

IMMER IN BEWEGUNG

**Geschäftsbericht
2024**

INHALT

VORSTAND IM INTERVIEW 5

PORTFOLIO & TRANSACTION MANAGEMENT 11

DIGITALISIERUNG & TRANSFORMATION 17

IM ÜBERBLICK

Profil und Kennzahlen	3
Eckdaten 2024	4

UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	24
Vorstand und Aufsichtsrat	28
Nachhaltigkeit	29
Die HAMBORNER-Aktie	32
Transparente Berichterstattung nach EPRA	36

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	41
Wirtschaftsbericht	45
Weitere rechtliche Angaben	56
Risiko- und Chancenbericht	59
Prognosebericht	65

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

Gewinn- und Verlustrechnung	68
Gesamtergebnisrechnung	68
Bilanz	69
Kapitalflussrechnung	70
Eigenkapitalveränderungsrechnung	70
Anhang	71

WEITERE ANGABEN

Versicherung der gesetzlichen Vertreter	98
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	99
REIT-Angaben	104
Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2024)	105
Finanzkalender / Impressum	108

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

 Verweis auf ergänzende Inhalte auf unserer Homepage

 Verweis auf eine andere Seite innerhalb des Geschäftsberichts

 Zurück zum Inhalt

PROFIL

Die HAMBORNER REIT AG ist Bestandshalter eines bundesweit verteilten Gewerbeimmobilienportfolios und setzt den Fokus auf die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterlöse. Langjährige Erfahrung, eine wertorientierte Strategie sowie ein hoch engagiertes und qualifiziertes Team bilden dabei die beste Voraussetzung, um das Unternehmen erfolgreich in die Zukunft zu führen.

93,0 MIO. €

Erlöse aus Mieten und Pachten

51,6 MIO. €

Funds from Operations

KENNZAHLEN

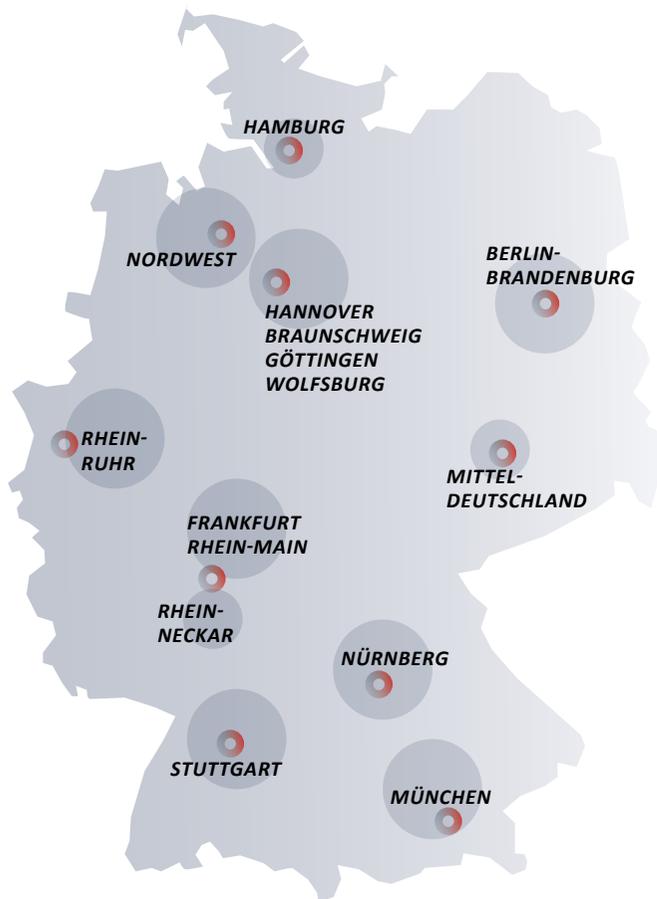
IN T€	2024	2023	2022
Aus der Gewinn- und Verlustrechnung			
Erlöse aus Mieten und Pachten	92.987	91.121	87.077
Nettomieteinnahmen	74.977	75.977	72.011
Betriebsergebnis	24.727	11.117	25.514
Finanzergebnis	-12.790	-12.306	-12.376
EBITDA	68.702	67.496	63.531
EBIT	29.060	11.646	25.690
Funds from Operations (FFO)	51.579	54.661	50.979
Ergebnis der Periode	16.270	-660	13.314
davon Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	4.333	529	176
Aus der Bilanz			
Bilanzsumme	1.133.474	1.160.801	1.288.425
Langfristige Vermögenswerte	1.050.961	1.114.083	1.142.813
Eigenkapital	411.166	434.118	473.604
Eigenkapitalquote	in % 36,3	37,4	36,8
REIT-Eigenkapitalquote	in % 55,2	55,1	59,6
EPRA Loan to Value (LTV)	in % 43,7	43,5	39,8
Zur HAMBORNER-Aktie			
Anzahl der ausgegebenen Aktien	81.343.348	81.343.348	81.343.348
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie	in € 0,20	-0,01	0,16
Funds from Operations (FFO) je Aktie	in € 0,63	0,67	0,63
Börsenkurs je Stückaktie (XETRA)	in €		
Höchstkurs	7,00	7,75	10,31
Tiefstkurs	6,26	6,07	6,23
Jahresschlusskurs	6,30	6,81	6,73
Dividende je Aktie	in € 0,48	0,48	0,47
Dividendenrendite bezogen auf den Jahresschlusskurs	in % 7,6	7,0	7,0
Kurs-FFO-Verhältnis	9,94	10,13	10,74
Marktkapitalisierung	512.463	553.948	547.441
Zum HAMBORNER-Portfolio			
Anzahl der Objekte	66	67	66
Verkehrswert des Immobilienportfolios	1.441.010	1.471.000	1.608.600
EPRA Leerstandsquote	2,8	2,7	1,9
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	5,8	6,4	6,5
Sonstige Daten			
Net Asset Value (NAV)	796.348	814.929	964.829
Net Asset Value je Aktie	in € 9,79	10,02	11,86
EPRA Net Tangible Assets (NTA)	796.291	814.629	964.383
EPRA Net Tangible Assets je Aktie	in € 9,79	10,01	11,86
Anzahl der Mitarbeitenden einschließlich Vorstand	55	49	51

ECKDATEN 2024

INVESTITIONSFOKUS

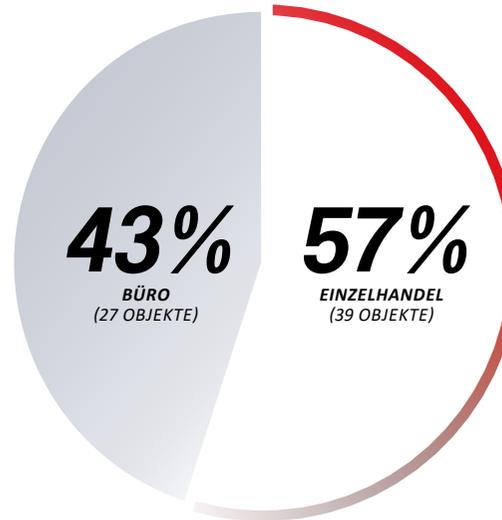
Schwerpunkt auf deutsche
Metropolregionen

 Mehr erfahren



PORTFOLIOSTRUKTUR

nach Verkehrswert



UNSERE STÄRKEN

- Ertragsstarkes und diversifiziertes Immobilienportfolio
- Stabiler, langfristig planbarer Cashflow
- Starker Fokus auf ESG- und Zukunftsthemen
- Schlanke und effiziente Unternehmensstruktur
- Starkes internes Asset- und Property-Management
- Konstant hohe Vermietungsquote
- Solide Bilanz- und Finanzierungsstruktur
- Attraktive Dividendenpolitik

VERMIETUNGSQUOTE

97,2%

Ø RESTLAUFZEIT MIETVERTRÄGE

5,8 Jahre

55

MITARBEITENDE

VORSTAND IM INTERVIEW

Die beiden Vorstände Sarah Verheyen und Niclas Karoff blicken auf ein dynamisches Jahr 2024 bei HAMBORNER zurück.

Die Rahmenbedingungen blieben auch 2024 herausfordernd. Wie war der Weg der HAMBORNER durch das Jahr?

KAROFF: Um den Titel dieses Geschäftsberichts direkt zu Beginn aufzugreifen: HAMBORNER war in 2024 immer in Bewegung.

Neben der erfolgreichen Weiterführung unseres operativen Geschäfts war das Jahr erneut sehr stark von internen Themen geprägt. Dazu gehörten unter anderem die Weiterentwicklung der Organisationsstrukturen, vielfältige Aufgaben im Zusammenhang mit dem Ausbau der Digitalisierung sowie die Umsetzung regulatorischer Anforderungen wie bspw. Vorbereitungen auf die erweiterte Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD bzw. EU-Taxonomie.

Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Stärkung der Gesamtorganisation. Wir haben zentrale Prozesse überprüft, priorisiert und weiterentwickelt. Parallel hierzu haben wir unser Team an verschiedenen Stellen erweitert, um künftig noch schlagkräftiger agieren zu können. Unser Dank gilt an dieser Stelle dem gesamten Team für den außergewöhnlichen Einsatz im vergangenen Jahr!

*Organisatorische
und regulatorische
Themen sorgten im
Jahr 2024 für viel
Bewegung.*



Zuletzt waren die Bewegungen auf den Transaktionsmärkten eher gering. Wie nehmen Sie die Situation wahr und welche Entwicklung erwarten Sie für 2025?

VERHEYEN: Die Zurückhaltung und Verunsicherung waren im Markt und somit auch für uns deutlich spürbar. Dies hat unterschiedliche Auslöser und ist neben makroökonomischen Faktoren und dem bis dato ungünstigen Zinsumfeld sicherlich auch auf geopolitische Krisen und Spannungen zurückzuführen.

Nach den Turbulenzen in den vergangenen Jahren war mit einem raschen Aufschwung weniger zu rechnen. Seit 2024 nehmen wir erste ‚Bodenbildung‘ im Immobilieninvestmentmarkt wahr. Für 2025 erwarten wir eine weitere schrittweise Stabilisierung und Anpassung der Marktteilnehmer an die veränderten Rahmenbedingungen. Im Wohnimmobilien- und Logistiksegment beobachten wir bereits seit einiger Zeit ein regeres Transaktionsgeschehen. Wir gehen davon aus, dass sich auch die Investitionsmöglichkeiten für uns und unser Ankaufprofil sukzessive wieder beleben werden. Daher sind wir positiv gestimmt, dass wir im laufenden Jahr in unseren Immobiliensegmenten wieder aktiver am Marktgeschehen teilnehmen können.

Waren Sie dennoch zufrieden mit den Ergebnissen?

KAROFF: Die Immobilienbranche kämpft seit einigen Jahren mit unterschiedlichsten Herausforderungen. Wir sind daher ein Stück weit stolz darauf, dass die HAMBORNER REIT AG in diesem Umfeld für das vergangene Geschäftsjahr erneut eine stabile und planmäßige Geschäftsentwicklung vorweisen kann. Wir konnten unsere zu Jahresbeginn prognostizierten Umsatz- und Ergebnisziele vollumfänglich erreichen.

Das ist keineswegs selbstverständlich: Dahinter steckt eine Kombination aus einer sehr guten Basis auf Portfolioebene und einer Organisation, die in der Lage ist, ihr Kerngeschäft auch über einen längeren Zeitraum allen Widrigkeiten zum Trotz stabil und unaufgeregt fortzusetzen.

Erfreulich ist, dass diese Entwicklung auch von Marktteilnehmern positiv aufgenommen und gewürdigt wird. Dieses Feedback von außen bestätigt uns und zeigt, dass wir uns auch als kleinere Gesellschaft im Branchenvergleich nicht verstecken müssen.

Welche Veränderungen gab und gibt es in Ihrem Portfolio? Wie zufrieden sind Sie mit den Transaktionen?

KAROFF: Im Gegensatz zu 2023 waren wir im vergangenen Jahr lediglich auf der Verkaufsseite aktiv und haben im Rahmen unseres aktiven Portfoliomanagementansatzes und der normalen Portfolio-Rotation einige Immobilien an den Markt gegeben. In den letzten Monaten haben wir die Verkaufsverträge für insgesamt drei Immobilien unterzeichnet. Dazu zählt auch die letzte im Portfolio verbliebene „High-Street-Immobilie“ in Lübeck, welche uns zuletzt vor besondere Herausforderungen in der Bewirtschaftung gestellt hat. Natürlich haben wir dort stets auch alternative Lösungsmöglichkeiten geprüft, freuen uns aber nun, dass wir den Verkaufsprozess abschließen konnten.



Immobilien sind am Ende immer *individuell* und müssen spezifisch betrachtet und beurteilt werden.

SARAH VERHEYEN



Sarah Verheyen ist zuversichtlich, dass HAMBORNER im Jahr 2025 dank der allmählichen Belebung der Transaktionsmärkte wieder verstärkt am Marktgeschehen teilnehmen wird.



Im Jahr 2024 haben wir kein Objekt erworben. Das bedeutet aber nicht, dass wir nicht fortwährend und aktiv nach passenden Immobilien suchen. Im Gegenteil: Auch der Verkauf einzelner Immobilien schafft die Voraussetzung dafür, dass wir in Zukunft im Rahmen einer erhöhten Kapitalrotation wieder stärker auf der Ankaufseite aktiv werden und die Weiterentwicklung unseres Bestands vorantreiben können.

Was macht Ihre Investitionsstrategie stabil und zukunftssicher?

VERHEYEN: HAMBORNER REIT war auf dem Investitionsmarkt schon immer selektiv und wird dies auch weiterhin sein. Wir prüfen unsere Investitionsmöglichkeiten anhand unterschiedlicher Parameter, die kontinuierlich an die sich ändernden Anforderungen angepasst werden. Entscheidend ist, dass wir stets in die Zukunft blicken und nicht nur das aktuelle Momentum einer Immobilie bewerten. Dies ist unerlässlich für die Beibehaltung unserer hohen Stabilität.

”
**Agilität ist eine
Grundvoraussetzung
für unseren Erfolg.**

NICLAS KAROFF

Niclas Karoff ist stolz darauf, dass HAMBORNER trotz schwieriger Marktumstände erneut auf eine stabile und planmäßige Geschäftsentwicklung zurückblicken kann.

In Bezug auf Stabilität sind besonders unsere lebensmittelgeankerten Immobilien hervorzuheben, die eine wichtige Nahversorgungsfunktion erfüllen und eine sehr stabile Subassetklasse innerhalb des Einzelhandelssegments darstellen. Unter Berücksichtigung der Baumärkte tragen diese Immobilien aktuell mit rund 45 % zu unseren jährlichen Mieterlösen bei. Damit fühlen wir uns gut aufgestellt und können uns eine weitere Steigerung des Anteils vorstellen.

Inwiefern verändert das aktuelle Marktumfeld die Strategie der HAMBORNER und wie reagieren Sie darauf?

KAROFF: Zunächst einmal möchte ich voranstellen, dass wir auch unter Berücksichtigung der veränderten Rahmenbedingungen aktuell keinen Anlass für eine grundlegende Änderung unserer Strategie sehen. Wir beobachten jedoch die Entwicklungen genau und nehmen punktuelle Anpassungen vor, um in einem veränderten Marktumfeld erfolgreich agieren zu können.

Wir unterscheiden weiterhin zwischen zwei verschiedenen Risikosegmenten: Einerseits fokussieren wir uns auf sogenannte Core-Immobilien, die sich durch eine langfristige und solide Vermietungssituation sowie eine stabile Ertragsstruktur auszeichnen. Ergänzend hierzu investieren wir in ausgewählte Objekte mit Wertschöpfungspotenzial, die wir als Manage-to-Core-Immobilien bezeichnen. Derartige Investitionen bringen einen erhöhten Asset-Management-Aufwand, aber natürlich auch ein zusätzliches Renditepotenzial mit sich, das wir mit unserem erfahrenen Team sukzessive heben wollen.

Der Manage-to-Core-Anteil in unserem Portfolio liegt mit aktuell 3,7 % des Portfoliovolumens auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Wir beabsichtigen, den Anteil in der näheren Zukunft sukzessive zu erhöhen und uns der definierten Zielquote von 10 bis 20 % des Gesamtportfoliovolumens anzunähern.

Gleichzeitig liegt unser Fokus weiterhin klar auf dem Thema Nachhaltigkeit. Nachhaltigkeitskriterien spielen im Rahmen der Weiterentwicklung unseres Portfolios und damit natürlich auch auf Ebene der Immobilienankäufe eine wesentliche Rolle. So stellen wir sicher, dass sowohl neue Objekte als auch die Bestandsimmobilien zu unserer Dekarbonisierungsstrategie beitragen, aber auch unseren Anspruch in den Bereichen Soziales und Governance erfüllen.

**Wie entwickelten sich die Verkehrswerte im vergangenen Jahr?
Was erwarten Sie für 2025?**

KAROFF: Die hohe Stabilität unseres Immobilienbestands spiegelt sich auch in unseren Bewertungsergebnissen wider. Im Gegensatz zu 2023 mussten wir keine weiteren deutlichen Abwertungen vornehmen. Dies liegt vor allem daran, dass sich das Zinsumfeld stabilisiert hat, welches im Jahr 2023 noch einen stark negativen Einfluss auf die Bewertungen hatte. Es wurden Wertanpassungen bei einzelnen Objekten vorgenommen, insgesamt erkennen wir jedoch eine Stabilisierung der Werte. Vorbehaltlich zusätzlicher negativer externer Einflüsse sind wir hinsichtlich der weiteren Verkehrswertentwicklung des Portfolios auch für das Jahr 2025 grundsätzlich zuversichtlich.

3,7%

**Aktueller Manage-to-Core-Anteil
am Gesamtportfoliovolumen**

Was bewegt Ihre Mieter? Wo können Sie sie im Alltag gerade besonders unterstützen? Wie entwickelt sich das Vermietungsgeschäft?

VERHEYEN: Im Bürobereich beschäftigen unsere Mieter vor allem die Arbeitsmodelle der Zukunft. Wir erhalten vermehrt Anfragen nach flexiblen, attraktiven und kosteneffizienten Raumlösungen, für die wir gemeinsam mit unseren Mietern individuelle Konzepte erarbeiten.

Im großflächigen Einzelhandel sind Standortsicherheit und Standortattraktivität entscheidend. Händler müssen ihre Kosten aufgrund enger Margen bewusst managen, was intensiven Dialog und erhöhten Aufwand unsererseits erfordert. Eine hohe Sensibilität hinsichtlich der Betriebskosten ist daher zentral.

Unsere Lösungsansätze umfassen Optimierungsmaßnahmen an der Immobilie, wie die Reduzierung der Nebenkosten durch technische Anpassungen. Wir arbeiten eng mit unseren Mietern zusammen, um eine angemessene Miet- und Nebenkostenbelastung zu gewährleisten. Jede Immobilie wird individuell betrachtet, um ein solides wirtschaftliches Konstrukt zu entwickeln, das den Ansprüchen unserer Mieter und unseren eigenen Anforderungen an eine rentierliche Immobilie gleichermaßen gerecht wird.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die gestiegene Anforderung an die Transparenz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung. Dies erfordert enge Zusammenarbeit und Kooperationsbereitschaft unserer Mieter, um notwendige CO₂-relevante Verbrauchsdaten zu erfassen. Aufgrund uneinheitlicher Marktstandards und fehlender rechtlicher Vorgaben ist dies jedoch weiterhin eine Herausforderung, z. B. bei der Beschaffung von Verbrauchsdaten unserer Mieter. Wir bemühen uns, mit anderen Marktteilnehmern ein einheitliches Vorgehen zu entwickeln, um Anforderungen gerecht zu werden, aber hier liegt vor der gesamten Branche noch ein gutes Stück Arbeit.

All diese Herausforderungen nehmen wir an und sind dabei stolz, dass sich unser Vermietungsgeschäft weiterhin stabil entwickelt.

”

Stabilität ist keine Selbstverständlichkeit. Dahinter steckt eine Kombination aus einer sehr guten Basis auf Portfolioebene und einer Organisation, die in der Lage ist, ihr Kerngeschäft auch über einen längeren Zeitraum allen Widrigkeiten zum Trotz unaufgeregt fortzusetzen.

NICLAS KAROFF

Unser Team sorgt mit viel Einsatz und Dialog mit den Mietern dafür, dass unsere Leerstandsquote weiterhin niedrig bleibt und wir uns gut aufgestellt sehen.

Was bewegt sich bei Ihren Geschäftspartnern und Dienstleistern? Sie haben bspw. das Facility Management neu ausgeschrieben. Welche Vorteile resultieren daraus und was war Ihnen bei der Vergabe besonders wichtig?

VERHEYEN: Der Prozess und die Entscheidung, das Facility Management neu auszuschreiben, waren für uns von großer Bedeutung. Dies ermöglicht uns, unsere Mitarbeitenden aus dem Bereich des technischen Property Managements neu zu positionieren und uns stärker auf Aufgaben des Kerngeschäfts der HAMBORNER REIT AG zu konzentrieren.

Um ein hohes Niveau in der technischen Immobilienbetreuung sicherzustellen, haben wir einen intensiven Entscheidungs- und Vergabeprozess durchgeführt. Unser Ziel war es, Partner zu finden, die ein gemeinsames Verständnis insbesondere in Bezug auf die Bereiche ESG und Digitalisierung mitbringen. Daher haben wir uns im Rahmen der Ausschreibung auf „Green FM“ (grünes Facility Management) auf die Mitwirkung an zukunftsorientierten Maßnahmen zur Dekarbonisierung unserer Immobilien und digitales Facility Management für die Weiterentwicklung unserer Digitalisierungsstrategie fokussiert.

Wir freuen uns, eine Partnerschaft mit zwei professionellen Dienstleistern eingegangen zu sein, die unseren Ansatz zur Technologisierung unterstützen. Sie werden künftig jeweils circa die Hälfte unseres deutschlandweiten Portfolios betreuen.

Wir sind damit jedoch noch nicht am Ziel, sondern befinden uns auf einem gemeinsamen Weg, der es uns ermöglichen soll, unsere Immobilien effektiver zu bewirtschaften.

Auch sonst ist bei Ihnen viel in Bewegung: Welche Themen genießen zurzeit Ihre besondere Aufmerksamkeit?

VERHEYEN: Im Jahr 2024 lag liegt unser Augenmerk auf der Vorbereitung für die CSRD-Berichterstattung, die unser aktuell größtes und umfangreichstes Projekt darstellt. Darüber hinaus gibt es weitere gesetzliche Anforderungen, die zu Veränderungen auf der Immobilienseite führen, insbesondere durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Gebäudeautomatisierungsgesetz (GAIG). Diese gestellten Anforderungen sind teilweise sehr ambitioniert und erfordern die Einbindung erheblicher Ressourcen in der Umsetzung, was für eine Gesellschaft unserer Größe eine Herausforderung bedeutet.

Wir haben erkannt, dass all diese Projekte für eine Gesellschaft unserer Größenordnung nur mit einem gewissen Automatisierungs- und Digitalisierungsgrad effizient und effektiv umgesetzt werden können. Dies führt dazu, dass wir unsere internen Struktu-

ren laufend überprüfen und feststellen, dass der Bedarf, Prozesse und Abläufe neu zu denken, unverändert sehr hoch ist. Unser Ziel ist es, nicht nur bestehende Prozesse zu digitalisieren, sondern sie von Grund auf digital zu konzipieren.

Vieles in Ihrem Alltagsgeschäft bleibt für den Außenstehenden unsichtbar. Was zum Beispiel, und warum ist es so wichtig?

KAROFF: Auch wenn wir nach außen vielleicht nicht sehr aktiv wirken, sind wir intern äußerst agil. Diese Agilität ist nicht nur ein Trend, sondern eine Notwendigkeit in unserem Geschäft. Die zunehmende Komplexität und steigende regulatorische Anforderungen erfordern eine gut aufgestellte interne Organisation mit einem handlungsfähigen und hoch motivierten Team. Ohne diese Agilität könnten wir unsere Aufgaben nicht - und vor allem nicht mit der gewohnt hohen Transparenz - bewältigen. Sie ist wesentlicher Bestandteil unseres täglichen Handelns und eine Grundvoraussetzung für unseren Erfolg.

Unser Unternehmen durchläuft eine tiefgreifende Veränderung. HAMBORNER hat sich in den vergangenen Jahren bereits stark weiterentwickelt, um auch künftig im Markt bestehen zu können. Trotzdem müssen und werden wir unser stabiles Grundgerüst weiter optimieren, dies jedoch innerhalb unserer Werte und strategischen Leitplanken. Das bedeutet: Obwohl wir weiterhin in unserem gewohnt konservativen Rahmen agieren, verändern wir uns stark, um unseren Weg als erfolgreicher Immobilienbestandshalter und verlässlicher Partner im Markt fortsetzen zu können.

Für unsere über viele Jahre gewachsene Organisation stellt dies eine bedeutende Aufgabe dar, die wir mit unserem Team motiviert, ambitioniert und mit viel Bewegung annehmen.

VERHEYEN: Wir stellen jedoch auch fest, dass die aktuellen Entwicklungen – sowohl bei HAMBORNER als auch global – unsere Mitarbeitenden stark beschäftigen. Wir erleben ein nie dagewesenes exponentielles Wachstum in den Bereichen Technologisierung, Automatisierung und Künstliche Intelligenz (KI). Die Geschwindig-

AUS DEM NÄHKÄSTCHEN:

Wie halten Sie sich fit und beweglich für den sicherlich oft fordernden Alltag?

KAROFF: Durch regelmäßige Bewegung, in meinem Fall das nahezu tägliche Laufen, profitiere ich sowohl körperlich als auch mental. Laufen ist für mich eine effiziente und ortsunabhängige Möglichkeit, schnell abzuschalten und mich auf etwas anderes zu konzentrieren. Es bietet eine wertvolle Balance zum beruflichen Alltag, ermöglicht mir effektive Entspannung und kompensiert die oft körperlich inaktive Zeit am Schreibtisch. Darüber hinaus merke ich, dass es mir an manchen Tagen die Gelegenheit bietet, ohne Termindruck und mit klarem Kopf über das Unternehmen nachzudenken. So verbinden sich manchmal persönliche mentale Entspannung und die Entwicklung neuer Ideen auf eine – hoffentlich auch für das Unternehmen – sinnvolle Weise.

VERHEYEN: Neben Aktivitäten mit meiner Familie und meinen Freunden bin ich froh, dass ich die Gelegenheit habe, ab und an Zeit mit Pferden verbringen zu können. Der Umgang und die Arbeit mit Pferden ermöglichen mir eine andere Art der Kommunikation, die nicht verbal ist. Pferde erfordern eine hohe Sensibilität und Präsenz – sie lassen keine Ablenkung durch andere Themen zu. Das hilft mir sehr, abzuschalten und Energie zu tanken, um dann wieder für den Alltag und den Beruf in Bewegung zu bleiben – sowohl körperlich als auch mental.



keit ist enorm. Dabei fragen wir uns, wie wir KI-Automation mit der biologischen Intelligenz von uns Menschen bestmöglich kombinieren können, um KI gezielt einzusetzen, ohne den Menschen überflüssig zu machen. Dies erfordert eine Anpassung der klassischen Aufgabenrollen an die neuen Rahmenbedingungen.

Unsere Herausforderung in der Unternehmensführung besteht darin, Transparenz über alle Ebenen und Entscheidungen hinweg zu geben. So können wir die Menschen mitnehmen und das Verständnis für notwendige Veränderungen schaffen. Die Mitarbeitenden, die den Weg mit uns gehen, müssen sich individuell weiterentwi-

ckeln, was natürlich herausfordernd ist und eine hohe Beweglichkeit von jeder / m Einzelnen erfordert – uns als Vorstand eingeschlossen.

Die HAMBORNER hat eine Dekarbonisierungsstrategie entwickelt. Wie bringen Sie die Umsetzung nun erfolgreich auf den Weg?

VERHEYEN: Ohne auf die Details unserer entwickelten und im jüngsten Nachhaltigkeitsbericht ausführlich erläuterten Dekarbonisierungsstrategie einzugehen, können wir sagen, dass wir weiterhin sehr konzentriert die dort verankerten strategischen Maßnahmen

verfolgen, um unsere gesetzten Ziele zu erreichen. Wir legen Wert auf den Einsatz erneuerbarer Energien und investieren gezielt in die Steigerung der Energieeffizienz unserer Gebäude. Dabei arbeiten wir auch eng mit unseren Mietern zusammen. Darüber hinaus spüren wir im Tagesgeschäft, dass das Verständnis für Nachhaltigkeit auch bei unseren Mitarbeitenden deutlich geschärft ist und das Thema ESG noch stärker im Fokus steht als noch vor einigen Jahren.

Was nehmen Sie sich für 2025 vor?

Wie wird sich die HAMBORNER perspektivisch entwickeln?

KAROFF: Intern haben wir uns für 2025 vorgenommen, einige der in 2024 angestoßenen Projekte erfolgreich abzuschließen. Während dies bei komplexen Projekten wie der Digitalisierung nicht kurzfristig möglich ist, ist es bei anderen Aufgaben von wesentlicher Bedeutung. Dadurch schaffen wir uns Freiraum für neue wichtige Themen. Nicht zuletzt machen wir die mit großem Arbeitseinsatz erlangten Projektergebnisse und Weiterentwicklungen vor allem für unser Team sicht- und messbar.

Den Blick nach Außen gerichtet, wollen wir im Jahr 2025 wieder aktiver am Markt werden und unser Portfolio durch gezielte Ankäufe weiterentwickeln. Den bereits begonnenen Weg, einzelne Objekte zu veräußern, um damit auch den Kapitalumschlag zu erhöhen, werden wir – in Abhängigkeit der jeweiligen Marktbedingungen – weiterverfolgen. Mit unserem aktiven Portfoliomanagementansatz und unserem erfahrenen Team fühlen wir uns dafür weiterhin gut aufgestellt.

Mit der Kombination aus punktuellen strategischen Anpassungen und einer Optimierung der Organisation haben wir die Basis für weitere mögliche Wachstumsschritte gebildet, sobald entsprechende Marktbedingungen sie ermöglichen.



„
Unsere Herausforderung in der Unternehmensführung besteht darin, Transparenz über alle Ebenen und Entscheidungen hinweg aufrechtzuerhalten.

SARAH VERHEYEN

PORTFOLIO & TRANSACTION MANAGEMENT

**KLUG
UMSCHICHTEN**

*Veränderte Rahmenbedingungen erfordern Bewegung
auf Portfolio- und Immobilienebene.*

Michael Kobs im Interview über das Transaktionsmanagement, dynamische Marktanforderungen und Chancen für das HAMBORNER-Portfolio.

Seit wann sind Sie bei HAMBORNER, was waren die Beweggründe für Sie, hier anzufangen?

KOBS: Seit August 2024 bin ich bei HAMBORNER tätig, kenne das Unternehmen jedoch bereits seit über zehn Jahren durch meine Tätigkeit als Berater und Geschäftspartner. In dieser Zeit habe ich die Entwicklung des Unternehmens eng verfolgt und den Kontakt zu HAMBORNER gepflegt. Die strategische Weiterentwicklung der HAMBORNER im Portfolio und der Organisation, vor allem aber die langjährigen motiviert anpackenden Kolleginnen und Kollegen haben mich überzeugt, Teil des Teams zu werden. Das Ziel in meiner neuen Rolle als Head of Transaction Management ist es, Innovationen einzubringen und gleichzeitig die Stärken von HAMBORNER als solidem Immobilieninvestor, der Immobilien in einem ganzheitlichen 360-Grad-Ansatz managed und weiter entwickelt, strategisch mit einer aktiven Transaktionstätigkeit auszubauen.

Welches sind Ihre Hauptaufgaben im Transaction Management und inwieweit grenzt sich Ihre Aufgabe vom Portfoliomanagement ab?

KOBS: Das Transaction Management bei HAMBORNER begleitet den gesamten Immobilienzyklus – vom Anfang bis zum Ende. Meine Hauptaufgabe besteht darin, nah am Markt zu agieren, neue Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und potenzielle Objekte zu akquirieren. Dabei prüfe ich, ob sich die Immobilien wertsteigernd in das Portfolio integrieren lassen – stets in enger Zusammenarbeit mit dem Portfoliomanagement.



Michael Kobs

Head of Transaction Management

In seiner Funktion als Head of Transaction Management begleitet Michael Kobs den gesamten Immobilienzyklus bei der HAMBORNER REIT AG.

Neu – und besonders bedeutsam – ist unser dynamischer Ansatz, der eine engere Verzahnung von Transaktions-, Portfolio- und Assetmanagement ermöglicht. Die Übergänge zwischen den Bereichen sind fließender geworden, was die Zusammenarbeit intensiviert. In diesem Kontext sehe ich mich als Impulsgeber und Sparringspartner für Kollegen, Fachabteilungen und den Vorstand.

Auch nach der Aufnahme eines Objekts ins Portfolio bleibe ich zunächst involviert, um sicherzustellen, dass der hinterlegte Businessplan des Ankaufs auch ins Rollen kommt. Am Ende des Zyklus,

wenn sich Rahmenbedingungen ändern und ein Objekt nicht mehr optimal ins Portfolio passt, übernehme ich es wieder vom Portfolio- und Assetmanagement und begleite es durch den Verkaufsprozess. Diese Schnittstelle zwischen den Phasen des Zyklus ist ein zentraler Bestandteil meiner Arbeit.

Das Portfoliomanagement hingegen ist für die Kapital- und Assetallokation verantwortlich. In enger Abstimmung mit dem Risikomanagement, dem Transaktionsmanagement, dem Assetmanagement und dem Vorstand wird entschieden, in welche Regionen und Assetklassen investiert wird und wie die optimale Zusammensetzung des Portfolios aussehen soll. Sobald die strategischen Rahmenbedingungen festgelegt sind, übernimmt das Transaktionsmanagement die Aufgabe, portfoliooptimierende Immobilien zu identifizieren und die Transaktionen mit dem Team der HAMBORNER umzusetzen.

Wie entwickelt sich ihrer Einschätzung nach der Immobilienmarkt allgemein und für die relevanten Assetklassen Büroimmobilien und Einzelhandel?

KOBS: Wir befinden uns seit einigen Jahren und auch jetzt noch in einer Phase großer Dynamik und Veränderung. Die Gemengelage der verschiedenen Einflussfaktoren ist in ihrer Komplexität einzigartig und erfordert einen sehr differenzierten Ansatz, um sie richtig einzuordnen.

Michael Kobs

- Head of Transaction Management seit 08/2024
- Vor HAMBORNER: Diverse Stationen im Bereich Consulting & Valuation, Investment und Projektentwicklung innerhalb der Immobilienbranche
- Ausbildung: Immobilienökonom IREBS, Dipl. Geograph, MRICS

Der Einzelhandel in Deutschland war in den letzten fünf Jahren durch die Entwicklungen der Digitalisierung und veränderter Konsumgewohnheiten von großen Veränderungen geprägt. Die Corona-Krise hat dabei noch mal als Katalysator für den Markt gewirkt. Wir konzentrieren uns daher auf resiliente, großflächige Einzelhandels- und Versorgerobjekte. Hier sehen wir für HAMBORNER weiterhin ein stabiles und attraktives Marktumfeld, trotz des intensiven Wettbewerbs.

Im Bürobereich haben sich die Anforderungen und Bedürfnisse durch den Homeoffice-Trend stark verändert, wobei „Back to Office“ jüngst eine Gegenbewegung darstellt. Die Situation ist hier komplexer: Lage, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit der Objekte an „New Work“-Konzepte spielen die entscheidende Rolle für den Erfolg der Immobilie. Heute kommt man ins Büro, um gemeinsam kreativ an Projekten und Lösungen zu arbeiten und Kollegen zu treffen. Hier sind vor allem die Mieter und Arbeitgeber gefordert, in einem Markt mit Fachkräftemangel ihren Mitarbeitenden einen attraktiven Identifikations- und Kommunikationsraum zu bieten. Steigende Spitzenmieten in Büroimmobilien, die die Kriterien erfüllen sind eine logische Konsequenz. Der Konsolidierungsprozess des Büromarktes ist jedoch längst noch nicht abgeschlossen. Mit dem „flight to quality“ des Büros sehen wir aber starke Chancen für HAMBORNER. Daher bleibt der Bereich Büro für uns weiterhin ein sehr interessanter Markt, auch wenn wir unsere Investments hier noch selektiver auswählen.

Wenn wir die Renditen betrachten, erkannten wir in den letzten sechs bis neun Monaten des Jahres 2024 eine Seitwärtsbewegung. Besonders im Bürosegment gab es positive Signale durch steigende Büromieten, die frühere Renditekompressionen teilweise ausgleichen. Unserer Einschätzung nach hat der Investmentmarkt in 2024 insgesamt die Talsohle erreicht. Eine verstärkte Transaktionstätigkeit im letzten Quartal, auch getragen von ersten Zinssenkungen, stützt diese Perspektive und könnte dazu beitragen, den Markt weiter zu beleben.



**Es ist entscheidend,
dass die Immobilien-
wirtschaft für die
Entstehung moderner,
nachhaltiger Objekte
gemeinsam eine
Lösung findet.**

Welche weiteren Herausforderungen sehen Sie für die Immobilienbranche?

KOBS: Eine klare Herausforderung sehe ich noch im Bereich der Projektentwicklungen. Aufgrund der angespannten Zinssituation haben viele Projektentwickler ihre Projekte eingestellt oder sind ganz aus dem Markt ausgeschieden. Dennoch benötigt die Branche zur Generierung nachhaltiger Objekte, die sowohl ökologischen Standards als auch anderen ESG-Kriterien entsprechen, dringend die Projektentwicklung, ob im Neubau oder im Bestand. Nur so lassen sich die gesetzten Nachhaltigkeitsziele im Gebäudesektor erreichen.

Es ist daher entscheidend, dass die Immobilienwirtschaft für die Entstehung moderner, nachhaltiger Objekte insgesamt eine Lösung findet. Für HAMBORNER bedeutet dies, dass wir unsere vertrauensvollen Geschäftsbeziehungen vertiefen und das klare Angebot machen, partnerschaftlich und frühzeitig über die Realisierung von Projekten in Kontakt zu treten. Dies kann auch bedeuten, auf selektiver Basis selbst mit Projektentwicklungen im Bestand aktiv zu werden. Denn unser Anspruch, die ökologische Wende zu schaffen, lässt sich nicht allein durch ein „Weiter so“ im Bestand realisieren.



”

Resiliente Immobilien lassen sich flexibel weiter- entwickeln.

Halten Sie bei Investitionen weiterhin an den definierten Risikoprofilen der Gesellschaft fest?

KOBS: Ja. Grundsätzlich halten wir an den bewährten Grundsätzen unserer Investitionsstrategie fest, d. h. unser Hauptaugenmerk liegt mit 80–90 % weiterhin auf dem Core-Bereich. HAMBORNER ist bekannt als deutschlandweiter Core-Investor mit einem aktiven Asset-, Portfolio und Transaktionsmanagement.

Den Bereich der „Manage-to-Core-Immobilien“ sehen wir als attraktive Renditebeimischung für das Portfolio, den wir weiter ausbauen möchten. Dabei ist noch einmal zu betonen, dass wir diesen Ansatz bewusst wählen, um Markt- und Renditechancen zu nutzen und Immobilienpotenziale selbst oder in Partnerschaften zu erschließen.

Wo sehen Sie die Chancen des Manage-to-Core-Ansatzes?

KOBS: Unsere Strategie ist stark markt- und renditeorientiert. Im aktuellen Marktumfeld sehen wir attraktive Einstiegschancen und planen innerhalb dieses Ansatzes gezielt in Immobilien mit hohem Vermietungspotenzial, kürzeren Mietverträgen und / oder Repositio-

nierungsbedarf zu investieren. Diese Objekte bieten uns mit ihrer Weiterentwicklung erhöhte Renditepotenziale. Wir sichern uns also frühzeitig erstklassige Standorte und Immobilien zu attraktiven Konditionen, nutzen gezielt die Stärken der HAMBORNER und fügen die „Puzzleteile“ zu einer erfolgreichen Gesamtstrategie zusammen. Unser 360-Grad-Immobilienmanagement ermöglicht es, Immobilien aus unterschiedlichen Perspektiven zu betrachten, zu entwickeln und schließlich zum Abschluss der Manage-to-Core-Periode in der Regel als Core-Immobilien in unser Portfolio dauerhaft zu integrieren.

Darüber hinaus prüfen wir weiterhin die Möglichkeit, verstärkt mit Projektentwicklern und anderen Partnern zusammenzuarbeiten, um maßgeschneiderte Objekte entsprechend unserem Anforderungsprofil zu akquirieren. Solche Kooperationen haben wir im Bereich der Core-Immobilien bereits erfolgreich umgesetzt und können auf langjährige partnerschaftliche Geschäftsbeziehungen aufbauen.

Mit unserem Manage-to-Core-Ansatz verfolgen wir das Ziel, den Bestand an resilienten Immobilien auszubauen, die unseren ESG-Kriterien entsprechen, Flexibilität bieten und eine attraktive Renditebeimischung darstellen. Gleichzeitig leisten diese Objekte aus ökologischer, sozialer und Governance-Perspektive einen wertvollen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung unseres starken Portfolios.

AUS DEM NÄHKÄSTCHEN:

Wie halten Sie sich persönlich in Bewegung?

KOBS: Ich halte mich gerne mit Spaziergängen und Jogging-läufen am Rheinufer fit, oft begleitet von meiner kleinen Tochter. Sie sorgt dafür, dass ich körperlich und mental in Bewegung bleibe. Ebenso wie im beruflichen Kontext muss ich mich auf die dynamischen „Marktanforderungen“ der Familie einstellen und kreative, wertbeständige und nachhaltige Lösungen für die zukünftige Generation finden.

Wo wird ihr Schwerpunkt innerhalb des Core-Ansatzes künftig liegen?

KOBS: Innerhalb unseres Core-Ansatzes setzen wir weiterhin auf Einzelhandels- und Büroobjekte.

Im Einzelhandel fokussieren wir uns auf Formen der Nahversorgung, die uns aufgrund ihrer hohen Resilienz stets sehr gut durch herausfordernde Zeiten getragen haben. Dazu gehören großflächige lebensmittelgeankerte Einzelhandelsobjekte, Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser und Baumärkte. Dabei achten wir darauf, dass diese Objekte für die Menschen am Standort ein Teil ihres täglichen Lebens zur Nahversorgung sind, in ihrem Teilmarkt somit dominant sind, eine gute Sichtbarkeit und Anbindung haben und eine hohe Frequenz aufweisen.

Daneben sehen wir Büro-Immobilien mit Core-Ansatz, denn ungeachtet der komplexeren Anforderungen dieses Marktbereichs

glauben wir weiterhin an Büros. Künftig wird es hier jedoch noch stärker darauf ankommen, fokussiert vorzugehen.

Wir brauchen integrierte, zentrale, attraktive Standorte mit guter Infrastruktur, die den Menschen, die dort arbeiten, etwas bieten. Das bedeutet, wir bewerten im Rahmen der Investition unter anderem die Dominanz der Immobilien in ihren jeweiligen Märkten, die Resilienz der Mieterstruktur, die Sichtbarkeit der Immobilie, die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Flexibilität des Gebäudes in Bezug auf Achsraster, ökologische Qualitäten, Grundstück, Baurecht oder Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Klar ist: Resiliente Immobilien lassen sich künftig flexibel weiterentwickeln.

Wie analysieren Sie die Märkte? Und mit wem sprechen Sie?

KOBS: Zunächst höre ich aufmerksam den Kollegen bei HAMBORNER zu, da sie sehr nah am eigenen Portfolio und den Mietern agieren. Dadurch decken wir deutschlandweit bereits viele Informationen aus

erster Hand ab. Nahezu täglich tausche ich mich mit Maklern, Dienstleistern sowie einem großen Netzwerk aus Projektentwicklern und Investoren aus, was einen sehr guten erweiterten vertrauensvollen Marktblick bietet. Fortbildungen, Fach- und Netzwerkveranstaltungen, Messen, sowie Research- und Marktberichte gehören ebenfalls dazu. Aktuell bauen wir unternehmensweit die IT-Analyse der Markt- und Unternehmensdaten und das Informationsmanagement mit innovativen KI- und Proptech-Lösungen aus. Dies unterstützt uns, Entscheidungen auf einer fundierten Basis in einem dynamischen Marktumfeld zeitnah treffen zu können. Ganz oben steht jedoch für mich der direkte und persönliche Austausch, aus dem man oftmals die wertvollsten Informationen ziehen kann.

Wie blicken Sie als „neuer“ Kollege auf das Portfolio und auf die Gesellschaft? Was sind die Stärken?

Ich bin überzeugt davon, dass HAMBORNER ein solides Unternehmen ist, welches über großes Know-How und starke Kernkompetenzen im nachhaltigen Bewirtschaften der Immobilienbestände verfügt.

Einzelhandel und Büro sind und bleiben die Kernkompetenzen der HAMBORNER, wofür man uns im Markt kennt.

Der Beitrag, den ich dazu leisten kann, besteht darin, den 360-Grad-Blick weiter zu schärfen und die Verzahnung der verschiedenen Bereiche voranzutreiben. Es geht darum, dass alle Disziplinen des Immobilienmanagements ganzheitlich auf ein Objekt schauen und ihr jeweiliges Fachwissen zusammenbringen. Unser gemeinsames Ziel ist es, jedes Objekt wertsteigernd zu entwickeln und das Portfolio der HAMBORNER durch gezielte Transaktionen weiter zu optimieren.

Neben stetiger organisatorischer Verbesserung sind dazu Rückkopplung, fachlicher Austausch und die Nutzung technischer Innovationen entscheidend.

