



KENNZAHLEN DER HAHN GRUPPE

3,1
MRD. EURO
 verwaltetes
 Immobilienvermögen

192
**AUFGELEGTE
 IMMOBILIENFONDS**
 seit Gründung



Immobilien Management	2020	2019
Verwaltetes Immobilienvermögen in Mrd. Euro	3,1	3,0
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	178,7	177,1
Vermietungsleistung in m ²	113.000	93.000

Fondsgeschäft	2020	2019
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds kumuliert	192	188
gezeichnetes Eigenkapital institutionelle Kunden in Mio. Euro	371	416
Gezeichnetes Eigenkapital Privatkunden in Mio. Euro	42	29

2020

Insgesamt aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	192
Davon Publikumsfonds für Privatanleger:	186
Anzahl Kunden/Privatanleger:	3.390
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	6.115
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	144
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4 Mrd. Euro
Assets under Management:	3,1 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,54 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	98 Prozent
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	178,7 Mio. Euro.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2020:	568,7 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	rd. 87,1 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	124
Aufgelöste Publikumsfonds:	109
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,3 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.299,4 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	573,7 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	1.039,8 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	181,2 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ¹⁾	5,60 Prozent

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

INHALT

6	Vorwort
8	Meilensteine der Hahn Gruppe
10	Die Hahn Gruppe in Zahlen
12	Highlights im Jahr 2020
16	Marktumfeld
20	Unser Investmentfokus
24	Das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe
25	Unsere Investmentkriterien
26	Immobilienfonds
28	Verwaltetes Immobilienvermögen
32	Arbeiten bei der Hahn Gruppe
35	Nachhaltigkeit
38	Bestandsmanagement
39	Neugeschäft
40	Die KVG der Hahn Gruppe
42	DeWert – Partner der Anleger und Investoren
43	Konzernstruktur
44	Die Performancezahlen
48	Laufende Pluswertfonds – Übersichtsblatt 1
54	Verkaufte Pluswertfonds – Übersichtsblatt 2
64	Glossar
66	Allgemeine Hinweise, Disclaimer
67	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 versorgungsorientierter Handels- und Mixed-Use-Immobilien sowie als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments. Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung und eine über den Standard hinausgehende spezifizierte, tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments. Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2020.

STABILE NACHFRAGE DER ANLEGER UND INVESTOREN

Mit der Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH konnten wir 2020 rund 413 Mio. Euro Eigenkapital für Immobilieninvestments bei vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dieser Wert liegt nur knapp unter der historischen Bestmarke von 445 Mio. Euro, die im Jahr 2019 erreicht worden ist. Rund 371 Mio. Euro der Kapitalzusagen wurden von institutionellen Investoren und weitere rund 42 Mio. Euro im Privatkundengeschäft gegeben.

Im Rahmen des Neugeschäfts wurden fünf Immobilienfonds neu aufgelegt. Dabei handelte es sich im institutionellen Bereich um den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV, der in großflächige Handelsimmobilien investiert, sowie um den HAHN German Mixed-Use Fund II, der mit dem Stadtteilcenter Hamburg-Eppendorf eine Mixed-Use-Immobilie akquiriert hat. Weiterhin hat sich die Hahn Gruppe ein Individualmandat mit einer deutschen Versicherungsgruppe gesichert. Im Privatkundengeschäft wurden zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt und jeweils vollständig platziert. Die Publikumsfonds PWF 175 und PWF 176 investierten in ein SB-Warenhaus in Langenfeld, Nordrhein-Westfalen, bzw. einen Bau- und Gartenmarkt in Kitzingen, Bayern.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen betrug 2020 rund 210 Mio. Euro, wovon 168 Mio. Euro von Dritten akquiriert wurde und 42 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand stammten. Außerdem wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 33 Mio. Euro an Dritte veräußert. Das verwaltete Vermögen erhöhte sich von 3,0 auf 3,1 Mrd. Euro.

RENDITESTARK UND RESILIENT IN SCHWIERIGEM UMFELD

In unserem Investmentfokus - versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien - sehen wir uns auch in Coronakrisenzeiten bestätigt. Das Immobilienportfolio zeigte sich renditestark und resilient gegenüber den schwierigen Rahmenbedingungen. So war der Lebensmitteleinzelhandel - und in der überwiegenden Zeit auch die Bau- und Gartenmärkte - im Jahr 2020 nicht von den Schließungsanweisungen betroffen. Die Mieteingangsquote lag im Jahresdurchschnitt bei rund 99 Prozent. Diese Stabilität drückt sich auch in der unverändert hohen Vermietungsquote von über 98 Prozent aus. Dazu hat im vergangenen Jahr eine Vermietungsleistung von 113.000 m² beigetragen.

THOMAS KUHLMANN
Vorstand

Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird.

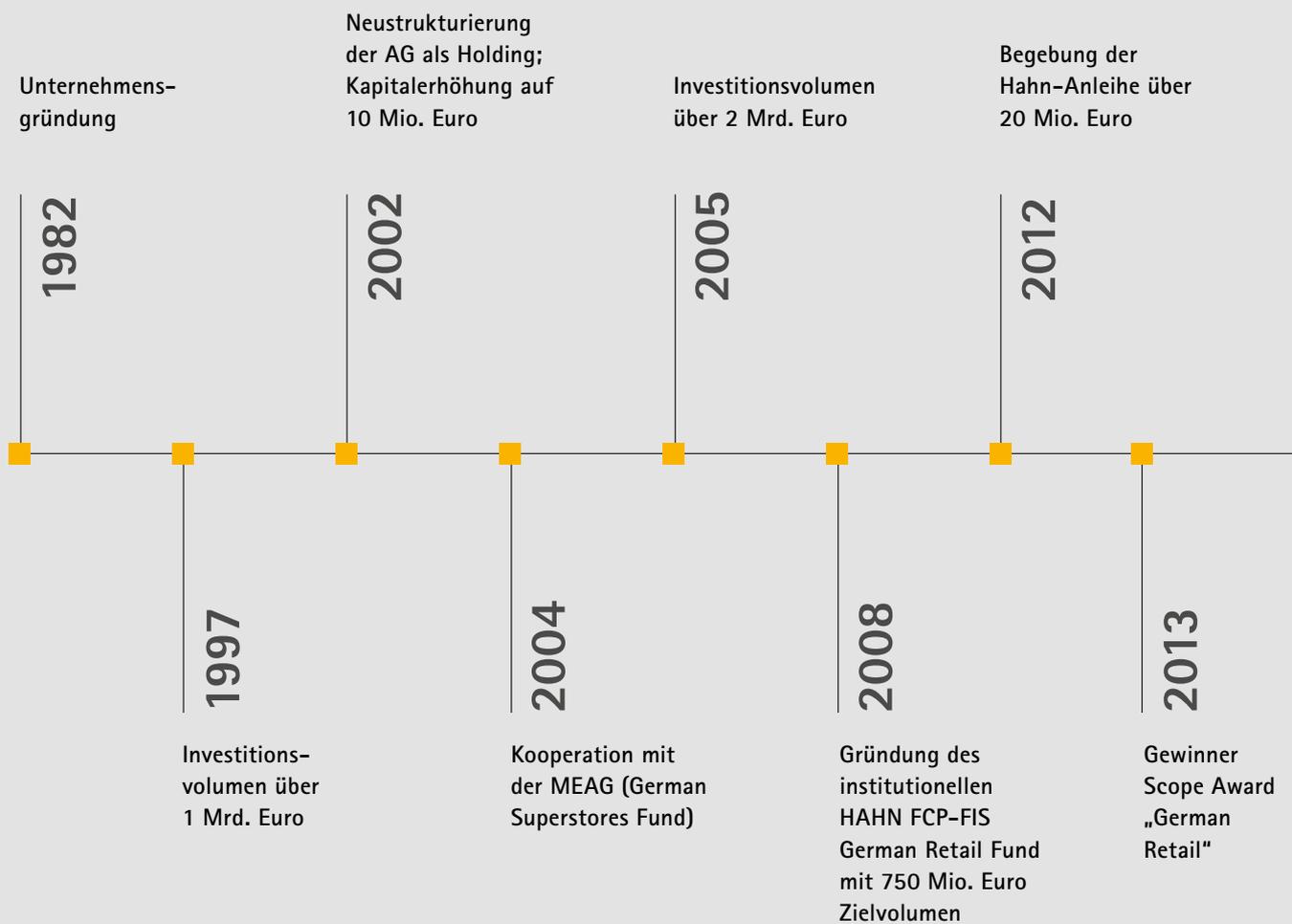
Der Vorstand der Hahn AG erwartet, dass aufgrund der weiterhin niedrigen Verzinsung alternativer Investments und der Volatilität an den Aktienmärkten das Interesse der institutionellen Investoren und Anleger an gemanagten Immobilieninvestments konstant hoch bleiben wird. Bei den privaten Anlegern ist die Investitionsbereitschaft aufgrund des oben beschriebenen Umfelds ebenfalls als sehr stabil einzustufen. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern große Transparenz und Anlegerschutz bietet.



Thomas Kuhlmann
Vorstand

Bergisch Gladbach im November 2021

MEILENSTEINE DER HAHN GRUPPE: WERTARBEIT SEIT 1982



Lizenzierung der Kapital-
verwaltungsgesellschaft
DeWert Deutsche Wert-
investment GmbH, erster
geschlossener Spezial-
AIF nach neuem Recht

Offener Spezial-AIF
HAHN German
Retail Fund II mit
500 Mio. Euro
Zielvolumen

Einstieg in die
zweite Assetklasse
Mixed-Use mit dem
„Hahn German
Mixed-Use Fund I“

Verwaltetes
Immobilien-
vermögen
> 3 Mrd. Euro

2014

2017

2019

2021

2015

2017

2020

Erster geschlossener
Publikums-AIF
nach KAGB

Planmäßige
Rückzahlung
Hahn-Anleihe

Umstieg auf
CO₂-neutrale
Energieversorgung

Erster Unternehmens-
Nachhaltigkeitsbericht

DIE HAHN GRUPPE IN ZAHLEN

Name der berichtenden Gesellschaft:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Postanschrift:	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
Gründungsdatum der Hahn Gruppe:	08.04.1982
Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:	07.12.1990
Rechtsform:	AG
Handelsregister:	HRB 46697, Köln
Grundkapital:	13,001 Mio. Euro
Anteilseigner:	65,33 Prozent Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH); 25,51 Prozent Felicitas Hamm und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag); 7,91 Prozent Thomas Kuhlmann; 1,25 Prozent Streubesitz; Stand: 31.12.2020
Aufsichtsrat:	Stefan Brendgen (Aufsichtsratsvorsitzender) Dr. Johannes Fritz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) Felicitas Hamm Michael Hahn Jörg Kotzenbauer (Stand: 01.09.2021)
Vorstand:	Thomas Kuhlmann
Anzahl der Mitarbeiter:	rund 160
Immobiliensegment:	Großflächiger Einzelhandel
Emittiertes historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4 Mrd. Euro
Assets under Management:	3,1 Mrd. Euro

Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,45 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,14 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	53,62 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der ALFs):	rund 14,9 Jahre
Betreute Privatanleger:	3.390
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	6.115
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2020:	568,7 Mio. Euro

ASSET-MANAGEMENT-LEISTUNGEN

Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	144
Verwaltete Flächen (insgesamt):	1,54 Mio. m ²
Vermietungsleistung 2020:	113.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98 Prozent
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	178,7 Mio. Euro
Anzahl laufender Mietverträge:	844
Gesamtfinanzierungsvolumen 2020:	200,1 Mio. Euro
— davon Neufinanzierungsgeschäft:	118,3 Mio. Euro
— davon Prolongationen:	81,8 Mio. Euro

HIGHLIGHTS IM JAHR 2020

4.100

QUADRATMETER
neu vermietet

März 2020

NEU AUFGESTELLTES

NORD-WEST-ZENTRUM GARBSEN

TK Maxx, dm-drogeriemarkt und Siemes Schuhcenter sind die drei neuen langfristigen Mieter im Nord-West-Zentrum Garbsen, die die Hahn Gruppe für eine Mietfläche von insgesamt 4.100 m² gewinnen konnte. Im Zuge einer Neuaufteilung hat zudem Ernsting's Family seine Verkaufsfläche verlagert und deutlich vergrößert. Das im Jahr 1985 erbaute Nord-West-Zentrum Garbsen wurde zuvor umfassend modernisiert. Wichtiger Bestandteil der Revitalisierung war eine neue attraktive

Außenfassade mit vergrößerter Einkaufspassage. Die weithin sichtbare, architektonisch anspruchsvolle Gestaltung schafft eine großzügige Eingangssituation und neue Aufenthaltsqualität. Neben der Neuaufteilung des Flächenlayouts wurden auch die Außenanlagen aufgewertet. Das Fachmarktzentrum ist ein Teil der „Neuen Mitte“ von Garbsen und übernimmt eine wesentliche Versorgungsfunktion. Durch das breitere Sortimentsangebot wird der Standort nachhaltig etabliert und bietet den Bewohnern in Zukunft ein noch vielfältigeres Einkaufserlebnis.

HAHN GRUPPE VERÖFFENTLICHT GESCHÄFTSBERICHT 2019

Im neuen Geschäftsbericht wird die gute Unternehmensentwicklung der Hahn Gruppe im Jahr 2019 dokumentiert. Mit einem eingeworbenen Eigenkapital von rund 445 Mio. Euro und einem Immobilien-Transaktionsvolumen in Höhe von 546 Mio. Euro wurden Bestmarken gesetzt und die Vorjahreswerte deutlich übertroffen. Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2019 auf 3,0 Mrd. Euro. Auf dieser Basis wurde eine weitere Steigerung der Managementgebühren um 3,8 Prozent auf 19,5 Mio. Euro verzeichnet. Den größten Beitrag zu diesem Zuwachs leisteten das Portfolio und das Asset Management der Hahn Gruppe. In Verbindung mit einer Vermietungsleistung von 93.000 m² konnte die hohe Vermietungsquote von über 98 Prozent zum Jahresende bestätigt werden.

