

# LSI Sachwertanalyse

## Produktanalyse der Beteiligung

### ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

ZBI WohnWert 1
Konsolidierte Fassung, befristet; die bereits veröffentlichten Nachträge Nr. 1 bis Nr. 6: Nachtrag Nr. 1 vom 19.09.2017, Nachtrag Nr. 2 vom 19.07.2018, Nachtrag Nr. 3 vom 06.11.2018, Nachtrag Nr. 4 vom 03.04.2019, Nachtrag Nr. 5 vom 10.10.2019, Nachtrag Nr. 6 vom 13.11.2019.

ZBI Zentral Boden  
Immobilien Gruppe  
ZBI Fondmanagement AG

#### Werte in Wohnen

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1  
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



**LSI Rating zur ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft: gut**

**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, André Weise und Ralf Walter e. K.**

## Executive Summary

Der Alternative Investmentfonds ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft der seit 1997 auf deutsche Wohnimmobilien spezialisierten ZBI Gruppe investiert mittelbar in ein Portfolio ausgewählter Wohn- und Geschäftshäuser mit langfristiger Halteabsicht an unterschiedlichen, nachfragestarken und wirtschaftlich stabilen Standorten in Deutschland.

## Beteiligungsübersicht

	Rahmendaten
Anbieterin	ZBI Fondsmanagement AG
Emittentin	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Emissionsphase	01/2017 - 06/2020
Regulierungsrahmen	Kapitalanlagegesetzbuch
Verwahrstelle	Hauck & Aufhäuser Privatbankiers AG
Investitionsvehikel	Alternativer Investmentfonds
Ausgestaltungsform	risikogemischt
Investitionsobjekte	Wohn- und Geschäftshäuser
Nutzungsarten	primär Wohnen sowie einzelne Gewerbeeinheiten
Standorte der Immobilie	Berlin, Nürnberg, Witten, Weimar, Braunschweig, Neumünster, Magdeburg, Jena
Mindestbeteiligungssumme	5 000 €
Agio	3 %
Haftsumme	500 € pauschal pro Anleger
Nachschusspflicht	nein
geplante Fondslaufzeit	31.12.2035 + Option um 5 Jahre nach Gesellschafterbeschluss
geplantes Kommanditkapital	40 Mio. €, max. 200 Mio. €
substanzbildendes und investiertes Kommanditkapital	86,99 %
Gesamtinvestitionsquote	> 95 %
Eigenkapitalzwischenfinanzierung	entfällt durch schrittweisen Portfolioaufbau
Fremdkapitalquote	bis zu 60 % des Fondsvolumens
Fremdkapitalausgestaltung	8,06 Mio. effektives Darlehen zu $\emptyset$ 1,48 % p.a. per 03/20
Ausschüttungshöhe	4 % p.a.; 4,5 % p.a. ab 2022 und 5 % ab 2025
Ausschüttungsrhythmus	halbjährlich zum 31.05. und 30.11. eines jeden Jahres
Schlussausschüttung	100 %
Gesamtausschüttung	212,5 %
Mehrerlösverteilung	50 % nach Hurdle Rate von 5 % p.a.
Übertragungsmöglichkeit	jährlich zum 30.06.
Zweitmarkt	ja
Härtefallklausel	nein
steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
approximierte Gesamtkostenquote	< 2,25 % p.a.

## Historie & Management

Der Grundstein für die heutigen Aktivitäten der ZBI Gruppe im deutschen Wohnimmobilienmarkt wurden bereits 1997 durch den Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH und mittels Gründung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG 1999 durch den heutigen Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Groner gelegt. Dass über die Jahre verfolgte umsichtige organische Wachstum mündet heute in 31 Niederlassungen an 29 Standorten. Durch diese breite geografische Aufstellung ist die ZBI in der Lage, ihre Immobilienbestände dicht zu begleiten und aktiv selber zu bewirtschaften. Dabei wird die gesamte Wertschöpfungskette einschließlich Projektentwicklung und eigener Hausverwaltung seitens der ZBI Gruppe abgedeckt. Diese hat sich über die Jahre als kompetenter und zuverlässiger Sachwalter für deutsche Wohnimmobilien hierbei einen sehr guten Ruf im Markt erarbeitet. Die Eigenverwaltung der Wohnimmobilienfonds wird durch die Gründung und Zulassung einer eigenen Kapitalverwaltungsgesellschaft 2014 sichergestellt. Der Umfang der Zulassung für die Auflage weiterer wohnwirtschaftlicher Investmentvehikel wurde in der Folgezeit immer weiter ausgebaut. Im Rahmen der Nachfolgeregelung erfolgte 2017 die Begründung einer strategischen Partnerschaft zwischen der ZBI und der Union Investment.