VERKAUFSAKTIVITÄTEN 2024-2025

Objektverkäufe im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements



Hamburg, Büro
(Q4/2024)



Lübeck, Einzelhandel
(Q1/2025)



Osnabrück, Büro
(Q1/2025)

HAND IN HAND

Die enge Verzahnung und die fließenden Übergänge von Portfolio, Transactions sowie Asset & Property Management sind entscheidend für die nachhaltige Wertschöpfung und Wettbewerbsfähigkeit von HAMBORNER.

Portfolio Management

Strategische Allokation und Risikosteuerung des gesamten Portfolios

Ausgewählte wesentliche Bewertungskriterien

Markt & Standort

- Mikro- und Makrolage
- Markttrends
- Wettbewerbsumfeld

Wirtschaftliche Faktoren

- Mieten
- Bewirtschaftungskosten
- Finanzierung

Nutzung & Mietverhältnisse

- Mieterstruktur
- Flächennutzung und -auslastung

Bausubstanz & Zustand

- Baujahr und Bauqualität
- Technischer Zustand

ESG-Kriterien

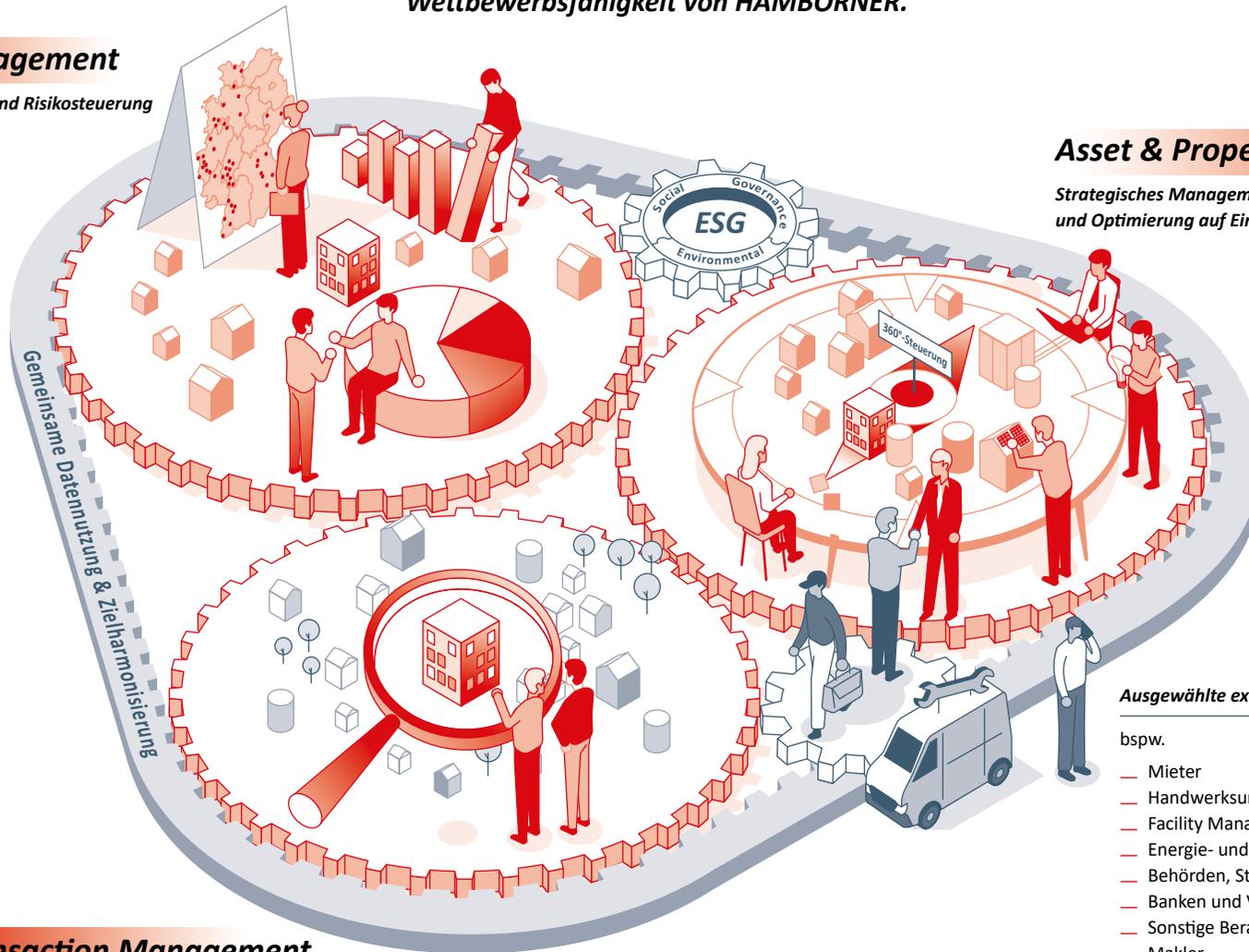
- Energieintensität
- Effizienzstandards
- Barrierefreiheit

Zukunftsperspektiven

- Standortentwicklung
- Objektpotenzial

Asset & Property Management

Strategisches Management sowie Verwaltung und Optimierung auf Einzelobjektebene



Ausgewählte externe Beteiligte

bspw.

- Mieter
- Handwerksunternehmen
- Facility Manager
- Energie- und Versorgungsunternehmen
- Behörden, Städte und Gemeinden
- Banken und Versicherungen
- Sonstige Berater
- Makler
- Gutachter

Transaction Management

Erwerb, Strukturierung und Veräußerung von Immobilien

DIGITALISIERUNG & TRANSFORMATION

**GEMEINSAM
SCHNELLER
WERDEN**

*Digitale Transformation führt zu Bewegung
in der Organisation.*

Marina Diem im Gespräch über die digitale Transformation, ihre Herausforderungen und die Möglichkeiten, das Team auf diesem Wege bestmöglich zu begleiten.

Seit wann sind Sie bei Hamborner, was waren die Beweggründe für Sie, hier anzufangen?

DIEM: Ich bin seit April 2024 bei HAMBORNER. Ursprünglich komme ich aus der Immobilienbranche, mit einem Schwerpunkt auf Wohnen, und habe dort strategisch, operativ und projektbezogen in den Bereichen Geschäftsentwicklung, Kundenservice und Technischer Service gearbeitet.

Nach zwei Jahrzehnten in der Branche hatte ich das Bedürfnis nach einer neuen Herausforderung, insbesondere im Bereich Digitalisierung und Transformation. Die Stelle bei HAMBORNER war daher perfekt für mich, da sie genau diese Schwerpunkte abdeckt. Der Wechsel von einem großen zu einem kleineren Unternehmen war darüber hinaus eine spannende Herausforderung. Die Möglichkeit, die mir HAMBORNER bot, sofort wirksam zu werden – sei es in der Gestaltung, der Übernahme von Verantwortung oder der Zusammenarbeit mit einem sympathischen, schlagkräftigen Team – hat mich überzeugt und tut es bis heute.

Welches sind Ihre Hauptaufgaben als Head of IT & Digital Transformation?

DIEM: Grob sind es diese drei Bereiche: zum einen die Ausgestaltung und Umsetzung der Digitalisierungsstrategie von HAMBORNER. Dabei geht es nicht nur um Software, sondern auch um die dahinterliegenden Prozesse, die sich aus der Wertschöpfungskette und der zukünftigen Strategie des Unternehmens ableiten.

”
Es ist wichtig, bereits erreichte Erfolge wertzuschätzen.

Ein weiterer wichtiger Bereich ist das IT-Management im Team. Das bedeutet zum einen, dass unsere IT-Systeme reibungslos funktionieren, und zum anderen, dass sie sicher sind und unsere Daten geschützt bleiben.

Der dritte und mir persönlich ebenso wichtige Aufgabenbereich ist es, die Kollegen bei HAMBORNER zu befähigen, ihre Stärken in der digitalen Transformation einzusetzen. Dazu gehört, Unterstützung zu leisten, Hürden zu erkennen, Lösungen aufzuzeigen sowie als Übersetzer zu fungieren und kulturprägende Aspekte in die Organisation einzubringen.

Inwiefern hat sich die Bedeutung des Thema IT für Immobilienunternehmen zuletzt verändert?

DIEM: Die Bedeutung des Themas IT hat sich in der Immobilienbranche stark verändert. Im Vergleich zu anderen Industrien wie der Automobilbranche oder der Energiewirtschaft, die aufgrund regulatorischer oder technischer Anforderungen viel früher zur



Marina Diem

Head of IT & Digital Transformation
Im Bereich der Digitalisierung besteht nach Einschätzung von Marina Diem großer Nachholbedarf innerhalb der Immobilienbranche.



Digitalisierung und Automatisierung gezwungen wurden, konnte sich die Immobilienwirtschaft lange auf einem Status quo ausruhen, ohne direkte Auswirkungen zu spüren.

Es besteht daher ein großer Nachholbedarf, sich moderner und digitaler aufzustellen. Die Notwendigkeit, vernetzter und ganzheitlicher zu denken, rückt nun verstärkt in den Vordergrund. Regulatorische Anforderungen, wie z. B. im Zusammenhang mit der CSRD, setzen ein hohes Maß an Datenverfügbarkeit und durchgängigen Prozessen voraus, die oft noch nicht vorhanden sind, aber geschaffen werden müssen, um umfangreichen gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Die Branche muss sich nun verstärkt mit dieser Umsetzung beschäftigen.

Regulatorische Anforderungen setzen eine hohes Maß an Datenverfügbarkeit und durchgängigen Prozessen voraus.

Wo steht die HAMBORNER gerade bei diesem Thema und was ist dabei wichtig?

DIEM: HAMBORNER befindet sich derzeit in der Mitte dieses Prozesses, der ständige Anpassung erfordert. Transparenz spielt dabei eine zentrale Rolle: Es geht darum, klar zu definieren, was wir tun, wofür wir es tun und die richtigen Maßnahmen abzuleiten.

Wichtig ist die Priorisierung der vielen Themen, damit wir die richtigen Projekte nicht nur starten, sondern auch erfolgreich abschließen. Während gesetzliche und regulatorische Anforderungen keinen Aufschub dulden, bieten strategische und produktivitätssteigernde Fragestellungen oft eine höhere zeitliche Flexibilität. Mithilfe klarer Bewertungskriterien priorisieren wir diese Anforderungen und konzentrieren uns auf Projekte, die den größten Beitrag zum Unternehmenserfolg leisten.

Was nehmen Sie sich kurz- und mittelfristig vor. Inwiefern / wie wird Sie das weiterbringen?

DIEM: Kurz- und mittelfristig haben wir drei zentrale Themen auf der Agenda:

Digitalisierung: Wir wollen kollaborativer arbeiten und eine durchgängige Datenstruktur schaffen. Dabei geht es um Transparenz: Wie nutzen wir Daten, welche Ziele haben wir, und wie machen wir Daten gezielt verfügbar?

Immobilienverständnis: Mit der Umstellung weg von der klassischen Abteilungslogik auf ein modernes 360-Grad-Immobilienmanagement verbessern wir bereits Kommunikation und Effizienz. Nun gilt es, IT-seitig die nötigen Daten und digitalen Dokumente bereitzustellen, um eine optimale Bewirtschaftung sicherzustellen.

Regulatorik: Vorbehaltlich etwaiger Änderungen rechtlicher Rahmenbedingungen liegt der Schwerpunkt klar auf der Umsetzung der CSRD-Anforderungen und der Supportleistungen, die wir als IT-Team aus Daten- und Infrastruktursicht beitragen können.

Diese Maßnahmen vereinfachen, standardisieren und automatisieren Prozesse, stärken die Zusammenarbeit und tragen nachhaltig zum Unternehmenserfolg bei.

Worin sehen Sie gerade die größten Herausforderungen auf Ihrem IT-Transformationsweg?

DIEM: Die größten Herausforderungen liegen darin, die Balance zwischen operativer Basisarbeit, zukunftsorientierter Weiterentwicklung unseres Geschäftsmodells und der aktiven Einbindung

Marina Diem

- Seit 04/2024 bei der HAMBORNER REIT AG
- Ausbildung zur Kauffrau der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft
- BWL-Studium in Essen
- Studium der Arbeitswissenschaften an der Ruhr-Uni Bochum

von Mitarbeitenden und Führungskräften zu halten. Es erfordert ein gemeinsames Commitment und die Bereitschaft, Verantwortung zu übernehmen, um das Unternehmen der Zukunft gemeinsam zu gestalten.

Veränderungen sind unvermeidlich und werden dauerhaft Teil unseres Arbeitsalltags bleiben. Unser Ziel muss es sein, diesen Wandel anzunehmen, ihn aktiv zu gestalten und zu lernen, sicher und gelassen damit umzugehen.

Wie nehmen Sie das HAMBORNER-Team auf den Weg in die digitale Transformation mit?

DIEM: Offene Kommunikation und aktives Hinhören sind für mich zentral. Ich möchte die Vielfalt der Perspektiven verstehen, mögliche Vorbehalte ernst nehmen und auf allen Ebenen Transparenz schaffen. Veränderungen brauchen Zeit, Geduld und Resilienz.

Wichtig ist es auch, bereits erreichte Erfolge wertzuschätzen – gerade die kleinen Schritte machen den Fortschritt sichtbar und sind nicht selbstverständlich.

In Zeiten immer schnellerer Veränderungen müssen wir ein Umfeld psychologischer Sicherheit schaffen. Dazu gehört Ehrlichkeit: Manchmal habe auch ich nicht alle Antworten auf die Frage, was in Zukunft wichtig ist, aber wir arbeiten gemeinsam daran, unseren Weg zu gestalten. Fehler einzugestehen, wenn etwas nicht funktioniert, gehört für mich ebenso dazu wie Vertrauen und Offenheit.

”

Oft habe auch ich nicht alle **Antworten** auf die Frage, was in Zukunft wichtig ist, aber wir arbeiten **gemeinsam** daran, unseren **Weg zu gestalten**.



Wie bilden Sie die Begleitung der IT personell ab?

DIEM: Aktuell sind wir ein dreiköpfiges Team mit klaren Schwerpunkten: Ein Kollege verantwortet Infrastruktur und IT-Management, ein weiterer das Data-Management, während ich die transformatorische und strategische Projektsicht einbringe.

Diese Kombination bringt enorme Vorteile durch unterschiedliche Perspektiven. Wir lernen voneinander, entwickeln Lösungen und priorisieren unsere Arbeit über ein sogenanntes „Kanban Board“, ein Werkzeug zur Visualisierung von Aufgaben und Arbeitsprozessen. Besonders wertvoll ist das große Vertrauen der Unternehmensführung, die uns Freiraum gibt, Themen zu erarbeiten, zu testen, und die unser Feedback annimmt.

AUS DEM NÄHKÄSTCHEN:

Wie halten Sie sich persönlich fit?

DIEM: Für mich ist Abgrenzung und Fokussierung essenziell. Ich achte bewusst darauf, das zu tun, was mir gut tut, und priorisiere, ohne mich zu überfordern. Das bedeutet beispielsweise, dass ich nicht ans Telefon gehe, wenn ich Zeit mit meinen Kindern verbringe. Wenn ich mit meiner Familie zusammen bin, gehört meine Aufmerksamkeit ganz ihnen.

Eine klare Trennung von Beruf und Privatleben ist für mich entscheidend. Ich liebe meinen Job und gehe voll darin auf, aber er definiert nicht mein gesamtes Leben. Diese Balance zwischen Engagement und bewussten Auszeiten ist der Schlüssel, um mental fit und gesund zu bleiben.

Ist das Thema KI für Sie schon relevant im Unternehmen?

DIEM: Das Thema KI ist für uns vor allem im Hinblick auf die Zukunft relevant. Aktuell verwenden die Kolleginnen und Kollegen die KI im Arbeitsalltag hauptsächlich durch individuelle Nutzung, Ausprobieren und kleinere Workshops.

In der IT und Unternehmensleitung beschäftigen wir uns parallel intensiv mit den Chancen, die KI bietet. Dafür müssen jedoch zunächst die Grundlagen geschaffen werden, die KI benötigt, um sinnvoll eingesetzt zu werden. Dies erfordert eine doppelte Perspektive: Wir müssen heute die richtige Basis schaffen, damit wir später die KI effektiv nutzen können.

Wie gehen Sie mit dem Aspekt Sicherheit um?

DIEM: Wir gehen mit dem Aspekt Datensicherheit, sowohl für Unternehmens- als auch für personenbezogene Daten, sehr verantwortungsvoll und mit Augenmaß um. Digitalisierung und KI setzen wir nicht blindlings und um jeden Preis ein und unser Datenschutzexperte hat auch auf alle damit verbundenen Prozesse ein Auge. IT-seitig haben wir einen hohen Sicherheitsstandard, den wir durch kontinuierliche Optimierung aufrechterhalten.

Was ist Ihre nächste große Aufgabe?

DIEM: Mein Fokus liegt klar auf der Digitalisierung: Ziel ist es, herauszufinden, was das Unternehmen braucht, um effizienter zu arbeiten und die Gesamtarbeitsbelastung der Mitarbeitenden spürbar zu reduzieren.

„ Es ist entscheidend, spürbare Erfolge zu erzielen.“

In meiner Querschnittsfunktion für IT und Transformation bin ich dafür zuständig, sowohl auf die Menschen in der Organisation zu schauen und Impulse zu setzen, die Veränderungen herbeiführen, als auch aus der IT-Sicht heraus strukturiert und schneller Daten bereitzustellen und kollaborative Datenablagestrukturen zu schaffen.

Zudem arbeite ich daran, perspektivisch die Einführung von KI zu ermöglichen. Realistisch gesehen wird das natürlich noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Entscheidend ist, spürbare Erfolge zu erzielen, um uns alle motiviert in Bewegung zu halten – die größte Herausforderung aktuell.

Inwiefern hat der Wechsel zu HAMBORNER Sie in Bewegung versetzt?

DIEM: Der Wechsel zu HAMBORNER hat mich deutlich in Bewegung versetzt. Ich habe ein Team gefunden, das bereit ist, gemeinsam mit mir neue Dinge auszuprobieren und offen für neue Ansätze zu sein. Dadurch konnte ich mich schnell einfinden, wirksam sein und ständig Neues lernen. Diese Dynamik hält mich in Bewegung und sorgt dafür, dass wir als Team gemeinsam vorankommen.

IM ZEICHEN DER ZEIT

Im Rahmen der digitalen Transformation integrieren wir neue Technologien, um unsere Effizienz zu steigern und die Wettbewerbsfähigkeit zu sichern. Dies umfasst nicht nur den Einsatz von Software, sondern auch die Anpassung von Geschäftsprozessen, die unserer strategischen Ausrichtung entsprechen.

Interne Einflussfaktoren der Transformation:

- **Mitarbeiterkompetenzen:** Notwendigkeit von Schulung und Weiterbildung zum Umgang mit neuen Technologien, ggf. zusätzlicher Fachkräftebedarf
- **Unternehmenskultur:** Förderung einer Kultur der Innovation und Veränderungsbereitschaft
- **IT-Infrastruktur:** Verfügbarkeit und Implementierung moderner IT-Systeme
- **Kosten:** Investitionsbedarf für digitale Tools und transformative Maßnahmen

Transformation

Umfassender Wandel, der durch die Digitalisierung ermöglicht wird, bspw. hinsichtlich:

- Prozessoptimierungen und Effizienzsteigerungen durch digitale Workflows
- Mieterzufriedenheit durch Angebote digitaler Services
- Unterstützung der Einbindung von ESG-Vorgaben und Zielen in den Bestand

Externe Einflussfaktoren der digitalen Transformation

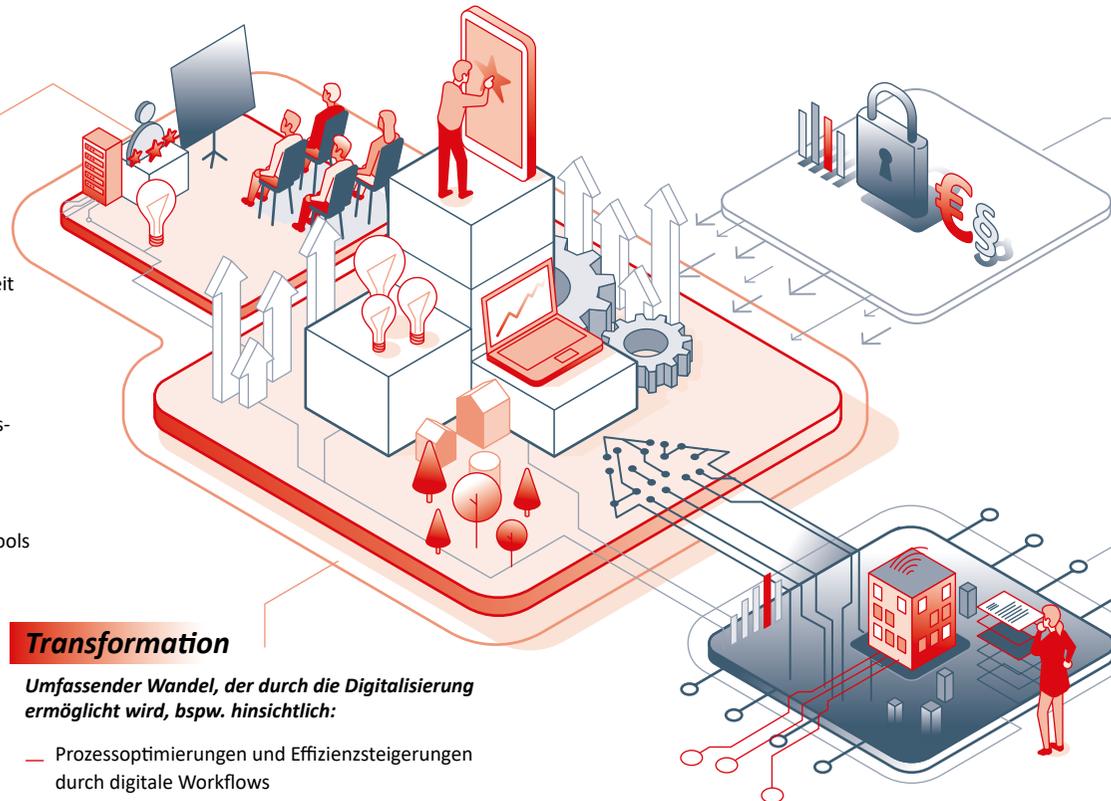
- **Markttrends:** Anpassung an sich ändernde Marktbedingungen, Mieter- und Dienstleistungsanforderungen hinsichtlich digitaler Services und Nachhaltigkeit
- **Regulierung:** Einhaltung gesetzlicher Vorgaben und Datenschutzbestimmungen
- **Wettbewerb:** Reaktion auf Digitalisierungsschritte anderer Marktteilnehmer / Innovationsdruck
- **Technologische Entwicklungen:** Fortschritte bspw. in KI, die potenziell disruptiv wirken

Digitalisierung

Integration digitaler Technologien in alle Bereiche eines Unternehmens und Aufbau eines umfassenden Data Warehouse

bspw.

- Immobilienverwaltungssoftware
- Datenanalysetools
- Reportingsysteme
- Smart-Building-Technologien



UNTERNEHMEN

Bericht des Aufsichtsrats	24
Vorstand und Aufsichtsrat	28
Nachhaltigkeit	29
Die HAMBORNER-Aktie	32
Transparente Berichterstattung nach EPRA	36

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2024 war erneut von zahlreichen Herausforderungen und Unsicherheiten geprägt. Ungeachtet der weiterhin schwierigen gesamtwirtschaftlichen und branchenspezifischen Rahmenbedingungen hat die HAMBORNER REIT AG im vergangenen Jahr eine stabile und planmäßige Geschäftsentwicklung verzeichnet. Aus diesem Grund beabsichtigen Vorstand und Aufsichtsrat, der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,48 € je Aktie vorzuschlagen.

ÄNDERUNGEN IM VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Im Wege eines Umlaufbeschlusses hat der Aufsichtsrat am 12. Juni 2024 die Bestellung von Frau Sarah Verheyen zur Vorständin mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2024 widerrufen und sie mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 für die Dauer von fünf Jahren zur Vorständin bestellt. Der Widerruf erfolgte im Einvernehmen mit Frau Verheyen. Für die vorzeitige Wiederbestellung von Frau Verheyen zur Vorständin lagen besondere Gründe im Sinne der Empfehlung B.4 des deutschen Corporate Governance Kodex vor. So bestand die Gefahr, dass Frau Verheyen aufgrund ihrer erfolgreichen Arbeit für die Gesellschaft trotz eines schwierigen Gesamtumfelds von Marktteilnehmern wahrgenommen und abgeworben wird. Es lag im Interesse der Gesellschaft, dass Frau Verheyen ihre vom Aufsichtsrat als hervorragend beurteilten strategischen und operativen Tätigkeiten in den nächsten Jahren für die Gesellschaft fortsetzt. Mit Wirkung zum Ablauf des 14. August 2024 hat Herr Johannes Weller sein Mandat als Arbeitnehmersvertreter im Aufsichtsrat niedergelegt. Die Arbeitnehmenden haben daraufhin mit Wirkung zum 15. August 2024 Frau Ulrike Glasik in den Aufsichtsrat gewählt. Als Ersatzmitglied für Frau Glasik wurde durch die Arbeitnehmenden Herr Marco Tillmanns gewählt.

ÜBERWACHUNG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ZUSAMMENARBEIT MIT DEM VORSTAND

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2024 den Vorstand bei der Leitung der Gesellschaft regelmäßig beraten und seine Geschäftsführung kontinuierlich und intensiv überwacht. Dabei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrats über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und anstehenden Entscheidungen eingehend informiert. Der Vorstand ist seiner Informationspflicht stets nachgekommen und hat rechtzeitig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die strategische Ausrichtung des Unternehmens und alle relevanten Aspekte der Unternehmensplanung einschließlich der Finanz-, Investitions- und Personalplanung sowie des Risikomanagements und der Compliance berichtet.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat bei jeder Sitzung mit der wirtschaftlichen Lage, der Geschäftsentwicklung sowie der Ertrags- und Risikosituation der Gesellschaft auseinandergesetzt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten stets ausreichend Gelegenheit, sich in den Ausschüssen und im Plenum mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstands kritisch auseinanderzusetzen, Fragen zu stellen und eigene Anregungen einzubringen. Dabei tagte der Aufsichtsrat sowohl im Plenum als auch in den Sitzungen des Präsidial- und Nominierungsausschusses regelmäßig auch unter Ausschluss des Vorstands.

Im Geschäftsjahr 2024 fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrats statt. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat den Beschluss zur Anschlussbestellung von Frau Sarah Verheyen zur Vorständin außerhalb einer Sitzung gefasst. Im Jahresverlauf stand der Vorsitzende des Aufsichtsrats in regelmäßigem Kontakt mit dem Vorstandsvorsitzenden, um



Dr. Andreas Mattner

Aufsichtsratsvorsitzender
der HAMBORNER REIT AG

sich über wesentliche Geschäftsvorfälle, anstehende Entscheidungen und die aktuelle Entwicklung der Geschäftslage zu informieren.

Gemäß der Empfehlung D.11 des Deutschen Corporate Governance Kodex haben einzelne Mitglieder des Aufsichtsrats im vergangenen Geschäftsjahr individuelle Fort- bzw. Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt. Diese betrafen unter anderem die Themenbereiche Nachhaltigkeit bzw. ESG, Finanzierung, Compliance und IT-Sicherheit.

SCHWERPUNKTE DER TÄTIGKEIT IM AUF SICHTSRATSPLENUM

Die Umsatz-, Ergebnis- und Personalentwicklung des Unternehmens, die Finanzlage und die Vermietungs- sowie An- und Verkaufsaktivitäten wurden vom Vorstand in den Sitzungen ausführlich vorgestellt und anschließend gemeinsam mit den Mitgliedern des Aufsichtsrats erörtert. Darüber hinaus beschloss der Aufsichtsrat die Anschlussbestellung von Frau Sarah Verheyen für fünf Jahre zur Vorständin der Gesellschaft. Ferner hat sich der Aufsichtsrat in den Sitzungen zahlreichen Einzelthemen gewidmet und sich unter anderem über die Unternehmensstrategie, die laufenden unternehmensinternen Transformations- und Digitalisierungsprozesse sowie die Nachhaltigkeits- bzw. ESG-Aktivitäten der Gesellschaft informiert.

In der Bilanzsitzung am 7. März 2024 in Duisburg billigte der Aufsichtsrat nach eigener Prüfung und Erörterung wesentlicher Aspekte mit dem Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers Wirtschaftsprüfungsgesellschaft GmbH, Düsseldorf, den Einzelabschluss nach IFRS und den handelsrechtlichen Jahresabschluss der HAMBORNER REIT AG zum 31. Dezember 2023. Dem Vergütungsbericht sowie der Erklärung zur Unternehmensführung stimmte der Aufsichtsrat zu, dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen. Ferner gewährte der Aufsichtsrat im Rahmen der erfolgsorientierten Vergütung dem Vorstand eine Tantieme für das Geschäftsjahr 2023, nachdem er zuvor in Abwesenheit des

Vorstands die diesbezüglichen Vorschläge des Präsidial- und Nominierungsausschusses diskutiert hatte. Der Aufsichtsrat beschäftigte sich in seiner März-Sitzung zudem mit vorbereitenden Maßnahmen zur turnusmäßigen Überprüfung des Vorstandsvergütungssystems und unterbreitete hierfür dem federführenden Präsidial- und Nominierungsausschuss Vorschläge für die Auswahl geeigneter Berater.

Ferner beriet der Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands über eine mögliche vorzeitige Anschlussbestellung von Frau Verheyen zur Vorständin der Gesellschaft ab dem 1. Oktober 2024 für weitere fünf Jahre. Im Anschluss an die Beratung ermächtigte der Aufsichtsrat den Aufsichtsratsvorsitzenden, einen entsprechenden Anschlussdienstvertrag sowie einen Aufhebungsvertrag unter aufschiebenden Bedingungen zu verhandeln und abzuschließen. Aufschiebende Bedingung für den Abschluss des Anschlussdienstvertrags war im Wesentlichen die Wiederbestellung von Frau Verheyen zur Vorständin der Gesellschaft für die Dauer von fünf Jahren ab dem 1. Oktober 2024 durch den Aufsichtsrat.

Darüber hinaus verabschiedete der Aufsichtsrat die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 25. April 2024 und fasste in diesem Zusammenhang Vorratsbeschlüsse für die Versammlungsleitung. Abschließend beschloss der Aufsichtsrat, sich im Jahr 2024 wieder mit der Selbstbeurteilung zu befassen.

In der Sitzung am 25. April 2024 berichtete der Aufsichtsratsvorsitzende dem Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands über den aktuellen Stand der Verhandlungen über den Anschlussdienstvertrag mit Frau Verheyen. In diesem Zusammenhang wurde auch eingehend über die Empfehlung B.4 des Deutschen Corporate Governance Kodex diskutiert. Weiterhin standen vorbereitende Fragen im Zusammenhang mit der geplanten Selbstevaluierung des Aufsichtsrats auf der Tagesordnung. Abschließend beschäftigte sich der Aufsichtsrat mit der Kandidatur zur Wahl des Aufsichtsrats 2025. Frau Kaufmann-

Hocker teilte mit, dass sie für eine Wiederwahl in den Aufsichtsrat nicht wieder kandidieren werde, sodass der Präsidial- und Nominierungsausschuss berufen war, eine Nachfolgeplanung anzustoßen.

Am 12. Juni 2024 widerrief der Aufsichtsrat im Wege des Umlaufverfahrens mit Wirkung zum Ablauf des 30. September 2024 die Bestellung von Frau Sarah Verheyen zur Vorständin der Gesellschaft und bestellte sie gleichzeitig mit Wirkung zum 1. Oktober 2024 für die Dauer von fünf Jahren erneut zur Vorständin. Der Widerruf erfolgte im Einvernehmen mit Frau Verheyen.

Im Rahmen der Sitzung am 29. August 2024 befasste sich der Aufsichtsrat in Abwesenheit des Vorstands intensiv mit der Selbstevaluierung. Hierzu erhielten die Mitglieder des Aufsichtsrats Gelegenheit, sich auf Basis der im Jahr 2021 in Zusammenarbeit mit einem externen Berater durchgeführten Selbstevaluierung erneut Gedanken zur Bewertung der Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse zu machen und diese dem Vorsitzenden schriftlich einzureichen. Hierbei wurden auch die zwischenzeitlich erfolgten Änderungen bei den Ausschüssen des Aufsichtsrats (Zusammenlegung von Präsidial- und Nominierungsausschuss und Gründung eines ESG-Ausschusses) berücksichtigt und relevante Bewertungskriterien entwickelt. Die Bewertungen der einzelnen Aufsichtsratsmitglieder wurden zusammengefasst, in der Sitzung ausgiebig diskutiert und – sofern angezeigt – Handlungsempfehlungen entwickelt.

Ferner hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen der August-Sitzung auch mit Fragen der Unternehmensstrategie beschäftigt. Im Rahmen einer hierzu vom Vorstand vorbereiteten Präsentation wurden einzelne Aspekte der aktuellen und künftigen strategischen Ausrichtung des Unternehmens intensiv im Plenum diskutiert. Zudem wählte der Aufsichtsrat Herrn Klaus Hogeweg als Ersatz für den am 14. August 2024 ausgeschiedenen Herrn Weller in den Prüfungsausschuss.

Im Mittelpunkt der Sitzung am 14. November 2024 stand die Budget- und Mittelfristplanung der Gesellschaft für die Jahre 2025 bis 2029. Die geplante Umsatz- und Ergebnisentwicklung wurde ausführlich mit dem Vorstand erörtert. Zudem wurden in der Sitzung in diesem Zusammenhang nochmals einzelne Aspekte aus der Strategiediskussion im August vertieft diskutiert. Des Weiteren wurde die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex gemäß § 161 AktG verabschiedet.

BERICHT AUS DEN AUSSCHÜSSEN

Ein Teil der Aufsichtsratsstätigkeit findet in Ausschüssen statt. Im Geschäftsjahr 2024 bestanden drei Ausschüsse.

Der Präsidial- und Nominierungsausschuss tagte im Berichtszeitraum siebenmal. Die Sitzung am 5. Februar 2024, welche zum Teil in Abwesenheit des Vorstands abgehalten wurde, befasste sich mit der variablen Vorstandsvergütung (STI) für das Jahr 2023 sowie mit einem möglichen Anschlussdienstvertrag für die Vorständin Frau Sarah Verheyen. Ferner fand eine Auftaktdiskussion zur Überprüfung des Vorstandsvergütungssystems statt, in welcher die Diskussion über den einzuschaltenden Berater im Vordergrund stand.

In seiner Sitzung am 22. Mai 2024 befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss mit der Auswahl eines geeigneten Beraters zur Prüfung und Begleitung bei ggf. erfolgreichen Anpassungen des Vorstandsvergütungssystems. Hierzu erhielten drei Vergütungsberater die Gelegenheit, sich und ihre Konzepte den Mitgliedern des Präsidial- und Nominierungsausschusses im Rahmen einer Videokonferenz vorzustellen. Der Präsidial- und Nominierungsausschuss entschied sich nach Auswertung der Unterlagen für eine Zusammenarbeit mit der Kienbaum Consultants International GmbH. Ferner wurde in der Sitzung am 22. Mai 2024 beschlossen, das Beratungshaus Egon Zehnder mit der Unterstützung bei der Auswahl geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten zur Nachbesetzung der vakant werdenden Position im Aufsichtsrat zu beauftragen.

In seiner Sitzung am 28. August 2024 hat sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss abermals mit der Nachbesetzung im Aufsichtsrat beschäftigt. In Abwesenheit des Vorstands wurde gemeinsam mit dem Beraterhaus Egon Zehnder die Long- und Short-List geeigneter Kandidatinnen und Kandidaten gesichtet und eine erste Priorisierung vorgenommen. Ferner wurde die Rollenspezifikation für das neue Aufsichtsratsmitglied diskutiert. Darüber hinaus befasste sich der Ausschuss in der Sitzung auch mit dem Vorstandsvergütungssystem.

In seinen Sitzungen am 17. Oktober 2024 und 19. Dezember 2024 befasste sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss abermals intensiv mit dem Vorstandsvergütungssystem. Die Diskussion in der Sitzung am 17. Oktober 2024 fand unter zeitweisem Ausschluss des Vorstands statt.

In seiner Sitzung am 13. November 2024 beschäftigte sich der Präsidial- und Nominierungsausschuss in Abwesenheit des Vorstands nochmals mit dem Thema Nachbesetzung im Aufsichtsrat. Im Rahmen dieser Sitzung führte der Präsidial- und Nominierungsausschuss Interviews mit den drei verbliebenen Kandidatinnen für den nachzubesetzenden Sitz im Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss tagte 2024 viermal. Sämtliche Sitzungen fanden unter Beteiligung des Abschlussprüfers statt. An der Sitzung am 7. März 2024, in der sich der Ausschuss schwerpunktmäßig mit der Behandlung der Jahresabschlüsse 2023 befasste, nahmen auch alle übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats teil. Im Rahmen der Ausschusssitzungen im weiteren Jahresverlauf, denen der Aufsichtsratsvorsitzende Herr Dr. Andreas Mattner als Gast beiwohnte, wurden der Halbjahresfinanzbericht und die Zwischenmitteilungen zu den Quartalen 2024 vom Vorstand erläutert und ausführlich diskutiert.

Der ESG-Ausschuss tagte im Berichtsjahr zweimal. In seinen Sitzungen am 5. Februar 2024 und 29. August 2024 ließ sich der ESG-Ausschuss vom Vorstand über die laufenden ESG-Maßnahmen der Gesellschaft informieren. Den Schwerpunkt bildeten hier die ESG-

Kernaktivitäten 2023/2024, der Bericht zum aktuellen Sachstand der Dekarbonisierungsstrategie der Gesellschaft, der Bericht zu den laufenden Vorbereitungen im Hinblick auf die erweiterte Nachhaltigkeitsberichterstattung nach CSRD und EU-Taxonomie, der Bericht zum Ergebnis der Wesentlichkeitsanalyse sowie die Novellen zum Gebäudeenergiegesetz und der Gebäuderichtlinie (EPBD).

TEILNAHME AN DEN SITZUNGEN

Von insgesamt 17 Sitzungen des Aufsichtsrats bzw. seiner Ausschüsse im Berichtsjahr wurden acht Sitzungen ausschließlich in virtueller Form durchgeführt. Die durchschnittliche Teilnahmequote sämtlicher Mitglieder des Aufsichtsrats an den Sitzungen des Plenums und der Ausschüsse lag im Berichtszeitraum bei 98 %. Dabei handelte es sich in 42 % der Fälle um virtuelle Teilnahmen. Im Einzelnen haben die Aufsichtsratsmitglieder wie folgt teilgenommen:

TEILNAHME DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER AN DEN AUFSICHTSRATS- UND AUSSCHUSSSITZUNGEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Name	Mitglied seit	Sitzungsteilnahme gesamt (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Plenum (davon virtuelle Teilnahme)	Sitzungsteilnahme Ausschüsse (davon virtuelle Teilnahme)	Teilnahmequote in % (davon virtuelle Teilnahme in %)
Dr. Andreas Mattner	2017	14/14 (7)	4/4 (-)	10/10 (7)	100 (50)
Claus-Matthias Böge	2015	15/15 (8)	4/4 (-)	11/11 (8)	100 (53)
Maria Teresa Dreo-Tempsch	2020	14/14 (7)	4/4 (-)	10/10 (7)	100 (50)
Rolf Glessing	2018	8/8 (3)	4/4 (-)	4/4 (3)	100 (38)
Ulrich Graebner	2019	14/14 (7)	4/4 (-)	10/10 (7)	100 (50)
Christel Kaufmann-Hocker	2010	8/8 (3)	4/4 (-)	4/4 (3)	100 (38)
Mechthilde Dordel	2010	4/4 (-)	4/4 (-)	-	100 (-)
Klaus Hogeweg	2020	5/5 (1)	4/4 (-)	1/1 (1)	100 (20)
Johannes Weller (bis 14. August 2024)	2020	4/5 (1)	2/2 (-)	2/3 (1)	80 (25)
Ulrike Glasik (seit 15. August 2024)	2024	2/2 (-)	2/2 (-)	-	100 (-)

**UNEINGESCHRÄNKTER BESTÄTIGUNGSVERMERK
DES ABSCHLUSSPRÜFERS**

Der vom Vorstand nach den Regeln des Handelsgesetzbuchs, des Aktiengesetzes und des REIT-Gesetzes aufgestellte Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie der nach Maßgabe der International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Abschluss und der Lagebericht sowie der Gewinnverwendungsvorschlag wurden von der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Düsseldorf, geprüft. Der Prüfauftrag wurde entsprechend dem Beschluss der Hauptversammlung vom 25. April 2024 vergeben. Der Abschlussprüfer erteilte für die jeweiligen Abschlüsse uneingeschränkte Bestätigungsvermerke. Damit ist der vom Vorstand aufgestellte handelsrechtliche Jahresabschluss 2024 festgestellt. Der Aufsichtsrat hat sich dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns angeschlossen.

**CORPORATE GOVERNANCE UND
ENTSPRECHENSERKLÄRUNG**

Aufsichtsrat und Vorstand haben sich im Berichtsjahr erneut intensiv mit der unternehmensinternen Corporate Governance befasst. In der Erklärung zur Unternehmensführung für 2024 berichtet das Gremium hierüber gemeinsam mit dem Vorstand gemäß Grundsatz 23 des Deutschen Corporate Governance Kodex (nachfolgend kurz „Kodex“ genannt). Interessenskonflikte im Sinne von Ziffer E.1 des Kodex sind bei keinem seiner Mitglieder aufgetreten. Aufsichtsrat und Vorstand haben im November 2024 eine gemeinsame aktualisierte Entsprechenserklärung zum Kodex gemäß § 161 AktG veröffentlicht. Diese Entsprechenserklärung ist auf der Website des Unternehmens unter www.hamborner.de im Bereich Nachhaltigkeit/ Unternehmensführung öffentlich zugänglich.

**FESTSTELLUNG DES JAHRESABSCHLUSSES NACH HGB
UND BILLIGUNG DES IFRS-EINZELABSCHLUSSES 2024**

Der handelsrechtliche Jahresabschluss sowie der IFRS-Einzelabschluss der Gesellschaft gemäß § 325 Abs. 2a HGB mit dem Lagebericht und dem Gewinnverwendungsvorschlag wurden am 10. April 2025 unter Teilnahme der Abschlussprüfer im Prüfungsausschuss und in der Aufsichtsratssitzung ausführlich behandelt. Zur Vorbereitung erhielten alle Aufsichtsratsmitglieder frühzeitig Exemplare der Prüfungsberichte. Die testierenden Wirtschaftsprüfer haben zu den Prüfungsergebnissen ausführlich berichtet und standen dem Aufsichtsrat in der Diskussion zur Beantwortung von ergänzenden Fragen und Auskünften zur Verfügung. Einwendungen zu den vorgelegten Abschlüssen nach HGB und IFRS haben nicht bestanden, sodass der Aufsichtsrat diese in seiner Sitzung am 10. April 2025 nach eingehender Prüfung gebilligt hat.

DANK

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der HAMBORNER REIT AG Dank und Anerkennung für ihr hohes Engagement aus. Durch ihren unermüdlichen persönlichen Einsatz konnte die Gesellschaft im Berichtsjahr in einem weiterhin anspruchsvollen Umfeld erneut zahlreiche Erfolge erzielen und wichtige Grundlagen für die erfolgreiche Weiterentwicklung der Gesellschaft legen.

Ein besonderer Dank gilt auch unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Mieterinnen und Mietern sowie den Geschäftspartnerinnen und Geschäftspartnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die erfolgreiche Zusammenarbeit im Jahr 2024.

Duisburg, den 10. April 2025

Der Aufsichtsrat

Dr. Andreas Mattner
Vorsitzender des Aufsichtsrats



VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Vorstand

NICLAS KAROFF, BERLIN

Vorsitzender

Geboren 1971,
Vorstandsmitglied seit 01.03.2020,
bestellt bis 28.02.2029,
verantwortlich für Strategy, Finance & Accounting, Portfolio & Risk
Management, Internal Audit, Legal & Corporate Governance,
Investor Relations & Corporate Communication, Human Resources,
Sustainability & ESG, Executive Office

SARAH VERHEYEN, MÜNCHEN

Geboren 1985,
Vorstandsmitglied seit 01.10.2022,
bestellt bis 30.09.2029,
verantwortlich für IT & Digital Transformation, Transaction
Management, Asset Management, Technical Management, Property
Management, Sustainability & ESG, Executive Office

DR. ECKART JOHN VON FREYEND, BAD HONNEF

Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

Aufsichtsrat

DR. ANDREAS MATTNER, HAMBURG

Vorsitzender

Selbstständiger Unternehmensberater, geschäftsführender
Gesellschafter der Drachen GmbH

CLAUS-MATTHIAS BÖGE, HAMBURG

Stellvertretender Vorsitzender

Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH

MARIA TERESA DREO-TEMPSCH, WIEN

Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG

ROLF GLESSING, ILLERKIRCHBERG

Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH

ULRICH GRAEBNER, BAD HOMBURG V. D. H.

Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH

CHRISTEL KAUFMANN-HOCKER, DÜSSELDORF

Selbstständige Unternehmensberaterin

MECHTHILDE DORDEL, OBERHAUSEN¹

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

KLAUS HOGEWEG, MÜLHEIM AN DER RUHR¹

Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

JOHANNES WELLER, WILlich¹ (BIS 14.08.2024)

Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

ULRIKE GLASIK, OBERHAUSEN¹ (AB 15.08.2024)

Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

¹ Vertreter der Arbeitnehmenden

NACHHALTIGKEIT

Der Erfolg eines Unternehmens bemisst sich nicht nur an seinen Umsätzen und Erlösen. Profitables Wachstum ist langfristig nur durch verantwortungsvolles Handeln gegenüber der Umwelt und der Gesellschaft möglich.

