

Performance-Bericht 2019

Geschlossene Publikumsfonds



Werbemitteilung

Inhalt

Vorwort	6
1 Die ZBI Gruppe stellt sich vor	8
Die ZBI-Professional-Fonds im Überblick	10
Die Erfolgsgeschichte der ZBI Gruppe	12
Peter Groner und Jörg Kotzenbauer im Gespräch	14
2 Das Management der ZBI Gruppe und dessen Verantwortungsbereiche	16
Spezialist für deutsche Wohnimmobilien	18
Alle Kompetenzen unter einem Dach	20
Finanzen und Controlling	22
Auszahlungen der Fonds im Überblick	24
Einkauf und Finanzierung	26
Vertrieb Fonds und Immobilien	28
Aktuell in Platzierung – ZBI Professional 12	30
Merkmale der ZBI-Fonds – Geschlossene Publikumsfonds der ZBI Gruppe	32
Offene Fonds der ZBI Gruppe – mit unserem Partner Union Investment	33
Kapitalverwaltungsgesellschaft	34
Immobilienmanagement	36
Beispiele für Sanierung und Modernisierung	38
Risikomanagement und Anlegerverwaltung	42
Projektentwicklung	44
3 Leistungsbilanz 2019	46
Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen	47
Aufgelöste Fonds im Überblick	48
Aktive Alternative Investmentfonds in Platzierung	50
Aktive Alternative Investmentfonds in Bewirtschaftung	52
4 Anhang	60
Glossar	61
Risikohinweise	64
Impressum und Abbildungsverzeichnis	67

Neuerwerbungen 2020

Einzelnachweis auf Seite 67





Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,
sehr geehrte Leserinnen und Leser,

nicht erst die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie zeigen auf, dass Kapitalanlagen in deutsche Wohnimmobilien eine im Vergleich solide und zukunftsorientierte Investitionsmöglichkeit darstellen. Wohnraum gilt – insbesondere für breite Schichten der Bevölkerung – als eines der nicht verzichtbaren Güter, wodurch bei stabilen Rahmenbedingungen und einer stetigen Wohnraumnachfrage gute Chancen auf Werterhalt bzw. Wertsteigerung verbunden sind.

Die Angebotsknappheit an deutschem Wohnraum und das niedrige Zinsumfeld wird sich nach Einschätzung der ZBI Gruppe auch im Jahr 2020 bzw. 2021 weiter fortsetzen. Auch künftig ist in deutschen Ballungsräumen inklusive dem Umland und in zahlreichen B- bzw. C-Standorten mit einer hohen Nachfrage zu rechnen, da der vielerorts vorherrschende Wohnraummangel kurz- bis mittelfristig nicht durch Neubauten reduziert werden kann.

Die Fondsgesellschaft der ZBI Gruppe bietet mit ihren verschiedenen Wohnimmobilienfonds attraktive Investments insbesondere für Anleger, die nach einem mittelfristigen Investitionszeitraum mit regelmäßigen jährlichen Auszahlungen suchen.

Mit 23 Jahren Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt gilt die ZBI Gruppe als einer der führenden Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Mit der Fokussierung auf diese Asset-Klasse haben wir seit 2002 gemäß dem Leitsatz, „Spezialisten leisten mehr“ 19 Immobilienfonds mit attraktiven Renditen konzipiert. Über 266.000 Anleger und davon rund 25.000 Anleger im Segment der geschlossenen Publikumsfonds haben uns bereits Ihr Vertrauen geschenkt.

Im Rahmen unserer ZBI-Professional-Linie konnten seit 2002 bereits zwölf Fonds erfolgreich aufgelegt werden. Anleger, die sich an unseren planmäßig aufgelösten geschlossenen Publikumsfonds beteiligt haben, konnten sich nach einer durchschnittlichen Laufzeit

von rund sechs Jahren über eine Rendite (durchschnittlicher Wert gemäß IRR nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen) von 8,23 Prozent freuen.¹

Die wachsende und zukunftsorientierte ZBI Gruppe ist zum Stand September 2020 an 36 Standorten vertreten und beschäftigt deutschlandweit etwa 780 Mitarbeiter, die rund 61.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten verwalten.

Wir freuen uns, Ihnen mit dem vorliegenden Performance-Bericht 2019 insbesondere einen Einblick in unsere geschlossenen Publikumsfonds zu geben. Ebenso möchten wir Ihnen die Leistungsfähigkeit und das langjährige Know-how der gesamten ZBI Gruppe im Bereich der Wohnungswirtschaft näherbringen.

Sichern Sie sich Ihr Stück Zukunft, denn „Geld ist nicht alles im Leben, Immobilien gehören dazu!“, so Peter Groner, Gründer und Aufsichtsrat der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe.

Eine spannende sowie informative Lektüre wünschen Ihnen

Jörg Kotzenbauer	Thomas Wirtz (FRICS)
CEO	Vorstand
ZBI Gruppe	ZBI Gruppe

Erlangen, im Oktober 2020

¹Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 64.