April 2020

IMMOBILIEN-VIELFALT IM ZENTRUM VON HAMBURG

Die Hahn Gruppe erwirbt ein Stadtteilzentrum in Hamburg für einen neu gegründeten Immobilien-Spezialfonds. Die gemischt genutzte Immobilie befindet sich in zentraler Lage im Stadtteil Eppendorf und verfügt über eine Mietfläche von rund 17.900 m² sowie eine stark diversifizierte Mieterbasis. Der Gebäudekomplex des Eppendorf-Centers setzt sich zusammen aus einem ehemaligen Karstadt-Gebäude sowie aus einer 2008 zusätzlich errichteten Immobilie. Letztere fungiert als „Technisches Rathaus“ mit der Freien und Hansestadt Hamburg als Hauptmieter. Mieter aus dem Einzelhandel sind u. a. Lidl und TK Maxx. Hinzu kommen ein Ärztezentrum, Gastronomie und APCOA als Betreiber der Tiefgaragenstellplätze. Das Core-Objekt ist vollvermietet, mit einer durchschnittlichen gewichteten Restlaufzeit (WAULT) von rund 7 Jahren.



ERWERB VON ZWEI FACHMARKTZENTREN

Für einen Immobilien-Spezialfonds erwirbt die Hahn Gruppe zwei lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien in Eriskirch, Baden-Württemberg, und Pirmasens, Rheinland-Pfalz. Das Fachmarktzentrum Eriskirch ist ein über Jahrzehnte etablierter Handelsstandort, der in der Vergangenheit stetig erweitert und modernisiert worden ist. Langfristiger Ankermieter der Immobilie ist ein Kaufland-Markt. Zu den weiteren Mietern zählen u. a. der Lebensmitteldiscounter Lidl und ein Siemes Schuhcenter. Das Fachmarktzentrum Pirmasens weist ebenfalls Kaufland als langfristigen Ankermieter auf. Die SB-Warenhausfläche wurde nach Rück- und Neubau im Jahr 2019 von Kaufland neu eröffnet. Die übrigen Gebäudeteile mit den Mietern Takko und Hammer Heimtex wurden zuletzt 2011 umfassend modernisiert.



Mai 2020 VERTRIEBSSTART FÜR DEN PLUSWERTFONDS 175

Der neue Publikumsfonds investiert mit einem Gesamtvolumen von 56 Mio. Euro in ein SB-Warenhaus in Langenfeld, Nordrhein-Westfalen. Der seit über 35 Jahren etablierte Einzelhandelsstandort Langenfeld wurde zuletzt im Jahr 2011 umfassend modernisiert und ist mit einer Mietfläche von rund 15.700 m² ausgestattet. Langfristiger Ankermieter ist der Betreiber Real, der einen Teil seiner Flächen an Konzessionäre untervermietet hat. Das Asset Management der Hahn Gruppe hat im Zuge der Konzeption des Fonds erreichen können, dass Kaufland bereits heute als Anschlussmieter bereitsteht, um die gesamte Handelsimmobilie langfristig weiter zu betreiben. Die One-Stop-Shopping-Destination Langenfeld, die zu den umsatzstärksten SB-Warenhäusern in Deutschland zählt, verfügt über ein großes Einzugsgebiet und eine exzellente Wettbewerbsstellung.

SB-WARENHAUS ESPELKAMP FÜR DEN HAHN GERMAN RETAIL FUND II

Die Hahn Gruppe hat für ihren institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund II ein Marktkauf-SB-Warenhaus in Espelkamp, Nordrhein-Westfalen, erworben. Das im Jahr 1996 erbaute SB-Warenhaus verfügt über eine Mietfläche von insgesamt rund 10.100 m². Betreiber der Handelsimmobilie ist die EDEKA-Vertriebslinie Marktkauf, die einen Teil der Flächen an Konzessionäre – diverse Shops, Dienstleistungsunternehmen und Gastronomie – untervermietet hat. Im Jahr 2018 wurden die Verkaufsflächen aufgefrischt und an das aktuelle Ladenbaukonzept von Marktkauf angepasst. Damit konnte die Attraktivität des Standorts nochmals gesteigert werden. Auf dem rund 26.500 m² großen Grundstück stehen ca. 480 ebenerdige PKW-Stellplätze zur Verfügung. Vier dieser Stellplätze sind mit E-Ladesäulen ausgestattet, die von den Besuchern kostenlos genutzt werden können.

50
MIO. EURO
Investitionsvolumen

Juni 2020

NEUER MIETER FÜR MIXED-USE-IMMOBILIE IN STUTTGART

Im Rahmen einer umfangreichen Modernisierung wandelt die Hahn Gruppe im von ihr gemanagten Stadtteilzentrum Killesberghöhe, Stuttgart, die ehemaligen Räumlichkeiten eines Design-Einrichtungshauses in hochwertige Büroflächen um. Das IT-Unternehmen Computacenter wird im Anschluss neuer Mieter auf einer Fläche von 2.600 m². Mit ihrer wegweisenden, modernen Architektur bietet die Mixed-Use-Immobilie das ideale Umfeld für innovatives Arbeiten auf vier loftartigen Etagen. Nicht nur die Räumlichkeiten haben den neuen Mieter überzeugt, sondern auch der attraktive Nutzungsmix der Immobilie. Das breit diversifizierte Angebot der Killesberghöhe, bestehend aus Nahversorgung, Gesundheit, Fitness/Wellness und Gastronomie, schafft einen zusätzlichen Mehrwert für die voraussichtlich rund 140 dort angesiedelten Mitarbeiter. Die zentrale Lage und eine gute verkehrstechnische Lage runden das Angebot ab.

Juli 2020

NEUBAU AUF ZWEI GRUNDSTÜCKEN IN MÖNCHENGLADBACH

Die Hahn Gruppe hat von der Stadt Mönchengladbach grünes Licht für die Umsetzung einer Projektentwicklung erhalten. Die Ausgangslage des geplanten Bauvorhabens bilden zwei Grundstücke im Nordosten der Stadt. Die Maßnahmen beinhalten sowohl den Abriss von Altgebäuden als auch die Neuerrichtung eines modernen Gebäudekomplexes mit einer ansprechenden Außenfassade und überarbeitetem PKW-Stellplatzangebot. Die Einzelhandelsunternehmen Adler Modemarkt und toom Baumarkt haben neue langfristige Mietverträge über 3.600 m² bzw. rund 11.000 m² Mietfläche abgeschlossen. Den Umweltschutzaspekten wird bei der Planung eine besondere Bedeutung beigemessen, was sich u. a. in einer hocheffizienten Haustechnik mit Wärmerückgewinnung, einer begrünten Schallschutzwand, E-Tankstellen und großen Gründachflächen widerspiegelt. Für den toom Baumarkt ist eine Gold-Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt.

September 2020

VERÖFFENTLICHUNG DES NEUEN HAHN-MARKTREPORTS

Die Hahn Gruppe veröffentlicht den neuen HAHN Retail Real Estate Report 2020/2021, den führenden Marktbericht zum Einzelhandel und Handelsimmobilien-Investmentmarkt in Deutschland. Der von der Hahn Gruppe in Kooperation mit CBRE, bulwiengesa und dem EHI Retail Institute erstellte Report zeichnet ein positives Bild: Der Einzelhandel bleibt trotz Wirtschaftseintrübung auf Wachstumskurs. Insbesondere Lebensmittel- und Drogeriemärkte streben eine weitere Filial-



expansion an. Aufgrund der starken Mieternachfrage und hoher Besucherfrequenzen wird von den Investoren ein weiterer Anstieg der Kaufpreise für Fach- und Lebensmittelmärkte erwartet. Kritisch sehen die Akteure allerdings das Segment der Shopping-Center: Rund die Hälfte der befragten Investoren erwartet für dieses Segment in den nächsten 12 Monaten steigende Renditen.

Oktober 2020

FACHMARKTINVESTOREN VOM MIETAUSFALL KAUM BERÜHRT

Die Immobilien Zeitung (IZ) berichtet über die Mieteingänge großer deutscher Handelsimmobilien-Investoren. Das Fazit der Zeitung ist, dass Manager von Fachmarktzentren deutlich besser dastehen würden als Shopping-Center-Betreiber. Hervorgehoben wird die Hahn Gruppe mit einer Collection-Rate von 99 Prozent im August. Im Lockdown-Monat April sind es 95 Prozent gewesen. Der größte europäische Shopping-Center-Investor Unibail-Rodamco-Westfield kommt hingegen selbst im Erholungsmonat August nur auf eine Collection-Rate von 70 Prozent, d. h., 30 Prozent der August-Mieten wurden bisher nicht gezahlt. Die Begründung der IZ: Der Einkauf im Fachmarktzentrum dient der notwendigen Nahversorgung und ist auch während der Coronapandemie nicht aufschiebbar, im Gegensatz zu den Einkäufen im Shopping-Center.



November 2020

VERTRIEBSSTART FÜR DEN PLUSWERTFONDS 176

Mit dem PWF 176 Baumarkt Kitzingen geht ein weiterer AIF in den Vertrieb. Der Publikumsfonds beteiligt sich mit einem Investitionsvolumen von 16,5 Mio. Euro an einem seit 1989 etablierten Einzelhandelsstandort in Kitzingen, Bayern. Alleiniger langfristiger Mieter ist der auf den Betrieb von Baumärkten und SB-Warenhäusern spezialisierte Einzelhandelskonzern Globus. Die Mietfläche liegt bei rund 10.200 m². Die Immobilie verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung und ein großzügiges PKW-Stellplatzangebot. Das gezeichnete Eigenkapital des Fonds liegt bei 10 Mio. Euro, mit einer anfänglichen Ausschüttung von 4,5 Prozent.

Dezember 2020

HAHN GERMAN RETAIL FUND IV INVESTIERT IN PFUNGSTADT

Der neu aufgelegte offene Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV tätigt sein erstes Investment in Pfungstadt, Hessen. Das 2007-2009 erbaute Fachmarktzentrum Pfungstadt besteht aus fünf Gebäudekörpern und verfügt über eine Mietfläche von insgesamt rund 15.000 m². Bei den langfristigen Ankermietern handelt es sich um EDEKA und toom, die einen Verbrauchermarkt bzw. einen Bau- und Gartenmarkt am Standort betreiben. Das Fachmarktzentrum liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt und überzeugt als frequenzstarker Versorgungsstandort für die Region. Es profitiert von seiner sehr verkehrsgünstigen Lage, der guten Werbesichtbarkeit sowie dem großzügigen PKW-Stellplatzangebot.

34 TAUSEND TONNEN KOHLENDIOXID Einsparpotenzial

HAHN GRUPPE SETZT AUF CO₂-NEUTRALE ENERGIEVERSORGUNG

Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und zur Verbesserung der Ökobilanz hat die Hahn Gruppe ihre Bezugsquellen für Strom und Erdgas gewechselt. Zukünftig bezieht das Unternehmen für das eigene Verwaltungsgebäude sowie für die verwalteten Allgemein- und Nebenflächen im Handelsimmobilien-Portfolio ausschließlich Ökostrom und CO₂-neutrales Erdgas. Damit ergibt sich allein bis zum Jahresende 2024 ein Einsparpotenzial von rund 34.000 Tonnen Kohlendioxid, davon 22.000 Tonnen beim Strom- und 12.000 Tonnen beim Erdgasbezug. Etwa 30 Prozent aller CO₂-Emissionen in Deutschland entstehen beim Betrieb von Gebäuden. Die Verbesserung der Klimaverträglichkeit ist deshalb ein wichtiger Bestandteil der Nachhaltigkeitsagenda der Hahn Gruppe.

ERSTER UNTERNEHMENS-NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die Hahn Gruppe veröffentlicht ihren ersten unternehmensübergreifenden Nachhaltigkeitsbericht. Dieser orientiert sich an den international anerkannten Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI). Im Fokus steht eine erste umfassende Bestandsaufnahme, die im Rahmen der Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt wurde. Unter Abwägung der Anforderungen und Interessen der Stakeholder wurden die zukünftigen Kernthemen für eine Nachhaltigkeits-Agenda in den Feldern Umwelt, Soziales und Governance (ESG) abgeleitet. Die Zielsetzung besteht darin, den Dialog zu intensivieren, transparent zu berichten

und in das Management der Handelsimmobilien-Investmentprodukte konsequent ESG-Kriterien zu integrieren. Insbesondere beim Umweltschutz nehmen die Herausforderungen für die Wirtschaftsakteure sprunghaft zu. Mittelfristiges Ziel ist das Angebot ausgewiesener Nachhaltigkeitsfonds.



MARKTUMFELD

GESAMTWIRTSCHAFTLICHER AUFWÄRTSTREND GESTOPPT

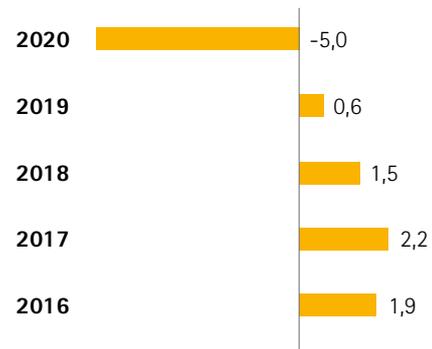
Die deutsche Wirtschaft ist 2020 in eine tiefe Rezession eingetreten und beendete damit ihren zehn Jahre andauernden Aufschwung. Verliefen die Monate Januar und Februar noch unauffällig, so stand der Rest des Jahres unter den negativen Vorzeichen der Coronakrise. Das reale Bruttoinlandsprodukt verringerte sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 5,0 Prozent (Vorjahr: +0,6 Prozent). Der Rückgang erreichte fast das Niveau der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 (-5,7 Prozent).

Dank staatlicher Hilfsmaßnahmen zur Bewältigung der Coronakrise konnten die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte den Aufwärtstrend der vergangenen Jahre fortsetzen. Sie erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 0,8 Prozent. In Verbindung mit einer deutlich gestiegenen Sparquote ergeben sich 2021 möglicherweise Nachholeffekte beim Konsum. Die Verbraucherpreise erhöhten sich im Jahresdurchschnitt um 0,5 Prozent (Vorjahr: 1,4 Prozent).

Der Einzelhandel verzeichnete 2020 trotz der schwierigen Rahmenbedingungen einen Umsatzanstieg von nominal 5,1 Prozent bzw. real 3,9 Prozent. Dabei kam es laut Statistischem Bundesamt zu einer sehr heterogenen Entwicklung der einzelnen Branchen, welche insbesondere aus der unterschiedlich starken Betroffenheit von den coronabedingten Schließungsanweisungen resultierte.

