

# ZAHLEN

*Performancebericht 2018*

# DATEN

*Hahn Gruppe*

# FAKTEN



# FÜR DEN EILIGEN LESER

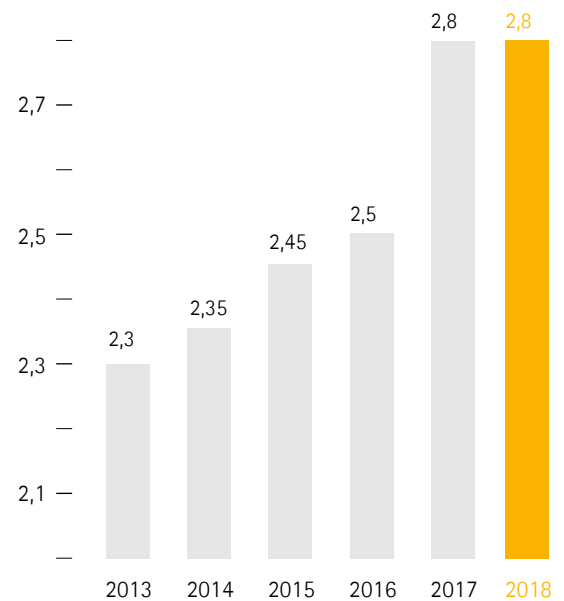
# 120.000

m<sup>2</sup> Vermietungsleistung 2018

# 78 Mio.

Euro eingeworbenes Eigenkapital 2018

ASSETS UNDER  
MANAGEMENT  
in Mrd. Euro



## FONDSGESCHÄFT

	2018	2017
Anzahl aufgelegte Pluswertfonds kumuliert	182	180
Gezeichnetes Eigenkapital institutionelle Kunden in Mio. Euro	50	66
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden in Mio. Euro	27,8	36
Anzahl Privatkunden	3.576	3.828

# 182

aufgelegte Immobilienfonds  
für Privatanleger seit Gründung

*KENNZAHLEN DER HAHN GRUPPE*

	<b>2018</b>
Insgesamt aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	185
Davon Publikumsfonds für Privatanleger:	182
Anzahl Kunden/Privatanleger:	3.576
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	6.979
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	153
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	rund 3,5 Mrd. Euro
Assets under Management:	2,8 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,66 Mio. m <sup>2</sup>
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	98,2 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen (insgesamt):	182,1 Mio. Euro p. a.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2018:	541,1 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	rund 90 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	114
Aufgelöste Publikumsfonds:	99
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,2 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.117,1 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	482,5 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	871 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	180,50 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: <sup>1)</sup>	5,71 Prozent

<sup>1)</sup> Summe aller Ausschüttungen zzgl. Schlusszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung; bei angenommenem Spitzensteuersatz von 50 Prozent

# INHALT

- 5 Vorwort
- 6 Unternehmensentwicklung seit 1982
- 8 **MENSCHEN, MÄRKTE, IN BEWEGUNG**
- 9 Geschäftsmodell der Hahn Gruppe
- 10 Die Hahn Gruppe in Zahlen
- 12 Marktumfeld für Handel und Immobilieninvestments
- 15 Der stationäre Einzelhandel wächst
- 18 Investmentfokus: Objekttypen des großflächigen Einzelhandels
- 19 Investmentkriterien
- 20 Das Immobilienfondsgeschäft
- 22 Verwaltetes Immobilienvermögen
- 26 Bestandsmanagement
- 27 Neugeschäft
- 28 Die KVG der Hahn Gruppe: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
- 30 DeWert – Partner der Anleger und Investoren
- 32 Die Performancezahlen
- 36 Laufende Pluswertfonds Übersichtsblatt 1
- 42 Verkaufte Pluswertfonds Übersichtsblatt 2
- 50 Glossar
- 51 Allgemeine Hinweise, Disclaimer und Impressum

# VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Geschäftspartner,

der Performancebericht gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse der „großflächigen Handelsimmobilien“ sowie als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er auch eine spezifizierte Gesamtergebnisdarstellung. Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2018.

## *Zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt*

2018 wurden im Privatkundengeschäft mit den Pluswertfonds 171 und 172 zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt, die jeweils in einen führenden Nahversorgungsstandort ihrer Region mit einem Ankermieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel investiert haben. Die beiden geschlossenen Immobilienfonds konnten bereits im Jahresverlauf vollständig platziert werden. Das gezeichnete Eigenkapital belief sich auf rund 28 Mio. Euro. Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden Zeichnungszusagen über 50 Mio. Euro für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II entgegengenommen. Insgesamt wurden somit 78 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben. Der institutionelle Immobilienfonds investiert mit einem Ziel-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus großflächigen Einzelhandelsimmobilien.

## *Gute Aussichten für das Immobiliensegment*

Eine hohe Beschäftigungsquote in Deutschland, steigende Reallöhne und ein andauerndes Niedrigzinsumfeld stimmen weiterhin optimistisch für Handelsimmobilien-Investitionen. Insbesondere großflächige Handelsimmobilien bieten vielversprechende Aussichten. Die Voraussetzungen für erfolgreiche Neuengagements sind ein online-resistenter Sortimentsmix, ein kaufkräftiges Einzugsgebiet und die Marktführerschaft in der Region. Bei der Auswahl der Betreiber setzt die Hahn Gruppe weiterhin konsequent auf die Gewinnerformate des stationären Einzelhandels, die auch unter Einbeziehung des Online-Handels unverändert Marktanteile hinzugewinnen: Lebensmittel- und Drogeriemärkte sowie attraktive Fachmärkte.

## *Werthaltigkeit und Effizienz im Fokus*

Im Rahmen der Asset-Management-Aktivitäten haben diverse bauliche Maßnahmen im Immobilienbestand dazu beigetragen, die Werthaltigkeit der verwalteten Immobilien weiter zu stärken. Die Vermietungsleistung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um über 50 Prozent auf 120.000 m<sup>2</sup>.

Die Vermietungsquote konnte gegenüber dem Vorjahr um 0,2 Prozentpunkte auf 98,2 Prozent gesteigert werden. Das von der Hahn Gruppe verwaltete Immobilienvermögen lag zum Jahresende 2018 bei rund 2,8 Mrd. Euro.

## *Michael Hahn übergibt Thomas Kuhlmann den Vorstandsvorsitz – Jörn Burghardt rückt auf*

Zum 1. Januar 2019 wurde Jörn Burghardt als weiteres Mitglied des Vorstands bestellt. Das langjährige Vorstandsmitglied Thomas Kuhlmann hat im Mai 2019 den Vorstandsvorsitz von Michael Hahn übernommen, der wunschgemäß in den Aufsichtsrat der Hahn Gruppe gewechselt ist. Die Vorstandskollegen Thomas Kuhlmann und Jörn Burghardt bedanken sich bei Herrn Hahn für die langjährige Zusammenarbeit. Herr Michael Hahn wird die weitere Entwicklung der Hahn Gruppe als Aufsichtsratsmitglied in Zukunft weiterhin eng begleiten.

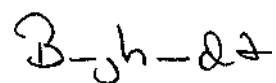
## *Anlegerinteresse nachhaltig hoch*

Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, welches vermögenden Privatanlegern ein hohes Maß an Transparenz und Anlegerschutz bietet. Bei der Vermarktung unserer Fondsvehikel treffen wir dementsprechend seit vielen Jahren auf eine sehr stabile Nachfrage. Wir erwarten, dass diese positive Nachfragesituation auch in den kommenden Jahren Bestand haben wird. Die Hahn Gruppe plant, ihren Wachstumskurs auf Grundlage eines verantwortungsvollen Managements und bewährt konservativ konzipierter Investmentfonds weiter fortzusetzen.

Wir freuen uns, wenn Sie uns auch zukünftig auf diesem Weg begleiten!