1 Die ZBI Gruppe stellt sich vor

Kennzahlen der Assetklasse deutsche Wohnimmobilien

ZBI Gruppe	Geschlossene Publikumsfonds
23 Jahre Erfahrung mit Wohnimmobilien	18 Jahre Erfahrung im Fondssegment
19 aufgelegte Alternative Investmentfonds	16 geschlossene Publikumsfonds aufgelegt
5,7 Milliarden Euro platziertes Eigenkapital	1,2 Milliarden Euro platziertes Eigenkapital
266.000 Anleger	25.000 Anleger
61.000 Mieteinheiten im Management	10.000 Mieteinheiten im Management
> 200 Investitionsstandorte	8 Fonds in Bewirtschaftung
36 Standorte	8 Fonds erfolgreich aufgelöst
> 780 Mitarbeiter	8,23 Prozent durchschnittliche Rendite (IRR) ¹

An 36 Standorten in Deutschland, in Luxemburg und in Wien vertreten



Angaben: Stand 30. Juni 2020; Standorte und Wohnimmobilien Stand 1. September 2020.
 Bestands- und Verwaltungseinheiten beziehen sich auf die durch die ZBI Gruppe verwalteten und beurkundeten Wohn- und – in geringem Umfang – Gewerbeeinheiten. Bei wenigen Einheiten ist der Nutzen-/Lastenwechsel noch nicht erfolgt. Die Summe beinhaltet auch noch nicht fertiggestellte Projektentwicklungseinheiten.
¹ Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 11, Anmerkung 13. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 64.

Die ZBI-Professional-Fonds im Überblick

Leistungsdaten der ZBI-Professional-Linie

Fonds	Zeitraum der Platzierung	Eigenkapital inkl. Agio in Mio. Euro	Laufzeit in Jahren (Durchschnitt) ¹⁴	Ertrag p. a. vor Steuern (Durchschnitt) ¹⁴	Auszahlung p. a.	Status
ZBI Professional 1	2002-2004	28,39	3,87 ¹	15,50 % ¹		verkauft
ZBI Professional 2	2004-2005	35,03	2,48 ¹	14,10 % ¹		verkauft
ZBI Professional 3	2005-2006	64,29	1,48 (50 %) ² 7,49 (50 %) ²	6,91 % ²		verkauft
ZBI Professional 4	2006-2008	198,23	7,22	5,34 % ³		verkauft
ZBI Professional 5	2008-2010	46,41	3,13 ⁴	7,50 % ⁴ 8,99 % ⁴		verkauft
ZBI Professional 6	2010-2011	58,01	6,65 ⁵	12,09 % ⁵		verkauft
ZBI Professional 7	2011-2013	85,26	6,76 ⁶	9,11 % ⁶		verkauft
ZBI Professional 8	2013-2014	95,33			5,00 % ⁷	Investition/Bewirtschaftung
ZBI Professional 9	2014-2016	112,31			4,00 % ⁸	Investition/Bewirtschaftung
ZBI Professional 10	2016-2017	163,37			4,00 % ⁹	Investition/Bewirtschaftung
ZBI Professional 11	2017-2019	181,88			3,50 % ¹⁰	Investition/Bewirtschaftung
ZBI Professional 12	2019-2020	143,69 ¹¹			3,00 % ¹²	Investition/Platzierung
Nachfolgefonds	ab 2021					in Planung

Die durchschnittliche Gesamtrendite nach IRR¹³ beläuft sich für die bereits verkauften Fonds auf 8,23 % p. a.

Hinweis: Aus der Entwicklung der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden. Der bei den Fonds ZBI Professional 1 bis 7 dargestellte Durchschnittsertrag kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden. Die Angaben zu den Fonds ZBI Professional 8 bis 12 enthalten in den Auszahlungen prognostizierte Werte. Bitte beachten Sie die Darstellung der Risiken ab Seite 64.

