Produktanalyse

Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG





Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: LSI Sachwertanalyse.

Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 investiert mittelbar über Zielfonds in ausgewählte Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger und -discounter an verkehrs- und nachfragestarken Standorten in Deutschland.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG
Emissionsphase	12/2023 – 06/2025
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsform	Blind-Pool
EU-Offenlegungsverordnung	Artikel-6 Fonds
Investitionsobjekte	Zielfonds, die wiederum Investitionen in Nahversorgungszentren, Lebensmittelvollversorger und -discounter tätigen
Nutzungsarten	Lebensmitteleinzelhandel
Investitionsraum	Deutschland
Mindestbeteiligungssumme und Agio	10 000 € und 5 % Aufgeld
Haftsumme	5 % der Pflichteinlage
Stimmrecht	pro 1000 € eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	längstens bis zum 30.06.2031
Kommanditkapital ohne Agio	50 Mio. €
Fondsvolumen	95 Mio. €
Investitionsquote Eigenkapital	88,20 %
Investitionsquote Gesamtkapital	92,43 %
Investitionsquote + Liquiditätsreserve	93,48 %
Fremdkapitalquote (Fondsebene)	0 %
Fremdkapitalquote (Objektebene)	ca. 50 %
Fremdkapital und Konditionen	max. 150 % des Kommanditkapitals zu ca. 4 % Zinsen
Ausschüttungshöhe	4 %
Ausschüttungsrhythmus	halbjährlich
Schlussausschüttung	100 %
Gesamtausschüttung	127 %
Mehrerlösverteilung	40 % an KVG bei Hurdle Rate von 3,5 % p.a.
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Jahres nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Kapitalvermögen (Abgeltungssteuer)
approximierte Gesamtkostenquote	1,6 %

Management und Historie

Das Unternehmen Habona, das Akronym steht für die Begriffe **Ha**us, **Bo**den und **Na**chhaltigkeit, ist 2009 von Herrn Roland Reimuth und Herrn Johannes Palla gegründet worden. Seit Firmenbeginn hat sich das Unternehmen auf den Bereich mit Lebensmitteleinzelhandelsimmobilien spezialisiert. Kern der Geschäftstätigkeit ist es bis heute, an ausgewählten wirtschaftsstarken Einzelhandelsstandorten in Deutschland investitionstaugliche Lebensmittel-Vollsortimenter oder Discount-Supermärkte zu identifizieren und zu erwerben. Aus rund 1000 Ankaufsangebote und einer Reihe von selektierten Einzeltransaktionen werden auf diese Weise geografisch und mieterseitig breit gestreute Immobilienportfolien strukturiert. Seit Gründung werden in den Ankaufsprozess renommierte Partner für die rechtliche, wirtschaftliche und technische Analyse mit einbezogen.

Habona hat bereits sieben geschlossene Fonds konzipiert und hierfür insgesamt 176 Nahversorgungsimmobilien mit Hauptmietern aus dem Lebensmitteleinzelhandel angebunden. Die ersten fünf Fonds sind konzeptionskonform nach nur fünf Jahren Laufzeit wieder aufgelöst worden. Die Spannbreiten der erzielten Renditen lag hierbei zwischen 6,2 % bis 13 % p.a. Die verbleibenden Fonds schütten prognosegemäß halbjährlich aus. Ebenso ein im Jahr 2013 aufgelegter Fonds für die Finanzierung von sieben Kindertagesstätten, der sich weiter in der Bewirtschaftung befindet.

Bislang konnte das Haus über 380 Mio. € an Eigenkapital bei über 10.000 Privatanlegern im Rahmen der geschlossenen Beteiligungsschiene einsammeln und damit ein historisches Investitionsvolumen über 650 Mio. € realisieren. Darüber hinaus wurden seit 2019 drei offene Spezialfonds für institutionelle Investoren aufgelegt. Zusammen mit einem 2020 aufgelegten offenen Investmentfonds für deutsche Nahversorgungsimmobilien verwaltet Habona über eine Milliarde an Immobilienvermögen. Historisch kann das Haus ein Transaktionsvolumen von 1,7 Mrd. € vorweisen, so dass ein belastbares Erfahrungswissen im relevanten Marktsegment gegeben ist.

Über die Jahre wurde der Mitarbeiterstamm kontinuierlich ausgebaut und ist organisch auf mehr als 70 Mitarbeiter angewachsen. Dadurch ist man heutzutage in der Lage, auf der einen Seite große Immobilientransaktionen zu bewältigen. Zum anderen können die einzelnen Wertschöpfungsphasen jedes einzelnen Einzelhandelsobjektes eigenständig ohne Abhängigkeiten Dritter abgebildet werden.

