

2023

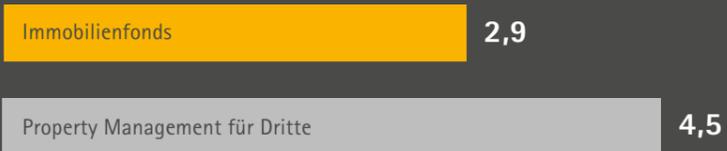
Vertrauensvoll investieren – gemeinsam erfolgreich

PERFORMANCE- BERICHT



KENNZAHLEN

Assets under Management in Mrd. Euro



Asset und Investment Management	2023	2022
Transaktionsvolumen in Mio. Euro	216	515
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds kumuliert	196	194
Verwaltetes Immobilienfondsvermögen in Mrd. Euro*	2,9	3,3
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro*	168	188
Vermietungsleistung in m ²	108.000	226.000

* per 31.12.2023

180 Mitarbeitende
im Konzern

99 Prozent
Vermietungsquote

3.500 Anleger und
Investoren

	2023
Insgesamt aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	196
Davon Publikumsfonds für Privatanleger:	190
Anzahl Kunden/Privatanleger:	rund 3.500
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen von Privatanlegern zum Stichtag:	rund 6.500
Anzahl Standorte mit verwalteten Objekten in Deutschland:	123
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4 Mrd. Euro
Assets under Management:	2,9 Mrd. Euro
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,360 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	99 Prozent
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	168 Mio. Euro.
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2023:	613,1 Mio. Euro
Erfüllungsquote der prospektierten Ausschüttungen (aktive Publikumsfonds):	93,59 Prozent
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	137
Aufgelöste Publikumsfonds:	120
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,9 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.464,6 Mio. Euro
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	648,1 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	1.161,9 Mio. Euro
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das Eigenkapital:	180 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ¹⁾	5,39 Prozent

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

UNSER SELBSTVERSTÄNDNIS

Der unternehmerische Erfolg der Hahn Gruppe baut seit vier Jahrzehnten auf verantwortlichem Handeln und langfristigen Zielvorstellungen auf. Im Einklang mit den Ansprüchen unserer Mitarbeiter, Investoren und Mieter arbeiten wir kontinuierlich daran, generationenübergreifend Immobilienwerte zu schaffen, die eine attraktive Rendite erwirtschaften, unsere Betreiber in ihrem Erfolg unterstützen und einen Nutzen für die Gesellschaft erbringen.

Unsere Immobilien erfüllen wichtige Funktionen für Städte und Gemeinden, mit denen wir partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die Objekte dienen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und bieten Raum für Arbeit und Wohnen. Unsere Angebote reichen von diversifizierten Einzelhandelsstandorten, die wichtige Grundbedürfnisse der Menschen erfüllen und das soziale Miteinander fördern, bis hin zu Mixed-Use-Immobilien, die als lebendiger und lebenswerter Bestandteil von Stadtquartieren vielfältige Angebote für die Gemeinschaft bündeln.

Den gesellschaftlichen Wandel und die daraus erwachsenden Bedürfnisse zu verstehen, ist wichtig für die langfristige

Entwicklung eines Vermögenswerts. So können wir die Immobilie an neue Anforderungen anpassen und technologische wie auch demografische Trends berücksichtigen. Mit unserer übergreifenden Expertise decken wir den gesamten Lebenszyklus und alle Wertschöpfungsstufen eines langfristigen Immobilieninvestments ab. Wir pflegen dabei eine Kultur der kontinuierlichen Verbesserung, mit dem Fokus, die Effizienz und Leistung unserer Organisation zu optimieren.

Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalanlagegesellschaft sind wir dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maxime wirkt sich auf alle Geschäftsprozesse aus. Unser Ansatz für verantwortliches Investieren orientiert sich an nationalen und internationalen Standards, die wir über die gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen hinaus berücksichtigen.

Im Rahmen unserer Nachhaltigkeitsstrategie setzen wir uns systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig unseren ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Bergisch Gladbach, Dezember 2024

INHALT

- 06 Editorial
- 08 Die Hahn Gruppe in Zahlen

10 MITEINANDER

- 12 Investmentfokus

16 VERLÄSSLICH

- 18 Investmentprodukte
- 20 Verwaltetes Immobilienvermögen

24 VERANTWORTUNGSVOLL

- 26 Nachhaltigkeit
- 30 Arbeiten bei der Hahn Gruppe
- 33 Wichtige Meilensteine der Hahn Gruppe

34 KAPITALSTARK

- 36 Bestandsmanagement
- 37 Neugeschäft
- 38 Die Performancezahlen
- 40 Laufende Pluswertfonds Übersichtsblatt 1
- 44 Verkaufte Pluswertfonds Übersichtsblatt 2
- 54 Glossar
- 56 Allgemeine Hinweise, Disclaimer
- 57 Impressum

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen und personenbezogene Hauptwörter gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keinerlei Wertung.



Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Anleger und Geschäftspartner,

der Performancebericht gibt Ihnen einen umfassenden Überblick über unsere Leistungsfähigkeit als Anbieter strukturierter Beteiligungen aus der Anlageklasse versorgungsorientierter Handels- und Mixed-Use-Immobilien sowie als Asset und Fonds Manager dieser Sachwertinvestments.

Neben Kennzahlen zu unserem Unternehmen enthält er eine Gesamtergebnisdarstellung und eine über den Standard hinausgehende, spezifizierte und tabellarisch aufbereitete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Investments. Die Berichtszahlen zu den einzelnen Investmentvermögen beziehen sich auf den Stichtag 31. Dezember 2023.

Zwei neue Publikumsfonds aufgelegt

Im Neugeschäft mit Privatanlegern sind zwei Publikums-AIFs erfolgreich neu aufgelegt worden: Die Pluswertfonds 178 und 180 investieren in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen, bzw. in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Beide Immobilienfonds wurden von den Kunden sehr gut aufgenommen: Der Pluswertfonds 178 ist bereits vollständig platziert und der erst im Dezember aufgelegte Pluswertfonds 180 wird bereits in den ersten Monaten des neuen Jahres vollständig vermarktet worden sein.

Das 2023 eingeworbene Eigenkapital belief sich auf insgesamt rund 34 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen im Privatkunden- und institutionellen Geschäft lag bei rund 216 Mio. Euro (Vorjahr: 516 Mio. Euro).

Erfolgreich im Portfolio und Asset Management

Die letzten beiden Jahre haben wir genutzt, um im Rahmen des Portfolio Managements verstärkt Verkaufsgewinne für unsere Kunden zu realisieren: 2022 und 2023 sind Immobilienobjekte mit einem Gesamtvolumen von rund 630 Mio. Euro an Dritte veräußert worden. Die Verkaufsgewinne lagen deutlich über den Einstandspreisen. Die Bestandsfonds entwickelten sich ebenfalls positiv. Im Privatkundengeschäft konnten bei rund 30 Prozent der Hahn Immobilienfonds die Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr erhöht werden, Ausschüttungsrückgänge gab es keine zu verzeichnen.

Im Property Management wurden zudem die Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienportfolio forciert. Dank strategischer Partnerschaften mit wichtigen Mietern und der Einführung innovativer Betriebsmodelle wurden PV-Installationen neu in Betrieb genommen und die Ladesäuleninfrastruktur weiter ausgebaut. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern haben wir die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

Durch eine Vermietungsleistung von 108.000 m² (Vorjahr: 226.000 m²) verbesserte sich die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio auf rund 99 Prozent (Vorjahr: 98 Prozent). Zum Jahresende 2023 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. Euro.

Stabile Tendenzen erwartet

Für das Jahr 2024 erwarten wir ein zunehmend stabiles Investitionsumfeld, begünstigt durch eine tendenziell rückläufige Zinsentwicklung. Diese Rahmenbedingungen eröffnen gute Perspektiven für sicherheits- und renditeorientierte Anleger. Fachmarktzentren, Verbrauchermärkte, Baumärkte und Mixed-Use-Immobilien bleiben aufgrund ihrer soliden und langfristigen Ertragsaussichten sehr attraktiv für Mieter und Investoren.

Die Investitionsbereitschaft privater Anleger ist weiterhin positiv zu bewerten. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Unsere Unternehmensstrategie ist darauf ausgerichtet, nachhaltige Werte für unsere Anleger zu schaffen und einen positiven Beitrag zur Gesellschaft zu leisten. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg weiter begleiten – gemeinsam in eine erfolgreiche Zukunft.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen!

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Bergisch Gladbach, Dezember 2024

DIE HAHN GRUPPE

IN ZAHLEN

Name der berichtenden Gesellschaft:	HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Postanschrift:	Buddestraße 14, 51429 Bergisch Gladbach Telefon: +49 (0) 2204 9490-0 Telefax: +49 (0) 2204 9490-117 E-Mail: info@hahnag.de Internet: www.hahnag.de
Gründungsdatum der Hahn Gruppe:	08.04.1982
Gründung der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG:	07.12.1990
Rechtsform:	AG
Handelsregister:	HRB 46697, Köln
Grundkapital:	13,001 Mio. Euro
Anteilseigner:	66,3 Prozent Michael Hahn und Familie (inkl. HAHN-Holding GmbH) 25,5 Prozent Felicitas Hamm 7,0 Prozent Thomas Kuhlmann 1,2 Prozent Streubesitz (Stand: 31.12.2023)
Aufsichtsrat:	Stefan Brendgen (Aufsichtsratsvorsitzender) Dr. Johannes Fritz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) Michael Hahn Felicitas Hamm Jörg Kotzenbauer (Stand: 31.12.2023)
Vorstand:	Thomas Kuhlmann (Vorstandsvorsitzender) Christian Horbach (Mitglied des Vorstands seit 01.01.2025)
Anzahl der Mitarbeitenden:	rund 180 (Stand: 31.12.2023)
Immobiliensegment:	Versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien

	2023
Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,60 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,22 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	53,03 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 15,5 Jahre
Betreute Privatanleger:	rund 3.500
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	rund 6.500
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2023:	613,1 Mio. Euro

Leistungen unseres Asset Managements

	2023
Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	123
Verwaltete Flächen (insgesamt):	1,360 Mio. m ²
Vermietungsleistung:	108.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	99 Prozent
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	168 Mio. Euro
Anzahl laufender Mietverträge:	720
Gesamtfinanzierungsvolumen:	115,7 Mio. Euro
— davon Neufinanzierungsgeschäft:	37,3 Mio. Euro
— davon Prolongationen:	78,4 Mio. Euro



MITTEINANDER

Gute Zusammenarbeit ist das Fundament unseres Erfolgs. Immobilienmanagement ist komplex und fordert uns täglich heraus. Wir meistern diese Herausforderungen, indem wir eng mit dem Kapitalmarkt zusammenarbeiten, um aus Immobilieninvestitionen echte Anlageerfolge zu machen. Dies gelingt uns durch direkte Kommunikation, kurze Entscheidungswege und Teamplay. Kurz gesagt: Bei uns steht das Miteinander im Zentrum aller Bemühungen, um nachhaltigen Erfolg für unsere Anleger und Kunden zu sichern.

INVESTMENTFOKUS

Immobilien, die den täglichen Bedarf abdecken – unser Investitionsfokus richtet sich auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die durch ihre Mieterstruktur eine essenzielle Versorgungsfunktion erfüllen. Solche Objekte dienen hauptsächlich der Deckung des täglichen Bedarfs und ziehen dementsprechend hohe Besucherzahlen an. Dies sorgt für stabile Einnahmen aus Mieten und macht sie zu attraktiven Investitionen.

Handelsimmobilien

Die Assetklasse der großen Lebensmittelmärkte und Fachmarktansiedlungen, die auch als „großflächiger Einzelhandel“ bezeichnet wird, überzeugt durch ihre hohe Stabilität und Investitionssicherheit. Sie umfasst insbesondere die Immobilienobjekttypen Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, SB-Warenhäuser, Verbrauchermärkte und Non-Food-Fachmärkte.

Versorgung im Mittelpunkt

Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote unserer Handelsimmobilien liegt auf Waren und Dienstleistungen, mit denen die Grundbedürfnisse der Menschen in Bezug auf das Leben und Wohnen abgedeckt werden. Lebensmittel und Drogerieprodukte stehen im Mittelpunkt, da sie zentrale Bedürfnisse des täglichen Konsums erfüllen. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

Bonitätsstarke Mieter

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, Kaufland, REWE oder ALDI. Diese großen Handelskonzerne verfügen alle über eine gute Bonität und gehen grundsätzlich langfristige Mietverträge ein, teilweise mit Laufzeiten von weit über zehn Jahren. Für die Investoren unserer Immobilienfonds ergeben sich daraus langfristig gesicherte Einkommensströme.