Erläuterungen

- Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei eine Vollbeendigung des Fonds zum Dezember 2007 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten.
- Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für den Anleger Typ A und Typ B auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei eine Beendigung des Fonds zu 50 % zum Dezember 2007 (Rückzahlung von 50 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum Dezember 2013 (Rückzahlung der weiteren 50 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Für die kumulierte Darstellung erfolgte eine Gewichtung der durchschnittlichen Haltedauer beider Anlegertypen anhand der unterschiedlichen Kommanditkapitalanteilsquoten.
- Für die Berechnung des Durchschnittsertrages p. a. wurde die Beendigung des Fonds zu 35 % zum Dezember 2014 (Rückzahlung von 35 % des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 65 % des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Die Berechnung basiert auf Kommanditkapital ohne Agio.
- Der Durchschnittsertrag p. a. wurde jeweils für die Anleger Typ „Klassisch“ und Typ „Optimal“ berechnet. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß dem Gesellschaftsvertrag § 15 Abs. 4 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt, die Vollbeendigung des Fonds wurde zum 31. Dezember 2012 (Rückzahlung eingesetztes Kapital) unterstellt. Auf Basis des Kommanditkapitals und Agio ergibt sich ein Durchschnittsertrag von 7,50 % p. a. (Typ „Klassisch“) und 8,99 % p. a. (Typ „Optimal“).
- Der Durchschnittsertrag p. a. wurde auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei die Vollbeendigung zum 23.01.2018 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß des Gesellschaftsvertrags § 15 Abs. 4 der zweite auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt. Neben der Kapitalrückzahlung und den laufenden Entnahmen während der Fondslaufzeit haben die Anleger in den Jahren 2018 und 2019 42,1 % ihrer Zeichnungssumme aus dem Verkaufsgewinn erhalten. Die Aufstellung der Schlussbilanz erfolgte zum 31.12.2019. Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag p. a. handelt es sich um einen **Planwert**. Die letzte Restgewinnauszahlung wird nach Feststellung des Jahresabschlusses 2019 erfolgen.
- Der Durchschnittsertrag p. a. wurde auf Basis des Kommanditkapitals ohne Agio berechnet, wobei die Vollbeendigung zum 15.01.2020 (Rückzahlung des eingesetzten Kapitals) unterstellt wurde. Als Beginn der Verzinsung wurde gemäß des Gesellschaftsvertrags § 15 Abs. 3 der vierte auf die Einzahlung folgende Monatserste zugrunde gelegt. Neben der Kapitalrückzahlung und den laufenden Entnahmen während der Fondslaufzeit haben die Anleger im Jahr 2020 bereits 21 % ihrer Zeichnungssumme aus dem Verkaufsgewinn erhalten. Weitere Gewinnauszahlungen stehen unter anderem in Abhängigkeit vom Ergebnis der Betriebsprüfung, mit welchem nicht vor dem Jahr 2021 zu rechnen ist. Bei dem angegebenen Durchschnittsertrag p. a. handelt es sich um einen **Planwert**, da sich der Fonds derzeit in Abwicklung befindet.
- Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2013 bis heute 4 % p. a., ab 2020 5 %. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2015 3 % p. a., 2016 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2016 3 % p. a., 2017 bis heute 4 % p. a. (Basis Kommanditkapital und Agio).
- Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2017 3 % p. a., ab 2020 3,5 % (Basis Kommanditkapital und Agio).
- Stand per 30.09.2020. Die Zeichnungsfrist wird zum 31.12.2020 beendet.
- Der Fonds leistet seit Fondsbeginn prognosegemäße Auszahlungen an die Anleger wie folgt: 2019 3 % p. a. bis heute (Basis Kommanditkapital und Agio).
- Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.
- Angaben des jährlichen Durchschnittsertrages beziehen sich jeweils auf einen Musteranleger mit einer im Fondsdurchschnitt ermittelten Kapitalbindungsdauer.

Stand: 31.12.2019

Die Erfolgsgeschichte der ZBI Gruppe

1997

Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH durch Peter Groner

1999

Gründung der ZBI Zentral Boden Immobilien AG

1999-2002

Bauträgergeschäft, Sanierung/Modernisierung, Ankauf von Immobilien für den Eigenbestand

2002-2007

Auflage der ersten geschlossenen Immobilienfonds ZBI Professional 1, 2, 3 und 4

2007-2008

Fondsauflösung ZBI Professional 1 und 2

2009-2011

Fondsauflegung ZBI Professional 5, 6 und 7

2012

Begleitung zweier institutioneller Fonds
Gründung der ZBI Fondsmanagement GmbH
Fondsauflösung ZBI Professional 5

2013

Fondsauflösung ZBI Professional 3
Fondsauflegung ZBI Professional 8

2014-2016

Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)
BaFin-Zulassung für geschlossene und offene Alternative Investmentfonds (AIF) sowie offene EU-AIF
Fondsauflösung ZBI Professional 4
Fondsauflegung ZBI Professional 9 und 10, des ZBI Regiofonds Wohnen und des offenen Spezialfonds ZBI Wohnen Plus 1

2017

Begründung einer strategischen Partnerschaft mit Union Investment
Fondsauflegung des ersten offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI, des ZBI Professional 11 und des ZBI WohnWert
Fondsauflösung ZBI Professional 6

2018

Fondsauflegung ZBI Union Wohnen Plus

2019

Fondsauflegung ZBI Professional 12
Fondsauflösung ZBI Professional 7

2020

Projektentwicklung: erste Investitionstätigkeit außerhalb Deutschlands (Österreich)

2021

Nachfolgefonds in Planung



„Wir sind Treuhänder und gehen sorgsam mit dem Geld unserer Anleger um.“

Peter Groner und Jörg Kotzenbauer im Gespräch



Peter Groner (rechts), Gründer der ZBI und Aufsichtsrat der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Jörg Kotzenbauer (links), Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG und Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Partnerschafts-Holding GmbH

Welche Auswirkungen hat das Ausnahmejahr 2020 auf die ZBI Gruppe?

Jörg Kotzenbauer Wir haben ja ganz klar die Wohnimmobilie im Fokus. Gibt es in unseren Wohnhäusern auch Gewerbe, ist der Supermarkt nicht beeinträchtigt. Die Kneipe und der kleine Laden um die Ecke hingegen können von den Auswirkungen der Pandemie betroffen sein. Bei unseren Wohnungen haben wir kaum Mietminderungen. Und es bewahrheitet sich eine Grundthese der ZBI und Peter Groners: Die Assetklasse Wohnimmobilie ist viel robuster als nahezu alle anderen Anlageklassen, seien es Gewerbe, Aktien oder Renten.

Wie ist die ZBI Gruppe unter den gegenwärtigen Bedingungen aufgestellt?

Peter Groner Gut. Denn wir haben ein erprobtes Investitionsmodell: Unsere Wohnimmobilienfonds sind breit gestreut, abgesichert und ohne Klumpenrisiko. Wir haben in den Jahren 2001/2002 unseren ersten Fonds konzipiert und sehr große Erfahrung auf diesem

Gebiet. Der Nachfragedruck wird noch weiter zunehmen, weil zu wenig gebaut und zu viel reguliert wird und weil die Baukosten zu hoch sind. Anleger suchen dringend nach attraktiven Anlagemöglichkeiten – und die Zinsen bleiben niedrig, auch die nächsten zehn Jahre, da lege ich mich fest.