ENTWICKLUNG DES BRUTTOINLANDSPRODUKTS IN DEUTSCHLAND

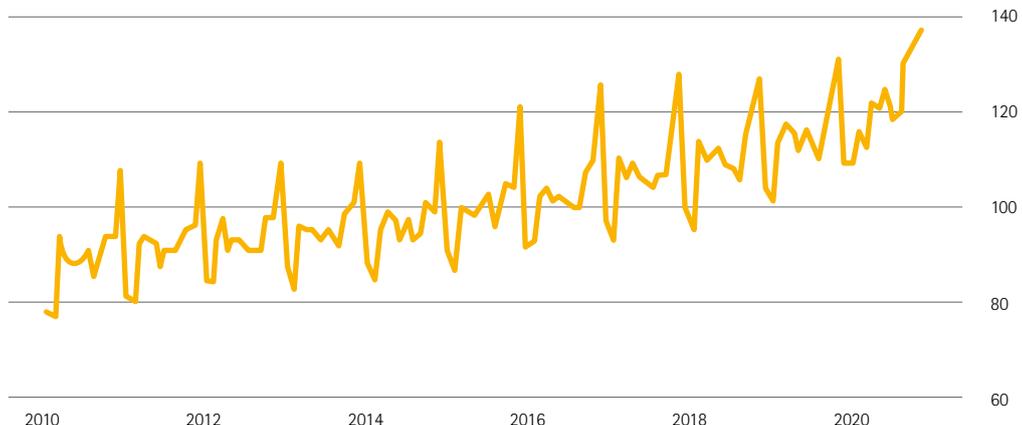
in Prozent (preisbereinigt, verkettet)



Quelle: Statistisches Bundesamt

ENTWICKLUNG EINZELHANDELSUMSÄTZE IN DEUTSCHLAND SEIT 2010

Einzelhandelsumsatz in jeweiligen Preisen, Originalwerte, Messzahlen 2015=100



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021

EINZELHANDEL: LEBENSMITTEL- UND BAUMÄRKTE LEGEN 2020 VOM UMSATZ DEUTLICH ZU

Mit einem Umsatzzuwachs von real 5,1 Prozent bzw. nominal 8,1 Prozent entwickelte sich der Einzelhandel mit Lebensmitteln, Getränken und Tabakwaren signifikant positiv. Die zu dieser Branche zählenden Vertriebstypen – beispielsweise SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Supermärkte – waren während der Shutdowns nicht nur durchgängig geöffnet, sondern sie profitierten zusätzlich von zeitweisen Vorratskäufen und einem reduzierten Außer-Haus-Konsum der Bevölkerung.

Im Einzelhandel mit Nicht-Lebensmitteln nahmen die Umsätze um real 3,2 Prozent zu (nominal 3,6 Prozent). Besonders positiv (real +5,0 Prozent bzw. nominal +5,9 Prozent) verlief das Geschäft hier für den Wirtschaftszweig Baumärkte und Einrichtungshäuser. Weit unterdurchschnittlich entwickelte sich hingegen die Branche Textilien, Bekleidung und Schuhe mit einem Rückgang der Umsätze um 23,4 Prozent (nominal -23,2 Prozent). Der Internet- und Versandhandel profitierte wiederum von den Einschränkungen im stationären Einzelhandel und konnte einen Umsatzzuwachs von 24,1 Prozent erzielen (nominal 24,8 Prozent).

Der vom Investmentmakler JLL erfasste Ausschnitt des deutschen Vermietungsmarktes für Einzelhandelsflächen erreichte im Jahr 2020 einen Flächenumsatz von 384.800 m² (-25 Prozent ggü. Vorjahr), der sich auf 825 Mietvertragsabschlüsse verteilte. Das Segment Gastronomie und Lebensmittel wies die aktivsten Mieter auf und kam auf einen Anteil von rund 30 Prozent. Dies spiegelt die gute Entwicklung der Branche wider: Mieter wie ALDI, EDEKA, Kaufland oder REWE waren 2020 von den Ladenschließungen ausgenommen und konnten weitestgehend ungehindert expandieren.

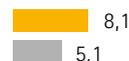
UMSATZENTWICKLUNG IM DEUTSCHEN

EINZELHANDEL 2020

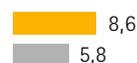
in Prozent

■ nominal
■ real

Lebensmittel, Getränke, Tabakwaren gesamt



Supermärkte, Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser etc.



Facheinzelhandel mit Lebensmitteln



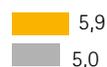
Non-Food



Textilien, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren



Baumarktartikel, Möbel, Haushaltsgeräte



Sonstige (Bücher, Fahrräder etc.)



Apotheken, Kosmetik, Gesundheit



Waren- und Kaufhäuser



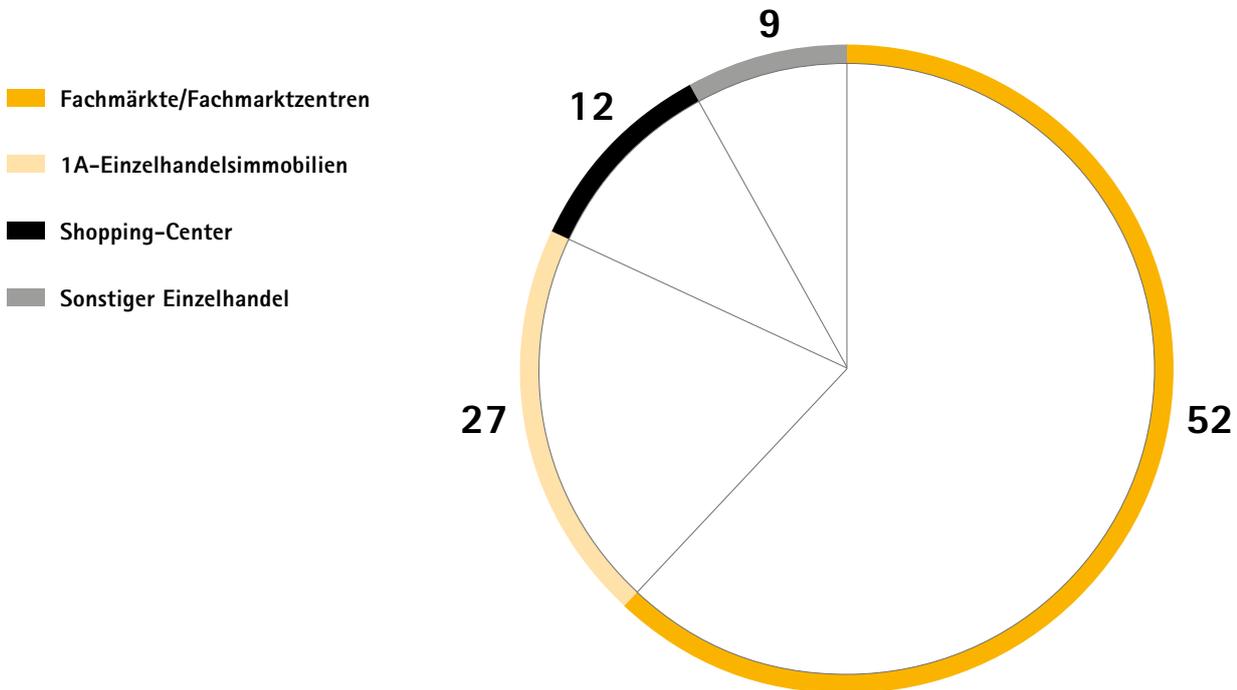
Internet- und Versandhandel



Quelle: Statistisches Bundesamt

TRANSAKTIONSVOLUMEN 2020 NACH NUTZUNGSARTEN

in Prozent



MEHR INVESTMENTS IN DEUTSCHE EINZELHANDELSIMMOBILIEN

Das Transaktionsvolumen am deutschen Einzelhandelsinvestmentmarkt stieg gemäß den Angaben des Investmentmaklers CBRE im Jahr 2020 um 21 Prozent auf 12,3 Mrd. Euro. Selbst in der Coronakrise zeigte sich der deutsche Markt damit sehr stabil, wobei verschiedene Sondereffekte zu dem vergleichsweise hohen Investitionsvolumen beigetragen haben. So konnten mehrere Transaktionen aus dem Jahr 2019 erst nachgelagert im Jahr 2020 abgeschlossen werden und zudem prägten mehrere großvolumige Portfoliotransaktionen bzw. Unternehmensanteilsübernahmen das Geschehen.

Die Spitzenrendite für Fachmarktzentren blieb aufgrund der großen Investorennachfrage im Jahresverlauf stabil bei 4,15 Prozent. Innerstädtische 1A-Handelsimmobilien in den Top-6-Städten mussten hingegen einen Preisrückgang verzeichnen. Die Spitzenrendite erhöhte sich entsprechend auf 3,29 Prozent, nachdem sie im Vorjahr noch bei 3,12 Prozent lag. Bei Shopping-Centern kam es ebenfalls zu Preisnachlässen. Die Spitzenrenditen legten gegenüber dem Vorjahr um jeweils 1,0 Prozentpunkte auf 5,0 Prozent (A-Standorte) bzw. auf 6,0 Prozent (B-Standorte) zu.

FACHMÄRKTE UND FACHMARKTZENTREN STARK NACHGEFRAGT

Die Investoren haben ihre Transaktionstätigkeit noch stärker auf Fachmärkte und lebensmittelgeankerte Fachmarkt- und Nahversorgungszentren fokussiert. Damit beschleunigte sich der Trend der letzten Jahre. Der Anteil der Assetklasse erhöhte sich auf 52 Prozent (Vorjahr: 44 Prozent). Dahinter folgten innerstädtische Geschäftshäuser mit einem Anteil von 27 Prozent (Vorjahr: 28 Prozent). Deutlich abgeschlagen waren Shopping-Center, die nur 12 Prozent (Vorjahr: 17 Prozent) des Marktvolumens auf sich vereinen konnten. Das Engagement internationaler Investoren nahm deutlich zu auf einen Marktanteil von 58 Prozent (Vorjahr: 39 Prozent).

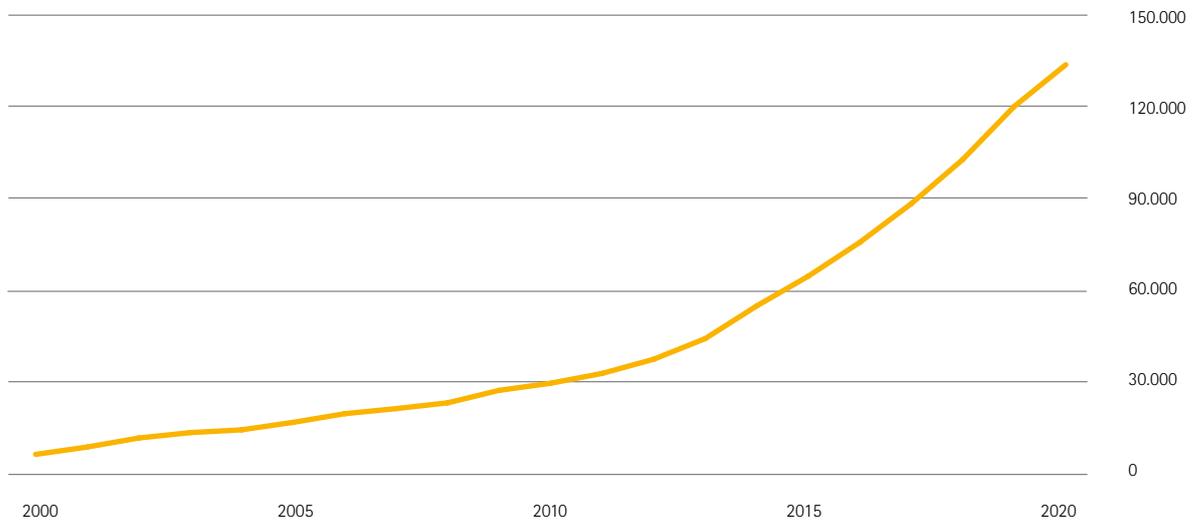
IMMOBILIEN SIND DAS BEVORZUGTE SACHWERTINVESTMENT

Im Markt für geschlossene Publikums-ALFs wurden im Jahr 2020 nach Angaben der Ratingagentur Scope insgesamt 32 Fondsprodukte neu zum Vertrieb zugelassen. Gegenüber dem Vorjahr war dies ein Anstieg um mehr als 30 Prozent. Da die aufgelegten Fonds ein deutlich geringeres Durchschnittsvolumen aufwiesen, reduzierte sich das insgesamt prospektierte Angebotsvolumen gegenüber 2019 auf 840 Mio. Euro (Vorjahr: 1,24 Mrd. Euro). Die neu aufgelegten Fonds investierten überwiegend in die Assetklasse Immobilien. Der Anteil am Emissionsvolumen belief sich auf rund 70 Prozent (Vorjahr: 67 Prozent).

FONDSVERMÖGEN OFFENE IMMOBILIEN-SPEZIALFONDS IN DEUTSCHLAND

Spezialfonds / Offene Immobilienfonds / Fondsvermögen in Mio. Euro

Quelle: Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank, Stand: 31.12.2020



STETIGE KAPITALZUFLÜSSE BEI INSTITUTIONELLEN IMMOBILIENFONDS

Die institutionellen Anleger haben im Jahr 2020 erneut ihre indirekten Immobilieninvestments ausgebaut. Gemäß der Kapitalmarktstatistik der Deutschen Bundesbank verzeichneten die deutschen Immobilien-Spezialfonds Nettomittelzuflüsse in Höhe von 10,5 Mrd. Euro. Das in der Gesamtheit der deutschen Immobilien-Spezialfonds angelegte Vermögen belief sich zum Ende des Jahres 2020 auf 133,6 Mrd. Euro. Gegenüber dem Vorjahr (120 Mrd. Euro) war dies ein deutlicher Zuwachs von mehr als 11 Prozent.

2021: GUTE AUSSICHTEN FÜR LEBENSMITTELGEANKERTE IMMOBILIEN UND BAUMÄRKTE

Die Bundesregierung rechnet in ihrem Jahreswirtschaftsbericht 2021 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent. Die tatsächliche Entwicklung wird stark vom weiteren Verlauf der Pandemie und den Auflagen zur Eindämmung von COVID-19 verbunden sein. Dies betrifft insbesondere den deutschen Einzelhandel, der in den Anfangsmonaten des Jahres 2021 weiterhin vom Shutdown betroffen war.

