

## **DIA Fonds 27**

### **Der Dreh mit der Inflation**

Fondstelegramm betrachtet heute die "Stellschrauben in der Fondsprognose". Besonderes Augenmerk legt die Publikation aus dem Berliner Welther Verlag auf die unterstellte Inflationsrate:

"Die Inflationskalkulation spielt vor allem bei geschlossenen Immobilienfonds eine wichtige Rolle. Als Faustregel gilt: Je höher der Restwert eines langfristigen Wirtschaftsguts ist, desto wichtiger ist die Inflationsannahme. Bei Immobilien mit langfristigen Mietverträgen ist eine Anpassung an den Verbraucherpreisindex mittels Indexierungsklausel vertraglich festgelegt. Über eine zehnjährige Laufzeit beispielsweise lässt sich mit einer um 0,25 Prozentpunkte höher kalkulierten Inflationsrate die Renditeprognose um bis zu einen halben Prozentpunkt anheben. Der Hebel setzt gleich an zwei Stellen an: Zum einen steigen die Erwartungen an die Miethöhe, zum anderen erhöht sich der kalkulierte Verkaufspreis. Schließlich bezieht sich der Verkaufsfaktor auf die Jahresmiete des Exitjahres.

"In der Regel wird die Inflationsrate etwas zu optimistisch kalkuliert und entspricht eher selten dem langfristigen Durchschnitt", beobachtet Wolfgang Kubatzki von Feri Euro Rating Services. Die Hamburger Sparkasse erwartet bis 2011 eine Inflationsrate von knapp zwei Prozent. So bevorzugt Martin Römmling, Leiter Geschlossene Fonds, Immobilienfonds, die mit einer Inflationsrate von höchstens 2,25 Prozent rechnen."

Dem können wir nur zustimmen: DIA Fonds 27 kalkuliert bewusst konservativ mit einer Inflationsrate von 2,0 Prozent.

Die im Prospekt abgedruckte Sensitivitätsanalyse zeigt:

Bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,25 Prozent steigt die ermittelte Rendite für das Kommanditkapital (IRR\*) von 6,23 % auf 6,55 % p.a., bei einer unterstellten Inflationsrate von 2,50 Prozent sogar auf 7,22 % p. a. nach Steuern.

\* Der im Text erwähnte Interne Zinsfuß (IRR) ist nicht vergleichbar mit der Rendite anderer Kapitalanlagen, bei denen keine Änderung des gebundenen Kapitals statt findet (z.B. festverzinsliche Wertpapiere) oder bei denen gegenüber der betrachteten Vermögensanlage abweichende Zahlungen in der Höhe und/oder dem Zahlungszeitpunkt vorliegen.