



IPD2-EINBLICKE

Offene versus geschlossene Fondsstruktur - September 2026

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II

Die Berichterstattung über einen offenen Immobilienfonds mit Investitionsschwerpunkt Nahversorgung, der aufgrund anhaltender Liquiditätsabflüsse die Anteilsrücknahme aussetzen musste, verdeutlicht einmal mehr: Für Anleger ist nicht nur entscheidend, in welche Immobilien ein Fonds investiert, sondern auch wie er strukturiert ist, wie langfristig sein Kapital zur Verfügung steht und aus welcher Position heraus das Management Entscheidungen treffen kann.

Der Immobilienportfolio Deutschland II (IPD2) investiert ebenfalls in lebensmittelgeankerte Nahversorgungsimmobilien – jedoch in einer geschlossenen Fondsstruktur. Dadurch profitieren Anleger von einem langfristig planbaren Investitionsansatz ohne den Druck kurzfristiger Liquiditätsanforderungen.

EIN ROBUSTER MARKT TRIFFT AUF EINE LANGFRISTIGE FONDSSTRUKTUR

Während viele gewerbliche Immobiliensegmente in den vergangenen Jahren unter veränderten Arbeitswelten, dem Onlinehandel oder einer zurückhaltenden Investitionsbereitschaft gelitten haben, behaupten sich Nahversorgungszentren und Fachmarktstandorte weiterhin als eines der robustesten Segmente des deutschen Immobilienmarktes. Der Grund ist einfach: Lebensmittel, Drogeriewaren und Güter des täglichen Bedarfs werden unabhängig von Konjunkturzyklen nachgefragt. Nahversorgung ist kein Trend – sie ist Teil der kritischen Infrastruktur und ein unverzichtbarer Bestandteil des täglichen Lebens.

Für Investoren bedeutet dies: Nahversorgungsimmobilien gehören zu den wenigen Gewerbeimmobilien, die gleichermaßen ökonomische, gesellschaftliche und infrastrukturelle Funktionen erfüllen. Sie verbinden stabile Mieterträge mit einem nachhaltigen Nutzen für die regionale Versorgung und leisten damit einen Beitrag zur Widerstandsfähigkeit der deutschen Wirtschaft.



GENAU AUF DIESEN MARKT SETZT DER IPD2

Der IPD2 investiert bewusst ausschließlich in etablierte Nahversorgungsimmobilien mit bonitätsstarken Ankermietern. Zum Portfolio gehören heute zwei leistungsstarke Standorte: Beckum mit den bonitätsstarken Hauptmietern REWE und ALDI Nord sowie Rathenow mit den namhaften Hauptmietern wie Kaufland und OBI. Rund 70 % der Mieterträge stammen aus dem Lebensmitteleinzelhandel. Ergänzt wird das Portfolio durch starke Fachmarktbetreiber mit langfristigen Mietverträgen und indexierten Mietanpassungen. Dadurch entsteht eine stabile und gut diversifizierte Einnahmebasis.



NICHT NUR DAS INVESTMENT ZÄHLT – SONDERN AUCH SEINE STRUKTUR

Denn gerade in herausfordernden Marktphasen entscheidet die Fondsstruktur darüber, ob Managemententscheidungen aus einer Position der Stärke oder unter Liquiditätsdruck getroffen werden müssen. Der geschlossene Publikums-AIF Immobilienportfolio Deutschland II (IPD2) verfolgt bewusst einen anderen Ansatz. Hier stehen langfristige Mieterträge, planbare Cashflows und aktives Asset Management im Mittelpunkt. Und genau darin liegt heute einer der größten Unterschiede.

