Philip Nerb
Experte für geschlossene Fonds
Waldemer & Nerb GdbR, Nandlstädter Str. 19, 85419 Mauern
Fondsanalyse

Leistungsbilanzanalyse 2005 Dr. Peters

Von **Philip Nerb**
MFC, Herausgeber
von „Werteanalysen“

Gegründet in
1960
Geschäftsfeld
Projekte im Bereich Schiffe (64), Immobilien (49) und US-Zweitmarktlebensversicherungen (2)
Laufzeit der Fonds
im Durchschnitt 15,5 Jahre (Immobilien: 19,8 Schiffe: 6,5)
Bisher aufgelegte Fonds
115, davon 25 wieder abgewickelt (Stichtag Juli 2006)
Gesamtvolumen
€ 3,958 Mrd.
Eigenkapitalvolumen
€ 1,95 Mio.
Durchschnittliche Rendite der Fonds
Rund 7,9% p.a. (Immobilien, linear); 13,9% p.a. (Schiffe, IRR)
Kommanditisten incl. Mehrfachzeichner
45.591
Wiederanlagequote
unbekannt
Konzernstruktur
Konzernmutter: JS Holding GmbH & Co. KG, Töchter: Dr. Peters GmbH & Co. Emissionshaus KG, Dr. Peters GmbH & CO. KG; DS Schiffahrt GmbH & Co. KG
Alleinstellungsmerkmale
breit aufgestelltes Vertriebsangebot. Sehr lang laufende Fonds mit Betonung auf Sicherheit und Rentabilität.
Bauaufsicht, technische Überwachung und Schiffsmanagement (eigene Reederei).

Der Initiator

Das eigentümergeführte Emissionshaus Dr. Peters wurde 1960 gegründet und hat mit einer Angebotspalette von 115 Fonds bisher € 3,9 Mrd. Gesamtvolumen plaziert. Dies entspricht einem Eigenkapital von € 1,95 Mrd. Bisher wurden neben 64 Schiffen 49 Immobilien und 2 US-Zweitmarktlebensversicherungs-Fonds konzipiert. Damit ist der Initiator sehr erfahren. Das Hauptaugenmerk liegt auf langfristig ausgerichteten Angeboten mit einer möglichst hohen Gesamtanlagesicherheit. Allerdings wurden in der Vergangenheit zahlreiche Prognosen verfehlt (rund 20% auf Anleger gewichtet). Der Außenauftritt des Initiators ist ausgesprochen positiv und stimmig. Das Markenzeichen „DS“ steht für

„Dynamik und Sicherheit“. Dem entspricht der erlebte Auftritt.

Schwächen – Zahlreiche Fonds haben die prognostizierten wirtschaftlichen Daten verfehlt.

Stärken – Sehr erfahrener Initiator mit breit diversifizierter Angebotspalette. Bisher kein Minusergebnis.

Note für Außenauftritt – A

Die Angebotsstruktur

Dr. Peters hat eine breit diversifizierte Angebotsstruktur. Im Immobilienbereich wurden neben klassischen Büroobjekten (4) Altenzentren (12), Hotels (20), Verbrauchmärkte (9) und Auslandsimmobilien (6) finanziert. Die Schiffsflotte unterteilt sich in Öl- und Produktentanker (36), Containerschiffe (22), Massengutfrachter (7), Gastanker (2) und Kühlschiffe (2). Dabei wurden sowohl gebrauchte als auch neue Schiffe erworben. Dazu kommen aktuell noch zwei Angebote im Bereich US-Zweitmarktlebensversicherungen.

