

HABONA startet innovativen Kita-Immobilienfonds

Ab dem 1. August 2013 steht allen Kindern nach dem **Kinderförderungsgesetz (KiföG)** mit vollendetem ersten bis zum dritten Lebensjahr ein Betreuungsplatz in einer Kindertageseinrichtung bzw. Kindertagespflege zu. Was zunächst recht nüchtern klingt, stellt die Kommunen vor kaum lösbare Aufgaben, denn man schätzt den Bedarf an noch benötigten Kita-Plätzen auf rd. 200.000 in Deutschland. Und dies unter der Annahme, dass nur für jedes dritte bezugsberechtigte Kind überhaupt ein Platz eingefordert wird. Und je größer bekanntlich die Nachfrage in einem Marktsegment ist, desto chancenreicher wird es für die Anbieterseite. Eine Situation, die grundsätzlich prädestiniert für ein Beteiligungsmodell sein sollte. Doch mit **HABONA** bringt nun der erste und nach unserem Kenntnisstand vorerst auch einzige Anbieter einen Publikumsfonds für dieses Segment in den Markt. Denn das schnelle Handling von der Standortsuche, über die Projektentwicklung bis hin zum Bau mit samt der notwendigen Vermarktungspower bei einer Vielzahl kleinerer Fondsobjekte, an unterschiedlichen Standorten mit jeweils bis zu 100 Kita-Plätzen, bedarf einer hoch spezialisierten Managementleistung, die ein Anbieter mit in der Regel dem Know-how für Ein-Immobilienobjekt-Fonds nicht so leicht aufbringen kann. Hingegen sind die Synergien aus dem bisherigen Geschäftsfeld bei HABONA mit ihren Einzelhandelsimmobilien zur neuen Kita-Welt frappierend hoch.



Kompetenz: "Bis auf einen abweichenden Innenausbau bestehen bei den neuen Kita-Objekten hohe Synergien aufgrund einer ähnlichen Bauweise zu unseren Einzelhandelsimmobilien, was uns damit auch in die Lage versetzt, über eine sehr hohe Nutzflächeneffizienz preisgünstige Kitaplätze errichten zu können. Umgerechnet bei einer Nutzfläche von ca. 9 m² kalkulieren wir mit Baukosten zwischen 20.000 bis 25.000 € pro Kinderplatz. Kommunale Vergleichsobjekte, die unter weniger stringenter Kostendisziplin entstehen, werden hingegen für bis zu 47.000 €/Platz und somit teils deutlich teurer gebaut", erklärt **Roland Reimuth**, Geschäftsführer der **HABONA Invest GmbH**, das Marktumfeld. Doch über welche Immobilienexpertise verfügt das noch junge Emissionshaus HABONA? Das sehr erfahrene Management des Unternehmens weist einen Track Record im Immobiliensegment mit einem Gesamtvolumen von mehr als 3 Mrd. € aus und hat seit 2010 drei Einzelhandelsimmobilienfonds mit einem platzierten Eigenkapital in Höhe von 54 Mio. € aufgelegt, wobei sich die dritte Beteiligung noch in der Investitionsphase befindet. Die Investitionsquote liegt bereits bei über 90 %, so dass der Anbieter mit einer Vollinvestition noch in diesem Monat rechnet. Insgesamt hat HABONA bereits 43 Einzelhandelsimmobilien im Wert von ca. 120 Mio. € für die Fondsportfolien erworben. Alle Ausschüttungen konnte HABONA wie prognostiziert leisten. Bei der Tilgung liegen die Fonds etwas höher und beim Darlehenszins mit einem Vorteil von bis zu 1,5 Prozentpunkten deutlich besser als kalkuliert, so dass die geleisteten Ausschüttungen zzgl. der höheren Tilgung bislang aus den Jahresmieteinnahmen ausreichend bedient werden können, womit der Anbieter seine notwendige Fachkompetenz unter Beweis stellt.

