hahn
essential real assets

MARKETING-ANZEIGE

HAHN PLUSWERTFONDS 188

Verbrauchermarkt Heubach

Hahn Verbrauchermarkt Heubach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG

Geschlossener inländischer Spezial-AIF | **Reinvestition nach §§ 6b/6c EStG** | Hier geht es zur Landingpage →

Vertrieb ausschließlich an professionelle und semiprofessionelle Anleger i.S.d. § 1 Abs. 19 Nr. 32 und 33 KAGB



Dies ist eine Marketing-Anzeige. Bitte lesen Sie das Informationsdokument gemäß § 307 KAGB der Hahn Verbrauchermarkt Heubach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 18.11.2026 und das separat erstellte Basisinformationsblatt, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Stand: November 2026

Das Investment auf einen Blick

3,00 %	rd. 193,4 %	100 %	31.08.2041
prognostizierte Ausschüttung p. a.[1)]	Übertragungsfaktor §§ 6b/6c EStG (Prognose)[2)]	vermietet an EDEKA*[3)]	Festlaufzeit Mietvertrag zzgl. Optionen (3 × 5 J.)[3)]

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.





Fotos: Frischeabteilung und Bäckerei-Café, Mögglinger Straße 31, 73540 Heubach | Quelle: Hahn Gruppe

2022	6.750 m²	2.793 m²	1.933 m²	97	529.750 €
Baujahr[3)]	Grundstück (rd.)[3)]	Mietfläche (rd.)[3)]	Verkaufsfl. (rd.)[3)]	Stellplätze[3)]	Jahresmiete[3)]

Standort und Objekt

- **Stadt Heubach:** Wachsendes Unterzentrum im Ostalbkreis zwischen Schwäbisch Gmünd und Aalen – Bevölkerung seit 2015 um 4,9 Prozent gestiegen[4)]
- **Neuwertiges Objekt:** 2022 errichteter Verbrauchermarkt mit rd. 2.793 m² Mietfläche – etablierter Standort des Lebensmitteleinzelhandels mit wichtiger Nahversorgungsfunktion für Heubach und die umliegenden Gemeinden[5)]
- **Agglomerationslage** mit Lidl** und gemeinsam nutzbarem Kundenparkplatz; ermöglicht Kopplungseinkäufe[6)]
- **Gute Erreichbarkeit:** Verkehrsgünstige Lage mit direkter Verbindung zur B 29 und guter Sichtbarkeit; das Ortszentrum liegt rd. 500 m entfernt, Wohngebiete und ÖPNV-Haltestelle grenzen an[7)]
- **Einzugsgebiet** mit rd. 30.500 Einwohnern und einem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftindex von 103,7 (Deutschland = 100)[8)]

Mieterin: EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG ***

- Eine von sechs EDEKA-Regionalgesellschaften[3)]; Vertriebsgebiet in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz, Saarland, Südhessen und Teilen Bayerns[9)]
- 1.123 Märkte, davon 1.078 von selbstständigen Kaufleuten betrieben[9)]
- Verbund-Einzelhandelsumsatz 2025: 11 Mrd. Euro (+2,8 Prozent)[9)]
- Rund 47.000 Mitarbeitende, davon etwa 3.400 Auszubildende[9)]
- Ausgezeichnete Bonität: Creditreform-Bonitätsindex 137 (Stand: 13.05.2026)[3)]

Reinvestition nach §§ 6b/6c EStG – Beispiel[2)]

Zeichnungssumme 200.000 € zzgl. 5 % Agio = Kapitaleinsatz 210.000 €. Maximal übertragbarer Betrag (Prognose):

Kapitaleinsatz inkl. Agio	**210.000 €**
bei Gewinn aus Gebäuden (142,0 %)	**298.234 €**
bei Gewinn aus Grund und Boden (193,4 %)	**406.140 €**

Hier geht es zu Ihrer individuellen Kalkulation →

1) Prognose, bezogen auf die Zeichnungssumme ohne Ausgabeaufschlag; quartalsweise Auszahlung, erstmals zeitanteilig für das 1. Quartal 2027. Warnhinweise siehe Seite 3.

2) Prognose, bezogen auf die Zeichnungssumme zzgl. Agio; Voraussetzung ist das Vorliegen der persönlichen und betrieblichen Voraussetzungen beim Anleger. Erläuterungen und Risiken siehe Seiten 3 und 4.

3) Informationsdokument gemäß § 307 KAGB der Hahn Verbrauchermarkt Heubach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG vom 18.11.2026, Seite 6, Seite 54 f.

