Unternehmensanalyse // Stephan Appel Update-Analyse Nr. 7/26 – August 2026 ®

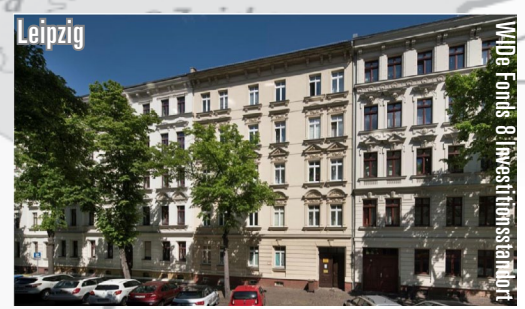
CHECK-ANALYSE

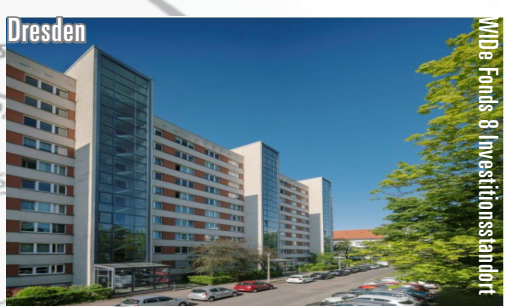
ANALYSE UND BEWERTUNG VON UNTERNEHMENSBETEILIGUNGEN

Update WIDe Fonds 10 - Zusammenfassung

Geschlossene Investment GmbH & Co. KG

Investition in Substanzwerte





SICHERHEIT

RENDITE

1	1,11	1,5	1,75	2,13	2,25	2,5	2,75	3	3,25	3,5	3,75	4	4,25	4,5	4,75	5

I WIDe INVESTITIONSSTRATEGIE

Die WIDe-Gruppe hat als Emittentin von Unternehmensbeteiligungen seit Bestehen für ihre Anleger fast durchgehend zweistellige Jahresrenditen erwirtschaftet (Bandbreite von 8,8 % bis 20,4 %). Die Fonds wurden in der Regel vor Ablauf der geplanten Laufzeit erfolgreich abgewickelt, durchschnittlich nach ca. 4,7 Jahren. Die Emittentin erwarb Immobilien in günstigen Marktphasen mit Wertreserven, investierte in Renovierungen, optimierte die Verwaltung und veräußerte zu marktoptimalen Zeitpunkten. Damit erreichte WIDe für Anleger und Management größtmögliche Gewinne. Klug war, auf Ankäufe zwischen 2020 und 2022 zu hohen Preisen verzichtet zu haben, als Bestandsimmobilien aus heutiger Sicht zu hoch bewertet wurden. Zwischen 2023 und 2025 waren Exits nur mit Verlust oder gar nicht möglich. Im bisherigen Verlauf des Jahres 2026 ziehen die Preise wieder an.

1 Ausgangspunkt: Neue Chancen

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien haben sich nach einer Bewertungskonsolidierung 2022/2024 (Tiefpunkt 2023) erholt und steigen seitdem. Die für WIDe typischen Einkaufszielgebiete Leipzig, Raum Dresden sowie die Metropolregion Nürnberg/Fürth/Erlangen und Berlin haben sich deutlich erholt. Preisanstiege erfolgten ab dem 2. Quartal 2024, die sich 2025 verstärkt haben. Auch 2026 zeigt der Preistrend nach oben, von 0,5 % bis 4,1 % zum Vorjahr (Immaxi Immobilien). Die noch moderaten Einkaufspreise bieten zugleich günstige Einstiegschancen.

2 Prinzip: Für den Verkauf einkaufen

Die jahrzehntelange Vernetzung mit Verkäufern von Bestandsimmobilien, institutionellen Marktteilnehmern, darunter Banken, Erbengemeinschaften, internationale Investmentgesellschaften, gut informierten Maklern und vermögenden Privatkunden ermöglicht den günstigen Kauf wertsteigerungsgeeigneter Wohnimmobilien insbesondere dann, wenn Verkäufer unter Zeit- und Liquiditätsdruck stehen. Der **AIF WIDe Fonds 10** findet günstige Bedingungen vor, moderate Kaufpreise zu nutzen. Mit dem Weiterverkauf in einem anziehenden Immobilienmarkt dürfte der Fonds seine Renditeziele komfortabel erreichen (ca. 7 % bis 8 % p.a.). Der Preisanstieg in den WIDe-Zielinvestitionsgebieten kann bis 2030 nach Berechnungen von 14 Immobilienportalen 30 % und mehr erreichen (immaxi, engelvoelkers, immowelt, homeday, immopartner, interhyp, dahlercompany, ...).

