

1/22

DIE IMMOBILIE

DAS MAGAZIN FÜR KUNDEN UND PARTNER DER HAHN GRUPPE

DER EINBLICK

Interview mit dem Vorstand
der Hahn Gruppe

Seite 10

FONDS

Neuer Hahn
Pluswertfonds 179

Seite 16



GESCHÄFTSJAHR 2021 –
40 JAHRE HAHN GRUPPE Seite 6

INHALT

01	EDITORIAL 40 Jahre Wertarbeit	Seite 3
02	WIRTSCHAFT & MARKT Krisenbewältigung und neue Herausforderungen	Seite 4
03	TITELTHEMA Geschäftsjahr 2021 – 40 Jahre Hahn Gruppe	Seite 6
04	DER EINBLICK Einfach. Gut. Machen.	Seite 10
05	RECHTLICHER RAHMEN Neues vom Gesetzgeber	Seite 12
06	HAHN NACHRICHTEN Aktuelle Meldungen	Seite 13
07	PORTRÄT Ein starker Partner an unserer Seite	Seite 14
08	FONDS Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio	Seite 16
09	RESEARCH-FOKUS Ausgeliefert – Erschwerte Warenbeschaffung	Seite 18
10	WUSSTEN SIE SCHON? Ein Metallkasten erobert die Welt – Die Geschichte des Einkaufswagens	Seite 19

40 JAHRE WERTARBEIT

Liebe Leserinnen und Leser,

als ich im Jahre 1982 beschloss, eine Investmentgesellschaft mit der Spezialisierung auf großflächige Handelsimmobilien zu gründen, war ich überzeugt davon, den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Das Ausmaß des Erfolges hat aber selbst meine hochgesteckten Erwartungen übertroffen. Anfang April durften wir nun einen wichtigen Meilenstein feiern: das 40-jährige Jubiläum der Hahn Gruppe. In den letzten Jahrzehnten konnten wir viele treue Geschäftspartner, Mieter und Investoren gewinnen. Dafür bin ich dankbar. Dankbar bin ich auch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement diesen Erfolg erst möglich gemacht haben.

Ein kleiner Ausschnitt der letzten 40 Jahre ist die Erfolgsbilanz 2021, unser Titelthema auf Seite 6. Die Hahn Gruppe konnte im letzten Jahr über das gesamte Immobilienportfolio hinweg eine gute Performance erreichen. Die Vermietungs- und Mieteingangsquoten bewegten sich auf einem historisch hohen Niveau. Der Investmentfokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat sich während der Pandemie einmal mehr bewährt. Entsprechend positiv stellte sich die Renditeentwicklung unserer aufgelegten Immobilienfonds dar.

Zu Jahresbeginn wurde unser Vorstandsgremium erweitert. Daniel Löhken verfügt über viel Erfahrung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. In Zusammenarbeit mit unserem Vorstandsvorsitzenden Thomas Kuhlmann liegen beste Voraussetzungen vor, um unsere führende Marktposition als Investment Manager von Handels- und Mixed-Use-Immobilien weiter auszubauen. Mehr erfahren Sie im Kapitel Einblick ab Seite 10, in dem Ihnen der Vorstand Antworten auf Fragen zur Marktentwicklung, zu Erwartungen und Zukunftsplänen gibt.

Aktuell ist die Lage leider nicht ungetrübt. Beim Blick auf das Weltgeschehen muss man feststellen, dass eine Krise die nächste abgelöst hat. Die Pandemie scheint im Griff zu sein, aber der Ukrainekrieg belastet schwer. Neben dem unermesslichen menschlichen Leid ist auch die Wirtschaft negativ betroffen. Lieferketten wurden unterbrochen und die Preise, insbesondere für Nahrungsmittel und Energie, schnellen in die Höhe. In unseren Wirtschaftskapiteln wollen wir beleuchten, was das langfristig bedeutet. Lesen Sie mehr auf den Seiten 6/7 und 18.

Bei der Wirtschaftslektüre beantwortet sich schließlich die Frage, warum unser neuer Pluswertfonds 179 gerade im aktuellen Umfeld als besonders interessant erscheint. Wir bieten Anlegern die Möglichkeit, in ein Portfolio aus Baumärkten zu investieren, um am großen Investitions- und Modernisierungsbedarf zu partizipieren, den der Bereich Wohnen für die kommenden Jahrzehnte auf sich ziehen wird. Die Nachfrage nach Home-Improvement und Gartenbedarf gilt als überwiegend konjunkturunabhängig. Hinzu kommt ein weitgehender Inflationsschutz des Investments durch indexierte Mietverträge. Details finden Sie ab Seite 16 im Kapitel Fonds.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in den Sommer! Gemeinsam mit Ihnen hoffen wir darauf, dass uns bald wieder vermehrt gute Nachrichten aus Deutschland und der Welt erreichen.

Ihr Michael Hahn



KRISENBEWÄLTIGUNG UND NEUE HERAUSFORDERUNGEN

Die deutsche Wirtschaft ist 2021 auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Ungeachtet der andauernden Pandemie sowie verstärkt auftretender Liefer- und Materialengpässe konnte die Wirtschaftsleistung deutlich zulegen. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) erhöhte sich gemäß den Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 2,7 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2020 war noch ein Rückgang von 4,6 Prozent zu verzeichnen. Die Wirtschaftsleistung lag somit Ende 2021 nur noch rund 2 Prozent unter dem Vorkrisenniveau vom Jahresende 2019.

Die privaten Konsumausgaben erhöhten sich gemäß Destatis preisbereinigt um 3,1 Prozent. Die Konsumausgaben des Staates legten um 6,6 Prozent zu. Bei der Betrachtung der einzelnen Wirtschaftsbereiche ist das verarbeitende Gewerbe mit einem Anstieg von 4,4 Prozent hervorzuheben. Im Gegensatz dazu ging die Wirtschaftsleistung im Baugewerbe nach ihrer starken Vorjahresentwicklung mit minus 0,4 Prozent leicht zurück.

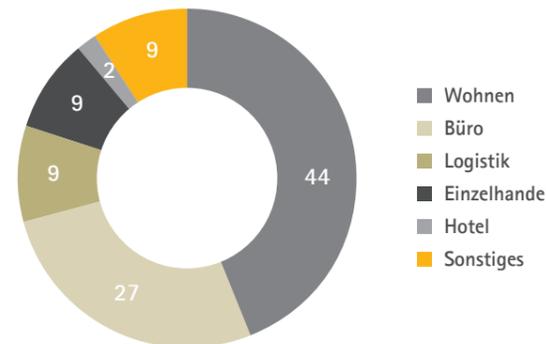
Umsatzzuwächse im Einzelhandel trotz Einschränkungen

Die Einzelhandelsunternehmen in Deutschland verzeichneten 2021 einen realen Umsatzanstieg von 0,7 Prozent bzw. nominal 2,9 Prozent. Dies betraf allerdings nicht den Lebensmitteleinzelhandel, der nach coronabedingt überproportional starken Zuwächsen im Jahr 2020 in eine Konsolidierungsphase eingetreten ist. So gingen die Umsätze 2021 real um 1,1 Prozent zurück bzw. legten nominal um 0,8 Prozent zu. Da Lebensmittel- und Drogeriegeschäfte als systemrelevant eingestuft werden, durften sie auch 2021 durchgängig öffnen und waren vergleichsweise geringfügig von einschränkenden Corona-Schutzmaßnahmen betroffen.

Im Non-Food-Einzelhandel lag das Umsatzwachstum bei real 2,0 Prozent bzw. nominal 3,6 Prozent. Insbesondere der Internet- und Versandhandel war mit einem Zuwachs von 13,2 Prozent bzw. real 12,4 Prozent der Treiber dieser Entwicklung. Schwerer hatten es hingegen die stationären Händler. Die coronabedingten Schließungsanweisungen bzw. Zugangsbeschränkungen und Kontrollen gaben den Konsumenten verstärkt Anreize, online zu kaufen. Branchen wie unter anderem Textilien und Bekleidung verzeichneten deutliche Umsatzeinbußen. Der Rückgang im Baumarktsegment relativiert sich vor dem Hintergrund des Rekordjahrs 2020, in dem noch zweistellige Umsatzzuwächse erzielt werden

konnten. Setzt man die Entwicklung 2021 in Bezug zum Vor-Pandemiejahr 2019, so zeigt sich, dass die Bau- und Gartenfachmärkte in Deutschland ihren soliden Wachstumskurs trotz Restriktionen fortgesetzt haben. Positiv entwickelten sich auch die Umsätze bei Apotheken und dem sonstigen Einzelhandel, zu dem beispielsweise Fahrräder und Bücher zählen.

