

PERFORMANCE- BERICHT 2022

KENNZAHLEN

Assets under Management in Mrd. Euro



Immobilienfondsgeschäft	2022	2021
Immobilien-Neuinvestitionen in Mio. Euro	106	318
Transaktionsvolumen in Mio. Euro	516	608
Anzahl aufgelegte Immobilienfonds seit 1982	194	193
Verwaltetes Immobilienfondsvermögen in Mrd. Euro	3,3	3,2
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	188	179
Vermietungsleistung in m ²	226.000	126.000

>98
Prozent
Vermietungsquote

516

Mio. Euro Transaktions-
volumen im Jahr 2022

	2022
Insgesamt aufgelegte Sachwertinvestmentvermögen:	194
Davon Publikumsfonds für Privatanleger:	188
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:	139
Historisches Gesamtinvestitionsvolumen:	über 4 Mrd. €
Assets under Management (Immobilienfondsportfolio):	3,3 Mrd. €
Verwaltete Fläche kumuliert:	1,566 Mio. m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management (insgesamt):	98 %
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	188 Mio. €
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2022:	595,9 Mio. €
Erfüllungsquote der prospektierten Ausschüttungen (aktive Publikumsfonds):	91,58 %
Insgesamt aufgelöste Investmentvermögen (inkl. Private Placements):	135
Aufgelöste Publikumsfonds:	120
Durchschnittliche Laufzeit der aufgelösten Investmentvermögen:	15,9 Jahre
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen (Bruttovermögen):	1.448,2 Mio. €
Summe des ursprünglichen Eigenkapitals:	642 Mio. €
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene:	1.155,8 Mio. €
Summe der Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung nach Steuern auf Investorenebene bezogen auf das eingezahlte Eigenkapital:	180,00 %
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern: ¹⁾	5,39 %

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 Kapitalverwaltungsgesellschaft 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.

INHALT

- 06 Vorwort
- 08 Wichtige Meilensteine der Hahn Gruppe
- 10 Die Hahn Gruppe in Zahlen
- 12 Investmentfokus: Handels- und Mixed-Use-Immobilien
- 16 Investmentprodukte
- 18 Verwaltetes Immobilienvermögen
- 22 Starke Basis: Unternehmerische Verantwortung**
- 24 Nachhaltigkeit
- 28 Arbeiten bei der Hahn Gruppe
- 30 Starke Basis: Kapitalverwaltung**
- 32 Die KVG der Hahn Gruppe: DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
- 34 Bestandsmanagement
- 35 Neugeschäft
- 36 Die Performancezahlen
- 38 Laufende Pluswertfonds Übersichtsblatt 1
- 42 Verkaufte Pluswertfonds Übersichtsblatt 2
- 52 Glossar
- 54 Allgemeine Hinweise, Disclaimer
- 55 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.

VORWORT

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 2022.

Pluswertfonds 179 aufgelegt

Die Hahn Gruppe hat 2022 die Vertriebsgenehmigung für einen neuen offenen Immobilienfonds aus der erfolgreichen German-Retail-Fund-Reihe erhalten. Der institutionelle Immobilienfonds HAHN German Retail Fund V wird in großflächige Handelsimmobilien wie etwa Fachmarktzentren, SB-Warenhäuser oder Verbrauchermärkte investieren. Als Artikel-8-Plus-Fonds berücksichtigt der Spezial-AIF gemäß EU-Offenlegungsverordnung zudem ökologische und soziale Merkmale und strebt nachhaltige Investitionen an.

Im Neugeschäft mit Privatanlegern ist 2022 ein neuer Publikumsfonds aufgelegt worden. Der im Jahresverlauf vollständig platzierte Pluswertfonds 179 investiert rund 58 Mio. Euro in ein Baumarktportfolio. Im Zuge der Platzierungstätigkeit konnte das Netzwerk an Vertriebspartnern signifikant ausgebaut werden. Insgesamt wurden rund 50 Mio. Euro im privaten und institutionellen Fondsgeschäft eingeworben.



// Unsere Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien bietet auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Aussichten für Mieter und Investoren sowie ein hohes Maß an Stabilität.

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Im Geschäftsjahr sind zudem Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von 106 Mio. Euro getätigt worden. Zugleich wurden Objektverkäufe an Dritte mit einem Volumen von 410 Mio. Euro beurkundet. Das Transaktionsvolumen belief sich entsprechend auf rund 516 Mio. Euro.

Steigerung der Vermietungsleistung

Die Hahn Gruppe hat 2022 weiter intensiv daran gearbeitet, die Werthaltigkeit der gemanagten Fondsinvestments zu steigern. Die Performance der verwalteten Immobilienfonds war gekennzeichnet durch eine erfreulich stabile Wertentwicklung der Portfolios und tendenziell steigende Mieterträge. Gleichzeitig wurden durch die Verkäufe von Immobilienobjekten Opportunitäten genutzt und damit überdurchschnittliche Renditen für unsere Anleger erzielt. Im Jahresverlauf hat das Asset Management der Hahn Gruppe die Vermietungsleistung um 80 Prozent auf 226.000 m² gesteigert (Vorjahr: 126.000 m²). So gelang es, mit Neuvermietungen und vorzeitigen Vertragsverlängerungen die Vermietungsquote deutlich oberhalb der 98-Prozent-Marke zu etablieren. Im Property Management wurden zudem wichtige ESG-Initiativen initiiert und begleitet, um insbesondere die Klimaverträglichkeit der Immobilien zu verbessern.

Zum Jahresende 2022 verwaltete die Hahn Gruppe ein Immobilienvermögen von rund 8 Mrd. Euro. Die Summe setzt sich zusammen aus rund 3,3 Mrd. Euro verwaltetem Immobilienfondsvermögen und weiteren rund 4,7 Mrd. Euro Assets, die über unsere Immobilien-Tochtergesellschaften für Dritte gemanagt werden.

Engagiert in die Zukunft

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland bleibt eingetrübt. Dennoch sind wir für die Fondsbeteiligungen der Hahn Gruppe optimistisch. Unsere Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien bietet auch in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld gute Aussichten für Mieter und Investoren sowie ein hohes Maß an Stabilität. Mit dem regulierten Finanzprodukt des Publikums-AIF steht ein attraktives Anlagevehikel zur Verfügung, das den Privatanlegern hohe Transparenz und Anlegerschutz bietet.

Um die Herausforderungen der Zukunft weiterhin erfolgreich zu bewältigen und neue Chancen am Markt engagiert wahrnehmen zu können, haben wir 2022 das Strategieprogramm „Hahn 2026“ initiiert. Mit Blickrichtung auf die Handlungsfelder Kapitalmarkt, Immobilie und Unternehmensorganisation wollen wir uns stetig weiterentwickeln. Ziel ist es, in Partnerschaft mit unseren Investoren, Anlegern und Mietern nachhaltig erfolgreich zu bleiben.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen in die Hahn Gruppe!