II UMSETZUNG

1 Gewinnquelle Mietsteigerung

Die größte Auswirkung auf hohe Renditen beim Verkauf einer Immobilie ist ein gestiegener Mietpreis. Steigt der Mietpreis z. B. von monatlich EUR 6,53/qm (das sind die ca. WIDe Einkaufsmieten) auf EUR 7,00/qm, erhöht sich der Mietertrag pro Jahr um ca. 7,2 %. Der Kaufpreisfaktor sinkt dadurch für das Gesamtportfolio vom 17,92-fachen auf das günstigere 16,73-fache (die Mietrendite steigt). Wird die Immobilie schließlich zum 22- bis 26-fachen verkauft, entspricht dies aktuellen Werten für Bestände in Radebeul bei Dresden (Immowelt 2026). Dort erreicht der Gewinn 6 bis 7 Jahresmieten, wie zu früheren WIDe-Transaktionen. Die Mieten liegen zurzeit bei durchschnittlich ca. EUR 10/qm, Immowelt.

AUF DEN PUNKT

- Jahrzehnte erprobte Performance im Immobilienmanagement
- erfolgreiches Leistungsprofil bei Akquisition, Vermietung und Verwertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- alle Immobilientransaktionen wurden bisher überdurchschnittlich erfolgreich abgewickelt
- nahezu durchgehend zweistellige Anlegerrenditen p.a. vor Steuern
- exklusiver Marktzugang zu Off-Market-Deals
- nachhaltiges Vertrauen der Investoren und Banken – verlässliche Geschäftspartnerkontinuität
- kaufmännisch umsichtige Standortwahl mit Wertsteigerungspotenzial
- krisenbewährtes Risikomanagement
- auskunftsgemäß Wiederanlagequote von bis zu 50 % in früheren Fonds

2 Zweistufiger Wertbildungsprozess (Kern des WIDe-Geschäftsmodells)

Der Wert der WIDe-Fonds steigt mit den Marktmieten. WIDe nutzte diesen Mechanismus bisher erfolgreich. Die WIDe-Strategie, günstig einzukaufen und zum opportunen Zeitpunkt zu Marktpreisen wieder zu verkaufen, ist in der Vergangenheit stets aufgegangen. Der Abstand zwischen Kaufpreismiete und Verkaufspreismiete sowie zwischen Einkaufspreis und Verkaufspreis war in der Vergangenheit bei den Transaktionen der aufgelösten WIDe-Fonds hoch genug, um an die Anleger fast durchgängig zweistellige Jahresrenditen auszahlen zu können.

3 Paketzuschlag für gute Portfolios

Ein wesentlicher Teil der Wertschöpfung besteht aus einem Preiszuschlag, den insbesondere institutionelle Käufer für ein wirtschaftlich gut zu verwaltendes Immobilienportfolio zahlen. Voraussetzung ist, dass die Verkaufsobjekte in einer Region gut erreichbar und effektiv verwaltbar sind (Beispiele: Dresden, Leipzig). Erwartet wird: stabiler Cashflow mit geringen Mietausfällen, ESG-fähig, weitgehend saniert, lagehomogen und möglichst skalierbar. In der Vergangenheit hat WIDe Portfoliopakete beim Verkauf immer mit einem Zuschlag zum Marktpreis umsetzen können.

4 Laufzeiten

WIDe hat bisher kurze Laufzeiten von durchschnittlich ca. 4,7 Jahren erreicht und dabei Renditen über Plan erzielt. Die WIDe-Fondsmanager weisen darauf hin, dass derzeit längere Laufzeiten erforderlich sein können, bis die Kaufbereitschaft der Käufer hinreichend gestiegen ist, um einen auskömmlichen Preis zu erzielen.

