



Hahn Pluswertfonds 150

Der Marktführer für Einzelhandels-Immobilienfonds legt einen Portfeuillefonds vor. Zwei seit Jahren bekannte Objekte aus aufgelösten Fonds sind in ein sauber konstruiertes Paket gepackt, das überzeugt und wenig Raum für negative Überraschungen läßt.



Von Philip Nerb,
MFC, Analyst

Der Initiator

Die Hahn-Gruppe konzipiert seit 1979 geschlossene Fonds, mit einer Spezialisierung auf großflächige Einzelhandelsimmobilien. Das plazierte Gesamtvolumen betrug Ende 2008 über € 2,3 Mrd. bei derzeit rund 2.740 Anlegern. Rund 60 von 80 Mitarbeitern sind in den Bereichen Konzeption, Immobilienentwicklung und -pflege tätig. Der Initiator betreibt eine professionelle Verwaltung der Fondsobjekte (1,31 Mio. m² an 150 Standorten) durch ein Tochterunternehmen und genießt damit deutschlandweit bei Mietern von Handelsflächen einen ausgezeichneten Ruf. Hahn verwendet eine Spezialsoftware für eine flächendeckende Standortanalyse, die von einzigartiger Qualität ist.

Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte der Initiator gewohnt konstruktiv innerhalb von 2 Tagen.

Stärken | Der professionelle Initiator ist im Nischenmarkt seit Jahrzehnten etabliert.

Der Prospekt

Mit über 200 Seiten ist der Prospekt überaus umfangreich. Inhaltlich sind alle wichtigen Eckdaten aufgeführt. Die Aufmachung ist ansprechend und überzeugend.

Der Markt

Die Jahre 2007 und 2008 waren für die Einzelhandelsbranche schwierige Jahre. Dennoch fand in den genannten Jahren vor allem durch Fusionen eine

Flächenexpansion statt. Die Korrelation zur Konjunktur ist gering, gerade im Lebensmitteleinzelhandel. Für 2009 und die kommenden Jahre wird ein Umsatzwachstum erwartet. Marktteilnehmer konzentrieren sich vermehrt auf Kundennähe – Innenstadt- und Wohngebietslagen werden bevorzugt gewählt für neue Marktflächen. Das Errichten großflächiger Einzelhandelsimmobilien ist durch die Baunutzungsverordnung geregelt. Eine Novelle des Baugesetzbuches (Juli 2004) beschränkt das Ausweisen eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe durch ein Mitspracherecht von Nachbargemeinden. Diese Novelle schien notwendig, um dem Kaufkraftverlust der Innenstädte Einhalt zu gebieten. Zur stark eingeschränkten Vermehrbarkeit derartiger Objekte kommen eine hohe Mieterbonität und langfristige Mietverträge. Damit liegt die Einnahme- und Planungssicherheit solcher Objekte deutlich über der üblicher

Gewerbeobjekte. Der Marktanteil des großflächigen Einzelhandels am Gesamtumsatz wächst leicht, aber konstant. Somit ergibt sich ein Nachfragemarkt für gute Standorte. Dies beweist auch die Vermietungsquote der Einzelhandelsfonds der Hahn-Gruppe: sie liegt für alle Objekte bei 96,7% (Leistungsbilanz 2008). Die Hahn-Gruppe ist für Marktbetreiber als Flächenanbieter nachweislich sehr attraktiv, da das Unternehmen ein hochprofessionelles Flächenmanagement anbietet.

Stärken | Hochinteressanter Markt, die Hahn-Gruppe ist im Zielmarkt seit vielen Jahren auf mehreren Ebenen etabliert.

