

DFV Fonds schlägt Dr. Peters Hotelfonds um Längen

Es ist immer so etwas mit dem Vergleich: Ist langes Haar schöner als kurzes oder Italienurlaub besser als ein Flug in die Dominikanische Republik? Vieles ist sicherlich Geschmackssache.

Bei der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches sollten in erster Linie Anleger vor Kapitalverlust geschützt werden. Trotz einer ganzen Litanei von Vorschriften und Zulassungen sind aber die emittierten Alternativen Investment Produkte höchst unterschiedlich. Manche sind anlegerfreundlicher als andere, haben unterschiedliche Risikoansätze oder sind schlichtweg teurer. Durch verschiedene Investmentfelder sind trotz allem die Angebote kaum zu vergleichen. Wenn aber zwei Hotelfonds fast zeitgleich auf dem Markt sind bzw. waren, reizt es den Marktbeobachter, sie gegenüberzustellen.

Um den Markt nicht zu sehr zu verzerren, hat der BeteiligungsReport mit seiner Rezession solange gewartet, bis zumindest ein AIF platziert war. Denn grundsätzlich ist zu betonen, dass beides seriöse Angebote sind, aus Sicht des BeteiligungsReports hat ein Angebot aber die Nase im direkten Aufeinandertreffen deutlich vorne.

Die beiden AIFs, die im Folgenden nun gegenübergestellt werden, sind der DFV Hotel Weinheim aus dem Hause der Deutschen FondsVermögen, einer 100-prozentigen Tochter der IMMAC Holding AG in Hamburg, und der DS 141 Hotel Aachen aus dem Hause Dr. Peters in Dortmund. Allein schon der Vergleich der so wichtigen Leistungsbilanzen bzw. Performanceberichte geht klar zu Gunsten der Hamburger aus.

Die DFV und die Mutter IMMAC können eine makellose Erfolgsbilanz gegenüber den gegebenen Prognosen vorweisen. Dr. Peters Anleger leiden massiv unter der maritimen Krise und den Folgen in



den Altfonds. Und die nächste Welle der A380-Flugzeugfonds rollt bereits auf die Dortmunder zu.

Aber richten wir den Fokus auf die aktuellen Hotelimmobilien-Produkte in Weinheim und Aachen. Beide AIFs, die jeweils bis Ende 2030 laufen sollen, weisen ein Fondsvolumen von etwas über 22 Millionen Euro aus, wobei Dr. Peters knapp 500.000 Euro mehr ausgibt. Dies spiegelt sich dann auch in einer um diesen Betrag höheren Fremdfinanzierung wider. Und hier beginnen bereits die Unterschiede: Dieses Fremdkapital deckt die Dr. Peters Gruppe mit 2,28 Prozent gegenüber 1,70 Prozent um mehr als ein halbes Prozent teurer ein als die DFV. Auch wird die Darlehenstilgung bei dem Weinheimer Hotel der DFV mit 2,5 Prozent deutlich schneller vollzogen als bei dem Aachener Hotel der DS, die lediglich 1,5 Prozent zur anfänglichen Tilgung aufbringen. Auf die 13-jährige Laufzeit betrachtet bringt der Tilgungsvorsprung einhergehend mit einem niedrigeren anfänglichen Darlehen eine um fast ein Viertel niedrigere Fremdmittelquote und schafft damit mehr Sicherheit am Laufzeitende des AIF

im Jahr 2030, obwohl bis dahin oben drein auch noch höhere Ausschüttungen prognostiziert sind.

Bei der Einnahmenseite der Hotels zeigt sich eine ähnliche Tendenz. Der Pachtvertrag in Aachen ist mit einem eher unbekanntem Pächter namens Tristan GmbH geschlossen, das Weinheimer Hotel wird von der renommierten NH Deutschland gepachtet. Die internationale bonitätsstarke NH Group haftet mit einer Patronatserklärung für die Miete, in Aachen ist lediglich eine Pachtsicherheit von 1,1 Millionen Euro zuzüglich des Inventars eingebracht. Auch in der Positionierung und der Zimmeranzahl werden die Unterschiede deutlich: Der Aachener DS 141 AIF hat nur eine 3-Sterne-Klassifizierung, 164 Zimmer und 52 Stellplätze, der Weinheimer DFV AIF dagegen eine Bewertung als 4-Sterne-Hotel, 187 Zimmer und 126 Stellplätze. Und Einnahmen bringen nun mal jedes einzelne Zimmer und jeder einzelne Autostellplatz, welche vermietet werden können.

Deutlich Aufschluss in Sachen Anlegerfreundlichkeit geben die Kaufpreisfaktoren

und die geplanten Verkaufsfaktoren. Bekanntlich liegt im Einkauf der Gewinn. Und wenn die Hamburger Deutsche FondsVermögen (DFV) mit dem 14,91-Fachen der Jahrespachteinnahmen das Weinheimer NH Hotel in den Fonds gibt, im Gegensatz zu dem 17,55-Fachen bei dem Aachener Hotel der Dortmunder Dr. Peters Gruppe, weiß man, welche Anleger weniger Druck im AIF-Kessel haben. Wer sich dann noch die kalkulierten Verkaufsfaktoren betrachtet, erkennt, dass zwar mit dem 16-Fachen (Dr. Peters) gegenüber dem 14-Fachen (DFV) beide Anbieter versuchen, den Ball flach zu halten, aber die Dortmunder trotz indexierter Pachtverträge immer noch deutlich höher kalkulieren und deshalb weniger Puffer als Anlegersicherheit einplanen.

Dass Vertriebe und Anleger ein Gespür für Qualität entwickelt haben, zeigen die Platzierungserfolge. Obwohl der DFV Fonds erst zwei Monate später gestartet ist, war das Eigenkapital bereits Anfang Dezember 2017 vollständig platziert. Zu diesem Zeit-



punkt war der Platzierungsstand bei Dr. Peters erst um die 60 Prozent.

Fazit des BeteiligungsReports: Dieser direkte Vergleich nahezu identischer Anlageprodukte zeigt, was Anbieter und Sachwertverwalter aus einem AIF herausholen können. Die DFV ist sich ihrer Linie treu

geblieben, anlegerorientierte Produkte zu kreieren. Und die Vergangenheit der IMMAC-Gruppe - zu der die DFV gehört - hat gezeigt, dass das Assetmanagement das Geld, das es für Emission und Verwaltung verdient, wert ist. Das weckt Vorfreude auf weitere Beteiligungsangebote des Spezialanbieters.

	Aachen	Weinheim
Fondsvolumen	22.510.000 Euro	22.055.000 Euro
Eigenkapital	10.500.000 Euro	9.100.000 Euro
Fremdmittel	11.000.000 Euro	10.500.000 Euro
Zinssatz	2,279 %	1,70 %
Tilgung	1,50 %	2,5 % seit 01.07.2017
Kaufpreisfaktor	17,55	14,91
Pachtvertragslaufzeit	20 Jahre	bis Ende 2030
Indexregelung	alle 3 Jahre	jährlich
Ausschüttungen	4,5 % in 2018 dann 5,0%	sofort 5,2 % ab 2020 5,4 %
Exit	110,30 %	110,90 %
Verkaufsfaktor	ca. 16-fach	14-fach
Pachtsicherheit	1,1 Mio. Euro + Inventar	Patronat NH Group international
Zimmer	164	187
Kategorie	3 Sterne	4 Sterne
Grundstücksgröße	3.046 m ²	10.744 m ²
Stellplätze	52	126
Pächter	tristar GmbH mit 4 Hotels	NH-Deutschland
Fondsende	Ende 2030	Ende 2030