SACHWERTANALYSE

Vergleichsanalyse Dr. Peters IPD II und Hahn Pluswertfonds 187

-lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren-





Übersicht

	Hahn PWF 187	Dr. Peters IPD II	Dr. Peters IPD II
Standort	Bensheim	Beckum	Rathenow
Bundesland	Hessen	NRW	Brandenburg
Gebäudeerrichtung	2015	1996, 2000 und 2006 / 2022	1991
Modernisierung		partiell 2027	2023
Ankermieter	EDEKA	REWE, ALDI Nord	Kaufland, Obi
Standorttreue Ankermieter	11 Jahre	19 bzw. 27 Jahre	35 Jahre
Beteiligung Ankermieter am Objekt / mögliche Interessenskonflikte	JA / JA	Nein / Nein	Nein / Nein
Mietervertrag Ankermieter	2046	2039 bzw. 2032	2032
Anteil lebensmittel-geankerte Mieter nach Jahresnettokaltmiete	61,2 %	70,1 %	59,4 %
Anzahl der Mieter (Objekt)	11	6	3 (+ 6 Untermieter)
Restlaufzeit Mietverträge Ankermieter	14 Jahre	10 Jahre	6 Jahre
Mindestzeichnungsbetrag	20.000 €	10.000 €	
Fondslaufzeit	14 Jahre	11 Jahre	
lokale Bevölkerung	41.100	37.000	25.600
Bevölkerungsprognose	+3,2 % p.a.	+1,8 % p.a.	-0,5 % p.a.
Arbeitslosenquote	4,9 %	5,5 %	11,6 %
Index einzelhandels-relevante Kaufkraft	110,6	99	94,6
Index Einzelhandels-zentralität (Ø=100)	105,5	93,3	121
Einkaufsfaktor (Objekt)	16,50-fach	14,60-fach	12,40-fach
aktueller Faktor (08/2026)	16,50-fach	13,84-fach	12,04-fach
Einkaufsfaktor (Fonds)	20,50-fach	16,90-fach	14,35-fach
prognostizierter Veräußerungsfaktor	16,25-fach	15,6-fach	13-fach
Fremdkapital	40,76 %	39,93 %	38,93 %
Fremdkapitalzinsen p.a.	4,24 %	3,5 % und 3,19 %	3,34 %
Zinsfestschreibung	12/2036	09/2034	04/2035
Tilgung p.a.	1,25 %	1 % und 1,95 %	1,0 %
Gesamtmittelrückfluss	173,9 %	171,1 %	
Ausschüttung	4,75 %	4,75 %	
Ausschüttungsrhythmus	quartalsmäßig	halbjährlich	
Substanzquote	86,68 %	87,34 %	
Anschaffungskosten	34,1 Mio. €	11 Mio. €	8,15 Mio. €

Verkehrswert laut Gutachten (08/2026)	34,83 Mio. €	11,1 Mio. €	8,6 Mio. €
Instandhaltungsrücklage (absolut und zum Objektwert)	1,238 Mio. € oder 3,4 %	1,3 Mio. € oder 11,8 %	0,68 Mio. € oder 8,3 %
Verkaufskosten	1 % vom Verkaufspreis	0,3 % vom Verkaufspreis	
erfolgsabhängige Vergütung	15 % an KVG ab Hurdle Rate von 4,75 % p.a.	15 % an KVG bei Hurdle Rate von 4,5 % p.a.	
approximierte Gesamtkostenquote p.a.	2,6 % vom Ø-Nettoinventarwert	1,4 % vom Ø-Nettoinventarwert	

LSI Fazit

Die Investition in lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren erweist sich seit vielen Jahren als stabiler Anker in einem ausgewogenen Sachwertportfolio. Insbesondere durch Krisenzeiten ist diese Assetklasse unbeschadet gekommen und hat sich als verlässlich erwiesen. Während der Corona-Pandemie wurden Lebensmittelmärkte sogar als systemrelevante Einrichtungen eingestuft. Die aktuellen Fonds von Dr. Peters und Hahn machen sich diesen Umstand zu nutze.

Der Fonds von Dr. Peters IPD II hat antizyklisch eingekauft, was sich an den Einkaufsfaktoren ablesen lässt. Das Fachmarktzentrum von Hahn wurde marktgerecht eingekauft und bietet aus Sicht von LSI kein Steigerungspotenzial. Unter Berücksichtigung der Fondsnebenkosten ist der Einkaufsfaktor vom 20,5-fachen deutlich zu hoch. Hingegen sanken die sowieso schon günstigen Faktoren der beiden Fachmarktzentren von Dr. Peters auf Grund von zwischenzeitlichen Mietsteigerungen bereits, so dass bei Fondsauflösung mit Verkaufsgewinnen realistischerweise zu rechnen ist. Allgemein weisen sie die längere Standorthistorie auf als das Objekt von Hahn.

Die Fremdkapitalquote beim Dr. Peters Fonds IPD II und die Zinskonditionen sind gegenüber dem Hahn Produkt leicht vorteilhafter. Über die Zeit werden bei beiden Fachmarktzentren von Dr. Peters Rückstellungen gebildet. Beim Hahn PWF 187 werden für altersbedingte Sanierungen 1 Mio. € an Rückstellungen gebildet, ansonsten wird keine Rücklagen für Modernisierungen eingestellt. Diese sollen notfalls aus der Liquiditätsreserve, die LSI für nicht ausreichend erachtet, oder durch die Aufnahme von Bankkrediten erfolgen, was im letzteren Fall die Fremdkapitalquote wieder ansteigen lässt und die Tilgung zunichtemachen würde. Unerwartete Kosten könnten beim Hahn PWF 187 dadurch entstehen, als dass sich das Grundstück am Rande einer Bombenabwurfzone aus Kriegszeiten befindet. Problematisch ist weiterhin, dass der Ankermieter beim Hahn-Fonds mit 10 % beteiligt ist und grundsätzlich andere Interessen verfolgt als die Anleger. Nicht zum Hahn PWF 187 gehört der angrenzende ALDI Markt. Die deutsche Bevölkerung hat aber im europäischen Vergleich nur eine unterdurchschnittliche Zahlungsbereitschaft für Lebensmittel, weswegen die Discounter als Ankermieter beim Fonds von Dr. Peters besser zum deutschen Konsumbild passen und krisenresistenter sind als Vollsortimenter oder Bioläden.

Während der Hahn PWF 187 bei den makroökonomischen Kennzahlen hervorsticht, ist das Angebot von Dr. Peters bei der Fondskonzeption und Kennzahlen deutlich besser. Dies zeigt sich etwa bei den laufenden Kosten, die bei dem Hahn-Produkt fast doppelt so hoch sind wie bei Dr. Peters und das ohnehin kaum vorhandene Verkaufspotenzial bei Hahn schmälern. Befremdlich wirkt, dass sich Hahn gemäß Prospekt Initialkosten von bis zu 21,25 % ausbedingen kann.