



Produktanalyse

WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG



Hinweis: Jegliche Vervielfältigung, Verbreitung, Verwendung, Verarbeitung, Veröffentlichung oder Speicherung, gleich in welcher Art und Weise, privat wie gewerblich, ist ohne die Einholung eines ausdrücklich schriftlichen Nutzungsrechtes strengstens untersagt. Urheber und Autor der Analyse: **LSI** Sachwertanalyse member of LSI Holding B.V.

Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG investiert mittels Objektgesellschaften in ein breites Portfolio primär in Bestandsmehrfamilienhäuser an ausgesuchten Mittel- und Oberzentren in Nordbayern und Sachsen sowie in Berlin.

Fondsübersicht

	Rahmendaten
Emittent	WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG
Emissionsphase	01/2025 – 12/2026
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Kapitalverwaltungsgesellschaft	WIDe Wertimmobilien Deutschland Fondsmanagement GmbH
Verwahrstelle	Asservandum Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsobjekte	Beteiligungen an Objektgesellschaften mit deutschen Bestandswohnimmobilien und teilweise Gewerbeimmobilien
Nutzungsarten	Wohnen (mind. 60 %); Gewerbe (max. 40 %)
Investitionsraum	Mittel- und Oberzentren in Bayern, Sachsen sowie Berlin
Mindestbeteiligungssumme	20.000 €; ab 10.000 € im Einzelfall (max. 25 % des gezeichneten Kapitals)
Agio	5 %
Haftsumme	1 % der Kommanditeinlage (Pflichteinlage)
Stimmrecht	je volle 1.000 € geleistete Kommanditeinlage eine Stimme
geplante Fondslaufzeit	31.12.2034 (Verlängerung um bis zu 2 Jahre möglich)
Kommanditkapital ohne Agio	bis zu 50 Mio. Euro
Investitionsquote Immobilien	88,15 %
Investitionsquote inkl. Liquiditätsreserve	89,09 %
Fremdkapitalanteil am Gesamtvolumen	48,19 % (Darlehen auf Objektebene)
Fremdkapital und Konditionen	geplant: 3,5 % Zins und 1,25 % Tilgung p.a.
Auszahlungshöhe (geplant)	Typ A: 2,5 % p.a.; Typ B: keine laufenden Auszahlungen
Auszahlungsrhythmus	Typ A: monatlich; nach dem 13. Monat
Kapitalkontoverzinsung	Typ A: 5 % p.a.; Typ B: 6 % p.a.
Gesamtauszahlung (geplant, vor Steuer)	Typ A: 173,3 %, Typ B: 182,7 % inkl. Kapitalrückzahlung
Mehrerlösverteilung	bis zu 50 % an KVG; Erfolgshürde 5 % p.a. (Typ A) bzw. 6 % (Typ B) p.a.
Übertragungsmöglichkeit	zum 31.12. eines jeden Geschäftsjahres nach vorherige schriftliche Zustimmung der Komplementärin
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Gewerbebetrieb / persönlicher Steuersatz / Gewerbesteueranrechnung
approximierte Gesamtkostenquote	≤ 3,78 % Ø-NAV p.a.

Management und Historie

Die WIDe (**Wertimmobilien Deutschland**) Gruppe hat ihren Sitz in Ebermannstadt, Nordbayern und wurde 2010 von Herrn Dieter Lahner gegründet. Herr Lahner (Jahrgang 1962) ist gelernter Bankkaufmann und war danach knapp ein Jahrzehnt bei einer Großbank für alle Arten von Finanzierungen zuständig. Er war dabei auch für die Finanzierung von Gewerbe- und Großprojekten als auch Immobilienfonds verantwortlich. Mitte 1992 wechselte er in die Geschäftsleitung eines Bauträgers und übernahm hier die Bereiche Finanzierung, Baubetreuung, Immobilienverwaltung und Asset-Management. Im Jahr 2003 wechselte Herr Lahner zu einem süddeutschen Emissionshaus, welches eine Fondsserie mit Bestandswohnmobilien aufgelegt hatte. Herr Lahner war hier für die Konzeptionierung der Fonds, den Einkauf, die Finanzierung, die Bewirtschaftung und den späteren Verkauf verantwortlich. Eigene Vorstellungen und die Vermeidung von starren Konzernstrukturen veranlassten Herrn Lahner sein eigenes Emissionshaus zu gründen. Herr Lahner ist LSI seit 2012 als bodenständiger, verlässlicher und äußerst anlegerorientierter Manager gut bekannt.

Der geografische Sitz spielte in der Firmengeschichte bis heute eine wichtige Rolle, da die WIDe Gruppe stets eine dichte Immobilienbegleitung verfolgt. Um die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilien eigenständig abbilden zu können ist es für die Verantwortlichen unerlässlich, die Objekte regelmäßig persönlich zu betreuen. Investitionsraum ist daher Nordbayern, Sachsen und seit 2026 Berlin. Dieser regional fokussierte Ansatz hat sich über Jahre sehr bewährt. Die WIDe Gruppe kann auf jahrzehntelange, gewachsene Netzwerke zurückgreifen, die ihre Belastbarkeit mehrfach unter Beweis gestellt haben. Diese selbst geschaffenen Zugangswege ermöglichen den Ankauf von Immobilien unter ihrem fairen Marktwert. Ermöglicht wird dies auch durch schnelle

Ankaufsentscheidungen und gelebte Zuverlässigkeit.

