

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

## HABONA: Bewährter Immobilien-Kurzläufer mit System

Ein Immobilieninvestment mit deutschen Einzelhandelsimmobilien, kurzer Laufzeit von fünf Jahren und attraktiver Rendite klingt fast zu schön, um realistisch zu sein. **HABONA Invest** prognostiziert aber nicht nur derartige Ergebnisse in der Theorie, sondern die Frankfurter Immobilienspezialisten unterstreichen auch mit ihrer bisherigen Performance, dass die in Aussicht gestellten Zahlen erreichbar sind. Vor über sieben Jahren startete HABONA im Markt mit einem bis dahin völlig neuen Immobilienkurzläufer. Wie sich heute zeigt, mit Erfolg auch und gerade für den hier investierten Anleger. Drei der bislang platzierten HABONA Einzelhandelsfonds befinden sich in Auflösung. Mit Ergebnissen, die sich mehr als sehen lassen können:



++ Beim **HABONA Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01** sammelte der Anbieter bis Mitte 2011 ein Eigenkapitalvolumen in Höhe von 10,7 Mio. € (ca. 25,4 Mio. € Investitionsvolumen) ein und erwarb 11 Einzelhandelsimmobilien. Fünf Jahre später verkaufte der Initiator die Objekte en bloc an einen internationalen Versicherungskonzern. Die Anleger partizipierten mit einer Eigenkapitalmehrung von im Durchschnitt 31 % ++ Der **HABONA Einzelhandelsimmobilien 02** konnte im Juni 2012 mit 18,1 Mio. € Eigenkapital (ca. 43,8 Mio. € Investitionsvolumen) platziert werden und hat 15 Immobilien erworben. Bis April 2013 folgte die Schließung des **HABONA Einzelhandelsimmobilien 03** mit einem Eigenkapital von knapp 25,3 Mio. € (63,9 Mio. € Investitionsvolumen) und 19 Immobilien. Für diese 34 Objekte aus Fonds 02 und 03 führte HABONA in diesem Jahr ein strukturiertes Bieterverfahren durch. Dabei erzielte der Anbieter einen Kaufpreis deutlich oberhalb von 100 Mio. € und übertraf damit weit die ursprünglich selbst gezahlten Ankaufpreise von ca. 90 Mio. €. Den Anlegern des Fonds 02 wird nun ein Gesamtmittelrückfluss von ca. 160 % in Aussicht gestellt, was einer Vorsteuerrendite von über 9 % p. a. entspricht. Der Gesamtmittelrückfluss bei Fonds 03, der um ein halbes Jahr vorzeitig nach ca. 4,5 Jahren Laufzeit aufgelöst wird, soll bei ca. 150 % liegen und damit auch diesen Investoren eine Vorsteuerrendite von über 9 % p. a. einbringen. Die ersten Rückflüsse aus diesem Verkaufserlös kündigt HABONA für Anfang 2018 an. Die gesamte Mietfläche dieses verkauften Supermarktportfolios beläuft sich auf ca. 60.000 m<sup>2</sup> mit Mieteinnahmen von über 7 Mio. € p. a. Die durchschnittliche Restlaufzeit der Ankermietverträge beträgt noch ca. 9 Jahre ++ Zum aktuellen Portfolio gehören noch 25 Immobilien des **HABONA Einzelhandelsimmobilien 04** mit einem Eigenkapitalvolumen von 41 Mio. € (ca. 87,7 Mio. € Gesamtinvestitionsvolumen) und 33 Immobilien des **HABONA Einzelhandelsimmobilien 05** mit knapp 83,9 Mio. € Eigenkapital (Ziel des Gesamtinvestitionsvolumens liegt bei ca. 170 Mio. € und 36 Immobilien), die im April 2015 bzw. Juni 2017 geschlossen wurden. Das kumulierte Eigenkapitalvolumen für die fünf bislang aufgelegten Einzelhandelsimmobilienfonds liegt damit bei knapp 179 Mio. €, womit der Anbieter über die notwendige Fachkompetenz verfügt, die es nun gilt, auch in das neue AIF-Angebot **HABONA Einzelhandelsimmobilien 06** einzubringen:

### HABONA Einzelhandelsfonds 06

<b>AIF:</b>	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 06 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn)
<b>Anbieter:</b>	Habona Invest GmbH (Baseler Str. 10, 60329 Frankfurt am Main)
<b>Treuhänder:</b>	ProRatio Treuhand und Wirtschafts Consult Steuerberatungsgesellschaft mbH (Augustinusstr. 9d, 50226 Frechen-Königsdorf)
<b>Eigenkapital:</b>	50 Mio. € zzgl. Agio (Fondsvolumen 110 Mio. €)
<b>Mindestbeteiligung:</b>	10.000 € zzgl. 5 % Agio
<b>Laufzeit:</b>	5 Jahre ab Fondsschließung
<b>Ausschüttungen:</b>	5 % p. a. / 130,9 % Gesamtmittelrückfluss

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](mailto:kmi@kmi-verlag.de)  
... für den vertraulichen Kontakt

**Impressum**

markt intern Verlagsgruppe – kapital-markt 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](http://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.

**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, Rechtsanwalt Dr. Axel J. Prümm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Vwt. Dr. Ludger Steckelbach, Rechtsanwalt Harald L. Weber M.A., LL.M. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

Das Konzept sieht den Erwerb, die Bebauung, die Vermietung und die spätere Verwertung von in Deutschland gelegenen Einzelhandelsimmobilien vor, wofür ein Eigenkapitalvolumen von 50 Mio. € angestrebt wird. Konkrete Investitionsobjekte stehen noch nicht fest, weshalb es sich um eine Blind-Pool-Beteiligung handelt. Bei der Investitionsentscheidung gelten folgende Grundsätze: ++ Als Standorte für Immobilienobjekte kommen alle deutschen Bundesländer in Betracht, wobei nicht mehr als 30 % des Kapitals in den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen und Brandenburg investiert wird ++ Es wird ausschließlich in großflächigen Einzelhandel mit vermietbarer Fläche ab 800 m<sup>2</sup> investiert ++ Zu mindestens 60 % wird das Kapital ausschließlich in Immobilienobjekte mit abgeschlossenen langfristigen Mietverträgen von mindestens 12 Jahren Laufzeit mit einem Discounter oder Vollversorger als Ankermieter investiert, bei bis zu 40 % kann die Mietvertragslaufzeit des Ankermieters weniger als 12 Jahre betragen ++ Im Falle von neu erbauten Immobilienobjekten kann es sich auch um Immobilien handeln, die noch im Bau befindlich sind oder mit deren Bau innerhalb von sechs Monaten ab Kaufvertragsabschluss begonnen wird, bei gesichertem Baurecht. Während für Fachmarktzentren inzwischen der Kaufpreisfaktor 20 bis gar 22 im Markt bezahlt wird, kalkuliert HABONA beim Einkauf der Lebensmittelobjekte mit dem im aktuellen Marktumfeld recht moderat erscheinenden Kaufpreisfaktor von 15,0. Doch wie realistisch ist es, derzeit noch unterbewertete Objekte an Land ziehen zu können, die in ca. fünf Jahren mit Gewinn weiterverkauft werden können? "Seit der Gründung im Jahr 2009 legt Habona den Fokus ganz gezielt auf die lokale Nahversorgung. Diese findet in den allermeisten Fällen nicht in den hochpreisigen Metropolen Deutschlands statt, sondern dort, wo die Menschen leben. Um in allen deutschen Regionen Immobilien akquirieren zu können greift Habona auf ein weit verzweigtes Netzwerk an lokalen Projektentwicklern und anderen Marktteilnehmern zurück und kauft kleinteilige Immobilien unter dem Radar internationaler Großinvestoren. Durch unseren strukturierten Ankaufsprozess sind wir in der Lage, Immobilien effizient zu prüfen und eine Vielzahl von Immobilien zu einem Portfolio zu bündeln. Mit derartigen Portfolien lassen sich aktuell am Markt ordentliche Verkaufserlöse erzielen, in der Regel mit einem Portfolioaufschlag. Mit den Habona Fonds 01 – 03 konnten wir diese Strategie bereits belegen", erklärt **Guido Küther**, Geschäftsführender Gesellschafter der **Habona Invest GmbH**.