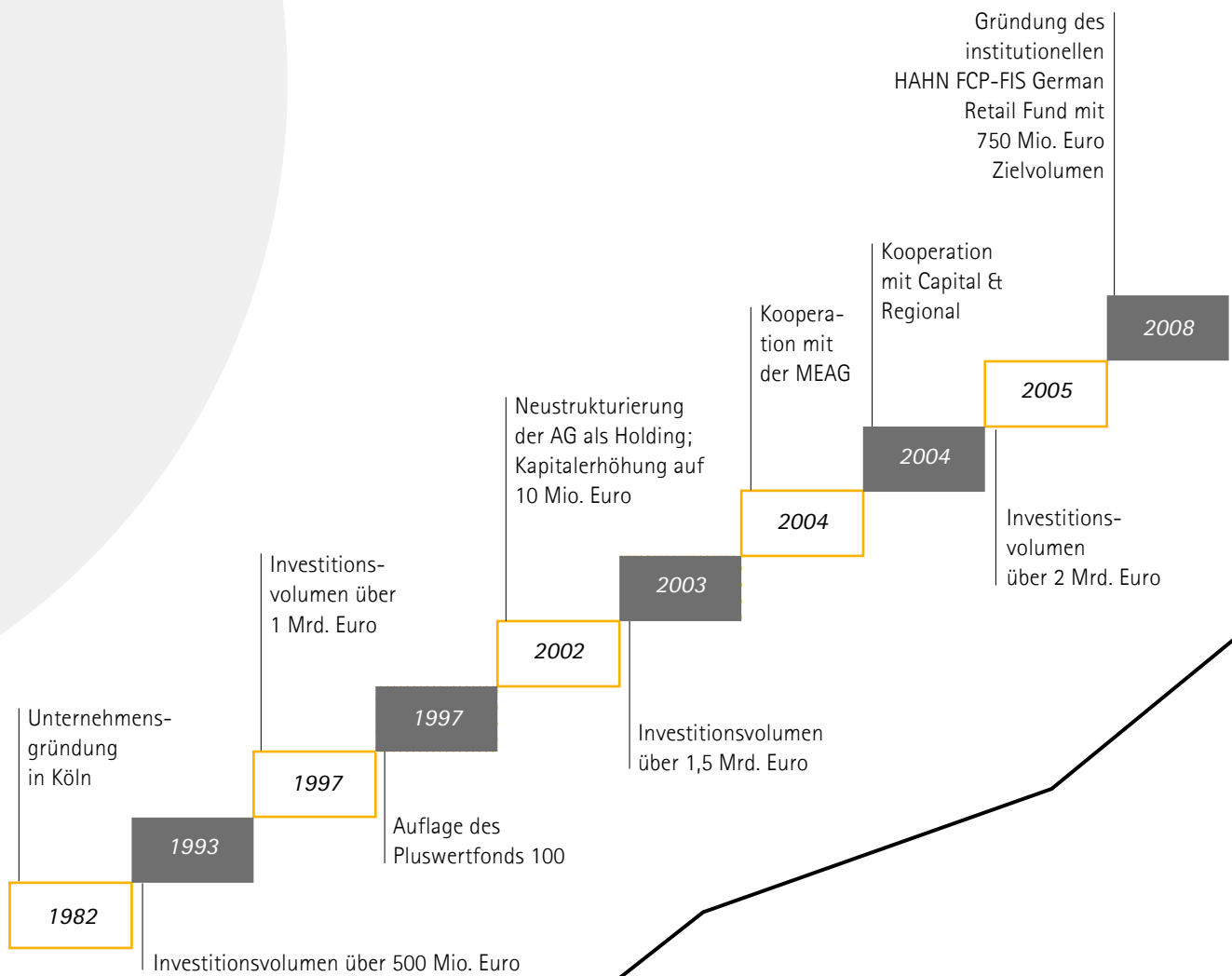
Thomas Kuhlmann  
Vorstandsvorsitzender

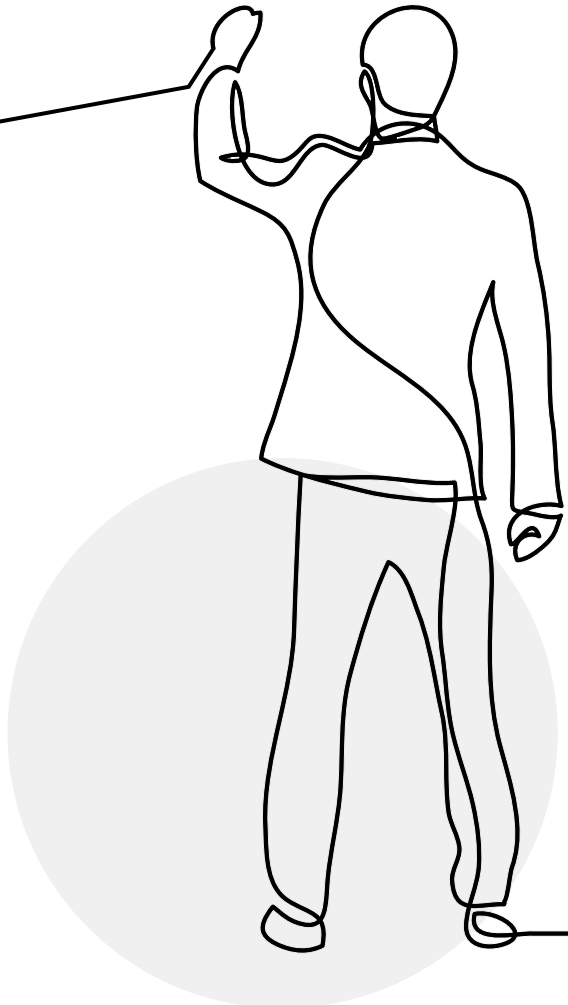
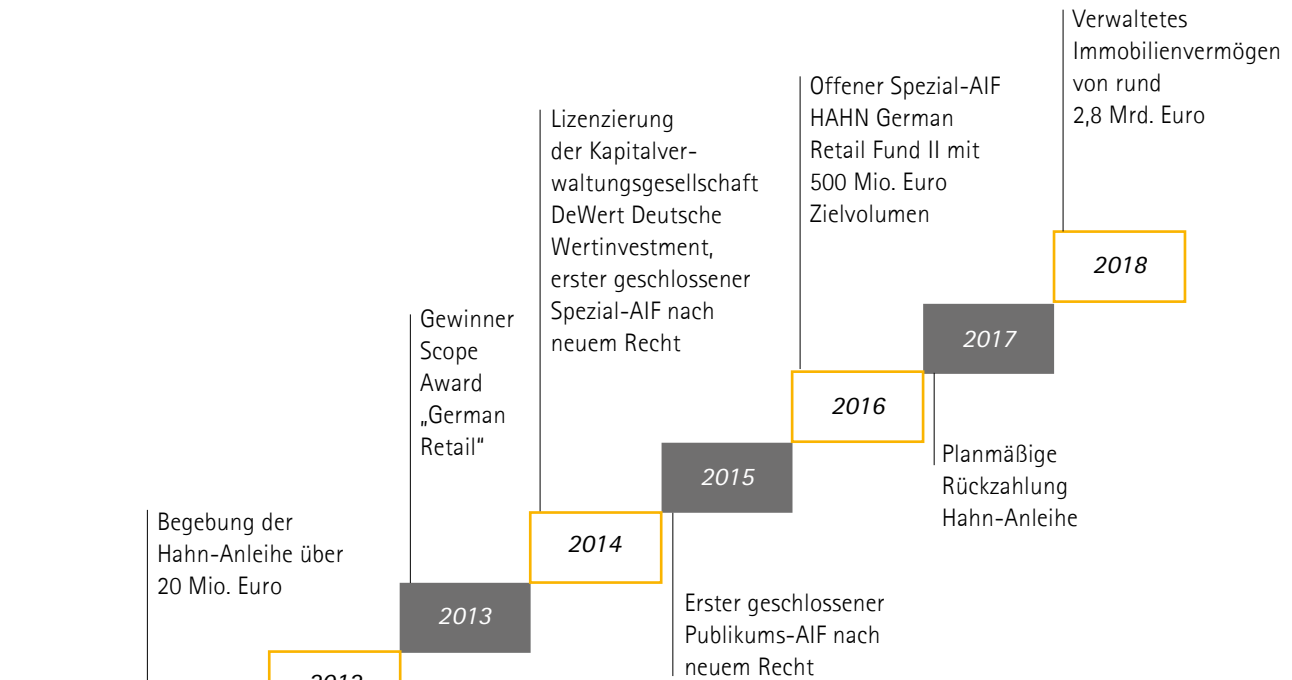


Jörn Burghardt  
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach im Dezember 2019

# HAHN GRUPPE UNTERNEHMENSENTWICKLUNG SEIT 1982





# MENSCHEN

Wir arbeiten für **MENSCHEN**: Ob Investor, Mieter oder Konsument – auf lange Sicht können wir nur erfolgreich sein, wenn alle unsere Partner gleichermaßen zufrieden sind. Dieses nachhaltige Gleichgewicht herzustellen, ist unser tägliches Ziel. Wir, das sind rund 160 Mitarbeiter, die mit ihren Kompetenzen die komplette Wertschöpfungskette eines Immobilieninvestments abdecken. Stets mit dem Anspruch, Wertarbeit zu erbringen.

# MÄRKTE

Unsere **MÄRKTE** sind der Kapitalmarkt, der Immobilien-Investmentmarkt und der Einzelhandel. Als Fondsgesellschaft konzipieren wir regulierte Beteiligungsmodelle für private Anleger und institutionelle Investoren und managen diese gewinnbringend. Der Immobilien-Investmentmarkt ist für uns der Beschaffungskanal für aussichtsreiche Handelsimmobilien, die eine langfristige Werthaltigkeit und hohe Ausschüttungen versprechen. Der Einzelhandel ist bestimmend für den Erfolg unserer Mieter.

# IN BEWEGUNG

Die Welt ist im Wandel wie nie zuvor. Technologische und gesellschaftliche Einflussfaktoren sind der Fortschrittmotor unserer Zivilisation. Doch im Zeitalter der Digitalisierung hat sich das Tempo der Veränderungsprozesse nochmals beschleunigt. Auch wir als Unternehmen wollen **IN BEWEGUNG** bleiben und Entwicklungen aktiv begleiten: nicht nur reagieren, sondern mitgestalten, nicht nur Risiken begrenzen, sondern neue Chancen wahrnehmen.



Thomas Kuhlmann, Vorstandsvorsitzender

Jörn Burghardt, Mitglied des Vorstands



# GESCHÄFTSMODELL DER HAHN GRUPPE

Seit über 35 Jahren bauen wir unsere Erfolge auf Handelsimmobilien auf. Mit unseren Maßstäben generieren wir Werte für unsere Geschäftspartner und unser Unternehmen.

Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

Die kapitalmarktnahen Dienstleistungen beinhalten die Konzeption, Strukturierung und Vermarktung von immobilienbasierten Investment- und Anlageprodukten sowie das Portfolio Management und die Anlegerbetreuung.

Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzerträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern.

## DIE LEISTUNGSBAUSTEINE DER HAHN GRUPPE

*Mit ihren Kompetenzen deckt die Hahn Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilieninvestments ab.*

- ⦿ Research und Portfolio Management  
Standort-, Markt- und Objektanalyse, Zielgruppenanalyse, Betreiberanalyse, Marktentwicklungsanalyse
- ⦿ Akquisition von Grundstücken und Gebäuden sowie von Immobilienobjektgesellschaften
- ⦿ Projektentwicklung
- ⦿ Vermittlung von Immobilien
- ⦿ Fondskonzeption
- ⦿ Beschaffung von Eigenkapital
- ⦿ Beschaffung von Fremdkapital
- ⦿ Fonds Management, Anlegerbetreuung
- ⦿ Bestandshaltung von Immobilien
- ⦿ Asset Management, Bestandsentwicklung, Revitalisierung, Neupositionierung, Standortoptimierung, Vermietungskonzepte und deren Realisierung, Neu- und Nachvermietung
- ⦿ Center Management
- ⦿ Property Management (kaufmännisch, technisch, infrastrukturell)
- ⦿ Neuplatzierung, Verkauf von Immobilien

# DIE HAHN GRUPPE IN ZAHLEN

<b>Name der berichtenden Gesellschaft:</b>	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
<b>Postanschrift:</b>	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach Telefon: +49 (0) 2204 9490-0 Telefax: +49 (0) 2204 9490-117 E-Mail: info@hahnag.de Internet: www.hahnag.de
<b>Unternehmensgründung:</b>	08.04.1982
<b>Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:</b>	07.12.1990
<b>Rechtsform:</b>	AG
<b>Handelsregister:</b>	HRB 46697, Köln
<b>Grundkapital:</b>	13,001 Mio. Euro
<b>Anteilseigner:</b>	65,08 Prozent Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 Prozent Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag); 7,91 Prozent Thomas Kuhlmann; 1,50 Prozent Streubesitz; Stand: 31.08.2019
<b>Aufsichtsrat:</b>	Dr. Eckart John von Freyend (Vorsitzender), Joachim Loh (Stellvertreter), Stefan Brendgen, Helmut Zahn
<b>Vorstand:</b>	Michael Hahn (Vorsitzender bis 23. Mai 2019; danach Aufsichtsrats- vorsitzender der Hahn Gruppe) Thomas Kuhlmann (Vorsitzender ab 23. Mai 2019) Jörn Burghardt (ab 01.01.2019)
<b>Anzahl der Mitarbeiter:</b>	159
<b>Immobiliensegment:</b>	Großflächiger Einzelhandel
<b>Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen:</b>	rund 3,5 Mrd. Euro
<b>Assets under Management:</b>	2,8 Mrd. Euro

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,36 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,09 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	54,03 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 14,4 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.576
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	6.979
Barausschüttungen bis 2018: <sup>1)</sup>	541,1 Mio. Euro
<i>ASSET-MANAGEMENT-LEISTUNGEN</i>	
Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	153
Verwaltete Flächen (insgesamt):	1,66 Mio. m <sup>2</sup>
Vermietungsleistung 2018:	über 120.000 m <sup>2</sup>
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98,2 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen:	182,1 Mio. Euro p. a.
Anzahl laufender Mietverträge:	867
Gesamtfinanzierungsvolumen 2018:	176 Mio. Euro
☉ davon Neufinanzierungsgeschäft:	rund 80 Mio. Euro
☉ davon Prolongationen:	rund 96 Mio. Euro

<sup>1)</sup> Nur Pluswertfonds (ohne Private Placements)

# MARKTUMFELD FÜR HANDEL UND IMMOBILIEN- INVESTMENTS

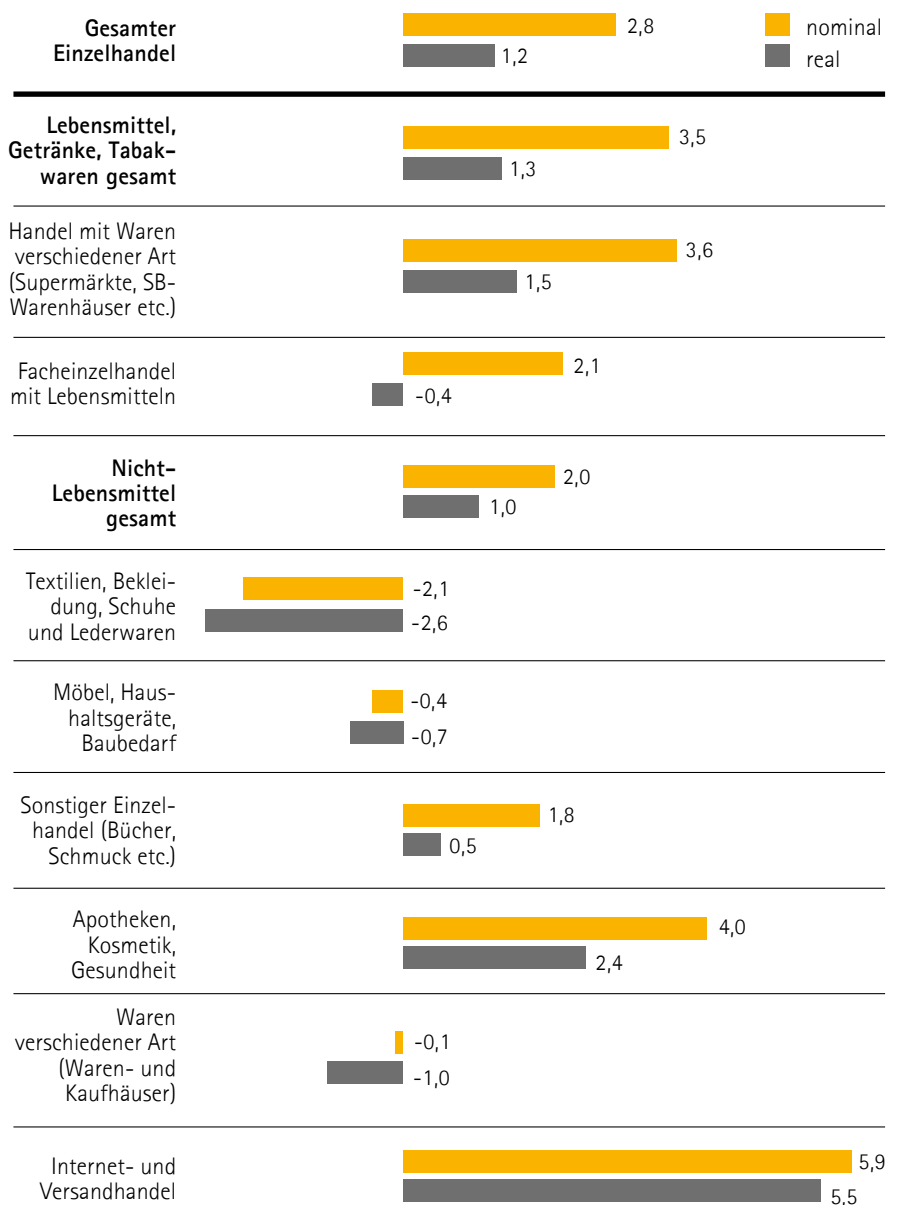
## Der Aufschwung hält an

Die deutsche Konjunktur bleibt im neunten Jahr in Folge auf Wachstumskurs. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt lag nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes 2018 um 1,5 Prozent über dem Vorjahr. Dieser Anstieg liegt über dem Durchschnittswert der letzten zehn Jahre und unterstreicht damit die sehr robuste deutsche Wirtschaftsentwicklung. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren (jeweils +2,2 Prozent) hat die Dynamik des Aufschwungs allerdings nachgelassen.

Sowohl die privaten als auch die staatlichen Konsumausgaben lagen mit einem preisbereinigten Anstieg von 1,0 Prozent bzw. 1,1 Prozent deutlich über dem Vorjahr. Noch kräftiger gewachsen sind die Bauinvestitionen mit einem preisbereinigten Anstieg um 3,0 Prozent.