Die Transformation zu einer nachhaltigkeitsorientierten Immobilienwirtschaft ist eine langfristige Zielsetzung, die die HAMBORNER REIT AG mit ihren Stakeholdern und Wettbewerbern teilt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, dieser Entwicklung und dem wachsenden Trend zur Integration von Nachhaltigkeitsaspekten auf Objekt- und Unternehmensebene aktiv zu begegnen. Gleichzeitig übernimmt sie im Rahmen der Umsetzung ihrer Unternehmensstrategie gesellschaftliche und ökologische Verantwortung.

Nachhaltigkeitsstrategie

Die Gesamtstrategie der HAMBORNER REIT AG zielt auf wertschaffendes Wachstum durch kontinuierliche Weiterentwicklung und renditeorientierten Ausbau des Immobilienportfolios. Im Mittelpunkt steht dabei die Erwirtschaftung nachhaltiger und langfristig planbarer Mieterträge, die in Form attraktiver Dividenden an die Aktionäre ausgeschüttet werden. Die Unternehmensstrategie berücksichtigt daher sämtliche Aspekte und Maßnahmen, die zur Erwirtschaftung angemessener und attraktiver Ausschüttungen beitragen.

In diesem Zusammenhang spielen die stetig wachsenden Anforderungen der Stakeholder der Gesellschaft an nachhaltiges Wirtschaften eine immer größere Rolle. Aus diesem Grund wurden diesbezügliche Kriterien in die Unternehmensstrategie aufgenommen und ein kontinuierlicher Ausbau des Nachhaltigkeitsmanagements beschlossen.

Nachhaltigkeitsmanagement

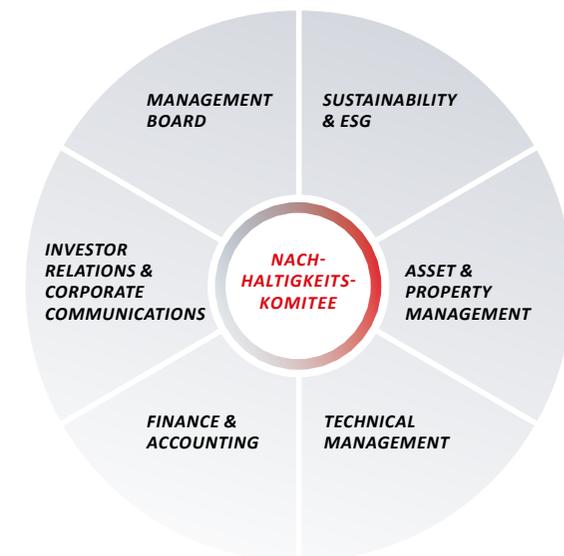
Die Planung und Steuerung der Nachhaltigkeitsaktivitäten der Gesellschaft liegt im Verantwortungsbereich des internen Nachhaltigkeitskomitees, das sich aus dem Vorstand und den Hauptverantwortlichen ausgewählter Unternehmensbereiche zusammensetzt.

Das Gremium befasst sich regelmäßig mit relevanten Umwelt-, Sozial- und Governance-Fragen, ist unmittelbar in den Strategieentwicklungs- und Materialitätsprozess involviert und formuliert konkrete Themen und Handlungsfelder. Darüber hinaus beaufsichtigt das Komitee die Umsetzung der unternehmensweiten Nachhaltigkeitsaktivitäten.

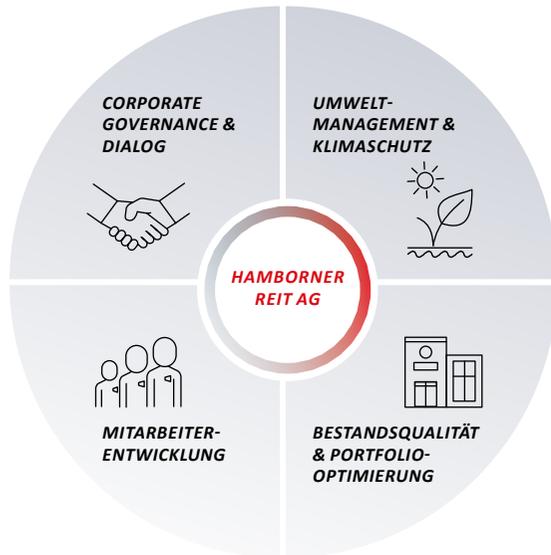
Auch auf Ebene des Aufsichtsrats wird dem Themenbereich Nachhaltigkeit hohe Bedeutung beigemessen. Aus diesem Grund wurde ein ESG-Ausschuss etabliert, welcher den Vorstand bzw. die Gesellschaft in zentralen Nachhaltigkeitsfragen berät und sich insbesondere mit der Integration von Nachhaltigkeit in die Unternehmensstrategie sowie der Festlegung von Nachhaltigkeitszielen beschäftigt.

Bei der Definition der geschäftsrelevanten Nachhaltigkeitsthemen orientiert sich HAMBORNER am Prinzip der Wesentlichkeit und folgt

INTERNES NACHHALTIGKEITSKOMITEE DER HAMBORNER REIT AG



**WESENTLICHE HANDLUNGS-
FELDER IM RAHMEN DES
NACHHALTIGKEITSMANAGMENTS**



dem Grundsatz, verfügbare Ressourcen und Engagement auf die Themen zu lenken, welche die größten Auswirkungen auf Umwelt und Gesellschaft haben. Auf Basis dieser Kriterien wurden folgende zentralen Handlungsfelder definiert:

- Umweltmanagement & Klimaschutz
- Bestandsqualität & Portfoliooptimierung
- Mitarbeiterentwicklung
- Corporate Governance & Dialog

Die Basis für sämtliche Aktivitäten der HAMBORNER stellt ein strategisches Nachhaltigkeitsprogramm dar, welches den Fahrplan für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie bildet und konkrete Maßnahmen und Ziele in den oben genannten Handlungsfeldern definiert.

Nicht zuletzt aufgrund der hohen Relevanz innerhalb der Immobilienbranche wurde dem Themenbereich Umweltmanagement & Klimaschutz erneut besondere Aufmerksamkeit gewidmet. So hat die Gesellschaft im ersten Quartal 2024 eine unternehmensübergreifende Dekarbonisierungsstrategie veröffentlicht.

Die Grundlage für die Strategieformulierung bildeten die zuvor im Rahmen eines CO₂-Bilanzierungsprojekts gewonnenen Erkenntnisse hinsichtlich der Treibhausgasemissionen auf Unternehmens- und Portfolioebene. Nach systematischer Auswertung der historischen CO₂-Bilanzen wurde angesichts der vergleichsweise hohen Verfügbarkeit von Verbrauchs- und Emissionsdaten das Jahr 2021 als Basisjahr für die Ableitung langfristiger Dekarbonisierungsziele definiert.

Im Ergebnis hat sich die Gesellschaft verpflichtet, bis zum Jahresende 2045 auf Unternehmensebene Netto-Null-Treibhausgasemissionen zu erreichen. Damit verbunden sind geringe, unvermeidbare Restemissionen, die künftig im Wege einer Kompensation neutralisiert werden sollen.

Angesichts der hohen Relevanz der Emissionen aus Strom- und Heizenergieverbräuchen des Immobilienbestands strebt die Gesellschaft an, auf Portfolioebene bis Ende des Jahres 2030 eine Reduktion der energiebedingten Emissionen um 50 % gegenüber dem Basisjahr 2021 zu erzielen. Dies entspricht einer Reduktion der Emissionsintensität von 56,4 kgCO₂e/m² im Basisjahr 2021 auf 28,2 kgCO₂e/m² im Jahr 2030. Hierfür ist eine durchschnittliche jährliche Reduktion der energiebedingten Emissionen um 5,6 % erforderlich.

Gleichzeitig wurden auf Basis der CO₂-Bilanzen und der technischen Analyse ausgewählter Objekte potenzielle Maßnahmen identifiziert, die künftig auf Objektebene innerhalb des als wesentliches Handlungsfeld definierten Themenbereichs Bestandsqualität & Portfolio-

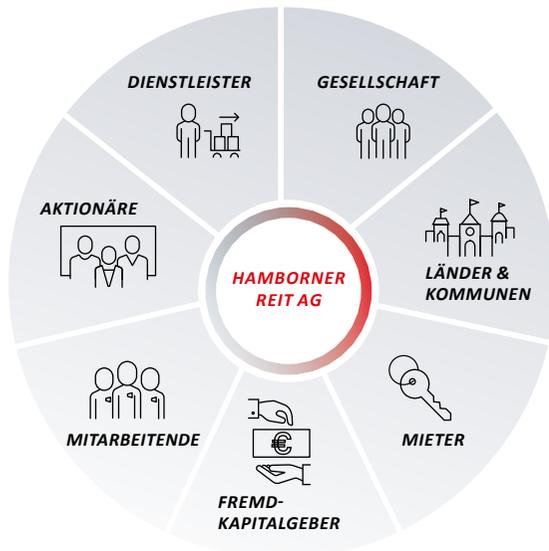
2030

Reduktion energiebedingter Emissionen um 50 % auf Portfolioebene

2045

Netto-Null-Treibhausgasemissionen auf Unternehmensebene

**STAKEHOLDER DER
HAMBORNER REIT AG**



optimierung umgesetzt werden sollen. Die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführten objektspezifischen Maßnahmen betrafen unter anderem die weitere Verbesserung der Energieversorgung sowie die Optimierung der technischen Gebäudeausstattung.

Neben der Umsetzung erster Maßnahmen zur Erfüllung unserer kommunizierten Dekarbonisierungsziele lag der Fokus im Geschäftsjahr 2024 auf dem Themenbereich Corporate Governance & Dialog.

Begründet ist dies durch die vorbereitenden Maßnahmen für die erweiterte Nachhaltigkeitsberichterstattung nach den Vorgaben der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) sowie der EU-Taxonomie-Verordnung. Dabei standen die Durchführung einer Wesentlichkeitsanalyse sowie die Erstellung eines detaillierten Projektfahrplans im Mittelpunkt der Aktivitäten. Die Ergebnisse der Wesentlichkeitsanalyse wurden in einem ersten Schritt seitens des ESG-Ausschusses des Aufsichtsrats sowie hinsichtlich der Methodik durch den zuständigen Abschlussprüfer bestätigt. Entsprechend dem entwickelten Zeitplan und unter Berücksichtigung der zuletzt seitens der Europäischen Kommission vorgeschlagenen regulatorischen Anpassungen (Vorschlag zur Omnibus-Verordnung) wird das Projekt im weiteren Jahresverlauf 2025 fortgeführt.

Im Rahmen des Handlungsfelds Mitarbeiterentwicklung stand im Geschäftsjahr 2024 erneut die Planung und Umsetzung von Fortbildungsmaßnahmen im Fokus.

Das strategische Nachhaltigkeitsprogramm sowie weiterführende Informationen zu den Aktivitäten und Fortschritten in den definierten Handlungsfeldern können dem aktuellen Nachhaltigkeitsbericht entnommen werden.



Zum aktuellen
NACHHALTIGKEITSBERICHT
gelangen Sie
[hier](#).

DIE HAMBORNER-AKTIE

ALLGEMEINE LAGE AUF DEM AKTIENMARKT

Das Börsenjahr 2024 war von zahlreichen wirtschaftlichen und politischen Einflussfaktoren geprägt, die das Investitionsklima maßgeblich beeinflussten. Ungeachtet anhaltender Rezessionsorgen und geopolitischer Krisen konnten an den nationalen und internationalen Handelsplätzen teils hohe Kurszuwächse verzeichnet werden. Die Entwicklung der Aktienmärkte war dabei jedoch nicht einheitlich, da sich im Jahresverlauf deutliche Unterschiede zwischen großen Unternehmen (Large Caps) und kleinen sowie mittelgroßen Aktiengesellschaften (Small und Mid Caps) abzeichneten.

Während große Unternehmen infolge ihrer zumeist globalen Ausrichtung von einer weitgehend stabilen weltwirtschaftlichen Lage sowie ihrer Marktpositionierung profitieren und teils hohe Gewinne erzielen konnten, sahen sich kleinere Gesellschaften mit stärkeren Marktschwankungen und höheren Unsicherheiten konfrontiert.

Dies spiegelt sich auch in der Entwicklung der nationalen Indizes wider. Unterstützt durch positive Unternehmensmeldungen, sinkenden Inflationsdruck und eine weitere Stabilisierung des Zinsumfeldes stieg der DAX im Jahresverlauf kontinuierlich an und überschritt im dritten Quartal erstmals die Marke von 20.000 Punkten. Nachdem der Index Mitte Dezember ein neues Allzeithoch bei 20.583 Punkten erreichte, beendete er das Jahr mit einem deutlichen Plus von 18,8 % bei 19.909 Punkten.

Die beiden Klein- bzw. Nebenwerteindizes MDAX und SDAX, in denen zahlreiche Unternehmen mit einer überwiegenden Orientierung auf den deutschen Markt vertreten sind, verzeichneten hingegen eine negative Entwicklung. Während der MDAX das Börsenjahr mit einem

Minus von 5,7 % beendete, verlor der SDAX im Jahresverlauf 2024 1,8 %. Belastende Faktoren wie makroökonomische Unsicherheiten, sektorale Herausforderungen oder Unternehmensgröße und Handelsvolumina veranlassten zahlreiche Aktieninvestoren, sich auf größere Titel zu fokussieren.

Die Aktien deutscher Immobilienunternehmen zeigten im Jahr 2024, insbesondere infolge der Stabilisierung der Immobilienbewertungen und des Zinsumfeldes, eine insgesamt positive Entwicklung. Getrieben durch den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum wurden Wohnimmobilienaktien tendenziell stärker nachgefragt als Gewerbeimmobilienaktien. Dabei lagen die Kurse nach wie vor deutlich unter dem Niveau vor Beginn der Immobilienkrise im Jahr 2022.

Die Aktien europäischer Immobiliengesellschaften entwickelten sich ebenfalls positiv, wenngleich sie nicht an die hohen Zuwächse des Vorjahres anknüpfen konnten. Der von der European Public Real Estate Association (EPRA) veröffentlichte FTSE EPRA/NAREIT Europe ex UK Index verzeichnete nach einem Anstieg von 14,8 % im Jahr 2023 im abgelaufenen Geschäftsjahr lediglich einen Zuwachs von 2,8 %.

DIE AKTIE DER HAMBORNER REIT AG

Die HAMBORNER-Aktie wird an den Börsenplätzen Frankfurt am Main und Düsseldorf sowie im elektronischen Handelssystem XETRA gehandelt. Die Aktie ist unter der Wertpapierkennnummer A3H233 (ISIN: DE000A3H2333) gelistet. Sie erfüllt die international gültigen Transparenzanforderungen im „Prime Standard“ der Deutschen Börse.

Die Gesellschaft hat die Baader Bank AG mit Sitz in München sowie das Bankhaus M. M. Warburg aus Hamburg als Designated Sponsors beauftragt. Sie sorgen für eine jederzeitige Handelbarkeit der HAMBORNER-Aktie durch laufende Quotierung von Geld- und Briefkursen.

Infolge der Stabilisierung der Marktbedingungen sowie des verbesserten Stimmungsbildes im Bereich der Immobilienaktien lag das Handelsvolumen der HAMBORNER-Aktie im Geschäftsjahr 2024 mit 41,7 Mio. Stück deutlich über Vorjahresniveau (35,3 Mio. Stück). Dementsprechend erhöhte sich das durchschnittliche Handelsvolumen auf rund 158 Tsd. Aktien pro Tag (Vorjahr: rund 138 Tsd.).

+18,8 %

DAX

-1,8 %

SDAX

ENTWICKLUNG DER HAMBORNER-AKTIE

Dem negativen Markttrend im Bereich der kleinen und mittelgroßen Aktiengesellschaften folgend zeigte die Aktie der HAMBORNER REIT AG im Jahr 2024 eine insgesamt stabile, jedoch leicht rückläufige Entwicklung. Dabei unterlag der Wert im Jahresverlauf lediglich moderaten Schwankungen.

Nachdem die Aktie zu Jahresbeginn bei 6,81 € notierte, erreichte die Aktie bereits im Januar ihren Höchststand von 7,00 €, bevor sie bis Ende Februar auf ihr Jahrestief von 6,26 € sank. Anschließend erholte sich der Kurs schrittweise bis zur ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft Ende April.

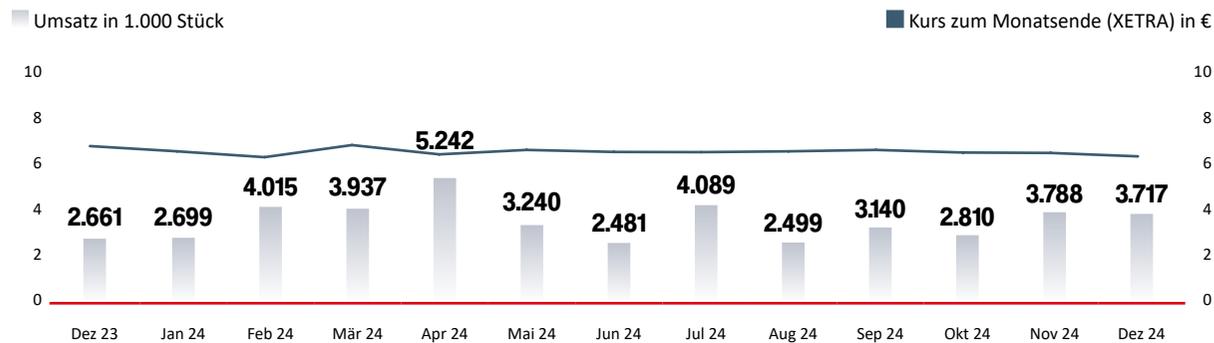
Nach einer erwartungsgemäßen Kurskorrektur infolge der Dividendenauszahlung Anfang Mai entwickelte sich der Aktienkurs weitgehend seitwärts. Zum Jahresende 2024 schloss die Aktie bei 6,30 €, was einem Rückgang von rund 7,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht.

Die Marktkapitalisierung betrug zum Jahresende 2024 512,5 Mio. € (Vorjahr: 553,9 Mio. €).

DIE HAMBORNER-AKTIE IM ÜBERBLICK		2024	2023	2022
Gezeichnetes Kapital	Mio. €	81,3	81,3	81,3
Börsenkapitalisierung ¹	Mio. €	512,5	553,9	553,9
Jahresschlusskurs	€	6,30	6,81	6,81
Höchstkurs	€	7,00	7,75	7,75
Tiefstkurs	€	6,26	6,07	6,07
Dividende je Aktie	€	0,48 ²	0,48	0,48
Dividendensumme	Mio. €	39,0	39,0	39,0
Dividendenrendite ¹	%	7,6	7,0	7,0
Kurs-FFO-Verhältnis ¹		9,9	10,1	10,1

¹ Basis: Jahresschlusskurs XETRA
² Vorschlag an die Hauptversammlung 2025

KURS- UND UMSATZENTWICKLUNG 2024



DIVIDENDE

Vor dem Hintergrund der weitgehend stabilen und planmäßigen Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der diesjährigen ordentlichen Hauptversammlung am 26. Juni 2025 die Ausschüttung einer Dividende auf Vorjahresniveau in Höhe von 0,48 € je Aktie vor. Bezogen auf den Aktienkurs zum Jahresende 2024 entspräche dies einer Dividendenrendite von 7,6 %.

HAMBORNER zeichnet sich seit vielen Jahren durch eine stabile und verlässliche Dividendenpolitik aus. Soweit es die Geschäftsentwicklung zulässt, beabsichtigt die Gesellschaft, auch zukünftig attraktive Dividendenausschüttungen vorzunehmen.

**INVESTOR RELATIONS UND
UNTERNEHMENSKOMMUNIKATION**

Eine aktive, kontinuierliche und transparente Kommunikation mit dem Kapitalmarkt hat für HAMBORNER einen hohen Stellenwert. Mit aktiver Investor-Relations-Arbeit informiert die Gesellschaft regelmäßig über die strategische, operative und finanzielle Geschäftsentwicklung. Gleichzeitig werden die Transparenzstandards kontinuierlich weiterentwickelt, um den Anlegern jederzeit ein verlässliches und transparentes Bild des Unternehmens zu vermitteln, eine faire Unternehmensbewertung zu ermöglichen und das Vertrauen in die Gesellschaft weiter zu festigen.

Im Geschäftsjahr 2024 hat die Gesellschaft an mehreren Kapitalmarkt- und Fachkonferenzen im In- und Ausland teilgenommen und Roadshows, sowohl in Präsenz als auch in virtueller Form, in Deutschland sowie an weiteren europäischen Finanzplätzen durchgeführt. Dabei war im Rahmen von Einzel- und Gruppengesprächen der direkte Austausch zwischen Bestandsaktionären und potenziellen Investoren sowie dem Vorstand möglich. Darüber hinaus haben Vorstand und Investor-Relations-Mitarbeiter auf speziellen Veranstaltungen Privataktionäre über die Entwicklung des Unternehmens informiert und standen in zahlreichen weiteren Gesprächen und Telefonaten Rede und Antwort.

7,6 %

Dividendenrendite

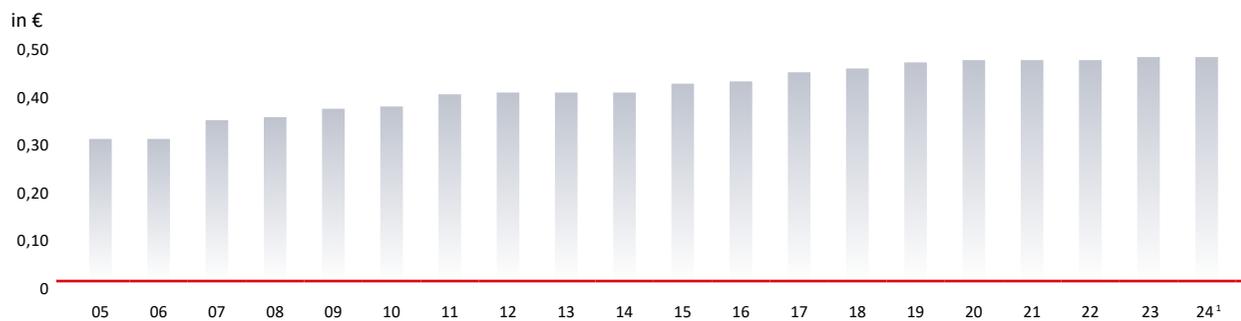
0,48 €

Dividendenvorschlag

Einer entsprechenden Anregung des Deutschen Corporate Governance Kodex folgend wird auch seitens des Vorsitzenden sowie des stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrats regelmäßig der Dialog mit den Investoren der Gesellschaft gesucht. Zuletzt wurde im Herbst 2024 im Rahmen einer sogenannten Governance Roadshow über die aktuelle und zukünftige Entwicklung der Gesellschaft sowie über aufsichtsratspezifische Themen diskutiert. Die nächste turnusmäßige Roadshow ist für das Jahr 2026 geplant.

Nicht nur im direkten Dialog, sondern auch im Internet werden die Investoren und Stakeholder der Gesellschaft regelmäßig mit aktuellen Informationen versorgt. Die Unternehmenswebsite www.hamborner.de bietet neben einem detaillierten Überblick über den Immobilienbestand jederzeit Zugriff auf aktuelle Unternehmensdaten und Publikationen. Interessenten haben zudem die Möglichkeit, sich für die „Investorennews“ zu registrieren und Informationen zur HAMBORNER REIT AG direkt per E-Mail zu erhalten. Darüber hinaus informiert der Finanzkalender über Veröffentlichungstermine sowie Roadshow- und Konferenzplanungen.

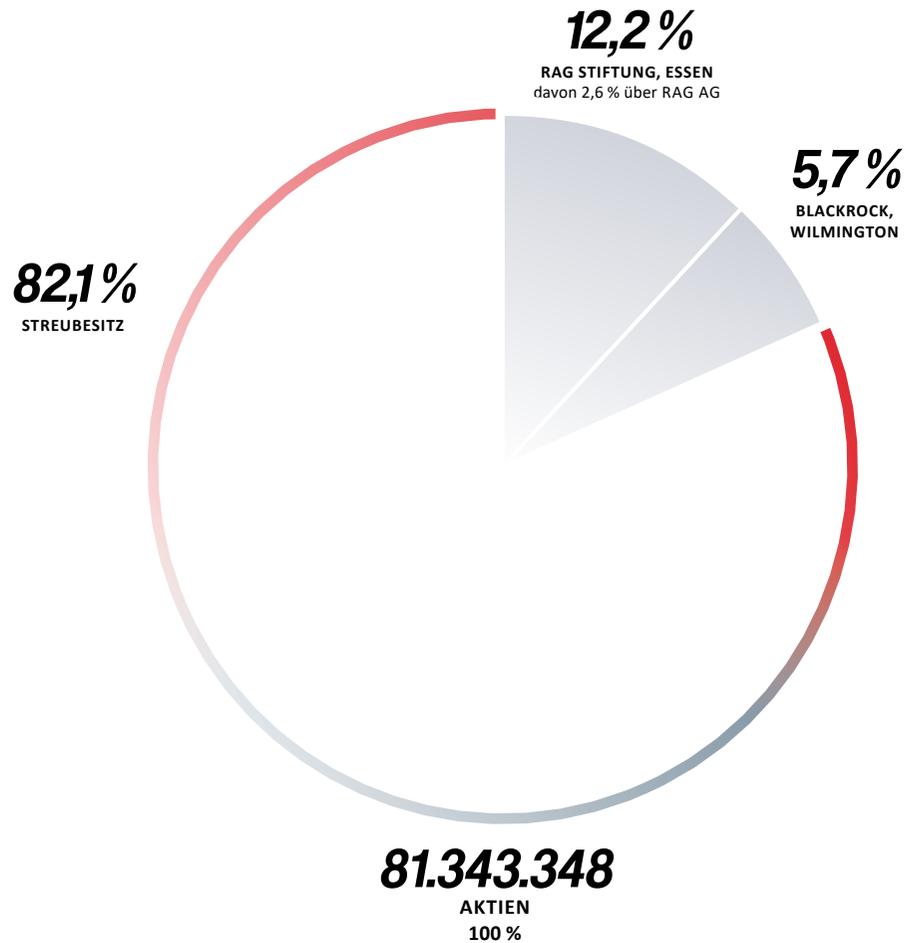
DIVIDENDENENTWICKLUNG 2005–2024



■ Dividende je Aktie
¹ Vorschlag an die HV 2025



AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2024



Nach wie vor ist auch die Public-Relations-Arbeit wichtiger Bestandteil des Kommunikationskonzepts der Gesellschaft. Der kontinuierliche Dialog mit der Finanz-, Fach- und Wirtschaftspresse sowie mit relevanten Verbänden wurde auch im Geschäftsjahr 2024 fortgesetzt. Im Rahmen von Presseartikeln und Interviews informieren Vorstand und Mitarbeitende der Gesellschaft stets offen, zeitnah und verlässlich über aktuelle unternehmens- und branchenbezogene Entwicklungen bzw. Ereignisse.

Auch im Jahr 2025 wird die Investor-Relations-Arbeit der Gesellschaft fortgesetzt und aktiv über die Entwicklung der HAMBORNER REIT AG informiert.

ANSPRECHPARTNER INVESTOREN UND PRESSEVERTETER

Christoph Heitmann
Head of Investor Relations, Financing & Corporate Communications
Tel.: +49 203 54405-32
E-Mail: info@ir.hamborner.de

TRANSPARENTE BERICHTERSTATTUNG NACH EPRA

Die HAMBORNER REIT AG ist seit 2010 Mitglied der EPRA. Die namensgebende European Public Real Estate Association ist eine Organisation, welche die Interessen der großen europäischen Immobiliengesellschaften in der Öffentlichkeit vertritt und die Entwicklung und Marktpräsenz der europäischen Immobilienaktiengesellschaften unterstützt. Wie in den Vorjahren berichtet HAMBORNER im Sinne der Transparenz und Vergleichbarkeit bei der Ermittlung wichtiger Kennziffern in Übereinstimmung mit den von der EPRA empfohlenen Standards.

EPRA KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

ÜBERBLICK EPRA KENNZAHLEN IN T€	31.12.2024	31.12.2023
EPRA NRV	900.608	923.729
EPRA NTA	796.291	814.629
EPRA NDV	837.306	871.187
EPRA Überschuss	51.579	54.661
EPRA Nettoanfangsrendite	5,2 %	5,2 %
EPRA „topped-up“ Nettoanfangsrendite	5,3 %	5,2 %
EPRA Leerstandsquote	2,8 %	2,7 %
EPRA Kostenquote (inklusive der direkten Leerstandskosten)	30,6 %	26,4 %
EPRA Kostenquote (exklusive der direkten Leerstandskosten)	29,5 %	25,5 %
EPRA LTV	43,7 %	43,5 %

EPRA NRV, EPRA NTA UND EPRA NDV

Der EPRA NRV beschreibt ein bestandshaltendes Immobilienunternehmen, das grundsätzlich keine Immobilien verkauft. Vermögenswerte und Schulden, die unter normalen Umständen nicht zu einer nachhaltigen Werterhöhung oder -minderung führen, wie z. B. Zeitwertanpassungen bei Finanzinstrumenten, werden nicht berücksichtigt. Die Kennzahl soll den Wert wiedergeben, der für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlich wäre.

Der EPRA NTA legt den Schwerpunkt auf die Ermittlung der materiellen Vermögenswerte eines Immobilienunternehmens. Bei der Berechnung wird davon ausgegangen, dass Immobilienunternehmen Grundstücke kaufen und verkaufen und hierdurch latente Steuern realisiert werden müssen. Immaterielle Vermögenswerte sowie Marktwerte von Finanzinstrumenten sind zu bereinigen.

Aktionäre sind daran interessiert, den vollen Umfang der Verbindlichkeiten und den daraus resultierenden Unternehmenswert zu kennen, wenn Vermögenswerte verkauft und Verbindlichkeiten nicht bis zur Endfälligkeit gehalten werden. Daher bezieht der EPRA NDV Finanzinstrumente und andere Verbindlichkeiten mit ihren Zeitwerten unter Abzug aller anfallenden Steuern ein.

31.12.2024 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	403.555	403.555	403.555
Verwässerter NAV	403.555	403.555	403.555
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	392.793	392.793	392.793
Verwässerter NAV zum Marktwert	796.348	796.348	796.348
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–57	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	40.958
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	104.260	–	–
NAV	900.608	796.291	837.306
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	11,07	9,79	10,29

31.12.2023 IN T€	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS-Eigenkapital der Aktionäre	429.958	429.958	429.958
Verwässerter NAV	429.958	429.958	429.958
Neubewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (bei Anwendungen des Anschaffungskostenmodells nach IAS 40)	384.971	384.971	384.971
Verwässerter NAV zum Marktwert	814.929	814.929	814.929
Marktwert von Finanzinstrumenten	0	0	–
Immaterielle Vermögenswerte gemäß der IFRS-Bilanz	–	–300	–
Zeitwert der festverzinslichen Schulden	–	–	56.258
Grunderwerbsteuer / Akquisitionskosten	108.800	–	–
NAV	923.729	814.629	871.187
Anzahl der Aktien (voll verwässert) in Tsd. Stück	81.343	81.343	81.343
NAV je Aktie in €	11,36	10,01	10,71

Im Rahmen der Kennzahlenermittlung verwendet die Gesellschaft den verwässerten NAV zum Marktwert nach der vorstehenden EPRA Berechnungsmethode.

EPRA ÜBERSCHUSS

Der EPRA Überschuss gibt die Ausschüttungsfähigkeit einer Immobiliengesellschaft aus den nachhaltigen operativen Erträgen an, indem das Jahresergebnis etwa um Bewertungseffekte oder das Ergebnis aus Verkaufsaktivitäten bereinigt wird. Insofern ist die Kennzahl vergleichbar mit dem durch die Gesellschaft kommunizierten Funds from Operations (FFO, vgl. [Seite 43 ff.](#)).

EPRA ÜBERSCHUSS IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Ergebnis nach IFRS	16.270	–660
+ Wertänderungen der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ¹	39.642	55.850
– Ergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	–4.333	–529
EPRA Überschuss = FFO	51.579	54.661
Anzahl der Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
EPRA Überschuss je Aktie in € = FFO je Aktie in €	0,63	0,67

¹ Aufgrund der Bilanzierung der Immobilien zu fortgeführten Anschaffungskosten werden hierunter die planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen sowie Wertaufholungen von Immobilien erfasst.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE

Die EPRA Nettoanfangsrendite (Net Initial Yield) wird auf Grundlage der annualisierten Mieterträge zum Bilanzstichtag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten der Immobilien errechnet und durch den Verkehrswert des Portfolios inklusive der Erwerbsnebenkosten dividiert. Die „topped-up“ Nettoanfangsrendite berücksichtigt zusätzlich Anpassungen für Vermietungsanreize, wie z. B. mietfreie Zeiten.

EPRA NETTOANFANGSRENDITE IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Verkehrswert des Immobilienportfolios (netto)	1.413.620	1.471.000
+ Erwerbsnebenkosten	104.260	108.800
+ Verkehrswert der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien	27.390	0
Verkehrswert des Immobilienportfolios (brutto)	1.545.270	1.579.800
Annualisierte Mieterträge	92.250	92.002
- Nicht umlegbare Objektkosten	-11.164	-10.341
Annualisierte Nettomieteträge	81.087	81.661
+ Anpassungen für Vermietungsanreize ¹	658	521
Topped-up annualisierte Mieterträge	81.744	82.182
Nettoanfangsrendite in %	5,2	5,2
Topped-up-Nettoanfangsrendite in %	5,3	5,2

¹ Die Laufzeit der Vermietungsanreize beträgt im Durchschnitt 10,9 Jahre (im Vorjahr 11,2 Jahre).

EPRA LEERSTANDSQUOTE

Die EPRA Leerstandsquote berechnet sich aus dem Verhältnis der marktüblichen annualisierten Miete der Leerstandsflächen zur marktüblichen Miete für das Gesamtportfolio zum Bilanzstichtag.

EPRA LEERSTANDSQUOTE IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Annualisierte marktübliche Miete für Leerstandsflächen	2.723	2.600
Annualisierte marktübliche Miete für das Gesamtportfolio	95.631	95.123
Leerstandsquote in %	2,8	2,7

Die Leerstandsquote zum 31. Dezember 2024 hat sich mit 2,8 % gegenüber dem Vorjahr (2,7 %) leicht erhöht. Dies resultiert aus einer überproportionalen Steigerung der annualisierten Leerstandsmieten. Im Wesentlichen betrifft dies den Leerstand im Objekt in Bremen, Linzer Straße.

EPRA KOSTENQUOTE

Durch die EPRA Kostenquote sollen die relevanten operativen Kosten sowie die Verwaltungskosten börsennotierter Immobiliengesellschaften vergleichbar gemacht werden. Die relevanten Kosten umfassen alle nicht umlegbaren oder weiterbelastbaren Aufwendungen aus dem IFRS-Abschluss (ohne Abschreibungen, Zinsen und Steuern) für die Bewirtschaftung des Immobilienbestands. Die so ermittelten relevanten Kosten werden im Anschluss in Bezug zu den bereinigten Miet- und Pachterlösen der Gesellschaft gesetzt.

EPRA KOSTENQUOTE IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Administrative/ betriebliche Aufwendungen gemäß Gewinn- und Verlustrechnung nach IFRS	62.634	75.672
Betriebskosten abzüglich Erträgen + aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	4.993	3.812
- Sonstige Erträge aus der Weiterbelastung von Kosten an Dritte/ Kostenerstattungen	-286	-288
-/+ als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-39.642	-55.850
EPRA Kosten (inklusive direkter Leerstandskosten)	27.699	23.346
- Direkte Leerstandskosten	-951	-792
EPRA Kosten (exklusive direkter Leerstandskosten)	26.748	22.554
Bruttomieteinnahmen (ohne Erbbauzinsen)	90.628	88.592
EPRA Kostenquote in % (inklusive direkter Leerstandskosten)	30,6	26,4
EPRA Kostenquote in % (exklusive direkter Leerstandskosten)	29,5	25,5

Im Berichtsjahr wurden ebenso wie im Vorjahr keine Kosten im Zusammenhang mit der Verwaltung des Immobilienbestands aktiviert. Bei größeren aktivierungsfähigen Modernisierungsmaßnahmen werden mit der Planung und Durchführung in der Regel General-

unternehmer beauftragt. Soweit im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen auch wesentliche Leistungen des eigenen Personals erfolgen würden, werden die entsprechenden Kosten aus dem Personalaufwand aktiviert.

EPRA CAPEX-MAßNAHMEN

Die Investitionsausgaben (CapEx) werden zur Verbesserung der Transparenz in Kategorien unterteilt.

EPRA CAPEX-MAßNAHMEN IN T€	2024	2023
Ankäufe	9	24.603
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Schaffung zusätzlicher Mietflächen	3.431	0
Ohne Schaffung zusätzlicher Mietflächen	191	2.837
Instandhaltungsmaßnahmen im Zusammenhang mit Neuerwerben	529	351
Summe (Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien)	4.151	3.188
Summe CapEx	4.160	27.791
Überleitung von der periodengerechten Zuordnung zu den Ausgaben	-269	-346
SUMME CAPEX NACH MITTELABFLÜSSEN	3.891	27.445

Die Ankäufe von 9 T€ (Vorjahr: 24,6 Mio. €) sind auf die im Geschäftsjahr 2024 durchgeführte Kaufpreisanpassung für ein Objekt in Münster sowie Anschaffungsnebenkosten für schwebende Erwerbe zurückzuführen. Im Vorjahr gingen die Objekte in Hanau und Offenburg in den Besitz der HAMBORNER über.

Bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Geschäftsjahr 2024 Investitionsausgaben von insgesamt 4.160 T€ (Vorjahr: 3.188 T€) angefallen.

In dem Objekt in Kempten ist eine zusätzliche Mietfläche geschaffen worden, wofür 3.431 T€ im Geschäftsjahr 2024 investiert wurden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Investitionsausgaben für bestehende Mietflächen von Bestandsmietern oder für Neuvermietungen in Höhe von 191 T€ (Vorjahr: 2.837 T€) getätigt. Diese betreffen im Wesentlichen Umbaumaßnahmen in dem Objekt in Bremen und aktivierte Maklerkosten im Zusammenhang mit einer Vermietung in dem Objekt in Ratingen.

Werden im Rahmen von Ankaufsprüfungen Mängel an den Kaufobjekten festgestellt, die vom Verkäufer nicht beseitigt werden, führen diese bei einem Erwerb in der Regel zu Kaufpreisreduzierungen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden zur Beseitigung dieser Mängel nach Besitzübergang 529 T€ (Vorjahr: 351 T€) aufgewendet. Davon entfielen in Kempten 183 T€ und in Hallstadt 99 T€ auf Fugensanierungen sowie 76 T€ in Dietzenbach auf eine Dachsanierung. Die Maßnahmen im Vorjahr betrafen im Wesentlichen mit 143 T€ Dach- und Stützsanierungen am Objekt in Dietzenbach sowie Revitalisierungsmaßnahmen am Objekt in Mainz mit 129 T€.

In Summe betragen die CapEx-Maßnahmen im Jahr 2024 4,2 Mio. € (Vorjahr: 27,8 Mio. €), die zu Mittelabflüssen in Höhe von 3,9 Mio. € (Vorjahr: 27,5 Mio. €) führten. Der Unterschiedsbetrag ergibt sich aus den zum 31. Dezember 2024 gebildeten Rückstellungen in Höhe von 0,3 Mio. € (Vorjahr: 0,3 Mio. €).

Die HAMBORNER besitzt weder Tochterunternehmen noch handelt sie in Kooperation mit anderen Unternehmen (Joint Venture).

EPRA LTV

Der EPRA LTV stellt eine konsistente und vergleichbare Kennzahl für die Branche dar und bezeichnet den Finanzschuldendeckungsgrad. Er stellt das Verhältnis der Finanzverbindlichkeiten gemäß IFRS, abzüglich Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten, zur Summe der Verkehrswerte des Immobilienbestands dar.

LOAN TO VALUE GEM. EPRA IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ohne Derivate	511.611	641.403
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	169.638	41.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-51.766	-43.304
Nettofinanzverbindlichkeiten	629.483	639.556
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zu Fair Value gem. Bewertung	1.413.620	1.471.000
Verkehrswert des unbebauten Grundbesitzes	460	460
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	27.390	0
Aktivierte Erwerbsnebenkosten auf noch nicht übergegangene Objekte	29	0
	1.441.499	1.471.460
Loan to value gem. EPRA	43,7 %	43,5 %

LAGEBERICHT

Grundlagen des Unternehmens	41
Wirtschaftsbericht	45
Weitere rechtliche Angaben	56
Risiko- und Chancenbericht	59
Prognosebericht	65

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Aufstellung und Ausrichtung

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die HAMBORNER REIT AG ist eine im SDAX notierte Aktiengesellschaft, die ausschließlich im Immobiliensektor tätig ist und sich als Bestandshalter von Gewerbeimmobilien positioniert. Die Gesellschaft verfügt über ein hinsichtlich der Assetklassen und der regionalen Verteilung diversifiziertes Immobilienportfolio, das sich im Wesentlichen aus Büroobjekten an etablierten Standorten sowie Einzelhandelsimmobilien mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in zentralen Innenstadtlagen, Stadtteilzentren oder stark frequentierten Stadtrandlagen deutscher Groß- und Mittelstädte zusammensetzt.

Die HAMBORNER REIT AG zeichnet sich durch langjährige Erfahrung im Immobilien- und Kapitalmarkt, ihre nachhaltige und im Wettbewerbsvergleich attraktive Dividendenpolitik sowie ihre schlanke und transparente Unternehmensstruktur aus. Die Gesellschaft ist ein Real Estate Investment Trust (REIT) und profitiert auf Gesellschaftsebene von der Befreiung von Körperschaft- und Gewerbesteuer.

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Ausbau des Bestandsportfolios

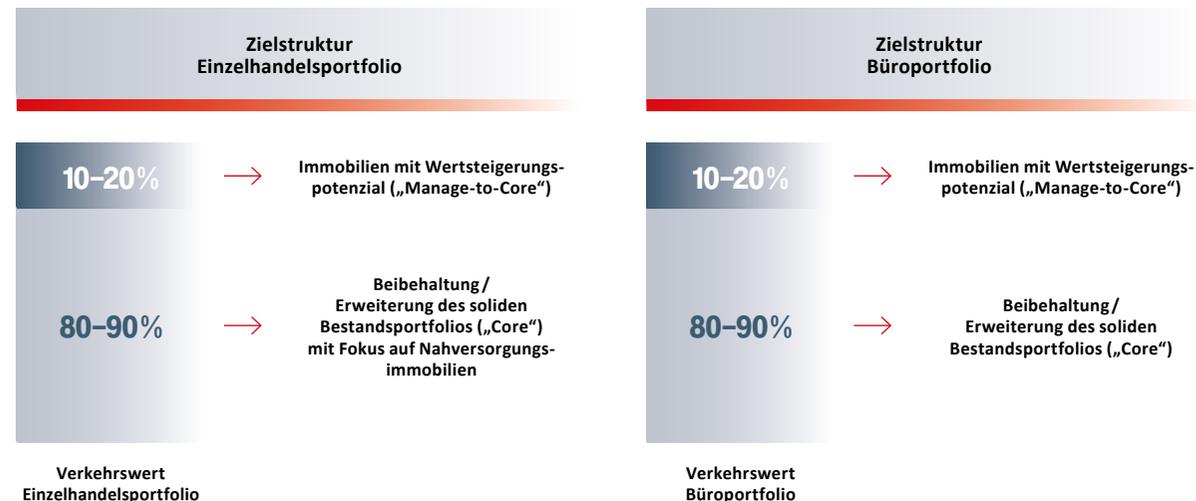
Neben einer effizienten Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Immobilienbestands ist die Unternehmensstrategie der HAMBORNER REIT AG auf den renditeorientierten Ausbau des bestehenden Gewerbeimmobilienportfolios ausgerichtet.

Die Gesellschaft verfolgt eine aktive Portfoliostrategie, die auf einem „Zwei-Säulen-Modell“ basiert und Investitionen in Büro- und Einzelhandelsimmobilien bei gleichzeitiger regionaler Diversifizierung vorsieht. Durch den Erwerb von Objekten mit einem im Marktvergleich attraktiven und soliden Rendite-Risiko-Profil soll die Profitabilität des Immobilienportfolios nachhaltig sichergestellt werden.

Im Hinblick auf die Struktur des Einzelhandelsportfolios konzentriert sich die Gesellschaft auf großflächige Objekte mit vorwiegender Nutzung im Bereich des Lebensmittelhandels bzw. erweiteren Nahversorgungsbereich sowie Baumärkte.

Dabei liegt der Investitionsfokus sowohl im Büro- als auch im Einzelhandelsbereich auf der Akquisition von sogenannten „Core“-Immobilien, welche sich durch eine hohe Standort- und Gebäudequalität, eine bonitätsstarke Mieterstruktur sowie eine langfristige Vermietungssituation auszeichnen. Für die als „Core“ klassifizierten Immobilien hat die Gesellschaft eine Zielquote von rund 80–90 % des Gesamtportfoliovolumens festgelegt.

