

Oase in der Zinswüste - Detailbetrachtung

Die Überprüfung der aktuellen Immobilienpreise macht deutlich, dass es sich hier um eine äußerst wertstabile Oase handelt. Sie können die Preise auch ohne großen Aufwand selbst überprüfen, indem Sie beispielsweise bei Immobilienscout24 auf die Internetseite gehen und unter der Rubrik **Eigentumswohnungen** und der Rubrik **Mieten** die aktuellen Einkaufsfaktoren, die aktuell teils bis zu 40 Jahresmieten erreichen, errechnen. Bei Bedarf unterstützen und begleiten wir Sie dabei gern. Rufen Sie uns einfach an.

In der Anlage finden Sie weitere, frisch reingekommene aktuelle Details zu den Nutzungsarten, den Standorten, der Vermietungsquote, der Fremdkapitalquote und den Mietvertragslaufzeiten.

Aufgrund des neu geltenden Kapitalanlagegesetzbuches, dem damit verbundenen Investorenschutz und den sich daraus ergebenden Pflichten des Prospektherausgebers bekommt jeder Anleger unter anderem eine genaue Übersicht zu den entstehenden Kosten. Nebenbei bemerkt sind das auch die wesentlichen Gründe dafür, dass sich die Zahl der institutionellen Investoren hier seit dem Bestehen des KAGB mehr als verdreifacht hat. Ich möchte die Gelegenheit nutzen und die Kosten thematisieren.

Die wesentlichen Kosten in der Investitionsphase sind die Initialkosten: Die Maklercourtage liegt aktuell zwischen 6 und 7 %. Insofern sind die hier angesetzten Initialkosten in Höhe von 10 % hoch. Allerdings bekommen Sie vom Makler dafür im besten Fall eine Immobilie zum Beispiel zum 27-fachen der Jahresmiete. Rechnen Sie bei dem hier vorliegenden Angebot die Initialkosten und das Agio mit ein, kommen Sie auf Investitionskosten in Höhe von 13,3 Jahresmieten anstatt der 11,3 Jahresmieten im Verhältnis zu 27 Jahresmieten, die Sie heute im Durchschnitt auf den Tisch legen, wenn Sie zu aktuellen Preisen kaufen müssen. Allerdings kommen bei der Immobilie vom Makler noch weitere Gebühren hinzu, wie zum Beispiel: Notarkosten, Grunderwerbssteuern, Gutachterkosten usw., die noch einmal mit 5-10 Prozent zu Buche schlagen. **Bei den Alternativen**, die sich hier anbieten würden, die etwas kostengünstiger sind, bekommen wir als Sicherheit nicht ein Stückchen Immobilie sondern nur eine Namensschuldverschreibung. Im Ergebnis also nur ein Stück Papier und keinen Sachwert.

Während der Betriebsphase sind es im Wesentlichen die Verwaltungskosten in Höhe von jährlich 1,5 Prozent. Auch nicht billig, man bewegt sich hier auf dem Niveau von Aktienfonds. Die Frage ist, was bekommt man dafür? Man bekommt Transparenz und Sicherheit: Aufgrund des Kapitalanlagegesetzbuches wird die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) jährlich umfassend von der BaFin geprüft, was mit erheblichen Aufwand und Kosten verbunden ist. Es gibt einen geprüften Jahresabschluss und der Nettoinventarwert wird regelmäßig ermittelt u.v.m.. Bei den sich anbietenden Alternativen, die kostengünstiger wären, haben wir dasselbe Problem wie soeben beschrieben.

