

Hahn 182: Fünf Kaufland-Märkte in einem neuen AIF-Portfolio

Mit dem Publikums AIF 'Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG' hat die **Hahn Gruppe** über ihre Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH** eine Beteiligung mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 69,0 Mio. € und einem Eigenkapital von 38,0 Mio. € in den Markt gebracht, die sich von vorherigen Angeboten in ihrer Struktur abhebt. Im Anlageportfolio befinden sich fünf bereits erworbene Lebensmittelmärkte, die allesamt mit einer Laufzeit bis 31.01.2040 samt Verlängerungsoptionen von 3 x 5 Jahren langfristig an Gesellschaften der **Kaufland Gruppe** vermietet (Double-Net-Mietverträge) sind. Dabei handelt es sich um die Standorte: ++ Leonberg/Baden-Württemberg (Baujahr 2014, Ist-Jahresmiete 0,888 Mio. €, Grundstücksfläche 10.983 m², Gesamtmietfläche 7.236 m², Pkw-Stellplätze 263, 10,23 € Miete/m² und einem Mietanteil an den Gesamteinnahmen von 26,2 %) ++ Wertheim/Baden-Württemberg (Baujahr 2009, Ist-Jahresmiete 0,509 Mio. €, Grundstücksfläche 10.779 m², Gesamtmietfläche 6.064 m², Pkw-Stellplätze 268, 6,99 € Miete/m² und 15 % Mietanteil) ++ Landau an der Isar/Bayern (Baujahr 2014, Ist-Jahresmiete 0,45 Mio. €, Grundstücksfläche 12.380 m², Gesamtmietfläche 4.687 m², Pkw-Stellplätze 180, 8,00 € Miete/m² und 13,3 % Mietanteil) ++ Bremerhaven/Bremen (Baujahr 1999, Ist-Jahresmiete 0,786 Mio. €, Grundstücksfläche 37.413 m², Gesamtmietfläche 10.924 m², Pkw-Stellplätze 535, 6,00 € Miete/m² und 23,1 % Mietanteil) sowie ++ Velbert/Nordrhein-Westfalen (Baujahr 2010, Ist-Jahresmiete 0,760 Mio. €, Grundstücksfläche 11.312 m², Gesamtmietfläche 8.347 m², Pkw-Stellplätze 307, 7,59 € Miete/m² und 22,4 % Mietanteil).



Hahn
Gruppe

Mieter der fünf Immobilien sind Konzernunternehmen der **Kaufland Unternehmensgruppe**, die zur **Schwarz Gruppe** gehört und in Deutschland im Jahr 2023 mit einem Jahresumsatz von 55,9 Mrd. € nach der **EDEKA-Gruppe** (76,7 Mrd. €) der zweitgrößte Lebensmitteleinzelhändler ist. Kaufland erzielte im Jahr 2023 einen Umsatz in Deutschland von 34,2 Mrd. € (+ 7,8 % gegenüber 2022) und beschäftigt rund 90.000 Mitarbeiter. In Europa ist die Schwarz Gruppe der größte Handelskonzern mit rund 575.000 Mitarbeitern und einem Umsatz von 167,2 Mrd. € im Geschäftsjahr 2023/2024, womit das Unternehmen eine herausragende Marktbedeutung aufweist. Der Bonitätsindex der einzelnen Mietergesellschaften ist laut eingeholter **Creditreform**-Auskünfte vom 18.09.2024 für die Mieter der Objekte in Landau, Wertheim und Velbert sehr gut und in Bremerhaven und Leonberg gut. Darüber hinaus steht mit der **Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. GmbH**, die über einen Bonitätsindex von 155 Punkten und damit über eine sehr gute Bonität verfügt, ein zusätzlicher Mietzahlungs-Haftungspartner bei einem möglichen Zahlungsausfall zur Seite, womit aus unserer Sicht eine sehr hohe Sicherheit bei den zu erwartenden Mieteinnahmen besteht. Thomas Kuhlmann, Vorstandsvorsitzender der Hahn Gruppe, zeigt sich mit dem Portfolio entsprechend zufrieden: "Wir freuen uns über den Erwerb dieses attraktiven Immobilienportfolios. Die fünf etablierten Standorte profitieren von Kaufland als leistungsstarkem Betreiber. Der Fokus auf den Lebensmitteleinzelhandel gewährleistet eine hohe Besucherfrequenz, stabile

Hahn Pluswertfonds 182

Fondsgesellschaft:	Hahn Pluswertfonds 182 GmbH & Co. Geschl.-Investment-KG , Buddenstr. 14, 51429 Bergisch Gladbach
Anbieter und KVG:	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	38,0 Mio. € zzgl. Agio
Fondsvolumen:	69,0 Mio. € zzgl. Agio
Mindestzeichnung:	5.000 € zzgl. Agio
Ausschüttung:	4,75 % p. a.
Laufzeit geplant:	bis zum 31.12.2038
Homepage:	www.hahnag.de

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Rechtsanwalt (Syndikusanwalt) Gerrit Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda GmbH, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

Mieteinnahmen und langfristige Wertstabilität. In Verbindung mit den langfristigen Mietverträgen handelt es sich um ein substanzstarkes Investment, mit attraktiven Renditeaussichten."

Auffällig ist die Spreizung bei den Mieten der fünf Lebensmittelmärkte. Jedoch aufgrund der Größe der Liegenschaften und deren langjährig bewährten strategischen Lagen an verkehrsgünstigen Standorten in Deutschland sorgen sie dafür, dass das Portfolio eine breite Einnahmestruktur aufweist. Die Standorte verfügen auch über eine solide Kaufkraft: Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt zwar in Bremerhaven mit 84 Punkten unter dem Bundesdurchschnitt, dafür in Velbert (98,4) und Wertheim (99 Punkte) fast im Schnitt, während die Kaufkraft in Leonberg mit 117 Punkten und in Landau mit 140 Punkten teils deutlich darüber liegt, was zu einem ausgewogenen Mix im Sinne einer breiten Diversifizierung beitragen. Die anfängliche Jahresmiete beträgt kumuliert betrachtet 3,393 Mio. €. Anpassungen der Miete sind an den Verbraucherpreisindex in Deutschland gekoppelt. Bei einem Anstieg um mehr als 10 % erfolgt eine Angleichung in Höhe von 70 % der Veränderung des Index, womit sukzessive mit Mieteinnahmesteigerungen zu rechnen ist. Die Kalkulation sieht eine jährliche Inflationsrate von 1,8 % vor, die wir für angemessen berechnet halten.

Die Anlageobjekte wurden durch den Gutachter **Erik Schleicher**/Köln zum Stichtag 11.10.2024 mit folgenden Verkehrswerten taxiert: ++ Bremerhaven (13,47 Mio. €) ++ Landau (7,81 Mio. €) ++ Leonberg (15,38 Mio. €) ++ Velbert (12,87 Mio. €) und ++ Wertheim mit 8,66 Mio. €, womit alle Objekte auf einen Gesamtverkehrswert in Höhe von 58,19 Mio. € kommen. Dem steht ein Kaufpreis für die Immobilien von knapp 55,985 Mio. gegenüber. Damit sind die Immobilien zum 16,5fachen bezogen auf die Netto-Mieten erworben worden, während die Wertgutachten auf einen Faktor zum knapp 17,2fachen kommen, womit uns der Kaufpreis gut ausgehandelt erscheint. Zum Verkaufszeitpunkt sieht die Prognose eine Nettokaltmiete von 3,892 Mio. € im Jahr 2039 vor. Daraus berechnet sich ein Veräußerungspreis der Immobilien von 64,212 Mio. € bei einem Verkaufsmultiplikator des 16,5fachen. Die Fondsgesellschaft hat der **Kaufland Immobilien GmbH & Co. KG** als Verkäufer der Immobilien eine Rückkaufoption bezogen auf das gesamte Immobilien-Paket eingeräumt, die zum 31.12.2037 ausgeübt werden kann. Einzelne Immobilien können dabei nicht selektiv zurückgekauft werden, damit ist 'Cherry Picking' ausgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt das 18fache der zum Zeitpunkt der Ausübung der Rückkaufoption geschuldeten Jahresmiete (netto) sämtlicher Mietverträge, was einem Veräußerungserlös im prognostizierten Fall von 70,50 Mio. € entspräche und damit Wertsteigerungspotential beinhaltet.



Das Fremdkapital in Höhe von 31,0 Mio. € ist währungskongruent in einem Euro-Darlehen, wodurch ein Währungsrisiko entfällt. Unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung (Damnum) von 10 % der Darlehenssumme beträgt der Zinssatz 2,22 % p. a. nominal und 3,56 % p. a. effektiv und ist bis zum 30.10.2034 festgeschrieben. Die Tilgung liegt bei rund 1,5 % p. a., womit die kalkulierte Restverschuldung bis zum Ende der Zinsfestschreibung im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen beim 7,34fachen liegt, womit eine sinnvolle Entschuldung erfolgt. Die Kalkulation sieht einen prognostizierten Anschlusszinssatz von 4,00 % p. a. vor, wodurch sich kalkulatorisch die Darlehenszinsen in den Jahren 2035 und 2036 um insgesamt ca. 0,747 Mio. € erhöhen würden, weshalb sich bei einem niedrigen Anschlusszinssatz auch gewisse Einsparungen noch ergeben könnten. Die Mindestbeteiligung liegt bei moderaten 5.000 € zzgl. Agio, während die Dauer der Beteiligung bis zum 31.12.2038 vorgesehen ist. Prognostiziert wird mit einer laufenden Ausschüttung von 4,75 % bei quartalsweiser Auszahlung. Der Gesamtmittlerückfluss wird mit 167,1% vor Steuern kalkuliert, womit gewisse Investitionsanreize gesetzt sind. Der durchschnittliche Vermögenszuwachs würde sich für den Anleger auf ca. 5,78 % p. a. noch erhöhen, falls Kaufland die Rückkaufoption an den erworbenen Immobilien ausübt.

'k-mi'-Fazit: Die Investition in den Hahn Pluswertfonds 182 mit Kaufland als bonitätsstarken und langfristigen Mieter sorgt für eine Sicherheit, die in der aktuellen wirtschaftlichen Lage von großer Bedeutung ist. Mit einer attraktiven Renditeprognose, der Chance auf Wertzuwachs und einer soliden Finanzierungsstruktur ergibt sich hier für Investoren somit bei einem langjährig tätigen und sehr erfahrenen Anbieter eine Beteiligungsmöglichkeit, die durch ihre spezifische Struktur mit attraktiven Renditechancen punktet.

– Auszug aus kmi-15-2025 vom 11.04.2025 –

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)

Augenoptik
Auto
Tankstelle
Waren
Schmuck
Unterhaltungselektronik
Apotheken
Installation
Spielwaren
Modellbau
Basteln
Damenmode
Büro
Fachhandel
Sport
Fachhandel
Elektro
Fachhandel
Möbel
Fachhandel
Wohlfühl
Handarbeiten
Parfümerie
Kosmetik
Mittelstand
Eisenwaren
Werkzeuge
Garten
Young Fashion
Schuh
Fachhandel
Foto
Fachhandel
Telekommunikation

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

Bank intern
kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)