Immobilien-Investmentmarkt 2021 – Anteil Nutzungsarten in Prozent



Quelle: CBRE Research Q4/2021

2021 – Ein Rekordjahr am Investmentmarkt

Der deutsche Investmentmarkt blieb auch 2021 nahezu unberührt von den Auswirkungen der Coronakrise und schloss sogar mit einem neuen Rekord ab. Gemäß den Berechnungen des Investmentmaklers CBRE belief sich das Transaktionsvolumen inklusive Wohnimmobilien auf insgesamt 111 Mrd. Euro. Dies entspricht einem Plus von 40 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Allein in der zweiten Jahreshälfte wurden Immobilien mit einem Volumen von 77 Mrd. Euro gehandelt. Der Anteil von Wohninvestments betrug 49 Mrd. Euro, respektive rund 62 Mrd. Euro entfielen auf Gewerbeimmobilien-Investments. Im Segment der Gewerbeimmobilien erzielten Büroimmobilien ein Transaktionsvolumen von 30,5 Mrd. Euro, gefolgt von Logistik mit 10,2 Mrd. Euro und Einzelhandelsimmobilien mit 9,5 Mrd. Euro. Unter den Einzelhandelsimmobilien lag der Fokus der Investoren, wie in den Vorjahren, auf lebensmittelgeankerten Objekten. So wurden rund 60 Prozent des Transaktionsvolumens in Fachmärkte und Fachmarktzentren investiert.

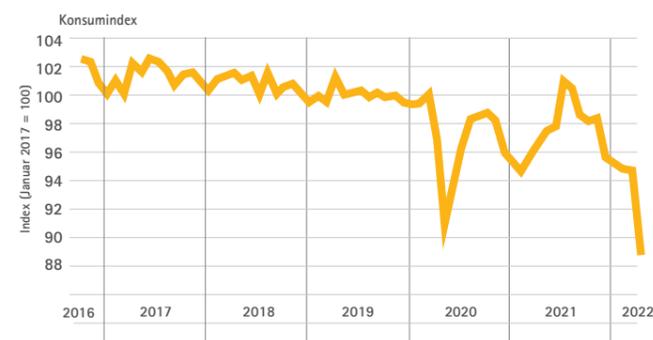
2022 – bleibende und neue Herausforderungen

Eine Vielzahl an Themen, die den Markt 2021 über das Jahr hinweg begleitet und geprägt haben, darunter Corona, Lieferengpässe, Nachhaltigkeit sowie die Zukunft der (Büro-)Arbeit bleiben auch 2022 erhalten. In Folge der coronabedingten Einschränkungen zum Jahreswechsel, die den wirtschaftlichen Aufschwung zunächst ausbremsten, verbessern nun Lockerungen die wirtschaftliche Lage insbesondere im Gastgewerbe und im Einzelhandel.

Neue Unsicherheiten für die wirtschaftliche Entwicklung ergeben sich durch den Ende Februar begonnenen Krieg in der Ukraine. Die steigende Verunsicherung hinsichtlich der Sanktionen gegenüber Russland, die nicht absehbaren energie- und wirtschaftspolitischen Auswirkungen sowie die noch nicht gänzlich bewältigte Coronakrise haben die Erwartungen der deutschen Unternehmen für die nächsten Monate stark gedämpft. Der ifo Geschäftsklimaindex sank im März auf 90,8 Punkte nach 98,5 Punkten im Februar. Die EU-Kommission reduzierte im Mai ihre bisherige Schätzung zum Wirtschaftswachstum 2022 von 3,6 auf nur noch 1,6 Prozent.

Ein weiteres großes Fragezeichen stellt die Inflationsentwicklung dar. Bereits im November 2021 lag sie laut Destatis bei 5,2 Prozent und erreichte damit nicht nur ein Jahreshoch, sie war auch so hoch wie zuletzt im Juni 1992. Für das Gesamtjahr 2021 dürfte die Inflationsrate um 3 Prozent gestiegen sein. Der Anstieg der Inflationsrate in Deutschland setzte sich auch zu Jahresbeginn 2022 weiter fort. Gemäß Destatis betrug die Inflationsrate im März 7,3 Prozent.

Vor dem Hintergrund gestiegener Verbraucherpreise und gedämpfter Konjunktur- und Einkommenserwartungen trübt sich gleichermaßen die deutsche Verbraucherstimmung ein. Gemäß des Konsumbarometers des Handelsverbands Deutschland (HDE) fiel der Konsumindex im fünften Monat in Folge und erreichte somit einen neuen Tiefstand. Befürchtungen vor negativen Effekten auf die persönliche Einkommenslage in den nächsten Monaten spiegeln sich auch in der zurückhaltenden Anschaffungsneigung wider. Das voraussichtliche Konsum- und Sparverhalten steht erkennbar unter dem Eindruck der steigenden Inflation.



Quelle: HDE Konsumbarometer, April 2022

Ungeachtet der makroökonomischen Rahmenbedingungen setzte der deutsche Arbeitsmarkt mit der einsetzenden Frühjahrsbelegung seinen Erholungskurs im März weiter fort. Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind saisonbereinigt gesunken, und auch im Vorjahresvergleich waren Rückgänge zu verzeichnen. Die Arbeitslosenquote auf Basis aller zivilen Erwerbspersonen belief sich im März auf 5,1 Prozent. Saisonbereinigt lag sie somit wie im Vormonat mit 5,0 Prozent auf dem Vorkrisenniveau von März 2020.

Einzelhandel erholt sich zu Jahresbeginn

Nach vorläufigen Ergebnissen von Destatis haben die deutschen Einzelhandelsunternehmen im Februar 2022 kalender- und saisonbereinigt real 0,3 Prozent respektive nominal 0,6 Prozent mehr umgesetzt als im Januar 2022. Mit einem realen Plus von 7,0 Prozent bzw. einem nominalen Anstieg um 11,0 Prozent lag der Einzelhandelsumsatz im Februar 2022 sowohl deutlich höher als im Februar 2021 als auch im Vorjahresmonat Februar 2020. Somit konnte sich der Einzelhandel nach den Umsatzrückgängen im Dezember 2021 zu Jahresbeginn trotz weiterhin geltender 2G-Regeln erholen. Der starke Umsatzanstieg begründet sich zum einen durch den damaligen Teil-Lockdown im Februar 2021. Zum anderen hatten viele Verbraucher größere Anschaffungen aufgrund der befristeten Mehrwertsteuersenkung in das Jahr 2020 vorgezogen.

Guter Jahresstart für den Einzelhandelsinvestmentmarkt

Nach dem Rekordjahr 2021 übertraf das Transaktionsvolumen des deutschen Einzelhandelsimmobilien-Investmentmarkts im ersten Quartal mit 2,1 Mrd. Euro das Volumen des ersten Quartals 2021 um 14 Prozent.

Angesichts steigender Inflation kommt der Assetklasse der Einzelhandelsimmobilien zugute, dass eine Vielzahl von Mietverträgen indexiert sind und damit eine gewisse Absicherung gegen die allgemeine Preissteigerung bieten. Darüber hinaus profitiert der Handel von den bundesweiten Lockerungen der staatlichen Corona-Auflagen mit steigenden Passantenfrequenzen und Umsätzen.

Im Segment der Einzelhandelsimmobilien dominierten erneut die Fachmarktobjekte mit einem Anteil von 57 Prozent am Transaktionsvolumen (1,2 Mrd. Euro), gefolgt von 1A-Handelsimmobilien mit 14 Prozent (590 Mio. Euro) und Shopping-Center mit 7 Prozent (150 Mio. Euro). Hinsichtlich der Renditeentwicklung wurden nur bei Lebensmittelmärkten und hochwertigen Shopping-Centern leichte Rückgänge der Spitzenrenditen auf 3,50 Prozent bzw. 4,80 Prozent registriert, während die übrigen Renditen für Handelsimmobilien auf dem Niveau des Jahresendes 2021 verblieben.