Die Wirtschaftsexperten rechnen damit, dass ab dem zweiten Quartal durch die Impfung größerer Bevölkerungsgruppen ein schrittweises Zurückfahren der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Beschränkungen möglich sein wird. Dies wird die weitere wirtschaftliche Erholung begünstigen. Auf dem Arbeitsmarkt wird mit keiner weiteren Verschärfung gerechnet, sondern mit einem leichten Rückgang der Arbeitslosenquote auf 5,8 Prozent.

Der Investmentmakler CBRE erwartet, dass im Jahr 2021 insbesondere lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien und Baumärkte das Interesse der Investoren auf sich ziehen werden. Die nachhaltig große Investorennachfrage sowie das begrenzte Produktangebot sollten 2021 zu weiter steigenden Preisen bei Fachmärkten und lebensmittelgebundenen Objekten führen. Shopping-Center und auch innerstädtische 1A-Handelslagen werden hingegen nach Einschätzung des Investmentmaklers gerade in der ersten Jahreshälfte 2021 weniger im Fokus stehen.

UNSER INVESTMENTFOKUS: VERSORGUNGSORIENTIERTE HANDELS- UND MIXED-USE-IMMOBILIEN

HANDELSIMMOBILIEN

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, welche auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Diese Immobilienobjekttypen – Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte – weisen hohe Besucherfrequenzen auf und verfügen über expansionsstarke Betreiber.

VERSORGUNG IM MITTELPUNKT

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden. So haben Lebensmittel und Drogerieartikel höchste Relevanz für den täglichen Bedarf der Menschen und werden entsprechend häufig konsumiert. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

SOLIDE BILANZEN DER MIETER

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, die Schwarz-Gruppe, METRO, REWE oder Tengelmann. 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 Immobilienfonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

REGIONALE STÄRKE DER OBJEKTE

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern,

die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

BESTANDSSCHUTZ AUSSERHALB DER INNENSTÄDTE

Mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus den Innenstädten entgegenzuwirken, ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² außerhalb innerstädtischer Kerngebiete in Deutschland gesetzlich stark reglementiert und auf ausgewiesene Sondergebiete beschränkt. Die restriktive Genehmigungspraxis der Städte und Gemeinden stellt einen gewissen Wettbewerbschutz für existierende Standorte dar.

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.

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden.



Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 Quadratmeter

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 einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich

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. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.



Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 Quadratmeter

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

MIXED-USE-IMMOBILIEN

Die zweite Assetklasse, in der die Hahn Gruppe engagiert ist, sind Mixed-Use-Immobilien. Mit „Mixed-Use“ werden Immobilienobjekte bezeichnet, die mehrere Nutzungsarten wie Einzelhandel, Büro oder Wohnen an einem Standort miteinander vereinbaren. Überwiegend angesiedelt im urbanen Raum sind oft weitere Gewerkeformen vertreten, wie etwa Gastronomie, Dienstleistungen, Entertainment, Fitness/Wellness, öffentliche Einrichtungen, Ärzte und Parken. Die Vielfalt der Mieter schafft eine große Diversifikation, die unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten positiv zu werten ist.



Killesberghöhe
Stuttgart

Wir investieren bevorzugt in Mixed-Use-Immobilien, die wichtige Nahversorgungs-komponenten mit Waren des täglichen Bedarfs abdecken.

NAHVERSORGUNG BRINGT FREQUENZ

Wir investieren bevorzugt in Mixed-Use-Immobilien, die wichtige Nahversorgungs-komponenten wie insbesondere den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs abdecken. Lebensmittel und Drogerieartikel sind bei jedem Bundesbürger auf dem Einkaufszettel zu finden und deren bequeme Beschaffung ist für uns alle ein Bestandteil der Lebensqualität. Der fußläufig erreichbare Markt zählt zu den nachgefragten Ausstattungsmerkmalen einer Wohnlage. Erweitert um Gastronomie, ergibt sich darüber hinaus eine wichtige Treffpunktfunktion mit sozialer Komponente für Menschen aus dem näheren Umfeld.



**Eppendorf-Center
Hamburg**

NACHHALTIG IN DER FUNKTION

Die Mixed-Use-Immobilie überzeugt als wichtiger Baustein einer modernen Stadtentwicklung und als nachhaltiges Investment. Mehrgeschossig angelegt, nutzt sie das Flächenpotenzial in Zentren auf ideale Weise aus. Sie schafft Verdichtung im städtischen Raum, reduziert den Verkehr und verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Arbeiten und Wohnen. Der versorgungsorientierte Einzelhandel fungiert dabei als ein grundlegendes Element zur Sicherung der Qualität und Attraktivität des Standorts. Er harmoniert sehr gut mit anderen Nutzungsarten und schafft vielfältige Synergien, da er die Besucherfrequenzen steigert.

Die eigentliche Mixed-Use-Immobilie sollte mehrgeschossig sein und eine gute bis sehr gute Gebäudesubstanz aufweisen. Der Mietermix ist idealerweise breit diversifiziert. Der weitere Wohn- und Büroraum sollte gut ausgestattet sein. Wichtig ist auch eine ausreichende Zahl von PKW-Stellplätzen.

URBANITÄT ZÄHLT

Für Immobilieninvestoren bieten sich bei Neuengagements die größten Chancen in deutschen Metropolen und Regionalzentren, welche ein besonders hohes Zukunftspotenzial aufweisen. In die Investitionsanalyse sollten Standortfaktoren wie Soziodemografie, Regionalökonomie, Handelswirtschaft, Lebensqualität und Innovation detailliert einfließen. Zu bevorzugen sind Innenstadtlagen, Stadtquartiere oder Wohnlagen, die eine gute verkehrstechnische Erschließung aufweisen.

DAS GESCHÄFTSMODELL DER HAHN GRUPPE

WERTE SCHAFFEN FÜR DEN INVESTMENTERFOLG

Die Investmentrendite leitet sich aus vielen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab. Wer das Zusammenspiel versteht und die Prozesse beherrscht, mindert die Risiken und maximiert das Ergebnis. Deshalb managen wir als Hahn Gruppe die von uns betreuten Vermögen ganzheitlich. Wir sichern so den größtmöglichen Investorfolg unserer institutionellen Investoren und Privatanleger.

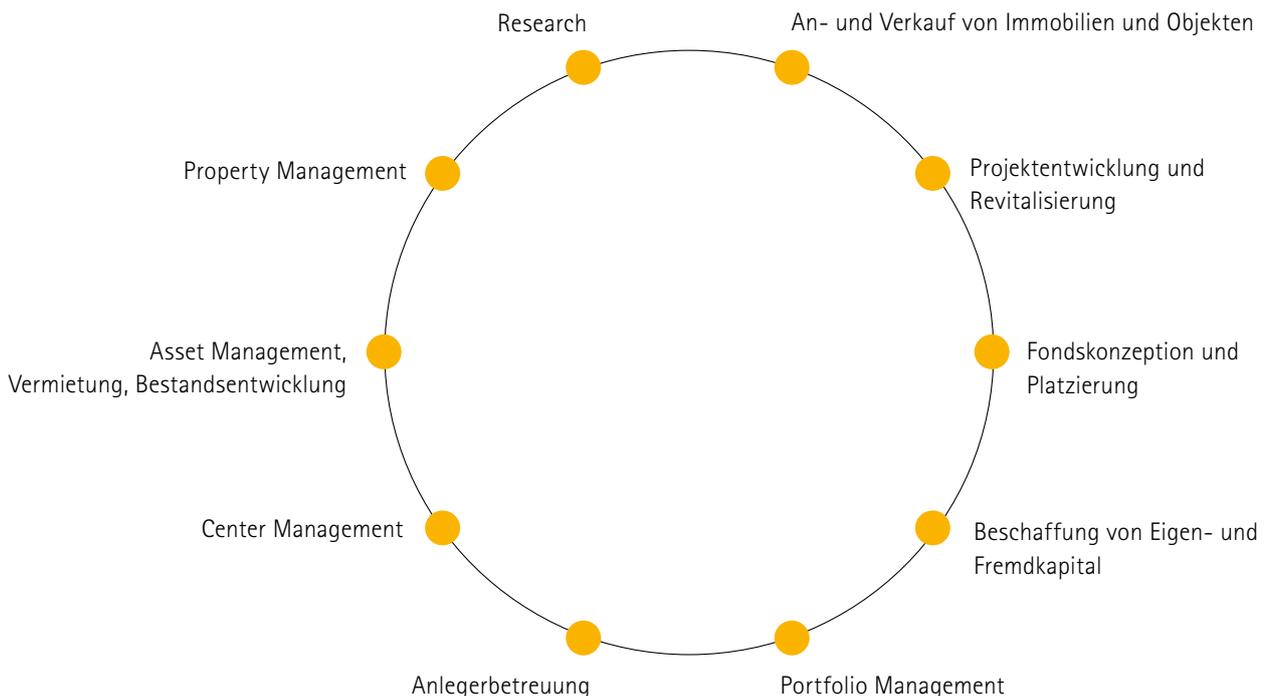
Die Hahn Gruppe ist ein auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab.

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

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

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

MIT IHREN KOMPETENZEN DECKT DIE HAHN GRUPPE DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE DES IMMOBILIENINVESTMENTS AB



UNSERE INVESTMENTKRITERIEN

DARAUF ACHTEN WIR BEI DER OBJEKTAUSWAHL

REGIONALE MARKTFÜHRERSCHAFT

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 Fachmarkttagglomerationen bieten dieses Potenzial in der Regel nicht. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in Handelsimmobilien mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Fachmarkt-, Baumarkt- oder SB-Warenhaus-Investments liegen in ihrer Gesamtfläche noch deutlich darüber. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichende PKW-Stellplätze aufweisen.

Die Hahn Gruppe investiert nur in Handelsimmobilien mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen.

BONITÄTSSTARKE 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, REWE oder Tengelmann. 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 kalkulierbare Einkommensströme.

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.

VORTEIL 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 m² 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.

IMMOBILIENFONDS

Die Hahn Gruppe bietet maßgeschneiderte Fondskonzepte für institutionelle Investoren und Privatkunden, die eine große Bandbreite von Anlegertypen, Risikoklassen und Laufzeiten abdecken. Das Produktportfolio reicht von offenen Spezial-AIFs über Individualfonds und Club Deals bis hin zu Publikums-AIFs und Private Placements.

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 eigene AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ist seit 2014 durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziert und verfügt über die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von inländischen Spezial-AIFs (offen und geschlossen) sowie geschlossenen Publikums-AIFs.

INVESTMENTANGEBOTE FÜR INSTITUTIONELLE ANLEGER

Die Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren, sind vielfältig. Die Hahn Gruppe verfügt über die erforderlichen Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren. Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

INSTITUTIONELLE INVESTMENT-LÖSUNGEN

Spezial-AIFs

- Offene oder geschlossene Alternative Investmentfonds
- Diversifizierte Immobilienportfolios
- Professionelle bzw. semiprofessionelle Investoren
- Ausrichtung der Anlagebestimmungen an den gleichgerichteten Interessen der Investoren
- Zeichnungssummen ab 10 Mio. Euro

Club Deals

- Einzelinvestments oder Portfolios
- Homogener Kreis professioneller Investoren
- Gemeinsames Anlageziel
- Zeichnungssummen ab 20 Mio. Euro

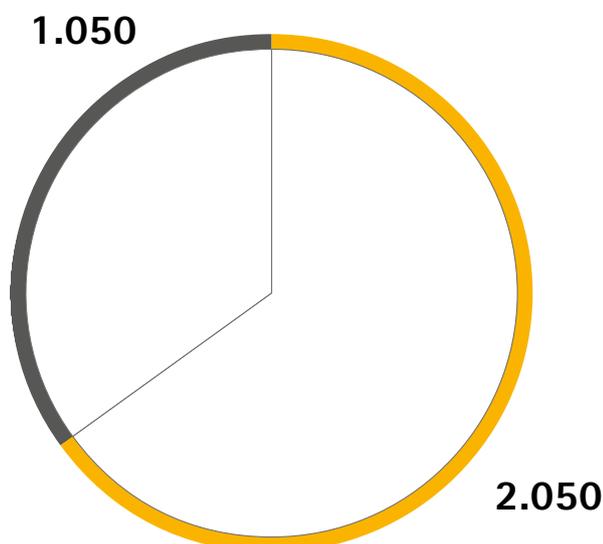
Individualmandate

- Einzelinvestments oder Portfolios
- Großinvestor oder Investorenverbund
- Maßgeschneiderte Investmentlösung mit einem individuellen Anlageziel
- Zeichnungssummen ab 100 Mio. Euro

INVESTORENGRUPPEN DER HAHN GRUPPE in Mio. Euro

- Institutionelle Anleger
- Privatanleger

Stand 31. Dezember 2020



AUFGELEGTE INSTITUTIONELLE INVESTMENTVEHIKEL

Kategorie	Bezeichnung	Investmentvermögen	Assetklasse
FCP nach Luxemburger Recht	HAHN German Retail Fund I	530 Mio. Euro	Handelsimmobilien
Offene Spezial-AIFs	HAHN German Retail Fund II	280 Mio. Euro	Handelsimmobilien
	HAHN German Retail Fund III	360 Mio. Euro	Handelsimmobilien
	HAHN German Retail Fund IV	25 Mio. Euro	Handelsimmobilien
Club Deals		100 Mio. Euro	Mixed-Use-Immobilien
Individualmandate	Diverse geschlossene Spezial-AIFs	760 Mio. Euro	Handelsimmobilien oder Mixed-Use-Immobilien

LANGJÄHRIGER TRACK-RECORD

Seit mehr als zehn Jahren managt die Hahn Gruppe erfolgreich 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 ist in ein diversifiziertes Portfolio großflächiger Einzelhandelsimmobilien investiert. Seit ihrer Genehmigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH mehrere geschlossene sowie offene Spezial-AIFs aufgelegt. Die angebotenen Investmentlösungen umfassen Anlagen in Immobilien-Sondervermögen, Club Deals und Individualmandate. Das Fondsgeschäft mit institutionellen Anlegern übertrifft vom Investitionsvolumen her mittlerweile das Privatkundengeschäft – mit einem breiten Angebot an Einzelhandels- und Mixed-Use-Immobilien in fast allen Regionen Deutschlands. Neben dem voll ausplatzierten offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II und dem im Jahr 2019 aufgelegten HAHN German Retail Fund III, für den ebenfalls keine Neuzeichnungen durch Investoren mehr möglich sind, konnte im Berichtsjahr der Folgefonds HAHN German Retail Fund IV mit einem Bruttofondsvolumen von bis zu 290 Mio. Euro erfolgreich gestartet und vollständig bei Anlegern platziert werden. Neben den traditionellen Investments in diversifizierte Portfoliolösungen großflächiger Einzelhandelsimmobilien hat die Hahn Gruppe ihre Club Deal-Produktserie mit Mixed-Use-Immobilien weiter fortgeführt. Nachdem bereits eine Großimmobilie in Stuttgart mit einer Nutzungskombination unter anderem aus den Bereichen Einzelhandel, Büro und Gesundheit erworben werden konnte, hat die Hahn Gruppe im Jahr 2020 ein weiteres Club-Deal-Konzept in Hamburg mit einem breit diversifizierten

Mietermix aus unterschiedlichen Nutzungen umgesetzt. Zudem ist die Hahn Gruppe eine strategische Partnerschaft eingegangen, durch die in den nächsten Jahren ein Portfolio versorgungsorientierter Einzelhandelsimmobilien aufgebaut und gemanagt werden soll.