WENN STRUKTUR ZUM WETTBEWERBSVORTEIL WIRD

Die Diskussion im Markt verdeutlicht, welche Herausforderungen offene Immobilienfonds mit sich bringen können. Werden Anteile zurückgegeben, muss ausreichend Liquidität vorhanden sein. Unter bestimmten Marktbedingungen kann dies zu Einschränkungen bei Anteilsrücknahmen oder Immobilienverkäufen führen. Der geschlossene AIF verfolgt ein anderes Konzept. Nach Platzierung des Eigenkapitals steht das Management nicht unter dem Druck kurzfristiger Mittelabflüsse. Dadurch kann der Fokus vollständig auf das gelegt werden, was langfristig Wert schafft:

- **Entwicklung der Immobilien**
- **Optimierung der Mietverträge**
- **Nachhaltige Cashflows**
- **Wertsteigerung der Bestände**

Nicht kurzfristige Liquidität. Sondern langfristiges Unternehmertum.

WICHTIGE HINWEISE

Diese Unterlage basiert auf Angaben der Dr. Peters Group selbst sowie von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.

WAS UNTERSCHIEDET DEN IPD2 VON OFFENEN IMMOBILIENFONDS?

Offene Immobilienfonds	Immobilienportfolio Deutschland II (IPD2)
Fokus auf Liquiditätsmanagement	Fokus auf nachhaltige Immobilienentwicklung
Mittelabflüsse müssen jederzeit berücksichtigt werden	Langfristige Wertentwicklung der Immobilien steht im Vordergrund
Liquidität des Fonds hat höchste Priorität	Stabile Mieterträge und aktives Asset Management im Fokus
Management reagiert auf Anlegerverhalten	Asset Management gestaltet aktiv den Immobilienbestand
Anleger handeln häufig kurzfristig	Unternehmerisches Handeln mit langfristiger Perspektive

Die Entwicklungen bei einzelnen offenen Immobilienfonds machen deutlich, dass Fondsstruktur und Liquiditätsmanagement für Anleger zunehmend an Bedeutung gewinnen. Während offene Fonds jederzeit Rückgabemöglichkeiten berücksichtigen müssen, können geschlossene Publikums-AIF ihre Immobilien konsequent auf langfristige Wertentwicklung und stabile Cashflows ausrichten. Für Anleger lohnt es sich daher, die Unterschiede der jeweiligen Fondskonzepte genau zu betrachten.

ASSET MANAGEMENT ZEIGT SICH NICHT IM PROSPEKT

Prospekte bilden die Theorie und Prognosen ab. Entscheidend ist, wie gehandelt wird, wenn Herausforderungen entstehen. Genau hier zeigt die Dr. Peters Group ihre unternehmerische Stärke. Durch den engen Austausch mit Mietern, Kommunen und Marktteilnehmern werden Potenziale frühzeitig erkannt und Chancen aktiv genutzt. Aktives Asset Management bedeutet eben nicht, Immobilien lediglich zu verwalten. Es bedeutet, Werte nachhaltig weiterzuentwickeln. Die Entwicklungen im IPD2 belegen dies eindrucksvoll:



Nahversorgungszentrum Beckum: Aus einer Herausforderung wird ein Managementbeweis

Die von tedox ausgesprochene Kündigung sorgte zunächst für Aufmerksamkeit. Doch bereits wenige Tage später zeigte sich, wie professionelles Asset Management funktioniert:

- **Sofortige rechtliche Prüfung**
- **Feststellungsklage gegen die Kündigung**
- **Parallel: Beginn der Neuvermarktung**
- **Erste Interessenten bereits vorhanden**

Und vor allem: Die Dr. Peters Group übernimmt eine harte Mietgarantie zugunsten des Fonds, sodass mögliche Mietausfälle kompensiert werden und die prognostizierten Auszahlungen für die Anleger gesichert bleiben. Das ist kein Prospektversprechen. Das ist gelebte Verantwortung.

Nahversorgungszentrum Beckum: REWE verlängert langfristig

Noch vor Ablauf des bestehenden Mietvertrages konnte die Dr. Peters Group den Mietvertrag mit REWE am Standort Beckum um weitere zwölf Jahre verlängern. Gleichzeitig wurde eine Erhöhung der Miete vereinbart. Damit wird die Ertragsbasis des Fonds nachhaltig gestärkt und die Attraktivität des Nahversorgungszentrums zusätzlich unterstrichen. Die frühzeitige Vertragsverlängerung mit einem der führenden Lebensmitteleinzelhändler Deutschlands ist ein deutliches Vertrauenssignal in den Standort und bestätigt die hohe Qualität des Immobilien- und Vermietungsmanagements.

