

IMMOBILIENINLAND

Habona Deutscher Einzelhandelsimmobilienfonds Fonds 01 **Blindpool-Kurzläufer mit ersten Ankäufen**

von Heike Eberius-von Hammel

08.06.2010 Angebot. Der Blindpoolfonds ist zu 99,74 Prozent an einer Objektgesellschaft beteiligt, die mehrere deutsche Einzelhandelsimmobilien erwerben, betreiben und alsbald wieder verkaufen möchte. Geplant ist ein Gesamtinvestitionsvolumen inklusive Agio in Höhe von rund 42 Millionen Euro. Das Mindesteigenkapital beträgt zwei Millionen Euro, dies entspräche einem Gesamtinvestitionsvolumen von etwa 5,7 Millionen Euro. Ab 10.000 Euro zuzüglich fünf Prozent Agio kann der Fonds gezeichnet werden. Im Handelsregister sind fünf Prozent des Zeichnungsbetrages als Haftsumme einzutragen. Anleger erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Spätestens zum 30. Juni 2016 soll der Fonds liquidiert werden.

Historie. Die Habona Invest GmbH wurde am 23. September 2009 gegründet und beschäftigt vier Mitarbeiter. Die Geschäftsführer, Immobilienökonom Roland Reimuth und Betriebswirtschaftler Johannes Palla, verfügen über umfangreiche Immobilienerfahrung. Für beide besteht ein Schlüsselpersonenrisiko. Dies ist der erste geschlossene Fonds des Emissionshauses.

Wesentliche Investitionskriterien. Mindestens 75 Prozent des Investitionsvolumens sollen in Einzelhandelsimmobilien der alten Bundesländer fließen. Die Immobilien sollen sich entweder noch im Bau befinden oder frühestens im Jahr 2008 errichtet oder saniert worden sein. Im Falle noch nicht fertig gestellter Objekte werden die Kaufpreise erst nach Übergabe an den Mieter entrichtet. Die Nutzfläche je Objekt soll zwischen 800 und 4.999 Quadratmetern liegen. Für Discounter oder Vollversorger als Ankermieter müssen Mietverträge mit mindestens 12 Jahren Restlaufzeit abgeschlossen sein. Ein Ankermieter hat dabei jeweils mindestens 800 Quadratmeter Nutzfläche zu mieten. Alle Kriterien sind Bestandteil des Gesellschaftsvertrages. Sämtliche Baurisiken trägt der Verkäufer.

Plan- und Start-Portfolio. Die voraussichtlich 15 Immobilien mit insgesamt 22.150 Quadratmetern Nutzfläche sollen in diversen, demografisch stabilen oder wachsenden Regionen angesiedelt sein. Als Vermietungsstand werden wenigstens 95 Prozent erwartet. Die Ankermieter müssen aus dem Lebensmittelbereich stammen und sollen unterschiedlichen Ketten angehören. Der Erwerb ist im Durchschnitt zum 12,5-fachen vorgesehen. Die Kaufentscheidung trifft, nach Vorlage einer Standortanalyse und einer technischen Ankaufsprüfung der TH Projektmanagement GmbH, Berlin, die Fondsgeschäftsführung mit Unterstützung eines dreiköpfigen, kompetenten Fachbeirats. Laut Habona liegen genügend Angebote vor, um das geplante Investitionsvolumen mit Objekten aufzufüllen, die den Investitionskriterien entsprechen.

Die Objektgesellschaft hat im April 2010 zwei Immobilien im Kreis Schleswig-Flensburg erworben. Das erste Objekt ist ein Supermarkt in Satrup mit 1.308 Quadratmetern Nutzfläche und 70 Stellplätzen. Ein Lidl und ein Edeka befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Das Gebäude wurde in den 80er Jahren errichtet und wird voraussichtlich bis zum 10. November 2010 entkernt und umgebaut. Mit der Netto Marken-Discount AG & Co. KG liegt ein Mietvertrag über 13 Jahre zuzüglich dreimal ein Jahr Verlängerungsoption vor. Die Anfangsmiete beträgt 7,20 Euro je Quadratmeter und wird nach drei Freijahren alle drei Jahre zu 60 Prozent an den Verbraucherpreisindex angepasst, wenn sich dieser um zehn Prozent ändert. Sofern die Übergabe nicht bis zum 30. März 2011 stattfindet, kann der Mieter vom Vertrag zurücktreten. Der Erwerb erfolgte zum 11fachen der Jahresnettomiete. Beim zweiten Objekt handelt es sich um einen neuen Supermarkt mit Textil-Discounter in Kropp mit 1.617 Quadratmeter Nutzfläche und 97 Stellplätzen. Die Immobilie wird voraussichtlich bis zum 20. Juni 2010, laut Habona planmäßig, fertiggestellt. Das Gebäude ist für durchschnittlich 13,36 Jahre an Netto und Kik zuzüglich Optionen vermietet. Die Anfangsmiete liegt bei durchschnittlich 8,66 Euro je Quadratmeter Nutzfläche und wird nach drei Freijahren alle drei beziehungsweise alle zwei Jahre zu 65 Prozent an den Verbraucherpreisindex angepasst, soweit sich dieser um zehn Prozent ändert. Eingekauft wurde die Immobilie zum 11,9-fachen.