4) Standort-, Markt- und Objektanalyse, Verbrauchermarkt Heubach, Juli 2026, imtargis GmbH, Seite 8, Seite 10

5) Standort-, Markt- und Objektanalyse, Verbrauchermarkt Heubach, Juli 2026, imtargis GmbH, Seite 16, Seite 25, Seite 31

6) Standort-, Markt- und Objektanalyse, Verbrauchermarkt Heubach, Juli 2026, imtargis GmbH, Seite 12, Seite 17 f.

7) Standort-, Markt- und Objektanalyse, Verbrauchermarkt Heubach, Juli 2026, imtargis GmbH, Seite 12 f., Seite 15

8) Standort-, Markt- und Objektanalyse, Verbrauchermarkt Heubach, Juli 2026, imtargis GmbH, Seite 27

9) EDEKA Südwest, Pressemitteilung „Geschäftsjahr 2025" vom 07.05.2026, Seite 1–4, https://verbund.edeka/verbunds-website/regionsseiten_ez/sw/presse/pressemitteilungen/2026_05_07_edeka_suedwest-geschaeftsjahr_2025.pdf, Abrufdatum: 27.10.2026

Hinweis: Die Entwicklung der Beteiligung ist von der künftigen Bonität der EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg (rd. 100 Prozent der Gesamtmieteinnahmen) abhängig. Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen.

* EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg

** Nicht Bestandteil des Fondsobjekts

*** Das dargestellte Logo ist Eigentum des jeweiligen Unternehmens.

Eckdaten der Beteiligung (Prognosen)

Produktgattung	Geschlossener inländischer Spezial-AIF in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft
Investmentfokus/Standort	Lebensmitteleinzelhandel/Verbrauchermarkt in der Stadt Heubach (Baden-Württemberg)
Prognostiziertes Jahresmietaufkommen	529.750 Euro
Hauptmieter	EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg, rd. 100 Prozent der Gesamtmieteinnahmen, Laufzeit bis 31.08.2041 zzgl. Optionsrechte (3 × 5 Jahre)
Fondsvolumen ohne Agio	11.250.000 Euro
Eigenkapital	5.000.000 Euro (davon 4.495.000 Euro im Rahmen des Angebots an Anleger)
Fremdkapital	6.250.000 Euro (Quote rd. 54,35 Prozent, bezogen auf die Gesamtinvestition inkl. Ausgabeaufschlag) · Zinssatz p. a. (nominal/effektiv): 3,32 Prozent/4,66 Prozent; Zinsfestschreibung bis 31.12.2037 · Auszahlungskurs: 90 Prozent (Damnum 10 Prozent) · Anfänglicher Tilgungssatz: 1,50 Prozent p. a. zzgl. ersparter Zinsen ab 01.01.2028 Kalkulierte Restverschuldung 2037 im Verhältnis zu den dann prognostizierten Mieteinnahmen: 8,47-fach
Prognostizierte laufende Ausschüttung[1)]	3,00 Prozent p. a. ab Beitritt zur Fondsgesellschaft und bezogen auf die Zeichnungssumme/Kaufpreis ohne Ausgabeaufschlag (Agio); quartalsweise Auszahlung; erstmals vorgesehen zeitanteilig ab Beitritt der Anleger für das 1. Quartal 2027 zum 30.03.2027
Reinvestition nach §§ 6b/6c EStG[2)]	Übertragung stiller Reserven bzw. einer Rücklage nach § 6b und ggf. § 6c EStG auf die anteilig zuzurechnenden begünstigten Wirtschaftsgüter möglich; prognostizierter Übertragungsfaktor maximal rd. 193,4 Prozent der Zeichnungssumme zzgl. Agio
Rechtsform/Einkunftsart[2)]	GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (gewerblich geprägt i. S. d. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG)/Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Beteiligungsart	Unmittelbare Kommanditbeteiligung durch Erwerb eines bestehenden Kommanditanteils; keine Treuhandbeteiligung
Haftungsbeschränkung	Auf 0,1 Prozent der Zeichnungssumme/des Kaufpreises ohne Ausgabeaufschlag
Mindestzeichnungsbetrag[3)]	200.000 Euro zzgl. 5 Prozent Ausgabeaufschlag
Dauer der Beteiligung	Geplante Fondslaufzeit bis zum 31.12.2046

1) **Warnhinweis: Prognosen und die getroffenen Annahmen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung.** Bezüglich der Prognoseannahmen wird auf das Informationsdokument verwiesen. Die Prognose von Ausschüttungen ist von der Ausprägung der zugrundeliegenden Prognoseparameter abhängig. Die Ausschüttungen können im Prognosezeitraum Schwankungen unterliegen. Im Informationsdokument findet sich auf den Seiten 68 ff. eine umfassende Sensitivitätsanalyse, die mögliche abweichende Ausschüttungsverläufe und Wertentwicklungen bei veränderten Prognoseparametern abbildet.