Im Jahr 2014 wurde die hauseigene Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) gegründet, um voll-regulierte Alternative Investmentfonds auflegen und administrieren zu können. Als Geschäftsführer der KVG ist Herr Lahner für das strategische Portfoliomanagement, den Vertrieb und die Administration zuständig. Weiterer Geschäftsführer ist sein Sohn Johannes Lahner (1993), der eine Ausbildung zum Bankkaufmann absolviert hat und danach bei einer Sparkasse zuerst den privaten und dann den gewerblichen Finanzierungsbereich betreute. Mitte 2017 wechselte er zur WIDe Gruppe, wurde hier zunächst Prokurist und Ende 2020 zum Geschäftsführer ernannt. Er ist verantwortlich für das Portfoliomanagement und begleitet vom Ankauf, über die Bewirtschaftung, den Verkauf bis hin zur Finanzierung die gesamte Immobilienwertschöpfungskette. Dritter Geschäftsführer ist Herr Simon Pieperreit (Jahrgang 1979). Er ist für das Risikomanagement, das Aufsichtsrecht und die Anlegerverwaltung zuständig. Herr Pieperreit ist Diplom-Betriebswirt und war nach seinem Studium in einer Steuerberater- und Rechtsanwaltskanzlei beschäftigt. Er widmete sich insbesondere der (steuerrechtlichen) Konzeption von geschlossenen Fonds sowie aufsichtsrechtlichen Themen. 2011 wechselte er auf die Anbieterseite von geschlossenen Sachwertvermögen im Bereich Immobilien und Erneuerbare Energien. Hier war er unter anderem für die Konzeption von Investmentvermögen, die Auswahl, Strukturierung und Begleitung von Immobilienprojektentwicklungen, die Steuerung von Immobilienvermögen und den Aufbau einer Kapitalverwaltungsgesellschaft verantwortlich. Mitte 2017 stieß Herr Pieperreit dann zur WIDe Gruppe als Fondsgeschäftsführer. Herr Christoph Lahner (Jahrgang 1990) verantwortet als Geschäftsführer der WIDe Wertimmobilien Deutschland Verwaltungs GmbH und der WIDe

Wertimmobilien Deutschland Vermittlungs GmbH die Hausverwaltung und die Maklerdienstleistungen.

Herr Lahner und sein Team sind im Sachwertmarkt dafür bekannt, Fonds anderer Anbieter aus dem Immobilienbereich, die mit größeren Problemen bis hin zu (Teil-) Insolvenzen zu kämpfen haben, zu übernehmen und zu restrukturieren. So hat die WIDe Gruppe sich um das Mandat der PI Pro Investor Fonds bemüht und übernahm nach umfangreichem Schriftwechsel mit den Anlegern zum 1. Dezember 2024 das KVG-Mandat für die PI Fonds 3 bis 5. LSI wurden hierzu umfassende Unterlagen zur Restrukturierung und Stabilisierung der Fonds zur Verfügung gestellt. Der Anteilswert in diesen Fondsgesellschaften ist seit dem Eintritt der WIDe Gruppe wieder am Steigen.

Im Jahr 2023 gerieten die PROJECT Real Estate AG und zahlreiche Projektgesellschaften in die Insolvenz. Die PROJECT Investment AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft war davon nicht unmittelbar betroffen und wurde Anfang 2025 von der WIDe Gruppe mehrheitlich übernommen. Bei der Betreuung der betroffenen Anleger geht es vor allem darum, Verluste zu begrenzen und besser über den Stand der Fonds zu informieren. Zum 1. Januar 2026 übernahm die WIDe Gruppe das KVG-Mandat für DFI Wohnen 1 und 2.

Die Bestände der WIDe Fonds 7, 8 und 9, der PI Fonds 3, 4 und 5 und der DFI Wohnen Fonds 1 und 2 umfassen zusammen 4.018 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die ausgewiesenen Immobilienmarktwerte zum 31.12.2025 summieren sich auf rund 404 Mio. €. Der WIDe Fonds 10 und die Fonds der PROJECT Gruppe sind darin nicht enthalten. Auf Grund der bisherigen Leistungen der bereits abgewickelten und der laufenden eigenen Fonds wie auch die Stabilisierungsanstrengungen im Zuge der Managementübernahme der PI Pro Investor Fonds und der

PROJECT Fonds erhielt die WIDe Gruppe im Jahr 2025 das LSI Managementrating „sehr gut“.

Bislang hat die WIDe Gruppe sechs ihrer zehn Fonds erfolgreich wieder aufgelöst und dabei Anlegern im einfachen Durchschnitt der sechs Fonds einen linear berechneten Jahresertrag vor Steuern von rund 14 % erbracht, wobei die Spanne von 8,8 % bis 20,4 % p.a. reichte. Das Management hat somit seine Kompetenz der Identifikation von Immobilien, die sich durch bessere Bewirtschaftung und gezielte Maßnahmen aufwerten lassen, mehrfach unter Beweis gestellt.

Die WIDe Gruppe verfügt über flache Hierarchien sowie einen effizienten und qualifizierten Mitarbeiterstamm von insgesamt 44 Mitarbeitern, davon 40 Angestellte und vier mitarbeitenden Familienangehörigen. Dadurch ist die Firmengruppe in der Lage, die immobilientechnische Wertschöpfungskette selbständig zu steuern und die Fondsbewirtschaftung inklusive Anlegerverwaltung sicher zu stellen. Neben dem Asset-Management verfügt die WIDe Gruppe auch über eine eigene Haus- und Mietverwaltung. Effiziente, kurze und schnelle Entscheidungswege prägen die Organisation des Hauses und sichern ihr Wettbewerbsvorteile.