Marktführer in der Region

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und ausreichend Pkw-Stellplätze aufweisen.

Bestandsschutz außerhalb der Innenstädte

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

Geringe Miet- und Mietnebenkosten

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



Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser als Ankermieter mit einer Nutzfläche ab 1.500 Quadratmeter
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen (SB-Warenhaus). Der Objekttyp befindet sich in der Regel an Pkw-orientierten Standorten.

Fachmarktzentren bzw. Nahversorgungszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich
Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an Pkw-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte.



Bau- und Heimwerkermärkte mit einer Nutzfläche ab 8.000 Quadratmeter
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Umsatzspezialisierung auf Materialien des Bau-, Handwerker- und Gartenbedarfs sowie Nebensortimente. Stadtrandlagen mit guter verkehrstechnischer Erschließung sind bevorzugte Lagen für diesen Objekttyp.

Mixed-Use-Immobilien

Mixed-Use-Immobilien sind Objekte mit gemischter Nutzung, die verschiedene Funktionen wie Einzelhandel, Büroflächen, Wohnraum oder Gesundheitseinrichtungen an einem Ort kombinieren. Typischerweise im städtischen Umfeld gelegen, beheimaten sie oft auch Gastronomie, Dienstleistungsunternehmen, Entertainmentangebote, Fitness- und Wellnesszentren sowie öffentliche Einrichtungen. Diese Nutzungsvielfalt führt zu einer breiten Diversifikation der Mieterstruktur, was aus Sicht der Rendite-Risiko-Bewertung vorteilhaft ist.

Mixed-Use-Immobilien sind häufig zentrale Elemente eines Stadtviertels, das eine vielseitige Mischung aus Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeiträumen bietet. Gemäß dem Prinzip der kurzen Wege ist alles Nötige in unmittelbarer Nähe verfügbar. Solche lebendigen Viertel bieten hochwertige Aufenthaltsbereiche und fördern die soziale Interaktion und das Gemeinschaftsgefühl.



Nachhaltig

Die Mixed-Use-Immobilie überzeugt als nachhaltiges Investment. Mehrgeschossig angelegt, nutzt sie das Flächenpotenzial in Zentren auf ideale Weise aus. Sie schafft Verdichtung im städtischen Raum, reduziert den Verkehr und verbessert die Versorgung der Bevölkerung mit einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen, Arbeiten und Wohnen.



Flexibel

Gerade in einem dynamischen Umfeld ist es die große Stärke der Mixed-Use-Immobilie, sich stets flexibel an neue Anforderungen und ein geändertes Nachfrageverhalten anpassen zu können. Die Mixed-Use-Immobilie erlaubt es, fortlaufend den Mieterbesatz neu auszurichten und die Potenziale am Standort stets voll auszuschöpfen.



Urban

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

Wichtige Nutzungsformen, die in der Mixed-Use-Immobilie anzutreffen sind:



Lebensmitteleinzelhandel

Wir investieren bevorzugt in Mixed-Use-Immobilien, die wichtige Nahversorgungskomponenten wie insbesondere den Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs abdecken. Lebensmittel und Drogerieartikel sind bei jedem Bundesbürger auf dem Einkaufszettel zu finden und deren bequeme Beschaffung ist für uns alle ein Bestandteil der Lebensqualität. Der fußläufig erreichbare Markt ist ein wichtiger Frequenzbringer und zählt zu den besonders nachgefragten Ausstattungsmerkmalen einer Wohnlage.



Gastronomie

Restaurants, Bars und Cafés spielen eine zentrale Rolle als soziale Treffpunkte für die lokale Gemeinschaft. Erfolgreiche Gastronomiekonzepte generieren signifikante Synergien für benachbarte Geschäfte, indem sie Besucher anlocken und die Besucherfrequenz am Standort erhöhen.



Büro und Wohnen

Büro- und Wohnnutzungen bilden eine wesentliche Säule im Mietermix von Mixed-Use-Immobilien. Wohnimmobilien zeichnen sich durch ihre geringe Anfälligkeit für konjunkturelle Schwankungen aus, was die Mieteinnahmen stabilisiert. Im Gegensatz dazu ist die Büovermietung zwar konjunkturabhängiger, bietet jedoch größere Flexibilität und in der Regel höhere Renditechancen. Zusammen mit anderen Nutzungsarten erzeugen Büro- und Wohnimmobilien synergetische Effekte, die den Wert und die Attraktivität der Immobilie steigern.



Gesundheit, Sport und Entertainment

Arztpraxen als Mieter steigern dauerhaft die Besucherzahlen und haben eine positive Auswirkung auf die Umgebung. Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitnessstudios, Yoga-Studios oder Wellnesszentren locken nicht nur regelmäßig Besucher an, sondern können auch deren Aufenthaltsdauer vor Ort verlängern. Das Gleiche gilt für Kinos und Freizeiteinrichtungen. Sie spielen eine Schlüsselrolle bei der Schaffung lebendiger Gemeinschaftszentren und tragen zur kulturellen Bereicherung der Umgebung bei.



Hah

VERLÄSSLICH

Unser Anspruch ist es, nicht nur renditeorientiert, sondern auch konservativ zu agieren, um die gesteckten Investmentziele zuverlässig zu erreichen. Dieses Prinzip der Verlässlichkeit leben wir auch in unseren Beziehungen zu den Mietern. Wir treten stets verbindlich auf und fördern eine kalkulierbare Partnerschaft, die auf Fairness basiert. Gerade in schwierigen Momenten zeigt sich unsere Stärke: Wir setzen uns mit vollem Engagement dafür ein, gemeinsame Ziele zu erreichen und Herausforderungen proaktiv zu bewältigen.

INVESTMENTPRODUKTE

Die Hahn Gruppe ist ein führender Immobilienfonds Manager für institutionelle Investoren und private Anleger – mit dem Fokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Durch die Entwicklung nachhaltiger und ertragsstarker Investmentlösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette bringen wir umfangreiche Erfahrung und Fachkenntnisse in der Immobilien- und Investmentbranche zum Einsatz.

Dies ermöglicht uns, ein breit gefächertes Angebot an Investmentprodukten bereitzustellen, darunter offene Spezial-AIFs, maßgeschneiderte Individualfonds und Club Deals, die gezielt auf die Bedürfnisse unserer institutionellen Klientel abgestimmt sind.

Darüber hinaus eröffnen wir mit Publikums-AIFs und Private Placements privaten Anlegern den Weg zu attraktiven Immobilieninvestments. Unsere Fondsangebote sind reguliert und durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, was eine hohe Transparenz und Sicherheit für Investoren gewährleistet. Die konsequente Verfolgung einer nachhaltigen Investmentstrategie versetzt uns in die Lage, für unsere Anleger stabile und langfristige Renditen zu generieren.

DeWert – unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft

2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten, das einen rechtlichen Rahmen für die Auflage und das Management von Investmentvermögen ge-

schaffen hat. Durch das KAGB wird den Anlegern eine höhere Transparenz und mehr Anlegerschutz geboten. Zur Erfüllung der Standards und zur Verbesserung der Anlegerrechte hat die Hahn Gruppe bereits im Jahr 2014 ihre eigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert), gegründet.

Seitdem vermarktet und managt die DeWert sämtliche Investmentvermögen. Die Gesellschaft ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziert und besitzt die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von inländischen Spezial-AIFs (offen und geschlossen) sowie geschlossenen Publikums-AIFs. Unter ihrem Dach werden die Konzeption, der Vertrieb sowie das Portfolio und Risiko Management der Investments verantwortet.

Institutionelle Anleger

Seit 2008 managt die Hahn Gruppe Immobilienfonds für institutionelle Anleger. Den Anfang machte der gemeinsam mit der LRI Invest S.A. gegründete HAHN FCP-FIS – German Retail Fund. Seitdem hat die Hahn Gruppe sowohl offene als auch geschlossene Spezial-AIFs aufgelegt. Das Fondsgeschäft mit institutionellen Anlegern ist mittlerweile auf ein Volumen von rund 1,9 Mrd. Euro angewachsen.

Im Geschäft mit institutionellen Kunden gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten, ein Investment zu strukturieren. Die Hahn Gruppe verfügt über die erforderlichen übergreifenden Kompetenzen, um für ihre Investoren nachhaltig ertragsstarke Investments zu konzipieren und diese mit hauseigenen Experten zu managen.

Die Investmentprodukte sind für ein breites Spektrum von Anlegern ausgelegt, darunter Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke, Stiftungen, Family Offices und Banken (Depot A). Unsere Fondsexperten stellen die Risikoklassen, Fondslaufzeiten und Fremdkapitalquoten individuell auf die Investmentziele der jeweiligen Investorengruppe ab.

Verwaltetes Fondsvermögen in Mio. Euro

Stand 31. Dezember 2023

Institutionelle Anleger

1.900

Privatanleger

1.000

Institutionelle Investmentlösungen

Offene Spezial-AIFs

- Diversifizierte Immobilienportfolios
- Professionelle bzw. semiprofessionelle Investoren
- Anlagebestimmungen nach den gleichgerichteten Interessen der Investoren

Club Deals

- Einzelinvestments oder Portfolios
- Homogener Kreis professioneller Investoren gem. KAGB
- Individuelle Investmentlösungen gemäß Anlagestrategie der Investoren

Individualmandate

- Ganzheitliche Investmentlösungen für Einzelinvestments oder Portfolios
- Großinvestor oder Investorenverbund
- Maßgeschneidertes, individuelles Anlageziel

Vermögende Privatkunden

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 190 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 160 Publikumsfonds, 28 Private Placements und 2 §-6b/6c-EStG-Rücklagen-Fonds.

Die unter der Marke Pluswertfonds vermarkteten geschlossenen Publikumsfonds richten sich an gut informierte und vermögende Privatanleger, die üblicherweise sehr diversifiziert investieren.

Die mittleren Beteiligungssummen unserer Anleger sind für die Anlageklasse der geschlossenen Sachwertinvestments überdurchschnittlich hoch. Die Mindestzeichnungssummen für die Publikumsfonds liegen in der Regel bei 20.000 Euro bzw. bei 200.000 Euro für Private Placements.

Die Leistungsbilanz der Hahn Gruppe als Anbieter von Immobilienfonds weist bei den bisher aufgelösten Fondsvermögen einen durchschnittlichen jährlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,4 Prozent* auf.

Track-Record

Die institutionellen Immobilienfonds der Hahn Gruppe haben in der Vergangenheit im nationalen Fonds-Benchmarking in ihrer Assetklasse teilweise deutlich überdurchschnittliche Renditen erzielen können. Über die Laufzeit von rund 15 Jahren weist beispielsweise der 2008 gegründete HAHN German Retail Fund I, der erste Fonds der German-Retail-Fund-Reihe, eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von rund 7 Prozent auf.

Auch für die Zukunft sind die Portfolios der institutionellen Immobilienfonds gut aufgestellt, um nachhaltig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Im Privatkundengeschäft haben wir 2023 bei rund 30 Prozent der Immobilienfonds die Ausschüttungen im Vergleich zum Vorjahr erhöht. Es gab keine Rückgänge zu verzeichnen.

Die regulierten Publikums-AIF der Hahn Gruppe liegen mit ihren kumulierten Ausschüttungen im Durchschnitt um rund 7 Prozent über der Prospektprognose.

Aufgelegte Publikumsfonds für private und semiprofessionelle Anleger	190
Anzahl Kunden/Privatanleger	rund 3.500
Anzahl laufende Zeichnungen	rund 6.500
Aufgelöste Publikumsfonds	120
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen	15,9 Jahre
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital	180 Prozent
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern*	5,39 Prozent

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

VERWALTETES IMMOBILIENVERMÖGEN

Die Assets under Management der Hahn Gruppe belaufen sich auf über 7 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2023). Sie unterteilen sich in verwaltete Hahn Immobilienfonds und in Managementmandate für Dritte.

Hahn Immobilienfonds

Die Hahn Gruppe betätigt sich als Manager von Immobilienfonds und kontrolliert die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. An über 120 Immobilienstandorten mit einer Mietfläche von rund 1,4 Mio. m² werden jährliche Mieterträge von rund 170 Mio. Euro für die Hahn Immobilienfonds generiert. Die Hauptmieter der Objekte sind überwiegend große und international tätige Einzelhandelskonzerne. Diese Unternehmen verfügen grundsätzlich über eine sehr gute Bonität und gehen langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von zehn Jahren und mehr ein. Die Vermietungsquote im Immobilienfondsportfolio lag zum 31. Dezember 2023 bei rund 99 Prozent.

