

## Habona: Offener Immobilienfonds erschließt neue Kundenkreise

Die Habona Invest GmbH stößt mit dem Habona Nahversorgungsfonds Deutschland als offener Immobilien-Publikumsfonds nach deutschem Investmentrecht erstmals in den Investmentfondsbereich vor. Das Investment strebt dem Grundsatz der Risikomischung entsprechend den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobiliën/-zentren. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën mit Koppelungsnutzung zum Investitionsspektrum des Fonds. Hinter dem Produkt stehen sehr erfahrene Partner mit der ++ 2009 gegründeten IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH als KVG. Die Gesellschaft verwaltet ca. 140 offene und geschlossene Immobilienfonds mit einem Volumen von 26,7 Mrd. € ++ der mehr als 220 Jahre alten Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG als Verwahrstelle. Sie betreut bei Asset-Servicing-Dienstleistungen für Real Assets und Financial Assets in Deutschland und Luxemburg ein Fondsvermögen von 118 Mrd. € ++ der 2009 als Nahversorgungsspezialist gegründeten Habona Invest GmbH als Asset Manager, der alle Schlüsselaufgaben der Bereiche Akquisition, Asset- und Propertymanagement inhouse abbildet. Habona hat seine Leistungsfähigkeit bislang unter Beweis gestellt:



Leistungsbilanz: Sieben geschlossene Immobilien-Publikumsfonds wurden aufgelegt, von denen drei bereits im Bereich der Einzelhandelsimmobiliën mit Vorsteuer-Renditen zwischen 6 % p. a. und 9 % p. a. für die Anleger erfolgreich aufgelöst wurden. Die Habona Fonds 02 und 03 haben dabei ihre Zielrenditen deutlich übertroffen. Alle anderen Fonds verlaufen plangemäß. Habona hat in den letzten zehn Jahren über 150 Nahversorgungsimmobiliën im Volumen von über 500 Mio. € akquiriert und davon 45 Immobiliën im Volumen von ca. 140 Mio. € gewinnbringend veräußert. Bei laufenden Fonds managt Habona ein Portfolio von rund 100 Supermärkten im Wert von über 350 Mio. € und einer Nutzfläche von insgesamt ca. 170.000 m<sup>2</sup> sowie acht Kindertagesstätten im Wert von über 20 Mio. €, womit dieser Anbieter über das notwendige Spezial-Know-how verfügt.

Angebot: Ab 50 € können sich somit auch Kleinanleger beteiligen, womit das Investment auch sparplanfähig ab einem Fondsanteil und für einen langfristigen Vermögensaufbau geeignet ist. Die Rückgabe der Anteile ist börsentäglich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten bei einer Mindesthaltedauer von 24 Monaten möglich, wodurch das Investment recht fungibel ist. Auf Investitionsebene ist ein moderater Fremdfinanzierungsanteil von ca. 25 % vorgesehen, der beschränkt auf max. 30 % gem. KAGB ist, womit das Kapitalverlustrisiko reduziert wird. Die Verwaltungsvergütung beträgt bis zu 1,2 % p. a. auf das Nettofondsvermögen. Der Anbieter plant langfristig jedoch mit einer Verwaltungsvergütung in Höhe von 0,8 % p. a. (ab 01.01.2021) wirtschaften zu können, bis dahin mit 0,6 % p. a., was die laufende Kostenbelastung im Rahmen hält. Die Bau-, Kauf- und Verkaufsvergütung bei Immobiliën beträgt bis zu 2 %.

