

**FONDS ID**

**ID DEUTSCHE IMMOBILIENRENDITE**

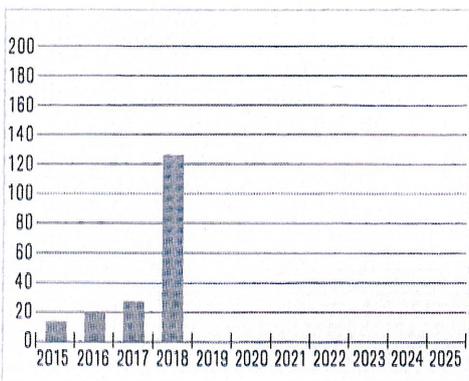
**Objekte:** Wohnimmobilien  
**Mindestbeteiligung:** 10.000 Euro  
**Eigenkapital:** 10 Millionen Euro  
**Laufzeit:** 4 Jahre



Optimierte Wohnimmobilie in Itzehoe

**KAPITALFLUSS**

Angaben in Prozent pro Kalenderjahr (kumuliert)



Nach vier Jahren Laufzeit wird für den ID Deutsche Immobilienrendite eine Rückzahlung von 128 Prozent der Zeichnungssumme prognostiziert.

FOTOS: FONDS ID

# Darlehen im Fondsmantel

◆ Ob als Kapitalanlage oder als eigenes Zuhause, Immobilien sind das liebste Anlageobjekt der Deutschen. Die ID Immobilien in Deutschland AG mit Sitz in Berlin folgt auf dem Immobilienmarkt einer besonderen Strategie: Das Unternehmen sucht unterbewertete Immobilien, deren Mieteinnahmen sich ebenso wie der Verkaufswert mit geringem Aufwand und in kurzer Zeit deutlich steigern lassen.

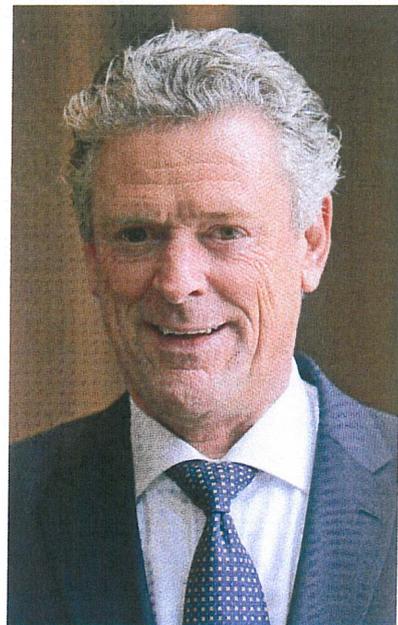
„Die Immobilien in Deutschland AG investiert überwiegend in wohnwirtschaftliche Immobilien, die häufig das Problem haben, dass sie in der Vergangenheit von ihren Eigentümern schlecht gemanagt worden sind. Wir bieten unseren Anlegern sieben Prozent Verzinsung jährlich, die wir halbjährlich auszahlen, bei einer Laufzeit von vier Jahren. Das heißt, der Anleger erhält nach vier Jahren sein Kapital komplett zurück plus die gezahlten 28 Prozent Zinsen“, sagt Vorstand und Alleinaktionär Manfred Koch, der zugleich als Geschäftsführer der Fonds ID Emissionshaus GmbH tätig ist.

Die Projektgesellschaften laufen unter dem Management der ID Immobilien in Deutschland AG, die eine Reihe von Immobilien mit Potenzial in den Regionen Berlin, Hamburg, Schleswig-Holstein, Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen günstig erwirbt, optimiert und wieder verkauft. Das Kapital der Anleger wird diversifiziert in mehrere Immobilien investiert. Selbst wenn mit den erworbenen Potenzialimmobilien nicht der prognostizierte Erfolg erreicht werden sollte, erhalten Anleger laut Fonds ID die halbjährlichen Auszahlungen von sieben Prozent jährlich bezogen auf die Kapitaleinlage ohne Agio. Anleger können sich mit Beträgen ab 10.000 Euro an dem Fonds beteiligen. Koch konzentriert sich nach eigenem Bekunden auf den freien Vertrieb.

Der aktuelle Fonds ID Deutsche Immobilienrendite mit einem Volumen von 10 Millionen Euro gibt Eigenkapital von privaten Investoren als Nachrangdarlehen an eine als Cashpool fungierende Gesellschaft weiter, die ihrerseits operativ tätige Tochtergesellschaften der ID Immobilien in

Deutschland AG mit Eigenkapital für unterschiedliche Immobilienprojekte ausstattet. Diese bestehen jeweils aus dem Erwerb und der Optimierung von Wohnanlagen.