168 Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Fondsinvestmentstandorte jährlich

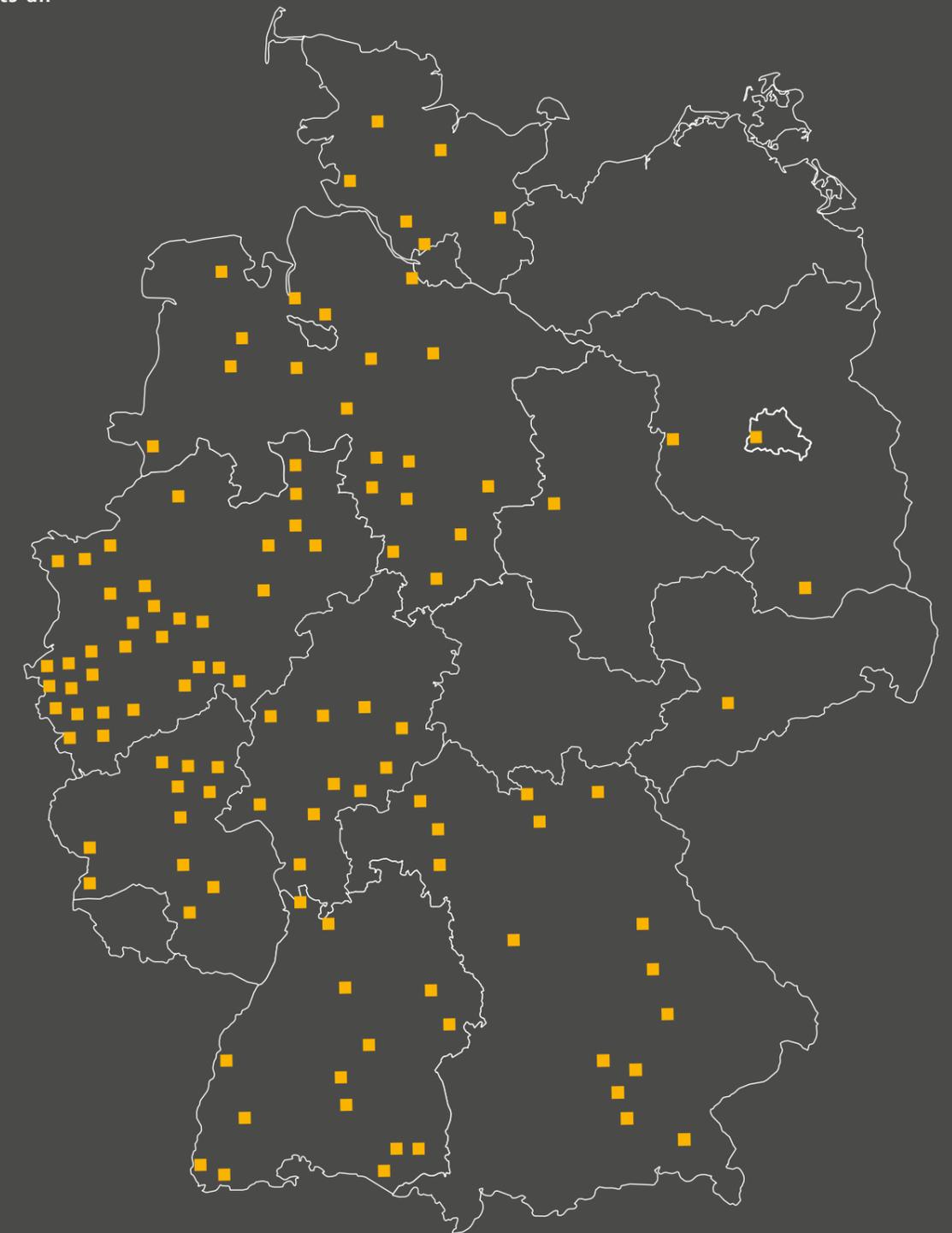
720 Mietverträge

Kennzahlen Immobilienfondsportfolio

	2023	2022	2021	2020
Vermietungsquote in Prozent	99	98	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,360	1,566	1,495	1,540
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	168,4	187,5	179,1	178,7
Immobilienstandorte	123	139	137	144
Assets under Management in Mrd. Euro	2,9	3,3	3,2	3,1
Vermietungsleistung in m ²	108.000	226.000	126.000	113.000

Fondsinvestments an 123 Standorten

Stand 31.12.2023



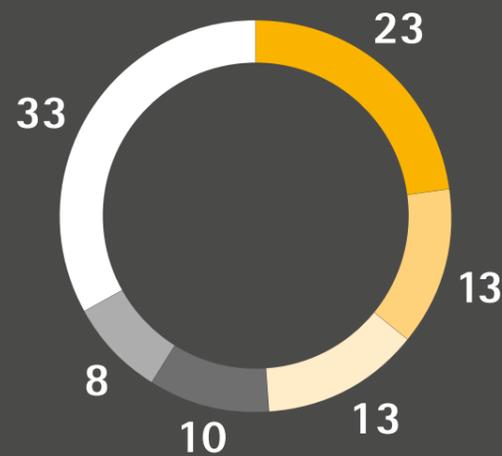
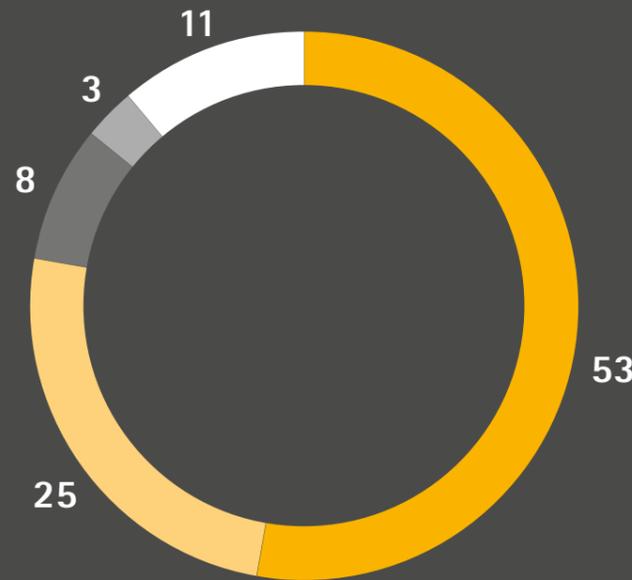
8,3 Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

48,4 Tausend Pkw-Stellplätze

Branchenaufteilung Mieter 2023

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Gastronomie
- Sonstige



Mieterportfolio 2023

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

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

Bedeutende Immobilienfonds-Standorte der Hahn Gruppe

Name Objekt	Baujahr/Modernisierung	Mietfläche in m ²	Objektyp	Ankermieter	Erwerb
Bodensee-Center Friedrichshafen	2002	39.600	Fachmarktzentrum	Kaufland, OBI	2003
Killesberghöhe Stuttgart	2012	16.700	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, dm, ALDI	2019
Kaiserwiesen Fulda	2004	36.100	Fachmarktzentrum	OBI, tegut...	2004
Eppendorf-Center Hamburg	1957/2014	17.800	Mixed-Use-Immobilie	Hansestadt Hamburg, TK Maxx	2020
Sterkrader Tor Oberhausen	2006	20.100	Fachmarktzentrum	Kaufland	2005
City Markt Center Mönchengladbach	2002/2006	21.500	Mixed-Use-Immobilie	EDEKA, Ärztezentrum	2021
Kaufpark Bamlerstraße Essen	1960/2016	19.200	Fachmarktzentrum	Kaufland, ALDI	2008
Hannover-Garbsen	1985/2019	18.400	Fachmarktzentrum	Kaufland, TK Maxx	2015
Langenfeld	1983/2011	15.700	SB-Warenhaus	Kaufland	2019

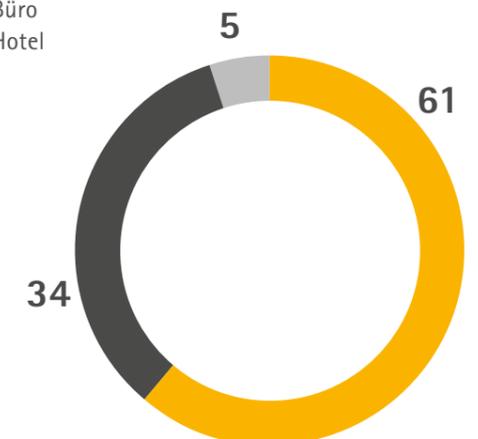
Management für Dritte

Mit ihren Tochtergesellschaften betätigt sich die Hahn Gruppe auch als Immobilien Manager für Drittvermögen und erbringt für die Auftraggeber im Wesentlichen Center-Management- und Property-Management-Dienstleistungen. Zum 31. Dezember 2023 wurden über 110 Immobilienobjekte mit einer Gesamtmietfläche von rund 1,5 Mio. m² verwaltet. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,5 Mrd. Euro.

Management für Dritte – Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten

Anteil an der Mietfläche in Prozent

- Einzelhandel
- Büro
- Hotel





VERANTWORTUNGSGEVOLL

Wir sind uns bewusst, dass sich nicht alle Aspekte unseres Geschäfts steuern und kontrollieren lassen. Doch gerade in dieser Unvorhersehbarkeit liegt unsere Stärke: Wir engagieren uns zu 100 Prozent und übernehmen Verantwortung, um stets das bestmögliche Ergebnis zu erzielen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzen sich tagtäglich mit vollem Einsatz für unsere Kunden ein, denn wir haben verinnerlicht, dass ihre Ziele auch unsere sind. Dieses tiefe Verständnis für Verantwortung ermöglicht es uns, einen echten Mehrwert zu schaffen.

NACHHALTIGKEIT

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sowie unsere Verantwortung in Bezug auf Umwelt- und Nachhaltigkeitsaspekte bilden die Grundlage unseres Handelns. Den drei übergeordneten Nachhaltigkeitsdimensionen Umwelt (Environmental), Soziales (Social) und verantwortungsvolle Unternehmensführung (Governance) [ESG] messen wir fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung bei, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind.

Europäische Union als Handlungstreiber

Der Klimawandel stellt eine der größten Herausforderungen unserer Zeit dar. Unsere Umwelt und unsere vertraute Umgebung ändern sich ständig, teils direkt und spürbar, teils indirekt oder latent. Dies erfordert fortlaufend Anpassungen und Reaktionen, beispielsweise im Wandel des Marktumfelds oder in den gesetzlichen Vorgaben und den Zielsetzungen auf europäischer und nationaler Ebene hinsichtlich des Klimaschutzes.

Um den verschiedenartigen Auswirkungen zu begegnen, hat die Europäische Union den Weg zur grünen Transformation eingeschlagen. Im Jahr 2045 möchte Europa nach den Plänen der EU-Kommission der erste klimaneutrale Kontinent werden. Die damit eng verbundenen Zwischenziele im Energiesektor, wie zum Beispiel die Erhöhung des Anteils der erneuerbaren Energien in der EU bis 2030 auf 40 Prozent sowie die EU-weite Steigerung der Photovoltaikleistung bis 2030 auf bis zu 600 Gigawatt, konkretisieren den Handlungsdruck. Auch Deutschland wird dahingehend vor große Herausforderungen gestellt. Aktuellen Schätzungen zufolge müsste Deutschland den Gasverbrauch bis 2030 um 50 Prozent senken, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen.

Im Kontext des nachhaltigen Transformationsprozesses stehen die Ausprägungen des etablierten ESG-Begriffs verstärkt im Fokus bzw. rücken die damit verbundenen Chancen und Risiken verstärkt ins Zentrum des wirtschaftlichen Handelns. Dies betrifft insbesondere Klimaschutzaspekte, den Ausbau erneuerbarer Energien und Dekarbonisierung.

