

INTREAL



**Habona
Nahversorgungsfonds
Deutschland**

2024/2025
Halbjahresbericht zum
30.09.2024



HABONA[®]
I N V E S T

Inhaltsverzeichnis

An unsere Anleger	2
Kennzahlen im Überblick.....	2
Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2024	2
Veränderungen im Berichtszeitraum.....	2
Bericht des Fondsmanagements.....	3
Marktbericht 2024/2025.....	6
Jahresbericht	13
Tätigkeitsbericht	13
Anlageziele und Anlagepolitik	13
Anlagegeschäfte	13
Wertentwicklung	13
Hauptanlagerisiken.....	14
Portfoliostruktur.....	16
Währungspositionen	19
Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum	19
Vermögensübersicht zum 30. September 2024	20
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil I: Immobilienverzeichnis	22
Direkt gehaltene Immobilien	22
Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2024.....	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht.....	24
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht	24
Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	25
Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen.....	26
Anhang.....	27
Angaben nach Derivateverordnung	27
Anteilwert und Anteilumlauf.....	27
Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände	27
Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB.....	27
Angaben zum Risikomanagementsystem	28
Vermietungsinformationen.....	29
Restlaufzeit der Mietverträge	29
Gremien	30
Kapitalverwaltungsgesellschaft.....	30
Geschäftsführung	30
Aufsichtsrat	30
Externe Bewerter für Immobilien	31

An unsere Anleger

Sehr geehrte Damen und Herren,

das von uns verwaltete offene Immobilien Publikums-Sondervermögen Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 (1. April 2024 bis 30. September 2024) abgeschlossen. Der vorliegende Bericht informiert über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des Berichtszeitraums.

Kennzahlen im Überblick

Kennzahlen zum Stichtag 30. September 2024

Fondsvermögen (netto)	132.461.131,41 EUR
Immobilienvermögen	
Immobilienvermögen gesamt (brutto)	141.285.000,00 EUR
- davon direkt gehalten	141.285.000,00 EUR
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0,00 EUR
Fondsobjekte	
Anzahl der Fondsobjekte gesamt	15
- davon über Immobilien-Gesellschaften gehalten	0
stichtagsbezogene Vermietungsquote in % der Nettosollmiete	98,4 %
Fremdkapitalquote ¹⁾	20,2 %

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Veränderungen im Berichtszeitraum

An- und Verkäufe	
Ankäufe	-
Verkäufe	-
Mittelzufluss/-abfluss (netto)	-7.690.949,01 EUR
Ausschüttung	
Endausschüttung am	26.08.2024
Endausschüttung je Anteil	0,90 EUR
Steuerliche Vorabauschüttung	0,00 EUR
Rücknahmepreis	51,69 EUR
Ausgabepreis	54,53 EUR

Bericht des Fondsmanagements

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

zum 30. September 2024 endete für den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland das Geschäftshalbjahr der aktuellen Berichtsperiode (1. April 2024 – 31. März 2025). Mit dem vorliegenden Halbjahresbericht möchten wir Sie über die wesentlichen Geschäftsvorfälle und Veränderungen während des abgelaufenen Berichtszeitraumes informieren.

Nahversorgungsimmobilien unverändert ein Stabilitätsanker

Der Berichtszeitraum war geprägt von weiter zunehmenden Unsicherheiten. Stand bisher die herausfordernde geopolitische Lage durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine im Fokus, so ist der ausufernde Nahost-Konflikt durch die zunehmende Einbindung von Nachbarstaaten hinzugetreten.

Wirtschaftlich betrachtet ist die Sorge vor einer anhaltend hohen Inflation in den letzten Monaten gesunken. Stattdessen wachsen die Rezessionsängste für die USA und den Euroraum, insbesondere aber für Deutschland. In der Folge dieser Entwicklung hat die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Kurs geändert und den Leitzins seit September 2024 kontinuierlich gesenkt. Entlang der (bereits erwarteten) Zinssenkungen vergünstigten sich auch die Finanzierungskonditionen für Immobiliendarlehen.

Im Verlauf des Geschäftshalbjahres hellte sich somit das Stimmungsbild für den deutschen Immobilienmarkt schrittweise auf. So wiesen die vom Verband der deutschen Pfandbriefbanken (vdp) ermittelten Immobilienpreisindizes für die Nutzungsarten Büro, Wohnen und Einzelhandel im zweiten Quartal 2024 erstmals wieder ein leichtes Plus gegenüber dem Vorquartal aus. Als Datengrundlage dienen die Transaktionsdaten von über 700 Banken.

Wie bereits in der Corona-Krise, beweist sich das auf Nahversorgung konzentrierte Immobilienportfolio des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland auch im soeben skizzierten Umfeld als widerstandsfähig und stabil:

Die demographische Entwicklung führt seit Jahren zu einer alternden Gesellschaft. Dank des medizinischen Fortschritts übersteigt die Lebenserwartung jeder neuen Generation dabei regelmäßig die der jeweiligen Elterngeneration. Hinzu kommt der anhaltende Zuzug von Menschen nach Deutschland, durch welchen die Bevölkerungszahl in den kommenden Jahren zusätzlich ansteigen wird. Das Mehr an Menschen führt zu einer höheren Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Aber auch die Art und Weise, wie wir leben und arbeiten, bedingt den weiter wachsenden Bedarf an Nahversorgungsinfrastruktur. Mit der Verbreitung des Homeoffice verschiebt sich auch der Konsum der Angestellten vom unmittelbaren Arbeitsumfeld hin zur wohnortnahen Versorgung.

Das beschriebene Marktumfeld erhöht die Nachfrage von Gütern des täglichen Bedarfs und versetzte die Mieter aus der Nahversorgung in die Lage, die inflationsbedingten Preissteigerungen an den Endverbraucher weiterzugeben. So werden indexierungsbedingte Mietsteigerungen über höhere Umsätze aus Lebensmittelverkäufen getragen. Die Mieteinnahmen im Habona Nahversorgungsfonds sind über langfristige Mietverträge mit einer durchschnittlichen Laufzeit von aktuell 10,6 Jahren gesichert. Die Vermietungsquote des Fonds liegt zum Geschäftsjahresende bei 98,4% und ist im Marktvergleich als Spitzenwert anzusehen. Der Fonds ist faktisch vollvermietet.

Dank der Nachhaltigkeitsstrategie des Fonds sowie des sich daraus ableitenden Stellenwerts von Energieeffizienz im Rahmen der Ankaufs- und Bewirtschaftungsstrategie sind die Fondsimmobilien technisch und energetisch zukunftssicher aufgestellt.

Langlaufende Finanzierungen

Der Anteil des Fremdkapitals im Fonds liegt zum 30.09.2024 bei moderaten 20,2% und damit deutlich unterhalb der erlaubten 30%-Grenze nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB). Alle Finanzierungen profitieren von einer langfristigen Zinsbindungen bei einem durchschnittlichen Sollzins von 1,41% p.a. und verfügen über eine Restlaufzeit von noch 5,3 Jahren. Die in der Vergangenheit gestiegenen Kreditzinsen haben in der Folge daher keine unmittelbar negative Auswirkung auf das Bestandsportfolio des Fonds.

Im Gegenteil: Da die Ankäufe seit Frühling 2022 vollständig mit Eigenkapital finanziert wurden, können bei weiter sinkenden Refinanzierungskosten Darlehen aufgenommen werden und daraus zusätzliche Ankäufe getätigt werden.

Fondsvolumen bei rund EUR 132,5 Mio.

Das Fondsvolumen des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland verringerte sich in den letzten sechs Monaten um rund EUR 9,2 Mio. Der Grund für diese Entwicklung war in erster Linie die Bedienung von Rückgabewünschen aus der vorhandenen Liquidität in Höhe von rund EUR 8,3 Mio. und die im August 2024 durchgeführte Rekordausschüttung an unsere Anleger in Höhe von rund EUR 2,45 Mio.. Darüber hinaus hatte der Fonds leichte Anpassungen der Verkehrswerte des Immobilienportfolios zu verzeichnen. Es erfolgten keine Besitzübergänge von An- oder Verkäufen.

Deutlich steigende Ausschüttung bei steuerlicher Attraktivität durch Teilfreistellung

Für das abgelaufene Geschäftsjahr 2023/2024 haben die Anleger des Fonds Ende August 2024 eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR je Anteil erhalten. Gegenüber dem Vorjahreswert wurde die Ausschüttung damit um EUR 0,20 EUR je Anteil bzw. +29% deutlich gesteigert. Gleichzeitig konnte im Sinne der Ausschüttungskontinuität ein erheblicher Anteil der erwirtschafteten Erträge (0,15 EUR/Anteil) auf neue Rechnung vorgetragen werden und damit die Substanz des Sondervermögens stärken.

Geschäftsjahr	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Ausschüttung in EUR/Anteil	0,60	0,61	0,70	0,90
<i>Steigerung</i>		1,7%	15%	29%

Mit einer steuerlichen Teilfreistellung von 60% der ausgeschütteten Erträge ergibt sich für die Anleger des Fonds außerdem ein Steuervorteil gegenüber einem gleichhohen Zinsertrag aus einer voll steuerpflichtigen Anlage wie beispielsweise einer Anleihe oder einem Geldmarktfonds.

Positive Rendite durch sichere Einnahmen

Der Fonds erzielte von April bis September 2024 eine BVI-Rendite von +0,62%. Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei +0,14% p.a. und bewegte sich damit deutlich oberhalb im Vergleich zum ungewichteten Branchendurchschnitt aller Immobilienfonds laut Statistik des BVI per 30.09.2024, welche zum gleichen Zeitraum -1,5% p.a. ausweist. Die Nettomieterrträge des Fonds sind hingegen im Betrachtungszeitraum um +0,95% gestiegen und tragen zur Erhöhung der Ausschüttung bei.

Die BVI-Rendite seit Auflage des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland liegt bei 9,10%.

Risikoreduzierung durch Anpassung der gutachterlichen Verkehrswerte

In den letzten sechs Monaten haben die beiden unabhängig voneinander agierenden Sachverständigen die Immobilienwerte, trotz konstanter oder steigender Einnahmen, marktbedingt angepasst (für nähere Details vergleiche habona-nahversorgungsfonds.de/news). Der durchschnittliche Bewertungsfaktor des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland reduzierte sich durch die Nachbewertungen somit von 20,50-fach auf das 20,25-fache der Jahresnettosollmiete.

Positive Entwicklung im Bestand

Das Habona Vermietungsmanagement hat im Berichtszeitraum einen großen Erfolg für alle Bestandsanleger des Habona Nahversorgungsfonds Deutschland erzielt: die Nettomieterrträge konnten um ca. +0,95% gesteigert und die bereits sehr hohe Vermietungsquote um ca. +0,1% auf 98,4% gefestigt werden.

Aus dem Portfolio konnte der Verkauf eines Nahversorgers Ende September 2024 erfolgreich beurkundet werden. Ein Besitzübergang ist für Ende des Kalenderjahres geplant. Der Verkaufspreis liegt leicht über dem Verkehrswert und stellt die adäquate Bewertung sowie die Marktgängigkeit der Fondsobjekte auch in einem herausfordernderen Marktumfeld unter Beweis. Der erzielte Verkaufserlös dient dabei vollständig der Unterstützung des Liquiditätsmanagements. Die Qualität des in den letzten Jahren aufgebauten Immobilienportfolios bleibt dabei unverändert gut.