PUBLIKUMSFONDS UND PRIVATE PLACEMENTS

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung 186 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 156 Publikumsfonds, 28 Private Placements und 2 §6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds. Mit den 109 Publikumsfonds, die bisher per Ende 2020 veräußert wurden, erzielten unsere Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern von 5,60 Prozent jährlich.

Die unter der Marke Pluswertfonds aufgelegten geschlossenen Publikumsfonds richten sich an gut informierte und vermögende Privatanleger, die üblicherweise sehr diversifiziert investieren. Mit durchschnittlichen Zeichnungen von über 80.000 Euro und mehr liegen die Beteiligungssummen für die Anlageklasse der geschlossenen Sachwertinvestments auf einem überdurchschnittlich hohen Niveau. Die Mindestzeichnungssummen für die Publikumsfonds liegen in der Regel bei 20.000 Euro bzw. bei 200.000 Euro für Private Placements.

Seit 2014 legt die Hahn Gruppe über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert ausschließlich BaFin-regulierte Alternative Investmentfonds auf.

Im Geschäftsjahr 2020 wurden rund 42 Mio. Euro Eigenkapital von Privatanlegern eingeworben.

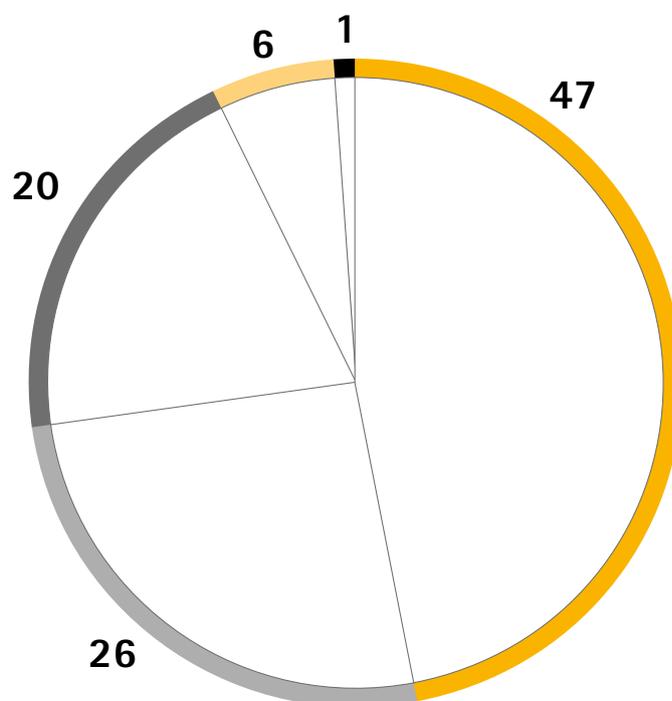
VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2020 an über 140 Standorten ein Immobilienvermögen von über 3 Mrd. Euro für ihre Investoren. Über 1,5 Mio. m² Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von rund 180 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2020 bei über 98 Prozent.

UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

Basis Mietfläche in Prozent

- **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

	2020	2019	2018	2017
Vermietungsquote in Prozent	98	98	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,540	1,610	1,660	1,679
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	178,7	177,1	182,1	183,5
Immobilienstandorte	144	145	153	157
Assets under Management in Mrd. Euro	3,1	3,0	2,7	2,8
Vermietungsleistung in m ²	113.000	93.000	120.000	78.000

STANDORTE – 144 VERWALTETE OBJEKTE



Stand 31.12.2020

8

JAHRE
durchschnittliche
Restlaufzeit der
Mietverträge (WAULT)

€179

MIO. EURO
Mietvolumen
generieren
unsere Stand-
orte jährlich.

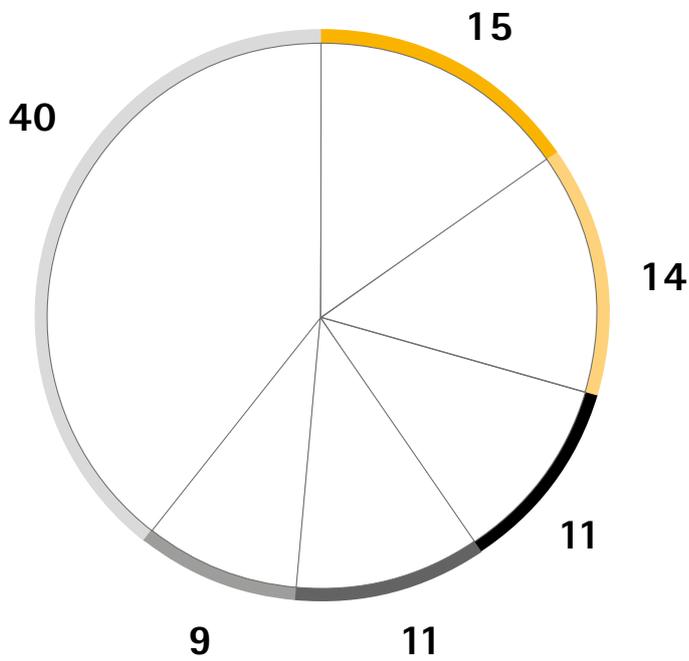
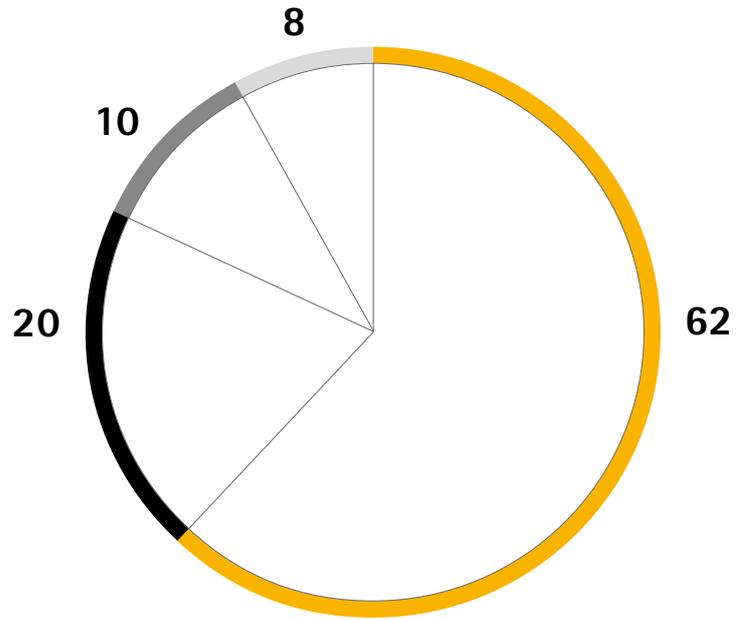
3,1

MRD. EURO
verwaltet die Hahn Gruppe
zum Jahresende 2020 für
ihre Investoren.

BRANCHENAUFTEILUNG MIETER 2020

Angaben in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Fachmärkte Einzelhandel
- Sonstige



MIETERPORTFOLIO 2020

Angaben in Prozent

- EDEKA-Gruppe
- Schwarz-Gruppe
- SCP Group (Real)
- REWE Group
- Tengelmann-Gruppe
- Sonstige



Kaiserwiesen
Fulda

BEISPIELHAFTES IMMOBILIENSTANDORTE

Name Objekt	Baujahr/ Modernisierung	Mietfläche	Objektyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	2002	39.500 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland, OBI	2003
Eppendorf-Center Hamburg	1957/2014	17.900 m ²	Mixed-Use-Immobilie	Stadt Hamburg, TK Maxx	2020
Kaiserwiesen Fulda	2004	35.200 m ²	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Killesberghöhe Stuttgart	2012	16.600 m ²	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, ALDI	2019
Sterkrader Tor Oberhausen	2006	20.100 m ²	Fachmarktzentrum	EDEKA	2005
ALEX-Center Regensburg	2007	18.000 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland	2011
Kaufpark Bamlerstraße Essen	1960/2016	19.100 m ²	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Rawe-Ring-Center Nordhorn	2007	23.400 m ²	Fachmarktzentrum	EDEKA	2008
SB-Warenhaus Langenfeld	1983/2011	15.700 m ²	SB-Warenhaus	Real	2019
Life München	2009	8.000 m ²	Einkaufszentrum	REWE	2014

ARBEITEN BEI DER HAHN GRUPPE

Engagierte und kompetente Mitarbeitende sind ein strategischer Erfolgsfaktor für uns. In einem vom Wandel geprägten Marktumfeld nimmt die Notwendigkeit stetig zu, Arbeitnehmer zu gewinnen, die Veränderungen nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten wollen. Unsere Personalstrategie zielt darauf ab, die entsprechenden Talente an das Unternehmen zu binden, sie zu motivieren und zu entwickeln.

Unser Leitbild stellt das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar. Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Jeder einzelne Mitarbeiter trägt mit seinem Handeln dazu bei. Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitern. Unsere Unternehmenswerte beruhen auf Vertrauen, Verantwortung, Kundenorientierung und Zusammenarbeit, Leistungsorientierung und Offenheit. Sie werden auf allen Hierarchieebenen gelebt und sind ein glaubwürdiges Element unserer Unternehmenskultur.

MITARBEITER FÖRDERN UND WEITERENTWICKELN

Das umfassende Management von Immobilien und Investmentvermögen beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen unserer Mitarbeiter werden in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld nicht nur eingefordert, sondern müssen stetig weiterentwickelt werden. Im Gegenzug für ihr überdurchschnittliches Engagement können unsere Mitarbeiter auf ein motivierendes Arbeitsumfeld, eine Vielzahl von Förderungsmöglichkeiten und eine leistungsgerechte Vergütung zählen.

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden zugleich die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen

Ebene. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeiters fortlaufend weiterzuentwickeln.

Durch spezielle Förderung stärken wir darüber hinaus die Führungs- und Sozialkompetenz unserer leitenden Angestellten. Sie sind in der Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitern gefordert, diese zu motivieren, wertzuschätzen und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung einzuräumen. Um die internen Ressourcen optimal zu nutzen und die Leistung der Mitarbeiter anzuerkennen, werden offene Stellen grundsätzlich erst intern ausgeschrieben.

WISSENSAUSTAUSCH UND VERNETZUNG

Um das Verständnis für die Abläufe im Unternehmen bei den Mitarbeitern zu fördern, bietet die Hahn Gruppe einmal jährlich im Rahmen eines „Netzwertags“ an, den Arbeitsalltag von Kollegen aus einem ganz anderen Unternehmensbereich näher kennenzulernen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass dies auf die übergreifende Zusammenarbeit der Teams und Fachbereiche im Unternehmen sehr positive Auswirkungen hat. Zudem werden die Kompetenzen der Mitarbeiter gestärkt, da sie noch besser in der Lage sind, die Gesamtzusammenhänge zu verstehen.

Regelmäßig finden darüber hinaus Wissensworkshops statt. Mitarbeiter berichten in internen Foren über ihre Projekte und zeigen auf, mit welchen Themen sie sich gerade beschäftigen. Alle interessierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Unternehmens sind eingeladen, an den Veranstaltungen teilzunehmen. Im Mittelpunkt steht der Wissens- und Erfahrungsaustausch unter den Kollegen. Die aktive Teilnahme der Mitarbeiter und die große Resonanz der letzten Jahre zeigen den hohen Stellenwert dieser Veranstaltungsreihe auf.



VIELFALT UND CHANCENGLEICHHEIT

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir streben an, jedem Beschäftigten den geeigneten Rahmen und die Arbeitsmittel zu bieten, um sich mit den individuellen Stärken und Ideen optimal in das Unternehmen einzubringen.

