

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

HAHN Pluswertfonds 179: Baumarkt-Dreierpack zum 40. Firmenjubiläum

Am 8. April feierte die **Hahn Gruppe** aus Bergisch Gladbach ihr 40jähriges Bestehen und gehört damit im Beteiligungsmarkt zu den wenigen Traditions-Emissionshäusern, die es im Laufe der Zeit aus regulatorischen oder finanzwirtschaftlichen Gründen nicht aus der Bahn geworfen hat. Ganz im Gegenteil: Ende 2021 verwaltet die Hahn Gruppe an rund 140 Standorten ein Immobilienvermögen (Assets under Management) von über 3,2 Mrd. € und gehört damit als mittelständisches Unternehmen zu den bedeutenden Marktplayern. Hahn erwirtschaftete im Vorjahr mit rund 1,5 Mio. m² Mietfläche ein jährliches Mietvolumen von ca. 180 Mio. € bei einer hohen Vermietungsquote von über 98 %. Von einer langen Historie zeugen 187 bislang aufgelegte Publikumsfonds, von denen 109 inzwischen aufgelöst wurden. Den durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern weist der Anbieter mit 5,6 % p. a. aus, was die positiven Leistungsdaten und das Know-how der Bergisch Gladbacher unterstreichen. Bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kommt den Hahn-Objekten sicherlich zugute, dass der Anbieter die gesamte Wertschöpfungskette aus einer Hand managt. Somit deckt dessen Inhouse-Leistungspalette den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines Immobilieninvestments ab. Mit der **HAHN Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene Investment-KG** hat der Immobilienspezialist jüngst ein neues AIF-Immobilienangebot in den Markt gebracht, dessen Werthaltigkeit wir im 'k-mi'-Check für Sie beleuchten:



180 Mio. € bei einer hohen Vermietungsquote von über 98 %. Von einer langen Historie zeugen 187 bislang aufgelegte Publikumsfonds, von denen 109 inzwischen aufgelöst wurden. Den durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern weist der Anbieter mit 5,6 % p. a.

Die Fondsgesellschaft ist Eigentümerin ++ eines rund 38.190 m² großen Grundstücks in Herzogenrath (NRW) mit einem 2009 fertiggestellten 8.043 m² großen Bau- und Gartenmarkt sowie einem gegenüberliegenden rund 3.247 m² umfassenden Gebäudekörper mit drei kleineren Fachmärkten aus den Bereichen Tiernahrung, Getränkehandel und Bettwaren samt 405 Pkw-Stellplätzen ++ eines rund 30.276 m² großen Grundstücks in Hückelhoven (NRW) mit einem 2012 errichteten Bau und Gartenfachmarkt mit 11.371 m² Gesamtmietfläche sowie 333 Pkw-Stellplätzen und einem ++ rund 22.514 m² großen Grundstück in Schwandorf (Bayern) mit einem Bau- und Gartenfachmarkt mit 8.093 m² Mietfläche und 234 Stellplätzen. Hauptmieter der Fondsgesellschaft ist die **OBI GmbH**, die sich alle drei Bau- und Gartenmärkte mit einem Mietanteil an der Gesamtfläche von knapp 90 % langfristig zwischen 9,5 und 10,3 Jahren mit jeweiligen Verlängerungsoptionen gesichert hat. Bei der OBI GmbH, Wermelskirchen, die zur **OBI Group Holding** (ca. 8,8 Mrd. € Gesamtumsatz und 47.000 Mitarbeiter) gehört, handelt es sich auch um einen solventen Mietvertragspartner. Die Baumarktgruppe wurde 1970 gegründet und verfügt über rund 320 Baumärkte im europäischen Ausland und ist mit weiteren rund 350 Standorten Deutschlands größter Markt für Bau und Heimwerkerbedarf mit einem inländischen Jahresumsatz von 4,6 Mrd. € (2020), gefolgt von **BAUHAUS** mit 4,45 Mrd. € und **REWE (toom/B!)** mit 3,24 Mrd. €. Über die Gesamtmietfläche betrachtet beläuft sich die Mietrestlaufzeit auf durchschnittlich 9,2 Jahre, was eine längerfristige Mietsicherheit und Planbarkeit für die Fondsgesellschaft garantiert.

HAHN Pluswertfonds 179

Fondsgesellschaft:	HAHN Pluswertfonds GmbH & Co. KG (Buddestr. 14, 51429 Bergisch Gladbach)
Anbieter und KVG:	DeWert Deutsche Wertinvestment (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	33,0 Mio. € zzgl. Agio
Fondsvolumen:	55,5 Mio. € zzgl. Agio
Mindestzeichnungssumme:	20.000 € zzgl. Agio
Geplante Ausschüttung:	3,97 % p. a.
Geplante Laufzeit:	bis zum 31.12.2037

Für das Angebot spricht, dass Deutschland Europas größter Markt für Bau- und Heimwerkerbedarf ist. Die hohe Marktrelevanz dieser Branche resultiert einerseits aus dem Bevölkerungs- und Kaufkraftpotential des Landes, andererseits auch aus der anhaltend hohen Affinität der Deutschen zu Heimwerkerarbei-

