

HAHN-IMMOBILIEN- BETEILIGUNGS AG

Mit dem Einzelhandel ein Ass im Ärmel

Die Hahn-Immobilien-Beteiligungs AG (kurz Hahn Gruppe) hat sich seit mehr als drei Jahrzehnten als Asset und Investment Manager für großflächige Handelsimmobilien ausschließlich in Deutschland spezialisiert und bisher rund 180 Immobilienfonds aufgelegt. Im Geschäftsjahr 2019 verzeichnete die Gruppe mit der Einwerbung von € 441 (78) Mio. Eigenkapital von institutionellen Investoren und privaten Anlegern den höchsten Mittelzufluss der Unternehmensgeschichte, der den bisherigen Höchstwert aus dem Jahr 2016 von € 249 Mio. um 77 % übertraf. Die Immobilienankäufe von Dritten beliefen sich auf rund € 500 Mio. und lagen ebenfalls auf Höchstniveau.

CEO: Gründe für den Erfolg

Der seit einem Jahr amtierende Vorstandsvorsitzende Thomas Kuhlmann (s. NJ 9/19) kommentierte den Abschluss 2019 mit den Worten: „Der Erfolg der Hahn Gruppe baut darauf, dass wir mit unseren Kompetenzen im Asset und Investment Management sowie einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft alle wichtigen Wertbeiträge für ein nachhaltig erfolgreiches Immobilieninvestment aus einer Hand anbieten können. Diese ganzheitliche Kompetenz wird am Markt zunehmend nachgefragt, sowohl von institutionellen als auch von privaten Anlegern.“

Mehr Gewinn, doch unveränderte Dividende

Im Geschäftsjahr 2019 ermäßigte sich der Umsatz aus der Veräußerung und der Vermittlung von Immobilien auf € 58.8 (76.5) Mio. und das Ergebnis auf € 8.3 (10.1) Mio. Dagegen erhöhten sich die Managementgebühren aus dem verwalteten Immobilienvermögen, das sich auf € 3 (2.8) Mrd. beläuft, auf € 19.5 (18.8) Mio. Die Erträge aus Ausschüttungen sprangen auf € 7 (1.4) Mio. Während sich das Ergebnis vor Steuern auf € 9.2 (7.3) Mio. deutlich verbesserte, verblieb nach Steuern von € 3.7 (2.3) Mio. lediglich ein Anstieg des Konzernergebnisses auf € 5.5 (5) Mio. bzw. € 0.42 (0.38) je Aktie. Dennoch beschloss die Hauptversammlung am 26.05.2020 aus verständlichen Gründen nur eine unveränderte Dividende von € 0.23 je Aktie, aus der sich zum aktuellen Briefkurs von Valora eine attraktive Rendite von 3.8 % errechnet.

Höhere liquide Mittel vorhanden

Die Konzernbilanz weist zum 31.12.2019 unter den zu Vertriebszwecken gehaltenen finanziellen Vermögenswerten sprunghaft angestiegene Vorratsimmobilien von € 63.4 (4.9) Mio. aus, die überwiegend zur Ausweitung der Bilanzsumme auf € 183.6 (103.1) Mio. beitrugen. Das Eigenkapital von € 51 (48.9) Mio. überdeckt weiterhin die langfristigen Vermögenswerte, die sich mit

€ 46.6 (46.4) Mio. kaum veränderten. Die EK-Quote stellte sich auf 27.8 (47.4) %, beläuft sich aber, bereinigt um die stichtagsbedingt ausgewiesenen Vorratsimmobilienbestände, auf 42.4 (49.8) %. Der Cashflow aus operativer Geschäftstätigkeit ist zwar auf € 16.8 (21.1) Mio. gesunken, liegt aber deutlich über den Ausgaben für Investitionen von nur € -1.2 (0.6) Mio. und den Abflüssen aus Finanzierungstätigkeit von € -4.1 (-3.2) Mio., von denen unverändert € 2.99 Mio. auf Dividenden entfielen, so dass sich die liquiden Mittel im Jahresvergleich auf € 45.4 (31.5) Mio. erhöhten.

Einzelhandelsflächen überwiegend für die Grundversorgung

Der für das Geschäftsjahr 2020 veröffentlichte Ausblick basierte auf der Planung vor der sprunghaften Ausweitung der Corona-Pandemie und ging von einem Nettoergebnis in der Bandbreite von € 5.5 bis 6 Mio. bei Neuinvestitionen in die Immobilienfonds von € 275 Mio. aus. Obwohl sich der Konzern in einer guten wirtschaftlichen Ausgangsposition befindet, wie Kuhlmann betonte, um bestehende und künftige Verpflichtungen zu erfüllen und seine strategischen Ziele zu erreichen, sei nicht abschließend zu beurteilen, welchen Einfluss das Virus auf die gesamtwirtschaftliche Entwicklung haben werde. Ein deutlicher Konjunkturreinbruch würde naturgemäß auch den Geschäftsverlauf der Hahn Gruppe in diesem Jahr beeinflussen. Wichtig erscheint noch der Hinweis, dass die Ankermieter aus dem großflächigen Einzelhandel überwiegend der Grundversorgung der Bevölkerung dienen und daher weitgehend von Schließungen ausgenommen sind.

