

## Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln

TKL Analysen erbringt lediglich die Wertpapiernebenleistung 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	Baumarkt Köln
Vorwiegende Nutzung der Immobilie	Handel
Nutzfläche in qm	15.342
Datum der Prospektaufstellung	11. März 2024
Analysedatum	2. April 2024
Erstes volles Betriebsjahr	2025
Prognosezeitraum in (Bruchteilen von) Jahren	14,50
Dauer der Gesellschaft	bis zum 31. Dezember 2038
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	24.500
Fremdkapital in TEUR	10.000
Agio in %	5,0%
Fondsvolumen inkl. Agio (Gesamtinvestition) in TEUR	35.725
Ausschüttungsrhythmus	vierteljährlich
Anmerkungen:	-

### Zusammenfassung und Rating

Der Fonds investiert in einen Bau- und Gartenmarkt in Köln in Nordrhein-Westfalen. 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 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 marktüblich, 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 181 Baumarkt Köln

### Initiator

Erfahrung*	
Anzahl platzierter Fonds	194
Realisiertes Investitionsvolumen in Mio. €	4.000
Anzahl platzierter Immobilienfonds	194
Performance laufender Fonds*	
Alle Fonds des Initiators	
Vergleich prospektierter und realisierter Ausschüttungen	14 unter Plan, 20 im Plan, 4 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 194 Fonds, davon 188 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. 135 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 2022 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 2022.

### 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 2038 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 elfjährigen Zinssicherung aufgenommen. Nach erfolgter Kapitaleinzahlung erhalten die Kommanditisten/Treugeber ihre Ausschüttungen vierteljährlich. Insgesamt entspricht das Fondskonzept den erforderlichen Standards.

**Teilrating** 

Anmerkungen:  
-

## Kurzanalyse: Hahn Pluswertfonds 181 Baumarkt Köln

### Objekt

Standort	Köln, Nordrhein-Westfalen
Anzahl der Objekte	1
Kaufpreis für den anteiligen Erwerb* in TEUR	30.397
Gesamtkaufpreis in TEUR	30.397
Externe Bewertung	vorhanden

Die Stadt Köln mit ihren rund 1,1 Mio. Einwohnern ist die größte Stadt Nordrhein-Westfalens. Köln ist Teil der hochverdichteten und polyzentrischen Metropolregion Rhein-Ruhr mit rund 10 Mio. Einwohnern. Die Stadt wird insbesondere durch das Dienstleistungsgewerbe geprägt und verfügt über die fünftgrößte urbane Wirtschaft Deutschlands. Weiterhin sind in Köln zahlreiche regional bedeutsame Verwaltungsorgane sowie einige Bundesämter angesiedelt. Die Stadt ist durch die Autobahnen A1, A3, A4, A57, A59, A555 und A559 sowie zahlreiche Bundesstraßen unmittelbar an das überregionale Verkehrsnetz angebunden und verfügt mit dem Kölner Hauptbahnhof über einen der meistfrequentierten Bahnhöfe Deutschlands.

Bei dem Fondsobjekt, das in dem Sonderstandort Marsdorf liegt, handelt es sich um einen 2006 errichteten Bau- und Gartenmarkt. Es befindet sich auf einem 41.269 qm großen Grundstück. Die Gesamtmietfläche beträgt 15.342 qm. Für den Kundenverkehr stehen 485 Stellplätze zur Verfügung.

Eine unabhängige externe Bewertung gemäß KAGB von Prof. Dr. Andreas Link mit Sitz in Köln weist für die Immobilie einen Marktwert von 26,5 Mio. EUR zum Bewertungsstichtag 12. Juli 2023 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 2025 in TEUR	1.805
Durchschnittliche Jahresmiete im ersten vollen Betriebsjahr in EUR / qm	117,65
Restmietvertragsdauer in Jahren	11,08
Durchschnittliche Steigerungsrate der Mieteinnahmen p.a. in %	1,40%

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

Der Bau- und Gartenmarkt ist zu 100% an die OBI GmbH & Co. Deutschland KG mit Sitz in Wermelskirchen vermietet. Die renommierte Wirtschaftsagentur Creditreform bewertete die Bonität der Mieterin zum 08.02.2024 mit dem Wert "174", was einer sehr guten Bonität entspricht. Der Mutterkonzern OBI Gruppe betreibt mit etwa 40.000 Beschäftigten 640 Märkte in zehn Ländern. Der Mietvertrag hat eine feste Restlaufzeit von ca. elf Jahren bis zum 31.05.2035. Der Mietvertrag ist indexiert und sieht drei 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 181 Baumarkt Köln

### Finanzielle Einschätzung

Erfolgskennzahlen	
Rendite der Kommanditisten vor Steuern	4,71%
Amortisationsdauer des Kommanditkapitals vor Steuern in vollen Jahren *	14,00
Kumulierte Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren in %	16,10%
Kumulierte Ausschüttungen über die Laufzeit (ohne Veräußerungserlös) in % des Kommanditkapitals	61,50%
Risikokennzahlen **	
Eigenkapitalquote in %	71,01%
Anteil der festen Mieteinnahmen an den gesamten Mieteinnahmen	77,82%
Kostenkennzahlen **	
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Objektkosten zu Mieteinnahmen	11,58%
Durchschnittl. Verhältnis von laufenden Fondskosten zu Mieteinnahmen	4,96%
Fondskosten (mit Agio) in % des Fondsvolumens (inkl. Agio)***	17,92%
<i>davon in der Investitionsphase</i>	12,88%
<i>davon in der Betriebsphase***</i>	5,04%
Total Expense Ratio (TER) in % des Eigenkapitals (ohne Agio)***	1,17% p.a.
Geplanter Bruttoverkaufserlös für das letzte prospektierte Betriebsjahr (2038)	
Prospektierter Verkaufsfaktor	16,00
absolut in TEUR	34.543
in % des Kaufpreises	113,64%
<i>davon Ausgaben für Revitalisierung</i>	0,00%

Die berechnete Rendite der Kommanditisten vor Steuern ist konserativ. Die Fondskosten bezogen auf das Eigenkapital sind weit 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 weit überdurchschnittlich. Die kumulierten Tilgungen nach zehn vollen Betriebsjahren sind durchschnittlich. 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.