Die WIDe Gruppe ist seit 2010 ein verlässliches und kompetentes Haus im Hinblick auf die Bewirtschaftung von Bestandsmehrfamilienhäusern in Deutschland. Der gewählte geografische Investitionsraum ist wirtschaftsstark, mit großen Nachfrageüberhängen bei bezahlbarem Wohnraum und kann von der WIDe Gruppe räumlich dicht begleitet werden. Die Ergebnisse der bisher abgewickelten Fonds sprechen für die Erfahrung des Managements. Außergewöhnlich ist dabei die Fähigkeit zur Stabilisierung und Restrukturierung havariierter Wohnimmobilienfonds von Drittanbietern.

Anlagestrategie und Zielmarkt

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist es, mittels Objektgesellschaften in Immobilien (Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien) zu investieren und diese im Anschluss aktiv zu bewirtschaften und gegebenenfalls zu repositionieren. Die Bewirtschaftung zielt dabei auf die Vollvermietung, höherpreisige Nachvermietungen und Mietanpassungen in Richtung der Marktmiete ab. WIDe sucht außerdem nach bislang nicht vermietbaren Flächen, die sich wieder für die Vermietung herrichten lassen und zusätzliche Mieteinnahmen ermöglichen. Die Immobilien müssen bei Ankauf ein gewisses Potenzial zur Steigerung des Betriebsergebnisses aufweisen, da ebenso Überschüsse beim späteren Verkauf angestrebt werden. Die Immobilien sollen über die gesamte Laufzeit gehalten werden. Umgesetzt wird die Anlagestrategie in den Kerninvestitionsmärkten Nürnberg, Fürth, Erlangen, Leipzig, Dresden und seit 2026 auch in Berlin. Darüber hinaus werden fortlaufend attraktive B- und C-Standorte in Nordbayern und Sachsen geprüft. Der markttaktive Leerstand von Geschosswohnungen lag in kreisfreien Großstädten Ende 2024 bei 1,2 %; dies unterstreicht die dort knappen Vermietungsreserven.

Der Fonds akzeptiert auch Liegenschaften mit Sanierungs- und Renovierungsbedarf sowie bisher ungenügender Verwaltungsleistung. Die WIDe Gruppe ist darauf spezialisiert, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums eine professionelle Bewirtschaftung sicher bzw. wieder herzustellen und kurzfristige Verbesserungen zu erzielen.

Die WIDe Gruppe bewegt sich mit ihrem Geschäftsmodell im mittleren Marktpreissegment und zielt auf bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht ab. Dieses Marktsegment ist in vielen Städten in Deutschland von einer starken Unterversorgung geprägt. Gründe hierfür sind eine seit Jahren zu geringe

Neubautätigkeit, steigende Wohnraumnachfrage und politisches Versagen.

Durch zusätzliche Bauvorschriften und hohe Finanzierungszinsen wurde die Situation zwischenzeitlich verschärft. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ermittelt für den Zeitraum 2023 bis 2030 einen jährlichen Neubaubedarf von knapp 320.000 Wohnungen. Es zeichnet sich ab, dass die Baufertigstellungen in den kommenden Jahren nur noch um die 200.000 Einheiten liegen werden. Dadurch wird der über Jahre aufgestaute Nachfrageüberhang erneut nicht abgebaut. Außerdem erhöht die zunehmende Zahl von Einpersonenhaushalten den Wohnungsbedarf. Der Wohnungsmarkt in Deutschland leidet an erheblichen strukturellen Defiziten und folglich an einer starken Angebotsknappheit, insbesondere in Ballungsräumen. Diese Knappheit kann in nachfragestarken Regionen weitere Miet- und Preissteigerungen begünstigen.

Auf der Neubauseite stellt der Anstieg der Finanzierungszinsen wie auch die Verteuerung von Baumaterialien und Handwerkerleistungen für viele Bauträger eine große Herausforderung dar, weswegen Neubauvorhaben flächendeckend angehalten worden sind. In einfachen Lagen sind diese wirtschaftlich nicht mehr umzusetzen. Dazu kamen in der jüngsten Vergangenheit eine Reihe von Insolvenzen von Immobilienentwicklern hinzu, die den Markt unfreiwillig verlassen mussten. Im Jahr 2025 wurden so nur noch 206.600 Wohnungen fertiggestellt. Nach der EUROCONSTRUCT-Prognose ist für 2026 mit 185.000 und für 2027 mit 195.000 Fertigstellungen zu rechnen.

Ein weiterer erheblicher Nachfragefaktor für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sind die Folgen einer unregelmäßigen Massenzuwanderung und Flüchtlingsströme, die für zusätzliche Nachfragen nach bezahlbarem Wohnraum führten. Schätzungsweise fehlen in deutschen

Ballungsgebieten rund 1,2 Millionen Wohnungen. Dadurch wird auch der Fokus auf die Revitalisierung von aktuell nicht vermietbaren Wohnflächen wie auch Wohnraumflächenerweiterungen und -ausbauten in den nächsten Jahren im Vordergrund stehen (müssen). Die WIDe Gruppe hat auf diesen Feldern bereits ihre Kompetenz hinreichend unter Beweis gestellt.

