

Ergänzende Erklärung zu Finanzanalysen

Sehr geehrter Interessent,

die nachfolgende Finanzanalyse wurde nicht von der Smartbroker AG erstellt. Ebenso wenig wurde von der Smartbroker AG überprüft, ob die Finanzanalyse allen gesetzlichen Vorgaben, insbesondere den Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Finanzanalysen, genügt. Dementsprechend machen wir uns den Inhalt auch nicht zu Eigen. Die Bereitstellung erfolgt lediglich zu Informationszwecken und beinhaltet keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung der Smartbroker AG.

Mit ihrem Angebot wendet sich die Smartbroker AG nur an gut informierte oder erfahrene Anleger und leitet lediglich Aufträge des Kunden an den Emittenten weiter. Es handelt sich um eine beratungsfreie Dienstleistung. Die Smartbroker AG erbringt keine individuelle Anlageberatung und gibt insbesondere keine an den persönlichen Verhältnissen des Kunden ausgerichtete Anlageempfehlung ab.

Für Rückfragen ist Ihr persönlicher Ansprechpartner gern für Sie unter den bekannten Kontaktdaten erreichbar.

Ihr Team von FondsDISCOUNT.de

Telefon: 030 2757764-50

Telefax: 030 2757764-15

E-Mail: service@fondsdiscout.de

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

Hahn 181: Erfolgreiche Pluswertfonds mit neuem Baumarkt-AIF

Die **Hahn Gruppe**, die seit über 40 Jahren Immobilieninvestments anbietet und inzwischen über 190 Immobilienfonds für Privatkunden und semiprofessionelle Anleger mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. € aufgelegt hat sowie ein Immobilienvermögen von über 7 Mrd. € verwaltet, liefert in einem schwierigen Marktumfeld blitzblanke Anlage-Ergebnisse: Ende 2023 betrug die Vermietungsquote des erfahrenen Immobilienspezialisten bei seinem Portfolio über 99 % mit einer durchschnittlichen Restmietlaufzeit von noch 8,79 Jahren, ohne dass hierbei preisliche Zugeständnisse an die Mieter notwendig gewesen wären. Ganz im Gegenteil, wie **Thomas Kuhlmann**, Vorstandsvorsitzender der Hahn Gruppe, erläutert: "Die Assetklasse der versorgungsorientierten Handels- und Mixed-Use-Immobilien hat 2023 einmal mehr ihre große Resilienz, Wertbeständigkeit und Ertragsstärke unter Beweis gestellt. So konnten wir die Mieteinnahmen trotz des herausfordernden Marktumfelds im gesamten Portfolio auf vergleichbarer Basis um rund 3 % steigern und haben für einige Fonds durch Immobilienverkäufe zusätzliche Ertragschancen realisiert. Entsprechend positiv war die Performance: Im Privatkundengeschäft haben rund 30 Prozent der Hahn-Immobilienfonds die Ausschüttungen gegenüber dem Vorjahr erhöht. Ausschüttungsrückgänge gab es keine zu verzeichnen." Neu im Markt ist mit dem **Hahn Pluswertfonds 181** nach rund 25 Jahren der erste Baumarkt-Fonds des Anbieters an einem deutschen A-Standort, den es deshalb genauer zu beleuchten gilt:



Hahn Gruppe

Anbieter des Publikums-AIF **Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG** ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft **DeWert Deutscher Wertinvestment GmbH**, ein Konzernunternehmen der Hahn Gruppe. Das Anlageobjekt liegt im Sonderstandort Köln-Marsdorf, der mit einem Verkaufsflächenbestand von rund 91.000 m² der größte seiner Art in Köln ist, unmittelbar an der Dürener Str. (B 264) und damit an der zweitmeistbefahrenen Straße von Köln sowie direkt am Autobahnkreuz Köln-West (A 1 und A 4). Auf einer 41.269 m² großen Grundstücksfläche befindet sich ein 2006 erbauter, überwiegend eingeschossiger, von **OBI** betriebener Bau- und Gartenmarkt mit 15.300 m² Mietfläche sowie 485 PkW-Stellplätzen samt Außenanlagen. Das Objekt ist seit 2010 in der Verwaltung der Hahn Gruppe und stammt aus dem plangemäß aufgelösten Immobiliensondervermögen des **Hahn FCP-FIS German Retail Fund** von der **LRI Invest S.a.**, Luxemburg.