III PERSPEKTIVE IMMOBILIENMARKT

1 Wieder erstarkender Immobilienmarkt

Seit Ende 2024 hat sich das Preisniveau im Raum Leipzig bei Bestandswohnimmobilien erholt: Die Kaufpreise sind wieder gestiegen, die Mieten steigen ebenfalls. Anfang 2024 war der Markt noch zinsbelastet; die Kaufpreise tendierten rückläufig oder seitwärts. Ab 2025 belebten sich Transaktionen, Kaufpreise stabilisierten sich. Mitte 2026 bleiben Käufer selektiv, zahlen für gut vermietbare Bestände mit geringem Investitions- und Modernisierungsrisiko und positiver ESG-Perspektive aber wieder gute Preise. Für 2026 liegen Angebotsdaten im Raum Leipzig bei etwa EUR 2.614/qm bis rund EUR 3.000/qm für Wohnungen (Immowelt), deutlich über den **WIDe-Einkaufspreisen**. Bei den **Mieten** nennt der PISA-Marktbericht 2025 für Leipzig eine Median-Bestandsmiete von EUR 9,17/qm und für Erstbezug EUR 12,73/qm. Das zeigt: Renovierter Bestand rückt preislich näher an Neubau heran, **günstig für den Einstieg** in einfache, aber renovierte Bestände mit der Option **steigender Preise.** Der **Käuferkreis** vergrößert sich und damit die Exitoptionen für den Fonds: Neben Eigennutzern kommen Kapitalanleger und kleinere Institutionelle auf den Markt. Käufer können bis 2035 mit einer Wertaufholung in guten Leipziger Mikrolagen von etwa 10 % bis 25 % rechnen (Handelsblatt 26.05.2026).

2 Einkaufsvorteile durch hohe Liquiditätspuffer

Die WIDe-Gruppe verfügt über ein hohes, fondsübergreifendes Eigenkapitalpolster. Diese sofort verfügbare Liquidität ermöglicht, **per Innenfinanzierung** den Fonds intern kurzfristig ungesicherte Darlehen auszureichen, um damit beim Einkauf **Geschwindigkeitsvorteile** gegenüber Mitbietern zu nutzen, die deutlich längere Kreditprüfungsprozesse durchlaufen müssen. Besonders bei angelsächsischen Verkäufern kommen Geschwindigkeitsvorteile bei der Due Diligence und der Transaktionsabwicklung zum Tragen.

3 Marktzugang: Off-Market-Netzwerk

Dieter Lahner verfügt über ein außergewöhnliches, seit Jahrzehnten gewachsenes, breit gestreutes Immobilienkontaktenetzwerk. Beim An- und Verkauf von Bestandsimmobilien ist ein ausgeprägtes Off-Market-Netzwerk von großem Vorteil. Off-Market-Deals werden vorab intern nur einem kleinen Kreis angeboten, statt in einem offiziellen Bieterverfahren verbreitet zu werden.

IV UNTERNEHMENSKULTUR/COMPLIANCE

1 Hohe persönliche Verantwortungsbereitschaft

Das WIDe-Geschäftsmodell ist in die Lahner-Familienstruktur mit mehreren Familienmitgliedern eingebunden. Das hat zu hoher Verlässlichkeit und Verbindlichkeit der Entscheidungen geführt. Die Abwanderung von Schlüsselpersonen ist nicht zu erwarten. Kurze und verlässliche Entscheidungswege schaffen Vertrauen und senken unter dem WIDe-Dach die Transaktionskosten deutlich. Dank hoher Transparenz der Prozesse gewähren Geschäftspartner einen beachtlichen **Vertrauensvorschuss**.

V WIDe-UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Erfahrungen mit WIDe-Transaktionen weisen eine hohe Umschlagsgeschwindigkeit auf. Das ist ein wesentlicher Grund für die kurzen Fondslaufzeiten mit hohen Renditen. Dank der Zukäufe weiterer Fondsgesellschaften mit ähnlichen Geschäftsmodellen ist die WIDe-Gruppe in der Lage, Skaleneffekte bei der Verwaltung, der Modernisierung und der Bewirtschaftung zu realisieren.

VI ANLEGER WERDEN

Ab EUR 20.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag (in Ausnahmefällen können EUR 10.000 zuzüglich 5 % Ausgabeaufschlag akzeptiert werden) können sich Anleger an der **WIDe Fonds 10 geschlossene Investment GmbH & Co. KG bis 31.12.2026** als Treugeber über die Treuhänderin die Erlanger Consulting GmbH beteiligen, eine seit über zwei

Investitionsbeispiel WIDe Fonds 8, Plauen, Kasernenstraße

Jahrzehnten etablierte Treuhandgesellschaft. Mittelbar werden Wohn- und Gewerbeimmobilien erworben, verwaltet und veräußert.

