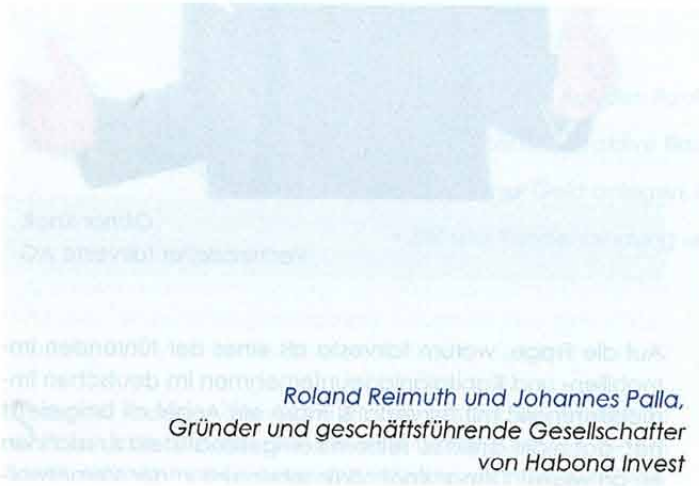


Investments zum Anfassen

Das im August 2009 gegründete Emissionshaus Habona Invest verspricht den Anlegern solide, krisenfeste Investments. Mit seinem ersten geschlossenen Fonds für Einzelhandelsimmobilien erfüllt es die eigenen Vorgaben.



*Roland Reimuth und Johannes Palla,
Gründer und geschäftsführende Gesellschafter
von Habona Invest*



Haus, Boden, Nachhaltigkeit lauten die Schlüsselbegriffe – kurz: Habona. Als das Frankfurter Emissionshaus am 27. August 2009 gegründet wurde, kündigte es für Anfang 2010 seinen ersten geschlossenen Fonds für Einzelhandelsimmobilien an. Es hat dann doch etwas länger gedauert, denn der Habona Invest Deutsche Einzelhandelsimmobilienfonds Fonds 01 wurde erst Ende Mai zur Zeichnung angeboten. Das hat sicher auch etwas mit den Zielinvestments zu tun, die Habona sucht. Investiert wird in Discounter, Vollsortimenter und Nahversorgungszentren. Die Objekte müssen neu, nicht älter als zwei Jahre oder frisch saniert und vor allem voll vermietet sein. Daneben können auch Objekte erworben werden, die sich noch im Bau befinden, sofern bereits Mietverträge bestehen. Der Ankermietvertrag muss eine Laufzeit von mindestens zwölf Jahren aufweisen. Nebenmietverträge, z. B. für Bäckerfilialen, dürfen nicht weniger als fünf Jahre Laufzeit aufweisen. Die Objekte sollen in demografisch stabilen oder wachsenden Regionen liegen. Die Verkaufsfläche der Nahversorgungszentren liegt

zwischen 800 und 5.000 Quadratmetern. Es gibt feste Kriterien für die Einwohnerzahl, das Einzugsgebiet, Kaufkraft, Zentralität sowie Sichtbarkeit der Objekte von einer Hauptverkehrsstraße. Gestartet ist der Fonds mit zwei Objekten in Schleswig-Holstein. Inzwischen befinden sich Objekte von rund einer Milliarde Euro in der engeren Prüfung.

Mit dem Fondskonzept setzt Habona auf einen anhaltenden Expansionsdrang der Supermarkt-Ketten und den Trend zu wohnortnahen Einzelhandelsflächen. Allein die Edeka-Gruppe will bis 2011 mehr als 1.000 neue Märkte eröffnen. Gründer und geschäftsführende Gesellschafter von Habona Invest sind Roland Reimuth und Johannes Palla. Beide verfügen über 25 Jahre Erfahrung im Ankauf, Due Dilligence, Finanzierung, Management und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilienportfolios. Reimuth war zuletzt Head of Commercial Acquisitions bei der Schweizer Immobilieninvestmentgesellschaft Coralstate AG. Palla Vice President für der GREAT German Real Estate Advisory Team GmbH.

Das Führungsteam wird von einem Beirat aus Immobilienexperten beraten.

Das Beteiligungsangebot richtet sich an Privatanleger mit ausgeprägtem Sicherheitsbedürfnis und Präferenzen für verständliche Produkte. „Lebensmittelversorger profitieren von einer weitgehend konjunkturunabhängigen Nachfrage, denn essen müssen die Leute immer“, bringt Roland Reimuth das Konzept auf den Punkt. „Außerdem können sich die Anleger bei jedem Wocheneinkauf selbst ein Bild von den Objekten und deren Mietern machen.“

Das Fondskonzept sieht vor, dass die Objekte bis zum Ende der Laufzeit mit Gewinn verkauft werden. Dann weisen die Mietverträge noch Laufzeiten von mindestens sieben Jahren auf, was den Verkauf begünstigen sollte. Zu bedenken ist weiterhin, dass es sich überwiegend um einen Blindpool handelt. Eine Platzierungsgarantie besteht zwar nicht, dass der Fonds nicht über die Realisierungsschwelle von zwei Mil-

lionen Euro kommt, ist angesichts des bei der Due Dilligence gesichteten Volumens nicht zu erwarten.

Hans Pfeifer

Steckbrief Habona Invest Deutsche Einzelhandelsimmobilienfonds Fonds 01

Geplantes Investitionsvolumen: 41,97 Millionen Euro

Geplantes Eigenkapital: 14 Millionen Euro

Mindestbeteiligung: 10.000 Euro zzgl. Agio

Agio: 5,0%

Laufzeit: fünf Jahre, maximal bis 30. Juni 2016

Prognostizierte Auszahlungen: 7,25% p. a. (vor Steuern)

Prognostizierte Gesamrendite: 8% p. a. (vor Steuern)

Prognostizierter Gesamtrückfluss: 141,66% (vor Steuern)