Die durchschnittliche Zahl der Erwerbstätigen erhöhte sich um 1,3 Prozent auf 44,8 Millionen Menschen. Damit setzte sich der positive Trend der vergangenen Jahre weiter fort. Gemäß den Angaben der Bundesagentur für Arbeit lag die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2018 bei 5,2 Prozent. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Rückgang um 0,5 Prozentpunkte.

## UMSATZENTWICKLUNG IM DEUTSCHEN EINZELHANDEL 2018 (in Prozent)



Quelle: Statistisches Bundesamt

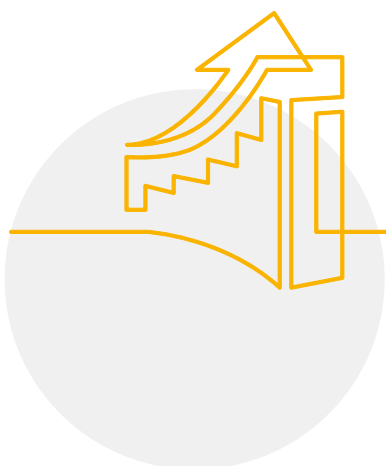
Die freundliche Wirtschaftslage führte zu einem kräftigen Anstieg der Nettolöhne und Gehälter um nominal 3,0 Prozent. Der Anstieg der Verbraucherpreise lag im Jahresdurchschnitt bei 1,9 Prozent und damit in etwa auf dem Niveau des Vorjahres (+1,8 Prozent). Größter Preistreiber waren die Energiepreise, die gegenüber der Vorjahresperiode einen Anstieg von 4,9 Prozent verzeichneten. Ebenfalls überdurchschnittlich stark fiel der Zuwachs der Nahrungsmittelpreise aus (+2,5 Prozent).

#### Einzelhandelsumsätze steigen

Der deutsche Einzelhandel setzte auf Grundlage der günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im Jahr 2018 preisbereinigt 1,2 Prozent mehr um als im Vorjahr. Der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren erhöhte seinen Umsatz im Gesamtjahr 2018 um real 1,3 Prozent. Supermärkte, SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte entwickelten sich erneut deutlich besser als der Facheinzelhandel mit Lebensmitteln. Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln legten die Umsätze preisbereinigt um 1,0 Prozent zu. Zu diesem Anstieg trug insbesondere das Apothekengeschäft bzw. der Einzelhandel mit kosmetischen und medizinischen Produkten bei (real +2,4 Prozent). Der Internet- und Versandhandel generierte ein Wachstum von real 5,5 Prozent und blieb damit hinter der Wachstumsrate des Vorjahrs zurück (+7,7 Prozent).

#### Lebensmittelfilialisten führen die Vermietungsstatistiken an

Gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE präsentierte sich der deutsche Einzelhandelsvermietungsmarkt im Jahresverlauf 2018 weiterhin robust. Mit insgesamt 1.376 Vermietungstransaktionen in den ersten sechs Monaten 2018 wurde der 8-Jahres-Durchschnitt von 1.339 Abschlüssen leicht übertroffen. Dabei waren die bundesweit agierenden Lebensmittelfilialisten REWE und EDEKA sowie die Discounterkette ALDI besonders aktiv und belegten die vorderen drei Plätze der Vermietungsstatistik. Dahinter folgten die beiden Drogeriemarktbetreiber ROSSMANN und dm. Im Non-Food-Bereich zeigten sich die Discount-Fachmärkte TEDI und Action mit den meisten Anmietungen am expansionsstärksten.



#### DIE EXPANSIONSTÄRKSTEN EINZELHÄNDLER IN DEUTSCHLAND

2010–2017	Rang	1. Halbjahr 2018	Rang
REWE	1	REWE	1
dm	2	EDEKA	2
ROSSMANN	3	ALDI	3
EDEKA	4	ROSSMANN	4
ALDI	5	dm	5
PENNY	6	Netto	6
Netto	7	TEDI	7
Woolworth	8	Action	8
Das Depot	9	Woolworth	9
Ernsting's family	10	Decathlon	10

Quelle: CBRE

### Fachmarktzentren sind erneut die beliebteste Assetklasse

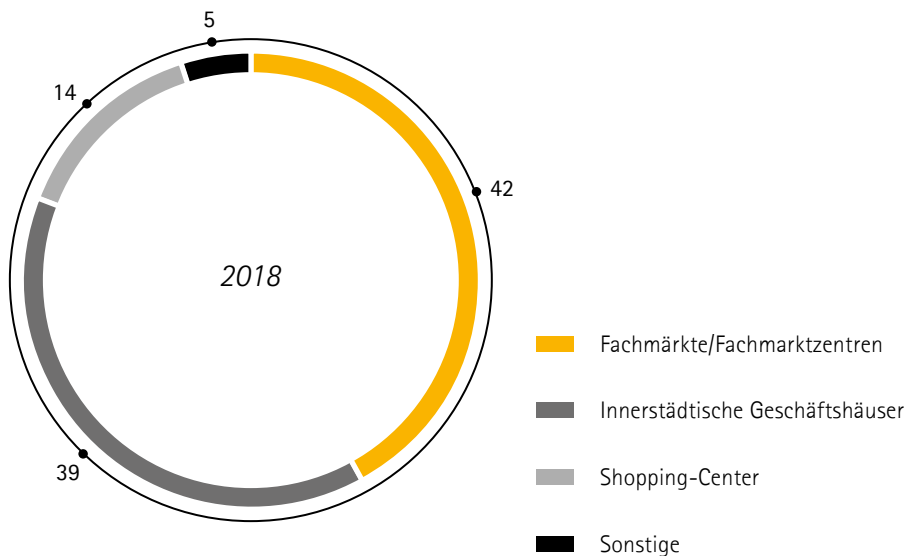
Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkt lag gemäß CBRE 2018 mit rund 10,6 Mrd. Euro erneut über dem langjährigen Durchschnitt. Im Vergleich zum Vorjahr war jedoch ein Rückgang um 24 Prozent zu verzeichnen. Ursächlich für diese Entwicklung war zum einen die weiterhin begrenzte Verfügbarkeit von investierbaren Objekten am Markt, zum anderen wurde bei Shopping-Centern eine gewisse Kaufzurückhaltung der Investoren wahrgenommen. Viele Anleger sehen den Objekttyp Shopping-Center als vergleichsweise ungünstig positioniert in Bezug auf die Konkurrenz durch den Online-Handel.

Der größte Anteil der Einzelhandelsinvestments entfiel wie im Vorjahr auf das Segment der Fachmärkte und Fachmarktzentren. Hier wurden insgesamt rund 4,4 Mrd. Euro bzw. 42 Prozent des Gesamtvolumens investiert. Das Investitionsvolumen bei innerstädtischen Geschäftshäusern lag mit 4,1 Mrd. Euro bzw. 39 Prozent an zweiter Stelle der Investmentstatistik, maßgeblich geprägt durch den Zusammenschluss von Karstadt und Kaufhof. Lediglich 1,4 Mrd. Euro bzw. 14 Prozent des Gesamtvolumens wurden in Shopping-Centern investiert. Weitere 5 Prozent entfielen auf den sonstigen Einzelhandel.

### Starke Nachfrage führt zu Rückgang der Renditen

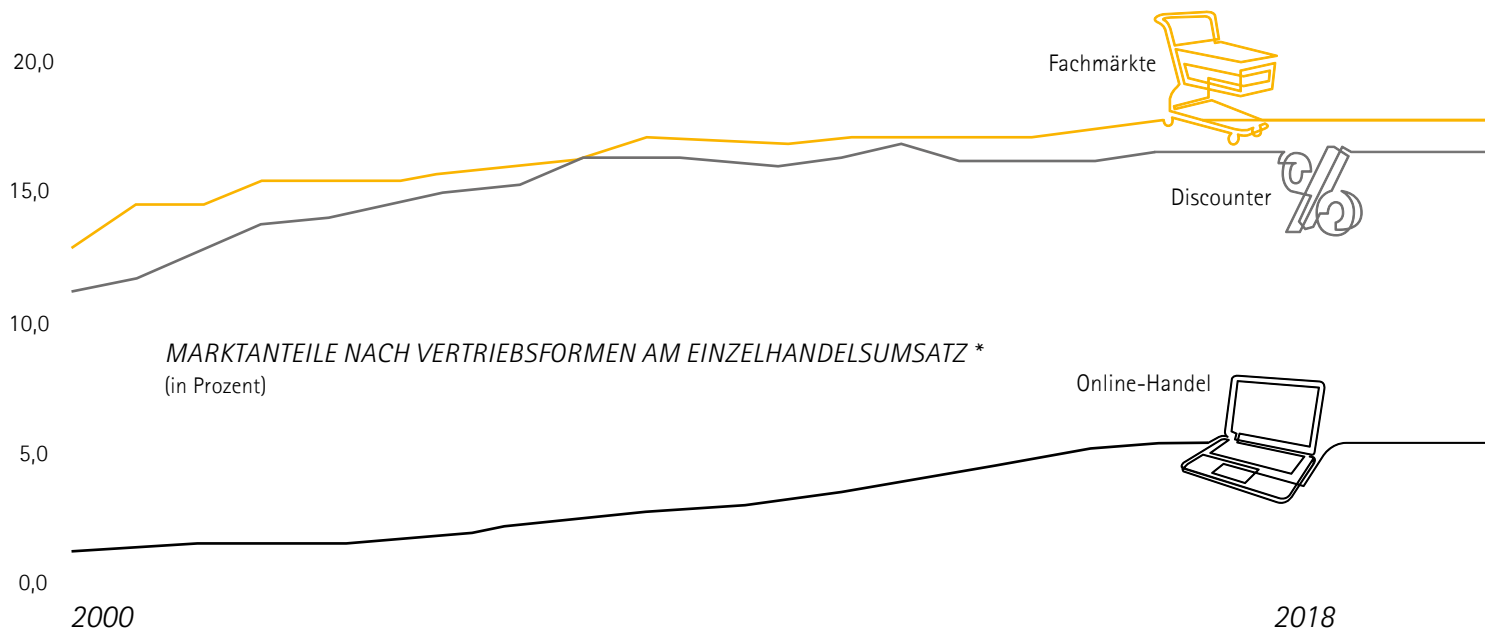
Die guten Rahmenbedingungen für den deutschen Einzelhandel sowie das unverändert starke Kaufinteresse der Investoren haben gemäß CBRE 2018 zu einem weiteren Kaufpreisanstieg bzw. Rückgang der Nettoanfangsrenditen geführt. Die große Beliebtheit des Fachmarktzentrens spiegelt sich darin wider, dass bei diesem Objekttyp die Bewegung besonders ausgeprägt war. So sank die Nettoanfangsrendite für erstklassige Fachmarktzentren zum Jahresende 2018 auf nur noch 4,25 Prozent (Vorjahr: 4,6 Prozent). Bei frei stehenden Fachmärkten war ein Renditerückgang von 15 Basispunkten auf 5,25 Prozent zu verzeichnen. Für erstklassige Geschäftshäuser ging die Ankaufsrendite von 3,1 Prozent auf 3,0 Prozent zurück. Nach einer Stagnation im Jahr 2017 gab auch die Spitzenrendite bei Shopping-Centern wieder nach, auf nunmehr 3,8 Prozent (Vorjahr: 4,0 Prozent).

### HANDELSIMMOBILIEN-INVESTMENTMARKT – ANTEILE DER OBJEKTTYPEN (in Prozent)



# DER STATIONÄRE EINZELHANDEL WÄCHST

Der stationäre Einzelhandel in Deutschland hat gemäß den Angaben des Handelsverbands Deutschland (HDE) seine Umsätze 2018 um 1,5 Prozent (real) steigern können. Der Lebensmittel- und Drogerieeinzelhandel sowie preisorientierte Fachmärkte legten dabei überproportional zu und gewannen Marktanteile. Davon profitieren Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung, wie etwa die Objekttypen Fachmarktzentrum, SB-Warenhaus und Verbrauchermarkt, die schwerpunktmäßig Waren des täglichen Bedarfs und Discountsortimente offerieren.



