Habona Invest: Spitzenplatz im Vergleich der Einzelhandelsfonds

14.02.2011 14:15 Uhr - Wirtschaft

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds geht im Vergleich der deutschen Einzelhandelsfonds eines unabhängigen Analysehauses als Gewinner hervor

Der Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 beweist in der neusten Marktanalyse nicht nur mit seinem Alleinstellungsmerkmal der kurzen Laufzeit von nur 5 Jahren einmal mehr seine Spitzenstellung im Bereich der geschlossenen Einzelhandelsimmobilienfonds.

Um Anlegern die Auswahl von geeigneten Produkten zu erleichtern hat das unabhängige Analysehaus Seppelfricke & Co. derzeit verfügbare Angebote miteinander verglichen und gegenübergestellt. Dabei gibt es zwischen den verschiedenen Angeboten große Unterschiede, vor allem bei den Verkaufs-Szenarien.

Das Ergebnis der Marktanalyse fasst Herr Pascal Seppelfricke, Vorstand der Seppelfricke & Co. Family Office AG, wie folgt zusammen:

„Einzelhandelsimmobilienfonds eignen sich aufgrund ihres in der Regel guten Chancen- / Risikoverhältnisses sehr gut zur Portfoliobeimischung. Große Lebensmittelketten als Hauptmieter versprechen langfristig sichere Erträge und die derzeit noch historisch günstigen Einkaufspreise ermöglichen hohe Renditen. Aber nicht alle Fonds können uneingeschränkt empfohlen werden.

Obwohl sämtliche Fonds langfristige Mietverträge mit Laufzeiten von bis zu 15 Jahren vorweisen können, nutzen einzig Habona Invest und Actiba Fonds die Option, das Immobilienportfolio bereits nach 5 bzw. 8 Jahren zu veräußern. Beide Fonds erzielen daher auch Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Aufgrund der beim geplanten Verkaufsszenario noch lang laufenden Mietverträge kann hier mit attraktiven Verkaufserlösen gerechnet werden. Dies drückt sich beim Habona Kompaktfonds auch in der hohen erwarteten Gesamtrendite aus. Der Actiba Fonds kann trotz der relativ kurzen Fondslaufzeit nicht überzeugen. So sprechen u.a. Interessenskonflikte auf der Managementebene, ein hoher prognostizierter Verkaufsfaktor und eine nur durchschnittliche Renditeprognose gegen ein besseres Ergebnis. Andere Anbieter kalkulieren mit deutlich längeren Fondslaufzeiten - teilweise auch über die Laufzeit der Mietverträge hinaus. Sie setzen auf die Strategie, zunächst die Mietverträge mit den Hauptmietern zu verlängern und im Anschluss die Objekte zu veräußern. Es bleibt dabei abzuwarten, mit welchen Konditionen die Mietverträge in 10 oder mehr Jahren verlängert werden können. Das Risiko trägt in diesen Fällen letztendlich der Anleger."Lesen Sie den vollständigen Vergleich auf unserer Homepage (www.habona.de).

Über Habona Invest:

Die Habona Invest GmbH ist ein Emissionshaus mit Sitz in Frankfurt am Main und wurde im August 2009 gegründet. Das gesamte Habona-Team verfügt in Kombination über eine rund 100-jährige Expertise in Ankauf, Due Dilligence, Finanzierung, Management und Verkauf großer Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios in ganz Deutschland mit einem Track Record von deutlich über 2 Milliarden Euro. Die Geschäftsführung wird durch drei Beiräte aus dem technischen, juristischen und kaufmännischen Immobilienbereich unterstützt.

Pressekontakt:Habona Invest GmbH Kennedyallee 93 60596 Frankfurt Phone: +49-69-4500 158 - 0 Fax: +49-69-4500 158 - 88 Email: info@habona.de Internet: www.habona.de

Verantwortlicher Pressekontakt:
Habona Invest GmbH
Kennedyallee 93
60596 Frankfurt
Phone: +49-69-4500 158 - 0
Fax: +49-69-4500 158 - 88
Email: info@habona.de
Internet: www.habona.de

Sortiert nach Laufzeit	Habona Kompaktfonds 1		ACTIBA Immobilien Süddeutschland		Hanseatic Wertstrategie		deboka - Einkaufen NRW		IDEENKAPITAL Einkaufsmärkte Deutschland	
Anbieterin	Habona Invest GmbH		ACTIBA FONDS AG		Hanseatic Kapitalpartner GmbH, ein Unternehmen der Hanseatic Group		deboka Deutsche Grund & Boden Kapital AG		IDEENKAPITAL Financial Engineering AG	
Fondsgesellschaft	Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 01 GmbH & Co. KG		ACTIBA Fonds GmbH & Co. Immobilien Süddeutschland KG		Hanseatic Wertstrategie GmbH & Co. KG		deboka Deutsche Grund Einkaufen NRW Beteiligungs GmbH & Co. KG		IK Einkaufsmärkte Deutschland GmbH & Co. KG	
Zielmarkt	Einzelhandelsimmobilien Deutschland		Einzelhandelsimmobilien Deutschland		Einzelhandelsimmobilien Deutschland		Einzelhandelsimmobilien Deutschland		Einzelhandelsimmobilien Deutschland	
Investitionsobjekte	Partieller Blindpool, div. Einzelhandelsimmobilien in Deutschland (15 - 25 Objekte)		5 schlüsselfertige Einzelhandelsimmobilien in Ebersbach, Gaggenau, Mutlangen, Naila und Ulm-Donaustetten (alle Süddeutschland), ca. 40 Mieter auf 43.200 m^2 Fläche		12 zum Zeitpunkt der Übernahme bereits errichtete oder in der Realisierung befindliche Einzelhandelsimmobilien in Nahversorgungszentren in ganz Deutschland, 5 Objekte wurden bereits gekauft, 10 Objekte wurden durch die Hanseatic Group entwickelt und sind fast vollständig vermietet		Fachmarktzentrum Königswinter und Fachmarktzentrum Mönchengladbach		Partieller Blindpool, div. Einzelhandelsimmobilien in Deutschland (NRW und Rheinland Pfalz), 3 Immobilien sind bereits erworben (Köln-Worringen, Hamm/Sieg und Düsseldorf) und an Penny vermietet	
Baujahr / Fertigstellung	Neubau oder ab 2008 sanierte Gebäude		Baujahr 2008-2012		Zwischen 2008 und 1. Quartal 2011		2008 und 2009 (Erweiterungsbau von 777qm großer Fläche für dm-drogeriemarkt: Mitte 2011)		Unterschiedlich (geplant sind neue oder neuartige Gebäude)	
Gesamtinvestition inkl. Agio	€ 41.965.949	(Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 51.782.000	(Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 40.285.000		€ 17.902.200	(Objekt- und Beteiligungsgesellschaft)	€ 38.370.000	
Eigenkapitalanteil inkl. Agio	€ 14.725.000	35,09%	€ 17.179.000	33,18%	€ 19.005.000	47,18%	€ 8.202.200	45,82%	€ 22.310.000	58,14%
Mindestbeteiligung	€ 10.000		€ 10.000		€ 10.000		€ 20.000		€ 10.000	
Agio	5,00%		5,00%		5,00%		5,00%		5,00%	
Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb		Einkünfte aus Gewerbebetrieb		Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie Einkünfte aus Kapitalvermögen		Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung		Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	
Beginn Prognoserechnung	01.07.2010		01.01.2011		31.12.2010		01.04.2011		27.02.2010	
Ende Prognoserechnung	31.12.2015		31.12.2018		31.12.2021		31.12.2023		31.12.2024	
Laufzeit in Jahren	**5,5**		**8,0**		**11,01**		**12,76**		**14,85**	
Gesamtausschüttung vor Steuern	141,66%		147,84%		193,10%		195,26%		201,10%	
Durchschnittliche Rendite vor Steuern p.a.	**7,25%**		**5,35%**		**8,00%**		**7,07%**		**6,47%**	
Platzierungsgarantie	Nein		Ja, über 15,5 Mio. EUR durch die ACTIBA FONDS AG		Ja		Nein		Ja	
Parameter und SFO-Berechnungen										
Kaufpreis Grundstück und Gebäude	€ 35.429.619		€ 46.101.000		€ 35.477.246		€ 15.249.641		€ 33.060.696	
Geplante vermietbare Fläche in qm	22.149		43.200		23.208		9.978		8.449	
Mieter / Garantin	Aldi, Lidl, REWE (Penny), EDEKA (Netto)		U.a. Deichmann, Takko Modemarkt, REWE, Sparda Bank, Penny, Mietzahlungen ab 2013		Penny, Netto, Edeka, Lidl, Schlecker, Rewe, Tedi, Rossmann, dm, KiK, Hol'Ab, prozentualer Anteil der Hauptmieter an den Mietflächen und Mieteinnahmen des jeweiligen Objektes: 82,36%		Hauptmieter beider Objekte: REWE Markt GmbH, Nebenmieter: Penny, KIK, dm-drogeriemarkt, Dänisches Bettenlager		Penny Markt in den drei bereits erworbenen Objekten, mit Nebenmietern wie Futterhaus, Kik und Rossmann. Geplant sind in allen Objekten entweder nur ein Hauptmieter/Ankermieter aus dem Bereich Lebensmittel-/Einzelhandel (LEH) oder Fachmarktzentren mit einem Ankermieter und mehreren Nebenmietern. Penny deckt den Discounter Bereich der Rewe-Gruppe (starke Bonität) ab	
Ø-liche Jahresmiete; bei Verkauf	€ 2.872.678	€ 3.105.559	€ 4.012.000	€ 3.382.000	€ 2.852.254	€ 3.084.710	€ 1.229.874	€ 1.373.683	€ 2.542.743	€ 2.919.246
Ø-liche Nettokaltmiete / qm / Monat; bei Verkauf	€ 10,81	€ 11,68	€ 7,74	€ 6,52	€ 10,24	€ 11,08	€ 10,27	€ 11,47	k.A.	k.A. (partieller Blindpool)
Einkaufsfaktor	**12,15**		**11,49**		**12,90**		**12,60**		**12,50**	
progn. Verkaufsfaktor	**12,60**		**13,25 (Basis 2019)**		**12,40**		**12,60**		**12,81**	
progn. Verkaufspreis	€ 39.130.043		€ 45.576.000		€ 38.250.404		€ 17.308.406		€ 37.402.842	
Substanzquote zu Fondsvolumen	84,42%		89,03%		88,07%		85,18%		86,16%	
Kosten (initial) d. Vermögensanlage inkl. Agio	€ 2.691.400		€ 3.813.080		€ 2.785.000		€ 998.711		€ 3.443.136	
- zu Fondsvolumen inkl. Agio	6,41%		7,36%		6,91%		5,58%		8,97%	
- zu Eigenkapital inkl. Agio	18,28%		22,20%		14,65%		12,18%		15,43%	
Kosten pro qm und zu Ø-liche Mieteinnahmen (ME)	€ 8,00	7,81%	€ 8,56	9,22%	€ 5,64	4,59%	€ 9,40	7,63%	k.A.	5,55%
davon: Instandhaltung / qm; zu ME in %	€ 0,47	2,00%	€ 1,55	1,67%	€ 2,34	1,90%	€ 3,70	3,00%	k.A.	2,90%
davon: Leerstand / qm; zu ME in %	k.A.	k.A.	€ 4,61	4,96%	€ 2,07	1,69%	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
davon: Verwaltung / qm; zu ME in %	€ 7,53	5,81%	€ 2,41	2,59%	€ 1,23	1,00%	€ 5,70	4,63%	k.A.	2,65%
Revitalisierungskosten	k.A.	Neubau / frühe Veräußerung	k.A.	Neubau	k.A.	k.A.	€ 341.072,00	ca. 25,00% der Jahresmiete 2024	k.A.	k.A.
Inflationsrate; Mieterhöhung p.a.	2,00%	Bei Änderung des CPI um 10% wird alle drei Jahre nach Mietbeginn die Miete um 6% bzw. 6,5% angepasst	2,00%	Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 65% bis 100% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu vier Freijahre	2,11%	Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 50% bis 100% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu fünf Freijahre	2,00%	Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 60% bis 75% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu drei Freijahre	2010-2011: 1,00% 2012-2024: 2,50%	Bei Änderung des CPI um 10% werden die Mieten um 50% bis 75% angepasst, die Mieter haben teilweise bis zu vier Freijahre
Zinssatz p.a. und Zinsfestschreibung	3,95% bei einer sechsjährigen Laufzeit		4,00%		4,32% bis 31.01.2021, prognostizierter Anschlusszinssatz: 4,50%		4,20% bis 31.03.2021, prognostizierter Anschlusszinssatz: 5,50%		Realkredit (60% des Beleihungswertes): Swaprate von 2,70% plus 1,50% Marge; Festschreibung bis 31.12.2020	
Tilgung p.a.	1,50%		2,50%		2,00% nach einem tilgungsfreien Jahr, erstmals fällig am 31.01. 2012		1,25% annuitätisch ab dem 01.10.2011		Beträgt am Auszahlungstag die Loan to Value Reation (LTV) nicht mehr als 50,00%, erfolgt eine regelmäßige Tilgung nur nach Wahl des Darlehensnehmers. Beträgt der LTV am Auszahlungstag mehr als 50,00% besteht die Verpflichtung des Darlehensnehmers zur Tilgung in dem Umfang, der erforderlich ist, um nach 10 Jahren eine LTV von nicht mehr als 50,00% zu erreichen. Im Übrigen gilt Tilgung bei Endfälligkeit	
Zinssatzliquidität p.a.	2,00%		1,00% brutto bis 2012, dann 1,50%		2,00%		1,00%, 2,00% ab 2016		2,00%	
SFO-Urteil										
Stärken	Mietverträge länger als Fondslaufzeit, Mindestanforderung an Investitionsobjekte: mind. 12 Jahre Mietvertrag, nach 2008 saniert oder fertiggestellt, etablierte Ankermieter, Einkaufsfaktor I Ø 12,15, erfolgsabhängige Vergütung (25% Komplementär : 75% Kommanditist), kurze Laufzeit, bereits 5 Immobilien für insgesamt 8,8 Mio. Euro angebunden		Ausgewogener Mietermix		Standort - Gutachten für alle Objekte bekräftigen Rentabilität, kein Fertigstellungsrisiko (Übernahme der Objekte in die Fondsgesellschaft erfolgt ausschliesslich schlüsselfertig), Hanseatic Group zeichnet Kommanditkapital in Höhe von EUR 500.000 und gewährleistet somit eine Interessengleichheit mit dem Anleger, Rücklagen für Leerstand gebildet, geringe laufende Verwaltungskosten		kein Blind-Pool, geschätzter Verkehrswert für Grundstück Königswinter 6.640.000 Euro, für das Grundstück Mönchengladbach 8.130.000 Euro, Immobilien sind laut Gutachten zum Zeitpunkt der Bewertung auf Marktmietniveau vermietet, Gutachter: CB Richard Ellis GmbH, erfolgsabhängige Überschussbeteiligung der Kommanditistin (nach der 10,00% Hurdle Rate, erhält der Anleger 80,00% und die deboka Deutsche Grund Geschäftsführungs GmbH 20,00%)		Erfolgsabhängige Vergütungsstruktur für Einzelhandelsexperten und Immobilienberater	
Schwächen	Neuer Anbieter auf dem Markt ABER Geschäftsführung und Beirat haben langjährige Erfahrung im Immobiliengeschäft, partieller Blind-Pool (unecht)		Geringe Rendite, hohe Risiken, entsprechend den mit den Veräußerern geschlossenen Erwerbsverträgen ist die Haftung der Verkäufer für Sachmängel sowie für Gewährleistungen weitgehend ausgeschlossen (Baumängelrisiko), zugunsten der Veräußerer wurde vereinbart, dass diese selbst oder durch von ihnen zu benennende Dritte die Dächer der Immobilien der Objektgesellschaften zum Betrieb von Photovoltaikanlagen unentgeltlich für einen Zeitraum von 21 Jahren nutzen können, Interessenskonflikte (S. 23 VP), Sonderkündigungsrechte der Ankermieter bei Flächenunterschreitungen und/oder Insolvenz der Fondsgesellschaft, Fertigstellungsrisiko		Relativ hoher Einkaufsfaktor, mögliche Interessenskonflikte durch personelle Verpflechtungen und Investition in Immobilien aus eigener Entwicklung, Anschlussfinanzierungsrisiko (Anschlusszinssatz), denn Zinsfestschreibung läuft 1 Jahr vor Fondslaufzeitende aus, Erstlingswerk ABER die Muttergesellschaft Hanseatic Group hat mehrjährige Erfahrungen in der Entwicklung und Bewirtschaftung von Immobilienprojekten		Baukostenrisiko für Fachmarkterweiterung Königswinter um 777qm², Anschlussfinanzierungsrisiko, Anschlussvermietungsrisiko: viele Mietverträge haben Verlängerungsoptionen, laufen aber zunächst vor Ende der Fondslaufzeit - 31.12.2023 - aus		Objektversicherung der drei bereits erworbenen Immobilien laufen nur max bis zum 1. Januar 2012, keine Revitalisierungskosten angesetzt, Verkaufsfaktor höher als Einkaufsfaktor, Mietverträge der bereits erworbenen Immobilien laufen vor Ende der Prognoselaufzeit aus, Anschlußfinanzierungsrisiko, Fonds wird zum 31.12.2010 geschlossen und wird ausschliesslich mit den drei bereits erworbenen Fonds geführt	
SFO-Investmentampel	**gut**		**ausreichend**		**befriedigend**		**gut**		**ausreichend**	
Kontakt	http://www.habona.de		http://www.actiba.de		www.hanseatic-kapitalpartner.com		www.deutsche-grund.de		www.ideenkapital.de	

Quelle: Verkaufsprospekte, Nachträge; ohne unser Haftungsobligo, Irrtümer vorbehalten; © Seppelfricke & Co. Family Office AG