

Der unabhängige Insider-Report des Kapitalmarktes für Vermittler, Anleger, Banker, Berater und Anbieter

Habona: Neuer Kurzläufer mit Nahversorgungsimmobilien

Mit dem Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. Geschlossene Investment KG hat der Frankfurter Immobilienanbieter Habona Invest einen neuen Publikums-AIF im Vertrieb. Das Konzept sieht den Erwerb von Anteilen an Zielfonds vor. Diese wiederum sollen im Rahmen vieler Einzeltransaktionen ein Portfolio von ca. 20 Nahversorgungsimmobilien mit einer Gesamtmietfläche von ca. 32.000 m² in wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands zusammenstellen. Der Fonds erhält als alleiniger Anteilseigner die Erträge der Zielfonds in Form von Ausschüttungen und profitiert bei einer kurzen Laufzeit von sechs Jahren ab Fondsschließung so von den Vorteilen des Investmentsteuerrechts. Die Leistungsfähigkeit untermauert das im Jahr 2009 gegründete Mittelstandsunternehmen durch aktives Immobilien-Management, in dem es das Leistungsspektrum in allen Phasen der Wertschöpfungskette abdeckt, beginnend mit umfangreichen Marktanalysen, über den Ankauf bis hin zum erfolgreichen Management und Verkauf der Immobilien. Die bislang sehr guten Leistungszahlen sprechen bei Habona für sich:



Der Immobilienspezialist weist einen Track Record mit gehandelten Immobilien in Höhe von mehr als 1,7 Mrd. € auf und verwaltet derzeit einen Immobilienbestand von über 1 Mrd. €. Neben sieben geschlossenen Immobilien-Publikumsfonds mit Nahversorgungsimmobilien legte der Anbieter noch im Bereich Kindertagesstätten den geschlossenen **Kita Habona Fonds 01** auf. Abgerundet wird das Portfolio mit dem offenen Publikums-Immobilienfonds **Habona Nahversorgungsfonds Deutschland**. Bei den sieben platzierten Einzelhandelsimmobilien-Fonds, die ersten sechs davon waren Kurzläufer, konnte Habona bei über 10.000 Anlegern rund ca. 350 Mio. € Eigenkapital erfolgreich einwerben und für diese Fonds insgesamt 173 Nahversorgungsimmobilien mit Hauptmietern aus dem Lebensmittelhandel kaufen. Die ersten fünf Fonds der Kurzläufer-Serie wurden erfolgreich aufgelöst: Zwischen 2011 und 2017 beendete der Anbieter erfolgreich die **Habona Einzelhandelsfonds 01 bis 05** mit Gesamtmittelrückflüssen von 131 % beim Habona Fonds 01 bis hin zu 175 % beim Habona Fonds 05. Damit wurde die ursprüngliche Prognose beim Habona Fonds 01 erreicht und bei den **Habona Fonds 02 – 05** teils deutlich übertroffen. Alle fünf Beteiligungen verkauften ihr jeweiliges Immobilienportfolio im Block an institutionelle Großinvestoren. Die derzeit noch laufenden Habona Einzelhandelsfonds **06 und 07** schütten plangemäß zwischen 5 % p. a. und 4,5 % p. a. aus. Damit zählt Habona zu den erfolgreichsten Beteiligungsanbietern der jüngeren Zeit. Für den **Habona Fonds 08** sieht der Immobilienspezialist derzeit wieder attraktive Ankaufspreise, was es genauer zu beleuchten gilt:

Der Investitionsmarkt mit Immobilien für Lebensmitteleinzelhändler gilt weiterhin als attraktiv. Im Jahr 2022 stieg der stationäre Lebensmittelumsatz in Deutschland nominal auf das Rekordniveau von über 220 Mrd. €, für 2023 werden sogar 235 Mrd. € erwartet. Für die Assetklasse spricht, dass große Branchenkonzerne wie u. a. **EDEKA** oder **Rewe** und insbesondere die Discountketten **Aldi** oder **Lidl** sowie Filialketten im Non-Food-Bereich wie **Kik** oder **Rossmann** den weiteren Ausbau ihrer Standortnetze und die Stärkung der bestehenden Filialnetze durch Modernisierungen und Flächenerweiterungen planen. Zur Objektauswahl erklärt **Johannes Palla**, Geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GmbH: *„Die Erfolgswahl dieses Fonds sollen neue und etablierte deutsche Nahversorgungsimmobilien sein, deren Auswahlprozess höchsten Ansprüchen genügt. Jede Immobilie wird einen großen deutschen Lebensmitteleinzelhändler, wie zum Beispiel REWE/Penny, EDEKA, Netto, Lidl und Aldi, als Hauptmieter haben.“* Investiert wird in großflächigen Einzelhandel mit Schwerpunkt Nahversorgung mit vermietbaren Gesamtflächen ab 800 m². Der Anteil der Einzelhandelsnutzung am Gesamtobjekt wird nicht unter 70 % der jeweiligen Gesamtmietfläche liegen. Die Immobilienauswahl erfolgt unter Berücksichtigung entscheidender Parameter wie Einzugsgebiet, Zentralität, Wettbe-

Ihr direkter Draht ...



02602/9191-640

Fax: 02602/9191-646

e-mail: kmi@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

kapital-markt intern Verlag GmbH, Bahnallee 3, (Am ICE-Terminal), D-56410 Montabaur, Tel.: +49 (0)2602 9191 640, Fax: +49 (0)2602 9191 646. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Montabaur. Handelsregister HRB 28667. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapital-markt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christian Prüßing M.A., Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de.

ISSN 0173-3516

werbsumfeld und Kaufkraft mit Daten von Konsumforschungsinstituten wie GfK. Der Fokus der Objektauswahl liegt auf ausschließlich bonitätsstarken Lebensmittelhändlern als Ankermieter mit festen Mietlaufzeiten von bis zu 15 Jahren, wodurch langfristig stabile Einnahmen generiert werden. Auch wenn es sich bei dem Angebot um einen Blind Pool handelt, bei dem zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die entsprechenden Immobilien noch nicht feststehen, geben die klaren Investitionskriterien bei der Objektauswahl eine wichtige Orientierung – auch aus Anlegersicht: ++ Ankaufpreise auf Niveau der Marktwerte der Immobilien ++ Indexierte Mietverträge, d. h. Inflationsschutz durch Kopplung der Mieten an den Lebenshaltungsindex ++ Ankaufsprüfung mit institutionellen Maßstäben inkl. rechtlicher, wirtschaftlicher und kaufmännischer Due Diligence unter Einbindung externer Experten.

Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich dabei auch um Objekte handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau innerhalb eines Zeitraums von zwölf Monaten ab Kaufvertragsschluss begonnen wird. In diesen Fällen muss allerdings das Baurecht gesichert sein oder Baugenehmigungen vorliegen und der Projektentwickler muss von angemessener Bonität sein. Auch wenn es auf Projektebene aktuell im Markt bei manchem Immobilienprojekt zur Schieflage gekommen ist, dürften bei diesem Angebot mögliche Projektentwicklungsrisiken nicht bestehen, denn die Kaufpreisfälligkeit erfolgt erst mit vollständiger Fertigstellung und im Wesentlichen mängelfreier Abnahme durch die KVG des Zielfonds und der Mieter. Dies ist laut Anbieter-Angabe erst dann der Fall, wenn der Mieter erklärt hat, die Immobilie zu beziehen und volle Miete zu zahlen bereit ist. **Guido Küther**, Geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GmbH, fasst das Angebotskonzept entsprechend zusammen: "Das Management verfolgt eine klare Produktphilosophie, die Solidität und die erfolgreiche Entwicklung bis zum Ende eines Investments über alles andere stellt: Plausibles Investitionskonzept, sorgfältige Objektprüfung, weitreichende Absicherung gegenüber bestehenden Risiken. Insbesondere den Risiken der Investition schenken wir besonderes Augenmerk. Dabei profitieren die Anleger von der langjährigen Erfahrung im Bereich der Nahversorgungsimmobilien und der Expertise des hochkarätig besetzten Beirates der Habona Invest GmbH. Das daraus resultierende Netzwerk ermöglicht den direkten Zugang zu passenden Immobilien an guten Standorten mit bonitätsstarken Mietern."