VII RENDITEKALKULATION

Für die Anteilklasse A prognostiziert der Fonds eine Kapital- und Ertragsrückzahlung von 165,05 % des eingesetzten Kapitals. Die jährliche Kapitalkontoverzinsung beträgt 5 % der Beteiligung. Das ergibt einen jährlichen Durchschnittsertrag von 6,68 %. Für die Anteilklasse B beträgt die jährliche Kapitalkontoverzinsung 6 % der Beteiligung, die prognostizierte Kapital- und Ertragsrückzahlung summiert sich auf 174,01 % und der jährliche Durchschnittsertrag beträgt 7,60 % vor Steuern. Laufende Entnahmen sind nur in der Anteilklasse A in Höhe von jährlich 2,5 % vorgesehen. Im günstigen Fall errechnet sich bei ca. 10 Jahren Laufzeit eine Durchschnittsrendite von ca. 7,79 % p.a. für Anteilklasse A und ca. 8,71 % p.a. für Anteilklasse B. Der Veräußerungserlös der Immobilien wird nach ca. zehn Jahren einer internen Kalkulation zufolge mit dem etwa 22-fachen der für das Jahr 2034 kalkulierten Jahresmiete taxiert. Da die Zielmieten beim Vorgängerfonds schon heute unter Markt liegen, dürfte auch ein niedrigerer Faktor ausreichen, um auf den geplanten Verkaufserlös zu kommen. Nach CHECK-Einschätzung hat der Fonds das Potenzial, angesichts günstiger Einkaufsbedingungen und kommender Verkaufschancen einen prognostizierten Gesamtmittelrückfluss für Anteilklasse A von 175,82 % und für Anteilklasse B von 184,77 % zu erzielen.

VIII RESÜMEE

Die Erweiterung der Investitionsregion auf ganz Deutschland ist ein folgerichtiger Schritt, um das zu erwerbende Fondsportfolio noch stärker zu diversifizieren. Marktchancen für das WIDe-Geschäftsmodell bieten sich in vielen Regionen im Westen und Osten Deutschlands an. Aufgrund eines erweiterten Netzwerks durch die Zukäufe von Fonds ehemaliger Wettbewerber ist es möglich, Immobilien auch weit außerhalb des WIDe-Stammsitzes effektiv zu verwalten. Anleger dürfen damit rechnen, dass das WIDe-Management mit diesem Fonds aussichtsreiche Wertschöpfungspotenziale schafft und gewinnbringend realisiert. CHECK erwartet eine ertragsstarke Umsetzung der angepassten Investitionsstrategie. Eine Anknüpfung an frühere Renditen im zweistelligen Bereich halten wir für plausibel.

Vertriebskoordination
WIDe Wertimmobilien Deutschland Vertriebs GmbH
Max Dachs (Geschäftsführer)
An der Wiesent 1
91320 Ebermannstadt
Kontakt: max.dachs@wide-vertriebsinfo.de
Telefon: +49/(0)9194 - 334 33-60,
Mobil: +49/(0)170-5558800

Wichtiger Hinweis

CHECK bewertet die Wirtschaftlichkeit geschlossener Investmentvermögen (AIF). Auch eine positive Benotung bedeutet keine Gewähr gegen das Verlustrisiko. Unternehmensbeteiligungen der hier untersuchten Art sind keine sicheren Geldanlagen im Sinne eines Pfandbriefs, einer Festgeldanlage oder eines Sparbuchs. CHECK wertet Informationen des Angebotes zum aktuellen Zeitpunkt der Emission aus. CHECK-Analyse ist kein „Wertpapierdienstleistungsunternehmen“ und CHECK ist nicht an der Platzierung von Finanzprodukten beteiligt. CHECK erstellt keine „Finanzanalyse“ im Sinne des § 34 b WpHG. CHECK spricht keine Kaufempfehlung aus und erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Darstellung möglicher Risiken. Auf der CHECK-Homepage finden Sie eine Nachanalyse der bisher veröffentlichten CHECK-Bewertungen, darunter auch Angebote, die negativ verlaufen sind.

Verantwortlich für den Inhalt:
Bildnachweis: Fotos Titelseite und Seite 4: Vincent Mosch (außer Nürnberg, Fürth)
Unternehmensanalyse Stephan Appel • Jaspersdiek 7 • 22399 Hamburg • Telefon: 040 - 40 97 25 • Fax: 040 - 40 98 66 • http://www.check-analyse.de • E-Mail: check-appel@t-online.de •

Nachdruck oder Reproduktion (auch auszugsweise) nicht gestattet. Nur zur persönlichen Information. • Die Vervielfältigung und Weitergabe durch die WIDe Gruppe und deren Vertriebspartner erfolgt mit Zustimmung des Herausgebers.