

Interview mit Johannes Palla, geschäftsführender Gesellschafter der Habona Invest GbmH

Hallo Herr Palla, vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen für ein Interview. Vielleicht könnten Sie etwas zu Ihrem Haus sagen? Sie sind ja noch ein junges Emissionshaus.

Herr Palla: *Habona Invest ist ein Emissionshaus für **geschlossene Immobilienfonds**, das bereits im Jahr 2009 gegründet wurde. Wir sind Spezialisten im Bereich der **Einzelhandelsimmobilien** und arbeiten schon seit vielen Jahren erfolgreich als Team zusammen. Bei fast 30-jähriger Expertise in Ankauf, Due Diligence, Finanzierung und dem Managen großer Gewerbeimmobilienportfolios in ganz Deutschland, können wir einen Track-Record von mehr als 2 Mrd. € im deutschen Immobilienmarkt vorweisen. Dazu haben wir drei äußerst versierte Berater aus dem technischen, juristischen und kaufmännischen Immobilienbereich, die uns mit ihrem Fachwissen unterstützen. Diese Konstellation ist im Bereich der geschlossenen Fonds einzigartig. Sie sehen also, dass in unserem Hause besonders viel Erfahrung und Professionalität gebündelt ist.*

Was macht die Anlageklasse **Einzelhandelsimmobilien** so interessant für den Anleger und wenn möglich, worin liegen die größten Unterschiede zu Investments in andere **Gewerbeimmobilien** wie zum Beispiel Büros?

Herr Palla: *Die Anlageklasse der **Einzelhandelsimmobilien** ist derzeit die begehrteste Anlageklasse bei Investoren. Zum einen stellt der **Lebensmitteleinzelhandel** die Grundversorgung innerhalb der Handelsindustrie dar, wodurch diese Anlageklasse besonders in Krisenzeiten überzeugt. Zum anderen sorgen renommierte und bonitätsstarke Hauptmieter aus dem Lebensmitteleinzelhandel mit unkündbaren Mietverträgen über 15 Jahre für eine besondere Nachhaltigkeit des Investments. Solch lang laufende Mietverträge mit Mietern vergleichbarer Bonität sind bei Büroobjekten sehr selten. Oft haben diese sogar eine Vielzahl von Mietern, die einen erhöhten Verwaltungsaufwand erfordern. **Einzelhandelsmärkte**, wie wir sie erwerben, haben einen wesentlich geringeren Asset-Management-Aufwand. Neben der Unabhängigkeit von Wirtschaftszyklen, die bei Büros so nicht gegeben ist, ist die Anfangsrendite durch ein historisch niedrigen Einkaufsfaktor gerade jetzt besonders attraktiv und dies bei einem extrem sicheren Investment, das einige Investoren sogar als Core bezeichnen. Sie sehen, **Einzelhandelsimmobilien** sind das richtige Investitionsprodukt gerade in der jetzigen Zeit.*

Wie erklären Sie sich den Erfolg Ihres **Fonds**? Was sind die wesentlichen Merkmale des **Habona Kompaktfonds** und wo unterscheidet sich das Investment zu den anderen am Markt befindlichen **Einzelhandelsfonds**?

Herr Palla: *Unser absolutes Alleinstellungsmerkmal ist die nur 5 jährige Fondslaufzeit verbunden mit bis zu 15 jährigen Mietverträgen mit extrem **bonitätsstarken** Mietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Andere Fonds haben Laufzeiten von über 10 Jahren – meist sogar deutlich länger. Dabei tragen letztendlich die Anleger die größten Risiken wie z.B. das Anschlussvermietungsrisiko. Wir haben bewusst darauf geachtet unseren Anlegern durch lang über die Fondslaufzeit hinaus laufende Mietverträge eine besonders hohe Sicherheit zu bieten. Wir investieren ausschließlich in neue bzw. neuwertige Objekte des deutschen Einzelhandels, deren Mieter hinsichtlich ihrer Bonität zu der bundesweiten Spitzenklasse gehören. Die Objekte des Fonds sind regional von Nord nach Süd diversifiziert. Andere Anbieter haben oft nur Objekte in einer Region. Das alles verbunden mit den unter den **Einzelhandelsimmobilienfonds** höchsten Ausschüttung von 7,25% p.a. überzeugt unsere Frage und Anleger. Inklusive Veräußerungserlös können sich unsere Anleger sogar auf eine einmalig hohe Gesamrendite von 8% p.a. freuen! Dies verbunden mit der langjährigen Erfahrung des Managements in diesem Bereich verschafft unserem Fonds einen Spitzenplatz im*