Habona Kita Fonds 01

Anbieterin:	Habona Invest GmbH (Kennedyallee 78, 60596 Frankfurt a. M.); Gf Roland Reimuth und Johannes Palla
Fondsgesellschaft:	Habona Kita Fonds 01 GmbH & Co. KG (Mergenthalerallee 10-12, 65760 Eschborn)
Eigenkapital:	15 Mio. € (zzgl. 5 % Agio)
Mindestbeteiligung:	10.000 € (zzgl. 5 % Agio)
Laufzeit:	11 Jahre
Prognostizierte Wertsteigerung:	5,5% p. a. (IRR), Gesamttrückfluss in Höhe von ca. 165,31 %

kapital-markt intern – Redaktion Verlagsgruppe **markt intern**: Herausgeber Dipl.-Ing. Günter Weber; Verlagsdirektoren Bwt.(VWA) André Bayer, Olaf Weber; Redaktionsdirektoren Rechtsanwalt Lorenz Huck, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Heidi Scheuner, Rechtsanwalt Gerrit Weber; Abteilungsleiter Rechtsanwalt Georg Clemens, Dipl.-Kfm. Christoph Diehl, Dipl.-Kfm. Karl-Heinz Klein, Dipl.-Vwt. Hans-Jürgen Lenz, Dipl.-Ök. Kirk Mangels, Dipl.-Vwt. Stephan Schenk; Chef vom Dienst Bwt.(VWA) André Bayer.

markt intern Verlag GmbH, Grafenberger Allee 30, D-40237 Düsseldorf, Telefon 0211-6698-0, Telefax 0211-666583, www.markt-intern.de. Geschäftsführer Hans Bayer, Dipl.-Ing. Günter Weber; Prokuristen Bwt.(VWA) André Bayer, Dipl.-Kfm. Uwe Kremer, Rechtsanwalt Gerrit Weber, Olaf Weber; Justitiar Rechtsanwalt Dr. Gregor Kuntze-Kaufhold. Gerichtsstand Düsseldorf. Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Druck: Theodor Gruda GmbH, Breite Straße 20, 40670 Meerbusch. Anzeigen, bezahlte Beilagen sowie Provisionen werden zur Wahrung der Unabhängigkeit nicht angenommen. ISSN 0173-3516

Ihr direkter Draht ... (Mo. - Do. 15 - 18 Uhr, Fr. 9 - 12 Uhr)



02 11 / 66 98 - 164

Fax: 02 11 / 69 12 - 440

e-mail: kmi@markt-intern.de

... für den vertraulichen Kontakt

Kita-Konzept: Die Anlagestrategie sieht den mittelbaren Erwerb von Grundstücken, die Errichtung von Kindertagesstätten darauf und sodann die Vermietung und spätere Verwertung der Grundstücke nebst Kindertagesstätten nach ca. elf Jahren Laufzeit vor. Geplant ist ein Portfolio mit ca. 15 Immobilienprojekten, die nach bestimmten Investitionskriterien erworben werden, wie ++ Geeignetheit der Grundstücke für die Errichtung von Kitas mit genügend Außenfläche für die Kinder und einer späteren Nachnutzung der Grundstücke wie z. B. für den Wohnbau ++ Investitionen in deutschen Ballungszentren in demografisch stabilen und wachsenden Lagen und Regionen mit einem Schwerpunkt in Köln ++ Mietlaufzeiten von mind. 20 Jahren ++ maximaler Fremdfinanzierungsanteil von 60 % der Gesamtinvestitionskosten sowie ++ als Betreiber kommen grds. nur anerkannte Träger der freien Jugendhilfe, kirchliche und kommunale Träger in die Auswahl bei einer ausgeglichenen Zusammenstellung zwecks Diversifikation. Das Angebot ist als unechter Blind-Pool konzipiert, d. h. ein Teil der konkreten mittelbaren Anlageobjekte steht bereits zum Zeitpunkt der Prospektierung fest. Zum Startportfolio gehören zwei Grundstücke in Köln-Ehrenfeld und Köln-Porz/Zündorf, die mit einem Kaufpreisvolumen in Höhe von knapp 1,4 Mio. € erworben wurden. Die beiden Kita-Gebäude umfassen eine Gesamtmietfläche von knapp 1.800 m², für die Herstellungskosten in Höhe von knapp 2,4 Mio. € anfallen, und sind an die Betreiber **FRÖBEL** (125 Einrichtungen in Deutschland mit über 2.000 Mitarbeitern) sowie **Little Giants** (14 Einrichtungen in Deutschland mit mehr als 70 Mitarbeitern) vermietet. Der Standort Köln als Metropole ist im bundesweiten Vergleich insofern sehr interessant, da in **NRW** derzeit mit lediglich 18 % Bedarfsabdeckung unterdurchschnittlich wenige Kita-Plätze für Kinder unter drei Jahren zur Verfügung stehen, womit die Bedarfslücke hier entsprechend groß ausfällt.