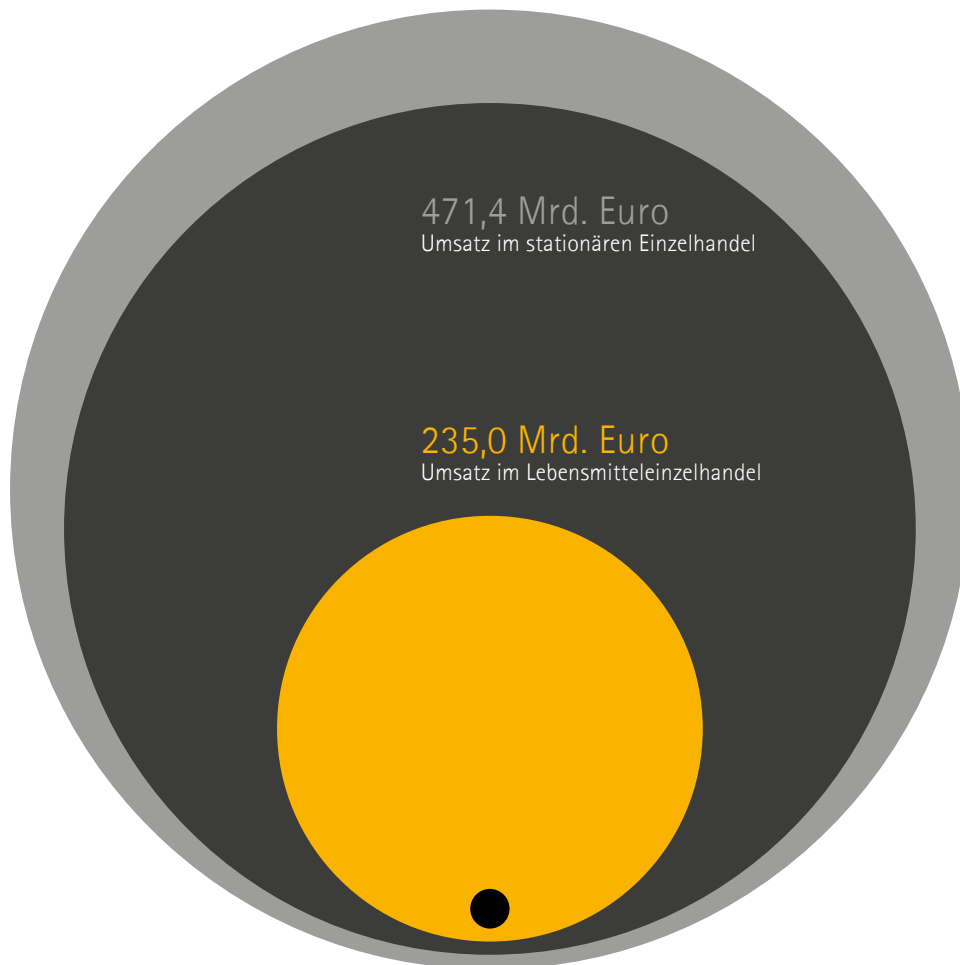
\* Anteil am Einzelhandel in Prozent (ohne Kfz, Brennstoffe, Apotheken)

Quelle: Jones Lang LaSalle (JLL), Handelsverband Deutschland (HDE), IFH Retail Consultant

Insgesamt wurden in Deutschland im Einzelhandel rund 526,8 Mrd. Euro umgesetzt. Davon waren 471,4 Mrd. Euro stationäre Einkäufe vs. 53,3 Mrd. Euro Online-Handel. Rund 235 Mrd. Euro entfielen auf Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel (Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren), von denen nur 2,2 Mrd. Euro online erzielt wurden – also lediglich rund 1 Prozent.

*DIMENSION DES EINZELHANDELS  
IN DEUTSCHLAND 2018*

526,8 Mrd. Euro  
Umsatz im gesamten Einzelhandel <sup>1)</sup>



Quelle: HDE, Jahrespressekonferenz 31.01.2019,  
nachrichtlich mitgeteilt durch HDE am 12.03.2019

rd. 2,2 Mrd. Euro  
Umsatz im Online-Lebensmitteleinzelhandel

<sup>1)</sup> ohne Kfz, Tankstellen, Apotheken

*Online-Handel mit Lebensmitteln  
findet kaum Akzeptanz*

Die mit lediglich rund 1 Prozent Marktanteil weiterhin geringe Bedeutung des Online-Handels bei Lebensmitteln begründet sich u. a. darin, dass in Deutschland eine sehr gute Infrastruktur leistungsfähiger stationärer Lebensmittelhändler und Drogeriemärkte vorhanden ist. Die Mehrwerte, die der Online-Handel in diesem Wettbewerbsumfeld bieten kann, sind aus Sicht der Verbraucher gering, zumal die höheren Kosten für die Nach-Hause-Lieferung von Frischeprodukten (gerade außerhalb der Ballungsgebiete) den Online-Handel klar benachteiligen. Die aktuelle Marktentwicklung deutet nicht darauf hin, dass sich dieser Trend so schnell umkehrt. So hat der stationäre Einzelhandel mit Lebensmitteln in Deutschland seine Umsätze 2018 um rund 6 Mrd. Euro erhöht, während im Online-Geschäft lediglich 0,3 Mrd. Euro Lebensmittel-Umsatzzuwachs erzielt wurden.



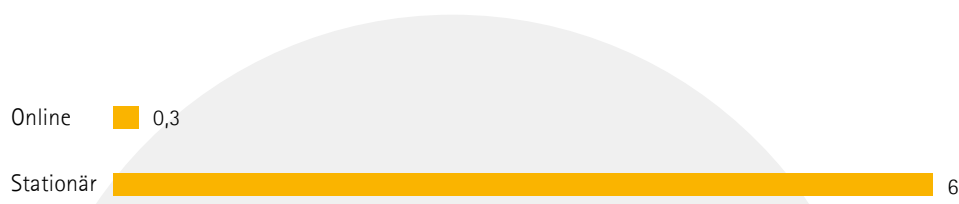
*Mit Immobilieninvestments an der guten Entwicklung partizipieren*

Folgerichtig setzen Lebensmittel- und Drogeriemarktbetreiber weiterhin auf den stationären Handel und expandieren: Unternehmen wie REWE, EDEKA, ROSSMANN, dm und ALDI liegen in den Vermietungsstatistiken des Investmentmaklers CBRE seit vielen Jahren vorne, weil sie die meisten neuen Mietverträge abschließen. Und auch preisorientierte Non-Food-Fachmärkte wie Deichmann, TEDI, KiK und Woolworth rangieren regelmäßig unter den Top 10 der expansionsstärksten Einzelhändler. Discount- oder Aktionsware wird ebenfalls selten online geordert, da der Versandkostenanteil relativ hoch ist und die Kunden sehr preissensibel agieren. Dies betrifft auch einen Großteil des klassischen Sortiments von Bau- und Gartenmärkten. Dieser ist für den Paketversand eher ungeeignet. Gartenbedarf, Dachziegel oder kleinteilige Eisenwaren sind üblicherweise keine Artikel, die sich die Kunden online bestellen, da sowohl Beratung, Produktdarstellung als auch Transport leichter direkt durch das örtliche Ladengeschäft geleistet werden können.

Die Einzelhandelsimmobilie gilt weiterhin als Sachwertinvestment der Zukunft, sofern Anleger auf die richtigen Objekttypen und Branchen wie Lebensmittel, Drogerie- und Fachmarktartikel setzen. Es empfiehlt sich, bevorzugt in Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung zu investieren. Dazu zählen die Objekttypen Fachmarktzentrum, SB-Warenhaus und Verbrauchermarkt, die überwiegend Waren des täglichen Bedarfs offerieren, d. h. vorzugsweise Lebensmittel und Drogerieartikel. Ergänzend sollte als Mieterbeimischung auf discountorientierte Fachmärkte gesetzt werden, die ebenfalls einer geringeren Konkurrenz durch das Online-Geschäft ausgesetzt sind.

Langfristig sind als Investment vor allem Standorte aussichtsreich, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Sollte es in einer Region zu Konsolidierungen der Handelslandschaft kommen, sind diese Formate die Gewinner und können ggf. ihre Besucherfrequenzen weiter steigern. Alleinstehende Supermärkte, Discounter oder kleinere Fachmarkttagglomerationen mit schwacher Wettbewerbsstellung bieten diese Perspektive in der Regel nicht. Die Immobilien sollten zudem eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

**LEBENSMITTELEINZELHANDEL-UMSATZZUWACHS 2018**  
(in Mrd. Euro)



Quelle: HDE (nachrichtlich am 12.03.2019) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland (bevh) – Pressemitteilung vom 22.01.2019 Ergebnisse interaktiver Handel

# INVESTMENTFOKUS: OBJEKT-TYPEN DES GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDELS



Landstuhl  
Fachmarktzentrum

Bad Hersfeld  
Fachmarktzentrum

Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser  
mit einer Nutzfläche ab 1.500 m<sup>2</sup>

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an PKW-orientierten Standorten.



Fachmarktzentren bzw. Einkaufszentren  
mit einer Nutzfläche ab 5.000 m<sup>2</sup>

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt.



Trier  
Bau- und Heimwerkermarkt

Bau- und Heimwerkermärkte  
mit einer Nutzfläche ab 8.000 m<sup>2</sup>

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimenten. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.

# INVESTMENTKRITERIEN

Bei Neuinvestitionen stützen wir uns stets auf feststehende Auswahlkriterien, die mit individuellen Standort- und Marktanalysen verzahnt werden. So basiert der Investmentserfolg insbesondere auf folgenden Faktoren, die die Besonderheit des Immobiliensegments ausmachen.

## *Regionale Marktführerschaft erhöht die Standortsicherheit*

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Kleine Supermarktstandorte oder alleinstehende Fachmärkte bieten dieses Potenzial in der Regel nicht. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in Handelsimmobilien mit einer Mindestgröße von 1.500 m<sup>2</sup>. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhaus-Investments liegen noch deutlich darüber. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

## *Geringe Nachfrageelastizität bei Gütern des täglichen Bedarfs*

Die Hahn Gruppe präferiert Handelsimmobilien mit einer starken Versorgungsorientierung. Dies sind beispielsweise Fachmarktzentren mit einem großen Anteil an Waren des täglichen Bedarfs, d. h. Lebensmittel und Drogerieartikel. Die Konsumnachfrage ist hier sehr stabil und unterliegt nur geringen Schwankungen. Außerdem werden in diesen Branchen nur zu einem geringen Anteil Waren online verkauft. E-Commerce nimmt in Deutschland bei schnelllebigen Konsumgütern nur eine untergeordnete Stellung ein, da hier eine sehr gute Infrastruktur leistungsfähiger stationärer Lebensmittelhändler und Drogeriemärkte besteht. So liegt der nächste Supermarkt mit frischen Waren oftmals näher am Wohnort als die nächste Paketstation. Die Mehrwerte, die der Online-Handel in diesem Wettbewerbsumfeld bieten kann, sind und bleiben aus unserer Sicht gering, zumal die höheren Kosten für die Nach-Hause-Lieferung von Frischeprodukten (gerade außerhalb der Ballungsgebiete) den Online-Handel klar benachteiligen.

## *Internationale bonitätsstarke Handelskonzerne als Mieter*

Unsere Hauptmieter bestehen überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, Metro oder die REWE Group. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Fonds ergeben sich daraus langfristig stabile Einkommensströme.

## *Schutz durch Baunutzungsverordnung*

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m<sup>2</sup> außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert. Entsprechend der gültigen Baunutzungsverordnung dürfen diese nur in speziell ausgewiesenen Sondergebieten errichtet werden. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbsschutz für existierende Standorte dar. So werden kaum noch neue Immobilienprojekte genehmigt, die in Wettbewerb zu den bestehenden Immobilien treten könnten.

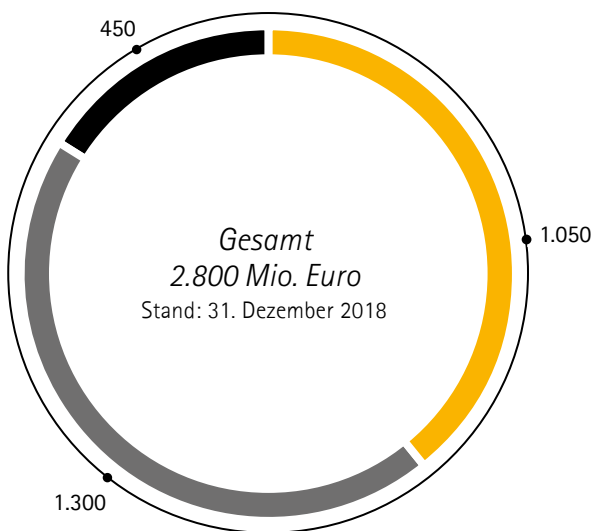
## *Vergleichsweise geringe Miet- und Mietnebenkosten*

Da Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Baumärkte tendenziell weniger aufwendig gemanagt werden müssen als beispielsweise Shopping-Center, fallen die Mietkosten und die Mietnebenkosten für die Filialisten hier grundsätzlich geringer aus. Im sehr wettbewerbsintensiven Einzelhandel steigert dieser Kostenvorteil die Attraktivität der entsprechenden Handelsimmobilien. Trotzdem müssen die Kunden bei diesem Objekttyp nicht auf Komfort, Convenience und Service beim Einkauf verzichten.

# DAS IMMOBILIENFONDSGESCHÄFT

Die Hahn Gruppe konzipiert und managt Immobilien-Investmentvermögen für private und institutionelle Anleger. Die vermögenden Privatkunden der Hahn Gruppe investieren seit 1982 in Publikumsfonds der Marke Pluswertfonds. Seit 2008 bietet die Hahn Gruppe zudem semiprofessionellen und professionellen Anlegern die Möglichkeit, in Immobilienfonds oder Sondervermögen der Hahn Gruppe zu investieren.

INVESTORENGRUPPEN  
(AUFTEILUNG NACH INVESTITIONSVOLUMEN)



- Privatanleger
- Institutionelle Anleger
- Mandate für Drittvermögen

## Individuelle Fondskonzepte für jeden Anlegertyp

Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt, wie kaum ein zweiter Investment Manager, über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren – vom großen Fonds mit mehreren Hundert Zeichnern über den Individualfonds bis hin zum Joint-Venture-Investment. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

## BaFin-lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert

Im Jahr 2013 wurde mit dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ein gesetzlicher Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen geschaffen, um den Anlegern eine größere Transparenz und mehr Anlegerschutz zu bieten. Die Hahn Gruppe verfolgt diese Zielsetzung ebenfalls und setzt bei der Einführung neuer Investmentprodukte konsequent auf die neuen regulierten Alternativen Investmentfonds (AIFs). Die eigene AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist seit 2014 BaFin-lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie offenen inländischen Spezial-AIFs.

