

Düsseldorf, 19.05.2011

DIA Fonds 27

Genuss geht vor (Inflation)

Was diese Überschrift (vgl. auch unsere Anzeige in der Zeitschrift "Mehrwert" der Postbank vom Mai 2011) in der Praxis für eine Beteiligung am Genussrechtskapital des Beteiligungsangebotes [DIA Fonds 27](#) bedeutet, zeigen folgende Beispiele:

1. **Kapitalsicherung:** Die Rückzahlung des Genussrechtskapitals **nebst Agio** ist bereits sichergestellt, wenn nur 60 % der kalkulierten Anschlussmieten erzielt werden, d. h. bei Vermietung der Fachmärkte zu im Schnitt 34 % unter aktuellen Marktmieten **und einem Verkauf zum lediglich 3,6-fachen der Mieten!!**
2. **Verzinsung + Kapital:** Der prognostizierte Gesamtrückfluss auf das Genussrechtskapital nach Verkauf der Fachmärkte in Höhe von rd. 206 % ist bereits erzielt bei Verkauf der 18 Fachmärkte zum 5,8-fachen der kalkulierten Mieten!

Damit werden folgende kritischen Anmerkungen in der heutigen Fondszeitung zum Inflationsschutz bei geschlossenen Immobilienfonds **für die Genussrechte DIA Fonds 27 bedeutungslos:**

Inflationsschutz durch Immobilien - Wahrheit oder Legende?

Der Traum von langfristig steigenden Mieten

"Investitionen in Immobilien gelten gemeinhin als sichere Vermögensanlage, der man die Merkmale Sicherheit, Inflationsschutz und stabile Wertentwicklung nachsagt. Insbesondere der Inflationsschutz wird in der Regel mit indexierten Mietverträgen begründet. Das ist aber nur die halbe Wahrheit. Richtig ist zwar, dass die Objektmiete während der Laufzeit des Mietvertrages über eine Indexklausel mehr oder wenig stetig steigt und damit einen Schutz vor Inflation bieten kann. Die Stunde der Wahrheit bei einer Immobilieninvestition kommt aber nicht zuletzt dann, wenn der Mietvertrag ausläuft. Im Idealfall bleibt der Mieter im Objekt, und es fallen für den Vermieter keine oder nur geringe Kosten hinsichtlich der Anschlussvermietung an.

Die zentrale Frage ist zu diesem Zeitpunkt aber dann, ob diese bisherige Objektmiete auch der aktuellen Marktmiete entspricht. Liegt die aktuelle Marktmiete deutlich unter der zuletzt bezahlten Miete im Objekt, wird der Mieter – spätestens dann – eine Anpassung an die Marktmiete einfordern. Der Effekt der Indexklausel ist somit für die Zukunft dahin, weil der Vermieter gegebenenfalls sogar einen deutlichen Rückgang seiner Mieteinnahmen hinnehmen muss.

(...)

Rechenbeispiele

Welche Konsequenzen nur sehr gering steigende, konstant bleibende und leicht fallende Marktmieten auf den Anlageverlauf eines geschlossenen Immobilienfonds haben können, sollen folgende Szenarien verdeutlichen.

Die Berechnungen erfolgten auf Basis eines derzeit aktuell im Vertrieb befindlichen Fonds.

Szenario 1: Über Jahre nur gering steigende Marktmieten

Die Immobilie im Fonds verfügt über einen zehnjährigen Mietvertrag samt Indexklausel. Gemäß Prospektprognose steigt die Miete jährlich um 2,25 Prozent (*Anmerkung: DIA FONDS 27 kalkuliert vorsichtiger nur mit einer Inflationsrate von 2,0 %*). Nach zehn Jahren liegt die Objektmiete damit rd. 25 Prozent über der Miete im ersten Jahr, und der Fonds prognostiziert eine Ausschüttung von sechs Prozent für das Jahr 2022. Liegt die Marktmiete zu Beginn des elften Jahres aber nur zehn Prozent über dem Niveau vom ersten Jahr, erzielt der Fonds bei Mietvertragsverlängerung auf Marktniveau lediglich noch einen Liquiditätsüberschuss von etwa 4,3 Prozent im elften Jahr.

Die Ausschüttung müsste also um 1,7 Prozentpunkte reduziert werden.

Das Veräußerungsszenario ist ebenfalls unerfreulich. Bei einem Mietanstieg um insgesamt nur zehn Prozent bis zum Jahr 2022 und gleichbleibendem Mietvervielfältiger erzielt der Fonds einen deutlich niedrigeren Veräußerungserlös. Nach Abzug aller Kosten und Rückführung des Darlehens verbleibt ein Überschuss von rd. 85 Prozent zur Auszahlung an die Anleger. Die Anleger erhalten also nicht einmal ihr eingesetztes Kapital zurück. Der Verlust beträgt immerhin 15 Prozentpunkte.

Szenario 2: Über Jahre konstante Marktmieten

Es gelten grundsätzlich dieselben Bedingungen wie im Szenario 1, allerdings liegt die Marktmiete bei Mietvertragsverlängerung zu Beginn des elften Jahres immer noch oder wieder auf dem Niveau vom ersten Jahr.

Der Fonds erzielt dann lediglich noch einen Liquiditätsüberschuss von etwa 3,3 Prozent im elften Jahr. Die Ausschüttung müsste also nahezu halbiert werden.

Um das Veräußerungsszenario steht es kaum besser.

Bei unveränderter Miete und gleichbleibendem Mietvervielfältiger erzielt der Fonds einen Veräußerungserlös in Höhe des ursprünglichen Kaufpreises. Nach Abzug aller Kosten und Rückführung des Darlehens verbleibt ein Überschuss von rund 70 Prozent zur Auszahlung an die Anleger. Der Verlust beträgt satte 30 Prozentpunkte – bei konstanten Marktverhältnissen.

Szenario 3: Über Jahre leicht fallende Marktmieten

Es gelten wiederum grundsätzlich dieselben Bedingungen wie im Szenario 1, allerdings liegt die Marktmiete bei Mietvertragsverlängerung zu Beginn des elften Jahres nun 10 Prozent unter dem Niveau vom ersten Jahr. Der Liquiditätsüberschuss beträgt dann im elften Jahr nur noch etwa 2,3 Prozent. Die Ausschüttung müsste also um 3,7 Prozentpunkte reduziert werden.

Das Veräußerungsszenario ist bitter. Bei einem Mietrückgang um insgesamt 10 Prozent bis zum Jahr 2022 und gleichbleibendem Mietervielfältiger erzielt der Fonds einen – letztlich natürlich inakzeptablen – niedrigen Veräußerungserlös. Nach Abzug aller Kosten und Rückführung des Darlehens verbleibt ein Überschuss von rd. 55 Prozent zur Auszahlung an die Anleger – ein Kapitalverlust von 45 Prozent. Dem Einwand, in so einem Marktumfeld würde kein Fonds sein Objekt verkaufen, lässt sich entgegen halten, dass der Wert der Beteiligung unabhängig vom Verkauf entsprechend gesunken.

Fazit:

Das aus konstant bleibenden oder gar rückläufigen Marktmieten resultierende Risiko wird in den Prospekten von geschlossenen Immobilienfonds oft nicht hinreichend genug verdeutlicht."

Unser Fazit: **Um das Risiko zu vermeiden, sollte man Genussrechte an DIA Fonds 27 zeichnen!**