Darüber hinaus wird Habona von einem eigens eingerichteten, dreiköpfigen Unternehmensbeirat begleitet. Beiratsmitglied sind der Diplomingenieur und Architekt Herr Dr. Thomas Herr, der sich auf die technische Due-Diligence für Einzelhandelsimmobilien spezialisiert hat und die kaufmännische Seite begleitet. Weiteres Mitglied ist der Diplomkaufmann und Immobilienökonom Herr Thomas Ertl, der sich auf das Thema Immobilienfinanzierung spezialisiert hat. Das dritte Beiratsmitglied ist der Diplomkaufmann und Steuerberater Herr Dr. Peter Happe, der sich steuerrechtlichen Fragestellungen verschrieben hat.

Die Wissens- Erfahrungs- und Researchleistung ergießt sich seit 2018 in den jährlich publizierten Habona Reports, die Trends und Entwicklungen bei Nahversorgungsimmobilien aufgreifen. Diese Aussendungen finden mittlerweile branchenweit große Aufmerksamkeit, was sich mit der Marktstellung und der Immobilienkompetenz des Hauses Habona begründen lässt.

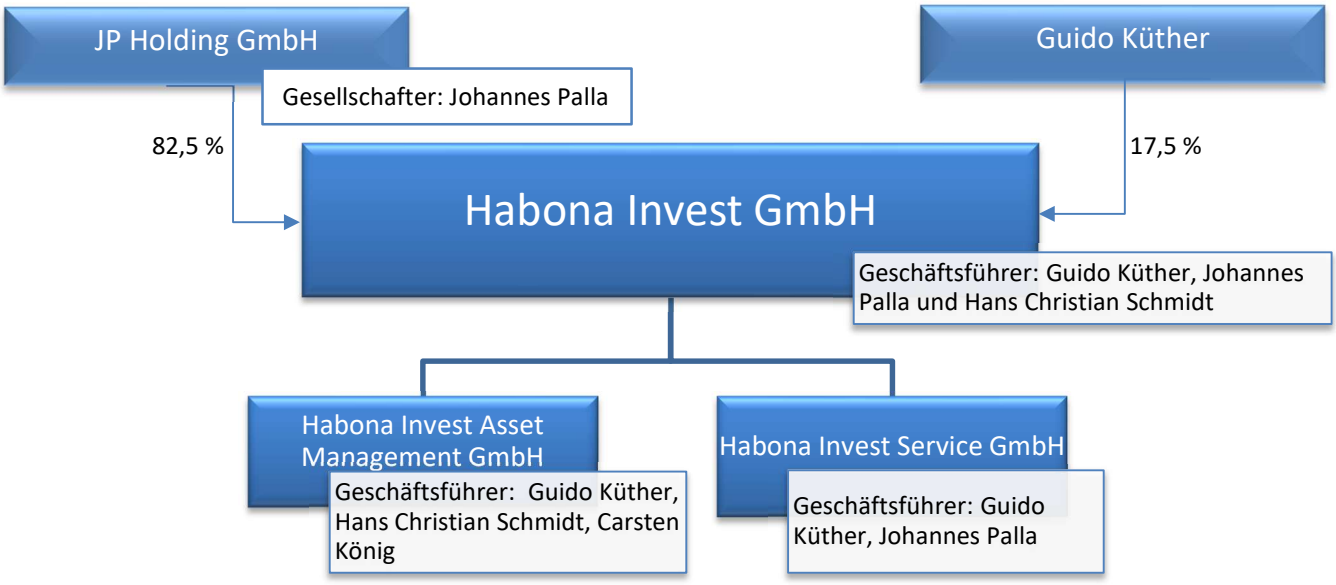
Geleitet wird das Haus durch den Gründer und Gesellschafter Herrn Johannes Palla (Jahrgang 1978). Herr Palla ist Diplom-Betriebswirt und hat sich im Rahmen seiner Karriere auf den Ankauf und die Finanzierung von Gewerbeimmobilien spezialisiert. Vor der Gründung war er bei

namhaften Immobilienhäusern im Bereich Investmentbanking sowie Ankaufs-Due-Diligence und Finanzierung gewerblicher Immobilien tätig.

Weiterer geschäftsführender Gesellschafter ist Herr Guido Küther (Jahrgang 1981). Als Diplom-Wirtschaftsmathematiker ist er seit 2010 bei Habona für Produktentwicklung, Controlling und Rechnungswesen verantwortlich. Davor war Herr Küther als Analyst für Gewerbeimmobilien bei einem mittelständischen Unternehmen tätig sowie als Produkt- und Qualitätsmanager bei einem großen Versicherungskonzern tätig.