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapital-markt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

ten. Den Bestandsmärkten kommt aufgrund der besonderen baurechtlichen Reglementierung des großflächigen Einzelhandels zugute, dass die Entwicklungsmöglichkeiten neuer Standorte stark eingeschränkt sind, was einen gewissen Wettbewerbsschutz für bestehende Betriebe bedeutet und damit auch die Chancen auf eine langfristige Verwertbarkeit der Spezialimmobilien für die Eigentümer deutlich erhöht. Die Immobilienmarktsituation für sein Unternehmen schätzt Thomas Kuhlmann, Vorstandsvorsitzender Hahn Gruppe, auch weiterhin positiv ein: *„Deutsche Immobilien werden von institutionellen Investoren und privaten Anlegern weiterhin stark nachgefragt. Versicherungen und Pensionskassen bauen ihre Immobilienquoten beständig aus, da die Renditen im Vergleich zu festverzinslichen Wertpapieren attraktiv sind, bei geringer Volatilität. Aufgrund unserer Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien verzeichneten wir auch während der Coronapandemie eine durchweg stabile Mieternachfrage und eine nachhaltig positive Wertentwicklung. Die Portfolios der Hahn Immobilienfonds sind sehr gut aufgestellt, um weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.“* Blicken wir auf die wirtschaftlichen Kennzahlen beim HAHN Pluswertfonds 179:

Der Anbieter hat die Immobilien für insgesamt 45,969 Mio. € erworben. Der Gesamtkaufpreis entspricht unter Berücksichtigung der in den Jahren 2022 bis 2027 bestehenden mietfreien Zeiten in Höhe von rund 1,6 Mio. € dem 17,27-Fachen der objektbezogenen Jahresnettokaltmiete. Von Prof. Dr. **Andreas Link/Köln** liegen Bewertungsgutachten vor, die zu Marktwerten kommen in Höhe von ++ 16,89 Mio. € (Herzogenrath) zum Stichtag 15.12.2021 ++ 15,72 Mio. € (Hückelhoven) zum 15.10.2021 und ++ 13,64 Mio. € (Schwandorf) zum 13.10.2021. In Summe liegen die gutachterlich ermittelten Marktwerte mit 46,25 Mio. € knapp oberhalb der Erwerbspreise, so dass hier von marktgerechten Kaufpreisen ausgegangen werden kann. Die prognostizierte Jahresmiete beläuft sich auf knapp 2,74 Mio. € p. a., vorbehaltlich um eine OBI eingeräumte Mietreduzierung in den Jahren 2023 bis 2027 in Höhe von 0,253 Mio. € p. a. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung sieht eine Indexierungsannahme von 1,75 % p. a. vor, was angesichts der derzeitigen Inflationszahlen für Deutschland von 7,5 % p. a. auch einen entsprechend erhöhten Mietzahlungsspielraum nach oben offenlässt. Der Verkaufsfaktor bei den Immobilien wird mit dem 16fachen Wert berechnet, womit man sinnvollerweise unterhalb des Einkaufsfaktors kalkuliert.

Die Fremdkapitaldarlehen in Höhe von 23,5 Mio. € sind währungskongruent in EUR mit einem Zinssatz von 1,91 % p. a. bei einer Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2032 längerfristig gesichert. Angesichts der inzwischen im Markt in der Regel auf über 3 % p. a. gestiegenen Immobilien-Finanzierungszinsen hat der Anbieter hier noch einen sehr günstigen Finanzierungszeitpunkt rechtzeitig genutzt. Der Anschlussfinanzierungssatz wird mit 3 % p. a. prognostiziert, womit die aktuell erhöhte Zinsentwicklung bereits berücksichtigt ist. Die anfängliche annuitätische Tilgung beträgt 1,5 % p. a., beginnend erstmals ab dem 30.07.2023. Damit folgt Hahn erfreulicherweise nicht so manchem im Markt feststellbaren Harakiri-Blindflug mit komplett ausgesetzter turnusmäßiger Tilgung, um so auf dem Papier den Ausschüttungswert gegenüber dem Investor höher darstellen zu können. Wir begrüßen hingegen den konservativen Ansatz mit regelmäßiger verpflichtender Tilgung. Der eigentliche Sicherheitsvorteil für das Investment zeigt sich in Bezug auf die Fremdkapitalhöhe bei der Faktor Betrachtung bezogen auf die Mieteinnahmen. Hier liegt der Fremdkapitalwert bei diesem Angebot im Jahr 2022 bezogen auf die Mieteinnahmen beim 10,43fachen, hingegen in 2037 (unter Berücksichtigung der kalkulierten Mietpreissteigerungen) nur noch beim 5,74fachen, womit sich das Finanzierungsrisiko des Investments deutlich minimieren sollte. Die anfänglich prognostizierte Ausschüttung liegt bei 4,25 % p. a. mit quartalsweiser Auszahlung. Aufgrund der zwischenzeitlich greifenden Mietreduzierungsvereinbarung mit OBI erfolgt einmalig in 2032 keine Ausschüttung, wodurch die durchschnittliche Ausschüttung bei diesem Investment mit 3,97 % p. a. kalkuliert wird, womit entsprechende Investitionsanreize gesetzt sind.

'k-mi'-Fazit: HAHN bietet Privatanlegern in seinem Jubiläumsjahr mit dem Pluswertfonds 179 ein interessantes Sachwert-Investment, das sich als sehr sinnvolle Antwort auf die hohen Inflationsgefahren erweisen kann und darüber hinaus laufende Ausschüttungen generiert. Das prognostizierte Ergebnis halten wir für realisierbar. Anleger können mit dem Angebot somit eine sinnvolle Risikostreuung ihres Portfolios vornehmen.

– Auszug aus 'k-mi' 20/22 vom 20.05.2022 –