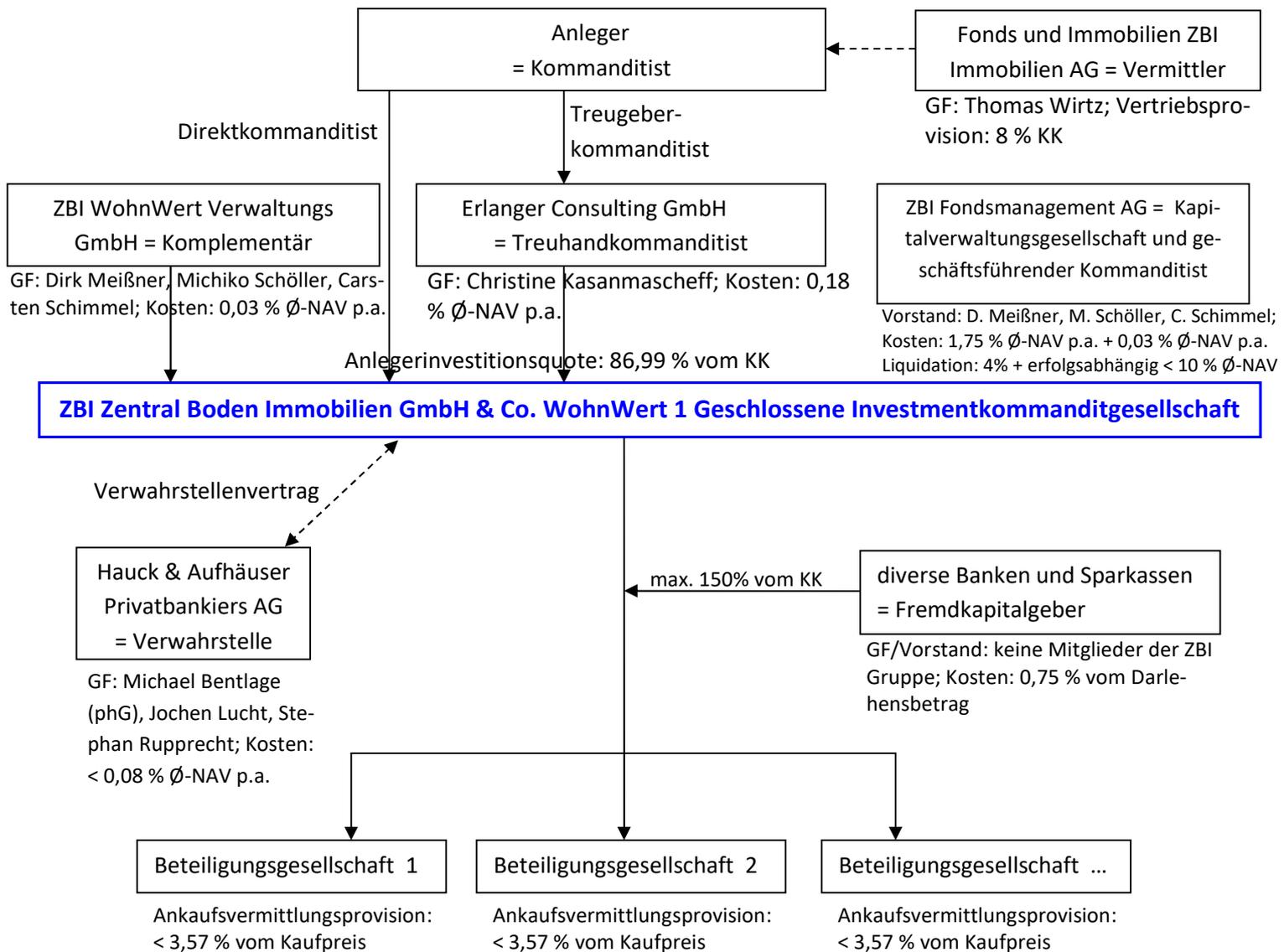
Historisch gesehen wurden bereits 16 geschlossene Publikumsfonds aufgelegt und über 1,1 Mrd. €uro an Eigenkapital platziert. Durch acht bereits erfolgte Auflösungen von Wohnimmobilienfonds konnten Anleger eine durchschnittliche Eigenkapitalmehrung von über 8 % p. a. erzielen. Bei der Konzeptionierung der Produkte stehen weiterhin konsequent die Interessen der Kapitalanleger im Vordergrund. Nachrangige Ergebnisverteilungsregelungen für das Management, das im Übrigen eine sehr hohe fachliche Expertise und eine langjährige Firmenzugehörigkeit aufweist, runden das Kompetenzbild ab.

