



DIA Fonds 27 - Spitze im Vergleich!!

Geschlossene Fonds mit Einzelhandelsimmobilien in Deutschland sind derzeit der "Renner". Der interessierte Anleger hat die Qual der Wahl. DIA Fonds möchte eine Entscheidungshilfe geben und hat aktuelle Angebote in den wesentlichen Parametern verglichen (email vom 02.12.2010). Zum besseren Verständnis erläutern wir die Tabelle wie folgt:

1. **"Lage, Lage, Lage"** sind bekanntlich die drei wichtigsten Kriterien bei der Standortauswahl von Immobilien. Das gilt insbesondere für Einzelhandelsimmobilien. Die von DIA Fonds 27 erworbenen Fachmärkte befinden sich alle in aufstrebenden Gewerbegebieten mit hervorragender Verkehrsanbindung und in unmittelbarer Nachbarschaft von Magnetmietern. Die ideale Lage für die Nutzung durch Discounter wie Kik und TEDI. Aber Standorte können sich unterschiedlich entwickeln. Dem damit verbundenen Risiken begegnet DIA Fonds 27 durch eine breite Risikostreuung. Die 18 erworbenen Märkte befinden sich an 14 Standorten in 12 Städten, 11 Landkreisen und 5 Bundesländern!!
2. Das ist im Vergleich zu den aktuellen Angeboten **Spitze!** Im Durchschnitt investieren die aktuellen Einzelhandelsfonds nur in 9,7 Standorte. Ein Fonds investiert zwar in 17 Standorte, davon liegen aber 15 Standorte in einem Umkreis von nur 80 KM. Echte Risikostreuung bietet nur DIA Fonds 27.
3. **Blindpool:** Wir sind davon überzeugt, dass der Anleger wissen möchte, in welche Immobilien er investiert. Alle 18 Fachmärkte des DIA Fonds 27 stehen daher fest, sind gekauft und durchfinanziert. Bereits heute sind 17 Märkte in Betrieb. Der Anleger kann in "seinem Markt" - einer ist bestimmt auch in seiner Nähe - einkaufen. Bei anderen Fonds stehen bis zu 50 % der Investitionsobjekte noch nicht fest. Teilweise sind nur 40 % gekauft. Der Rest soll folgen je nach dem für wie viele Objekte das eingeworbene Geld reicht bzw. ob eine Finanzierung gefunden wird.
Das ist nicht unser Stil. Wir möchten, dass Sie wissen wohin ihr Geld fließt: DIA Fonds 27 ist **kein Blindpool.**
4. Wie immer liegt der Erfolg im **Einkauf.** Dies gilt auch für Immobilien. Wertsteigerungen sind nur denkbar, wenn entsprechend günstige Einkaufsfaktoren realisiert werden können. DIA Fonds 27 hat für die 18 erworbenen Fachmärkte einen Kaufpreis in Höhe des 11,57-fachen der Jahresnettomiete vereinbart. Inklusive der Vergütungen für die dem Verkäufer nahestehenden Projektentwickler/-steuerer ergibt sich ein Einstand in Höhe des 11,9-fachen der Jahresmiete.
Das ist im Vergleich zu den aktuellen Angeboten **Überdurchschnittlich Günstig!**

Im Durchschnittkaufen die aktuellen Einzelhandelsfonds zum 12,1-fachen der Jahresmiete. Ein unabhängiges Gutachten hält einen Kaufpreisfaktor von 12,5 für angemessen. Übrigens Faktoren, die uns für das Gesamtportfolio bzw. einzelne Märkte kürzlich auch geboten wurde.

Damit ist der Wert der Fondsimmobilien schon gestiegen, bevor alle Objekte fertig gestellt wurden. Das funktioniert natürlich nicht, wenn man schon zu höheren Faktoren einkauft.

5. Der Wert von Einzelhandelsimmobilien und deren Wirtschaftlichkeit wird von der Qualität eines **langfristigen Mietvertrages** bestimmt.

Die durch DIA Fonds 27 erworbenen Fachmärkte sind an bonitätsstarke Discounter vermietet. Die Mietverträge laufen im Durchschnitt 13 Jahre, was auch dem Durchschnitt aller aktuellen Fondsangebote entspricht. Darüber hinaus haben sich die Mieter die Standorte für weitere 15 Jahre durch Optionen gesichert. Das haben andere Fonds auch. Was diese zusätzlich haben, sind (im Einzelhandel nicht unübliche) Sonderkündigungsrechte der Mieter. So etwas gibt es bei DIA Fonds 27 nicht. Die Mietvertragslaufzeiten sind - ohne wenn und aber - fest vereinbart. Im Vergleich der aktuellen Angebote **Einzigartig!**

6. Zunehmend kritisch werden von Analysten und Anlegern die **Kosten** eines Fonds bewertet. Hier scheint DIA Fonds 27 mit Fondsanlaufkosten von ca. 21,3 % des Anlegerkapitals auf dem ersten Blick schlecht abzuschneiden, wenn man sieht, dass der Durchschnitt aller Angebote bei nur 18,7 % liegt. Andere Anbieter scheinen dazu gelernt zu haben und ihre Anlaufkosten deutlich reduziert. Der zweite Blick belehrt aber eines Besseren.

