

DIA Fonds 27- auch im Vergleich einfach Spitze!

„Eigenlob stinkt“ - was zählt ist der objektive Vergleich im Wettbewerb! Zu den wesentlichen Parametern stellen wir uns dem Wettbewerb.

Das Ergebnis vorweg: DIA Fonds 27 - auch im Vergleich einfach Spitze!

Aber, vergleichen Sie selber in der Übersicht. Detailauswertungen folgen - to be continued

	DIA Fonds 27 KiK / TEDI	Vergleichsfonds I	Vergleichsfonds II	Vergleichsfonds III	Vergleichsfonds IV	Vergleichsfonds V
Objekte	18 Märkte an 14 Standorten in 12 Städten und Gemeinden im gesamten Bundesgebiet fest gekauft	bisher 3 Objekte = 50% der Zielinvestition Rest noch unbekannt = Blindpool	17 Einzelhandelsimmobilien 17 Standorte	12 Einzelhandelsimmobilien; davon 5 erworben; 10 Immobilien von der Hanseatic Group entwickelt und errichtet	7 Einzelhandelsimmobilien	2 Fachmarktzentren (jeweils ein Zentrum in Königswinter und in Mönchengladbach)
Einstand Immobilien	11,9 x Jahresmiete	bisher 12,3 bis 12,4, Ziel 12,5 x Jahresmiete	11,8 x Jahreskaltmiete	11,50 x Jahresnettokaltmiete	12,6 x Jahresmiete	12,6 x Jahresnettokaltmiete
Laufzeit Mietverträge	durchschnittliche 13 Jahre, keine Sonderkündigungsrechte	durchschnittlich 11,5 Jahre teilweise Sonderkündigungsrechte	13,2 Jahre	Hauptmieter 15 Jahre mit mehrfachen Verlängerungsoptionen; filialisierte Mieter Laufzeit von durchschnittlich 10 Jahren + Verlängerungsoptionen	Ankermieter: 15 Jahre Nebenmieter: mind. 10 Jahre Durchschnittliche Mietlaufzeit 13,5 Jahre	Festmietzeit: 15 Jahre mit Option auf 3 malige Verlängerung um 5 Jahre
Risiko Anschlussvermietung bis 2024	11 von 18 Mietverträgen verteilt auf 9 Standorte	10 von 12 Mietverträgen an 2 Standorten	ungünstige Konditionen und Nachverhandlungen der MV	Im Falle der Nichtverlängerung der Mietverträge kann es zu Verringerungen der Einnahmen kommen -> Zahlung an Anleger niedriger	Anschlussvermietung nach Ablauf des Mietvertrages ggf. nur durch Umbauten oder Mietminderungen	Anschlussvermietung nach Auslaufen der Festmietzeit zu gleichen Konditionen, eventuelle anfallende Investitionen zur Werteeerhaltung (-> besonders bei Anschlussfinanzierung) können höher als die kalkulierten Beträge sein.
Fondsanlaufkosten	1,7 Jahresmieten 21,3% des Anlegerkapitals	1,9 Jahresmieten 20,3% des Anlegerkapitals	1,2 Jahresmieten 17,1% des Anlegerkapitals	1,2 Jahresmieten 14,7% des Anlegerkapitals	1,6 Jahresmieten des Anlegerkapitals	1,1 Jahresnettokaltmieten 16,9% des Anlegerkapitals
Anteil Gebäudekosten an Gesamtinvestition	85,9% der Gesamtinvestition	86,2% der Gesamtinvestition	84,5% der Gesamtinvestition	93% der Gesamtinvestition	89 % der Gesamtinvestition	85,18% der Gesamtinvestition
Fremdkapitalanteil	44,40%	41,80%	46,50%	52,84%	49,79% davon die Hälfte (ca. 24,90%) in CHF	54,19%
Tilgung	3,0% zzgl. ersparter Zinsen	0,25% bis 2020, dann 0,75%	2,0% Tilgung linear p.a. auf den Ursprungsdarlehensbetrag	2,0% nach einem Tilgungsfreien Jahr (1. Tilgung 31. Januar 2012)	2,5% p.a., beginnend spätestens am 30.05.2011 bei dem CHF Darlehen keine Tilgung!	1,25% ab dem 01.10.2011 bis zum 30.09.2021 ab dann 1,8% p.a.
Restvaluta nach 15 Jahren	43,00%	95,25%	72,03%	78,60%	64,43% (einmalige Rückführung CHF-Anteil i. H. v. 30% auf den EUR-Anteil zum 30.05.2020 -> kalkuliert mit 5% Wechselkursicherheit)	81,62%
Anschlusszins	6,5% p.a.	5,20% p.a.	5,35% p.a.	???	5,5% p.a. (EUR) 4,5% (CHF)	5,5% p.a.
Guthabenzins	1,0% p.a.	2,0% p.a.	0,5% p.a.	1,5% p.a.	2010 - 2011 1% p.a. ab 2012 2,5% p.a.	1% p.a.
Inflation	2,00%	2,50%	2,00%	2,11%	2,00%	2,00%
Kosten für Instandhaltung, nicht umlagefähige NK und Anschlussvermietung	6,0% der Mieteinnahmen	6,83% der Mieteinnahmen	6,75% der Mieteinnahmen	2,5 % steigt ab 6. Jahr auf 5% an	6,89% der Mieteinnahmen	3% p.a. der Mieteinnahmen
laufende Fondskosten	0,25% des Anlegerkapitals	0,63% des Eigenkapitals	2,0% des Eigenkapitals	0,55% des Kommanditkapitals	0,64% des Eigenkapitals	0,91% des Eigenkapitals
Verkaufsfaktor	10,9 x Jahresmiete = 1 Jahresmiete unter Einstand	12,81 x Jahresmiete = 0,3 Jahresmieten über Einstand	11,00 x Jahresmiete = 0,8 unter Einstand	11,90 x Jahresnettokaltmiete = 0,4 über Einstand	13 x Jahresmiete = 0,4 über Einstand	12,6 x Jahresnettokaltmiete = Einstand
Puffer für Revitalisierung	ca. 934.000,00 €	0 Euro	???	226.550,00 €	952.083,00 €	341.072,00 €