*182 Fonds für private und semiprofessionelle Anleger*

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 185 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgebaut. Dabei handelt es sich um 153 Publikumsfonds, 27 Private Placements, 2 §6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie 3 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es keine. Mit den 99 Publikumsfonds, die bisher per Ende 2018 veräußert wurden, erzielten unsere Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern von 5,71 Prozent jährlich. Im Januar 2015 legte die Hahn Gruppe über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert ihren ersten geschlossenen Publikums-AIF nach neuem Recht auf. Seitdem sind viele weitere nach dem Kapitalanlagegesetzbuch regulierte Pluswertfonds aufgebaut worden, die sich mit einem Mindestzeichnungsvolumen von 20.000 Euro an vermögende Privatanleger wenden.

**INVESTMENTVERMÖGEN DER HAHN GRUPPE**

Kategorie	Beteiligungsform	Hahn-Produkt	Investmentstatus
PUBLIKUMS-FONDS	Geschlossener Publikums-AIF	Hahn Pluswertfonds	Kontinuierliche Emissionstätigkeit (mehrmals im Jahr; i. d. R. Zeichnungen ab 20.000 Euro)
		Diverse Individualmandate	Neuemissionen nach Bedarf (Zeichnungen ab 10 Mio. Euro)
		Hahn German Retail Fund II	Offen für neue Zeichnungen ab 10 Mio. Euro
INSTITUTIONELLE FONDS	Geschlossener Spezial-AIF	Hahn German Retail Fund I	Closing erfolgt
		FCP nach Luxemburger Recht	
SONSTIGE MANDATE	Joint-Venture-Investments		Nach Bedarf
		Management-Mandat für Drittvermögen	Kontinuierlicher Ausbau

*Institutionelle Fonds*

Seit rund zehn Jahren managt die Hahn Gruppe Immobilienfonds für institutionelle Anleger. Den Anfang machte 2008 der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründete HAHN FCP-FIS - German Retail Fund. Der vollständig platzierte Luxemburger Spezialfonds hat ein Bruttoinvestitionsvolumen von rund 600 Mio. Euro in großflächige Einzelhandelsimmobilien investiert und zählt zu den größten institutionellen Fonds in Deutschland. Seitdem wurden mehrere geschlossene Spezial-AIFs aufgebaut, darunter sowohl Poolfonds als auch Individualfonds. Das Fondsgeschäft mit institutionellen Anlegern übertrifft vom Investitionsvolumen mittlerweile das Privatkundengeschäft – mit dynamischen Zuwächsen.

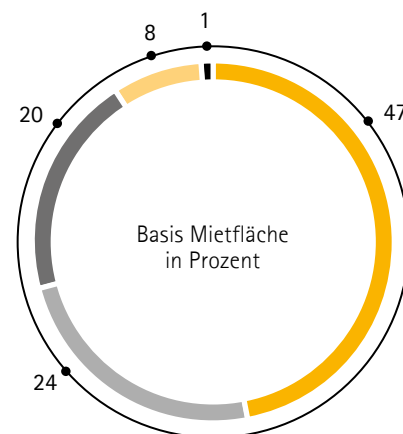
Im Sommer 2016 wurde der offene Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II mit einem geplanten Investitionsvolumen von rund 500 Millionen Euro aufgebaut. Der Nachfolgefonds für den HAHN FCP richtet sich mit einem Ziel-Eigenkapitalvolumen von 250 Mio. Euro insbesondere an Stiftungen, Versorgungseinrichtungen und Pensionskassen. Angesiedelt in der Risikoklasse Core-Plus wird eine Rendite von 6,0 Prozent (IRR) angestrebt. Der HAHN German Retail Fund II nimmt weiterhin institutionelle Zeichner auf. Die Mindestanlagesumme beträgt 10 Mio. Euro.

# VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe verwaltet Ende 2018 an 153 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 2,8 Mrd. Euro für ihre Investoren. Rund 1,7 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von mehr als 180 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2018 bei über 98 Prozent.

## UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

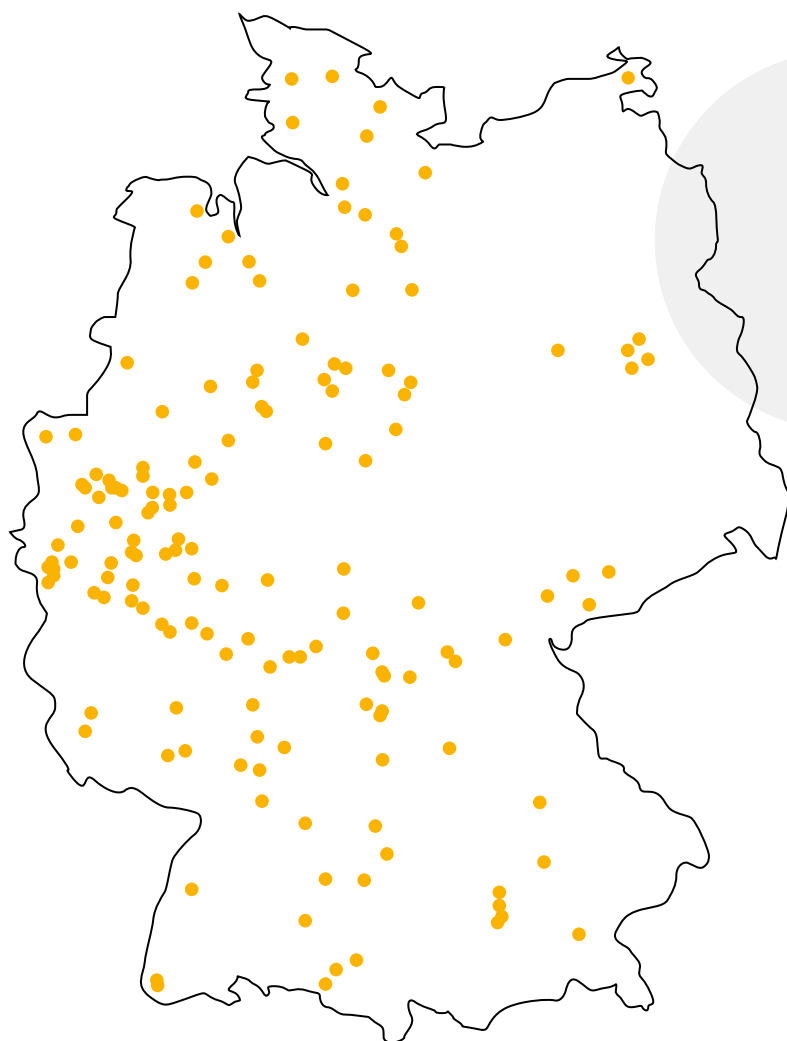
- Westen:** Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Hessen
- Süden:** Baden-Württemberg, Bayern
- Norden:** Hamburg, Bremen, Schleswig-Holstein, Niedersachsen
- Osten:** Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen
- International



## KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

	2018	2017	2016	2015
Vermietungsquote in Prozent	98,2	98,0	97,5	96,5
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,660	1,679	1,580	1,568
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	182,1	183,5	170,6	166,1
Immobilienstandorte	153	157	156	154
Assets under Management in Mrd. Euro	2,80	2,80	2,48	2,45
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	120.000	78.000	93.000	150.000

STANDORTE



2,8

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende für ihre Investoren.

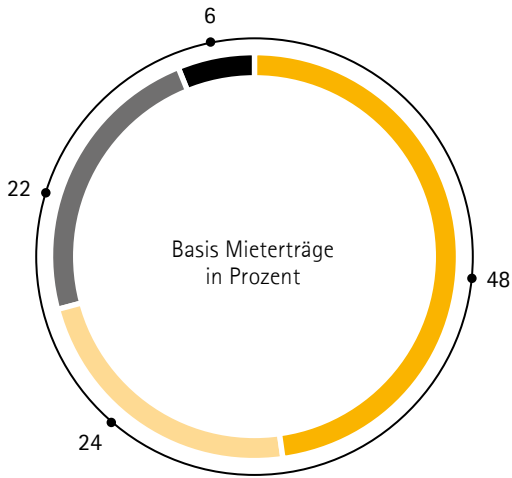
182

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

153 VERWALTETE OBJEKTE

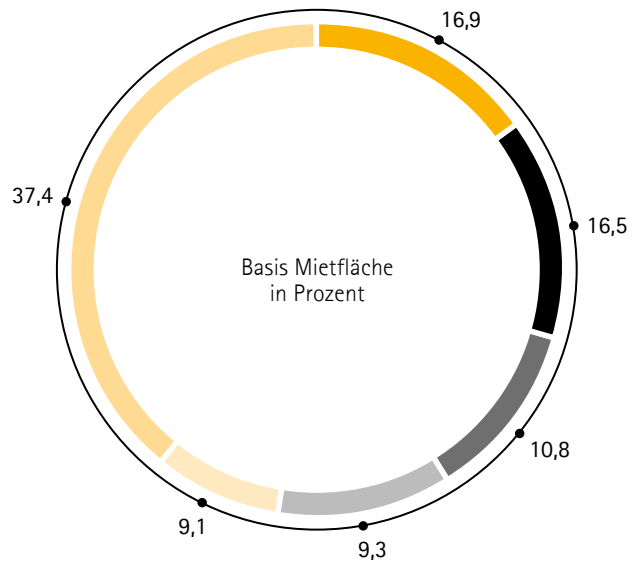
15	Baden-Württemberg	19	Niedersachsen
21	Bayern	55	Nordrhein-Westfalen
3	Berlin	11	Rheinland-Pfalz
2	Brandenburg	0	Saarland
1	Bremen	3	Sachsen
1	Hamburg	0	Sachsen-Anhalt
11	Hessen	8	Schleswig-Holstein
1	Mecklenburg-Vorpommern	1	Thüringen
		1	Schweden

BRANCHENAUFTEILUNG MIETER 2018



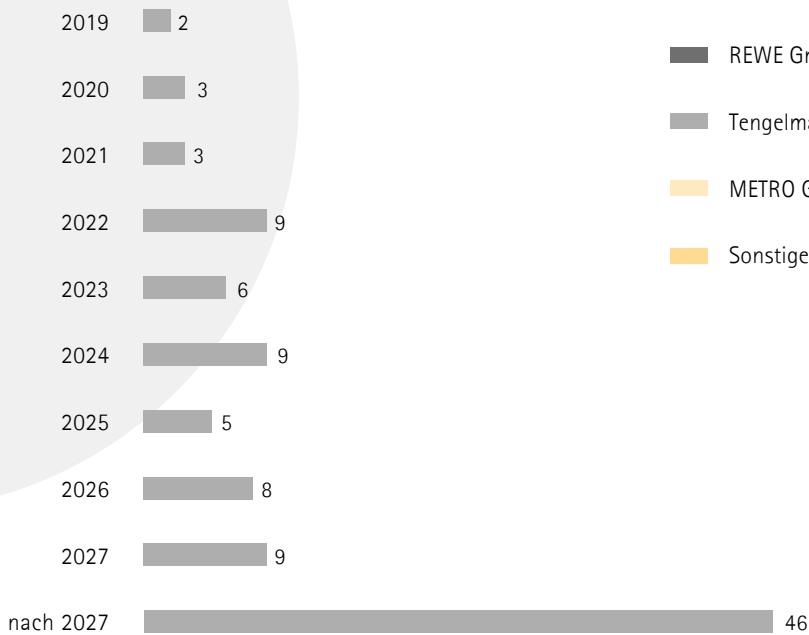
- Lebensmittel
- Baumärkte
- Fachmärkte/ Einzelhandel
- Rest

MIETERPORTFOLIO 2018



- EDEKA
- Schwarz-Gruppe
- REWE Group
- Tengelmann-Gruppe
- METRO Group
- Sonstige

MIETAUSLAUF  
IMMOBILIENPORTFOLIO  
Basis Mietvolumen, in Prozent



63 Prozent der Mietverträge laufen 7 Jahre oder länger



# BEISPIELHAFTE IMMOBILIENSTANDORTE



Rothenburg o. d. Tauber  
ZentRo



Bonn  
Baumarkt



Nordhorn  
Ringcenter

NAME UND ORT DES FACHMARKTZENTRUMS	MIETFLÄCHE (m <sup>2</sup> )	VERMIETUNGS-QUOTE (Prozent)	BAUJAHR/ LETZTES REFURBISHMENT	GRUNDSTÜCKS-FLÄCHE (m <sup>2</sup> )	ERWERB	INVESTITIONS-VOLUMEN (Mio. Euro)
Bodensee Center Friedrichshafen	40.000	100	2003	64.700	2003	50-60
Kaiserwiesen Fulda	36.000	100	2004	93.900	2004	50-60
ALEX-Center Regensburg	22.000	100	2007	27.900	2011	40-50
Multzentrum Weinheim	14.000	100	1982 / 2017	23.000	1993	30-40
ZentRo Rothenburg o. d. Tauber	12.900	100	2017	15.200	1998 / 1999	20-30
Bau- und Heimwerkermarkt Trier	11.500	100	2004 / 2014	28.100	2015	10-20
Rawe-Ring-Center Nordhorn	24.000	99	2007	50.000	2008	40-50
Fachmarktzentrum Landstuhl	15.900	100	1997	44.600	1997	30-40

# BESTANDSMANAGEMENT

Unter dem Dach des Bestands-/Portfolio Managements werden die Dienstleistungsfelder Fonds, Asset und Property Management gebündelt.