1,6%

Prognose BIP-Wachstum für 2022

GESCHÄFTSJAHR 2021

Erfolgreiches Fonds- und Immobiliengeschäft

Im April 2022 wurde die Hahn Gruppe 40. Vierzig dynamische Jahre, auf die wir gerne zurückblicken. Innovation und Wandel waren dabei stets ein wichtiger Bestandteil der Unternehmensgeschichte – basierend auf der wertorientierten Kultur eines mittelständischen Unternehmens. Tradition und Innovationsstärke stehen für uns nicht im Widerspruch zueinander, sondern sind vielmehr die Grundpfeiler unseres Erfolges. Das soll auch das Leitmotiv unseres neuen Geschäftsberichts zum Ausdruck bringen. Wir blicken voller Zuversicht nach vorne, bewahren aber auch die Erfahrungswerte der letzten 40 Jahre: „Vergangenheit und Zukunft!“

Das jüngste Geschäftsjahr 2021 stand erneut unter positiven Vorzeichen. Unsere verwalteten Immobilienvermögen haben sich in einem schwierigen Marktumfeld als äußerst resilient erwiesen. Aufgrund unserer Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien verzeichneten wir auch während der Coronapandemie eine durchweg stabile Mieternachfrage und eine nachhaltig positive Wertentwicklung.

Die gute Immobilien-Performance spiegelt sich in der Renditeentwicklung unserer Immobilienfonds wider. So konnten wir im institutionellen Fondsgeschäft, trotz einer konservativen Bewertungspolitik, teilweise zweistellige Total Returns für einzelne Fondsvehikel erzielen. Im Privatkundengeschäft verfügen wir gleichfalls über eine überdurchschnittlich gute Leistungsbilanz. Noch viel wichtiger: Die Portfolios der Hahn Immobilienfonds sind sehr gut aufgestellt, um weiterhin attraktive Renditen zu erzielen.

Umfangreiche Investitionstätigkeit

Im Neugeschäft mit Privatanlegern haben wir 2021 einen neuen Publikums-AIF aufgelegt und vollständig platziert. Der Hahn Pluswertfonds 177 City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG investiert in eine Mixed-Use-Immobilie in Mönchengladbach. Das eingeworbene Eigenkapital belief sich auf 32 Mio. Euro. Der Immobilienfonds stellt mit einem Investitionsvolumen von 60,6 Mio. Euro den bisher volumenstärksten Publikums-AIF der Hahn Gruppe dar.

Im institutionellen Fondsgeschäft konnten wir planmäßig die großvolumigen Zeichnungszusagen des Vorjahres unter Berücksichtigung unserer strengen Anlagekriterien investieren. Für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II wurden drei Objekte in Wendelstein, Coburg und Krefeld und für den offenen Spezial-AIF HAHN German Retail Fund IV zwei Objekte in Unterhaching und Köln erworben. Ergänzend hat die Hahn Gruppe in ihrer Funktion als strategischer Partner für die Akquisition und das Asset Management von Handelsimmobilien den Erwerb des Krohnstieg Centers in Hamburg-Langenhorn durch ein institutionelles Sondervermögen begleitet.

Zusammengefasst hat die Hahn Gruppe 2021 Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von rund 308 Mio. Euro getätigt (Vorjahr: 168 Mio. Euro). Weitere rund 300 Mio. Euro (Vorjahr: 33 Mio. Euro) konnten durch Objektverkäufe realisiert werden. Das beurkundete Transaktionsvolumen belief sich dementsprechend auf 608 Mio. Euro (Vorjahr: 201 Mio. Euro). Das verwaltete Immobilienvermögen erhöhte sich zum Jahresende 2021 auf rund 3,2 Mrd. Euro (31.12.2020: 3,1 Mrd. Euro).

HAHN GRUPPE – 1982 VON MICHAEL HAHN GEGRÜNDET

Als Michael Hahn 1982 die Vorläufergesellschaften der heutigen Hahn Gruppe gründete, war er zuvor bereits einige Jahre als Vermögensberater mit der Konzeption und dem Vertrieb geschlossener Immobilienfonds befasst. Die Geschäftsidee, mit der die damalige Administra Immobilienverwaltung sowie die Hilla, Hahn & Partner schließlich in Köln an den Start gingen, hat bis heute Bestand: Attraktive Renditen mit ertragsstarken Immobilienfonds erzielen, die in großflächige Einzelhandelsimmobilien investieren. Das begrenzte Angebot dieser Immobilien wie auch die gesetzlichen Hürden bei der Ansiedlung neuer Standorte gewährleisten damals wie heute eine hohe Nachfrage der bonitätsstarken Mieter und erlauben dadurch eine überdurchschnittliche Wertstabilität des Investments.

Umzug von Köln nach Bergisch Gladbach

Der Erfolg stellte sich schnell ein. Die Anzahl der Kunden und die Höhe des verwalteten Vermögens stiegen kontinuierlich an. Im Jahr 1990 gründete Michael Hahn die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG. 1993 waren bereits Immobilienfonds mit einem Investitionsvolumen von rund 500 Mio. Euro aufgelegt. Die Anzahl der Mitarbeitenden legte ebenfalls stetig zu, sodass für damals schon rund 30 Kolleginnen und Kollegen größere Räumlichkeiten gefunden werden mussten. Es erfolgte 1995 der Umzug von Köln in das neue Bürogebäude in der Buddestraße, Bergisch Gladbach. Das Wachstum ging weiter. 1997 erreichte das verwaltete Immobilienvermögen bereits die Marke von 1 Mrd. Euro.

Professionelle Anleger ergänzen die Privatkunden

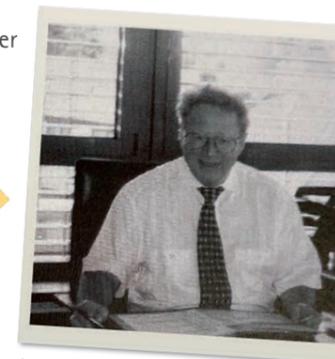
Im Jahr 2004 erfolgte der Einstieg in das Geschäft mit großen institutionellen Anlegern, die sich mit der Hahn Gruppe einen erfahrenen Akteur für den erfolgreichen Zugang zur Assetklasse der großflächigen Handelsimmobilien sichern wollten. Die Hahn Gruppe vereinbarte eine Kooperation mit der MEAG Munich Ergo Kapitalanlagegesellschaft für das Asset Management des MEAG German Superstores Fonds. 2005 wurde eine weitere Kooperation zum Aufbau eines Co-Investmentvolumens mit einer Immobiliengesellschaft aus dem Vereinigten Königreich eingegangen. Das verwaltete Immobilienvermögen legte weiter stetig zu und überschritt 2006 die Grenze von 2 Mrd. Euro.

Lizenziert und diversifiziert

Zur weiteren Entwicklung des institutionellen Fondsgeschäfts legte die Hahn Gruppe 2008 in Kooperation mit der LRI Invest S.A. den offenen Spezialfonds HAHN FCP-FIS German Retail Fund auf, den bis heute größten Hahn-Immobilienfonds. Nach der Lizenzierung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft, der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, folgte die Auflage zahlreicher regulierter Alternativer Investmentfonds (AIF) für institutionelle und private Anleger. Seit 2019 hat die Hahn Gruppe zudem den Investmentfokus verbreitert und investiert nicht mehr nur in versorgungsorientierte Handelsimmobilien, sondern auch in Mixed-Use-Immobilien, die ebenfalls ein sehr attraktives Rendite-Risiko-Profil für Anleger aufweisen.

Stabile Verhältnisse

Die Unternehmensorganisation entwickelte sich in den letzten Jahrzehnten vom Familienunternehmen zur managementgeführten Investmentgesellschaft. Die Anzahl der Mitarbeitenden liegt heute bei rund 180. Im Jahr 2021 überschritt das verwaltete Immobilienvermögen die Marke von 3 Mrd. Euro. Bereits vor einigen Jahren hat Michael Hahn seine Nachfolge an der Unternehmensspitze eingeleitet. Sein Leitspruch: „Vertrauen ist unser größtes Kapital“ gilt auch für den Umgang mit den Mitarbeitenden, denen er sein Vertrauen schenkt und frühzeitig Verantwortung übergibt. So wechselte er Ende 2006 vom Vorstand in den Aufsichtsratsvorsitz und kehrte zwischenzeitlich nur interimweise in den Vorstand zurück. Heute überwacht er als Aufsichtsrat die Geschicke des Unternehmens. Michael Hahn und Familie sind außerdem langfristige Mehrheitsaktionäre der Hahn AG. Das ist ein gutes Fundament für die Fortsetzung der Hahn-Erfolgsgeschichte.