## Anlagestrategie & Marktsegment

Anlagentechnisch steht primär das Wohnimmobiliensegment in Metropolregionen sowie in Städten ab 20.000 Einwohner mit positiver wirtschaftlicher und demografischer Entwicklung ausschließlich in Deutschland im Vordergrund. Dabei werden explizit auch einige Städte und Regionen aufgezählt, die von Investitionen ausgeschlossen sind. Da die Anlagepolitik eine langfristige Halteabsicht vorsieht, müssen die Objekte eine nachhaltige Ertragslage und eine dauerhafte Marktgängigkeit aufweisen. Daher werden hohe Anforderungen an die jeweilige Gebäudesubstanz wie auch an das infrastrukturelle Umfeld gestellt. Maximal wird ein mittlerer Instandhaltungstau akzeptiert. Neben Altlastenfreiheit sollten die Liegenschaften weiterhin ein Miet- und Wertsteigerungspotenzial mitbringen. Bei den bisherigen Einkäufen, sämtliche unter Marktniveau, ist dies durchweg gelungen. Bis zu 30% der Investitionen könnten in Neubauten vorgenommen werden.

Auf Grund von Zuzug bzw. Zuflucht wie auch eine jahrelang zu geringe Bauaktivität, politischen Versäumnissen und ineffiziente Genehmigungsprozesse treffen Wohnungsangebote seit Jahren auf eine sehr große Nachfrage. Der ZBI WohnWert 1 besetzt damit auf absehbare Zeit einen Wachstumsmarkt. Die Umsetzung der Anlagestrategie erfolgt durch einen granularen Portfolioaufbau mit kleinen und mittleren Objekten, resultierend aus einer starken Objektpipeline und einer gesteigerten sowie verlässlichen Einkaufsmacht. Da die Mieten in den bereits angekauften Objekten unter der Marktmiete liegen, halten sich die Implikationen in Bezug auf die allgegenwärtige Mietpreisbremse in Grenzen. Es ist zu erwarten, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt einer gesteigerten politischen Aufmerksamkeit und Regulierung ausgesetzt ist. Auf Grund des langjährigen und bereits krisengeprägten Erfahrungsschatzes wird die ZBI Gruppe zukünftig aber auch damit sicher umzugehen wissen.

## Organisationsdiagramm, personelle Struktur, Kostenbelastungen



Σ laufende Vergütung [KVG, Komplementär, geschäftsführender Kommanditist, Treuhandkommanditist, Verwahrstelle] ~ 2,07 % Ø-NAV p.a. und bis zu 2,25 % Ø-NAV p.a. möglich

Erläuterungen: KK = Kommanditkapital, FK = Fremdkapital, GF = Geschäftsführer, phG = persönlich haftender Gesellschafter, NAV = Nettoinventarwert, < = bis zu (-Klausel)

Quelle: eigene vereinfachte Darstellung

## Konkrete Investitionsausgestaltung

Berlin-Müggelheim, Ginsheimer Weg



Standort / Stadtteil	Berlin / Müggelheim
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.10.2017
Gesamtaufwand	4,291 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	2,46 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	1,95 % p.a.
Mieterlöse bei Ankauf	192.819 €
Einkaufsfaktor und Rendite	22,3 bzw. 4,49 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	214.366 €
aktueller Faktor und Rendite	<b>20,02 bzw. 4,99 %</b>
gepl. Faktorentwicklung	17,5 bzw. 5,71 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	6,90 €
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	7,44 €
Marktmietenentwicklung	2017: 7,51 €/m <sup>2</sup> , 2018: 8,80 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 8,84 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1.850 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 1796 €/m <sup>2</sup> , 2018: 2720 €/m <sup>2</sup> , 2019: 2775 €/m <sup>2</sup> ; <b>Q1 2020: 2850 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (100 %)
Knappeitsindikator	<b>61 (hoch)</b>
Hauptrisikotreiber	Berliner Senat

