



Konkurrenzlose Immo-Beteiligung

Mit dem Immobilien-Beteiligungsangebot Habona Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 2 setzt das Frankfurter Emissionshaus sein bewährtes Erfolgskonzept fort.

BETEILIGUNG DES MONATS

Im AKTIONÄR 51/2010 wurde der Habona Invest Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 1 aufgrund seines Substanzwertes und der überdurchschnittlichen Renditechancen zur „Beteiligung des Monats“ gekürt. Derzeit bietet Habona die zweite Immobilienbeteiligung an, die sich kaum vom Vorgänger unterscheidet.

Im Fokus: Nahversorgungszentren

Investiert wird wie schon im ersten Beteiligungsangebot in neue Einzelhandelsimmobilien. Im Fokus stehen Nahversorgungszentren mit Vollsortimenten wie Edeka und Rewe, Discountern wie Aldi und Lidl, Non-Food-Discountern wie Kik und Rossmann sowie kleineren Dienstleistern wie Apotheken und Bäckereien. Eindeutige Investitionskriterien, die im Gesellschaftsver-

trag verankert sind, stellen sicher, dass Objekte nur zu marktgerechten Preisen erworben werden. Lange Mietverträge von mindestens zwölf Jahren und Hauptmieter mit erstklassiger Bonität wie etwa Rewe, Edeka und Aldi bieten hohe Einnahmesicherheit. Geplant sind Ausschüttungen in Höhe von sieben Prozent pro Jahr. Inklusiv des Verkaufserlöses nach fünf Jahren soll bei der konservativen Prognoserechnung die durchschnittliche Gesamtrendite bei 7,3 Prozent per anno liegen. Bereits jetzt zeichnet sich aber aufgrund der deutlich niedrigeren Fremdkapitalzinsen und besseren Einkaufspreisen eine höhere Rendite ab.

trag verankert sind, stellen sicher, dass Objekte nur zu marktgerechten Preisen erworben werden. Lange Mietverträge von mindestens zwölf Jahren und Hauptmieter mit erstklassiger Bonität wie etwa Rewe, Edeka und Aldi bieten hohe Einnahmesicherheit. Geplant sind Ausschüttungen in Höhe von sieben Prozent pro Jahr. Inklusiv des Verkaufserlöses nach fünf Jahren soll bei der konservativen Prognoserechnung die durchschnittliche Gesamtrendite bei 7,3 Prozent per anno liegen. Bereits jetzt zeichnet sich aber aufgrund der deutlich niedrigeren Fremdkapitalzinsen und besseren Einkaufspreisen eine höhere Rendite ab.

Erste Investitionen

Für den zweiten Fonds, der noch bis April 2012 zur Zeichnung steht, wurden bisher drei Einzelhandelsimmobilien erworben. Der durchschnittliche Kaufpreisfaktor liegt bei den ersten Objekten unter der 12,25-fachen Jahresnettokaltmiete, die in der Prognoserechnung angesetzt wurde. „Zwei weitere Projekte stehen kurz vor dem Abschluss“, sagt Johannes Palla, Gründer der Habona Invest. Dann steigt die Investitionsquote auf 32 Prozent.

Erstklassiges Netzwerk

Etwa 15 Standorte sind insgesamt geplant. Habona investiert ausschließlich in Standorte, die vom Konsumforschungsunternehmen GfK als nachhaltig eingestuft werden. Für weitere Investitionen wählt Habona derzeit aus einer Pipeline mit Projekten im Wert von über 500 Millionen Euro aus. „2011 wurden Habona insgesamt über 2.000 Einzelhandelsimmobilien in Deutschland angeboten, was sicherlich einen Großteil des Marktes entspricht“, teilt Palla mit, der durch das über Jahrzehnte aufgebaute Netzwerk seines erfahrenen Teams einen guten Zugang zu Projektentwicklern und attraktiven Objekten hat. „Unsere Verkäufer sind zu klein für große institutionelle Investoren und zu groß für Privatinvestoren.“

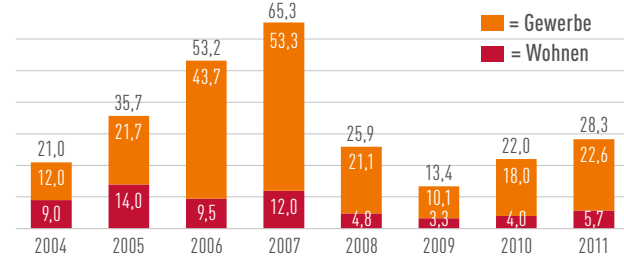
Habona Invest Deutsche Einzelhandelsimmobilien Fonds 2

Beteiligung	Einzelhandelsimmobilien
Mindestanlage	5.000 €
Agio	5 %
Investitionsquote	85,8 %
Geplante Laufzeit	5 Jahre
Rendite IRR ¹⁾	7,3 % pro Jahr vor Steuern
Gepl. Fondsvolumen	43 Mio. € (15 Mio. € Eigenkapital)
Besteuerung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb unterliegen dem persönlichen Steuersatz des Anlegers.
Weitere Infos	www.habona.de

¹⁾ Prognose des Anbieters

Umsatz Immobilienmarkt seit 2004

Transaktionsvolumina in Mrd. Euro in Deutschland



Nach Rekordumsätzen von 65 Milliarden Euro in 2007 (davon 53,3 Milliarden bei Gewerbeimmobilien) brach der Markt im Zuge der Finanzkrise bis 2009 um 80 Prozent auf 10,1 Milliarden Euro ein. Inzwischen zeichnet sich eine klare Trendwende ab. Quelle: Habona

So genießt Habona eine günstige Verhandlungsbasis beim Einkauf.

Beim Verkauf des Immobilienportfolios am Ende der Fondslaufzeit an institutionelle Investoren dürfte die Verhandlungslage aufgrund der langfristig vermieteten Immobilien ebenfalls günstig sein: „Da der Fonds nur eine Laufzeit von fünf Jahren hat und die Mietverträge weit über die Fondslaufzeit hinaus bestehen, ist dem Sicherheitsbedürfnis unserer Anleger in höchstem Maße Rechnung getragen“, sagt Johannes Palla.

Vorgänger-Fonds über Plan

Mit dem ersten Fonds hat der Anbieter seine langjährige Erfahrung aus dem institutionellen Geschäft unter Beweis gestellt. Für den Fonds wurden Objekte in ganz Deutschland erworben, wobei auf eine Mischung aus Objekten in größeren Städten und strukturstarken Gemeinden geachtet wurde. Der Einkaufsfaktor lag durchschnittlich unter zwölf statt dem prognostizierten 12,15-Fachen der Jahresmiete.

Kurz nach Fondsschließung meldete Habona Fonds 1 einen signifikanten Wertzuwachs des Immobilienportfolios: Laut der unabhängigen Immobilien-Bewertungsgesellschaft NAI apollo erhöhte sich der Portfoliowert Ende November 2011 um 5,3 Prozent. „Damit liegt der Marktwert der Objekte bereits über dem prognostizierten Verkaufsfaktor“, so Palla. Geplant wurde mit einem Verkaufspreisfaktor von 12,6.

Durch die ausgehandelten besonders günstigen Finanzierungsbedingungen ist der erste Fonds in der Lage, ein Liquiditätspolster aufzubauen, von dem bis zum Erreichen der Zielrendite anschließend die Anleger profitieren.

Investitionsbeispiel

Der Habona Fonds 2 investiert ausschließlich in wirtschaftlich starken Regionen. Unter den Standorten befindet sich ein Nahversorgungszentrum in Nortorf. Hauptmieter ist Penny, der an diesem Standort bereits seit vielen Jahren vertreten ist und die Fläche erweitert hat. Penny hat einen neuen Mietvertrag über 15 Jahre unterschrieben. „Einen besseren Nachweis für einen funktionierenden Standort gibt es nicht“, erklärt Palla und fügt hinzu: „Mit den zusätzlichen Mietern wie unter anderem NKD, einem Schuhfilialisten und einer Bäckerei gewinnt der etablierte Standort im Stadtzentrum von Nortorf an Attraktivität.“

Positive Standort-Analyse

GfK bewertet die erworbenen Märkte als wirtschaftlich nachhaltig und hebt die günstigen sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die äußerst geringe Arbeitslosigkeit und die Tatsache, dass die Märkte im Kundenbewusstsein der Bevölkerung verankert sind, hervor.

Handelsimmobilien im Trend

Ab 2008 rutschte der Kaufpreisfaktor bei Einzelhandelsimmobilien im Ein-

klang mit dem Einbruch des Transaktionsvolumens vom über 14-Fachen der Jahresnettokaltmiete unter Zwölf. Die Rückkehr der institutionellen Investoren sorgt für eine Erholung, die bis zum langfristigen Durchschnitt des Kaufpreisfaktors von 13 anhalten könnte. Derzeit sind Handelsimmobilien bei Investoren wieder hoch im Kurs. Johannes Palla erwartet, dass schon in den nächsten fünf Jahren der durchschnittliche Einkaufspreisfaktor der letzten zehn Jahre von 13 erreicht wird.

Sicherer Inlandsimmobilienfonds

Die Ankaufsprüfung mit institutionellen Maßstäben, die Diversifizierung über Standorte und Objekttypen vom einzelnen Markt bis zum Nahversorgungszentrum erhöhen die Sicherheit. Die bonitätsstarken Ankermieter von unterschiedlichen Konzernen senken das Mietausfallrisiko. Klare Investitionskriterien gewährleisten hohe wirtschaftliche Qualität. Durch indexierte Mietverträge wird dem Inflationsschutz Rechnung getragen. Beim Habona Fonds 2 handelt es sich um eine Sachwertinvestition mit stabilem Cashflow in einer vergleichsweise krisenresistenten Branche. Als sicherer Portfolio-Baustein ist diese Deutschlandimmobilien-Beteiligung mit weit über die Fondslaufzeit hinausgehenden Mietverträgen in ihrer Risikoklasse konkurrenzlos.

f.tremel@deraktionaeer.de