Das Marktumfeld im Schiffsbereich ist derzeit beeindruckend: auf Grund des weltweit steigenden Warentransfervolumens gehen Prognosen von zweistelligen Wachstumsraten im Containermarkt aus. Auch im Tankerbereich werden Steigerungen um die 9% p.a. erwartet. Problematisch an einer langfristigen Einnahmekalkulation sind die großen Schwankungsbreiten im Charterbereich. Die Abhängigkeit von externen Faktoren, vor allem von wirtschaftlichen und politischen Entwicklungen, ist ausgesprochen hoch. Dies war in der Vergangenheit bei 20 Schiffsfonds zu erleben. Hier wurden die prognostizierten Einnahmen auf Grund einer negativen Chartermarktentwicklungen teils deutlich verfehlt. Der gegenwärtig ausgesprochen positive Markt sorgt derzeit (seit 2004) für einen Ausgleich der Mindereinnahmen. Dr. Peters hat aus den Marktentwicklungen gelernt und bereits Mitte / Ende der 90er Jahre Langfristcharter als Absicherungsinstrument eingeführt. Damit wird die Abhängigkeit von Marktschwankungen abgeschwächt. Bei 41 Fonds wurden die Planzahlen komplett erfüllt. Teilweise weisen die Schiffe einen deutlichen Tilgungsvorsprung auf. Bei 3 Schiffen sind noch Ausschüttungen erfolgt. Ganz allgemein existiert mittelfristig ein ausgeprägter Nachfragemarkt für moderne Schiffe in den einzelnen Segmenten. Der Nachteil an der aktuellen Marktsituation (bspw. gestiegene Stahlpreise) ist die offensichtlich zunehmende Schwierigkeit, günstige Schiffe zu erwerben.

Im Immobilienbereich haben bisher 14 Fonds die Prognosen verfehlt. Grund war neben drei typischen Ostfonds in der Regel eine von den Prognosen abweichende Inflationsentwicklung. 32 Immobilienfonds haben die Soll-Zahlen erfüllt bzw. teilweise deutlich übertroffen. Bei 3 Fonds fehlen die Soll-Angaben.

Die beiden LV-Fonds sind derzeit in der Investitionsphase, nachdem die Anlageparameter gelockert werden mußten. Die Marktsituation erschwerte offenbar eine planmäßige zeitnahe Investition.

„Summa summarum halte ich Dr. Peters für langfristig orientierte Anleger für interessant. Meines Erachtens sprechen die langjährige Expertise und das erfolgreiche Umsetzen aus den Erfahrungen bisheriger Fonds für den Initiator.“

Als Resümee läßt sich sagen, daß Dr. Peters sich offenbar bei einer negativen Entwicklung sehr aktiv um Schadensbegrenzung kümmert. Prüft man die einzelnen Fonds, so scheint dies auch weitestgehend zu gelingen. Speziell im Schiffsbereich kann Dr. Peters mit zahlreichen konzeptionellen Neuerungen glänzen, die im Markt allgemein Nachahmer fanden (z.B: Langfristcharter).

Leistungsbilanz

Inhaltlich ist die Leistungsbilanz 2005 umfangreich und optisch wie inhaltlich ansprechend gestaltet. Die textlichen Ausführungen sind sehr knapp und informativ gehalten.

Die Wiederanlagequote wird bei Dr. Peters nicht erfaßt.

Die durchschnittliche Laufzeit der bisher abgewickelten Projekte liegt bei rund fünfzehneinhalb Jahren. Bei den typischerweise kürzer laufenden Schiffen wurden die ersten Projekte 1990 begonnen. Die Schiffe der Jahre 1990 bis 1998 laufen sämtlich noch. Aufgrund der Langfristcharter zeichnet sich bei Dr. Peters eindeutig ein Trend zu lange laufenden Schiffsfonds ab. Der Schwerpunkt der Angebote wird auf Ausschüttungen gelegt. Damit sei die Parallele zu Bestandsanlagefonds im Immobiliensektor gestattet. Ähnlich Bestandsanlagen ist die Planbarkeit der Rendite verhältnismäßig gut. Das Mehr an Sicherheit geht in der Regel zu Ungunsten einer möglichen Mehrrendite. Eine Anlage kann als langfristiger Basisbaustein eines konservativen Portefeuilles in Frage kommen.

Der kumulierte Kapitalrückfluß in der Vergangenheit bewegt sich zwischen 0% (US-Immobilienfonds, der 2006 abschließend 22% ausschüttet) und 357%.

Die erzielte Rendite aller Anlagen belief sich auf durchschnittlich 7,9 % p.a. (Immobilien, linear), bzw. 13,9 % p.a. (Schiffe, IRR).

Legt man die Zahlen der Vergangenheit zu Grunde, so haben bis auf einen Immobilienfonds sämtliche Angebot zumindest positive Ergebnisse erzielt. Damit bewahrheitet sich der Anspruch auf „Sicherheit“ im Konzeptnamen „DS“.

Summa summarum

halte ich Dr. Peters für langfristig orientierte Anleger für interessant. Meines Erachtens sprechen die langjährige Expertise und das erfolgreiche Umsetzen aus den Erfahrungen bisheriger Fonds für den Initiator. ■