Investitionskriterien: ++ Eine Beteiligung erfolgt nur dann, wenn die Immobilie zuvor von mindestens einem externen Gutachter, der nicht zugleich die regelmäßig vierteljährlich durchzuführende Bestandsbewertung vornimmt, bewertet wurde ++ Der Investitionsschwerpunkt liegt auf Immobiliën, die überwiegend der Deckung von Grundbedürfnissen dienen ++ Bei Auswahl der Objekte stehen deren längerfristige Ertragskraft

### Habona Nahversorgungsfonds Deutschland

<b>Asset &amp; Property Manager, Vertriebsstelle:</b>	Habona Invest GmbH, Basler Str. 10, 60329 Frankfurt a. M., <a href="http://www.habona.de">www.habona.de</a>
<b>Kapitalverwaltungsgesellschaft:</b>	IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, HH
<b>Investment:</b>	Offener Immobilien-Publikumsfonds
<b>WKN/ISIN:</b>	A2H9B0/DE000A2H9B00
<b>Mindesthalte-/Kündigungsfrist:</b>	24 Monate / 12 Monate (gem. KAGB)
<b>Mindestanlagesumme:</b>	50 € zzgl. bis zu 5,5 % Agio
<b>Zielrendite:</b>	3,5 % p. a. (ausschüttend)

Ihr direkter Draht ...



0211/6698-164

Fax: 0211/6698-777

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 337a, D-40235 Düsseldorf. Tel.: +49 (0)211 6698 199, Fax: +49 (0)211 6698 777. [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. Prüm, Christian Prüßing M.A., Dipl.-Oec. Curt Jürgen Wulle. Druck: Theodor Gruda, [www.gruda.de](http://www.gruda.de). ISSN 0173-3516

sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern im Fokus ++ Ein Inflationsschutz besteht durch die überwiegende Indexierung der Mieterträge ++ Es ist ein breites Portfolio sowohl bundesweit verteilt als auch von der Anzahl der Immobilien geplant, so dass mögliche Klumpen-Risiken reduziert werden.

**Portfolio:** Bei diesem Angebot handelt es sich um einen anfänglichen Blind-Pool ohne feststehende Zielinvestments. Inzwischen konnten erste Investments bereits vereinbart werden, wie Habona-Geschäftsführer **Guido Küther** mitteilt: "Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland wurde am 11. Oktober 2019 aufgelegt. Im Anschluss an die Fondsaufgabe haben institutionelle Investoren den Fonds mit dem für die ersten Ankäufe notwendigen Eigenkapital ausgestattet. So wurde der erste Kaufvertrag über den Ankauf eines etablierten Lebensmittelvollversorgers in Krumbach (Bayern) schon am 30.10.2019 notariell beurkundet. Das Objekt ist bis Oktober 2034 an EDEKA vermietet. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten und damit die Einbuchung in den Fonds soll noch in diesem Jahr erfolgen. Darüber hinaus verhandelt das Fondsmanagement zwei weitere Ankäufe, bei denen der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ebenfalls noch im laufenden Kalenderjahr geplant ist."

Das Fondsvolumen beträgt bereits 17,5 Mio. €, womit die Finanzierung für die ersten Investments gesichert sein sollte. Habona beziffert die bereitstehende Pipeline mit Immobilien auf einen Ankaufswert von über 300 Mio. €, was die Voraussetzungen für einen zügigen Ankauf gewährleisten sollte: "Sowohl für die geschlossenen Habona Einzelhandelsfonds als auch für den neuen offenen Nahversorgungsfonds kann Habona auf ein Objektpotential von rund 28.000 Nahversorgungsimmobilien in Deutschland zurückgreifen, der weitaus größte Teil davon außerhalb der A-Städte. Wegen der Dezentralität und Kleinteiligkeit und der damit verbundenen untergeordneten Rolle institutioneller Investoren in der Assetklasse Nahversorgung haben wir eine hohe Produktverfügbarkeit und sind zudem in der guten Position, nicht jeden Deal machen zu müssen", erklärt Küther.

