



Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez

Die Hahn-Gruppe bleibt sich mit dem vorliegenden Fonds treu – das Zielobjekt ist seit Jahren bekannt, der Hauptmieter im Objekt seit Jahrzehnten etabliert. Der Anleger erhält ein Basisinvestment, das den Hauptfokus auf Stabilität und ein sehr gutes Risikoprofil legt.



Von Philipp Nerb,
MFC, Analyst, Mitglied bei
Mensa International

Die Anbieterin

Die Hahn-Gruppe konzipiert seit 1979 geschlossene Fonds, mit einer Spezialisierung auf großflächige Einzelhandelsimmobilien. Anbieterin von Fonds 183 ist die konzerneigene Kapitalverwaltungsgesellschaft, die 2013 gegründete DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach. Das plazierte Gesamtvolumen beträgt aktuell über € 4 Mrd. Die Hahn-Gruppe betreut, nach eigenen Aussagen, ein Immobilienvermögen im Bereich Nah-versorgungszentren von rund € 7 Mrd. Bis dato wurden über 190 Fonds emittiert, rund 94 % der Fonds liegen im oder über Plan. Damit steht die Hahn-Gruppe als einer der erfolgreichsten Fondsanbieter da. Seit 2008 betreut die Hahn-Gruppe auch Mandate für institutionelle Investoren. Der Erfolg der Hahn-Gruppe basiert offensichtlich auf einer strengen Beschränkung auf Einzelhandelsimmobilien. Im Geschäftsjahr waren durchschnittlich 176 in Vollzeitkräfte umgerechnete Mit-

arbeiter, incl. Geschäftsführer und Vorstand, im Konzern beschäftigt. Der Initiator betreibt eine professionelle Verwaltung der Fondsobjekte (1,37 Mio. m² an 125 Standorten) durch ein Tochterunternehmen und genießt damit deutschlandweit bei Mietern von Handelsflächen einen ausgezeichneten Ruf. Die Unternehmensgruppe verwendet eine Spezialsoftware für eine flächendeckende Standortanalyse, die von einzigartiger Qualität ist. Die Vermietungsquote über alle Objekte liegt bei vorbildlichen 99%. Auf Fragen im Rahmen der Analyse reagierte die Anbieterin umgehend.

Stärken | Überragende Leistungsbilanz auf Ebene der Zielinvestments. Seit Jahrzehnten etablierter Nischenanbieter mit überzeugenden Basisinvestments.

Der Markt

In Deutschland ist der Einzelhandel ein sehr spezieller Markt: Das Errichten großflächiger Einzelhandelsimmobilien ist durch die Baunutzungsverordnung geregelt. Eine Novelle des Baugesetzbuches (Juli 2004) beschränkt das Ausweisen eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe durch ein Mitspracherecht von Nachbargemeinden. Damit werden große Einzelhandelsflächen über 800 m² zu einem knappen Gut – eine wichtige Voraussetzung für Investoren. Diese Novelle schien notwendig, um dem Kaufkraftverlust der Innenstädte Einhalt zu gebieten. Wie attraktiv derartige Objekte sind, sieht man auch an der sehr langen Haltedauer einzelner Objekte in Händen aufeinanderfolgender Investmentvehikel der Hahn-Gruppe.



Auch das aktuelle Objekt ist bereits seit vielen Jahren ein Zielobjekt eines Vorgängerfonds aus dem Hause Hahn. Auch der Hauptmieter ist seit Errichtung des Gebäudeensembles durchgehend Nutzer der Objekte.

Zur stark eingeschränkten Vermehrbarkeit derartiger Objekte kommen eine hohe Mieterbonität und langfristige Mietverträge. Um für eine erhöhte Kundenattraktivität zu sorgen, werden in großvolumigen Einkaufszentren gerne Mischmieter ver-

bilanz 2023). Die Hahn-Gruppe ist für Marktbetreiber als Flächenanbieter nachweislich sehr attraktiv, da das Unternehmen ein hochprofessionelles Flächenmanagement anbietet.

Stärken | Attraktives Marktumfeld, das mit stabilen Wachstumszahlen und Zugangsbarrieren punktet.

Das Produkt

Standort der Fondsimmoblie ist das Mittelzentrum Diez in Rheinland-Pfalz. Laut Analyse der Emittentin

mieter REWE betrieben wurde. Verlängert ein etablierter Mieter wie REWE einen Mietvertrag an einem etablierten Standort, der seit über 40 Jahren betrieben wird, dann ist das an sich bereits ein ausreichender Beweis für die Attraktivität des Standorts für das Fondsobjekt. Die Mikrolage ist für den Nutzungszweck offensichtlich gut, da das Objekt für den Kunden mit dem PKW gut erreicht werden kann.



sammelt, die für ein „Einkaufserlebnis“ sorgen. Der Marktanteil des großflächigen Einzelhandels am Gesamtumsatz wächst leicht, aber konstant. Somit ergibt sich ein Nachfragemarkt für gute Standorte.

Dies beweist auch die Vermietungsquote der Einzelhandelsfonds der Hahn-Gruppe: sie liegt für alle Objekte bei 99 % (Leistungs-

ist der Makrostandort durchschnittlich, tatsächlich besteht sogar eine Konkurrenzsituation durch ein weiteres Fachmarktzentrum in Limburg (rund 4km entfernt). Allerdings gilt auch für diesen Standort – Einzelhandelsimmobilien sind nicht beliebig vermehrbar.

