



# Discounter-Fonds mit Substanz

Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 1: ein inflationsgeschützter, risikoarmer Immobilienfonds mit kurzer Laufzeit und Preissteigerungspotenzial.

## BETEILIGUNG DES MONATS

Obwohl erst vor einem Jahr gegründet, bringen die Manager des Frankfurter Initiators Habona jede Menge Erfahrung in der Immobilien-

wirtschaft mit. Der geschäftsführende Gesellschafter Roland Reimuth war unter anderem Leiter der Frankfurter Niederlassung von Aengevelt Immobilien. Sein Partner Johannes Palla hatte zuletzt seine beruflichen Stationen im

Global Real Estate Team von Lehman Brothers und bei EuroHypo, Europas größtem Immobilienfinanzierer. Sie werden von drei Unternehmensbeiräten mit guten Verbindungen zur Immobilienbranche unterstützt.

## 1.500 Discounter in der Datenbank

Habona setzt mit dem ersten Fonds auf Einzelhandelsimmobilien, genauer gesagt auf Discounter – und die sind aufgrund ihres derzeit exzellenten Chance-Risiko-Profiles hoch im Kurs bei Investoren. Fünf Discounter, unter anderem in Dortmund und Schweinfurt, hat der Fonds bisher erworben. Bis zur Vollinvestition wird das Portfolio 15 bis 25 Objekte zählen. Das Gesamtvolumen – inklusive 65 Prozent Fremdkapital

Gegessen wird immer: Discounter-Märkte sind besonders krisensichere Immobilienbeteiligungen.





auf Objektebene – soll sich auf 42 Millionen Euro belaufen.

Eine Angebotsverknappung befürchtet Johannes Palla nicht: „In unserer Datenbank haben wir 1.500 Objektangebote. Von diesen Immobilien erfüllen Objekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von circa 350 Millionen Euro unsere Anlagekriterien.“ Die große Auswahl führt Palla auf gute Kontakte des Hauses zu den großen Projektentwicklern in Deutschland zurück.

#### Ankaufskriterien

Die Anlagekriterien sind klar definiert: Ausschließlich Neubauten mit Fertigstellung/Grundsanierung ab 2008 mit einer Fläche von 800 bis 5.000 Quadratmetern in guten Lagen kommen infrage. Die kleineren Fachmarktzentren, Nahversorgungszentren, Vollversorger und Lebensmitteldiscounter müssen bonitätsstarke Hauptmieter mit Mietlaufzeiten von mindestens zwölf Jahren vorweisen können. Die bisher abgeschlossenen Mietverträge mit den Hauptmietern Netto und Penny laufen 13 bis 15 Jahre.

#### Preissteigerungspotenzial

Durchschnittlich soll ein Kaufpreis in Höhe der 12,5-fachen Jahresmiete er-

zielt werden. „Früher wurden Einzelhandelsimmobilien mit dem 13,5-Fachen der Jahresmiete gehandelt. In

der Boomphase 2006 bis 2007 wurde für Toplagen bis zum 14,5-Fachen der Jahresnettomiete bezahlt“, so der Immobilienexperte. „Preissteigerungen sind in den nächsten vier Jahren aufgrund der steigenden Nachfrage in diesem Segment wahrscheinlich.“ In der Prognoserechnung wird nach der Laufzeit von fünf Jahren das 12,6-Fache der Jahresmiete als Verkaufserlös angesetzt.

#### Win-win-Situation

Die aus Anlegersicht erfreulich kurze Laufzeit sorgt laut Palla für eine Win-

win-Situation zwischen privaten und institutionellen Anlegern. Privatanleger profitieren von der hohen Sicherheit der neu errichteten Einzelhandelsimmobilien. In den ersten Jahren fallen so gut wie keine Modernisierungskosten an. „Nach fünf Jahren Laufzeit wird das gesamte Immobilienportfolio an Institutionelle verkauft, die große Immobilienpakete mit Mietlaufzeiten von sechs bis zehn Jahren suchen.“

#### Historisch günstige Kaufpreise

Habona steht für Haus, Boden und Nachhaltigkeit. Ein hohes Maß an Sicherheit durch lange Mietlaufzeiten mit bonitätsstarken Discounter-Ketten, hohe Ausschüttungen von 7,25 Prozent pro Jahr und die krisensichere Branche machen den gewerblich konzipierten Immobilienfonds zu einem rundum gelungenen Beteiligungsangebot. Investoren auf der Suche nach inflationsgeschützten Portfolioausteinen sollten den historisch günstigen Ankaufszeitpunkt bei Einzelhandelsimmobilien nutzen. tre

### Habona Invest Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 1

Beteiligung	Einzelhandelsimmobilienfonds
Mindestanlage	10.000 €
Agio	5 %
Weichkostenanteil	18,3 %
Geplante Laufzeit	31.06.2016
Gepl. Ausschüttungen	7,25 % p.a.
Gesamtkapitalrückfluss	141,7 % <sup>1)</sup>
Besteuerung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb
Weitere Infos	<a href="http://www.habona.de">www.habona.de</a>

1) vor Steuern, Prognose des Initiators