Michael Hahn in Bergisch Gladbach, 1995



Belegschaft in Köln, 1993

Aktives Asset Management

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir selektiv Marktchancen genutzt, um die Performance unserer Fondsvehikel durch strategisches Asset Management zu steigern. Neben einer Intensivierung der Vermietungstätigkeit wurden Verkaufsmöglichkeiten wahrgenommen, wenn Immobilienobjekte nicht mehr optimal zur jeweiligen Fondsstrategie passten. So konnten im Ergebnis bei vielen Investmentfonds sehr attraktive Renditen erzielt werden.

Die stetige Mieter- und Investorennachfrage sowie die nachhaltig positive Wertentwicklung unserer Fondsimmobilen bestätigen uns in unserem Investmentfokus. Die Ausrichtung auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat sich auch während der Pandemie bewährt. Unsere verwalteten Immobilienvermögen demonstrierten einmal mehr eine hohe Resilienz. Mit einer Vermietungsquote von über 98 Prozent, einer durchschnittlichen Mieteingangsquote von mehr als 99 Prozent sowie einer Vermietungsleistung von rund 126.000 m² (Vorjahr: 113.000 m²) verfügen wir über eine gute Basis für die Zukunft.

Positiver Ausblick für 2022

Die weiterhin andauernde Pandemie sowie die im Februar begonnenen Kriegshandlungen in der Ukraine erhöhen aktuell die Prognoseunsicherheit. Dennoch sind wir für die Zukunft optimistisch, denn die Gewerbeimmobilienmärkte bieten unverändert gute Investitionschancen. Insbesondere für das Segment der Fach- und Lebensmittelmärkte ist mit einer weiterhin starken Nachfrage von Mietern und Immobilieninvestoren zu rechnen. Selbst bei leicht steigenden Zinsen ergeben sich günstige Finanzierungsbedingungen, sodass Immobilieninvestitionen unter Chance-Risiko-Aspekten attraktiv bleiben sollten.

Die regulierten Immobilienfonds der Hahn Gruppe bieten institutionellen Investoren und privaten Anlegern die Möglichkeit, diese Rahmenbedingungen zielgerichtet für sich zu nutzen. Deshalb beabsichtigen wir, sowohl im institutionellen als auch im Privatkundengeschäft jeweils einen Immobilienfonds neu aufzulegen.

Eine wichtige Erfolgsgrundlage für unsere ambitionierten Zukunftspläne und die weitere Entwicklung wird dabei sein, dass wir als Unternehmen verantwortlich handeln und investieren. Unsere ESG-Agenda bzw. ESG-Projekte dokumentieren wir einmal jährlich in unserem Konzern-Nachhaltigkeitsbericht und stehen fortlaufend in engem Dialog mit unseren Mietern und Investoren sowie weiteren Stakeholdern.

3,2 Mrd.

Euro verwaltetes Vermögen

608 Mio.

Euro Transaktionsvolumen

126.000 m²

Vermietungsleistung

Wir bedanken uns bei unseren Mietern, Investoren und Finanzierungspartnern für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit der letzten vier Jahrzehnte. Gemeinsam arbeiten wir an nachhaltig erfolgreichen Immobilieninvestments.



EINFACH. GUT. MACHEN.

Thomas Kuhlmann, Vorstandsvorsitzender der Hahn Gruppe, und Daniel Löhken, Mitglied des Vorstands, berichten über das abgelaufene Geschäftsjahr, das Umfeld für Immobilieninvestitionen und ihre Zukunftspläne für die Hahn Gruppe.

Herr Kuhlmann, die Hahn Gruppe hat ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 hinter sich. Was hat den Ausschlag für die gute Entwicklung in einem schwierigen Umfeld gegeben?

Thomas Kuhlmann: 2021 war erneut geprägt durch die Coronakrise, mit Auswirkungen auf das Geschäftsleben und einer Beeinträchtigung des stationären Einzelhandels. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass wir mit unserem Investmentfokus weiterhin richtig liegen. Entsprechend positiv haben sich die gemanagten Hahn Immobilienfonds entwickelt. Und auch die Hahn Gruppe hat profitabel gearbeitet und eine sehr positive Ertragsentwicklung erreichen können.

Womit genau lässt sich diese erfreuliche Performance begründen?

Thomas Kuhlmann: Die Sortimente unserer Mieter sind im Besonderen Lebensmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Aktionsware sowie ärztliche Versorgung. Das sind Güter, die auch während der Pandemie sowie in konjunkturell schwächeren Zeiten stetig nachgefragt werden. Hinzu kommt, dass die Konkurrenz durch E-Commerce bei Waren des täglichen Bedarfs oder sperrigen Baumarktartikeln nur eine untergeordnete Rolle spielt. Der Löwenanteil der Umsätze wird auf der Fläche gemacht. Dafür brauchen die Einzelhändler gut gemanagte Immobilienstandorte. Die haben wir.

Herr Löhken, womit werden Sie sich als neues Vorstandsmitglied beschäftigen?

Daniel Löhken: Zu meinen Vorstandsressorts zählen viele Zentralfunktionen, wie etwa das Rechnungswesen, Finanzierung, Personal, Recht, IT und ESG. Das sind komplexe und für unser Produktangebot essenzielle Themengebiete, mit denen ich mich intensiv befasse. Darüber hinaus werde ich zusammen mit Thomas Kuhlmann an der Unternehmensstrategie und -organisation arbeiten.

Auf welche Organisationsthemen setzen Sie?

Daniel Löhken: Ein wichtiges Ziel ist es, dass wir im Unternehmen noch effizienter und schlagkräftiger zusammenarbeiten. So wollen wir die positive Firmenkultur weiterentwickeln, die Entscheidungsstrukturen noch präziser definieren und verstärkt Prozesse digitalisieren. Mit einer Stärkung der Eigenverantwortung bei den Mitarbeitenden

und einer agilen sowie lösungsorientierten Arbeitsweise beabsichtigen wir, unsere Innovationskraft und Umsetzungsgeschwindigkeit als Unternehmen zu steigern. All dies natürlich vor dem Hintergrund, die sehr hohe Servicequalität der Hahn Gruppe für unsere Kunden noch weiter zu verbessern.

Thomas Kuhlmann: Unsere Stärken sind die große Nähe zum Markt und zu den Kunden sowie unsere Qualitätsorientierung. Das werden wir beibehalten. Schneller in der Umsetzung wollen wir dadurch werden, dass wir zukünftig noch ergebnisorientierter denken und handeln.

Daniel Löhken: Wir wollen für das Unternehmen und die Bereiche klare Zielbilder entwickeln, Routineprozesse standardisieren, ergebnisorientiert arbeiten und Aufgaben agil umsetzen. Kurz gefasst lautet unser Motto: „Einfach. Gut. Machen.“

Welche Trends beobachten Sie aktuell an den Immobilienmärkten?

Thomas Kuhlmann: Deutsche Immobilien werden von institutionellen Investoren und privaten Anlegern weiterhin stark nachgefragt. Versicherungen und Pensionskassen bauen ihre Immobilienquoten beständig aus, da die Renditen im Vergleich zu festverzinslichen Wertpapieren attraktiv sind, bei geringer Volatilität. Die gute Nachfragesituation betrifft auch Einzelhandelsimmobilien. Hier ist der Markt aber selektiv: Lebensmittelmärkten und lebensmittelgeankerten Fachmarktzentren sowie Mixed-Use-Immobilien wird der Vorzug gegenüber Shopping-Centern und High-Street-Immobilien gegeben.

Was macht die Mixed-Use-Immobilie so attraktiv?

Thomas Kuhlmann: Mixed-Use-Immobilien sind gemischt genutzte Immobilien. Nutzungsarten wie Einzelhandel, Büro, Wohnen, Arztpraxen und Dienstleistungen befinden sich unter einem Dach. Das ermöglicht eine große Diversifikation, die das Risiko minimiert. Ein zweiter positiver Aspekt ist die Wandlungsfähigkeit der Mixed-Use-Immobilien. Sollten sich die Rahmenbedingungen am Standort ändern, so ist es relativ leicht, den Mieterbesatz entsprechend anzupassen, damit die Immobilie erfolgreich im Markt bleibt.