Die Standorte

Voerde liegt im Nordwesten des Ruhrgebietes und damit in einer verkehrstechnisch exzellent erschlossenen Region. Das Ruhrgebiet zählt zu den dichtestbesiedelten Regionen Europas. Die Kreisstadt Kitzingen, gelegen im Südosten Würzburgs, verfügt über rund 20.860 Einwohner und kann mit einer weit überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 139 Punkten. Auch für Kitzingen gilt, daß der Standort sehr gut erschlossen ist. Die Fondsobjekte stehen in keinem nennenswerten Wettbewerb zu anderen Anbietern. Das zentrumsnahe Objekt in Voerde wird durch die Mieterin grundlegend modernisiert und in ein Edeka-Center mit Schwerpunkt auf Lebensmittel, ergänzt durch weitere Fachmärkte, umgewandelt. Laut Standortauswertung durch die Hahn-Gruppe soll für beide Objekte auf absehba-

Der Fonds investiert in ein SB-Warenhaus mit einem kleinen Wohn- und Büroanteil und einen Baumarkt.



re Zeit eine sehr gute Standortattraktivität gewährleistet sein.

Stärken | Für die Nutzungsart sehr gute Standorte.

Die Objekte

Die Immobilien sind dem Initiator wohl bekannt, stammen doch beide aus aufgelösten Fonds. Die beiden Fonds (PW-Fonds 38 aus 1994 und PW-Fonds 68 aus 1991) wurden plangemäß abgewickelt. Die Objekte, errichtet 1994 (Voerde) und 1989 (Kitzingen, 2003 erweitert) sind in einem guten altersgerechten Zustand. Als Besonderheit weist das Objekt Voerde auf dem Grundstück neben dem Warenhaus (10.858m²) noch ein angegliedertes 2- bis 3stöckiges Wohn- (3 Einheiten) und Geschäftsgebäude (4 Büroeinheiten) auf.

Voerde weist eine Gesamtmietfläche von rund 11.500m² und 390 Parkplätze auf, Kitzingen rund 10.200m² Mietfläche mit rund 300 Parkplätzen.

Beide Objekte sind ebenerdig (mit Ausnahme des Anbaus beim Objekt Voerde) mit Parkflächen vor dem Eingang. Beim Objekt Voerde führt die Mieterin in Eigenregie zur Zeit erhebliche Umbaumaßnahmen (rund €5 Mio.) im Innenbereich durch, um den Markt zu modernisieren. Die Fondsgesellschaft als Vermieterin wird sich an den Umbaukosten mit rund €1 Mio. beteiligen. Die bautechnische Gestaltung beider Objekte ist ansprechend. Der Initiator übernimmt gegenüber der Fondsgesellschaft in der Investitionsphase eine Nebenkostengarantie. Dank der laufenden Objektbetreuung sollte eine langfristig problemfreie Vermietbarkeit gegeben sein.

Stärken | In beide Fondsobjekte wurde/wird durch die Mieter in erheblichem Maß investiert.

Die Mieter

Für den Anleger vorteilhaft: Bei beiden Objekten sind die Mieter schon seit mehreren Jahren in den Objekten etabliert. Das SB-Warenhaus Voerde ist komplett an die Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers, vergeben. Der Mietvertrag läuft bis 28.02.2025, mit 3 Verlängerungsoptionen à 5 Jahren durch die Mieterin zu gleichen Konditionen. Der Baumarkt in Kitzingen ist an die Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG, St. Wendel, vergeben. Der Mietvertrag läuft am 30.12.2022 aus, bei einer 1 maligen Verlängerungsoption für die Mieterin um weitere 10 Jahre zu gleichen Konditionen. Beide Verträge sind indiziert (Voerde 65%, Kitzingen 60%).

Edeka gilt mit mehr als 12.000 Märkten in Deutschland als größter Lebensmittelein-

zelhändler. Creditreform bestätigt im März 2009 einen noch sehr guten Bonitätsindex von 184. Globus führt rund 40 Baumärkte in ganz Deutschland, Creditreform weist im März 2009 einen ausgezeichneten Index von 134 aus.

Die Vermieterin übernimmt bei beiden Objekten sämtliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten an Dach und Fach. Dafür, wie für anstehende Arbeiten (Kitzingen: Vordächer, Voerde: Vermieter beteiligt sich an einer grundlegenden Modernisierung), wurde in der Kalkulation ein ausreichender Puffer gebildet.

Stärken | Bonitätsstarke Mieter, die seit vielen Jahren an den Standorten vertreten sind und selbst erheblich investiert haben.

