

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

Habona: Einzelhandelsimmobilien – Investieren mit Köpfchen

Immobilien Sachwerte gehören auch acht Jahre nach Ausbruch der Finanzkrise unvermindert zu den beliebtesten Investmentanlagen der Deutschen. Mit der Konsequenz, dass Neuinvestoren mit Blickrichtung auf Renditeorientierung angesichts des inzwischen teils sehr hohen Preisniveaus zielgenauer abwägen sollten, welche Objektsegmente noch Potential bieten. Zu den stark boomenden Immobilien gehören weiterhin deutsche Einzelhandelsobjekte. Laut **CBRE Research** (Q3 2015) hat sich das Transaktionsvolumen mit 14 Mrd. € gegenüber dem Vorjahresergebnis weit mehr als verdoppelt. Für das Gesamtjahr kalkuliert CBRE Research deshalb mit einem Rekordtransaktionsvolumen bei Einzelhandelsimmobilien in



Höhe von 20 Mrd. €. Angetrieben wird dieser Run durch große Paketkäufe, insbesondere internationale Investoren haben verstärkt den deutschen Markt entdeckt. Doch innerhalb der Einzelhandelsimmobilien gibt es unterschiedliche Tendenzen. Die Experten von **bulwiengesa** haben über 1.000 Fachmarktlagen betrachtet und stellen ein zunehmendes Interesse an den bis dahin wenig beachteten, dafür robusten Fachmarktzentren und Fachmärkten sowie Nahversorgungszentren und Lebensmittelmärkten fest, die im Vorjahr bereits auf ein Transaktionsvolumen in Höhe von 3,7 Mrd. € hierzulande kamen. Damit stieß diese Assetklasse innerhalb des Einzelhandelssegmentes zum Umsatzspitzenreiter vor. Gut informierte deutsche Berater wissen, dass diese Assetklasse seit einigen Jahren durch den Frankfurter Anbieter **Habona Invest** auch für Privatanleger erschlossen wird. Mit dem **Habona Einzelhandelsfonds 05** hat der Initiator aktuell sein neuestes Angebot in den Vertrieb gebracht. Mit welchen Investmentchancen?

Das Angebot: Der geschlossene alternative Investmentfonds (AIF) **Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien 05 GmbH & Co. KG geschlossene Investment KG**, ein regulierter Publikumsfonds gemäß den Regelungen des deutschen **Kapitalanlagebuches (KAGB)**, erwirbt mittelbar ein Portfolio von ca. 20 Einzelhandelsimmobilien aus diversen wirtschaftsstarken Regionen Deutschlands. Kapitalverwaltungsgesellschaft ist die **HANSA-INVEST Hanseatische Investment-GmbH/Hamburg**, und die Frankfurter **Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA** ist als Verwahrstelle beauftragt. Das Eigenkapital ist mit 30 Mio. € zzgl. 5% Agio veranschlagt, während das Fondsvolumen bei 68 Mio. € liegt. Die Laufzeit der Anlage ist ab Fondsschließung mit 5 Jahren vorgesehen. Die Gesellschaft wird mindestens 75% des zur Verfügung stehenden Kapitals

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05	
Beteiligungsgesellschaft:	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 05 GmbH & Co. geschlossene Investment KG, Eschborn
Anbieter:	Habona Invest GmbH, Frankfurt a. M.
Kapitalverwaltungsgesellschaft:	HANSA-INVEST Hanseatische Investment-GmbH, Hamburg
Eigenkapital:	30 Mio. € (zzgl. 5% Agio)
Mindestzeichnung:	10.000 € (zzgl. 5% Agio)
Laufzeit:	5 Jahre ab Fondsschließung
Ausschüttung:	6,25% p. a. (138,2% Gesamttrückfluss)

++ ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen von 12 Jahren zum Erwerbszeitpunkt mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter und ++ in Neubauten ab Fertigstellungsjahr 2012 oder in ab 2012 sanierte Immobilienprojekte investieren. Da noch keine Investitionsobjekte zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe feststehen, handelt es sich hier um einen Blindpool. Die Objektauswahl erfolgt im Hinblick auf ihre Nachhaltigkeit in enger Abstimmung mit Konsumforschungsinstituten wie **GfK-Geomarketing**. Der Anbieter verspricht als wesentlichen Bestandteil einer Ankaufsprüfung eine professionelle technische Gebäudeüberprüfung, unter Hinzunahme von Sachverständigen und rechtlichen Beratern. Nach abgeschlossener Due

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@kmi-verlag.de

... für den vertraulichen Kontakt

Impressum

markt intern Verlagsgruppe – **kapitalmarkt intern** Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6912 440. www.kmi-verlag.de. Geschäftsführer: Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Dipl.-Ing. Günter Weber. Gerichtsstand Düsseldorf. Handelsregister HRB 71651. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Verlages.

kapitalmarkt intern Herausgeber: Dipl.-Ing. Günter Weber. Chefredakteur: Redaktionsdirektor Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Redaktionsdirektor Rechtsanwalt Gerrit Weber. Redaktionsbeirat: Dipl.-Ing. Dipl.-Oen. Erwin Hausen, Christoph Morisse M.A., Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümmer, Christian Prüßing M.A. Druck: Theodor Gruda, www.gruda.de. ISSN 0173-3516

Diligence obliegt die Ankaufentscheidung der AIF-KVG, womit mögliche Fehler beim Investmentprozess minimiert werden sollten.

Der Anbieter: Seit 2009 hat Habona Invest vier Immobilienhandelsfonds mit einem kumulierten Eigenkapital in Höhe von ca. 95,1 Mio € und einen Kita-Fonds in Höhe von knapp 8,1 Mio. € aufgelegt. Das bislang getätigte Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf knapp 240 Mio. €, der kumulierte Gesamtmitelrückfluss seit Auflegung erfolgte plangemäß, womit Habona Invest die notwendige Erfahrung im Beteiligungsmarkt zu attestieren ist. Das Management von Habona Invest blickt auf einen Track Record im Immobilienmarkt von mehr als drei Milliarden Euro zurück. Die beiden Geschäftsführenden Gesellschafter des Unternehmens sind **Roland Reimuth**, der u. a. das Frankfurter Nobelhotel **Villa Kennedy** entwickelt hat, und **Johannes Palla**, der an der Finanzierung der **Allianz Arena** in München beteiligt war. Die Marktlage: Zwischen 1998 und 2015 wuchs der Deutsche Lebensmittelmarkt laut einer Erhebung vom Statistik-Portal **Statista** um knapp 1,9 % p. a. Auffällig bei dieser Entwicklung ist, dass es nahezu keine negativen Jahresausschläge, trotz zwischenzeitlicher Finanz- und Wirtschaftskrise gab, was für ein kontinuierliches Wachstum und ein insgesamt krisenresistentes Geschäft spricht. Ideale Voraussetzungen somit, dass auch zukünftig eine ausreichende Marktnachfrage nach Objekten für Discounter und Vollversorger gegeben sein sollte.

