

Habona Invest Asset Management GmbH
Westhafenplatz 6-8 | 60327 Frankfurt a. M.

Marketingmitteilung

Frankfurt, den 30. Juni 2026

Häufig gestellte Fragen („FAQ“)

zur Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen am Immobilien-Sondervermögen „Habona Nahversorgungsfonds Deutschland“

1. Warum wurde die Ausgabe und Rücknahme der Anteile ausgesetzt und was hat zu dieser Maßnahme geführt?

Die Rücknahme der Anteile wurde gemäß den gesetzlichen Vorgaben ausgesetzt, weil die liquiden Mittel des Sondervermögens nicht ausreichen oder nicht sogleich zur Verfügung stehen, um sowohl den Rücknahmepreis für die zur Rückgabe fälligen Anteile zu zahlen als auch die ordnungsgemäße laufende Bewirtschaftung des Sondervermögens sicherzustellen.

Ein wesentlicher Einflussfaktor für die anhaltende Krise am Immobilienmarkt war die abrupte Zinswende im Jahr 2022. Seitdem sind die Finanzierungskosten deutlich gestiegen, Transaktionen dauern wesentlich länger, sind schwerer planbar und das gesamte Transaktionsvolumen ist gesunken. Finanzierende Banken agieren zudem risikoaverser und zunehmend zurückhaltender bei Neuvergaben und anstehenden Prolongationen.

Die offenen Immobilien-Publikumsfonds sind von dieser Entwicklung zeitverzögert betroffen und verzeichnen bereits seit mehr als zwei Jahren hohe Nettomittelabflüsse. Mittelzuflüsse sind dabei branchenweit kaum zu verzeichnen. Dazu wird der öffentliche Diskurs unverändert von negativen Presseberichten und Interviews geprägt.

Dieser Entwicklung konnte sich auch der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland nicht entziehen, obwohl sich die Anlageklasse Nahversorgungsimmobilien im Marktvergleich resilient und für Neuinvestitionen unverändert attraktiv zeigt.

Seit Februar 2026 hat sich der Trend zu Rückgaben noch einmal deutlich verstärkt. Daher hat sich die IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, die das Sondervermögen als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet, nach einer sorgfältigen Abwägung für eine Aussetzung der Rücknahme der Anteile entschieden.

Während der Aussetzung der Anteiltrücknahme dürfen aufgrund regulatorischer Vorgaben, ebenfalls keine neuen Anteile ausgegeben werden.

Adresse

Habona Invest
Asset Management GmbH
Westhafenplatz 6-8
60327 Frankfurt a. M.

Kontakt

+49 69 667794-0
+49 69 667794-888
E-Mail: info@habona.de
www.habona.de

Geschäftsführer

Guido Küther
Carsten König
Matthias Weißbäcker

Kontoverbindung

Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG
IBAN: DE65 5019 0000 4602 4167 42
BIC: FFVBDEFFXXX

Amtsgericht Frankfurt a. M.
HRB 87340
UST-IdNr. DE270136233

2. Wird das Sondervermögen jetzt aufgelöst bzw. abgewickelt?

Nein, die Aussetzung der Ausgabe und Rücknahme der Anteile führt nicht zwingend zu einer Auflösung des Sondervermögens. Zunächst hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, um die für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel zu beschaffen. Weitere Informationen hierzu finden Sie unter Punkt 5 der FAQ

3. Was bedeutet die Aussetzung der Anteilrücknahme für die Anleger?

Anteilrückgaben, die bis zum Wirksamwerden der Aussetzung (30.06.2026, 12:00 Uhr) fällig waren, wurden ordnungsgemäß ausgeführt. Das bedeutet: Alle Rückgabebegehren, die bis zum 30.06.2025 wirksam erklärt wurden, sind bis zum 30.06.2026 ausgeführt worden.

Alle Rückgabebegehren, die nach dem 30.06.2025 wirksam erklärt wurden, können erst nach einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme ausgeführt werden. Maßgeblich ist dann der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme.

Alle Rückgabebegehren, die während der Aussetzung der Anteilrücknahme, also nach dem 30.06.2026, 12:00 Uhr, wirksam erklärt werden, können ebenfalls erst nach einer möglichen Wiederaufnahme der Anteilrücknahme ausgeführt werden. Maßgeblich ist auch hier der Rücknahmepreis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Rücknahme.