Ein Beispiel: Kürzlich haben wir bei der Mixed-Use-Immobilie Stuttgart-Killesberghöhe die Shopflächen des Vormieters, eines Design-Möbelhauses, in hochwertige Büroräume umgewandelt und erfolgreich neu vermietet. Gerade in dynamischen Zeiten ist die Fähigkeit, die Zukunft längerfristig zu antizipieren, recht begrenzt. Die Flexibilität bzw. Anpassbarkeit der gemischt genutzten Immobilie ist die Antwort darauf.



Gemeinsam und partnerschaftlich schaffen wir attraktive Handelsimmobilien-Standorte und nicht nur nachhaltige, sondern zugleich auch renditestarke Investments.

Daniel Löhken,
Mitglied Vorstand der Hahn Gruppe

Der Löwenanteil der Umsätze wird auf der Fläche gemacht. Dafür brauchen die Einzelhändler gut gemanagte Immobilienstandorte. Die haben wir.

Thomas Kuhlmann,
Vorstand (CEO) der Hahn Gruppe

Wie gehen Sie bei Investments mit dem Aspekt der Nachhaltigkeit um?

Daniel Löhken: Die drei Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt, Soziales und Governance (ESG) haben eine stark zunehmende Bedeutung für unser Geschäft. Wir arbeiten daran, diese noch weiter in die Prozesse zu integrieren. Unser Ziel ist es insbesondere, den ökologischen Fußabdruck zu minimieren, da die Immobilienwirtschaft einen vergleichsweise großen Anteil an den bundesdeutschen Treibhausgasemissionen hat. Wir bemühen uns, in Zusammenarbeit mit unseren Mietern, die Ressourcenverbräuche zu minimieren und die Energieeffizienz unserer Immobilien zu verbessern. ESG birgt Risiken, die wir identifizieren, bewerten und angehen müssen. Andererseits sind damit auch viele Chancen verbunden.

Wo sehen Sie die besonderen Chancen?

Daniel Löhken: Eine nachhaltige Immobilie ist attraktiv für Investoren, für Betreiber und für Kunden. Gründächer, Photovoltaikanlagen, CO₂-neutrale Energieversorgung, energieeffiziente Gebäudetechnik mit Wärmerückgewinnungsanlagen, LED-Beleuchtung der Innen- und Außenbereiche sowie E-Ladestationen für Autos und Fahrräder sind nur einige der Ausstattungsmerkmale, die von uns bei Neuentwicklungen und Modernisierungen in Erwägung gezogen werden. Bei

den Außenanlagen können wir mit großzügigen Grünflächen, versickerungsfähigen PKW-Stellplätzen bis hin zu Bienen- und Streuobstwiesen Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bzw. neu schaffen. Bei allen Initiativen sehen wir stets unsere Mieter als Partner. Gemeinsam und partnerschaftlich schaffen wir attraktive Handelsimmobilien-Standorte und nicht nur nachhaltige, sondern zugleich auch renditestarke Investments.

Mit welchen Investmentprodukten der Hahn Gruppe können wir 2022 rechnen?

Thomas Kuhlmann: Im institutionellen Fondsgeschäft werden wir einen neuen offenen Spezial-AIF auflegen. Wir befinden uns aktuell in der Konzeptionsphase. Und auch im Geschäft mit Privatkunden gibt es einen neuen Immobilienfonds. Der Vertrieb des geschlossenen Publikums-AIF hat gerade begonnen. Das Neuinvestitionsvolumen sollte 2022 bei über 300 Mio. Euro liegen.

Vielen Dank für das Gespräch!

NEUES VOM GESETZGEBER

Einigung auf Verteilung des CO₂-Preises beim Heizen

Die Ampel-Koalitionäre haben eine Einigung über die Verteilung des CO₂-Preises beim Heizen zwischen Vermietern und Mietern erzielt. Dabei handelt es sich um ein Eckpunktepapier der Bundesministerien für Justiz, Wohnen und Wirtschaft/Klima, nicht um einen ausformulierten Gesetzesentwurf (z. B. mit konkreten BGB-Anpassungen). Das CO₂-Stufenmodell stellt auf die CO₂-Emissionen pro kg je Quadratmeter und Jahr als Grundlage für die Verteilung ab und damit nicht auf die Effizienzklassen aus den Energieausweisen eines Gebäudes. Die konkrete Ausgestaltung im Koalitionskompromiss für Wohn- und gemischt genutzte Gebäude basiert auf einem 10-Stufen-Modell, welches vorsieht, dass eine schlechte Energiebilanz zu einer höheren Kostenbelastung für den Vermieter führt. Die Festlegung der von den Parteien pro Wohneinheit zu tragenden CO₂-Kosten erfolgt über die Heizkostenabrechnung. Bei Wohnungen mit einer besonders schlechten Energiebilanz (>=52 kg CO₂/m² a) übernehmen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter 10 Prozent der anfallenden CO₂-Kosten. Wenn das Gebäude jedoch mindestens dem Energieeffizienz Standard EH 55 entspricht, müssen die Vermieter keine CO₂-Kosten mehr tragen. Den Mietern werden mit der Brennstoffrechnung alle für die Berechnung erforderlichen Daten bereitgestellt.

Bundesregierung stellt „Osterpaket“ vor

Mit diesem Gesetzespaket soll die Energiewende in Deutschland insbesondere im Strombereich beschleunigt werden. Es basiert darauf, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Das übergeordnete Ziel ist, dass bis 2030 mindestens 80 Prozent des deutschen Bruttostromverbrauchs aus erneuerbaren Energien bezogen werden. Bis 2035 soll der Strom in Deutschland nahezu vollständig aus erneuerbaren Energien stammen. Der Ausstieg aus den fossilen hin zu erneuerbaren Energieträgern ist essenziell, um im Jahr 2045 die Klimaneutralität zu erreichen. Die energiepolitische Novelle umfasst „zwangsläufig“ einen umfangreichen und beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien zu Wasser, zu Land und auf dem Dach. So werden beispielsweise neue Flächen für den Ausbau der Photovoltaik bereitgestellt, die Beteiligung der Kommunen bei Wind an Land und Photovoltaik ausgeweitet, windschwache Standorte verstärkt erschlossen und die Rahmenbedingungen für den Ausbau von Photovoltaik-Dachanlagen verbessert. Um die Zielvorgaben zu erreichen, muss die Leistung der Solarenergie beispielsweise auf 22 GW pro Jahr gesteigert werden. In rund acht

Jahren müssten Solar- und Photovoltaikanlagen (Dachanlagen, Freiflächenanlagen etc.) im Umfang von insgesamt ca. 215 GW in Deutschland installiert sein. Darüber hinaus wird der Ausbau der Netze beschleunigt, indem Hemmnisse abgebaut und Planungs- und Genehmigungsverfahren verschlankt werden. Ebenfalls werden mit der Abschaffung der EEG-Umlage die Regelungen für den Eigenverbrauch und die Privilegierung der Industrie vereinfacht und ein großer Beitrag zur Entbürokratisierung des Energierechts geleistet. Im Rahmen der Novellierung werden folgende Gesetze angepasst: das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Windenergie-auf-See-Gesetz (WindSeeG), das Energiewirtschaftsgesetz (EnWG), das Bundesbedarfsplangesetz (BBPlG), das Netzausbaubeschleunigungsgesetz Übertragungsnetz (NABEG) und weitere Gesetze und Verordnungen im Energierecht.