Positiver Ausblick

Die eingeleitete Zinswende der Notenbanken lassen die Transaktionsmärkte wieder anspringen und reduzieren somit zugleich stetig den Druck auf die Immobilienbewertung. Die Stabilität unser Mieter in Kombination mit deren positiven Wachstumsaussichten, werden die Nachfrage von institutionellen Immobilieninvestoren in die Nutzungsart Nahversorgung weiter steigern, während andere Nutzungsarten abgebaut werden.

Stabile Mieteinnahmen, positive Zukunftsaussichten unserer Mieter und sinkende Zinsen liefern die Basis für den weiteren Ertrag, den wir für Sie erwirtschaften. Der Fonds ist solide aufgestellt und bereit für den nächsten positiven Immobilienzyklus.

Neben den Jahres- und Halbjahresberichten informieren wir Sie auch gern mit unserem monatlichen FactSheet und Fondsupdate. Diese und andere aktuellen Informationen rund um den Habona Nahversorgungsfonds Deutschland finden Sie auf der Homepage unter habona-nahversorgungsfonds.de.

Mit den besten Grüßen



Asset- & Property Manager



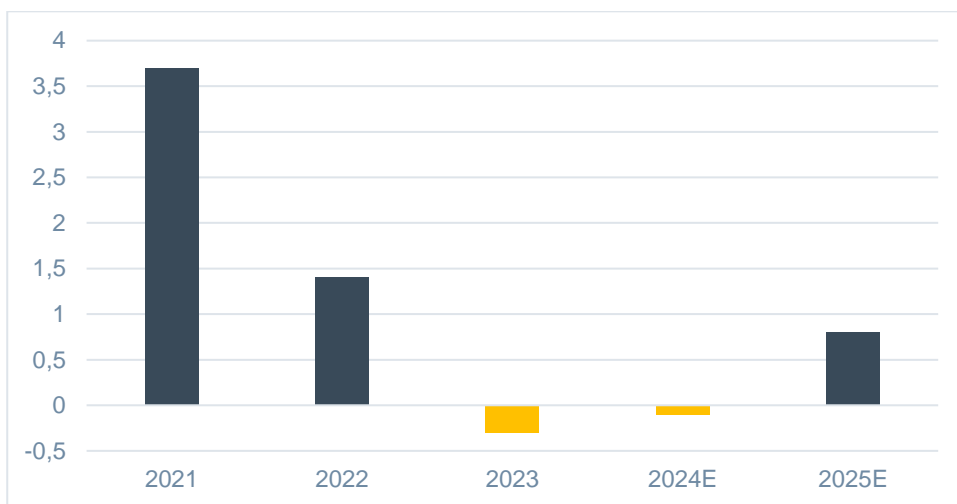
Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Marktbericht 2024/2025

Stand 08. Oktober 2024

Die gesamtwirtschaftliche Situation ist weiterhin von den Auswirkungen des Ukraine-Krieges und seinen Folgeeffekten geprägt und dämpfen nun mehr seit mehr als zwei Jahren die konjunkturelle Entwicklung. Einige Sektoren wie die Auto-, Stahl- und Chemieindustrie sehen im globalen Maßstab zudem großen wettbewerblichen Herausforderungen entgegen. Gegenüber anderen Volkswirtschaften werden eine zu geringe Investitionsquote, Arbeitsproduktivität und Innovationskraft der heimischen Unternehmen beklagt. Auch 2024 wird die deutsche Wirtschaft nach Auffassung führender Wirtschaftsforscher DIW Berlin, ifo, WIFO, IfW Kiel, IWH sowie RWI in der Rezession verbleiben. Demnach schrumpft das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt bis Ende des Jahres 2024 um 0,1 Prozent, nachdem es 2023 um 0,3 Prozent zurück ging. Wegen der strukturellen Schwäche bleiben auch die Prognosen für 2025 mit einem möglichen Realwachstum von 0,8 Prozent sehr vorsichtig.¹

Abb. 1: Konjunkturprognose: Entwicklung Bruttoinlandsprodukt, in Prozent, 2021 -2025E; Quelle: Herbstgutachten 2024, Gemeinschaftsdiagnose



Konsumklima

Das Konsumklima hat sich im Jahresverlauf leicht erholt, wenngleich insgesamt auf niedrigem Niveau. Hierfür sind die guten Lohnabschlüsse der letzten Monate verantwortlich, für die 2024 ein Plus von durchschnittlich 4,7 Prozent nominal prognostiziert wurde² und die im 1. Quartal 2024 schon 3,8 Prozent real erreichten – der stärkste Anstieg seit 2008.³ Konsumforscher waren Anfang des Jahres dennoch vorsichtig, was die Entwicklung der Kaufkraft in 2024 betrifft. Prognostiziert wurde ein Nominalzuwachs von 2,8 Prozent,⁴ was bei einer angenommenen Inflation von 2,2 Prozent bis Ende des Jahres⁵ ein kaum spürbares Realwachstum bedeutet hätte. Tatsächlich nahm vor dem Hintergrund der unsicheren

¹ DIW Berlin: Herbstgutachten 2024. Online unter: https://www.diw.de/de/diw_01.c.915099.de/gemeinschaftsdiagnose_herbst_2024__deutsche_wirtschaft_im_umbruch_konjunktur_und_wachstum_schwach.html

² Ifo Schnelldienst Nr. 76. Online unter: <https://www.ifo.de/publikationen/2023/aufsatz-zeitschrift/lohnsteigerung-fuer-2024-erwartet-so-wie>

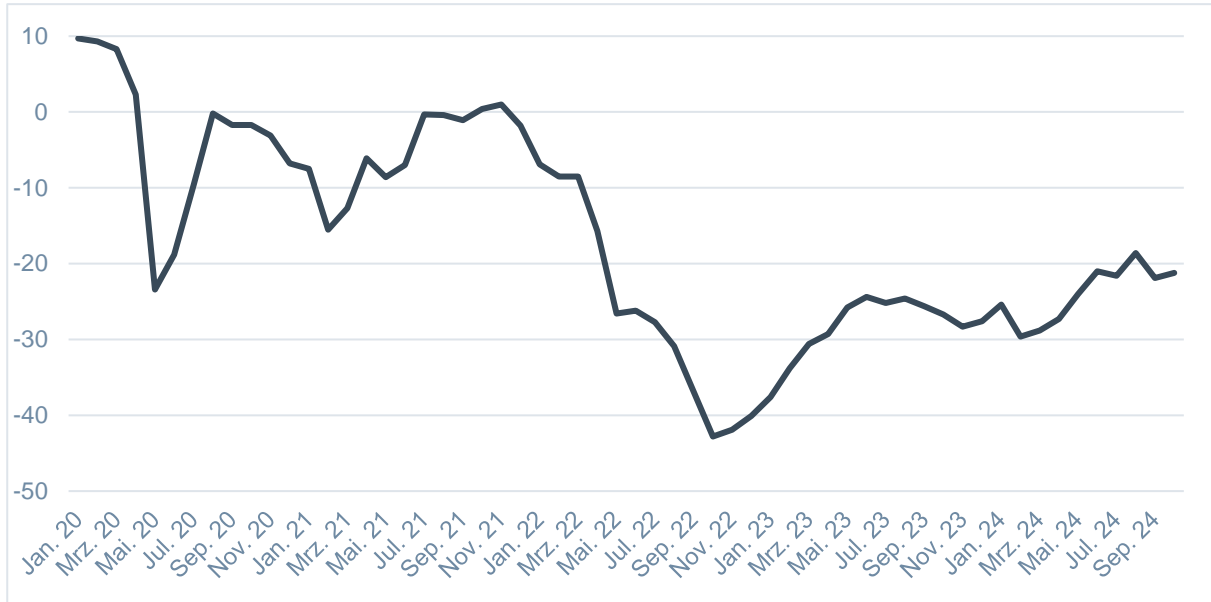
³ destatis, Pressemitteilung Nr. 211. Online unter: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2024/05/PD24_211_62321.html

⁴ NIQ-GfK Pressemitteilung v. 29.01.2024. Online unter: <https://nielseniq.com/global/de/insights/report/2024/bild-des-monats-gfk-kaufkraft-deutschland-2024/>

⁵ Ifo Konjunkturprognose Sommer 2024. Online unter: <https://www.ifo.de/fakten/2024-06-20/ifo-konjunkturprognose-sommer-2024-neuehoffnung-aber-noch-kein-sommermaerchen>

gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen zuletzt die Sparneigung der Deutschen wieder zu, sodass die effektive Kaufkraft auch 2024 hinter der Lohnentwicklung zurückbleiben wird. Insofern ist es nicht wahrscheinlich, dass der private Konsum der Wirtschaft absehbar nennenswerte Impulse geben kann.⁶

Abb. 2: GfK Konsumklima: Indexwerte Januar 2020 – September 2024E; Quelle: GfK



Einzelhandelsumsatz

Basierend auf verbandseigenen Prognosen des deutschen Einzelhandels sowie Marktforschungsdaten könnte der Einzelhandelsumsatz 2024 um insgesamt 3 Prozent nominal wachsen.⁷ Bei einer angenommenen Inflation von 2,2 Prozent stünde bis Ende des Jahres real ein kleines Plus.

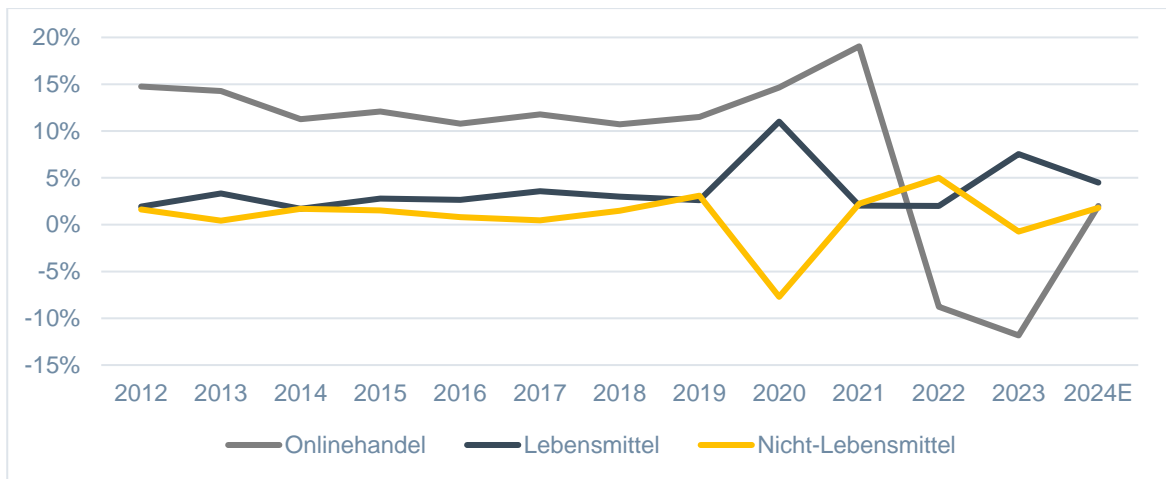
In den Branchen und Vertriebskanälen des deutschen Einzelhandels ist die Dynamik allerdings unterschiedlich ausgeprägt. Wie auch in den allermeisten Vorjahren wächst der deutsche Lebensmitteleinzelhandel überdurchschnittlich; 2024 um voraussichtlich 4,5 Prozent bis Ende des Jahres. Der Einzelhandel mit Nichtlebensmitteln dürfte dagegen nur um 1,8 Prozent wachsen und damit nach kurzer Aufholphase 2022 real bereits wieder schrumpfen. Der Onlinehandel hat nach der Rückbildung seiner Umsatzrekorde in der Pandemie den Boden offenbar erreicht, kann aber mit voraussichtlich nur rund 2 Prozent Nominalwachstum nicht an seine Erfolge im vergangenen Jahrzehnt anschließen.⁸

⁶ GfK Konsumklima September 2024. Online unter: <https://www.gfk.com/de/presse/moderate-erholung-des-konsumklimas>

⁷ Habona Research Center, eigene Prognose auf Basis von bevh, GfK, HDE

⁸ (ebd.)

