

Königlich einkaufen

Discounter und Nahversorgungszentren **sind nicht krisenanfällig und mieten bis zu 15 Jahre**. Der Habona-Kurzläufer steigt kurz in **bis zu 25 Einzelhandelsimmobilien** ein und verkauft dann weiter.

Paläste für Könige baut keiner mehr, solche für kaufkräftige Kunden schon. Die Flächen wachsen, die Regale glitzern, selbst bei Discountern wie Netto. Dessen Flächenexpansion finanzieren Anleger mit, etwa über den Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien 3. Das sichert ihnen Erträge aus den Mietverträgen, die Netto 15 Jahre lang eingeht. Branchenkenner sehen die Expansion des Edeka-Ablegers mit Blick auf den Branchenprimus Aldi kritisch: Der wächst im Inland nur noch sparsam.

Ob die Netto-Rechnung aufgeht, muss Anleger nicht interessieren. Die Fondsgesellschaft kauft bundesweit, und die Ankermieter müssen Lebensmittel anbieten, dürfen aber aus verschiedenen Konzernen kommen. Dabei verteilt sich das Risiko auf bis zu 25 Einzelhändler: Vollsor-timenter wie Rewe oder Edeka, Nahversorgungszentren mit Textil- und Schuh-discountern wie Kik und Deichmann, Drogeriefachmärkte und Discounter wie Penny oder Netto. Unter einer Bedingung: Jeder Mietvertrag muss zum Kaufzeitpunkt mindestens zwölf Jahre laufen, der Fonds selbst nur fünf Jahre.

Kurzläufer sind begehrt bei Anlegern mit Scheu vor langfristigen Bindungen. Immerhin entfällt das Risiko, dass die Einzelhandelsimmobilie im Anschluss nur zu einem geringeren Preis vermietet werden kann. „Zum anderen halten wir die Laufzeit von fünf Jahren für ideal, da dies der optimale Wiederverkaufszeitpunkt für ein solches Portfolio ist“, erklärt Johannes Palla, Gründer und Gesellschafter von Habona Invest. Denn institutionelle Investoren als potenzielle Käufer haben einen langfristigen Anlagehorizont. „Bei Fondsauflösung in fünf Jahren sind die Immobilien immer noch neuwertig und haben Mietverträge von bis zu zehn Jahren“,



ergänzt Habona-Prokurist Guido Küther. Voraussichtlich im letzten Jahr der Fondslaufzeit greift die Wertsicherungsklausel in den Mietverträgen. Diese Mietsteigerung um fünf Prozent wirkt sich natürlich

auf den Preis der Immobilie aus. Habona bleibt aber auf dem Teppich und prognostiziert nur einen Faktor zum 12,6-Fachen der dann fälligen Jahresnettokaltmiete.

Faustregel beim Ankauf: Die Miete muss zum Umsatzpotenzial vor Ort passen“, sagt GfK-Geo-Marketingexperte Manuel Jahn. Wie attraktiv ein Standort ist, gibt die Einzelhandelszentralität der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) an. Sie stellt die Nachfrage am Wohnort den Umsätzen im Einzelhandel gegenüber.

Im Einkauf liegt der Gewinn. Habona erwirbt Immobilien zwischen 1,5 und rund vier Millionen Euro. Für institutionelle Anleger sind das Peanuts. Dafür gehen sie nicht auf Einkaufstour. Der Aufwand für Prüfung von Objekt, Standort und Umsatzpotenzial ist zu hoch. Sie kaufen gleich wie Großhändler Pakete ein. Damit kommen sie als Käufer des Habona-Einzelhandelsportfolios infrage, wenn nach rund fünf Jahren die Fondsimmobilien veräußert werden sollen.

Die Objekte sind dann mit langen Mietverträgen fast noch neu, Privatanleger sind das Anschlussvermietungsrisiko los. Habona unterstellt einen realistischen Kaufpreis zum 12,5-Fachen der anfänglichen Jahresnettokaltmiete. Küther: „Für den Fonds 01 konnten wir im Schnitt unterhalb des Zwölffachen einkaufen.“

Insgesamt geht der Anbieter vorsichtig ans Werk. Im Prospekt kalkuliert Habona mit vier Prozent Zinsen, wird aber wohl zu 3,2 Prozent abschließen können. „Damit ist ein ausreichender Puffer vorhanden, der Anlegern sogar die Möglichkeit einer attraktiven Mehrrendite bietet“, sagt Guido Küther. Dem Initiator ist daran gelegen. Haben die Zeichner mindestens sieben Prozent auf ihr Kapital erhalten, werden Mehrerträge zwischen ihnen und Habona 60 zu 40 aufgeteilt. ● Michael H. Schulz

Fonds in Kürze¹

HABONA DEUTSCHE EINZELHANDELSIMM. 03

Gesamtinvestition ²	59,49 Mio. €
Anteil Fremdkapital (Leverage)	64,66 %
Agio	5,0 %
Mindestbeteiligung	5000 €
Platzierungsgarantie	nein
Laufzeit	2018
Gesamtrückfluss (v. St.)	142,00 %
Rendite (Emittent; v. St./n.St.) ³	7,0 % / 4,6 %
Laufende Fondskosten (TER) ³	0,49 %
Investitionsquote	85,88 %
Eigenkapital nach Jahr 10	kürzere Laufzeit

Unternehmens-Berechnungen	
Weichkosten ³ zu Gesamtinvest	8,21 %
Weichkosten ³ zu EK	23,22 %
Nachsteuerrendite ^{2, 3}	3,71 %

Seppelfricke-Bewertungen	
Chancen / Risiken	hoch / gering
Besonderheiten	Management erfahren, Kredit günstiger als Progn.

Ratingübersicht	
Fondstelegramm	Bisher guter Track-Record Mindestzeichnung zu klein
Seppelfricke-Urteil	sehr gut
TKL-Gesamtwertung	k.A.
TKL-Note Initiator / Fonds	k.A.
Internet	www.habona.de

¹Erklärungen s. S. 5; ²Spitzensteuersatz ungleich fixiert; ³incl. Agio