Gelernt hat man wohl vor allem die Kosten zu verstecken. In der Regel werden sie nämlich nur auf die Laufzeit verteilt. Die laufenden Kosten des Fondsmanagements bei DIA Fonds 27 betragen 0,25 % des Anlegerkapitals, während der Durchschnitt aller Angebote hier bei 0,83 % liegt. Mit anderen Worten:

Schon nach 4,5 Jahren ist DIA Fonds 27 für die Anleger **günstiger als der Durchschnitt!**

Was dies bei einer Fondslaufzeit von vielleicht 15 Jahren ausmacht, kann sich jeder selbst ausrechnen.

Wir stehen für Transparenz. Bei DIA Fonds 27 werden keine Kosten versteckt!

7. Ein wichtiges Kriterium bei der Analyse und Bewertung von Fondsangeboten ist der **Prozentsatz der Investition, der direkt in die Anlageobjekte fließt**. Hier scheint DIA Fonds 27 auf dem ersten Blick mit einem Anteil von 85,9 % weniger gut abzuschneiden, wenn man sieht, dass der Durchschnitt aller Angebote bei 87,3 % liegt. Hilfreich ist aber auch hier der zweite Blick: 2,24 % der Gesamtinvestition fließen in die Liquiditätsrücklage. Das ist deutlich mehr als im Durchschnitt der Angebote, die bei 1,28 % liegen. Addiert man beide Prozentsätze, liegt DIA Fonds 27 wieder im Durchschnitt, schafft dabei aber **überdurchschnittliche Rücklagen**.

8. Immobilienfinanzierungen erfolgen i. R. unter Einsatz von **Grundschulddarlehen**. Dies ist üblich und sinnvoll, da sich durch den Leverage-Effekt die Chancen für das Anlegerkapital erhöhen und Steueroptimierungen möglich werden. Gleichzeitig gilt jedoch: Je höher der Fremdkapitalanteil, desto höher das Risiko. DIA Fonds 27 nimmt Grundschulddarlehen einer großen deutschen Bank über 7,6 Mio. EUR in Anspruch. Das entspricht 44,4 % der Gesamtfinanzierung. Damit liegt der Fremdfinanzierungsanteil deutlich unter dem Durchschnitt der aktuellen Angebote, die einen Anteil von durchschnittlich 48,25 % ausweisen.

Mit anderen Worten: DIA Fonds 27 ist **konservativer finanziert**.

Selbstverständlich ohne zusätzliche Währungsrisiken z. B. durch CHF-Darlehen.

9. Der positive (Leverage-)Effekt einer Fremdfinanzierung für die Anleger geschlossener Immobilienfonds ergibt sich natürlich nur durch die **Tilgung der Darlehen** als Vermögenszuwachs für die Gesellschafter. Damit verbunden die entsprechende Reduzierung des Risikos für den Anleger. Die aktuellen Angebote unterscheiden sich in der Tilgungsstruktur erheblich. Durchschnittlich tilgen die Fonds anfänglich 1,625 %. Die vereinbarte Anfangstilgung bei DIA Fonds 27 beträgt 3,0 % des Darlehens. Damit ist DIA Fonds **absolute Spitze**.
Was dies bedeutet, wird anhand einer weiteren Kennzahl deutlich. Nach Ablauf von 15 Jahren müssen die Fonds durchschnittlich noch 72,5 % des ursprünglich aufgenommen Darlehens zurückzahlen. Bei DIA Fonds 27 sind es gerade noch 43 %.
DIA Fonds 27 ist damit **eindeutiger Spitzenreiter bei der Entschuldung**.
Entschuldung bedeutet wiederum Risikominimierung durch Vermögenszuwachs für das Anlegerkapital. Der durchschnittliche Vermögenszuwachs für das Anlegerkapital beträgt bei den aktuellen Fondaangeboten durchschnittlich 25,9 %. Bei DIA Fonds 27 beträgt der Vermögenszuwachs 45,5 % des Anlegerkapitals.
Noch deutlicher: Von 1 EUR Veräußerungserlös für die Immobilien werden durchschnittlich 0,42 EUR benötigt, um das Fremdkapital abzulösen, nur 0,58 EUR fließen an das Anlegerkapital. Bei DIA Fonds 27 sind es 0,74 EUR.
Damit sind der **Vermögenszuwachs** und damit das Sicherheitspolster bei DIA 27 **unangefochten Spitze**.
10. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, einen Immobilienfonds "schön" zu rechnen. Eine beliebte Stellschraube ist z. B. die Wahl des **Anschlusszinssatzes** für das Darlehen bei Auslaufen der ersten Zinsbindung. Gerade historisch günstige Zinsmärkte - wie derzeit - verführen dazu, allzu optimistisch zu planen. Die analysierten Fonds kalkulieren im Durchschnitt mit einem Anschlusszinssatz von 5,61 % p.a. DIA Fonds 27 hat - wesentlich vorsichtiger - mit 6,50 % p.a. kalkuliert. Klingt zunächst einmal nicht so dramatisch. Der Ansatz von Anschlusszinsen in Höhe von 5,61 % p. a. würde jedoch für DIA Fonds 27 Einsparungen gegenüber der Kalkulation in Höhe von 200.000 EUR bedeuten.
Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich um 0,1 % p.a. erhöhen!
Also auch bei der zurückhaltenden Zinsprognose ist DIA Fonds 27 **unangefochten Spitze**.
11. Es gibt verschiedene Möglichkeiten einen Immobilienfonds "schön" zu rechnen. Eine beliebte Stellschraube ist z. B. der **Guthabenzinssatz**. Die analysierten Fonds kalkulieren mit einem durchschnittlichen Nettozins (nach Steuern) von 1,38 % p. a. DIA Fonds 27 hat - wesentlich vorsichtiger - mit 1,00 % p.a. kalkuliert. Klingt zunächst einmal nicht so dramatisch. Der Ansatz eines Guthabenzinssatzes von 1,38 % p. a. würde jedoch für DIA Fonds 27 Mehreinnahmen gegenüber der Kalkulation in Höhe von 85.000 EUR bedeuten. Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich um 0,01 % p.a. erhöhen!
Also auch bei der zurückhaltenden Zinsprognose ist DIA Fonds 27 **unangefochten Spitze**.
12. Es gibt verschiedene Möglichkeiten einen Immobilienfonds "schön" zu rechnen. Die beliebteste Stellschraube ist die unterstellte **Inflationsrate**, die bei Gewerbeimmobilien über die i. d. R. vereinbarten Indexvereinbarungen zu einem Anstieg der Mieten führt. Die analysierten Fonds kalkulieren mit einer durchschnittlichen Inflationsrate von 2,1 % p. a.: DIA Fonds 27 hat - wesentlich vorsichtiger - mit 2,00 % p.a. kalkuliert. Klingt zunächst einmal nicht so dramatisch. Der Ansatz einer Inflationsrate von 2,1 % p. a. würde jedoch für DIA Fonds 27 Mehreinnahmen gegenüber der Kalkulation in Höhe von 145.000 EUR bedeuten. Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich um 0,11 % p.a. erhöhen!
Also auch bei der Inflationserwartung ist DIA Fonds 27 **überdurchschnittlich vorsichtig**.