Abb. 3: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel: Lebensmittel, Nicht-Lebensmittel, Onlinehandel in Prozent p.a., 2012 – 2024E, Quellen: Habona Research Center auf Basis bevh, destatis, GfK



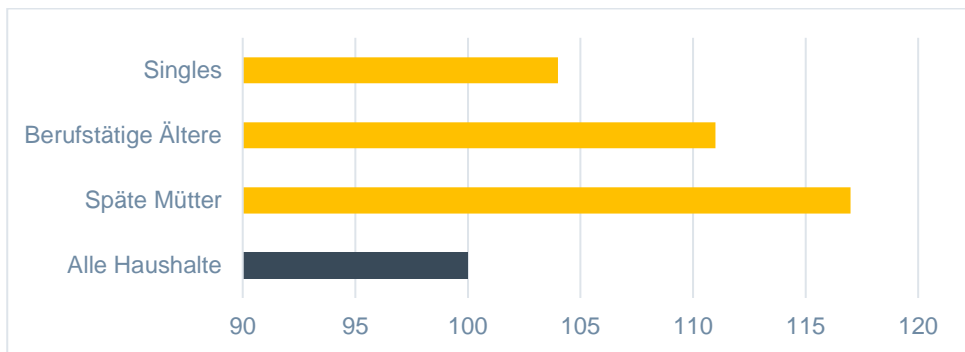
Lebensmittelumsatz

Die positive Situation im Lebensmitteleinzelhandel im Jahr 2024 geht wie auch im Vorjahr auf gestiegene Preise vor allem bei Handelsmarken zurück. Darüber hinaus hat nach Marktforschungserkenntnissen auch die Qualitätsnachfrage wieder zugenommen, die auf dem Höhepunkt der Inflation 2022 zwischenzeitlich zurück gegangen war.

Der strukturelle Aufwärtstrend der Lebensmittelumsätze, der in den letzten Jahren immer oberhalb der Inflationsrate lag, ist intakt und dürfte durch folgende Nachfrageimpulse weit in das Jahrzehnt oder darüber hinaus wirken:

- eine durch Migration wachsende quantitative Nachfragebasis,⁹
- eine durch den demografischen Wandel wachsende qualitative Nachfragebasis, insbesondere durch den weiteren Zuwachs der Zahl an Single-Haushalten, älteren Arbeitnehmern sowie späten Müttern, die jeweils überdurchschnittliche Lebensmittelausgaben pro Kopf tätigen.¹⁰

Abb. 4: Pro-Kopf-Ausgaben für Lebensmittel nach Haushaltstyp; indexiert, alle Haushalte = 100; Quellen: destatis (2018), GfK (2024), IW Köln (2017)

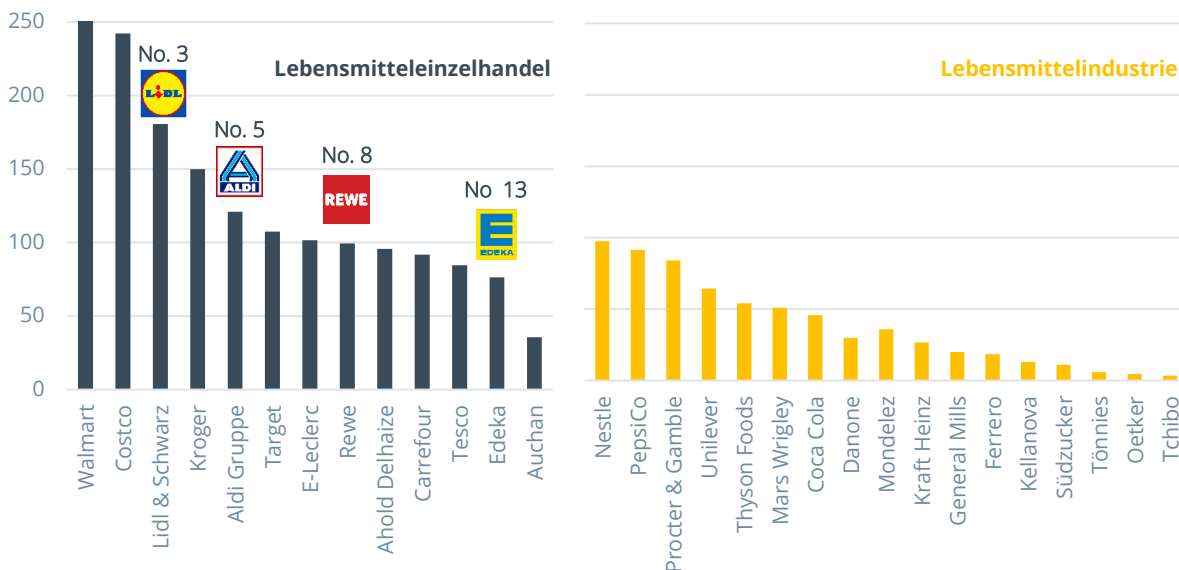


Die Lebensmitteleinzelhändler in Deutschland profitieren schon seit langem von ihrer starken Marktposition sowohl gegenüber den Verbrauchern als auch den Produzenten. Damit verbunden ist eine hohe Preissetzungsmacht auf der Einkaufs- wie auch auf der Verkaufsseite. In der Konsequenz steigen die bezahlten Preise für Lebensmittel in Deutschland regelmäßig stärker als der Verbraucherpreisindex. Neben bloßen Preiserhöhungen des gleichen Produktes begünstigen Nachfragetrends wie die Orientierung nach höherwertigen und damit teureren Produkten die Umsatzentwicklung.

⁹ BBSR: Bevölkerungsprognose bis 2045. Online unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/bevoelkerungsprognose-2045.html>

¹⁰ Angaben Singles: destatis (2018); Angaben Ältere Berufstätige / Späte Mütter (über 35 Jahre): IW Köln (2017)

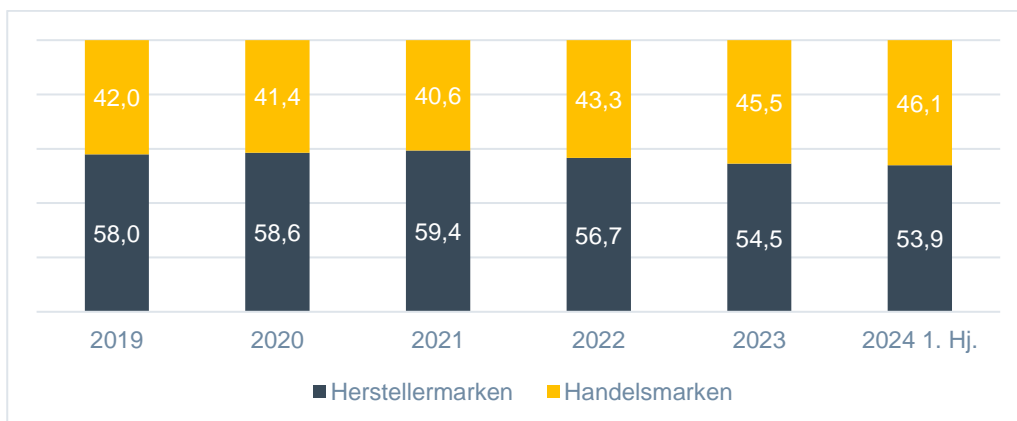
Abb. 5: Größte Lebensmitteleinzelhändler vs. größte Lebensmittelproduzenten, global, in Milliarden USD, 2023; Quelle: Habona Research Center auf Basis von Unternehmensangaben¹¹



Der in Deutschland von einer wachsenden Qualitätsnachfrage geprägte Langfristtrend wird phasenweise allerdings von mehr oder weniger ausgeprägter Preissensibilität der Kunden überlagert. In den Inflationsjahren 2022 und 2023 hatten Verbraucher verstärkt auf günstige Preiseinstiegsprodukte der Händler – sogenannte Handelsmarken – zurückgegriffen, um das eigene Budget einhalten zu können. Nach Abklingen der Inflation auch bei Lebensmitteln seit Anfang 2024 ist die zuvor hohe Preissensibilität einem gewissen Pragmatismus gewichen: Dabei ist eine wieder anziehende Nachfrage nach Premiumprodukten zu verzeichnen, die aber bevorzugt als günstigere Handelsmarke, denn als teurere Herstellermarke erworben wird.¹²

Das aktuelle Kundenverhalten spiegelt sich auch der längerfristigen Entwicklung von Handels- und Herstellermarken wider. Dabei ist zwischen 2019 und 2024 ein genereller Rückgang der Herstellermarken am Gesamtumsatz im Lebensmitteleinzelhandel zu verzeichnen gewesen, unterbrochen von den Pandemie-Jahren 2021 und 2022. Um beim Kunden zu punkten, waren die Hersteller immer häufiger gezwungen, ihre Produkte als Promotionsware mit zeitweise deutlichen Preisnachlässen anzubieten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 konnten die Umsätze der Herstellermarken deshalb nur um rund 4 Prozent gesteigert werden, während es bei Handelsmarken um rund 14 Prozent gelang.¹³ Die Verschiebung der Marktdominanz zugunsten der Lebensmittelhändler hält damit an.