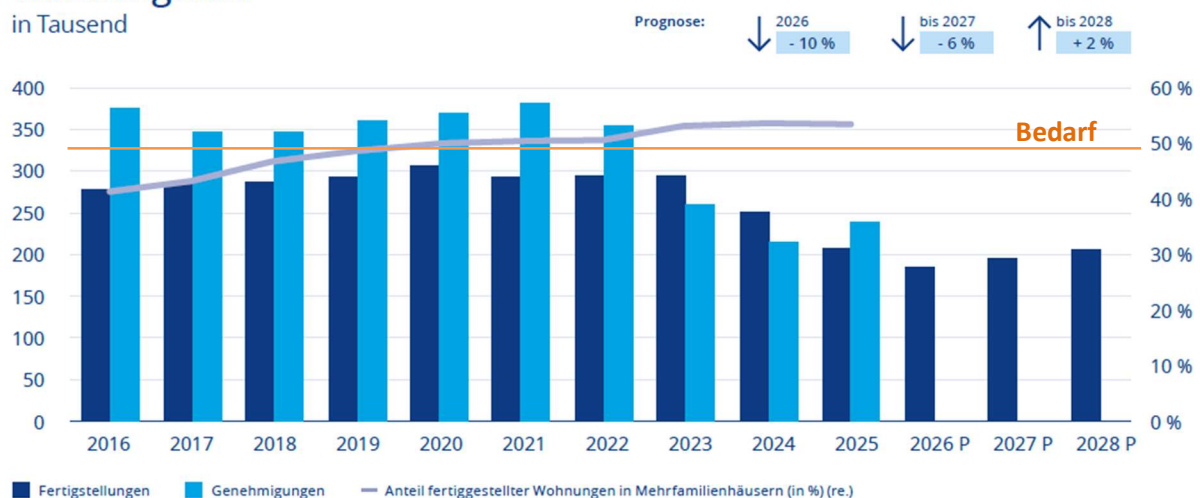
Nach dem dena-Gebäudereport umfasste der deutsche Bestand 2025 rund 19,8 Mio. Wohngebäude; etwa 60 % davon wurden vor 1977 errichtet. Da nicht jeder Eigentümer finanziell in der Lage ist, seine Objekte durch Sanierungen und Modernisierungen auf den aktuellen Anforderungsstand zu bringen, trifft man immer wieder auf Liegenschaften mit optimierungsfähiger Gebäudesubstanz. Des Weiteren sind von regulatorischer Seite aber auch durch die Fortschritte in der Bauwirtschaft die Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen in Bezug auf Energieeffizienz immer weiter gestiegen. Auch Mieter achten verstärkt auf die sogenannte zweite Miete in Form der Nebenkosten. Etliche Bestandsgebäude sind diesbezüglich weiterhin optimierungsbedürftig. Einige Eigentümer sind mit den steigenden Anforderungen überfordert und trennen sich daher von ihren

Objekten. Die WIDe Gruppe mit ihrer eigenen Haus- und Mieterverwaltung kann sich immobilientechnischen Herausforderungen, auch durch Skaleneffekte, leichter annehmen als private Wohnungsbesitzer. Auch wenn Kernsanierungen und energetische Neupositionierung aktuell nicht auf der Agenda der WIDe Gruppe stehen, so hat sie ihre Kompetenz auf diesem Gebiet in früheren Fonds unter Beweis gestellt. Generell gelingt es dem Anbieter regelmäßig und in überschaubarer Zeit, mangelhaft gepflegte und / oder verwaltete Liegenschaften erfolgreich zu repositionieren. Damit stellt sie die Marktgängigkeit vieler Objekte wieder her und realisiert später höhere Verkaufspreise.

Die WIDe Gruppe trifft mit ihrer Anlagestrategie auf einen hohen Nachfrageüberhang, insbesondere in den von ihr favorisierten Ballungszentren. Bezahlbarer Wohnraum ist in Deutschland zur Mangelware geworden. Zudem gehen die Baufertigstellungen weiter zurück. Darüber hinaus weist der Wohnimmobilienmarkt energie- und substanzverbessernde Sanierungspotenziale auf. Durch die zwischenzeitlich gesunkenen Immobilienpreise ergeben sich Chancen für eine erneute gewinnbringende Umsetzung der Anlagestrategie.