Arbeitsmarktzugang für ukrainische Kriegsflüchtlinge

Das Bundesministerium des Innern und für Heimat hat am 9. März eine Rechtsverordnung erlassen, mit der aus der Ukraine Vertriebene im Bundesgebiet vorübergehend vom Erfordernis eines Aufenthaltstitels befreit werden. Diese ist rückwirkend bis zum 24. Februar 2022 anwendbar und zunächst bis zum 23. Mai 2022 befristet. Innerhalb dieses Zeitraums muss nach derzeitigem Stand eine Antragstellung bei der zuständigen Ausländerbehörde zur Erteilung eines Aufenthaltstitels nach § 24 AufenthG erfolgen. Durch den Erhalt einer Aufenthaltserlaubnis zum vorübergehenden Schutz in Deutschland können Ukrainer nach Erlaubnis der Ausländerbehörde auch einer Erwerbstätigkeit nachgehen. Die Ausländerbehörden sind dazu angehalten, bereits bei der Erteilung der Aufenthaltserlaubnis, auch wenn noch kein konkretes Beschäftigungsverhältnis in Aussicht steht, in den Aufenthaltstitel einzutragen, dass die Erwerbstätigkeit erlaubt ist. Dadurch ist keine weitere Arbeitserlaubnis einer anderen Behörde erforderlich. Auf Grundlage dessen können Arbeitgeber Geflüchtete aus der Ukraine sofort beschäftigen, wenn deren Aufenthaltserlaubnis nach § 24 Absatz 1 AufenthG mit dem Eintrag „Erwerbstätigkeit erlaubt“ versehen ist. Die Geflüchteten können dann in Deutschland jeder Beschäftigung nachgehen oder eine Ausbildung beginnen. Hinsichtlich des Steuerrechts wird mit der Meldung einer Wohnsitznahme in Deutschland automatisch eine Steueridentifikationsnummer erteilt. Ansonsten bleibt zunächst eine beschränkte Steuerpflicht mit der Weiterleitung an das zuständige Finanzamt bestehen, welches dann eine Steueridentifikationsnummer erteilt. Geflüchtete aus der Ukraine sind seitens der Sozialversicherung als normale Arbeitnehmende zu behandeln und es sind grundsätzlich die üblichen sozialversicherungsrechtlichen Regelungen anzuwenden.

HAHN NACHRICHTEN

Neuerwerb in Bad Segeberg

Für den institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund IV hat die Hahn Gruppe einen gut eingeführten Nahversorgungsstandort in Bad Segeberg, Schleswig-Holstein, erworben. Die im Jahr 2004 erbaute und 2021 erweiterte Handelsimmobilie liegt südöstlich des Stadtzentrums, Anny-Schröder-Weg, mit fußläufiger ÖPNV-Anbindung. Die beiden Mieter sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt sowie ein ROSSMANN-Drogeriemarkt. Das vollvermietete Objekt mit einer Mietfläche von 3.500 m² befindet sich auf einem ca. 11.200 m² großen Areal mit über 150 PKW-Stellplätzen. Die gewichtete Mietvertragslaufzeit (WAULT) liegt bei 12,6 Jahren.

Kaufland mietet in Oberhausen an

Das Asset Management der Hahn Gruppe hat für das Fachmarktzentrum Sterkrader Tor in Oberhausen einen Mietvertrag über 5.400 m² mit Kaufland abgeschlossen. Kaufland wird nahtloser Anschlussmieter der Flächen des bisher dort angesiedelten EDEKA-Markts, dessen Mietvertrag zum Jahresende 2022 auslaufen wird. Zum Jahresbeginn 2023 ist zunächst eine Aufwertung der Ladenflächen durch den neuen Mieter geplant. Die Neueröffnung des ebenerdigen Kaufland-Lebensmittelmarkts erfolgt voraussichtlich im Herbst 2023.

Das von der Hahn Gruppe in den Jahren 2006/2007 realisierte Fachmarktzentrum Sterkrader Tor, Bahnhofstraße/Dorstener Straße, verfügt über rund 20.100 m² Mietfläche und mehr als 500 PKW-Stellplätze. Die vollvermietete Handelsimmobilie ist ein etablierter und beliebter Nahversorgungsstandort, der unmittelbar an die innerstädtische Fußgängerzone angebunden ist.

Fachmarkttagglomeration in Köln

Die Hahn Gruppe hat für den institutionellen Immobilienfonds HAHN German Retail Fund IV eine Fachmarkttagglomeration mit rund 18.000 m² Mietfläche in Köln erworben. Das Investitionsobjekt befindet sich im Nordwesten von Köln. Der gut frequentierte Standort profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Metropole Köln. Es besteht eine sehr gute Erreichbarkeit über PKW und die fußläufig gelegene ÖPNV-Haltestelle. Auf dem Areal mit einer Gesamtfläche von 58.000 m² befinden sich ca. 570 PKW-Stellplätze. Die beiden Hauptmieter, der Bau- und Heimwerkermarktbetreiber OBI sowie ein Fachmarkt für Motorradzubehör, Louis Motorrad, verfügen über langjährige Mietverträge. Der OBI-Baumarkt wurde im Jahr 2015 erbaut und war der erste Baumarkt Deutschlands mit DGNB-Zertifizierung in Platin. Das zweigeschossige Nebengebäude mit dem Baujahr 1994 wurde zuletzt 2019 umfassend revitalisiert.



Krohnstieg Center im Hamburger Stadtteil Langenhorn

Krohnstieg Center für Ampega

Die Hahn Gruppe hat in ihrer Funktion als strategischer Partner für die Akquisition und das Asset Management von Fachmarktzentren den Erwerb des Krohnstieg Centers durch ein mit der Ampega Investment GmbH verbundenes Sondervermögen erfolgreich begleitet. Das Center befindet sich im Hamburger Stadtteil Langenhorn. Es verfügt über einen gut diversifizierten Mietermix auf rund 17.100 m² Mietfläche, der die Branchen Einzelhandel, Dienstleistung, Büro, Praxen und Gastronomie umfasst. Hauptmieter sind ein EDEKA-Verbrauchermarkt, der Sportartikel-Anbieter Decathlon sowie ein Budnikowsky-Drogeriemarkt. Die gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) liegt bei rund 8 Jahren. Die im Jahr 2004 errichtete Immobilie besteht aus drei Gebäudeteilen und wurde von 2019 bis 2021 umfassend revitalisiert.

Zukäufe in Coburg und Krefeld

Gleich zwei Handelsimmobilien sind für den HAHN German Retail Fund II erworben worden. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf mehr als 60 Mio. Euro. Die erste Akquisition ist ein im Jahr 2007 erbautes Fachmarktzentrum im Norden von Coburg, Niorter Straße, das eine Mietfläche von rund 17.500 m² aufweist. Zu den Hauptmietern zählen die bonitätsstarken Betreiber EDEKA, OBI, ALDI und ROSSMANN. Die zweite Akquisition, ein E-Center-SB-Warenhaus, liegt östlich des Stadtzentrums von Krefeld-Uerdingen, Kurfürstenstraße. Der Hauptmieter EDEKA hat mehrere Konzessionäre im Objekt angesiedelt, darunter eine Bäckerei und eine Apotheke. Im Obergeschoss der Immobilie befinden sich ein Ärztezentrum mit fünf Arztpraxen sowie drei Büroflächen. Die Mietfläche beläuft sich auf insgesamt rund 7.200 m².

EIN STARKER PARTNER AN UNSERER SEITE

Das Immobilienportfolio der Hahn Gruppe ist in den letzten Jahren stetig gewachsen. An rund 140 Standorten wird eine Vermietungsfläche von ca. 1,5 Mio. m² verwaltet: von Handelsimmobilien bis hin zu Mixed-Use-Immobilien. Daraus resultieren unterschiedliche Herausforderungen im Bereich des Facility Managements. Mit unseren Experten leisten wir ein vollumfängliches Immobilien Management, welches selektiv durch Dienstleistungen vor Ort ergänzt wird. Mit der WISAG haben wir ergänzend einen Partner gefunden, der die Hahn Gruppe bei der technischen Wartung und Serviceleistungen vor Ort unterstützt. Außerdem arbeiten wir bei ESG-Prechecks und dem Energiemonitoring zusammen. Teilweise vergibt die Hahn Gruppe auch Aufträge an die WISAG für die Durchführung von infrastrukturellen Maßnahmen, wie zum Beispiel in Nordhorn, wo aktuell ein Mieterwechsel baulich begleitet wird.



Ringcenter Nordhorn

WISAG Facility Service Holding GmbH – Spezialist für Immobilien

Das Kerngeschäft der WISAG Facility Service sind technische und infrastrukturelle Dienstleistungen für Immobilien: Facility Management, Gebäudetechnik, Gebäudereinigung, Sicherheit & Service, Catering, Garten- & Landschaftspflege sowie Consulting & Management. Diese einzelnen Sparten zählen zu den jeweils wichtigsten Anbietern ihrer Branche.

Mit mehr als 19.800 Kunden, rund 31.300 Mitarbeitern und einem Umsatz von 1,177 Mrd. Euro im Jahr 2020 ist der Immobilienspezialist einer der führenden Facility-Service-Anbieter in Deutschland. Darüber hinaus bietet die WISAG ihre Dienstleistungen in Österreich, der Schweiz, Luxemburg und Polen an.