Abb. 6: Umsatzmarktanteile von Hersteller- und Handelsmarken, 2019 – 2024 1. Hj., in Prozent; Quelle: GfK Consumer Index Juni und August 2024



¹¹ Walmart 609 Mrd. USD

¹² GfK Consumer Index August 2024: Online unter: https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI_08_2024.pdf

¹³ GfK Consumer Index Februar 2024: Online unter: https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI_02_2024.pdf

Betriebsformen des Lebensmitteleinzelhandels

Vor dem Hintergrund der wachsenden Bedeutung der Handelsmarken beginnen die bisherigen Abgrenzungen zwischen Supermarkt und Discounter zu verschwimmen. Sowohl Discounter als auch Supermärkte erhöhen ihren Anteil an Premi- umhandelsmarken. Supermärkte listen nach Bedarf eigene Preiseinstiegsmarken ein. Unter Druck geraten die sogenann- ten Mittemarken der Hersteller, die immer mehr Konsumenten weder in Sachen Qualität und Image noch hinsichtlich des Preises einen Kaufanreiz bieten.¹⁴

Der Zeitraum Januar bis August 2024 belegt die Balance zwischen Supermarkt und Discounter, den beiden stärksten Betriebsformen im deutschen Lebensmitteleinzelhandel. So sind bei einem Anstieg des Gesamtlebensmittelumsatzes von 2,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum die Umsätze von Supermärkten und Discounter um 3,7 bzw. 3,8 Prozent gewachsen. Das Nachsehen hatten bisher wiederum großformatige SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte, die in der selben Zeit nur um 1 Prozent zulegen konnten; der Fachhandel musste sogar 6,7 Prozent abgeben.¹⁵ Der Onlinehandel mit Lebensmitteln konnte nach einem Minus von 6,9 Prozent 2023 gegenüber 2022 nun auf ein Plus von 4 Prozent im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem ersten Halbjahr 2023 wachsen.¹⁶ Angesichts des geringen Marktanteils von online gehandelten Lebensmitteln je nach Abgrenzung und Quellenlage zwischen 1,6 und 2,9 Prozent am Gesamtumsatz ist das Wachstum von E-Food weiterhin zu gering, um das Marktgefüge zulasten stationärer Vertriebsformen zu verändern. Markt- forschungsdaten zeigen zudem, dass Onlineshops mit einem Lebensmittelvollsortiment als direkte Wettbewerber von Le- bensmittelmärkten nur auf einen Marktanteil von 0,2 Prozent kommen.¹⁷

Abb. 7: Umsatzentwicklung Lebensmitteleinzelhandel nach Betriebsformen, Januar – August 2024 ggü. Vorjah- reszeitraum, in Prozent; Quelle: GfK Consumer Index August 2024

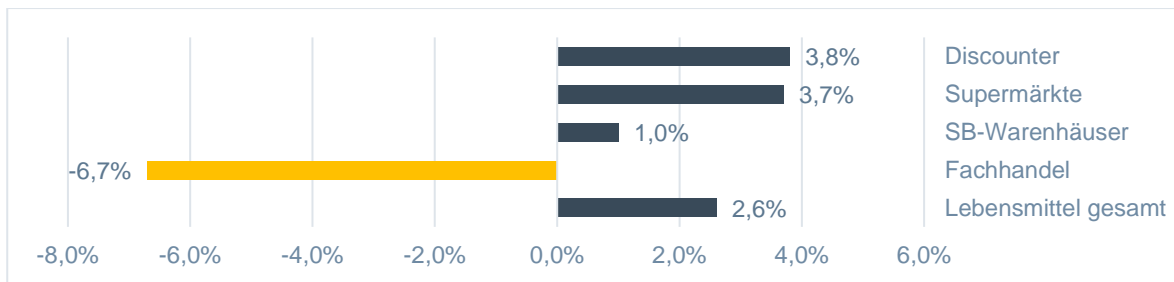
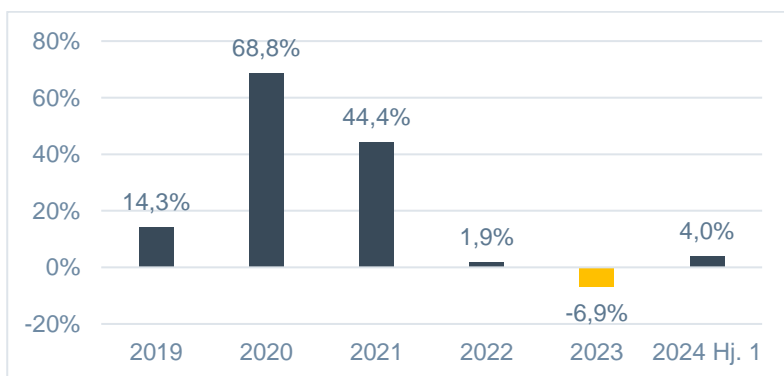


Abb. 8: Umsatzentwicklung E-Food, 2019 – 1. Hj. 2024, in Prozent; Quelle: bevh Zeitreihenveröffentlichungen



¹⁴ GfK Consumer Index August 2024: Online unter: https://www.gfk.com/hubfs/Consumer%20Index/CI_08_2024.pdf

¹⁵ ebd.

¹⁶ bevh Pressemitteilung v. 24.01.2024: <https://bevh.org/detail/umsaetze-im-e-commerce-erreichen-talsole> sowie v. 09.04.2024: <https://bevh.org/detail/online-umsaetze-mit-mode-und-lebensmitteln-stabilisieren-sich> und v. 08.07.2024: <https://bevh.org/detail/e-commerce-dreht-zur-jahresmitte-aus-dem-minus>

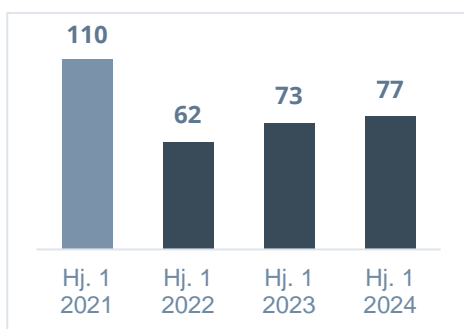
¹⁷ GfK (2024)

Investmentmarkt

Der Transaktionsmarkt für Gewerbeimmobilien ist weiterhin von einer Umorientierung einiger institutioneller Investorengruppen betroffen, infolgedessen die Nachfrage nach Immobilien insgesamt verhalten bleibt. Darunter fallen Anleger, die aktuell höhere Renditeerwartungen an die Immobilie stellen, sowie solche, die strukturell von der Käuferseite auf die Verkäuferseite gewechselt sind, z.B. Pensionskassen, die nach einer langen Aufbauphase des Kapitalstocks in eine neue Phase der Rückführung an die Versicherten eintreten.¹⁸

Durch die Zurückhaltung volumenstarker Investoren hatten auch die Preise für Nahversorgungsimmobiliien nach dem Allzeithoch 2021 zwischenzeitlich nachgegeben. Wieder nachgebende Finanzierungszinsen sowie die günstigen Nachfragebedingungen für Lebensmittel haben den Transaktionsmarkt für Nahversorgungsimmobiliien wiederbelebt. Die Zahl der Retail-Investments unterhalb von 25 Millionen Euro pro Transaktion, also jene Investmentkategorie, in der vor allem Nahversorgungsimmobiliien angesiedelt sind, steigt seit 2023 wieder an.¹⁹ Investoren, die nach der Preiskorrektur einen Wiedereinstieg erwägen, sind private Investoren, Family Offices und Versicherungen, die bestimmte Immobiliensegmente als langfristigen Wertspeicher ansehen.²⁰

Abb. 9: Anzahl Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien, Investments unter 25 Mio. Euro, 2021 – 2024, jeweils Halbjahr 1; Quelle: JLL



Investoren, die aktuell als Käufer auftreten, gehen davon aus, dass die Preiskorrektur bei Nahversorgungsimmobiliien trotz des vergleichsweise hohen Preisniveaus gegenüber anderen Einzelhandelsimmobilien weitgehend vollzogen wurde. Waren Nahversorgungsimmobiliien am Anfang des Zyklus 2009 noch die preisgünstigste Assetklasse mit den höchsten Spitzenrenditen, zählen sie 2024 zur teuersten Assetklasse mit den niedrigsten Renditen. Die Gründe liegen zum einen darin, dass Investoren bei Nahversorgern aktuell das geringste Ertrags- und Wertrisiko sehen, zum anderen heute eine deutlich höhere Immobilienqualität als vor 15 Jahren vorliegt, die zu höheren Baukosten geführt hat. Nachdem sich die Kaufpreise während der Niedrigzinsperiode noch stärker als die Baukosten entwickelt hatten, hat sich die Lücke annähernd wieder geschlossen und nun ein Gleichgewicht eingestellt.

¹⁸ Habona Research Center (2024)

¹⁹ JLL Retail Talk v. 21. 08.2024

²⁰ Vgl. Christoph von Schwanenflug, Alexander Heintze: Lebensmittel ziehen den Handel, in: ImmobilienZeitung Nr. 47/2023. Online unter: <https://www.iz.de/maerkte/news/-lebensmittel-ziehen-den-handel-2000021265>

Ausblick Nahversorgungsimmobilie – Gesunde Mieter, potenzialstarke Immobilien

Der deutsche Lebensmitteleinzelhandel hat erneut bewiesen, dass auch in unsicheren Konjunkturphasen das Umsatzniveau nicht nur gehalten, sondern sogar ausgebaut werden kann. Selbst in den vergangenen Inflationsjahren wurde noch ein Realwachstum erzielt. Auch das erste Halbjahr 2024 deutet auf fortgesetzte reale Zuwächse hin.

Umsatzwachstum ist eine Voraussetzung für den Aufbau globaler Einkaufsmacht. Nicht zuletzt aufgrund ihres großen Einkaufsvolumens haben die vier großen deutschen Handelsunternehmen, die Aldi-Gruppe, die Edeka Gruppe, Lidl & Schwarz sowie die Rewe-Gruppe, eine globale Marktstellung erreicht, die es ihnen erlaubt, Einkaufspreise gegenüber allen Lebensmittelherstellern der Welt zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Etwa ebenso gut gelingt es ihnen, in einer Quasi-Oligopolstellung Preiserhöhungen gegenüber dem Endverbraucher durchzusetzen. Im Ergebnis können sie inflationsbedingte Kostensteigerungen in höherem Maße weitergeben, als sie selbst davon betroffen sind.

Die langfristig vermietete Nahversorgungsimmobilie mit einem der großen Handelskonzerne als Ankernutzung profitiert von einem bonitätsstarken Mieter, der in der Lage ist, auch steigende Mieten zuverlässig zu erwirtschaften. Da die Lebensmittelumsätze bisher schneller gewachsen sind als der Verbraucherpreisindex, nimmt an langfristig angemieteten Standorten der Mietanteil am Umsatz sukzessive ab, bis Spielraum für eine Modernisierung und/oder Erweiterung der Fläche und die Umlegung der Kosten auf eine dann höhere Miete „kostenneutral“ möglich werden. Über die Jahre entwickelt sich sowohl aus Vermieter- wie auch aus Mietersicht eine vorteilhafte Partnerschaft. Die im Zuge der Baugesetzbuchnovelle geplante Gesetzesänderung die Grenze für Großflächigkeit von 800 m² auf 1.200 m² anzuheben, dürfte die Kooperation von Mieter und Vermieter an etablierten Standorten mit genügender Grundstücksgröße und Nachfragebasis im Einzugsgebiet intensivieren und für beide Seiten Entwicklungspotenziale freisetzen.

Der geringe Zubau von Lebensmittelmärkten wirkt sich zusätzlich stabilisierend auf die Werthaltigkeit und Produktivität der Altbestände aus. Bei insgesamt nur noch sehr moderat wachsender Verkaufsfläche im deutschen Lebensmitteleinzelhandel führt das Realwachstum zu steigenden Umsätzen pro Quadratmeter Ladenfläche und damit zu einer grundsätzlich höheren Wirtschaftlichkeit des Mieters. Ein wirtschaftlich gesunder Mieter ist die Grundlage für einen stabilen und später auch wieder steigenden Immobilienwert. Das wieder anziehende Investoreninteresse an gut vermieteten Nahversorgungsimmobilien deutet darauf hin, dass die Preiskorrekturen im Wesentlichen abgeschlossen sind und der Immobilienzyklus von Neuem beginnt.