„ZWEI-SÄULEN“-PORTFOLIOSTRUKTUR DER HAMBORNER REIT AG



Neben dem Ausbau des bestehenden Kernportfolios sieht die Portfoliostrategie die ergänzende Investition in sogenannte „Manage-to-Core“-Immobilien vor, welche zusätzliches Wertsteigerungspotenzial bieten. Dabei handelt es sich insbesondere um Objekte, welche durch größere Vermietungs-, Modernisierungs- oder bzw. und Repositionierungsanforderungen geprägt sind. Die Gesellschaft beabsichtigt hierbei, unter Berücksichtigung der vorhandenen Expertise bestehende Wertsteigerungspotenziale zu identifizieren und zu heben. Die Zielquote für den Anteil an „Manage-to-Core“-Immobilien liegt bei 10–20 % des Gesamtportfoliovolumens.

Das Zielvolumen für Investitionen in Einzelhandelsimmobilien liegt in der Regel zwischen 10 und 100 Mio. €. Im Bürobereich akquiriert die Gesellschaft vorzugsweise Immobilien mit einem Ankaufsvolumen zwischen 20 und 100 Mio. €. Im Falle einer entsprechenden attraktiven Investitionsmöglichkeit zieht die Gesellschaft auch Portfolioankäufe in den oben genannten Immobiliensegmenten in Erwägung.

Geografischer Fokus

Im Rahmen ihrer Investitionstätigkeit konzentriert sich die Gesellschaft schwerpunktmäßig auf Standorte in großen und mittelgroßen Städten deutscher Metropolregionen, welche hinsichtlich wirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen über attraktive Wachstumsperspektiven verfügen. Sie umfassen nicht nur größere Städte und Ballungszentren, sondern auch Teile des vielfach prosperierenden Umlands, welche insbesondere im Bereich der Nahversorgung bzw. des Lebensmitteleinzelhandels attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten. Hinsichtlich der Investition in Büroimmobilien fokussiert sich die Gesellschaft hingegen vorwiegend auf etablierte Bürostandorte innerhalb der Kernstädte der Metropolregionen.

Die breite regionale Ausrichtung auf die Metropolregionen in Kombination mit der Fokussierung auf zwei Assetklassen bietet der Gesellschaft eine entsprechende Flexibilität bei der Objektauswahl und der Fortsetzung ihres Wachstumskurses.

Aktives Portfoliomanagement

Neben dem renditeorientierten Ausbau des Portfolios im Rahmen von Neuerwerben sieht die Strategie der HAMBORNER REIT AG eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Bestandsportfolios vor.

Dies beinhaltet insbesondere die regelmäßige Analyse der Immobilien hinsichtlich ihrer langfristigen Risiko-Rendite-Perspektive sowie die Identifikation und Realisierung bestehender Wertpotenziale, einschließlich der gezielten Veräußerung von Objekten.

Finanzierungsstrategie

Die Finanzierungsstrategie der HAMBORNER REIT AG verfolgt das Ziel, das nachhaltige Wachstum und die Stabilität des Unternehmens sicherzustellen.

Die Gesellschaft strebt eine nachhaltige und solide Finanzierungsstruktur mit einem defensiven Loan-to-Value-Profil (LTV) und einer hohen Eigenkapitalquote an. Darüber hinaus soll eine jederzeit ausreichende und möglichst optimierte Liquidität sowie eine ausgewogene Struktur und Fälligkeit des Fremdkapitals sichergestellt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, den zukünftigen Ausbau des Immobilienportfolios mit einem ausgewogenen Mix aus Eigen- und Fremdmitteln zu finanzieren. Dabei strebt die Gesellschaft an, die REIT-Eigenkapitalquote dauerhaft über dem gesetzlich vorgeschriebenen Niveau von 45 % zu halten.

Unternehmenssteuerung

STEUERUNG

Das Steuerungssystem der Gesellschaft ist darauf ausgerichtet, einen Beitrag zur Zielerreichung zu leisten. Es reicht von standardisierten Investitionsrechnungen für Einzelobjekte bis hin zu einer integrierten Budget- und Mittelfristplanung auf Unternehmensebene (Ergebnis-, Vermögens- und Cashflow-Planung). Interne Controllingprozesse mit Soll-Ist-Analysen stellen eine frühzeitige Identifikation etwaiger Planabweichungen sicher und sorgen für die erforderliche unternehmensinterne Transparenz hinsichtlich der unterjährigen Entwicklung wesentlicher Kennzahlen.

Die Unternehmensführung richtet sich auf Gesellschaftsebene an dem auf Basis von IFRS-Werten ermittelten Leistungsindikator Funds from Operations (FFO) aus. Wesentliche Einflussgrößen für die Entwicklung des FFO sind insbesondere die Mieterlöse, die Leerstandsquote sowie Instandhaltungs-, Zins-, Personal- sowie weitere operative und betriebliche Aufwendungen. Die hohe Relevanz des FFO im Rahmen der Steuerung des Unternehmens spiegelt sich auch in der variablen Vergütung des Vorstands wider, welche sich unter anderem an der Entwicklung des FFO je Aktie orientiert. Die Berechnung der Kennzahl FFO ist im Wirtschaftsbericht dargestellt.

LEISTUNGSINDIKATOREN

Funds from Operations

Der Funds from Operations (FFO) ist eine auf Basis des IFRS-Abschlusses ermittelte Finanzkennzahl und ein Indikator für die nachhaltige operative Leistungsfähigkeit der Gesellschaft. Er wird im Rahmen der wertorientierten Unternehmenssteuerung zur Darstellung der erwirtschafteten Finanzmittel, die für die Investitionen, Tilgung und Dividendenausschüttungen an Aktionäre zur Verfügung stehen, verwendet. Unter Berücksichtigung der im Berichtsjahr aktivierten und nicht im Aufwand erfassten Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung ergibt sich der Adjusted Funds from Operations (AFFO).

Portfolio

Das Immobilienportfolio zum Ende des Berichtsjahres umfasste 66 Bestandsimmobilien. Die Objekte befinden sich überwiegend in großen und mittelgroßen Städten an 46 Standorten in Deutschland und verfügen über eine Gesamtnutzfläche von 621.547 m², die nahezu vollständig gewerblich genutzt wird. Nähere Einzelheiten zu Anschaffungsjahr, Standort, Größe und Art der jeweiligen Nutzung sowie zum Fair Value aller Objekte finden sich im Bestandsver-

zeichnis, das als Anlage dem Lagebericht des Geschäftsberichts auf den **Seiten 105 ff.** beigefügt ist.

Das Portfolio sowie die wesentlichen Kennzahlen stellen sich unterteilt nach der jeweiligen Objektnutzung wie folgt dar:

WESENTLICHE PORTFOLIOKENNZIFFERN	EINZEL-HANDEL	BÜRO	GESAMT
Immobilienwert (Mio. €)	823,7	617,3	1.441,0
Anzahl Objekte	39	27	66
Vermietbare Fläche (Tsd. m ²)	393,2	228,3	621,5
Annualisierte Miete (Mio. €)	51,9	38,9	90,8
Annualisierte Mietrendite (%)	6,3	6,3	6,3
EPRA Leerstand (%)	1,6	4,4	2,8
Gewichtete Restlaufzeit der Mietverträge (WALT) in Jahren	7,0	4,3	5,8

Verkäufe aus dem Bestandsportfolio

Im Dezember 2024 erfolgte der Besitzübergang aus dem Verkauf der Immobilie in Hamburg, An der Alster.

STADT	ADRESSE	GEBÄUDENUTZUNG	RESTBUCHWERT IN T€	VERKAUFSPREIS IN T€	MIETERTRAG P. A. IN T€
Hamburg	An der Alster	Büro	3.078.278	8.000.000	315
GESAMT			3.078.278	8.000.000	315

Mieterstruktur

Die Grundlage für die erfolgreiche Geschäftsentwicklung im Jahr 2024 bildete die Kombination aus einem hochwertigen und diversifizierten Immobilienportfolio und einer soliden Mieterstruktur. Diese zeichnet sich durch eine langfristige Bindung renommierter und bonitätsstarker Mieter aus. Die nachstehende Tabelle gibt einen Überblick über die zehn größten Mieter der Gesellschaft:

TOP-10-MIETER	MIETERLÖSE IN % ¹
EDEKA-Gruppe	13,6
Kaufland-Gruppe	7,1
REWE-Gruppe	7,1
OBI Baumärkte	6,6
GLOBUS Fachmärkte	4,3
Bundesagentur für Arbeit / Jobcenter	3,1
BARMER Versicherung	2,6
NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation	2,0
ALDI-Gruppe	1,9
Stadt Mainz	1,9
SUMME	50,2

¹ Anteil an annualisierten Mieterlösen (inkl. Mietgarantien)

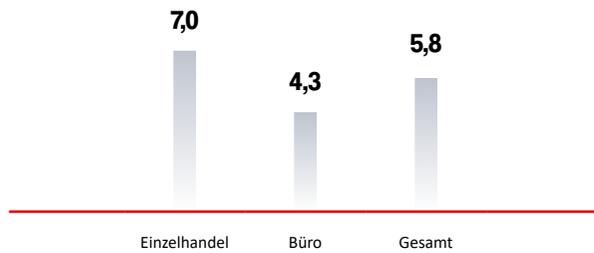
Der Blick auf die Mieterstruktur verdeutlicht, dass ein wesentlicher Anteil der Mieterlöse mit Unternehmen generiert wird, die in vergleichsweise geringerem Maße konjunkturabhängig sind. Hervorzuheben sind hier insbesondere Lebensmitteleinzelhändler, welche im Geschäftsjahr 2024 mit rund einem Drittel zu den Mieterträgen der Gesellschaft beitrugen.



Die nach Mieterlösen gewichteten Restlaufzeiten der Mietverträge stellen sich nach Objektnutzung wie folgt dar:

GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE

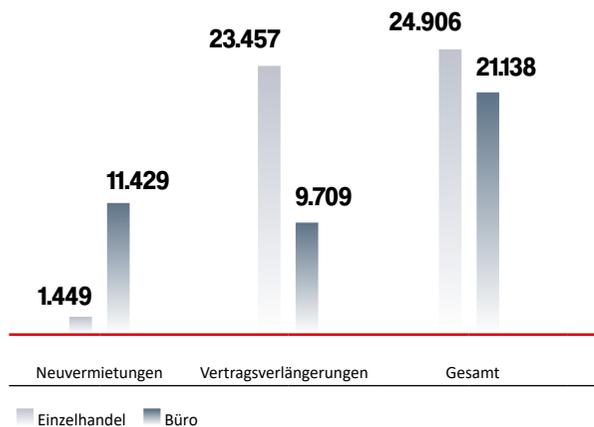
(Stand: 31. Dezember 2024; in Jahren)



Die Vermietungsleistung im Geschäftsjahr 2024 wird in der folgenden Grafik dargestellt:

VERMIETUNGSLEISTUNG

(Geschäftsjahr 2024; in m²)



Im Jahr 2024 erfolgten 25 neue Vertragsabschlüsse, durch die eine Gesamtmietfläche von rund 12.878 m² vermietet werden konnte.

Die flächenmäßig größte Neuvermietung betraf eine Neuvermietung im Objekt Ratingen über rund 2.083 m² mit der ATC EH GmbH & Co. KG.

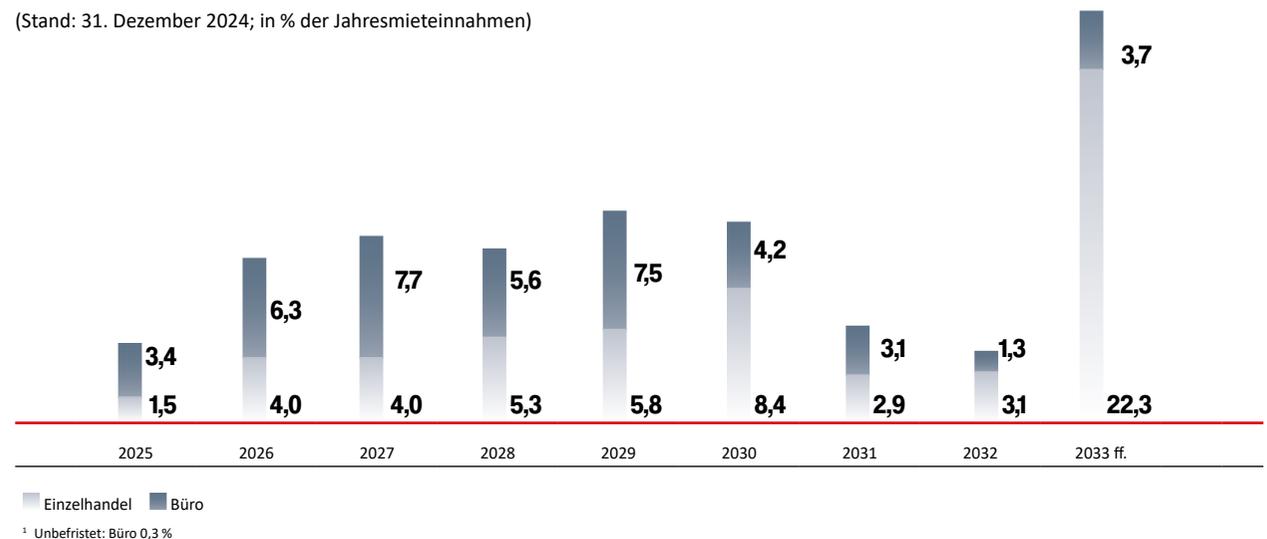
Durch Mietvertragsverlängerungen und Optionsausübungen konnte eine Gesamtfläche von rund 33.170 m² vertraglich fortgeführt werden.

Hervorzuheben sind hier Verlängerungsvereinbarungen mit dem Mieter Giorgio Armani in dem Objekt München mit 2.500 m² und der Fitnessland GmbH im Büroobjekt Celle über insgesamt 2.200 m² Mietfläche.

Auch in den kommenden Jahren sieht sich die Gesellschaft in Bezug auf die anstehenden Nachvermietungen weiterhin mit keinem größeren Klumpenrisiko konfrontiert.

ANTEIL DER AUSLAUFENDEN MIETVERTRÄGE¹

(Stand: 31. Dezember 2024; in % der Jahresmieteinnahmen)



WIRTSCHAFTSBERICHT

Wirtschaftliches Umfeld

ENTWICKLUNG DES GESAMTWIRTSCHAFTLICHEN UMFELDS

Die deutsche Wirtschaft war im Geschäftsjahr 2024 weiterhin in einer wirtschaftlichen Stagnation. Dies resultierte u. a. aus den Nachwirkungen geopolitischer Risiken, Kriegen und den damit einhergehenden Kaufkraftverlusten. Darüber hinaus haben hohe Energiekosten, Deglobalisierung und strukturelle Probleme die Wirtschaft negativ beeinflusst. Insgesamt betrug die Inflationsrate im Durchschnitt 2,2 %. Das Bruttoinlandsprodukt für das Gesamtjahr 2024 ist aufgrund verschiedenster struktureller und konjunktureller Herausforderungen, einschließlich der geopolitischen Lage, um 0,2 % gesunken.

Die Arbeitslosenzahl ist 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 178.000 gestiegen. Dies führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote auf 6,0 % zum Jahresende 2024 (Dezember 2023: 5,7 %).

LAGE AUF DEM IMMOBILIENMARKT IN DEUTSCHLAND

Markt für Einzelhandelsflächen

Im Jahr 2024 zeigte sich der Markt für Einzelhandelsflächen in Deutschland insgesamt weiterhin stabil. Differenziert nach Standorten und Konzepten war im Vergleich zum Vorjahr eine positive Entwicklung mit steigenden Vermietungszahlen und einer stabilen Mietpreisentwicklung zu verzeichnen.

Der Einzelhandelsvermietungsmarkt erreichte nach Einschätzung der BNP Paribas Real Estate mit rund 506.000 m² vermieteter Fläche im Gesamtjahr 2024 erstmals seit 2019 wieder die 500.000 m²-Marke, was einer Steigerung von etwa 15 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Das vierte Quartal war mit 147.000 m² das stärkste des Jahres und erzielte ein vergleichbares Volumen wie im gleichen Zeitraum 2019.

JLL konstatierte eine besonders auffällige Nachfrage nach Großflächen. Bis zum dritten Quartal 2024 wurde ein vier Prozent über dem Vorjahreswert liegender Flächenumsatz von insgesamt 350.600 m² verzeichnet. Gut 55 % davon steuerten Anmietungen mit mehr als 1.000 m² bei. Dabei trug vor allem der expansive und wieder deutlich stärker auf den stationären Handel setzende Textilhandel mit einem Flächenumsatzanteil von 36 % bis zum dritten Quartal wesentlich zu den Flächenumsätzen bei. Nach dem Segment Gastronomie/Food mit 20 % Flächenanteil auf dem zweiten Rang erreichten die Branchen Gesundheit/Beauty einen Flächenanteil von 7 %.

Die Spitzenmieten blieben derweil im Jahresvergleich nahezu unverändert. Weiterhin führt in München die Lage Kaufingerstraße-Marienplatz mit 340 €/m² monatlich das Feld vor dem Berliner

Tauentzien mit 290 € und der Frankfurter Zeil sowie der Düsseldorfer Königsallee mit jeweils 270 € an.

Laut Erhebungen des Statistischen Bundesamtes stieg der Einzelhandelsumsatz 2024 nominal (nicht preisbereinigt) um 2,7 % und real (preisbereinigt) um 1,3 % im Vergleich zu 2023. Steigende Umsätze hatte insbesondere der Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln mit real 2,2 % und nominal 2,5 % gegenüber 2023 zu verzeichnen. Der Lebensmitteleinzelhandel zeigte sich mit einer Steigerung der kalender- und saisonbereinigten Umsätze um nominal 4,1 % und real 1,7 % weiterhin solide. Durch die im Jahresdurchschnitt gesunkene Inflationsrate verbesserte sich das Konsumklima im Vergleich zu den Vorjahren. Allerdings steht die Branche weiterhin vor strukturellen Herausforderungen. Funktionierende Standorte verzeichnen auch anhaltend stabile Frequenzen, während weniger attraktive Lagen mit sinkender Nachfrage und steigendem Leerstand zu kämpfen haben.

Die MEC METRO-ECE Centermanagement GmbH & Co. KG (MEC) stellt fest, dass Fachmarktzentren zunehmend an Bedeutung gewinnen, insbesondere in suburbanen und ländlichen Gebieten, wo sie essenzielle Versorgungsaufgaben übernehmen. Eine verstärkte Integration von Erlebnisaspekten und Gastronomiekonzepten erweist sich hierbei als zukunftsfähige Strategie, um die Kundenbindung zu erhöhen.

Laut dem Immobiliendienstleister Savills Immobilien Beratungs-GmbH (Savills) ist die Tragfähigkeit vieler Handelsstandorte unter anderem von Faktoren wie Zentralität, Erreichbarkeit und Kundenerwartungen abhängig. Nachhaltige Handelskonzepte und flexible Vermietungsstrategien gewinnen an Bedeutung, während die Digitalisierung zunehmend Einzug in den Handel hält.

Markt für Büroflächen

Der deutsche Büroimmobilienmarkt zeigte sich 2024 mit einer differenzierten Entwicklung. Laut dem Immobiliendienstleister Jones Lang LaSalle SE (JLL) stieg der Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürometropolen (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München, Stuttgart) auf etwa 2,7 Millionen m² an, was einer Steigerung von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Dabei waren in den Städten regional starke Schwankungen beim Flächenumsatz zu verzeichnen. München und Stuttgart verzeichneten Zugewinne von 29 % bzw. 26 %, während in Hamburg, Frankfurt und Düsseldorf Rückgänge von 6 %, 8 % bzw. 16 % im Vergleich zum Vorjahr festgestellt wurden.

Gegenüber dem Vorjahr nahm der Leerstand um ca. 1,1 Millionen m² zu und erreichte mit rund 6,7 Millionen m² einen neuen Hochstand. Die über die sieben deutschen Bürometropolen gemittelte Leerstandsquote lag 2024 bei 6,8 %, was einer Steigerung von 1 % gegenüber 2023 entspricht. Dabei waren deutliche regionale Unterschiede zu beobachten. So reichten die Leerstandsquoten von 4,3 % in Köln bis zu 10,6 % in Düsseldorf.

Während JLL 2023 für die sieben größten Bürostandorte noch ein Neubaubüroflächenvolumen in Höhe von 1,3 Millionen Quadratmetern veröffentlichte, verzeichnete Colliers für 2024 einen Anstieg auf ein Volumen in Höhe von 2,0 Millionen Quadratmetern. Eine Verlangsamung der Neubautwicklung wird seitens dieses Immobiliendienstleisters erst ab 2025 erwartet.

JLL verzeichnete eine Steigerung der Spitzenmieten von durchschnittlich 6 %. Laut dem Immobilienberatungsunternehmen behauptete sich München als teuerster Markt mit einer Spitzenmiete von 54,50 €/m² monatlich, gefolgt von Frankfurt mit 50,00 €/m² monatlich. Die Steigerung der Spitzenmieten steht im Zusammenhang mit einer zunehmend qualitätsorientierten Ausrichtung der Nutzer. Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen bleibt hoch, während veraltete und weniger attraktive Flächen vielfach unter Druck stehen. Der Trend zur Flächenreduktion setzt sich fort, getrieben durch hybride Arbeitsmodelle, steigende Betriebskosten und die Forderung nach Nachhaltigkeit.

Ein weiterer zentraler Punkt für die Anmietung von Büroflächen war die gestiegene Bedeutung von ESG-Kriterien. So achteten 2024 viele Unternehmen verstärkt darauf, dass ihre genutzten Immobilien umweltfreundlich und energieeffizient ausgestattet sind. Neben der hierdurch erreichten positiven Wahrnehmung bei Mitarbeitenden und Kunden unterstützt diese Entwicklung die Schaffung von Kostensenkungspotentialen.

Der deutsche Immobilien-Investmentmarkt

Mit dem stärksten Einzelquartal im vierten Quartal 2024 seit zwei Jahren hat der deutsche Investmentmarkt für Immobilien laut JLL das Jahr 2024 beendet. Ein Transaktionsvolumen von 11,8 Mrd. € sorgte für ein Gesamtjahresergebnis von insgesamt 35,3 Mrd. € – was im Vergleich zum Vorjahr einem Zuwachs von 14 % entsprach. Dass das vierte Quartal rund ein Drittel zum Jahresergebnis beisteuerte, könnte als positives Signal für 2025 verstanden werden, wären da nicht zahlreiche geopolitische und wirtschaftliche Unwägbarkeiten, welche auch das laufende Jahr für Investoren herausfordernd machen dürften.

Für die Investmentmärkte bleibt die Zinsentwicklung laut JLL bei allen politischen und konjunkturellen Unwägbarkeiten nach wie vor die stärkste Triebfeder.

Living und Logistik mit jeweils stärkstem Quartalsergebnis seit dem ersten Quartal 2022

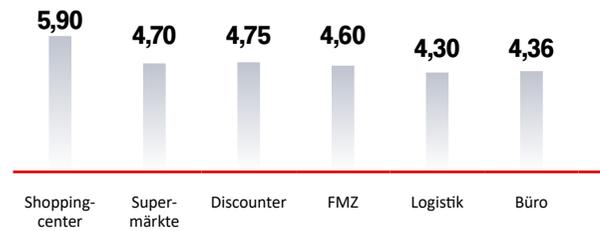
Der Hauptfokus der Investoren lag laut JLL 2024 auf dem Segment Living: Rund 30 % (10,5 Mrd. €) des investierten Kapitals entfielen auf Wohn-, Studenten- oder Seniorenimmobilien. Auch Logistikimmobilien konnten ihr Transaktionsergebnis von 2023 leicht verbessern und stabilisierten sich auf dem zweiten Platz mit einem Volumen von 7,9 Mrd. € (+ 8 %).

Laut JLL gehörten lebensmittelgeankerte Supermärkte und Fachmarktprodukte im Einzelhandelsbereich zu den nachgefragtesten Produkten im Jahr 2024. Diese Nutzungsart machte mit mehr als 2,1 Mrd.€ knapp 40 % des gesamten Transaktionsvolumens dieser Assetklasse aus. Transformation und Repositionierung sind zwei Schlüsselbegriffe, die besonders für innerstädtische Warenhäuser und Shoppingcenter gelten. Die Toplagen erlebten im Jahr 2024 auch aufgrund des internationalen Städtetourismus eine Wiederbelebung, und bei Einkaufszentren versuchten die Eigentümer und

Investoren, mit erlebnisorientierten Konzepten die strukturellen Herausforderungen anzugehen.

NETTOSPITZENRENDITEN ZUM JAHRESENDE 2024¹

(in %)



¹ im Mittel aller TOP-Städte (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart)

Quelle: Jones Lang LaSalle

Für Büroimmobilien reichte es laut JLL 2024 knapp hinter dem Einzelhandel zu Platz vier. Ein Transaktionsvolumen von 5,5 Mrd. € – immerhin ein kleines Plus von 6 % gegenüber dem Vorjahr. Im gesamten Jahr konnten nur sieben Transaktionen mit einer Volumengröße von über 100 Mio. € registriert werden. Die wieder ansteigenden Belegungsquoten in den Büroimmobilien machen laut JLL allerdings Hoffnung. Bei kleineren Transaktionen war die Entwicklung zu Ende 2024 positiver und mit Blick auf die gesamte Anzahl der deutschlandweiten Bürotransaktionen – plus 19 % gegenüber 2023 – registrierte JLL eine Belebung. Bei gut vermieteten und nachhaltig konzipierten kleineren Büroobjekten hatten vor dem Hintergrund eines höheren Eigenkapitaleinsatzes und eines attraktiven Preises im Jahr 2024 vor allem private Investoren und Family-Offices Einstiegsoptionen genutzt.

Portfoliotransaktionen unterstützt durch Living und Logistik

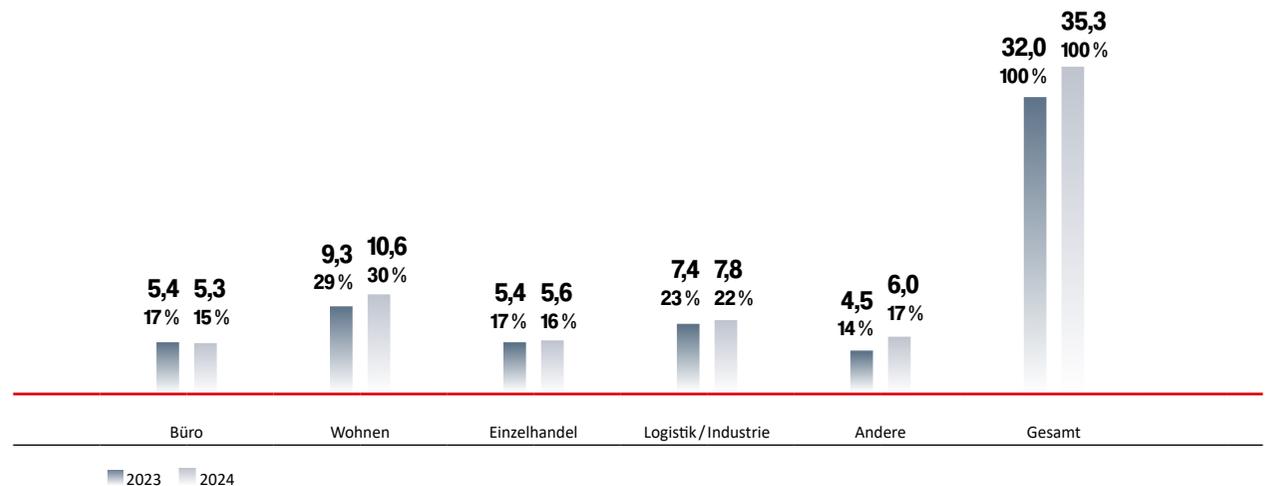
Im Vergleich zu den Vorquartalen konnte sich das Volumen an Portfoliotransaktionen in den letzten drei Monaten des Jahres 2024 deutlich erholen, was vornehmlich an der höheren Dynamik im Segment Living und Logistik lag, die rund 80 % des Portfolioinvestmentvolumens repräsentieren. Im Gesamtjahr wurden Portfolioverkäufe im Volumen von knapp 12 Mrd. € gezählt, ein Minus von nur noch 1 % im Vergleich zu 2023. Deutlich in die andere Richtung zeigten Einzeltransaktionen, die zwei Drittel zum gesamtdeutschen Volumen beitrugen, gleichbedeutend mit einem Anstieg gegenüber 2023 von 23 %.

Anteil der sieben Hochburgen steigt – Berlin und München führen beim Transaktionsvolumen

Mit 16,8 Mrd. € wurden 2024 rund 39 % mehr in Immobilien in den sieben Immobilienhochburgen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart investiert als im Vorjahr. Der Anteil dieser Märkte am deutschlandweiten Transaktionsvolumen stieg damit binnen Jahresfrist von 39 % auf aktuell 48 %. Vor allem Berlin profitierte von zahlreichen Wohnimmobilientransaktionen und steigerte das Transaktionsvolumen um mehr als 50 % auf 6,1 Mrd. €. Dahinter folgen mit deutlichem Abstand München mit rund 3,2 Mrd. € sowie Hamburg mit 2,4 Mrd. €. Erst auf Platz vier findet sich Frankfurt am Main wieder. Immerhin reichten 1,8 Mrd. € noch zu einem Plus von 17 % im Vergleich zu 2023. Im Zehnjahresvergleich liegt das Ergebnis

TRANSAKTIONSVOLUMEN NACH HAUPTNUTZUNGSART

Transaktionsvolumen (gesamt) in Deutschland; in Mrd. € / in % vom Jahresvolumen



2024 mit minus 77 % allerdings sehr deutlich darunter. Die Diskussionen über Umnutzungen in andere Nutzungsarten dürften vor diesem Hintergrund zunehmen.

Spitzenrenditen stabilisieren sich

Die Spitzenrenditen für Immobilien haben sich laut JLL im Jahresverlauf 2024 weitestgehend stabil gezeigt. In einzelnen Assetklassen gab es jedoch Bewegung, und zwar in beide Richtungen. Der Einzelhandelsbereich war durch große Stabilität gekennzeichnet, bei Fachmarktzentren (4,6 %) blieben die Spitzenrenditen übers Jahr ebenso unverändert wie im Retail-Highstreet-Segment (3,5%). Nur bei Shoppingcentern kam es im Herbst zu einem Anstieg der Spitzenrendite auf 5,9 %. Ein Wert, der auch zum Jahresende Bestand hat. Stabil war auch die Entwicklung der Spitzenrenditen bei Büroimmobilien, zumindest nach dem letzten kleinen Anstieg der Werte im ersten Quartal in fünf der sieben Metropolen. Auch für das vierte Quartal hat sich keine Veränderung ergeben. München bleibt damit – gemessen an der Spitzenrendite – der teuerste deutsche Bürostandort vor Berlin.

Gesamteinschätzung des Vorstands

Das Geschäftsjahr 2024 wurde verstärkt von einer wirtschaftlichen Stagnation geprägt.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die Konzentration der Geschäftstätigkeit auf gewerbliche Immobilien sowie die kontinuierliche Weiterentwicklung des Portfolios bilden die Grundlage für eine stabile Geschäftsentwicklung. Vorteilhaft wirkt sich zudem die konservative Bilanzierung der Immobilien zu Anschaffungs- und Herstellungskosten aus. Die Ergebnisbeeinflussung durch Zu- oder Abschreibungen infolge der Neubewertung von Immobilien ist grundsätzlich weitaus geringer als bei einer Bilanzierung zu Marktwerten. Die Ergebnisentwicklung ist somit insgesamt weniger volatil.

Die unter Berücksichtigung der verfügbaren liquiden Mittel vergleichsweise niedrige Nettoverschuldung ist darüber hinaus ein Beleg für die weiterhin finanziell solide Verfassung der Gesellschaft.

WESENTLICHE STEUERUNGS-KENNZIFFERN IN 2024	2024		2023	ZIEL-ERREICHUNG
	SOLL	IST	IST	
Mieten und Pachten	92 Mio. € bis 93 Mio. €	93,0 Mio. €	91,1 Mio. €	→
FFO	50 Mio. € bis 51 Mio. €	51,6 Mio. €	54,7 Mio. €	↑

Die zu Jahresbeginn 2024 formulierte und im weiteren Jahresverlauf konkretisierte Prognose für das abgelaufene Geschäftsjahr (SOLL-Werte) wurde hinsichtlich der Erlöse aus Mieten und Pachten erreicht bzw. in Bezug auf das operative Ergebnis (FFO) leicht übertroffen.

Die im Geschäftsjahr 2024 formulierte Prognose für die Miet- und Pachterlöse wurde somit erreicht.

Der FFO sank im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % auf 51,6 Mio. € und lag damit leicht über der jüngsten Prognose. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Eine weitergehende Erläuterung bzw. Abweichungsanalyse des Leistungsindikators FFO zur Prognose ist im Abschnitt „Ertragslage“ enthalten.

Insgesamt schätzt der Vorstand die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts als gut ein und geht unter Berücksichtigung der im Prognosebericht dargestellten Annahmen zum gegenwärtigen Zeitpunkt insgesamt von einer stabilen und planmäßigen Weiterentwicklung im Geschäftsjahr 2025 aus.

Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS

ERTRAGSLAGE NACH IFRS

HAMBORNER hat aus der Bewirtschaftung der Immobilien Erlöse aus Mieten und Pachten in Höhe von 93,0 Mio. € (Vorjahr: 91,1 Mio. €) erzielt.

Der Anstieg gegenüber dem Jahr 2023 von 1,9 Mio. € bzw. 2,0 % ergibt sich im Wesentlichen aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen (1,0 Mio. €) sowie aus Mieterückgängen infolge von Objektverkäufen (0,1 Mio. €). Auf vergleichbarer Basis – d. h. bei Immobilien, die sich 2023 und 2024 ganzjährig im Bestand befanden („like for like“) – liegen die Miet- und Pachterlöse in Höhe von 91,0 Mio. € um 1,4 Mio. € bzw. 1,6 % über dem Niveau des Vorjahres (Vorjahr: 86,9 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen aus indexbasierten Mietsteigerungen. Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich im Berichtsjahr kein Erlös (Vorjahr: 0,4 Mio. €).



Die wirtschaftliche Leerstandsquote liegt unter Berücksichtigung vereinbarter Mietgarantien mit 2,5 % (Vorjahr: 2,6 %) weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Ohne Mietgarantien beträgt die Leerstandsquote 2,6 % (Vorjahr: 2,8 %).

Der Instandhaltungsaufwand beträgt im Geschäftsjahr 10,1 Mio. € (Vorjahr: 8,4 Mio. €). Hinzu kommen aktivierungsfähige Maßnahmen in Höhe von 4,2 Mio. € (Vorjahr: 3,2 Mio. €).

Wie bereits in der Vergangenheit wurden auch im Geschäftsjahr 2024 im Rahmen der geplanten Instandhaltung Einzelmaßnahmen an Dächern und haustechnischen Anlagen genutzt, um die betreffenden Bauteile energetisch zu ertüchtigen und somit die langfristige Vermietbarkeit der Gebäude zu gewährleisten. Zusätzlich wurden Mieteraus- und -umbauten im Zuge von Neu- bzw. Anschlussmietverträgen umgesetzt. Die größten Revitalisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Portfolio wurden im Jahr 2024 an folgenden Standorten vorgenommen:

Die größte Einzelmaßnahme im Berichtsjahr hat die Gesellschaft in dem im Jahr 2016 erworbenen innerstädtischem Einkaufszentrum in Lübeck, Sandstr. 1–15, durchgeführt. Hier wurden im Zuge der Verbesserung der technischen Gebäudeausstattung Instandsetzungsmaßnahmen an den Förderanlagen, der Sicherheitsbeleuchtung, der Brandmeldeanlage, der Sprachalarmierungsanlage, den raumlufttechnischen Anlagen und der Gebäudeleittechnik in Höhe von insgesamt 970 T€ durchgeführt.

Eine weitere größere Einzelinvestition in Höhe von 560 T€ wurde im Objekt in Lüneburg, Am alten Eisenwerk 2, getätigt. Dort wurde im Rahmen der geplanten Instandhaltung die Dämmung des Flachdachs verbessert und die Dachabdichtung erneuert.

Zwei weitere Einzelinvestitionen im Rahmen der geplanten Instandhaltung wurden an den Bürostandorten in Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7 und Erlangen, Wetterkreuz 15, vorgenommen. In Ratingen wurden Oberflächenbeschichtungsarbeiten in der zweigeschossigen

Tiefgarage durchgeführt. Die angefallenen Kosten beliefen sich auf 335 T€. In Erlangen wurden Instandsetzungsarbeiten an der Heiz-/Kühlanlage im laufenden Betrieb durchgeführt. Die Kosten hierfür betragen 312 T€.

Am Fachmarktzentrum in Gießen wurden in der zweiten Jahreshälfte 2024 die Arbeiten zur Nachvermietung einer vormals vom Mieter real genutzten Restfläche (ca. 1.700 m²), durchgeführt. Mit dieser Vermietung an den neuen Mieter Aldi ist die ehemalige Einzelhandelsfläche vollständig nachvermietet. Die Investitionskosten beliefen sich auf 246 T€.

Zwei größere Büro-Mietflächenausbauten wurden an den Standorten in Bremen, Hermann-Köhl-Str. 3, und in Ratingen, Balcke-Dürr-Allee 7, vorgenommen. In Bremen konnten 1.200 m² nachvermietet werden. Die Kosten für den Umbau beliefen sich auf 330 T€, wovon 210 T€ aktivierungsfähig waren. Am Bürostandort in Ratingen wurden in Summe ca. 2.100 m² nachvermietet. Die Gesamtinvestition belief sich auf rund 185 T€.

Darüber hinaus wurden – wie auch in den Vorjahren – im Sinne der Energieeinsparung an mehreren Liegenschaften entsprechende Maßnahmen umgesetzt. In erster Linie wurde in den Allgemeinflächen und Außenbereichen die Beleuchtung auf LED umgestellt. Die Kosten hierfür betragen insgesamt 391 T€.

Die Nettomieteinnahmen haben sich um 1,0 Mio. € bzw. 1,3 % verringert und betragen 75,0 Mio. € (Vorjahr: 76,0 Mio. €).

Die Verwaltungs- und Personalaufwendungen liegen mit insgesamt 8,9 Mio. € (Vorjahr: 8,1 Mio. €) um 0,8 Mio. € bzw. 10,3 % über dem Vorjahr. Die operative Kostenquote, d. h. Verwaltungs- und Personalaufwand bezogen auf die Erlöse aus Mieten und Pachten, ist gegenüber dem Vorjahr gestiegen und beträgt 9,6 % (Vorjahr: 8,8 %).

Die Verwaltungsaufwendungen sind um 314 T€ auf 1.930 T€ gestiegen (Vorjahr: 1.616 T€). Dies resultiert im Wesentlichen aus höheren

Aufsichtsratskosten (108 T€) im Zusammenhang mit der Nachbesetzung eines Aufsichtsratspostens.

Die Personalaufwendungen sind um 516 T€ auf 6.960 T€ (Vorjahr: 6.444 T€) gestiegen. Die Veränderung der Personalaufwendungen resultiert im Wesentlichen aus Personalveränderungen (215 T€) sowie Gehaltsanpassungen der Mitarbeitenden (133 T€) und aus einer gestiegenen Vorstandsvergütung (96 T€).

Die sonstigen betrieblichen Erträge belaufen sich auf 5,4 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3,9 Mio. € aufgrund der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster. Darüber hinaus entfallen Erträge aus Entschädigungen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in dem Objekt in Ratingen in Höhe von 801 T€. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen in dem Objekt in Mainz in Höhe von 790 T€.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen belaufen sich auf 3,2 Mio. € (Vorjahr: 2,7 Mio. €) und betreffen im Wesentlichen Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.815 T€ (Vorjahr: 1.388 T€). Diese enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren neuer zentraler Dienstleister für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (404 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratungen (303 T€), Nachhaltigkeit (295 T€) sowie Personalvermittlung (202 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 577 T€ (Vorjahr: 392 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 477 T€ (Vorjahr: 620 T€).

Die **Abschreibungen** sind im Geschäftsjahr 2024 um 12,3 Mio. € auf 43,6 Mio. € gesunken. Die Immobilien werden zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bilanziert und weisen daher planmäßige Abschreibungen aus, die im Berichtsjahr 37,1 Mio. € gegenüber 36,8 Mio. € im Vorjahr betragen. Darüber hinaus fielen im Berichtsjahr bei fünf Objekten Wertminderungen in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. € (Vorjahr: 19,0 Mio. €) an. Die Wertminderungen betreffen mit 3,3 Mio. € die Einzelhandelsimmobilie in Lübeck sowie Immobilien in Stuttgart, Kempten, Hamburg und Ditzingen.

Hieraus ergibt sich ein um 13,6 Mio. € gestiegenes **Betriebsergebnis** in Höhe von 24,7 Mio. € (Vorjahr: 11,1 Mio. €).

Als **Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien** erzielte die Gesellschaft einen Ertrag in Höhe von 4,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Details hierzu finden sich auf den [Seiten 43 und 79](#) des Geschäftsberichts.

Das **Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)** ist um 17,4 Mio. € von 11,7 Mio. € auf 29,1 Mio. € gestiegen.

Das **Finanzergebnis** beträgt im Berichtsjahr –12,8 Mio. € gegenüber –12,3 Mio. € im Vorjahr.

Die sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge betragen 1,5 Mio. € (Vorjahr: 1,8 Mio. €). Der Zinsertrag des Berichtsjahres resultiert dabei aus der Anlage von liquiden Mitteln auf Tagesgeldkonten.

Die Zinsaufwendungen in Höhe von –14,3 Mio. € (Vorjahr: –14,1 Mio. €) bestehen hauptsächlich aus Zinsaufwendungen aus Darlehensmitteln in Höhe von –13,2 Mio. € (Vorjahr: –13,1 Mio. €). Diese sind gegenüber dem Vorjahr um 0,1 Mio. € gestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen (0,9 Mio. €). Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen (0,8 Mio. €).

Nach Abzug des Finanzergebnisses vom EBIT ergibt sich ein Jahresüberschuss von 16,3 Mio. € (Vorjahr: Jahresfehlbetrag 0,7 Mio. €).

Funds from Operations (FFO)

Im Geschäftsjahr 2024 wurde ein FFO in Höhe von 51,6 Mio. € (Vorjahr: 54,7 Mio. €) erwirtschaftet. Dies entspricht einem FFO je Aktie von 0,63 € (Vorjahr: 0,67 €). Der FFO ist im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 % gesunken. Im Vorjahresgeschäftsbericht wurde zunächst ein FFO mit einer Spannbreite von 49,0 Mio. € bis 50,5 Mio. € prognostiziert. Unter Berücksichtigung der Geschäftsentwicklung im Berichtsjahr wurde die FFO-Prognose im dritten Quartal 2024 auf ein Niveau von 50,0 Mio. € bis 51,0 Mio. € erhöht. Auch diese Prognose konnte letztendlich leicht übertroffen werden.

Der unterjährige Anstieg der Prognose ist insbesondere auf erhöhte sonstige betriebliche Erträge sowie gestiegene Zinserträge zurückzuführen. Zudem verminderten sich im Jahresverlauf die Aufwendungen für Instandhaltungen durch eine zeitliche Verschiebung ursprünglich für 2024 geplanter Maßnahmen in das Jahr 2025. Der FFO hat sich im Detail wie nachfolgend dargestellt entwickelt:

FUNDS FROM OPERATIONS IN T€	2024	2023
Nettomieteinnahmen	74.977	75.977
– Verwaltungsaufwand	–1.930	–1.616
– Personalaufwand	–6.960	–6.444
+ Sonstige betriebliche Erträge ¹	1.465	1.759
– Sonstige betriebliche Aufwendungen	–3.183	–2.709
+ Zinserträge	1.513	1.792
– Zinsaufwendungen	–14.303	–14.098
FFO	51.579	54.661
– Aktivierte Instandhaltungsausgaben (CapEx)	–4.159	–3.188
AFFO	47.420	51.473
FFO je Aktie in €²	0,63	0,67
AFFO je Aktie in €²	0,58	0,63

¹ unter Abzug von Zuschreibungen
² bezogen auf die Anzahl an Aktien am jeweiligen Stichtag

0,63 €
FFO / Aktie



VERMÖGENSLAGE NACH IFRS

Die Bilanzsumme der Gesellschaft hat sich zum 31. Dezember 2024 um 27,3 Mio. € auf 1.133,5 Mio. € (Vorjahr: 1.160,8 Mio. €) verringert. Dabei entfallen rund 94 % der Aktiva auf Immobilien. Das gesamte zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanzierte Immobilienvermögen weist zum 31. Dezember 2024 einen Buchwert von 1.037,9 Mio. € (Vorjahr: 1.100,6 Mio. €) auf und setzt sich wie folgt zusammen:

BILANZIELLES IMMOBILIENVERMÖGEN IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	1.023.765	1.086.270
Anschaffungsnebenkosten schwebender Erwerbe	29	0
Unbebaute Grundbesitz	219	219
Nutzungsrechte Erbbaugrundstücke	13.912	14.065
Bilanzielles Immobiliengesamtvermögen	1.037.925	1.100.554
Zur Veräußerung gehaltene Immobilien		
Bebautes Immobilienvermögen	24.693	0
	24.693	0
GESAMT	1.062.618	1.100.554

Einzelheiten zu den Verkäufen von Immobilien im Berichtsjahr sind auf [Seite 43 f.](#) des Geschäftsberichts erläutert.

Neben den Immobilien stellen auf der Aktivseite die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente (51,8 Mio. €) einen weiteren wesentlichen Posten dar. Auf der Passivseite der Bilanz entfallen rund 36 % auf das Eigenkapital (411,2 Mio. €) und rund 60 % auf die Finanzverbindlichkeiten (681,2 Mio. €). Die genannten Posten sind ausführlich in der Finanzlage der Gesellschaft dargestellt.

