

# Sichere Anlagemöglichkeiten in zukunftsfähige Immobilien

Interview mit **Manfred Koch**,  
Vorstand der [id] Immobilien Deutschland AG



**wmd-brokerchannel:** Herr Koch, was bieten Sie Vertriebspartnern in diesem Jahr?

**Manfred Koch:** Auch im neuen Jahr bleiben wir unserer Linie treu und bieten unseren Vertriebspartnern und Anlegern sichere Anlagemöglichkeiten in zukunftsfähige Immobilien. Unser Produkt [id] Deutsche Immobilienrendite ist die Rückbesinnung auf das traditionelle Bestandsoptimierungsgeschäft von Wohnimmobilien, das sich seit Jahrzehnten im professionellen Anlagesegment bewährt hat und heute auch den Privatanlegern eine der wenigen Möglichkeiten bietet, attraktive Zinsen zu erhalten.

**wmd-brokerchannel:** Was unterscheidet denn ihr Produkt von den aktuellen Fonds?

**Manfred Koch:** Vieles was jetzt neu ist, macht das Emissionshaus der [id] Immobilien in Deutschland AG schon seit Jahren und hat damit auf die stärker risikoorientierten Anforderungen frühzeitig reagiert. Alle bisher genehmigten KAGB Fonds, die in deutsche Im-

mobilien investieren, sind dem aktuellen Fonds [id] Deutsche Immobilienrendite sehr ähnlich. Der Fonds ist von der BaFin genehmigt und hat schon bei Auflage viele Sicherungselemente vorweggenommen, die neue Fonds erst per Gesetz beinhalten müssen. Selbstverständlich hat er schon ein IDW-S4-Gutachten. Ein großer Teil der Kosten des Emissionshauses wurden bereits durch die Holdinggesellschaft bezahlt und müssen nicht durch die Anleger erbracht werden. Bei den alten und neuen Immobilienfonds nach KAGB gehen diese Kosten fast immer zu Lasten der Anleger. Und im Gegensatz zu vielen alten und neuen Fonds verdient das Emissionshaus Geld durch die Optimierung, nicht durch Gebühren der Anleger.

**wmd-brokerchannel:** Was bieten Sie denn genau an?

**Manfred Koch:** Der Fonds [id] Deutsche Immobilienrendite bietet Anlegern 7 Prozent Auszahlung jährlich und Vertriebspartnern nach wie vor attraktive Provisionen. Mit 4 Jahren Laufzeit

ist das eine zeitlich überschaubare Immobilieninvestition, bei der man nicht auf Renditechancen verzichten muss. Das Eigenkapital soll 10 Millionen Euro betragen, und kann auf 20 Millionen Euro erhöht werden. Bei 10 Millionen Eigenkapital beträgt das Investitionsvolumen durch Re-Investitionen rund 35 Millionen Euro. Der Fonds kauft mehrere kleinere Wohnanlagen, optimiert sie und verkauft sie nach durchschnittlich 18 Monaten wieder.

**wmd-brokerchannel:** In welche Assets investieren Sie?

**Manfred Koch:** [id] Deutsche Immobilienrendite investiert gezielt in deutsche Wohnanlagen in B-Lagen. Diese Wohnanlagen sind oftmals schlecht gemanagt, so dass häufig einige Wohnungen nicht vermietet sind und somit das Gesamtpotential nicht ausgeschöpft wird. Davon gibt es überraschend viele. Betongold ohne Mieter ist nicht viel wert. Genau darum kümmern wir uns aber, um zufriedene Mieter, die andere Mieter anziehen. Das können wir offensichtlich besser als andere,

denn das ist eine unserer Kernkompetenzen. Und ganz wichtig dabei ist, wir spekulieren nicht mit Hoffnungswerten. Wir zahlen immer nur Kaufpreise, mit denen von Beginn an alle Zinsaufwendungen und Betriebskosten bezahlt werden können.

**wmd-brokerchannel: Welches Sicherheitskonzept hat der Fonds?**

**Manfred Koch:** Durch das sichere Mittelverwendungskonto, das als Verwahrstelle eine der ältesten und renommiertesten hanseatischen Wirtschaftsprüfungs- und Treuhandgesellschaft überwacht, ist jede Investition in vorher genau genannte Immobilienklassen gewährleistet. Alles Geld der Anleger fließt zunächst an diese externe Verwahrstelle und wird

nur freigegeben, nachdem notarielle Kaufverträge, Grundbucheinträge etc. für die geplanten Investitionen nach festen Vorgaben vorgelegt wurden. Diese kundenorientierte Vorgehensweise war für uns als institutioneller Investor bereits vor der Regulierung eine Selbstverständlichkeit.

**wmd-brokerchannel: Was unterscheidet ihre Angebote?**

**Manfred Koch:** Die Laufzeiten, die Beteiligungshöhe und die rechtliche Verpackung. Wobei das Geschäftsmodell natürlich das wichtigste ist und von uns seit Jahrzehnten erfolgreich umgesetzt wird. Eine stille Beteiligung an einer unserer Objektgesellschaften können semiprofessionelle Anleger und Family Offices ab 1 Million Euro eingehen, wir



Bildquelle: © [id] Immobilien Deutschland AG

sind auch offen für weitere Aktionäre. An dem Fonds [id] Deutsche Immobilienrendite kann man sich ab 10.000 Euro beteiligen. Damit haben unsere Vertriebspartner für jeden Kunden das passende Angebot.



**Statement von Manfred Koch, Vorstand der [id] Immobilien in Deutschland AG**

Wir haben auf die Nachfrage unserer Vertriebspartner reagiert und sind mit verschiedenen Angeboten im Markt: Mit unserem BaFin-genehmigten Fonds [id] Deutsche Immobilienrendite und einem Angebot an semiprofessionelle Anbieter.

Der Fonds schüttet 7 Prozent jährlich aus und hat eine Laufzeit von nur vier Jahren.

Beide Angebote investieren in schlecht gemanagte deutsche Wohnimmobilien, die wir aufwerten und nach durchschnittlich 18 Monaten wieder verkaufen. Wir kaufen überwiegend in B-Standorten, in bürgerlichen Wohnlagen und zwar zu Kaufpreisen, die von Anfang an die Auszahlungen für unsere Anleger sicherstellen.

Unser Ausblick für 2015 ist sehr optimistisch. Immer mehr Vertriebe erkennen, dass wir ein Emissionshaus der neuen Generation sind und partnerschaftlich mit unseren Anlegern zusammenarbeiten.



Quelle: © peshkova - Fotolia.com