

IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II

GMBH & CO. GESCHLOSSENE INVESTMENT KG

Stand: März 2026

AKTUELLE INFORMATIONEN ZUM STANDORT BECKUM



DIE AUSGANGSLAGE IM „IMMOBILIENPORTFOLIO DEUTSCHLAND II“:
ATTRAKTIVES GESAMTPORTFOLIO MIT BONITÄTSSTARKEN HAUPTMIETERN

Der Nahversorgungsfonds „Immobilienportfolio Deutschland II“ investiert in **zwei Nahversorgungszentren in Beckum** (Nordrhein-Westfalen) und **Rathenow** (Brandenburg). Das Akquisitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf **rund 19 Mio. €** und hat eine Gesamtmietfläche von **über 20.000 m²**. Rund **69%** der Mieteinnahmen entfallen auf den **Lebensmitteleinzelhandel**, **31%** auf **Bau- und Einrichtungsmärkte**. Die Mietverträge mit den bonitätsstarken Hauptmietern bestehen langfristig **bis mindestens 2032 bzw. 2039** und verfügen über mehrjährige Verlängerungsoptionen.

ÜBERSICHT DER HAUPTMIETER IM PORTFOLIO

STANDORT	MIETER	MIETFLÄCHE	NUTZUNGSART	AM STANDORT SEIT	FESTMIETLAUFZEIT BIS	VERLÄNGERUNGSOPTIONEN
Beckum		2.445,0 m²	Lebensmitteleinzelhandel	2007	2039 ¹	4x4 Jahre
Beckum		1.231,0 m²	Lebensmitteleinzelhandel	2000	2032	2x5 Jahre
Beckum		2.863,3 m²	Bau- und Einrichtungsmarkt	2022	2032	3x5 Jahre
Rathenow		4.951,0 m²	Lebensmitteleinzelhandel	1991	2032	3x5 und 1x3 Jahre
Rathenow		6.409,0 m²	Bau- und Einrichtungsmarkt	1991	2032	1x5 Jahre

¹ Für REWE wurde eine Verlängerung des Mietvertrages (bezogen auf die Verkaufsfläche von 2.149 m²) um 12 Jahre ab 01.04.2027 angenommen.



DIE AKTUELLE SACHLAGE:
MIETER „TEDOX“ KÜNDIGT MIETVERTRAG VORZEITIG

Der Renovierungsdiscounter **tedox** ist seit dem Jahr **2022** Mieter einer etwa 2.863 m² großen Fläche im Nahversorgungszentrum in Beckum. Der **langfristig abgeschlossene Mietvertrag** für die Gewerbeimmobilie läuft **fest bis 2032** und beinhaltet zudem **drei Verlängerungsoptionen** mit einer jeweiligen Laufzeit von fünf Jahren.

Zum Jahreswechsel 2025/2026 hat **tedox** die **Kündigung seiner Mietflächen zum 30.06.2026 erklärt**. **tedox** stützt diese Kündigung auf das angebliche Vorliegen eines **Schriftformverstößes** und sieht hierin die Grundlage für eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses.



UNSERE REAKTION:
VERTRAGSTREUE UND DIALOG

Unsere Rechtsauffassung ist eindeutig: Die Kündigung ist unwirksam. Der Mietvertrag läuft fest bis 2032. Wir haben **tedox** zur Bestätigung aufgefordert und werden kurzfristig rechtliche Schritte in Form einer Feststellungsklage einreichen. Parallel setzen wir auf einen lösungsorientierten Dialog.



STANDORTBEWERTUNG BECKUM:
HOHE QUALITÄT UND ZUKUNFTSFÄHIGKEIT

Unabhängig von der rechtlichen Bewertung sind wir von der **Qualität und Zukunftsfähigkeit des Standortes Beckum** überzeugt. Erst vor wenigen Wochen konnten wir mit einem der beiden Hauptmieter des Nahversorgungszentrums, der **REWE Group**, eine **vorzeitige Verlängerung des Mietvertrages um mindestens zwölf Jahre** vereinbaren.

REWE ist bereits seit 2007 am Standort vertreten. Der weitere Hauptmieter, **ALDI Nord**, ist sogar seit dem Jahr 2000 in Beckum ansässig und hat zuletzt im **Jahr 2022 einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen**. Kurzum: **Der Standort ist etabliert und wirtschaftlich tragfähig**. Entsprechend optimistisch blicken wir einer möglichen Neuvermietung der bislang von **tedox** genutzten Fläche entgegen.