Nürnberg – Schweinauer Hauptstraße



Standort / Stadtteil	Nürnberg / H. Marter
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.09.2018
Gesamtaufwand	1,153 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	0,85 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	1,60 % p.a.
Mieterlöse bei Ankauf	39.186 €
Einkaufsfaktor und Rendite	29,4 bzw. 3,4 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	55.307 €
aktueller Faktor und Rendite	<b>20,85 bzw. 4,8 %</b>
gepl. Faktorentwicklung	17,6 bzw. 5,68 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	7,10 €
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	7,37 €
Marktmietenentwicklung	2017: 8,33 €/m <sup>2</sup> , 2018: 9,15 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 9,54 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1.955 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 2114 €/m <sup>2</sup> , 2018: 2623 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 2754 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (78 %)
Knappeitsindikator	90 (moderat)
Hauptrisikotreiber	Politik/Gesetzgebung

Marktdatenquellen: Euro Magazin, iib-institut, Immobilienscout24

Witten, Eckardstraße



Standort / Stadtteil	Witten / Annen
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.02.2019
Gesamtaufwand	1,742 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	1,0 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	1,65 % p.a.
Mieterlöse bei Ankauf	102.486 €
Einkaufsfaktor und Rendite	17,0 bzw. 5,88 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	107.375 €
aktueller Faktor und Rendite	<b>16,23 bzw. 6,16 %</b>
gepl. Faktorentwicklung	14,5 bzw. 6,9 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	5,39 €
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	5,41 €
Marktmietenentwicklung	2017: 6,37 €/m <sup>2</sup> , 2018: 6,57 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 6,75 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	<b>992 €</b>
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 1549 €/m <sup>2</sup> , 2018: 1680 €/m <sup>2</sup> , 2018: 1840 €/m <sup>2</sup> , <b>Q1 2020: 1890 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	90 % (89 %)
Knappheitsindikator	n. a.
Hauptrisikotreiber	Strukturwandel

Weimar, Eisfeld / Karlstraße



Standort / Stadtteil	Weimar / Zentrum
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.12.2019
Gesamtaufwand	1,274 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	0,75 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	1,35 % p.a.
Mieterlöse bei Ankauf	58.692 €
Einkaufsfaktor und Rendite	21,7 bzw. 4,61 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	58.692 €
aktueller Faktor und Rendite	21,7 bzw. 4,61 %
gepl. Faktorentwicklung	20 bzw. 5 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	8,05 €
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	8,05 €
Marktmietenentwicklung	2017: 7,76 €/m <sup>2</sup> , 2018: 7,80 €/m <sup>2</sup> ; 2019: 7,79 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1.927 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 1960 €/m <sup>2</sup> , 2018: 1990 €/m <sup>2</sup> , 2019: 1980 €/m <sup>2</sup>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (100 %)
Knappheitsindikator	<b>33 (sehr hoch)</b>
Hauptrisikotreiber	Politik/Gesetzgebung/ Marktgröße

Marktdatenquellen: Euro Magazin, iib-institut, Immobilienscout24

## Neumünster, Portfolio



Standort / Stadtteil	Neumünster / Zentrum
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.01.2020
Gesamtaufwand	3,091 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	1,5 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	<b>0,80 % p.a.</b>
Mieterlöse bei Ankauf	168.802 €
Einkaufsfaktor und Rendite	18,32 bzw. 5,46 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	168.802 €
aktueller Faktor und Rendite	<b>18,32 bzw. 5,46 %</b>
gepl. Faktorentwicklung	16,5 bzw. 6,06 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	5,33 €
Marktmietenentwicklung	n. a.
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1.665 €
Kaufpreisentwicklung	2017: 1320 €/m <sup>2</sup> , 2018: 1480 €/m <sup>2</sup> , 2019: 1660 €/m <sup>2</sup> , <b>Q1 2020: 1715 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (100 %)
Knappeitsindikator	n. a.
Hauptrisikotreiber	Demografie / Strukturwandel