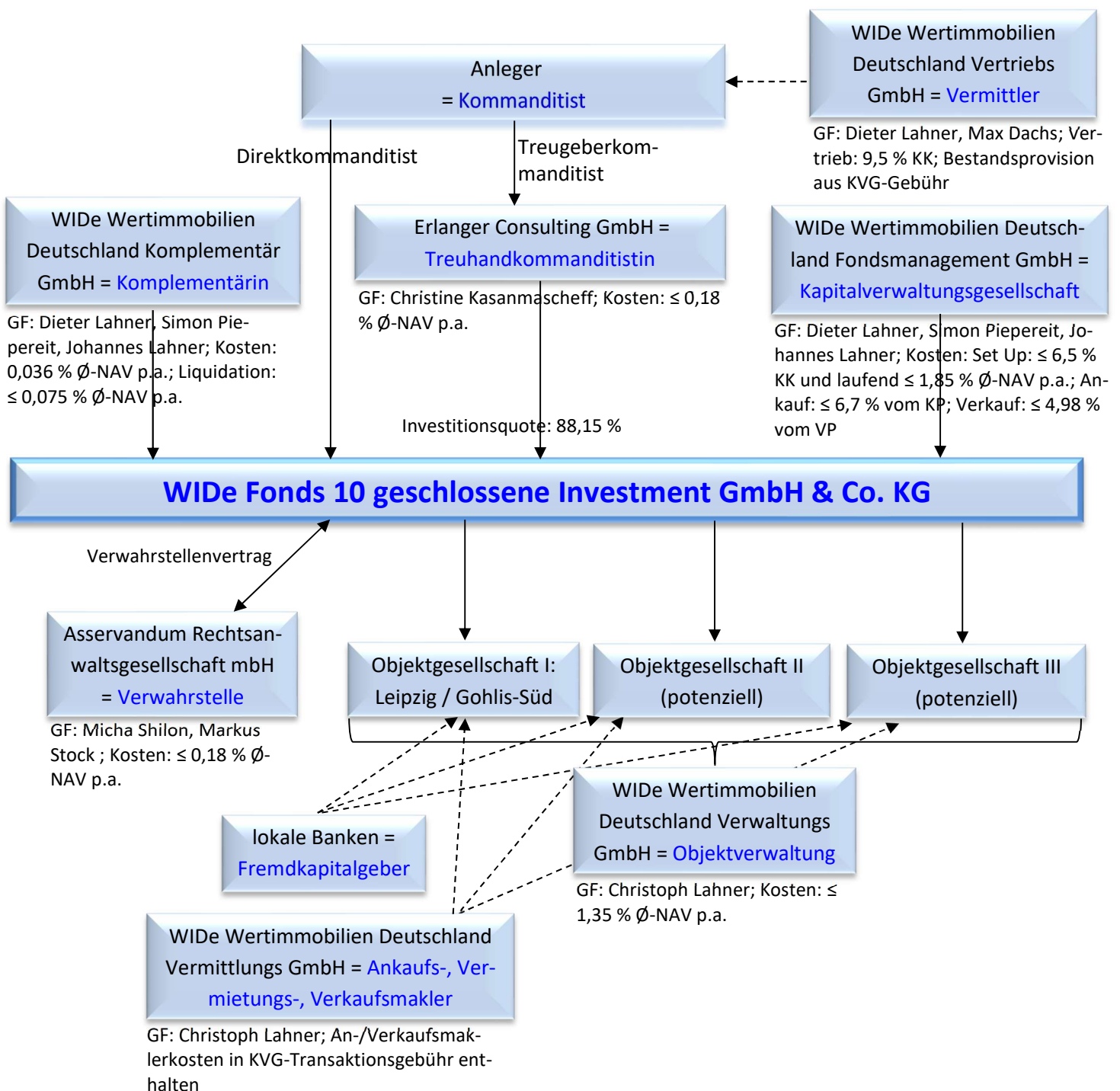
Wohnungsbau

in Tausend



Quellen: Statistisches Bundesamt, RIWIS, ifo Institut, EUROCONSTRUCT

Organigramm, personelle Verflechtungen, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementärin, Treuhänderin, Immobilienverwaltung] ≤ 3,42 % Ø-NAV p.a.; ab Liquidation ≤ 4,61 %.

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, NAV = Net Asset Value (Nettoinventarwert), KP = Kaufpreis, VP = Verkaufspreis, ≤ = bis z Klausel), Set Up = Einrichtungsgebühren

Konkrete Investitionsausgestaltung

Gemäß Anlagebedingungen erfolgen Investitionen ausschließlich in Wohnungen, Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser oder Gewerbeimmobilien in Deutschland. Für die Auswahl und Streuung der Investitionen gelten folgende Anlagebedingungen:

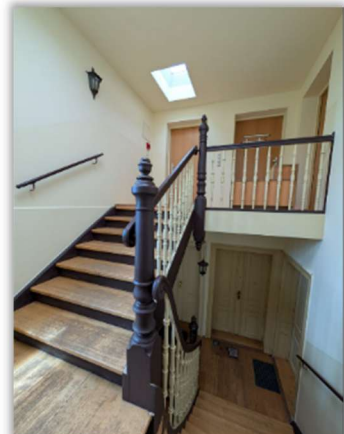
Anlagebedingungen	Ausgestaltung
geografische Region	Deutschland (kodifiziert); Schwerpunkt Bayern, Sachsen und Berlin (nicht kodifiziert)
Anteil Wohnimmobilien	mind. 60 % des investierten Kapitals
Wert einer Einzelimmobilie	bis max. 20 Mio. € Verkehrswert je Immobilie
Investitionsform	indirekt via Objektgesellschaften
Mindestbeteiligungsquote an einer Objektgesellschaft	keine feste Mindestquote; geplant 100 %
Investitionsphase	36 Monate ab Vertriebsbeginn; Verlängerung um 12 Monate mit 75 % der Stimmen
Betreiberimmobilien	nicht vorgesehen
Projektentwicklungen	nicht vorgesehen

Die fondsweiten Planungsannahmen entsprechen dem von WIDe mitgeteilten mittleren Szenario; hieraus ergibt sich das Bild einer konservativen Fondskalkulation. Die Finanzierung ist nur auf Ebene der Objektgesellschaften vorgesehen, wobei lokale Banken jeweils objektspezifisch eingebunden werden.

Planungsparameter	Bestandsobjekte
Einkaufsfaktor inkl. Kaufnebenkosten auf Ist-Miete	ca. 17-fach
Verkaufsfaktor auf prognostizierte Jahresmiete 2034	ca. 22-fach
laufende Instandhaltungskosten der prognostizierten Miete	8,00%
kalkulatorischer Mietausfall der prognostizierten Miete	3,00%
kalkulatorische Leerstandskosten der prognostizierten Miete	2,00%
Immobilienverwaltung / Wohnungsmanagement laut Ex-ante-Kalkulation	0,83 % des KK p.a.
prognostizierter Zinssatz für Bankdarlehen	3,5 % p.a.
prognostizierte anfängliche jährliche Tilgung	1,25 % p.a.

Der Fokus der Fondsaktivitäten liegt auf optimierungsfähigen Bestandswohnimmobilien in Sachsen, Bayern und Berlin. Projektentwicklungen sind nach der dargestellten Strategie nicht vorgesehen. Parallel zur Kapitaleinwerbung wurde für ein erstes Objekt in Leipzig ein Kaufvertrag unterzeichnet. Der Kaufpreis und das vorgesehene Mietentwicklungspotenzial eröffnen Chancen auf Wertsteigerungen und spätere Veräußerungsgewinne. Darüber hinaus wurden LSI auf Nachfrage die weitere Objektpipeline mit Liegenschaften in Leipzig und Berlin zum 16 bis 18-fachen Kaufpreisfaktor skizziert, was die Renditeziele des Fonds unterstützt.