Jahresbericht

Tätigkeitsbericht

Anlageziele und Anlagepolitik

Der Habona Nahversorgungsfonds Deutschland strebt entsprechend dem Grundsatz der Risikomischung den Aufbau eines Portfolios mit mehreren direkt und ggf. auch indirekt gehaltenen Immobilien an. Anlageziel ist dabei das Erwirtschaften einer langfristig wettbewerbsfähigen Rendite mit jährlichen Ausschüttungen, bestehend aus regelmäßigen Erträgen, insbesondere aufgrund zufließender Mieten, und ggf. ergänzt um einen kontinuierlichen Wertzuwachs der Immobilien. Der Investitionsschwerpunkt liegt auf in Deutschland gelegenen Nahversorgungsimmobiliën/-zentren, die sich durch das Angebot von Gütern des täglichen Bedarfs, vor allem Lebensmittel, aber auch Dienstleistungen auszeichnen. Neben Lebensmittelmärkten und Kindertagesstätten gehören auch Nahversorgungsimmobiliën mit Koppelnutzungen zum Investitionsspektrum des Fonds. Hierzu zählen Nahversorgungs-, Stadtteil- und Quartierszentren, die zusätzlich zum Lebensmittel-/Drogerieangebot bzw. zu Kindertagesstätten ein ergänzendes Angebot an Waren und Dienstleistungen bereithalten, die typischerweise in derartigen Agglomerationen zu erwarten sind. Hierbei kann es sich u.a. handeln um andere Einzelhandelsnutzungen, Arzthäuser, Gastronomie sowie Immobilien mit Büro- und wohnwirtschaftlicher Nutzung (unter anderem auch betreutes Wohnen, Studentenwohnungen und Mikroapartments).

Bei der Auswahl der Immobilien für das Sondervermögen sollen deren längerfristige Ertragskraft sowie eine Streuung nach Lage, Größe, Nutzung und Mietern beachtet werden.

Anlagegeschäfte

Im Berichtszeitraum wurden keine Ankäufe oder Verkäufe von Immobilien getätigt.

Wertentwicklung

Das Nettofondsvermögen des Publikums-AIF Habona Nahversorgungsfonds Deutschland beträgt zum Berichtsstichtag 132.461.131,41 EUR (zum 31. März 2024 141.631.876,35 EUR) bei umlaufenden Anteilen von 2.562.507 Stück (zum 31. März 2024 2.709.610 Stück). Der Anteilpreis in Höhe von 51,69 EUR ist im Vergleich zum 31. März 2024 (52,27 EUR) um 0,58 EUR gesunken. Zum 26. August 2024 erfolgte darüber hinaus eine Ausschüttung in Höhe von 0,90 EUR je Anteil. Die rollierende Rendite über die letzten 12 Monate lag bei 0,14% p.a. (nach BVI-methode).

Gemäß § 165 Abs. 2 Nr. 9 KAGB weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherige Wertentwicklung keinen Indikator für die künftige Entwicklung darstellt.

Hauptanlagerisiken

Der Fonds Habona Nahversorgungsfonds Deutschland hat das Risikoprofil „Core“ und investiert gemäß der Fondsstrategie ausschließlich in Deutschland, einem stabilen Immobilienmarkt mit einem geringen systematischen Risiko. Der Fonds investiert vorwiegend in Immobilien mit den Nutzungsarten Nahversorgungszentren, Lebensmittelmärkte, Kindertagesstätten, sowie zu einem geringen Anteil in Gastronomie, Hotels und Wohnen als Nebennutzung. Investitionen in nicht von der Fondsstrategie umfasste Nutzungsarten oder Länder bestehen nicht.

Bei dem Fonds handelt es sich um einen ESG-Fonds nach Art. 8 der EU-Offenlegungsverordnung.

Neben den grundsätzlichen systematischen Risiken, wie z. B. der politischen Instabilität oder dem Eintritt von Finanzmarkt- und Immobilienmarktkrisen, birgt die Anlage in Immobilienfonds typischerweise weitere wirtschaftliche Risiken, die nachfolgend erläutert werden.

Im Einklang mit den KAMaRisk werden die folgenden Risiken betrachtet: Marktpreisrisiken, Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiken, Liquiditätsrisiken und operationelle Risiken. Ergänzend werden grundsätzlich das Kredit- und das ESG-Risiko ermittelt.

Marktpreisrisiken wie z.B. das Abwertungsrisiko, das durch einen potenziellen Wertverfall der Verkehrswerte der Immobilien entstehen kann, werden zum Abschlussstichtag als mittel eingestuft.

Der Fonds hält keine Fremdwährungspositionen. Das Fremdwährungsrisiko wird daher zum Abschlussstichtag als nicht vorhanden eingestuft.

Neben weiteren Effekten kann es durch Entwicklungen im Markt zu Verletzungen der Anlagegrenzen des Fonds kommen. Zum Abschlussstichtag besteht eine Anlagegrenze im Warnbereich, jedoch keine Grenzverletzungen. Eine Anlagegrenze befindet sich im Warnbereich, wenn die aktuelle Auslastung einer Anlagegrenze weniger als drei Prozentpunkte vom Grenzwert entfernt liegt.

Für den Fonds werden marktbezogene Stresstests durchgeführt. Dabei werden, sofern zutreffend, die Auswirkungen extremer Entwicklungen von Verkehrswerten, Mieteinnahmen, Währungskursen, Liquidität und Verkehrswerten der Investmentanteile und die damit verbundenen Folgen für das Sondervermögen betrachtet. Zum Abschlussstichtag ergibt sich bei Eintritt der gewählten Stresstestszenarien ein potenziell mittlerer Einfluss auf den Anteilpreis des Fonds.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Markt-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit einer Immobilie oder dem Markt. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen Länder, Mieterbranchen und Nutzungsarten als hoch eingestuft, wobei die Risikokonzentrationen in den Bereichen Länder und Nutzungsarten als strategiekonform angesehen werden. Das Klumpenrisiko aus der Altersstruktur der Objekte wird als mittel eingestuft. Das Risiko aus dem Bereich Orte wird gering bewertet.

Das Kontrahenten- bzw. Adressenausfallrisiko ist im Wesentlichen durch den Ausfall von Vertragspartnern, insbesondere von Mietern, gegen die das Sondervermögen Ansprüche hat, geprägt, wodurch für den Fonds Verluste entstehen können. Unter Beachtung der Diversifikation und der Mieterbonität sowie der vorhandenen offenen Mietforderungen wird das Risiko des Mietausfalls zum Abschlussstichtag als gering eingeschätzt. Die offenen Mietforderungen setzen sich aus noch nicht gezahlten Mieten und Nebenkosten zusammen. Das Leerstands- und damit zusammenhängende Neuvermietungsrisiko werden auf Basis der auslaufenden Mietverträge sowie der Ausfallwahrscheinlichkeit zum Abschlussstichtag ebenfalls als gering eingestuft.

Zum Abschlussstichtag befinden sich keine Projektentwicklungen im Fonds. Das Projektentwicklungsrisiko wird daher als nicht vorhanden eingestuft.

Zum Abschlussstichtag werden mit dem Fonds keine Investmentanteile gehalten. Daher wird das Risiko aus Zielfonds als nicht vorhanden bewertet.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kontrahenten-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Mieterstruktur. Zum Abschlussstichtag wird das Klumpenrisiko aus der Restlaufzeit der Mietverträge als gering eingestuft.

Liquiditätsrisiken haben ihre Ursache in Zahlungsverpflichtungen, die durch die zur Verfügung stehenden Liquiditätsbestände und den für den Betrachtungszeitraum erwarteten Cashflow nicht aufgefangen werden können und insgesamt keine Refinanzierungsmöglichkeiten bestehen. Diese Risiken können sich insbesondere aus möglichen Investitionen ergeben, die im Vorfeld nicht planerisch erfasst wurden, aber aufgrund gesetzlicher oder sonstiger Gegebenheiten unumgänglich sind. Unter der Annahme einer Vollausschüttung und unter Berücksichtigung der kurzfristigen Verbindlichkeiten sowie vorhandener Refinanzierungsmöglichkeiten besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Liquiditätsrisiko.

Zinsänderungsrisiken können daraus entstehen, dass ein Darlehen eines durch Fremdkapital finanzierten Objekts prolongiert werden muss und die dann entstehenden Zinsaufwendungen höher sind als die während der vorherigen Zinsfestschreibung. Aufgrund der vereinbarten Zinsbindung und der prognostizierten Zinsentwicklung besteht zum Abschlussstichtag ein geringes Zinsänderungsrisiko.

Weiterhin wird das Vorhandensein von Kredit-Klumpenrisiken untersucht. Klumpenrisiken entstehen, wenn aufgrund der vorliegenden Strukturen Risiken nicht bzw. nur eingeschränkt gestreut werden. Die bewerteten Risikokonzentrationen stehen in direktem Zusammenhang mit der Fremdfinanzierung. Zum Abschlussstichtag werden die Klumpenrisiken aus den Bereichen der Zinsbindung und der Restlaufzeit der Darlehen als mittel eingestuft.

ESG-Risiken bestehen insbesondere in den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung. Bei Eintritt können sie sich negativ auf die Objekt- und Fondsrendite auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Physische Risiken ergeben sich aus der Lage der Immobilie. Als solche gelten insbesondere einzelne Extremwetterereignisse und deren Folgen. Physische Risiken können jedoch auch indirekte Folgen wie beispielsweise der Zusammenbruch von Lieferketten oder die Aufgabe bestimmter Geschäftstätigkeiten haben. Das physische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet. Transitorische Risiken ergeben sich durch die Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft. Politische Entscheidungen können dazu führen, dass sich fossile Energieträger verteuern oder verknappen. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken, bspw. wenn Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner die geltenden Anforderungen an die Berücksichtigung von Nachhaltigkeit nicht oder nicht vollständig erfüllen können. Die Bewertung des transitorischen Risikos erfolgt anhand des Stranding Zeitpunktes aus dem CRREM-Modell bzw. der Energieeffizienzklassen aus dem Energieausweis. Das transitorische Risiko wird zum Abschlussstichtag als mittel bewertet.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Unsicherheit, die von hohen Zinsen und auftretenden Insolvenzen in Verbindung mit gestiegenen Rohstoffpreisen und unsicheren Wertentwicklungen geprägt ist, besteht ein grundsätzliches Risiko, dass die kalkulierten Renditen auf Fondsebene nicht wie geplant erreicht werden können. Die steigenden Zinsaufwendungen, die Notwendigkeit, statt mit Fremd- mit Eigenkapital zu finanzieren, und die Unsicherheit über die erzielbaren Veräußerungserlöse können sich negativ auf die Fondsperformance auswirken.