Die Rentabilität: Kalkuliert wird mit einem Ankauf- wie auch Verkaufsfaktor des 13,5-fachen Mieterlöses. Die Mietpreissteigerungen sind fest indexiert, für das Jahr 2021 wird einmalig ein Mietanstieg von 6 % der Kalkulation zugrunde gelegt. Aufgrund der langfristigen Vermietung und kurzen Fondslaufzeit dürfte das Interesse an voll vermieteten Einzelhandelsobjekten zum geplanten Verkaufszeitpunkt mit gewisser Wahrscheinlichkeit vorhanden sein. Ob sich jedoch dann der gleiche Verkaufsfaktor ohne Abstriche realisieren lässt, hinterfragen wir beim Initiator: *„Der massive Expansionsdrang der Einzelhändler ist Vergangenheit. Dies wird zwei Effekte haben. Zum einen wird die Standort-sicherung und damit verbunden die Investitionen in die bestehenden Immobilien für die Lebensmitteleinzelhändler immer wichtiger. Zum anderen wird in Zukunft das Angebot von neu errichteten Immobilien an neuen Standorten immer knapper. Beides wird für eine Preisstabilität bei Bestandsobjekten sorgen. Einhergehend mit dieser Preisstabilität steigt aber das Interesse von Investoren an den Vollversorgern und Discountern. Ein Umstand, der sich an den Preissteigerungen der letzten Jahre bereits ablesen lässt. Für einen erfolgreichen Verkauf der Fondsobjekte in fünf Jahren spricht zudem, dass wir einem Großinvestor dank unserer Fondsstruktur einen grunderwerbsteuerfreien Verkauf in Form eines Share Deals anbieten können. Darüber hinaus profitiert der zukünftige Käufer davon, dass er auf einen Schlag ein homogenes und gleichzeitig diversifiziertes Portfolio mit Top-Mietern wie REWE oder EDEKA erhält, die alle noch langfristige Mietverträge haben. Für solche Portfolien werden derzeit Portfolio-Aufschläge gezahlt. All diese Aspekte sprechen für einen erfolgreichen Fondsverlauf. Die ersten Preisindikationen für den 2011 geschlossenen **Habona Einzelhandelsfonds 01** belegen unsere Thesen“*, so Habona Invest-Geschäftsführer Roland Reimuth.

Mitgeschäftsführer Johannes Palla verweist auf einen weiteren gewichtigen Grund, weshalb die Objekte gerade im Paketverkauf lukrativ sind: *„Aufgrund der langfristigen Mietverträge und der bonitätsstarken Mieter haben vor allem Großinvestoren, die stetige Rückflüsse benötigen, ein großes Interesse an solchen Immobilien. Das sind deutsche Versicherungen und Pensionskassen, aber auch internationale Kapitalsammelstellen. Alle diese Investoren haben gemeinsam, dass sie aufgrund der relativ kleinen Einzelobjektgröße auf Portfoliotransaktionen angewiesen sind. Hier kommen wir wieder ins Spiel mit unseren Fonds. Im Gegensatz zu klassischen Wohn- oder Büroimmobilien lassen sich mit Einzelhandelsobjekten heute noch sehr gute Renditen erzielen.“* Habona Invest kalkuliert für die Anleger mit jährlichen Ausschüttungen in Höhe von 6,25 % sowie kumuliert über die Gesamtlaufzeit mit Rückflüssen in Höhe von 138,2 %, womit entsprechende Investitionsanreize bestehen. Bisherige bonitätsstarke Hauptankermieter in den Vorgänger-Fonds sind ++ **NETTO** (29 %) ++ **REWE** (22 %) ++ **EDEKA** (14 %) und **PENNY** (11 %), was für eine hohe Einnahmensicherheit spricht. Hinzu kommt die breite Diversifizierung auf eine Vielzahl an Märkten bundesweit verteilt, was einen risikominimierenden Faktor darstellt.

'k-mi'-Fazit: Der Habona Einzelhandelsfonds 05 stellt für Privatinvestoren eine sehr interessante Anlagemöglichkeit dar, um am Immobiliensegment der Fachmärkte zu partizipieren. Die sehr breite Objektstreuung ist ein Markenzeichen des Anbieters, was für die Investoren ein nicht zu unterschätzender Sicherheitsanker ist. Trotz des kurzen Investitionszeitraumes von fünf Jahren, der wegen der überschaubaren zeitlichen Bindung vielfach bei Anlegern reizvoll ist, punktet dieses unternehmerische Immobilienangebot mit einer attraktiven Rendite, deren Eintritt realisierbar erscheint.

Auszug aus 'k-mi' 48/15 vom 27.11.2015