Das Konzept

Der Fonds investiert in ein SB-Warenhaus mit einem kleinen Wohn- und Büroanteil und einen Baumarkt. Beide Objekte sind bestens bekannt und altersgerecht gut erhalten. Die laufende Pflege liegt in Händen einer Initiatorochter. Die Mietverträge laufen bis Ende 2022 und Februar 2025, jeweils mit Verlängerungsoptionen durch die Mieter. Insgesamt weist der Prospekt Rückflüsse von 220% über die gesamte Laufzeit aus. Die Fremdfinanzierung ist konservativ in € denominated. Die prognostizierten Anschlusszinsen (ab 2019) bieten mit 6% aus

heutiger Sicht einen deutlichen Risikopuffer. Die Weichkosten fallen mit 15,42% (bez. auf EK incl. Agio) niedrig aus. Die Hahn-Gruppe wird marktüblich für unterschiedliche Dienstleistungen im Rahmen der Objektbetreuung entlohnt. Für den Anleger positiv ist die leistungsabhängige Entlohnung des Initiators im Verkaufsfall: Ab einem Nettogewinn von rund €1,8 Mio. partizipiert der Initiator in zwei Stufen am Mehrerlös. Insgesamt ist das Konzept sauber gestrickt, die Planungssicherheit ist sehr hoch. Für den Anleger stellt das Angebot ein empfehlenswertes Basisinvestment dar, das wenig Raum für negative Überraschungen bietet.

Stärken | Hohe Gesamtanlagesicherheit. Lange Mietvertragslaufzeiten mit bonitätsstarken Mietern, die die Objekte seit vielen Jahren angemietet haben. Objekte sind an den Standorten etabliert. Konservative Prognosen. Risikodiversifikation durch zwei Objekte/Sortimente.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Pluswertfonds 150“ der Hahn-Gruppe, Bergisch Gladbach, für sehr gut. Die Gesamtanlagesicherheit ist sehr hoch, die Berechnungsparameter sind konservativ. Die geplante Laufzeit wird im Notfall durch den hausinternen Zweitmarkt ausgeglichen. In meinen Augen verdient das Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-). ■

Zahlen und Fakten

Objekte	2 großflächige Einzelhandelsobjekte in Voerde und Kitzingen
Nutzungsarten	SB-Warenhaus; Baumarkt
Fertigstellung	1994, 2009 umfassend modernisiert; 1989, 2003 erweitert
Steuerliche Einkünfte	aus Vermietung und Verpachtung
Mietflächen	11.513 m ² , 390 Parkplätze; 10.200 m ² , 300 Parkplätze
Mieter	vollständig vermietet an: Edeka Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers; Globus Fachmärkte GmbH & Co. KG, St. Wendel
Vertragslaufzeit	bis 28.02.2025 (Verlängerungsoptionen durch Mieterin 3×5 Jahre); bis 31.12.2022 (Verlängerungsoption durch Mieterin 1×10 Jahre); jeweils Wertsicherungsklausel
Mindestbeteiligung	€ 20.000 zzgl. 5% Agio
Fondslaufzeit	erwartet bis 31.12.2024, erstmalige Kündigung durch Anleger zum 31.12.2029 möglich
Eigenkapital	€ 15,78 Mio. zzgl. 5% Agio
Gesamtinvestition	€ 31.046.250
Ausschüttung	6% p. a.
Fremdkapital	€ 15.266.250 (49% des GK); Zinsbindung bis Ende 2019; Tilgung 0,5% ab 2010, 1% p. a. ab 2014, prognostizierter Zinssatz ab 2019 6% p. a.
Inflationsrate	2% p. a. (ab 2011)
Weichkosten	15,42% (bez. auf EK); 8,23% (bez. auf GK), jeweils incl. Agio
Investitionsquote	95,46% incl. Agio und Investitionszuschuß für Objekt Voerde
Liquiditätsreserve	€ 145.202
Treuhänder	unabhängige WP-Kanzlei
Alleinstellungsmerkmale	Enger Markt von Anbieterseite. Im Spezialsegment etablierter und erfahrener Initiator. Objekte stammen aus Vorgängerfonds, sind daher in jeder Hinsicht bekannt und planbar. Mieter sind seit vielen Jahren an den Standorten etabliert.