



STANDORTE

- **LEONBERG, BADEN-WÜRTTEMBERG**
Römerstraße 34, 71229 Leonberg
SB-Warenhaus, Baujahr: 2014
Mietfläche: 7.236 m²
- **WERTHEIM, BADEN-WÜRTTEMBERG**
Bismarckstraße 26, 97877 Wertheim
SB-Warenhaus, Baujahr: 2009
Mietfläche: 6.064 m²
- **LANDAU A. D. ISAR, Bayern**
Straubinger Straße 64, 94405 Landau
Verbrauchermarkt, Baujahr: 2014
Mietfläche: 4.687 m²
- **BREMERHAVEN, BREMEN**
Bohmsiel 1, 27572 Bremerhaven
SB-Warenhaus, Baujahr: 1999
Mietfläche: 10.924 m²
- **VELBERT, NORDRHEIN-WESTFALEN**
Friedrichstraße 262, 42551 Velbert
SB-Warenhaus, Baujahr: 2010
Mietfläche: 8.347 m²

Hahn Pluswertfonds 182 - BasisInvest Nahversorgung

Die Hahn Gruppe hat ein Portfolio aus fünf Lebensmittelmärkten erworben, die sehr langfristig an den Lebensmitteleinzelhändler Kaufland vermietet sind.

Die Lebensmittelmärkte weisen eine Mietfläche von insgesamt über 37.000 m² auf und befinden sich in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen und Nordrhein-Westfalen.

Die vereinbarten Mieten sind über Wertsicherungsvereinbarungen an die Entwicklung der Verbraucherpreise gekoppelt und versprechen aufgrund einer konservativer Inflationsannahme von 1,8 % p. a. Mietentwicklungspotentiale gegenüber der Prognoserechnung.

Fünfmal Kaufland mit überzeugenden

Eckdaten:

Laufzeit Mietverträge:

31.01.2040

+ 3 x 5 Jahre Verlängerungsoption

+ Double-Net-Vereinbarung

Prognostizierter

Gesamtmittelrückfluss:

167,1 % der Beteiligungssumme ohne Ausgabeaufschlag vor Steuern inkl. Rückführung des eingesetzten Kapitals

Attraktive Ausschüttung:

4,75 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Agio

Niedrige erbschaft- und

schenkungsteuerliche Werte:

2025: 35,56 Prozent

FAQs- Häufig gestellte Fragen

- WIESO VERKAUFT KAUF LAND DIESE OBJEKTE AN DIE HAHN GRUPPE?

Flächen des Lebensmitteleinzelhandels sind ein begehrtes, aber begrenztes Gut, was unter anderem auf bau- und wettbewerbsrechtliche Beschränkungen zurückzuführen ist. So hat sich die Flächennachfrage in den letzten Jahren weiter verstärkt. Angesichts des zunehmenden Wettbewerbs um Flächen gehen Marktführer wie EDEKA, Kaufland und REWE auch verstärkt dazu über, den Zugriff auf Standorte nicht nur über Mietverträge, sondern auch über den Erwerb von Immobilien langfristig abzusichern. So hat beispielsweise Kaufland in den vergangenen Jahren einen wesentlichen Teil ihrer Flächenexpansion über den Ankauf von über 100 real-Märkten dargestellt. Aufgrund der langjährigen, vertrauensvollen und partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit Kaufland konnte die Hahn Gruppe dennoch fünf Standorte direkt von Kaufland erwerben. Zur langfristigen und insbesondere dauerhaften Nutzung der Standorte wurde Kaufland, neben einer langfristigen mietvertraglichen Nutzungsabsicherung, zusätzlich das Recht eingeräumt, das Immobilienpaket zum Ende der geplanten Fondslaufzeit zurückzukaufen. Durch diese besonderen Regelungen erreicht Kaufland eine über ein einfaches Mietverhältnis hinausgehende langfristige Standortabsicherung, ohne sich gleichzeitig durch Kapitalbindung die Flexibilität für zukünftige Unternehmensentwicklungen zu nehmen. Die im Rahmen der Fondsstruktur getroffenen Vereinbarungen, einschließlich der vertraglichen Rückkaufoption, unterstreichen zudem die hohe strategische Bedeutung dieser Immobilien für Kaufland. Sie gewährleisten nicht nur den langfristigen Zugriff auf diese wertvollen Standorte, sondern stärken auch die vertrauensvolle Zusammenarbeit zwischen den Parteien.

- BEGRENZT DIE RÜCKKAUFSOPTION SEITENS KAUF LAND DAS UPSIDE-POTENZIAL?