Umweltschutz: Immobilienwirtschaft in der Pflicht

Die Immobilienwirtschaft prägt maßgeblich mit, wie Menschen wohnen und in welchem räumlichen Umfeld sie arbeiten. Kaum ein anderer Sektor hat einen derartigen Einfluss auf die Lebensumwelt und Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Zugleich zählt der Gebäudesektor zu den größten Emissionserzeugern weltweit, da er insgesamt für knapp 40 Prozent der globalen CO₂-Emissionen verantwortlich ist. Von den im Jahr 2021 rund 772 Mio. Tonnen erzeugten CO₂-Emissionen in Deutschland wurden 125 Mio. Tonnen CO₂ direkt durch den Gebäudesektor verursacht. Ferner entfallen allein auf Gebäude knapp 35 Prozent des gesamten deutschen Energieverbrauchs. Der Immobilienwirtschaft kommt somit eine Schlüsselrolle zur Lösung der generationsübergreifenden ökologischen Herausforderungen unserer Zeit zu. Vor diesem Hintergrund ist die energetische Ertüchtigung des Immobilienbestandes so notwendig wie bedeutend in seinen Auswirkungen.

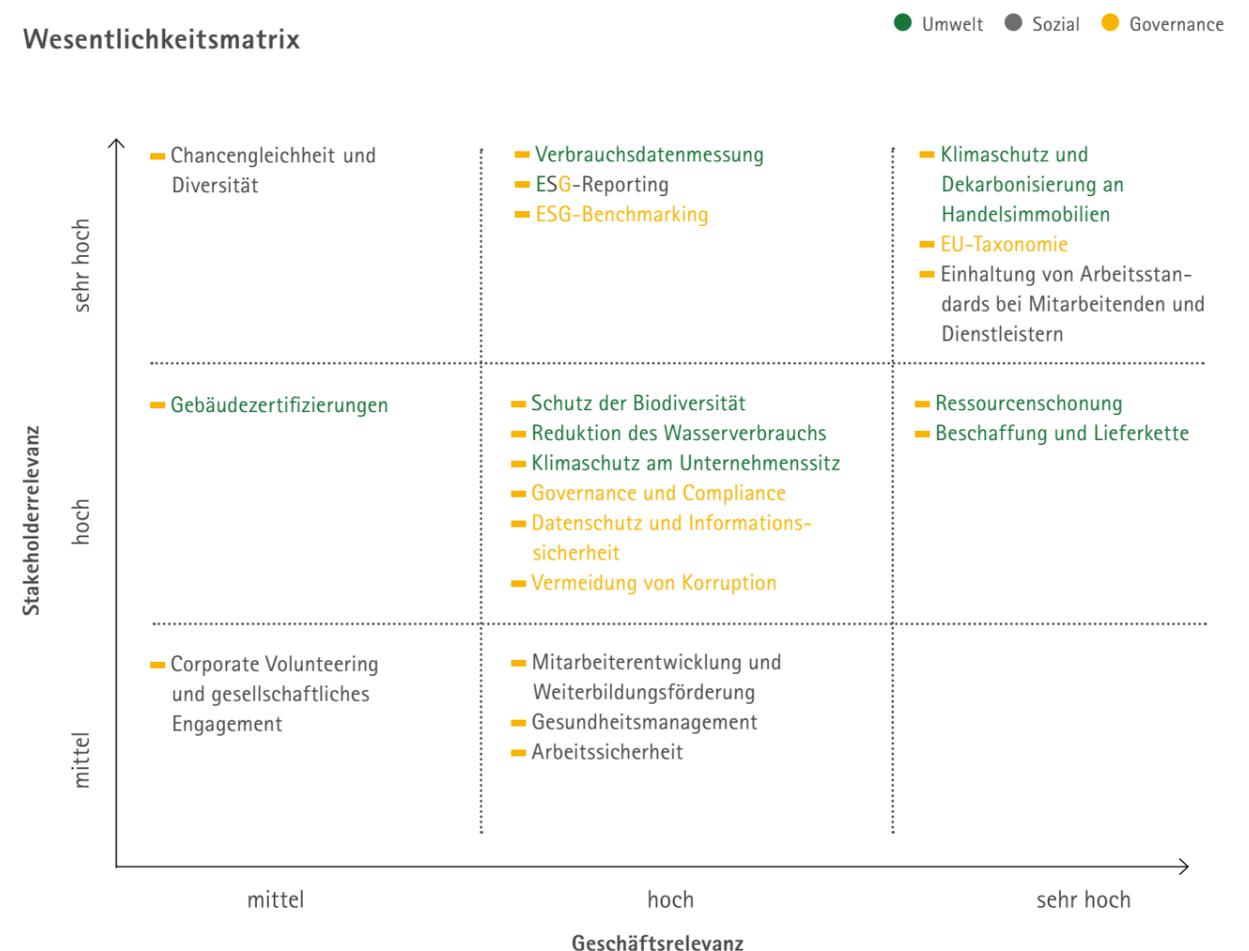
Organisation und Strategie

Nachhaltigkeitsthemen messen wir fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung bei, da sie ein integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie sind. Nachhaltigkeit muss unserer Auffassung nach ganzheitlich betrachtet werden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht und umgesetzt werden, wenn sie in den zentralen Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden ist. Unter diesen Prämissen treiben wir die Implementierung von ESG-Kriterien und deren Berücksichtigung in unseren operativen Prozessen kontinuierlich voran. Darüber hinaus pflegen wir den engen Dialog sowohl mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern. Um den nachhaltigkeitsbezogenen Anforderungen als Unternehmen bestmöglich zu begegnen, haben wir unsere interne Nachhaltigkeitsorganisationsstruktur entsprechend aufgestellt.

Identifizierung der wesentlichen Handlungsfelder

Zur systematischen Annäherung an das weitgefächerte und komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene haben wir zur Identifizierung und Abgrenzung der für uns relevanten Nachhaltigkeitsthemen entlang unserer Wertschöpfungskette eine Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dabei gilt: „Wesentlich [...] sind sowohl diejenigen Unternehmensaktivitäten, die eine entscheidende negative oder positive Auswirkung auf Nachhaltigkeitsaspekte haben, als auch Nachhaltigkeitsaspekte, die sich in besonderem Maße auf die Unternehmensaktivitäten auswirken. Zusätzlich können Themen auch dann wesentlich sein, wenn sie für die Entscheidungsfindung von Stakeholdern eine besondere Bedeutung haben oder deren Verhältnis [zum] Unternehmen prägen“ (vgl. www.deutscher-nachhaltigkeitskodex.de). Die in der Grafik dargestellte Hahn Wesentlichkeitsmatrix fokussiert eine reduzierte Anzahl an individuell identifizierten Nachhaltigkeitsaspekten. Diese stecken den priorisierten Aktionsrahmen für unsere langfristig angelegte Nachhaltigkeitsagenda ab. Darüber hinaus pflegen wir den fortlaufenden Dialog mit unseren Stakeholdern als auch mit Marktteilnehmern.

Wesentlichkeitsmatrix



130.000

kWh/Jahr
Leistung der
Photovoltaikanlage
von EDEKA Endt

Manage to Green im Fokus

Gemäß der Regulatorik und unseren Dekarbonisierungsbestrebungen werden im Rahmen von objektspezifischen ESG-Strategien Nachhaltigkeitsmaßnahmen im Immobilienportfolio forciert. Neben der grundlegenden Bestandsanalyse umfasst unser Maßnahmenkatalog unter anderem Maßnahmen zur Reduktion von beeinflussbaren CO₂-Emissionen und zur Optimierung von Ressourcenverbräuchen bzw. zur Förderung regenerativer Energie. Dank strategischer Partnerschaften mit wichtigen Mietern und der Einführung innovativer Betriebsmodelle wird der Ausbau von Photovoltaikanlagen und der Ladesäuleninfrastruktur kontinuierlich vorangetrieben. Über die flächendeckende Ausrüstung der Standorte mit Smart-Metern wird zudem die Grundlage geschaffen, Verbrauchsdaten der Immobilienobjekte für die ESG-Optimierung systematisch zu nutzen.

Case Study: EDEKA Endt produziert grünen Strom

Auch unsere Mieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel leisten durch ihre konzernweiten Nachhaltigkeitsstrategien einen wesentlichen Beitrag zur energetischen Optimierung sowie zur nachhaltigen Nutzung der Handelsimmobilien. Auf Initiative des Mieters EDEKA Endt bzw. der Regionalgesellschaft EDEKA Rhein-Ruhr ist auf dem Dach des Markts in Mönchengladbach-Rheydt in diesem Jahr eine Photovoltaikanlage installiert worden. Die Anlage hat eine Leistung von 164,5 kWp und produziert voraussichtlich rund 130.000 kWh pro Jahr. Davon werden ca. 97,5 Prozent direkt vor Ort im Markt genutzt.



Case Study: Hahn-Zentrale

Die Zentrale der Hahn Gruppe in Bergisch Gladbach verteilt sich auf zwei nebeneinanderliegende Gebäudeteile mit jeweils zwei Gebäudekörpern, die in Summe über eine Nutzfläche von 5.500 m² verfügen. Am Standort sind gegenwärtig 130 Mitarbeitende tätig. Auch hier werden kontinuierlich Maßnahmen zur Effizienzsteigerung und Ressourcenschonung initiiert. So wurde in einer ersten Phase innerhalb eines Gebäudeteils auf vier Etagen die gesamte Klimatisierung modernisiert. Darüber hinaus wurden die bis dato analogen Zähler für Strom und Gas auf digitale Smart-Meter-Technik umgerüstet. Eine detaillierte Verbrauchsdatenanalyse kann nun unterstützend zur Verbrauchsoptimierung eingesetzt werden. Altersbedingt wurde zudem im linken Gebäudeteil ein Heizungstausch vorgenommen. Durch den Einbau eines sparsamen Brennwertkessels mit einer Nennleistung von 146 kWh sowie einer neuen Pumpe kann voraussichtlich eine Einsparung zwischen 20 und 30 Prozent erzielt werden. Dadurch werden sowohl die Betriebskosten als auch die bei der Wärmeerzeugung entstehenden Emissionen reduziert. Zusätzlich wurde an jedem Heizkörper auf allen Etagen ein hydraulischer Abgleich vollzogen.

VIELE WEITERE INFORMATIONEN
ZU UNSEREN ESG-AKTIVITÄTEN
FINDEN SIE IM NACHHALTIG-
KEITSBERICHT 2023/2024 DER
HAHN GRUPPE.



ARBEITEN BEI DER HAHN GRUPPE

Hoch qualifizierte und engagierte Mitarbeitende sind unser wertvollstes Kapital und der Schlüssel zu unserem langjährigen Erfolg. Wir legen großen Wert darauf, ein Arbeitsumfeld zu schaffen, das nicht nur leistungsorientiert ist, sondern auch auf Vertrauen und gemeinsamen Werten basiert.

In einem sich ständig wandelnden Marktumfeld verstärkt sich die Bedeutung, Arbeitnehmer zu finden und zu fördern, die bereit sind, Veränderungen nicht nur zu unterstützen, sondern sie auch aktiv mitzugestalten. Unsere Personalstrategie ist gezielt darauf ausgerichtet, solche Talente langfristig an unser Unternehmen zu binden, sie kontinuierlich zu motivieren und ihr Wachstum zu fördern.

Potenziale entfalten

Das Management von Immobilien und Investmentvermögen beinhaltet sehr komplexe und anspruchsvolle Arbeitsabläufe. Unsere Mitarbeitenden bringen spezialisiertes Fachwissen aus unterschiedlichen Disziplinen mit, um ihre Aufgaben erfolgreich zu bewältigen. Zugleich setzt der persönliche Kontakt zu Investoren, Mietern und Geschäftspartnern ausgeprägte „Soft Skills“ voraus. Diese vielfältigen Kompetenzen müssen in einem dynamischen Wettbewerbs- und Arbeitsumfeld zudem stetig hinterfragt und entwickelt werden.

UNSERE MITARBEITENDEN BRINGEN SPEZIALISIERTES FACHWISSEN AUS UNTERSCHIEDLICHEN DISZIPLINEN MIT, UM IHRE AUFGABEN ERFOLGREICH ZU BEWÄLTIGEN.

Jährliche Mitarbeitergespräche, die um halbjährliche Reviews ergänzt werden, erzeugen ein gemeinsames Verständnis für die Aufgaben und Ziele jedes einzelnen Arbeitnehmers im Unternehmen. Sie bilden die Voraussetzung, gemeinsam Entwicklungsperspektiven und Weiterbildungsmöglichkeiten zu identifizieren – sowohl auf der fachlichen als auch auf der persönlichen Ebene. Das Bestreben besteht darin, die Fähigkeiten und Erfahrungen jedes einzelnen Mitarbeiters fortlaufend zu fördern.