Seit 2018 erweitert Herr Hans Christian Schmidt (Jahrgang 1961) die Geschäftsführung. Er ist Immobilienökonom und Jurist und hatte davor das Unternehmen bereits im Rahmen seiner Beiratsfunktion fachlich begleitet. Herr Schmidt weist eine jahrzehntelange Berufserfahrung auf Grund diverser Geschäftsführerpositionen auf. Er ist heutzutage für das Asset Management und die Unternehmensstrukturierung der Habona Gruppe verantwortlich.

Die Zusammensetzung der Geschäftsführung weist eine hohe personelle Beständigkeit und fachliche Kompetenz auf. Nahezu alle Geschäftsführer sind LSI seit vielen Jahren als verlässliche und sehr kompetente Manager bekannt. Die fachlich verschiedenartige Besetzung des Beirates ist gelungen und bietet dem Unternehmen einen echten Mehrwert. Habona ist heutzutage auf Grund diverser Leistungsnachweise zu Recht einer der Spezialisten für deutsche Einzelhandelsimmobilien.



Quelle: eigene vereinfachte Darstellung

Anlagestrategie und Zielmarkt

Die Anlagestrategie der hier vorliegenden Investmentgesellschaft sieht den Erwerb von Zielfonds (geschlossene inländische Spezial-AIF oder geschlossen EU Spezial-AIF) vor, die ihrerseits umfassend geprüfte Einzelhandelsimmobilien ab 800 m² Verkaufsfläche an wirtschaftsstarken Standorten erwerben. Prognosegemäß wird der Fonds in den Zielfonds Süd investieren, der Lebensmittelmärkte in den südlichen Bundesländern erwerben wird. Spiegelbildlich wird der Zielfonds Nord verfahren. Dabei dürfen nicht mehr als 80 % des Kapitals in einen Fonds investiert werden. Mittelbar werden Betreiberimmobilien ausschließlich in Deutschland in Form von Discountern, Vollsortimentern und Fachmarktzentren mit Lebensmittelhändlern als Ankermietern mit langlaufenden Mietverträgen angebunden. Daher weist der Fonds zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs noch relativ lange Restmietvertragslaufzeiten auf. Diese Vorgehensweise wurde in den vorherigen Fondskonzepten bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt.

Im Rahmen des Auswahlprozesses der Anlagestrategie wird eine umfassende technische und rechtliche Sorgfältigkeitsprüfung unter Einbeziehung langjähriger externer Partner durchgeführt. Ganz besonders werden auch wirtschaftliche Aspekte der jeweiligen Einzelhandelsimmobilie geprüft. Seit der ersten Fondsauflage 2010 unterhält Habona hierzu eine enge Kooperation mit dem Konsumforschungsinstitut GfK, dass die Einzelhandelsstandorte insbesondere im Hinblick auf Zentralität, Wettbewerbsumfeld, Kaufkraft, Bevölkerungsentwicklung und Arbeitslosenquote eingehender untersucht. Der Einzelhandelsstandort muss zahlenmäßig langfristig tragfähig und ein entsprechendes Umsatzpotenzial haben, um auch für Wettbewerber im Falle eines Betreiberwechsels attraktiv zu sein. Es muss sich um einen etablierten oder progressiv wachsenden Standort handeln mit einem entsprechend großen Einzugsgebiet. Diesbezüglich wird auch der infrastrukturelle Ausprägungsgrad und die Verkehrsanbindung überprüft. Um Konkurrenzaspekten Rechnung zu tragen, achtet Habona auch auf nicht beliebig duplizierbares Baurecht. Insbesondere Handelsimmobilien ab 1500 m² Verkaufsfläche unterliegen in Deutschland restriktiven Genehmigungsverfahren nach der Baunutzungsverordnung.

Im Rahmen der technische Due Diligence wird die Erschließungssituation, die nicht umlagefähigen Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie etwaige Altlastenrisiken überprüft. Die regelmäßige Inspektion der Immobilienobjekte auf mögliche Bauwerksmängel gehört standardmäßig zum Pflichtenheft des Managements. In rechtlicher Hinsicht erfolgt eine Überprüfung sämtlicher Genehmigungen und Verträge, insbesondere der Mietverträge, die rechtliche Qualifizierung der Erschließungssituation, die Überprüfung vorhandener Lasten und (Veräußerungs-) Beschränkungen, Rechte Dritter und im Fall eines Anteilserwerbes auch die Überprüfung der rechtlichen und kaufmännischen Situation der Gesellschaft. Die Kosten der technischen, kaufmännischen, rechtlichen, steuerrechtlichen und umwelttechnischen Prüfung werden mit moderaten Kosten von 0,5 % der Nettoankaufspreise der Immobilien angesetzt. Das Habona Management schaut sich jede einzelne Immobilie nach überstandenem Vorauswahlprozess vor Ort selbst an.