Welche Arten von Fonds vertreiben Sie gemeinsam mit Ihrem Partner Union Investment?

Jörg Kotzenbauer Wir haben einen offenen Immobilienfonds für Privatkunden und einen Immobilien-Spezialfonds für institutionelle Anleger. Darüber hinaus gibt es mittlerweile den 12. Professional Fonds für Privatanleger.

Was zeichnet einen Publikumsfonds wie den ZBI Professional 12 aus?

Peter Groner So ein Fonds ist eine wertstabile, interessante Anlageklasse. Es ist auch eine unternehmerische Beteiligung und ich muss als Anleger genau prüfen, wem ich mein Geld anvertraue und welche Risiken ein Produkt hat. Denn eine Beteiligung ist nur so gut wie derjenige, der das Investment auflegt. Und wie der Fonds arbeitet, ist einfach erklärt: Wir kaufen Wohnimmobilienportfolios am Markt, bewirtschaften diese selbst und entwickeln sie behutsam weiter. Nach einer Laufzeit von etwa sechs bis neun Jahren wird der Fonds mit prognosegemäß guten Ergebnissen für die Anleger und für uns wieder verkauft.

Jörg Kotzenbauer Beim Einkauf der Immobilien und bei deren Bewirtschaftung denken wir den jeweiligen Fonds vom Ende her. Das heißt, wie und in welchem Umfeld kann ich das Portfolio des Fonds am Ende gewinnbringend für die Anleger und die ZBI Gruppe veräußern. Dieser Ausgangspunkt bestimmt unser Handeln.

Sind Sie beide an Ihren Fonds beteiligt?

Peter Groner Ja, natürlich.

Jörg Kotzenbauer Ja, ich auch.

Wo geht die Entwicklung der Renditen hin?

Jörg Kotzenbauer Die Erträge sind tendenziell eher rückläufig. Das ist so. Dem können auch wir uns nicht entziehen. Da ist es nur gesund, in unseren Planungen eine gewisse Demut an den Tag zu legen. Positiv und andersherum formuliert: Im Vergleich zu allen anderen Assetklassen gibt es unter Berücksichtigung der Risikoaspekte keine andere, die so solide Renditen für die Anleger erzielt wie die Wohnimmobilie.

Peter Groner Da gebe ich Jörg Kotzenbauer völlig Recht. Zu berücksichtigen ist hier, dass die Einkaufspreise weiter steigen werden, ebenso die Faktoren zu denen wir einkaufen. Die Kaufpreise für Wohnungen steigen, die Mieten stagnieren. Das heißt, die Rendite wird etwas geringer. Hatten wir in den Anfangsmonaten der Pandemie geglaubt, es gäbe eine gewisse Atempause bei den Preissteigerungen, so hat sich das nicht bewahrheitet. Aufgrund der Attraktivität der Wohnimmobilie ist sie für Investoren noch interessanter geworden. Und daher ist der Preisanstieg auch im Jahr 2020 bis auf wenige regionale Märkte nahezu unverändert weitergegangen.

Wer kauft und wer verkauft aktuell Wohnimmobilien?

Peter Groner Inländische und ausländische Fonds, die sich so wie wir feste Laufzeiten gegeben haben. Privatverkäufer in der Größenordnung eine bis fünf Millionen Euro gibt es aktuell kaum, außer Erbschaftsaufösungen. Denn, was soll der Privatveräußerer mit seinem Geld anschließend anfangen? Auf der Bank zahlt er im schlechtesten Fall Gebühren für sein Geld.

Wie gelingt der Einkauf neuer Immobilienportfolios durch die ZBI Gruppe, nun wo sich noch mehr Käufer denn je zuvor am Markt tummeln?

Jörg Kotzenbauer Wir sind am Einkaufs- und Verkaufsmarkt nicht nur einmal, sondern seit vielen Jahren wiederholt tätig und haben uns eine gewisse Reputation erworben. Wir sind zuverlässig und arbeiten in einem eingespielten Netzwerk.

Peter Groner Auch wenn die Prüfung unserer Portfolios im heutigen Umfeld deutlich länger als früher dauert, ich sage mal so an die drei bis vier Monate, müssen wir das sorgfältig machen. Unser Einkaufsteam hat eine große Expertise. Wir haben in den vergangenen 18 Jahren etwa 80.000 Wohneinheiten gehandelt: Gekauft, verwaltet, vermietet, saniert, verkauft. Diese profunden Erfahrungen haben nur wenige Mitanbieter am Markt.

Jörg Kotzenbauer So ist es. Die ZBI Gruppe hat in den vergangenen Jahrzehnten immer wieder ihr Gespür für gute Gelegenheiten bewiesen und ihr umfassendes Wissen zur Wohnimmobilie unter Beweis gestellt.

Warum haben sich mehr als 25.000 Anleger bereits für eine Beteiligung an einem Ihrer geschlossenen Publikumsfonds beteiligt?