3) Neben dem Ausgabeaufschlag fallen ggf. weitere Gebühren für den Anleger an, die dem Informationsdokument entnommen werden können.

2) Die steuerliche Behandlung ist von den persönlichen und betrieblichen Verhältnissen des jeweiligen Anlegers abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Eine Übertragung nach §§ 6b/6c EStG führt grundsätzlich nicht zu einer endgültigen Steuerbefreiung, sondern zu einer zeitlichen Verschiebung der Besteuerung (geringere Abschreibungen, höhere steuerpflichtige Gewinne bei späterer Veräußerung). Ob und in welchem Umfang eine Übertragung möglich ist, sollte vor dem Beteiligungserwerb durch einen eigenen Steuerberater geprüft werden.

Information zur Offenlegungsverordnung (EU) 2019/2088: Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden derzeit nicht berücksichtigt. Der AIF bewirbt keine ökologischen oder sozialen Merkmale (Art. 6 Offenlegungsverordnung) und strebt keine nachhaltigen Investitionen an. Die zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Ihre Ansprechpartner Stand: November 2026

Herausgeber:
DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH
Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der
HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG
Buddestraße 14
51429 Bergisch Gladbach

Paschalis Christodoulidis
Prokurist
Telefon: 02204 9490-262
Mobil: 0151 15062262
pchristodoulidis@de-wert.de

Sven Link
Vertriebsdirektor
Telefon: 02204 9490-251
Mobil: 0151 15062251
slink@de-wert.de

Risiken der Beteiligung

Da der Anleger mit der unternehmerischen Beteiligung an der Hahn Verbrauchermarkt Heubach GmbH & Co. geschlossene-Investment-KG (Fondsgesellschaft) ein langfristiges Engagement eingeht, sollten in die Anlageentscheidung alle in Betracht kommenden Risiken einbezogen werden. Nachfolgend werden wesentliche Risiken (unvollständig und stark verkürzt) abgebildet. Eine ausführliche Darstellung der Risiken ist ausschließlich dem Informationsdokument gemäß § 307 KAGB zu dieser Kapitalanlage zu entnehmen.

- **Risiken in Bezug auf Pandemiegeschehnisse oder geopolitische Unsicherheiten:** Es besteht das allgemeine Risiko, dass Pandemieereignisse oder geopolitische Risiken erhebliche wirtschaftliche Belastungen mit sich bringen mit negativen Effekten auf die Immobilienmarktentwicklung und damit auf die Ertragslage der Fondsgesellschaft oder auf die Werthaltigkeit ihrer Vermögensgegenstände.
- **Geschäftsrisiko:** Unternehmerische Beteiligung mit der Möglichkeit des Totalverlustes der Beteiligungssumme zzgl. Ausgabeaufschlag. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage kann nicht mit Sicherheit prognostiziert werden. Höhe und Zeitpunkt von Zuflüssen können daher weder zugesichert noch garantiert werden.
- **Vermietungsrisiko:** Abhängigkeit von der Hauptmieterin EDEKA Südwest Stiftung & Co. KG, Offenburg (rd. 100 Prozent der Gesamtmieteinnahmen). Die Mieterbonität kann sich negativ ändern und zu Zahlungsausfällen führen. Zudem besteht das spezielle Risiko, dass die Bedeutung des stationären Einzelhandels zukünftig durch die weitere Verbreitung des Internet- und Versandhandels schwindet, der Konkurrenzdruck in dieser Folge zunimmt und entsprechende Einzelhandelsflächen nicht mehr vermietbar sind. Ebenso könnte die Ansiedlung zusätzlicher Handelsflächen im Einzugsbereich des Objekts der Fondsgesellschaft den Konkurrenzdruck erhöhen, die Profitabilität der Mieterin entsprechend negativ beeinflussen und die Nachvermietung erschweren.
- **Eingeschränkte Fungibilität:** Da es keinen geregelten Zweitmarkt für Kommanditanteile gibt, ist die Handelbarkeit eingeschränkt und es kann unter Umständen kein fairer Veräußerungspreis erzielt werden. Es besteht keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit während der Laufzeit des Fonds.
- **Standortrisiken:** Mögliche negative Entwicklung des regionalen bzw. überregionalen Immobilienmarktes, Risiko der negativen Entwicklung des Einzelhandelsstandortes, Rückgang der Nachfrage nach Einzelhandelsflächen am Standort aufgrund von Verlagerungseffekten z. B. infolge von attraktiveren Konkurrenzobjekten.
- **Insolvenzrisiko:** Die Fondsgesellschaft kann aufgrund geringerer Einnahmen und/oder höherer Ausgaben als prognostiziert zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des eingesetzten Kapitals führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.
- **Finanzierungsrisiko:** Die Investition wird zum Teil über Fremdkapital finanziert, das unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft zu bedienen ist. Hieraus resultieren Insolvenzrisiken, soweit Zins und Tilgung aufgrund fehlender Einnahmen nicht bedient werden können. Des Weiteren bestehen nach Darlehensablauf entsprechende Anschlussfinanzierungsrisiken z. B. hinsichtlich der Kreditvergabe oder der Höhe des Kapitaldienstes. Durch den Einsatz von Fremdkapital entsteht zudem ein sog. Hebeleffekt bezüglich des jeweiligen Eigenkapitals, d. h. die Verwirklichung von Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Gesamtrentabilität der Investition führt zu stärkeren Auswirkungen auf die Eigenkapitalrentabilität als bei einer Finanzierung ohne Fremdkapital.
- **Nachhaltigkeitsrisiken:** Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation der Gesellschaft haben können. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Liquiditätsrisiken, Kündigung und Ausfall des Mieters, Nachvermietung, Risiko der fehlenden Bonität/Insolvenz oder Säumigkeit von Vertragspartnern) erheblich einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen. So können beispielsweise durch Extremwetterereignisse physische Schäden an der Immobilie auftreten, politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen, politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes auswirken. Solche Mindereinnahmen oder Mehrkosten, wie z. B. zusätzliche Steuern aufgrund erhöhter CO_2-Emissionen, könnten beim Anleger ihrerseits zu Ausschüttungsminderungen bis hin zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust seiner Zeichnungssumme führen. Ebenso ist es denkbar, dass die Verkehrswertentwicklung negativ von künftig steigenden Anforderungen im Bereich der Nachhaltigkeitsfaktoren wie Umweltverträglichkeit (Environmental), Sozialverträglichkeit (Social) und Fairness (Governance), den sogenannten ESG-Kriterien, beeinflusst wird.

