

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 183 Fachmarktzentrum Diez

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebendienstleistung 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
Immobilie	Fachmarktzentrum Diez
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	15.060
Datum der Prospektaufstellung	5. September 2025
Analysedatum	1. Oktober 2025
Erstes volles Betriebsjahr	2026
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,00
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2039
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	19.500
Fremdkapital in TEUR	11.000
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	31.475
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in ein Fachmarktzentrum in Diez in Rheinland-Pfalz. Anbieter ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die zur Hahn Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Eine externe Bewertung, die einen marktgerechten Einkauf der Immobilie bestätigt, ist vorhanden.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin sowie der Laufzeit des Mietvertrages eine sehr hohe Einnahmensicherheit herrschen. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist weit überdurchschnittlich. Die Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist 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 183 Fachmarktzentrum Diez

Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	194
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platzierter Immobilienfonds	196
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	14 unter Plan, 19 im Plan, 5 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 196 Fonds, davon 190 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. 137 der Fonds bzw. 120 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 105 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittlerückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2023 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 2023.	

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 2039 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, im Falle einer Rückabwicklung würde der Anleger jedoch seinen vollständigen Kapitaleinsatz inkl. Agio erstattet bekommen. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 183 Fachmarktzentrum Diez

Objekt

Standort	Diez, Rheinland-Pfalz
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	26.389
Gesamtkaufpreis in TEUR	26.389
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Diez mit ihren rund 11.400 Einwohnern liegt im Osten des Bundeslands Rheinland-Pfalz. Zusammen mit der nächstgelegenen Stadt Limburg bildet Diez ein länderübergreifendes Doppelzentrum. Das Umland wird im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Stadt ist durch die Bundesstraßen B 417 und B 54 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz und über den Anschluss der B 54 an die Bundesautobahn A 3 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Durch die Lahntalbahn über die Strecke Koblenz-Gießen ist Diez über die Regionalbahnlinien RB 23 und den Lahntal-Express RE 25 und somit über das regionale Schienenverkehrsnetz erreichbar.

Bei dem Fondsobjekt, das im östlichen Bereich des Stadtgebiets als Übergang zwischen Siedlungsbereich und Gewerbegebiet liegt, handelt es sich um ein 1983 und 1990 errichtetes Fachmarktzentrum mit vier Baukörpern. Es befindet sich auf einem 39.203 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 15.060 qm. Für den Kundenverkehr stehen 426 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist zum Bewertungsstichtag 31. Juli 2025 für die Immobilie einen Marktwert von 21,16 Mio. EUR und für das Nachbargrundstück einen Marktwert von 3,86 Mio. EUR aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit noch marktgerecht.

Teilrating


Anmerkungen:

* Kaufpreis der Grundstücke und Baukosten/Kaufpreis der Gebäude, erhöht um Erwerbsnebenkosten und Finanzierungskosten.

Vermietung

Vermietung zu Beginn der Betriebsphase*	
Durchschnittlich vermietete Fläche in %	100,00%
Vermietungsgarantien	nicht erforderlich
Mieteinnahmen im ersten vollen Betriebsjahr 2026 in TEUR	1.667
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	110,69
Restmietvertragsdauer in Jahren	17,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,06%

Das Fondsobjekt stellt im Hinblick auf den umliegenden Wettbewerb einen etablierten und gefestigten Wettbewerbsstandort dar.

Das Fachmarktzentrum Diez ist zu 100% an die REWE Markt GmbH vermietet. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 06.03.2025 mit dem Wert "151", was einer sehr guten Bonität entspricht. Der Mutterkonzern REWE Group betreibt mit etwa 390.000 Beschäftigten 15.718 Märkte und Resiebüros im In- und Ausland. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 17 Jahren bis zum 31.12.2042. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht eine Verlängerungsoption seitens der Mieterin vor.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen.

Teilrating


Anmerkungen:

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

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 183 Fachmarktzentrum Diez

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,44%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	13,24%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	61,75%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	63,93%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	16,63%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	5,78%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	19,24%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	13,36%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	5,88%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,45% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2039)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	15,00
absolut in TEUR	29.032
in % des Kaufpreises	110,01%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	0,00%

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konservativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit unterdurchschnittlich. Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Mieterin und der Laufzeit des Mietvertrages langfristig sehr hohe Einnahmesicherheit herrschen. Die anfängliche Eigenkapitalquote und die Eigenkapitalquote nach zehn vollen Betriebsjahren sind weit überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren 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.