2023 haben wir nochmals verstärkt in die Entwicklung der Hard und Soft Skills unserer Mitarbeitenden investiert. Dabei legen wir regelmäßig individuelle Schwerpunkte fest, um ihre Kompetenzen im Rahmen von Schulungen, Seminaren und sonstigen Qualifizierungsmaßnahmen zu stärken. Ebenfalls fördern wir die Führungs- und Sozialkompetenz unserer leitenden Angestellten. Sie sind in der Zusammenarbeit mit ihren Mitarbeitern gefordert, diese zu motivieren, wertzuschätzen und ihnen die Möglichkeit zur Entwicklung einzuräumen.

Performance Management

Im vergangenen Jahr haben wir unser System der Leistungsbewertung über alle Hierarchieebenen hinweg überarbeitet. Ziel ist ein harmonischer Einklang zwischen den Unternehmenszielen und den individuellen Zielen jedes Mitarbeiters, wodurch Engagement und Leistungsbereitschaft gefördert werden.

Die Neugestaltung des Systems hin zu noch stärker messbaren Zielen gibt Orientierung und erlaubt es, einen klaren Pfad zur Erreichung unserer ambitionierten Unternehmensziele zu zeichnen.

Der neue Prozess beinhaltet eine Optimierung der Inhalte und Struktur der Mitarbeitergespräche sowie der Bewertungssysteme. Diese Neuerungen führen zu einer verbesserten Kommunikation zwischen Führungskräften und



Mitarbeitern, wodurch eine Kultur der Offenheit und des gegenseitigen Vertrauens gefördert wird. Die Einführung transparenterer Bewertungskriterien trägt dazu bei, dass sich alle Teammitglieder gerecht behandelt fühlen und genau wissen, was von ihnen erwartet wird.

Ein wichtiger Bestandteil des neuen Performance Managements liegt in der Digitalisierung der Prozesse und der Dokumentation. Die Umstellung auf ein durchgehend IT-gestütztes Managementsystem hat nicht nur die Effizienz erheblich gesteigert, sondern auch die Zugänglichkeit und Nachvollziehbarkeit der Leistungsbewertungen und Zielableitungen verbessert. Dies fördert eine Kultur der kontinuierlichen Rückmeldung und Entwicklung, die für die Steigerung der Mitarbeitermotivation und -leistung unerlässlich ist.

Talente gewinnen

Um die Hahn Gruppe als attraktiven Arbeitgeber zu positionieren und Top-Talente anzuziehen, haben wir unsere Anstrengungen intensiviert. Durch verstärkte Präsenz auf zielgruppenspezifischen Bewerberplattformen erhöhen wir unsere Sichtbarkeit bei potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten. Parallel dazu haben wir unser Employer Branding verbessert, um die Einzigartigkeit unserer Unternehmenskultur und die Vorteile einer Karriere bei uns hervorzuheben.

Der Ausbau unseres HR-Bereichs im Internet, einschließlich einer benutzerfreundlicheren Karriereseite und aktiver Präsenz in sozialen Medien, ermöglicht es uns, mit Talenten di-

rekt in Kontakt zu treten und unsere Arbeitgebermarke effektiv zu kommunizieren. Zusätzlich haben wir den Onboarding-Prozess beschleunigt, um neuen Mitarbeitern einen reibungslosen und schnellen Einstieg zu gewährleisten. Diese Maßnahmen zusammen schaffen ein starkes Fundament, um hoch qualifizierte Talente zu gewinnen.

Vielfalt und Chancengleichheit

Als verantwortungsvoller Arbeitgeber pflegen wir eine vertrauensvolle Beziehung zu unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Wir streben an, jedem Beschäftigten den geeigneten Rahmen und die Arbeitsmittel zu bieten, um sich mit den individuellen Stärken und Ideen optimal in das Unternehmen einzubringen. Die Gleichbehandlung aller Mitarbeitenden sowie ein diskriminierungsfreies Umfeld sind für uns unverzichtbar. Wir stehen für Chancengleichheit und Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Individuen. Ein respektvoller Umgang, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen: Ende 2023 waren rund 49 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt. Rund ein Drittel des Managements (ohne Vorstand) besteht aus Frauen. Wir streben an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen weiter zu erhöhen.

Flexible Arbeitswelt

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

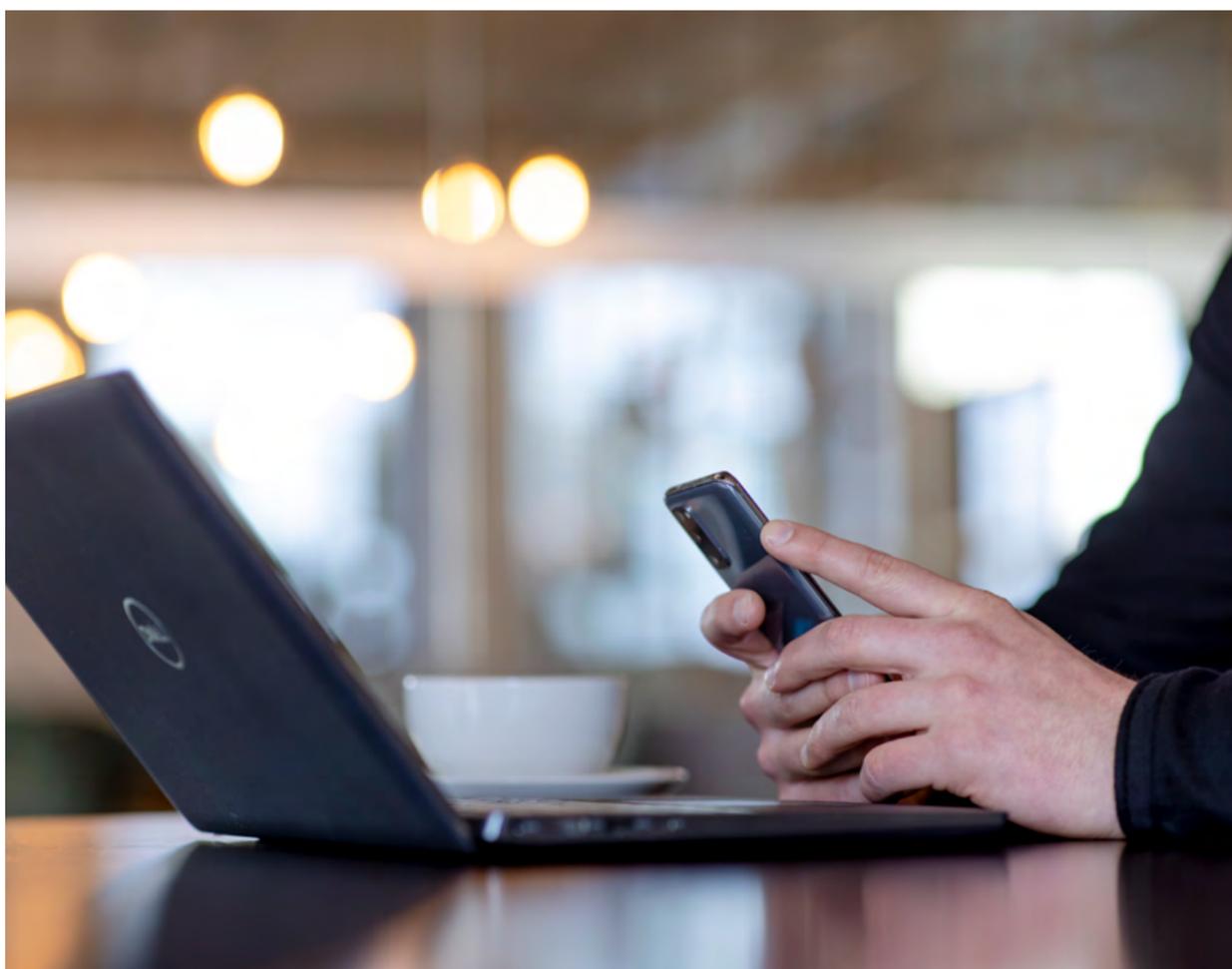
Rund 80 Prozent der Mitarbeitenden der Hahn Gruppe arbeiten regelmäßig flexibel von zu Hause aus. Sofern es die Arbeitsinhalte zulassen, räumen wir allen Kolleginnen und Kollegen im Regelbetrieb die Möglichkeit ein, rund 40 Prozent der Arbeitszeit dezentral zu verbringen. Die Mitarbeitenden verfügen über die erforderliche IT-Anbindung und entsprechende Software, um ihre berufliche Tätigkeit uneingeschränkt außerhalb der Zentrale ausüben zu können. In Verbindung mit modernen Videokonferenzsystemen wird ein teamorientiertes dezentrales Arbeiten ermöglicht.

Gesundheitsmanagement

Die Gesundheit und die Arbeitssicherheit unserer Mitarbeitenden haben für die Hahn Gruppe höchste Priorität. Ziel ist ein gesundes und sicheres Arbeitsumfeld, in dem unsere Beschäftigten sich wohlfühlen und ihr volles Potenzial abrufen können. Ein umfassendes Gesundheitsmanagement, das nicht nur die gesetzlichen Vorgaben erfüllt, sondern in vielen Bereichen darüber hinausgeht, ist die Grundlage dafür. Im Kalenderjahr 2023 gab es erfreulicherweise keine Arbeitsunfälle bei der Hahn Gruppe.

Wir setzen darüber hinaus auf Informationsprogramme, die Gesundheitsthemen aufgreifen, sowie auf gesunde Verpflegungsangebote. Gleichzeitig unterstützen wir zahlreiche Freizeit- und Sportaktivitäten. Hierdurch fördern wir die Kompetenz und Eigenverantwortung der Mitarbeitenden im Umgang mit ihrer körperlichen und seelischen Gesundheit.

Im Geschäftsjahr 2023 waren im Konzern durchschnittlich 180 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeitende für die Hahn Gruppe tätig (Vorjahr: 180 Mitarbeitende).



WICHTIGE MEILENSTEINE DER HAHN GRUPPE

	1982	Unternehmensgründung
Investitionsvolumen über 1 Mrd. Euro	1997	
	2002	Neustrukturierung der AG als Holding; Kapitalerhöhung auf 10 Mio. Euro
Kooperation mit der MEAG (German Superstores Fund)	2004	
	2005	Investitionsvolumen über 2 Mrd. Euro
Gründung des institutionellen HAHN FCP-FIS German Retail Fund mit 750 Mio. Euro Zielvolumen	2008	
	2012	Begebung der Hahn-Anleihe über 20 Mio. Euro
Gewinner Scope Award „German Retail“	2013	
	2014	Lizenzierung der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, erster geschlossener Spezial-AIF nach KAGB
Erster geschlossener Publikums-AIF nach KAGB	2015	
	2016	Offener Spezial-AIF HAHN German Retail Fund II mit 500 Mio. Euro Zielvolumen
Planmäßige Rückzahlung Hahn-Anleihe	2017	
	2019	Einstieg in die zweite Assetklasse Mixed-Use mit dem HAHN German Mixed-Use Fund I
Umstieg auf CO ₂ -neutrale Energieversorgung, erster Unternehmens-Nachhaltigkeitsbericht	2020	
	2022	40 Jahre Hahn Gruppe
Gewinner Scope Award „Real Estate Essential Retail“	2023	
	2024	Verwaltetes Immobilienvermögen > 7 Mrd. Euro



KAPITALSTARK

Mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment verfügt die Hahn Gruppe über die erforderlichen Kompetenzen und die Erlaubnis, Alternative Investmentfonds (AIFs) zu konzipieren und zu managen. Unsere Kapitalmarktexperten kümmern sich um die Verwaltung der Investmentvermögen sowie um das Portfolio und das Risiko Management. Der gesetzliche Rahmen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) schafft Transparenz und erhöht den Anlegerschutz.

BESTANDSMANAGEMENT

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

Das durch die Hahn Gruppe betreute Immobilienvermögen belief sich zum 31.12.2023 auf ein Volumen von rund 2,9 Mrd. Euro. An insgesamt 123 Standorten werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich gemanagt.

Zum Stichtag 31.12.2023 betreute die Fondsverwaltung rund 3.500 Anleger, die mit über 6.500 Zeichnungen beteiligt sind. Insbesondere die hohe Quote der Mehrfachbeteiligten ist Ausdruck der Zufriedenheit mit den gezeichneten Investments.

Insgesamt betreute das Bestandsmanagement 1.229 Mieteinheiten mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von 168,4 Mio. Euro.

