

## Habona: Großer Run auf deutsche Einzelhandelsimmobilien!

"Handelsimmobilien bleiben begehrt (...) Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2013 ein Drittel über dem Wert des Vorjahreszeitraums. Damit floss jeder dritte im deutschen Gewerbeimmobilienmarkt investierte Euro in Geschäftshäuser, Shoppingcenter und Fachmärkte" (Immobilien Zeitung v. 10.07.2013). Nach Erhebungen von **CB Richard Ellis** lag das Transaktionsvolumen bei 4,3 Mrd. €, der Wettbewerber **Jones Lang LaSalle** zählte aufgrund abweichender Erfassungskriterien 3,8 Mrd. €. Auf Fachmärkte entfallen alleine 1,15 Mrd. €, was rd. 27 % des Gesamtvolumens bei den Handelsimmobilien darstellt. Und im Juli setzt sich dieser positive Trend weiter fort. In der vergangenen Woche meldete die **PATRIZIA Immobilien AG** einen Portfolio-Kauf, bestehend aus 86 Einzelhandelsobjekten mit Fach- und Supermärkten für institutionelle Investoren, mit einem Investitionsvolumen in Höhe von 178 Mio. €. Auf der Erwerberseite ist weiterhin auch der Beteiligungsanbieter **Habona Invest GmbH**/Frankfurt sehr aktiv: Im Juni erwarben die Immobilienspezialisten vier Einzelhandelsimmobilien für 18 Mio. € und im Juli fünf weitere Objekte für rd. 9 Mio. € jeweils für ihren **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 03**, der somit nun mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 60 Mio. € voll investiert ist. Um der hohen Nachfrage nach Sachwertinvestitionen in deutsche Immobilien in ausreichender Weise auch im neuen, in diesem Monat beginnenden **AIFM-Zeitalter** gerecht zu werden, schaltet Habona, neben seinen kürzlich in den Vertrieb gebrachten **Kita-Fonds 01** (vgl. 'k-mi' 23/13), mit dem neuen **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. KG** das Vertriebstempo gleich um ein paar Gänge hoch. Bevor die Frankfurter jedoch mit ihrem neuesten Angebot die volle Fahrt aufnehmen, richtet 'k-mi' für Sie die Blicke auf die Rahmendaten.



**Management:** Während das Habona-Team unter Führung der beiden Geschäftsführenden Gesellschafter **Roland Reimuth** und **Johannes Palla** auf eine mehr als 30jährige Markterfahrung und einen Track Record von mehr als 3 Mrd. € mit gehandelten Immobilien zurückblicken kann, ist das Emissionshaus Habona Invest ein noch junges Unternehmen. Seit 2010 wurden allerdings schon 45 Immobilien mit einem Investitionsvolumen von ca. 130 Mio. € erworben. Alle prognostizierten Ausschüttungen sind bislang in voller Höhe geleistet worden, womit der Anbieter sein für die Auflage von Beteiligungen unerlässlich notwendiges Know-how unter Beweis stellen konnte. Mit **Martin Schäfer** hat der Anbieter im April einen weiteren Fachmann hinzugewinnen können, der über eine langjährige Expertise im Bereich Projekt- und Bauleitung verfügt und zuletzt bei **EDEKA** die Bauleistung, die Errichtungen sowie den technischen Betrieb von ca. 1.500 Einzelhandelsobjekten verantwortete.

**Investment:** Die Fondsgesellschaft plant mittelbar den Erwerb eines bundesweiten Portfolios aus ca. 25 großflächigen Einzelhandelsimmobilienprojekten mit einer vermietbaren Gesamtfläche zwischen jeweils 800 m<sup>2</sup> und bis ca. 7.000 m<sup>2</sup>. Infrage kommen dafür ausschließlich Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2010 oder in ab 2010 sanierte Immobilien. Nicht mehr als ein Anteil von 25 % der dem Fonds insgesamt zur Verfügung stehenden Gesamtinvestitionssumme darf dabei auf die neuen Bundesländer entfallen. Projektentwicklungsrisiken übernimmt der Fonds keine, Kaufpreisfälligkeit tritt erst mit vollständiger Fertigstellung und im wesentlichen mängelfreier Abnahme ein. Zu den wichtigen Investitionskriterien gehören, dass ++ ausschließlich Immobilienprojekte mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen mit Laufzeiten von mindestens noch 12 Jahren mit einem Discounter/Vollversorger abgeschlossen werden ++ als Ankermieter ausschließlich große Discounterketten wie **Aldi**, **Lidl**, **Netto** oder **Penny** sowie starke regionale

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)

02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: [kmi@markt-intern.de](mailto:kmi@markt-intern.de)

... für den vertraulichen Kontakt

**kapital-markt-intern** – Redaktion Verlagsgruppe **markt-intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diel, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Ök. Kirk Mangels, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

**markt-intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, [www.markt-intern.de](http://www.markt-intern.de). Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Marktteilnehmer wie **J. Bünting Beteiligungs AG** und **Tengelmann** in Betracht kommen ++ die Kaufpreise der Anlageobjekte zwischen dem 11,5fachen und maximal dem 13,5fachen der jeweiligen Jahresnettokaltmieten betragen sollen, mit einem durchschnittlichen Ankaufspreis sämtlicher Immobilien zum 12,6fachen Wert. Da zum Zeitpunkt der Prospektauflegung noch keine Investitionen getätigt wurden, handelt es sich um eine Blind-Pool-Anlage. Laut Eigenangabe kann Habona für die weiteren Investitionen jedoch auf eine Pipeline mit Projekten im Wert von über 500 Mio. € zurückgreifen. Zwischenzeitlich hat Habona bereits die ersten drei Projekte in den Orten Itzstedt (Schleswig-Holstein), Rosenthal-Holtwick (NRW) und Gera (Thüringen) mit einer Gesamtmietfläche von über 3.300 m<sup>2</sup> erworben. Mieter aller drei Objekte ist der Discounter Netto. Da der Anbieter in seinen ersten drei Einzelhandelsimmobilienfonds bereits unter Beweis stellen konnte, Objekte unter Einhaltung der konzeptionell vorgegebenen Investitionskriterien zu finden, sollte es ihm auch bei diesem Angebot gelingen, entsprechende Immobilien erwerben zu können.