Spezialisierte Servicepakete

Da Kunden – je nach Branche – ganz unterschiedliche Anforderungen an die Bewirtschaftung ihrer Immobilie stellen, bietet die WISAG spezialisierte Dienstleistungs- und Servicepakete an. So zum Beispiel für das Gesundheits- und Sozialwesen, für Handel und Logistik, für Hotels und für die Wohnungswirtschaft. Kunden profitieren nicht nur von der intelligenten Verzahnung der für sie relevanten Dienstleistungen, sondern auch von der flächendeckenden Präsenz des Immobilienexperten, der allein in Deutschland mit rund 200 Niederlassungen vertreten ist.

Hohe Eigenleistungsquote

Ihre Dienstleistungen erbringt die WISAG Facility Service überwiegend mit eigenen Mitarbeitern. Die Eigenleistungsquote liegt seit vielen Jahren bei fast 90 Prozent. Darin spiegelt sich das besondere Dienstleistungsverständnis der WISAG wider: Fachwissen und Kompetenz im eigenen Unternehmen sichern Flexibilität und Qualität der Services.

Teil der WISAG Gruppe

Die WISAG Facility Service ist Teil der WISAG Gruppe, zu der auch die Geschäftsbereiche Aviation Service und Industrie Service gehören. Die WISAG Gruppe ist mit rund 50.000 Mitarbeitern an mehr als 250 Standorten im In- und Ausland aktiv. Außerhalb Deutschlands ist die WISAG in Österreich, der Schweiz, Luxemburg und Polen mit eigenen Gesellschaften vertreten.

Entwicklung der WISAG Facility Service

2018	1.124 Mio. Euro Umsatz 32.491 Mitarbeiter
2019	1.168 Mio. Euro Umsatz 32.187 Mitarbeiter
2020	1.177 Mio. Euro Umsatz 31.275 Mitarbeiter

Quellenangabe: WISAG Facility Service Holding, 2021



Partner im Bereich Nachhaltigkeit

Die Hahn Gruppe achtet im Immobilien Management seit vielen Jahren verstärkt auf Nachhaltigkeitsaspekte. Das spielt auch bei der Auswahl der Dienstleister eine wichtige Rolle. Hier ist die WISAG ebenfalls sehr engagiert. Das Unternehmen verfolgt die Zielsetzung, überwiegend ökologische Verfahren und Produkte einzusetzen und in seinen Märkten Vorreiter für den Schutz der Umwelt zu sein. So hat es der Dienstleister fest in seiner Unternehmensvision verankert.

Bereits seit über 10 Jahren führt die WISAG Facility Service eine Online-Trendstudie zu ökologisch nachhaltiger Gebäudewirtschaftung durch: das WISAG Nachhaltigkeitsradar: www.nachhaltigkeitsradar.de

Die Zusammenarbeit des Property Management der Hahn Gruppe mit der WISAG Facility Holding GmbH ist in vielen Jahren gewachsen. Man arbeitet auf Augenhöhe zusammen und schafft in einem intensiven Austausch Mehrwerte für die betreuten Immobilien, welches dann auch den Fonds der Hahn Gruppe und somit den Anlegern zugutekommt.



Mit unserem Nachhaltigkeitsradar beobachten und begleiten wir seit mehr als zehn Jahren die Entwicklung von Green FM. Die Erkenntnisse haben vieles bewegt – für uns und unsere Kunden.

Michael Moritz,
Geschäftsführer
WISAG Facility Service Holding, 2021

HAHN PLUSWERTFONDS 179 BAUMARKTPORTFOLIO



Herzogenrath, Nordrhein-Westfalen
Fachmarktzentrum mit OBI, JYSK SE, Fressnapf
und Trinkgut



Hückelhoven, Nordrhein-Westfalen
OBI-Baumarkt als elementarer Bestandteil einer
großen Fachmarkttagglomeration



Schwandorf, Bayern
OBI-Baumarkt an einem durch weitere Handelsnutzungen
geprägten Standort

Wir freuen uns, die erfolgreiche Reihe der Pluswertfonds mit einem neuen Publikums-AIF fortsetzen zu können. Der Immobilienfonds „Hahn Pluswertfonds 179 – Baumarktportfolio“ investiert mit einem Gesamtvolumen von rund 58,15 Mio. Euro in ein Portfolio aus drei Handelsimmobilien, die sich in Herzogenrath, Hückelhoven und Schwandorf befinden und alle einen Bau- und Gartenmarktbetreiber als Ankermieter aufweisen.

Die Investitionsobjekte sind etablierte Einkaufsstandorte in deutschen Mittelstädten, die in ihrem regionalen Einzugsgebiet jeweils eine führende Marktstellung einnehmen. Der Hauptmieter OBI – rund 89,6 Prozent Mietanteil – verfügt national über rund 350 Filialen und war 2020 erneut der umsatzstärkste Baumarktbetreiber Deutschlands.

Das anteilige Eigenkapital des Pluswertfonds 179 beläuft sich auf 33,0 Mio. Euro. Qualifizierte Privatanleger können sich mit einer Mindestbeteiligungssumme von 20.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag an dem Publikums-AIF beteiligen. Die anfängliche jährliche Ausschüttung liegt bei 4,25 Prozent. Mit einer niedrigen Fremdfinanzierungsquote von ca. 40,4 Prozent sowie einem Tilgungssatz in Höhe von 1,5 Prozent wurde das Beteiligungsangebot bewusst konservativ kalkuliert.



Mehr Infos zum
Hahn Pluswertfonds 179

Weitere Informationen zu unserem Beteiligungsangebot finden Sie auch auf unserer Website unter: www.hahnag.de

Sie haben Fragen? Melden Sie sich gerne bei uns:

Herr Paschalis Christodoulidis
Telefon: 02204 9490-262
pchristodoulidis@de-wert.de

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



Produktgattung	Geschlossener Immobilienfonds
Investmentfokus	Großflächiger Einzelhandel
Standorte	Herzogenrath (Nordrhein-Westfalen) Hückelhoven (Nordrhein-Westfalen) Schwandorf (Bayern)
Mietfläche (gesamt)	30.755 m ²
Fondsvolumen (ohne Agio)	56.500.000 Euro
Eigenkapital	33.000.000 Euro
Fremdkapital	23.500.000 Euro (entspricht einer Quote von 40,41 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) <ul style="list-style-type: none"> • Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 1,91 %/1,93 % • Zinsfestschreibung bis zum 30.12.2032 • Anfänglicher Tilgungssatz: 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparte Zinsen ab dem 01.07.2023; fällig am 30. eines Monats, erstmals am 30.07.2023
Prognostizierte laufende Ausschüttung (bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag)	4,25 % p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 4. Quartal 2022 zum 30.12.2022, keine Ausschüttung für das Jahr 2032
Rechtsform/Einkunftsart	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG/Vermietung und Verpachtung
Mindestbeteiligung	20.000 EUR (zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag)
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2037

Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf den Verkaufsprospekt verwiesen. Die Prognose von Ausschüttungen ist von der Ausprägung der zugrunde liegenden Prognoseparameter abhängig. Die Ausschüttungen können im Prognosezeitraum Schwankungen unterliegen. Im Verkaufsprospekt findet sich auf den Seiten 82 ff. eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern

abbildet. Nicht nachhaltige Produkte nach Art. 6 der Offenlegungsverordnung: Die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG mit ihrer Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH verfolgt zum aktuellen Zeitpunkt keine Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale oder eine Kombination dieser Merkmale im Rahmen von definierten ESG-Zielsetzungen oder ESG-Strategien für konkrete Investmentprodukte. Entsprechend sind weitergehende Transparenzvorgaben aus Art. 8 und 9 i. S. d. Offenlegungsverordnung für uns nicht relevant.

AUSGELIEFERT – ERSCHWERTE WAREN BESCHAFFUNG

In den vergangenen zwei Jahren kam es infolge der Coronakrise zu international großflächigen Einbrüchen in der Weltwirtschaft, die zu einer zwangsläufigen Änderung in den Verarbeitungs- und Lieferprozessen sowie zu Verlagerungen des wirtschaftlichen Fokus führten. Die Auswirkungen waren weitreichende Lieferengpässe von diversen Rohstoffen und die Knappheit industrieller Vorprodukte. Die daraus resultierenden massiven Beeinträchtigungen von Lieferketten zogen branchenübergreifend Preisanstiege, Produktionsstopps und lange Lieferzeiten nach sich.

