

Düsseldorf, 27.05.2011

## **DIA Fonds 27**

### **Der feine Unterschied**

In der Fondszeitung, Ausgabe Mai 2011, befasst sich die freie Wirtschaftsjournalistin Beatrix Boutonnet mit Einzelhandels-Immobilienfonds:

#### **"Der feine Unterschied**

**Deutsche Einzelhandelsimmobilien gelten bei institutionellen Investoren derzeit als heißer Favorit, sind sie doch besser durch die Krise gekommen als viele Büroimmobilien. Auch Initiatoren geschlossener Fonds setzen auf den Einzelhandel.**

Analysten jubeln. Deutschlands Wirtschaft hat sich erholt. Mit einem BIP-Wachstum von 3,6 Prozent im Jahr 2010 ist es sogar zur Konjunkturlokomotive der EU geworden. Die offizielle Zahl der Erwerbstätigen ist so hoch wie selten zuvor. Das wirkt sich – wenn auch zeitverzögert – auf den privaten Konsum aus, auch wenn die Inflation zuletzt zunahm.

#### **Immobilienmarkt profitiert von Konsumneigung**

Positive Stimmung zeigt sich auch auf dem Immobilienmarkt. Seit die Zeichen im Einzelhandel wieder auf Expansion stehen, so eine aktuelle Studie von BNP Paribas zum Retailmarkt Deutschland 2011, kommt es wieder zu steigenden Mieten, der Bereitschaft, Ablösesummen für existierende Mietverträge zu zahlen und neue internationale Konzepte auf dem deutschen Markt zu etablieren. Vor allem für internationale Filialisten ist Deutschland eines der interessantesten Expansionsziele in Europa.

#### **Institutionelle Investoren fokussieren Einzelhandelsimmobilien**

Blickt man auf die Investoreenseite, so stehen nach einer Erhebung von Ernst & Young Einzelhandelsflächen ganz oben in der Gunst der deutschen Großanleger. Dieser Trend soll auch 2011 anhalten. Auch der Branchenverband institutioneller europäischer Immobilieninvestoren „Inrev“ berichtet, dass zunehmend institutionelle Investoren Interesse an deutschen Einzelhandelsimmobilien zeigen. Als Gründe führten sie die höhere Performance gegenüber Büroimmobilien an, die weniger volatilen Renditen und die Heterogenität der Nutzungsart. Die Einzelhandelsperformance hänge, so die Einschätzung, mehr von lokalen als von nationalen oder internationalen Faktoren ab.

#### **Die Crux liegt im Detail**

Die Crux liegt im Detail. Denn bei Einzelhandelsimmobilien kommt es neben der Lage und der Mieterbonität auch sehr auf das Asset-Management an. Kommt es zu Problemen und Mieterausfällen, trennt sich sehr schnell die Spreu vom Weizen.

...



Viele Anleger unterschätzen die Wichtigkeit eines erfahrenen Initiators mit Asset-Management-Kompetenz.

Die Probleme zeigen sich bei unerfahrenen Marktteilnehmern möglicherweise erst nach Jahren, wenn Risiken mit eingekauft wurden oder Probleme nicht professionell behandelt werden können. Regionalität steht bei Einzelhandelsimmobilien hoch im Kurs, kann das Emissionshaus so doch quasi einen Fonds zum Anfassen bieten, bei dem der Anleger das Objekt auch besichtigen könnte.

### **Geschlossene Einzelhandelsfonds**

...

Divag geht mit dem DIA Fonds 27 zwar den Discounterweg, setzt bei seinem Portfolio aber vor allem auf bislang für Fonds nicht so im Focus stehende Mieter wie KIK (Bekleidung) und Tedi (1-Euro Discounter). Von den 18 gebauten Märkten sind 17 übernommen.

...

### **Fazit**

Quer über alle Einzelhandelsimmobilienarten macht sich eine Angebotsknappheit bemerkbar, die spürbar auf die Preise drückt. Inzwischen ist für Discounter mindestens das 12,5-fache der Nettojahresmieteinnahmen und für Fachmärkte gut das 14-fache zu bezahlen.

...

Blind Pool-Konzepte, die vor allem wegen der schwierigen Finanzierungssituation bisweilen gewählt werden, sehen viele Marktteilnehmer kritisch, denn sie kommen beim Anleger nicht gut an. Zeichner wollen sich mit dem Objekt identifizieren. Es kommt also wieder zunehmend auf die richtige Auswahl an, um im Boomsegment „Einzelhandel“ nicht mit einem Kater zu erwachen."

### **Zur Erinnerung:**

**Es gibt keinen erfahreneren Initiator als die DIVAG-Gruppe!**

**DIA Fonds 27 hat die Discountmärkte zum 11,56-fachen der Jahresmiete eingekauft.**

**Alle Objekte stehen fest, 17 von 18 Märkten sind in Betrieb und zahlen Miete.**

**Die Standorte liegen in Ihrer Nachbarschaft (5 x Bayern, 7 x Baden-Württemberg, 2x Niedersachsen, 2 x Nordrhein-Westfalen, 2 x Mecklenburg-Vorpommern)**