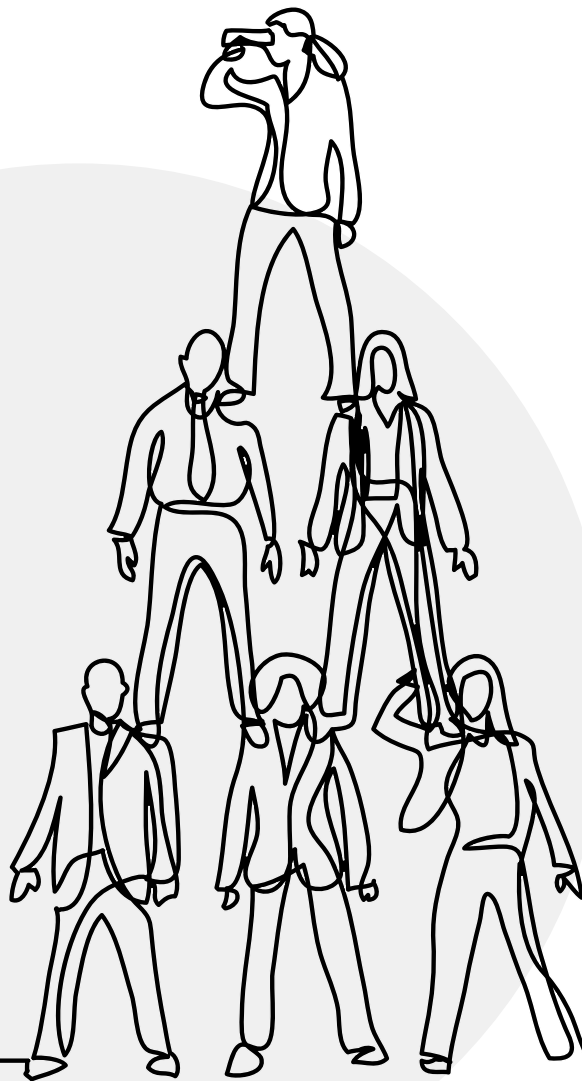


# ANTWORTEN

*Häufig gestellte Fragen*

# ZUR HAHN GRUPPE



# KENNZAHLEN

## KENNZAHLEN DER HAHN GRUPPE

Anzahl aufgelegte Immobilienfonds (kumuliert):	188
Anzahl Privatkunden:	3.376
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	6.979
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	145
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 3,5 Mrd. Euro
Assets under Management:	3,0 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,6 Mio. m <sup>2</sup>
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	über 98 Prozent
Verwaltetes Mietvolumen:	177 Mio. Euro p. a.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds:	541,1 Mio. Euro
Erfüllungsquote aller prospektierten Ausschüttungen (Publikumsfonds):	rund 90 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	114
Aufgelöste Publikumsfonds:	99
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,2 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.117,1 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	482,5 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	871 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	180,50 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: <sup>1)</sup>	5,71 Prozent

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

# INHALT

## DIE HAHN GRUPPE

Geschäftsmodell der Hahn Gruppe **4**  
 Bedeutende Immobilienstandorte **5**  
 Verwaltetes Immobilienvermögen **6**  
 Konzernstruktur **9**

## FRAGEN ZUR HAHN GRUPPE

- Seit wann gibt es die Hahn Gruppe? **10**
- Wie sieht das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe aus? **10**
- Welches sind die Leistungsbausteine der Hahn Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften? **10**
- In welchem Marktsegment ist die Hahn Gruppe tätig? **10**
- Wie viele Sachwert-Investmentvermögen hat die Hahn Gruppe aufgelegt und wie ist die geografische Verteilung? **11**
- Auf welchen Wegen erfolgt der Vertrieb? **11**
- Wie sind die Fonds in der Vergangenheit gelaufen, gibt es einen Performancebericht (Leistungsbilanz), welche wichtigen Kennziffern weist das verwaltete Immobilienportfolio auf? **11**
- Sind Fondsanteile wieder veräußerbar (gibt es einen Zweitmarkt)? **12**

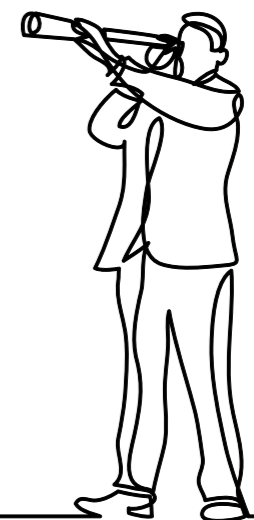
## FRAGEN ZUM GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL

- Warum hat sich die Hahn Gruppe auf großflächigen Einzelhandel spezialisiert? **13**
- Was bedeutet großflächiger Einzelhandel? **13**
- Was ist Inhalt der Baunutzungsverordnung? **14**
- Welche Laufzeiten haben die Mietverträge? **14**
- Warum investiert die Hahn Gruppe selten in Großstädten? **14**
- Wie viele Quadratmeter Einzelhandelsfläche betreut die Hahn Gruppe und was bedeutet das? **14**
- Was unterscheidet den großflächigen Einzelhandel von Discountern und anderen Einzelhandelsformaten? **14**
- Sind auch Discounter unter den Mietern der Hahn Gruppe? **15**
- Gibt es zu den einzelnen Standorten Gutachten? **15**
- Was ist ein Einzelhandelsindex? **16**
- Was bedeutet Einzelhandelskaufkraft? **16**
- Was bedeutet Einzelhandelszentralität? **16**
- Was ist eine Mietindexierung? **16**
- Was versteht man unter einer Wertsicherungsklausel? **16**
- Warum ist das Alter der Immobilien eher zweitrangig? **16**

## FRAGEN ZU RECHTLICHEN, KONZEPTIONELLEN UND STEUERLICHEN ASPEKTEN

- Wie sind die Mitbestimmungsrechte der Gesellschafter geregelt? **17**
- Gibt es eine Prospektprüfung und was sagt diese Prüfung aus? **17**
- Gibt es sonstige unabhängige Ratings oder Plausibilitätsprüfungen zu der angebotenen Beteiligung? **17**
- Was ist der Unterschied zwischen einem Direktkommanditisten und einer treuhänderischen Beteiligung? **17**
- Hat die Zeichnung als Kommanditist über den Treuhänder Nachteile gegenüber einer Zeichnung als Direktkommanditist? **18**
- Wie hoch ist die Haftung? **18**
- Was ist ein Handelsregister? **18**
- Was kostet die Eintragung? **18**
- Ist eine gemeinsame Eintragung ins Handelsregister für Eheleute möglich? **18**
- Wie leitet die Hahn Gruppe einen Anteilswert her? **18**
- Wie wird der Nettoinventarwert ermittelt? **19**
- Wie wird der Wert einer gewerblichen Immobilie bestimmt? **19**
- Was sagt das handelsrechtliche Kapitalkonto aus? **19**
- Was sagt das steuerliche Kapitalkonto aus? **19**
- Was ist die AIFM? **19**
- Wie wird die AIFM in Deutschland umgesetzt? **20**
- Was regelt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)? **20**
- Was ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)? **20**
- Was sind Investmentvermögen? **20**
- Was ist ein geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)? **21**

## GLOSSAR 22



# GESCHÄFTSMODELL DER HAHN GRUPPE

Seit über 38 Jahren bauen wir unsere Erfolge auf Handelsimmobilien auf. Mit unseren Maßstäben generieren wir Werte für unsere Geschäftspartner und unser Unternehmen.

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

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

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

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

## DIE LEISTUNGSBAUSTEINE DER HAHN GRUPPE

Mit ihren Kompetenzen deckt die Hahn Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette des Immobilien-Investments ab.

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

## BEDEUTENDE IMMOBILIENSTANDORTE



Weinheim  
Multizentrum



Friedrichshafen  
Bodensee-Center



Nordhorn  
Rawe-Ring-Center

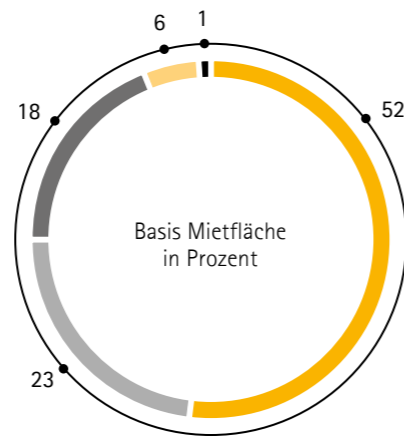
NAME FACHMARKTZENTRUM	MIETFLÄCHE (m²)	VERMIETUNGS- QUOTE (Prozent)	BAUJAHR/ LETZTES REFURBISHMENT	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE (m²)	ERWERB	INVESTITIONS- VOLUMEN (Mio. Euro)
<b>Bodensee-Center Friedrichshafen</b>	40.000	100	2003	64.700	2003	50-60
<b>Kaiserwiesen Fulda</b>	36.000	100	2004	93.900	2004	50-60
<b>Rawe-Ring-Center Nordhorn</b>	24.000	99	2007	50.000	2008	40-50
<b>ALEX-Center Regensburg</b>	22.000	100	2007	27.900	2011	40-50
<b>Sterkrader Tor Oberhausen</b>	20.000	100	2007	51.100	2005	30-40
<b>Life München</b>	8.000	99	2009	10.200	2014	30-40
<b>Phönix Center Fürth</b>	20.000	100	2000/2011	38.000	2015	30-40
<b>Kaufpark Bamlerstraße Essen</b>	13.000	100	1960/2016	36.000	2017	30-40
<b>Multizentrum Weinheim</b>	14.000	100	1982/2017	23.000	1993	30-40

# VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

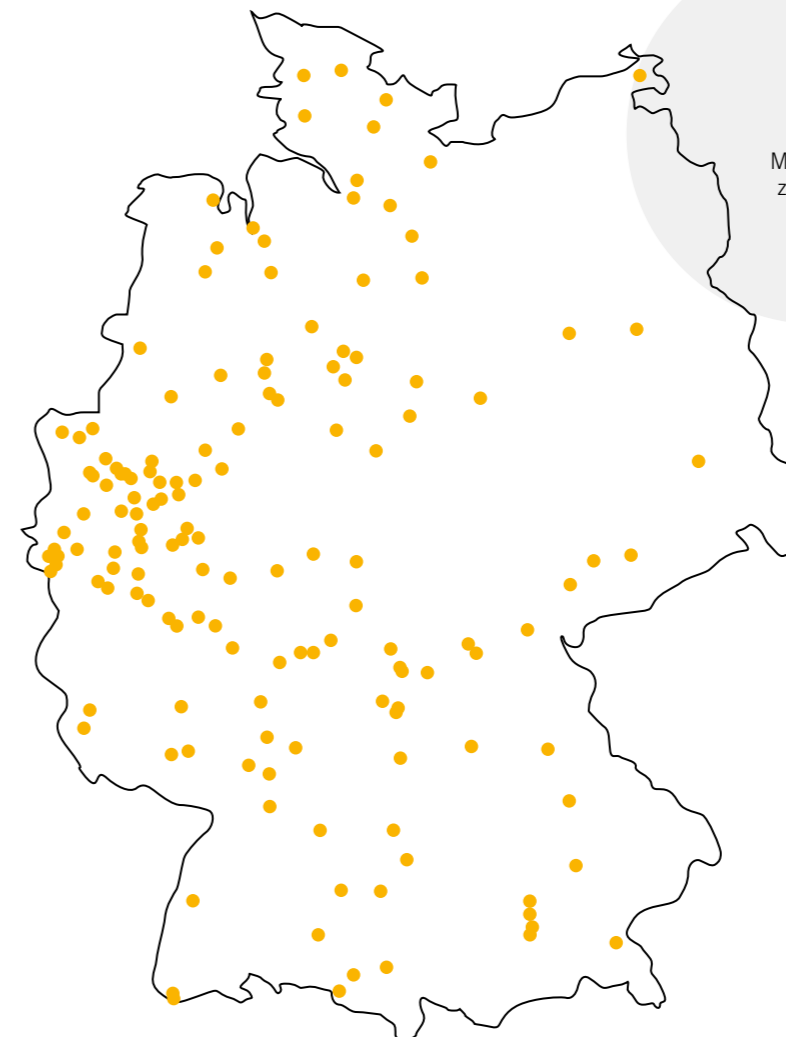
Die Hahn Gruppe verwaltete Ende 2019 an rund 150 Standorten ein Immobilienvermögen von rund 3,0 Mrd. Euro für ihre Investoren. Über 1,6 Mio. m<sup>2</sup> Mietfläche erwirtschaften ein jährliches Mietvolumen von rund 180 Mio. Euro. Die großen Hauptmieter setzen sich überwiegend aus führenden, international tätigen Einzelhandelskonzernen zusammen, die den Lebensmittel- und Nicht-Lebensmittelbereich abdecken. Diese großen Konzerne verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von über 10 Jahren ein. Die Vermietungsquote lag zum 31. Dezember 2019 bei über 98 Prozent.

## UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO

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



## STANDORTE



**3,0**

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

**177**

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Standorte jährlich.

**> 8**

Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

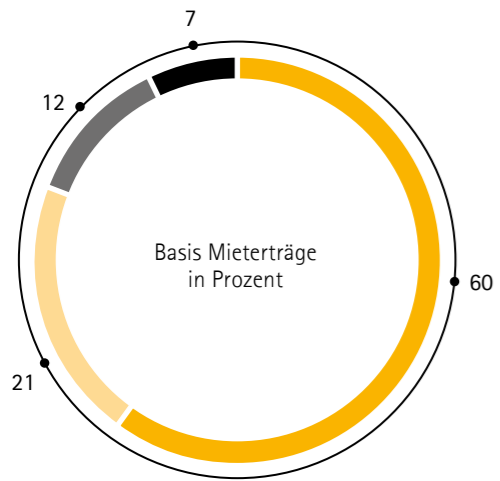
## KENNZAHLEN IMMOBILIENPORTFOLIO

	2019	2018	2017	2016
Vermietungsquote in Prozent	98,2	98,2	98,0	97,5
Verwaltete Mietfläche in Mio. m <sup>2</sup>	1,610	1,660	1,679	1,580
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	177,1	182,1	183,5	170,6
Immobilienstandorte	145	153	157	156
Assets under Management in Mrd. Euro	3,0	2,8	2,8	2,5
Vermietungsleistung in m <sup>2</sup>	93.000	120.000	78.000	93.000

## 145 VERWALTETE OBJEKTE

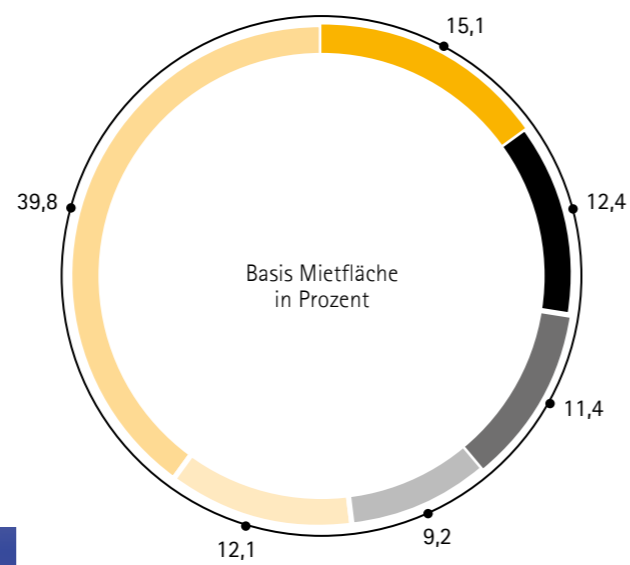
16	Baden-Württemberg	19	Niedersachsen
18	Bayern	52	Nordrhein-Westfalen
1	Berlin	12	Rheinland-Pfalz
2	Brandenburg	0	Saarland
0	Bremen	2	Sachsen
1	Hamburg	1	Sachsen-Anhalt
11	Hessen	7	Schleswig-Holstein
1	Mecklenburg-Vorpommern	1	Thüringen
		1	Schweden

BRANCHENAUFTEILUNG MIETER



- Lebensmittel
- Baumärkte
- Fachmärkte/ Einzelhandel
- Rest

MIETERPORTFOLIO



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

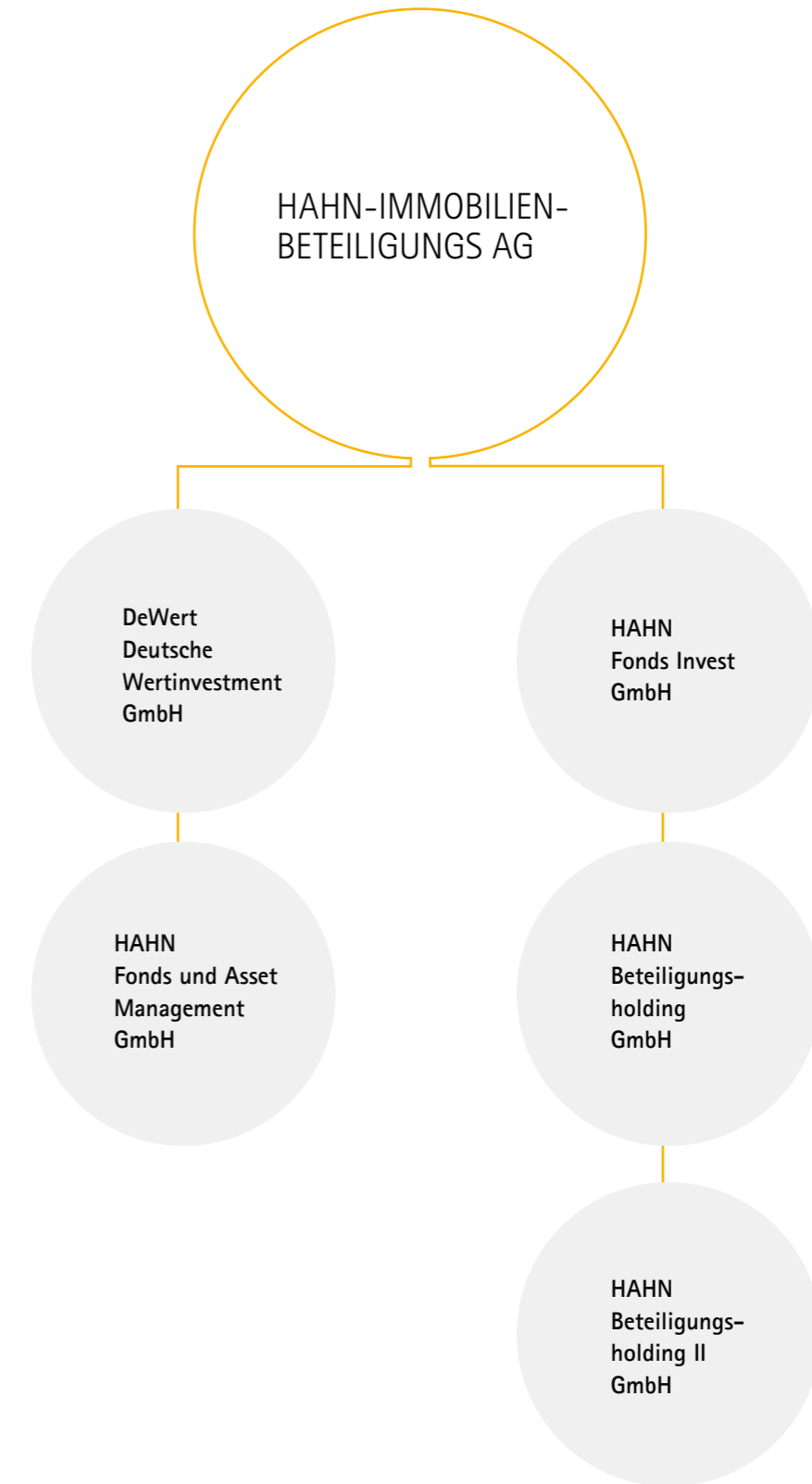


Landstuhl  
SB-Warenhaus



Trier  
Baumarkt

KONZERNSTRUKTUR



# FRAGEN ZUR HAHN GRUPPE

1. Seit wann gibt es die Hahn Gruppe?

Die Hahn Gruppe wurde 1982 in Köln gegründet.

2. Wie sieht das Geschäftsmodell der Hahn Gruppe aus?

Die Hahn Gruppe ist ein auf Handelsimmobilien spezialisierter Asset und Investment Manager. Die durch die Hahn Gruppe erbrachten Managementleistungen decken den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Die immobiliennahen Dienstleistungen reichen vom An- und Verkauf über die Vermietung und Verwaltung bis hin zur Revitalisierung und Neuentwicklung von Handelsimmobilien.

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

Der Investor Hahn Gruppe beteiligt sich an aufgelegten Immobilienfonds und Joint-Venture-Portfolios, um Zusatzträge zu realisieren und die Interessenkongruenz mit den Anlegern zu steigern. Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG ist die Holding des Konzerns und nimmt die zentrale Leitungsfunktion wahr. Zu den angegliederten Zentralfunktionen zählen die Bereiche Rechnungswesen, Finanzierung, Recht, Personalwesen, IT und Investor Relations. Unter dem Dach der Holding sind die operativen Tochtergesellschaften angesiedelt (siehe Organigramm auf Seite 9).

3. Welches sind die Leistungsbausteine der Hahn Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften?

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

4. In welchem Marktsegment ist die Hahn Gruppe tätig?

Die Hahn Gruppe mit ihren Tochtergesellschaften konzipiert und verwaltet Immobilien-Investmentvermögen für private und institutionelle Investoren. Zu diesem Zweck erwirbt und veräußert sie Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften.

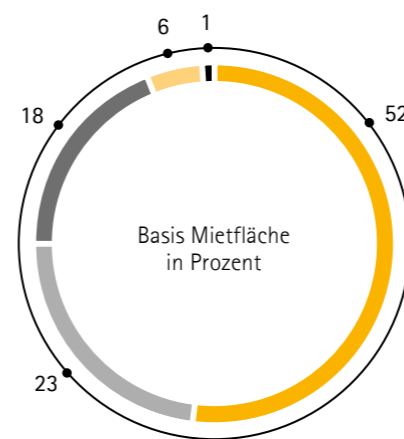
Die Konzentration und Spezialisierung auf Handelsimmobilien garantiert dem Kunden eine größtmögliche Kompetenz im Management. Die Hahn Gruppe betreut die verwalteten Immobilieninvestments als Asset Manager über den gesamten Lebenszyklus hinweg – mit einem umfangreichen immobilientechnischen Leistungsspektrum.

Zu den weiteren Kernkompetenzen der Hahn Gruppe zählt die Entwicklung und Revitalisierung von Immobilien, um diese im Anschluss als Immobilien-Investmentvermögen zu platzieren.

5. Wie viele Sachwert-Investmentvermögen hat die Hahn Gruppe aufgelegt und wie ist die geografische Verteilung?

Die Hahn Gruppe hat bis zum Jahresende 2019 insgesamt 188 geschlossene Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 154 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements und zwei § 6b/§ 6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie vier Spezial-AIF nach KAGB mit Objekten an 145 Standorten in Deutschland.

UNTERTEILUNG IMMOBILIENPORTFOLIO



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

6. Auf welchen Wegen erfolgt der Vertrieb?

Die Pluswertfonds der Hahn Gruppe sind in der Regel nicht im großvolumigen Bankenvertrieb zu finden. Die Basis des Vertriebs repräsentieren kompetente freie Finanzberater, Vermögensverwalter sowie Family Offices mit einem unabhängigen und am Kundenbedarf orientierten Beratungsansatz. Darüber hinaus sind im Bereich der Banken hauptsächlich kleinere renommierte Privatbanken für uns tätig.

Weiterhin spielen institutionelle Partner und Kunden (Pensionskassen, Versorgungswerke, Versicherungen sowie Stiftungen) eine Rolle im Bereich unserer Beteiligungen sowie bei unseren besonders für institutionelle Investoren aufgelegten Spezialfonds nach KAGB.

Die Private Placements der Hahn Gruppe wiederum werden hauptsächlich über Family Offices sowie Vermögensverwalter oder einzelne freie Vermögensberater platziert.

7. Wie sind die Fonds in der Vergangenheit gelaufen, gibt es einen Performancebericht (Leistungsbilanz), welche wichtigen Kennziffern weist das verwaltete Immobilienportfolio auf?

Es liegt ein aktueller Performancebericht 2018 vor. Der Performancebericht wird auf der Grundlage des ZIA-Standards (Zentraler Immobilien Ausschuss e. V.) jährlich aktualisiert und im Herbst des Folgejahres veröffentlicht. Die Hahn Gruppe ist Vollmitglied des ZIA.

Der ZIA repräsentiert die Sachwert-Investmentbranche gegenüber Politik und Öffentlichkeit und ist originärer Ansprechpartner für die Finanzaufsicht. Der Verband erarbeitet mit seinen Mitgliedern Branchenstandards wie z. B. Musteranlagebedingungen oder einen Musterverwahrstellenvertrag.

Der ZIA steht mit seinen Mitgliedern und deren Investmentvermögen für Qualität und Transparenz. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, entwickelt der Verband geeignete Standards und Prozesse, mit denen die Qualität einzelner Investmentvermögen gesichert und laufend verbessert werden kann. Auch die wirtschaftliche Entwicklung der Investmentvermögen soll transparent abgebildet werden.

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31. Dezember 2018 insgesamt über 180 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um über 150 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements und zwei § 6b/§ 6c-EStG-Rücklagen-Fonds sowie 4 Spezial-AIF nach KAGB.

Rückabwicklungen gab es bisher keine. Das für Privatanleger historisch emittierte Gesamtinvestitionsvolumen der Hahn Gruppe mit Pluswertfonds und Private Placements beträgt rund 2,36 Mrd. Euro.

Zum 31. Dezember 2019 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 3,0 Mrd. Euro für ihre privaten und institutionellen Kunden. Die an über 140 verschiedenen Standorten in Deutschland angesiedelten Handelsimmobilien weisen eine Mietfläche von insgesamt rund 1,66 Mio. m<sup>2</sup> auf.

Das Mieterportfolio besteht aus bonitätsstarken internationalen Handelskonzernen, die sich langfristig an die Immobilien gebunden haben. Das jährlich vereinnahmte Mietvolumen beträgt rund 177 Mio. Euro. Die Gesamtvermietungsquote des Immobilienportfolios liegt bei über 98 Prozent. Das spricht für die hohe Stabilität der Cashflows und führt zu einer überdurchschnittlich guten Performance der aufgelegten geschlossenen Fonds. Über alle Fonds gerechnet ergaben die Ausschüttungen einen Zielerreichungsgrad von rund 90 Prozent.

Zwischenzeitlich wurden über 99 Fonds der Hahn Gruppe bereits wieder aufgelöst. Bei einer durchschnittlichen Haltedauer von 15,2 Jahren realisierten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs von 5,7 Prozent p. a. nach Steuern. Damit positioniert sich die Hahn Gruppe in der Spitzenklasse der deutschen Emissionshäuser.

8. Sind Fondsanteile wieder veräußerbar (gibt es einen Zweitmarkt)?

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Fungibilität, also die jederzeitige Handelbarkeit wie z. B. bei einer an der Börse gehandelten Aktie, eingeschränkt ist.

Um Investoren bei Verkaufswünschen ihrer Anteile zu begleiten, besteht eine Kooperation mit der Hamburger Zweitmarktbörse (vgl.: [www.zweitmarkt.de](http://www.zweitmarkt.de)).



Landstuhl  
Fachmarktzentrum



Bad Hersfeld  
Fachmarktzentrum



Trier  
Bau- und Heimwerkermarkt

# FRAGEN ZUM GROSSFLÄCHIGEN EINZELHANDEL

1. Warum hat sich die Hahn Gruppe auf großflächigen Einzelhandel spezialisiert?

Die Hahn Gruppe konzentriert sich in ihren Aktivitäten seit 1982 auf den großflächigen Einzelhandel, weil diese Immobilienklasse durch eine lange Standortbindung seitens der Händler und eine stabile Nachfrage gekennzeichnet ist. Mieter geben ihre Standorte selten auf; üblicherweise wird dies nur bei einem strategischen Rückzug eines Einzelhandelsbetreibers aus dem jeweiligen lokalen Markt in Erwägung gezogen. Somit kann auch von einer nachhaltigen Vermietungsquote ausgegangen werden.

Gerade für großflächige Einzelhandelsimmobilien bestehen besondere baurechtliche Regularien (BauGB mit Baunutzungsverordnung [BauNVO]), die einen weitgehenden Wettbewerbschutz bieten und sie als Anlageobjekte sehr interessant machen.

2. Was bedeutet großflächiger Einzelhandel?

Laut der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3 BauNVO) im deutschen Baugesetzbuch sind Einzelhandelsbetriebe großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche ab 800 m<sup>2</sup> aufweisen.

Diese Betriebe werden auch als Fachmärkte bezeichnet und lassen sich im Allgemeinen wie folgt definieren:

Ein Fachmarkt ist ein großflächiger Betriebstyp des Einzelhandels mit einem breiten und tiefen Sortiment aus einer bestimmten Branche. Die Waren werden überwiegend durch Selbstbedienung oder teilweise auch durch Servicepersonal preisaktiv, von meist filialisierten Einzelhändlern, angeboten.

Eine „Fachmarkttagglomeration“ ist in diesem Zusammenhang ein geläufiger Begriff, der sich folgendermaßen abgrenzen lässt: Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen räumlich nah oder weniger nah. Bei einer Fachmarkttagglomeration, welche überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt ist, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist diese Ansiedlung nicht einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Parkplätze sind ebenfalls nicht gemeinschaftlich angelegt.

Viele Objekte der Hahn Gruppe sind Fachmarktzentren, die im Folgenden definiert werden:

Ein Fachmarktzentrum ist eine Konzentration von mehreren Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen an einem Standort. Beim Fachmarktzentrum, welches überwiegend an PKW-orientierten Lagen angesiedelt ist, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die gesamte Verkaufsfläche des Zentrums beträgt mindestens 5.000 m<sup>2</sup>.

MERKMALE VON FMZ	BEGRIFFSDEFINITION
STANDORT	Meist PKW-kundenorientiert mit sehr guter Straßenverkehrsanbindung (oft Ausfallstraßen in Gewerbe-/Industriegebieten), i. d. R. am Stadtrand in nicht integrierten Lagen, Trend geht zu innerstädtischen Standorten
ZUSCHNITT	Idealerweise eingeschossig
VERKAUFSFLÄCHE	Bandbreite von kleinen Fachmärkten von 200 m <sup>2</sup> bis hin zu sehr großen Fachmärkten mit bis zu 30.000 m <sup>2</sup> , i. d. R. großflächig
FACHMARKTBANCHEN	Bau- und Heimwerkermarkt, Drogeriemarkt, Getränkefachmarkt, Elektromarkt, Bekleidungs-fachmarkt, Schuhfachmarkt, Sportfachmarkt, Babyfachmarkt, Heimtier- und Zoofachmarkt, Weinfachmarkt, Bürofachmarkt, Bastel- und Künstlerbedarf, Gartencenter, Spielwarenfachmarkt, Möbelfachmarkt, (textile) Raumausstat-tung, Augenoptik-Fachmarkt, etc.
LADENGESTALTUNG	Meist schlichte, funktionale Außengestaltung (Big Box), übersichtlich gestaltete Warenpräsen-tation, ausgehend von den sich selbst erklären-den Produkten

<b>SORTIMENT</b>	Breites, oft auch tiefes Sortiment eines Warenbereichs, Bedarfsbereichs oder Zielgruppenbereichs
<b>PREISNIVEAU</b>	Tendenziell niedrigeres bis mittleres Preisniveau
<b>VERKAUFVORGANG</b>	Selbstbedienung und Vorauswahl, meist Möglichkeit einer fachlichen, sortimentspezifischen Kundenberatung
<b>KUNDEN</b>	I. d. R. Endverbraucher, teilweise auch gewerbliche Kunden, Konsumenten sind i. d. R. preissensibel

ten mit über 100.000 Einwohnern gegeben, sondern auch in Klein- und Mittelstädten. Gerade dort ergibt sich gegenüber Großstädten aufgrund der geringeren Preise für Grund und Boden häufig ein attraktiveres Renditeprofil. Erfolgreiche Standorte passen besonders gut zur regionalen Situation und sind daher nicht auf klassische A-Lagen wie im Bereich Büro oder Wohnen angewiesen. Oft bieten sogenannte B- oder C- Standorte ein besseres Chancen-Risiko-Verhältnis.

6. *Wie viele Quadratmeter Einzelhandelsfläche betreut die Hahn Gruppe und was bedeutet das?*

Zum 31. Dezember 2019 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 3,0 Mrd. Euro für ihre privaten und institutionellen Kunden. Die an über 140 verschiedenen Standorten in Deutschland angesiedelten Handelsimmobilien weisen eine Verkaufsfläche von insgesamt 1,66 Mio. m<sup>2</sup> auf. Die jährliche Neuvermietungsleistung lag im Jahr 2019 bei rund 93.000 m<sup>2</sup>. Das jährlich verwaltete Mietvolumen liegt bei rund 177 Mio. Euro. Die Vermietungsquote beläuft sich auf über 98 Prozent (31.12.2019).

Damit ist die Hahn Gruppe einer der wichtigsten unabhängigen Partner für den deutschen Einzelhandel. Verträge und Konditionen können aufgrund dieser Marktposition auf Augenhöhe verhandelt werden, was zur Wahrung der Anlegerinteressen von essenzieller Bedeutung ist. Die Hahn Gruppe erschließt mit ihren umfangreichen Managementleistungen alle Ertragspotenziale der Immobilie und maximiert so die Wertschöpfung für die Anleger.

7. *Was unterscheidet den großflächigen Einzelhandel von Discountern und anderen Einzelhandelsformaten?*

Viele Discounter können mit ihrer Ladenfläche aufgrund ihres stark eingeschränkten Warensortiments unterhalb 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bleiben. Damit ist die Errichtung dieser Märkte – im Gegensatz zu größeren Fachmärkten – deutlich vereinfacht. Ein Überangebot kann somit relativ einfach entstehen. Dies führt in der Praxis häufig zu Standortaufgaben nach dem Ablauf der vereinbarten Mietverträge, da ein vermeintlich besserer Standort ohne komplizierte Genehmigungsverfahren besetzt werden kann.

Dies ist im großflächigen Einzelhandel – also oberhalb der 800m<sup>2</sup>-Grenze – aufgrund der komplexen Genehmigungsverfahren nicht möglich. Die Standorte für großflächigen Einzelhandel sind deutlich limitiert. Damit gewinnt der wichtigste Aspekt einer Investition in Immobilien – die Lage – eine besondere Bedeutung. Die Lagen für großflächige, strategische Handelsimmobilien sind nur in definierten Grenzen verfügbar und deshalb werthaltig.

3. *Was ist Inhalt der Baunutzungsverordnung?*

In Deutschland ist es erklärtes städteplanerisches Ziel, die Innenstädte lebendig zu halten. Daher ist die Entwicklung von neuen großflächigen Einzelhandelsimmobilien gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO außerhalb innerstädtischer Kerngebiete gesetzlich stark reglementiert, mit dem Ziel, den Kaufkraftabflüssen aus der Innenstadt entgegenzusteuern.

Entsprechend der in Deutschland gültigen Baunutzungsverordnung (BauNVO) dürfen solche Immobilien nur im „Kerngebiet“ auf den im Bebauungsplan als „Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Daher stellen die bestehenden Standorte für großflächige Einzelhandelsimmobilien folglich aufgrund der restriktiven kommunalen Planungspraxis ein nicht beliebig vermehrbare Gut dar und bieten somit aktuellen Eigentümern deutliche Wettbewerbsvorteile.

4. *Welche Laufzeiten haben die Mietverträge?*

In der Regel bestehen bei neuen Projekten mit den sogenannten „Anker- oder Magnetmietern“ Fest-Mietverträge mit Laufzeiten oberhalb von zehn Jahren, häufig auch 15 Jahren, vereinzelt sogar 20 Jahren. Zusätzlich kommen üblicherweise noch zum Teil mehrfache Verlängerungsoptionen hinzu.

5. *Warum investiert die Hahn Gruppe selten in Großstädten?*

Erfolgreiche Standorte im großflächigen Einzelhandel sind durch ihre räumliche Lage gekennzeichnet. Sie müssen neben guten verkehrsinfrastrukturellen Gegebenheiten u. a. auch ein großes Einzugsgebiet aufweisen. Aber auch die Einzelhandelskaufkraft der potenziellen Kunden ist von Relevanz. Diese Faktoren sind nicht nur in Großstäd-

	BETRIEBSTYPEN	VERKAUFSFLÄCHE IN M <sup>2</sup>	BEGRIFFSDEFINITION
<b>Food</b>	Supermarkt	400–799 m <sup>2</sup>	Überwiegend Selbstbedienung (SB) Sortiment: Food und ‚Near-Food‘; rund 5.000 bis 10.000 Artikel
	Großer Supermarkt	800–1.499 m <sup>2</sup>	Überwiegend SB Sortiment: Food, ‚Near-Food‘ sowie ergänzend Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs, rund 10.000 bis 15.000 Artikel
	Discounter	400–1.800 m <sup>2</sup>	SB; preisaggressiv bis preisorientiert Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Non-Food des kurzfristigen Bedarfs sowie Aktionswaren aller Branchen, rund 900 bis 4.500 Artikel
	Verbrauchermarkt	1.500–4.999 m <sup>2</sup>	Überwiegend SB Sortiment: Food, ‚Near-Food‘ sowie ergänzend Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, rund 25.000 bis 30.000 Artikel
	SB-Warenhaus	ab 5.000 m <sup>2</sup>	Überwiegend SB Sortiment: Food, ‚Near-Food‘ sowie mehr oder weniger umfangreiches Angebot an Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs, rund 40.000 bis >50.000 Artikel
<b>NON-FOOD</b>	Fachgeschäft	Meist unter 400 m <sup>2</sup>	Überwiegend Bedienung durch Servicepersonal, oft weitere Serviceleistungen, branchenfokussiertes Sortiment in tiefer Gliederung, Einzelbetrieb oder filialisiert
	Fachmarkt	Ab ca. 400 m <sup>2</sup> , meist über 700 m <sup>2</sup>	Überwiegend Selbstbedienung, teilweise auch Bedienung durch Servicepersonal, branchenfokussiertes Sortiment, meist preisorientiert und filialisiert
	Kaufhaus	Mindestens 1.000 m <sup>2</sup>	Unterschiedliche Bedienungs- und Servicekonzepte, i. d. R. an integrierten Standorten oder in Einkaufszentren, Sortiment: Meist fokussiert auf einzelne Branchen (z. B. Mode)
	Warenhaus	Mindestens 3.000 m <sup>2</sup>	Sortiment: Unterschiedliche Warengruppen inklusive Lebensmittel

8. *Sind auch Discounter unter den Mietern der Hahn Gruppe?*

Die Hahn Gruppe investiert für ihre Anleger überwiegend in große Einzelhandelsimmobilien. Dies bedeutet, dass die Verkaufsfläche der Immobilien insgesamt mindestens 2.500 m<sup>2</sup> beträgt. Wir haben uns auf SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte und filialisierten Fachhandel spezialisiert. Normalerweise investieren wir ausschließlich in Agglomerationsformen des Einzelhandels. Dies können Fachmarktzentren oder auch Shopping-Center sein.

Dabei kann es durchaus sinnvoll sein, Discounter zu integrieren. So gewinnen aktuell sogenannte Koppelstandorte an Bedeutung. Dabei profitieren großflächige Einzelhändler sowie klassische Discounter von den Synergien der unterschiedlichen Warensortimente.

9. *Gibt es zu den einzelnen Standorten Gutachten?*

Die Hahn Gruppe hat über die jahrzehntelange Marktpräsenz eine entsprechende Expertise in diesem Marktsegment aufgebaut. Neben der Beobachtung des Gesamtmarktes sowie dem fortlaufenden Standortmonitoring von Bestandsimmobilien werden selbstverständlich auch Standortanalysen zu Angebotsobjekten erstellt. Hierbei werden zugekaufte sozioökonomische Daten, wie z. B. zur Einzelhandelszentralität, Bevölkerungsstrukturen, Einzugsgebieten wie auch selbst recherchierte/erhobene Daten verwendet. Diese werden im Vorfeld jeder Immobilienakquisition im eigenen Haus in Form einer umfassenden Standortanalyse zusammengefasst und dienen uns als Investor bei der Investitionsentscheidung. Daneben durchläuft jede Immobilie einen mehrstufigen Investitionsentscheidungsprozess, wobei im Rahmen



dessen – neben der eigenen Standortanalyse – auch extern erstellte technische, rechtliche und steuerliche Due Diligence-Ergebnisse einbezogen werden. Die Ergebnisse der Analysen werden dann entsprechend im Verkaufsprospekt zusammengefasst dargestellt. Die jeweiligen Gutachten werden unsererseits jedoch aus rechtlichen und auch wettbewerblichen Gründen nur an den mit der Prospektprüfung betrauten Wirtschaftsprüfer herausgegeben.

#### 10. Was ist ein Einzelhandelsindex?

Laut Eurostat (Statistisches Amt der europäischen Union) definiert sich der Einzelhandelsindex als ein Konjunkturindikator, der Wert- und Volumenangaben über die monatliche Entwicklung im Einzelhandelssektor liefert. Er gibt Aufschluss über den inländischen Verbrauch.

Um die Auswirkungen von Preisänderungen auf den Einzelhandelsumsatz auszuschalten, bedarf es laut Konjunkturstatistikverordnung noch eines Verkaufsdeflators, der in der Indexierung Anwendung findet.

#### 11. Was bedeutet Einzelhandelskaufkraft?

Die Einzelhandelskaufkraft ist der Teil der Kaufkraft, der für den Einzelhandel zur Verfügung steht – nach Abzug von Ausgaben für Mieten, Hypothekenzinsen, Versicherungen, Kraftfahrzeuge, für Reisen oder Dienstleistungen. Sie zeigt das Nachfragepotenzial einer Region für den stationären Einzelhandel und Versandhandel.

#### 12. Was bedeutet Einzelhandelszentralität?

Die Einzelhandelszentralität weist die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort aus, indem der realisierte Einzelhandelsumsatz zum Nachfragevolumen in Relation gesetzt wird. Zentralitätskennziffern von über 100 deuten per Saldo auf einen Kaufkraftzufluss aus angrenzenden Einzugsbereichen, Kennziffern unter 100 auf einen Kaufkraftabfluss der Stadt hin.

#### 13. Was ist eine Mietindexierung?

Bei Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages werden regelmäßig nicht nur Vereinbarungen über Mieten (bzw. Pachten), Vertragslaufzeiten, Betriebskosten und vieles mehr geschlossen, sondern bei langfristigen Verträgen auch eine Mietanpassung durch Indexierung. Auf diese Weise werden die Mieten nach dem Verlauf eines vereinbarten Indices (zum Beispiel der Verbraucherpreisindex für Deutschland) angepasst. Eine Mietindexierung kann sowohl bei Gewerbe- als auch bei Wohnraummietverträgen angewendet werden, wenn die gesicherte Vertragslaufzeit für den Mieter bei Abschluss des Vertrages mindestens zehn Jahre beträgt (bei Gewerbe).

#### 14. Was versteht man unter einer Wertsicherungsklausel?

In Mietverträgen werden häufig zur Wertsicherung des Mietpreises Wertsicherungsklauseln oder Preisklauseln/Indexklauseln vereinbart. Hierbei handelt es sich um eine Vertragsklausel, die an einen Index (bei den Mietverträgen i. d. R. an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für einen 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalt) gekoppelt wird. Steigt oder fällt dieser Index um einen vereinbarten Prozent- oder Punktwert, steigt oder fällt auch die Miete im gleichen Verhältnis.

Sobald der durch das Statistische Bundesamt ermittelte Indexwert die vereinbarte Veränderung erreicht, entfaltet die Klausel automatisch ihre Wirkung, wenn und soweit die Erhöhung nicht an weitere Bedingungen (z. B. vertraglich vereinbarte Freijahre) geknüpft ist.

#### 15. Warum ist das Alter der Immobilien eher zweitrangig?

Nicht die Immobilien selbst, sondern die Standorte stellen aufgrund der Reglementierungen die Werthaltigkeit sicher. Da die Lage des Standorts nicht beliebig reproduzierbar ist, werden die Immobilien selbst regelmäßig (oft auch durch den Mieter) den aktuellen Anforderungen angepasst und überwiegend durch langfristige Mietverträge mit Verlängerungsoptionen von den Handelsunternehmen angemietet. Zum überwiegenden Teil werden nach Ablauf der ersten Mietvertragsperiode auch die Optionen gezogen. Nur in den seltenen Fällen eines strategischen Rückzuges aus dem Absatzgebiet geben Unternehmen diese Standorte wieder auf. Insofern ist das Alter der Immobilie hinsichtlich einer Investitionsentscheidung nicht das primär entscheidungsrelevante Kriterium.

# FRAGEN ZU RECHTLICHEN, KONZEPTIONELLEN UND STEUERLICHEN ASPEKTEN

#### 1. Wie sind die Mitbestimmungsrechte der Gesellschafter geregelt?

Der Gesellschaftsvertrag (im Emissionsprospekt vollumfänglich abgedruckt) regelt die Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechte der Gesellschafter. Hierin sind z. B. die Dauer der Gesellschaft, Kündigungsmöglichkeiten, Geschäftsführung und Vertretungsregularien, Durchführung von Gesellschafterversammlungen sowie Beschlussfassungen geregelt. Die Gesellschafter werden von der Fondsgeschäftsführung zu Gesellschafterversammlungen eingeladen und können damit aktiv an den Geschäften ihrer Beteiligungsgesellschaft teilnehmen und ihr Stimmrecht ausüben.

#### 2. Gibt es eine Prospektprüfung und was sagt diese Prüfung aus?

Das IDW ES4-Prospektgutachten (IDW ES4 bezeichnet den Standard des „Institut der Wirtschaftsprüfer e. V. über die Grundsätze ordnungsmäßiger Begutachtung von Verkaufsprospekten und wesentlichen Anlegerinformationen von Alternativen Investmentfonds“) wird – auf der Grundlage des von der BaFin gestatteten Emissionsprospektes – von einem unabhängigen Wirtschaftsprüfer erstellt. Das Gutachten beurteilt die Richtigkeit der im Prospekt gemachten Angaben, Verträge und weiterer Investitionskriterien sowie die Angaben über die an dem Investitionsvorhaben beteiligten Personen.

Das Hauptziel der Beurteilung durch das IDW ES4-Gutachten ist die Überprüfung, ob die im Verkaufsprospekt gemachten Angaben es dem Anleger ermöglichen, sich einen Eindruck von diesem Investment als Kapitalanlage zu machen.

Den sogenannten Prospektprüfungsbericht können Vermittler gegen Einreichung einer entsprechenden Auskunftvereinbarung als persönliches Exemplar erhalten. Das Formular „Auskunftvereinbarung“ ist bei der Hahn Gruppe erhältlich.

#### 3. Gibt es sonstige unabhängige Ratings oder Plausibilitätsprüfungen zu der angebotenen Beteiligung?

Unabhängige Ratinginstitute wie z. B. Dextro, Scope, TKL oder eFonds24 fertigen gegen Honorar sogenannte Investment-Ratings und/oder Plausibilitätsprüfungen an. Die Auftragserteilung für derartige Gutachten erfolgt entweder über eingebundene Vertriebspartner oder zum Teil auch durch das Emissionshaus. Die Ergebnisse dieser von unabhängiger Seite erstellten Gutachten sind auf Anforderung bei der Hahn Gruppe erhältlich.

#### 4. Was ist der Unterschied zwischen einem Direktkommanditist und einer treuhänderischen Beteiligung?

Mit der Eintragung in das Handelsregister werden Anleger Direktkommanditisten und haften in Höhe ihrer Kommanditeinlage (Haft einlage) unmittelbar den Gläubigern der Gesellschaft. Die Haftung erstreckt sich grundsätzlich nicht über die Höhe der Beteiligung hinaus, bei aktuellen Fonds der Hahn Gruppe wird diese Haftung auf 0,1 Prozent der Beteiligungssumme beschränkt.

Bei treuhänderischer Beteiligung (hier ist der Treuhänder für den Anleger im Handelsregister eingetragen) haftet der Treuhänder gegenüber den Gläubigern der Gesellschaft. Dieser wendet sich jedoch im Innenverhältnis an die Anleger, da die Treugeber (Anleger) den Treuhänder vertraglich von allen Ansprüchen Dritter freistellen.

5. *Hat die Zeichnung als Kommanditist über den Treuhänder Nachteile gegenüber einer Zeichnung als Direktkommanditist?*

Grundsätzlich stehen dem Kommanditisten zwei Möglichkeiten im Rahmen einer Fondszeichnung zur Verfügung. Die direkte Eintragung des Anlegers in das Handelsregister (Direktkommanditist) mit dem eigenen Namen des Zeichners oder stattdessen die Eintragung der Treuhandgesellschaft, die stellvertretend für alle treuhänderischen Zeichner im Handelsregister eingetragen wird. Früher war die direkte Eintragung notwendig, um erbschafts- oder schenkungsteuerliche Vorteile nutzen zu können. Inzwischen ist die direkte Eintragung hierfür nicht mehr notwendig. Die über den Treuhänder beteiligten Anleger (mittelbare Kommanditisten) stehen wirtschaftlich einem Direktkommanditisten gleich. Wir empfehlen dem Anleger grundsätzlich, sich im Zweifel über die direkte Eintragung mit einem Steuerberater und/oder Rechtsanwalt zu beraten.

6. *Wie hoch ist die Haftung?*

Die Haftung des Anlegers als Kommanditist/Treugeber der Beteiligungsgesellschaft ist auf seine (anteilige) im Handelsregister eingetragene Einlage beschränkt. Die im Handelsregister eingetragene Einlage beträgt für die Kommanditisten bei den Fondsangeboten der Hahn Gruppe nach Kapitalerhöhung 0,1 Prozent des Kaufpreises ohne Agio. Das bedeutet z. B.: Bei einer Zeichnung von 100.000 Euro würde die Haftung eines Kommanditisten normalerweise 100.000 Euro betragen. Die Zeichner von Sachwert-Investmentvermögen der Hahn Gruppe müssen allerdings nur mit 0,1 Prozent, also 100 Euro, eingetragen werden und haften nur bis zu diesem Betrag.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht, soweit die Einlage geleistet ist und nicht ganz oder teilweise zurückgezahlt wird. Wurde die Einlage zurückgewährt, lebt die Haftung in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Kommanditeinlage auf, somit in vorstehendem Beispiel in Höhe von 100,00 Euro bei einer Zeichnungssumme von 100.000,00 Euro.

7. *Was ist ein Handelsregister?*

Als Handelsregister bezeichnet man ein öffentliches Verzeichnis, das Eintragungen über die angemeldeten Kaufleute in einem bestimmten geografischen Raum führt. Das Handelsregister soll eine Publikations-, Beweis-, Kontroll- und Schutzfunktion erfüllen. Handelsregister werden beim Amtsgericht geführt und erfassen alle Personen- und Kapitalgesellschaften, die wirtschaftlich tätig sind.

Typischerweise enthält das Handelsregister unter anderem Informationen über Firma, Sitz, Niederlassung und Zweigniederlassungen, den Gegenstand des Unternehmens, vertretungsberechtigte Personen, die Rechtsform des Unternehmens sowie das Grund- oder Stammkapital bei Kapitalgesellschaften und das Kommanditkapital (Haftkapital) bei Kommanditgesellschaften.

Da die Fondsgesellschaften in der Regel Kommanditgesellschaften sind, werden diese am Amtsgericht ihres Hauptsitzes erfasst.

8. *Was kostet die Eintragung?*

Die Kosten für die notarielle Beglaubigung der Unterschrift, die vom Kommanditisten selbst getragen werden müssen, richten sich nach der eingetragenen Haftsumme (in der Regel die Einlage) in Euro.

Normalerweise können die Kosten anschließend als Sonderbetriebsausgaben für die Beteiligung steuermindernd geltend gemacht werden. Senden Sie uns hierfür die Originalbelege zu, damit diese Kosten bei der Steuererklärung der Gesellschaft für Sie berücksichtigt werden können.

9. *Ist eine gemeinsame Eintragung ins Handelsregister für Eheleute möglich?*

Nein. Das Handelsregister erfasst nur einzelne Rechtspersonen, also z. B. eine einzelne Privatperson oder GmbH. Zeichnungen von Eheleuten werden in der Praxis oftmals halbiert und auf die beiden einzelnen Personen verteilt. Es empfiehlt sich deshalb, nur Zeichnungen und Eintragungen auf die einzelnen Ehepartner zu veranlassen. Denkbar ist auch, dass Ehegatten eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) bilden und sich als solche in das Handelsregister eintragen lassen.

10. *Wie leitet die Hahn Gruppe einen Anteilswert her?*

Wesentlicher und objektivster Anhaltspunkt für den Ankaufkurs ist der sogenannte „innere Wert“ einer Beteiligung. Bei der Ermittlung des „inneren Wertes“ wird fiktiv die Auflösung/Liquidation des betreffenden Fonds unterstellt, d. h. für die Immobilie bzw. für das Investitionsobjekt wird der sogenannte Verkehrswert überschlägig ermittelt und von diesem Wert werden die vertraglich vereinbarten Veräußerungskosten sowie die aktuellen Fremdmittel abgezogen und die Liquiditätsreserve sowie das unter Umständen noch nicht verbrauchte Damnum der Fremdfinanzierung addiert. Der verbleibende Nettoveräußerungserlös wird zu dem Gesellschaftskapital ins Verhältnis gesetzt und als Prozentsatz ausgewiesen.

Der Verkehrswert einer Immobilie und der Stand des Fremdkapitals haben maßgeblich Einfluss auf den inneren Wert und somit auf den Zweitmarktkurs. Eine während der Fondslaufzeit erfolgte Tilgung der Fremdmittel führt damit zu einem höheren Zweitmarktkurs.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Immobilie werden unter anderem folgende Faktoren berücksichtigt:

- ☉ Allgemeine Situation am Immobilienmarkt
- ☉ Entwicklung des Standortes
- ☉ Vermietungssituation
- ☉ Laufzeit der Mietverträge
- ☉ Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete
- ☉ Gebäudezustand

11. *Wie wird der Nettoinventarwert ermittelt?*

Der jährlich von der Kapitalverwaltungsgesellschaft ermittelte Nettoinventarwert je Anteil gibt den zu Verkehrswerten bewerteten Anteilswert des Anlegers wieder. Er wird entsprechend der Bestimmungen des § 168 KAGB auf Grundlage der Summe aller zu Verkehrswerten bewerteten Vermögensgegenstände, abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten der Fondsgesellschaft ermittelt.

Der so ermittelte Gesamtwert der Fondsgesellschaft, geteilt durch die Anzahl der ausgegebenen Anteile, ergibt sodann den Nettoinventarwert eines Anteils.

12. *Wie wird der Wert einer gewerblichen Immobilie bestimmt?*

Der Marktwert bzw. Verkehrswert einer gewerblichen Immobilie wird im Rahmen der Verkehrswertermittlung bestimmt.

Eine Besonderheit dieses Verfahrens ist die Aufspaltung in Bewertung von Grund und Boden einerseits sowie in Bewertung des Gebäudes andererseits.

Zunächst wird der Wert des Grund und Boden ermittelt, was im Regelfall im Vergleichsverfahren erfolgt, wobei wertbeeinflussende Umstände wie z. B. dingliche Rechte angemessen zu berücksichtigen sind.

Anschließend wird über die Größe, Qualität, Ausstattung, Marktgängigkeit etc. der Mietflächen eine nachhaltig zu erzielende Miete ermittelt. Soweit die aktuelle Miete darüber oder darunter liegt, kann dies durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Diese beiden Faktoren werden abzüglich der Bewirtschaftungs- und sonstiger Kosten zusammengeführt und ergeben über einen Multiplikator dann einen gutachterlichen Wert der Immobilie mit Grundstück.

13. *Was sagt das handelsrechtliche Kapitalkonto aus?*

In der Praxis kommt die Festlegung der Kapitalkonten auf gesetzlicher Basis nicht vor. Die Kapitalkonten werden in der Regel im Gesellschaftsvertrag ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen definiert. Der nach den gesetzlichen und ergänzenden gesellschaftsvertraglichen Regelungen errechnete Kapitalanteil eines Gesellschafters ist grundsätzlich eine Rechnungsziffer, die Auskunft über den bilanzmäßigen und veränderlichen, also gegenwärtigen Stand der Einlage des Gesellschafters gibt. Das Kapitalkonto zeigt den Anteil des Gesellschafters am Vermögen der Gesellschaft zu Buchwerten. Der wahre Wert des Gesellschaftersanteils kann hiervon abweichen.

Üblicherweise bestimmt der Gesellschaftsvertrag, dass für jeden Anleger zwei, drei oder vier verschiedene Kapitalkonten zu führen sind. Über die Unterscheidung der einzelnen Kapitalkonten werden der Anteil am Gesellschaftskapital, die geleistete Einlage, Gewinnanteile oder Verluste, Entnahmen und Rücklagen, Vergütungen, Zinsen und weitere Guthaben/Zahlungen voneinander getrennt.

14. *Was sagt das steuerliche Kapitalkonto aus?*

Entscheidend für die einkommensteuerliche Berücksichtigung von Verlusten sind die steuerlich als Kapitalkonten zu qualifizierenden Konten.

Die gesetzliche Regelvorstellung ist das Zwei-Konten-Modell, bei dem die vereinbarte Einlage auf dem Kapitalkonto I gebucht wird (Festkapital) und daneben das Kapitalkonto II (variables Kapital) Gewinnanteile, Verluste, Einlagen und Entnahmen aufnimmt.

Diese Konten gelten als Kapitalkonto i. S. des § 15a EStG. Hiernach dürfen dem Kommanditisten zuzurechnende Verluste nur insoweit mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden, als dass durch die Verlustzurechnung kein negatives Kapitalkonto entsteht. Somit zeigt ein positives steuerliches Kapitalkonto das „Verlustverrechnungspotenzial“ auf.

15. *Was ist die AIFM?*

AIFM steht als Abkürzung für „Alternative Investment Funds Manager Direction“ und bezeichnet eine europäische Richtlinie zur Regulierung von Vermögensverwaltern. Die Richtlinie ist aus dem Hintergrund der Finanzmarktkrise entstanden und verfolgt das Ziel, alle Akteure des Finanzmarktes und ihre Tätigkeiten, die erheblichen Risiken unterliegen, einer angemessenen Regulierung zu unterwerfen. Dabei steht im Vordergrund der AIFM-Richtlinie die Regulierung von Fonds Managern, verstanden als die Treuhänder bzw. Verwalter von Kundengeldern, die fortan einer einheitlichen Aufsicht und Regelungen unterliegen sollen.

Die Umsetzung der europäischen Richtlinie in nationales Recht erfolgte mit Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB). Demnach unterliegen fortan auch die Initiatoren und Verwalter klassischer geschlossener Fonds analog zu den großen Aktienfonds und offenen Immobiliengesellschaften den strengen Anforderungen des KAGB. Sie unterstehen einheitlich der Aufsicht der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### 16. Wie wird die AIFM in Deutschland umgesetzt?

Am 16. Mai 2013 hat der Deutsche Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie (AIFM = Alternative Investment Funds Manager) beschlossen. Wesentliches und mit Abstand umfangreichstes Element des Gesetzes ist das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), mit dem bisher zwei getrennte Welten des Fondsmarktes – sowohl offene als auch geschlossene Fonds – gleichermaßen unter einem Dach umfassend reguliert werden. Damit gehören auch die geschlossenen Fonds zum Markt der regulierten und transparenten Kapitalanlageprodukte (sog. "weißer Kapitalmarkt"). Im Rahmen der Umsetzung der AIFM-Richtlinie wurde auch eine Vielzahl weiterer Gesetze angepasst bzw. aufgehoben (z. B. Investmentgesetz, Wertpapierhandelsgesetz, Gewerbeordnung etc.).

Eines der zentralen Elemente des KAGB: Der Geschäftsbetrieb einer Gesellschaft, die offene oder geschlossene Fonds verwaltet, bedarf der schriftlichen Erlaubnis als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

Die Umsetzung bringt darüber hinaus umfassende Neuerungen mit entsprechenden Verwaltungsanforderungen mit sich. Dies sind z. B. erweiterte Berichtspflichten, Beschreibung und inhaltliche Begrenzung der Anlagebedingungen, Zulassungsbedingungen und Vertriebsberechtigungen, Erfordernis einer Verwahrstelle für die Vermögensgegenstände (z. B. Depotbank) etc.

#### 17. Was regelt das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)?

Das am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossene und seit dem 22. Juli 2013 in Kraft getretene KAGB sieht einen umfassenden Anwendungsbereich vor. Zentraler Begriff des KAGB ist das sog. Investmentvermögen. Zukünftig ist jede Art von Alternativen Investmentvermögen (AIFs) den Anforderungen durch das KAGB unterworfen.

So bedarf der Geschäftsbetrieb einer Gesellschaft, die offene oder geschlossene Fonds verwaltet (Kapitalverwaltungsgesellschaft), der schriftlichen Erlaubnis durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin).

#### 18. Was ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)?

Die bis 2013 unregulierten geschlossenen Fonds dürfen nur noch von Kapitalverwaltungsgesellschaften – KVGen verwaltet werden. Diese müssen durch die BaFin zugelassen werden.

Kapitalverwaltungsgesellschaften sind Unternehmen, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, inländisches Investmentvermögen, EU-Investmentvermögen oder ausländische Investmentfonds zu verwalten. Die Hahn Gruppe hat für diese Aufgaben eine eigene, unabhängige Kapitalverwaltungsgesellschaft (DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH) gegründet. Die DeWert hat im Jahr 2014 von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Erlaubnis zum Betreiben einer Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gemäß §§ 18, 20 und 22 KAGB erhalten. Im Februar 2016 erhielt die DeWert von der BaFin die Erlaubnisweiterung zur Auflage von „Allgemeinen offenen inländischen Spezial-AIF“. Mit dieser zusätzlichen Lizenz und der damit verbundenen Ausweitung des Produktspektrums eröffnet sich die Möglichkeit der Erschließung weiterer neuer Kunden- und Anlegergruppen.

#### 19. Was sind Investmentvermögen?

Zentraler Begriff des KAGB sind sog. Investmentvermögen. Darunter ist jeder Organismus für gemeinsame Anlagen zu verstehen, der von einer Mehrzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren.

- Bei den Investmentvermögen wird unterschieden in
- ☉ Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapiere (wie z. B. Aktien und Anleihen)
  - ☉ Alternative Investmentfonds (AIF), die sich wiederum unterscheiden in
    - Investmentrechtlich regulierte offene Immobilienfonds
    - Geschlossene Fonds

Das KAGB regelt im Einzelnen die notwendigen Zulassungsvoraussetzungen (z. B. welche Anlagegegenstände oder Fondsvehikel erlaubt sind), den Kreis potenzieller Anleger (z. B. private Anleger, semiinstitutionelle und institutionelle Investoren), den Grundsatz der Risikostreuung, die maximale Höhe der Fremdfinanzierungsmittel, Mitteilungspflichten, Kontrollmechanismen etc.

Für die geschlossenen Fonds gelten umfangreiche gesellschaftsrechtliche Vorgaben. So darf ein geschlossenes Investmentvermögen künftig nur noch als Investmentaktiengesellschaft mit fixem Kapital oder als Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt werden. Andere Gestaltungen, wie etwa eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), sind damit für geschlossene Fonds nicht mehr erlaubt.

#### 20. Was ist ein geschlossener Publikums-AIF (Alternativer Investmentfonds)?

Für geschlossene Publikumsfonds enthält das KAGB eine Liste von Vermögensgegenständen, in die investiert werden darf.

Zu den erlaubten Vermögensgegenständen gehören Sachwerte, Beteiligungen an öffentlich-privaten Partnerschaften (ÖPP)-Projektgesellschaften, Beteiligungen an nicht börsennotierten Unternehmen, Anteile an anderen geschlossenen Fonds sowie Wertpapiere, Geldmarktinstrumente und Bankguthaben.