Die Gleichbehandlung aller Mitarbeiter und ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen. Ein respektvoller Umgang mit den Mitarbeitern, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

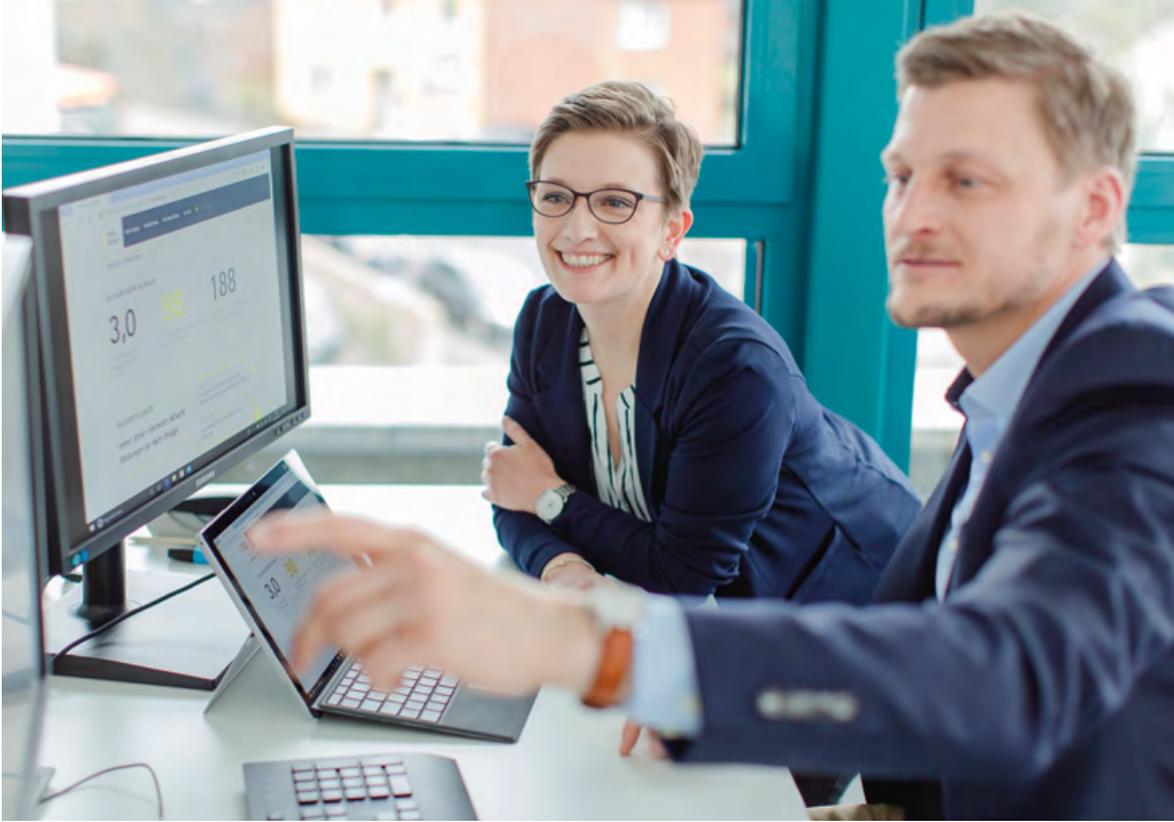
FLEXIBEL UND DIALOGORIENTIERT

Der digitale Wandel wirkt sich auf die Arbeitswelt aus. Ort und Zeit verlieren für viele berufliche Funktionen tendenziell an Bedeutung. Bei gleichzeitiger Einhaltung höchster Kunden- und Serviceorientierung ermöglichen wir moderne Arbeitsmodelle, um auf die individuelle Lebenssituation unserer Mitarbeiter einzugehen. Die Interessen der Beschäftigten werden nach besten Möglichkeiten berücksichtigt, damit diese ihren Beruf und das Privatleben optimal miteinander in Einklang bringen können.

Über 90 Prozent der Mitarbeiter der Hahn Gruppe hatten 2020 die Möglichkeit, flexibel von zu Hause aus zu arbeiten. Sie verfügten über die erforderliche IT-Anbindung und entsprechende Software, um ihre berufliche Tätigkeit uneingeschränkt außerhalb der Zentrale ausüben zu können. In Verbindung mit modernen Videokonferenzsystemen wird so ein teamorientiertes dezentrales Arbeiten ermöglicht.

Zentraler Baustein des kulturellen Selbstverständnisses ist der Fokus auf „Wertarbeit“. Jeder einzelne Mitarbeiter trägt mit seinem Handeln dazu bei.

Wichtig ist uns der offene Dialog mit allen Mitarbeitern. So führen wir zu Beginn des Jahres 2021 erneut eine konzernweite Mitarbeiterbefragung durch. Die letzte anonyme Befragung aus dem Jahr 2018 spiegelte in den Bereichen Arbeitsumfeld, Führung und Arbeitgebervertrauen hohe Zufriedenheitswerte wider. Ein weiteres Dialoginstrument sind regelmäßig durchgeführte IT-gestützte Mitarbeiter-Surveys, mit denen wir Kolleginnen und Kollegen die Möglichkeit einräumen, unbürokratisch Feedback und Anregungen zu geben. Im Nachgang berichten wir detailliert über die Ergebnisse und entwickeln Optimierungsansätze.



GESUNDHEITSMANAGEMENT UND ARBEITSSICHERHEIT

Als Arbeitgeber ist die Hahn Gruppe für die Gesundheit und die Sicherheit der Mitarbeiter verantwortlich. Gesundes und sicheres Arbeiten zählt dabei ebenso zu unseren Zielsetzungen wie die Erhaltung der physischen und mentalen Leistungsfähigkeit. Um unserer Verantwortung gerecht zu werden und die Motivation sowie Leistungsfähigkeit der Mitarbeiter zu erhalten, setzen wir auf Informationsprogramme, gesunde Verpflegungsangebote und unterstützen zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch fördern wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeiter im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit.

Die Coronapandemie hat die Wichtigkeit des betrieblichen Gesundheitsschutzes nochmals vor Augen geführt. Ein interdisziplinär besetzter Hahn-Krisenstab hat sich unmittelbar nach den ersten Warnmeldungen intensiv mit der Bedrohung durch das Coronavirus beschäftigt. Im Mittelpunkt stand von Anfang an, die Gesundheit der Mitarbeiter und Geschäftspartner zu schützen sowie unseren Beitrag dafür zu leisten, die weitere Verbreitung von COVID-19 einzudämmen.

Die vollumfängliche Fortführung des Geschäftsbetriebs der Hahn Gruppe wurde durch ausgearbeitete Notfallpläne gesichert. Wir haben darin detaillierte Regelungen verabschiedet, um sowohl die Erkrankung von Mitarbeitern als auch die Abwesenheit von großen Teilen der Belegschaft kompensieren zu können. So verfügen alle Mitarbeiter über das entsprechende IT-Equipment, um von zu Hause aus beziehungsweise dezentral zu arbeiten.

Wir arbeiten für die Zukunftssicherung unserer Anleger, Mieter, Geschäftspartner und unserer Gruppe mit all ihren Mitarbeitern.

Große Bedeutung hatte in dieser Ausnahmesituation die Kenntnisnahme der individuellen Bedürfnisse der einzelnen Mitarbeiter. So legte die Hahn Gruppe größtmögliche Flexibilität an den Tag, um die Mitarbeiter hinsichtlich ihrer Kinderbetreuungsnotwendigkeiten, aber auch ihrer persönlichen Bedürfnisse zu unterstützen. Es wurden zudem psychologische Angebote unterbreitet, um Mitarbeiter, die besonders unter Herausforderungen der dezentralen Arbeit, häuslicher Isolation und der latenten Bedrohung durch das Virus leiden, uneingeschränkt zu unterstützen.

Im Geschäftsjahr 2020 waren im Konzern durchschnittlich 160 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter tätig (Vorjahr: 156 Mitarbeiter).

NACHHALTIGKEIT

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe basiert auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, Immobilienwerte zu schaffen, die Generationen überdauern und mit einem versorgungsorientierten Angebot wichtige Funktionen in deutschen Städten und Gemeinden erfüllen.

Umweltschutz, soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und wirtschaftlicher Erfolg mögen kurzfristig Gegensätze bilden, aber langfristig bedingen sie einander. Mit dieser Überzeugung agieren die Unternehmensführung und das Management der Hahn Gruppe in der Tradition eines managementgeführten Familienunternehmens. Als Aktiengesellschaft und Muttergesellschaft einer regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir seit vielen Jahren in unserer Finanzberichterstattung um große Transparenz bemüht.

Wir orientieren uns an den drei komplementär wirkenden Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Unser Handeln ist geprägt von Verantwortung, Fairness/Respekt und Langfristigkeit gegenüber unseren Stakeholdern. Eine ausgewogene Balance zwischen den drei Nachhaltigkeitsdimensionen und deren stringente Berücksichtigung in unseren unternehmerischen Entscheidungsprozessen ermöglichen uns ein umfängliches nachhaltiges Handeln unter der Prämisse einer gleichzeitigen Weiterentwicklung.



HAHN-NACHHALTIGKEITSLEITBILD

Nachhaltigkeit in ihrer Komplexität ist dabei ein dynamisch fortlaufender Prozess, an den es sich fortwährend neu anzupassen gilt, um stetigen Fortschritt zu ermöglichen und Stillstand zu vermeiden. Vor diesem Hintergrund haben wir eine Strategie verabschiedet, in der grundlegende ESG-Kriterien sowie unternehmensspezifische Leitlinien und Ziele verankert wurden. Diese verfolgt primär die Zielsetzungen,

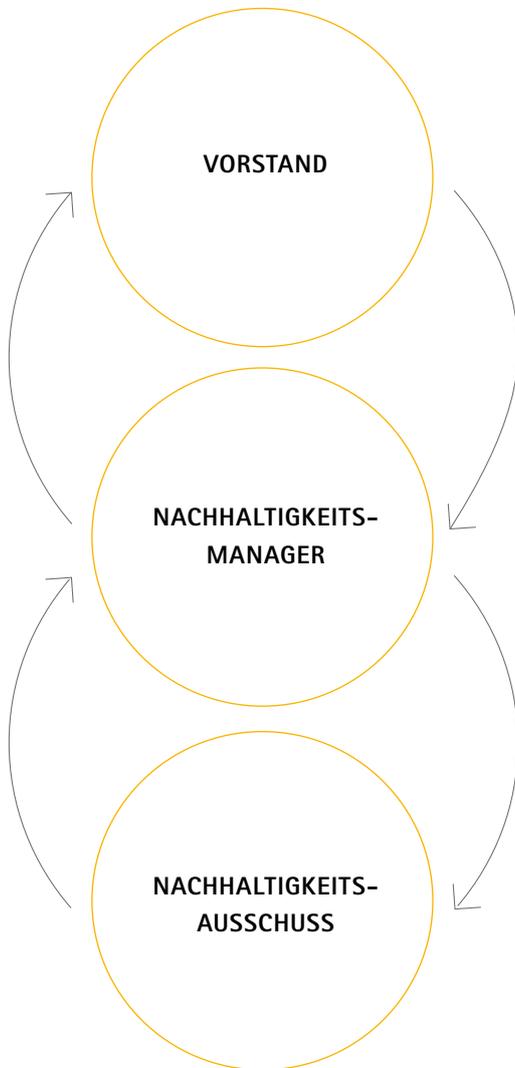
- der unternehmerischen, ökologischen und sozialen Verantwortung gerecht zu werden sowie einen unterstützenden Beitrag zur Entwicklung des Unternehmens zu leisten und
- die sich verändernden Stakeholder-, Markt- und gesetzlichen beziehungsweise regulatorischen Anforderungen frühzeitig zu antizipieren und sich konsequent darauf auszurichten.

Zu den wesentlichen Stakeholdern der Hahn Gruppe zählen Investoren und Anleger, Aktionäre, Mitarbeiter, Mieter, die Gesellschaft, Städte und Gemeinden, Lieferanten und Dienstleister sowie Fremdkapitalgeber. Wir befinden uns mit allen Stakeholdergruppen in einem engen Dialog und beabsichtigen, diesen Dialog durch regelmäßige Befragungen in Zukunft weiter zu systematisieren und auszubauen.

INTERNE NACHHALTIGKEITS-ORGANISATION

Im Jahr 2020 haben wir die entsprechenden organisatorischen Strukturen geschaffen, um unsere Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit voranzutreiben. Ein interdisziplinär zusammengesetzter Nachhaltigkeitsausschuss strebt eine weitreichende und umfassende Implementierung von Nachhaltigkeitskriterien in unseren Unternehmensbereichen und Prozessen an. Hierbei verfolgen wir eine langfristige Agenda mit maßvollen Zwischenzielen, die zu einer adäquaten und nachhaltigen Optimierung unseres Handelns beitragen soll. Die Ergebnisse der MaBnahmenevaluierung sowie der Status von ESG-Projekten werden künftig in einem jährlich erscheinenden Nachhaltigkeitsreporting dokumentiert.

HAHN-NACHHALTIGKEITSORGANISATION UND PROZESSE



- Austausch und Festlegung/Verabschiedung der ESG-Zielsetzungen
- Implementierung in die Unternehmenszielsetzung und Controlling
- Quartalsweise Treffen
- Erarbeitung von ESG-Projekten, Evaluierung, Koordination

Umweltschutz, soziale Verantwortung, gute Unternehmensführung und wirtschaftlicher Erfolg bedingen einander.

Die Verantwortung für Nachhaltigkeit liegt beim Vorstand. Zuständiges Vorstandsmitglied ist der Vorstandsvorsitzende. Der beauftragte Nachhaltigkeitsmanager steuert den Nachhaltigkeitsprozess. Er koordiniert und überwacht die konzernweite Umsetzung der Nachhaltigkeitsprojekte in enger Zusammenarbeit mit den Zentralbereichen. Der Nachhaltigkeitsausschuss setzt den strategischen Rahmen, erarbeitet neue Nachhaltigkeitsprojekte, koordiniert und evaluiert diese. Er setzt sich zusammen aus dem Vorstand sowie Unternehmensvertretern aus verschiedenen Bereichen.

Im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die bedeutendsten Kernthemen für unsere langfristige Nachhaltigkeitsagenda abgeleitet. Die daraus hervorgehenden Teilprojekte lassen sich jeweils den Dimensionen Umweltschutz, Soziales und Gesellschaft oder Unternehmensführung/Governance zuordnen:

UMWELTSCHUTZ

Mit über 140 Standorten und einer Mietfläche von rd. 1,5 Mio. m² sind wir bestrebt, einen verantwortungsvollen Umgang mit Klima und Umwelt zu erreichen, da wir in unserer Geschäftstätigkeit in zweifacher Hinsicht einen Einfluss auf die Umwelt ausüben. Zum einen durch unseren eigenen Geschäftsbetrieb und die damit verbundenen Aktivitäten am Unternehmenssitz oder auf Dienstreisen. Zum anderen durch den Betrieb unserer Standorte, bei denen es sich vorrangig um großflächige Gewerbeimmobilien handelt. Aufgrund der baulichen und funktionalen Gegebenheiten entsteht insbesondere dort der Hauptanteil des Energieverbrauchs und der freigesetzten CO₂-Emissionen.

Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen und Verbesserung der Ökobilanz unseres Verwaltungsgebäudes am Unternehmenssitz beziehen wir ausschließlich Ökostrom und CO₂-neutrales Erdgas. Dort, wo wir als Asset Manager Einfluss nehmen können – bei den Allgemein- und Nebenflächen der von uns verwalteten Immobilien –, haben wir ebenfalls auf die CO₂-neutrale Energieversorgung umgestellt. Daraus ergibt sich insgesamt ein Einsparpotenzial von jährlich rund 6.700 Tonnen CO₂.