Standort / Stadtteil / Adresse	Leipzig / Gohlis-Süd / Lindenthaler Straße 44
Baujahr / Kernsanierung	ca. 1900 / 1996 (Kernsanierung) und 2022 (Gaszentralheizung)
Gesamtfläche und Wohneinheiten	815 qm und 12 Wohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
Kaufpreis	1,45 Mio. €
Wertgutachten	1,45 Mio. €
Kaufpreis im Wertvergleich	Kaufpreis rund 13,8 % unter dem Vergleichsmittelwert
Kaufpreis zuzüglich Renovierungsbudget	1,55 Mio. €
Kaufpreis pro qm inkl. Sanierung	1.902 € / qm
vergleichbarer Marktpreis (Durchschnittswert)	2.065 € / qm
Fremdkapitaleinsatz	60 % von Kaufpreis geplant
Fremdkapitalkonditionen	kalkuliert 4,5 % Zins und 1,25 % Tilgung
Mieteinnahmen bei Ankauf	63.659 € p. a.
Jahreszielmielte 2031	88.040 € p.a., davon Wohnen 71.431 € und Gewerbe 16.609 €
Ø-Miete pro qm bei Ankauf	6,51 € (Gesamtobjekt); 6,32 € (Wohnen)
aktuelle Marktmiete pro qm	Gohlis-Süd 9,81 €/qm; Leipzig 9,17 €/qm (Medianmiete 2024)
geplante Mietsteigerung	38,3 % bzw. 6,70 % p.a. (Zieljahr 2031) oder 9 €/qm
Einkaufsfaktor und Rendite	22,78-fach bzw. 4,39 %
Einkaufsfaktor auf Fondsebene	25,15-fach bzw. 3,98 %
geplante Faktorentwicklung (Objektebene)	16,47-fach / 6,07 %
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 %
Standorterfahrung	WIDe Fonds 7, 8 und 9
Bevölkerungswachstum	+ 1 % p.a.
Arbeitslosenquote (06/2025)	8,5 % (Bundesdurchschnitt 6,2 %)
Persönliches Nettoeinkommen	22.524 €
Wohnraumlage	sehr angespannt
Wertschöpfungspotenziale	Mietanpassungen laufend und bei Fluktuation, Wohnungsrenovierungen



Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung (Auszug)
§ 3 Anlagebedingungen, Beteiligung, Anteile	Minderzeichnungssumme von maximal 25 % des Kapitals; je 1.000 Euro des Zeichnungsbetrages entspricht einem Anteil
§ 4 Gesellschafter, Kommanditkapital	Haftsumme von 1,0 % der Kommanditeinlage (Pflichteinlage)
§ 5 Gesellschafterkonten	Einlagen der Gesellschafter werden auf feste Kapitalkonten gebucht: als Festkapitalkonto, als variables Eigenkapitalkonto und als Verlustvortragskonto; auf variables Eigenkapitalkonto: alle nicht zur Auszahlung bestimmten Gewinnanteile und Entnahmen; Verlustvortragskonto Teil des var. Eigenkapitalkontos
§ 6 Geschäftsführung und Vertretung	Geschäftsführung ausschließlich durch Komplementärin vorbehaltlich der Verantwortung der KVG; Befreiung vom In-Sich-Geschäftsverbot gemäß § 181 BGB und vom Wettbewerbsverbot nach § 112 HGB; Erlaubnis zum Fremdverwaltungsvertrag
§ 7 Gesellschafterversammlung	ordentliche Gesellschafterversammlung jährlich in Ebermannstadt; außerordentliche Gesellschafterversammlungen auf Verlangen der Komplementärin oder durch mindestens 25 % des Kommanditkapitals; je volle 1.000 Euro gewährt eine Stimme
§ 8 Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung und Beschlussfassung	Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich mit einfacher Mehrheit; Zweidrittel Mehrheit bei Änderung der Kosten oder der wesentlichen Anlegerrechte / Anlagebedingungen; Mehrheit von 75 % der Stimmen bei Änderungen des Gesellschaftsvertrages, Auflösung der Fondsgesellschaft, Veränderung der Laufzeit, Verlängerung der Investitions- und Reinvestitionsphase, Abberufung der KVG; Beschlussfähigkeit ab 30 % der Stimmen
§ 10 Gewinn und Verlust	Verlustverteilung im Verhältnis der festen Kapitalkonten unabhängig vom Beitrittszeitpunkt (Verlustverteilungsgleichstellungsabrede); keine Nachschusspflicht; rechnerische Kapitalkontoverzinsung ab dem vierten auf den Einzahlungsmonat folgenden Monatsersten; Anteilklasse Typ A: 5 % und Typ B: 6 %
§ 12 Entnahmen und Gewinnauszahlungen	Auszahlungen frühestens ab dem vierten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten
§ 14 Laufzeit der Fondsgesellschaft	Grundlaufzeit bis zum 31.12.2034; durch Beschluss einmalig um bis zu vier Jahre verkürzbar oder Verlängerung bis zu zwei Jahre
§ 16 Ausscheiden eines Gesellschafters	Ausscheiden bei Kündigung aus wichtigem Grund, Pfändung des Auseinandersetzungsguthabens und Kündigung durch Fondsgesellschaft gemäß § 135 HGB, Eröffnung des Insolvenzverfahrens eines Anlegers oder Ablehnung mangels Masse; Ausschluss bei wichtigem Grund in der Person des Kommanditisten und durch Beschluss der Gesellschafterversammlung oder bei Klage auf Auflösung der Fondsgesellschaft
§ 17 Auseinandersetzung	Abfindung bemisst sich grundsätzlich nach dem Nettoinventarwert der Beteiligung an der Fondsgesellschaft; KVG kann Erstattung für notwendige Auslagen in nachgewiesener Höhe bis zu 9 % des Anteilwertes verlangen; Auseinandersetzungsguthaben unverzinslich, zahlbar in drei gleichen Jahresraten; keine Ausgleichspflicht eines negativen Auseinandersetzungsguthabens
§ 18 Verfügungen über Geschäftsanteile	Verfügung zum 31.12. eines jeden Geschäftsjahres nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der Komplementärin
§ 21 Schlussbestimmungen	Gerichtsstand: Bamberg

SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
◆ inhabergeführtes Emissionshaus mit erfahrenem und kompetentem Management ◆ flache Hierarchie und hohe Umsetzungsgeschwindigkeit ◆ nachgewiesene Restrukturierungskompetenz und Krisenerfahrung ◆ etablierte Nachfolgeregelung ◆ eigene Hausverwaltung ◆ nachgewiesene Kompetenz bei der systematischen Hebung von Immobilienwerten ◆ sehr starke Einkaufskompetenz durch jahrzehntelanges, belastbares Netzwerk ◆ leistungsstarke Produkthistorie ◆ Leistungsbilanz mit (sehr) guten Exitergebnissen ◆ Fokussierung auf wirtschaftlich starke Städte in Nordbayern, Sachsen und Berlin ◆ räumlich dichte Immobilienbegleitung ◆ zusätzliche Ertragspotenziale durch aktives Management ◆ stabiles Geschäftsmodell durch Befriedigung des Grundbedürfnis Wohnen ◆ gewähltes Marktsegment mit deutlichem Nachfrageüberhang (Wohnraummangel) ◆ erster unterzeichneter Objektkaufvertrag ◆ breiter Einnahmenstrom durch breite Mieterbasis ◆ Liquiditäts- und Renovierungsreserven ◆ Sensitivitätsanalyse ◆ objektbezogene Finanzierung über mehrere lokale Banken vorgesehen ◆ engagierte Anlegerverwaltung ◆ umfassende & zügige Informationspolitik ◆ Stimmenthaltung der Treuhänderin bei fehlender Weisung des Anlegers	◆ Semi-Blindpool-Konzept: eingeschränkte wirtschaftliche Beurteilungsfähigkeit ◆ Interessenkonflikte und personelle Verflechtungen sowie Näheverhältnisse ◆ hohe laufende Kosten ◆ hohe Transaktionskosten ◆ einzelne gesellschaftsvertragliche Regelungen optimierungsfähig ◆ verbesserungsfähige Darstellung der fondsweiten Planungsparameter und des Zielimmobilienmarktes ◆ niedrige laufende Auszahlung (Typ A) ◆ keine steuerfreien Veräußerungserlöse
Chancen	Risiken
◆ Standortverbesserungen ◆ Mehrerlöse durch höhere Vermietungsleistung, insbesondere nach Renovierung ◆ Mehrerlöse durch höhere Mietindexierungen ◆ Mehrerlöse durch geringere Bewirtschaftungskosten ◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf	◆ politische Immobilienmarktinterventionen, insbesondere am Standort Berlin ◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung und flächendeckende Mietpreistrüggänge ◆ Standortentwicklungsrisiken ◆ Vermietungs- und Leerstandsrisiken ◆ Sanierungsrisiken auf Grund von Handwerker-mangel, Bau- und Materialpreisstiegen ◆ Finanzierungsrisiken ◆ Verlust von Schlüsselpersonen ◆ Änderung des Steuerregimes ◆ steigende Regulierungskosten ◆ Standortverschlechterung BRD

LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Handelsregisterprüfung	ja
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Analyse Lebensläufe Management	ja
LSI-Portfolioanalyse	ja
LSI-Leistungsanalyse PI Fonds und PROJECT Fonds	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse WIDe	ja
LSI-Research	ja

LSI Fazit

Seit dem Jahre 2010 hat sich die WIDe Gruppe der aktiven Bewirtschaftung von Bestandswohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial verschrieben. Der Firmengründer bringt jahrzehntelange Erfahrung in diesem Segment mit und war mit diesem Investmentansatz auch in früheren Tätigkeiten bei anderen Häusern sehr erfolgreich. Organisches Wachstum und gezielte Fondsübernahmen haben die WIDe Gruppe zu einem stabilen Anbieter mit einem verwalteten Volumen von rund 404 Mio.€ gemacht.

Das jahrzehntelang aufgebaute und gepflegte Netzwerk in Nordbayern und Sachsen ermöglicht es der WIDe Gruppe, Immobilien mit Entwicklungspotenzial anzukaufen. Die Erweiterung um den Standort Berlin ist dabei gut gewählt. WIDe spielt in die Hände, dass der Immobilienmarkt aktuell noch ein Käufermarkt ist und weiterhin starke Nachfrageüberhänge verzeichnet. Veränderte Finanzierungs- und Rahmenbedingungen oder das Alter veranlassen einige Immobilieneigentümer, sich von ihren Beständen zu trennen. Auf Grund der flachen Hierarchie und eingespielter Ankaufsprozesse ist WIDe in der Lage, ihr sich bietende Chancen zu nutzen, was der aktuelle Fonds bereits tat. Ihre Schnelligkeit und Zuverlässigkeit sind im Markt bekannt und sichern WIDe Preisnachlässe beim Immobilienerwerb.

