

HV-Bericht: Hahn Immobilien Beteiligungs AG

Einen Nebenwert mit spannender Geschichte

Der neue Vorstandsvorsitzende ist wieder der alte

Die Zeit der Unruhe bei Hahn nach Wechseln im Vorstandsvorsitz scheint nun vorbei zu sein. Der Gründer der Gesellschaft, Herr Michael Hahn, hat wieder das Ruder übernommen. Auf einmal gelingt es der Gesellschaft wieder, einen Gewinn zu erzielen und noch wichtiger, mit der Unimo wohl einen Investor gefunden zu haben, der der perfekte Partner im Immobiliengeschäft sein könnte.

Stabiles Geschäftsmodell mit positiver Aussicht

Das Geschäftsmodell der Hahn AG ist schnell beschrieben. Sie vermieten langfristig Gewerbeimmobilien an erste Adressen im deutschen Einzelhandel und verkaufen die Immobilien an private und seit Neuestem auch an institutionelle Investoren in Form von geschlossenen Immobilienfonds. Die Immobilien werden von der Hahn AG verwaltet, gepflegt und weiterentwickelt. Für diese Tätigkeiten erhält die Hahn AG Provisionen und Gebühren.

Problem sind die tendenziell knapper werdenden Flächen, da die Kommunen nur sehr zögerlich neue Baugenehmigungen für weitere Flächen aussprechen. Da kommt Unimo ins Spiel: Als klassischer Projektentwickler hat er die Gewerbeobjekte restrukturiert, saniert oder ganz neu entwickelt und sucht nun einen Investor. Mit der Hahn AG und seinen Kunden ist dies eine ideale Partnerschaft.

Die neue Partnerschaft: Hahn und Unimo

Die soll nun in diesem Monat vollzogen werden. Nachdem Unimo am 27.6.2011 den Kooperationsvertrag bereits unterschrieben hat, soll nun die Kapitalerhöhung von gut 1 Mio. Aktien zu einem Kurs von 5,50 € am 15.7.2011 folgen. Damit hatte es in der Vergangenheit Schwierigkeiten gegeben, an der fehlenden Umsetzungsstärke (Pay on say) ist auch der für kurze Zeit amtierende Vorstandsvorsitzer, Herr Dr. Nawe, gescheitert.

Zum aktuellen Kurs von knapp 2,30 € sind die 5,50 € ein gehöriger Aufschlag und machen den wenig verbliebenen Stammaktionären Mut auf viel bessere Zeiten. Zur Aktie sollte man noch bedenken, dass aufgrund des bisher geringen Freefloat der tägliche Börsenumsatz sehr gering ist.

D&O: Vielleicht positiv für den Aktionär

Ein Schmeißerl zum Schluss könnte die Aussage des Aufsichtsrats der Hahn AG auf der letzten HV die 16 Mio. € Klage gegen einen ehemaligen Vorstandsvorsitzenden sein. Zwar ist sonnenklar, dass der Beklagte diese Summe nicht aufbringen kann. Jedoch würde ein erfolgreicher Ausgang die D&O-Versicherung zur Zahlung verpflichten, ein guter € je Aktie wäre dann ein schönes Zubrot zu den hoffentlich dann schon üppiger fließenden Gewinnen.

Fazit: Ein Nebenwert am Anfang seiner Erholung

Schon das Jahr 2010 hätte erfolgreich sein können (+ 4,7 Mio. € EBT), wenn nicht durch den Verkauf der Immobilie stille Reserven aufgedeckt und zu einer hohen einmaligen Steuerzahlung von fast 6 Mio. € geführt hätten. Für das Jahr 2011 gilt laut Herr Hahn, mit voller Kraft voraus in die Gewinnzone.