Jörg Kotzenbauer Die ZBI Gruppe hat sich über die Jahre das Vertrauen ihrer Anleger erarbeitet. Indem sie die richtigen Entscheidungen trifft und einen guten Umgang mit ihren Anlegern pflegt. In

die Zukunft gedacht geben uns die Anleger einen Vertrauensvorschuss. Den gilt es nicht zu enttäuschen. Wir sind Treuhänder unserer Anleger.

Peter Groner In der Vergangenheit war die ZBI durch mich als natürliche Person inhabergeführt. Durch die Partnerschaft mit Union Investment ist ein erfolgreicher Konzern an Bord gekommen. Das sehe ich als großen Vorteil, denn damit haben eine Finanzstabilität und ein neues Denken der Risikobetrachtung Einzug gehalten. Was gerade in diesen Zeiten von großer Bedeutung ist.

Was kann die Politik gegen die Wohnungsnot in Deutschland tun?

Peter Groner Bauen lassen. Vorschriften entschlacken. Schnellere Entscheidungen fällen. Bezahlbare Grundstücke ausweisen. Investoren als Partner und nicht als Feind betrachten. Weil Maßnahmen wie der Mietendeckel in Berlin die Neubautätigkeit einschränken, steigt der Wert unserer Bestandswohnimmobilien weiter. Das freut mich als Investor. Genau so würde es mich freuen, wenn Menschen bezahlbaren Wohnraum für sich und ihre Familien fänden.

Jörg Kotzenbauer Zumal Forderungen nach Home-Office, nachhaltigem Bauen oder CO₂-Reduktion durch den externen Corona-Schock noch viel schneller in unsere Leben drängen als zuvor.

Wie sehen Sie beide die Zukunft aus heutiger Sicht?

Jörg Kotzenbauer Meiner Meinung nach sind wir an einem Punkt angelangt, an dem es ohne den Willen zur Veränderung nicht mehr geht. Wir werden dazu gezwungen. Sei es durch Pandemien, den Klimawandel, technologische oder soziale Umwälzungen. Und die Ausgangsbasis war selten so gut. Ich bin ein positiv denkender Mensch und möchte auch künftig das Beste für unsere Kunden und die ZBI Gruppe.

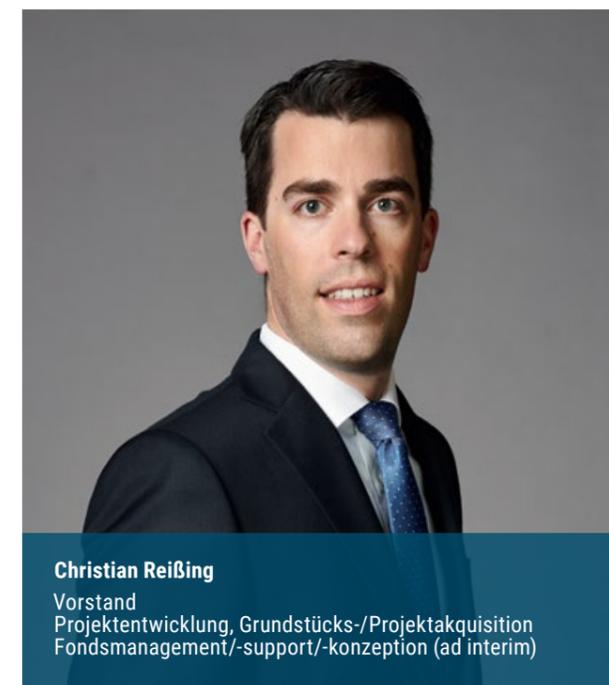
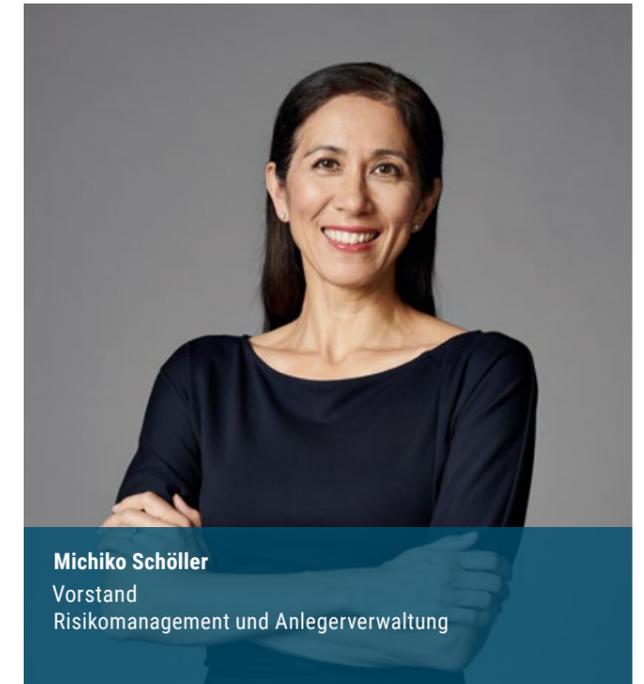
Peter Groner Ich habe das Gefühl, Europa rückt zumindest ein bisschen zusammen. Und wenn man sich auf der Welt umschaute und ihre Probleme sieht, geht's uns hier in Deutschland doch gut.

Was ist Ihrer beider Wunsch für die Zukunft?

Peter Groner Ich würde mir wünschen, dass die ZBI in ihrer ursprünglichen Form weiter besteht, so wie sie sich die vergangenen 18 Jahre im Fondsgeschäft entwickelt hat.