Die Immobilie ist etabliert, da sie 1983 errichtet und seither durch den Haupt-

Das Fondsobjekt besteht aus 4 Einzelimmobilien auf 4 Hektar Grund, die in der Hauptsache von REWE (Markt und Getränkelager) genutzt werden. Die beiden kleineren Objekte sind vermietet an einen Einrichtungsspezialisten und an einen Betreiber für Heimtierbedarf. Die Objekte sind umgeben von 426 Parkplätzen, die ausreichend Raum für die Besucher bieten. Unter dem

Strich handelt es sich um eine typische Mehrnutzungsanlage, wie sie jeder Leser aus eigener Erfahrung selbst kennt. Die eingangs erwähnte Konkurrenzsituation mit dem Angebot im benachbarten Limburg relativiert sich, da die Märkte dort deutlich kleinere Verkaufsflächen bieten. Auch existiert eine gewisse Kundenbindung – die Zielgruppe eine Aldi-Markts besucht eher weniger einen REWE-Markt und umgekehrt. Eine gutachterliche Standortbewertung bestätigt die Attraktivität für die gegebene Nutzungsart. Die Hahn-Gruppe als Eigentümerin der Fondsobjekte (über den Fonds) hat sich verpflichtet, an den Objekten Maßnahmen zur Objektverbesserung für energetische Einsparungen durchzuführen, was an sich löblich ist. Ebenso soll die „Sozialverträglichkeit“ der Objekte verbessert werden.

Stärken | Erfahrener und gut vernetzter Investmentmanager. Positives Marktumfeld. Am Standort etablierte Fondsimmoblie, die der Verantwortlichen seit Jahrzehnten bekannt ist.

Das Konzept

Anleger beteiligen sich an einem Immobilienensemble, einem Fachmarktzentrum, in Diez. Parallel zu den Investoren verbleiben Altinvestoren aus dem Bestand, da die Objekte aus Vorgängeremissionen der Hahn-Gruppe erworben werden. Der Vorteil dabei ist, daß die Objekte in jeder Hinsicht bekannt sind, auch das Verhältnis zu den Mietern vor Ort ist seit Jahren etabliert. Von dieser Seite ist der Fonds also sehr gut planbar. Die Konzeption ist konservativ gestaltet. Die Anbieterin kalkuliert mit ausreichend Puffern für In-

standhaltung und Objektverbesserung. Die Fremdfinanzierung (rund 1/3 der Gesamtinvestitionssumme) bietet eine Zinsfestschreibung über 10 Jahre und eine Tilgung von 1,5% p.a. (ab 2027). Anleger sollen Ausschüttungen von 4,75% p.a. erhalten. Im Prospekt sind sehr umfangreiche Sensitivitätsberechnungen enthalten, die die möglichen Auswirkungen von Veränderungen der unterschiedlichen Prognoseparameter erläutern. Unter dem Strich bietet der Fonds damit eine konservative Kalkulation mit einer langen geplanten Laufzeit (Ende 2039) und entsprechender Rendite.

Stärken | Konservative Kalkulation mit sehr positivem Risikoprofil. Zielobjekte sind langjährig bekannt, ebenso ist das Mieterverhältnis seit Jahrzehnten etabliert.





Die Photos zeigen aktuelle Eindrücke vom Fondsobjekt in Diez.

Summa summarum

halte ich das Angebot „Hahn Pluswertfonds 183 – Fachmarktzentrum Diez“ der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach, für sehr gut. Das Angebot überzeugt als Basisinvestment mit einem überragenden Risikoprofil. Die sehr erfahrene Anbieterin kann für ihre Nische eine quasi makellose Leistungsbilanz vorlegen. In meinen Augen hat das vorliegende Angebot eine Bewertung mit „sehr gut“ (1-) verdient. ■

Die Zielgruppe

Die vorliegende Emission bietet Privatanlegern den Zugang zu einem krisenresilienten Nischenmarkt. Der Investor nimmt dabei die Rolle eines passiven Partners ein. Die Hahn-Gruppe hat sich über viele Jahrzehnte als vertrauenswürdiger und sehr guter Entwickler passiver Investments erwiesen. Das Angebot dient als Basisinvestment für Investoren, die ein überzeugendes Risikoprofil in einem attraktiven Marktumfeld suchen. Die lange Historie der Anbieterin und der Zielimmobilie überzeugen ebenfalls, da hier kaum mit negativen Überraschungen zu rechnen ist.

Zahlen und Fakten

Investitionsobjekt	Fachmarktzentrum in Diez, Rheinland-Pfalz
Steuerliche Struktur	Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung
Mindestanlagesumme	€ 20.000 zzgl. 5% Agio
geplante Laufzeit	bis 31.12.2039, zweimal um je 3 Jahre verlängerbar
Plazierungsfrist	bis spätestens 31.12.2026
Gesamtkapital	geplant € 19,5 Mio. zzgl. 5% Agio
Fremdkapital	€ 11 Mio., Zinsfestschreibung bis 30.12.2035, 2,44% p.a. Zins, Tilgung 1,5% p.a.
Ausschüttungen	geplant 4,75%p.a., gesamt 169,8% (ohne Agio)
Weichkosten	13,36% (bez. auf GK incl. Agio), bis zu 3,55% p.a. des NIV
Investitionsquote	79,36% incl. Agio zzgl. Liquiditätsreserve
Liquiditätsreserve	€ 880.204
Treuhänderin	ABB Treuhand GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Essen
Verwahrstelle	Caceis Bank S.A., Germany Branch, München
KVG	DeWert Deutsch Wertinvestment GmbH, Bergisch Gladbach
Alleinstellungsmerkmale	Objekt ist seit 1994 bekannt und wurde über Vorgängeremissionen begleitet, ist dahin in jeder Hinsicht planbar. Mieter ist seit Jahrzehnten vor Ort etabliert. Konservative Kalkulation mit sehr gutem Risikoprofil.