

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 184 Fachmarktzentrum Korschenbroich

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 Korschenbroich
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	6.739
Datum der Aufstellung des Informationsdokuments gem. § 307 Absatz 1 und 2 KAGB	17. September 2025
Analysedatum	21. Oktober 2025
Erstes volles Betriebsjahr	2026
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	15,00
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2040
Kündigung frühestens möglich zum	vorzeitige ordentliche Kündigung nicht möglich
Haftung im Außenverhältnis	beschränkt auf 0,1% der Kommanditeinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	200.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	9.750
Fremdkapital in TEUR	11.500
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	21.738
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in ein Fachmarktzentrum in Korschenbroich in Nordrhein-Westfalen. Anbieter ist die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, die zur Hahn Gruppe gehört. Die Fondskonzeption entspricht den erforderlichen Standards. Durch die gewerbliche Prägung wird den Anlegern die Nutzung von § 6b EStG durch Einlage stiller Reserven im Zusammenhang mit der Beteiligung ermöglicht. 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 hohe Einnahmensicherheit herrschen. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind unterdurchschnittlich. Die anfängliche Eigenkapitalquote ist durchschnittlich. Die Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind unterdurchschnittlich, die Eigenkapitalquote nach zehn Jahren ist auf einem durchschnittlichen 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 unterdurchschnittlichem Risiko.

Rating



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

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 184 Fachmarktzentrum Korschenbroich 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 Gesamtmittelrückfluss 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	nicht erforderlich
Sind besondere rechtliche Risiken bekannt?	nein
Steuergutachten	nicht vorhanden
Verbindliche Finanzierungszusage	vorhanden
Platzierungsgarantie	nicht vorhanden
Anleger haben die Möglichkeit, sich direkt als Kommanditisten an der Fondsgesellschaft zu beteiligen. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen. Die Gesellschaft ist bis zum 31. Dezember 2040 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. Ein Prospektprüfungsbericht liegt nicht vor, ist jedoch bei einem Spezial-AIF nicht üblich. Das Hypothekendarlehen wurde mit einer zehnjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Fondsschließung und Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Der Fonds ist gewerblich geprägt, die Fondsgesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Somit wird den Anlegern ermöglicht, den § 6b EStG durch Einlage stiller Reserven im Zusammenhang mit der Beteiligung zu nutzen. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.	
Teilrating 	
Anmerkungen: -	

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 184 Fachmarktzentrum Korschenbroich

Objekt

Standort	Korschenbroich, Nordrhein-Westfalen
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	19.307
Gesamtkaufpreis in TEUR	19.307
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Korschenbroich mit ihren rund 34.300 Einwohnern liegt im Westen des Bundeslands Nordrhein-Westfalen und ist rd. 7 km von Mönchengladbach und ca. 25 km von der Landeshauptstadt Düsseldorf entfernt. Korschenbroich gehört zum Rhein-Kreis-Neuss mit insgesamt 457.398 Einwohnern. Das Umland wird im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Die Stadt ist durch die L 390 und L 382 unmittelbar an das regionale Verkehrsnetz und weiter nördlich über die Anschlüsse an die Bundesautobahnen A 44 und A 52 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Korschenbroich verfügt über einen eigenen Bahnhof im Siedlungszentrum und ist somit über das regionale Schienenverkehrsnetz erreichbar.

Bei dem Fondsobjekt, das in zentraler Lage im westlichen Bereich des Stadtgebiets liegt, handelt es sich um ein 2004 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Gebäuden. Es befindet sich auf einem 8.406 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 6.739 qm. Für den Kundenverkehr stehen 345 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln bestätigt den marktgerechten Kaufpreis des Fondsobjekts.

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	1.036
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	153,70
Restmietvertragsdauer in Jahren	10,00
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,42%

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

Das Fachmarktzentrum Korschenbroich ist zu 100% an die EDEKA Rhein-Ruhr Stiftung & Co. KG vermietet. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 04.07.2025 mit dem Wert "240", was einer guten Bonität entspricht. Die EDEKA-Tochter betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten über 900 Lebensmittel- und Getränkemärkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 10 Jahren bis zum 31.12.2035. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor.

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

Teilrating



Anmerkungen:

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

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 184 Fachmarktzentrum Korschenbroich

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,46%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	15,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	14,10%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	45,00%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	45,88%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	64,43%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	12,97%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	6,67%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	14,69%
davon in der Investitionsphase	8,43%
davon in der Betriebsphase***	6,26%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,54% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2040)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	17,00
absolut in TEUR	21.836
in % des Kaufpreises	113,10%
davon Ausgaben für Revitalisierung	0,00%

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