Jörg Kotzenbauer Diesen Wunsch teile ich und setze mich mit Leidenschaft dafür ein.

2 Das Management der ZBI Gruppe und dessen Verantwortungsbereiche



Spezialist für deutsche Wohnimmobilien



»Wer seinen Kunden einen Mehrwert bieten will, der muss am Puls der Zeit bleiben!«

Jörg Kotzenbauer, CEO
Fonds, Unternehmensentwicklung und Personal

Der Fokus der Investmentstrategie der ZBI Gruppe liegt immer schon ausschließlich auf der deutschen Wohnimmobilie, die aus unserer Sicht eine nachhaltige sowie ausgewogene Assetklasse für den Anleger mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis darstellt.

Auch in schwierigeren Wirtschaftsphasen, wie beispielsweise in Zeiten von Covid-19 erweist sich die Assetklasse, im Vergleich zu börsennotierten Investmentmöglichkeiten, bisher als sehr wertstabil. Bei allen durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI verwalteten Immobilienfonds liegen im geringen Umfang Anfragen zu Mietstundungen vor, die sich schwerpunktmäßig im Bereich der Gewerbemieten bewegen. Die Entwicklung der Mietrückstände zeigt zum Sommer 2020 keine Auffälligkeiten.

In den letzten 23 Jahren hat die ZBI Gruppe eine hervorragende Kompetenz in der Konzeption von Wohnimmobilienfonds für unterschiedliche Investorengattungen sowie im Management von Wohnimmobilien erworben, die durch eine positive, überzeugende Leistungsbilanz bestätigt wird.

Seit dem Gründungsjahr 1997 bilden deutsche Wohnimmobilien in Form von Bestandswohnungen an nachhaltigen Standorten mit erschwinglichen Mieten den Fokus der verschiedenen Fondsprodukte der ZBI Gruppe. Alle Prozesse des Immobilienmanagements, beginnend beim Ankauf über die Bewirtschaftung und Wertsteigerung der Wohnhäuser bis hin zum Verkauf, werden durch unsere erfahrenen Mitarbeiter umgesetzt. Ein Vorteil, der auf der Hand liegt: Kurze Wege und direkte Abstimmung in der Planung bringen ein effizientes Umsetzen von wertsteigernden Maßnahmen mit sich.

Seit der Auflage ihres ersten Immobilienfonds für private Investoren im Jahr 2002 hat die ZBI Gruppe insgesamt 16 geschlossene Publikumsfonds aufgelegt – davon zwölf aus der erfolgreichen Produktlinie ZBI Professional. In diesem Zeitraum wurden planmäßig sieben Fonds aufgelöst. Der Fonds ZBI Professional 7 befindet sich derzeit noch in der Auflösungsphase.

Ergänzend zu den geschlossenen Immobilienfonds für private Investoren hat die ZBI auch den institutionellen Markt erschlossen. So agierte sie seit dem Jahr 2011 zunächst als Partner für zwei institutionelle Immobilieninvestments mit dem Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien. 2016 wurde der erste eigene offene Immobilien-Spezialfonds am Markt angeboten, der bereits Mitte 2017 erfolgreich platziert werden konnte.

Unilmmo: Wohnen ZBI – von Beginn an der größte auf Wohnimmobilien spezialisierte offene Immobilienfonds für den Privatanleger in Deutschland.

Im März 2017 hat Union Investment 49,9 Prozent der Anteile an der neu gegründeten Management-Holding der ZBI Gruppe erworben. Hier wurde das operative Geschäft einschließlich der ZBI Fondsmanagement AG als eigener Kapitalverwaltungsgesellschaft gebündelt.

Im Zuge der Zusammenarbeit mit der ZBI Gruppe plant Union Investment, das bestehende Angebot an offenen Immobilienfonds durch die Assetklasse Wohnimmobilien zu erweitern. Der heute größte offene Publikumsfonds im Bereich der deutschen Wohnimmobilie Unilmmo: Wohnen ZBI wurde im Juli 2017 als erster gemeinsamer Fonds von Union Investment und der ZBI Gruppe aufgelegt.

Im April 2018 folgte die Platzierung des gemeinsam konzipierten offenen Spezialfonds, ZBI Union Wohnen Plus. Für diese institutionelle Anlagemöglichkeit startet eine letzte Closing-Phase spätestens 2021.

Veränderung an der ZBI-Spitze: Firmengründer Peter Groner bleibt dem Unternehmen als Aufsichtsrat erhalten.

Seit September 2019 ist Jörg Kotzenbauer Vorsitzender der Geschäftsführung der ZBI Gruppe. Zuletzt war er für die Konzernentwicklung von Union Investment verantwortlich. Er initiierte und begleitete die Partnerschaft von Union Investment mit der ZBI Gruppe und war von 2017 bis 2019 im Aufsichtsrat der Management Holding der ZBI. Jörg Kotzenbauer übernimmt die Leitung des operativen Geschäftes von Firmengründer Peter Groner, der als Aufsichtsrat der Management Holding weiterhin im Unternehmen tätig sein wird. Bis Ende 2020 soll der Anteil von Union Investment an der ZBI Gruppe erhöht werden. Bereits im September 2020 einigten sich die Gesellschafter auf wichtige Schritte für die zukünftige Entwicklung des Unternehmens.