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen belief sich zum 31.12.2018 auf ein Volumen von 2,8 Mrd. Euro. Der Ausbau des für private und institutionelle Anleger verwalteten Immobilienvermögens führte auch zu einer deutlich positiven Entwicklung der wiederkehrenden Management Erlöse. An insgesamt 153 Standorten in Deutschland werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich betreut.

Zum Stichtag 31.01.2019 betreut die Fondsverwaltung 3.576 Anleger, die mit 6.979 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rund 38 Prozent) ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreut das Bestandsmanagement 1.179 Mieteinheiten (diese repräsentieren in der Summe eine Vermietungsfläche von rund 1,66 Mio. m<sup>2</sup>) mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 182,1 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand ist die EDEKA-Gruppe flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl) auf Platz 2 und der REWE Group auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 44,2 Prozent der gesamten von der Hahn Gruppe betreuten Mietflächen. Im Übrigen sind sie ein gutes Spiegelbild der Umsatzrelevanz dieser Unternehmen im deutschen Einzelhandel.

Die Vermietungsleistung belief sich 2018 auf insgesamt 120.000 m<sup>2</sup>. Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von 98,2 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basiert auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort, woraus

die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann. Einmal identifizierte Handelsplätze werden von den Mietern, insbesondere aus dem typischen Segment der Ankermieter (Lebensmittelvollsortimenter), nur in den seltensten Fällen aufgegeben. 55 Prozent der Mietverträge (ohne Mieteroptionen) haben eine Restlaufzeit von mehr als acht Jahren.

Auf Grundlage der abgeschlossenen Mietverträge sind in den nächsten Jahren die aufgeführten Mietausläufe (Basis Mietvolumen des Immobilienportfolios) zu erwarten. Die Mieter der zugrunde liegenden Flächen werden frühzeitig angesprochen, um ihre Disposition hinsichtlich beabsichtigter Vertragsprolongationen zu eruieren. Soweit Mieter beabsichtigen, Standorte ggf. aufzugeben, ergeben sich aus der frühzeitigen Ansprache deutlich verbesserte Chancen hinsichtlich einer Neuvermietung.

Im Finanzierungsbereich wurde im Jahr 2018 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von 176 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelt es sich im Einzelnen um rund 80 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (8 Objekte) sowie Prolongation für 13 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 96 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 5,2 Jahre; für die Pluswertfonds (inkl. der Private Placements) beträgt sie ca. 5,7 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk erstklassiger Finanzierungspartner (rund 270 Banken). Dieses Netzwerk ermöglicht die breite Streuung objektbezogener Finanzierungen.

# NEUGESCHÄFT

Das Segment Neugeschäft bildet die Abwicklung (im Wesentlichen Konzeption und Vertrieb) von neu zu platzierenden Investmentvermögen (AIF) ab.

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition von Immobilienobjekten und die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab. Ein weiterer Wertschöpfungsanteil wird mit der Revitalisierung und Projektentwicklung von Handelsimmobilien erzielt.

2018 konnte die Hahn Gruppe Eigenkapital in Höhe von rund 78 Mio. Euro (Vorjahr: 102 Mio. Euro) von vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dabei entfielen Zeichnungszusagen über 28 Mio. Euro auf Privatanleger (Vorjahr: 36 Mio. Euro) und rund 50 Mio. Euro (Vorjahr: 66 Mio. Euro) auf institutionelle Investoren. Das mit Dritten realisierte Immobilien-Transaktionsvolumen lag bei rund 123 Mio. Euro und setzte sich aus Immobilienkäufen in Höhe von rund 41 Mio. Euro sowie Immobilienverkäufen in Höhe von rund 82 Mio. Euro zusammen.

Im Geschäftsjahr 2018 hat die eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH zwei geschlossene Publikums-AIFs mit einem Investitionsvolumen von rund 41 Mio. Euro (Vorjahr: 66 Mio. Euro) aufgelegt, die jeweils in SB-Warenhäuser investieren. Das gezeichnete Eigenkapital für die beiden vollplatzierten Pluswertfonds 171 und 172 sowie den bereits im Vorjahr aufgelegten und 2018 teilplatzierten Pluswertfonds 170 belief sich auf rund 28 Mio. Euro.

Im Geschäft mit institutionellen Investoren wurden neue Zeichnungszusagen über rund 50 Mio. Euro eingeworben. Diese entfielen auf den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II, der mit einem Ziel-Fondsvolumen von bis zu 500 Mio. Euro in den Aufbau eines diversifizierten Portfolios aus großflächigen Einzelhandelsimmobilien investiert.

## *Strategische Beteiligungen*

Die dritte Säule des Geschäftsmodells der Hahn Gruppe repräsentiert das Segment „Strategische Beteiligungen“. Diese Beteiligungsformen umfassen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Die Summe der von der Hahn Gruppe gehaltenen Anteile am Bruttofondsvermögen der wesentlichen Beteiligungen mit insgesamt 27 Immobilien beläuft sich auf 31,2 Mio. Euro.

# DIE KVG DER HAHN GRUPPE: DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH



## DAS MANAGEMENT



**Jörn Burghardt**  
Geschäftsführer  
Portfolio Management  
DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH

- Seit 2019 Vorstandsmitglied der Hahn Gruppe
- Seit 2009 HAHN Fonds und Asset Management GmbH, Leiter Fonds, Asset und Property Management, Geschäftsführer
- 1998–2009 Zürich Vertriebs GmbH, Bereichsleiter Immobilien/Beteiligungen, Prokurist
- 2000 European Business School Oestrich-Winkel, Studium Immobilienökonomie, Abschluss: Immobilienökonom (ebs)
- 1996 bis 1998 CR, Duerr & Partner GmbH, Management-Koordinator Immobilien
- 1991 bis 1996 Universität Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann



**Uwe de Vries**  
Geschäftsführer  
Controlling  
DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH

- Seit 2009 HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG, kaufmännischer Leiter, Prokurist
- 2002 bis 2009 SachsenFonds Holding GmbH, kaufmännischer Leiter, Geschäftsführer
- 2000 bis 2002 WashTec AG, Leitung Konzernrechnungswesen
- 1999 erfolgreicher Abschluss des Steuerberaterexamens
- 1988 bis 1993 Universität Mannheim, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- 1966 geboren in Leer/Ostfriesland



**Dr. Jan Stoppel**  
Geschäftsführer  
Recht / Risiko Manage-  
ment DeWert Deutsche  
Wertinvestment GmbH

- Seit 2014 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 2017
- 2007 bis 2014 Rechtsanwalt in einer internationalen Sozietät
- 2005 bis 2007 Anstellung als Wissenschaftlicher Assistent am Lehrstuhl für Bürgerliches Recht und Wirtschaftsrecht der Universität zu Köln
- 2001 bis 2005 Promotion zum Dr. jur. und Referendariat beim OLG Köln
- 1996 bis 2001 Studium der Rechtswissenschaften
- 1994 bis 1996 Ausbildung zum Bankkaufmann
- 1974 geboren in Rahden

# DEWERT – PARTNER DER ANLEGER UND INVESTOREN

Die Hahn Gruppe hat sich auf die neuen regulatorischen Anforderungen des seit dem 22. Juli 2013 in Deutschland geltenden Kapitalanlage-gesetzbuches (KAGB) mit der am 26. Juni 2013 gegründeten eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) ausgerichtet.

Die DeWert ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft innerhalb des Konzernverbundes der Hahn Gruppe. Die Lizenzierung und damit die Genehmigung zum Betrieb als KVG gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) wurde am 2. April 2014 erteilt. Damit erfüllt sie alle Voraussetzungen, um für sowohl private und semiprofessionelle als auch professionelle Anleger geschlossene Investmentvermögen im Sinne des KAGB anbieten zu können.

Im Februar 2016 erhielt die DeWert von der BaFin die Erlaubniserweiterung zur Auflage von „Allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIFs“. Mit dieser zusätzlichen Lizenz und der damit verbundenen Ausweitung des Produktspektrums eröffnet sich die Möglichkeit der Erschließung weiterer neuer Kunden- und Anlegergruppen. Sie stellt für die Hahn Gruppe eine konsequente Weiterentwicklung des Fondsgeschäfts dar und stärkt den Marktauftritt als kundenorientierter Dienstleister und Partner.

Die DeWert verantwortet die Konzeption und den Vertrieb von Alternativen Investmentfonds (AIF) in der Form von inländischen geschlossenen Publikums- und Spezial-AIFs sowie ab 2016 auch offenen Spezial-AIFs. Die Gesellschaft ist darüber hinaus für das Portfolio und Risiko Management von Investmentvermögen zuständig.

Langjährige Erfahrung in der Projektierung, dem Vertrieb und insbesondere dem Management von Immobilienvermögen bilden die Plattform zur Abbildung aller notwendigen Leistungsbausteine und gleichfalls der regulatorischen Prozesse auf Grundlage des KAGB. Die geschäftspolitische Verbindung zur Hahn Gruppe ermöglicht den Zugriff auf das umfassende Leistungsspektrum im Rahmen eines ganzheitlichen Geschäftsmodells.

## *Die Geschäftsfelder der DeWert*

Die Leistungsmodulare der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH erstrecken sich über zwei operative Bereichsfelder:

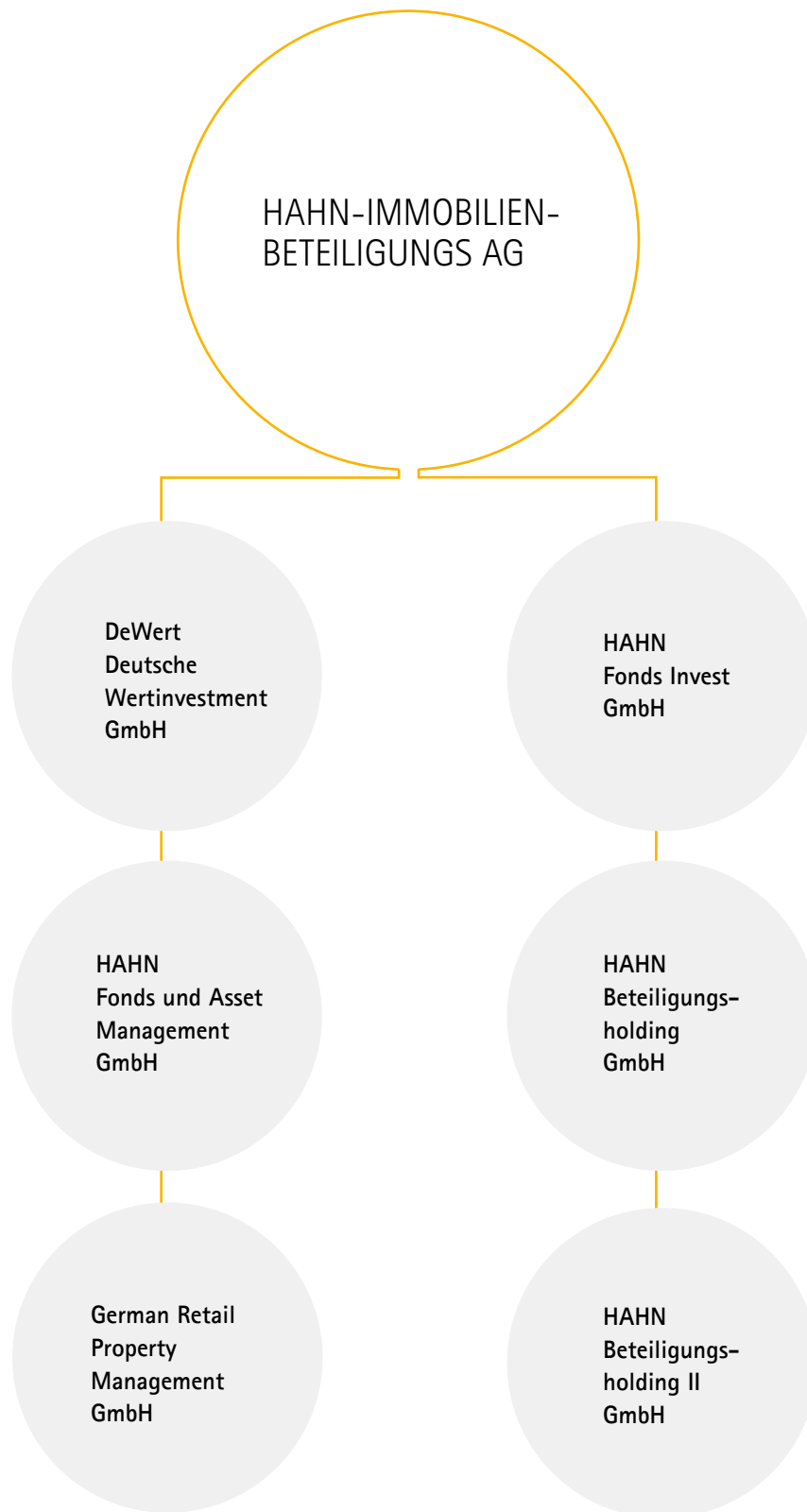
### **1. Neugeschäft**

- ⊙ Produkt Management mit Konzeption
- ⊙ Vertrieb

### **2. Bestandsmanagement**

- ⊙ Portfolio Management
- ⊙ Risiko Management

# KONZERNSTRUKTUR



# DIE PERFORMANCEZAHLEN

## Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2018 insgesamt 185 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 153 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 27 Private Placements, 2 Rücklagen-Fonds nach § 6b/6c EStG sowie 3 Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine.

