



## **HV Bericht Hahn AG**

*von Michael Vaupel, 23. Mai 2019*

Die diesjährige ordentliche Hauptversammlung (HV) der Hahn AG fand im Kardinal Schulte Haus in Bergisch-Gladbach statt. Hier mein Bericht für Sie: Die Lokalität hatte Stil– gefiel mir gut, anbei einige Impressionen. In Veranstaltungsraum, in der die Hauptversammlung stattfand, waren von mir geschätzt lediglich ca. 6 Aktionäre anwesend. Beginn war gegen 13:00 Uhr.





# Hauptversammlungsbericht

von Michael Vaupel

hauptversammlung24.de



Versammlungsleiter Dr. John von Freyend handelte souverän die Formalia ab und übergab dann das Wort an den Vorstandsvorsitzenden Michael Hahn. Dieser erläuterte zusammen mit den beiden anderen Vorstandsmitgliedern – Thomas Kuhlmann und Jörn Burghardt – sowohl das abgelaufene Geschäftsjahr als auch den Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr.



Einige grundsätzliche Angaben zur Hahn Gruppe: Kunden können sich an Investments in Fachmärkte (ausschließlich in Deutschland) beteiligen. Beispiel Pluswertfonds Nr. 170 (voll platziert). Gesamtvolumen 22,2 Mio., Investition in ein Kaufland SB Warenhaus in Holzminden, 9.840 Quadratmeter, Niedersachsen, davon Eigenkapitalvolumen von 14,5 Mio. Euro, 127 Anleger beteiligten sich mit durchschnittlich 114.000 Euro pro Anleger.

Der Vorstandsvorsitzender Michael Hahn teilt mit, dass dies seine letzte HV in dieser Funktion ist.

## Überblick Hahn Gruppe

1982 Gründung





2,8 Mrd. Euro verwaltetes Immobilienvermögen an über 150 Standorten, davon 1.05 Mrd. Privatanleger, 1,3 Mrd. Institutionelle, 0,45 Mrd. Mandate für Drittvermögen

Bedeutende Mieter: EDEKA, Schwarz-Gruppe, REWE, Tengelmann-Gruppe, METRO

Herr Kuhlmann: 2 Publikumsfonds neu aufgelegt und 78 Mio. Eigenkapital eingesammelt

Hahn Holding GmbH (Familie Hahn) hält 59,6%. Ein weiterer Anker-Aktionär hält ca. 20%.

Prognose 2019: Neuinvestitionen 330 Mio./ davon 165 Mio. Euro einzuwerbendes Eigenkapital

Prognose 2019: Konzernergebnis nach Steuer zwischen 5,0 und 6,0 Mio. Euro

## **Die Generaldebatte**

Es folgte das, was ich bei einer HV normalerweise am interessantesten finde: Die Generaldebatte! Die Aktionärinnen/Aktionäre stellen Fragen - Vorstand und/oder Aufsichtsrat antworten. Gelebte Aktionärs-Demokratie sozusagen. Und es gab eine ganze Reihe von berechtigten Fragen. In der Praxis lief es so ab, dass erst mehrere Aktionäre Fragen stellten und dann der Vorstand die Fragen im Block beantwortete.

Präsenzquote 98,14%

Zunächst sprach Aktionär Hassenpflug: Frage nach Mieter REAL, Gerry Weber - Auswirkungen?

Aktionär Ehresmann in einem eloquenten längeren Beitrag: Lob dass Vorstand aus eigenen Reihen stamm. Ging es darum, Platz zu schaffen im Aufsichtsrat? Aufsichtsratsbericht sei diesmal sehr kurz gewesen. Fragen zu Strategie 2022? S. 80 Ziffer 27, was sind Wertberichtigung auf Forderungen in Höhe von 2,451 Mio. Euro. Was ist mit vergebenen Darlehen an den Vorstandsvorsitzenden Michael Hahn?

Dann sprach Aktionär Völler: Kritik an Kursstellungen im außerbörslichen Handel. Wer hat mehr als 3% der Aktien? Beteiligungsverhältnisse?



Aktionär Strobel: Wie ist Lage am Immobilienmarkt?

Aktionärin Frau Dams: Kurz und knapp - nur vielen Dank für geleistete Arbeit.

### **Die Antworten des Vorstands:**

Bei REAL beobachten wir sehr genau, die meisten bis 2023 vermietet, wir gehen davon aus dass auch neuer Eigentümer von Real die Mietverträge übernehmen wird, ansonsten Gespräche mit anderen Ketten. Mit Gerry Weber keine Mietverträge.

Eigentümer? Rund 25.000 Aktien veräußert. 65% Familie Hahn. 25% Hahn Goetzen, Sturnus Gesellschaft hält 7%, dahinter steht Vorstandsmitglied Kuhlmann.