**NEUVERMIETUNGSPERSPEKTIVE FÜR DIE TEDOX-FLÄCHE:**
AKTUELLE GEGEBENHEITEN BIETEN GUTE CHANCEN

Der Standort in Beckum ist **seit Jahren etabliert**, zeichnet sich durch **hohe Kundenfrequenz** aus und bietet sehr gute Voraussetzungen für Nahversorgungskonzepte. Aufgrund der Regelungen des **§ 11 Abs. 3 BauNVO** ist die Entwicklung weiterer großflächiger Einzelhandelsflächen im unmittelbaren Umfeld stark begrenzt. Dadurch besteht ein **wirksamer Wettbewerbsschutz**, der die Kundenströme auf den bestehenden Standort bündelt. Erste Gespräche mit potenziellen Nachmietern laufen bereits.

**WIRTSCHAFTLICHE AUSWIRKUNGEN:**

KEINE NACHTEILE FÜR ANLEGER UND CHANCEN AUF WEITERE ERTRAGSPOTENZIALE

Vor dem Hintergrund der **bestehenden Rechtslage**, der nach wie vor **positiven Bewertung des Standortes** Beckum und der damit verbundenen realistischen Chancen auf eine **zeitnahe Neuvermietung** gehen wir davon aus, dass dem Fonds aus der erklärten Kündigung des Mietverhältnisses **keine wirtschaftlichen Nachteile** entstehen.

Sollte es dennoch zu temporären Mietausfällen durch tedox kommen, haben wir, die Dr. Peters Group, uns zum Ziel gesetzt, diese bis zur rechtskräftigen Klärung bzw. Wiedervermietung durch geeignete Maßnahmen wirtschaftlich zu kompensieren, so dass die geplanten Auszahlungen hiervon unberührt bleiben.

Zusätzlich eröffnet die Situation Chancen: Eine mögliche Kompensationszahlung sowie eine frühzeitige Neuvermietung können **Umbauten finanzieren** und **weitere Ertragspotenzial** schaffen.

**UNSER ASSET MANAGEMENT:**

VERHANDLUNGSGESCHICK UND PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT

Ein Schwerpunkt unseres Asset Managements liegt auf der **langfristigen Sicherung bestehender Mietverhältnisse**. Auch in herausfordernden Marktphasen gelingt es uns durch **professionelle Verhandlungsführung** und **strategisches Asset Management**, nachhaltige Vertragsverlängerungen zu erzielen – und das stets im partnerschaftlichem Miteinander mit unseren Mietern.

Beispielsweise wurden neben **diversen Mietvertragsverlängerungen bei unseren Pflegeimmobilien** auch im Bereich Nahversorgung bedeutende Ergebnisse erzielt: **EDEKA** verlängerte im Fonds „DS 33 Einkaufszentrum Bad Frankenhausen“ **um zehn Jahre**, ebenso **Kaufland** im Fonds „DS 34 Geschäftszentrum Seelow“. Für den IPD2 wurde in Rathenow der Mietvertrag mit **OBI** bereits im Ankaufprozess **um fünf Jahre verlängert**. In Beckum verlängerte **REWE** den Vertrag **vorzeitig um 12 Jahre** zzgl. vier Optionen à vier Jahre; zudem wurde eine **Mietsteigerung von rund 15 %** erzielt.

Für die aktuelle Situation mit tedox blicken wir vor diesem Hintergrund zuversichtlich nach vorn und setzen auf die Kompetenz unseres Asset Managements – sowohl in den Gesprächen mit tedox als auch bei der Suche nach möglichen Nachmietern.

GESAMTFAZIT FÜR INVESTOREN:

GUT BEHERRSCHBARE SITUATION – STARKE AUSGANGSBASIS – KLARE PERSPEKTIVE.



Kein Standortproblem, sondern isoliertes Einzelmietertema



Langfristige Bindung von REWE & ALDI Nord = klares Vertrauenssignal



Solide rechtliche Position – Vertragstreue wird konsequent durchgesetzt



Ausreichend Zeit, die Voraussetzungen für eine Nachvermietung zu schaffen



Aktives Asset Management mit klarer Strategie



Auszahlungen bleiben unberührt - keine wirtschaftlichen Nachteile für den Investor erwartet



Zusätzliche Ertragspotenziale durch Neuvermietung & Kompensation

BECKUM BLEIBT WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIG, STRATEGISCH WERTVOLL UND VOLL IM SICHERHEITS-ORIENTIERTEN CORE-PLUS-PROFIL DES IPD2.