In der Veräußerungsphase gibt es für die KVG eine Erfolgsbeteiligung in Höhe von 12 Prozent, sobald die jährliche Verzinsung 4 Prozent übersteigt. Könnte auch weniger sein. So kann man aber zumindest von einer Interessengleichheit zwischen Investoren und KVG ausgehen. Bei den sich anbietenden Alternativen, haben wir dasselbe Problem wie soeben oben beschrieben. Es gibt bei den Alternativen zwar keine Gewinnbeteiligung, dafür aber eine generelle Deckelung/Begrenzung der Ertragsmöglichkeiten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle Kosten erst einmal verdient werden müssen! Es handelt sich hier zu 70 Prozent um Büroimmobilien an verschiedenen attraktiven Standorten. Warum institutionelle Investoren lieber in Büroimmobilien anstatt in Wohnimmobilien investieren, liegt weniger an den inzwischen astronomischen Preisen, die für Wohnungen aufgerufen werden, es liegt vielmehr an der gesetzlich beschlossenen

Mietpreisbremse, die sich tendenziell immer weiter zum Nachteil der Eigentümer verschärfen wird. Insofern sind die aktuellen Kaufpreise für Büroimmobilien maßgebend. Die Kaufpreise für Büroimmobilien steigen gerade aktuell auf das 28-fache der Jahresmiete (siehe Anlage). Wir liegen hier aktuell bei unserem Investment bei deutlich unter 14 Jahresmieten, inklusive Kosten (siehe Anlage). Schon allein dadurch sind die Gesamtkosten unter dem Strich durchaus verdient. Wir treten hier in Kaufverträge ein, die schon vor Jahren, als die Immobilienpreise noch unten lagen, geschlossen wurden. Damit kaufen wir ein nicht zu verachtendes Wertsteigerungspotenzial, das an sich nur noch gehoben/realisiert werden muss.

Natürlich treten wir auch in einige **Finanzierungsverträge** ein, die sich im Vergleich zu heute abgeschlossenen Finanzierungsverträgen etwas schlechter darstellen. Allerdings liegt die aktuelle Fremdkapitalquote nur noch bei 42,5 Prozent, von denen ein Teil, aufgrund der auslaufenden Zinsbindung, zeitnah zu den heute aktuell günstigeren Konditionen verlängert werden können.

Sicher werfen auch einige **Mietverträge**, die damals geschlossen wurden und in die wir heute eintreten, erst einmal weniger ab als ein heute neu geschlossener Mietvertrag zu aktuellen Mietkonditionen. Wir haben eine Vielzahl von Mietverträgen mit unterschiedlichen Mietvertragslaufzeiten. Auch hier läuft ein Teil der Mietverträge zeitnah aus und es können dadurch die aktuell höheren Mieten vereinbart werden.

Wichtig sind eine annähernde Vollvermietung und eine langfristig gesicherte Kalkulationsgrundlage, die sich auf die Restlaufzeit der Mietverträge stützt, die mit aktuell 2026 einen doch recht langen Horizont abdecken. Lieber den Spatz in der Hand als die Taube auf dem Dach. Letztendlich sind auch unsere laufenden Mieterträge, aufgrund der deutlichen Preisabschläge beim Kauf, deutlich höher als die Mieterträge, die uns aus Investments mit marktüblichen Kaufpreisen zurückfließen würden.

Damit Sie Ihre eigene Investitionsentscheidung absichern können, müssen Sie die aktuellen Immobilienpreise mit dem hier vorliegenden Angebot vergleichen. Mit den Anlagen im Anhang sind Sie dazu in der Lage.

Ein ganz wesentlicher Aspekt ist die Haftung bzw. besser die Haftungsbegrenzung. Die Haftungsbegrenzung liegt hier bei 0,1 Prozent der Beteiligungssumme und nicht, so wie bei anderen Investments, bei 100 Prozent. Das bedeutet, bei 100.000 Euro Zeichnungssumme, beschränkt sich das Risiko der Rückzahlung von erhaltenen Ausschüttungen auf 100 Euro.