Beim Standort Köln-Marsdorf im Westen von Köln handelt es sich um eine großstädtische Objektlage. Köln ist mit rund 1,1 Mio. Einwohnern die größte Stadt in NRW und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr, in der rund 14 Mio. Menschen leben. Mit Anschluss an die Bundesautobahnen A 1, A 3, A 4, A 57, A 59, A 555 und A 559 verfügt Köln über eine hervorragende Verkehrsanbindung und zählt zu einem der bedeutendsten Wirtschaftsstandorte Deutschlands. Das Objekt mit auffälliger Präsenz befindet sich in einem Gewerbegebiet im Südwesten Kölns, umgeben von Fachmärkten und Nahversorgern (u. a. **Media Markt, Decathlon, Multipolster, Globus SB-Warenhaus, Lidl** und **Aldi**) mit entsprechenden Synergien. Ein Ausbau des Gewerbegebiets wurde baurechtlich ausgeschlossen. Damit bleibt **Bauhaus** mit einem Bau- und Gartenmarkt und rund 30.000 m² Verkaufsfläche im östlich von Frechen in einem an den Sonderstandort Marsdorf angrenzenden Gewerbegebiet angesiedelt, der einzige Wettbe-

Hahn Pluswertfonds 181

Fondsgesellschaft:	Hahn Pluswertfonds 181 GmbH & Co. Geschl.-Investment-KG, Buddenstr. 14, 51429 Bergisch Gladbach
Anbieter und KVG:	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (gleiche Anschrift)
Eigenkapital:	24,5 Mio. € zzgl. Agio
Fondsvolumen:	34,5 Mio. € zzgl. Agio
Mindestzeichnung:	20.000 € zzgl. Agio
Ausschüttung:	4,5 % bis 4,75 % p. a. geplant
Laufzeit geplant:	bis zum 31.12.2038
Homepage:	www.hahntag.de

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapitalmarkt 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: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

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

ISSN 0173-3516

werber vor Ort. Bauhaus verfügt über ein sehr großes Baustoffsortiment, das von einem hohen Gewerbekundenanteil genutzt werden dürfte.

Langfristig bis 31.05.2035 zzgl. Verlängerungsoptionen von 3 x 5 Jahren besteht ein Mietvertrag mit der **OBI GmbH & Co. Deutschland KG**. Obi gehört mehrheitlich zum **Tengelmann-Konzern**, betreibt rund 640 Märkte in zehn Ländern, ca. 350 davon in Deutschland, und zählt mit einem Gesamtumsatz im Jahr 2022 von rund 8,7 Mrd. € zu den marktführenden Baumarktketten in Europa. Neben dem bekannten Baustoff- und Werkzeugsortiment ist OBI inzwischen auch größter deutscher Küchenfilialist und Gartencenter-Betreiber, der ein tiefgreifendes Beratungskonzept, das auf Privatkunden als Zielgruppe ausgerichtet ist, anbietet. Die Netto-Kaltmiete beträgt für einen Baumarkt hohe 9,80 €/Monat. Laut **Creditreform**-Auskunft vom 08.02.2024 verfügt der Mieter über eine sehr gute Bonität (Bonitätsindex von 174). Aufgrund eines Garantievertrages mit der Muttergesellschaft **OBI GmbH** über die ordnungsgemäße Erfüllung sämtlicher Verpflichtungen des Mieters besteht somit eine sehr hohe Mietzahlungssicherheit. Kuhlmann unterstreicht die positiven Aspekte des Angebots: *"Der Pluswertfonds investiert gezielt in den versorgungsorientierten Einzelhandel. Bau- und Heimwerkermärkte sind ein unverzichtbarer Lösungspartner der Menschen, wenn es darum geht, das Zuhause und den Garten zu gestalten und zu verschönern. Die anhaltend hohe Kundennachfrage wird durch den weiter steigenden Bedarf an energetischer Sanierung in Deutschland zusätzlich gestützt. Der OBI-Bau- und Heimwerkermarkt ist ideal positioniert, um von diesen Entwicklungen zu profitieren."* Hahn hat 39 Baumarktfonds im Bestand, davon 14 mit OBI, womit der Anbieter auch die notwendige Markterfahrung in diesem Segment vorweisen kann.