Der Gesellschaft steht eine Kreditlinie bei einem Kreditinstitut in Höhe von 2,0 Mio. € zur Verfügung. Diese wurde am Stichtag nicht in Anspruch genommen.

Net Asset Value (NAV)

Der NAV gibt den Wert des materiellen und immateriellen Vermögens eines Unternehmens abzüglich seiner Verbindlichkeiten und Schulden an. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven der Immobilien errechnet sich der NAV wie folgt:

NET ASSET VALUE IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzielle langfristige Vermögenswerte	1.043.350	1.109.923
+ Bilanzielle kurzfristige Vermögenswerte	82.513	46.718
- Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen	-535.869	-665.376
- Kurzfristige Verbindlichkeiten	-186.439	-61.307
Bilanzieller NAV	403.555	429.958
+ Stille Reserven „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“	390.096	384.971
+ Stille Reserven „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“	2.697	0
NAV	796.348	814.929
NAV je Aktie in €	9,79	10,02

Der Rückgang des absoluten NAV um 18,6 Mio. € auf 796,3 Mio. € resultiert insbesondere aus den Wertminderungen des Immobilienportfolios im Rahmen der jährlichen Bewertung durch JLL. Daraus ergibt sich ein NAV je Aktie von 9,79 € (Vorjahr: 10,02 €).

Zur Ermittlung der Marktwerte der Immobilien zum 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft den Immobilienbestand wiederum von einem externen Gutachter bewerten lassen. Wie in den Vorjahren wurde JLL beauftragt, den Marktwert des Immobilienportfolios zu ermitteln und in einem Gutachten zu dokumentieren. Die Bewertung

wurde auf Basis der allgemein anerkannten „International Valuation Standards“ (IVS) bzw. der Richtlinien des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) durchgeführt.

Hiernach ist der Marktwert „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 Zeitwerts“ (Fair Value Model), wie sie sich in den International Financial Reporting Standards unter IAS 40 i. V. m. IFRS 13 findet. Die Bewertung wurde auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) durchgeführt. Innerhalb des DCF-Verfahrens wurden für einen Betrachtungszeitraum von regelmäßig zehn Jahren – 2025 bis 2034 – die jeweils zu erwartenden Zahlungsströme ermittelt. Für das Ende des zehnjährigen Planungshorizonts wurde ein kapitalisierter Restwert auf Basis der jeweils nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse prognostiziert. Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts.

Bei der Ermittlung der Zahlungsströme wurden die Mieterlöse 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

9,79 €
NAV / Aktie

mit langfristigen Laufzeiten wurden Mietsteigerungen aufgrund von Indexierungen berücksichtigt. Soweit Mietverträge innerhalb des Betrachtungszeitraums enden, wurden Mietprognosen erstellt. Zur Berechnung des Barwerts der zukünftigen Zahlungsströme wurden diese auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Die Diskontierungszinssätze bewegen sich zwischen 4,95 % und 9,10 % und berücksichtigen die jeweiligen objektspezifischen Risiken. Die Diskontierungszinssätze haben sich wie folgt entwickelt:

DISKONTIERUNGSZINSSÄTZE IN %	2024	2023
Einzelhandel	4,95–9,10	5,00–9,10
Büro	5,35–8,40	5,25–8,50

Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Marktmieten werden nicht berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

Die von JLL ermittelten Verkehrswerte sind im Immobilien-Bestandsverzeichnis auf [Seite 105 ff.](#) des Geschäftsberichts für jedes Bestandsobjekt separat angegeben. Ebenfalls einzeln aufgeführt sind

die Mieterlöse als wesentliche Größe zur Ermittlung der Nettzahlungströme, die Diskontierungssätze und die Kapitalisierungsraten. In Summe errechnet sich für das im Bestandsverzeichnis aufgelistete Immobilienportfolio ein Gesamtmarktwert in Höhe von 1.441,0 Mio. €, der um 30,0 Mio. € unter dem Vorjahresportfoliowert liegt. Der Unterschied ergibt sich aus Verkehrswertabgängen in Höhe von 5,8 Mio. € durch Verkäufe sowie eine Verkehrswertminderung des Bestandsportfolios gegenüber dem Vorjahr durch Neubewertung in Höhe von 24,1 Mio. € auf Verkehrswertminderungen entfällt. Der „like for like“-Rückgang des Portfoliowerts beträgt unter Berücksichtigung von Investitionen in das bestehende Immobilienvermögen (Nachaktivierungen) in Höhe von 4,2 Mio. € 1,9 % und entspricht 28,3 Mio. €. Den Verkehrswertminderungen von 38,9 Mio. € stehen Verkehrswertsteigerungen von 10,6 Mio. € gegenüber.

Die Immobilien werden konservativ zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten und nicht zu höheren Marktwerten bilanziert. Daher schreibt die Gesellschaft die Immobilien auch planmäßig ab, sodass sowohl positive als auch negative Wertveränderungen sich nicht zwangsläufig auf das Ergebnis auswirken, sondern zulasten oder zugunsten der stillen Reserven gehen. Im Berichtsjahr wurden auf Basis der Verkehrswertermittlung außerplanmäßige Abschreibungen auf die Buchwerte bei Objekten in Lübeck, Stuttgart, Kempten, Ditzingen und Hamburg in Höhe von insgesamt 6,4 Mio. € vorgenommen.

Die Finanzlage der Gesellschaft ist weiterhin sehr komfortabel. Die **Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente** betragen zum Bilanzstichtag 51,8 Mio. € nach 43,3 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Die Mittelzuflüsse des Geschäftsjahres resultierten dabei insbesondere aus der operativen Geschäftstätigkeit (60,8 Mio. €; Vorjahr: 68,7 Mio. €), aus Refinanzierungen von Finanzkrediten (42,4 Mio. €) sowie Einzahlungen aus dem Verkauf von Immobilien (8,0 Mio. €). Die Mittelabflüsse betreffen im Wesentlichen Investitionen in den Immobilienbestand (4,4 Mio. €), Dividendenzahlungen für das Geschäftsjahr 2023 (39,1 Mio. €) sowie Zins- und Tilgungsleistungen (59,2 Mio. €).

Die Finanzstruktur der Gesellschaft ist weiterhin äußerst solide. Auf der Passivseite der Bilanz beträgt das Eigenkapital 411,2 Mio. € nach 434,2 Mio. € im Vorjahr. Die Gesellschaft verfügt damit über eine bilanzielle Eigenkapitalquote von 36,3 % (Vorjahr: 37,4%). Die Finanzverbindlichkeiten betragen 681,2 Mio. € und sind gegenüber dem Vorjahr (682,9 Mio. €) unter Berücksichtigung der Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung, planmäßiger Tilgungsleistungen sowie aufgrund der Darlehensabrufe um 1,6 Mio. € gesunken. Dabei betrafen 42,4 Mio. € Mittelaufnahmen aus der Refinanzierung von Darlehen. Den Mittelabrufen standen im Berichtsjahr planmäßige Tilgungsleistungen in Höhe von 25,3 Mio. € und refinanzierte Darlehen in Höhe von 18,9 Mio. € entgegen. Nach Abzug der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von den Finanzverbindlichkeiten ergibt sich eine Nettofinanzverschuldung von 629,5 Mio. € (Vorjahr: 639,6 Mio. €). Wird die Nettofinanzverschuldung auf das mit Verkehrswerten bewertete Immobilienportfolio bezogen, ergibt sich ein EPRA LTV (Loan to Value) von 43,7 % (Vorjahr: 43,5 %).

FINANZLAGE NACH IFRS

KAPITALFLUSSRECHNUNG (VERKÜRZT) IN T€	2024	2023
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit	60.774	68.721
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.557	-15.210
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-55.869	-140.319
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	8.462	-86.808
Finanzmittelfonds am 1. Januar	43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 31. Dezember	51.766	43.304



Im Hinblick auf die Finanzlage ist die Entwicklung des Zinsniveaus für die Gesellschaft von hoher Bedeutung. Um nicht kurzfristigen Zinsänderungsrisiken zu unterliegen, hat HAMBORNER die Investitionen weitestgehend zu langfristig festen Konditionen finanziert. Ein besichertes Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € ist zu variablen Zinssätzen finanziert. Aufgrund der überschaubaren Laufzeit dieses Darlehens von drei Jahren, welches am 31. Dezember 2025 ausläuft, wurde nach Abwägung von Chancen und Risiken auf eine Absicherung mittels Zinssicherungsgeschäften verzichtet.

Der Durchschnittszinssatz der Darlehen liegt bei 1,9 % (Vorjahr: 1,8 %). Unter Berücksichtigung der bereits abgeschlossenen sowie

der noch anstehenden Refinanzierungen der bestehenden Darlehen wird sich der Durchschnittszinssatz voraussichtlich erhöhen. Die durchschnittliche Restlaufzeit liegt bei 3,3 Jahren (Vorjahr: 4,1 Jahre).

Die sehr solide und komfortable Finanzierungsstruktur der Gesellschaft drückt sich in der nachfolgenden Fälligkeitsanalyse aus, in der der jährliche Refinanzierungsbedarf der auslaufenden Darlehen bezogen auf den Gesamtbestand der zum Bilanzstichtag valuierten Darlehen dargestellt ist.

Verpflichtung zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen

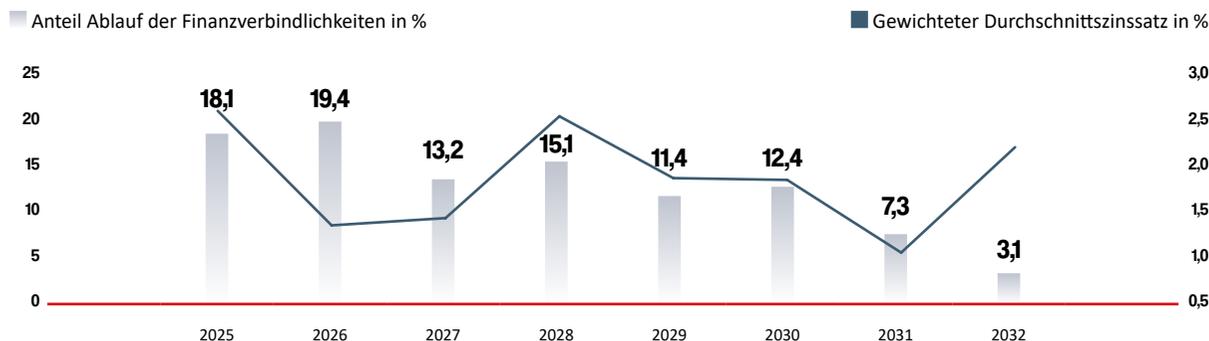
Im Zusammenhang mit der verbliebenen Tranche aus dem im Jahr 2018 abgeschlossenen Schuldscheindarlehen in Höhe von 12,5 Mio. € (Vorjahr: 12,5 Mio. €), hat sich die Gesellschaft gegenüber den Gläubigern verpflichtet, die nachfolgend aufgeführten Bedingungen während der Laufzeit jeweils zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu erfüllen:

- ein Verhältnis von Nettofinanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios von maximal 60 %
- EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis von mindestens 1,8

Bei einem Darlehen in Höhe von 15,6 Mio. € darf der Schlussaldo des Kredits geteilt durch den aktuellen Marktwert des beliebigen Objekts 75 % zu keinem Zeitpunkt überschreiten.

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen. Die Finanzkennzahlen wurden im Berichtsjahr eingehalten.

ABLAUF DER FINANZVERBINDLICHKEITEN



Wirtschaftliche Angaben nach HGB

GRUNDSÄTZLICHES

Die Gesellschaft erstellt sowohl einen Abschluss nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB) als auch einen Abschluss nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind. Die Steuerung des Unternehmens erfolgt auf Basis der nach den Vorschriften der IFRS ermittelten Werte.

Unterschiede ergeben sich im Zahlenwerk nach HGB und nach IFRS insbesondere bei der Bewertung der Immobilien, dem Ansatz von Nachaktivierungen bei den Immobilien, den Pensionsrückstellungen, der Bewertung der Bergschadensrückstellungen und der Behandlung der Kosten für Kapitalerhöhungen sowie in Bezug auf Gliederung und Ausweis. Im Folgenden sind die wesentlichen Abweichungen der in der Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS im Detail erläuterten Posten der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung zum handelsrechtlichen Jahresabschluss dargestellt:

- **Erlöse aus Mieten und Pachten:** Der unterschiedliche Ausweis der Mieten und Pachten nach HGB und IFRS resultiert aus dem Ausweis nach IFRS 16. Demnach sind die Erlöse aus Grundsteuer und Versicherungen in Höhe von 2,3 Mio. € (Vorjahr: 2,3 Mio. €) in den Erlösen aus Mieten und Pachten auszuweisen. Nach HGB befinden sich diese im Posten Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter.
- **Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen:** Der unterschiedliche Ausweis der Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter nach HGB und IFRS resultiert daraus, dass gemäß HGB noch nicht abgerechnete Nebenkosten nicht als Erlöse gezeigt werden dürfen, sondern als erhaltene Anzahlungen ausgewiesen werden. Zugleich werden die weiterbelasteten Betriebskosten über die Erhöhung und Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen unter den Vorräten aktiviert.

- **Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung:** Die unterschiedlichen Aktivierungskriterien im Zusammenhang mit Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen führten im Berichtsjahr im handelsrechtlichen Abschluss zu einem um 1,4 Mio. € höheren Instandhaltungsaufwand von 11,5 Mio. €. Der entsprechende Aufwand war nach den Vorschriften der IFRS unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu aktivieren.

- **Sonstige betriebliche Aufwendungen / Verwaltungsaufwand:** Der in der Gewinn- und Verlustrechnung des IFRS-Einzelabschlusses als eigenständiger Posten ausgewiesene Verwaltungsaufwand (1,9 Mio. €) ist im Jahresabschluss nach HGB in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten. Im Gegensatz zum IFRS-Abschluss erfolgt handelsrechtlich somit keine Trennung von Verwaltungsaufwand und sonstigem betrieblichen Aufwand.

- **Sonstige betriebliche Aufwendungen und Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens / Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien:** Aus dem Verkauf von Immobilien resultiert im IFRS-Abschluss für die Immobilie in Hamburg, An der Alster, ein Buchgewinn in Höhe von 4,7 Mio. €, unter Berücksichtigung der Verkaufskosten in Höhe von 0,2 Mio. €. Handelsrechtlich betragen die Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens als Bestandteil der sonstigen betrieblichen Erträge 4,9 Mio. €. Handelsrechtlich werden die Verkaufskosten unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2024 und im Vorjahr wird die unter den Verwaltungsaufwendungen gebuchte Aufsichtsratsvergütung (438 T€; Vorjahr: 438 T€) in den Personalaufwendungen ausgewiesen. Nach HGB bleibt diese Position weiterhin unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen.

- **Wertminderungen:** Die in den Abschreibungen nach IFRS enthaltenen Wertminderungen in Höhe von 6,4 Mio. € betreffen fünf Immobilien. Dagegen waren nach den handelsrechtlichen Vorschriften für zwei Immobilien außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 6,7 Mio. € zu erfassen.

- **Zuschreibungen:** Die Wertaufholungszuschreibungen nach HGB (3.389 T€) und IFRS (3.928 T€) weichen in Höhe von 539 T€ voneinander ab, auch aufgrund der abweichenden Behandlung der Wertminderungen. Die Wertaufholungszuschreibungen resultieren in beiden Rechenwerken aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen beeinflusst durch angepasste Vermietungsfaktoren sowie aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

- **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte / Bilanzielles Immobilienvermögen:** Der Buchwert der Immobilien beträgt handelsrechtlich 1.052,4 Mio. € und liegt damit um 10,4 Mio. € über dem Buchwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im IFRS-Abschluss. Die Immobilien in Lübeck und Osnabrück sind gemäß IFRS 5 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 mit 24,9 Mio. € in die als zur Veräußerung gehaltenen Immobilien umgegliedert. Unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien nach den Vorschriften der IFRS sind die Nutzungsrechte für Erbbaurechte enthalten. Diese sind im HGB-Abschluss bilanziell nicht zu aktivieren. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der im IFRS-Abschluss unter den Immobilien ausgewiesene Wert der Nutzungsrechte 13,9 Mio. €. Des Weiteren entfällt ein Betrag von 2,2 Mio. € auf das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg. Die aktivierten Kosten des Verwaltungsgebäudes werden nach IFRS nicht dem Immobilienvermögen, sondern den (sonstigen) Sachanlagen zugeordnet. Nach HGB erfolgt der Ausweis zusammen mit den zur Vermietung gehaltenen Immobilien unter den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten. Darüber hinaus führten außerplanmäßige Abschreibungen sowie unterschiedliche Aktivierungsvorschriften zu einem Unterschiedsbetrag zulasten des Buchwerts nach IFRS.

- **Eigenkapital:** Das handelsrechtliche Eigenkapital liegt zum Bilanzstichtag mit 411,6 Mio. € um 0,4 Mio. € über dem Ansatz nach IFRS. Der Unterschiedsbetrag resultiert zum einen aus diversen Bilanzierungs- und Bewertungsunterschieden des Berichtsjahres

sowie vergangener Jahre. Zum anderen betrifft er die im IFRS-Abschluss in Höhe von 3,9 Mio. € in der Gewinnrücklage enthaltenen kumulativen versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste der Pensionsrückstellungen. Insgesamt liegt die bilanzielle Eigenkapitalquote nach HGB mit 36,1 % um 0,2 Prozentpunkte unter der bilanziellen Eigenkapitalquote nach IFRS.

— **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten/Finanzverbindlichkeiten:** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten des HGB-Jahresabschlusses betragen 681,8 Mio. €. Nach IFRS werden Finanzverbindlichkeiten dagegen in Höhe von 681,2 Mio. € ausgewiesen. Der Unterschiedsbetrag betrifft mit 0,6 Mio. € den Ansatz der Finanzverbindlichkeiten unter Einbeziehung der Transaktionskosten sowie die hiermit im Zusammenhang stehende Folgebewertung unter Anwendung der Effektivzinsmethode im IFRS-Abschluss.

Aufgrund der ausführlichen Darstellungen und Analysen zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach IFRS, die unter Berücksichtigung der zuvor erläuterten Abweichungen auch für die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach HGB gelten, werden diese nachfolgend verkürzt dargestellt:

ERTRAGSLAGE NACH HGB

Die **Erlöse aus Mieten und Pachten** betragen im Berichtsjahr 90,7 Mio. € (Vorjahr: 88,8 Mio. €). Der leichte Anstieg der Erlöse hat im Wesentlichen seine Ursache in einem Anstieg aus den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 1,4 Mio. € sowie in der Veränderung des Immobilienbestands (0,9 Mio. €). Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein geringerer Erlös in Höhe von 0,4 Mio. €. Die **Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter** betragen 9,3 Mio. € (Vorjahr: 0,5 Mio. €). Diese beinhalten die im Geschäftsjahr abgerechneten Nebenkosten der Vorjahre unter Berücksichtigung der im Geschäfts-

jahr 2023 angepassten Behandlung von Mietnebenkosten im handelsrechtlichen Abschluss.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** sind um 8,7 Mio. € gegenüber dem Vorjahr gestiegen und betragen 11,3 Mio. € (Vorjahr: 2,6 Mio. €). Dies resultiert im Wesentlichen durch die Veräußerung der Immobilie in Hamburg, An der Alster (4,9 Mio. €) sowie Wertaufholungszuschreibungen (3,4 Mio. €) aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung.

Aufwendungen für die Bewirtschaftung der Immobilien sind in Höhe von 33,2 Mio. € (Vorjahr: 30,8 Mio. €) angefallen. Die **Abschreibungen** liegen mit 43,2 Mio. € um 6,1 Mio. € unter dem Vorjahr (49,3 Mio. €) aufgrund geringerer außerplanmäßiger Abschreibungen. Hieraus ergibt sich ein gegenüber dem Vorjahr um 11,3 Mio. € höheres **Betriebsergebnis** von 26,6 Mio. € (Vorjahr: 15,3 Mio. €).

Das **Finanzergebnis** ist im Saldo um 0,3 Mio. € auf –11,7 Mio. € (Vorjahr: –11,4 Mio. €) gestiegen. Dies resultiert im Wesentlichen aus der planmäßigen Tilgung von Darlehen und Darlehensausläufen.

Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem **Jahresüberschuss** von 14,9 Mio. € (Vorjahr: 3,9 Mio. €) ab.

Der **Bilanzgewinn** beläuft sich auf 39,0 Mio. € (Vorjahr: 39,0 Mio. €). Die Entnahme aus der Kapitalrücklage beträgt 24,2 Mio. € (Vorjahr: 35,1 Mio. €).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE NACH HGB

Die **Bilanzsumme** der Gesellschaft ist gegenüber dem Vorjahr um 24,6 Mio. € auf 1.138,9 Mio. € gesunken. Das bilanzielle **Anlagevermögen** lag mit 1.052,8 Mio. € um 39,4 Mio. € unter dem Vorjahreswert (1.092,3 Mio. €) im Wesentlichen aufgrund der planmäßigen und außerplanmäßigen Abschreibungen durch Wertminderungen. Das **Umlaufvermögen** einschließlich der Posten der Rechnungsabgrenzung ist um 14,9 Mio. € gestiegen und beträgt

86,1 Mio. €. Dies resultiert im Wesentlichen aus erhöhter Liquidität. Das Eigenkapital beträgt 411,6 Mio. € nach 435,8 Mio. € im Vorjahr. Die **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** sind im Saldo um 1,8 Mio. € gesunken und betragen 681,8 Mio. €. Das Eigenkapital sowie die mittel- und langfristigen Fremdmittel decken das Anlagevermögen in voller Höhe.

Hinsichtlich der Finanzlage wird auf die entsprechenden Ausführungen zur Finanzlage nach IFRS verwiesen.

VORSCHLAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

Basis der Dividendenausschüttung ist der handelsrechtliche Bilanzgewinn. Der nach den Vorschriften des HGB ermittelte Jahresüberschuss betrug im Berichtsjahr 14.862 T€. Unter Berücksichtigung der Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 24.183 T€ ergibt sich ein Bilanzgewinn von 39.045 T€.

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor, den Bilanzgewinn der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von 39.044.807,04 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 0,48 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital. Unter Berücksichtigung der Anzahl dividendenberechtigter Aktien von 81.343.348 ergibt sich eine Gesamtausschüttung in Höhe von 39.044.807,04 €.

Die Zahl der dividendenberechtigten Aktien kann sich bis zum Zeitpunkt der Hauptversammlung vermindern, falls die Gesellschaft eigene Aktien erwirbt. In diesem Fall wird der Hauptversammlung bei gleichbleibendem Dividendenbetrag je dividendenberechtigter Stückaktie ein angepasster Gewinnverwendungsvorschlag unterbreitet werden.

WEITERE RECHTLICHE ANGABEN

Angaben gem. § 289a Abs. 1 HGB

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Zum 31. Dezember 2024 belief sich das gezeichnete und voll eingezahlte Kapital der Gesellschaft auf 81.343.348 €. Das Grundkapital ist eingeteilt in 81.343.348 nennwertlose, auf den Namen lautende Stückaktien, auf die ein rechnerischer Betrag von 1 € je Aktie entfällt. Die Gesellschaft ist berechtigt, Sammelurkunden über Aktien auszustellen. Der Anspruch des Aktionärs auf Verbriefung seines Anteils ist ausgeschlossen.

Jede Stückaktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme, wobei Rechte aus Aktien, die einem Meldepflichtigen gehören oder aus denen ihm Stimmrechte gemäß § 34 WpHG zugerechnet werden, nicht für die Zeit bestehen, für welche die Mitteilungspflichten nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG nicht erfüllt werden. Ausgenommen sind nach § 44 Abs. 1 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. AktG sowie den Anspruch auf Beteiligung am Bilanzgewinn, § 58 Abs. 4 AktG, verwiesen.

Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen

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

Beteiligungen am Kapital, die 10 % der Stimmrechte überschreiten

Angaben zu Mitteilungen über das Bestehen einer Beteiligung, die 10 % der Stimmrechte überschreitet, sind im Anhang unter „Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben“ aufgeführt.

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

HAMBORNER hat kein Mitarbeiter-Aktienprogramm. Soweit Mitarbeitende HAMBORNER-Aktien erworben haben, üben sie ihre damit verbundenen 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. Der Vorstand der Gesellschaft besteht gemäß § 7 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. Fehlt ein erforderliches Vorstandsmitglied, so hat gemäß § 85 AktG in dringenden Fällen das Gericht auf Antrag eines Beteiligten das Mitglied zu bestellen.

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 § 12 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft 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 Aktienausgabe

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 im Rahmen der Hauptversammlung am 27. April 2023 ermächtigt:

Das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 einmalig oder mehrmalig um bis zu insgesamt 32.537 T€ durch Ausgabe neuer, auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und Sacheinlagen zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2022). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Darüber hinaus wurde der Vorstand im Rahmen der Hauptversammlung am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150,0 Mio. € mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134.334 € nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Befugnisse des Vorstands zum Aktienrückkauf

Für die Gesellschaft kann es künftig und auch kurzfristig im Sinne einer größeren Handlungsflexibilität zweckmäßig sein, eigene Aktien zu erwerben.

Der Vorstand wurde daher im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels mit eigenen Aktien genutzt werden.

Der Erwerb erfolgt nach Wahl des Vorstands über die Börse, mittels eines an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Kaufangebots oder mittels einer an alle Aktionäre der Gesellschaft gerichteten öffentlichen Aufforderung zur Abgabe von Verkaufsofferten.

Wesentliche Vereinbarungen der Gesellschaft, die unter der Bedingung eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots stehen, und hieraus folgende Wirkungen

Für das bestehende Schuldscheindarlehen sind die Darlehensgeber für den Fall eines Kontrollwechsels infolge eines Übernahmeangebots berechtigt zu verlangen, das Darlehen zusammen mit den bis zum Tag der vorzeitigen Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen vorzeitig zurückzuzahlen.

Entschädigungsvereinbarungen der Gesellschaft, die für den Fall eines Übernahmeangebots mit den Mitgliedern des Vorstands oder Arbeitnehmern getroffen sind

Nach dem Vergütungssystem für Herrn Karoff und Frau Verheyen bestehen keine Regelungen für den Fall eines Übernahmeangebots (Change of Control).

Auch mit Mitarbeitenden der Gesellschaft liegen keine Entschädigungsvereinbarungen vor.

Erklärung zur Unternehmensführung

Mit der Erklärung zur Unternehmensführung stellt die HAMBORNER REIT AG wesentliche Elemente ihrer Corporate-Governance-Strukturen dar. Dabei handelt es sich um die jährliche Entsprechenserklärung von Vorstand und Aufsichtsrat, wesentliche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Unternehmensführungspraktiken, eine Darstellung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat sowie Informationen über die Zusammensetzung und Arbeitsweise der Gremien.

Die Erklärung zur Unternehmensführung kann auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Bereich Nachhaltigkeit/Unternehmensführung eingesehen werden.

Gemäß der Vorschriften des § 162 AktG erstellen Vorstand und Aufsichtsrat der HAMBORNER REIT AG jährlich einen ausführlichen Bericht über die im letzten Geschäftsjahr jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Mitglied des Vorstands und des Aufsichtsrats gewährte und geschuldete Vergütung. Der Bericht enthält zudem detaillierte Informationen zu den derzeit geltenden Vergütungssystemen für die Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrats.

Der Vergütungsbericht ist auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/Corporate Governance sowie im Bereich Investor Relations/Finanzberichte abrufbar.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Risikobericht

GRUNDSÄTZE DER RISIKOPOLITIK

Als deutschlandweit tätiges Immobilienunternehmen ist HAMBORNER unterschiedlichen Risiken ausgesetzt, welche die Vermögens-, Finanz und Ertragslage des Unternehmens beeinflussen können. Das übergeordnete Ziel der Risikostrategie der HAMBORNER besteht darin, potenzielle Risiken zu minimieren. Damit einhergehend hat HAMBORNER ihre Geschäftspolitik darauf ausgerichtet, Geschäftsfelder mit einem besonders hohen Risikopotenzial von vornherein zu meiden. Für Risiken, die mit der Geschäftstätigkeit der HAMBORNER einhergehen und nicht vermieden werden können, werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um mögliche Risikoauswirkungen daraus bzw. deren Eintrittswahrscheinlichkeiten zu eliminieren oder zumindest zu reduzieren. Insoweit hat sich HAMBORNER im Jahr 2024, wie in den Vorjahren auch, nicht an hochspekulativen Finanzgeschäften beteiligt. Angemessene Risiken werden eingegangen, sofern die ihnen gegenüberstehenden Chancen eine hinreichende Wertsteigerung erwarten lassen. Der Deutsche Corporate Governance Kodex („DCGK“) sieht Angaben zum internen Kontroll- und Risikomanagementsystem vor, die über die gesetzlichen Anforderungen an den Lagebericht hinausgehen und somit von der inhaltlichen Prüfung des Lageberichts durch den Abschlussprüfer ausgenommen sind („lageberichts-fremde Angaben“).

RISIKOMANAGEMENT UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Um die Risikobelastungen einzugrenzen, hat HAMBORNER zur rechtzeitigen Identifizierung und Bewältigung von Risiken, die für die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft von Bedeutung sein könnten, ein Risikomanagementsystem gemäß § 91 Abs. 2 und 3 AktG implementiert. Das Risikofrüherkennungssystem wird im Rahmen der Jahresabschlussprüfung vom Abschlussprüfer nach § 317 Abs. 4 HGB geprüft. Organisatorisch agiert das Risikomanagement unabhängig und orientiert sich direkt an der Unternehmensstrategie. Das interne Risikomanagementsystem der Gesellschaft ist in die betrieblichen Abläufe – insbesondere in die Planungs- und Controlling-Prozesse – eingebunden, umfasst mehrere Stufen und ist in einer Richtlinie umfassend beschrieben.

Darüber hinaus werden die Mitarbeitenden in regelmäßigen Abständen im Umgang mit Risiken sowie deren interner Kommunikation geschult. Von zentraler Bedeutung ist hierbei zum einen die Kommunikation von relevanten Risiken durch die Risikoverantwortlichen im Rahmen der in der Regel zweimal wöchentlich stattfindenden Führungskräfte-sitzungen. In diesem Zusammenhang ist jede/r Mitarbeitende dazu angehalten, die Führungskräfte über das Bestehen von relevanten Risiken umgehend zu informieren. Zum anderen erfolgt die Meldung sämtlicher relevanter Risiken an den Fachbereich Risikomanagement im Rahmen einer vierteljährlichen Risikoinventur. Im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit werden dort Risikopotenziale erfasst, denen die Gesellschaft ausgesetzt ist.

Diese Risikopotenziale werden in folgende Kategorien untergliedert: strategische Risiken, betriebliche Risiken, Compliance-Risiken, finanzielle Risiken. Im Rahmen der quartalsweisen Risikoberichterstattung

an den Vorstand und Aufsichtsrat werden die identifizierten Risikopotenziale bewertet und ggf. Steuerungsmaßnahmen abgeleitet. Sofern erforderlich erfolgt eine anlassbezogene Berichterstattung von wesentlichen, zwischen den regulären Berichtszeitpunkten identifizierten Risiken. Die möglichen Risiken einzelner Risikokategorien werden hinsichtlich des möglichen Schadensausmaßes und einer Wahrscheinlichkeitseinschätzung quantifiziert. Die Beurteilung erfolgt durch die jeweiligen zuständigen Fachabteilungen. Basis für die Risikoberichterstattung ist die jeweils verabschiedete Planung. Entsprechend den Anforderungen aus der Neufassung des IDW PS 340 n. F. (01.2022) erfolgt freiwillig die Ermittlung der Gesamtrisikoposition unter Anwendung einer Monte-Carlo-Simulation.

Schlanke Organisationsstrukturen und transparente Entscheidungsweisen stellen sicher, dass der Vorstand in wesentlichen risikorelevanten Vorgänge unmittelbar eingebunden ist. Die Prozesse des Rechnungswesens werden ausschließlich von eigenen qualifizierten Mitarbeitenden ausgeführt. HAMBORNER erstellt und kommuniziert Jahres- und Halbjahresfinanzberichte sowie Quartalsmitteilungen. Bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen der Gesellschaft werden im Rahmen der Jahresabschlüsse sachverständige Gutachter hinzugezogen.

Grundsätzlich wird bei allen wesentlichen Vorgängen das Vieraugenprinzip unter Beachtung angemessener Unterschriftenregelungen gewahrt. Innerhalb des Unternehmens bestehen zwischen den jeweiligen Fachbereichen entsprechende Funktionstrennungen. Darüber hinaus werden interne regelmäßige Berichte über die Geschäftsentwicklung erstellt und den Entscheidungsträgern vorgelegt. Sie dienen u. a. als Grundlage, um Abweichungen von operativen Zielen zu er-

kennen und gegebenenfalls Steuerungsmaßnahmen einzuleiten. Im Finanz- und Rechnungswesen kommt eine standardisierte und zertifizierte Software zum Einsatz. Entsprechend den individuellen Aufgabenbereichen der jeweiligen Mitarbeitenden bestehen für die internen IT-Systeme dezidierte Zugriffsregelungen für Schreib- und Leseberechtigungen. Das interne Kontrollsystem wird im Zuge einer an eine externe Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagerten internen Revision geprüft. Die im jeweiligen Geschäftsjahr zu prüfenden Prozesse bzw. Prüfungsfelder werden von der Gesellschaft in Abstimmung mit dem Prüfungsausschuss ausgewählt.

Aussage zur Wirksamkeit des internen Kontroll- und Risikomanagementsystems

Nach Einschätzung der Gesellschaft ist das interne Kontroll- und Risikomanagementsystem unter Berücksichtigung der Komplexität und Größe des Unternehmens angemessen und wirksam.¹

DARSTELLUNG DER RISIKOFELDER

Prinzipiell können die Risikofelder, denen sich HAMBORNER ausgesetzt sieht, in allgemeine Marktrisiken, betriebliche Risiken, finanzielle und sonstige HAMBORNER-spezifische Risiken eingeteilt werden. Nachfolgend werden die Risiken beschrieben, die erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben können.

RISIKOKATEGORIEN SOWIE DEREN RISIKOEINSCHÄTZUNG

Die Risiken werden in Bezug auf die antizipierte Schadenshöhe und Eintrittswahrscheinlichkeit unter Anwendung der nachfolgenden Matrix als gering, mittel und hoch klassifiziert. In den folgenden Gliederungspunkten wird detailliert auf die Risiken sowie auf deren Umgang von Seiten der Gesellschaft eingegangen.

STRATEGISCHE RISIKEN

Nationales und internationales Marktumfeld

Das nationale und internationale Marktumfeld wird schwerpunktmäßig durch drei Themenfelder bestimmt: die Inflationsentwicklung, die Entwicklung der Leitzinsen und die aktuellen geopolitischen Risiken, insbesondere im Zusammenhang mit den Kriegen in der Ukraine und Nahost sowie die Maßnahmen der neuen US-Administration. Laut dem Statistischen Bundesamt hat sich die durchschnittliche Inflation in Deutschland im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 2,2 % erhöht und fiel damit deutlich geringer aus als in den drei vorangegangenen Jahren. Laut der Landesbank Baden-Württemberg besteht auch für das Jahr 2025 nur verhaltener Optimismus, so dass mit einer

Inflationsrate um die 2,0 % gerechnet wird. Aufgrund konjunktureller und struktureller Belastungen betrug der Rückgang der deutschen Wirtschaftsleistung in 2024 0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Auch für das Jahr 2025 wird mit Hinblick auf die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank, auf die Arbeitsmarktpolitik sowie auf die Investitions- und Exportrückgänge mit einer weiteren Verringerung des BIP von 0,2 % seitens des Bankinstituts gerechnet. Die weltweite Wirtschaftsleistung ist im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 % gestiegen. Für 2025 erwarten der internationale Währungsfonds IWF und das Institut für Weltwirtschaft (IfW) Kiel ein Wachstum der Weltwirtschaft in gleicher Höhe im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Die möglichen Folgen des nationalen bzw. internationalen Marktumfelds werden im Folgenden in den entsprechenden Risikokategorien thematisiert.

SCHADENSHÖHE	SCHADENERWARTUNGSWERT (SCHADENSHÖHE X EINTRITTSWAHRSCHEINLICHKEIT)				
	Gering	Mittel	Hoch	Sehr hoch	Extrem hoch
Sehr hoch (> 20 Mio. €)	Mittel	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Hoch (5 Mio. € bis 20 Mio. €)	Gering	Mittel	Hoch	Hoch	Hoch
Mittel (1 Mio. € bis 5 Mio. €)	Gering	Mittel	Mittel	Mittel	Hoch
Gering (250 T€ bis 1 Mio. €)	Gering	Gering	Gering	Mittel	Mittel
Sehr gering (< 250 T€)	Gering	Gering	Gering	Gering	Gering
Eintrittswahrscheinlichkeit	Sehr gering (0 % bis 5 %)	Gering (6 % bis 25 %)	Mittel (26 % bis 50 %)	Hoch (51 % bis 75 %)	Sehr hoch (76 % bis 100 %)

Risiken aus den Veränderungen des regulatorischen Umfelds

Diese Risikokategorie umfasst u. a. Risiken aus möglichen rechtlichen Änderungen, die die wesentlichen regulatorischen Anforderungen sowie die Unternehmensverfassung betreffen. Des Weiteren fällt in diese Kategorie das Risiko der Nichtbeachtung geänderter Bilanzierungsvorschriften nach HGB und IFRS sowie Risiken in Form von Ordnungsstrafen durch die Verletzung der Berichtspflichten (WpHG, AktG). Darüber hinaus bestehen mögliche Risiken in Bezug auf ESG-relevante Regulierungen, insbesondere in Bezug auf die Nachhaltigkeit aus der Taxonomie-Verordnung und in Bezug auf Berichterstat-

¹ Dieser Absatz ist als lageberichtsremder Bestandteil nicht geprüft.



tung gemäß der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), welche unter Berücksichtigung des aktuellen Sachstandes auf EU-Ebene zukünftig ab 2026 für das Geschäftsjahr 2025 verpflichtend für HAMBORNER werden könnte.

Am 26. Februar 2025 hat die EU-Kommission einen Gesetzesvorschlag (Omnibus-Verfahren) u. a. zur Reduzierung der Berichtspflichten nach CSRD und der EU-Taxonomie veröffentlicht, um die Nachhaltigkeitstransformation unter neuen Rahmenbedingungen zu fördern.

Es erfolgt eine laufende Überprüfung und Abstimmung der einzuhaltenden Berichtspflichten, bei Bedarf durch externe Beratung von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften. Mit dem Thema Nachhaltigkeit sind bei der HAMBORNER zwei Vollzeitkräfte betraut, die gezielt durch externe Dienstleister unterstützt werden.

Darüber hinaus bildet sich das Personal, das mit diesen Bereichen betraut ist, regelmäßig weiter, sodass das Risiko der Nichtbeachtung oder Änderungen an den regulatorischen Anforderungen minimiert wird. Ebenfalls wird eine jährliche Prüfung des Unternehmens durch die interne Revision, welche an eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ausgelagert ist, durchgeführt. Vor dem Hintergrund der zuvor aufgeführten Maßnahmen wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Risiken der Organisationsstruktur

Das Risiko bezieht sich auf ineffiziente Organisationsstrukturen, die langfristig zu einem erhöhten Aufwand und gegebenenfalls einer Ertragsminderung auf Seiten der HAMBORNER führen können. Im Rahmen regelmäßig stattfindender Meetings der Führungskräfte mit dem Vorstand werden Verantwortlichkeiten und die organisatorische Zuordnung geprüft und bei Bedarf angepasst. Zudem erfolgt jährlich eine interne Revision ausgewählter Unternehmensprozesse durch einen externen Wirtschaftsprüfer. Basierend auf dem intensiven Austausch unter den verantwortlichen Funktionsträgern werden mögliche Ineffizienzen bzw. Probleme schnell identifiziert. Daher wird von Seiten der HAMBORNER das Risiko als gering eingeschätzt.

BETRIEBLICHE RISIKEN

Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko umfasst das Ausbleiben von Nach- bzw. Neuvermietungen von Flächen mit auslaufenden Mietverträgen sowie bereits bestehenden Leerständen. Beim großflächigen Einzelhandel ist von längeren Vermarktungszeiten auszugehen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Lage kann bei Immobilien weiterhin mit längeren Vermarktungszeiten der Flächen zwischen 9 und 18 Monaten gerechnet werden. Im Bereich der Büroimmobilien ändern sich die Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit aufgrund der Auswirkungen des mobilen Arbeitens. Allgemein können steigende Anforderungen von Mietinteressenten in Bezug auf ESG-Kriterien zu längeren Vermarktungszeiten und ungünstigeren Mietkonditionen für weniger energieeffiziente Gebäude führen.

Darüber hinaus ist unklar, inwieweit beispielsweise CO₂-bezogene Kosten als Folge regulatorischer Änderungen zukünftig auf die Mieter umgelegt werden können. In regelmäßigen Abständen erfolgt seitens des Assetmanagements eine Analyse in Bezug auf potenziell auslaufende Mietverträge der nächsten 24 Monate sowie leerstehende Einheiten. Aufgrund des regelmäßigen Austauschs mit den Mietern, langfristig abgeschlossener Mietverträge sowie eines hohen Anteils an neuwertigen Immobilien für den Gesamtbestand wird das Risiko als mittel eingeschätzt. Im vergangenen Jahr betrug die wirtschaftliche Leerstandsquote inklusive Mietgarantien durchschnittlich 2,6 % (2023: 2,8 %) und wies damit weiterhin ein vergleichsweise niedrigeres Niveau auf.

Mietausfallrisiken

Vor dem Hintergrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage und möglicher weiterer Mieterhöhungen aufgrund von Indexierungen kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Mieter infolge von Insolvenzen ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen können. Die für das Geschäftsjahr 2024 gebildeten Wertberichtigungen betragen jedoch lediglich 0,8 Mio. €. Aufgrund des breitgefächerten

Mieterportfolios und regelmäßigen Austauschs mit den Mietern wird das Risiko als gering eingeschätzt.

Instandhaltungsrisiko

Immobilien, welche langfristig im Bestand gehalten werden, bergen altersbedingt ein steigendes Risiko für hohe Instandhaltungsaufwendungen. Zudem werden zusätzliche Maßnahmen, insbesondere zur energetischen Sanierung bzw. nachhaltigen Modernisierung der Immobilien vor dem Hintergrund der zunehmenden Relevanz von ESG-Kriterien, erforderlich sein. Bei Büroimmobilien können geänderte Anforderungen an die Flächenbeschaffenheit, beispielsweise aufgrund der Entwicklung im Zusammenhang mit dem mobilen Arbeiten, substanzielle Umbaukosten auslösen, welche zusätzlich aufgrund höherer Aufwendungen für externe Dienstleister vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels steigen können. Die in den vergangenen beiden Jahren zu beobachtenden Preissteigerungen und Lieferkettenproblematik bei Baumaterialien sowie die starke Auslastung der Handwerksbetriebe haben sich stabilisiert.

Um dem Instandhaltungsrisiko entgegenzuwirken, erfolgt innerhalb der Unternehmensplanung jährlich eine detaillierte Planung auf Maßnahmenebene unter Einbezug der oben genannten Risiken. Basierend auf dieser Planung sowie der regelmäßigen Berichterstattung und vor dem Hintergrund des hohen Anteils an neuwertigen Immobilien wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

Risiken aus Immobilientransaktionen

Risiken bei Immobilientransaktionen treten zum einen bei Investitionen und zum anderen bei Desinvestitionen auf. Bei Investitionen kann es beispielsweise zu Fehlentscheidungen beim Objekterwerb kommen. So können Risiken und Verpflichtungen bezogen auf die Immobilien im Rahmen der Ankaufsprüfung übersehen werden, was zu ungeplanten Aufwandserhöhungen bzw. Ertragsminderungen auf Seiten der HAMBORNER führen kann. Um diese Risiken zu reduzieren, werden Szenarioberechnungen mit Hilfe eines Investitionsmodells durchgeführt. Zudem ist der Ankaufprozess abteilungsüber-

greifend ausgestaltet. Darüber hinaus werden nach Bedarf externe Dienstleister (Rechtsanwälte, Gutachter, etc.) eingebunden. Außerdem ist bei Ankauf eine ESG-Prüfung Teil der Due Diligence und deren Ergebnisse werden bei der Ankaufsentscheidung berücksichtigt.

Desinvestitionen bergen ebenfalls Risiken. Objekte könnten unter Marktwert verkauft werden oder Interessenten bleiben, beispielsweise aufgrund der Nichterfüllung ESG-relevanter Kriterien, aus, sodass Objekte nicht wie geplant veräußert werden können. Darüber hinaus kann es zu einer Verletzung von Gewährleistungspflichten im Rahmen der abgegebenen Garantien in Kaufverträgen kommen. Zur Vermeidung solcher Risiken erfolgt eine detaillierte Verkaufsplanung in enger Abstimmung mit den einzelnen Fachabteilungen. Analog zum Ankaufsprozess ist auch der Verkaufsprozess abteilungsübergreifend organisiert.

Auf Basis dieser intensiven Zusammenarbeit der Abteilungen werden substantielle Risiken aus Immobilientransaktionen hinsichtlich Investitionen und Desinvestitionen als gering eingestuft.

IT-Risiken

Die Geschäftsabläufe der HAMBORNER sind mehrheitlich an die Nutzung von IT-Systemen gekoppelt. Störungen oder Ausfälle der verwendeten IT-Systeme können zu Beeinträchtigungen der Geschäftstätigkeit führen. Mögliche IT-Risiken umfassen im Wesentlichen Beschädigungen oder Störungen der Hardware, die Manipulation oder das unbefugte Eindringen in IT-Systeme und daraus folgende Fehlfunktionen sowie der unbefugte Zugriff auf sensible Informationen.