4. Wie lange ist die Rücknahme der Anteile ausgesetzt?

Die exakte Dauer der Aussetzung der Anteilrücknahme ist aktuell noch nicht absehbar. Eine Aussetzung ist gemäß den gesetzlichen Vorgaben für die Dauer von bis zu 36 Monaten möglich. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist bestrebt, die Rücknahme so schnell wie möglich wieder aufzunehmen.

5. Welche Vorgaben gibt es für den Verkauf von Immobilien während der Rücknahmeaussetzung?

Während der Aussetzung der Anteilrücknahme hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Vermögensgegenstände des Sondervermögens zu angemessenen Bedingungen zu veräußern, um die für die Rücknahme der Anteile notwendigen Mittel zu beschaffen. Sobald erneut genügend liquide Mittel zur Zahlung des Rücknahmepreises an alle rückgabewilligen Anleger und zur Sicherstellung der laufenden ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Vermögensgegenstände zur Verfügung stehen, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme der Anteile wieder aufzunehmen. Für die Zeit der Aussetzung der Anteilrücknahme sieht das einschlägige Gesetz, das Kapitalanlagegesetzbuch (§ 257 KAGB), zudem folgende gesetzliche Regelungen vor:

- Reichen zwölf Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und

Adresse

Habona Invest
Asset Management GmbH
Westhafenplatz 6-8
60327 Frankfurt a. M.

Kontakt

+49 69 667794-0
+49 69 667794-888
E-Mail: info@habona.de
www.habona.de

Geschäftsführer

Guido Küther
Carsten König
Matthias Weißbäcker

Kontoverbindung

Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG
IBAN: DE65 5019 0000 4602 4167 42
BIC: FFVBDEFFXXX

Amtsgericht Frankfurt a. M.

HRB 87340
UST-IdNr. DE270136233

weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 10 % unterschreiten.

- Reichen auch 24 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel für die Rücknahme nicht aus, muss die Kapitalverwaltungsgesellschaft die Rücknahme weiter verweigern und weiter Vermögensgegenstände des Sondervermögens veräußern. Der Veräußerungserlös darf nun den Verkehrswert des Vermögensgegenstandes um bis zu 20 % unterschreiten.
- Reichen auch 36 Monate nach der Aussetzung die liquiden Mittel nicht für die Rücknahme aus, hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft das Sondervermögen abzuwickeln und den Liquidationserlös an die Anleger zu verteilen.

6. Wurden bereits Immobilien veräußert, um Liquidität zu generieren?

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat im Jahr 2024 eine erste Immobilie in Osterhofen veräußert. Ein weiterer Verkauf konnte zum 01.06.2026 realisiert werden.

7. Welche weiteren Schritte wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach Aussetzung der Anteiltrücknahme unternehmen?

Aktuell wurden weitere vier Immobilien für Verkäufe identifiziert, um zusätzliche Liquidität für die Bedienung von Anteiltrückgaben zu generieren. Diese Objekte werden aktuell am Markt angeboten.

8. Wird es während der Aussetzungsphase Ausschüttungen aus dem Sondervermögen geben?

Ausschüttungen sind auch während der Aussetzung der Anteiltrücknahme grundsätzlich möglich, sofern und soweit sie im Einklang mit den gesetzlichen Bestimmungen und den Anlagebedingungen stehen. Ob und in welchem Umfang sowie zu welchem Zeitpunkt Ausschüttungen erfolgen können, hängt von der jeweiligen Ertrags- und Liquiditätssituation des Sondervermögens ab. Eine verbindliche Aussage hierzu kann aus heutiger Sicht noch nicht getroffen werden.

9. Werden während der Aussetzung der Anteiltrücknahme neue Anteile ausgegeben?

Während der Aussetzung der Anteiltrücknahme dürfen aufgrund von regulatorischen Vorgaben keine neuen Anteile ausgegeben werden.

10. Ist die Bewirtschaftung der Immobilien des Sondervermögens auch während der Aussetzung der Anteiltrücknahme weiterhin gewährleistet?

