

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 187 Fachmarktzentrum Bensheim

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
Immobilie	Fachmarktzentrum Bensheim
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	12.512
Datum der Prospektaufstellung	30. Juni 2026
Analysedatum	27. Juli 2026
Erstes volles Betriebsjahr	2027
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,25
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	24.700
Fremdkapital in TEUR	17.848
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	43.783
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in ein Fachmarktzentrum in Bensheim in Hessen. 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 187 Fachmarktzentrum Bensheim

Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	198
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platzierter Immobilienfonds	198
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	15 unter Plan, 19 im Plan, 7 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 198 Fonds, davon 192 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. 138 der Fonds bzw. 121 der Publikumsfonds wurden bereits wieder verkauft, bei 106 von ihnen haben die Anleger einen Gesamtmittlerückfluss nach Steuern von über 100% erhalten. Gemäß den Angaben des Initiators im Performancebericht 2024 erzielten die Anleger einen durchschnittlichen Vermögenszuwachs nach Steuern in Höhe von 5,35% p.a. Bei den noch laufenden Publikumsfonds haben 26 von 41 Fonds ihre Ausschüttungsprognose erreicht oder übertroffen.	
Teiltrating	★★★★★★
Anmerkungen:	
* Stand: Performancebericht 2024.	

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.	
Teiltrating	★★★★
Anmerkungen:	-

Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 187 Fachmarktzentrum Bensheim

Objekt

Standort	Bensheim, Hessen
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	38.544
Gesamtkaufpreis in TEUR	38.544
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Bensheim mit ihren rund 41.100 Einwohnern liegt im Süden des Bundeslandes Hessen und ist aufgrund der Nähe zu Frankfurt am Main, Darmstadt und Mannheim Teil der wirtschaftsstarken Metropolregionen Frankfurt/Rhein-Main und Main-Neckar. Der Wirtschaftsstandort Bensheim wird durch eine überwiegend mittelständische Struktur und die beiden börsennotierten Unternehmen Dentsply Sirona und TE Connectivity plc geprägt. Die Stadt ist durch die Autobahnen A 65 und A 67 sowie die Bundesstraßen B 3 und B 47 an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Mit dem Bahnhof Bensheim verfügt die Stadt über einen Anschluss an das ICE- und Regionalverkehrsnetz der Deutschen Bahn.

Bei dem Fondsobjekt, das im westlichen Bereich der Kernstadt von Bensheim liegt, handelt es sich um ein 2015 errichtetes Fachmarktzentrum mit mehreren miteinander verbundenen Baukörpern. Es befindet sich auf einem 45.200 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 12.512 qm. Für den Kundenverkehr stehen 380 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Frau Kira Pütz mit Sitz in Köln (Geschäftsanschrift: intargis GmbH, Von-Werth--Straße 37, 50670 Köln) weist zum Bewertungsstichtag 27. April 2026 für die Immobilie einen Verkehrswert von 34,83 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	2.062
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	164,81
Restmietvertragsdauer in Jahren	14,21
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,62%

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

Das Fachmarktzentrum Bensheim ist zu 100% an 13 Mietparteien vermietet. Hauptmieterin mit einem Anteil an den Mieteinnahmen von 54% ist die EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 13.05.2026 mit dem Wert "137", was einer ausgezeichneten Bonität entspricht. Das Unternehmen betreibt im Verbund mit ihren selbstständigen Kaufleuten 1.116 Märkte. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. 20 Jahren bis zum 30.06.2046. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht zwei Verlängerungsoptionen seitens der Mieterin vor. Zu den restlichen Mietern gehören unter anderem bonitätsstarke Unternehmen wie die dm-drogerie markt GmbH + Co. KG und die Alnatura Produktions- und Handels GmbH.

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 187 Fachmarktzentrum Bensheim

Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,63%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	11,98%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	62,94%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	58,05%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	100,00%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	14,90%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	4,77%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	13,74%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	<i>9,14%</i>
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	<i>4,61%</i>
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,08% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2040)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	16,25
absolut in TEUR	41.407
in % des Kaufpreises	107,43%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	<i>0,00%</i>
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.	