HABONA	
Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08	
Fondsgesellschaft:	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. Geschl. Investment KG, Westhafenplatz 6-8, 60327 Frankfurt/M.
Anbieter:	Habona Invest GmbH (gleiche Anschrift)
Homepage:	www.habona.de
KVG:	HANSAINVEST, Kapstadtring 8, 22297 Hamburg
Eigenkapital:	50 Mio. € zzgl. Agio
Mindestbeteiligung:	10.000 € zzgl. Agio
Laufzeit:	6 Jahre ab Fondsschließung
Rendite:	3,5 % p. a. nach Steuern (Einkünfte aus Kapitalvermögen)
Ausschüttungen:	127 % nach Steuern

Bei dem Angebot handelt es sich um ein reines Euro-Investment ohne Fremdwährungsrisiken. Die geplante Darlehensaufnahme in Höhe von 42,45 Mio. € soll endfällig zum Verkaufszeitpunkt vollständig rückgeführt werden, was entsprechende Veräußerungserlöse voraussetzt. Der Zinssatz wird mit 4,0 % p. a. prognostiziert, was zumindest Spielraum lässt, falls die im Bankensektor für das kommende Jahr bereits erwartete Zinssenkung eintritt. Der Einkauf der Nahversorgungsimmobilien ist zu einem Netto-Ankaufpreis in Höhe von 78,753 Mio. € mit einem 17fachen Ankaufsfaktor geplant. Der Anbieter kalkuliert mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 3 % p. a. Entsprechend sieht das Konzept aufgrund der indexierten Mietverträge zwischen 2026 und 2031 Mieterlössteigerungen um rund 13 % von 4,633 Mio. € auf 4,96 Mio. € vor. Die prospektierten Verkaufserlöse sind mit einem Verkaufsfaktor von 18,5fach auf die dann geltenden Jahresnettokaltnieten unterlegt, was bei einem Paketverkauf aller Objekte auch möglich erscheint. Die prognostizierte Ausschüttung nach Steuern bei halbjährlicher Auszahlung liegt bei 3 % p. a. Inkl. des Verkaufserlöses nach Ablauf der 6jährigen Fondslaufzeit soll der geplante Gesamttrückfluss damit bei 127 % nach Steuern, was einer Zielrendite von 3,5 % p. a. nach Steuern entspricht, liegen, womit entsprechende Investitionsanreize bestehen. Da die Zielfonds partiell Körperschaftsteuerpflichtig sind, erfolgt die Besteuerung dabei durch Steuerabzug auf Ebene der Zielfonds. Nach Befriedigung der Vorzugsgewinnansprüche werden weitere Gewinne zwischen Anlegern und der AIF-KVG im Verhältnis 60:40 verteilt, womit auf Anbieterseite eine hohe Motivation besteht, das Anlageergebnis zu steigern.

'k-mi'-Fazit: Habona hat bislang bei allen Vorgängerfonds unter Beweis stellen können, Nahversorgungsimmobilien deutschlandweit kleinteilig und fachkompetent sowohl einkaufen als auch gewinnbringend weiterverkaufen zu können. Aufgrund der Objektvielfalt und der hohen Cash-Flow-Sicherheit durch bonitätsstarke Mieter stufen wir mögliche Ausfallrisiken bei diesem Angebot als gering ein, womit wir dieses Angebot als ein stabiles Investment bewerten, dessen Anlageerfolg auch eintreten sollte.

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

steuerberater intern
immobilien intern
umsatzsteuer intern
Ihr Steuerberater
steuertip GmbH intern
EXCLUSIV (Schweiz)



Bank intern
Kapital-markt intern
finanztip
versicherungstip
investment intern
inside track (USA)