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04	
Anbieterin:	Habona Invest GmbH (Kennedyallee 78, 60596 Frankfurt a. M.); Geschäftsführung: Roland Reimuth und Johannes Palla
Fondsgesellschaft:	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 04 GmbH & Co. KG (Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn)
Eigenkapital:	25 Mio. € (zzgl. 5 % Agio)
Mindestbeteiligung:	10.000 € (zzgl. 5 % Agio)
Laufzeit:	5 Jahre (längstens bis zum 31.12.2019)
Prognostizierte Wertsteigerung:	6,75 % p. a. (IRR), Gesamtrückfluss in Höhe von ca. 140 %

**Rentabilität:** Da die Ankermietverträge ausschließlich mit bonitätsstarken Konzernen, mit Schwerpunkt des weniger rezessionsanfälligen Lebensmittelmarktes, abgeschlossen werden, besteht grundsätzlich eine hohe Sicherheit auf der Mieteinnahmenseite. Den Verkaufsfaktor prognostiziert man wie beim Einkauf mit dem 12,6fachen der Jahresnettokaltmieten. Dies erscheint realisierbar zu sein, da die Objekte zum Verkaufszeitpunkt im Jahr 2019 noch relativ neu und mit bestehenden Mietlaufzeiten von mindestens dann rd. sechs, in der Regel acht bis zehn weiteren Jahren ausgestattet sind, was für potentielle Erwerber einen wichtigen Entscheidungsfaktor darstellt. Die Möglichkeit eines Portfolio-Paketverkaufs am Ende der Laufzeit sollte die Attraktivität der einzelnen Immobilien, insbesondere für institutionelle Investoren, zusätzlich erhöhen, wie der jüngste PATRIZIA-Deal von vor wenigen Tagen untermauert. Habona-Chef Reimuth erklärt gegenüber 'k-mi' die dem Angebot unterlegte Strategie: *"Auf Basis unseres breiten Kontaktnetzwerkes haben wir den Zugang zu den Projekten in speziellen Marktsegmenten. Dazu gehören neuwertige Immobilien für den Lebensmitteleinzelhandel mit Schwerpunkt auf Discountern, Vollversorgern sowie Nahversorgungszentren. In diesem stark expandierenden Markt sind moderne Flächenkonzepte gefragt. Wichtig sind uns Sicherheitselemente wie lange Mietlaufzeiten mit Ankermietern guter bis sehr guter Bonität, die weit über den Beteiligungszeitraum hinausreichen. Denn Sicherheit sollte für umsichtige Kapitalanleger ein entscheidendes Kriterium sein."* Neben der Kapitalsicherheit ist in der Regel jeder Anleger auch an einer möglichst hohen Rendite interessiert. Der Anbieter prognostiziert jährliche Ausschüttungen von 6,5 %, bei einer Gesamtrückzahlung in Höhe von knapp 140 % nach fünfjähriger Laufzeit, so dass entsprechende Investitionsanreize bei dieser Beteiligung bestehen.

**'k-mi'-Fazit:** Die Kombination einer breit gestreuten Sachwertinvestition ohne Projektentwicklungsrisiken in ein deutsches Immobilienportfolio bei gleichzeitig kurz laufender Beteiligungsdauer, stellt eine Besonderheit dieses Angebotes im Markt dar. Den prognostizierten Anlageerfolg halten wir im Zuge dieser konzeptionellen Investitionsstrategie für erreichbar, womit dieses Angebot ein sinnvoller Baustein im Rahmen einer diversifizierenden Anlageausrichtung darstellt.

Auszug aus 'k-mi' 29/2013 vom 19.07.2013

In Europas größtem Informationsdienstverlag...

steuertip finanztip  
kapital-markt intern  
GmbH Intern Bank Intern  
steuerberater Intern  
Ihr Steuerberater  
EXCLUSIV (Schweiz)

Autos  
Auto  
Taufstelle  
Uhren  
Schmuck  
Unterhaltungselektronik  
Apotheken  
Installation  
Sanitär  
Heizung  
DOE  
Fachhandel  
Büro  
Fachhandel  
Sport  
Fachhandel  
Elektronik  
Fachhandel  
Möbel  
Fachhandel  
Parfümerie  
Kosmetik  
Eisenwaren  
Garten  
Young Fashion  
Damen/Herren  
Schuh  
Fachhandel  
Foto  
Fachhandel  
Telekommunikation  
Spielwaren  
Möbelhaus  
Basteln  
Elektronik  
Installation  
MARKT  
Fachhandel  
Wolle Stoffe  
Handarbeiten  
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

immobilien intern  
versicherungstip  
investment intern  
recht intern  
Anleihen  
inside track (USA)