Eckdaten des Unilmmo: Wohnen ZBI (Stand Juni 2020)

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Fondsvolumen	3.884 Mio. Euro
Ertragsverwendung	i. d. R. Mitte Dezember ausschüttend

Alle Kompetenzen unter einem Dach



¹ Vorbehaltlich kartellrechtlicher Zustimmung nach erfolgtem Signing.

„Im Wirtschaftszyklus der Immobilie haben wir als Allrounder die volle Kompetenz und bieten unseren Kunden somit das optimale Wertsteigerungspotenzial.“

Jörg Kotzenbauer, CEO



Innerhalb der ZBI Gruppe steht die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) im Zentrum sämtlicher Aktivitäten. Sie steuert und kontrolliert das Zusammenspiel aller Kompetenzfelder sowohl für die offenen wie die geschlossenen Publikums- und Spezialfonds. So bietet die ZBI Gruppe den vollständigen Wertsteigerungszklus für Wohnimmobilien.

Finanzen und Controlling



»Die positiven Ergebnisse unseres Handelns konnten wir mit dem erfolgreichen Verkauf des ZBI Professional 7 erneut unter Beweis stellen.«

Dr. Bernd Ital
Vorstand
Finanzen, Informationstechnologie und Recht

Ein effektives Management innerhalb der ZBI Gruppe erhöht die Rentabilität für die Anleger.

Die ZBI legt ihre Publikumsfonds auf, um sie nach erfolgreicher Bewirtschaftung und Weiterentwicklung für die Anleger mit Gewinnen zu veräußern. Sie arbeitet dank ihrer straffen Organisationsstruktur und ihrer kurzen Entscheidungswege sehr effektiv.

Die ersten fünf Fonds der ZBI-Professional-Linie sowie der Fonds Hannover Grund wurden bereits erfolgreich verkauft. Die Auflösung des ZBI Professional 6 soll bis Ende 2020 nach Feststellung des Jahresabschlusses 2019 abgeschlossen werden. Der letzte Gewinnanteil wird in diesem Rahmen ausbezahlt. Inklusiv dieser geplanten Schlusszahlung ergibt sich insgesamt ein Durchschnittsertrag in Höhe von über zwölf Prozent p. a. in Bezug auf die Kommanditeinlage.

Alle prospektierten jährlichen Ausschüttungen kamen während der Fondslaufzeit fristgerecht zur Auszahlung.

Je nach Fonds werden, sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nichts anderes beschließt, zwei bzw. drei Auszahlungen pro Jahr während der Bewirtschaftungsphase vorgenommen. Die Auszahlungen sind anteilig im Verhältnis des eingezahlten Kapitals eines jeden Anlegers (grundsätzlich inkl. Ausgabeaufschlag) vorzunehmen. Über die Auszahlungshöhe entscheidet die KVG je nach wirtschaftlicher Situation des Fonds – ganz im Sinne der Anleger.

Die Auszahlungen erfolgen direkt auf das bei Fondsbeitritt angegebene Konto des Anlegers. Auf den Seiten 24/25 werden die SOLL- und IST-Auszahlungen der einzelnen geschlossenen ZBI-Fonds in einer Übersicht dargestellt.

Die Erfolgsgeschichte der ZBI-Professional-Linie wird weiter fortgesetzt: Knapp 9,11 Prozent¹ jährlichen Durchschnittsertrag auf das Kommanditkapital (ohne Agio) beim ZBI Professional 7.

Das Management der ZBI Gruppe hat das Portfolio des ZBI Professional 7 während der Fondslaufzeit deutlich aufgewertet. So wurden durch zielgerichtete Maßnahmen Wohnungen modernisiert, Leerstände reduziert und Mieten auf ein marktgerechtes Niveau entwickelt.

Zum 31. Dezember 2019 wurde das Portfolio des ZBI Professional 7 plangemäß nach einer Laufzeit von weniger als sieben Jahren veräußert. Das Portfolio wurde im Rahmen eines Asset-Deals zum Jahreswechsel 2019/2020 an eine internationale Fondsgesellschaft verkauft.

Die Rückzahlung des eingesetzten Kapitals sowie des Agios und zwei Gewinnauszahlungen erfolgten im ersten Quartal 2020.

Weitere Gewinnauszahlungen stehen unter anderem in Abhängigkeit vom Ergebnis der Betriebsprüfung, mit welchem nicht vor dem Jahr 2021 zu rechnen ist.

Der ZBI Professional 7 verfügte über ein Eigenkapital von etwa 85,3 Millionen Euro (inkl. Agio). Das Portfolio umfasste insgesamt 2.854 Wohn- und 141 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von fast 209.512 Quadratmetern. Die Objekte des Fonds verteilten sich auf Basis der Einheiten mit etwa 17 Prozent auf die Standorte Berlin/Brandenburg, zu 52 Prozent auf die alten und zu etwa 31 Prozent auf die neuen Bundesländer. Mit dem Verkauf des ZBI Professional 7 hat die ZBI Gruppe bereits acht Immobilienfonds für private Investoren erfolgreich veräußert.



Eckdaten des ZBI Professional 7 (Stand Dezember 2019)

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Fondsvolumen	252,2 Mio. Euro
Eigenkapital inklusive Agio	85,3 Mio. Euro
Zeichnungen	1.952
Auszahlung 2019	5,1 Mio. Euro
Kumulierte Auszahlungen	29,6 Mio. Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.