Die grundsätzlich bestehenden operationellen Risiken auf Ebene des Sondervermögens durch exogene Einflüsse oder auf Ebene der verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft beziehen Risiken ein, die im Rahmen der Verwaltung der Sondervermögen unter anderem aufgrund von fehlerhaften Prozessabläufen, IT-bedingten Schwachstellen bspw. durch Cyberrisiken, externen Ereignissen oder Risiken aus Rechtsstreitigkeiten entstehen. Im Berichtszeitraum wurden neben den genannten keine wesentlichen operationellen Risiken identifiziert.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden insgesamt keine bestandsgefährdenden Risiken identifiziert. Weiterhin wurden keine von der Strategie wesentlich abweichenden Geschäfte oder Risikokonzentrationen verzeichnet. Insgesamt ist das Rendite-Risikoprofil strategiekonform und ausgewogen.

Weitere Angaben zum Risikomanagementsystem entnehmen Sie bitte dem Anhang.

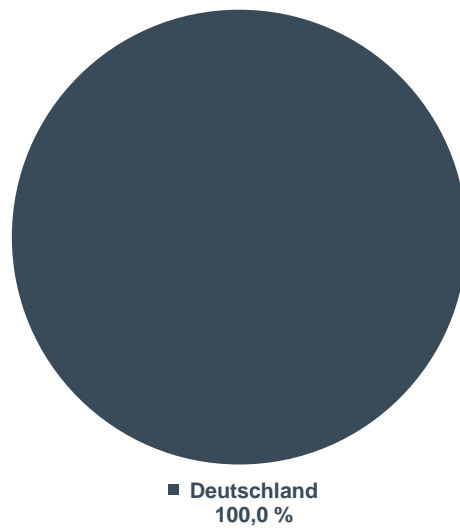
Portfoliostruktur

Zum Berichtsstichtag enthält das Portfolio 15 Immobilien.

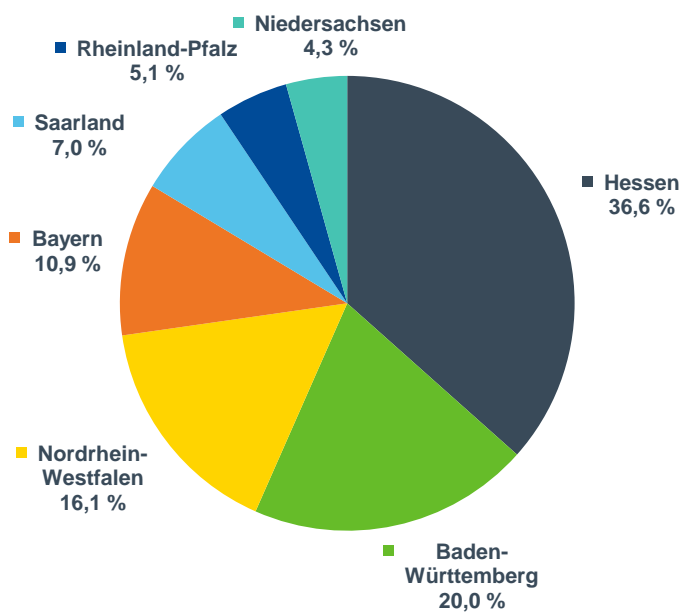
Die nachfolgenden Grafiken geben einen Überblick über die Struktur des Immobilienportfolios.

Geografische Verteilung der Immobilien (in % der Verkehrswerte)

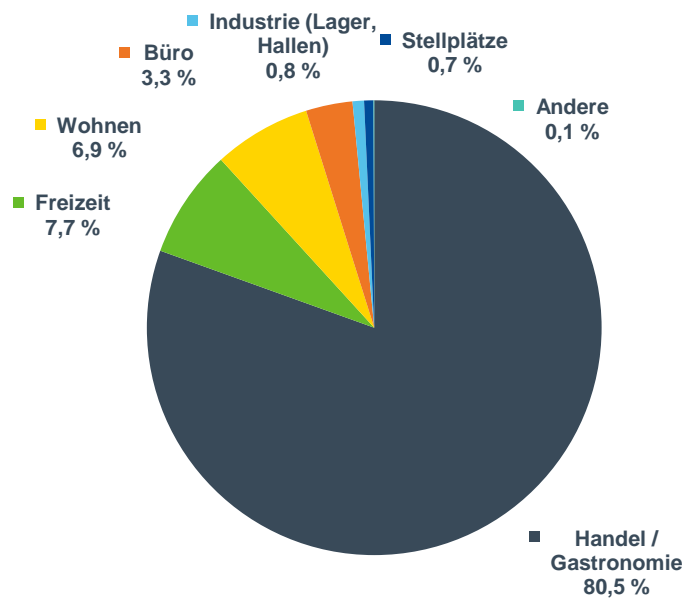
Länderallokation



Regionalallokation

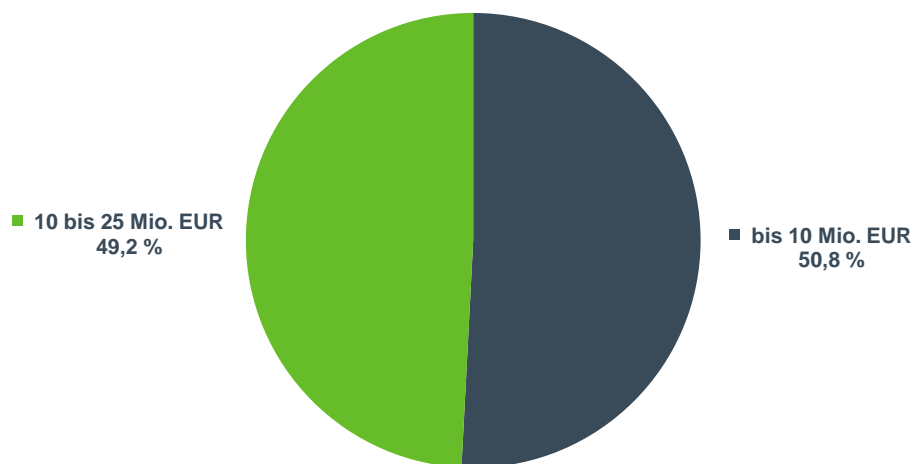


Verteilung der Immobilien nach Nutzungsarten (in % der Jahresnettosollmiete)

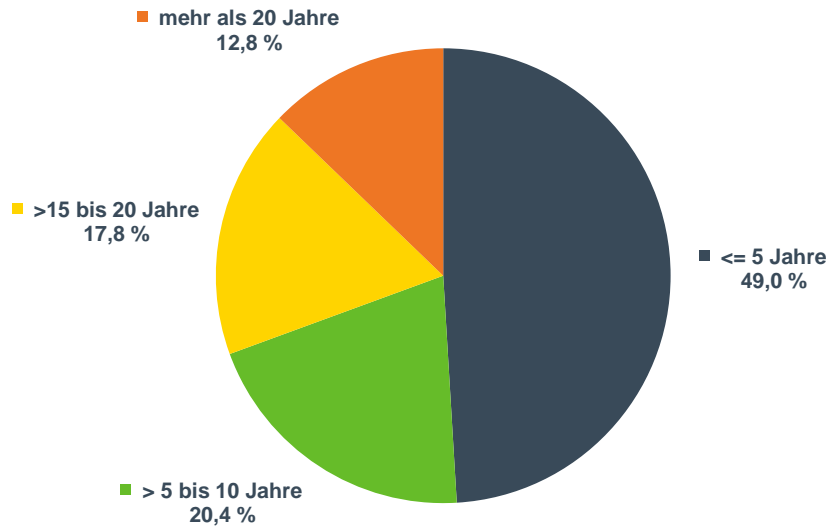


Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,0% der JNSM).
 Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,8% der JNSM).

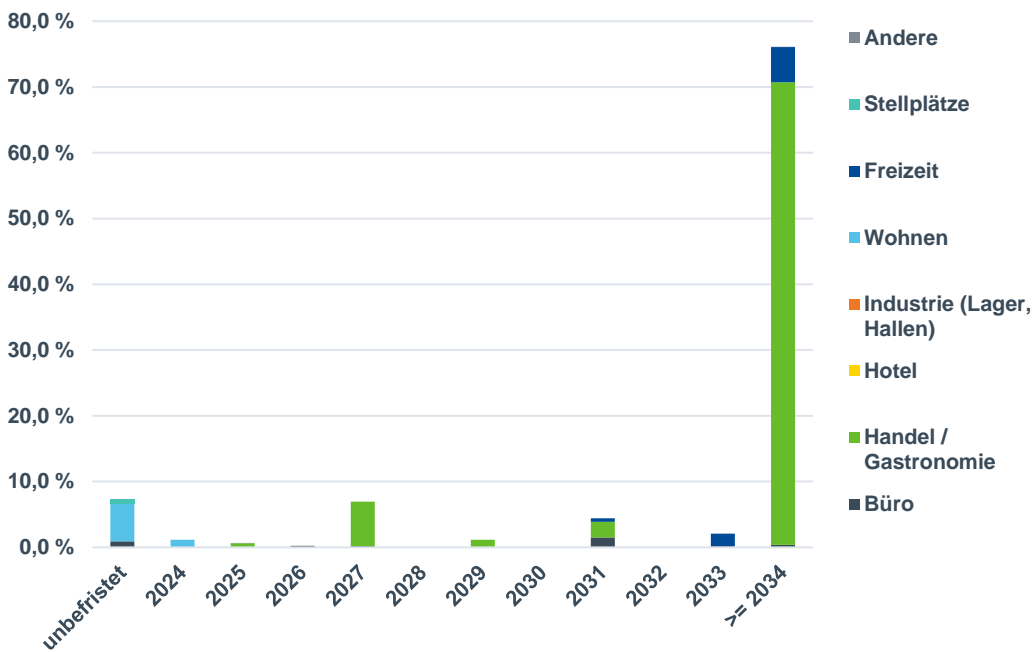
Verteilung der Immobilien nach Größenklassen (in % der Verkehrswerte)



Wirtschaftliche Altersstruktur der Immobilien (in % der Verkehrswerte)



Restlaufzeitenstruktur der Mietverträge (in % der Jahresnettosollmiete)



Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,0% der JNSM).
 Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,8% der JNSM).

Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen

Übersicht Kredite		
Währung	Kreditvolumen	in % ¹⁾
EUR-Kredite (Inland)	28.550.000,00 EUR	20,2
Gesamt	28.550.000,00 EUR	20,2

1) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilien. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

Die Verbindlichkeiten aus Krediten resultieren aus der anteiligen Fremdfinanzierung der Immobilien (28,6 Mio. EUR). Im Rahmen von Kreditaufnahmen für Rechnung des Sondervermögens sind zum Sondervermögen gehörende Vermögensgegenstände in Höhe von 28,6 Mio. EUR mit Rechten Dritter belastet.

Kreditvolumina in EUR nach Restlaufzeit der Zinsfestschreibung						
Währung	unter 1 Jahr	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	5 bis 10 Jahre	über 10 Jahre	Gesamt
EUR-Kredite (Inland)	0,0 %	0,0 %	14,0 %	86,0 %	0,0 %	100,0 %
Gesamt	0,0 %	0,0 %	14,0 %	86,0 %	0,0 %	100,0 %

Für Angaben zu den Liquiditätsanlagen, den sonstigen Vermögensgegenständen und sonstigen Verbindlichkeiten beachten Sie bitte die Übersichten und Erläuterungen zu den Abschnitten der Vermögensaufstellung Teil II und Teil III in diesem Bericht.

Währungspositionen

Es waren im Berichtszeitraum keine Währungspositionen im Fonds vorhanden.