## Ausschüttungen

Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 541,1 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von rund 90 Prozent. Die operative Entwicklung unserer Fonds-

immobilien ist besser, als es der Zielerreichungsgrad widerspiegelt, da in Letzterem negative Währungseffekte enthalten sind. Die Hahn Gruppe hat in der Vergangenheit bei 23 Pluswertfonds die Fremdfinanzierungen teilweise in SFR-Darlehen abgeschlossen. Nach Aufkommen der extremen Euro-Schwäche gegenüber dem Schweizer Franken sind bei den betroffenen Fonds Währungsverluste entstanden, die zu reduzierten bzw. vorübergehend ausgesetzten Ausschüttungen führten. Würden diese Währungsverluste als Sondereffekt herausgerechnet, läge der Zielerreichungsgrad der gesamten Pluswertfonds deutlich höher als die angeführten rund 90 Prozent. Nach Umfinanzierung der SFR-Finanzierungen in EUR-Finanzierungen konnten aufgrund der günstigen Rahmenbedingungen an den Kapitalmärkten attraktive Anschlussfinanzierungen abgeschlossen werden, die zukünftig wieder zu einer Steigerung der Ausschüttungsquote beitragen können.

## VOLLSTÄNDIG PLATZIERTE PLUSWERTFONDS 2018

	Eigenkapital (EUR)	Anzahl Investoren	Durchschnittliche Beteiligungssumme (EUR)
Pluswertfonds 170 – SB-Warenhaus Holzminden (Restplatzierung in 2019)	4,8 Mio.	127	114.000
Pluswertfonds 171 – SB-Warenhaus Delmenhorst	10 Mio.	88	114.000
Pluswertfonds 172 – SB-Warenhaus Witten	13 Mio.	147	88.000
<b>Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds<sup>1)</sup>:</b>	<b>54</b>		
<b>Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:</b>	<b>814,2 Mio. €</b>		
<b>Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:</b>	<b>429,6 Mio. €</b>		
<b>Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr<sup>2)</sup>:</b>	<b>16,25 Mio. €</b>		
<b>Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:</b>	<b>244,2 Mio. €</b>		

<sup>1)</sup> Ohne Private Placements

<sup>2)</sup> Ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde.



### Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 66 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2018 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind 12 Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 36 ff. – hinsichtlich Ausschüttungen und steuerlichen Werten nicht berücksichtigt wurden. Demzufolge wurden in der zusammenfassenden Betrachtung 54 Investmentvermögen zugrunde gelegt.

### Aktive Spezial-AIFs

Seit 2014 wurden für semiprofessionelle und professionelle Investoren insgesamt drei Spezial-AIFs aufgelegt. Die relevanten wirtschaftlichen Eckdaten sind der nachfolgenden Tabelle zum Stand 31. Dezember 2018 zu entnehmen.

Stand 31.12.2018	HAHN German Retail Fund II	HAHN Spezial-AIF I	HAHN Spezial-AIF II	Summe/ Mittelwert
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € <sup>1)</sup>	500	200,03	500,05	1.200,08
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	250	80,01	250,03	580,04
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	152	96,69	219,22	467,91
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	10	11	14	35
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	21	28	19,5	22,83
Anzahl Mieter insgesamt	37	89	95	221
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	3,7	8	6,8	6,2
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption)	8,6	8,6	11,8	9,7
Insgesamt vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	98.699	107.683	195.049	401.431
Vermietungsquote in v. H.	100	98,9	99,1	99,3
<b>Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern – gesamt:</b>				
⊙ Niedersachsen:	2	1	2	5
⊙ Nordrhein-Westfalen:	3	3	4	10
⊙ Rheinland-Pfalz:	1	1	0	2
⊙ Hessen:	0	4	1	5
⊙ Baden-Württemberg:	0	0	3	3
⊙ Schleswig-Holstein:	1	2	1	4
⊙ Berlin:	0	0	1	1
⊙ Bayern:	1	0	1	2
⊙ Hamburg	1	0	0	1
⊙ Mecklenburg-Vorpommern	1	0	0	1
<b>Ausland:</b>	0	0	1	1
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	46,8	46,46	40,46	44,57
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	9,2	7,2	10,4	8,9

<sup>1)</sup> Bruttovermögen entspricht der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände inkl. Liquiditätsreserve.

### Verkaufte / aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 115 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2018 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 16 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 42 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

<b>Anzahl verkaufter Publikumsfonds:</b>	99
<b>Gesamtaufwand:</b>	1.117,1 Mio. €
<b>Gesamteigenkapital:</b>	482,5 Mio. €
<b>Durchschnittliche Laufzeit:</b>	15,2 Jahre
<b>Gesamtrückfluss nach Steuern: <sup>1)</sup></b>	871,0 Mio. €
<b>Durchschnittliche Rendite vor Steuern: <sup>2)</sup></b>	5,24 % p. a.
<b>Durchschnittliche Rendite nach Steuern: <sup>1) 2)</sup></b>	6,27 % p. a.
<b>Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: <sup>1) 3)</sup></b>	5,71 % p. a.

<sup>1)</sup> Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

<sup>2)</sup> Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind. Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere der damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

<sup>3)</sup> Summen aller Ausschüttungen zzgl. Schlussauszahlung abzgl. Kapitaleinsatz (ohne Agio), dividiert durch die Laufzeit bis zur Auflösung.

Friedrichshafen  
Fachmarktzentrum





Weinheim  
Fachmarktzentrum



Landstuhl  
Fachmarktzentrum



Iserlohn  
SB-Warenhaus



Laden Sie den HAHN Retail Real Estate Report 2019 / 2020 kostenfrei auf [www.hahnag.de](http://www.hahnag.de) herunter.



# LAUFENDE PLUSWERTFONDS ÜBERSICHTSBLATT 1

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
003	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
006	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
012	C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986	12.527	6.711
020	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198
031	Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	1990	8.641	3.835
044	SB-Markt Wuppertal GbR	1992	5.599	2.301
049	Hahn Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG	1992	5.967	2.812
067	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
074	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	16.361	6.136
081	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR	1995	2.045	614
083	Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	1996	14.214	5.369
085	Hahn Baumarkt Remagen GmbH & Co. KG	1996	7.567	3.323
093	City-Center Greiz GbR	1997	20.298	9.715
095	Hahn Einkaufszentrum Chemnitz GmbH & Co. KG	1997	18.304	8.436
096	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	7.209	2.556
097	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	26.587	10.226
107	Hahn Baumarkt Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	1998	13.549	5.113
108	Hahn Baumarkt Lichtenfels GmbH & Co. KG	1998	10.187	3.643
109	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	1998	8.078	2.965
111	Bürohaus Marsdorf GbR	1999	14.444	4.295
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339
117	H. Köttgen & Cie. KG	1999	18.534	7.158
118	Hahn Fachmärkte Diez GmbH & Co. KG	1999	3.911	1.432

Ausschüttungen 2018 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	65,00	67,70	43,05	47,59	Datenbasis bis Prospektende 1997
	130,00	118,50	66,61	2,02	Datenbasis bis Prospektende 2001
	108,00	127,75	-3,10	12,25	Datenbasis bis Prospektende 2004
	149,75	160,00	57,52	78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
	111,00	178,34	27,14	4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
	111,75	59,79	-11,56	-39,57	Datenbasis bis Prospektende 2011
	92,50	92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
	73,50	74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
	109,00	54,25	26,81	-35,52	Datenbasis bis Prospektende 2014
	75,50	32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
	98,70	83,95	-32,68	-1,19	Datenbasis bis Prospektende 2015
	88,00	87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
	91,00	45,00	-57,68	-107,61	Datenbasis bis Prospektende 2016
	86,50	87,00	-50,84	-45,36	Datenbasis bis Prospektende 2016
	97,50	70,00	-1,40	-38,41	Datenbasis bis Prospektende 2016
	- - -	- - -	- - -	- - -	kein Publikumsfonds
	104,75	89,38	-19,57	-29,23	Datenbasis bis Prospektende 2017
	115,00	79,00	-6,97	-53,25	Datenbasis bis Prospektende 2017
	137,00	92,00	11,03	-24,90	Datenbasis bis Prospektende 2017
	114,00	80,50	-18,08	-44,53	Datenbasis bis Prospektende 2017
0,00	211,00	39,75	137,51	-130,40	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
	106,00	103,50	74,57	24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
4,50	95,00	112,50	-12,33	-17,17	
5,00	95,00	87,00	-28,45	-14,70	



PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
119	Hahn Einkaufszentrum Eberbach GmbH & Co. KG	1999	14.827	5.624
121	Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG	2000	15.236	6.391
122	Hahn SB-Warenhaus Herford GmbH & Co. KG	1999	9.817	3.835
129	Hahn & Partner SB-Warenhaus Northeim GmbH & Co. KG	2002	12.800	6.150
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000
131	Hahn SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	9.310	3.440
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	7.800	7.800
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	54.000	21.000
139	Hahn Einkaufszentren Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG	2006	8.746	8.746
140	Hahn SB-Warenhaus Montabaur GmbH & Co. KG	2006	6.000	6.000
141	Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	2007	37.588	13.800
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	23.900	9.300
146	Hahn Fachmarktzentrum Eching GmbH & Co. KG	2008	15.674	15.674
147	Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG	2009	8.800	8.800
148	Hahn Fachmarktzentrum Giengen GmbH & Co. KG	2009	19.800	7.800
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	16.569	16.569
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach	2010	67.540	29.625
152	Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG	2010	8.285	3.250
153	Hahn Fachmarktzentrum Erkrath GmbH & Co. KG	2010	12.634	5.434
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250
156	Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	2012	19.144	8.000

Ausschüttungen 2018 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
4,00	95,00	83,00	-34,67	-38,69	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
0,30	105,75	51,05	-9,15	-42,34	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
2,00	95,00	80,00	1,42	-24,08	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
5,45	96,00	88,20	17,16	6,54	
9,00	107,00	119,00	45,87	40,92	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
6,00	93,16	74,41	51,14	57,87	
1,04	105,00	106,78	40,82	34,89	
7,00	98,00	82,00	40,82	54,36	
2,75	79,63	58,13	27,90	5,08	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
3,00	72,80	65,55	18,87	16,04	
0,00	44,63	10,64	60,11	-39,89	\$6b-Fonds (Spezialfonds)
1,00	62,50	17,00	-8,87	-30,97	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	40,38	36,63	62,74	54,82	\$6b-Fonds (Spezialfonds)
0,00	56,50	19,75	-1,03	0,99	
6,00	54,00	54,00	4,51	8,08	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
6,25	48,00	48,25	6,73	8,75	Die Gesellschafter sind mit 37,04 % des Eigenkapitals an der HAHN EKZ Offenbach GmbH & Co. KG und mit 62,96 % an der Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn GmbH & Co. KG beteiligt.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	42,00	38,40	0,65	-5,23	
6,00	42,00	42,37	6,85	10,90	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500
163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	34.700	22.000
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.300	10.000
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000
168	Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	17.000	10.500
169	Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	26.700	15.500
170	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	22.200	14.500
171	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	17.000	10.000
172	Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	24.500	13.000
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000



Ausschüttungen 2018 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
0,00	40,50	32,50	4,77	2,93	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,00	36,00	33,00	9,37	0,37	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
6,00	33,00	33,00	10,89	11,20	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2018 noch nicht vor.
6,00	33,00	33,00	2,98	5,01	
5,25	18,37	18,37	9,77	6,80	
5,25	15,75	15,75	10,88	11,35	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	10,50	10,50	7,20	8,33	
5,25	7,75	7,75	2,16	3,91	
5,25	7,44	7,44	4,97	6,16	
5,00	5,00	5,00	3,05	1,40	
5,00	5,00	5,00	3,26	3,63	
2,50	2,50	2,50	2,68	2,68	
1,25	1,25	1,25	1,10	0,24	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
0,00	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

# VERKAUFTE PLUSWERTFONDS ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungs- zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
001	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	3.492.124
004	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	1.723.054
005	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbek GbR	1983	1992	7.505.765
007	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	2.172.990
008	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	2018	12.790.733
009	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	10.737.130
011	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	2018	10.149.144
013	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	8.947.608
014	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	8.052.847
016	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	5.335.331
017	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	2.863.235
021	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	3.476.785
022	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	2.745.640
023	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	5.624.211
024	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	5.215.177
025	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	2.658.718
026	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	6.237.761
027	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	15.517.708
028	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	6.135.503
032	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	4.216.113
033	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	27.865.408
034	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	5.619.098
035	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	10.941.646

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
1.252.665	65,00	42,20	0,65	-47,62	161,01
365.062	0,00	85,44	-281,16	-170,63	265,76
3.609.721	51,70	48,65	0,06	-26,07	243,99
1.227.101	58,20	155,70	10,80	66,75	193,03
4.456.676	99,50	255,33	1,20	80,42	261,70
3.579.043	92,25	147,38	-82,40	-39,49	284,73
4.601.627	114,50	254,08	-23,94	72,99	477,58
4.090.335	129,00	133,00	-14,43	-14,20	277,12
3.067.751	118,00	124,00	-48,47	-37,64	300,94
2.395.402	120,00	100,70	-24,76	-52,00	121,71
1.329.359	96,00	99,00	-1,82	6,39	205,80
1.278.230	68,00	70,00	-39,17	-35,26	194,63
1.278.230	73,50	91,50	-0,24	47,80	62,60
2.556.459	93,25	77,25	-1,60	-58,36	81,88
2.403.072	100,50	100,25	18,84	6,70	225,66
1.278.230	87,75	91,75	0,58	8,63	240,36
3.067.751	33,00	33,00	-39,92	-42,39	154,20
5.700.904	71,25	68,75	-48,44	-55,57	141,03
3.067.751	106,50	96,50	4,67	18,90	249,62
1.789.522	99,50	71,50	-6,82	-136,35	134,68
12.782.297	82,50	88,25	-49,94	-56,86	126,83
2.449.088	66,00	76,44	-49,65	-0,48	163,79
4.345.981	40,00	40,00	-36,69	-8,79	136,90