Zur Reduzierung dieser Risiken verfügt die HAMBORNER u. a. über eine aktuelle Security Suite und eine Firewall sowie über einen getrennten und gesicherten Serverbereich. Hardwareausfälle werden durch regelmäßiges Monitoring stark minimiert. Darüber hinaus wird ein regelmäßiger Schulungsturnus des Personals und ein Berechtigungskonzept eingehalten. Die verwendeten Systeme werden

ebenfalls regelmäßig aktualisiert und auf ihre Resilienz überprüft. Angesichts zahlreicher Sicherheitsmaßnahmen wird eine Einschränkung der operativen Handlungsfähigkeiten durch IT-Risiken als gering eingeschätzt.

Personalrisiken

Eine zentrale Grundlage des Unternehmenserfolgs bilden gut ausgebildete und motivierte Mitarbeitende. Durch steigende Anforderungen kann es zu Arbeitsüberlastungen und Demotivation einzelner Mitarbeitender oder ganzer Abteilungen kommen. Mitarbeiterausfälle bis hin zu höherer Fluktuation können die Folge sein. In diesen Fällen steigen die Recruiting-Kosten und Wissensressourcen gehen verloren. Darüber hinaus besteht die Gefahr, nicht rechtzeitig ausreichend qualifizierte Fachkräfte zu gewinnen. Bei bestehendem Personal besteht zudem das Risiko von Qualifikationsdefiziten aufgrund unzureichender Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen. Aus den zuvor genannten Sachverhalten können zusätzliche Kosten für externe Dienstleister / Berater resultieren.

Diesem Risiko wird u. a. mittels regelmäßiger Führungskräfte- und Abteilungsmeetings vorgebeugt. Gleichzeitig werden kurz- bis mittelfristige Personalbedarfsanalysen durchgeführt. Zudem werden zwischen den Mitarbeitenden und Vorgesetzten wiederkehrende Mitarbeiter- und Feedbackgespräche geführt, regelmäßig anonymisierte Mitarbeiterbefragungen durchgeführt sowie bestehendes Personal nach Bedarf geschult und weitergebildet. Des Weiteren werden zur Steigerung der Arbeitgeberattraktivität unterschiedliche Vergünstigungen angeboten. Gleichzeitig besteht eine enge Zusammenarbeit mit qualifizierten Personalvermittlern. Im Ergebnis wird das Risiko als mittel eingeschätzt.

FINANZIELLE RISIKEN

Bewertungsrisiken

Die Bewertung der Immobilien erfolgt durch unabhängige Gutachter und spiegelt dabei den Marktwert wider. HAMBORNER hat auf die exogenen Faktoren wie beispielsweise sinkende Preis- und Mietniveaus, die sich auf den Marktwert auswirken, keinen Einfluss. Darüber hinaus sind der Standort und die Beschaffenheit der Immobilie sowie die prognostizierten Mieten wichtige Einflussgrößen für die Bewertung der Immobilien. Negative Entwicklungen der zuvor genannten Faktoren bzw. nicht mehr den Anforderungen des Marktes entsprechende Standards in Bezug auf die Beschaffenheit der Immobilien können zu einer Minderung des Marktwerts führen. Darüber hinaus können u. a. konjunkturelle Veränderungen, Inflation und steigende Finanzierungskosten negativen Einfluss auf die Bewertung der Immobilie haben.

Vor dem Hintergrund des aus Immobiliensicht positiven Zinsentwicklungskurses der Zentralbanken kann derzeit von einer Bodenbildung der Immobilienmarktwerte im Jahr 2025 ausgegangen werden, wobei Standort, Nutzungsart und Qualität der Immobilien maßgeblichen Einfluss auf die Wertentwicklung haben. Aufgrund des diversifizierten Portfolios der HAMBORNER und der bei Büroimmobilien oftmals mit öffentlichen bzw. halböffentlichen Trägern langfristig abgeschlossenen Mietverträge sowie der regelmäßigen Analyse unabhängiger Bewerter wird das Risiko von weiteren Abwertungen des Bestandsportfolios für HAMBORNER als mittel eingestuft.

Steuerliche Risiken

Steuerliche Risiken liegen im Wesentlichen im Wegfall der Körperschaft- und Gewerbesteuerbefreiung, welche sich durch den Verlust des REIT-Status ergeben könnten. Zudem bergen Veränderungen beim REIT-Gesetz Risiken. Weitere Risiken ergeben sich momentan aus Steuerrechtsänderungen bei der Umsatzsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer. Ab 2025 wird die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer geändert. Die Änderung soll für Unternehmen aufkommensneutral erfolgen. Auf Seiten der HAMBORNER kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass es infolge von mietvertraglich nicht zulässiger Umlagefähigkeit auf die Mieter zu Aufwandserhöhungen kommen könnte.

Das Risiko wird aufgrund des konsequenten Monitorings und der Fortbildung der Mitarbeitenden als auch der Mitgliedschaft in Interessenvereinigungen als gering eingeschätzt.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko drückt sich im Wesentlichen durch Liquiditätsengpässe, beispielsweise als Folge einer unkoordinierten Vorgehensweise der einzelnen Abteilungen, aus. Diesem Risiko begegnet HAMBORNER mit der regelmäßigen Erstellung einer zwölfmonatigen Liquiditätsplanung, welche an alle Führungskräfte sowie den Vorstand kommuniziert wird. Darüber hinaus wird der Liquiditätsstand durchgehend überwacht und eine Liquiditätsreserve vorgehalten. Im Rahmen der Risikoberichterstattung werden zudem liquiditätswirksame Risiken in einer Risikotragfähigkeitsanalyse berücksichtigt. Eine etwaige Gefährdung der Liquidität wird als gering eingeschätzt.

Risiken aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen (Covenants)

Covenants existieren insbesondere für die 2018 aufgelegten Schuldscheindarlehen. Diesbezüglich dürfen Netto-Finanzverbindlichkeiten bezogen auf den beizulegenden Zeitwert des Immobilienportfolios einen Anteil von 60 % nicht überschreiten (LTV). Weiterhin muss das EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mindestens 1,8 betragen. Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen.

Zum Geschäftsjahresende hat das Schuldscheindarlehen noch ein Volumen von 12,5 Mio. €, wird jedoch zum 31.03.2025 planmäßig zurückgeführt. Mit 43,7 % liegt der LTV zum 31. Dezember 2024 deutlich unter dem Maximalwert von 60 %. Ferner liegt das Verhältnis zwischen EBITDA bezogen auf das Zinsergebnis mit 5,4 deutlich oberhalb der geforderten 1,8. Aufgrund der regelmäßigen Überwachung der Einhaltung der Finanzkennzahlen ist das Risiko aus Verstößen gegen Darlehensvereinbarungen als gering zu erachten.

Bei einem weiteren Darlehen in Höhe von 15,6 Mio. € darf der Schlussaldo des Kredits geteilt durch den aktuellen Marktwert des beliebigen Objekts 75 % zu keinem Zeitpunkt überschreiten.

Das Nichteinhalten dieser Bedingungen würde die Gläubiger berechtigen, den Darlehensvertrag zu kündigen. Die Finanzkennzahlen wurden im Berichtsjahr eingehalten.

Finanzierungsrisiken

Finanzierungsrisiken bestehen insbesondere im Risiko steigender Zinsen (Zinsänderungsrisiko). Dies führt im Fall von Kreditaufnahmen- und -prolongationen zu höheren Zinsbelastungen bei variabel und fest verzinsten Darlehen.

Bei Verkäufen von fremdfinanzierten Immobilien müssen ggf. Vorfälligkeitsentschädigungen gezahlt werden. Diese können je nach Höhe der Belastung substantiell sein und einen Teil des Verkaufserlöses aufzehren. Daher werden im Rahmen von Verkäufen mit Banken möglichst Umschuldungen auf andere Bestandsobjekte vereinbart, um so Vorfälligkeitsentschädigungen ggf. zu begrenzen oder zu vermeiden.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Darlehen bezogen auf den Stichtag 31. Dezember 2024 beläuft sich auf 3,3 Jahre.

Im Jahr 2025 laufen Darlehen mit einer kumulierten Restvaluta in Höhe von rund 123,3 Mio. € aus. Falls die entsprechenden Finanzierungen zur Fälligkeit nicht regulär oder im Rahmen eines Objektverkaufs zurückgeführt werden, ist für benötigte Darlehensprolongationen – trotz der von der EZB im Jahr 2024 durchgeführten Zinssenkungen – von deutlich höheren Kosten auszugehen, da der Großteil dieser Bestandsdarlehen in einem Niedrigzinsumfeld abgeschlossen wurden. Dies wurde jedoch in der Planung berücksichtigt.

Das Finanzierungsrisiko wird als mittel eingeschätzt.

Bergschadensrisiken

Aus der ehemaligen Bergbautätigkeit der HAMBORNER bestehen potenzielle Risiken, z. B. wegen Bergschäden aus einer möglicherweise in Zukunft vorgenommenen Einstellung der großflächigen Wasserhaltungsmaßnahmen im Ruhrrevier oder aus Schachtsicherungen. Das mit den Wasserhaltungsmaßnahmen verbundene wirtschaftliche Risiko wurde 2005 gutachterlich bewertet. Aktuell betragen die bergbaubedingten Rückstellungen 3,1 Mio. € (nach IFRS). Nach aktueller Einschätzung besteht darüber hinaus kein finanzielles Risiko. Aus diesem Grund wird das Risiko aus Bergschäden als gering klassifiziert.

COMPLIANCE-RISIKEN

Neben den strategischen, betrieblichen und finanziellen Risiken besteht für HAMBORNER das Risiko des Verlusts des REIT-Status aufgrund von Verstößen gegen das REIT-Gesetz oder Risiken aus Verstößen gegen Compliance-Anforderungen. Dies betrifft auch die Verletzung der Arbeitsgesetze auf Seiten der beauftragten Dienstleister, wie zum Beispiel Vorschriften zum Mindestlohn. Diese Risiken werden grundsätzlich für nicht ausgeschlossen erachtet, aktuell und in naher Zukunft allerdings als unwahrscheinlich bzw. von nicht erheblicher wirtschaftlicher Relevanz. Die Risiken werden dementsprechend als gering bewertet.

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten

Risiken aus Rechtsstreitigkeiten bestehen aufgrund der damit verbundenen Prozesskosten sowie möglicher anderweitiger Zahlungen, welche grundsätzlich zu einer negativen Abweichung der Planung führen können. Ebenfalls beziehen sich diese Risiken auf rechtlichen Fehleinschätzungen, welche im weiteren Verlauf zu einem Schaden oder erhöhten Kosten aufgrund von notwendiger externer rechtlicher Beratung führen. HAMBORNER nutzt die selektive Unterstützung durch externe Rechtsanwaltskanzleien als auch regelmäßige Schulungen, um das Risiko rechtlicher Fehleinschätzungen zu minimieren.

Um das Risiko von rechtlichen Auseinandersetzungen zu minimieren, werden die Fachabteilungen seitens des Fachbereichs Recht unterstützt. Die Summe potenzieller Schäden aus diversen Einzelrechtsstreitigkeiten und möglichen Fehleinschätzungen belaufen sich auf rd. 1,2 Mio. €. Hierbei variieren die Eintrittswahrscheinlichkeiten sehr stark. Insgesamt werden die Risiken aus Rechtsstreitigkeiten als gering klassifiziert.

Umwelt- und Klimarisiken

Die Umwelt- und Klimarisiken umfassen zum einen Risiken, die sich aus den physischen Auswirkungen des Klimawandels auf die Immobilien im Bestand ergeben, und zum anderen Risiken in Folge negativer Einflüsse aus den unternehmerischen Aktivitäten auf den Klimawandel. Letztere bestehen in regulatorischen und marktbedingten transitorischen Risiken, welche bereits zuvor entsprechend den Risikokategorien in den entsprechenden Bereichen unter dem Stichwort ESG näher erläutert wurden. Beschädigung oder Zerstörung der Immobilien können durch extreme Wetterereignisse als Folge des Klimawandels, Brände oder Terroranschläge hervorgerufen werden.

Weitestgehend werden die daraus resultierenden Schäden durch abgeschlossene Elementarschadenversicherungen gedeckt. In Bezug auf die physischen Schäden ist das finanzielle Risiko aufgrund der abgeschlossenen Versicherungen gering. Ebenfalls wird der Immobilienbestand seit 2022 einer wiederkehrenden Klimarisikoanalyse unterzogen. Wesentliche Effekte auf die Geschäftstätigkeit oder das Geschäftsmodell werden nicht erwartet. Unter Einbezug der in den anderen Risikokategorien bereits berücksichtigten transitorischen Risiken bezogen auf Umwelt und Klima sind die Risiken als mittel zu bewerten.

Chancenbericht

Aus der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage mit Herausforderungen wie geopolitischen Unwägbarkeiten, Inflation und dem strukturellen Wandel resultieren nicht nur Risiken, sondern können sich auch Chancen für HAMBORNER ergeben. Während die Inflation ggf. abnehmen wird, können sinkende Zinsen für eine weitere Belebung des Transaktionsmarktes sorgen, was auch zum Vorteil der HAMBORNER wäre. Wertpotenziale könnten durch die Durchführung einer kontinuierlichen Portfoliooptimierung und eine selektive Umsetzung von Manage-to-Core-Strategien gehoben werden, auch vor dem Hintergrund von bereits eingeführten oder zukünftigen Nachhaltigkeitsregulierungen.

Gesamteinschätzung zur Risikosituation

Die Risiko- und Chancensituation der HAMBORNER ist maßgeblich vom nationalen Marktumfeld und den aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt. Hierbei sind im Wesentlichen die Inflationsentwicklung, das Zinsniveau und die nach wie vor schwächelnde Weltkonjunktur zu nennen, die ebenfalls Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2025 haben werden. Sollte die Inflation trotz der geopolitischen Unsicherheiten eingedämmt werden können und der positive Zinssenkungskurs der EZB weitergehen, könnte dies für eine moderate Belebung der deutschen Wirtschaft und des Immobilienmarktes sorgen.

Aufgrund des Bestehens langfristiger Mietverträge mit verlässlichen und bonitätsstarken Mietern hat sich das Geschäftsmodell der HAMBORNER als insgesamt stabil erwiesen. Die Erlöse aus Mieten und Pachten konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr gegenüber 2023 um 2,0 % gesteigert und die Leerstandsquote mit 2,6 % (Vorjahr: 2,8 %) auf einem erneut sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Der FFO reduzierte sich aufgrund erhöhter Aufwendungen, u. a. für Instandhaltung und Verwaltung, im Vergleich zum Vorjahr um 5,6 %.

Basierend auf der Einschätzung des Gesamtrisikos bestehen derzeit keine Risiken, die den Fortbestand der HAMBORNER gefährden oder ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich beeinträchtigen. Die Gesellschaft ist davon überzeugt, die sich bietenden Chancen und Herausforderungen auch in Zukunft nutzen zu können, ohne dabei unvertretbar hohe Risiken eingehen zu müssen.

PROGNOSEBERICHT

Ausrichtung der Gesellschaft

Die Gesellschaft beabsichtigt, die im Abschnitt „Grundlagen des Unternehmens“ dargestellte strategische Ausrichtung im laufenden Geschäftsjahr unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen und kapitalbezogenen Anforderungen des REIT-Gesetzes beizubehalten. Wesentliche Elemente der Unternehmensstrategie werden bedarfsbezogen überprüft und gegebenenfalls unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen sowie in enger Abstimmung mit dem Aufsichtsrat angepasst.

Erwartete Entwicklung des Umfelds

WIRTSCHAFTLICHES GESAMTUMFELD

Unter anderem wegen der nachlassenden Inflation erwartet die Bundesregierung für 2025 derzeit einen leichten Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts um 0,3 %.

Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft wird zunehmend deutlich, dass Deutschland mit grundlegenden strukturellen Problemen konfrontiert ist. Ein Mangel an Arbeits- und Fachkräften, eine übermäßige Bürokratie sowie die Schwäche bei privaten und öffentlichen Investitionen sind deutlich spürbar.

Die Bundesbank rechnet mit einem Rückgang der Inflation im Jahresdurchschnitt 2025 auf 2,4 % nach 2,5 % im Jahresdurchschnitt 2024. In den Folgejahren soll sich die Inflation dann weiter abschwächen.

Nach Aussage von Experten der Deutschen Bundesbank wird auch für 2025 ein leichter Rückgang der Beschäftigung und ein weiterer

Anstieg der Arbeitslosigkeit prognostiziert. Erst ab 2026 erwarten die Fachleute der Bundesbank eine Erholung des Arbeitsmarktes.

BRANCHENUMFELD

Vermietungsmarkt

Der deutsche Immobilienmarkt blickt auf eine herausfordernde, aber auch Chancen bietende Zukunft. Laut dem Immobiliendienstleister Colliers International Deutschland GmbH (Colliers) wird die Polarisierung zwischen Premiumstandorten und weniger gefragten Lagen weiter zunehmen.

Die Nachfrage nach hochwertigen Flächen in zentralen Lagen dürfte stark bleiben, während periphere Standorte möglicherweise weiter an Attraktivität verlieren dürften. Gleichzeitig gehen Experten davon aus, dass innovative Konzepte und flexible Mietmodelle weiterhin an Bedeutung gewinnen werden.

Im Einzelhandel wird eine Stabilisierung erwartet, gestützt durch die Rückkehr des Konsumentenvertrauens und steigende Umsätze. Dennoch bleibt der Strukturwandel spürbar, insbesondere durch den demografischen Wandel und sich ändernde Konsumgewohnheiten. Handelsimmobilien, die innovative Konzepte wie One-Stop-Shopping, Gesundheitsdienstleistungen oder Erlebnisaspekte bieten, dürften in der Regel bessere Zukunftsaussichten haben als Fachmarktzentren, die keine zusätzlichen Services bieten. Insbesondere Fachmarktzentren, die sich auf die Bedürfnisse der alternden Bevölkerung einstellen, können in den kommenden Jahren ggf. hiervon profitieren.

Vor dem Hintergrund anhaltender Flächenkonsolidierungen sowie des fortgeschrittenen Strukturwandels und der Stabilisierung der Flächennachfrage kann angenommen werden, dass bisher funktionierende Standorte auch in Zukunft gute Chancen haben sollten.

Für den Büroimmobilienmarkt wird 2025 insgesamt ein weiterer Anstieg der Spitzenmieten erwartet, getrieben durch die Knappheit an Premiumflächen und steigende ESG-Anforderungen. Gleichzeitig könnte der Leerstand, insbesondere in weniger attraktiven Segmenten, weiter steigen. Die Bautätigkeit dürfte sich verlangsamen, was langfristig zu einer Verknappung moderner Flächen führen würde.

Ein entscheidender Faktor sollte die Anpassung an hybride Arbeitsmodelle sein. Unternehmen suchen verstärkt nach Flächen, die sowohl eine moderne technologische Anbindung als auch flexible Nutzungskonzepte bieten. Gleichzeitig wird erwartet, dass Bürogebäude, die diesen Anforderungen nicht gerecht werden in verstärktem Umfang einer Umnutzung oder umfangreichen Sanierung unterzogen werden müssen.

Auch im Jahr 2025 dürfte sich die Phase der Transformation im deutschen Immobilienmarkt fortsetzen. Innovative Konzepte, Nachhaltigkeit und Flexibilität bilden hierbei Schlüsselfaktoren für langfristigen Erfolg. Während Herausforderungen bestehen bleiben, bietet die Anpassung an neue Realitäten auch Chancen für Akteure in der Branche. Unternehmen, die aktiv auf Nachhaltigkeit und moderne Nutzungskonzepte setzen, können langfristig Wettbewerbsvorteile sichern.

Investmentmarkt

Die Entwicklung des Investmentmarktes verlief laut JLL im Jahr 2024 bei Büroimmobilien in fünf der sieben Metropolen stabil. München bleibt – gemessen an der Spitzenrendite – der teuerste deutsche Bürostandort vor Berlin. Für das aktuelle Jahr könnte jedoch Druck auf die Renditen entstehen. Deutlich verbesserte Finanzierungsbedingungen – der Fünfjahres-Euro-Swap liegt derzeit rund 40 Basispunkte unter dem Wert von vor einem Jahr – dürften dafür sorgen, dass der Wettbewerb um Topimmobilien unter den Käufern in Assetklassen insgesamt zunehmen wird und die Renditen insbesondere im Bereich Living, Logistik-Industrie und in den lebensmittelgeankerten Einzelhandelsimmobilien in der Tendenz nach unten zeigen, vor allem dann, wenn die Zentralbank die aktuelle Entwicklung der Zinssenkungsschritte fortführt. Das Fundament und die Basis der Investmentmärkte bilden allerdings die Vermietungsmärkte. Deren Entwicklung gilt 2025 besondere Aufmerksamkeit, gerade wenn der Hauptertrag einer Investition aus der Mietentwicklung kommen soll. Positive Mietprognosen sieht JLL im Bürosektor für alle sieben Städte. Gepaart mit einer leichten Renditekompression in München und Berlin würden die Kapitalwerte in den sieben größten Immobilienmärkten 2025 im Schnitt um knapp 4 % steigen. Die Erholung verläuft laut JLL aktuell noch auf einem niedrigen Niveau, dennoch könnte 2025 gegebenenfalls ein günstiger Zeitpunkt sein, um in gut positionierte und nachhaltige Immobilien zu investieren und um von einem möglichen Aufwärtspotenzial zu profitieren.

Erwartete Entwicklung des Unternehmens

KENNZIFFER	2025 PLAN	2024
Erlöse aus Mieten und Pachten	87,5 Mio. € bis 89 Mio. €	93,0 Mio. €
FFO	44 Mio. € bis 46 Mio. €	51,6 Mio. €

Angesichts ihres qualitativ hochwertigen Immobilienportfolios, der soliden Finanz-, Ertrags- und Liquiditätssituation und ungeachtet der unverändert schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, blickt die Gesellschaft dem Jahresverlauf 2025 grundsätzlich positiv entgegen.

Die Geschäftsentwicklung im laufenden Geschäftsjahr 2025 wird voraussichtlich von den anhaltenden Unsicherheiten hinsichtlich der weiteren Entwicklung an den Immobilienmärkten beeinflusst.

Zeitpunkt und Volumen möglicher Immobilienakquisitionen bzw. selektiver Objektverkäufe sowie daraus resultierender Effekte auf Umsatz und operatives Ergebnis sind weiterhin nur schwer prognostizierbar. Aus diesem Grund hat die Gesellschaft im Rahmen der Prognoseerstellung auf eine Berücksichtigung weiterer Immobilienan- und -verkäufe verzichtet.

Nach derzeitigen Erwartungen werden die Miet- und Pächterlöse im Geschäftsjahr 2025 zwischen 87,5 Mio. € und 89,0 Mio. € liegen. Die erwartete Verminderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die zuletzt erfolgten Veräußerungen von Bestandsimmobilien zurückzuführen.

Das operative Ergebnis (FFO) wird sich im Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich zwischen 44,0 Mio. € und 46,0 Mio. € bewegen. Der prognostizierte Rückgang resultiert zum einen aus den verminderten Mieterlösen aufgrund der Objektveräußerungen, zum anderen aus gegenüber dem Vorjahr erhöhten Instandhaltungs- und Personalaufwendungen sowie Kosten im Zusammenhang mit der Umsetzung regulatorisch und strategisch indizierter Projekte. Dabei werden sich die Kostensteigerungen im Bereich Instandhaltung, Personal und Verwaltung voraussichtlich zwischen 10 % und 20 % bewegen. Auf Ebene der sonstigen betrieblichen Aufwendungen erwartet die Gesellschaft gegenwärtig einen prozentual höheren Anstieg, wobei dieser anteilig auf unterjährige Einmaleffekte zurückzuführen ist.

Ungeachtet der derzeit erwarteten rückläufigen Entwicklung der für die Bemessung der Dividendenausschüttung maßgeblichen Steuerungskennzahl FFO beabsichtigt die Gesellschaft, auch für das Geschäftsjahr 2025 eine attraktive Dividendenzahlung darstellen zu können. Dies setzt voraus, dass HAMBORNER von größeren, nicht vorhersehbaren Ertragsminderungen verschont bleibt und die beabsichtigte kontinuierliche Weiterentwicklung des Immobilienportfolios planmäßig umgesetzt wird.

Duisburg, den 31. März 2025



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

EINZELABSCHLUSS NACH IFRS

Gewinn- und Verlustrechnung	68
Gesamtergebnisrechnung	68
Bilanz	69
Kapitalflussrechnung	70
Eigenkapitalveränderungsrechnung	70
Anhang	71

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Erlöse aus Mieten und Pachten		92.987	91.121
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter		12.697	13.440
Laufende Betriebsaufwendungen		-20.603	-20.224
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung		-10.104	-8.360
Nettomieteinnahmen	(1)	74.977	75.977
Verwaltungsaufwand	(2)	-1.930	-1.616
Personalaufwand	(3)	-6.960	-6.444
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(4)	-43.570	-55.850
Sonstige betriebliche Erträge	(5)	5.393	1.759
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-3.183	-2.709
		-50.250	-64.860
Betriebsergebnis		24.727	11.117
Ergebnis aus der Veräußerung von Immobilien	(7)	4.333	529
Ergebnis vor Finanzierungstätigkeit und Steuern (EBIT)		29.060	11.646
Zinsaufwendungen		-14.303	-14.098
Zinserträge		1.513	1.792
Finanzergebnis	(8)	-12.790	-12.306
Ergebnis der Periode		16.270	-660
Unverwässertes = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(9)	0,20	-0,01

Gesamtergebnisrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Ergebnis der Periode laut Gewinn- und Verlustrechnung		16.270	-660
Posten, die zukünftig nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
Versicherungsmathematische Gewinne / Verluste (-) aus leistungsorientierten Pensionszusagen	(18)	-177	-595
Sonstiges Ergebnis		-177	-595
GESAMTERGEBNIS		16.093	-1.255

Bilanz Aktiva
ZUM 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	57	300
Sachanlagen	(10)	2.545	2.739
Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	(11)	1.037.925	1.100.554
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	2.355	2.093
Sonstige Vermögenswerte	(13)	8.079	8.397
		1.050.961	1.114.083
Kurzfristige Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(13)	4.667	2.240
Finanzielle Vermögenswerte	(12)	399	478
Sonstige Vermögenswerte	(13)	787	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	(14)	51.766	43.304
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(15)	24.894	0
		82.513	46.718
SUMME VERMÖGENSWERTE		1.133.474	1.160.801

Bilanz Passiva

IN T€	ANHANG	31.12.2024	31.12.2023
Eigenkapital			
	(16)		
Gezeichnetes Kapital		81.343	81.343
Kapitalrücklage		300.454	335.573
Gewinnrücklage		29.369	17.202
		411.166	434.118
Langfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	511.611	641.403
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	16.348	16.203
Rückstellungen für Pensionen	(19)	4.564	4.649
Sonstige Rückstellungen	(20)	3.346	3.121
		535.869	665.376
Kurzfristige Verbindlichkeiten und Rückstellungen			
Finanzverbindlichkeiten	(17)	141.031	41.457
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	(17)	28.607	0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	(18)	14.285	17.151
Sonstige Rückstellungen	(20)	2.516	2.699
		186.439	61.307
SUMME EIGENKAPITAL, VERBINDLICHKEITEN UND RÜCKSTELLUNGEN		1.133.474	1.160.801

Kapitalflussrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

IN T€	ANHANG	2024	2023
Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit (24)			
Ergebnis der Periode		16.270	-660
Finanzergebnis		11.905	11.931
Abschreibungen (+) / Zuschreibungen (-)		39.643	55.849
Veränderung der Rückstellungen		-220	-383
Buchgewinne (-) / -verluste (+) (saldiert) aus dem Abgang von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		-4.922	-536
Veränderung der Forderungen und sonstigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		-2.122	289
Veränderung der Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind		220	2.231
		60.774	68.721
Cashflow aus der Investitionstätigkeit (25)			
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien		-4.443	-28.556
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien		8.000	1.500
Einzahlungen (+) aus Barsicherheiten für Finanzverbindlichkeiten		0	11.846
		3.557	-15.210
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (26)			
Dividendenzahlungen		-39.045	-38.231
Mittelzufluss aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		42.400	13.500
Mittelabfluss aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		-44.152	-101.882
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten		-412	-392
Zinsauszahlungen		-14.660	-13.314
		-55.869	-140.319
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds		8.462	-86.808
Finanzmittelfonds am 1. Januar		43.304	130.112
Finanzmittelfonds am 31. Dezember		51.766	43.304

Eigenkapitalveränderungsrechnung

IN T€	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITALRÜCKLAGE	GEWINNRÜCKLAGEN		EIGENKAPITAL GESAMT
			Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen	Andere Gewinnrücklagen	
Stand 1. Januar 2023	81.343	346.071	-3.177	49.367	473.604
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-10.498		10.498	0
Gewinnausschüttung für 2022 (0,47 € je Aktie)				-38.230	-38.230
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2023				-661	-661
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2023			-595		-595
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2023			-595	-661	-1.256
Stand 31. Dezember 2023	81.343	335.573	-3.772	20.974	434.118
Entnahme aus der Kapitalrücklage		-35.119		35.119	0
Gewinnausschüttung für 2023 (0,48 € je Aktie)				-39.045	-39.045
Periodenergebnis 01.01.–31.12.2024				16.270	16.270
Sonstiges Ergebnis 01.01.–31.12.2024			-177		-177
Gesamtergebnis 01.01.–31.12.2024			-177	16.270	16.093
Stand 31. Dezember 2024	81.343	300.454	-3.949	33.318	411.166

ANHANG

Grundlagen der Abschlusserstellung

Die HAMBORNER REIT AG ist eine börsennotierte Kapitalgesellschaft (WKN A3H233) mit Sitz in Duisburg, Deutschland. Sie ist im Handelsregister beim Amtsgericht Duisburg unter HRB 4 eingetragen. Seit der Umwandlung in eine REIT-Gesellschaft unterliegt sie auch den Vorschriften des Gesetzes über deutsche Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen (REITG).

Die HAMBORNER REIT AG erwirbt Eigentum oder dingliche Nutzungsrechte an unbeweglichem Vermögen im Sinne von § 3 REITG mit Ausnahme inländischer Bestandswohnimmobilien zur Nutzung, Verwaltung oder Verwertung. Beteiligungen an Personen- und Kapitalgesellschaften im Sinne von § 3 REITG können ebenfalls erworben, gehalten, verwaltet und verwertet werden. Als REIT AG ist HAMBORNER sowohl von der Körperschaftsteuer als auch von der Gewerbesteuer befreit.

Als börsennotierte REIT-Aktiengesellschaft erstellt und veröffentlicht die HAMBORNER REIT AG einen Einzelabschluss im Sinne des § 325 Abs. 2a HGB nach den Vorschriften der International Financial Reporting Standards (IFRS).

Der Einzelabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde nach den am Bilanzstichtag gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a 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 Interpretations Committee (IFRIC)

sowie die des Standing Interpretations Committee (SIC). Sämtliche vom IASB herausgegebenen und zum Zeitpunkt der Aufstellung des Abschlusses geltenden Standards und Interpretationen werden angewandt, sofern sie von der EU übernommen wurden (Endorsement). Insofern entspricht der Einzelabschluss der Gesellschaft den IFRS.

Der Abschluss wurde unter Berücksichtigung der Unternehmensfortführung aufgestellt, da der Vorstand keine wesentlichen Unsicherheiten sieht, die dem entgegenstehen könnten.

Der Abschluss 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 Einzelabschluss für den 31. Dezember 2024 und den Lagebericht für das Jahr 2024 am 31. März 2025 aufgestellt und zur Vorlage an den Aufsichtsrat freigegeben.

Der nach den Vorschriften der IFRS gemäß § 325 Abs. 2a HGB aufgestellte Einzelabschluss wird ebenso wie der handelsrechtliche Jahresabschluss beim Betreiber des Unternehmensregisters eingereicht. Der IFRS-Abschluss wird anschließend dort bekannt gemacht. Die Abschlüsse stehen auf der Homepage www.hamborner.de zum Download zur Verfügung. Zudem können sie bei der HAMBORNER REIT AG, Goethestr. 45, 47166 Duisburg, angefordert werden.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Der vorliegende Einzelabschluss zum 31. Dezember 2024 basiert grundsätzlich auf den gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Berechnungsgrundsätzen wie der Einzelabschluss des Vorjahres. Die Bilanz zum 31. Dezember 2024 ist gemäß IAS 1.60 nach Fristigkeiten gegliedert. In der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung zusammengefasste Posten werden im Anhang erläutert.

GEÄNDERTE ODER NEUE IFRS UND SICH HIERAUS ERGEBENDE AUSWEIS-, ANSATZ- ODER BEWERTUNGS-ÄNDERUNGEN

Gegenüber dem Einzelabschluss zum 31. Dezember 2023 haben sich die nachfolgend genannten Standards und Interpretationen geändert oder waren aufgrund der erfolgten Übernahme in EU-Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmals anzuwenden:

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IFRS 16	Leasing	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	1. Januar 2024	keine
IAS 7 und IFRS 7:	Reverse-Factoring-Transaktionen	Reverse-Factoring-Transaktionen	1. Januar 2024	keine
IAS 1	Darstellung des Abschlusses / Rechnungslegungsmethoden	Klassifizierung von Verbindlichkeiten als kurz- oder langfristige, Verschiebung des verpflichtenden Erstanwendungszeitpunkts, Langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	1. Januar 2024	keine

Die neuen oder überarbeiteten Standards und Interpretationen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf den Abschluss der HAMBORNER.

Die folgenden, bereits durch das IASB verabschiedeten geänderten bzw. neu erlassenen Standards und Interpretationen waren im Geschäftsjahr 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden. Von der Möglichkeit, die Standards und Interpretationen vorzeitig anzuwenden, wurde kein Gebrauch gemacht.

STANDARD / INTERPRETATION	BEZEICHNUNG	ART DER ÄNDERUNG	DATUM DES INKRAFTTRETENS	ERWARTETE WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN
IAS 21	Fehlende Umtauschbarkeit	Fehlende Umtauschbarkeit	1. Januar 2025	keine
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	Ersetzt den bisherigen Standard IAS 1 und zielt auf eine verbesserte Darstellung und Offenlegung von Finanzberichten	1. Januar 2027	keine
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht	1. Januar 2027	keine



SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung gemäß IFRS 8 richtet sich nach dem Ansatz des Management Approach und folgt damit der im Unternehmen verwendeten Steuerung und Berichterstattung der bestehenden Segmente. HAMBORNER ist lediglich in einem Geschäftssegment und in einem geografischen Segment tätig und erzielt ihre Erlöse bzw. hält ihre Vermögenswerte ausschließlich in Deutschland. Daher wurde – wie in den Vorjahren – keine Segmentberichterstattung erstellt. Die interne Berichterstattung basiert auch auf Zahlen der IFRS-Rechnungslegung.

Mit der EDEKA-Gruppe erzielte HAMBORNER im Geschäftsjahr 2024 mit einem Anteil von 13,6 % (Vorjahr: 12,3 %) bzw. 12,3 Mio. € (Vorjahr: 10,9 Mio. €) mehr als 10 % ihrer Mieterlöse.

ANNAHMEN UND SCHÄTZUNGEN

Bei der Aufstellung des Abschlusses sind Annahmen getroffen und Schätzungen verwendet 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 beizulegenden Zeitwerte von Grundstücken und Gebäuden sowie von Forderungen und deren Werthaltigkeit (Impairment), die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der Finanzinstrumente sowie den Ansatz und die Bewertung von Rückstellungen. Die Buchwerte der betroffenen Posten sind der Bilanz bzw. dem Anhang zu entnehmen. Die tatsächlichen Werte können in Einzelfällen von den getroffenen Annahmen und Schätzungen abweichen. Änderungen werden zum Zeitpunkt einer besseren Kenntnis entsprechend berücksichtigt.

Die Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unterliegt grundsätzlich verschiedenen zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen.

Wesentliche Parameter der Bewertung sind die im Betrachtungszeitraum erzielbaren Mieten sowie die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze. Die erzielbaren Mieten ergeben sich dabei zum einen aus den bestehenden Mietverhältnissen und für Leerstandsflächen bzw. unterstellte Anschlussvermietungen aus den Marktmieten. Die Marktmieten bilden dabei das aktuell zum Stichtag bestehende Mietpotenzial an den jeweiligen Standorten ab. Bei der Bemessung der Marktmieten werden bekannte Vergleichsmieten am Standort und aus aktuellen Flächennachfragen angesetzt. Zukunftsgerichtete Annahmen und Erwartungen in Bezug auf eine mögliche Entwicklung der Marktmieten an den jeweiligen Standorten werden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze ergeben sich im Wesentlichen aus den am Stichtag am Markt zu beobachtenden Ankaufsfaktoren entsprechend der Art und dem Standort der jeweiligen Immobilien. Hierbei wird das aktuelle Preisniveau aus vergleichbaren Transaktionen berücksichtigt und gegebenenfalls angepasst an immobilien-spezifische Risiko- oder -abschläge. Hierbei werden keine Annahmen und Erwartungen zur zukünftigen Entwicklung der Transaktionspreise berücksichtigt, da gemäß Fair-Value-Definition das Stichtagsprinzip zugrunde gelegt wird. Etwaige Szenarien, nach denen sich die Marktmieten und Transaktionspreise in der Zukunft wieder erholen werden, gehen nicht mit in die Bewertung ein.

Zukunftsgerichtete Annahmen und Schätzungen in der Bewertung betreffen hingegen im Wesentlichen Parameter wie Inflation (Annahme 2025: 2,4 %, 2026: 2,1 %, 2027 ff.: 1,9 %), Vermarktungszeiträume von Leerständen bzw. auslaufende Mietverträge sowie mögliche Optionsausübungen / Mietvertragsverlängerungen. Letztere Annahme wird in Abhängigkeit von dem jeweiligen Standort, der Mietfläche sowie dem jeweiligen Bestandsmieter mit entsprechenden Wahrscheinlichkeiten hinterlegt. Die zukunftsgerichteten Annahmen und Schätzungen basieren auf den zum Wertermittlungsstichtag vorherrschenden Gegebenheiten. Bestehende Unsicherheiten in Bezug auf die zukünftigen Cashflows werden über Risikoadjustierungen in den Diskontierungszinssätzen berücksichtigt.

IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Die Abschreibungen erfolgen über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, die grundsätzlich drei bis acht Jahre beträgt.

SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, bewertet. Unter den Sachanlagen weist HAMBORNER das Verwaltungsgebäude der Gesellschaft in Duisburg sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung aus. Der Abschreibungsermittlung des Verwaltungsgebäudes liegt eine Gesamtnutzungsdauer von 33 Jahren zugrunde. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung hat eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer zwischen einem und 15 Jahren.

Das Ergebnis aus dem Abgang von Sachanlagen weist die Gesellschaft unter den sonstigen betrieblichen Erträgen (Gewinne) oder den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Verluste) aus.

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 eigene Verwaltungszwecke oder zum kurzfristigen Handel im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit bestimmt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Der Immobilienbestand wird zwischen 33 und 50 Jahren abgeschrieben. Beim Erwerb einer Immobilie wird

die Nutzungsdauer in Abstimmung mit den Abteilungen Technical Management und Transaction Management ermittelt. Die Nutzungsdauer ist unter anderem von Alter, Beschaffenheit oder wirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes abhängig. Eine Überprüfung der Restnutzungsdauer erfolgt darüber hinaus anlassbezogen im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen.

Das Ergebnis aus dem Verkauf von „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ wird in der Gewinn- und Verlustrechnung in einem gesonderten Posten dargestellt.

Zur Ermittlung des nach IAS 40 im Anhang anzugebenden beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) hat die Gesellschaft ihr bebautes Immobilienportfolio Ende 2024 von einem unabhängigen Sachverständigen bewerten lassen. Die Ermittlung der Immobilienmarktwerte erfolgt nach international anerkannten Standards mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) (Stufe 3 der Bemessungshierarchie gemäß IFRS 13). Der Marktwert einer Immobilie ergibt sich nach diesem Verfahren aus der Summe der diskontierten Zahlungsströme des Gesamtplanungszeitraums, der sich regelmäßig auf zehn Jahre (2025 bis 2034) erstreckt, zuzüglich des ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Restwerts der Immobilie, der auf Basis der nachhaltigen Einzahlungsüberschüsse unter Berücksichtigung von Veräußerungskosten ermittelt wird. Bei der Ermittlung der Restwerte kamen Kapitalisierungszinssätze zwischen 3,80 % und 7,15 % (Vorjahr: 3,85 % und 7,15 %) zur Anwendung. Die Zahlungsströme und Restwerte wurden mit risikoadjustierten Zinssätzen zwischen 4,95 % und 9,10 % (Vorjahr: 5,00 % und 9,10 %) abgezinst.

Anschaffungsnebenkosten für noch nicht in den Besitz der Gesellschaft übergegangene Immobilien sowie für die unter dem Posten ausgewiesenen Nutzungsrechte für Erbbaurechte werden nach dem Cost-Model zu (diskontierten) fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Den beizulegenden Zeitwert des unbebauten Grundbesitzes hat die Gesellschaft nach Stufe 2 über den marktbasieren Ansatz ermittelt. Grundsätzlich wurden hierzu die von Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte vergleichbarer Grundstücke und Lagen herangezogen und Risikoabschläge entsprechend den besonderen Gegebenheiten der Grundstücke berücksichtigt. Im Durchschnitt lag der beizulegende Zeitwert der unbebauten Grundstücke Ende 2024 unverändert zum Vorjahr bei 2,69 €/m² (Vorjahr: 2,69 €/m²).

WERTMINDERUNGEN 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 turnusmäßig überprüft. Daneben findet eine Prüfung der Wertansätze statt, wenn Ereignisse oder Änderungen der Umstände vermuten lassen, dass der bilanzierte Buchwert nicht mehr erzielbar sein könnte. Soweit der erzielbare Betrag dieser Vermögenswerte am Abschlussstichtag den Buchwert unterschreitet, wird dem durch Wertminderungen Rechnung getragen.

Als erzielbarer Betrag wird der gutachterlich ermittelte beizulegende Zeitwert vor Abzug von Transaktionskosten eines fiktiven Erwerbs (Gross Capital Value) als Nutzungswert im Sinne von IAS 36.30 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.

LEASINGVERHÄLTNISSE

In Bezug auf die Vermietung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien tritt HAMBORNER als Leasinggeber auf. Die im Rahmen dieser Leasingverhältnisse erhaltenen Zahlungen werden über die Dauer des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung als Erlöse erfasst.

Für drei Erbbaurechte sowie in geringem Umfang für Gegenstände aus dem Bereich der Betriebs- und Geschäftsausstattung ist HAMBORNER Leasingnehmer im Sinne des IFRS 16. Für die abgezinsten zukünftigen finanziellen Verpflichtungen aus den Leasingverhältnissen ist eine Leasingverbindlichkeit zu passivieren. Diese vermindert sich im Zeitablauf unter Berücksichtigung der gezahlten Leasingraten. Der Ausweis der Leasingverbindlichkeiten erfolgt unter den kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten. Gleichzeitig ist mit Passivierung der Verbindlichkeit für den jeweiligen Leasinggegenstand ein Nutzungsrecht zu aktivieren. Der Ausweis der Nutzungsrechte erfolgt jeweils innerhalb des Bilanzpostens, in dem der zugrunde liegende Vermögenswert auszuweisen wäre. Demnach werden die Nutzungsrechte für die Erbbaurechte unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und die Nutzungsrechte für Betriebs- und Geschäftsausstattung unter den Sachanlagen ausgewiesen. Die Nutzungsrechte werden planmäßig über die Dauer des Leasingvertrags abgeschrieben.

Die Höhe der Leasingzahlungen für Erbbaugrundstücke ist von vertraglich festgelegten Indexwerten abhängig. Die zu den jeweiligen Stichtagen durchgeführten Pachtzinsanpassungen werden bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt.

**FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE**

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet. Alle übrigen finanziellen Vermögenswerte werden beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt.

Die Folgebewertung erfolgt in Abhängigkeit von der Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert oder erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert. Bei HAMBORNER sind sämtliche finanziellen Vermögenswerte als fortgeführte Anschaffungskosten klassifiziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen umfassen im Wesentlichen Mietforderungen. Nach den Vorschriften des IFRS 9 ist für die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanzierten Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Wertberichtigung für erwartete Kreditverluste anhand des „Expected Credit Loss“-Modells zu erfassen.

Soweit bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen im Einzelfall objektive Hinweise für einen Ausfall der Forderung vorliegen (z. B. aufgrund einer [drohenden] Insolvenz), wird erkennbaren Einzelrisiken unter Berücksichtigung vorliegender Mietkautionen durch Wertberichtigungen angemessen Rechnung getragen (Stufe 3). Sobald erkennbar davon auszugehen ist, dass eine Forderung uneinbringlich geworden ist und nicht mehr beglichen werden kann, wird diese ausgebucht. Von der Uneinbringlichkeit einer Forderung ist beispielsweise bei einer tatsächlichen Zahlungsunfähigkeit oder Einstellung eines Insolvenzverfahrens mangels Masse auszugehen.

Die im Berichtsjahr zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung hinsichtlich erwarteter Höhe und Wahrschein-

lichkeit des Ausfalls geschätzt. Den Ausfallrisiken wird in Form von Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Bemessung der Ausfallhöhe sowie der Eintrittswahrscheinlichkeit wurde insbesondere davon abhängig gemacht, ob Mietminderungsanfragen vorliegen, sich Mieter in einem Insolvenzverfahren befinden und welche Bonität die Mieter aufweisen.