Mit deutlichem Abstand war die Schwarz Gruppe (Kaufland, Lidl) flächenmäßig der größte Mieter, gefolgt von der EDEKA-Gruppe auf Platz 2 und der REWE Group auf Platz 3. Diese drei bonitätsstarken Mietergruppen repräsentieren in ihrer Größenordnung 49 Prozent der gesamten von der Hahn Gruppe betreuten Mietflächen. Im Übrigen sind sie ein gutes Spiegelbild der Umsatzrelevanz dieser Unternehmen im deutschen Einzelhandel.

Die Vermietungsleistung belief sich 2023 auf insgesamt 108.000 m². Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von über 99 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basierte auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort, woraus die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann.

Einmal identifizierte Handelsplätze werden von den Mietern, insbesondere aus dem typischen Segment der Ankermieter (Lebensmittelvollsortimenter), nur in den seltensten Fällen aufgegeben.

Die durchschnittliche Restlaufzeit abgeschlossener Mietverträge (WAULT) beträgt rd. 8,3 Jahre. Die Mieter der zugrunde liegenden Flächen werden frühzeitig angesprochen, um ihre Disposition hinsichtlich beabsichtigter Vertragsprolongationen zu eruieren. Soweit Mieter beabsichtigen, Standorte ggf. aufzugeben, eröffnen sich aus der frühzeitigen Ansprache deutlich verbesserte Chancen hinsichtlich einer Neuvermietung.

Im Finanzierungsbereich wurde im Jahr 2023 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von rd. 115,7 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelte es sich im Einzelnen um 37,3 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft sowie Prolongationen in einem Umfang von rund 78,4 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 6,5 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk von insgesamt 388 erstklassigen Finanzierungspartnern. Dieses Netzwerk ermöglicht die breite Streuung objektbezogener Finanzierungen.

NEUGESCHÄFT

Das Segment Neugeschäft bildet die Akquisition von Immobilienobjekten und die Abwicklung von neu zu platzierenden Immobilienfonds ab.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern sind zwei Publikums-AIFs erfolgreich neu aufgelegt worden: Die Pluswertfonds 178 und 180 investieren in ein Nahversorgungszentrum in Voerde, Nordrhein-Westfalen bzw. in ein Fachmarktzentrum in Landshut, Bayern. Beide Immobilienfonds wurden von den Kunden sehr gut aufgenommen: Der Pluswertfonds 178 ist bereits vollständig platziert und der erst im Dezember aufgelegte Pluswertfonds 180 wird bereits in den ersten Monaten des neuen Jahres vollständig vermarktet worden sein.

Das 2023 eingeworbene Eigenkapital belief sich auf insgesamt rund 34 Mio. Euro. Das Transaktionsvolumen im Privatkunden- und institutionellen Geschäft lag bei rund 216 Mio. Euro (Vorjahr: 516 Mio. Euro).

Beteiligungen

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

Diese Beteiligungsformen umfassen im Wesentlichen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Der Wert der von der Hahn Gruppe zum 31.12.2023 gehaltenen Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds sowie weiteren Beteiligungen belief sich auf 47 Mio. Euro. Zudem enthält dieses Segment aufgrund mehrheitlicher Beteiligungen im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Hahn Gruppe einbezogene Immobiliengesellschaften. Diese repräsentieren einen Wert von rund 18 Mio. Euro.

2,9 Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende 2023 für ihre Fondsinvestoren

123 Handelsimmobilien wurden 2023 vollumfänglich gemanagt

DIE PERFORMANCEZAHLEN

15,66 Prozent p. a.
durchschnittliche
Rendite nach Steuern

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2023 insgesamt 196 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 160 Pluswertfonds (Publikumsfonds), 28 Private Placements, 2 Rücklagen-Fonds nach § 6b/6c EStG und um Spezial-AIFs nach KAGB. Rückabwicklungen gab es bisher keine.

Ausschüttungen

Die geleisteten Ausschüttungen beliefen sich auf rund 613,1 Mio. Euro. Der Zielerreichungsgrad aller aktiven Pluswertfonds liegt bei 93,59 Prozent.

Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 50 Immobilien-Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2023 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind auch Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 42 ff. – hinsichtlich Ausschüttungen und steuerlichen Werten nicht berücksichtigt wurden.

	2023
Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds (ohne Private Placements):	39
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	781,1 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	433,2 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr (ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde)	18,35 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	212,70 Mio. €

18,35 Mio. Euro
Ausschüttung im
Berichtsjahr
2023

Verkaufte / aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 137 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2023 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 17 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 46 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

	2023
Anzahl verkaufter Publikumsfonds:	120
Gesamtaufwand:	1.464,6 Mio. €
Gesamteigenkapital:	648,1 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	15,9 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	1.161,9 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,23 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	5,66 % p. a.
Durchschnittlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ^{1) 3)}	5,39 % p. a.

¹⁾ Unterstellt wurde ein Spitzensteuersatz von 50 Prozent.

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

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

LAUFENDE PLUSWERTFONDS ÜBERSICHTSBLATT 1

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€	Ausschüttungen 2023 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
						Soll	Ist	Soll	Ist	
20	Hahn SB-Warenhaus Rheda-Wiedenbrück GmbH & Co. KG	1988	8.487	4.198		+149,75	+160,00	+57,52	+78,10	Datenbasis bis Prospektende 2008
31	Hahn SB-Warenhaus Lübbecke GmbH & Co. KG	1990	8.641	3.835		+111,00	+178,34	+27,14	+4,02	Datenbasis bis Prospektende 2009
49	Hahn Geschäftshaus Meinerzhagen GmbH & Co. KG	1992	5.967	2.812		+92,50	+92,25	-29,33	-20,50	Datenbasis bis Prospektende 2011
67	Baumarkt Hannover-Garbsen GbR	1994	15.340	6.392		+73,50	+74,00	-52,03	-33,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2010
81	Zentral Invest Objekt Stolzenau GbR	1995	2.045	614		+75,50	+32,50	-37,02	-130,26	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2009
85	Hahn Baumarkt Remagen GmbH & Co. KG	1996	7.567	3.323		+88,00	+87,88	-44,07	-28,67	Datenbasis bis Prospektende 2015
95	Hahn Einkaufszentrum Chemnitz GmbH & Co. KG	1997	18.304	8.436		+86,50	+87,00	-50,84	-45,36	Datenbasis bis Prospektende 2016
97	Verbrauchermarkt Solingen GbR	1997	3.170	0		---	---	---	---	kein Publikumsfonds / Abgabe der Verwaltung im Jahr 2013
107	Hahn Baumarkt Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	1998	13.549	5.113		+115,00	+79,00	-6,97	-53,25	Datenbasis bis Prospektende 2017
109	Hahn Einkaufszentrum Langelsheim GmbH & Co. KG	1998	8.078	2.965		+114,00	+80,50	-18,08	-44,53	Datenbasis bis Prospektende 2017
115	Einkaufszentrum Stuttgart GbR	1999	40.443	15.339		+113,00	+103,50	+81,23	+24,55	Datenbasis bis Abgabe der Verwaltung im Jahr 2014
117	Hahn Baumarkt Bergisch Gladbach GmbH & Co. KG	1999	18.534	7.158		+95,00	+112,50	-12,33	-17,17	Datenbasis bis Prospektende 2018
118	Hahn Fachmärkte Diez GmbH & Co. KG	1999	3.911	1.432	6,00	+120,00	+117,00	-23,16	+9,99	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2023 noch nicht vor.
121	Hahn SB-Warenhaus Aalen GmbH & Co. KG	2000	15.237	6.391	0,00	+111,75	+51,05	-6,70	-42,34	Datenbasis bis Prospektende 2019
129	Hahn & Partner SB-Warenhaus Northeim GmbH & Co. KG	2002	12.800	6.150		+126,00	+93,74	+39,25	+26,27	
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000	7,85	+142,00	+156,76	+79,15	+77,94	
141	Hahn Fachmarktzentrum Sterkrader Tor GmbH & Co. KG	2007	37.588	13.800		+85,80	+72,05	+28,99	+19,28	Datenbasis bis Prospektende 2020
144	Hahn Verbrauchermarkt Ravensburg GmbH & Co. KG	2008	10.700	3.700		+65,88	+10,64	+95,20	-29,43	\$6b-Fonds (Spezialfonds) / Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2023 noch nicht vor.
146	Hahn Fachmarktzentrum Eching GmbH & Co. KG	2008	15.674	15.674		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
151	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach	2010	67.540	29.625	6,15	+78,00	+71,60	+11,85	+27,78	Die Gesellschafter sind mit 37,04 % des Eigenkapitals an der HAHN EKZ Offenbach GmbH & Co. KG und mit 62,96 % an der Hahn Fachmarktzentrum Nordhorn GmbH & Co. KG beteiligt.
152	Hahn Fachmarktzentrum Bad Sobernheim GmbH & Co. KG	2010	8.285	3.250		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
153	Hahn Fachmarktzentrum Erkrath GmbH & Co. KG	2010	12.634	5.434		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750	5,50	+72,00	+61,40	+10,13	-0,98	
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250	7,00	+72,00	+74,37	+16,95	+21,87	

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarburg GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500

→ Einführung Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), bei diesen Fonds fand es Anwendung:

163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	34.700	22.000
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.300	10.000
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000
168	Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	17.000	10.500
169	Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	26.700	15.500
170	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	22.200	14.500
171	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	17.000	10.000
173	Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	33.000	19.000
174	Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	19.100	9.600
175	Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	54.500	32.000
176	Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	17.000	10.000
177	Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2021	59.000	32.000
178	Hahn SB-Warenhaus Voerde GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2023	30.500	19.500
179	Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2022	56.500	33.000
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000

Ausschüttungen 2023 in %	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen
	Soll	Ist	Soll	Ist	
5,00	+70,50	+53,50	+16,72	+14,29	
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
3,00	+65,00	+48,38	+23,05	+3,68	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2023 noch nicht vor.
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,65	+63,00	+59,36	+22,34	+33,67	
6,00	+63,00	+63,00	+9,84	+20,24	
4,50	+45,12	+40,31	+28,07	+17,16	
5,75	+42,75	+43,00	+30,60	+33,13	
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
5,75	+36,75	+37,25	+25,48	+31,89	
5,25	+34,00	+34,00	+26,86	+31,30	
5,75	+33,69	+34,19	+23,10	+24,78	
4,00	+30,00	+24,50	+18,89	+13,75	
5,00	+30,00	+30,00	+22,03	+21,20	
15,00	+27,50	+37,50	+22,73	+15,32	
5,00	+19,13	+19,63	+13,29	+12,59	
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
4,75	+13,50	+13,75	+11,10	+13,32	
5,00	+13,50	+14,00	+4,34	+12,68	
4,50	+10,13	+10,13	+0,24	+7,51	
2,13	+2,13	+2,13	+2,34	+2,78	Die Fondsgesellschaft wurde zum 30.06.2023 platziert.
4,25	+5,31	+5,31	+0,54	+1,78	
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds
---	---	---	---	---	kein Publikumsfonds