\* Für die Fonds 7, 8, 9, 11, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
037	Baumarkt Kiel GbR	1991	2017	8.103.976
038	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	7.914.798
039	SB-Markt Arnberg GbR	1991	2010	4.397.110
040	SB-Markt Tettnang GbR	1992	2002	2.909.251
041	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	20.796.797
042	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	8.947.608
043	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	3.962.512
045	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	3.834.689
046	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	9.152.125
047	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067
048	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	8.405.639
050	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467
051	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	3.614.834
052	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	3.527.914
053	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	2.658.718
054	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	8.334.058
055	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	8.569.252
056	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	31.853.484
057	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	1993	2017	14.648.512
058	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	24.030.718
059	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	9.510.029
060	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	9.714.546
061	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	25.360.077
062	Haiger-Center GbR	1993	2015	10.225.838
063	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	12.035.811
064	SB-Warenhaus Erftstadt GbR	1994	2007	23.900.693

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
3.834.689	96,25	57,25	-31,13	-24,20	64,35
3.170.010	82,50	79,75	-36,25	-28,13	209,88
1.789.522	96,75	89,25	-28,27	0,41	115,96
1.278.230	59,50	38,50	-17,84	-74,59	120,19
4.159.359	441,53	440,30	142,49	49,07	595,76
3.834.689	46,10	46,10	-42,09	-43,40	122,80
1.585.005	41,00	41,00	-30,13	-53,28	153,05
1.533.876	101,25	62,75	-28,06	-130,63	123,07
3.579.043	70,00	65,00	-43,94	-53,56	188,78
16.847.067	78,00	77,68	19,34	16,20	158,19
3.323.397	79,25	78,00	-5,59	-16,39	196,25
5.092.467	77,62	146,26	42,82	88,48	270,05
1.533.876	15,00	16,73	-18,44	-18,14	118,15
1.278.230	90,50	98,50	-16,80	-18,06	202,81
1.073.713	65,25	67,25	-41,43	-61,60	202,05
3.323.397	64,46	59,46	-27,94	-43,78	173,39
3.451.220	68,50	68,50	-25,99	-31,77	182,30
11.248.421	62,50	54,50	-72,33	-77,64	191,59
5.112.919	103,00	130,00	-36,13	36,77	268,27
10.225.838	104,50	86,00	-23,75	17,77	167,11
3.374.526	63,50	59,75	-65,27	-72,62	191,50
3.579.043	22,50	22,50	-62,22	-69,91	129,96
10.225.838	60,00	35,00	-66,58	-116,00	88,00
3.476.785	107,00	88,80	21,69	-73,20	244,28
4.857.273	61,00	65,50	-46,26	-51,44	236,06
8.691.962	58,50	54,13	-61,33	-68,61	183,74

\* Für die Fonds 7, 8, 9, 11, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
065	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	10.870.374
066	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	36.214.253
068	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	19.429.091
069	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	13.804.881
070	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	13.804.881
071	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	26.893.953
072	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	13.293.589
073	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	3.425.656
075	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	1.815.086
076	Baumarkt Erfstadt GbR	1995	2007	11.268.873
077	Einkaufszentrum Stewede-Levern GbR	1995	2016	5.164.048
078	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	13.293.589
079	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	16.259.082
080	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	8.211.348
082	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	1.482.746
084	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	6.212.196
086	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	4.039.206
087	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	6.851.311
088	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	26.638.307
089	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	11.759.713
090	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	9.663.417
091	Baumarkt Suhl GbR	1997	2017	12.143.000
092	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	2017	14.316.000
094	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	22.190.068
098	Baumarkt Schleswig GbR	1997	2017	8.794.000

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
4.090.335	56,25	56,25	-71,64	-57,58	171,89
15.850.048	56,25	39,50	-75,00	-95,81	128,17
7.925.024	58,50	59,13	-64,30	-49,89	172,21
5.879.857	60,63	63,18	-31,39	-30,43	181,40
5.112.919	68,50	52,44	-29,51	-153,94	236,36
11.248.421	56,25	54,92	-69,07	-72,74	171,94
5.368.565	59,63	61,13	-32,99	-14,92	185,59
1.380.488	28,50	28,50	-29,96	-40,74	71,84
204.517	412,50	235,00	237,10	78,81	195,59
4.345.981	51,75	51,75	-39,84	-64,65	174,88
2.147.426	98,25	71,55	-17,13	-70,67	131,89
5.368.565	51,75	49,88	-58,20	-51,92	157,52
7.669.378	101,00	45,00	4,98	-96,71	88,36
3.834.689	51,75	54,50	-94,46	-85,81	173,87
639.115	100,88	82,05	46,46	-54,55	127,87
2.479.766	84,50	42,00	-54,37	-62,76	68,38
1.687.263	48,00	45,25	-30,10	-38,14	159,51
2.556.459	52,50	57,75	-51,63	-44,95	178,56
9.970.192	49,88	51,75	-53,70	-40,45	167,58
5.112.919	47,25	47,25	-109,88	-108,37	156,74
3.681.302	55,13	54,68	-28,90	-28,05	158,87
5.880.000	94,00	64,50	-41,65	-33,94	76,47
5.420.000	97,75	74,75	-13,36	-122,68	131,09
8.180.670	54,25	51,75	-27,55	-25,31	175,91
3.068.000	96,00	72,50	-35,83	-65,52	220,56

\* Für die Fonds 7, 8, 9, 11, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.  
Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.  
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
099	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	15.645.532
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	2017	18.611.000
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	11.248.421
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	2.172.991
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	2.326.378
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	14.674.077
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	26.893.953
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	2017	11.043.905
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	21.372.001
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	2018	7.055.828
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	13.472.541
116	Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	1999	2018	13.397.928
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	2017	12.858.991
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	29.910.575
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	20.758.450
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	17.997.474
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	17.997.474
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	10.430.354
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	2017	9.919.000
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	2017	8.100.000
134	Hahn SB-Warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	10.450.000
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	2017	13.200.000
143	Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	2018	29.000.000
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000
<b>Summe Eigenkapital in Euro</b>				<b>1.117.119.250</b>



Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
6.646.794	101,00	66,50	-5,46	-26,65	167,89
7.160.000	106,50	106,50	6,20	-12,02	239,51
2.147.426	92,00	165,16	248,96	269,75	246,28
766.938	83,00	31,50	10,22	-49,50	58,78
766.938	54,25	31,50	-2,69	-71,60	116,80
5.368.565	80,00	86,50	-17,87	21,91	206,82
10.225.838	92,00	87,00	-7,62	-24,77	190,70
7.669.378	108,88	75,50	7,25	-14,18	138,00
8.180.670	92,00	83,37	11,73	-62,21	110,70
2.454.201	115,50	78,00	-4,23	-4,71	163,86
5.112.919	98,00	103,25	-8,11	5,12	242,69
5.115.000	103,50	103,50	-13,68	9,63	198,69
5.112.919	87,06	65,00	-21,15	-46,34	127,17
13.140.201	77,44	82,89	-12,92	1,45	203,51
8.998.737	86,25	71,25	-21,35	-18,63	163,32
7.669.378	75,38	87,50	-16,28	-0,10	212,55
7.669.378	74,75	58,75	-7,65	-17,07	96,98
4.857.273	83,38	84,63	20,52	7,12	216,31
4.397.000	86,75	90,25	5,64	11,98	205,67
5.800.000	87,50	62,50	33,29	39,59	178,70
4.050.000	77,00	60,00	15,77	15,88	192,10
5.300.000	72,60	71,50	32,49	38,07	188,46
29.000.000	64,50	34,27	3,42	-18,28	140,79
971.455	63,25	65,74	4,99	-20,90	114,83
1.400.000	80,63	75,25	33,07	13,00	174,75
<b>482.535.558</b>					

\* Für die Fonds 7, 8, 9, 11, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92 und 98 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

Für die Fonds 22, 23, 37, 61, 73, 79, 84, 91, 102 und 126 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

## GLOSSAR

- ⊙ **AIFM:** Die EU-Mitgliedstaaten haben beschlossen, alle Fonds und Anlageprodukte den europaweit geltenden Wertpapierrichtlinien zu unterwerfen. Daraus entstand die Richtlinie 2011/61/EU für Alternative Investment Fund Manager (AIFM). In Deutschland wird die auf europäischer Ebene beschlossene AIFM-Richtlinie im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) umgesetzt.
- ⊙ **Alternativer Investmentfonds (AIF):** Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.
- ⊙ **Assets under Management:** Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.
- ⊙ **Core:** Core beschreibt einen risikoarmen Investmentstil. Investiert wird dabei grundsätzlich in hochwertige Immobilien, die langfristig vermietet sind und stabile Mieterträge erwirtschaften. Core-Investitionen fokussieren sich auf etablierte Märkte mit guten Lagen und bonitätsstarken Mietern.
- ⊙ **Core-Plus:** Im Unterschied zur Core-Investition ist die Core-Plus-Strategie darauf ausgerichtet, Teile des Ertrags aus der Wertsteigerung von Immobilien zu erzielen. Dies kann beispielsweise durch die Beimischung von Immobilien mit Entwicklungspotenzial in einem Core-Portfolio erfolgen. Die erzielbaren Renditen sowie das Risiko liegen leicht über denen klassischer Core-Investitionen.
- ⊙ **Fachmarkt:** Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Non-Food-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.
- ⊙ **Fachmarktzentrum:** Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.
- ⊙ **FCP:** Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.
- ⊙ **Kapitalanlagegesetzbuch:** Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.
- ⊙ **Kapitalverwaltungsgesellschaft:** Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIF investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.
- ⊙ **KPI:** Key Performance Indicator bzw. Leistungskennzahl – Kennzahlen in der Betriebswirtschaftslehre, die die Erfüllung kritischer Erfolgsfaktoren im Unternehmen messen.
- ⊙ **Pluswertfonds:** Die von der HAHN Fonds Management GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ (PWF) vertrieben.
- ⊙ **Revitalisierung:** Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.
- ⊙ **SB-Warenhaus:** Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.
- ⊙ **Shopping-Center:** Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.
- ⊙ **Value-Add:** Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.
- ⊙ **Verbrauchermarkt:** Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>. Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

## ALLGEMEINE HINWEISE, DISCLAIMER

Der Performancebericht der Hahn Gruppe wurde auf Basis des geltenden Mindeststandards des Bundesverbands Sachwerte und Investmentvermögen (heute ZIA e. V.) in der Fassung vom 25. April 2014 erstellt. Entsprechend dem Mindeststandard umfasst der Performancebericht alle Beteiligungen, die seit dem 22. Juli 2013 von der KVG (DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) verwaltet werden, sowie die Beteiligungen, die vor dem 22. Juli 2013 als Vermögensanlagen öffentlich angeboten wurden und nach bisherigem VGF-Leistungsbilanzstandard in der Fassung vom 27. Juni 2007, zuletzt geändert am 1. Januar 2009, berichtspflichtig gewesen wären sowie unter eine der KVG-Zulassung entsprechende Anlageklasse fallen, zuzüglich Private Placements, soweit sie unter eine der KVG-Zulassung entsprechende Anlageklasse fallen.

Für alle zum 31. Dezember 2018 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2018.

Die steuerlichen Ergebnisse stehen teilweise noch unter dem Vorbehalt der Prüfung bzw. Anerkennung der Finanzverwaltung.

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2018.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Ansichten der Hahn Gruppe wieder. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwick-

lung einer Anlage. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der Hahn Gruppe. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen.

Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Alle hier geäußerten Meinungen beruhen auf heutigen Einschätzungen und können sich ohne Vorankündigung ändern. Es gibt keine Gewähr, dass sich Märkte oder Branchen wie erwartet entwickeln werden bzw. rechtliche Rahmenbedingungen unverändert weiter gelten.

Investitionen in unternehmerische Beteiligungen beinhalten gewisse Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen. Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Der Performancebericht dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Der Performancebericht ist nicht an die persönlichen Bedürfnisse angepasst. Der Performancebericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis eines Verkaufsprospektes. Der Performancebericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auf Basis des Performanceberichts kann kein Beitritt in eine Beteiligung erfolgen.

Die Verkaufsprospekte zu unseren Fonds sind bei der Hahn Gruppe elektronisch oder als Druckstücke in Deutschland kostenlos erhältlich.

## IMPRESSUM

*Inhaltlich Verantwortlicher*

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

*Gestaltung, Satz*

Friedrich<sup>s</sup> | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

*Lektorat*

Veronika Roman, Köln

*Fotos*

Hahn Gruppe

*Illustrationen*

One line man, shutterstock.com

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH

---

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Hahn Gruppe  
Buddestraße 14  
51429 Bergisch Gladbach  
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0  
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-117  
info@hahnag.de  
[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)