Das Haus fällt seit Jahren durch seine sehr starke Anlegerorientierung im Speziellen und durch seine Stabilisierungsmaßnahmen innerhalb der Sachwertbranche im Allgemeinen auf. So ist das Engagement bei der gescheiterten PROJECT Gruppe und die drei Fondsstabilisierungen des Anbieters PI als außergewöhnlich zu bezeichnen. Von der Haltung und dem Selbstverständnis des Managements zehren die Anleger nachhaltig. Das vorliegende Fondsangebot ist eine Fortsetzung der bisher sehr erfolgreichen WIDe Fondsserie mit deutschen Bestandswohnimmobilien. Die aktuelle Marktphase begünstigt das Anknüpfen an die (sehr) guten Ergebnisse der abgewickelten Vorgängerprodukte. Bedenken gibt es lediglich ob des überschaubaren Personalbestandes von 44 Mitarbeitern zur Bewältigung sämtlicher Aufgaben bei den Fonds der WIDe Gruppe, bei PROJECT, PI, DFI und politischen Risiken aus Berlin.

LSI Rating zur WIDe Fonds 10 ges. Investment GmbH & Co. KG (10/2026): **sehr gut -**

LSI Rating als Bewertungswahrscheinlichkeit für den Eintritt des wirtschaftlichen Erfolges und des Rendite-Risiko-Profiles

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
84 % - 80 %: gut	59 % - 55 %: ausreichend +
79 % - 75 %: gut -	54 % - 50 %: ausreichend



Disclaimer

Es handelt sich vorliegend nicht um ein Rating gemäß EG Verordnung 1060/2009 noch sind derartige Regelungen hier anzuwenden. Weiterhin stellt das Dokument keine Finanzanalyse dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der notentechnischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine verfassungsrechtlich geschützte Meinung des Königreichs der Niederlande darstellt. Das Dossier erhebt abschließend keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Insofern wurde auch keine Prüfung der hier dargestellten Aussagen durch eine weitere unabhängige Instanz (z.B. Wirtschaftsprüfer oder Aufsichtsbehörden) durchgeführt. LSI Sachwertanalyse hat für die Erstellung der Analyse teilweise auf öffentlich zugängliche Daten zurückgegriffen, die als vertrauenswürdig erachtet werden. LSI Sachwertanalyse hat dabei die Zuverlässigkeit der Quelle soweit möglich sichergestellt, aber nicht jede der in der Quelle genannten Information unabhängig geprüft. Daher wird die Ausgewogenheit, Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der in der Analyse enthaltenen Tatsachen und Werturteile weder ausdrücklich gewährleistet noch eine solche Gewährleistung impliziert. Der Empfänger dieser Analyse sollte sich auf diese Tatsachen oder Werturteile nicht verlassen. Die vorliegenden Unterlagen stellen keine Wirtschafts-, Vermögens-, Steuer- oder Rechtsberatung dar, noch ersetzen sie eine solche. Eine Anlageentscheidung kann und darf auf Basis dieser Information daher nicht begründet werden. Eine Haftungsübernahme für den Eintritt der hier portraitierten wirtschaftlichen, gesellschafts- und steuerrechtlichen Ergebnisse wird ausdrücklich nicht übernommen. Maßgeblich für eine abschließende Entscheidung ist allein der genehmigte Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge. Es wird keine Haftung für die Inhalte, welche sich aus den Emissionsprospekten bzw. Risiken, die sich aus dem Erwerb des jeweiligen Beteiligungskonzepts ergeben, übernommen. Ebenso erfolgt keine Haftungsübernahmen für die hier zusammengetragenen Informationen; diese können sich mittlerweile wieder geändert haben. Eine Aktualisierung wird nicht geschuldet. Es handelt sich hierbei um unternehmerische Beteiligungen; die vollständigen Risiken sind dem Verkaufsprospekt einschließlich sämtlicher Nachträge zu entnehmen. Die hier angegebenen Renditeprognosen sind keinesfalls garantiert; ein Einlagensicherungssystem ist nicht vorhanden. Ein Totalverlust inkl. Agio und weitere darüber hinaus zu leistende Beiträge sind nicht ausgeschlossen. Ausdrücklich ist vorliegend kein Angebot zur Abgabe einer Willenserklärung oder Aufforderung zur Zeichnung zu sehen, auch nicht konkludent. Ebenso kann hieraus kein wie auch immer geartetes Vertragsverhältnis abgeleitet werden, noch wird eine individuelle Leistungsverpflichtung auf Basis dieses Dokumentes geschuldet oder zugesagt. Die Verwendung dieses Dokumentes ersetzt nicht die individuelle Plausibilitätsprüfung des Finanzintermediärs noch wird hiermit konkludent ein Auslagerungsvertrag geschlossen. Das hier analysierte Emissionshaus kann allenfalls ein kostenpflichtiges Nutzungs- und Verbreitungsrecht erwerben. Die Analyse wird allerdings unabhängig von einer derartigen Lizenznehmerschaft erstellt. Die Analyse unterliegt dem Urheberrecht. Daher darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung keine der in dem Dossier enthaltenen Meinungen kopiert oder anderweitig vervielfältigt, verwendet, veröffentlicht, gespeichert oder in irgendeiner Form teilweise oder komplett weiterverbreitet werden. Vereinzelte Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung der LSI Holding B.V. Es gilt das Rechts des Königreichs der Niederlande. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Amsterdam. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.