VERKAUFTE PLUSWERTFONDS ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*	
					Eigenkapital in € / Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	IST -5 % (ohne Agio)
1	IBR Köln-Vingst, Ostheimer Straße/Waldstraße	1979	1993	3.492.124,00	1.252.665,00	65,00	42,20	0,65	-47,62	161,01
3	Depotcenter Waldkraiburg Stadtplatz GbR	1988	2021	3.337.624,00	1.471.409,00	65,00	99,77	43,05	-35,92	112,73
4	SB-Markt Bremervörde GbR	1982	1993	1.723.054,00	365.062,00	0,00	85,44	-281,16	-170,63	265,76
6	Hahn SB-Warenhaus Heiligenroth GmbH & Co. KG	1954	2021	17.174.615,00	6.774.615,00	130,00	317,41	66,61	149,01	395,90
5	Einkaufszentrum Hamburg-Wandsbek GbR	1983	1992	7.505.765,00	3.609.721,00	51,70	48,65	0,06	-26,07	243,99
7	Baumarkt Fulda GbR	1985	2012	2.172.990,00	1.227.101,00	58,20	155,70	10,80	66,75	193,04
8	Hahn SB-Warenhaus Celle GmbH & Co. KG	1985	2018	12.790.733,35	4.456.675,68	99,50	255,33	1,20	80,42	261,70
9	Hahn SB-Warenhaus Oberhausen GmbH & Co. KG	1985	2007	10.737.130,00	3.579.043,00	92,25	147,38	-82,40	-39,49	284,72
11	Hahn SB-Warenhaus Iserlohn GmbH & Co. KG	1986	2018	10.149.143,84	4.601.626,93	114,50	254,08	-23,94	72,99	477,58
12	Hahn C + C Großmarkt Neuwied GmbH & Co. KG	1986/2006	2020	13.900.000,00	8.020.143,00	98,05	70,30	48,49	78,48	43,64
13	VEN SB-Warenhaus Nordwalde GbR	1987	2007	8.947.608,00	4.090.335,00	129,00	133,00	-14,43	-14,20	277,12
14	SB-Warenhaus Sobernheim GbR	1987	2005	8.052.847,00	3.067.751,00	118,00	124,00	-48,47	-37,64	300,94
16	Einkaufszentrum Osnabrück-Schinkel GbR	1987	2009	5.335.331,00	2.395.402,00	120,00	100,70	-24,76	-52,00	121,70
17	Baumarkt Usingen GbR	1987	2003	2.863.235,00	1.329.359,00	96,00	99,00	-1,82	6,39	205,81
21	Baumarkt Aachen-Brand GbR	1988	1999	3.476.785,00	1.278.230,00	68,00	70,00	-39,17	-35,26	194,63
22	Wohn- und Geschäftshaus Kerpen-Türnich GbR	1988	2009	2.745.640,00	1.278.230,00	73,50	91,50	-0,24	47,80	62,60
23	Baumarkt Schwäbisch-Gmünd GbR	1988	2006	5.624.211,00	2.556.459,00	93,25	77,25	-1,60	-58,36	81,88
24	Baumarkt Haltern GbR	1989	2007	5.215.177,00	2.403.072,00	100,50	100,25	18,84	6,70	225,66
25	SB-Markt Kirchheimbolanden GbR	1988	2004	2.658.718,00	1.278.230,00	87,75	91,75	0,58	8,63	240,37
26	SB-Markt Neustadt/Holstein GbR	1989	1996	6.237.761,00	3.067.751,00	33,00	33,00	-39,92	-42,39	154,20
27	Einkaufszentrum Hessisch Oldendorf GbR	1989	2002	15.517.708,00	5.700.904,00	71,25	68,75	-48,44	-55,57	141,03
28	SB-Warenhaus Aachen-Krugenofen GbR	1989	2007	6.135.503,00	3.067.751,00	106,50	96,50	4,67	18,90	249,62
32	Bau- und Heimwerkermarkt Krefeld GbR	1990	2012	4.216.113,00	1.789.522,00	99,50	71,50	-6,82	-136,35	134,68
33	Einrichtungshaus Ludwigsburg GbR	1990	2007	27.865.408,00	12.782.297,00	82,50	88,25	-49,94	-56,86	126,83

* Für die Fonds 12, 22, 23, 37, 39, 61, 73, 74, 79, 84, 91, 93, 96, 102, 126 und 147 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 3, 6, 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 44, 57, 74, 83, 91, 92, 93, 96, 98, 105, 108, 122 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissions-jahr	Auflösungs-zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*	
					Eigenkapital in € / Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	IST -5 % (ohne Agio)
34	SB-Warenhaus Selm GbR	1990	2004	5.619.098,00	2.449.088,00	66,00	76,44	-49,65	-0,48	163,79
35	City-Center Schwerte GbR	1991	1999	10.941.646,00	4.345.981,00	40,00	40,00	-36,69	-8,79	136,90
37	Baumarkt Kiel GbR	1991	2017	8.103.976,31	3.834.689,11	96,25	57,25	-31,13	-24,20	64,35
38	S&M Private Grundstücksverwaltung Baumarkt Kitzingen GbR	1991	2007	7.914.798,00	3.170.010,00	82,50	79,75	-36,25	-28,13	209,87
39	SB-Markt Arnsberg GbR	1991	2010	4.397.110,00	1.789.522,00	96,75	89,25	-28,27	0,41	89,05
40	SB-Markt Tettngang GbR	1992	2002	2.909.251,00	1.278.230,00	59,50	38,50	-17,84	-74,59	120,19
41	SB-Warenhaus Lauchhammer GbR	1991	2006	20.796.797,00	4.159.359,00	441,53	440,30	142,49	49,07	595,76
42	SB-Warenhaus Friedrichshafen GbR	1991	2001	8.947.608,00	3.834.689,00	46,10	46,10	-42,09	-43,40	122,80
43	Einkaufszentrum Traunreut GbR	1991	2000	3.962.512,00	1.585.005,00	41,00	41,00	-30,13	-53,28	153,05
44	SB-Markt Wuppertal GbR	1992	2021	5.598.646,00	2.300.813,00	111,75	62,79	-11,56	-21,89	177,58
45	Bau- und Hobbymarkt Pulheim GbR	1992	2012	3.834.689,00	1.533.876,00	101,25	62,75	-28,06	-130,63	123,10
46	SB-Warenhaus Kreuztal GbR	1992	2006	9.152.125,00	3.579.043,00	70,00	65,00	-43,94	-53,56	188,78
47	SB-Warenhaus Oschersleben GbR	1992	2006	16.847.067,00	16.847.067,00	78,00	77,68	19,34	16,20	158,19
48	Fachmarktcenter Osnabrück GbR	1992	2007	8.405.639,00	3.323.397,00	79,25	78,00	-5,59	-16,39	196,24
50	SB-Warenhaus Balingen GbR	1992	2004	5.092.467,00	5.092.467,00	77,62	146,26	42,82	88,48	270,05
51	SB-Warenhaus Münsingen GbR	1992	1995	3.614.834,00	1.533.876,00	15,00	16,73	-18,44	-18,14	118,15
52	SB-Warenhaus Leipheim GbR	1992	2004	3.527.914,00	1.278.230,00	90,50	98,50	-16,80	-18,06	202,81
53	SB-Markt Edemissen GbR	1992	2007	2.658.718,00	1.073.713,00	65,25	67,25	-41,43	-61,60	202,05
54	SB-Warenhaus Olpe GbR	1992	2006	8.334.058,00	3.323.397,00	64,46	59,46	-27,94	-43,78	173,35
55	SB-Warenhaus Bochum-Langendreer GbR	1992	2006	8.569.252,00	3.451.220,00	68,50	68,50	-25,99	-31,77	182,30
56	Einkaufszentrum Traunreut II GbR	1993	2006	31.853.484,00	11.248.421,00	62,50	54,50	-72,33	-77,64	191,59
57	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. KG	1993	2017	14.648.512,40	5.112.918,81	103,00	130,00	-36,13	36,77	268,27
58	Einkaufszentrum Weinheim Berliner Platz GbR	1993	2016	24.030.718,40	10.225.837,62	104,50	86,00	-23,75	17,77	167,11
59	SB-Warenhaus Bergheim GbR	1993	2007	9.510.029,00	3.374.526,00	63,50	59,75	-65,27	-72,62	191,50
60	SB-Warenhaus Aalen GbR	1993	1998	9.714.546,00	3.579.043,00	22,50	22,50	-62,22	-69,91	129,96
61	Arbeitsamtsgebäude Magdeburg GbR	1993	2005	25.360.077,00	10.225.838,00	60,00	35,00	-66,58	-116,00	88,00

* Für die Fonds 12, 22, 23, 37, 39, 61, 73, 74, 79, 84, 91, 93, 96, 102, 126 und 147 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 3, 6, 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 44, 57, 74, 83, 91, 92, 93, 96, 98, 105, 108, 122 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*	
					Eigenkapital in € / Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	IST -5 % (ohne Agio)
62	Haiger-Center GbR	1993	2015	10.225.837,62	3.476.784,79	107,00	88,80	21,69	-73,20	244,28
63	SB-Warenhaus Holzminden GbR	1993	2006	12.035.811,00	4.857.273,00	61,00	65,50	-46,26	-51,44	236,06
64	SB-Warenhaus Erfstadt GbR	1994	2007	23.900.693,00	8.691.962,00	58,50	54,13	-61,33	-68,61	183,74
65	Bau- und Hobbymarkt Burscheid GbR	1994	2007	10.870.374,00	4.090.335,00	56,25	56,25	-71,64	-57,58	171,89
66	Einkaufszentrum Glauchau GbR	1994	2007	36.214.253,00	15.850.048,00	56,25	39,50	-75,00	-95,81	128,17
68	SB-Warenhaus Voerde GbR	1994	2007	19.429.091,00	7.925.024,00	58,50	59,13	-64,30	-49,89	172,20
69	SB-Warenhaus Diez GbR	1994	2007	13.804.881,00	5.879.857,00	60,63	63,18	-31,39	-30,43	181,39
70	Einkaufszentrum Hameln GbR	1994	2007	13.804.881,00	5.112.919,00	68,50	52,44	-29,51	-153,94	236,36
71	Einkaufszentrum Uelzen GbR	1994	2007	26.893.953,00	11.248.421,00	56,25	54,92	-69,07	-72,74	171,94
72	Einkaufszentrum Haßfurt GbR	1995	2007	13.293.589,00	5.368.565,00	59,63	61,13	-32,99	-14,92	185,59
73	Verbrauchermarkt Peine GbR	1995	2001	3.425.656,00	1.380.488,00	28,50	28,50	-29,96	-40,74	71,84
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	2022	16.361.340,00	6.135.500,00	109,00	54,25	26,81	-90,71	94,61
75	Baumarkt Wilhelmshaven GbR	1995	2010	1.815.086,00	204.517,00	412,50	235,00	237,10	78,81	195,59
76	Baumarkt Erfstadt GbR	1995	2007	11.268.873,00	4.345.981,00	51,75	51,75	-39,84	-64,65	174,88
77	Einkaufszentrum Stewede-Levern GbR	1995	2016	5.164.048,00	2.147.425,90	98,25	71,55	-17,13	-70,67	131,89
78	Baumarkt Coburg GbR	1995	2007	13.293.589,00	5.368.565,00	51,75	49,88	-58,20	-51,92	157,52
79	Jupiterzentrum Leipzig-Grünau GbR	1995	2014	16.259.082,00	7.669.378,00	101,00	45,00	4,98	-96,71	88,36
80	SB-Warenhaus Premnitz GbR	1995	2007	8.211.348,00	3.834.689,00	51,75	54,50	-94,46	-85,81	173,86
82	SB-Markt Bremen-Lesum GbR	1995	2012	1.482.746,00	639.115,00	100,88	82,05	46,46	-54,55	127,87
83	Hahn Baumarkt Euskirchen GmbH & Co. KG	1996	2021	14.940.460,00	5.368.565,00	98,70	100,58	-32,68	0,71	104,97
84	Baumarkt Bad Wörlshofen GmbH & Co. KG	1996	2013	6.212.196,00	2.479.766,00	84,50	42,00	-54,37	-62,76	68,38
86	SB-Markt Münsingen GbR	1996	2007	4.039.206,00	1.687.263,00	48,00	45,25	-30,10	-38,14	159,51
87	Handelszentrum Naila GbR	1996	2007	6.851.311,00	2.556.459,00	52,50	57,75	-51,63	-44,95	178,55
88	Einkaufszentrum Espelkamp GbR	1996	2007	26.638.307,00	9.970.192,00	49,88	51,75	-53,70	-40,45	167,58
89	Baumarkt Aue GbR	1996	2007	11.759.713,00	5.112.919,00	47,25	47,25	-109,88	-108,37	156,74
90	Baumarkt Nienburg GbR	1996	2007	9.663.417,00	3.681.302,00	55,13	54,68	-28,90	-28,05	158,86
91	Baumarkt Suhl GbR	1997	2017	12.143.000,00	5.880.000,00	94,00	64,50	-41,65	-33,94	76,47