Die finanziellen Vermögenswerte betreffen Barkautionen von Mietern, die auf Bankkonten hinterlegt sind, und im Vorjahr zusätzlich verpfändete Bankguthaben. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen Baukostenzuschüsse an Mieter. Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt.

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente umfassen grundsätzlich Geldanlagen mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten.

Als finanzielle Vermögenswerte werden die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Eine Wertberichtigung auf Basis des „Expected Credit Loss“-Modells erfolgte nicht, da aufgrund der erstklassigen Bonität der Banken, bei denen die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente hinterlegt sind, nicht mit Ausfällen zu rechnen ist.

**ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE
VERMÖGENSWERTE**

Mit Beschluss der zuständigen Gremien zum Verkauf der Immobilien erfolgt die Umgliederung nach IFRS 5 in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Langfristige Vermögenswerte werden als zur Veräußerung gehalten klassifiziert, wenn ein Verkauf in den nächsten zwölf Monaten höchstwahrscheinlich ist. Die unter diesem Posten ausgewiesenen Verkaufsobjekte werden zum niedrigeren Wert aus Buchwert und beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Planmäßige Abschreibungen werden ab dem Zeitpunkt der Umgliederung nicht mehr vorgenommen.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden 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 (Projected-Unit-Credit-Methode) unter Berücksichtigung erwarteter zukünftiger Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet. Der Berechnung liegen die biometrischen Rechnungsgrundlagen der Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck zugrunde.

Folgende Parameter wurden angewandt:

PARAMETER P. A. IN %	2024	2023
Rechnungszins	3,37	3,47
Rententrend	2,05	2,35



Zur Darstellung der Sensitivität der angewandten als wesentlich erachteten Rechenparameter wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt, die unter Textziffer (19) dargestellt sind. Diese Sensitivitätsanalysen dürften nicht repräsentativ für die tatsächliche Veränderung der leistungsorientierten Pensionsverpflichtung sein. Es ist als unwahrscheinlich anzusehen, dass Abweichungen von den getroffenen Annahmen isoliert voneinander auftreten, da die Annahmen teilweise zueinander in Beziehung stehen.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus erfahrungsbedingten Anpassungen und Änderungen von getroffenen Annahmen werden im Jahr ihrer Entstehung erfolgsneutral über die Gewinnrücklagen im Eigenkapital erfasst. Der in den Pensionsaufwendungen enthaltene Zinsaufwand wird innerhalb der Zinsaufwendungen ausgewiesen.

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 Barwerts des erwarteten Vermögensabflusses gebildet.

Die Bewertung der langfristigen aktienbasierten Vergütung des Vorstands erfolgt mit dem beizulegenden Zeitwert der Schuld zu jedem Abschlussstichtag und am Erfüllungstag. Alle Änderungen des beizulegenden Zeitwerts werden erfolgswirksam erfasst.

FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden bei erstmaligem Ansatz mit ihrem beizulegenden Zeitwert unter Einbeziehung von Transaktionskosten angesetzt. Die Folgebewertung erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten. Verbindlichkeiten werden als langfristig klassifiziert, wenn der Vertrag eine Tilgung später als nach zwölf Monaten vorsieht.

ERLÖSE AUS VERTRÄGEN MIT KUNDEN

Bei HAMBORNER werden Erlöse aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit im Sinne des IFRS 15 im Wesentlichen aus Mieten und Pachten sowie aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter erzielt.

Die Erlöse aus Mieten und Pachten sind von den Vorschriften des IFRS 15 nicht betroffen, da sie in den Anwendungsbereich des IFRS 16 für die Bilanzierung von Leasingverhältnissen fallen.

Bei den Erlösen aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter fallen die anteiligen Erlöse aus der Weiterbelastung von Grundsteuern und Versicherungsaufwendungen ebenfalls nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, da sie keine eigenständige Leistungsverpflichtung mit einem für den Mieter abgrenzbaren Nutzen darstellen. Insofern stellen auch diese Erlöse eine Gegenleistung im Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilien dar und fallen daher ebenso in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Die übrigen unter diesem Posten ausgewiesenen Weiterbelastungen von Nebenkosten stellen eigenständige Leistungsverpflichtungen dar und sind somit keine Leasingkomponente. Daher sind diese Erlöse nach den Vorschriften des IFRS 15 zu bilanzieren. Für diese Weiterbelastungen tritt HAMBORNER als Prinzipal auf, sodass die Gegenleistungen, d. h. die Nebenkostenvorauszahlungen bzw. die Abrechnungsspitzen, als Erlöse auszuweisen sind.

AUFWANDS- UND ERTRAGSREALISIERUNG

Die Erfassung von Erlösen 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) NETTOMIETEINNAHMEN

Die Nettomieteinnahmen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2024	2023
Erlöse aus Mieten und Pachten	92.987	91.121
Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter	12.697	13.440
Laufende Betriebsaufwendungen	-20.603	-20.224
Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung	-10.104	-8.360
NETTOMIETEINNAHMEN	74.977	75.977

Die Erlöse aus Mieten und Pachten der gemäß IAS 40 bilanzierten Immobilien sind um 1.866 T€ gestiegen und betragen im Berichtsjahr 92.987 T€ (Vorjahr: 91.121 T€). Die Veränderung ergibt sich aus Mietsteigerungen aus Objektzugängen des Berichtsjahres und des Vorjahres (929 T€), aus Mietrückgängen infolge von Objektverkäufen (-34 T€) sowie aus einem Anstieg bei den Bestandsmieten („like for like“) in Höhe von 1.434 T€. Aus der Herabsetzung der in den Vorjahren gebildeten Risikovorsorge für Mietminderungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ergibt sich ein um 463 T€ niedrigerer Ertrag gegenüber dem Vorjahr.

Die Erlöse aus der Weiterberechnung von Nebenkosten an Mieter umfassen hauptsächlich Vorauszahlungen auf abrechenbare Heiz- und Betriebskosten sowie Abrechnungsspitzen auf im Geschäftsjahr abgerechnete Heiz- und Betriebskosten. Die entsprechenden Erlöse nahmen im Berichtsjahr um 743 T€ ab. Ein Zugang der Weiterbelastungserlöse ergibt sich mit 31 T€ aus der Veränderung im

Objektbestand. Bei den übrigen im Bestand befindlichen Immobilien nahmen die Erlöse aus der Weiterbelastung von Nebenkosten um insgesamt 712 T€ ab. Dies ergibt sich im Wesentlichen aufgrund von Abweichungen der im Geschäftsjahr durchgeführten Nebenkostenabrechnungen zu den zum 31. Dezember 2023 geschätzten Abrechnungsspitzen.

Die laufenden Betriebsaufwendungen können im Rahmen der mietvertraglichen Vereinbarungen größtenteils an die Mieter weiterberechnet werden.

IN T€	2024	2023
Laufende Betriebsaufwendungen		
Verbrauchs-kosten (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung)	5.446	6.077
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	4.048	3.980
Technisches Gebäudemanagement (Wartung)	3.876	3.410
Grundsteuer	3.141	2.998
Sonstige Betriebskosten	1.403	1.399
Versicherung	1.274	1.062
Centermanagement	566	557
Kosten Werbebeitrag	327	309
Übrige	522	431
GESAMT	20.603	20.224

Die Aufwendungen für die Grundstücks- und Gebäudeinstandhaltung betragen 10.104 T€ nach 8.360 T€ im Vorjahr. Die Ausgaben betreffen in Höhe von 3.366 T€ ungeplante bzw. laufende Instandhaltungen, mit 5.387 T€ geplante Instandhaltungen und mit 1.351 T€ Mieterumbauten.

Die direkten betrieblichen Aufwendungen der vermieteten Immobilien betragen im Berichtsjahr 30.707 T€ (Vorjahr: 28.584 T€). Der gesamte Bestand war – von vorübergehenden Teilleerständen in einzelnen Objekten abgesehen – während der Berichtsperiode vermietet.

(2) VERWALTUNGS-AUFWAND

Der Posten Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Lizenzgebühren für Software	410	323
Kosten der Hauptversammlung	249	253
Gebühren für Abschlussprüfer	210	133
Energie- und Instandhaltungskosten der Verwaltung	202	182
Aufsichtsratskosten	147	40
Kosten Geschäftsbericht	139	133
Reisekosten der Mitarbeitenden	82	51
Bankspesen und Bankgebühren	18	49
Übrige	473	452
GESAMT	1.930	1.616

Die im Verwaltungsaufwand enthaltenen Honorare für den Abschlussprüfer (210 T€; Vorjahr: 133 T€) betreffen mit 190 T€ Abschlussprüferleistungen und mit 20 T€ vorgezogene Prüfungsleistungen im Zusammenhang mit der künftigen CSRD-Berichterstattung.



(3) PERSONALAUFWAND

Der Personalaufwand liegt mit 6.960 T€ leicht über dem Niveau des Vorjahres (6.444 T€).

IN T€	2024	2023
Löhne und Gehälter	5.741	5.272
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Unterstützung	681	633
Aufwendungen für Altersversorgung / Pensionsaufwendungen	100	101
Vergütung des Aufsichtsrats	438	438
GESAMT	6.960	6.444

OBJEKT	2024	31.12.2024				31.12.2023	
		außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz
Lübeck, Sandstr. 1	3.285	20.850	8,85	7,15	9,05	6,80	
Stuttgart, Schockenriedstr. 17	1.386	14.500	6,90	5,25	6,65	5,15	
Kempten, Ulmer Str. 21	1.129	29.200	7,00	5,55	6,75	5,30	
Ditzingen, Siemensstraße 31–33	385	11.640	8,25	6,75	9,05	7,15	
Hamburg, Kurt-A.-Körber-Chaussee 9	259	11.380	7,30	5,60	7,30	5,90	

OBJEKT	2023		31.12.2023	
	außerplanmäßige Abschreibung	erzielbarer Betrag (Gross Capital Value)	Diskontierungs-zinssatz	Kapitalisierungs-zinssatz
Lübeck, Sandstr. 1	8.014	24.830.000	9,05	6,80
Hamburg, Kurt-A.-Körber-Chaussee 9	3.450	11.870.000	7,30	5,90
Stuttgart, Schockenriedstr. 17	2.587	16.200.000	6,65	5,15
Kempten, Ulmer Str. 21	2.105	27.500.000	6,75	5,30
Freiburg, Munzinger Str. 6	1.650	17.700.000	7,35	5,65
Münster, Robert-Bosch-Str. 17	614	24.100.000	5,50	4,90
Neu-Isenburg, Siemensstr. 10	569	15.700.000	6,55	6,00

(4) ABSCHREIBUNGEN AUF IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE, SACHANLAGEN UND ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN

Die Abschreibungen liegen um 12.280 T€ unter dem Vorjahreswert und betragen 43.570 T€. Davon entfallen 43.253 T€ auf „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien“ (Vorjahr: 55.432 T€). Der Betrag enthält planmäßige Abschreibungen von 36.808 T€ (Vorjahr: 36.444 T€). Weiterhin wurden wie im Vorjahr Wertminderungen in Höhe von 6.445 T€ (Vorjahr: 18.989 T€) auf fünf Immobilien (Vorjahr: sieben Immobilien) aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze und Vermietungsfaktoren vorgenommen.

Der Posten enthält darüber hinaus Abschreibungen auf Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 in Höhe von 568 T€. Hiervon entfallen auf die unter den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ausgewiesenen Nutzungsrechte 461 T€ und auf Sachanlagen 107 T€.

(5) SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Zuschreibung	3.928	0
Entschädigungen und Erstattungen	1.026	1.238
Weiterbelastungen an Mieter und Pächter	274	279
Erträge aus abgeschriebenen / wertberichtigten Forderungen i. Z. m COVID-19	97	165
Übrige	68	77
GESAMT	5.393	1.759

Die Wertaufholungszuschreibungen in Höhe von 3.928 T€ resultieren aus der Neubewertung der Objekte in Gießen und Münster im Rahmen der Jahresendbewertung, im Wesentlichen durch angepasste Vermietungsfaktoren sowie aufgrund geänderter Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssätze.

Die Erträge aus Entschädigungen und Erstattungen resultieren im Wesentlichen aus der vorzeitigen Vertragsauflösung eines Mieters in Höhe von 801 T€ in dem Objekt in Ratingen. Die Erträge des Vorjahres betrafen unter anderem Entschädigungen von Mietern im Zusammenhang mit Vertragsauflösungen in dem Objekt in Mainz in Höhe von 790 T€.

(6) SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Rechts- und Beratungskosten	1.815	1.388
Kosten für Investor Relations- und Öffentlichkeitsarbeit	577	392
Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	477	620
Übrige	314	309
GESAMT	3.183	2.709

Die Aufwendungen für Rechts- und Beratungskosten in Höhe von 1.815 T€ (Vorjahr: 1.388 T€) enthalten insbesondere Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausschreibungsverfahren neuer zentralen Dienstleister für das technische und infrastrukturelle Gebäudemanagement (404 T€), Aufwendungen im Zusammenhang mit IT-Beratungen (303 T€), Nachhaltigkeit (295 T€) sowie Personalvermittlung (202 T€). Weiterhin enthält der Posten Aufwendungen für Investor-Relations- und Öffentlichkeitsarbeit von 577 T€ (Vorjahr: 392 T€) sowie Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 477 T€ (Vorjahr: 620 T€).

(7) ERGEBNIS AUS DER VERÄUßERUNG VON IMMOBILIEN

Aus der Veräußerung von Immobilien erzielte die Gesellschaft im Berichtsjahr ein Ergebnis in Höhe von 4.333 T€ nach 529 T€ im Vorjahr. Das Ergebnis des Berichtsjahres betrifft im Wesentlichen den Erlös und die Verkaufskosten im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie in Hamburg, An der Alster.

(8) FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis umfasst im Berichtsjahr Zinserträge und Zinsaufwendungen. Die Zinserträge betragen 1.513 T€ (Vorjahr: 1.792 T€) und betreffen im Wesentlichen Tagesgeldzinsen in Höhe von 1.437 T€.

Die Zinsaufwendungen haben sich um 205 T€ auf 14.303 T€ erhöht und betreffen mit 13.343 T€ (Vorjahr: 13.309 T€) finanzielle Verbindlichkeiten. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus refinanzierten Darlehen mit höheren Darlehensvolumina und gestiegenen variablen Zinssätzen in Höhe von 895 T€. Dagegen führten planmäßige Tilgungen von Darlehen und Darlehensausläufe zu einem Rückgang der Zinsaufwendungen in Höhe von 847 T€.

Die Zinsaufwendungen im Zusammenhang mit der Bewertung der Leasingverbindlichkeiten betragen 540 T€ (Vorjahr: 542 T€).

(9) ERGEBNIS JE AKTIE

Das Periodenergebnis beträgt 16.270 T€ und liegt damit um 16.930 T€ über dem Vorjahreswert. Der Anstieg ist dabei insbesondere auf den geringeren Wertminderungsaufwand sowie Zuschreibungen im Rahmen der Jahresbewertung des Immobilienvermögens zurückzuführen.

Das Ergebnis je Aktie beträgt 0,20 € und wird in Übereinstimmung mit IAS 33 ermittelt. Danach ergibt sich das Ergebnis je Aktie, indem das den Aktionären zustehende Periodenergebnis durch die zeitlich gewichtete durchschnittliche Zahl der Aktien im Geschäftsjahr dividiert wird.

Eine Verwässerung, z. B. durch Aktienoptionen oder Wandelanleihen, besteht nicht, da HAMBORNER keine derartigen Programme aufgelegt hat. Verwässertes und unverwässertes Ergebnis je Aktie sind somit identisch.

	2024	2023
Gewichtete durchschnittliche Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien in Tsd. Stück	81.343	81.343
Nettoergebnis / Jahresüberschuss in T€	16.270	-660
Ergebnis je Aktie in €	0,20	-0,01



Erläuterungen zur Bilanz

ANLAGESPIEGEL

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					WERTBERICHTIGUNGEN					RESTBUCHWERTE		
		Stand 01.01.2024	Zugänge	Abgänge	IFRS 5 Umgliederung	Stand 31.12.2024	Stand 01.01.2024	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Zuschreibungen	Abgänge	IFRS 5 Umgliederung	Stand 31.12.2024	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2024
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.101	3	0	450	654	801	45	0	0	249	597	300	57
Sachanlagen	(10)	4.745	79	42	0	4.782	2.006	273	0	42	0	2.237	2.739	2.545
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.452.411	4.466	4.000	63.352	1.389.525	351.857	43.252	3.928	922	38.659	351.600	1.100.554	1.037.925
INSGESAMT		1.458.257	4.548	4.042	63.802	1.394.961	354.664	43.570	3.928	964	38.908	354.434	1.103.593	1.040.527

IN T€	ERLÄUTERUNG ANHANG	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN				WERTBERICHTIGUNGEN				RESTBUCHWERTE	
		Stand 01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 01.01.2023	Zugänge (Abschreibungen des Geschäftsjahres)	Abgänge	Stand 31.12.2023	Stand 31.12.2022	Stand 31.12.2023
Immaterielle Vermögenswerte	(10)	1.099	2	0	1.101	653	148	0	801	446	300
Sachanlagen	(10)	4.618	176	49	4.745	1.785	270	49	2.006	2.833	2.739
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	(11)	1.434.408	27.790	9.787	1.452.411	305.248	55.432	8.823	351.857	1.129.160	1.100.554
INSGESAMT		1.440.125	27.968	9.836	1.458.257	307.686	55.850	8.872	354.664	1.132.439	1.103.593

**(10) IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE
UND SACHANLAGEN**

Die immateriellen Vermögenswerte umfassen entgeltlich erworbene Nutzungsrechte für System- und Anwendersoftware der EDV-Anlage der Gesellschaft.

Der unter den Sachanlagen ausgewiesene Buchwert des Verwaltungsgebäudes der Gesellschaft in Duisburg beträgt zum Abschlussstichtag 2.221 T€ (Vorjahr: 2.310 T€).

Die unter den Sachanlagen ausgewiesenen Nutzungsrechte für Leasinggegenstände für Betriebs- und Geschäftsausstattung haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2024	2023
Stand 1. Januar	221	179
+/- Zugänge / Abgänge	0	143
- Abschreibungen	-107	-101
Stand 31. Dezember	114	221

**(11) ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN /
GELEISTETE ANZAHLUNGEN**

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

IN T€	2024	2023
Stand 1. Januar	1.100.554	1.129.160
+ Zugänge wegen Erwerb	-20	24.602
+ Zugänge Anschaffungsnebenkosten schwebende Erwerbe	29	0
+ Zugänge wegen Nachaktivierungen	4.150	3.188
	4.159	27.790
- Abgänge wegen Verkauf	-3.078	-964
- Abgänge wegen Umgliederungen nach IFRS 5	-24.693	0
	-27.771	-964
+ Wertaufholungszuschreibungen	3.928	0
	3.928	0
- Planmäßige Abschreibungen Gebäude des Geschäftsjahres	-36.347	-35.988
- Außerplanmäßige Abschreibungen des Geschäftsjahres	-6.445	-18.989
	-42.792	-54.977
+/- Veränderung Bewertung Nutzungsrechte	-153	-455
Stand 31. Dezember	1.037.925	1.100.554

Der Buchwert der Nutzungsrechte im Sinne des IFRS 16 hat sich im Berichtsjahr wie folgt entwickelt:

IN T€	2024	2023
Stand 1. Januar	14.065	14.520
+/- Zugang / Neubewertung	308	0
- Abgang	0	0
- Abschreibungen	-461	-455
Stand 31. Dezember	13.912	14.065

Unter Berücksichtigung von Zu- und Abgängen im Berichtsjahr ergab sich zum 31. Dezember 2024 ein beizulegender Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien von 1.428.021 T€ (Vorjahr: 1.485.525 T€).

Im Rahmen der Jahresendbewertung sind portfolioübergreifend zu aktivierende ESG-Maßnahmen in Höhe von rund 9,9 Mio. € und ESG-bedingte Instandhaltungsmaßnahmen in Höhe von rund 6,5 Mio. € für die Jahre 2025 bis 2029 berücksichtigt worden. Diese Maßnahmen haben im Rahmen der HAMBORNER Dekarbonisierungsstrategie ein Energieeinsparpotenzial von kumulierten 6.000 Tonnen in der genannten Periode.

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien setzt sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Bebauter Immobilienbestand	1.441.010	1.471.000
Abzüglich zur Veräußerung gehaltener Immobilien	-27.390	0
Anschaffungsnebenkosten auf schwebende Erwerbe	29	0
Unbebauter Grundbesitz	460	460
Nutzungsrechte Leasing	13.912	14.065
GESAMT	1.428.021	1.485.525

(12) FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die langfristigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 2.355 T€ (Vorjahr: 2.093 T€) betreffen Barkautionen von Mietern. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 399 T€ (Vorjahr: 478 T€).

(13) FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

IN T€	2024	2023
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Rückständige Mieten und abgerechnete Nebenkosten	3.293	2.067
Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-762	-637
Abgegrenzte Forderungen aus zukünftigen Nebenkostenabrechnungen (Vertragsvermögenswert)	2.083	707
Übrige	53	103
GESAMT	4.667	2.240

Im Rahmen der Bewertung der Restforderungen zum Bilanzstichtag wurden Wertberichtigungen in Höhe der erwarteten Forderungsausfälle von 762 T€ (Vorjahr: 637 T€) erfasst.

Die Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

IN T€	2024	2023
Stand 1. Januar	637,0	325,0
Zugang	445,0	499,0
Neubewertung	-320,0	-187,0
Stand 31. Dezember	762,0	637,0

Die Fälligkeiten der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 31. Dezember 2024 stellen sich wie folgt dar:

FÄLLIGKEIT DER FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN
IN T€

	Gesamt	überfällig				nicht fällig
		< 30 Tage	> 30 Tage	> 60 Tage	> 90 Tage	
Bruttoforderung	3.292	646	422	196	1.754	274
Wertberichtigung	-762	-39	-53	-25	-645	0
Nettoforderung	2.530	607	369	171	1.109	274

Die nicht fälligen Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

Die sonstigen Vermögenswerte in Höhe von 8,9 Mio. € (Vorjahr: 9,1 Mio. €) enthalten im Wesentlichen gewährte Baukostenzuschüsse aufgrund der Anschlussvermietung der Standorte in Celle, Gießen und Mannheim in Höhe von 8,1 Mio. € (Vorjahr: 8,5 Mio. €). Die vereinbarten Beträge werden als Reduzierung der Mieten linear über die Laufzeit der Mietverträge verteilt. Von den sonstigen Vermögenswerten entfallen 787 T€ (Vorjahr: 693 T€) auf eine Laufzeit von bis zu einem Jahr.

(14) ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTEL-ÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	2024	2023
Bankguthaben	51.764	43.299
Kassenbestände	2	5
GESAMT	51.766	43.304

Von den Bankguthaben waren 49.317 T€ (Vorjahr: 36.926 T€) auf Tagesgeldkonten angelegt

(15) ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zum 31. Dezember 2024 wurden die Immobilien in Lübeck und Osnabrück in dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Kaufvertrag für das Objekt in Lübeck wurde am 19. Dezember 2024 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beläuft sich auf 20.850 T€ bei einem Buchwert in derselben Höhe. Der Kaufvertrag für das Objekt in Osnabrück wurde am 27. Januar 2025 unterzeichnet. Der Verkaufspreis beträgt 6.540 T€ bei einem Buchwert in Höhe von 4.044 T€. Der Übergang von Nutzen und Lasten an die Erwerber erfolgt im Jahr 2025.

(16) EIGENKAPITAL

Die Entwicklung des Eigenkapitals vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2024 ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt. Zum 31. Dezember 2024 beträgt das gezeichnete Kapital der Gesellschaft 81.343 T€ (Vorjahr: 81.343 T€) und ist in 81.343 Tsd. (Vorjahr: 81.343 Tsd.) Namensaktien eingeteilt. Der rechnerische Wert jeder Stückaktie beträgt 1 €.

Der Vorstand wurde durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28. April 2022 bis zum 27. April 2027 ermächtigt, einmalig oder mehrfach das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 32.537 T€ (Genehmigtes Kapital 2022) durch Ausgabe neuer auf den Namen lautender Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen zu erhöhen. Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten. Die neuen Aktien können von einem oder mehreren durch den Vorstand bestimmten Kreditinstituten oder nach § 53 Abs. 1 Satz 1 oder § 53b Abs. 1 Satz 1 oder Abs. 7 des Gesetzes über das Kreditwesen tätigen Unternehmen mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht).

Weiterhin wurde der Vorstand am 28. April 2022 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 27. April 2027 auf den Inhaber und/oder auf den Namen lautende Options- und/oder Wandelschuldverschreibungen bzw. Kombinationen dieser Instrumente („Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu 150.000 T€ mit oder ohne Laufzeitbegrenzung auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern („Inhabern“) von Schuldverschreibungen Wandlungsrechte auf neue auf den Namen lautende Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag des Grundkapitals von insgesamt bis zu 8.134 T€ nach näherer Maßgabe der Options- bzw. Wandelanleihebedingungen („Anleihebedingungen“) zu gewähren.

Im Rahmen der Ausgabe der Options- bzw. Wandelschuldverschreibungen ist der Vorstand ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 8.134 T€ eingeteilt in bis zu 8.134 Tsd. auf den Namen lautende Stückaktien bedingt zu erhöhen (Bedingtes Kapital 2022).

Der Vorstand kann mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Bezugsrecht der Aktionäre unter bestimmten Voraussetzungen für einen Teilbetrag ausschließen. Eine Inanspruchnahme der vorgenannten Ermächtigungen erfolgte bis zum Bilanzstichtag nicht.

Der Vorstand wurde im Rahmen der Hauptversammlung am 29. April 2021 ermächtigt, bis zum 28. April 2026 Aktien der Gesellschaft zu erwerben. Die Ermächtigung ist auf den Erwerb von Aktien beschränkt, auf die insgesamt ein anteiliger Betrag von höchstens 10 % des zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Hauptversammlung über diese Ermächtigung oder – falls dieser Wert geringer ist – des zum Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung bestehenden Grundkapitals entfällt. Die Ermächtigung kann ganz oder in Teilbeträgen, in letzterem Falle auch mehrmals, ausgeübt werden. Die Ermächtigung darf von der Gesellschaft nicht zum Zweck des Handels in eigenen Aktien genutzt werden. Von dieser Ermächtigung hat der Vorstand bislang keinen Gebrauch gemacht.

Die Kapitalrücklage beträgt zum Bilanzstichtag 300.454 T€. Die Kapitalrücklage enthält Beträge, die bei der Ausgabe neuer Aktien im Rahmen von Kapitalerhöhungen den Nennwert übersteigen. Im Rahmen der Ausschüttung der Dividende 2023 erfolgte eine Entnahme aus der Kapitalrücklage in Höhe von 35.119 T€.

Die Gewinnrücklagen betragen zum 31. Dezember 2024 29.369 T€ (Vorjahr: 17.202 T€). Der Hauptversammlung wird für das Geschäftsjahr 2024 eine Dividendenausschüttung in Höhe von 0,48 € je Aktie auf das dividendenberechtigte Grundkapital vorgeschlagen. Dies ergibt bei 81.343.348 dividendenberechtigten Aktien eine Verteilung an die Aktionäre von 39.045 T€.

Die in den Gewinnrücklagen in Höhe von –3.949 T€ (Vorjahr: –3.772 T€) enthaltene „Rücklage IAS 19 Pensionsrückstellungen“ betrifft die kumulierten versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste aus leistungsorientierten Pensionszusagen.



Ziele des Kapitalmanagements sind die Sicherstellung der Unternehmensfortführung, die adäquate Verzinsung des Eigenkapitals sowie die Erhaltung der Schuldentilgungsfähigkeit.

Eine wesentliche Kennzahl hierfür ist die Eigenkapitalquote, die auch bei Investoren, Analysten und Banken anerkannt ist.

IN T€	2024	2023	VER- ÄNDERUNG
Eigenkapital	411.166	434.118	-5,3 %
Bilanzsumme	1.133.474	1.160.801	-2,4 %
Bilanzielle Eigenkapitalquote in %	36,3	37,4	-3,0 %

Daneben ist die Gesellschaft an die Einhaltung der nach § 15 REITG kodifizierten Eigenkapitalquote von mindestens 45 % für den Statuserhalt als Real Estate Investment Trust (REIT) gebunden. Die Einhaltung der REIT-Eigenkapitalquote unterliegt daher einer laufenden Überwachung. Zum 31. Dezember 2024 betrug die Kennzahl 55,2 % (Vorjahr: 55,1 %).

Eine wesentliche Kennzahl im Zusammenhang mit der Schuldentilgungsfähigkeit ist der EPRA Loan to Value (LTV). Diese Kennziffer

definiert das Verhältnis zwischen Nettofinanzverbindlichkeiten und dem ermittelten Wert der Immobilien. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der LTV 43,7 % (Vorjahr: 43,5 %).

Den Rahmen für das Kapitalmanagement bilden grundsätzlich die gesellschaftsrechtlichen Bestimmungen, innerhalb derer eine Steuerung der Kapitalstruktur, z. B. durch Kapitalerhöhung, erfolgt.

Die Ziele des Kapitalmanagements wurden im Geschäftsjahr erreicht.

(17) FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten sanken um 1,7 Mio. € auf 681,2 Mio. €. Den bestehenden Immobilienkrediten liegen in der Regel langfristige Festzinsvereinbarungen zugrunde.

Bei einem variabel verzinslichen Darlehen in Höhe von 45,0 Mio. € mit einer Laufzeit von drei Jahren wurde dagegen nach Abwägung der Chancen und Risiken aufgrund der überschaubaren Laufzeit auf den Abschluss von Zinssicherungsgeschäften verzichtet. Das Darlehen ist ebenfalls grundbuchlich besichert.

Die Finanzverbindlichkeiten gliedern sich nach Fristigkeit wie folgt:

IN T€	31.12.2024			31.12.2023		
	Kurzfristig		Langfristig	Kurzfristig	Langfristig	
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	169.638	377.111	134.500	41.457	452.693	188.710



In den Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 681,2 Mio. € sind 28,6 Mio. € enthalten, die zur Finanzierung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien in Lübeck und Osnabrück dienen. Aufgrund der geplanten Veräußerungen der entsprechenden Objekte haben diese eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

In der nachfolgenden Tabelle werden die vertraglich zu leistenden Auszahlungen für Zinsen und Tilgung der Finanzverbindlichkeiten dargestellt. Zinszahlungen aus variabel verzinslichen Darlehen werden einheitlich mit der letzten Zinsfestsetzung vor dem Bilanzstichtag berechnet.

IN T€	31.12.2024			31.12.2023		
	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	bis 1 Jahr	2 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Finanzverbindlichkeiten	178.081	402.158	140.171	52.521	480.961	194.208

Mit Ausnahme des unbesicherten Schuldscheinardlehens mit einem Volumen von 12,5 Mio. € sind sämtliche Kredite grundbuchlich besichert. Für die zum 31. Dezember 2024 ausgewiesenen Finanzverbindlichkeiten sind Grundschulden im Umfang von 822,5 Mio. € zulasten der Gesellschaft eingetragen. Daneben sind die Mietforderungen der besicherten Objekte in Form einer in der Regel stillen Zession an die kreditgebenden Banken abgetreten. Die langfristigen Immobilienkredite werden mit Zinssätzen zwischen 0,88 % und 4,17 % (Durchschnittsverzinsung: 1,89 %) verzinst. Entsprechend den Darlehensvereinbarungen erfolgen die Tilgungen monatlich oder quartalsweise.

Beizulegender Zeitwert von finanziellen Vermögenswerten und Schulden, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet wurden

Bis auf die Finanzverbindlichkeiten stellen die Buchwerte der finanziellen Vermögenswerte und Schulden in der Bilanz unter anderem aufgrund der kurzen Laufzeiten eine gute Näherung an den beizulegenden Zeitwert dar.

Die beizulegenden Zeitwerte der Finanzverbindlichkeiten (ohne Berücksichtigung der Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten) entsprechen den Barwerten der mit den Schulden verbundenen Zahlungen unter Berücksichtigung der aktuellen laufzeitäquivalenten Zinsparameter (Level 3) zum Bilanzstichtag. In dieser Level-Zuordnung ist das eigene Ausfallrisiko berücksichtigt.

IN T€	31.12.2024		31.12.2023	
	Buchwert	Beizulegender Zeitwert	Buchwert	Beizulegender Zeitwert
Finanzverbindlichkeiten	652.636	612.962	682.860	626.601

(18) VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

IN T€	2024	2023
Finanzielle Verbindlichkeiten		
Leasingverbindlichkeiten (IFRS 16)	14.833	14.938
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.941	6.083
Mietkautionen	2.355	2.098
Erstattung vorausgezahlter Nebenkosten	813	340
Kaufpreiseinbehalte	551	880
Aufsichtsratsvergütung	438	438
Sicherheitseinbehalte für Mietgarantien	403	565
Prüfungsgebühren	317	117
Gewährte Baukostenzuschüsse	100	4.350
Übrige	454	374
	28.205	30.183
Übrige Verbindlichkeiten		
Miet- und Pachtvorauszahlungen	1.230	777
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	619	1.336
Grundsteuerpflichtungen	173	122
Abgegrenzte Investitionszuschüsse	59	71
Verbindlichkeiten aus Grunderwerbsteuer	18	615
Übrige	329	250
	2.428	3.171
GESAMT	30.633	33.354

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten sind 14.285 T€ (Vorjahr: 17.152 T€) innerhalb eines Jahres fällig.

Die langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten (2.411 T€; Vorjahr: 2.146 T€) haben eine Restlaufzeit von weniger als fünf Jahren.



Die Fälligkeit der undiskontierten Leasingverbindlichkeiten stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2024	31.12.2023
Innerhalb von einem Jahr	943	1.019
Innerhalb von zwei bis fünf Jahren	3.467	3.441
Über fünf Jahre	30.498	29.721
GESAMT	34.908	34.181

(19) RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Für ehemalige Mitarbeitende und Hinterbliebene bestehen betriebliche Altersversorgungszusagen. Es handelt sich dabei um leistungsorientierte Versorgungszusagen im Sinne von IAS 19. Die Rückstellungsbewertung erfolgt nach der Projected-Unit-Credit-Methode. Bei diesem Anwartschaftsbarwertverfahren werden neben den am Bilanzstichtag bekannten Renten und erworbenen Ansprüchen auch künftig zu erwartende Steigerungen von Renten berücksichtigt und Annahmen zur Inflation getroffen.

Im Zusammenhang mit den leistungsorientierten Versorgungsplänen ist die Gesellschaft den allgemeinen versicherungsmathematischen Risiken wie dem Langlebkeitsrisiko und dem Zinsänderungsrisiko ausgesetzt. Die Risiken wirken sich bei HAMBORNER insbesondere auf die Dotierung der Pensionsrückstellungen und somit auf die Vermögenslage der Gesellschaft aus. Um die Risiken zu quantifizieren und in der Bilanz entsprechend abzubilden, hat HAMBORNER die Rückstellung durch einen unabhängigen Gutachter unter Einbeziehung von Sensitivitäten der versicherungsmathematischen Parameter bewerten lassen.

HAMBORNER ist in der Lage, die monatlichen Pensionszahlungen an die Pensionsempfänger bzw. deren Hinterbliebene aus dem operativen Geschäft (Innenfinanzierung) zu leisten. Die Sicherstellung, diesen Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen, wird durch das Liquiditätsmanagement der Gesellschaft überwacht.

Zum 31. Dezember 2024 verteilen sich die Pensionsverpflichtungen auf vier Pensionsempfänger und drei Hinterbliebene. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Anzahl der Leistungsempfänger gleich geblieben.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der leistungsorientierten Verpflichtungen beläuft sich zum Bilanzstichtag auf ca. 8,7 Jahre (Vorjahr: ca. 8,0 Jahre).

Die Entwicklung der Pensionsrückstellungen stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2024	2023
Bilanzwert 1. Januar (= Barwert 1. Januar)	4.649	4.250
Zinsaufwand	155	159
Für das laufende Jahr erfasste versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste	177	595
(aus der Veränderung bei den finanziellen Annahmen)	(+42)	(+173)
(aus erfahrungsbedingten Anpassungen)	(+135)	(+421)
Pensionszahlungen	-417	-355
GESAMT	4.564	4.649

Die Veränderungen der maßgeblichen versicherungsmathematischen Annahmen hätten folgende Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen:

VERÄNDERUNG DER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IN T€	ANSTIEG	RÜCKGANG
Diskontierungszinssatz (-1,0 %-Punkte / +1,0 %-Punkte)	436 (464)	-372 (-394)
Rententrend (+0,25 %-Punkte / -0,25 %-Punkte)	97 (94)	-95 (-91)
Abweichung der Sterblichkeit vom Standard (-7,5 % / +7,5 %)	152 (153)	-138 (-139)

Den Sensitivitätsberechnungen liegt die durchschnittliche Laufzeit der zum 31. Dezember 2024 ermittelten Versorgungsverpflichtungen zugrunde. Die Berechnungen wurden für die als wesentlich eingestuften versicherungsmathematischen Parameter isoliert vorgenommen, um die Auswirkungen auf den Barwert der Pensionsverpflichtungen separat aufzuzeigen.

Im Geschäftsjahr 2025 werden Pensionszahlungen aus den leistungsorientierten Pensionszusagen in Höhe von 405 T€ erwartet.

HAMBORNER hat im Berichtsjahr 326 T€ (Vorjahr: 302 T€) an Beiträgen zur gesetzlichen Rentenversicherung gezahlt, die als beitragsorientierter Versorgungsplan anzusehen sind. Daneben wurden von der Gesellschaft Beiträge zu Direktversicherungen in Höhe von 5 T€ (Vorjahr: 5 T€) übernommen. Bei beitragsorientierten Plänen entstehen für das Unternehmen über die Entrichtung der Beiträge hinaus keine weiteren Verpflichtungen. Die Aufwendungen werden im Personalaufwand erfasst.



(20) SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

IN T€	01.01.2024	INANSPRUCH- NAHME	AUFLÖSUNGEN	ZUFÜHRUNGEN	ZINSEFFEKTE	31.12.2024	DAVON LANGFRISTIG	DAVON KURZFRISTIG
Rückstellungen für								
Bergschäden	2.829	0	0	108	188	3.125	3.125	0
Tantiemen Mitarbeitende	521	510	11	556	–	556	0	556
Tantiemen Vorstand (STI)	447	447	0	500	–	500	0	500
Tantiemen Vorstand (LTI)	359	66	98	97	3	295	221	74
Erstattungen aus noch nicht abgerechneten Betriebskosten	1.363	294	104	163	–	1.128	0	1.128
Übrige	301	296	5	258	–	258	0	258
GESAMT	5.820	1.613	218	1.682	191	5.862	3.346	2.516

Die Rückstellungen für Bergschäden betreffen potenzielle Risiken aus ehemaliger Bergbautätigkeit. Hierzu verweisen wir auf die weiterführenden Erläuterungen im Risikobericht, der Bestandteil des Lageberichts ist. Bergbaubedingte Rückstellungen sind langfristige Rückstellungen, die mit ihrem am Bilanzstichtag wahrscheinlichen Erfüllungsbetrag anzusetzen sind. In Abhängigkeit von ihrer jeweiligen Restlaufzeit (zwischen drei und zehn Jahren; Vorjahr: zwischen vier und elf Jahren) werden dabei als Abzinsungsfaktor Zinssätze zwischen 2,9 % und 3,6 % (Vorjahr: zwischen 3,6 % und 3,9 %) zugrunde gelegt. Die Rückstellungen für Bergschäden haben sich gegenüber dem Vorjahr im Saldo um 296 T€ auf 3.125 T€ erhöht. Der Anstieg

resultiert im Wesentlichen aus Zinseffekten der bereits im Vorjahr enthaltenen Beträge aufgrund von Laufzeitveränderungen sowie Zinssatzänderungen. Diese sind im Zinsaufwand in Höhe von 188 T€ ausgewiesen. Die höheren Inflationswerte bei der Berechnung der Rückstellungen in Höhe von insgesamt 108 T€ werden in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen.

Die Rückstellung für Tantiemenverpflichtungen der Mitarbeitenden liegt unter Zugrundelegung der voraussichtlichen Tantiemen für 2024 um 35 T€ über dem Vorjahreswert und beträgt 556 T€. Daneben bestehen Rückstellungen für Vorstandstantiemen aus langfristi-

gen aktienbasierten Vergütungen (LTI) in Höhe von 295 T€ (Vorjahr: 359 T€), von denen auf Basis der Bewertung zum Stichtag 74 T€ im Jahr 2025 ausgezahlt werden, sowie aus der kurzfristigen Vergütung (STI) in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 447 T€). Die Laufzeiten der langfristigen aktienbasierten Vergütung betragen zum Abschlussstichtag noch drei Monate, 15 Monate, 27 Monate bzw. 39 Monate.

Die Rückstellung für Rückerstattungsbeträge an Mieter aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 1.128 T€ (Vorjahr: 1.363 T€) resultiert aus voraussichtlichen Verpflichtungen zur Rückzahlung überhöhter Vorauszahlungen.

(21) ZUSATZANGABE FINANZINSTRUMENTE

Im Einzelabschluss werden die Finanzinstrumente analog zu den jeweiligen Bilanzpositionen in Klassen zusammengefasst. Die folgende Übersicht zeigt eine Überleitung der Bilanzposten auf die vom Unternehmen entsprechend den Mindestanforderungen des IFRS 7 gebildeten Klassen.

31.12.2024	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN	31.12.2023	BILANZANSATZ	BEWERTUNG NACH IFRS 9	NICHT FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE / VERBINDLICHKEITEN
in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten		in T€		Zu fortgeführten Anschaffungskosten	
Aktiva				Aktiva			
Finanzielle Vermögenswerte	2.754	2.754		Finanzielle Vermögenswerte	2.571	2.571	
Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	5.454	4.667	787	Kurzfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Vermögenswerte	2.936	2.240	696
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	51.766	51.766		Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	43.304	43.304	
	59.974	59.187	787		48.811	48.115	696
Passiva				Passiva			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	511.611	511.611		Langfristige Finanzverbindlichkeiten	641.403	641.403	
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.348	2.411	13.937	Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	16.203	2.146	14.057
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	141.031	141.031		Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	41.457	41.457	
Finanzverbindlichkeiten im Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	28.607	28.607		Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	17.151	14.030	3.121
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	14.285	13.304	981		716.214	699.036	17.178
	711.882	696.964	14.918				

HAMBORNER ist aufgrund der Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt, unter anderem auch finanziellen Risiken. Weitere Ausführungen zu den finanziellen Risiken und deren Steuerung enthält der Risikobericht, der Teil des Lageberichts ist.

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 originären Finanzinstrumente ist dies die Summe aller 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 Liquiditätsbedarf wird regelmäßig im Rahmen von Planungsrechnungen ermittelt.

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

Zinsrisiken resultieren aus Veränderungen des Marktzinnsniveaus. Sensitivitätsanalysen, welche die Auswirkungen von Änderungen des Marktzinnsniveaus auf Zinszahlungen, Zinsaufwendungen und -erträgen sowie auf das Eigenkapital aufzeigen, werden entsprechend IFRS 7 durchgeführt. Hierfür gelten folgende Prämissen:

Zinsrisiken bei originären Finanzinstrumenten mit fester Verzinsung wirken sich bilanziell nur aus, wenn sie zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden. Bei zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumenten wirken sich Zinsänderungen bilanziell nicht aus. Bei Finanzverbindlichkeiten mit variabler Verzinsung wirken sich Zinsrisiken unmittelbar auf den Gewinn und Verlust aus, soweit diese Risiken nicht durch geeignete Finanzinstrumente abgesichert wurden. HAMBORNER hat für ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen (44,0 Mio. €) variable Zinssätze vereinbart, für die keine Zinsswaps abgeschlossen wurden. Für das grundpfandrechtlich besicherte Darlehen würde sich der Zinsaufwand bei einer Verminderung oder Erhöhung des Basiszinssatzes um einen Prozentpunkt auf Basis des aktuellen Zinnsniveaus pro Jahr um 441 T€ verringern bzw. erhöhen.

(22) EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Wesentliche Eventualverbindlichkeiten, Haftungsverhältnisse oder sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen am Abschlussstichtag nicht.

(23) LEASINGVERHÄLTNISS

HAMBORNER als Leasinggeber

Sämtliche Mietverträge, die HAMBORNER mit ihren Mietern abgeschlossen hat, werden nach IFRS als Operating Leasing eingestuft, da alle mit dem Eigentum verbundenen Chancen und Risiken bei der Gesellschaft verbleiben.

Im Rahmen von Operating Leasing waren per 31. Dezember 2024 Anlageimmobilien zum Buchwert von 1.028,1 Mio. € (Vorjahr: 1.086,3 Mio. €) vermietet.

Die im Wesentlichen für Büro- und Einzelhandelsflächen bestehenden Mietverträge werden in der Regel mit Laufzeiten zwischen drei und 20 Jahren abgeschlossen. Rund 98 % der Mietverträge sind mit Wertesicherungsklauseln versehen, die eine Kopplung der Mieten an die Entwicklung des Verbraucherpreisindex vorsehen. Die Mietzahlungen werden mit dem vereinbarten Mietindex erfasst. Bei Änderung der Leasingrate aufgrund einer Indexierung erfolgt erst dann die Anpassung der Mietzahlung. In der Regel werden Mietsicherheiten vereinbart. Es wird eine vollständige Umlage der Nebenkosten angestrebt. Mietverträge mit umsatzabhängigen Mieten wurden in Höhe von 648 T€ (Vorjahr: 394 T€) erzielt. Aus bestehenden gewerblichen Mietverhältnissen wird HAMBORNER folgende vertraglich gesicherte Mietzahlungen erhalten:

IN T€	31.12.2024	31.12.2023
im 1. Jahr	87.903	87.011
im 2. Jahr	83.599	80.408
im 3. Jahr	74.743	72.391
im 4. Jahr	64.509	65.409
im 5. Jahr	55.480	54.410
ab dem 6. Jahr	185.534	258.261
GESAMT	551.769	617.890

Die Leasingzahlungen beinhalten Mieterlöse bis zum wahrscheinlichen Vertragsende des Mieters, abhängig davon, ob eine Kündigung oder Nichtinanspruchnahme einer Verlängerungsoption tatsächlich zu erwarten ist. Sobald eine Veränderung der angenommenen Option ersichtlich wird, wird diese entsprechend berücksichtigt.

