

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 185 Fachmarktzentrum Mannheim

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapierbendienstleistung der Erstellung, Verbreitung oder Weitergabe von Finanzanalysen. TKL Analysen ist mithin kein Wertpapierdienstleistungsunternehmen. Als Datenbasis für die Kurzanalyse dienen Angaben der Initiatoren in den Verkaufsprospekt 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 Mannheim
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	14.860
Datum der Prospektaufstellung	5. Januar 2026
Analysedatum	28. Januar 2026
Erstes volles Betriebsjahr	2027
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,75
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 Pflichteinlage
Mindestzeichnungssumme in EUR	20.000
Kommanditkapital ohne Agio in TEUR	31.000
Fremdkapital in TEUR	21.700
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	54.250
Ausschüttungsrythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in ein Fachmarktzentrum in Mannheim in Baden-Württemberg. 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 Hauptmieterin 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 185 Fachmarktzentrum Mannheim Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platziertter Fonds	194
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platziertter 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 Gesamtmitteleinkommen 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 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. 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 185 Fachmarktzentrum Mannheim

Objekt

Standort	Mannheim, Baden-Württemberg
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	47.377
Gesamtkaufpreis in TEUR	47.377
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Mannheim mit ihren rund 316.000 Einwohnern liegt im Norden des Bundeslands Baden-Württemberg. Zusammen mit den Städten Ludwigshafen am Rhein und Heidelberg bildet Mannheim das Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar, mit rund 2,4 Millionen Einwohnern einer der wirtschaftlich bedeutendsten Regionen Deutschlands. Mannheims weist einen ausgewogenen Branchenmix aus Industrie, Handel, Dienstleistungen und Forschung auf und ist der Sitz von großen Unternehmen wie Südzucker AG, Bilfinger SE, Bauhaus AG und Daimler Truck AG. Die Stadt ist durch die Autobahnen A 6, A 656 und A 659 sowie die Bundesstraßen B 37 und B 38 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof Mannheim zählt zu den wichtigsten ICE-Knotenpunkten Deutschlands.

Bei dem Fondsobjekt, das nordöstlich der Innenstadt im Stadtteil Wohlgelegen liegt, handelt es sich um ein 2005 errichtetes Fachmarktzentrum mit zwei Baukörpern. Es befindet sich auf einem 35.042 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietafläche beträgt 14.860 qm. Für den Kundenverkehr stehen 556 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Erik Schleicher mit Sitz in Köln weist zum Bewertungsstichtag 4. Juni 2025 für die Immobilie einen Marktwert von 43,06 Mio. EUR aus. Der gezahlte Kaufpreis erscheint somit 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 2027 in TEUR	2.753
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	185,26
Restmietvertragsdauer in Jahren	10,29
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,31%

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

Das Fachmarktzentrum Mannheim ist zu 100% an 15 Mietparteien vermietet. Hauptmieterin mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 57,09% ist die EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 10.07.2025 mit dem Wert "139", was einer ausgezeichneten Bonität entspricht. Das Unternehmen betrieb im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten 1.116 Märkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 14,5 Jahren bis zum 31.12.2040. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht drei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor. Zu den restlichen Mietern gehören unter anderem bonitätsstarke Unternehmen wie die ALDI SE & Co. KG und die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG.

Für das Objekt sollte aufgrund der Bonität der Hauptmieterin 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 185 Fachmarktzentrum Mannheim

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,94%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	15,12%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	65,31%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	58,82%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	70,76%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	13,82%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	4,47%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	15,45%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	10,88%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	4,58%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,22% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2040)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	15,50
absolut in TEUR	51.052
in % des Kaufpreises	107,76%
<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 Hauptmieterin 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.	