## Braunschweig, Wabestraße



Standort / Stadtteil	Braunschweig / östliches Ringgebiet
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.12.2019
Gesamtaufwand	2,332 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	1,5 Mio. €
Fremdkapitalzinssatz	1,50 % p.a.
Mieterlöse bei Ankauf	116.280 €
Einkaufsfaktor und Rendite	20,1 bzw. 4,99 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	116.280 €
aktueller Faktor und Rendite	20,1 bzw. 4,99 %
gepl. Faktorentwicklung	17 bzw. 5,88 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	5,92 €
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	5,92 €
Marktmietenentwicklung	2017: 8,90 €/m <sup>2</sup> , 2018: 9,25 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 9,30 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1.528 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 1952 €/m <sup>2</sup> , 2018: 2320 €/m <sup>2</sup> , <b>Q1 2020: 3245 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	98 % (98 %)
Knappeitsindikator	<b>40 (sehr hoch)</b>
Hauptrisikotreiber	Arbeitgeberstruktur

Magdeburg, Reichelstraße



Standort / Stadtteil	Magdeburg
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.06.2020
Gesamtaufwand	2,77 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	n. a.
Fremdkapitalzinssatz	n. a.
Mieterlöse bei Ankauf	122.400 €
Einkaufsfaktor und Rendite	22,63 bzw. 4,42 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	122.400 €
aktueller Faktor und Rendite	22,63 bzw. 4,42 %
gepl. Faktorentwicklung	20 bzw. 5 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	5,99 €/m <sup>2</sup>
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	5,99 €/m <sup>2</sup>
Marktmietenentwicklung	2019: 6,91 €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	1667 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 1350 €/m <sup>2</sup> , 2018: 1490 €/m <sup>2</sup> , 2019: 1620 €/m <sup>2</sup> , <b>Q1 2020: 1650 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (100 %)
Knappheitsindikator	<b>63 (hoch)</b>
Hauptrisikotreiber	Politik/Gesetzgebung

Jena, Fuchslöcherstraße



Standort / Stadtteil	Jena
Nutzen-/ Lastenwechsel	01.06.2020
Gesamtaufwand	3,187 Mio. €
Fremdkapitaleinsatz	n. a.
Fremdkapitalzinssatz	n. a.
Mieterlöse bei Ankauf	137.951 €
Einkaufsfaktor und Rendite	23,1 bzw. 4,33 %
aktuelle Mieterlöse (2020)	137.951 €
aktueller Faktor und Rendite	23,1 bzw. 4,33 %
gepl. Faktorentwicklung	20 bzw. 5 %
Miete pro m <sup>2</sup> bei Ankauf	7,45 €/m <sup>2</sup>
aktuelle Miete pro m <sup>2</sup>	7,45 €/m <sup>2</sup>
Marktmietenentwicklung	2017: 8,10 €/m <sup>2</sup> , 2018: 8,60 €/m <sup>2</sup> , <b>2019: 9,10 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	2145 €
Marktkaufpreisentwicklung	2017: 2350 €/m <sup>2</sup> , 2018: 2530 €/m <sup>2</sup> , 2019: 2640 €/m <sup>2</sup> , <b>Q1 2020: 2660 €/m<sup>2</sup></b>
Vermietungsstand (bei Ankauf)	100 % (100 %)
Knappheitsindikator	122 (niedrig)
Hauptrisikotreiber	Angebotsstruktur

Marktdatenquellen: Euro Magazin, iib-institut, Immobilienscout24

## Gesellschaftsvertrag

Regelungen (Auszug)	Ausgestaltung
§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen	Haftsumme pauschal 500 €; Kapitalkonto I, Kapitalkonto II, Verrechnungskonto, Verlustvortragskonto
§ 4 Geschäftsführung, Vertretung	ausschließlich die geschäftsführende Kommanditistin
§ 6 Zustimmungsbedürftigkeit	Änderung des Gesellschaftsvertrages und Auflösung der Gesellschaft: qualifizierte Mehrheit Verlängerung der Dauer der Gesellschaft um bis zu fünf Jahre: einfache Mehrheit
§ 7 Gesellschafterbeschlüsse	grundsätzlich im Umlaufverfahren: Beschlussfähigkeit ab 10 % der Stimmen aller Gesellschafter; außerordentliche Gesellschafterversammlung: ab 10 % der Stimmen; grundsätzlich entscheidet die einfache Mehrheit; je 1000 € eine Stimme; keine Enthaltung des Treuhänders bei fehlender Treugeberweisung
§ 9 Jahresbericht	Aufstellung, Prüfung und Bestätigung innerhalb von sechs Monaten nach Ablauf eines Geschäftsjahres
§ 10 Ergebnisverteilung	gleichmäßige Verlustverteilung; keine Nachschusspflicht; Gewinnverteilung nach Ausgleich aller negativen Salden im Verhältnis der Kapitalkonten; Kapitalkontenverzinsung ab 01.01.2018 mit 5 %
§ 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile	Veräußerung grundsätzlich nur zum 30.06. eines jeden Jahres mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Fondsverwaltung und der Treuhandkommanditistin
§ 15 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr	Dauer bis zum 15. Jahr nach Beendigung der Zeichnungsphase; mit einfachem Gesellschafterbeschluss Verlängerung um bis zu fünf weitere Jahre
§ 16 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund	Ausschluss der ordentlichen Kündigung

## SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ sehr erfahrener und spezialisierter Anbieter für deutsche Wohnimmobilien</li> <li>◆ hohes, verlässliches und konstantes Immobilienakquisitionspotenzial</li> <li>◆ kompetentes, erfahrenes und langjährig stabiles Managementteam</li> <li>◆ kein Schlüsselpersonenrisiko</li> <li>◆ bereits umgesetzte Firmensicherungsstrategie mittels strategischer Partnerschaft</li> <li>◆ Abdeckung der gesamten Immobilienwertschöpfungskette</li> <li>◆ bundesweite Standorte mit Immobilien-teams und eigener Hausverwaltung</li> <li>◆ langjährig aufgebautes und belastbares Netzwerk im Immobilienbereich</li> <li>◆ mehrfach erfolgreich aufgelöste Vorgänger-Wohnimmobilienfonds</li> <li>◆ bereits eingerichteter Anlegerausschuss</li> <li>◆ übersichtliche Prospektgestaltung und ausführliche Zielmarktbeschreibung</li> <li>◆ konkrete Investitionskriterien und dezidiertes Immobilienanforderungsprofil</li> <li>◆ Kaufpreise und Objektmieten der bisher angekauften Objekte unter Marktniveau</li> <li>◆ Standortdiversifikation</li> <li>◆ umfangreiche Fondsberichterstattung</li> <li>◆ jährliche Präsenzveranstaltung</li> <li>◆ geringe Gesellschaftermehrheit von 10% für Einberufung außerordentlicher Gesellschaftsversammlungen</li> <li>◆ anlegerfreundlich und fair ausgestalteter Gesellschaftsvertrag</li> <li>◆ Ausschluss jeglicher Nachschusspflicht</li> <li>◆ Hurdle Rate für Management</li> <li>◆ Eigenbeteiligung des Firmengründers</li> <li>◆ keine laufende Gewerbebesteuerung</li> <li>◆ steuerfreier Veräußerungserlös</li> <li>◆ Anschluss an mehrere Ombudsstellen</li> <li>◆ beteiligungsbezogenes Glossar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ partielle Blind-Pool-Risiken</li> <li>◆ Konzeption Cashflow-mäßig kurzfristig mit geplantem Ausschüttungsverlauf nicht plausibel</li> <li>◆ konzerninterne Interessenskonflikte</li> <li>◆ personelle Konzernverflechtungen</li> <li>◆ portfoliobedingt erhöhter Verwaltungsaufwand</li> <li>◆ fehlende Angaben oder konkrete Initialparameter zur Fremdfinanzierung</li> <li>◆ fehlende initiale Grobkalkulation zu den Anschaffungsnebenkosten</li> <li>◆ geringe bis gar keine laufende Fremdkapitaltilgung der bisher abgeschlossenen Finanzierungen</li> <li>◆ beschränkte Wertschöpfungspotenziale</li> <li>◆ keine Enthaltung des Treuhänders bei fehlender Treugeberweisung</li> <li>◆ einige Immobilienstandorte mit unsicheren Zukunftsaussichten</li> <li>◆ hohe laufende Kosten in der Liquidationsphase</li> <li>◆ aktuelle steuerrechtliche Unwägbarkeiten</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Aufwertung der Mikrolagen</li> <li>◆ standortspezifische Wertsteigerungen</li> <li>◆ Erlössteigerungen durch stärkere Vermietungsleistungen</li> <li>◆ Erlössteigerungen durch geringere Instandhaltungs-, Sanierungs-, und Objektbewirtschaftungskosten</li> <li>◆ Mehrerlöschancen bei Verkauf</li> <li>◆ vorteilhafte wohnwirtschaftliche Gesetzgebung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Verschlechterung der Mikro- und Makrolage</li> <li>◆ politische Immobilienmarktinterventionen und weitere wohnwirtschaftliche Auflagen</li> <li>◆ ungünstige Immobilienmarktentwicklung</li> <li>◆ Umkehrung des Urbanisierungstrends</li> <li>◆ Anschlussfinanzierungsrisiken</li> <li>◆ Mieterbonitätsverschlechterungen</li> <li>◆ Leerstandsrisiken und -kosten</li> <li>◆ Änderung des Steuerregimes und steuerliche Zusatzbelastungen</li> </ul>