Bei Eintritt der genannten Risiken kann es zum Beispiel zu Ausschüttungsreduzierungen wie auch im Extremfall zum vollständigen Kapitalverlust des Anlegers kommen.

Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des Anlegers ab und kann sich künftig ändern. Ferner besteht das Risiko einer abweichenden Auslegung steuerlicher Vorschriften durch die Finanzverwaltung.

Hinweise

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie Informationen zu im Falle etwaiger Rechtsstreitigkeiten zugänglichen Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung sind in deutscher Sprache unter *www.hahnag.de/wp-content/uploads/2023/01/Anlegerrechte.pdf* abrufbar. Diese Marketing-Anzeige dient allein Informationszwecken und ersetzt keine individuelle Beratung. Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Aufforderung zur Abgabe eines solchen Angebotes zum Kauf, Verkauf oder zur Zeichnung irgendeines Anlagetitels oder einer Finanzdienstleistung dar. Ebenso wenig handelt es sich bei dieser Marketing-Anzeige im Ganzen oder in Teilen um ein Informationsdokument gemäß § 307 KAGB. Die Einzelheiten, die mit dieser Investition verbunden sind, können allein dem verbindlichen Informationsdokument gemäß § 307 KAGB vom 18.11.2026 inklusive etwaiger Nachträge und Aktualisierungen entnommen werden. Die Marketing-Anzeige ist nicht an die persönlichen Verhältnisse/Bedürfnisse eines Anlegers angepasst. Insofern stellen die hier enthaltenen Informationen lediglich eine Übersicht dar und dienen nicht als Grundlage einer möglichen Kauf- oder Verkaufsentscheidung eines Anlegers. Alle hierin enthaltenen tatsächlichen Angaben, Informationen und getroffenen Aussagen basieren auf Quellen, die vom Verfasser für zuverlässig erachtet wurden. Die aufgrund dieser Quellen in der vorstehenden Marketing-Anzeige geäußerten Meinungen und Prognosen stellen unverbindliche Werturteile dar, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keinerlei Gewähr übernommen werden kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen. Eine Garantie für die Aktualität und fortgeltende Richtigkeit kann daher nicht gegeben werden. Das Informationsdokument gemäß § 307 KAGB sowie das separat erstellte Basisinformationsblatt erhalten Sie als deutschsprachiges Dokument kostenfrei unter oben genannter Anschrift von der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH sowie im Internet unter *www.hahnag.de/kvg/publikationen*.