Koch erklärt: „Was wir kaufen, sind Wohnimmobilien, die keinerlei nennenswerte Probleme aufweisen, außer dass sie teilweise oder auch zu großen Teilen nicht vermietet sind. Dies nenne ich kein Problem, da wir auch lediglich den vermieteten Teil bezahlen. Das bedeutet, alles, was wir erwerben, erwirtschaftet grundsätzlich den Kapitaldienst, den wir benötigen.“ Erträge fließen dem Fonds aus Mieteinnahmen, Mietsteigerungen und Verkaufsgewinnen zu.



„WIR OPTIMIEREN  
 DAS WOHNUMFELD.“  
 MANFRED KOCH

Um das Potenzial der Immobilien auch zu nutzen, gehört zum notwendigen Handwerk insbesondere auch, sich um die Mieter zu kümmern und deren Sorgen aufzunehmen: „Wir hören uns die Probleme der Mieter an. Dann verändern und optimieren wir das Wohnumfeld so, dass sich die Menschen wohlfühlen.“

MARC RADKE

überschaubarem Aufwand möglich ist“, sagt er.

Die Assetklassen, in die Anleger investieren können, sind äußerst vielfältig: Derzeit steht ihnen insbesondere ein wachsendes Angebot an Immobilienfonds zur Zeichnung offen. Die bisher von der Finanzaufsicht BaFin zugelassenen Publikumsfonds nach neuem Recht investieren überwiegend in deutsche Immobilien. Ein Investment in Wohn- oder Gewerbeimmobilien hat sich nach Einschätzung von Mar-

cus Kraft, Vertriebsvorstand der auf Wohnimmobilien spezialisierten ZBI-Gruppe, seit dem Jahr 2009 als lohnend erwiesen. „Seitdem klettern die Mieten und Preise stärker als die Inflationsrate. Für Wohnimmobilien gilt das sogar noch stärker als für Gewerbeinvestments“, so Kraft.

In Kombination mit der Niedrigzinspolitik der EZB sowie den fehlenden Alternativinvestments bleibe die Immobilie auf längere Sicht eine sinnvolle Alternative zu Anleihen, Rentenfonds und Aktien. „In der

aktuellen Situation spielen Sachwertinvestitionen und insbesondere Wohnimmobilien eine wichtige Rolle. Deutsche Wohnimmobilien sind nicht nur kalkulierbar, sondern haben grundsätzlich gute Zukunftsperspektiven. Im Vergleich zum Ausland sind Wohnimmobilien in Deutschland, im Hinblick auf ihre laufenden Erträge und deren Entwicklungspotenziale, sehr attraktiv“, ergänzt Kraft. Durch bevorstehende und zum Teil schon eingetretene Wohnungsverknappung an guten Standorten erwartet er, dass die Immobilienpreise und Mieten nachhaltig und langfristig weiter steigen. Eine Inflation würde darüber hinaus zusätzlich wegen der damit einhergehenden Mietentwicklung positive Effekte auf Wertentwicklung und Mietrenditen von Wohnimmobilien bewirken.

### B-Lagen im Kommen

Die Gefahr einer flächendeckenden Blasenbildung sieht Kraft trotz steigender Preise nicht: „In der Tat ist es so, dass die Preise in einigen Großstädten in den letzten Jahren deutlich angezogen und mittlerweile ein für deutsche Verhältnisse hohes Niveau erreicht haben.“ Der Neubau sei erst langsam im Begriff anzusteigen, sodass die Nachfrage noch nicht gedeckt werden könne. „Jedoch finden in Deutschland im Gegensatz zu den bekannten Immobilienblasen keine übermäßig hohen Finanzierungen der Objekte statt. Stattdessen wird ein größerer Anteil an Eigenkapital eingebracht“, so Kraft.

Anstelle von explosiven Preissteigerungen holt der Markt nach seiner Einschätzung lediglich verpasste Preisentwicklungen der letzten Jahre auf. „Eine Blasenbildung ist in der Regel mit einer massiven Kreditvergabe für Immobilieninvestments verbunden. Davon kann in Deutschland keine Rede sein, ganz im Gegenteil“, bestätigt Manfred Koch, Vorstand des Initiators ID Immobilien in Deutschland. Banken würden sehr genau prüfen und seien bei der Kreditvergabe zurückhaltender als noch vor fünf Jahren. Auch das Verhältnis zwischen Mieteinnahmen und Kaufpreisen sei überwiegend plausibel. „Wir sehen in der Preisentwicklung eine Normalisierung eines lange unterbewerteten Marktes“, so Koch.

Fortsetzung auf Seite 21

Marcus Kraft, ZBI: „In der aktuellen Situation spielen Sachwertinvestitionen eine wichtige Rolle. Deutsche Wohnimmobilien haben grundsätzlich gute Zukunftsperspektiven.“



FOTO: FOTOGRAFIE SOMMER