Wie ist ein Angebot, so deutlich unter den aktuellen Verkehrswerten möglich ist? Es handelt sich hier in der Regel um Verkäufer, die aus der Not heraus oder in Unwissenheit handeln. Anders sind diese extrem niedrigen Preise nicht zu erklären. Man muss darüber hinaus berücksichtigen, dass es sich hier um keine gut gemeinten Absichtserklärungen handelt, sondern um Immobilienprojekte, die vor Jahren, in einer Zeit wo die Immobilienpreise noch nicht vom Boden abgehoben waren, an die jetzigen Verkäufer verkauft wurden. **Daraus ergibt sich ein weiterer entscheidender Vorteil:** Bei der Analyse zur Kaufentscheidung muss nicht auf Planwerte zurückgegriffen werden! **Jedem einzelnen Kauf liegen die Istwerte zu Grunde!** Anhand des jeweiligen Geschäftsberichtes kann genau nachvollzogen werden in welchem Zustand sich die Immobilie, die Hausverwaltung, die Instandhaltung, die Mieter, die Lage, die Aussichten usw. befinden. Das bedeutet im Ergebnis, es wird kein einziger Immobilienanteil aufgrund zweifelhafter Planwerte oder mit spekulativen Hintergrund gekauft.

Hier noch einmal die Vorteile im Einzelnen:

- Die Bewertung der Immobilien beruht auf Fakten
- **Ankäufe häufig deutlich unter dem inneren Wert**
 - o **Einkaufsfaktoren im Durchschnitt 11,3 Jahresnettomieten (Plan 14-fach)**
 - o **Kaufpreise bisher im Durchschnitt 71,3 % des aktuellen Wertes**
 - o Günstiger Einkauf nur möglich über den Zweitmarkt
- Ausschüttungen 5 - 11 % p. a. durch frühzeitige Veräußerungen geplant
- Geplante Laufzeit 8 - 10 Jahre
- **Konservative Gesamtkalkulation**
- Durchschnittliche Mietvertragslaufzeit bis 2026
- Durchschnittliche Vermietungsquote 98,9 Prozent
- Breite Streuung der Branchen, Standorte und Mieter
- Aktives Management anstatt kaufen und halten
- Anbieter mit langjähriger Erfahrung, Steuerberatungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
- **Höchster Anlegerschutz und Transparenz durch das KAGB**
- **Bisherige Investitionen deutlich besser als prospektiert!**

Im nächsten Durchgang kann ich Ihnen folgende Unterlagen zur Verfügung stellen:

- Die aktuelle Portfolioübersicht vom November 2016 (ich verweise hierbei insbesondere auf die letzte Seite mit den zusammenfassenden Eckdaten)
- Die Präsentation zum Angebot
- Die bisherige Performance-Übersicht
- Den Kurzprospekt
- Unsere universale Checkliste für Ihre Investitionsentscheidungen

Als nächstes würde ich Ihnen gern folgende Unterlagen, die dann etwas umfangreicher sind, zur Verfügung stellen, sobald Sie mich dazu auffordern:

- Die wesentlichen Anleger-Informationen, die der Gesetzgeber vorschreibt
- Den Verkaufsprospekt

Darüber hinaus kann ich Ihnen Informationen zum aktuellen Immobilienmarkt zur Verfügung stellen, wenn Sie möchten:

- Wo investieren sich noch lohnt
- Der Immobilienmarkt brummt, aber wie lange noch
- Immobilienpreise entkoppeln sich von den Mieten
- Gesamtrenditepotenzial aus Mieten und Wertsteigerungen bei aktuellen Verkehrswerten
- Aktuelle Einkaufsrendite von 3,7 Prozent bedeutet ein Einkaufsfaktor von 27 Jahresmieten
- Details zu Nutzungsarten, Standorten, Vermietungs-, Fremdkapitalquote, Mietvertragslaufzeiten zum aktuellen Immobilieninvestment
- Die wesentlichen Anleger-Informationen, die der Gesetzgeber vorschreibt
- Den Verkaufsprospekt

Für weitere Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung, auch unter 0171 330 1001.

Ich wünsche Ihnen alles Gute!

Heiko Kolodzik