Shopping Malls? Wir setzen lieber auf Güter des täglichen Bedarfs (Fachmarkt).

Wertberichtigung 2,4 Mio. Euro, was ist das? Alte Darlehen aus der Zeit vor dem Börsengang. Thema "Binnendarlehen": Dient der steuerlichen Optimierung, nur von Gesellschaft an Herrn Hahn. Michael Hahn strebt nicht den Vorsitz des Aufsichtsrats an. Es muss auch mal gut sein. AR Mitglied Zahn ging nur aus persönlichen Gründen. Thema Leerstände/Risiken: 98% Vermietungsquote seit vielen Jahren. 48%

Lebensmittelbereich, 24% Baumärkte, 22% Fachmärkte, 6% Gastronomie und Dienstleistungen (Bäcker, Imbiss).

Wir halten keine Immobilien, wir sind Manager! Wir kaufen und managen für andere. Wir behandeln Immobilien so, als seien sie unsere eigenen. Risiken aus fallenden Immobilienpreisen? Sehr langfristige Mietverträge, 12, 15 bis zu 20 Jahren, Rewe und Edeka mit hoher Bonität. Fonds sind Sondervermögen, die wir für Kunden halten. Immobilien im Eigenstand: 1 Grundstück in Lauingen Wert 3 Mio. Euro, Bergneustadt 1,9 Mio. Verkehrswert Immobilie, 0,6 Mio. Grundstück Kitzingen.

Neue Themenfelder für die Zukunft:



Neue Assetklasse - Misch-Immobilie, Digitalisierung (entwickeln mit Startups Dinge, die auch von anderen Immobiliengesellschaften genutzt werden können).

Ehresmann: TOP 7 Änderung - Absichten des Vorstands im Hinblick darauf. Antwort: bleibt so, nur gesonderter Lagebericht soll wegfallen.

Strobel: Will Familie Hahn auch nach Rückzug von Michael Hahn Großaktionär bleibe? Hauptwohnsitz soll Bergisch-Gladbach bleiben.

## **Die Abstimmungen**

Die Abstimmungen ergaben keine Überraschungen – wie erwartet angesichts der Beteiligungsverhältnisse (die Familie Hahn hält die knapp 60% der Aktien). Allen Vorschlägen der Verwaltung wurde mit großer Mehrheit (teilweise 100,0% Ja-Stimmen) zugestimmt. So wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet und die Dividendenzahlung von 23 Cents je Aktie beschlossen. Auch dem Wechsel von Michael Hahn in den Aufsichtsrat wurde zugestimmt.

## **Noch ein paar Anmerkungen zur kulinarischen Seite:**

Der Imbiss bestand neben den üblichen Getränken (Kaffee, Tee, Apfelschorle, Wasser und Cola) ausschließlich aus Kuchen, siehe Fotos:





# Hauptversammlungsbericht

von Michael Vaupel

[hauptversammlung24.de](http://hauptversammlung24.de)



## Mein Fazit:

Bei der Hahn AG lief es 2018 offensichtlich gut. Das Ergebnis pro Aktie konnte von 35 Cents auf 38 Cents gesteigert werden, die Dividende soll unverändert bei 23 Cents bleiben. Bei einem Eigenkapital von rund 48,9 Mio. Euro errechnet sich ohne die nicht beherrschenden Anteile ein Eigenkapital pro Aktie von 3,74



Euro. Leider wird die Aktie an keiner Börse mehr gehandelt, so dass es nur im außerbörslichen Handel noch die Möglichkeit gibt, Stücke zu erhalten. Zu Notierungen unter 5 Euro sieht ein Einstieg chancenreich aus.

Und hier noch das **Zitat zum Tag**:

„Viele kleine Aktionäre, an vielen kleinen Orten, die viele Dinge tun, werden das Antlitz dieser Welt verändern.“

- Von mir abgewandeltes afrikanisches Sprichwort

Mit freundlichem Gruß!

Ihr

Michael Vaupel

Diplom-Volkswirt







Mehr zum Thema bei Interesse in meiner kostenfreien, geschlossenen Facebook-Gruppe zum Thema Hauptversammlungen: <https://www.facebook.com/groups/hauptversammlung24/>

### **Disclaimer**

*Der vorliegende Beitrag ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Einverständnis des Autoren nicht veröffentlicht oder weitergegeben werden. Der Beitrag dient lediglich der Information. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit übernimmt der Verfasser keine Gewähr. Insbesondere wird keine Haftung für die enthaltenen Informationen im Zusammenhang mit einem Wertpapierinvestment übernommen. Quelle der Daten für diese Seite: marketscreener.com, Unternehmensangaben, eigene Berechnungen, eigene Fotografien.*