SOZIALES UND GESELLSCHAFT

Die Hahn Gruppe möchte mit ihren Initiativen einen positiven Beitrag zur Entwicklung der Gesellschaft leisten. Wir unterstützen wohltätige Organisationen und Bildungseinrichtungen mit Geld oder durch Sachspenden am Unternehmenssitz sowie im regionalen Umfeld der von uns verwalteten Immobilien. Unsere Mitarbeiter sind ebenfalls engagiert: Im Rahmen von Corporate-Volunteering-Maßnahmen arbeiten sie an gemeinsamen Projekten oder beteiligen sich an Charity-Aktionen. Als verantwortungsvoller Arbeitgeber bietet Hahn eine faire Vergütung und Chancengleichheit in einem diskriminierungsfreien, von Respekt geprägten Arbeitsumfeld.

UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Der Nachhaltigkeitsgrundsatz ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Dies spiegelt sich im Leitmotiv „Wertarbeit mit Immobilien“ wider, wonach wir unsere Geschäftstätigkeit ausrichten. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime ist Grundlage unseres Handelns in allen Geschäftsprozessen. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Im Dezember 2020 wurde der erste Hahn-Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht. Dieser enthält viele weitere Informationen zur Nachhaltigkeitsstrategie und zu den neuesten Entwicklungen. Lesen Sie mehr unter: www.hahnag.de/hahn-gruppe/nachhaltigkeit



FÖRDERUNG DER E-MOBILITÄT

Im Rahmen einer strategischen Partnerschaft mit dem Energieversorger EnBW baut die Hahn Gruppe die Ladeinfrastruktur für E-Fahrzeuge in den kommenden Jahren stark aus. Bundesweit rund 100 Hahn-Immobilienstandorte sollen Schnellladesäulen mit einer Ladeleistung von bis zu 300 Kilowatt (kW) erhalten. Der erste gemeinsame Schnellladestandort in Fulda Kaiserwießen ist bereits in Betrieb.

100

IMMOBILIENSTANDORTE
erhalten in den kommenden
3 bis 4 Jahren eine Schnell-
ladeinfrastruktur

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 31.12.2020 auf ein Volumen von rund 3,1 Mrd. Euro. An insgesamt 144 Standorten werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich gemanagt.

Zum Stichtag 31.12.2020 betreute die Fondsverwaltung 3.390 Anleger, die mit 6.115 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten (rund 35 Prozent) ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreute das Bestandsmanagement 1.145 Mieteinheiten mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von rund 178,7 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand war die EDEKA-Gruppe flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der Schwarz-Gruppe (Kaufland, Lidl) auf Platz 2 und der SCP Group (Real) auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 40,8 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 2020 auf insgesamt 113.000 m². Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von 98 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basierte 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.

Die durchschnittliche Restlaufzeit abgeschlossener Mietverträge (WAULT) beträgt rd. 8 Jahre. 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 2020 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von rd. 200,1 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelte es sich im Einzelnen um rund rd. 118,3 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (8 Objekte) sowie Prolongationen für 10 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 81,8 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 5,8 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk erstklassiger Finanzierungspartner (rund 463 Banken). Dieses Netzwerk ermöglicht die breite Streuung objektbezogener Finanzierungen.

NEUGESCHÄFT

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.

Mit der Hahn-Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH konnten wir 2020 rund 413 Mio. Euro Eigenkapital für Immobilieninvestments bei vermögenden Privatanlegern und institutionellen Investoren einwerben. Dieser Wert liegt nur knapp unter der historischen Bestmarke von 445 Mio. Euro, die im Jahr 2019 erreicht worden ist. Rund 371 Mio. Euro der Kapitalzusagen wurden von institutionellen Investoren und weitere rund 42 Mio. Euro im Privatkundengeschäft gegeben.

Im Rahmen des Neugeschäfts wurden vier Immobilienfonds neu aufgelegt. Dabei handelte es sich im institutionellen Bereich um den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV, der in großflächige Handelsimmobilien investiert, sowie um den HAHN German Mixed-Use Fund II, der mit dem Stadtteilcenter Hamburg-Eppendorf eine Mixed-Use-Immobilie akquiriert hat. Weiterhin hat sich die Hahn Gruppe ein Individualmandat mit einer deutschen Versicherungsgruppe gesichert. Im Privatkundengeschäft wurden zwei neue Publikums-AIFs aufgelegt und jeweils vollständig platziert. Die Publikumsfonds PWF 175 und PWF 176 investierten in ein SB-Warenhaus in Langenfeld, Nordrhein-Westfalen, bzw. einen Bau- und Gartenmarkt in Kitzingen, Bayern.

Das Immobilien-Ankaufsvolumen betrug 2020 rund 210 Mio. Euro, wovon 168 Mio. Euro von Dritten akquiriert wurden und 42 Mio. Euro aus dem eigenen Verwaltungsbestand stammten. Außerdem wurden Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von 33 Mio. Euro an Dritte veräußert.

Das verwaltete Vermögen erhöhte sich von 3,0 auf 3,1 Mrd. Euro.

BETEILIGUNGEN

Die dritte Säule des Geschäftsmodells der Hahn Gruppe repräsentiert das Segment „Beteiligungen“.

Diese Beteiligungsformen umfassen im Wesentlichen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Der Wert der von der Hahn Gruppe zum 31. Dezember 2020 gehaltenen Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds sowie weiteren Beteiligungen belief sich auf rund 37,04 Mio. Euro.

DIE KVG DER HAHN GRUPPE: DEWERT DEUTSCHE WERTINVESTMENT GMBH

Der Aufsichtsrat



Thomas Kuhlmann
Aufsichtsratsvorsitzender,
Dipl.-Betriebswirt,
Vorstand der Hahn Gruppe



Dr. Peter Arnhold
Rechtsanwalt / Steuerberater bei der
Dr. Breidenbach und Partner GmbH & Co. KG



Bärbel Schomberg
Geschäftsführerin bei der Kingstone
Investment Management GmbH

Das Management der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH



Jörg Thomsen
Geschäftsführer
Portfolio Management,
Transaktions Management
und Vertrieb

- Seit 2017 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 10/2020
- 1997 bis 2016 Commerz Real AG, u. a. als Bereichsleiter sowie Geschäftsführer der Commerz Real Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (06/2013 – 07/2015)
- 2015 bis 2017 Frankfurt School, Studium zum Master of Mergers & Acquisitions (LL.M.)
- 1991 bis 1997 Universität Kiel, Studium der Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- 1987 bis 1990 Ausbildung zum Bankkaufmann
- 1968 geboren in Flensburg



Marcel Schendekehl
Geschäftsführer
Risiko Management

- Seit 2013 DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Geschäftsführer seit 10/2020
- 2009 bis 2013 HAHN Fonds Invest GmbH, Produktentwicklung und Vertrieb Privatkunden
- 2006 bis 2009 Cologne Fonds Management GmbH, Leiter Produktentwicklung
- 1999 bis 2006 DWS Real Estate GmbH, Vice President Produktentwicklung geschlossene Immobilienfonds
- 2002 bis 2003 European Business School Oestrich-Winkel, Studium Immobilienökonomie, Abschluss: Immobilienökonom (ebs)
- 1992 bis 1999 Universität zu Köln, Studium Betriebswirtschaftslehre, Abschluss: Dipl.-Kaufmann
- 1971 geboren in Köln

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 sowohl für 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 (AIFs) 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 bildet 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 Leistungsmodule 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

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



DIE PERFORMANCEZAHLEN

AKTUELLE UND KUMULIERTE ERGEBNISSE DER INVESTMENTVERMÖGEN

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2020 insgesamt 192 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 156 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements, 2 Rücklagen-Fonds nach § 6b/6c EStG und um Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine.

AUSSCHÜTTUNGEN

Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 568,7 Mio. Euro. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen damit einen Zielerreichungsgrad von rund 87,1 Prozent. Die operative Entwicklung unserer Fondsimmobilien 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 87,1 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.

AKTIVE BETEILIGUNGEN IN DER LAUFENDEN BEWIRTSCHAFTUNGSPHASE

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 60 Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2020 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind auch Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 48 ff. – hinsichtlich Ausschüttungen und steuerlichen Werten nicht berücksichtigt wurden.

	2020
Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds (Ohne Private Placements):	47
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	750,9 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	409,2 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr (Ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde)	10,83 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	203,86 Mio. €

AKTIVE SPEZIAL-AIF

Seit 2014 wurden für semiprofessionelle und professionelle Investoren insgesamt sechs Spezial-AIFs aufgelegt. Darüber hinaus verwaltet die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH Immobiliengesellschaften im

Rahmen eines Dienstleistungsmandates. Die relevanten wirtschaftlichen Eckdaten ausgewählter Investments sind der nachfolgenden Tabelle zum Stand 31. Dezember 2020 zu entnehmen.

STAND 31.12.2020	HAHN Spezial-AIF I	HAHN Spezial-AIF II	HAHN German Retail Fund II	HAHN German Retail Fund III	HAHN German Retail Fund IV
Ziel-Bruttovermögen in Mio. € ¹⁾	200,0	500,1	500,0	356,6	290,0
Zielvolumen Eigenkapital in Mio. €	70,5	300,0	225,0	240,8	150,0
Derzeitig verwaltetes Eigenkapital in Mio. €	70,5	259,2	176,8	225,8	14,8
Anzahl verwalteter Investments (Objekte)	10	15	17	15	1
Durchschnittsalter der verwalteten Objekte	31	21	27,5	37,6	14
Anzahl Mieter insgesamt	84	101	55	101	5
Durchschnittliche Anzahl Mieter pro Objekt	8,4	6,7	3,2	6,7	5
Durchschnittliche Restlaufzeit (Jahre) der Mietverträge (ohne Mieteroption) ²⁾	8,8	9,8	8,8	6,0	9,0
Insgesamt vermietbare Fläche in m ²	94.978	230.428	161.000	177.076	15.065
Vermietungsquote in v. H.	98,3	99,7	99,0	98,2	88,1

Regionale Verteilung der Objekte nach Bundesländern:

Niedersachsen:	0	2	4	2	0
Nordrhein-Westfalen:	3	4	5	4	0
Rheinland-Pfalz:	1	0	1	3	0
Hessen:	4	2	0	1	1
Baden-Württemberg:	0	3	1	3	0
Schleswig-Holstein:	2	1	1	0	0
Berlin:	0	1	0	0	0
Bayern:	0	1	2	0	0
Hamburg	0	0	1	0	0
Mecklenburg-Vorpommern:	0	0	1	0	0
Brandenburg:	0	0	1	1	0
Bremen:	0	0	0	0	0
Sachsen:	0	0	0	0	0
Saarland:	0	0	0	0	0
Sachsen-Anhalt:	0	0	0	1	0
Thüringen:	0	0	0	0	0
Ausland:	0	1	0	0	0
Durchschnittliche Fremdkapitalquote in v. H. (Basis: Immobilienvermögen)	39,4	35,0	41,3	43,8	48,4
Durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge (Jahre)	5,2	7,7	8,0	7,7	10,0

* Bruttovermögen entspricht der Summe aller bewerteten Vermögensgegenstände inkl. Liquiditätsreserve.

** Ohne Mieteroption.

Darüber hinaus verwaltet die DeWert die Immobiliengesellschaft „HAHN German Mixed-Use Fund I GmbH & Co. KG“ sowie den Spezial-AIF „Hahn German Mixed-Use Fund II GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG“.

VERKAUFTE / AUFGELÖSTE FONDS

Insgesamt wurden 125 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2020 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 16 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 54 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufter Publikumsfonds:	109
Gesamtaufwand:	1.299,4 Mio. €
Gesamteigenkapital:	537,7 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	15,3 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	1.039,8 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,49 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	6,02 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1) 3)}	5,60 % p. a.

¹⁾ Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

²⁾ 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.

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





Hahn Pluswertfonds 176
Baumarkt Kitzingen

Hahn Pluswertfonds 177
City Market Center Mönchengladbach



LAUFENDE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 1

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
3	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	3.348	1.471
6	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1984	7.030	6.775
20	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198
31	Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	1990	8.641	3.835
44	SB-Markt Wuppertal GbR	1992	5.599	2.301
49	Hahn Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG	1992	5.967	2.812
67	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	16.361	6.136
81	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR	1995	2.045	614
83	Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	1996	14.214	5.369
85	Hahn Baumarkt Remagen GmbH & Co. KG	1996	7.567	3.323
93	City-Center Greiz GbR	1997	20.298	9.715
95	Hahn Einkaufszentrum Chemnitz GmbH & Co. KG	1997	18.304	8.436
97	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0
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	Hahn Einkaufszentrum Langelsheim GmbH & Co. KG	1998	8.078	2.965
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339
117	Hahn Baumarkt Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	1999	18.534	7.158
118	Hahn Fachmärkte Diez GmbH & Co. KG	1999	3.911	1.432
119	Hahn Einkaufszentrum Eberbach GmbH & Co. KG	1999	14.827	5.624
121	Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG	2000	15.237	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
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

Ausschüttungen 2020 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
	+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	-1,18	Datenbasis bis Prospektende 2015
	+88,00	+87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
	+91,00	+45,00	-57,68	-107,60	Datenbasis bis Prospektende 2016
	+86,50	+87,00	-50,84	-45,36	Datenbasis bis Prospektende 2016
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	+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
	+113,00	+103,50	81,23	24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
	+95,00	+112,50	-12,33	-17,17	Datenbasis bis Prospektende 2018
6,00	+105,00	+99,00	-27,63	2,96	
	+95,00	+83,00	-34,67	-38,69	Datenbasis bis Prospektende 2018
	+111,75	+51,05	-6,70	-42,34	Datenbasis bis Prospektende 2019
	+95,00	+80,00	1,42	-24,08	Datenbasis bis Prospektende 2018
0,50	+108,00	+93,74	25,16	13,57	
5,21	+121,00	+133,21	57,65	55,38	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
1,50	+85,80	+72,05	28,99	29,63	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700
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
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
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

Ausschüttungen 2020 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
	+53,13	+10,64	72,39	-42,66	§6b-Fonds (Spezialfonds)
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
3,13	+49,13	+44,76	78,87	77,52	§6b-Fonds (Spezialfonds)
	+68,50	+19,75	3,25	-7,51	
2,59	+60,00	+57,16	8,70	17,09	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	+54,00	+46,40	5,64	-3,53	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2020 noch nicht vor.
6,00	+54,00	+54,37	11,92	15,28	
	0,00	0,00	---	---	kein Publikumsfonds
4,00	+52,50	+40,50	10,12	4,91	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
1,88	+48,00	+39,88	16,28	1,81	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
3,41	+45,00	+42,41	16,74	20,29	
6,00	+45,00	+45,00	6,35	11,30	
3,94	+28,87	+26,81	16,74	10,22	
5,25	+26,25	+26,25	18,20	19,48	
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,25	+21,00	+21,00	14,49	17,49	
5,25	+18,25	+18,25	12,08	15,44	
5,25	+17,94	+17,94	11,98	13,47	
5,00	+15,00	+15,00	9,22	8,36	
5,00	+15,00	+15,00	10,42	10,85	

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
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
173	Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	33.000	19.000
174	Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	19.100	9.600
175	Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	54.500	32.000
176	Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	17.000	10.000
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 2020 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
5,00	+12,50	+12,50	10,64	7,49	
5,00	+11,25	+11,25	8,91	7,60	
4,50	+5,63	+5,63	3,59	3,96	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2019 noch nicht vor.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	0,00	0,00	0,00	0,00	Die Fondsgesellschaft wurde zum 30.12.2020 platziert, der Prognosezeitraum beginnt mit dem 01.10.2021.
	0,00	0,00	0,00	0,00	Die Fondsgesellschaft wurde zum 30.12.2020 platziert, der Prognosezeitraum beginnt mit dem 01.01.2021.
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

VERKAUFTE PLUSWERTFONDS

ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
1	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	3.492.124,00
4	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	1.723.054,00
5	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbek GbR	1983	1992	7.505.765,00
7	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	2.172.990,00
8	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	2018	12.790.733,35
9	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	10.737.130,00
11	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	2018	10.149.143,84
12	Hahn C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986/2006	2020	13.900.000,00
13	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	8.947.608,00
14	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	8.052.847,00
16	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	5.335.331,00
17	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	2.863.235,00
21	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	3.476.785,00
22	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	2.745.640,00
23	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	5.624.211,00
24	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	5.215.177,00
25	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	2.658.718,00
26	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	6.237.761,00
27	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	15.517.708,00
28	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	6.135.503,00
32	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	4.216.113,00
33	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	27.865.408,00
34	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	5.619.098,00

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
1.252.665,00	65,00	42,20	0,65	-47,62	161,01
365.062,00	0,00	85,44	-281,16	-170,63	265,76
3.609.721,00	51,70	48,65	0,06	-26,07	243,99
1.227.101,00	58,20	155,70	10,80	66,75	193,04
4.456.675,68	99,50	255,33	1,20	80,42	261,70
3.579.043,00	92,25	147,38	-82,40	-39,49	284,72
4.601.626,93	114,50	254,08	-23,94	72,99	477,58
8.020.143,00	98,05	70,30	48,49	78,48	43,64
4.090.335,00	129,00	133,00	-14,43	-14,20	277,12
3.067.751,00	118,00	124,00	-48,47	-37,64	300,94
2.395.402,00	120,00	100,70	-24,76	-52,00	121,70
1.329.359,00	96,00	99,00	-1,82	6,39	205,81
1.278.230,00	68,00	70,00	-39,17	-35,26	194,63
1.278.230,00	73,50	91,50	-0,24	47,80	62,60
2.556.459,00	93,25	77,25	-1,60	-58,36	81,88
2.403.072,00	100,50	100,25	18,84	6,70	225,66
1.278.230,00	87,75	91,75	0,58	8,63	240,37
3.067.751,00	33,00	33,00	-39,92	-42,39	154,20
5.700.904,00	71,25	68,75	-48,44	-55,57	141,03
3.067.751,00	106,50	96,50	4,67	18,90	249,62
1.789.522,00	99,50	71,50	-6,82	-136,35	134,68
12.782.297,00	82,50	88,25	-49,94	-56,86	126,83
2.449.088,00	66,00	76,44	-49,65	-0,48	163,79

Für die Fonds 12, 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98, 105 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
35	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	10.941.646,00
37	Baumarkt Kiel GbR	1991	2017	8.103.976,31
38	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	7.914.798,00
39	SB-Markt Arnberg GbR	1991	2010	4.397.110,00
40	SB-Markt Tettnang GbR	1992	2002	2.909.251,00
41	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	20.796.797,00
42	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	8.947.608,00
43	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	3.962.512,00
45	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	3.834.689,00
46	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	9.152.125,00
47	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067,00
48	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	8.405.639,00
50	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467,00
51	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	3.614.834,00
52	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	3.527.914,00
53	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	2.658.718,00
54	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	8.334.058,00
55	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	8.569.252,00
56	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	31.853.484,00
57	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	1993	2017	14.648.512,40
58	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	24.030.718,40
59	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	9.510.029,00
60	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	9.714.546,00

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
4.345.981,00	40,00	40,00	-36,69	-8,79	136,90
3.834.689,11	96,25	57,25	-31,13	-24,20	64,35
3.170.010,00	82,50	79,75	-36,25	-28,13	209,87
1.789.522,00	96,75	89,25	-28,27	0,41	89,05
1.278.230,00	59,50	38,50	-17,84	-74,59	120,19
4.159.359,00	441,53	440,30	142,49	49,07	595,76
3.834.689,00	46,10	46,10	-42,09	-43,40	122,80
1.585.005,00	41,00	41,00	-30,13	-53,28	153,05
1.533.876,00	101,25	62,75	-28,06	-130,63	123,10
3.579.043,00	70,00	65,00	-43,94	-53,56	188,78
16.847.067,00	78,00	77,68	19,34	16,20	158,19
3.323.397,00	79,25	78,00	-5,59	-16,39	196,24
5.092.467,00	77,62	146,26	42,82	88,48	270,05
1.533.876,00	15,00	16,73	-18,44	-18,14	118,15
1.278.230,00	90,50	98,50	-16,80	-18,06	202,81
1.073.713,00	65,25	67,25	-41,43	-61,60	202,05
3.323.397,00	64,46	59,46	-27,94	-43,78	173,35
3.451.220,00	68,50	68,50	-25,99	-31,77	182,30
11.248.421,00	62,50	54,50	-72,33	-77,64	191,59
5.112.918,81	103,00	130,00	-36,13	36,77	268,27
10.225.837,62	104,50	86,00	-23,75	17,77	167,11
3.374.526,00	63,50	59,75	-65,27	-72,62	191,50
3.579.043,00	22,50	22,50	-62,22	-69,91	129,96

Für die Fonds 12, 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98, 105 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
61	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	25.360.077,00
62	Haiger-Center GbR	1993	2015	10.225.837,62
63	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	12.035.811,00
64	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	23.900.693,00
65	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	10.870.374,00
66	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	36.214.253,00
68	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	19.429.091,00
69	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	13.804.881,00
70	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	13.804.881,00
71	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	26.893.953,00
72	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	13.293.589,00
73	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	3.425.656,00
75	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	1.815.086,00
76	Baumarkt Erfstadt GbR	1995	2007	11.268.873,00
77	Einkaufszentrum Stewede-Levern GbR	1995	2016	5.164.048,00
78	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	13.293.589,00
79	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	16.259.082,00
80	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	8.211.348,00
82	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	1.482.746,00
84	Baumarkt Bad Wörishofen GmbH & Co. KG	1996	2013	6.212.196,00
86	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	4.039.206,00
87	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	6.851.311,00
88	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	26.638.307,00

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
10.225.838,00	60,00	35,00	-66,58	-116,00	88,00
3.476.784,79	107,00	88,80	21,69	-73,20	244,28
4.857.273,00	61,00	65,50	-46,26	-51,44	236,06
8.691.962,00	58,50	54,13	-61,33	-68,61	183,74
4.090.335,00	56,25	56,25	-71,64	-57,58	171,89
15.850.048,00	56,25	39,50	-75,00	-95,81	128,17
7.925.024,00	58,50	59,13	-64,30	-49,89	172,20
5.879.857,00	60,63	63,18	-31,39	-30,43	181,39
5.112.919,00	68,50	52,44	-29,51	-153,94	236,36
11.248.421,00	56,25	54,92	-69,07	-72,74	171,94
5.368.565,00	59,63	61,13	-32,99	-14,92	185,59
1.380.488,00	28,50	28,50	-29,96	-40,74	71,84
204.517,00	412,50	235,00	237,10	78,81	195,59
4.345.981,00	51,75	51,75	-39,84	-64,65	174,88
2.147.425,90	98,25	71,55	-17,13	-70,67	131,89
5.368.565,00	51,75	49,88	-58,20	-51,92	157,52
7.669.378,00	101,00	45,00	4,98	-96,71	88,36
3.834.689,00	51,75	54,50	-94,46	-85,81	173,86
639.115,00	100,88	82,05	46,46	-54,55	127,87
2.479.766,00	84,50	42,00	-54,37	-62,76	68,38
1.687.263,00	48,00	45,25	-30,10	-38,14	159,51
2.556.459,00	52,50	57,75	-51,63	-44,95	178,55
9.970.192,00	49,88	51,75	-53,70	-40,45	167,58

Für die Fonds 12, 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98, 105 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
89	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	11.759.713,00
90	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	9.663.417,00
91	Baumarkt Suhl GbR	1997	2017	12.143.000,00
92	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	2017	14.316.000,00
94	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	22.190.068,00
96	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	2019	7.209.215,00
98	Baumarkt Schleswig GbR	1997	2017	8.794.000,00
99	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	15.645.532,00
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	2017	18.611.000,00
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	11.248.421,39
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	2.172.991,00
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	2.326.378,00
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	14.674.077,00
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	2020	27.254.312,00
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	26.893.952,95
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	2017	11.043.904,63
111	Bürohaus Marsdorf GbR	1999	2019	14.443.995,00
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	21.372.000,63
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	2018	7.055.828,00
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	13.472.541,07
116	Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	1999	2018	13.397.928,00
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	2017	12.858.990,81
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	29.910.575,05

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
5.112.919,00	47,25	47,25	-109,88	-108,37	156,74
3.681.302,00	55,13	54,68	-28,90	-28,05	158,86
5.880.000,00	94,00	64,50	-41,65	-33,94	76,47
5.420.000,00	97,75	74,75	-13,36	-122,68	131,09
8.180.670,00	54,25	51,75	-27,55	-25,31	175,91
2.560.000,00	97,50	70,00	-1,40	-40,84	85,42
3.068.000,00	96,00	72,50	-35,83	-65,52	220,56
6.646.794,00	101,00	66,50	-5,46	-26,65	167,89
7.160.000,00	106,50	106,50	6,20	-12,02	239,51
2.147.425,90	92,00	165,16	248,96	269,75	246,28
766.938,00	83,00	31,50	10,22	-49,50	58,78
766.938,00	54,25	31,50	-2,69	-71,60	116,80
5.368.565,00	80,00	86,50	-17,87	21,91	206,83
10.225.838,00	104,75	89,38	-19,57	-126,39	147,57
10.225.837,62	92,00	87,00	-7,62	-24,77	190,69
7.669.378,22	108,88	75,50	7,25	-14,18	138,00
4.294.852,00	211,00	39,75	134,68	-134,00	148,32
8.180.670,10	92,00	83,37	11,73	-62,21	110,70
2.454.201,00	115,50	78,00	-4,23	-4,71	163,86
5.112.918,81	98,00	103,25	-8,11	5,12	242,69
5.115.000,00	103,50	103,50	-13,68	9,63	198,69
5.112.918,81	87,06	65,00	-21,15	-46,34	127,17
13.140.201,35	77,44	82,89	-12,92	1,45	203,51

Für die Fonds 12, 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98, 105 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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

PWF	Name	Emissionsjahr	Auflösungszeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	20.758.450,38
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	17.997.474,22
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	17.997.474,22
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	10.430.354,38
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	2017	9.919.000,00
131	Hahn SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	2020	9.310.000,00
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	2019	7.800.000,00
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	2017	8.100.000,00
134	Hahn SB-Warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	10.450.000,00
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	2019	54.000.000,00
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	2017	13.200.000,00
139	Hahn Einkaufszentren Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG	2006	2020	8.745.992,00
143	Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	2018	29.000.000,00
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	2019	23.900.000,00
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	2020	15.750.000,00
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455,00
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000,00

Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
	Soll	Ist	Soll	Ist	Ist (-5 % Agio)
8.998.737,11	86,25	71,25	-21,35	-18,63	163,32
7.669.378,22	75,38	87,50	-16,28	-0,10	212,55
7.669.378,22	74,75	58,75	-7,65	-17,07	96,98
4.857.272,87	83,38	84,63	20,52	7,12	216,31
4.397.000,00	86,75	90,25	5,64	11,98	205,67
3.444.000,00	106,16	80,41	63,33	77,35	244,27
7.800.000,00	112,00	106,78	47,73	34,89	144,34
5.800.000,00	87,50	62,50	33,29	39,59	178,70
4.050.000,00	77,00	60,00	15,77	15,88	192,10
21.000.000,00	98,00	87,25	45,54	54,33	289,59
5.300.000,00	72,60	71,50	32,49	38,07	188,46
8.745.992,00	92,63	61,78	36,26	12,56	123,00
29.000.000,00	64,50	34,27	3,42	-18,28	140,79
9.300.000,00	68,75	18,25	-6,40	-30,97	179,46
15.750.000,00	64,50	64,50	9,42	13,24	185,00
971.455,00	63,25	65,74	4,99	-20,90	114,83
1.400.000,00	80,63	75,25	33,07	13,00	174,75

Für die Fonds 12, 22, 23, 39, 61, 73, 84, 96 und 102 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.

Für die Fonds 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 57, 91, 92, 96, 98, 105 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.

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 bzw. DeWert Deutsche Wertinvestment 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 m² 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 m². 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 2020 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2020.

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 2020.

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 Entwicklung 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^s | GrafikDesignAgentur, friedrichs-grafikdesign.de

— LEKTORAT

Veronika Roman, Köln

— FOTOS

Hahn Gruppe

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0
Telefax: +49 (0) 2204 94 90-119
info@hahnag.de

www.hahnag.de