Die Leasingzahlungen werden linear über die Laufzeit des Leasingverhältnisses als Ertrag in den Erlösen aus Mieten und Pachten erfasst. Anfängliche direkte Kosten, die direkt den Verhandlungen und dem Abschluss eines Leasingverhältnisses zugerechnet werden können, werden mit dem dazugehörigen Leasinggegenstand in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien erfasst und über die Laufzeit des dazugehörigen Mietvertrags abgeschrieben.

Die Mietanreize werden in Form von Baukostenzuschüssen und mietfreien Zeiten gewährt, welche über die Laufzeit des Mietvertrags verteilt und bei den Mieterlösen entsprechend berücksichtigt werden. Die Bilanzierung erfolgt in den sonstigen Vermögenswerten und wird über die Mietlaufzeit umsatzmindernd ausgewiesen.

Nach IFRS 16.87 ist eine Vertragsänderung als eine Modifikation eines Operating Leases immer als neuer Lease zu bilanzieren. In dem Fall, dass ein Incentive vorliegt, wird dieser entsprechend der neuen Laufzeit berücksichtigt.

HAMBORNER als Leasingnehmer

Die quantitativen Angaben zu den Leasingverhältnissen, bei denen HAMBORNER Leasingnehmer ist, finden sich in den Angaben zu den betreffenden Posten der Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung.

Bei dem Erbbaurecht in Solingen wurde die bestehende Verlängerungsoption bei der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt, da für HAMBORNER aufgrund der vertraglichen Regelungen ein hoher wirtschaftlicher Anreiz besteht, die Option auszuüben.

Bei dem Erbbaurecht in Freiburg wurde lediglich eine Verlängerungsoption über zehn Jahre bis zum 30. Juni 2033 im Rahmen der Bewertung der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt. Aufgrund des bestehenden langfristigen Mietvertrags besteht hier ein entsprechender wirtschaftlicher Anreiz, der die Ausübung der Option höchstwahrscheinlich macht. Darüber hinaus bestehen zwei weitere Optionen über jeweils zehn Jahre, die nicht berücksichtigt wurden. Da HAMBORNER vom Erbbaurechtsgeber bei Beendigung des Leasingverhältnisses eine Entschädigung in Höhe des Verkehrswerts des aufstehenden Gebäudes erhält, besteht in Abhängigkeit von der Einschätzung der Marktlage zum Zeitpunkt des Auslaufens der ersten Verlängerungsoption aus heutiger Sicht noch kein hinreichend sicherer wirtschaftlicher Anreiz zur Verlängerung. Die jährlich zu zahlenden Erbbauzinsen betragen in dem Objekt zurzeit 323 T€ pro Jahr.

Wesentliche Leasingverhältnisse, die bereits abgeschlossen, aber noch nicht begonnen wurden, bestehen nicht.

Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

In der Kapitalflussrechnung wird die Entwicklung der Zahlungsströme getrennt nach Mittelzu- und -abflüssen aus der operativen Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Der Finanzmittelfonds beinhaltet Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente mit einer anfänglichen Restlaufzeit von weniger als drei Monaten. Zum Stichtag betrug der Finanzmittelfonds 51,8 Mio. € nach 43,3 Mio. € im Vorjahr.

Die Kapitalflussrechnung wurde gemäß den Regelungen des IAS 7 aufgestellt. Einflüsse aus Wechselkursänderungen bestehen bei HAMBORNER nicht.

(24) CASHFLOW AUS DER OPERATIVEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit beträgt 60,8 Mio. € nach 68,7 Mio. € im Vorjahr. Das ausgewiesene Finanzergebnis der Kapitalflussrechnung weicht vom Finanzergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ab, da in der Kapitalflussrechnung lediglich das im Zusammenhang mit der Finanzierungstätigkeit stehende Finanzergebnis ausgewiesen wird. Zinseffekte im Zusammenhang mit der operativen Geschäftstätigkeit, z. B. für die Auf- und Abzinsung von Rückstellungen, sind nicht enthalten.

Der operative Cashflow je Aktie entwickelte sich wie nachfolgend dargestellt:

		2024	2023
Anzahl der am Stichtag im Umlauf befindlichen Aktien	Tsd. Stück	81.343	81.343
Operativer Cashflow	T€	60.774	68.721
Operativer Cashflow je Aktie	€	0,75	0,84

(25) CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit führte zu einem Mittelzufluss von 3,6 Mio. € (Vorjahr: Mittelabfluss 15,2 Mio. €). Der Mittelzufluss resultiert im Saldo aus Mittelabflüssen im Zusammenhang mit Akquisitionen in Höhe von 4,4 Mio. €, denen Mittelzuflüsse eines Objektverkaufs in Höhe von 8,0 Mio. € gegenüberstehen.

Die Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und als Finanzinvestition gehaltene Immobilien decken sich nicht mit den bei der Entwicklung des Anlagevermögens geeigneten Zugängen. Grund hierfür sind im Wesentlichen Kaufpreiseinhalte und zum jeweiligen Stichtag noch nicht fällige Zahlungen für die Grunderwerbsteuer.

(26) CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt –55,9 Mio. € (Vorjahr: –140,3 Mio. €). Den Einzahlungen aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 42,4 Mio. € stehen im Wesentlichen Auszahlungen aus der Dividendenzahlung in Höhe von 39,0 Mio. € (Vorjahr: 38,2 Mio. €) für das Jahr 2023 sowie aus Zins- und Tilgungszahlungen (59,2 Mio. €) für die zur anteiligen Finanzierung der Immobilien aufgenommenen Darlehen gegenüber.

Die Veränderung der kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten aus der Finanzierungstätigkeit (Finanzverbindlichkeiten) stellt sich wie folgt dar:

IN T€	2024	2023
Stand 1. Januar	682.860	770.705
Zugang wegen Aufnahme von Darlehen	42.400	13.500
Abgang wegen Tilgung von Darlehen	–44.152	–101.882
Zugang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	183	197
Abgang der kurzfristigen Zinsabgrenzung	–44	–34
Veränderung der abgegrenzten Transaktionskosten	2	374
Finanzverbindlichkeiten	681.249	682.860
Stand 1. Januar	14.938	15.187
Mittelabfluss aus der Tilgung von Leasingverbindlichkeiten	–412	–392
Zugang/Abgang von Leasingverbindlichkeiten	308	143
Leasingverbindlichkeiten	14.833	14.938
Finanz- und Leasingverbindlichkeiten		
Stand 1. Januar	697.798	785.892
Stand 31. Dezember	696.082	697.798

Der Cashflow aus Leasingverbindlichkeiten setzt sich zusammen aus Zinszahlungen in Höhe von 540 T€ (Vorjahr: 542 T€) und Tilgungszahlungen in Höhe von 412 T€ (Vorjahr: 392 T€).



Sonstige Erläuterungen und Pflichtangaben

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 1. April 2025 wird der Übergang von Nutzen und Lasten an den Erwerber der Immobilie in Lübeck erwartet. Am 27. Januar 2025 wurde der Kaufvertrag für die Immobilie in Osnabrück unterzeichnet. Der Besitzübergang wird voraussichtlich am 1. April 2025 erfolgen.

ARBEITNEHMER

Die Mitarbeiterzahl (ohne Vorstand) betrug im Jahresdurchschnitt:

	2024	2023
Kfm. Objektverwaltung	14	17
Techn. Objektverwaltung	7	9
Administration	32	21
GESAMT	53	47

CORPORATE GOVERNANCE

Im November 2024 haben Vorstand und Aufsichtsrat eine aktualisierte Entsprechenserklärung abgegeben und im Internet unter www.hamborner.de im Bereich HAMBORNER REIT AG/ Nachhaltigkeit/ Unternehmensführung öffentlich zugänglich gemacht.

MITTEILUNG ÜBER DAS BESTEHEN EINER BETEILIGUNG

Gemäß § 11 Abs. 4 REITG darf zur Erhaltung des REIT-Status kein Anleger direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr der Stimmrechte verfügt. Zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 waren der Gesellschaft keine Aktionäre bekannt, deren direkter Anteil 10 % des Grundkapitals überschritten hat.

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 des Wertpapierhandelsgesetzes (WpHG) mitgeteilt worden sind.

STIMMRECHTSMITTEILUNG

Nr.	Meldepflichtiger	Stimmrechte i. S. d. §§ 33,34 WpHG	Stimmrechte über Instrumente i. S. d. § 38 Abs. 1 WpHG	Stimmrechtsanteil in %	Berührte Schwelle	Datum der Schwellenberührung	Zurechnung von Stimmrechten i. S. d. §34 WpHG
1	RAG-Stiftung, Essen, Deutschland	9.926.280		12,2	Überschreitung 10 %	27.09.2016	ja; 2,62 %
3	BlackRock Inc., Wilmington, DE, USA	4.063.454	559.964	5,68	Unterschreitung 5 %	19.11.2024	nein

Der folgenden Tabelle können die meldepflichtigen Beteiligungen entnommen werden, die der Gesellschaft bis 31. März 2025 mitgeteilt wurden. Die Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen an die Gesellschaft entnommen. Sämtliche Veröffentlichungen durch die Gesellschaft über Mitteilungen von Beteiligungen im Berichtsjahr und darüber hinaus bis zum 16. April 2025 stehen auf der Homepage der HAMBORNER REIT AG im Bereich Aktuelles zur Verfügung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Angaben zu der Beteiligung in Prozent und in Stimmrechten aufgrund nicht meldepflichtiger Erwerbe oder Verkäufe von Anteilen zwischenzeitlich überholt sein können.

Indirekte Beteiligungen am Kapital der Gesellschaft, die mittelbar 10 % der Stimmrechte erreichen oder überschreiten, wurden zum 31. Dezember 2024 von der RAG-Stiftung, Essen, gehalten.

BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN IM GESCHÄFTSJAHR 2024

Zu den nahestehenden Personen und Unternehmen im Sinne des IAS 24 zählen bei HAMBORNER ausschließlich Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie deren nahe Angehörige. Berichtspflichtige Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen wurden im Geschäftsjahr 2024 nicht abgeschlossen.



VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Die gemäß IAS 24 angabepflichtige Vergütung an Personen in Schlüsselpositionen der Gesellschaft umfasst die Vergütung des aktiven Vorstands und des Aufsichtsrats.

Die Gesamtbezüge des Vorstands beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.370 T€ (Vorjahr: 1.204 T€).

Der Vorstand erhält eine Festvergütung in Höhe von 731 T€ (Vorjahr: 635 T€), Nebenleistungen in Höhe von 47 T€ (Vorjahr: 48 T€) sowie jährliche Barleistungen zur freien Verwendung (Versorgungsentgelt) in Höhe von 94 T€ (Vorjahr: 90 T€).

Darüber hinaus erhält der Vorstand eine kurzfristig fällige Vergütung (STI) in Höhe von 500 T€ (Vorjahr: 447 T€). Diese kurzfristige variable Vergütung (STI) setzt Anreize zur operativen Umsetzung der Unternehmensstrategie in einem konkreten Geschäftsjahr. Der Aufsichtsrat hat neben finanziellen Leistungskriterien auch nicht finanzielle Leistungskriterien implementiert, die über einen kriterienbasierten Anpassungsfaktor (Modifier) bei der Ermittlung der Auszahlung Berücksichtigung finden. Der STI-Auszahlungsbetrag errechnet sich, indem der Zielbetrag in € mit der Gesamtzielerreichung multipliziert wird. Die Gesamtzielerreichung wiederum errechnet sich aus den beiden finanziellen Leistungskriterien Funds from Operations (FFO) je Aktie (60 % Gewichtung) und Vermietungsquote (40 % Gewichtung), deren jeweilige Zielerreichung gewichtet, addiert sowie mit dem festgesetzten Modifier (Spanne 0,8 bis 1,2) multipliziert wird. Die Bandbreite der Zielerreichung der finanziellen Leistungskriterien sowie der Gesamtzielerreichung im Vergütungssystem 2020 beträgt 0 bis 150 %. Ein kompletter Ausfall des STI ist somit möglich. Gleichzeitig ist der Auszahlungsbetrag auf 150 % des Zielbetrags begrenzt.

Neben kurzfristig fälligen Leistungen 1.372 T€ (Vorjahr: 1.220 T€) entfallen im Geschäftsjahr Bezüge in Höhe von –1 T€ (Vorjahr: –16 T€) auf langfristig aktienbasierte Vergütungen (LTI).

Aus aktienbasierten Vergütungen aufgrund der 2024 gewährten Aktienzusagen (Zuführung: 97 T€) sowie aus Bewertungseffekten (Auflösung: 98 T€) ergibt sich im Berichtsjahr ein Ertrag aus der LTI-Berechnung in Höhe von 1 T€ (Vorjahr: 16 T€).

Der LTI wird über die Performanceperiode von vier Jahren linear angesammelt.

Die Rückstellungen und Verbindlichkeiten für Vergütungen aktiver Vorstandsmitglieder betragen 795 T€ (Vorjahr: 806 T€), davon sind 574 T€ kurzfristig zur Auszahlung fällig.

Die Gesamtbezüge des Vorstands nach HGB beliefen sich im Geschäftsjahr auf 1.667 T€ (Vorjahr: 1.580 T€), wobei die aktienbasierte Vergütung in Höhe von 295 T€ (Vorjahr: 359 T€) hierin mit ihrem Zeitwert im Zeitpunkt der Vergütung enthalten ist.

Der LTI von Herrn Karoff und Frau Verheyen umfasst virtuelle Aktienzusagen, die dem Vorstand nach Ablauf der jeweiligen Performanceperiode mit der Gehaltsabrechnung ausgezahlt werden, die auf die Aufsichtsratssitzung der Gesellschaft folgt, in welcher der Jahresabschluss für das dritte auf das jeweilige Gewährungsjahr folgende Geschäftsjahr festgestellt wird.

Die Höhe der Auszahlung ermittelt sich aus der Anzahl der gewährten Aktienzusagen multipliziert mit dem arithmetischen Mittel der Schlusskurse der HAMBORNER-Aktie im Handelssystem XETRA über die letzten 20 Börsentage vor dem Ende der Performanceperiode.

Die Anzahl der gewährten Aktienzusagen erhöht oder vermindert sich unter Berücksichtigung des Grads der Erreichung der festgelegten Erfolgsziele. Die Erfolgsziele sind die Entwicklung des Net Asset

Value sowie der relative Total Shareholder Return. Die Erfolgsziele sind mit jeweils 50 % gewichtet. Der ermittelte Auszahlungsbetrag ist betragsmäßig auf 200 % des Zielbetrags begrenzt.

Der beizulegende Zeitwert pro erdienter Aktienzusage ergibt sich zum Bilanzstichtag somit im Wesentlichen aus dem arithmetischen Mittel der HAMBORNER-Aktie über die letzten 20 Börsentage vor dem Geschäftsjahresende (6,38 €).

Nachfolgend sind die am 31. Dezember 2024 gewährten und noch ausstehenden virtuellen Aktienzusagen unter Angabe des Schlusskurses der HAMBORNER-Aktie am jeweiligen Zusagetag dargestellt:

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN HERR KAROFF

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2021	8,96 €	2025	22.322
LTI 2022	9,73 €	2026	20.555
LTI 2023	6,93 €	2027	33.190
LTI 2024	6,75 €	2028	42.716

ANZAHL GEWÄHRTER VIRTUELLER AKTIENZUSAGEN FRAU VERHEYEN

	Referenzkurs Aktie bei Gewährung	Auszahlung	Anzahl
LTI 2022	9,73 €	2026	3.341
LTI 2023	6,93 €	2027	18.759
LTI 2024	6,75 €	2028	20.740



Die Entwicklung der virtuellen Aktienzusagen stellt sich wie folgt dar:

	2024	2023
Stand 1. Januar	115.420	116.020
Zugang gewährter virtueller Aktienzusagen	63.456	51.950
Abgang virtueller Aktienzusagen	-17.253 ¹	-52.550
Stand 31. Dezember	161.623	115.420

¹ Die Zielerreichung betrug 56,9 %.

Die jeweilige Tranche hat eine Performanceperiode von insgesamt vier Jahren und endet am 31. Dezember des dritten auf das jeweilige Gewährungs-jahr folgende Jahr. Wird das Dienstverhältnis vor Ende dieser Performanceperiode durch außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund nach § 626 Abs. 1 BGB durch HAMBORNER oder durch eigeninitiierte Kündigung oder Aufhebung des Dienstvertrags ohne wichtigen Grund beendet oder aufgelöst, so verfallen alle bedingt gewährten Aktienzusagen ersatz- und entschädigungslos. Im Fall der regulären Beendigung des Dienstverhältnisses werden die Performance Shares gemäß dem Plan zum Ende der vereinbarten Performanceperiode ausbezahlt.

Bei unterjähriger Beendigung des Dienstverhältnisses wird der Auszahlungsbetrag für die Tranche des Geschäftsjahres, in dem das Dienstverhältnis endet, für jeden Monat, in welchem das Dienstverhältnis in diesem Jahr nicht bestanden hat, um ein Zwölftel gekürzt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten eine feste zahlbare jährliche Vergütung. Die Höhe der Vergütung ist abhängig von der Funktion und Zugehörigkeit zu den jeweiligen Ausschüssen.

Für das Geschäftsjahr betrug die Vergütung des Aufsichtsrats 438 T€ (Vorjahr: 438 T€).

Für ehemalige Vorstandsmitglieder und ihre Hinterbliebenen betragen die zum Abschlusstichtag gebildeten Pensionsrückstellungen 2.592 T€. Die Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses aus diesen Pensionszusagen (247 T€) sowie weiteren Hinterbliebenenleistungen (170 T€) betragen im Berichtsjahr 417 T€.

Organe der Gesellschaft und deren Mandate

Dr. Eckart John von Freyend, Bad Honnef
Ehrenvorsitzender des Aufsichtsrats

AUFSICHTSRAT

Dr. Andreas Mattner, Hamburg
Vorsitzender
Selbstständiger Unternehmensberater,
geschäftsführender Gesellschafter der Drachen GmbH
Externe Mandate:
Mitglied des Aufsichtsrats der neoshare AG¹
Mitglied des Beirats der ECE Group GmbH & Co. KG²
Mitglied des Beirats der ECE Group Verwaltung GmbH²

Claus-Matthias Böge, Hamburg
Stellvertretender Vorsitzender
Geschäftsführer der CMB Böge Vermögensverwaltung GmbH
Externe Mandate:
Bijou Brigitte modische Accessoires AG, Hamburg¹

Maria Teresa Dreo-Tempsch, Wien
Mitglied des Vorstands der Berlin Hyp AG
Externe Mandate:
Mitglied des Aufsichtsrats der neoshare AG¹

Rolf Glessing, Illerkirchberg
Geschäftsführender Gesellschafter der
Glessing Management Beratung GmbH
Externe Mandate:
FCF Fox Corporate Finance GmbH²
Mitglied im Stiftungsrat der Josef H. Boquoi-Stiftung²
Mitglied im Stiftungsrat der bofrost-Stiftung²
Mitglied im Stiftungsrat der Stiftung Mein Wohnen²

Ulrich Graebner, Bad Homburg v. d. H.
Senior Advisor der Houlihan Lokey Germany AG
Partner der Cara Investment GmbH
Externe Mandate:
Keine

Christel Kaufmann-Hocker, Düsseldorf
Selbstständige Unternehmensberaterin
Externe Mandate:
Keine

Mechthilde Dordel³, Oberhausen
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

Klaus Hogeweg³, Mülheim an der Ruhr
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(IT & Digital Transformation)

Johannes Weller³, Willich (bis 14.08.2024)
Angestellter der HAMBORNER REIT AG
(Portfolio & Risk Management)

Ulrike Glasik³, Oberhausen (ab 15.08.2024)
Angestellte der HAMBORNER REIT AG
(Finance & Accounting)

¹ Mitgliedschaft in anderen gesetzlich zu bildenden Aufsichtsräten
² Mitgliedschaft in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien
³ Aufsichtsratsmitglied der Arbeitnehmer

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Präsidial- und Nominierungsausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Claus-Matthias Böge
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

Prüfungsausschuss

Claus-Matthias Böge (Vorsitzender)
Rolf Glessing
Christel Kaufmann-Hocker
Johannes Weller (bis 14.08.2024)
Klaus Hogeweg (ab 29.08.2024)

ESG-Ausschuss

Dr. Andreas Mattner (Vorsitzender)
Maria Teresa Dreo-Tempsch
Ulrich Graebner

VORSTAND

Niclas Karoff, Berlin

Vorsitzender,
verantwortlich für Strategy, Finance & Accounting, Portfolio & Risk
Management, Internal Audit, Legal & Corporate Governance,
Investor Relations & Corporate Communications, Human Resources,
Sustainability & ESG, Executive Office

Sarah Verheyen, München

verantwortlich für IT & Digital Transformation, Transaction
Management, Asset Management, Technical Management,
Property Management, Sustainability & ESG, Executive Office

Duisburg, den 31. März 2025

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

WEITERE ANGABEN

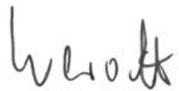
Versicherung der gesetzlichen Vertreter	98
Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers	99
REIT-Angaben	104
Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2024)	105
Finanzkalender / Impressum	108

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Duisburg, den 31. März 2025

Der Vorstand



Niclas Karoff



Sarah Verheyen

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die HAMBORNER REIT AG, Duisburg

Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gesamtergebnisrechnung, der Gewinn- und Verlustrechnung, der Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 sowie dem Anhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der HAMBORNER REIT AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

— entspricht der beigefügte Einzelabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 und

— vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Einzelabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Einzelabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Einzelabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war folgender Sachverhalt am bedeutsamsten in unserer Prüfung:

1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

Unsere Darstellung dieses besonders wichtigen Prüfungssachverhalts haben wir wie folgt strukturiert:

1 Sachverhalt und Problemstellung

2 Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

3 Verweis auf weitergehende Informationen

Nachfolgend stellen wir den besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289 f HGB
- den Geschäftsbericht – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen –, mit Ausnahme des geprüften Einzelabschlusses, des geprüften Lageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Unsere Prüfungsurteile zum Einzelabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Einzelabschluss, zu den inhaltlich geprüften Lageberichtsangaben oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

1 Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

- ① In dem Einzelabschluss der HAMBORNER REIT AG wird zum 31. Dezember 2024 unter dem Bilanzposten „als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien“ ein Immobilienvermögen in Höhe von 1.038 Mio. € (92 % der Bilanzsumme) ausgewiesen. Für die Bewertung des Immobilienvermögens wird das Wahlrecht des IAS 40.30 in Verbindung mit IAS 40.56 ausgeübt, und die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bilanziert. Die beizulegenden Zeitwerte in Übereinstimmung mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 werden im Anhang zum Einzelabschluss angegeben. Die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu Marktwerten erfolgt durch einen externen Gutachter zum Bilanzstichtag mittels Discounted Cashflow-Modellen. Hierfür werden von dem externen Gutachter die von den gesetzlichen Vertretern zur Verfügung gestellten Ausgangsdaten (z. B. Mieterbasisliste, geplante Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen, nicht-umlegbare Nebenkosten und weitere erteilte Auskünfte) sowie weitere bewertungsrelevante Annahmen (z. B. die aktuellen und zukünftigen Marktmieten) verwendet. Zusätzlich beurteilt der Gutachter die Rahmenbedingungen des jeweiligen Immobilienobjekts, bestehende Chancen und Risiken sowie die Situation des lage- und objektartenspezifischen Immobilienmarkts, um angemessene Diskontierungssätze bzw. Vergleichsrenditen festzulegen. Auf Basis der ermittelten Werte ergab sich für das Geschäftsjahr ein Abwertungsbedarf von insgesamt 6,4 Mio. € sowie ein Zuschreibungsbedarf von 3,9 Mio.€.

Das Ergebnis der Bewertung ist in hohem Maße von den Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter abhängig und dadurch mit erheblichen Schätzunsicherheiten behaftet. Bereits geringe Änderungen der bewertungsrelevanten Annahmen können zu wesentlichen Änderungen der Angaben zu den beizulegenden Zeitwerten und der Wertentwicklung des Immobilienvermögens der Gesellschaft führen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der Komplexität der Bewertung sowie der wesentlichen Bedeu-

tung für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

- ② Im Rahmen unserer Prüfung haben wir insbesondere die von dem externen Gutachter durchgeführten Bewertungen im Hinblick auf die Anforderungen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 sowie in Bezug auf ihre Aktualität, die darin angewendete Methodik und die darin angewandten Modelle sowie die Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung gewürdigt. Darüber hinaus haben wir die Qualifikation und Objektivität sowie die Unabhängigkeit des von der Gesellschaft beauftragten externen Gutachters beurteilt. Wir haben uns zudem ein Verständnis über die den Wertgutachten zugrundeliegenden bedeutsamen Ausgangsdaten, Wertparameter und getroffenen Annahmen verschafft und insbesondere deren Angemessenheit für die Vornahme der Bewertungen gewürdigt und nachvollzogen, ob die Wertparameter innerhalb vertretbarer Bandbreiten liegen. In diesem Zusammenhang haben wir auch eigene internen Bewertungsspezialisten hinzugezogen. Für eine Stichprobe von Immobilienobjekten haben wir eine Besichtigung vorgenommen und die Bewertungen der Gesellschaft anhand eigener Vergleichsbewertungen mittels Discounted Cashflow-Modellen nachvollzogen.

Die von den gesetzlichen Vertretern angewandten Bewertungsparameter und zugrunde gelegten Bewertungsannahmen sind unter Berücksichtigung der verfügbaren Informationen aus unserer Sicht insgesamt für die Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien geeignet.

- ③ Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „Erläuterungen zur Bilanz“ unter der Note (11) des Anhangs enthalten.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN EINZELABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Einzelabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Einzelabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Einzelabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d. h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

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

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Einzelabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnah-

men (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Einzelabschlusses und des Lageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES EINZELABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Einzelabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Einzelabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit auf-

werfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Einzelabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Einzelabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Einzelabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Einzelabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 325 Abs. 2a HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Einzelabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Einzelabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei `Hamborner_Reit_GB+LB_ESEF-2024-12-31.zip` enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den

Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Einzelabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Einzelabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Einzelabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätsmanagementsystem des IDW Qualitätsmanagementstandards: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DIE ESEF-UNTERLAGEN

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DER ESEF-UNTERLAGEN

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

— identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

— gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

— beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

— beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

ÜBRIGE ANGABEN GEMÄSS ARTIKEL 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. April 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Dezember 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2023 als Abschlussprüfer der HAMBORNER REIT AG, Duisburg, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Einzelabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Einzelabschluss und Lagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektroni-

sche Wiedergaben des geprüften Einzelabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Einzelabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB“ und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Uwe Rittmann.

Düsseldorf, den 31. März 2025

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Uwe Rittmann
Wirtschaftsprüfer

gez. Esra Cansiz
Wirtschaftsprüferin

REIT-Angaben

HAMBORNER ist seit dem 1. Januar 2010 als REIT-Gesellschaft von der Körperschaft- und Gewerbesteuer befreit. Um diesen Status aufrechtzuerhalten, sind die Bestimmungen aus dem REITG einzuhalten und durch den Vorstand zu erklären.

Im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss nach § 264 HGB sowie dem IFRS-Einzelabschluss nach § 325 Abs. 2a HGB erklärt der Vorstand zur Einhaltung der Anforderungen der §§ 11 bis 15 REITG sowie der Ermittlung zur Zusammensetzung der Erträge hinsichtlich vorbelasteter und nicht vorbelasteter Erträge für Zwecke des § 19 Abs. 3 und § 19a REITG zum 31. Dezember 2024 Folgendes:

§ 11 REIT-GESETZ: STREUUNG DER AKTIEN

Nach § 11 Abs. 1 REITG muss eine REIT-Gesellschaft eine Mindeststreuungsquote in Höhe von 15 % der Aktien nachhaltig aufrechterhalten. Zum 31. Dezember 2024 beträgt die Streubesitzquote der HAMBORNER REIT AG nach den vorliegenden Stimmrechtsmeldungen 82,11 %. Mit Schreiben vom 8. Januar 2025 hat die Gesellschaft die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hierüber unterrichtet.

Nach § 11 Abs. 4 REITG darf kein Aktionär direkt 10 % oder mehr der Aktien oder Aktien in einem Umfang halten, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügt. Auf Grundlage der eingegangenen Stimmrechtsmeldungen von Aktionären nach § 33 Abs. 1 und § 40 Abs. 1 und Abs. 2 WpHG sowie nach derzeitigem Kenntnisstand hielt kein Aktionär direkt 10 % oder mehr Aktien oder Aktien in einem Umfang, dass er über 10 % oder mehr Stimmrechte verfügte.

§ 12 REIT-GESETZ: VERMÖGENS- UND ERTRAGSANFORDERUNGEN

Nach § 12 Abs. 2 REITG muss das Gesamtvermögen der Gesellschaft (d. h. die Summe der Aktiva abzüglich der Abzugsposten Ausschüttungsverpflichtung im Sinne des § 13 Abs. 1 REITG und Rücklagen im Sinne des § 13 Abs. 3 REITG) zu mindestens 75 % aus unbeweglichem

Vermögen bestehen. Das als Finanzinvestition gehaltene unbewegliche Vermögen ist nach § 12 Abs. 1 REITG mit dem beizulegenden Zeitwert im Sinne des IAS 40 zu bewerten.

Zum Ende des Geschäftsjahres 2024 besteht das Gesamtvermögen der Gesellschaft zu 95,3 % aus unbeweglichem Vermögen.

Mindestens 75 % der Erlöse und sonstigen Erträge müssen nach § 12 Abs. 3 REITG aus unbeweglichem Vermögen aus Vermietung, Verpachtung einschließlich immobiliennaher Tätigkeiten oder Veräußerung von unbeweglichem Vermögen stammen.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung zu 98,7 % erfüllt.

§ 13 REIT-GESETZ: AUSSCHÜTTUNG AN DIE ANLEGER

HAMBORNER ist gemäß § 13 Abs. 1 REITG verpflichtet, mindestens 90 % des handelsrechtlichen Jahresüberschusses, gemindert bzw. erhöht um die Dotierung bzw. Auflösung der Rücklage für Veräußerungsgewinne aus unbeweglichem Vermögen nach § 13 Abs. 3 REITG sowie zusätzlich gemindert um einen eventuell bestehenden Verlustvortrag aus dem Vorjahr, bis zum Ende des folgenden Geschäftsjahres an die Aktionäre als Dividende auszuschütten.

Im Berichtsjahr wurde diese Anforderung erfüllt. Die Gesellschaft wird, sofern die Hauptversammlung dem Dividendenvorschlag zustimmt, für das Berichtsjahr eine Dividende in Höhe von 39,0 Mio. € an die Aktionäre ausschütten.

§ 14 REIT-GESETZ: AUSSCHLUSS DES IMMOBILIENHANDELS

Nach dieser Vorschrift darf eine REIT-Gesellschaft keinen Handel mit ihrem unbeweglichen Vermögen betreiben, dessen Erlöse mehr als die Hälfte des Werts des durchschnittlichen Bestands an unbeweglichem Vermögen innerhalb der letzten fünf Geschäftsjahre ausmachen.

Die Gesellschaft hat rund 13,5 % des durchschnittlichen Bestands ihres unbeweglichen Vermögens innerhalb der letzten fünf Jahre veräußert.

§ 15 REIT-GESETZ: MINDESTEIGENKAPITAL

Das unter Berücksichtigung von § 12 Abs. 1 REITG ermittelte Eigenkapital einer REIT-Gesellschaft darf 45 % des beizulegenden Zeitwerts des unbeweglichen Vermögens nicht unterschreiten.

Die Berechnung der REIT-Eigenkapitalquote gemäß § 12 Absatz 1 des REIT-Gesetzes erfolgt durch das Verhältnis des Eigenkapitals zum Gesamtkapital. Das Eigenkapital wird auf Basis des beizulegenden Zeitwerts (Fair Value) berechnet. Dies umfasst das bilanzielle Eigenkapital sowie stille Reserven.

Der entsprechende Wert bei HAMBORNER liegt zum 31. Dezember 2024 bei 55,2 %.

§ 19 REIT-GESETZ: ZUSAMMENSETZUNG DER ERTRÄGE HINSICHTLICH VORBELASTETER UND NICHT VORBELASTETER ERTRÄGE

Auf Ausschüttungen einer REIT-Gesellschaft finden nach dieser Vorschrift das Teileinkünfteverfahren nach § 3 Nr. 40 des Einkommensteuergesetzes sowie die im Ergebnis 95 %-ige Steuerbefreiung nach § 8b des Körperschaftsteuergesetzes keine Anwendung. Schüttet die REIT-Gesellschaft jedoch auf der Ebene der REIT-Gesellschaft steuerlich vorbelastete Gewinne aus, werden diese Steuerbefreiungen insoweit gewährt.

HAMBORNER schüttet vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung eine steuerlich nicht vorbelastete Dividende in Höhe von 39,0 Mio. € aus.

HAMBORNER hält keine Anteile an REIT-Dienstleistungsgesellschaften, sodass die hierfür geltenden Vermögens- und Ertragsanforderungen nicht einschlägig sind.

Duisburg, den 31. März 2025

Der Vorstand

Immobilien-Bestandsverzeichnis (Stand: 31. Dezember 2024)

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2024 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE	
1976	Solingen	Friedenstr. 64	Einzelhandel	27.344	7.932,75	1.571.039	119	22.790.000	6,20	5,00	Erbbaugrundstück
1981	Köln	Von-Bodelschwingh-Str. 6	Einzelhandel	7.890	3.050,00	482.413	84	8.980.000	5,15	4,25	
1986	Frankfurt am Main	Königsteiner Str. 73–77	Einzelhandel	6.203	2.640,30	408.960	46	9.350.000	5,45	4,25	
1988	Dortmund	Westfalendamm 84–86	Büro	1.674	2.683,61	286.511	60	3.200.000	6,90	6,15	
1991	Dortmund	Königswall 36	Büro	1.344	2.989,97	463.476	28	5.440.000	6,90	5,90	
2007	Münster	Johann-Krane-Weg 21–27	Büro	10.787	9.540,15	1.593.468	16	21.260.000	6,75	6,10	
2007	Neuwied	Allensteiner Str. 15	Einzelhandel	8.188	3.500,57	471.763	36	4.030.000	9,10	6,90	
2007	Freital	Wilsdruffer Str. 52	Einzelhandel	15.555	7.940,36	760.113	106	7.580.000	6,85	5,65	
2007	Geldern	Bahnhofstr. 8	Einzelhandel	12.376	8.748,55	755.027	90	11.110.000	5,80	4,70	
2007	Lüneburg	Am Alten Eisenwerk 2	Einzelhandel	13.319	4.610,64	500.320	82	7.870.000	6,00	5,15	
2007	Meppen	Am neuen Markt 1	Einzelhandel	13.111	10.204,73	974.408	114	13.860.000	5,70	4,45	
2008	Bremen	Hermann-Köhl-Straße 3	Büro	9.994	7.195,38	441.392	52	7.900.000	8,30	6,45	
2008	Bremen	Linzer Straße 7, 9, 9a	Büro	9.276	10.270,32	1.326.735	37	15.470.000	7,70	6,40	
2008	Osnabrück	Sutthausen Str. 285–287	Büro	3.701	3.831,33	594.369	31	6.540.000	8,05	6,95	
2008	Freiburg	Robert-Bunsen-Str. 9a	Einzelhandel	26.926	9.253,00	1.299.668	66	12.290.000	6,60	5,25	Erbbaugrundstück
2009	Münster	Martin-Luther-King-Weg 18–28	Büro	17.379	13.795,30	2.056.954	47	29.950.000	6,50	5,75	
2010	Erlangen	Wetterkreuz 15	Büro	6.256	7.328,14	1.348.182	76	17.750.000	7,25	6,05	
2010	Hilden	Westring 5	Einzelhandel	29.663	10.845,88	955.504	110	12.340.000	7,60	6,15	
2010	Stuttgart	Stammheimer Str. 10	Einzelhandel	6.853	6.362,98	1.379.197	42	23.010.000	5,35	4,30	
2010	Ingolstadt	Despagstr. 3	Büro	7.050	5.361,79	937.618	17	10.300.000	7,10	6,05	
2011	Leipzig	Brandenburger Str. 21	Einzelhandel	33.917	11.130,98	943.433	118	13.330.000	6,85	5,65	
2011	Regensburg	Hildegard-von-Bingen-Str. 1	Büro	3.622	8.945,42	1.654.077	40	24.160.000	6,80	5,60	
2011	Erlangen	Allee-am-Röthelheimpark 11–17	Büro	10.710	11.648,68	2.094.985	51	32.270.000	6,65	5,65	
2011	Freiburg	Lörracher Str. 8	Einzelhandel	8.511	4.127,26	987.697	58	18.060.000	5,00	4,20	
2012	Aachen	Debyestraße 20	Einzelhandel	36.177	11.431,00	1.328.519	147	19.720.000	7,05	5,80	
2012	Tübingen	Eugenstraße 72–74	Einzelhandel	16.035	13.000,00	2.243.681	60	33.320.000	5,95	5,00	
2012	Karlsruhe	Rüppurrerstr. 1	Einzelhandel	10.839	15.152,35	2.993.870	134	52.850.000	5,85	4,50	



JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2024 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE
2013	München	Domagkstr. 10–16	Büro	5.553	12.257,12	2.967.581	42	60.540.000	5,35	4,50
2013	Berlin	EUREF-Campus 12/13	Büro	3.100	12.641,71	2.988.386	36	59.430.000	6,65	5,65
2013	Bayreuth	Spinnereistr. 5a, 5b, 6–8	Büro	8.297	9.035,62	1.521.955	58	17.770.000	6,90	6,15
2013	Hamburg	Kurt-A-Körber-Chaussee 9, 11	Einzelhandel	20.330	10.407,88	1.387.017	47	10.590.000	7,30	5,60
2015	Aachen	Gut-Dämme-Str.14 / Krefelder Str. 216	Büro	3.968	10.058,93	1.773.807	60	31.310.000	6,25	5,55
2015	Celle	Friedenstr. 64	Einzelhandel	56.699	25.493,19	1.984.264	97	38.250.000	5,60	4,15
2015	Gießen	Gottlieb-Daimler-Str. 27	Einzelhandel	46.467	18.378,51	1.189.499	84	21.480.000	5,40	4,45
2015	Berlin	Tempelhofer Damm 198–200	Einzelhandel	6.444	6.290,03	1.579.492	54	29.120.000	5,45	4,10
2015	Neu-Isenburg	Schleussnerstr. 100–102	Einzelhandel	9.080	4.249,43	896.780	73	16.150.000	5,70	4,40
2016	Lübeck	Königstraße 84–96	Einzelhandel	4.412	13.522,32	2.480.810	37	20.850.000	8,85	7,15
2016	Ditzingen	Dieselstr. 18	Einzelhandel	22.095	10.036,00	1.251.585	135	10.830.000	8,25	6,75
2016	Mannheim	Spreewaldallee 44–50	Einzelhandel	103.386	28.381,66	3.986.640	126	74.500.000	5,40	4,60
2016	Münster	Martin-Luther-King-Weg 30, 30a	Büro	4.986	3.317,20	545.686	16	7.390.000	6,75	6,10
2017	Köln	Am Coloneum 9 / Adolf-Grimme-Allee 3	Büro	15.461	26.517,26	3.069.553	85	55.300.000	6,75	6,00
2017	Hallstadt	Michelinstr. 142	Einzelhandel	41.829	21.710,91	2.797.238	37	38.600.000	6,50	4,75
2017	Berlin	Märkische Allee 166–172	Einzelhandel	17.264	6.528,70	1.042.278	15	18.400.000	5,20	3,80
2017	Ratingen	Balcke-Dürr-Allee 7	Büro	4.476	10.388,79	2.122.140	27	28.600.000	6,65	5,85
2017	Hanau	Otto-Hahn-Str. 18	Einzelhandel	37.525	14.318,47	2.270.116	93	44.280.000	5,60	4,20
2017	Kiel	Kaistraße 90	Büro	2.049	6.737,56	1.560.212	66	21.060.000	6,75	5,75
2017	Passau	Steinbachstr. 60/62	Einzelhandel	6.797	4.476,17	943.572	68	14.420.000	6,30	4,85
2018	Bonn	Basketsring 3	Einzelhandel	10.823	4.934,08	793.215	120	17.000.000	5,45	4,45
2018	Düsseldorf	Harffstr. 53	Einzelhandel	10.360	5.342,85	635.563	36	11.220.000	4,95	4,00
2018	Köln	Unter Linden 280–286	Einzelhandel	21.873	6.533,30	1.193.806	74	23.150.000	5,30	3,95
2018	Darmstadt	Gräfenhäuserstr. 85, 85a, 85b	Büro	7.641	8.192,45	701.970	30	10.650.000	8,40	6,85
2018	Darmstadt	Leydheckerstr. 16	Einzelhandel	27.819	11.000,00	1.973.726	62	33.600.000	5,80	4,30
2018	Berlin	Landsberger Allee 360–362	Einzelhandel	37.875	16.390,41	2.093.456	66	31.150.000	6,15	4,95
2019	Bamberg	Starkenfeldstr. 21	Büro	6.574	6.160,25	951.013	51	14.200.000	6,30	5,65
2019	Lengerich	Alwin-Klein-Str. 1	Einzelhandel	9.436	4.611,34	747.947	98	14.300.000	5,25	4,55

JAHR DES ERWERBS	OBJEKT	OBJEKTNUTZUNG	GRUNDSTÜCKSGRÖSSE IN M ²	NUTZFLÄCHE IN M ²	MIETEN 2024 (INKL. MIETGARANTIE) IN €	GEWICHTETE RESTLAUFZEIT DER MIETVERTRÄGE IN MONATEN	FAIR VALUE IN € ¹	DISKONTIERUNGSZINS IN %	KAPITALISIERUNGSZINS IN %	SONSTIGE HINWEISE	
2020	Neu-Isenburg	Siemensstr. 10a	Büro	3.604	4.542,00	1.078.971	72	14.500.000	6,55	6,00	
2020	Bonn	Soenneckenstraße 10, 12	Büro	6.902	6.500,48	1.729.263	88	28.300.000	5,70	4,65	
2020	Aachen	Gut-Dämme-Str./Grüner Weg	Büro	8.383	8.322,65	2.387.356	82	38.500.000	5,80	5,00	
2020	Dietzenbach	Masayapplatz 3	Einzelhandel	14.667	5.056,75	875.243	60	16.600.000	5,45	4,05	
2021	Mainz	Isaac-Fulda-Allee 3	Büro	5.940	7.748,00	1.721.508	36	19.700.000	7,55	5,80	
2021	Stuttgart	Schockenriedstraße 17	Büro	2.813	5.929,09	693.003	18	13.500.000	6,90	5,25	
2021	Münster	Robert-Bosch-Straße 17	Büro	2.108	6.361,47	1.138.064	64	22.300.000	5,50	4,90	
2022	Freiburg	Munziger Straße 6	Einzelhandel	27.723	10.658,78	1.409.784	99	16.300.000	7,35	5,65	Erbbaugrundstück
2022	Kempten	Ulmer Straße 21	Einzelhandel	24.303	17.067,36	1.630.533	96	27.700.000	7,00	5,55	
2023	Hanau	Oderstraße 12	Einzelhandel	12.878	4.030,00	436.492	132	5.440.000	6,30	5,30	
2023	Offenburg	Isaak-Blum-Straße 18	Einzelhandel	33.225	13.897,00	1.231.174	76	19.300.000	6,25	5,15	
				1.049.865	621.547	92.634.076		1.441.010.000			

¹ gem. Wertgutachten JLL zum 31. Dezember 2024

HINWEIS

Der vorliegende Bericht enthält auf die Zukunft gerichtete Aussagen, z. B. zur gesamtwirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland, zur künftigen Situation der Immobilienbranche und zur voraussichtlichen Gesamtentwicklung der HAMBORNER REIT AG. Diese Aussagen beruhen auf aktuellen Annahmen und Einschätzungen der Gesellschaft, 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 Ergebnisse von den derzeit erwarteten Ergebnissen abweichen.

GLOSSAR

📄 <https://www.hamborner.de/glossar/>

FINANZKALENDER 2025/2026

17.04.2025	Geschäftsbericht 2024
08.05.2025	Zwischenmitteilung 31. März 2025
26.06.2025	Ordentliche Hauptversammlung 2025
05.08.2025	Halbjahresfinanzbericht 30. Juni 2025
06.11.2025	Zwischenmitteilung 30. September 2025
26.02.2026	Vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2025
22.04.2026	Geschäftsbericht 2025
07.05.2026	Zwischenmitteilung 31. März 2026
11.06.2026	Ordentliche Hauptversammlung 2026

IMPRESSUM

Herausgeber

HAMBORNER REIT AG
Goethestraße 45
47166 Duisburg
Tel.: +49 203 54405-0
Fax: +49 203 54405-49
info@hamborner.de
www.hamborner.de

Konzept, Grafik und Produktion

Berichtsmanufaktur GmbH, Hamburg
www.berichtsmanufaktur.de

Bildnachweis

HAMBORNER REIT AG
Markus Altmann
Günther Schwering

www.hamborner.de