

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekten sowie Angaben aus Quellen weiterer Dritter. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Genauigkeit der Angaben zeichnen die Initiatoren und die weiteren veröffentlichten Dritten ausschließlich sich selbst verantwortlich. Die Kurzanalyse stellt lediglich eine von mehreren Hilfen bei der Anlageentscheidung dar. Sie ersetzt keinesfalls eine qualifizierte Anlageberatung durch eine entsprechend ausgebildete Person, wie beispielsweise einen Anlage-, Steuerberater und/oder Rechtsanwalt.

Basisdaten der Beteiligung

Initiator	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Immobilien	Vier SB-Warenhäuser und ein Verbrauchermarkt
Vorwiegende Nutzung der Immobilien	Handel
Nutzfläche in qm	37.258
Datum der Prospektaufstellung	15. November 2024
Analysedatum	8. Januar 2025
Erstes volles Betriebsjahr	2026
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	13,75
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2038
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	5.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	38.000
Fremdkapital in TEUR	31.000
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	70.900
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in vier SB-Warenhäuser in Leonberg, Wertheim, Bremerhaven und Velbert sowie einen Verbrauchermarkt in Landau an der Isar. Anbieter ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die zur Hahn Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Externe Bewertungen, die den marktgerechten Einkauf der Immobilien bestätigen, sind vorhanden.

Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Laufzeit der Mietverträge eine hohe Einnahmensicherheit herrschen. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist überdurchschnittlich. Die Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist jedoch trotzdem auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Insgesamt handelt es sich um ein sehr gutes Angebot mit konservativer Ertragsprognose vor Steuern und weit unterdurchschnittlichem Risiko.

Rating



★★★★★	Sehr gut
★★★★	Gut
★★★	Platzierungsfähig
★★	Uninteressant
★	Mangelhaft

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	194
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platzierter Immobilienfonds	194
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	14 unter Plan, 20 im Plan, 4 über Plan

Seit 1982 werden von Gesellschaften der Hahn Gruppe geschlossene Immobilienfonds initiiert. Im Jahre 1990 wurden mehrere Unternehmen in der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG zusammengefasst, 2002 folgte eine Umstrukturierung als Holding. Die Hahn Gruppe hat sich auf großflächige Einzelhandelsimmobilien spezialisiert. Bisher wurden 194 Fonds, davon 188 Publikumsfonds, in diesem Immobiliensegment mit einem Investitionsvolumen von über 4,0 Mrd. EUR platziert. Es handelt sich somit um eine sehr erfahrene Initiatorin, die insbesondere in dieser Sparte über Spezialwissen verfügt. 135 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittelrückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2022 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,39% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 24 von 38 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.

Teilrating



Anmerkungen:

* Stand: Performancebericht 2022

Fondskonzeption

Kapitalverwaltungsgesellschaft	DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Verwahrstelle	CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München
Prospektprüfungsbericht	vorhanden
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	nicht vorhanden
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden

Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten oder über die Treuhänderin an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2038 errichtet. Eine ordentliche vorzeitige Kündigung ist nicht möglich. Verwahrstelle ist die CACEIS Bank S.A., Germany Branch, München. Die Bildung eines Beirats ist vorgesehen. Eine Platzierungsgarantie ist nicht vorhanden. Allerdings werden im Fall der nicht möglichen Vollplatzierung und Abwicklung nach Angaben des Initiators bereits eingezahlte Eigenkapitalgelder an die Anleger vollständig zurückgezahlt. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.

Teilrating



Anmerkungen:

-

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung

Objekt

Standorte	Leonberg, Baden-Württemberg Wertheim, Baden-Württemberg Landau an der Isar, Bayern Bremerhaven, Bremen Velbert, Nordrhein-Westfalen
Anzahl der Objekte	5
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* (aller Objekte) in TEUR	62.608
Gesamtkaufpreis in TEUR	62.608
Externe Bewertung	vorhanden bei 5 von 5 Objekten
<p>Die Stadt Leonberg mit ihren rund 50.000 Einwohnern liegt im Zentrum des Bundeslands Baden-Württemberg und ist Teil der Metropolregion Stuttgart mit rund 5,5 Mio. Einwohnern. Mit 1.016 Einwohnern/qm weist die Stadt eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Leonberg verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 8 und A 81 sowie an die Bundesstraße B 295 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich zwischen einer Fachmarkt- und Gewerbelage und einer Wohnsiedlung in der Mitte des Gemeindebereichs von Leonberg befindet, handelt es sich um ein 2014 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.983 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 7.236 qm. Für den Kundenverkehr stehen 263 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Die Stadt Wertheim mit ihren rund 23.000 Einwohnern ist die nördlichste fränkische Stadt Baden-Württembergs, liegt an der Grenze zu Bayern und ist Teil des Main-Tauber-Kreises. Die Stadt ist über die in rund 8 km Entfernung zum Stadtgebiet verlaufende Bundesautobahn A 3 gut an das bundesweite Fernstraßennetz angebunden und ist durch den Anschluss an das überregionale Bahnnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage im nördlichen Gemeindebereich von Wertheim befindet, handelt es sich um ein 2009 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 10.779 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.064 qm. Für den Kundenverkehr stehen 268 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Die Stadt Landau an der Isar mit ihren rund 14.000 Einwohnern liegt im Südosten des Freistaats Bayern im unterbayerischen Hügelland im Alpenvorland und ist die zweitgrößte Stadt im Landkreis Dingolfing-Landau. Mit 167 Einwohnern/qm weist die Stadt eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Landau an der Isar verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 92 und an die Bundesstraße B 20 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage in der Nähe des Zentrums von Landau befindet, handelt es sich um einen 2014 errichteten Verbrauchermarkt. Er befindet sich auf einem 12.380 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 4.687 qm. Für den Kundenverkehr stehen 180 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Die Stadt Bremerhaven mit ihren rund 115.500 Einwohnern bildet eine Exklave im Bundesland Bremen, liegt ca. 60 km von der Hansestadt Bremen entfernt und ist Teil der Metropolregion Nordwest mit einer Gesamtbevölkerung von rund 2,8 Mio. Einwohnern. Die Stadt weist eine hohe Bevölkerungsdichte auf. Bremerhaven verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahn A 27 und an die Bundesstraßen B 6, B 71 und B 212 über eine gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das S-Bahn- und Regionalnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich in einer Fachmarkt- und Gewerbelage im Süden der Stadt Bremerhaven befindet, handelt es sich um ein 1999 errichtetes und 2014 umfassend erweitertes und modernisiertes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 37.413 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 10.924 qm. Für den Kundenverkehr stehen 535 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Die Stadt Velbert mit ihren rund 82.500 Einwohnern liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen im Städtedreieck Düsseldorf (23 km südwestlich), Essen (15 km nördlich) und Wuppertal (10 km südlich) und ist Teil der Metropolregion Rhein-Ruhr mit über 10 Mio. Einwohnern. Die Stadt verfügt aufgrund der Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 535 sowie an die Bundesstraßen B 224 und B 227 über eine sehr gute Anbindung an das bundesweite Fernstraßennetz und ist durch den Anschluss an das überregionale Nah- und Fernnetz auch über den Bahnverkehr gut erreichbar. Bei dem Fondsobjekt, das sich nahe des Innenstadtzentrums befindet, handelt es sich um ein 2010 errichtetes SB-Warenhaus. Es befindet sich auf einem 11.312 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 8.347 qm. Für den Kundenverkehr stehen 307 Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung.</p> <p>Unabhängige externe Bewertungen gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln zum Bewertungsstichtag 30. September 2024 weisen für die Immobilien einen Marktwert von 15,38 Mio. EUR (Leonberg), 8,66 Mio. EUR (Wertheim), 7,81 Mio. EUR (Landau an der Isar), 13,47 Mio. EUR (Bremerhaven) und 12,87 Mio. EUR (Velbert) aus. Die gezahlten Kaufpreise erscheinen marktgerecht.</p>	
Teilrating	★★★★★
Anmerkungen: * Kaufpreis der Grundstücke und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.	

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung

Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	vorhanden bei 0 von 5 Objekten
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2026 in TEUR	3.393
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	91,07
Restmietvertragsdauer in Jahren	14,80
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,17%

Die Fondsobjekte stellen im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb etablierte und gefestigte Wettbewerbsstandorte dar. Die fünf Objekte sind zu 100% an Konzerntöchter der Kaufland Gruppe vermietet. Die Restmietvertragsdauer beträgt 14,8 Jahre. Die Kaufland Gruppe, die mit über 1.500 Filialen und über 155.000 Mitarbeitern in acht Ländern Europas vertreten ist, ist Teil des Konzerns der Schwarz Beteiligungs GmbH, dem derzeit größten Handelskonzern Europas. Dieser erwirtschaftete über alle Geschäftsbereiche mit rund 575.000 Mitarbeitern im Geschäftsjahr 2023/24 einen Umsatz in Höhe von 167,2 Mrd. EUR.

Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete zum 18.09.2024 die Bonität der Mieterinnen der Objekte in Leonberg und Bremerhaven als gut und der Mieterinnen der Objekte in Wertheim, Landau an der Isar und Velbert als ausgezeichnet. Die Kaufland Dienstleistung GmbH & Co. KG, die in allen Mietverträgen mithaftet, weist mit einem Bonitätsindex von *155 Punkten* eine sehr gute Bonität auf.

Alle Mietverträge sehen Verlängerungsoptionen seitens der Mieter vor und sind indexiert.

Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen und der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen.

Teilrating

Anmerkungen:

* Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.



Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 182 Basisinvest Nahversorgung

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,70%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	13,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	13,94%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	60,56%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	55,07%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	7,66%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,42%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	16,39%
davon in der Investitionsphase	11,12%
davon in der Betriebsphase***	5,27%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,42% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2038)	
Prospektierter Verkaufsfaktor (bezogen auf alle Immobilien)	16,50
absolut in TEUR	64.212
in % des Kaufpreises (bezogen auf alle Immobilien)	102,56%
davon Ausgaben für Revitalisierung	0,00%

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für die Objekte sollte aufgrund der Bonität der Mieterinnen sowie der Laufzeit der Mietverträge langfristig hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen sind unterdurchschnittlich. Durch die 100%ige Darlehensaufnahme in EUR werden keine Währungsrisiken bei der Fremdfinanzierung eingegangen.

Teilrating



Anmerkungen:

- * Wenn die Amortisationsdauer der Prospektierungslaufzeit entspricht, wurde der Verkauf der Immobilie am Ende der Laufzeit unterstellt.
- ** Alle Angaben zu den Mieteinnahmen und den Objektausgaben enthalten keine umlegbaren Objektkosten.
- *** Die kumulierten Fondskosten während der Betriebsphase beziehen sich auf einen standardisierten Zeitraum von 18 Jahren.