Finanzierung. Die Darlehenshöhe soll 70 Prozent des Gesamtinvestitionsvolumens nicht überschreiten. Die angestrebte Darlehensquote beträgt laut Term Sheet 65 Prozent. Bislang liegen keine Darlehensverträge vor. Das Term Sheet bezieht sich auf den gesamten Fonds. Drei Millionen Euro Zwischenfinanzierungsdarlehen dürfen ohne Gesellschafter-Zustimmung aufgenommen werden, bereits vor Platzierung des Mindesteigenkapitals. 87,9 Prozent der Gesamtinvestitionskosten inklusive Agio sollen für den Erwerb des Fondsgegenstands ausgegeben werden, 2,9 Prozent sind Makler- und Akquisitionsgebühren, 0,4 Prozent Finanzierungskosten, 0,7 Prozent bilden eine Liquiditätsreserve und 8,1 Prozent sind Fondsnebenkosten, das entspricht wegen des geringen Eigenkapitalanteils 23 Prozent desselben.

Verlaufsprognose. Habona rechnet mit einer durchschnittlichen Miete von 10,86 Euro je Quadratmeter monatlich und einer durchschnittlich jährlichen Steigerung von 1,78 Prozent. Die Anfangsmiete liegt über den Werten der ersten zwei Objekte. Insgesamt ist diese Miete jedoch bei geeigneter Objektauswahl im Durchschnitt erzielbar. Das Mietausfallwagnis wurde mit nur 0,5 Prozent der Miete berücksichtigt. Für Guthaben wurden zwei Prozent Zinsen jährlich angenommen. Die Berücksichtigung nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten erfolgte mit fünf Prozent der Miete. Instandhaltungsleistungen wurden nach Angaben Habonas wegen bei Neubauten geltenden Gewährleistungen durchschnittlich jährlich mit nur 2,61 Euro je Quadratmeter Nutzfläche gerechnet. Für die Objektverwaltung durch Habona wurden im ersten vollen Jahr relativ großzügige 5,4 Prozent der Mieten eingeplant. Laufende Fondsnebenkosten fallen im ersten vollen Jahr mit 0,66 Prozent des Eigenkapitals an. Die prognostizierten Darlehenszinsen betragen 3,95 Prozent jährlich bei sechsjähriger Bindungsfrist, laut Habona enthält der ihr vorliegende Term Sheet einen jährlichen Zinssatz von 3,85 Prozent für sechs Jahre. Die Darlehen sollen ab 2011 mit anfänglich 1,5 Prozent jährlich getilgt werden. Die kumulierte Liquiditätsreserve von Objekt- und Fondsgesellschaft liegt bei durchschnittlich 288.000 Euro pro Jahr. Habona plant den Immobilienverkauf im Jahr 2015 zum 12,6-fachen, das entspricht etwa dem geplanten Einkaufsfaktor. Auf Revitalisierungskosten wurde leider verzichtet. Habona begründet dies mit dem zum Verkaufszeitpunkt niedrigen Objektalter. Die Verkaufskosten sind in den laufenden Objektverwaltungskosten enthalten, so der Initiator.

Rückfluss. Auszahlungen die über die prognostizierten IRR-Renditen in Höhe von acht Prozent vor Steuern, ohne Berücksichtigung des Agios hinausgehen, werden im Verhältnis 25 zu 75 an Habona und die Anleger verteilt. 26 Prozent ihres Eigenkapitals zuzüglich Agio sollen die Anleger mit einem Steuersatz von 45 Prozent innerhalb der etwa 5,5 Jahre Fondslaufzeit zurückerhalten, bei Verkauf weitere 96 Prozent, das sind insgesamt 122 Prozent. Die IRR-Rendite nach Steuern für Anleger mit 45 Prozent Steuersatz beträgt 4,65 Prozent jährlich.

Vertragsgestaltung. Neben dem Initiator ist leider auch die Fondsgesellschaft für den Prospekt verantwortlich. Positiv zu werten ist die vertraglich vereinbarte Rückzahlung der Anleger-Einlagen, ohne Agio, bei einer etwaigen Rückabwicklung des Fonds. Gesellschafterversammlungen sind auch ohne die Anwesenheit von Gesellschaftern beschlussfähig.

fondstelegramm-Meinung. Dem ersten Habona-Fonds kommt die unbestreitbare Erfahrung von Geschäftsführung und Fachbeirat im Immobilienbereich zugute. Leider gehört der Fonds noch zu den Einzelkandidaten, bei denen die Fondsgesellschaft Mitverantwortung für den Prospektinhalt trägt. Laut Initiator sind, abweichend vom Prospekt, die Vorlage von Standortanalyse und technischem Gutachten zwingend vor einer Ankaufsentscheidung vorzulegen, und das ist gut so. Habona verfügt dem Vernehmen nach über eine gefüllte Projekte-Pipeline, so dass das geplante Investitionsvolumen auch mit passenden Immobilien aufgefüllt werden könnte. Auf Revitalisierung wurde verzichtet. Zwar ist die geplante Laufzeit sehr kurz. Da es sich jedoch um einen Blindpool handelt, wäre ein Puffer wünschenswert gewesen. Naturgemäß liegen die Darlehensverträge noch nicht vor, aber wenigstens ein Term Sheet über das gesamte, relativ hohe zu finanzierende Volumen.

Im Großen und Ganzen ein gutes Erstlingswerk mit kleineren Abstrichen.