13. Es gibt verschiedene Möglichkeiten einen Immobilienfonds "schön" zu rechnen. Geprüft werden sollte z. B. welche **Kostenrisiken** einkalkuliert werden, für Objektverwaltung, Instandhaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten, Anschlussvermietung und Revitalisierung. Die analysierten Fonds kalkulieren für diese Risiken durchschnittlich 5,75 % der Mieteinnahmen. Etwas vorsichtiger kalkuliert DIA Fonds 27 mit 6,0 % der Mieteinnahmen.

Klingt zunächst einmal nicht so dramatisch. Der Ansatz von 5,75 % der Mieteinnahmen würde jedoch für DIA Fonds 27 Einsparungen gegenüber der Kalkulation in Höhe von 45.000 EUR bedeuten. Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich um 0,02 % p.a. erhöhen!

Also auch hierbei ist der Ansatz von DIA Fonds 27 **überdurchschnittlich vorsichtig**.

14. Es gibt verschiedene Möglichkeiten einen Immobilienfonds "schön" zu rechnen. Sehr effizient ist dabei der Ansatz des **Verkaufsfaktors**. Die aktuellen Einzelhandelsfonds rechnen im Durchschnitt mit einem Verkauf ihrer Immobilien zum 12,04-fachen der Jahresnettomiete. DIA Fonds 27 hat einen Verkaufsfaktor in Höhe des 10,9-fachen angesetzt und geht damit 1 Jahresmiete unter den eigenen Einstand. Bei Ansatz des 12,04-fachen der Jahresmiete würden sich Mehreinnahmen gegenüber der Kalkulation von über 1,5 Mio. EUR ergeben. Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich um 1,18 % p.a. erhöhen!

Also auch hierbei ist die Vorsicht von DIA Fonds 27 **einsame Spitze**.

Resumee/Pro-Forma-Vergleichsrechnung:

Wir haben exemplarisch mit einem Anschlusszinssatz von 5,61 % p.a. (statt 6,5 %), mit einem Guthabenzins von 1,38 % (statt 1,0 %), einer Inflationsrate von 2,10 % (statt 2,00 %), Kostenrisiken in Höhe von 5,75 % der Mieteinnahmen (statt 6,00 %) und einem Verkaufsfaktor in Höhe des 12,04-fachen der Jahresmiete (statt 10,9) gerechnet.

Das Ergebnis - unglaublich: Der Fonds könnte über ca. 1.886.250 EUR mehr verfügen. Das entspricht der kalkulierten Miete für etwa 1,5 Jahren. Die Rendite (IRR) für das Kommanditkapital würde sich von 6,27 % p.a. auf 7,64 % p.a. erhöhen!

So hätten wir es auch machen können. Das ist aber nicht unser Stil.

DIA Fonds 27 ist auch so Spitze!