**Nahversorgungsmarkt:** Wichtige Marktdaten und Ausblicke liefert der in Kooperation mit STATISTA und Savills erstellte **Habona Report 2019**, mit der Fokussierung auf künftiges Verbraucherverhalten im Bereich Nahversorgung: ++ Seit 2009 steigen die Preise und die Mieten von Nahversorgungsimmobilien, was das hohe Werterhaltungs- bzw. Wertsteigerungspotenzial unterstreicht. Laut des **Instituts der deutschen Wirtschaft** wächst die Bevölkerung in Deutschland auf 83 Mio. in 2035 und bleibt bis 2060 stabil ++ Eine stetig steigende Erwerbstätigenquote mit positiver Korrelation zur Kaufkraft verbessert die Wachstumsperspektiven für den Einzelhandel ++ Bei der Umsatzentwicklung im stationären Einzelhandel im Zeitraum 2005 bis 2018 gibt es zwei diametral verlaufende Entwicklungen: Nonfood -16 % und Food + 37 % ++ Der Umsatz sowohl der Discounter als auch der Supermärkte erhöhte sich entsprechend zwischen 2007 und 2017 um ca. 30 %, was die langfristig positive Tendenz in diesem Segment unterstreicht, ablesbar auch bei der Mietentwicklung ++ Von 2012 bis 2017 ist das durchschnittliche Mietniveau moderat von 11 auf 11,50 €/m<sup>2</sup> angestiegen, in 2018 sogar sprunghaft auf knapp 13 €/m<sup>2</sup>.

**Rentabilität:** Die Risikoeinstufung liegt in der Risikoklasse 2 (niedriges Risiko) nach dem Gesamtrisikoindikator (SRI) mit der Skala von eins bis sieben bei einer empfohlenen Anlagedauer von mindestens fünf Jahren. Auch wird das Risiko potenzieller Verluste aus der künftigen Wertentwicklung als gering eingestuft, was im Hinblick auf die Aussichten des Nahversorgungsmarktes vertretbar ist. Die Zielrendite des Investments beträgt 3,5 % p. a. und 60 % der Ausschüttung unterfällt der steuerlichen Teilfreistellung gem. § 20 (3) Nr. 1 InvStG, womit hier insgesamt Investitionsanreize für eine breite Anlegerschaft geschaffen sind. Entsprechend zuversichtlich zeigt sich auch **Johannes Palla**, Gründer und Geschäftsführer von Habona Invest: "Die Nachfrage der Konsumenten im Bereich der Nahversorgung hat wie geschildert die Umsätze der Mieter in diesem Bereich in den letzten Jahren nachhaltig gesteigert. Diese Entwicklung wird sich in den nächsten Jahren möglicherweise sogar noch verstärken, da die alternde deutsche Bevölkerung auf kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit für die Dinge des täglichen Bedarfs angewiesen sein wird. Steigende Umsätze der Mieter bedeuten für den Eigentümer der Immobilien langfristig steigende Mieterlöse und damit ein stetiger Wertzuwachs. Wir schauen daher sehr positiv in die Zukunft und sind der festen Überzeugung, dass die Assetklasse Nahversorgung in den nächsten Jahren erst richtig zur Geltung kommen wird."

**'k-mi'-Fazit:** Mit der Einstufung in eine niedrige Risikoklasse bringt Habona einen Immobilien-Investmentfonds in den Markt, der sowohl breite Kunden- wie auch Vertriebskreise, von freien Vermittlern mit § 34f Nr. 1 GewO-Zulassung bis hin zum Bankenvertrieb, anspricht. Insbesondere für langfristig orientierte Anleger stellt das Segment der Nahversorgungsimmobilien eine interessante Anlagediversifizierung aufgrund der Krisenresistenz im Food-Einzelhandel dar. Den prospektierten wirtschaftlichen Erfolg dieses Investments halten wir somit auch für erzielbar.

– Auszug aus 'k-mi' 48/2019 vom 29.11.2019 –

In Europas größter Informationsdienst-Verlagsgruppe...

...erscheinen die wöchentlichen Branchenbriefe:

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



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