Als Betreiberimmobilie kommt der Mieterauswahl und -bonität eine entscheidende Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang werden die Immobilien an große deutsche Lebensmitteleinzelhändler vermietet, die in Deutschland bundesweit bekannt sind und den deutschen Markt beherrschen. Hervorzuheben ist, dass das Mietvertragsverhältnis mit den Konzernen selbst bzw. mit konzernwichtigen Tochterunternehmen abgeschlossen werden und nicht etwa mit Einzelkaufleuten, die Vollsortimenter

oder Discounter in Eigenregie betreiben, da Bonitäts- und Solvenz-Aspekte immer im Vordergrund stehen. Auch die Umsatz-Miet-Belastung muss zu den jeweiligen Standorten passen und wäre ansonsten ein hartes Ausschlusskriterium. Um Anschluss- und Revitalisierungsrisiken für den Fonds zu minimieren, werden grundsätzlich lang laufende Mietverträge mit 10 bis 15 Jahren Mietvertragslaufzeit abgeschlossen, so dass zum Fondsende hin noch hohe Mietvertragsrestlaufzeiten potenzielle Erwerber überzeugen können. Zudem bieten die indexierten Mietverträge einen Inflationsschutz, wenn auch auf Grund mietvertraglicher Vereinbarung mit zeitlichen Verzögerungen.

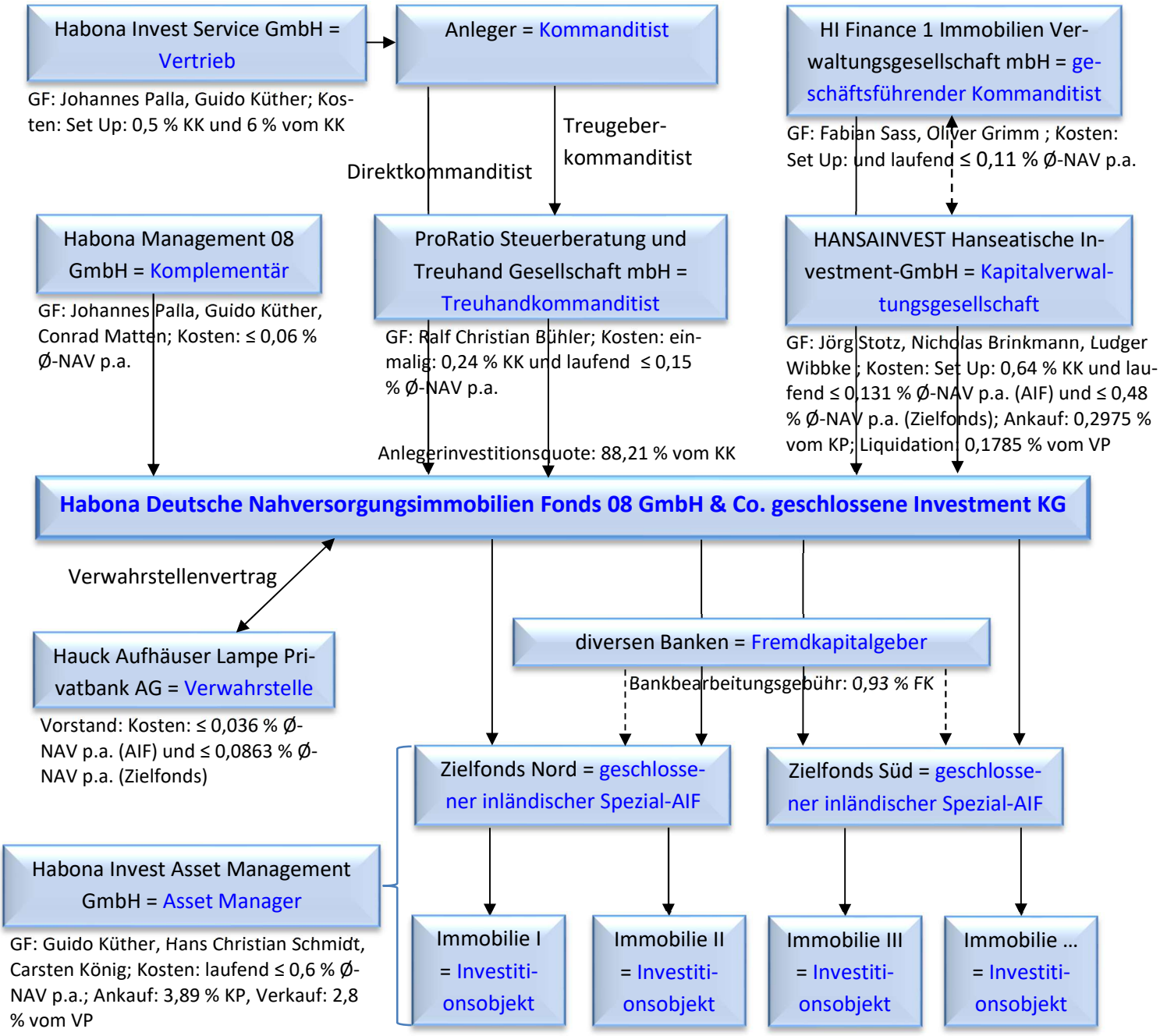
Im weltweiten Vergleich der Lebensmittelmärkte belegt Deutschland den fünften Rang. Damit einhergehend ist ein großes Umsatzpotenzial verbunden, zumal auch die Umsatzentwicklung im stationären Lebensmitteleinzelhandel seit Jahren am steigen ist. Betrug der Umsatz in Deutschland im Jahr 2013 etwas mehr als 160 Mrd. €, so wurde 2022 ein Umsatz von über 220 Mrd. € erreicht. Die Wachstumsraten im stationären Einzelhandel von 2009-2019 betrugen +2,7 % p.a. und im Jahr 2019-2023 +5,6 % p.a. Der Umsatzschub der letzten Jahren ist insbesondere auf die Corona-Pandemie zurückzuführen, da sich durch staatliche Schließungsmaßnahmen Umsatzanteile im stationären Lebensmitteleinzelhandel entluden, die durchgängig geöffnet blieben. Die Bedeutung des stationären Handels ist während dieser Krise weiter gestiegen, da Supermärkte als systemrelevante Einrichtungen eingestuft worden sind. Der Lebensmitteleinzelhändler ist Krisengewinner und wird dies auch zukünftig bleiben.