Nahversorgungszentrum Rathenow: Wieder voll vermietet

Auch am zweiten Fondsstandort zeigt sich die Handschrift eines aktiven Asset Managements. Die frei gewordene Mietfläche konnte mit dem regional etablierten Möbelhaus Krane-puhl langfristig neu vermietet werden. Das Ergebnis:

- **Vollvermietung**
- **Langfristig gesicherte Cashflows**
- **Höhere Mieteinnahmen**

Genau solche Maßnahmen schaffen Mehrwert für Anleger.



WICHTIGE HINWEISE

Diese Unterlage basiert auf Angaben der Dr. Peters Group selbst sowie von der Dr. Peters Group ausgewählten externen, nicht überprüften Quellen und nicht auf einem gesonderten Marktgutachten. Die Daten der Vergangenheit und Prognosen sind zudem keine verlässlichen Indikatoren für die zukünftigen Entwicklungen.

FAMILIENUNTERNEHMEN STATT KONZERNSTRUKTUREN

Die Dr. Peters Group wird seit über 50 Jahren von der Unternehmerfamilie Salamon geführt. Das bedeutet:

- **Flache Hierarchien**
- **Kurze Entscheidungswege**
- **Persönliche Verantwortung**

Während Entscheidungen in großen Organisationen häufig mehrere Ebenen durchlaufen, können bei Dr. Peters notwendige Maßnahmen unmittelbar umgesetzt werden. Gerade in einem anspruchsvollen Immobilienmarkt ist diese Flexibilität ein entscheidender Wettbewerbsvorteil.



PLANBARE CASHFLOWS STATT ÜBERRASCHUNGEN

Der IPD2 investiert bewusst ausschließlich in etablierte Nahversorgungsimmobilien. Nach dem Erwerb des zweiten Fondsobjektes konnte die prognostizierte Auszahlung bereits auf 4,75 % p.a. angehoben werden. Gleichzeitig stieg der prognostizierte Gesamttrickfluss auf 171,1 %.



FAZIT

Der Immobilienmarkt verändert sich. Damit verändern sich auch die Anforderungen an Fondsmanager. Nicht entscheidend ist, ob Herausforderungen auftreten. Entscheidend ist, wie mit ihnen umgegangen wird. Die Entwicklung des IPD2 zeigt eindrucksvoll, wie nachhaltiger Anlageerfolg entsteht:



Wichtige Hinweise: Dieses Dokument ist eine Marketing-Anzeige. Es handelt sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung zur Beteiligung. Die hierin gemachten Angaben stellen keine Anlagevermittlung oder Anlageberatung dar. Die allein für die spätere Anlageentscheidung maßgeblichen Informationen entnehmen Sie bitte dem gültigen Verkaufsprospekt sowie etwaiger Nachträge und Aktualisierungen sowie dem Basisinformationsblatt (zusammen die „wesentlichen Verkaufsunterlagen“). Bitte lesen Sie die wesentlichen Verkaufsunterlagen, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen. Allein diesen Dokumenten können Sie die vollständigen wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Einzelheiten und insbesondere die vollständige Darstellung der Risiken dieses geschlossenen alternativen Investmentfonds („AIF“) ausreichend entnehmen. Die wesentlichen Verkaufsunterlagen können in deutscher Sprache bei der Dr. Peters Asset Finance GmbH & Co. KG Kapitalverwaltungsgesellschaft („KVG“) sowie im Internet unter www.dr-peters.de kostenlos angefordert werden. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte und Instrumente der kollektiven Rechtsdurchsetzung in deutscher Sprache ist unter www.dr-peters.de/dr-peters/kapitalverwaltungsgesellschaft abrufbar.