Thomas Kuhlmann
Vorstandsvorsitzender

Daniel Löhken
Mitglied des Vorstands

Bergisch Gladbach, Dezember 2023

WICHTIGE MEILENSTEINE DER HAHN GRUPPE

Unternehmens-
gründung

1982

Neustrukturierung
der AG als Holding;
Kapitalerhöhung auf
10 Mio. Euro

2002

Investitions-
volumen über
2 Mrd. Euro

2005

Begebung der
Hahn-Anleihe über
20 Mio. Euro

2012

Lizenzierung der Kapitalverwaltungs-
gesellschaft DeWert Deutsche Wert-
Spezial-AIF nach KAGB

2014

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

2016

Einstieg in die zweite Assetklasse
Mixed-Use mit dem HAHN German
Mixed-Use Fund I

2019

40 Jahre
Hahn Gruppe

2022

1997

Investitionsvolumen über
1 Mrd. Euro

2004

Kooperation mit
der MEAG (German
Superstores Fund)

2008

Gründung des institutionellen HAHN FCP-
FIS German Retail Fund mit
750 Mio. Euro Zielvolumen

2013

Gewinner Scope Award
„German Retail“

2015

Erster geschlossener
Publikums-AIF nach KAGB

2017

Planmäßige Rückzahlung
Hahn-Anleihe

2020

Umstieg auf CO₂-neutrale
Energieversorgung
Erster Unternehmens-
Nachhaltigkeitsbericht

2023

Verwaltetes
Immobilienvermögen
8 Mrd. Euro

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 und Götzen Vermögensverwaltung GbR (Poolvertrag) 7,0 Prozent Thomas Kuhlmann 1,2 Prozent Streubesitz (Stand: 31.12.2022)
Aufsichtsrat:	Stefan Brendgen (Aufsichtsratsvorsitzender) Dr. Johannes Fritz (stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender) Felicitas Hamm Michael Hahn Jörg Kotzenbauer (Stand: 31.12.2022)
Vorstand:	Thomas Kuhlmann (Vorstandsvorsitzender) Daniel Löhken (Mitglied des Vorstands)
Anzahl der Mitarbeiter:	rund 180 (Stand: 31.12.2022)
Immobiliensegment:	Versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien

	2022
Emittiertes historisches Investitionsvolumen (Pluswertfonds und Private Placements):	rund 2,57 Mrd. Euro
Summe des insgesamt eingesammelten Eigenkapitals zzgl. Agio:	rund 1,20 Mrd. Euro
Durchschnittliche Fremdkapitalquote (bezogen auf das Fondsvolumen):	53,25 Prozent
Durchschnittliches Alter der aktuell verwalteten und bereits aufgelösten Investmentvermögen seit Auflage (d. h. bisherige Laufzeit der AIFs):	rund 15,2 Jahre
Betreute Privatanleger:	rund 3.500
Anzahl der aktiven, laufenden Zeichnungen/Beteiligungen zum Stichtag:	über 6.500
Geleistete Ausschüttungen aus Publikumsfonds kumuliert bis 31.12.2022:	595,9 Mio. Euro

Leistungen unseres Asset Managements

	2022
Anzahl Standorte verwalteter Immobilienobjekte in Deutschland:	139
Verwaltete Flächen (insgesamt):	1,566 Mio. m ²
Vermietungsleistung:	226.000 m ²
Vermietungsquote aller Objekte im Asset Management:	98 Prozent
Verwaltetes jährliches Mietvolumen:	188 Mio. Euro
Anzahl laufender Mietverträge:	859
Gesamtfinanzierungsvolumen:	171,5 Mio. Euro
— davon Neufinanzierungsgeschäft:	52,8 Mio. Euro
— davon Prolongationen:	118,7 Mio. Euro

INVESTMENTFOKUS: HANDELSIMMOBILIEN UND MIXED-USE-IMMOBILIEN

Unsere Investitionsschwerpunkte liegen auf Handels- und Mixed-Use-Immobilien, die mit ihrem Mieterbesatz eine hohe Versorgungsorientierung aufweisen. Diese Immobilien und deren Betreiber erfüllen überwiegend den täglichen Bedarf der Menschen und weisen entsprechend hohe Besucherfrequenzen auf. Zugleich gewährleisten sie stabile Mieterträge für die Immobilieninvestoren.

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, 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. So haben Lebensmittel und Drogerieartikel höchste Relevanz für den täglichen Bedarf der Menschen und werden entsprechend häufig konsumiert. Baumärkte stellen ebenfalls die Versorgung mit lebensrelevanten Gütern sicher, indem sie wichtige Bedarfe rund um das Thema Wohnen abdecken.

Solide Bilanzen der Mieter

Unsere Hauptmieter sind überwiegend führende und international tätige Einzelhandelskonzerne. Dazu zählen beispielsweise EDEKA, 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.

Regionale Stärke der Objekte

Der Wettbewerb im stationären Einzelhandel wird intensiv geführt. Langfristig setzen sich vor allem Standorte durch, die eine marktführende Stellung in ihrem Einzugsgebiet einnehmen. Die Hahn Gruppe investiert deshalb nur in bedeutende Handelsstandorte mit Ankermietern, die eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen. Die Standorte sollten eine hohe Sichtbarkeit, eine gute Verkehrsanbindung und 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, sind die Verwaltungsgebühren für die Filialisten hier vergleichsweise günstig. 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. Einkaufszentren mit einem Ankermieter aus dem Lebensmittelbereich
Konzentration von Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Branchen und Betriebsgrößen. Bei Fachmarktzentren, die überwiegend an PKW-orientierten Standorten angesiedelt sind, dominiert die Betriebsform preisaktiver Fachmärkte. In der Regel ist dieser Objekttyp einheitlich konzipiert und gemanagt. Die Handels- und Dienstleistungsbetriebe werden über eine meist überdachte Mall integriert.



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



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.

Büro und Wohnen

Die Nutzungsarten Büro und Wohnen haben den größten Anteil am Immobilien-Investmentmarkt und sind dementsprechend auch ein wichtiger Bestandteil des Mieterbesatzes von Mixed-Use-Immobilien. Wohnraum ist wenig anfällig für konjunkturelle Schwankungen und stabilisiert daher die Mieteinnahmen der Immobilieninvestition. Die Büovermietung ist wiederum zyklischer, weist aber eine größere Flexibilität und tendenziell höhere Renditepotenziale auf. Im Verbund mit anderen Nutzungsformen können Büro und Wohnen vielfältige Synergien erzeugen.



Mixed-Use-Immobilien

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

Mixed-Use-Immobilien sind oftmals der Bestandteil eines Stadtquartiers. Das Quartier ist eine multifunktionale Durchmischung aus Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitflächen. Nach dem Prinzip der kurzen Wege findet man alles an einem Ort. Lebendige Quartiere mit Raum für Begegnung schaffen Aufenthaltsqualität und fördern das Zusammenleben.

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 auf 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.



Gastronomie

Restaurants, Bars und Cafés erfüllen eine wichtige Treffpunktfunktion mit sozialer Komponente für Menschen aus dem näheren Umfeld. Sind die Gastronomiekonzepte erfolgreich, dann schaffen sie wichtige Synergien für die umliegenden Betreiber, weil sie Besucher anziehen und für zusätzliche Frequenz am Standort sorgen.

Gesundheit, Sport und Entertainment

Arztpraxen haben eine positive Wirkung auf die Nachbarschaft und die umliegenden Geschäfte. Wenn eine Immobilie eine gute medizinische Infrastruktur bietet, kann dies ein wichtiger Faktor bei der Standortwahl für Menschen sein, die auf der Suche nach Wohn- oder Arbeitsraum sind. Insgesamt können Arztpraxen als Mieter einer Immobilie die Besucherfrequenz am Standort nachhaltig erhöhen und Synergien schaffen.

Sport- und Gesundheitseinrichtungen wie Fitness-, Yoga-Studios oder Wellnesszentren bieten den Besuchern die Möglichkeit, körperlich aktiv zu sein und gesund zu bleiben. Diese Einrichtungen ziehen ebenfalls nicht nur regelmäßige Besucher an, sondern können auch zu einer höheren Verweildauer führen.

INVESTMENTPRODUKTE

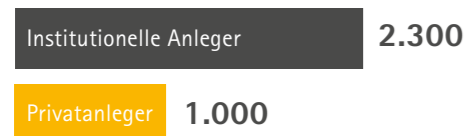
Die Hahn Gruppe ist ein führender Immobilienfonds Manager für institutionelle Investoren und private Anleger – mit dem Fokus auf versorgungsorientierte Handels- und Mixed-Use-Immobilien. Wir konzipieren nachhaltig ertragsstarke Investments über die gesamte Wertschöpfungskette hinweg.

Die Hahn Gruppe verfügt über langjährige Erfahrung und umfassendes Know-how in der Immobilien- und Investmentbranche. Dies ermöglicht es, eine breite Palette von Investmentprodukten anzubieten. Das Portfolio umfasst offene Spezial-AIFs, Individualfonds und Club Deals, die auf die spezifischen Bedürfnisse der institutionellen Kunden zugeschnitten sind.

Neben den institutionellen Investmentlösungen bieten wir Publikums-AIFs und Private Placements an, um auch privaten Anlegern den Zugang zu indirekten Immobilieninvestments zu ermöglichen. Unsere Fondsprodukte für Privatkunden sind seit 2006 reguliert und von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigt, um höchste Transparenz und Sicherheit für unsere Anleger zu gewährleisten. Wir verfolgen dabei stets eine langfristige Investmentstrategie, die es uns ermöglicht, stabile und langfristige Renditen für unsere Anleger zu erwirtschaften.

Verwaltetes Fondsvermögen in Mio. Euro

Stand 31. Dezember 2022



DeWert – unsere Kapitalverwaltungsgesellschaft

2013 ist in Deutschland das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft getreten. Durch das KAGB werden 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 werden sämtliche Investmentvermögen durch die DeWert aufgelegt und gemanagt. Die Gesellschaft ist von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) lizenziert und besitzt die Erlaubnis zur Auflage und zum Vertrieb von inländischen Spezial-AIFs (offene und geschlossene) sowie geschlossenen Publikums-AIFs. Unter ihrem Dach werden die Konzeption, der Vertrieb, 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 2,3 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 langfristig 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.

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

Auszug der aufgelegten institutionellen

Investmentvehikel

Kategorie	Bezeichnung
FCP nach Luxemburger Recht	HAHN German Retail Fund I
Offene Spezial-AIFs	HAHN German Retail Fund II
	HAHN German Retail Fund III
	HAHN German Retail Fund IV
Individualmandate	Diverse geschlossene Spezial-AIFs; sonstige Mandate

Exzellenter 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, erste Fonds der German-Retail-Fund-Reihe zum Jahresende 2022 eine durchschnittliche jährliche Rendite (IRR) von rund 7,4 Prozent auf. Auch für die Zukunft sind die Portfolios der institutionellen Immobilienfonds gut aufgestellt, um nachhaltig attraktive Renditen zu erwirtschaften.

Vermögende Privatkunden

Die Hahn Gruppe hat seit ihrer Gründung bereits 188 Immobilien-Investmentvermögen für vermögende Privatkunden und semiprofessionelle Anleger aufgelegt. Dabei handelt es sich um 158 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. Bei den Publikumsfonds beläuft sich die Mindestzeichnungssumme in der Regel auf 20.000 Euro. Die tatsächlichen durchschnittlichen Zeichnungssummen der Anleger liegen um ein Vielfaches darüber.

Die Leistungsbilanz der Hahn Gruppe als Anbieter von Immobilienfonds weist bei den bisher aufgelösten Fondsvermögen einen durchschnittlichen jährlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39 Prozent* auf.

Track-Record Publikumsfonds

für Privatanleger

Bisher aufgelegte Publikumsfonds für Privatanleger	188
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 %
Durchschnittlicher jährlicher Vermögenszuwachs nach Steuern*	5,39 %

* 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 belaufen sich auf rund 8 Mrd. Euro (Stand 31. Dezember 2022). Sie unterteilen sich in verwaltete Hahn-Immobilienfonds und in Managementmandate für Dritte.

188

Mio. Euro Mietvolumen generieren unsere Fondsinvestmentstandorte jährlich

Hahn-Immobilienfonds

Die Hahn Gruppe betätigt sich als Manager von Immobilienfonds und kontrolliert die gesamte Wertschöpfungskette der von ihr betreuten Immobilienobjekte. An rund 140 Immobilienstandorten mit einer Mietfläche von ca. 1,6 Mio. m² werden jährliche Mieterträge von rund 188 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 2022 bei über 98 Prozent.

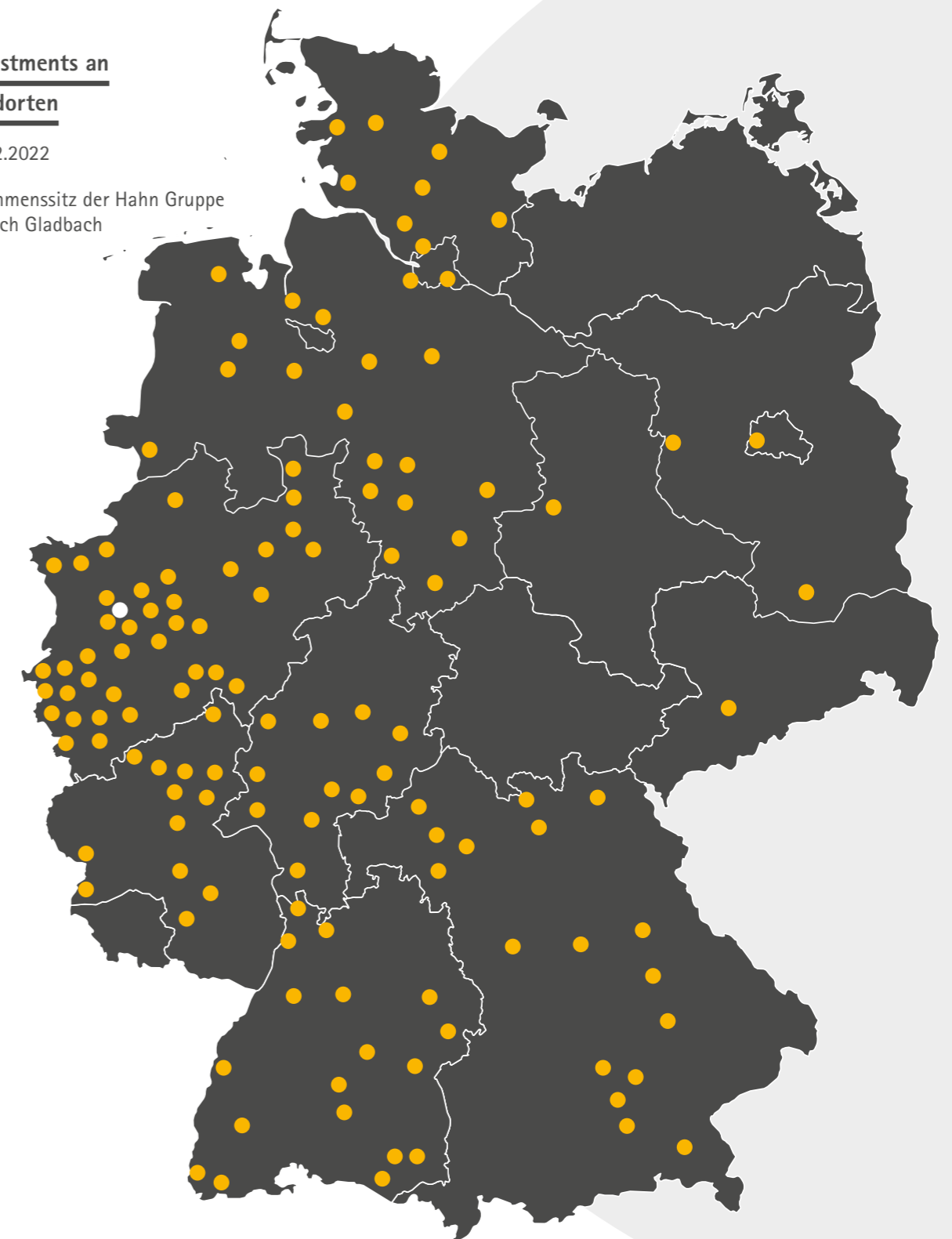
Kennzahlen Immobilienfondsportfolio

	2022	2021	2020	2019
Vermietungsquote in Prozent	98	98	98	98
Verwaltete Mietfläche in Mio. m ²	1,566	1,495	1,540	1,610
Verwaltetes jährliches Mietvolumen in Mio. Euro	188	179,1	178,7	177,1
Immobilienstandorte	139	137	144	145
Assets under Management in Mrd. Euro	3,3	3,2	3,1	3,0
Vermietungsleistung in m ²	226.000	126.000	113.000	93.000

Fondsinvestments an 139 Standorten

Stand 31.12.2022

○ Unternehmenssitz der Hahn Gruppe
in Bergisch Gladbach



3,3

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende 2022 für ihre Fondsinvestoren

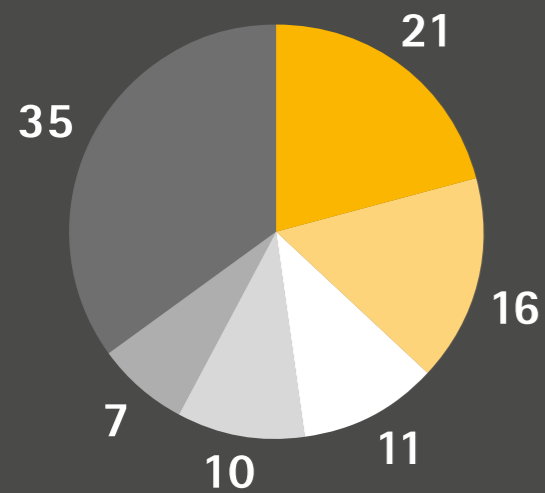
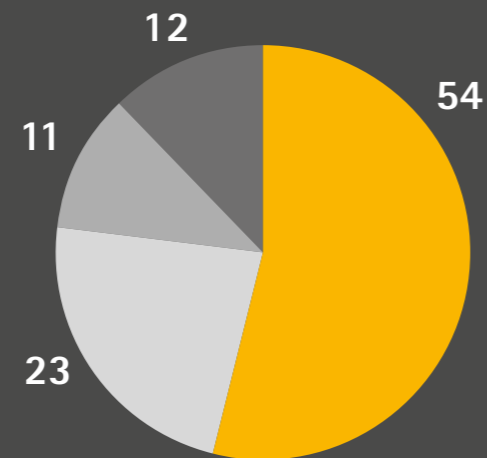
8

Jahre durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT)

Branchenaufteilung Mieter 2022

Anteil an den Mieterträgen in Prozent

- Lebensmittel
- Baumärkte
- Sonstiger Einzelhandel
- Sonstige



Mieterportfolio 2022

Anteil der Mietflächen 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	Objekttyp	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	1957/201	17.800	Mixed-Use-Immobilie	Hansestadt Hamburg, TK Maxx	2020
ALEX-Center Regensburg	2007	18.000	Fachmarktzentrum	Kaufland	2011
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

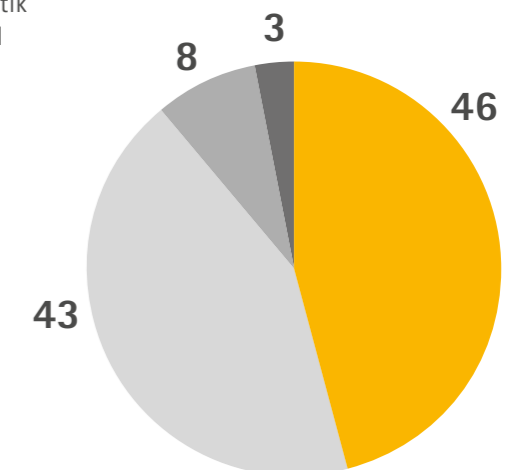
Management für Dritte

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 2022 wurden über 120 Immobilienobjekte mit einer Gesamtmietfläche von mehr als 1,7 Mio. m² verwaltet. Das für Dritte gemanagte Immobilienvermögen belief sich auf rund 4,7 Mrd. Euro.

Management für Dritte – Portfolioaufteilung nach Nutzungsarten

Anteil an der Mietfläche in Prozent

- Einzelhandel
- Büro
- Logistik
- Hotel





STARKE BASIS

Unternehmerische Verantwortung

Die Grundlage unseres langfristigen Erfolgs ist verantwortliches Handeln. Wir engagieren uns auf vielfältige Weise und stehen in engem Austausch mit unseren Anspruchsgruppen. Dabei sind wir bestrebt, im Rahmen einer guten Unternehmensführung die Belange des Umweltschutzes, soziale Aspekte sowie wirtschaftliche Erfordernisse bestmöglich in Einklang zu bringen. Als Arbeitgeber bieten wir unseren Mitarbeitenden ein vertrauensvolles Umfeld und eine wertorientierte Zusammenarbeit.

NACHHALTIGKEIT

Die Werte der Hahn Gruppe und unser Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind seit über vier Jahrzehnten die Grundlage unseres Handelns. Wir integrieren daher Umwelt, Soziales und Governance (ESG) in unsere Geschäftspraktiken und pflegen den engen Dialog mit unseren Investoren, Mietern und Mitarbeitenden. Denn Nachhaltigkeit wird erst relevant bzw. kann erst umfänglich gedacht werden, wenn sie in den Strategie- und Entscheidungsprozessen fest verankert und eingebunden wird. Entsprechend wird Nachhaltigkeitsthemen fachbereichsübergreifend eine hohe Bedeutung beigemessen, da sie einen wesentlichen Bestandteil der Hahn Unternehmensstrategie darstellen.

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 herausfordernd.



Herausforderungen und Chancen

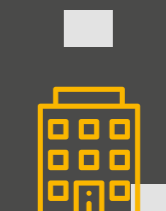
Durch den Klimawandel als langfristig bestimmenden Treiber bewegen sich die Akteure der Immobilienwirtschaft gegenwärtig in einem sehr dynamischen Umfeld, in dem sie sich stetig auf Veränderungen einstellen müssen. Im Transformationsprozess wird neben den regulatorischen Anforderungen insbesondere die Integration der ESG-Kriterien auf der Unternehmens- und Objektebene als herausfordernd wahrgenommen. Gleichmaßen ergeben sich in diesem neuen Marktumfeld auch Chancen, denn Innovation und Effizienz werden gefördert. Hinsichtlich der verfolgten Klimaschutzziele und der hohen Energiekosten bieten sich langfristig Anreize zur energetischen Transformation. Dahingehend hat sich der ESG-Begriff unlängst als wesentlicher Wettbewerbsfaktor auch bei den Immobiliennutzern und Investoren verfestigt.

Systematischer Ansatz der Hahn Gruppe

Für unser gemanagtes Immobilienportfolio stellt Nachhaltigkeit keine Einmalmaßnahme dar, sondern versteht sich als kontinuierlicher Optimierungsprozess im gesamten Lebenszyklus der Immobilie. Im Rahmen unseres Nachhaltigkeitsengagements setzen wir uns systematische Ziele, die zu einer nachhaltigen Optimierung unseres Handelns sowie zu einer ganzheitlichen Verbesserung der ESG-Konformität des Unternehmens wie auch des Portfolios beitragen sollen. Zu unseren Nachhaltigkeitsaktivitäten zählen unter anderem die Initiierung sozialer Projekte und Fördermaßnahmen, die Reduktion beeinflussbarer CO₂-Emissionen sowie die Optimierung von Ressourcenverbräuchen an unserem Unternehmenssitz in Bergisch Gladbach sowie den bundesweit gemanagten Handelsstandorten.

Hierbei ist für uns eine gewisse Langfristigkeit bei der Planung und Nutzung der Immobilie von zentraler Bedeutung. Entsprechend sind wir uns als Hahn Gruppe unserer Verantwortung in Bezug auf Umwelt und Nachhaltigkeitsaspekte in der Wertschöpfungskette von Handels- und Mixed-Use-Immobilien bewusst. Als Investment Manager mit einer BaFin-regulierten Kapitalverwaltungsgesellschaft sind wir zudem dem Treuhandprinzip verpflichtet. Diese Maximen wirken 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.

Manage-to-Green-Bausteine



Gebäudehülle

Fassade, Dach, Fenster

Qualität und Zustand verbauter Materialien

Wärmedämmung; Sonnenschutz

Dichtigkeit/Traglast/Statik

Energetische Bewertung

Technische Gebäudeausrüstung (TGA)

Heizung, Lüftung, Kühlung

Zustand, Leistungsfähigkeit und Effizienz der genutzten haustechnischen Anlagen

(Digitale) Gebäudeleittechnik

Verbrauchsmessstellen

Potenziale für erneuerbare Energien

Dritt- und Zusatznutzungen

Solar und Photovoltaik

Barrierefreiheit, Zugänge, Treppen, Aufzüge, Parkplätze

E-Ladeinfrastruktur/ Fahrradfreundlichkeit

PV-Carport-Lösungen

Biodiversität

Manage-to-Green schafft ESG-konforme Immobilien

Im Jahr 2022 haben wir unsere Nachhaltigkeitsagenda konsequent weiterverfolgt. Auf Basis der bestehenden Rahmenbedingungen haben wir Ziele überarbeitet und neue Initiativen begründet. Zur Forcierung und systematischen Annäherung an das weitgefächerte und zudem komplexe Themenfeld der Nachhaltigkeit auf der Objektebene haben wir die strategische Initiative „Manage-to-Green“ ins Leben gerufen.

Neben einer fortlaufenden Bestandsanalyse verfolgt die Initiative die Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Energieeffizienz bzw. zur Operationalisierung des Dekarbonisierungspfads unserer Immobilien sowie die adäquate Verbrauchsdatenerfassung.

Um der Gefahr von „Stranded Assets“ proaktiv und langfristig entgegenzuwirken, fungieren die objektbezogenen technischen sowie energetischen Erkenntnisse und Maßnahmen des Manage-to-Green-Ansatzes als wichtige Orientierung und fließen in die internen Objektstrategien ein. Durch diese ganzheitliche und zielgerichtete Optimierung der ESG-Konformität unserer Immobilien können auf aggregierter Ebene nachhaltige Mehrwerte für unsere Anleger, Mieter und die Gesellschaft geschaffen werden.

ESG in der Praxis: Case Study Wendelstein

Eine zentrale Herausforderung besteht in der energetischen Ertüchtigung und umfangreichen Sanierung des Bestands. Zur Bewältigung dieser langfristigen Aufgabe ist ein gemeinsames Handeln und Kooperieren von Immobilieneigentümern und Mietern von größter Bedeutung. Denn die Umsetzung der ambitionierten Ziele erfordert vereinte Maßnahmen. Am Beispiel des Pilotstandorts Wendelstein, Bayern, wird im Folgenden skizziert, wie wir als Asset Manager und Immobilieneigentümergebiet gemeinsam mit dem Einzelhandelskonzern Kaufland die Umsetzung einer Bestandsimmobilie angehen.

Als Herausforderung stellt sich dabei dar, dass es sich um eine Bestandsimmobilie mit individuellen Gegebenheiten sowie bestehenden Vertragskonstellationen handelt. Als der Standort 2004 errichtet wurde, war das Thema Nachhaltigkeit weder bei der Technik noch im Vertragskonstrukt im Fokus. Daher beinhaltet die Zielsetzung des Projekts die Erarbeitung einer realen ESG-Projektumsetzung sowie die Schaffung vertraglicher Standards zwischen Eigentümer und Mieter. Dabei sollen laufende Projekte zur Emissionsreduktion aus der jeweils anderen Perspektive betrachtet werden, um daraus Verbesserungspotenziale abzuleiten sowie gemeinsam geeignete Maßnahmen zu entwickeln. Die Erkenntnisse des Pilotprojekts sollen möglichst auf weitere Standorte reproduzierbar sein.

Für dieses Projekt sind beide Unternehmen eine strategische Partnerschaft eingegangen. Ein transparenter Wissenstransfer untereinander schafft die Grundlage, im Rahmen bestehender sowie neuer Gesetze und Regularien die nachhaltigen Unternehmensziele effektiver umsetzen zu können. Als Grundgerüst der gemeinsamen Arbeit wurden mögliche Bausteine definiert, zu denen Teilschritte und -ergebnisse in einem gemeinsamen Gremium verabschiedet und mit einem Zeitplan versehen werden. Als Ergebnis der Zusammenarbeit wurde ein nachhaltiges Modernisierungskonzept für den Standort erarbeitet, das ab 2023 in die Umsetzung vor Ort gehen soll. Im Jahr 2021 betrug der Energieverbrauch der Immobilie rund 3 Mio. kWh bei einem CO₂-Ausstoß von 745 Tonnen. Im Rahmen des Projekts sollen die Energiebezüge um mindestens ein Drittel und die betriebsbedingten CO₂-Emissionen um mindestens 80 Prozent reduziert werden.

neben der gegebenen Dachstatik bzw. Traglast auch die Erarbeitung eines adäquaten Vertragskonstrukts bei gleichzeitiger Berücksichtigung der gesetzlichen Regularien für den Anlagenbetreiber eine große Herausforderung.

Die Leistung der geplanten Photovoltaikanlage beträgt 422 kWp (Kilowatt-Peak). Sie kann somit ca. 408.000 kWh pro Jahr produzieren. Der Strombezug erfolgt durch den Mieter mit einer Eigenverbrauchsquote von 91 Prozent. Die verbleibenden 9 Prozent des erzeugten Stroms werden für die Direktvermarktung freigegeben, das heißt, dieser wird an der Strombörse vermarktet und so in das öffentliche Stromnetz eingespeist. Die Laufzeit des Stromlieferungsvertrags an den Mieter Kaufland beträgt 15 Jahre. Dafür wurde eine Anpassung der Laufzeit des Mietvertrags vorgenommen, sodass dieser so lange läuft wie der Stromliefervertrag.

Ein weiterer Entwicklungsbaustein ist die Nutzung regenerativer Energien in Form des Aufbaus einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche des Markts. Bei der Planung der Anlage war

Viele weitere Informationen zu unseren ESG-Aktivitäten finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2022/2023 der Hahn Gruppe.

Das Modernisierungskonzept sieht folgende Bausteine für den Standort Wendelstein vor:



ARBEITEN BEI DER HAHN GRUPPE

Hochqualifizierte und engagierte Mitarbeiter sind das höchste Gut und der Treiber des langjährigen Erfolgs der Hahn Gruppe. Als Grundlage hierfür bieten wir jeder Kollegin und jedem Kollegen ein leistungsorientiertes Umfeld sowie eine vertrauensvolle und werteorientierte Zusammenarbeit.

In einem vom Wandel geprägten Marktumfeld nimmt die Notwendigkeit stetig zu, Arbeitnehmer zu gewinnen, die Veränderungen nicht nur begleiten, sondern aktiv mitgestalten wollen. Unsere Personalstrategie zielt darauf ab, die entsprechenden Talente an das Unternehmen zu binden, sie zu motivieren und zu entwickeln. Unser Leitbild stellt dabei das Fundament für die Zusammenarbeit und die gemeinsame Identifikation mit der Hahn Gruppe dar.

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

Ganzheitliche Mitarbeiterentwicklung

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.

Der Aus- und Fortbildung unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kommt eine große Bedeutung zu. Wir sind der Überzeugung, dass kontinuierliche Weiterbildung und persönliche Entwicklung entscheidend für unseren Erfolg und die Zufriedenheit unserer Belegschaft sind. Daher bieten wir eine Vielzahl von Schulungs- und Weiterbildungsmöglichkeiten an, um sicherzustellen, dass unsere Mitarbeiter stets über aktuelle Kenntnisse und Fähigkeiten verfügen.

So legen wir für unsere Mitarbeitenden 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.

Im Dialog Potenziale entdecken

Ein leistungsorientiertes Umfeld und eine wertschätzende Zusammenarbeit schließen sich nicht aus, sondern sie bedingen einander. Wir legen großen Wert darauf, dass unsere Unternehmensstrategie auf allen Hierarchieebenen verstanden und mitgedacht wird. Ebenso arbeiten wir daran, dass die Motivation und das Engagement für die Bewältigung der gemeinsamen Herausforderungen im Unternehmen breit verankert sind. Hierzu bedarf es einer fortlaufenden systematischen Bestandsaufnahme, um Verbesserungspotenziale aufzudecken.

Neben den institutionalisierten bereichsbezogenen Mitarbeitergesprächen haben wir 2022 ein neues Dialogformat initiiert, bei dem Mitarbeiter aus allen Hierarchieebenen unter externer Moderation ihr vertrauliches Feedback in „Echo-Gruppen“ zu unterschiedlichsten Fragen der Unternehmensentwicklung und Zusammenarbeit abgeben können.

Wir nutzen die gewonnenen Kommentare und Empfehlungen, um unsere Strategie zu überprüfen und die Organisation zu optimieren. Die Austauschplattformen wirken ergänzend zu den ebenfalls regelmäßig durchgeführten anonymen Mitarbeiterbefragungen. Damit flankieren wir die Unternehmensentwicklung und steigern die Attraktivität der Hahn Gruppe als Arbeitgeber.

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 mit den Mitarbeitenden, gegenseitige Wertschätzung und faire Vergütungsmodelle sind Bestandteil dieses Grundsatzes.

Die Belegschaftsstruktur hinsichtlich der Geschlechterverteilung ist ausgewogen: Ende 2022 waren rund 49 Prozent der Positionen im Unternehmen durch Frauen besetzt. Rund 34 Prozent des Managements (ohne Vorstand) sind Frauen. Wir streben an, den Anteil von Frauen in Führungspositionen weiter zu erhöhen.

Work-Life-Balance

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.

Gesundheit fördern und erhalten

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 2022 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.

In Ergänzung bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, Fahrräder mit oder ohne Elektrounterstützung zu günstigen Konditionen über den Arbeitgeber zu leasen.

So können diese ihre Gesundheit verbessern, sich umweltfreundlich fortbewegen und zudem Geld sparen. Neben den Aspekten der Nachhaltigkeit und der Gesundheit fördern wir damit den Teamgeist in der Belegschaft, da die Kolleginnen und Kollegen die Bikes bei gemeinsamen Ausflügen und Sportveranstaltungen einsetzen können.

Im Geschäftsjahr 2022 waren im Konzern durchschnittlich 180 in Vollzeit umgerechnete Mitarbeiter für die Hahn Gruppe tätig (Vorjahr: 180 Mitarbeiter).





RINGCENTER

STARKE BASIS

Kapitalverwaltung

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.

DIE KVG DER HAHN GRUPPE: DEWERT DEUTSCHE WERT- INVESTMENT GMBH

Der Aufsichtsrat



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



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



Bärbel Schomberg
Geschäftsführerin bei der Kingstone
Investment Management GmbH

Das Management der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH



Thomas Mitzel
Geschäftsführer
Produktentwicklung und Vertrieb



Marcel Schendekehl
Geschäftsführer
Risiko Management

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 31.12.2022 auf ein Volumen von rund 3,3 Mrd. Euro. An insgesamt 139 Standorten werden Handelsimmobilien im Bestandsmanagement vollumfänglich gemanagt.

Zum Stichtag 31.12.2022 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 1.328 Mieteinheiten mit einem daraus realisierten Gesamtmietaufkommen von 187,5 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 48 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 2022 auf insgesamt 226.000 m². Damit konnte eine hohe Gesamtvermietungsquote von über 98 Prozent erreicht werden. Der überwiegende Teil der Vermietungen basierte auf Prolongationen bestehender Mietverhältnisse am Standort, woraus die große Standorttreue von Mietern für großflächige Handelsimmobilien abgeleitet werden kann.

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

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

Im Finanzierungsbereich wurde im Jahr 2022 ein Gesamtkreditvolumen in Höhe von rd. 171,5 Mio. Euro abgeschlossen. Dabei handelte es sich im Einzelnen um 52,8 Mio. Euro Neufinanzierungsgeschäft (7 Objekte) sowie Prolongationen für 12 Bestandsobjekte in einem Umfang von rund 118,7 Mio. Euro.

Die durchschnittliche Restlaufzeit der Kredit- und Darlehensverträge – bezogen auf das Gesamtportfolio – beträgt ca. 4,8 Jahre.

Die Hahn Gruppe verfügt über ein hervorragendes Netzwerk von insgesamt 471 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 Privatkundenbereich hat die Hahn Gruppe im Jahr 2022 das Baumarktportfolio – bestehend aus drei Handelsimmobilien in Herzogenrath, Hückelhoven sowie Schwandorf, die alle den Bau- und Gartenmarktbetreiber OBI als Ankermieter aufweisen – erworben, als neuen Publikums-AIF aufgelegt und bei Anlegern vollständig platziert. Der von der Kapitalverwaltungsgesellschaft DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH aufgelegte Immobilien-Investmentfonds weist ein Gesamtfondsvolumen von 58,15 Mio. Euro auf. Der Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG ist damit der zweitvolumenstärkste Publikums-AIF, den die Hahn Gruppe seit ihrem Bestehen aufgelegt hat.

Im Rahmen des Asset Managements erfolgte die Beurkundung von fünfzehn Immobilienobjektverkäufen in einem Gesamtvolumen von 277 Mio. Euro an Dritte, davon entfallen rund 173 Mio. Euro auf institutionelle Investmentvermögen und 104 Mio. Euro auf Privatkundenfonds. Außerdem wurde durch Neu- und Nachvermietungen sowie bauliche Maßnahmen eine gezielte Aufwertung des Immobilienbestands angestrebt. Diese Maßnahmen sichern langfristig stabile Ausschüttungen im verwalteten Investmentvermögen.

Das verwaltete Vermögen erhöhte sich von 3,2 auf 3,3 Mrd. Euro.

Beteiligungen

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

Diese Beteiligungsformen umfassen im Wesentlichen Co-Investments an gemanagten Fondsvehikeln und Joint-Venture-Portfolios. Der Wert der von der Hahn Gruppe zum 31.12.2022 gehaltenen Anteile an geschlossenen und offenen Immobilienfonds sowie weiteren Beteiligungen belief sich auf 45 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 32 Mio. Euro.

139

Handelsimmobilien wurden 2022 vollumfänglich gemanagt

3,3

Mrd. Euro verwaltet die Hahn Gruppe zum Jahresende 2022 für ihre Fondsinvestoren

DIE PERFORMANCEZAHLEN

Aktuelle und kumulierte Ergebnisse der Investmentvermögen

Die Hahn Gruppe hat bis zum 31.12.2022 insgesamt 194 Immobilien-Investmentvermögen aufgelegt. Dabei handelt es sich um 158 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 595,9 Mio. Euro. Der Zielerreichungsgrad aller aktiven Pluswertfonds liegt bei 91,58 Prozent.



Aktive Beteiligungen in der laufenden Bewirtschaftungsphase

Nach Abzug der bereits verkauften/aufgelösten Fonds befinden sich 50 Immobilien-Investmentvermögen zum Stichtag 31. Dezember 2022 in der aktiven Bewirtschaftungsphase. Darin enthalten sind auch Private Placements, die in dem nachfolgenden Übersichtsblatt 1 – Seite 38 ff. – hinsichtlich Ausschüttungen und steuerlichen Werten nicht berücksichtigt wurden.

	2022
Gesamtanzahl aktiver Pluswertfonds (ohne Private Placements):	38
Gesamtaufwand aktiver Beteiligungen:	769,8 Mio. €
Gesamteigenkapital aktiver Beteiligungen:	421,7 Mio. €
Gesamtausschüttungen im Berichtsjahr (ohne Berücksichtigung der Fonds, bei denen das Prognoseende bereits erreicht wurde)	15,24 Mio. €
Kumulierte Ausschüttungen bis zum Stichtag:	194,36 Mio. €



Verkaufte / aufgelöste Fonds

Insgesamt wurden 136 Fonds bis zum Stichtag 31. Dezember 2022 verkauft bzw. aufgelöst. Bei 16 verkauften Fonds handelte es sich um Private Placements, die in der weiteren Darstellung (vgl. auch nachfolgendes Übersichtsblatt 2 – Seite 42 ff. – zu den Einzelergebnissen) nicht berücksichtigt wurden.

Anzahl verkaufter Publikumsfonds:	120
Gesamtaufwand:	1.448,2 Mio. €
Gesamteigenkapital:	642,0 Mio. €
Durchschnittliche Laufzeit:	15,9 Jahre
Gesamtrückfluss nach Steuern: ¹⁾	1.155,8 Mio. €
Durchschnittliche Rendite vor Steuern: ²⁾	3,36 % p. a.
Durchschnittliche Rendite nach Steuern: ^{1) 2)}	5,71 % 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€	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen	
					Ausschüttungen 2022 in %	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
74	Büro- und Baumarktzentrum Köln-Porz GbR	1995	16.361	6.136		+109,00 %	+54,25 %	+26,81 %	-89,85 %	Datenbasis bis Prospektende 2014
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
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	Einkaufszentrum Langelsheim GbR	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	H. Köttgen & Cie. 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	+115,00 %	+111,00 %	-25,19 %	+8,52 %	Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2022 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		+120,00 %	+93,74 %	+33,74 %	+22,31 %	
130	Hahn Bodensee-Center Friedrichshafen GmbH & Co. KG	2003	30.600	14.000	7,85	+135,00 %	+148,91 %	+71,32 %	+71,29 %	
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		+61,63 %	+10,64 %	+87,45 %	-36,53 %	\$6b-Fonds (Spezialfonds) / Zum Zeitpunkt der Erstellung lag das steuerliche Ergebnis 2022 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	5,74	+72,00 %	+65,49 %	+10,54 %	+25,03 %	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

PWF	Name	Emissionsjahr	Gesamtaufwand in T€	Eigenkapital in T€	Kumulierte Ausschüttungen in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Bemerkungen	
					Ausschüttungen 2022 in %	Soll	Ist	Soll		Ist
154	Hahn Fachmarktzentrum Schwerte GmbH & Co. KG	2011	11.780	4.750	5,50	+66,00 %	+55,90 %	+9,22 %	-0,46 %	
155	Hahn Verbrauchermarkt Sigmaringen GmbH & Co. KG	2011	9.525	5.250	7,00	+66,00 %	+67,37 %	+15,73 %	+20,31 %	
156	Hahn Fachmarktzentrum Übach-Palenberg GmbH & Co. KG	2012	19.144	8.000		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
157	Hahn Fachmarktzentrum Saarlouis GmbH & Co. KG	2012	11.752	4.750	4,00	+64,50 %	+48,50 %	+15,61 %	+11,20 %	
158	Hahn Fachmarktzentrum Würselen GmbH & Co. KG	2011	17.564	6.344		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
159	Hahn Fachmarktzentrum Kamp-Lintfort GmbH & Co. KG	2012	27.793	11.500	3,00	+59,00 %	+45,38 %	+21,45 %	+3,68 %	
160	Hahn Fachmarktzentrum Jever GmbH & Co. KG	2012	23.909	11.376		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
161	Hahn Bodensee-Center Beteiligungs GmbH & Co. KG	2013	21.355	21.355	5,65	+57,00 %	+53,71 %	+20,95 %	+29,17 %	
162	Hahn Fachmarktzentrum Bad Hersfeld GmbH & Co. KG	2013	12.801	5.500	6,00	+57,00 %	+57,00 %	+10,55 %	+17,25 %	
163	Hahn Welau Arcaden Wedel GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	34.700	22.000	4,50	+39,62 %	+35,81 %	+24,07 %	+14,34 %	
164	Hahn Baumarkt Trier GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2015	16.000	10.000	5,75	+37,25 %	+37,25 %	+26,26 %	+27,92 %	
165	Hahn SB-Warenhaus Herzogenrath GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	21.240	13.500		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
166	Hahn Baumarkt Bonn GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	17.300	10.000	5,25	+31,50 %	+31,50 %	+21,81 %	+26,62 %	
167	Hahn Fachmarktzentrum Weinheim GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2016	30.600	15.000	5,25	+28,75 %	+28,75 %	+21,96 %	+25,52 %	
168	Hahn SB-Warenhaus Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	17.000	10.500	5,25	+28,44 %	+28,44 %	+19,03 %	+22,05 %	
169	Hahn Fachmarktzentrum Rothenburg GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	26.700	15.500	3,00	+25,00 %	+20,50 %	+15,62 %	+11,74 %	
170	Hahn SB-Warenhaus Holzminden GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2017	22.200	14.500	5,00	+25,00 %	+25,00 %	+18,14 %	+17,41 %	
171	Hahn SB-Warenhaus Delmenhorst GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2018	17.000	10.000	5,00	+22,50 %	+22,50 %	+18,68 %	+12,66 %	
173	Hahn Fachmarktzentrum Landstuhl GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	33.000	19.000	4,50	+14,63 %	+14,63 %	+9,96 %	+9,84 %	
174	Hahn Einkaufszentrum Kleve GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2019	19.100	9.600		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
175	Hahn SB-Warenhaus Langenfeld GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	54.500	32.000	4,50	+9,00 %	+9,00 %	+7,32 %	+8,50 %	
176	Hahn Baumarkt Kitzingen GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2020	17.000	10.000	4,50	+9,00 %	+9,00 %	+6,55 %	+9,25 %	
177	Hahn City Markt Center Mönchengladbach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2021	59.000	32.000	4,50	+5,63 %	+5,63 %	+2,67 %	+3,14 %	
179	Hahn Pluswertfonds 179 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG	2022	56.500	33.000	1,06	+1,06 %	+1,06 %	-0,49 %	-0,29 %	Die Fondsgesellschaft wurde zum 30.09.2022 platziert.
704	Hahn Zweitmarktfonds 4 GmbH & Co. KG	2004	1.200	1.200		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
706	Hahn Zweitmarktfonds 6 GmbH & Co. KG	2005	800	800		---	---	---	---	kein Publikumsfonds
708	Hahn Zweitmarktfonds 8 GmbH & Co. KG	2009	5.000	5.000		---	---	---	---	kein Publikumsfonds

VERKAUFTE PLUSWERTFONDS ÜBERSICHTSBLATT 2

PWF	Name	Emissions- jahr	Auflösungs- zeitpunkt	Gesamtaufwand in € / Ist	Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
						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, 39, 61, 73, 84, 93, 96, 102 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, 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	Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
						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 Arnberg GbR	1991	2010	4.397.110,00	1.789.522,00	96,75	89,25	-28,27	0,41	89,05
40	SB-Markt Tettnang 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, 39, 61, 73, 84, 93, 96, 102 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, 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	Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
						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
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, 39, 61, 73, 84, 93, 96, 102 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, 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	Eigenkapital in € / Ist	Ausschüttungen gesamt in %		Steuerliches Gesamtergebnis in %		Gesamtrückfluss nach Steuern in %*
						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, 39, 61, 73, 84, 93, 96, 102 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, 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, 39, 61, 73, 84, 93, 96, 102 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, 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 2022 ausplatzierten Beteiligungen beziehen sich die Angaben auf den Stichtag 31. Dezember 2022.

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 2022.

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

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