Die Mindesteinlage des bis zum 31.12.2038 konzipierten AIF-Investments beträgt 20.000 € zzgl. Agio. Das Objekt hat der Fonds für 27,02 Mio. € erworben, was der 14,97-fachen Jahresnettokaltmiete entspricht. Das Bewertungsgutachten von Prof. Dr. **Andreas Link**/Köln zum Stichtag 12.07.2023 kommt auf einen etwas darunter liegenden Marktwert von 26,5 Mio. €, was sich wohl auch mit den zwischenzeitlich höheren Finanzierungszinsen begründen lässt. Andererseits weist das Grundstück einen hohen Bodenrichtwert mit 470 €/m² auf, während für vergleichbare Märkte durchschnittlich mit 50-100 €/m² deutlich geringere Preise aufgerufen werden, was die Attraktivität des Standorts untermauert. Mit 56 % in Relation zur gesamten Investitionssumme erreicht allein der Wert für Grund und Boden hier einen sehr hohen Anteil. Der Verkaufspreis wird mit dem 16-fachen kalkuliert, was uns angesichts der Lage des Objekts als erreichbar erscheint. Die Finanzierung ist mit Zinsfestschreibung bis zum 31.05.2035 mit nominal 3,59 % p. a. Darlehenszins unter Berücksichtigung einer Zinsvorauszahlung von 10 % der Darlehenssumme (effektiv 5,11 % p. a.) längerfristig in Euro währungskongruent abgeschlossen. Die Tilgung beginnend ab 31.12.2024 liegt bei 1,5 % p. a., womit eine sinnvoll hohe Entschuldung vorgesehen ist. Die Liquiditätsreserve beträgt anfänglich 0,728 Mio. €, die nach zwischenzeitlich 0,462 Mio. € bis ins Jahr 2038 auf 1,105 Mio. € ansteigen soll, um so im Falle von Modernisierungsaufwendungen und anderer Kosten ausreichende Reserven vorzuhalten.

Die prognostizierte anfängliche Jahresmiete beläuft sich auf knapp 1,805 Mio. € und ist mit einer 60%igen Inflationsindexierung unterlegt. Die Kalkulation sieht eine Inflationsrate von anfänglich 3 % (2024), danach von 2 % p. a. vor, so dass der Fonds auch zukünftige Mehrerlöse aus den Mieteinnahmen generieren kann. An quartalsweisen Ausschüttungen sind anfänglich 4,5 % p. a. ab Beitritt und durchschnittlich von 4,24 % p. a. vorgesehen, bei einem prognostizierten Gesamtmittelrückfluss von rund 175 % vor Steuern, was entsprechende Investitionsanreize setzt. **Paschalis Christodoulidis**, Leiter Vertrieb Privatkunden, kommentiert: *"Der Hahn Pluswertfonds 181 überzeugt durch den hervorragenden Standort in Köln und einen Mieter mit starker Bonität. Das Fondsinvestment folgt unserer bewährten konservativen Strategie und schafft eine solide Basis für langfristige Wertzuwächse und stabile Ausschüttungen."*

'k-mi'-Fazit: Der AIF Hahn 181 punktet mit einem erstklassigen, weil auch langjährig gefestigten Immobilienstandort samt bonitätsstarken Mieter, so dass der prognostizierte Anlageerfolg erreichbar erscheint. Das Angebot eignet sich somit für sachwertorientierte Anleger, stellt aber auch beispielsweise im Rahmen von steuervergünstigten Erbschaftsregelungen ein sehr interessantes Investment dar.

– Auszug aus kmi-19-2024 vom 10.05.2024 –

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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



...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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