aktuellen Marktumfeld. Nach Rekord-Platzierungsergebnissen der letzten Monate konnten wir zudem beim Einkauf gleich zweifach punkten: Zum einen haben wir die bisherigen Objekte günstiger erworben als prospektiert, zum anderen konnten wir die Märkte direkt von den Eigentümern erwerben und brauchten die ebenfalls im Prospekt budgetierte Maklerprovision in Höhe von 2% nicht in Anspruch nehmen. All das kommt selbstverständlich den Anlegern zugute. Diese überzeugenden Fakten werden am Ende durch das Vertrauen der Vertriebe und der Anleger belohnt und sind die Basis unseres Erfolgskonzeptes.

Für den **Habona Kompaktfonds** stehen ja bereits die ersten Objekte fest. Können Sie diese kurz beschreiben und die nächste Frage wäre, ob Sie schon etwas zu weiteren Objekteinkäufen sagen können? Ist schon etwas in Ihrer Pipeline?

Herr Palla: Durch unsere langjährige Tätigkeit in dieser Anlageklasse können wir natürlich auf ein großes Netzwerk im Immobilienbereich zurückgreifen. Allein in den letzten 12 Monaten haben wir über 1.500 Angebote geprüft. Ich glaube, es gibt kaum ein zum Verkauf stehendes Einzelhandelsobjekt, das nicht über unserem Schreibtisch läuft. So haben wir aus einer Pipeline von über 380 Mio. EUR von interessanten Einzelhandelsimmobilien die ersten 5 Immobilien in Satrup, Offenbach an der Queich, Kropp, Dortmund und Schweinfurt in unser Portfolio übernommen. Alle Objekte sind zwischen 2008 und 2010 eröffnet worden und erfreuen sich hoher Beliebtheit bei den Kunden. Den Großteil der Mieteinkünfte erwirtschaften die zur **EDEKA** Gruppe gehörende **Discounterkette Netto** und die **Rewe-Tochter Penny Markt**. Weitere profitable Einzelhandelsmärkte in Berlin und bei Bremen haben wir jetzt auch noch gesichert. Unsere Pipeline ist derzeit sehr gut gefüllt und wir werden in Kürze bereits weitere Objektankäufe vermelden.

Wo liegen die größten Risiken des **Fonds** und wie versuchen Sie auf Fondsebene die Risiken für den Anleger zu begrenzen?

Herr Palla: Uns war es bei der Fondskonzeption von Anfang an wichtig, den Anlegern ein **nachhaltiges** und **möglichst risikofreies** Produkt anbieten zu können. Ich denke, das ist uns auch gelungen. Durch weit über die Fondslaufzeit hinaus laufende Mietverträge hat der Anleger kein Anschlussvermietungsrisiko. Auch während der 5 jährigen Laufzeit des Fonds besteht durch die bonitätsstarken Hauptmieter praktisch kein Mietausfallrisiko. Da wir nur neue Objekte kaufen besteht während der Fondslaufzeit die 5-jährige Gewährleistungsgarantie der Bauträger. Unvorhersehbare Revitalisierungskosten an der Immobilie werden so ausgeschlossen.. Des Weiteren investieren wir ausschließlich in Deutschland und vermeiden so jegliche Fremdwährungsrisiken. Da wir nur Objekte erwerben, die bereits errichtet sind und die Mieter ihre Miete bezahlen, besteht auch kein Projektentwicklungsrisiko. Das sonst typische Blindpoolrisiko umgehen wir durch unsere sehr strengen und genau definierten Investitionskriterien. Durch die ersten Objektankäufe haben wir bereits bewiesen, passende Objekte für den Fonds zu erwerben. Wir führen bei jedem Objektankauf eine detaillierte Objektprüfung mit institutionellen Maßstäben durch. Neben der rechtlichen Prüfung durch unseren Partner Osborne Clarke und der technischen Gebäudeprüfung durch unseren Partner THP wird jeder Markt von Europas größtem Konsumforschungsinstitut, der GfK, auf „Herz und Nieren“ geprüft. Nur wenn das Ergebnis der Prüfung bei allen Partnern positiv ausfällt und die Objekte beanstandungsfrei sind, wird ein Objekt auch tatsächlich erworben. Das bietet dem Anleger natürlich eine zusätzliche Sicherheit.

Was an dem **Fonds** gefällt, ist die sehr kurze Laufzeit von ca. 5 Jahren. Wie schwierig wird es, 10-15 **Einzelhandelsimmobilien** gleichzeitig zu dem gewünschten Zeitpunkt gewinnbringend für den Anleger zu verkaufen? Wie gehen Sie hier vor und sollte ein Verkauf zum Termin nicht möglich sein, was geschieht nach den 5 Jahren?

Herr Palla: Gerade die kurze Laufzeit von nur 5 Jahren verspricht einen attraktiven Verkaufserlös, da dies der optimale Verkaufszeitpunkt für ein solches Portfolio ist. Als Käufer kommen vor allem große nationale und internationale Investoren in Frage. Einzelhandelsimmobilien sind bereits jetzt die begehrteste Anlageklasse im internationalen Umfeld. Da wir aufgrund unser langjähriger Kontakte zu den Verkäufern in Deutschland über ein einzigartiges Netzwerk verfügen und Einzelobjekte unterhalb des Radars der großen Investoren erwerben können, werden wir in 5 Jahren ein hoch interessantes Immobilienpaket zum Verkauf anbieten. Schließlich haben die Mietverträge der Hauptmieter in 5 Jahren noch immer attraktive Restlaufzeiten von 8-10 Jahren. Die Käufer erhalten dann bei verhältnismäßig geringem Prüfungsaufwand ein sehr homogenes Portfolio, dass sogar ohne anfallende Grunderwerbsteuer im Rahmen eines Share Deals erworben werden kann. Um den optimalen Verkaufszeitpunkt nutzen zu können, haben wir uns einen Verkaufszeitraum von 2 Jahren vorbehalten. Das Ziel ist es natürlich, das Portfolio schnellstmöglich gewinnbringend zu veräußern. Dabei müssen sie natürlich berücksichtigen, dass wir derzeit sogar noch unter dem momentanen Marktdurchschnitt einkaufen, der ohnehin im langfristigen Trend nach dem generellen Abschwung der letzten beiden Jahre auf ein sehr niedriges Niveau gesunken ist. Hier bieten sich für die Anleger besonders gute Ertragschancen. Wir kalkulieren mit einem Verkaufsfaktor in Höhe von 12,6-fachen der Jahresmiete. In den letzten Jahren wurden solche Portfolio aber sogar deutlich über dem 13-fachen der Jahresmiete veräußert. Schon bei einem Verkaufsfaktor von 13-fach erhöht sich die Gesamtertragsrendite für den Anleger auf 9%.

Nach der Platzierung des **Habona Kompaktfonds** – gibt es schon weitere Pläne für Investments und bleiben Sie der **Einzelhandelsimmobilie** treu?

Herr Palla: Wir sind Spezialisten im Bereich der Einzelhandelsimmobilien und werden dies auch zukünftig bleiben. Das erfolgreiche Kurzläufer-Konzept wird natürlich fortgesetzt werden. Der Vertriebsstart unseres nächsten **Einzelhandelsfonds** ist noch in diesem Jahr geplant. Momentan befinden wir uns jedoch gerade noch im Vertriebs-Endspurt für unseren ersten **Habona Fonds**, an dem sich Anleger nur noch bis spätestens zum 30. Juni 2011 beteiligen können. Und ganz ehrlich, diese idealen Rahmenbedingungen, wie wir Sie bei der Konzeption dieses **Fonds** vorgefunden haben, also die Kombination aus historisch tiefen Einkaufspreisen mit den historisch niedrigen Zinsen, werden wir in Zukunft sicher nicht mehr haben. Aus diesem Grund sollte man noch von diesen idealen Rahmendaten profitieren und sich die letzten Kontingente dieses jetzigen Fonds sichern.

Vielen Dank für das Interview und weiterhin viel Erfolg mit Ihren Fonds.

Herr Palla: Ich bedanke mich ebenfalls für Ihr Interesse an unserem Unternehmen und freue mich natürlich, wenn ich den Anlegern unser einmaliges **Kurzläuferkonzept** näher bringen konnte.