## LSI Analyseprozess

LSI Sachwertanalyse	
LSI-Vor-Ortbegehung	ja, teilweise
LSI-Bildmaterial	nein
LSI-Managementgespräche	ja
LSI-Leistungsbilanzanalyse	ja
LSI-Prüfprozess (2+1+1)	ja

## LSI Fazit

Das vorliegende Beteiligungsangebot der ZBI Gruppe ist eine weitere gelungene Umsetzung der seit über zwei Jahrzehnten konsequent verfolgten Wertschöpfungsstrategie mittels deutscher Wohnimmobilien. Durch ein äußerst erfahrenes und schlagkräftiges Akquisitionsteams, eine hohen Entscheidungs- und Transaktionsgeschwindigkeit sowie der von Marktteilnehmern attestierten Zuverlässigkeit der ZBI Gruppe, konnte bereits ein überzeugendes Immobilienportfolio an unterschiedlichen Standorten im gesamten Bundesgebiet zusammengestellt werden. Nahezu sämtliche Objekte wurden dabei unter ihrem fairen, nachhaltig erzielbaren Verkehrswert erworben und weisen zudem ein moderates Mietniveau je Objekt auf. Bei allen Liegenschaften ergibt sich bei aktiver Bewirtschaftung die Möglichkeit, weitere Potenziale zu heben und die Marktwerte zu steigern. Die Immobilien befinden sich zum Teil an sehr begehrten, nachfragestarken Standorten und weisen zudem allesamt eine gute bis sehr gute Lage auf. Die Attraktivität des gut gepflegten Immobilienportefeuilles lässt sich auch nachvollziehbar an dem Vermietungsstand ablesen, der sich nahe an der Vollvermietung bewegt. Durch die firmeninterne Abdeckung der Immobilienwertschöpfungskette und die bundesweiten Niederlassungen einschließlich eigener Hausverwaltung wird es der ZBI Gruppe möglich sein, den auf die Mittelschicht abzielenden Immobilienbestand marktgängig zu halten und bei entsprechender Marktpositionierung und -entwicklung die in Aussicht gestellten Renditeerwartungen zu erzielen. Auf Grund der Konzeptionierung im Jahre 2016 und der noch notwendigen Investitionen zu mittlerweile weiter gestiegenen Kaufpreisen, ist der Fonds liquiditätsmäßig kurzfristig im Hinblick auf die in Aussicht gestellten Ausschüttungen nicht plausibel, gleichwohl sich dieser Umstand mittelfristig auflösen sollte. Langfristig könnte ein gut diversifiziertes und ordentlich bewirtschaftetes Wohnportfolio im Abverkauf zu einem Portfolioaufschlag sowie zur Hebung der bereits jetzt aufgebauten hohen stillen Reserven führen und eine entsprechende Mehrrendite generieren.

## LSI Rating zur ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft: **gut**

LSI Rating als Bewertung für die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des wirtschaftlichen Erfolges

> 95 %: sehr gut	74 % - 70 %: befriedigend +
94 % - 90 %: sehr gut -	69 % - 65 %: befriedigend
89 % - 85 %: gut +	64 % - 60 %: befriedigend -
<b>84 % - 80 %: gut</b>	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 im Sinne des § 34 b WpHG dar und darf auch nicht anderweitig als Ratinggrundlage verwendet werden. Bei der noten-technischen Einkategorisierung handelt es sich lediglich um ein Werturteil von LSI Sachwertanalyse, dass, wie der Rest der Analyse, eine grundgesetzlich geschützte Meinung 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. Auch stellt sie keine Geeignetheitsprüfung dar. 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. Vereinzelt Zitate aus der Analyse sind mit einer Quellenangabe zu versehen. Darüber hinausgehende Nutzungen bedürfen der schriftlichen Genehmigung durch LSI Sachwertanalyse. Sämtliche Rechte bleiben vorbehalten.