* Für die Fonds 12, 22, 23, 37, 39, 61, 73, 74, 79, 84, 91, 93, 96, 102, 126 und 147 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 3, 6, 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 44, 57, 74, 83, 91, 92, 93, 96, 98, 105, 108, 122 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissions-jahr	Auflösungs-zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*	
					Eigenkapital in € / Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	IST -5 % (ohne Agio)
92	Baumarkt Schweinfurt GbR	1997	2017	14.316.000,00	5.420.000,00	97,75	74,75	-13,36	-122,68	131,09
93	City-Center Greiz GbR	1997	2021	20.298.288,00	9.714.546,00	91,00	45,00	-57,68	-108,16	97,08
94	Einkaufszentrum Landstuhl GbR	1997	2008	22.190.068,00	8.180.670,00	54,25	51,75	-27,55	-25,31	175,91
96	Baumarkt Barsinghausen GbR	1997	2019	7.209.215,00	2.560.000,00	97,50	70,00	-1,40	-40,84	85,42
98	Baumarkt Schleswig GbR	1997	2017	8.794.000,00	3.068.000,00	96,00	72,50	-35,83	-65,52	220,56
99	Einkaufszentrum Heide GbR	1997	2014	15.645.532,00	6.646.794,00	101,00	66,50	-5,46	-26,65	167,89
100	SB-Warenhaus Hannover GbR	1998	2017	18.611.000,00	7.160.000,00	106,50	106,50	6,20	-12,02	239,51
101	Baumarkt Neuwied GbR	1997	2016	11.248.421,39	2.147.425,90	92,00	165,16	248,96	269,75	246,28
102	Verbrauchermarkt Wolfsburg GbR	1997	2012	2.172.991,00	766.938,00	83,00	31,50	10,22	-49,50	58,78
103	Verbrauchermarkt Bremen GbR	1997	2007	2.326.378,00	766.938,00	54,25	31,50	-2,69	-71,60	116,80
104	SB-Warenhaus Bremerhaven GbR	1998	2014	14.674.077,00	5.368.565,00	80,00	86,50	-17,87	21,91	206,83
105	Fachmarktzentrum Soltau GbR	1998	2020	27.254.312,00	10.225.838,00	104,75	89,38	-19,57	-126,39	147,57
106	Hahn Einkaufszentrum Husum GmbH & Co. KG	1998	2014	26.893.952,95	10.225.837,62	92,00	87,00	-7,62	-24,77	190,69
108	Hahn Baumarkt Lichtenfels GmbH & Co. KG	1998	2021	10.187.115,00	3.642.579,00	137,00	92,00	11,03	-17,02	219,05
110	SB-Warenhaus Oer-Erkenschwick GbR	1998	2017	11.043.904,63	7.669.378,22	108,88	75,50	7,25	-14,18	138,00
111	Bürohaus Marsdorf GbR	1999	2019	14.443.995,00	4.294.852,00	211,00	39,75	134,68	-134,00	148,32
112	Fachmarktzentrum Straubing GbR	1998	2014	21.372.000,63	8.180.670,10	92,00	83,37	11,73	-62,21	110,70
113	Kaufpark Uchte GbR	1998	2018	7.055.828,00	2.454.201,00	115,50	78,00	-4,23	-4,71	163,86
114	SB-Warenhaus Kitzingen GbR	1999	2016	13.472.541,07	5.112.918,81	98,00	103,25	-8,11	5,12	242,69
116	Hahn SB-Warenhaus Bergneustadt GmbH & Co. KG	1999	2018	13.397.928,00	5.115.000,00	103,50	103,50	-13,68	9,63	198,69
119	Hahn Einkaufszentrum Eberbach GmbH & Co. KG	1999	2022	14.827.464,57	5.624.210,71	110,00	95,00	13,90	7,98	352,46
120	Baumarkt Elmshorn GbR	2000	2017	12.858.990,81	5.112.918,81	87,06	65,00	-21,15	-46,34	127,17
122	Hahn SB-Warenhaus Herford GmbH & Co. KG	1999	2021	9.816.804,00	3.834.689,00	110,00	80,00	11,84	-7,19	138,59
123	Einkaufszentrum Garbsen GbR	2000	2015	29.910.575,05	13.140.201,35	77,44	82,89	-12,92	1,45	203,51
124	SB-Warenhaus Salzgitter GbR	2000	2014	20.758.450,38	8.998.737,11	86,25	71,25	-21,35	-18,63	163,32
125	SB-Warenhaus Herzogenrath GbR	2000	2016	17.997.474,22	7.669.378,22	75,38	87,50	-16,28	-0,10	212,55

* Für die Fonds 12, 22, 23, 37, 39, 61, 73, 74, 79, 84, 91, 93, 96, 102, 126 und 147 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 3, 6, 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 44, 57, 74, 83, 91, 92, 93, 96, 98, 105, 108, 122 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

PWF	Name	Emissions-jahr	Auflösungs-zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*	
					Eigenkapital in € / Ist	Soll	Ist	Soll	Ist	IST -5 % (ohne Agio)
126	SB-Warenhaus Paderborn GbR	2001	2014	17.997.474,22	7.669.378,22	74,75	58,75	-7,65	-17,07	96,98
127	Hahn SB-Warenhaus Gummersbach GmbH Co. KG	2001	2016	10.430.354,38	4.857.272,87	83,38	84,63	20,52	7,12	216,31
128	Verbrauchermarkt Bad Zwischenahn GbR	2001	2017	9.919.000,00	4.397.000,00	86,75	90,25	5,64	11,98	205,67
131	Hahn SB-Warenhaus Bad Kissingen GmbH & Co. KG	2004	2020	9.310.000,00	3.444.000,00	106,16	80,41	63,33	77,35	244,27
132	Hahn Einkaufszentren Kleve und Delmenhorst GmbH & Co. KG	2003	2019	7.800.000,00	7.800.000,00	112,00	106,78	47,73	34,89	144,34
133	Hahn Einkaufszentrum Usingen GmbH & Co. KG	2004	2017	8.100.000,00	5.800.000,00	87,50	62,50	33,29	39,59	178,70
134	Hahn SB-Warenhaus Jülich GmbH & Co. KG	2004	2015	10.450.000,00	4.050.000,00	77,00	60,00	15,77	15,88	192,10
135	Hahn Fachmarktzentrum Fulda GmbH & Co. KG	2004	2019	54.000.000,00	21.000.000,00	98,00	87,25	45,54	54,33	289,59
137	Hahn SB-Warenhaus Kaiserslautern GmbH & Co. KG	2005	2017	13.200.000,00	5.300.000,00	72,60	71,50	32,49	38,07	188,46
139	Hahn Einkaufszentren Olpe und Neuwied GmbH & Co. KG	2006	2020	8.745.992,00	8.745.992,00	92,63	61,78	36,26	12,56	123,00
143	Hahn Immobilien Portfolio I GmbH & Co. KG	2007	2018	29.000.000,00	29.000.000,00	64,50	34,27	3,42	-18,28	140,79
145	Hahn Einkaufszentrum Landstuhl GmbH & Co. KG	2008	2019	23.900.000,00	9.300.000,00	68,75	18,25	-6,40	-30,97	179,46
147	Hahn SB-Warenhaus Erfstadt Beteiligungs GmbH & Co. KG	2009	2021	8.800.000,00	8.800.000,00	54,13	44,76	88,39	77,54	87,73
148	Hahn Fachmarktzentrum Giengen GmbH & Co. KG	2009	2021	19.800.000,00	7.800.000,00	74,50	19,75	6,44	-7,61	133,56
150	Hahn Immobilien Portfolio III GmbH & Co. KG	2010	2020	15.750.000,00	15.750.000,00	64,50	64,50	9,42	13,24	185,00
172	Hahn SB-Warenhaus Witten GmbH & Co. KG	2018	2021	24.000.000,00	13.000.000,00	16,25	11,25	13,90	7,98	105,26
701	PWF Zweitmarktfonds 1 GbR	2001	2012	971.455,00	971.455,00	63,25	65,74	4,99	-20,90	114,83
705	Hahn Zweitmarktfonds 5 GmbH & Co. KG	2005	2015	1.400.000,00	1.400.000,00	80,63	75,25	33,07	13,00	174,75

* Für die Fonds 12, 22, 23, 37, 39, 61, 73, 74, 79, 84, 91, 93, 96, 102, 126 und 147 verblieb nach dem Verkauf noch jeweils ein gebundenes Resteigenkapital. Hier wurde kein Kapitalüberschuss erreicht.
Für die Fonds 3, 6, 7, 9, 12, 16, 22, 32, 37, 44, 57, 74, 83, 91, 92, 93, 96, 98, 105, 108, 122 und 111 erfolgte die Darstellung unter Berücksichtigung der nach Prospektprognoseende bis zum tatsächlichen Verkauf noch zugeflossenen Ausschüttungen und zugewiesenen steuerlichen Ergebnisse.
Die Kapitalüberschussbetrachtung ergibt sich unter Annahme einer Spitzensteuerbelastung von 50 Prozent.

GLOSSAR

Alternativer Investmentfonds (AIF)

Als AIF werden im Kapitalanlagegesetzbuch alle geschlossenen Fonds eingestuft. Darüber hinaus zählen zu den AIFs auch die investmentrechtlich regulierten offenen Investmentfonds, die nicht als OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) gelten. Das sind insbesondere offene Spezialfonds und offene Immobilienfonds.

Assets under Management

Investitionsvolumen der von der Hahn Gruppe gemanagten Immobilien. Dieses betreute Immobilienvermögen setzt sich aus privaten und institutionellen Vermögen sowie Co-Investments und dem Vorratsvermögen zusammen.

Fachmarkt

Einzelhandelsbetrieb, der ein auf eine Warengruppe beschränktes Non-Food-Sortiment preisorientiert mit unterschiedlichen Bedienungskonzepten und teils weiteren Serviceleistungen an überwiegend PKW-orientierten Standorten anbietet.

Fachmarktzentrum

Einkaufszentrum, das an PKW-orientierten Standorten Betriebe unterschiedlicher Branchen, Betriebsgrößen und Betriebsformen mit Dominanz von preisaktiven Fachmärkten integriert.

FCP

Fonds commun de placement – Rechtsform eines Anlagefonds luxemburgischen Rechts. Die Anleger in einem FCP sind gemeinsame Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

Kapitalanlagegesetzbuch

Das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde am 16. Mai 2013 vom Deutschen Bundestag beschlossen und trat zum 22. Juli 2013 in Kraft. Es setzt die EU-Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz – AIFM-UmsG) um. Das KAGB soll sämtliche europäischen Regulierungsmaßnahmen im Investmentbereich beinhalten.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Eine Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) verwaltet und entwickelt das Investmentvermögen, in welches Anleger eines AIF investieren. Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) muss eine KVG prüfen und genehmigen.

Pluswertfonds

Die von der HAHN Fonds Management GmbH bzw. DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegten geschlossenen Investmentvermögen für Privatkunden werden unter dem Namen „Pluswertfonds“ (PWF) vertrieben.

Revitalisierung

Hierunter wird die Wiederbelebung bzw. Erneuerung einer nicht mehr zeitgemäßen bzw. marktfähigen Immobilie verstanden. Durch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen kann der Wert des Immobilienobjektes durch Neupositionierung im Markt beträchtlich gesteigert werden.

SB-Warenhaus

Einzelhandelsbetrieb ab ca. 5.000 m² Verkaufsfläche mit Umsatzschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs und zahlreichen Non-Food-Warengruppen, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten in Selbstbedienung angeboten werden.

Shopping-Center

Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Im Gegensatz zum Fachmarktzentrum ist der Mieterbesatz kleinteiliger und umfangreicher sowie weniger fachmarktorientiert. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.

Verbrauchermarkt

Einzelhandelsbetrieb mit Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs auf einer Verkaufsfläche von 1.500 bis 5.000 m². Die Standorte sind meist PKW-orientiert und werden überwiegend mit Selbstbedienungskonzept geführt.

ALLGEMEINE HINWEISE, DISCLAIMER

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

Für alle zum 31. Dezember 2023 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2023.

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

Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung der Beteiligungen basieren auf den Jahresabschlüssen zum 31. Dezember 2023.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung oder Finanzanalyse dar, sondern geben lediglich die Ansichten der Hahn Gruppe wieder. Die in der Vergangenheit erzielten Erfolge sind keine Garantie für die zukünftige Entwicklung einer Anlage. Soweit nicht anders angegeben, beruhen die in diesem Dokument enthaltenen Ansichten auf Recherchen, Berechnungen und Informationen der Hahn Gruppe. Diese Ansichten können sich jederzeit ändern, abhängig von wirtschaftlichen und anderen Rahmenbedingungen.

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

Investitionen in unternehmerische Beteiligungen beinhalten gewisse Risiken. Die Rendite und der Wert der zugrunde liegenden Anlage sind Schwankungen unterworfen. Dies kann zum vollständigen Verlust des investierten Kapitals führen. Dieses Dokument ist kein Verkaufsprospekt und stellt kein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Anteilen dar. Der Performancebericht dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken.

Der Performancebericht ist nicht an die persönlichen Bedürfnisse angepasst. Der Performancebericht ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis eines Verkaufsprospektes. Der Performancebericht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auf Basis des Performanceberichts kann kein Beitritt in eine Beteiligung erfolgen.

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

IMPRESSUM

Inhaltlich Verantwortliche

DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach

Gestaltung, Satz

Friedrich⁵ | GrafikDesignAgentur

Lektorat

Veronika Roman, Köln

Fotos

Hahn Gruppe

2023

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

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

www.hahnag.de