Handel bei Valora. Kurs am 25.05.2020: € 4.68 G (6000 St.) / € 6.05 B (525 St.). Letzter gehandelter Kurs am 26.11.2019: € 5.- (715 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 22.08.2019 (s. NJ 9/19): € 4.45 G (100 St.) / € 4.95 Taxe B (0 St.)

Klaus Hellwig

81 FÜNF HIGH TECH & HOLZBAU

Prognoseversprechen erneuert

In einem aktuellen Aktionärsbrief vom Mai 2020 teilt der Vorstand mit, dass die Auftragsbücher der Partner gut gefüllt sind. Auch Bauanfragen würden das Handwerk erreichen, es sei jedoch ein leichter Rückgang zu spüren. Daher werden bis zum Jahresende doch spürbare Umsatz- und Ergebnisrückgänge bei den Partnern und noch stärkere Auswirkungen im Baubereich erwartet. Vor diesem Hintergrund ist der Vorstand erfreut, dass im Geschäftsjahr 2019 das Nettoergebnis auf € 64 911 (28 455) gesteigert werden konnte, so dass sich der Bilanzgewinn auf € 101 757 (62 832) erhöhte. Der Hauptversammlung am 24.06.2020 in den Geschäftsräumen in Lüneburg wird vorgeschlagen, nach Einstellung von weiteren € 3246 (1423) in die gesetzliche Rück-

lage für das Geschäftsjahr 2019 eine unveränderte Dividende von € 0.10 je Aktie auszuzahlen, für die insgesamt € 27 740 benötigt werden, und die verbleibenden € 79 017 auf neue Rechnung vorzutragen.

Gewinnziel für 2020 bestätigt

Die 81 Fünf Service GmbH musste erneut einen Verlust ausweisen, der auf € 18 000 (3000) angestiegen und in die AG-Bilanz eingeflossen ist. Nachdem für das laufende Geschäftsjahr bei der Service GmbH ein ausgeglichenes Ergebnis angestrebt worden war, bleibt aktuell auf Grund der gegenwärtigen Corona-Krise nur der Hinweis, dass dieses Ziel nicht erreicht werden kann. Die Mitarbeiter hätten zwei Monate lang nicht in den Betrieben arbeiten können. Dennoch wird in der AG für dieses Jahr ein Nettoergebnis von € 50 000 angestrebt.

Hinweis auf Liquiditätssicherung

Zur wirtschaftlichen Lage teilt der Vorstand mit, dass Mitte des vergangenen Jahres eine Vielzahl von neuen Partnern gewonnen werden konnte, so dass sich die Zahl der Holzbau-Partner und Architekten auf 90 beläuft. Damit sei die Zielsetzung deutlich übertroffen worden. Bis zum Ende des Jahres 2021 wird eine Erhöhung der Partnerzahl auf ca. 100 angestrebt. Allerdings muss auch diese Planung unter den Vorbehalt der nicht absehbaren Auswirkungen der Pandemie gestellt werden. Der Vorstand bemüht sich daher, die Partner auf Liquiditätssicherung und Optimierung der Strukturen hinzuweisen und sie auch zu unterstützen.

Kaufangebot für Kleinaktionäre

Im Aktionärsbrief wird das vorjährige Angebot an die Kleinaktionäre wiederholt, von ihnen Bestände bis zu 125 Stückaktien der AG zu einem Preis von € 4.- je Aktie zu übernehmen. Dieses Angebot schließt die Zahlung der Dividende von € 0.10 je Aktie ein.

Handel bei Valora. Kurs am 25.05.2020: € 3.60 G (54 St.) / € 4.- Taxe B (0 St.). Letzter gehandelter Kurs am 29.08.2019: € 4.- (100 St.).

Zum Vergleich: Kurse am 22.05.2018 (s. NJ 6/18): € 3.30 G (2000 St.) / € 3.30 Taxe B (0 St.).

Klaus Hellwig

RISIKOHINWEIS

Aktien sind Risikoanlagen, die sowohl überdurchschnittliche Kapitalerträge abwerfen als auch erhebliche Verluste verursachen können. Bei sämtlichen Angaben in diesem Heft werden deshalb keine Anlageempfehlungen gegeben. Alle Angaben beruhen zudem auf sorgfältigen Recherchen; eine Gewähr kann jedoch nicht übernommen werden. Die Wiedergabe sämtlicher Angaben und Abbildungen, auch auszugsweise, ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung der Redaktion gestattet.