Die bestehende Rückkaufsoption für Kaufland begrenzt das Gewinnpotenzial nach oben und stellt keine direkte Absicherung gegen ein „Downside-Risiko“ dar. Mit dem Erwerb dieses Portfolios sichert sich die Hahn Gruppe fünf attraktive Standorte des Lebensmitteleinzelhandels, die von Kaufland sorgfältig ausgewählt und in technischer sowie mietrechtlicher Hinsicht auf einen zukunftsfähigen Standard gebracht wurden. Solche Direktkäufe von Betreibern wie Kaufland sind selten und bieten Anlegern die Möglichkeit, an etablierten Bestandsstandorten zu partizipieren. Die Rückkaufsoption ist primär ein strategisches Instrument für Kaufland, um diese Standorte langfristig gegen den Zugriff von Wettbewerbern zu sichern. Gleichzeitig besteht für Anleger die Aussicht auf attraktive Renditen und potenzielle Wertzuwächse, die sogar über den Prognosen liegen könnten.



FAQs- Häufig gestellte Fragen

- RÜCKKAUFSOPTION = KLASSISCHES VORKAUFSRECHT?

Die Rückkaufsoption unterscheidet sich klar von einem klassischen Vorkaufsrecht: Kaufland erhält lediglich die Möglichkeit, das gesamte Portfolio im 12. Jahr des Mietvertrags – nach Ablauf der Spekulationsfrist für Anleger – zu einem festgelegten Preis zu erwerben. Der Rückkaufpreis entspricht dem 18-fachen der dann aktuellen Jahresmiete, die an die Inflationsentwicklung angepasst wird. Einzelne Immobilien können dabei nicht selektiv zurückgekauft werden („Cherry Picking“ ist ausgeschlossen). Im Vergleich zum ursprünglichen Ankaufsfaktor (das 16,5-fache der Jahresmiete) bietet der Rückkaufpreis für Anleger einen vorteilhaften Verkaufswert. Sollte Kaufland die Option nicht ausüben, verfällt sie ohne weitere Verpflichtungen.

Die Rückkaufsoption schafft Vorteile für beide Seiten: Sie ermöglicht Kaufland eine langfristige Standortsicherung und bietet Anlegern eine klare Perspektive auf einen rentablen Verkauf oder die Möglichkeit, durch Verhandlungen langfristige Mietverlängerungen zu vereinbaren.

Dies entspricht dem Grundsatz der Hahn Gruppe, vertrauensvoll und partnerschaftlich mit Mietpartnern und Anlegern zusammenzuarbeiten, mit einem Fokus auf Stabilität und Werterhalt.

- IST DIE RÜCKKAUFSOPTION AUCH DAS PROGNOSE-SZENARIO?

Nein, die Ausübung der Rückkaufsoption ist nicht das Prognose-Szenario. Die Hahn Gruppe kalkuliert stets konservativ, sodass das Prognose-Szenario von einem ordentlichen Verkauf des Immobilienportfolios zum Laufzeitende des Fonds auf Grundlage eines Verkaufspreises in Höhe des 16,5-fachen der dann aktuellen Jahresmiete ausgeht. Wie im Falle der Ausübung der Rückkaufsoption ist, neben dem Verkaufsfaktor, insbesondere die Höhe der Miete zum Zeitpunkt des Verkaufs entscheidend. Da die Entwicklung der Mieten im Rahmen der Wertsicherungsvereinbarungen der Mietverträge von der Entwicklung der Verbraucherpreise und somit von der Inflation abhängig ist, ist das Eintreffen der Annahmen über die künftige Inflationsentwicklung maßgeblich für den Eintritt der Prognosen. Aufgrund der Langfristigkeit der Prognoserechnung, wurde daher trotz der aktuellen Inflationsentwicklung, daher nur mit einer Inflation von 1,8 % p. a. kalkuliert. Eine höhere Inflationsrate könnte die Rendite für die Anleger entsprechend positiv beeinflussen.

- WAS IST EIN "DOUBLE-NET-MIETVERTRAG"?

Klassischerweise werden in der Branche der großflächigen Einzelhandelsobjekte „Single-Net-Mietverträge“ vereinbart. Hier zahlt der Mieter vornehmlich seine Verbrauchskosten und der Vermieter trägt die Kosten des Grundbesitzes wie die Grundsteuer, die Gebäudeversicherungsprämien und die vollen Instandhaltungskosten der Immobilie. Im Unterschied hierzu ist ein „Double-Net-Mietvertrag“ zu verstehen der bzgl. der Kaufland-Standorte vereinbart wurde. Hier trägt der Vermieter grundsätzlich lediglich die Kosten für „Dach und Fach“ und nahezu alle anderen laufenden Kosten entfallen auf den Mieter.

SIE HABEN NOCH FRAGEN? WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME!



Paschalis Christodoulidis

Prokurist
Leiter Vertrieb Privatkunden
Telefon 02204 9490-262
Mobil 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de



Sven Link

Vertriebsdirektor
Telefon 02204 9490-251
Mobil 0151 15062251
slink@de-wert.de



Michèle Lichtenberg

Vertriebsassistentin
Telefon 02204 9490-105
mlichtenberg@de-wert.de