Die laufende Bewirtschaftung der Immobilien im Sondervermögen – einschließlich Instandhaltung, Neuvermietung und Erfüllung vertraglicher Verpflichtungen – ist weiterhin gewährleistet.

Adresse

Habona Invest
Asset Management GmbH
Westhafenplatz 6-8
60327 Frankfurt a. M.

Kontakt

+49 69 667794-0
+49 69 667794-888
E-Mail: info@habona.de
www.habona.de

Geschäftsführer

Guido Küther
Carsten König
Matthias Weißbäcker

Kontoverbindung

Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG
IBAN: DE65 5019 0000 4602 4167 42
BIC: FFVBDEFFXXX

Amtsgericht Frankfurt a. M.
HRB 87340
UST-IdNr. DE270136233

11. Ist die Finanzaufsicht über den Prozess informiert?

Die Aussetzung der Anteilrücknahme wurde bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) angezeigt.

12. Wie ist der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland im Kontext des aktuellen gewerblichen Immobilienmarktumfeldes aufgestellt?

Der Investitionsschwerpunkt des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt auf Immobilien innerhalb Deutschlands, die auf die nicht digitalisierbare, tägliche Versorgung der Bevölkerung ausgerichtet sind. Ergänzt wird dieses Portfolio durch Kindertagesstätten und lebensmittelgeankerte Quartiersimmobilien unter Beimischung ergänzender Nutzungsarten wie z.B. Wohnen.

Die wesentlichen Risiken von Immobilieninvestitionen werden detailliert im Verkaufsprospekt erläutert.

Das Sondervermögen hält aktuell 13 Immobilien und ist zu 100 % in Deutschland, investiert. Das Nettofondsvermögen beläuft sich auf 102,9 Mio. Euro, das Bruttofondsvermögen auf 140,0 Mio. Euro (Stichtag 29.05.2026). Die Vermietungsquote liegt bei 96,9% und die durchschnittliche Restmietvertragslaufzeiten (gewerblich) bei 9,9 Jahren.

13. Wo kann ich weitere Informationen zu der aktuellen Situation des Sondervermögens erhalten?

Weiterführende Informationen zur Entwicklung des Sondervermögens werden in den Halbjahres- und Jahresberichten bereitgestellt. Diese Informationen werden auf folgender Internetseite veröffentlicht: <https://www.intreal.com/hnfd>

Hinweis: Dieses Dokument und die hierin enthaltenen Annahmen wurden mit Sorgfalt und im Vertrauen auf die Richtigkeit der uns von Dritten überlassenen Daten erstellt, allerdings können wir keine Gewähr für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Informationen übernehmen. Die diesem Dokument zugrundeliegenden Parameter können sich zudem ändern, so dass es möglich ist, dass diese Annahmen zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr aufrechterhalten werden können. Bitte beachten Sie, dass die Angaben in diesem Dokument rein informatorischen Charakter haben. Rechtsverbindlich sind allein der Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt in ihrer jeweils aktuellen Fassung sowie der letzte veröffentlichte Jahres- bzw. Halbjahresbericht. Diese sind ausschließlich in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/hnfd> erhältlich. Sie können diese auf Wunsch bei der IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Ferdinandstraße 61, 20095 Hamburg, in Papierform kostenlos anfordern. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher Sprache in elektronischem Format unter <https://www.intreal.com/wp-content/uploads/2026/02/2026-01-Zusammenfassung-der-Anlegerrechte.pdf> erhältlich. Offizielle Bekanntmachungen finden Sie ebenfalls auf der Internetseite der Kapitalverwaltungsgesellschaft unter <https://www.intreal.com/hnfd>

Adresse

Habona Invest
Asset Management GmbH
Westhafenplatz 6–8
60327 Frankfurt a. M.

Kontakt

+49 69 667794-0
+49 69 667794-888
E-Mail: info@habona.de
www.habona.de

Geschäftsführer

Guido Küther
Carsten König
Matthias Weißbäcker

Kontoverbindung

Frankfurter Volksbank Rhein-Main eG
IBAN: DE65 5019 0000 4602 4167 42
BIC: FFVBDEFFXXX

Amtsgericht Frankfurt a. M.
HRB 87340
UST-IdNr. DE270136233