Weiterhin wächst die Ausgabenbereitschaft für qualitativ hochwertige Lebensmittel bei der deutschen Bevölkerung, die im europäischen Vergleich immer noch unterdurchschnittlich ausgeprägt ist. Lag der Anteil der Konsumausgaben zur täglichen Bedarfsdeckung 2013 noch bei 40 %, ist dieser Ausgabenanteil mittlerweile auf 52 % geklettert. Zum anderen sorgt eine weiterhin unkontrollierte Massenzuwanderung nach Deutschland für weitere Umsatzzuwächse im Sinne der individuellen notwendigen Grundversorgung, was vor allem das Segment der Lebensmitteldiscounter weiter wachsen lassen wird.

Die deutsche Lebensmitteleinzelhandelslandschaft ist von einer hohen Wettbewerbsintensität und infolgedessen von einer im internationalen Vergleich hohen Standortdichte geprägt. Über 85 % der Bevölkerung können innerhalb weniger Fahrminuten einen Lebensmittelhändler erreichen. Dieses dichte Versorgungsnetz ist bisweilen einer der Hauptgründe, warum auch der Lebensmittel-Onlinehandel bislang kaum Fuß fassen konnte. Kühlkettenproblematiken, fehlende Preissetzungsmacht und die geringe Margen auf Grund der Wettbewerbssituation machen den E-Food-Handel zunehmend unwirtschaftlich. Zudem wird der deutsche Markt von einem Oligopol von Lebensmittelriesen beherrscht, der den Marktzugang für neue Händler sehr stark erschwert. Umgekehrt stellen belastbare mietvertragliche Beziehungen zu diesem Oligopol einen Wettbewerbsvorteil da, den das Haus Habona seit vielen Jahren für sich verbuchen kann.

Die Anlagestrategie des vorliegenden Fondsangebotes ist die Fortsetzung einer seit vielen Jahren verfolgten Geschäftsstrategie mit stringent selektierten Lebensmitteleinzelhandelsmärkten in Deutschland. Die jährlichen Umsatzzuwachszahlen dieses Segmentes als auch die gezeigte Systemrelevanz während Pandemiezeiten stoßen gerade bei institutionellen Investoren, die nicht selten Aufkäufer der Fondsportfolios sind und Portfolioaufschläge bereit sind zu zahlen, auf reges Interesse.

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



∑ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, Treuhänder, Verwahrstelle; alle Ebenen] ≤ 1,6 % Ø-NAV p.a.

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Nettoinventarwert, KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, ≤ = bis zu (-Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Konkrete Investitionsausgestaltung

Standort	Berlin
Baujahr / Kernsanierung	2013 / ---
Gesamtmietfläche	1.117 qm
Mieter	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Bonität (Creditreform)	162
Kaufpreis gesamt bzw. pro qm	2.900.000 € bzw. 2.596 €
Wertgutachten	angemessener Kaufpreis
Miete im Objekt pro qm	13,42 €
Marktmiete pro qm	8,38 € - 13,42 €
Mieteinnahmen bei Ankauf	179.868,24 €
Mietindexierungsregelung	ab 04/2027
Mieteinnahmen Ende Fondslaufzeit (2038)	191.559,68 €
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	31.08.2034 und 5 x 3 Jahre
Einkaufsfaktor und Rendite (Objektebene)	16,12-fach bzw. 6,20 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	18,27-fach bzw. 5,47 %
geplanter Verkaufsfaktor (Objektebene)	18,5-fach
Konkurrenzsituation	überdurchschnittliches Umsatzpotenzial, unmittelbarer Nähe eines nah&gut Lebensmittelmarkt mit Verkaufsfläche < 750 qm
Mikro- und Verkehrslage	Stadtteilrandlage mit guter Erreichbarkeit und guter Visibilität, fungiert als Erschließungstangente der südlichen Wohnquartiere; direkt Nähe zur S-Bahn
Einzugsgebiet	5.900 Einwohner
Einzelhandelszentralitätskennziffer (Ø=100)	112,7

Standort	Harpstedt
Baujahr / Kernsanierung	2022
Gesamtmietfläche	1.500 qm
Mieter	Netto Marken-Discount Stiftung & Co. KG
Bonität (Creditreform)	162
Kaufpreis gesamt bzw. pro qm	3.530.000 € bzw. 2.353 €
Wertgutachten	angemessener Kaufpreis
Miete im Objekt pro qm	11,80 €
Marktmiete pro qm	7,73 € - 15,94 €
Mieteinnahmen bei Ankauf	212.400 €
Mietindexierungsregelung	ab 09/2022
Mieteinnahmen Ende Fondslaufzeit	226.770,77 €
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	31.08.2034 und 5 x 3 Jahre
Einkaufsfaktor und Rendite (Objektebene)	16,62-fach bzw. 6,02 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	18,84-fach bzw. 5,31 %
geplanter Verkaufsfaktor (Objektebene)	18,5-fach
Konkurrenzsituation	zwei weitere Discounter Aldi und Lidl sowie ein Getränkemarkt in unmittelbarer Nähe
Mikro- und Verkehrslage	innerhalb eines Stadtteilzentrums, fußläufige Nähe zu frequenzbringenden Einzelhändlern, sehr gute Erreichbarkeit

Einzugsgebiet	9.264 Einwohner
Einzelhandelszentralitätskennziffer (Ø=100)	103,9

Standort	**Kammlach**
Baujahr / Kernsanierung	2024
Gesamtmietfläche	1.742 qm
Mieter und Bonität	EDEKA Südbayern Handels Stiftung & Co. KG
Bonität (Creditreform)	156
Kaufpreis gesamt bzw. pro qm	4.815.000 € bzw. 2.764 €
Wertgutachten	angemessener Kaufpreis
Miete im Objekt pro qm	11,80 €
Marktmiete pro qm	11,09 € - 18,28 €
Mieteinnahmen bei Ankauf	280.011,96 €
Mietindexierungsregelung	ab 04/2027
Mieteinnahmen Ende Fondslaufzeit (2038)	300.414,62 €
Mietvertragslaufzeit und Verlängerungsoption	10.04.2042 und 4 x 3 Jahre
Einkaufsfaktor und Rendite (Objektebene)	17,2-fach bzw. 5,82 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	19,5-fach bzw. 5,13 %
geplanter Verkaufsfaktor (Objektebene)	18,5-fach
Konkurrenzsituation	kein direkter Wettbewerber innerhalb eines Radius von ca. 10 Pkw-Fahrtminuten vorhanden
Mikro- und Verkehrslage	ländliche Gemeindestruktur, unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße gelegen, gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr, sehr gute Visibilität
Einzugsgebiet	4.155 Einwohner
Einzelhandelszentralitätskennziffer (Ø=100)	98,7

Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 3 Beginn der Gesellschaft, Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr	Dauer der Fondsgesellschaft bis sechs Jahre nach Fondsschließung; längstens bis zum 30.06.2031
§ 8 Haftung der Kommanditisten, Ausschluss einer Nachschusspflicht	Haftsumme beträgt 5 % der Pflichteinlage; mit Einzahlung der Pflichteinlage erlischt die Haftung; Haftungsauflebung nach § 174 Abs. 4 HGB; Rückgewähr der Hafteinlage nur nach vorheriger Zustimmung; Abfindungsanspruch gilt nicht als Rückzahlung der Hafteinlage; keine weiteren Zahlungs- oder Haftungsverpflichtungen; keine Kapitalerhöhungsverpflichtung; keine Nachschusspflicht
§ 9 Geschäftsführung, Vertretung	Geschäftsführung nur durch Geschäftsführende Kommanditistin; Befreiung vom In-Sich-Geschäftsverbot nach § 181 BGB und vom Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB; Abschluss eines KVG-Bestellungsvertrages mit einer externen Service-KVG
§ 11 Kontrollrechte, Jahresberichte	Widerspruchs- und Kontrollrechte gemäß §§ 164, 166 HGB sowie Einsichtsrechte
§ 12 Gesellschafterkonten	Kapitalkonto I (Einlagenkonto): Hafteinlage, maßgeblich für die Ergebnisverteilung, für die Beteiligung am Gesellschaftsvermögen und am Auseinandersetzungsguthaben sowie für die sonstigen Gesellschaftsrechte Kapitalkonto II (Rücklagenkonto): über die Hafteinlage hinausgehender Pflichteinlagebetrag einschließlich Agio Kapitalkonto III (Gewinn- und Verlustkonto): Gewinngutschrift und Verlustlastschriften Kapitalkonto IV (Entnahmekonto): Entnahmen/Ausschüttungen sämtliche Kapitalkonten werden unverzinslich geführt
§ 13 Beteiligung am Ergebnis und am Vermögen	Zurechnung von Verlustanteilen auch über den jeweiligen Anlagebetrag hinaus; Vorzugsgewinnanspruch von 3,5 % p.a.
§ 14 Ergebnisverwendung und Ausschüttung	Auszahlungsvornahme bis zum 15. August eines jeden Jahres; Reinvestition von Rückflüssen aus Immobilienverkäufen bis zur Höhe der ursprünglichen Erstinvestitionshöhe; keine Rückforderung von erhaltenen Ausschüttungen
§ 17 Gesellschafterversammlungen, Gesellschafterbeschlüsse	Beschlussfassung grundsätzlich im Umlaufverfahren und mit einfacher Mehrheit; außerordentliche Gesellschafterversammlung auf Verlangen von Anleger mit mind. 10 % am Kommanditkapital oder auf Verlangen der KVG; je 1000 € eine Stimme; Komplementärin: 50 Stimmen; Mehrheit von 75 % bei Änderung des Gesellschaftsvertrages und Auflösung der Gesellschaft
§ 20 Übertragung und Belastung von Kommanditanteilen	Übertragung, Verpfändung und sonstige Verfügungen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführenden Kommanditistin; Übertragung von Gesellschaftsanteilen nur mit Wirkung zum Ablauf des 31.12. eines Kalenderjahres zulässig
§ 21 Ausscheiden, Ausschließen eines Gesellschafters	Ausscheiden mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über den Gesellschafter oder Ablehnung eines solchen mangels Masse oder Kündigung durch Privatgläubiger des Gesellschafters
§ 22 Abfindungsansprüche bei Ausscheiden, Kündigung und Ausschluss eines Gesellschafters	Abfindung nach dem Verkehrswert der Beteiligung anhand des Wertes des Gesellschaftsvermögens gemäß letztem Jahresbericht
§ 25 Schlussbestimmungen	Erfüllungsort und Gerichtsstand: Frankfurt am Main

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
♦ spezialisiertes Emissionshaus mit erfahrenem und kompetentem Management ♦ jahrzehntelange Marktkenntnis ♦ starkes Assetmanagement ♦ fachlich versierter Beirat ♦ sehr guter Marktzugang und starke Objektpipeline ♦ belastbarer Track Record durch leistungsstarker Fondsserie ♦ vollreguliertes Produkt ♦ externer Service-KVG ♦ unabhängiger Treuhandkommanditist ♦ belastbarer und bewährter Einzelhandelsimmobilienauswahlprozess ♦ überzeugende Startinvestitionen ♦ Risikostreuung durch Aufbau eines diversifizierten Einzelhandelsportfolios ♦ Fokussierung auf kaufkraftstarke und nachhaltig etablierte Immobilienstandorte ♦ stabiles Geschäftsmodell durch Befriedigung von Grundbedürfnissen ♦ Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsüberlegungen ♦ langlaufende Betreibermietverträge ♦ starke Betreiberbonitäten ♦ granulare Fremdkapitalgeberstruktur ♦ mittelfristige Fondslaufzeit ♦ günstiges Einkaufsfenster und moderate Ankaufsfaktoren ♦ hohe Investitionsquote ♦ steuerlich vorteilhafte Investitionsstruktur ♦ doppelte Liquiditätsreserve ♦ Sensitivitätsanalyse ♦ starke Vertriebsleistung und -erfahrung ♦ übersichtlicher Verkaufsprospekt ♦ anlegerfreundlicher Gesellschaftsvertrag	♦ doppelte Kostenstruktur ♦ Interessenskonflikte und personelle Verflechtungen ♦ sehr knappe Marktdarstellung ♦ keine dezidierten Investitionskriterien ♦ keine Länderdiversifikation ♦ keine Stimmenthaltung des Treuhänders bei fehlender Weisung des Treugebers ♦ keine laufende Tilgung vorgesehen ♦ keine Eigenbeteiligung des Managements ♦ hohe Mehrerlösbeteiligung bei niedriger Hurdle Rate (Vorzugsgewinnansprüche)
Chancen	**Risiken**
♦ Standort- und Lageverbesserungen ♦ vorzeitige Mietvertragsverlängerungen ♦ Mehrerlöse durch höhere Mietindexierungen ♦ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten ♦ Mehrerlöschancen bei Verkauf / Portfolioaufschlag	♦ politische Immobilienmarktinterventionen und wachsende Energiegebäudevorschriften ♦ ungünstige Immobilienmarktentwicklungen ♦ dauerhafter und flächendeckender Kaufkraftrückgang führt zu Bewertungsrückgängen ♦ Standortrisiken und Lageverschlechterung ♦ konkurrenzfähigere Einzelhandelsobjekte ♦ Betreiberinsolvenzen ♦ Finanzierungsrisiken ♦ Änderung des Steuerregimes ♦ Standortverschlechterung BRD

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Lebenslaufanalyse	ja
LSI-Startportfolioanalyse	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Research	ja

LSI Fazit

Der auf Einzelhandelsimmobilien spezialisierte Anbieter Habona bleibt seiner Linie treu und führt die begonnene mittelfristig angelegte Fondsserie fort. Innovativ hat das Haus auf die Bewertungsausweitungen und Kaufpreisverteuerungen der letzten Jahre mit einer Dachfondsstruktur reagiert. Dadurch soll eine Nachsteuerrendite von 3,5 % p.a. erreicht werden. Auch die Verkaufserlöse unterliegen einer reduzierten Steuerbelastung von rund 26 %. Die Anwendung des Investmentsteuergesetzes auf Grund der doppelten Fondsstruktur ist eine überzeugende Antwort für eine Fondsstruktur mittlerer Laufzeit, die nicht in den Genuss einer Spekulationsfrist wie andere langlaufende Immobilienfonds kommt.

Auf Grund geopolitischer Ereignisse und infolgedessen spürbarer Marktverwerfungen konnte der Fonds ein sehr günstiges Einkaufsfenster wahrnehmen. Auch gelingt es dem Management weiterhin, renditestarke Objekte in guten Lagen anzubinden. Der Fonds sollte am Ende der Investitionsphase auf ein Einzelhandelsportfolio von 15 bis 20 Märkten kommen, die langlaufende Mietverträge aufweisen.

Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass sich durch abrupte Marktverschlechterungen, Missmanagement und externe Schocks das Betreiberrisiko auch einmal verwirklichen kann. Zudem ist der Lebensmitteleinzelhandel von geringen Margen geprägt und sehr wettbewerbsintensiv, was die finanziellen Möglichkeiten der Betreiber für hohe Mietzahlungen einschränkt. Allerdings achtet Habona besonders darauf, dass die Miet-Umsatz-Belastungen an den jeweiligen Standorten in einem langfristig tragfähigen Verhältnis stehen. Durch die Befriedigung von Grundbedürfnissen können Einzelhändler Preissteigerungen in gewissen Umfang auch an Verbraucher weitergeben. Anleger wiederum profitieren von indexierten Mietverträgen. Sie müssen aber bedenken, dass das Handelssegment von einem stetigen Wandel geprägt ist, was sich in Anpassungsinvestitionen, Übernahmen und Insolvenzen immer wieder ausdrückt. Der Anbieter hat in den letzten 15 Jahre seine Erfahrung und spezifischen Marktkenntnisse mehrfach unter Beweis gestellt und konnte stets stabile Produkte mit Nahversorgungsimmobilien offerieren.

LSI Rating zum Habona Deutsche Nahversorgungsimmobilien Fonds 08 GmbH & Co. geschlossene Investment KG (06/2025): sehr gut -

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profils

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelte Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.