Prozessablauf: "Wir gehen kein Risiko bei der Objektentwicklung ein. Der Fonds ist Eigentümer der Grundstücke und vergibt die Kita-Errichtung an Generalübernehmer, deren Arbeiten zusätzlich intern von uns überwacht werden und für die Vertragserfüllungsbürgschaften vorliegen müssen. Den Werklohn zahlt der Fonds erst nach Fertigstellung und Übergabe an die Kita-Betreiber, was für den Anleger eine doppelte Sicherheitsstufe darstellt", fasst **Johannes Palla**, Geschäftsführer HABONA Invest GmbH, die besonderen Absicherungselemente dieses Angebotes zusammen. Mittelbar tragen auch die umfangreichen kommunalen Betriebskostenzuschüsse an die Betreiber mit dazu bei, dass die Mieteinnahmen an den Fonds auf abgesicherten Beinen stehen.

Kalkulation: Prognostiziert wird mit einem durchschnittlichen Ankaufsfaktor zum 15,5-fachen der Jahresnettokaltmiete. Der indexierte jährliche Anstieg der Mieteinnahmen wird mit 1,5 % kalkuliert, was u. E. moderat angesetzt ist. Der Veräußerungserlös der Objekte wird nach rd. elf Jahren zum 13,75-fachen der Jahresnettokaltmieten erfreulicherweise konservativ unterhalb des Ankaufsfaktors kalkuliert, so dass die prognostizierten Erlöse auch unter Berücksichtigung der dann noch im Schnitt rd. zehn Jahre laufenden Mietverträge erreichbar erscheinen. Die halbjährlich zur Auszahlung vorgesehenen Ausschüttungen werden auf 5 % p. a. kalkuliert, bei entsprechenden Verkaufserlösergebnissen erzielt die Anlage eine IRR-Rendite von 5,5 % p. a., womit entsprechende Investitionsanreize für diese Sachwertanlage bestehen. Als Risikoabsicherung dienen zusätzlich die jeweiligen Grundstücksfreiflächen, auf denen die Kita-Objekte errichtet werden, die im Falle einer anderweitigen Nachnutzung entsprechendes Wertsteigerungspotential bieten. Zusätzliche Erlöse über die Kalkulationsannahme hinaus werden im Verhältnis 60:40 zwischen Anleger und Anbieter aufgeteilt, womit gewisse Leistungsanreize auf Anbieterseite und gleichgerichtete Interessen mit den Investoren bestehen.

'k-mi'-Fazit: Mit ihrem ersten Kita-Angebot stößt HABONA in ein noch kaum institutionalisiertes Marktsegment vor, was Anlegern eine sinnvolle Portfolioerweiterung bei ihren Investitionsentscheidungen ermöglicht. Aufgrund der Flexibilität der Kita-Gebäude auch für eine spätere anderweitige Nutzung werden sinnvollerweise die Risiken einer Spezialimmobilie hier weitestgehend minimiert, so dass wir den prognostizierten Anlageerfolg dieser sachwertorientierten Beteiligung für erreichbar halten.

Auszug aus 'k-mi' 23/2013 vom 07.06.2013