

Unternehmensgruppe Hahn

Initiator

HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG

Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach
Telefon: 02204 / 9 49 00
Telefax: 02204 / 9 49 01 19
Internet: www.hahnag.de

Die seit 1982 bestehende Unternehmensgruppe Hahn wurde 1990 unter Einbeziehung weiterer Unternehmen unter der Holdinggesellschaft HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG neu formiert. Der erste aktuell von der Unternehmensgruppe verwaltete Fonds wurde bereits 1979 emittiert. Mittelbarer Hauptaktionär ist mit rund 95 Prozent der Anteile die Familie des Unternehmensgründers und Vorstandsvorsitzenden Michael Hahn.

Sitz:	Bergisch Gladbach
Gründungsjahr:	1990
Stammkapital:	10 Mio. Euro
Vorstände:	Michael Hahn (Vorsitzender) Bernhard Schoofs
Gesellschafter:	Michael und Andrea Hahn (94,9 Prozent - mittelbar) weitere
Verbundene Unternehmen:	Hahn Fonds GmbH Hahn Immobilien Service GmbH
Analyse-Grundlage:	Leistungsbilanz per Ende 2004 vom September 2005

Executive Summary



Emissionserfahrung:	Die Unternehmensgruppe Hahn ist ein sehr erfahrener Initiator.
Vollständigkeit:	Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.
Investition und Exits:	Die bisherigen Exits brachten den Anlegern im Durchschnitt gute Ergebnisse.
Zielerreichung:	Die bisherigen Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt gut.
Testat:	Die Leistungsbilanz wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer testiert.



Gesamtbewertung: Eine gute Leistungsbilanz

Fazit

Die seit 1979 tätige Unternehmensgruppe Hahn ist ein sehr erfahrener Initiator von Beteiligungsangeboten, welche in großflächige Einzelhandelsimmobilien investieren. Vierzehn der 126 aufgelegten Publikumsfonds wurden bereits wieder aufgelöst und brachten den Anlegern dabei im Durchschnitt gute Ergebnisse. Die Ausschüttungen entsprachen in der Summe den Prognosen. Auch die Tilgungen wurden überwiegend plangemäß erbracht. Die Ausführungen in der Leistungsbilanz lassen darauf schließen, dass die Unternehmensgruppe Hahn markt- oder objektbedingten Problemen mit aktivem Vermietungsmanagement begegnet. Die Leistungsbilanz ist sehr ausführlich und überwiegend vollständig.

Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet Leistungsbilanzen von Initiatoren geschlossener Fonds nach dem Informationswert sowie dem in der Leistungsbilanz dokumentierten Erfolg des Initiators. In vier Kategorien stellt das DFI jeweils auf einer sechs Wertungsstufen umfassenden Skala seine Einschätzung der Leistungsbilanz bzw. der Initiatorleistung dar. Die Gesamtbewertung ist eine wertende Gesamtschau der Zwischenergebnisse. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse basiert ausschließlich auf den in der Leistungsbilanz veröffentlichten Informationen, welche von der DFI GmbH nicht auf Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft werden. Außerhalb der Leistungsbilanz bzw. nach Drucklegung der Leistungsbilanz veröffentlichte oder verfügbare Informationen finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie in der Analyse ausdrücklich erwähnt sind. Die DFI-Leistungsbilanz-Analyse bewertet die Entwicklung bisheriger Fonds des Initiators in der Vergangenheit. Sie trifft keine Aussagen zur Qualität und den Erfolgsaussichten seiner aktuellen oder zukünftigen Angebote und enthält keine Bonitätsprüfung. Mit der DFI-Leistungsbilanz-Analyse wird keine Kauf- oder Vermittlungsempfehlung der Produkte des Initiators ausgesprochen. Beurteilung durch die DFI GmbH erfolgt ohne Haftungsobliegenheit.

Bewertungsstufen

sehr schwach



schwach



befriedigend



gut



sehr gut



ausgezeichnet



Emissionserfahrung

Mit der Emission von 139 Fonds (davon 126 Publikumsfonds) innerhalb von mehr als 25 Jahren und einem realisierten Investitionsvolumen von rd. 1,7 Mrd. Euro (davon 665 Mio. Euro Eigenkapital) gehört die Unternehmensgruppe Hahn zu den erfahrenen und großen Initiatoren von Immobilienfonds in Deutschland. Die Unternehmensgruppe Hahn emittiert nahezu ausschließlich Immobilienfonds, welche in großflächige Einzelhandelsimmobilien investiert sind. Die Unternehmensgruppe Hahn zeichnet darüberhinaus für das Immobilienmanagement eines 2004 in Kooperation mit der MEAG, einem Unternehmen der Münchener Rück und der Ergo Versicherungsgruppe, emittierten Fonds für institutionelle Investoren mit einem Fondsvolumen von 300 Mio. Euro verantwortlich.

Fazit Emissionserfahrung: Die Unternehmensgruppe Hahn ist ein sehr erfahrener Initiator.

Branche	erster Fonds	Anzahl Fonds	Gesamtinvestition	Eigenkapital
Immobilien Deutschland	1979	139	1.633	665
Gesamt	1979	139	1.633	665

Die Bewertung erfolgt anhand der Dauer der Emissionstätigkeit sowie Anzahl und Volumen der bisherigen Fonds des Initiators. Berücksichtigt wird auch die Positionierung zur Emissionserfahrung anderer Häuser der jeweiligen Branche.

Vollständigkeit

Die Leistungsbilanz enthält Angaben zur den meisten Punkten des DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalogs. Es fehlen jedoch Angaben zu den erwirtschafteten Einnahmeüberschüssen der Fonds. Es läßt sich somit nicht unmittelbar nachvollziehen, ob ein Fonds seine Ausschüttungen auch tatsächlich verdient hat. Auf einen Soll-Ist-Vergleich von Eigen- und Fremdkapital sowie Gesamtinvestitionsvolumen wurde mit Rücksicht auf die Drehweg erst nach Bauertigstellung und Mieterbezug erfolgte Investition verzichtet. Positiv hervorzuheben ist die ausführliche Darstellung der Vermietungssituation sowie der wirtschaftlichen Entwicklung jedes einzelnen Fonds sowie der Abweichungen von den Planannahmen. Die Leistungsbilanz wurde nicht von einem Wirtschaftsprüfer testiert.

Fazit Vollständigkeit: Die Leistungsbilanz ist überwiegend vollständig.

	DFI-Anforderungen erfüllt?		
	ja	teilweise	nein
Allgemeine Angaben			
Angaben zur Unternehmensgruppe	•		
Angaben zu den verantwortlichen Personen	•		
Abbildung aller emittierten Fonds	•		
Angaben zu rückabgewickelten Fonds	•		
Angaben über laufende Emissionen			•
Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung			
Soll-/Ist-Vergleich Investitionsphase		•	
Erläuterungen zu Abweichungen	•		
Soll-/Ist-Vergleich Betriebsphase		•	
Angabe steuerlicher Anerkennungsstand	•		
Entwicklung nach Stichtag/Aussicht		•	

Die Bewertung bestimmt sich nach der Vollständigkeit der Leistungsbilanz gemäß dem DFI-Leistungsbilanz-Fragenkatalog. Das Fehlen oder Vorliegen von Informationen wird entsprechend der Relevanz für den Informationsgehalt der Leistungsbilanz gewichtet.

Investition und Exits

Die steuerlichen Planwerte in der Investitionsphase wurden überwiegend eingehalten. Lediglich bei rund zehn Prozent der Fonds fielen die ausgleichsfähigen Verluste geringer aus als geplant. Einen Soll-Ist-Vergleich der Investitionsvolumina weist die Leistungsbilanz nicht aus. Elf der Publikumsfonds wurden nach Verkauf des Fondsobjektes aufgelöst, dabei erfolgte in fünf Fällen ein Rückwerb der Immobilie durch die Unternehmensgruppe Hahn. Die Anteile von drei weiteren Fondsgesellschaften wurden ebenfalls vom Initiator zurückerworben. Teilweise wurden die Objekte in neu aufgelegten Fonds vermarktet. Der Kapitalrückfluss als Summe aus Ausschüttungen und Erlösquote liegt im Durchschnitt der auswertbaren Angaben zu elf Fonds bei 142 Prozent der Einlagen.

Fazit Investition und Exits: Die bisherigen Exits brachten den Anlegern im Durchschnitt gute Ergebnisse.

Branche	Investitionsvolumen (Anzahl Fonds *)			Steuerliches Ergebnis (Anzahl Fonds **)			Exits (Durchschnittswerte)	
	geringer	im Plan	höher	besser	im Plan	schlechter	Anzahl	Kapitalrückfluss/****
Immobilien Deutschland		keine Angaben		65	34	14	14	142,08%
Gesamt				65	34	14	14	142,08%

* Restliche Fonds keine oder keine aussagekräftigen Angaben oder keine Planwerte / ** steuerliches Ergebnis in der Investitionsphase / **** erfüllt als Ausschüttungen zuzüglich Verkaufserlösen.

Im Plan = Planwert +/- 5%. Steuerliches Ergebnis = anfängliche Verlustzuweisungen. Kapitalrückfluss = Gesamtrückfluss inklusive Rückführung der Einlage.

Zielerreichung

In der Summe über alle Fonds haben die Fonds der Unternehmensgruppe Hahn die geplanten Ausschüttungen geleistet. Die überwiegende Anzahl der Fonds schüttet dabei plangemäß oder besser aus, lediglich rund ein Fünftel der Fonds weisen - zumeist geringe - Abweichungen nach unten auf. Angaben zu den erzielten Überschüssen enthält die Leistungsbilanz jedoch nicht. Die Liquiditätsreserven weisen jedoch zum Teil erhebliche Abweichungen im Positiven als auch im Negativen auf. Fast die Hälfte aller Fonds verfügt über weniger Liquidität als geplant. Positiv zu bewerten ist, dass rund 92 Prozent der Fonds mindestens plangemäß tilgen.

Fazit Zielerreichung:

Die bisherigen Ergebnisse der noch laufenden Fonds sind insgesamt gut.

Branche	kumulierte Ausschüttungen				Stand Fremdkapital		
	Anzahl Fonds		absolut		Anzahl Fonds		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	besser	im Plan	schlechter
Immobilien Deutschland	17	73	20	101,6%	9	81	23
Gesamt	17	73	20	101,6%	9	81	23
	kumulierter Überschuss				Stand Liquiditätsreserve		
	Anzahl Fonds*		absolut		Anzahl Fonds*		
	über Plan	im Plan	unter Plan	Ist zu Plan	über Plan	im Plan	unter Plan
Immobilien Deutschland		keine Angaben			60	1	50
Gesamt					60	1	50

* Restliche Fonds keine Planwerte oder keine Angaben

Im Plan = Planwert +/- 5%. Absolut Ist zu Plan = Summe aller Ist-Werte zu Summe aller Soll-Werte (jeweils absolute Werte) über alle Fonds. Überschuss = Liquider Überschuss vor Ausschüttung und Tilgung.