Beim Weiterverkauf der Immobilien kalkuliert HABONA mit einem durchschnittlichen Verkaufsfaktor des ca. 15,2fachen der dann zu erwartenden Jahresnettokaltmiete unter Berücksichtigung einer in den Mietverträgen vereinbarten Anpassung der Miete in Anlehnung an den Lebenshaltungsindex von kalkuliert hier 2 % p. a., was über einen Portfolio-Paketaufschlag realisierbar erscheint. Vorausgesetzt Einzelhandelsimmobilien bleiben ein attraktiver Einkaufsmagnet. Hierzu stellt **Johannes Palla**, Geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GmbH, fest: "Verglichen mit anderen Assetklassen ermöglichen insbesondere Lebensmittel-Einzelhandelsimmobilien auch noch nach den zurückliegenden Kaufpreisanstiegen ansehnliche Ausschüttungsrenditen von 5 % p. a. Aktuelle Entwicklungen im Einzelhandelsbereich werden die Attraktivität von Nahversorgungsimmobiliën in Zukunft wahrscheinlich noch weiter ansteigen lassen. Marktforscher verzeichnen eine zunehmende Polarisierung der Nachfrage. Freizeiteinkauf einerseits und Routineeinkauf andererseits gewinnen Marktanteile, während die Mitte verliert. Habona fokussiert sich konsequent auf Branchen, die die tägliche bis wöchentliche Nahversorgungsroutine bedienen. Im Gegensatz zu anderen Branchen des Ladeneinzelhandels wie Bekleidung, Bücher oder Elektrowaren wachsen die Sortimente im Handel mit Lebensmitteln und Drogeriewaren jährlich zwischen 2 % und 3 %. Außerdem kommt der Online-Handel bei der Nahversorgung kaum über einen Umsatzanteil von 1 % hinaus. Aus unserer Sicht sind dies hervorragende Rahmenbedingungen für weitere Investitionen." Bei halbjährlichen Ausschüttungen in Höhe von 5 % p. a. kalkuliert der Anbieter mit einem Gesamtmittelrückfluss nach fünf Jahren von 130,9 %, so dass hier entsprechende Investitionsanreize bestehen, deren Erreichen wir auch für realistisch erachten.

**'k-mi'-Fazit:** Mit dem sechsten Einzelhandelsfonds setzt HABONA die bisherige Beteiligungsreihe nahtlos fort, die sich durch sichere Mietzahlungen von bonitätsstarken Lebensmittelanbietern auszeichnet. Der prognostizierte und erfreulicherweise unterhalb der bisherigen durchschnittlichen Anlageerfolge angesetzte Rückfluss sollte erreichbar sein, kann natürlich im Falle eines erfolgreichen Gesamtportfolioverkaufs auch wieder höher ausfallen, so wie es dem Anbieter zuletzt gelungen ist.

Auszug aus 'k-mi' 49/17 vom 08.12.2017

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

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

Angewandte  
Auto  
Taskestelle  
Uhren  
Schmuck  
Unterhaltungselektronik  
Apotheken  
Installation  
Sanitär  
Werkzeuge  
Garten  
Young Fashion  
Schuh-Fachhandel  
Foto-Fachhandel  
Telekommunikation  
Spielwaren  
Modellbau  
Basteln  
Damenmode  
Wald-Fachhandel  
Spielwaren  
Modellbau  
Basteln  
Büro-Fachhandel  
Sport-Fachhandel  
Elektro-Fachhandel  
Nackthandel  
Fachhandel  
Parfümerie  
Kosmetik  
Wolle, Stoffe  
Handarbeiten  
Mittelstand

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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