Wesentliche Änderungen gem. Art. 105 Abs. 1c EU VO Nr. 231/2013 im Berichtszeitraum

Es gab keine wesentlichen Änderungen im Berichtszeitraum.

Vermögensübersicht zum 30. September 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
A. Vermögensgegenstände				
I. Immobilien				
1. Mietwohngrundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Geschäftsgrundstücke		141.285.000,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Gemischtgenutzte Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
4. Grundstücke im Zustand der Bebauung		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
5. Unbebaute Grundstücke		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			141.285.000,00	106,66
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
II. Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften				
1. Mehrheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Minderheitsbeteiligungen		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			0,00	0,00
(insgesamt in Fremdwährung)	0,00			
III. Liquiditätsanlagen				
1. Bankguthaben		11.243.195,27		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Wertpapiere		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Investmentanteile		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
Zwischensumme			11.243.195,27	8,49
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung		1.217.583,79		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
2. Forderungen an Immobilien- Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung)	0,00			
3. Zinsansprüche		7.365,60		
(davon in Fremdwährung)	0,00			

Fortsetzung: Vermögensübersicht zum 30. September 2024

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
4. Anschaffungsnebenkosten		9.701.130,41		
(davon in Fremdwährung bei Immobilien	0,00)	9.701.130,41		
(davon in Fremdwährung bei Beteiligungen an Immobilien- Gesellschaften	0,00)	0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere		498.308,12		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			11.424.387,92	8,62
Summe Vermögensgegenstände			163.952.583,19	123,77
B. Schulden				
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten		-28.550.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben		-80.000,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung		-718.018,11		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen		-334.039,60		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Zwischensumme			-29.682.057,71	-22,41
II. Rückstellungen			-1.809.394,07	-1,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Summe Schulden			-31.491.451,78	-23,77
C. Fondsvermögen			132.461.131,41	100,00
umlaufende Anteile (Stück)			2.562.507	
Anteilwert (EUR)			51,69	

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil I: Immobilienverzeichnis

Direkt gehaltene Immobilien

	Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 34454	Bad Arolsen, Varnhagenstr. 5 - 9	EUR	G	Ha	-	04.02.21	1985	17.617	5.885 / 686	B / BM / K / R / RO	3,4	0,9	23,5	12.900 / 12.630 [12.765]	357	736 / 736 [736]	31 / 31 [31]	1.304 / 11,7	746 / 558	65	825	76
DE 50181	Bedburg, Lindenstr. 3a - 4	EUR	G	Ha	-	31.08.21	1982 / 2019	5.455	7.534 / 0	B / BM / K / L / LA / R / RO / SP / SZ	9,8	13,1	27,6	14.860 / 14.120 [14.490]	286	745 / 745 [745]	52 / 52 [52]	1.633 / 12,9	948 / 685	81	1.109	82
DE 63486	Bruchköbel, Innerer Ring 2a	EUR	G	Ha	-	16.03.22	2021	4.701	2.867 / 0	B / BM / G / K / L / R / RO / RT	15,1	0,0	39,1	10.070 / 10.400 [10.235]	240	480 / 480 [480]	47 / 47 [47]	972 / 9,1	717 / 255	49	723	89
DE 34295	Edermünde, Zur Mühle 12	EUR	G	Ha	-	10.06.22	2022	6.246	2.213 / 0	B / BM / K / R / RO	12,3	0,0	0,0	6.940 / 7.100 [7.020]	165	330 / 330 [330]	48 / 48 [48]	927 / 12,2	503 / 424	46	711	92
DE 34127	Kassel, Fiedlerstraße 22-32 / Eisenschmiede 75	EUR	GG	Ha	-	21.09.21	1923	5.541	3.026 / 1.533	B / K / L	8,7	0,8	0,0	12.410 / 12.340 [12.375]	288	573 / 561 [567]	52 / 52 [52]	1.502 / 12,9	816 / 686	76	1.045	83
DE 51149	Köln, Cheruskerstr. 3	EUR	G	F	-	21.12.19	2018	2.416	569 / 569	L / SZ	13,7	0,0	26,8	5.710 / 5.480 [5.595]	121	252 / 252 [252]	54 / 54 [54]	479 / 10,2	351 / 128	24	248	62
DE 86381	Krumbach Michael-Faist-Str. 25	EUR	G	Ha	-	11.12.19	1999 / 2004	10.667	3.650 / 0	B / BM / L / PA / RO	10,1	0,0	25,5	8.220 / 8.230 [8.225]	260	525 / 525 [525]	30 / 35 [32,5]	668 / 9,0	313 / 355	33	345	62
DE 68309	Mannheim, Mannheimer Str. 38	EUR	GG	Ha 53,2%; W 40,7%	-	02.07.20	2019	5.573	2.032 / 1.789	B / BM / FW / G / L / RO	10,0	0,6	25,5	19.430 / 19.800 [19.615]	376	760 / 760 [760]	65 / 65 [65]	1.925 / 9,9	1.075 / 850	95	1.096	69
DE 57555	Mudersbach, Kölner Str. 4	EUR	G	Ha	-	01.05.21	2019	6.971	2.103 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	10,2	0,0	28,0	7.000 / 7.280 [7.140]	176	353 / 353 [353]	45 / 45 [45]	599 / 8,1	430 / 168	30	395	79
DE 79379	Müllheim, Moltkeplatz 5	EUR	G	Ha 66,2%; F 31,0%	-	27.12.21	1982	2.708	3.288 / 0	B / G / K / L / LA / R / RO / SZ	10,0	0,0	24,8	8.690 / 8.660 [8.675]	213	426 / 426 [426]	43 / 41 [42]	952 / 11,0	528 / 424	48	683	86
DE 66539	Neunkirchen, Untere Bliessstr. 73	EUR	G	Ha	-	31.12.19	1972 / 2019	19.362	5.686 / 0	B / BM / K / R / RO / SP	13,7	0,0	23,3	9.810 / 9.910 [9.860]	283	565 / 565 [565]	30 / 38 [34]	784 / 9,5	588 / 196	39	405	62
DE 94486	Osterhofen, Plattlinger Str. 30a	EUR	G	Ha	-	09.12.20	2021	7.299	2.733 / 0	B / BM / K / R / RO	11,1	0,0	34,9	7.160 / 7.150 [7.155]	205	410 / 410 [410]	46 / 46 [46]	595 / 7,7	316 / 279	30	365	74
DE 31185	Söhlde-Hoheneggelsen, Hauptstr. 33	EUR	G	Ha	-	23.12.22	2022	9.124	2.129 / 0	B / BM / K / R / RO / SZ	12,9	0,0	0,0	6.080 / 6.000 [6.135]	144	288 / 288 [288]	48 / 48 [48]	640 / 10,3	362 / 278	32	522	98
DE 65187	Wiesbaden, Mainzer Str. 158	EUR	G	Ha	-	28.09.22	2019	6.853	1.900 / 0	B / RT	12,4	0,0	0,0	9.470 / 9.300 [9.290]	207	421 / 415 [418]	45 / 45 [45]	1.120 / 11,1	687 / 433	56	887	95

Lage des Grundstücks ¹⁾	Währung	Art des Grundstücks ²⁾	Art der Nutzung ³⁾	Projekt- / Bestandsentwicklungsmaßnahmen	Erwerbsdatum	Bau- / Umbaujahr	Grundstücksgröße in m ²	Nutzfläche Gewerbe / Wohnen in m ²	Ausstattungsmerkmale ⁴⁾	Restlaufzeit der Mietverträge in Jahren	Leerstandsquote in % der Nettosollmiete	Fremdfinanzierungsquote in % des Kaufpreises / Verkehrswertes ⁵⁾	Kaufpreis bzw. Verkehrswert Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Mieterträge im Geschäftsjahr in TEUR	Rohertrag gemäß Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in TEUR	Restnutzungsdauer Gutachten 1 / Gutachten 2 [Mittelwert] in Jahren	Anschaffungsnebenkosten (ANK) gesamt in TEUR / in % des Kaufpreises	- davon Gebühren und Steuern / - davon sonstige Kosten in TEUR	Im Geschäftsjahr abgeschriebene ANK in TEUR	Zur Abschreibung verbleibende ANK in TEUR	Voraussichtlich verbleibender Abschreibungszeitraum in Monaten
DE 42289 Wuppertal, Auf der Bleiche 30	EUR	G	F	-	18.02.23	2022	1.444	372 / 372	B / BM / L / SZ	22,8	0,0	0,0	2.670 / 2.750 [2.710]	56	116 / 116 [116]	58 / 48 [53]	410 / 15,1	210 / 201	21	342	100
Immobilienvermögen direkt gehaltener Immobilien in EUR gesamt ⁶⁾																			141.285.000,00		

1) DE = Deutschland

2) G = Geschäftsgrundstück; GG = Gemischtgenutztes Grundstück

3) Ha = Handel / Gastronomie; W = Wohnen; F = Freizeit

4) B = Be- und Entlüftungsanlage; BM = Brandmeldeanlage; FW = Fernwärme; G = Garage / Tiefgarage; K = Klimatisierung; LA = Lastenaufzug; L = Lift/Aufzugsanlage; PA = Parkdeck; R = Rampe; RO = Rolltor; RT = Rolltreppe/-steig; SZ = Sonnenschutz; SP = Sprinkleranlage

5) Im Verhältnis zu den Vermögenswerten aller Fondsimmobilen. Die Vermögenswerte setzen sich aus den anzusetzenden Kaufpreisen (i.d.R. 3 Monate ab Erwerbsdatum) bzw. Verkehrswerten (i.d.R. ab dem 4. Monat nach Erwerbsdatum) der einzelnen Objekte zusammen.

6) Das Immobilienvermögen in EUR gesamt enthält die Summe der Kaufpreise / Verkehrswerte der direkt gehaltenen Immobilien und entspricht dem Posten I. Immobilien der Vermögensübersicht.

Verzeichnis der Käufe und Verkäufe von Immobilien zur Vermögensaufstellung vom 30. September 2024

Im Berichtszeitraum haben keine Käufe oder Verkäufe stattgefunden.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

	Käufe Stück in Tausend	Verkäufe Stück in Tausend	Bestand Stück in Tausend	Kurswert EUR (Kurs per 30.09.2024)	Anteil am Fonds- vermögen in %
I. Bankguthaben				11.243.195,27	8,49
II. Investmentanteile				0,00	0,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil II: Liquiditätsübersicht

Der Bestand der Liquiditätsanlagen von insgesamt 11,2 Mio. EUR umfasst ausschließlich Bankguthaben, die innerhalb eines Jahres fällig sind. Von den Bankguthaben sind 8,0 Mio. EUR als Tagesgeld angelegt.

Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

	EUR	EUR	EUR	Anteil am Fonds- vermögen in %
IV. Sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung			1.217.583,79	0,92
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Betriebskostenvorlagen		1.017.713,71		
davon Mietforderungen		314.163,03		
2. Forderungen an Immobilien-Gesellschaften			0,00	0,00
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Zinsansprüche			7.365,60	0,01
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. Anschaffungsnebenkosten			9.701.130,41	7,32
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Immobilien		9.701.130,41		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
bei Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften		0,00		
(davon in Fremdwährung	0,00)			
5. Andere			498.308,12	0,38
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Forderungen aus Anteilumsatz		0,00		
davon Forderungen aus Sicherungsgeschäften		0,00		
I. Verbindlichkeiten aus				
1. Krediten			-28.550.000,00	-21,55
(davon in Fremdwährung	0,00)			
2. Grundstückskäufen und Bauvorhaben			-80.000,00	-0,06
(davon in Fremdwährung	0,00)			
3. Grundstücksbewirtschaftung			-718.018,11	-0,54
(davon in Fremdwährung	0,00)			
4. anderen Gründen			-334.039,60	-0,25
(davon in Fremdwährung	0,00)			
davon Verbindlichkeiten aus Anteilumsatz		0,00		
davon Verbindlichkeiten aus Sicherungsgeschäften		0,00		
II. Rückstellungen			-1.809.394,07	-1,37
(davon in Fremdwährung	0,00)			
Fondsvermögen			132.461.131,41	100,00

Erläuterung zur Vermögensaufstellung zum 30. September 2024 Teil III: Sonstige Vermögensgegenstände, Verbindlichkeiten und Rückstellungen

Die unter dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ ausgewiesenen „Forderungen aus der Grundstücksbewirtschaftung“ (1,2 Mio. EUR) enthalten im Wesentlichen verauslagte umlagefähige Betriebs- und Verwaltungskosten (1,0 Mio. EUR) und Mietforderungen (0,3 Mio. EUR).

Der Posten „Anschaffungsnebenkosten“ (9,7 Mio. EUR) beinhaltet Erwerbsnebenkosten (14,5 Mio. EUR) abzüglich Abschreibungen (4,8 Mio. EUR).

Der Posten „Andere“ unter den sonstigen Vermögensgegenständen (0,5 Mio. EUR) enthält im Wesentlichen Rechnungsabgrenzungsposten im Zusammenhang mit einem Modernisierungszuschuss für das Objekt in Krumbach, Michael-Faist-Straße 25 (0,2 Mio. EUR), bereits geleistete Anschaffungsnebenkosten in Zusammenhang mit dem geplanten Ankauf einer weiteren Immobilie (0,1 Mio. EUR) und Forderungen gegen das Finanzamt (0,1 Mio. EUR).

Angaben zu den Krediten entnehmen Sie bitte dem Kapitel „Kreditportfolio und Restlaufzeitenstruktur der Darlehen“.

Die Verbindlichkeiten aus „Grundstückskäufen und Bauvorhaben“ (0,1 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Einbehalte im Zusammenhang mit dem Kauf des Objekts Bedburg, Lindenstraße 3a-4 (0,1 Mio. EUR).

Die Verbindlichkeiten aus der „Grundstücksbewirtschaftung“ (0,7 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen (0,7 Mio. EUR).

Bei den Verbindlichkeiten aus „Anderen Gründen“ (0,3 Mio. EUR) handelt es sich im Wesentlichen um Verbindlichkeiten aus Darlehenszinsen (0,1 Mio. EUR), Verbindlichkeiten gegenüber dem Finanzamt (0,1 Mio. EUR) und Verbindlichkeiten aus Fondsverwaltungsgebühren (0,1 Mio. EUR).

Die Rückstellungen (1,8 Mio. EUR) beinhalten im Wesentlichen Rückstellungen für Umbau- und Ausbaumaßnahmen (1,4 Mio. EUR), Rückstellungen für Erwerbsnebenkosten (0,1 Mio. EUR), Rückstellungen für Rechtsberatungskosten (0,1 Mio. EUR) und Rückstellungen für Vertriebsfolgeprovision (0,1 Mio. EUR).

Anhang

Angaben nach Derivateverordnung

Zum Berichtsstichtag sind keine Derivate im Fonds enthalten. Das durch Derivate erzielte zugrundeliegende Exposure per Stichtag 30.09.2024 beträgt folglich 0,00 EUR. Die Auslastung der Obergrenze für das Marktrisikopotenzial wird beim Einsatz von Derivaten nach dem einfachen Ansatz der Derivateverordnung ermittelt.

Anteilwert und Anteilumlauf

Anteilwert	51,69 EUR
Umlaufende Anteile	2.562.507

Angaben zu den Verfahren zur Bewertung der Vermögensgegenstände

Direkt gehaltene Immobilien werden im Zeitpunkt des Erwerbs und danach nicht länger als 3 Monate mit dem Kaufpreis angesetzt. Anschließend erfolgt der Ansatz mit dem durch mindestens zwei externen Bewerter festgestellten Verkehrswert der Immobilie. Die Immobilien werden vierteljährlich bewertet. Nach jeweils drei Jahren erfolgt ein gesetzlich vorgeschriebener Austausch der Gutachter.

Im Regelfall wird zur Ermittlung des Verkehrswertes einer Immobilie der Ertragswert der Immobilie anhand des allgemeinen Ertragswertverfahrens in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung bestimmt. Bei diesem Verfahren kommt es auf die marktüblich erzielbaren Mieterträge an, die um die Bewirtschaftungskosten einschließlich Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten und das kalkulatorische Mietausfallwagnis gekürzt werden. Der Ertragswert ergibt sich aus der so errechneten Nettomiete, die mit einem Faktor (Barwertfaktor) multipliziert wird, der eine marktübliche Verzinsung für die zu bewertende Immobilie unter Einbeziehung von Lage, Gebäudezustand und Restnutzungsdauer berücksichtigt. Besondere, den Wert der Immobilie beeinflussende, Faktoren kann durch Zu- oder Abschläge Rechnung getragen werden.

Bankguthaben, Tages- und Termingelder werden grundsätzlich zu ihrem Nennwert zuzüglich geflossener Zinsen bewertet.

Sonstige Vermögensgegenstände werden in der Regel mit dem Nennwert bewertet. Mietforderungen werden zum Nennwert abzüglich ggf. notwendiger und angemessener Wertberichtigungen angesetzt.

Anschaffungsnebenkosten werden über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes zum Sondervermögen, längstens jedoch über zehn Jahre linear abgeschrieben.

Verbindlichkeiten werden mit ihrem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlichen Rückzahlungsbetrages gebildet.

Angaben zu wesentlichen Änderungen gem. § 101 Abs. 3 Nr. 3 KAGB

Im Berichtszeitraum erfolgten keine wesentlichen Änderungen.

Angaben zum Risikomanagementsystem

Das Risikomanagement verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der in allen wesentlichen Geschäftsprozessen verankert ist.

Zum einen werden im Rahmen des Investmentprozesses bereits auf Basis eines umfassenden Frühwarnsystems aktuelle Objekt- und Marktrisiken über ein Scoring der wesentlichen Indikatoren identifiziert und bewertet. Dabei erfolgt eine Bewertung der Ankaufsobjekte im Hinblick auf deren Rendite-/Risikoprofil, Leerstands-, Mietausfall-, Abwertungs- und Portfoliorisiken. Sofern ein Objekt die definierten Zielwerte erreicht, kann der Ankauf vollzogen werden.

Zum anderen erfolgt für die Objekte im Bestand vierteljährlich eine Risikoinventur, in der alle nach den investimentrechtlichen Vorgaben definierten Risikogrößen sowie Klumpenrisiken auf Fondsebene quantifiziert werden. Die Bewertung der Risiken erfolgt automatisiert in dem EDV-Tool bison.box. Das Risikomanagement von nicht quantifizierbaren Risiken erfolgt auf Basis von Expertenmeinungen. Sofern einzelne Risiken definierte Limite überschreiten, wird ein Maßnahmenkatalog verabschiedet, dessen Umsetzung prioritätenabhängig überwacht wird.


Zum Zeitpunkt des Verkaufs erfolgt eine Risikoeinschätzung, die neben einer Risikobewertung des Käufers vor allem auf mögliche steuerliche Risiken und Risiken im Zusammenhang mit abgegebenen Garantien abzielt. Die Ergebnisse der aktuellen Risikoinventur sowie der aktuelle Umsetzungsstand der Maßnahmen werden an die Geschäftsführung und das Fund Management berichtet.

Die Prozesse und das Risikomanagement an sich werden laufend, mindestens jedoch jährlich, an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Interne Revision der KVG prüft die Einhaltung der Prozesse des Risikomanagements jährlich.


Hamburg, den

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Die Geschäftsführung

DocuSigned by:

17393B191BDE481...

Andreas Ertle

DocuSigned by:

6ED812AB8A75462...

Michael Schneider

Vermietungsinformationen

Mieten nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Jahresmietertrag Büro	3,3	3,3
Jahresmietertrag Handel / Gastronomie	80,5	80,5
Jahresmietertrag Hotel	0,0	0,0
Jahresmietertrag Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Jahresmietertrag Wohnen	6,9	6,9
Jahresmietertrag Freizeit	7,7	7,7
Jahresmietertrag Stellplatz	0,7	0,7
Jahresmietertrag Andere	0,1	0,1

Leerstandsinfos nach Nutzungsarten

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
Leerstand Büro	0,0	0,0
Leerstand Handel / Gastronomie	0,6	0,6
Leerstand Hotel	0,0	0,0
Leerstand Industrie (Lager, Hallen)	0,8	0,8
Leerstand Wohnen	0,2	0,2
Leerstand Freizeit	0,0	0,0
Leerstand Stellplatz	0,1	0,1
Leerstand Andere	0,0	0,0
Vermietungsquote	98,4	98,4

Die Oberkategorie Handel / Gastronomie beinhaltet die Nutzungsart Lebensmitteleinzelhandel (74,0% der JNSM).

Die Oberkategorie Freizeit beinhaltet die Nutzungsart Kindertagesstätte (5,8% der JNSM).

Restlaufzeit der Mietverträge

(in % der Jahres-Nettosollmiete)	Gesamt	DE
unbefristet	7,2	7,2
2024	1,1	1,1
2025	0,7	0,7
2026	0,2	0,2
2027	7,0	7,0
2028	0,0	0,0
2029	1,1	1,1
2030	0,0	0,0
2031	4,4	4,4
2032	0,0	0,0
2033	2,1	2,1
2034 +	76,1	76,1

Gremien

Kapitalverwaltungsgesellschaft

IntReal International Real Estate Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ferdinandstraße 61
20095 Hamburg
Telefon: (040) 377 077 000
Telefax: (040) 377 077 899
E-Mail: info@intreal.com
Amtsgericht Hamburg HRB 108068

Geschäftsführung

Andreas Ertle

Kaufmann

Michael Schneider

Kaufmann

Camille Dufieux (seit 01.01.2024)

Wirtschaftsjuristin

Malte Priester (seit 01.10.2024)

Diplom-Betriebswirt

Aufsichtsrat

Erik Marienfeldt

Vorsitzender

HIH Real Estate GmbH

Ulrich Müller

Joachim Herz Stiftung

Prof. Dr. Marcus Bysikiewicz

Unabhängiges Aufsichtsratsmitglied

Externe Bewerter für Immobilien

Herr Michael Schlarb

Dipl.-Ing./
MRICS

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Essen, Mülheim a.d.R., Oberhausen zu Essen

Herr Peter Hihn

Dipl.-Ing.

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart

Herr Alexander Kromholz

Dipl. Bau-Ing. / CIS HypZert

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen