

Pluswertfonds 151

Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach



## Die Beteiligungsobjekte

Die Anleger des Pluswertfonds 151 beteiligen sich an zwei großflächigen Einzelhandelsobjekten in Nordhorn (Niedersachsen) und Offenbach am Main (Hessen).

### Fachmarktzentrum in Nordhorn

Das rd. 50.000 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einem modernen Fachmarktzentrum, bestehend aus einem SB-Warenhaus, einem Baumarkt sowie weiteren Fachmärkten bebaut. Das Objekt wurde 2007 fertig gestellt. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 23.400 m<sup>2</sup>. Den Besuchern stehen ca. 600 ebenerdige Parkplätze zur Verfügung.

Hauptmieterin des Fachmarktzentrums ist die EDEKA Handelsgesellschaft Rhein-Ruhr mbH, Moers. EDEKA hat als Generalmieterin die Flächen des SB-Warenhauses, des Baumarktes sowie die Shopflächen in der innen liegenden Mall angemietet und betreibt unter der Eigenmarke Marktkauf das SB-Warenhaus.

Der Baumarkt ist seitens EDEKA an die REWE-Gruppe untervermietet und wird unter ihrer Markenbezeichnung toom betrieben. Weitere Mieter des Objektes sind u. a. die Drogeriemarktkette dm, der Schuheinzelhändler Deichmann, das Mode-Einzelhandelsunternehmen Charles Vögele und TAKKO.

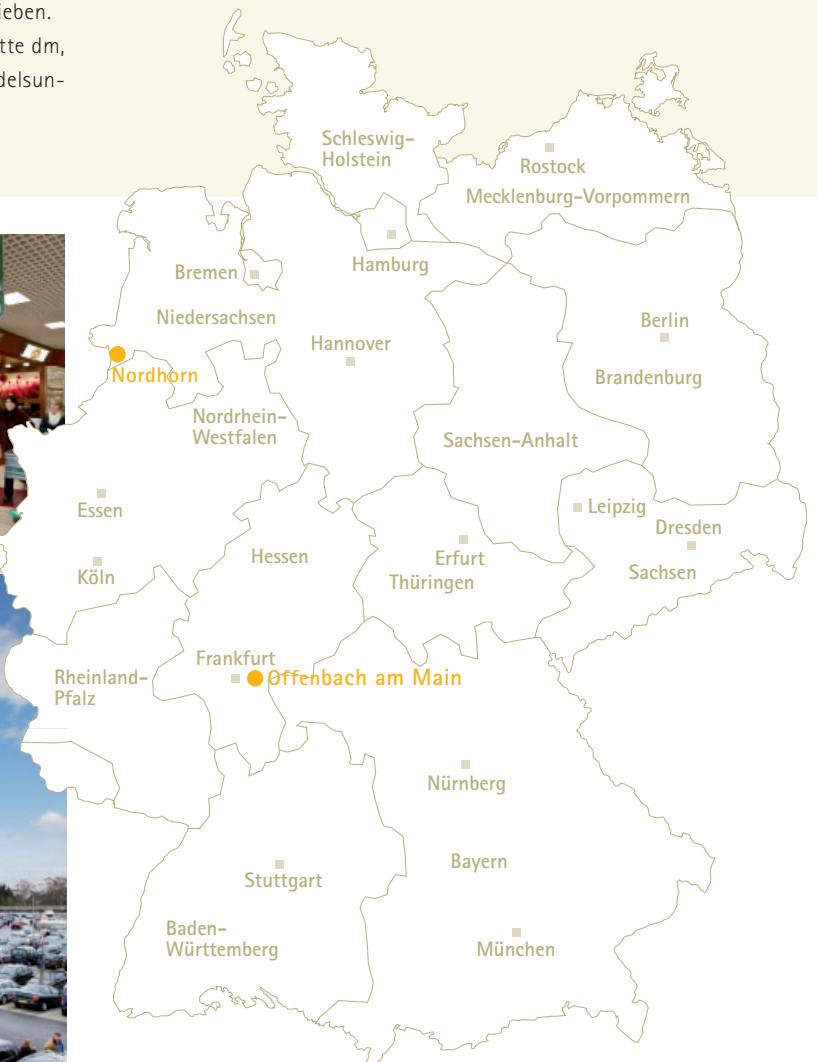
### Fachmarktzentrum in Offenbach

Das rd. 40.100 m<sup>2</sup> große Grundstück wird mit einem Fachmarktzentrum, bestehend aus einem SB-Warenhaus, einem Baumarkt sowie voraussichtlich zwei weiteren Fachmärkten bebaut. Die Gesamtmietfläche beträgt ca. 16.000 m<sup>2</sup> zzgl. einer Ausbaureserve von ca. 1.000 m<sup>2</sup>.

Auf dem Grundstück werden den Besuchern des Fachmarktzentrums nach Fertigstellung ca. 500 ebenerdige PKW-Einstellplätze zur Verfügung stehen.

Mieterin des Baumarktes ist die OBI AG, Wermelskirchen.

Mieterin des SB-Warenhauses ist die EDEKA Handelsgesellschaft Südwest mbH, Offenbach. Ferner werden die Ansiedlung zweier weiteren Fachmärkte geplant.



## Die Standorte der Objekte

### Die Stadt Nordhorn

Nordhorn liegt im äußersten Südwesten Niedersachsens, in der Nähe zur Grenze der Niederlande und zum Bundesland Nordrhein-Westfalen in der Grafschaft Bentheim. Die nächstgrößere Stadt ist Hengelo auf niederländischer Seite, etwa 20 km südwestlich von Nordhorn.

Nordhorn liegt äußerst verkehrsgünstig durch die Nähe der Autobahnen A30 und A31 und der Bundesstraßen B403 und B213. Doch auch die gut ausgebaute Infrastruktur und die Nähe zu den Niederlanden sind Vorteile, die die Stadt Nordhorn bietet.

Nordhorn weist sehr hohe Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland auf, was die sehr hohe Zentralitätskennziffer von 135 belegt. Dazu kommen noch zahlreiche Kunden aus den angrenzenden Niederlanden.

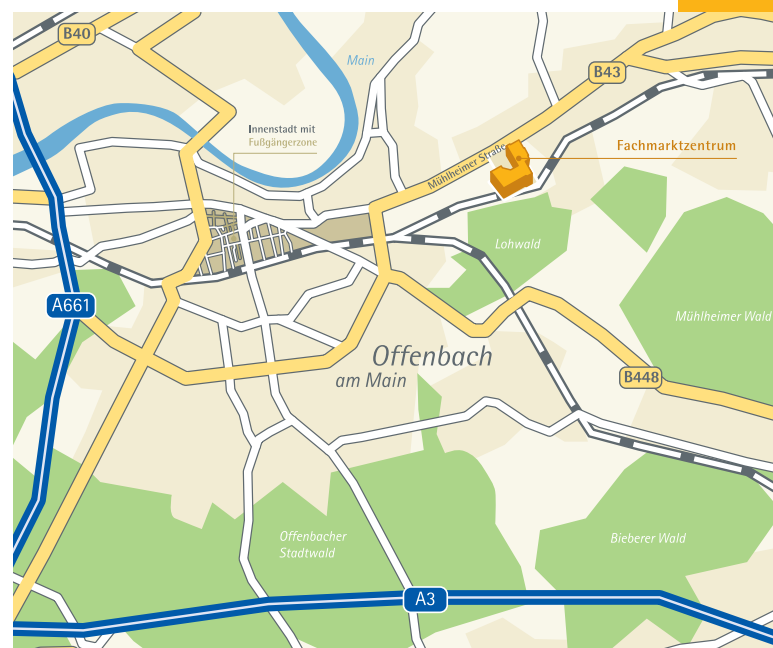
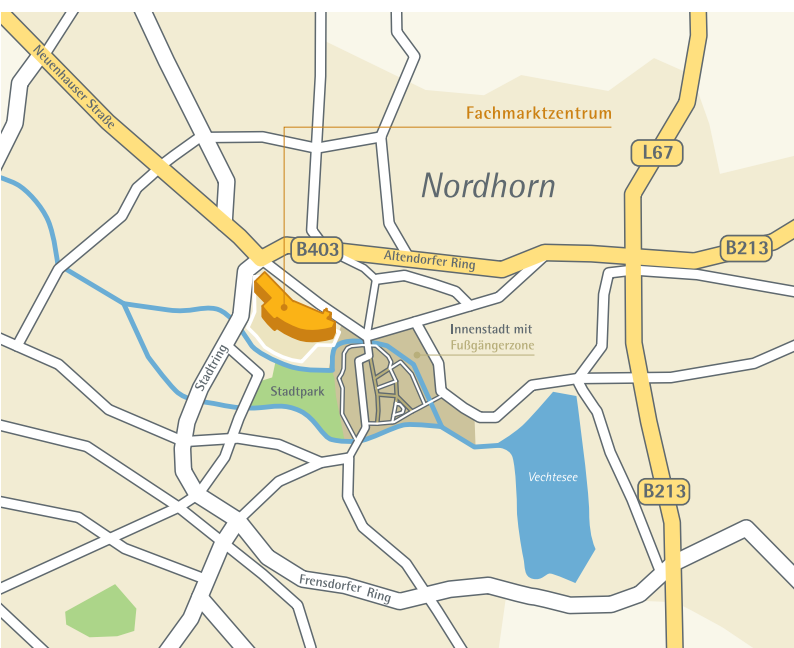
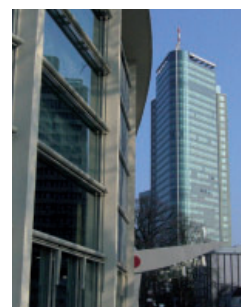
In Nordhorn leben 53.822 Einwohner. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen werden durch eine seit Jahren stetig positive Bevölkerungsentwicklung und eine niedrige Arbeitslosigkeit geprägt.

### Die Stadt Offenbach

Die hessische Stadt Offenbach am Main ist mit ihren rd. 120.000 Einwohnern eine der größten Städte des Bundeslandes Hessen und verfügt aufgrund ihrer Größe über ein sehr großes lokales Bevölkerungspotenzial. In einer Fahrzeitzone von 20 Minuten leben hier ca. 750.000 Menschen. Offenbach liegt verkehrsgünstig und zentral im prosperierenden Rhein-Main-Gebiet, grenzt südöstlich an die Stadt Frankfurt am Main an und ist eines der Oberzentren des Landes Hessen.

Offenbach ist ein wichtiges Dienstleistungszentrum im Rhein-Main-Gebiet und mit der Hochschule für Gestaltung (HfG) ein wichtiger Hochschulstandort im Designbereich. Bedeutende Unternehmen sind die MAN Roland Druckmaschinen AG, Alessa-Chemie sowie die Europazentralen von Hyundai und Kumho.

Offenbach weist hohe Kaufkraftzuflüsse aus den umliegenden Regionen aus, was die überdurchschnittliche Zentralitätskennziffer von 112 belegt.



# Das Fachmarktzentrum in Nordhorn

## Die Eckdaten des Objektes

Modernes Fachmarktzentrum mit:

SB-Warenhaus	Marktkauf (EDEKA)
Mietvertragslaufzeit Marktkauf	März 2022
Baumarkt	toom (REWE)
Mietvertragslaufzeit toom	März 2022
Weitere Mieter	dm, Deichmann, Charles Vögele, TAKKO u. a.
Grundstücksgröße	50.000 m <sup>2</sup>
Gesamtmietfläche	ca. 23.400 m <sup>2</sup>
Baujahr	2007
Parkplätze	600 (ebenerdig)
Besonderheit	direkte Anbindung an die Fußgängerzone der City

## Mieterin Marktkauf (EDEKA)

Die Marktkauf Holding GmbH ist eines der größten deutschen Handelsunternehmen und eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der EDEKA-Gruppe. Der Sortimentschwerpunkt in den bundesweit rund 180 Marktkauf-Häusern liegt auf Lebensmitteln mit dem Fokus auf Frischwaren, ergänzend wird standortabhängig ein Sortiment an attraktiven NonFood-Artikeln wie z. B. Multimedia, Haushalts- oder Drogeriewaren, angeboten.

Weitere wichtige Mieter sind ein toom-Baumarkt (REWE, als Untermieter von EDEKA), dm, Deichmann, Charles Vögele und TAKKO.

Eine Mall bietet außerdem attraktive Geschäfte wie einen Bäcker, ein Restaurant und einen Friseur etc.



## Das Fachmarktzentrum in Offenbach am Main

### Die Eckdaten des Objektes

#### Modernes Fachmarktzentrum mit:

SB-Warenhaus	EDEKA Handelsgesellschaft
Mietvertragslaufzeit EDEKA	voraussichtlich Oktober 2030
Baumarkt	OBI AG
Mietvertragslaufzeit OBI	März 2025
Grundstücksgröße	40.100 m <sup>2</sup>
Gesamtmietfläche	bis zu 17.200 m <sup>2</sup>
Baujahr	2010
Parkplätze	500 (ebenerdig)
Besonderheit	hervorragende Verkehrsanbindung durch die direkte Lage an der Ost-West-Achse der Bundesstraße B 43 in Offenbach

### Mieterin EDEKA

Hinter dem Erfolg von EDEKA steht eine klare Strategie. Die Gruppe setzt auf zwei starke Kerngeschäftsfelder, die eine solide und zukunftsweisende Basis für die Fortentwicklung des Unternehmens bilden. Zum einen prägen rund 4.500 selbstständige EDEKA-Kaufleute die dynamische Entwicklung der Gruppe maßgeblich mit. Zum anderen gibt es neben dem EDEKA-Vollsortiment ein starkes Discount-Konzept mit dem Tochterunternehmen Netto-Marken-Discount. Mit ihrem hohen Engagement tragen die rund 280.000 Mitarbeiter entscheidend zur starken Position der Gruppe bei.

### Mieterin OBI AG

OBI führt als Nummer 1 die deutsche Bau- und Heimwerkermarktbranche an und gehört in Europa zur Spitze. Aktuell verfügt das Unternehmen in Deutschland über mehr als 330 OBI Märkte. Hinzu kommen mehr als 180 OBI Märkte in 11 Zentral- und Osteuropäischen Ländern. Das Unternehmen OBI beschäftigt über 38.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.



## Pluswertfonds 151 – Die wichtigsten Daten im Überblick

Investitionsobjekt	Hahn Fachmarktzentren Nordhorn und Offenbach
Investitionsvolumen	ca. 67.000.000 Euro
Eigenkapital	ca. 29.000.000 Euro
Anfängliche Ausschüttung	6,0 % p. a. (jeweils anteilig quartalsweise)
Mindestbeteiligung	20.000 Euro, zuzüglich 5 % Agio
Einkunftsart	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Risikodiversifikation	Durch Investition in zwei moderne Fachmarktzentren an unterschiedlichen Standorten in Deutschland
Attraktiver Mietermix	Bonitätsstarke Ankermieter mit lang laufenden Mietverträgen, die einer Wertsicherungsklausel unterliegen und somit inflationsbedingte Mietverluste verhindern
Konservative Inflationsannahme	Die Hahn Gruppe kalkuliert bei ihrem aktuellen Beteiligungsangebot mit einer Inflationsrate von 2 Prozent. Übersteigt die Inflationsrate künftig diesen Wert, profitieren Anleger durch die an die Inflationsrate gebundenen Mieterhöhungen zusätzlich.
Lange Zinssicherheit/Fremdfinanzierung	Die Zinsen der Fremdfinanzierung sind - nach heutiger Gesetzgebung- für den Fonds für zehn Jahre festgeschrieben. Die Fremdfinanzierung erfolgt zu 100 % in Euro.
Steuerfreier Verkauf	Beim Verkauf der Immobilien sind die Veräußerungsgewinne steuerfrei, wenn der Verkauf nach frühestens zehn Jahren erfolgt.



## Hahn Gruppe – Worauf unsere Anleger setzen

### Unsere Erfahrung

Wir konzipieren und managen seit mehr als 25 Jahren geschlossene Immobilienfonds.

### Unsere Kompetenz

Wir sind Marktführer im Bereich großflächiger Einzelhandel mit insgesamt über 1,3 Mio. m<sup>2</sup> Einzelhandelsfläche. Die Hahn Gruppe ist auch exklusiver Partner der MEAG (Tochter der Münchner Rück) bei Einzelhandels-Spezialfonds. Die MEAG ist mit ihren Wertpapier- und Immobilienanlagen einer der größten Vermögensverwalter für private und institutionelle Investoren in Europa.

### Unsere Philosophie

Wir investieren in die Immobilienart, die nicht beliebig vermehrbar ist.

### Unsere Leistungsbilanz

Als Initiator geschlossener Immobilienfonds haben wir bislang 152 geschlossene Immobilienfonds aufgelegt und können eine positive Leistungsbilanz vorweisen. Es gibt keinen Initiator, der eine vergleichbare Zahl von Fonds mit deutschen Objekten aufgelegt hat und über eine gleich gute oder bessere Leistungsbilanz verfügt.

### Unsere Mieter

Die Mieter unserer Fondsimmobilien sind in der Regel große und bonitätsstarke Betreiber von SB-Warenhäusern, Fach-, Verbraucher- und Baumärkten sowie Einkaufszentren.

### Unsere Anleger

Bisher haben sich über 2.700 Anleger an den Fonds der Hahn Gruppe beteiligt. Ein Großteil von ihnen hat mehrfach gezeichnet. Das gesamte bislang realisierte Investitionsvolumen der Hahn Gruppe beträgt über 2 Mrd. Euro.

### Unser Engagement

Die Hahn Gruppe ist der unabhängige Immobilienmanager und Co-Investor im Marktsegment der deutschen Einzelhandelsimmobilien. Die Kernkompetenzen liegen im Erwerb, der Vermittlung, der Vermietung, der Restrukturierung und der ganzheitlichen Verwaltung großflächiger Einzelhandelsimmobilien über deren gesamten Lebenszyklus. Im Oktober 2006 platzierte die HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Bareinlage zwei Millionen Aktien bei institutionellen und privaten Investoren und ist nach erfolgreichem Börsengang an allen deutschen Wertpapierbörsen gelistet.

## Hahn-Immobilien – Vor Konkurrenz gut geschützt

Flächen für großflächigen Einzelhandel sind durch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) streng reglementiert. Außerhalb innerstädtischer Kerngebiete dürfen sie nur in ausgewiesenen „Sondergebieten für großflächige Einzelhandelsbetriebe“ angesiedelt werden. Von der BauNVO betroffen sind alle Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 Quadratmetern.

Die BauNVO ermöglicht es Städten und Gemeinden, den Gesamtumfang der Verkaufsfläche einzuschränken und das Warensortiment festzulegen. Neue Flächen werden nur ausgewiesen, wenn die Kommunen einen Bedarf dafür sehen. Daher ist einmal ange-

siedelter großflächiger Einzelhandel praktisch vor weiterer Konkurrenz geschützt.

Die Hahn Gruppe investiert ausschließlich in Immobilien, die durch die Baunutzungsverordnung geschützt sind. Der Vorteil: Das Mietausfallrisiko ist vergleichsweise gering. Denn ein Mieter, der seinen Standort in einem Sondergebiet aufgibt, vollzieht praktisch einen Rückzug vom Markt dieser Region. Die Folge: Die von der Hahn Gruppe verwalteten Flächen weisen eine Vermietungsquote von rund 97 Prozent aus. Zudem sind die Unternehmen in der Regel bereit, lang laufende Mietverträge von 10 Jahren oder mehr abzuschließen.

### In der Regel problemlose Genehmigung für:

Nutzungsart	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Lebensmittel-SB-Markt	ca. 200 – 400 m <sup>2</sup>
Supermarkt	ca. 400 – 800 m <sup>2</sup>
Lebensmittel-Discountermarkt	meist unter 800 m <sup>2</sup>

### In der Regel aufwändiges Genehmigungsverfahren nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für:

Nutzungsart	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Kleinverbrauchermarkt	ca. 800 – 1.500 m <sup>2</sup>
Verbrauchermarkt	ab ca. 1.500 m <sup>2</sup>
SB-Warenhaus	ab ca. 4.000 m <sup>2</sup>

### Wichtiger Hinweis:

Dieser Flyer stellt lediglich eine Vorabinformation des Anbieters dar. Es handelt sich nicht um den von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) genehmigten Verkaufsprospekt. Eine Zeichnung aufgrund des vorliegenden Flyers ist nicht zulässig, sondern ausschließlich nach Vorlage und auf Basis des von der BaFin genehmigten Verkaufsprospektes. Den BaFin-genehmigten Prospekt mit allen wichtigen Angaben zum Fondsobjekt und zur Beteiligung erhalten Sie von Ihrem Kundenberater oder auf Anfrage per Post.

### Hahn Gruppe

Buddestraße 14

51429 Bergisch Gladbach

Telefon: +49 (0) 2204 94 90-0

Telefax: +49 (0) 2204 94 90-117

[info@hahnag.de](mailto:info@hahnag.de)

[www.hahnag.de](http://www.hahnag.de)