

+ Kapitalanlage + Versicherung + Investment + Finanzierung +

WER PLANT WAS? 2014

Ausblicke und Einblicke:
Neue Produkte, Dienstleistungen und Strategien
für den Finanzvertrieb



www.wmd-brokerchannel.de

Ausgabe - Februar 2014 - 7,50 €



"Wir sind ein Emissionshaus der neuen Generation: Unser Ausblick für 2014 und 2015 ist sehr optimistisch"

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



wmd-brokerchannel: Herr Koch, Sie sind Vorstand der Immobilien in Deutschland AG. Womit beschäftigt sich Ihr Unternehmen?

Manfred Koch: Die Immobilien in Deutschland AG kauft, hält und verkauft unterbewertete deutsche Immobilien. Wir sehen besonderes Potential in kleinen und mittelgroßen Wohnanlagen und Gewerbeobjekten. In den letzten Jahren haben wir Objekte in sogenannten B-Lagen erworben. Einige davon haben wir bereits veräußert, andere halten wir noch im Bestand.

wmd-brokerchannel: Wie finden sie geeignete Objekte?

Manfred Koch: Wir haben ständig 10 bis 20 Angebote auf dem Tisch. Ich bin seit 30 Jahren in der Immobilienwirtschaft unternehmerisch tätig, seit einigen Jahren mit der Immobilien in Deutschland AG.

wmd-brokerchannel: Was für Objekte kaufen Sie an und wie werten Sie die auf?

Manfred Koch: Wir kaufen kleine und mittelgroße Wohnanlagen in einem ganz normalen bürger-

lichen Umfeld, die meistens beim Kauf einen gewissen Leerstand aufweisen und etwas ungepflegt aussehen, weil sie schlecht gemanagt wurden. Den Leerstand beseitigen wir mit abgestimmten und bewährten Prozessen.

Die Kalkulation ist ganz einfach. Wenn man ein Objekt mit einem Drittel Leerstand kauft und dann für eine Vollvermietung sorgt, dann hat man seine Mieteinnahmen um 50 Prozent gesteigert. Der Verkaufspreis steigt noch viel stärker, weil der Einkaufspreis für ein Objekt mit Leerstand sehr niedrig ist. Und wenn die ganze Anlage einen gepflegten Eindruck macht, steigert das den Verkaufspreis noch weiter. Mit dieser professionellen Herangehensweise haben wir in den letzten Jahren viel Geld verdient.

wmd-brokerchannel: Sie haben ein Emissionshaus gegründet und sind zurzeit mit dem Geschlossenen Fonds Deutsche Immobilienrendite im Markt. Warum haben Sie das gemacht?

Manfred Koch: Weil die Immobilien in Deutschland AG mehr Geschäft machen könnte, als sie aus eigener Kraft finanzieren kann. Sie braucht dafür Liqui-



dität, damit sie schnell kaufen kann. Das soll das Emissionshaus beziehungsweise der Fonds bei den Anlegern einwerben.

Die Konstruktion ihres Fonds ist ziemlich ungewöhnlich. Die Anleger beteiligen sich an einem Fonds, der ein Nachrangdarlehen vergibt.

wmd-brokerchannel: Warum haben sie nicht direkt ein Nachrangdarlehen angeboten?

Manfred Koch: Weil Anleger damit nicht so gut abgesichert sind, wie mit einer Investment-KG. Ich finde es für die Anleger und auch die Immobilien in Deutschland AG richtig, ein reguliertes Produkt auf den Markt zu bringen, mit einem ordentlichen Prospekt und den üblichen Regularien wie Anlageausschuss und Treuhänder. Aber Sie haben im Grunde Recht, eigentlich bieten wir eine Art Anleihe im rechtlichen Mantel der Investment-KG.

Durch die intelligente Konstruktion fällt nur die niedrige Abgeltungssteuer an. Die Anleger erhalten einen festen Zinssatz von 7 Prozent, den wir halbjährlich auszahlen.

wmd-brokerchannel: Wo sehen Sie Ihr Alleinstellungsmerkmal im Markt?

Manfred Koch: Die Immobilien in Deutschland AG hat sich über Jahrzehnte spezialisiert und arbeiten in ihrer Nische mit sauberem Handwerk. Emissionshaus und Fondsgesellschaft vertreten meiner Meinung nach einen völlig neuen Ansatz. Wir wollen mit dem



Anleger Geld verdienen, nicht an ihm. Einen großen Teil der Kosten, die andere Fondsgesellschaften vom Geld der Anleger bezahlen, übernimmt die Immobilien in Deutschland AG.

wmd-brokerchannel: Herr Koch, als Vorstand der Immobilien in Deutschland AG sowie als Geschäftsführer des Emissionshauses interessiert uns Ihr Rückblick auf 2013.

Manfred Koch: Das Jahr 2013 war aus der Sicht der AG erfolgreich und hat erneut gezeigt, wie stabil und marktunabhängig unsere Investmentstrategie und unser Immobilienmanagement ist. Im 4. Quartal haben wir ein Wohnobjekt nach knapp 1,5 Jahren Optimierungsdauer mit einer Rendite im hohen zweistelligen Bereich veräußern können. Das Emissionshaus haben wir im letzten Jahr für die Zukunft fit ge-

macht. Die immer noch spürbare Regulierungsthematik verunsichert Berater und Investoren. Wir haben unsere Kommunikation verbessert und werden weiter an der Transparenz arbeiten.

wmd-brokerchannel: Wo sehen Sie Chancen in den nächsten Jahren?

Manfred Koch: Unser Ausblick für 2014 und 2015 ist sehr optimistisch. Immer mehr Vertriebe erkennen, dass wir ein Emissionshaus der neuen Generation sind und partnerschaftlich mit den Anlegern arbeiten.

Neben dem aktuellen Fonds werden wir in Zukunft weitere und diversifizierte Finanzprodukte anbieten, die wir mit unseren Konzeptionären gerade entwickeln. Über den richtigen Zeitpunkt wird der Markt entscheiden.



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

Wir sind aktuell mit unserem fonds [id] Deutsche Immobilienrendite im Markt. Der Fonds investiert in deutsche Wohnimmobilien, die wir mit dem Geld der Anleger kaufen, optimieren und später verkaufen, oder in den Bestand einstellen. Wir kaufen überwiegend in Mittelstädten, in bürgerlichen Wohnlagen und zwar zu Kaufprei-

sen, die von Anfang an die Auszahlungen für unsere Anleger von 7 Prozent im Jahr sicherstellen. Im ersten Halbjahr 2014 werden wir uns intensiv Vertriebspartner und Endkunden im ganzen Bundesgebiet präsentieren. Wir haben uns personell verstärkt und damit auf das steigende Interesse von Vertriebspartnern und Endkunden reagiert.

Wir bleiben dem Markt der Investment-KGs treu und bereiten jetzt schon ein Nachfolgeprodukt nach der neuen Rechtslage vor. Dieser Fonds wird in eine Kommunalimmobilie investieren. Wir prüfen aber auch andere Strukturierungen und diskutieren das mit unseren Vertriebspartnern.