Unter Sachwerten werden die klassischen Investitionsobjekte geschlossener Fonds wie Immobilien, Flugzeuge, Schiffe, erneuerbare Energien etc. verstanden. Die im Gesetz vorhandene Liste der Sachwerte ist nicht abschließend.

Die Investitionen der geschlossenen Publikumsfonds müssen zukünftig dem Grundsatz der Risikomischung entsprechen. Dies bedeutet, dass der Fonds grundsätzlich nur noch in mindestens drei einzelne Sachwerte investieren darf, wobei der Wert jedes Sachwertes etwa gleich hoch sein muss. Alternativ kann auch in nur einen Sachwert investiert werden, wenn bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise durch die Nutzungsstruktur (z. B. bei einer Immobilie eine Vielzahl von Mietern) eine Streuung des Ausfallrisikos gewährleistet ist.

Die bisher üblichen geschlossenen Fonds, die nur einen Vermögensgegenstand erwerben bzw. beinhalten, sind künftig für Publikumsfonds nur dann zulässig, wenn der Fonds eine Mindestanlagesumme von 20.000 Euro vorsieht und der Anleger schriftlich bestätigt, dass er sich der besonderen Risiken der Anlage bewusst ist.

Weiterhin darf ein geschlossener Fonds künftig nur noch Fremdkapital bis zu einer Höhe von 60 Prozent seines Wertes aufnehmen. Vor Erwerb sind die Vermögensgegenstände durch externe Sachverständige zu bewerten und auch während der Fondslaufzeit sind die Vermögensgegenstände jährlich mindestens einmal zu bewerten. Der Gesellschaftsvertrag eines geschlossenen Fonds muss bei der BaFin im Rahmen der Genehmigung Anlagebedingungen vorlegen, die die Anlagestrategie beschreiben und inhaltlich vorgeben.



Witten  
real-Markt

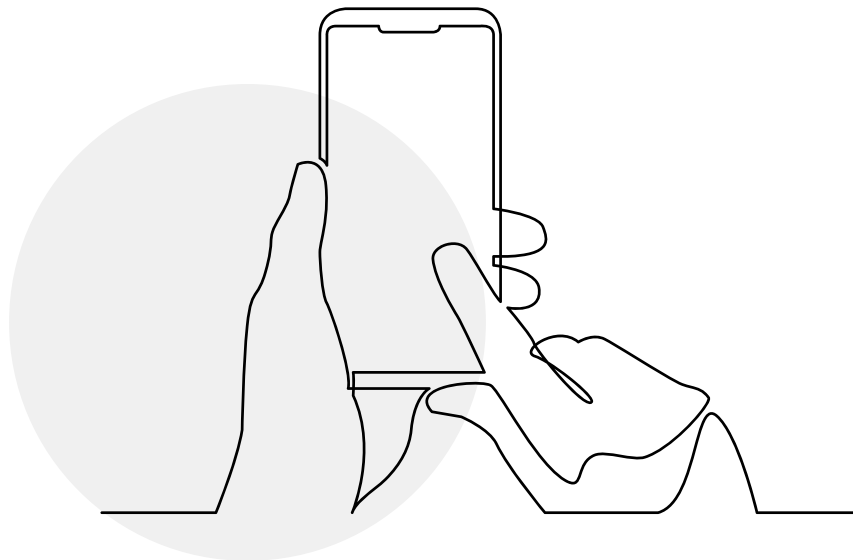
Essen  
Kaufland-Verbrauchermarkt



## 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.
- ☉ **Assetklasse:** Eine Gruppe von Anlagen mit gemeinsamen Merkmalen, zum Beispiel Anleihen, Aktien oder Immobilien. In der Immobilienwirtschaft ist es gebräuchlich, Immobilien mit ähnlichen Charakteristika zu (Immobilien-) Assetklassen zusammenzufassen. In diesem Kontext spricht man dann zum Beispiel von der Anlageklasse „Büroimmobilien“ oder „Einzelhandelsimmobilien“.
- ☉ **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.
- ☉ **Customer Centricity – Kundenzentrierung:** Im Gegensatz zur Strategie der Produktzentrierung die Ausrichtung des Unternehmens als Ganzes und des Marketings im Besonderen auf die Wünsche und Bedürfnisse der einzelnen Kunden. Die Erhebung von Kundendaten und die Erfassung des Kundenverhaltens im Zuge der Digitalisierung ermöglicht ganz neue Dimensionen der Kundenorientierung und damit die Entwicklung neuer Geschäftsmodelle.
- ☉ **E-Commerce:** Auch Onlinehandel oder Internethandel genannt, bezeichnet jedwedes Handelsgeschäft, das durch elektronische Datenübertragung abgewickelt wird. Im weiteren Sinne sind jede Art von geschäftlichen Transaktionen gemeint, bei der Anbieter – auch solche, die keine Handelsunternehmen sind – gegenüber dem potenziellen Kunden im Rahmen von Leistungsanbahnung, -vereinbarung oder Erbringung elektronische Kommunikationstechniken einsetzen.
- ☉ **Einzelhandelsrelevante Kaufkraft:** Teil der allgemeinen Kaufkraft, der für Konsumzwecke im Einzelhandel verbleibt. Die Differenz fließt in andere Konsumbereiche wie Reisen, Verkehr, Telekommunikation und Gastronomie.
- ☉ **Einzugsgebiet:** Geografischer Raum, der den Einflussbereich eines zentralen Standortes unter Berücksichtigung von Eigenattraktivität, Verbindungswegen, Raumwiderständen und Wettbewerb umfasst. Relevant für die Funktion einer Nahversorgungseinrichtung ist das Produkt aus Einwohnerzahl und nahversorgungsrelevanter Kaufkraft im Einzugsgebiet.
- ☉ **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.
- ☉ **FMCG Fast Moving Consumer Goods:** Begriff aus der Marktforschung, um die Vielfalt von Produkten abzubilden, die dem persönlichen Verzehr, dem Bedarf oder sonstigem kurzfristigen Konsum aus den Produktbereichen Food und Nearfood zuzurechnen sind.
- ☉ **Food:** Synonym für Lebensmittel sowie Nahrungs- und Genussmittel.
- ☉ **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.
- ☉ **Lebensmitteleinzelhandel (LEH):** Im engeren Sinne der Handel in den Vertriebsformaten Supermarkt, Verbrauchermarkt und Discounter sowie in SB-Warenhäusern, wenn auf den Handel mit FMCG über 50 % des Umsatzes entfällt. Im weiteren Sinne zusätzlich Versorgungsstätten wie Tankstellenshops, Bäckereien, Fleischereien, Direktvertriebe, Onlinehändler und Versender sowie Abholgroßmärkte.
- ☉ **Multiplikator – Vervielfältiger:** Faktor einer Faustformel zur Wertbestimmung einer Immobilie auf Basis der jährlichen Mieteinnahme und somit Kehrwert der Immobilienrendite. Zu unterscheiden sind Netto- und Brutto-Multiplikatoren, wenn Erwerbsnebenkosten berücksichtigt werden sollen.
- ☉ **Nahversorgung:** Im engeren Sinne das Angebot von FMCG, also Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem von Lebensmitteln, auch von Dienstleistungen, das zentral gelegen und auf kurzem Weg in wenigen Minuten zu erreichen ist. Im weiteren Sinne darüber hinaus ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen, das im Zusammenhang mit dem Routineeinkauf nachgefragt und genutzt wird, also auch preisgünstige Textilien und Haushaltsartikel, öffentliche und private Dienstleistungen wie Bank, Post, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Apotheken, medizinische Versorgung, Kultur etc.
- ☉ **Pluswertfonds:** Die von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (100-prozentige Tochtergesellschaft innerhalb des Konzernverbundes der Hahn Gruppe) 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.
- ☉ **Routineeinkauf:** Die regelmäßige, überwiegend kurz- bis mittelfristige Bedarfsdeckung an persönlichen Verbrauchsgütern, also FMCG.
- ☉ **SB-Warenhaus:** Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.
- ☉ **Shopping-Center:** Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.
- ☉ **Value-Add:** Die Value-Add-Strategie verfolgt Investitionen in deutlich unterbewertete Immobilienobjekte. Die Motivation besteht darin, Wertsteigerungen durch die Umsetzung von Managementmaßnahmen zu erzielen. Beispielsweise kann durch eine umfassende Revitalisierung und einen Mieterwechsel die Immobilie neu im Markt positioniert werden.
- ☉ **Verbrauchermarkt:** Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m<sup>2</sup>. Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.
- ☉ **Verkaufsfläche:** Teil der Ladenfläche, der dem regelmäßigen Verkauf dient, nach gültiger Rechtsprechung Flächen der Warenpräsentation (Verkaufsraum) sowie der Kaufhandlung (Kassenzone nebst Kassenvorraum und Windfang). Bei 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird aktuell die Grenze zur Großflächigkeit definiert, wonach regelmäßig städtebauliche Auswirkungen anzunehmen sind, die von genehmigungsrechtlicher Relevanz sind.

IHRE ANSPRECHPARTNER  
BEI DER HAHN GRUPPE



DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH  
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG



*BERND WROBEL*

Telefon: 02204 9490-128  
Mobil: 0151 15144128  
[bwrobel@de-wert.de](mailto:bwrobel@de-wert.de)



*PASCHALIS CHRISTODOULIDIS*

Telefon: 02204 9490-262  
Mobil: 0151 15062262  
[pchristodoulidis@de-wert.de](mailto:pchristodoulidis@de-wert.de)