Zwei prominente Beispiele stellen die Preisanstiege auf dem Holzmarkt und die seit 2021 vorherrschende Chipkrise dar. In Deutschland sind gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) die Erzeugerpreise für Produkte des Holzeinschlags im Jahresdurchschnitt 2021 insgesamt um 14,8 Prozent gegenüber 2020 gestiegen. Dies ist der erste Preisanstieg für Rohholz aus den Staatsforsten seit 2014. Laut Destatis sind die Preissteigerungen zum einen auf die erhöhte Nachfrage nach Bauholz zurückzuführen, was sich auch in den Preisen für Rohholz niederschlägt. Zum anderen wurde vermehrt Schnittholz exportiert, beispielsweise in die Vereinigten Staaten von Amerika. Dies sorgte deutschlandweit für eine Verteuerung und Verzögerung gewerblicher wie auch privater Bauvorhaben. Seit Jahresbeginn 2021 wird aufgrund des Mangels an Mikrochips und Folgeprodukten, bei einem gleichzeitigen enormen Preisanstieg, von einer Chipkrise gesprochen. Auch diese Krise begründet sich durch Liefer-schwierigkeiten und einen Mangel der zur Herstellung benötigten Rohstoffe. Dazu zählen unter anderem die Industriemetalle Kupfer, Zink oder Aluminium sowie Wafern (mikroelektronische

Elemente) und andere Komponenten. Besonders betroffen sind Halbleiter, weshalb die Chipkrise auch als Halbleiterkrise bezeichnet wird.

Mit dem Beginn des Ukraine-Kriegs Ende Februar steht den internationalen Handels- und Lieferverflechtungen nach der Coronakrise eine weitere große Hürde bevor. Nach Angaben des Deutschen Industrie- und Handelskammertages (DIHK) wird sich besonders die Lage für mittelständische Betriebe weiter zuspitzen. Druck entsteht in zweifacher Hinsicht. Unternehmen erhalten zum einen nur erschwert und verteuert notwendige Vorprodukte bei gleichzeitig steigenden Energiepreisen, wodurch Verzögerungen im eigenen Produktionsprozess entstehen. Zum anderen können die Kostensteigerungen nicht immer vollumfänglich an Kunden weitergegeben werden.

Bei der Lebensmittelproduktion treten aktuell ebenfalls Lieferengpässe auf. So decken Russland und die Ukraine beispielsweise zusammen rund 25 Prozent der globalen Weizenexporte ab, die nun von Sanktionen bzw. Lieferausfällen betroffen sind. Nahrungsmittel sind nach Eisen und Stahl das zweitwichtigste Exportgut der Ukraine. Der Preis für Weizen stieg deshalb bereits deutlich an, was Auswirkungen auf zahlreiche Folgeprodukte hat. Die Lebensmitteleinzelhändler geben die Preisanstiege zumindest in Teilen an ihre Kunden weiter. So haben sich die Nahrungsmittelpreise seit Jahresbeginn spürbar verteuert. Da die Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs sehr stabil ist, führt dies nicht zwangsläufig zu einem geringeren Absatz oder sinkenden Gewinnen der Einzelhändler.



EIN METALLKASTEN EROBERT DIE WELT – DIE GESCHICHTE DES EINKAUFSWAGENS

Jeden Tag fahren rund 20 Millionen Einkaufswagen durch deutsche Supermärkte und etwa 100.000 Exemplare werden jedes Jahr für andere Zwecke „entführt“. Doch woher stammt die Idee des Einkaufswagens?

Die Geschichte des vielseitigen „Metallkastens auf vier Rollen“ beginnt vor rund 85 Jahren im amerikanischen Oklahoma City. Dort will Sylvan Goldman, Eigentümer des Humpy-Dumpty-Supermarktes, seinen Umsatz fördern und gleichzeitig seinen Kunden den Einkauf erleichtern. So baut Goldman Räder und einen Metallkorb an einen hölzernen Klappstuhl und stellt am 08. September 1937 die ersten „Shopping Carts“ vor seinem Supermarkt auf.

Am Anfang wird seine Erfindung von den Kunden nicht angenommen. Männlichen Kunden ist der Wagen zu feminin und Frauen wollen beim Einkaufen keinen „Kinderwagen“ vor sich herschieben. Erst als der Supermarktinhaber Statisten engagiert, die mit vollen Einkaufswagen gut gelaunt durch den Laden fahren, werden diese auch von den anderen Kunden angenommen. Im Jahr 1940 lässt sich Goldman seine Idee patentieren.



Einkaufswagen sind heutzutage nicht mehr wegzudenken

Von den USA nach Bayern – Aufstieg der Firma WANZL zum Weltmarktführer

Einige Jahre später kommt es zu einer folgenreichen Begegnung. Rudolf Wanzl, Juniorchef einer Metallwarenfabrik aus Leipheim bei Günzburg, trifft sich in den USA mit Sylvan Goldman und ist von der Idee der rollenden Metallkörbe begeistert. Er sichert sich die deutschen Patente. Das ist Grundstein für den Aufstieg des kleinen bayerischen Familienunternehmens zum Weltmarktführer im Segment. Der erste eigene Einkaufswagen mit dem Namen „Pick-up“, ein Wagen mit zwei eingehängten Drahtkörben, wird 1949 an einen SB-Laden in Hamburg geliefert. Nach der Erfindung der klappbaren Rückfront durch den Amerikaner Orla Watson, was das Zusammenschieben der Wagen ermöglicht, baut die Firma WANZL 1957 den Typ „Concentra“. Dieses Modell bildet noch heute die Basis aller Einkaufswagen und gilt als das Erfolgsmodell für den weltweiten Siegeszug.

WANZL hat heute über 5.000 Mitarbeiter und 12 Werke auf der ganzen Welt. Mit über 200 Modellen für Einkaufsmärkte, Flughäfen usw. erwirtschaftet das Unternehmen über 720 Millionen Euro Umsatz im Jahr. Ein Einkaufswagen kostet zwischen 90 und 350 Euro je nach Ausstattung und hat eine Haltbarkeit von ca. zehn Jahren. In dieser Zeit legt ein Einkaufswagen eine Strecke von ca. 40.000 km zurück, was einer Weltumrundung entspricht.

Im Laufe der Jahre wird der praktische Helfer immer weiterentwickelt. So wuchs das Volumen der Einkaufswagen von 40 auf rund 200 Liter, um die Kunden zu größeren Einkäufen zu animieren. Es wurden nützliche Ideen zugefügt, wie Taschenhaken oder der Kindersitz. In den 80er-Jahren wird eines der größten Probleme gelöst: Bis zu diesem Zeitpunkt haben Kunden die Wagen selten nach dem Einkaufen wieder an einen Ursprungstandort zurückgebracht, was zu vollen Parkplätzen und einem hohen Personaleinsatz führte. Mit dem Pfandsystem bringen die Kunden die Wagen wieder zurück, um die eingesteckte Münze wieder auszulösen. Ebenso ging dadurch die Diebstahlrate zurück.



Der smarte Einkaufswagen wird schon heute in Supermärkten getestet © Valentin

Der Einkaufswagen 2.0

Heutzutage wird die Integration von Funksystemen getestet, die beim Verlassen des Supermarktgrundstückes Alarm auslösen und die Räder des Einkaufswagens blockieren soll. Ebenso sind sogenannte „Smart Shopper“ wohl die Zukunft: Mit Multi-Touchscreen, GPS-Empfänger, Wi-Fi, einer App, einer Waage, Kameras, Barcode-Scanner sollen die Kunden ein neuartiges Shoppingerlebnis erhalten. Der Kunde scannt die Produkte, die in den Wagen wandern, selbst. Per App dazu kann der Kunde zu Hause am Smartphone schon die Einkaufsliste erstellen. An der Kasse muss die Ware dann nicht mehr gescannt werden. Man zahlt einfach mit Bargeld, via Karte oder in der App.

Herausgeber:

Hahn Gruppe | Buddestraße 14 | 51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02204 9490-0 | Fax: 02204 9490-119
E-Mail: info@hahnag.de | www.hahnag.de