Auszahlungen des ZBI Professional 7¹

	SOLL IST	SOLL IST	
2011	4,00 % 4,00 %	2016	5,00 % 5,00 %
2012	4,00 % 4,00 %	2017	5,00 % 5,00 %
2013	4,00 % 4,00 %	2018	6,00 % 6,00 %
2014	5,00 % 5,00 %	2019	6,00 % 6,00 %
2015	5,00 % 5,00 %		

¹ Bei der ZBI-Professional-Linie sind das Kommanditkapital und das Agio die Bemessungsgrundlage für die Auszahlungen.

¹ Planwert in Abhängigkeit vom Ergebnis der Betriebsprüfung.

Auszahlungen der Fonds im Überblick¹

Für alle Fonds wurden die prognostizierten Auszahlungen (SOLL) pünktlich geleistet.

	ZBI PROFESSIONAL 8		ZBI PROFESSIONAL 9		ZBI REGIOFONDS WOHNEN		ZBI PROFESSIONAL 10		ZBI PROFESSIONAL 11		ZBI WOHNWERT		ZBI PROFESSIONAL 12	
	SOLL	IST												
2013	4,00 %	4,00 %												
2014	4,00 %	4,00 %												
2015	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %			
2016	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %			
2017	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %			
2018	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %			
2019	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,00 %	4,25 %	4,25 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %	3,00 %			
2020	5,00 %	5,00 %	4,00 %	4,00 %	4,50 %	4,50 %	4,00 %	4,00 %	3,50 %	3,50 %	4,00 %	4,00 %	3,00 %	3,00 %
2021	5,00 %	-	4,00 %	-	4,50 %	-	4,00 %	-	4,00 %	-	4,00 %	-	3,50 %	-
2022			5,00 %	-	4,75 %	-	5,00 %	-	4,25 %	-	4,50 %	-	4,00 %	-
2023					4,75 %	-	5,00 %	-	4,25 %	-	4,50 %	-	4,25 %	-
2024					5,00 %	-	5,00 %	-	4,50 %	-	5,00 %	-	4,25 %	-
2025					6,00 %	-			4,50 %	-			4,25 %	-
2026					6,00 %	-			5,00 %	-			4,50 %	-
2027													5,00 %	-
2028													5,00 %	-
bis 2035													5,00 %	ab 2027

¹ Die Ist-Angaben verstehen sich inklusive des noch offenen Auszahlungstermins im November 2020 (Prognose). Bei der ZBI-Professional-Linie sind das Kommanditkapital und das Agio die Bemessungsgrundlage, beim ZBI Regiofonds Wohnen und beim ZBI WohnWert ist es das Kommanditkapital.

² ZBI Vorsorge-Plan: Dieser Fonds ist ein Ansparplan. Nach Ablauf der Anspar- und Ruhephase sollen den Gesellschaftern konzeptgemäß jährlich 5,00 Prozent des Kommanditkapitals und des Ausgabeaufschlages ausbezahlt werden.

Einkauf und Finanzierung



Matthias Ungethüm, Mark Münzing, Sebastian Bader
Vorstände Einkauf und Finanzierung

»Der Einkauf ist der Initialpunkt für attraktive Investments.«

Mark Münzing
Vorstand
Einkauf und Finanzierung

Die Wertschöpfungskette der ZBI Gruppe beginnt mit dem Einkauf der Immobilien. Im ZBI Einkauf arbeiten 18 Mitarbeiter unter der Leitung von Mark Münzing (Einkaufsvorstand Holding), Sebastian Bader und Matthias Ungethüm (Bereichsvorstände Einkauf).

Basierend auf den im Prospekt festgelegten Vorgaben des jeweiligen Fonds hat das Einkaufsteam die Aufgabe, geeignete Immobilien an bevorzugten Standorten in Deutschland zu identifizieren. Immobilien sind grundsätzlich dann für einen Ankauf geeignet, wenn Makro- und Mikrolage stimmen, der technische Zustand vernünftig ist und wenn sie ein Mietsteigerungspotenzial aufweisen. Der Investitionsschwerpunkt der ZBI Gruppe liegt hierbei auf Metropolregionen sowie auf Standorten mit stabilen und positiven wirtschaftlichen sowie sozio-demografischen Entwicklungen.

Darauf achten professionelle Immobilienkäufer:



Für die Akquise geeigneter Immobilien greift das Einkaufsteam auf ein umfangreiches, über Jahrzehnte hinweg entstandenes Netzwerk aus Wohnungsunternehmen, Maklern, Funktionsträgern sowie Banken und Privatpersonen zurück.

Immobilien bzw. Portfolios, die ein attraktives Investment für den Fonds darstellen, werden vor dem Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen.

Die Ankaufsprüfung setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Diligence sowie – im Falle eines Gesellschaftserwerbes – zusätzlich aus der unternehmens- und steuerrechtlichen Prüfung zusammen. Abgerundet wird dieser Prozess mit einem Wertgutachten eines externen Sachverständigen, das wiederum auf dem technischen Gutachten eines ebenfalls unabhängigen Sachverständigen basiert. Unter Berücksichtigung der umfangreichen Prüfungsergebnisse werden in enger Abstimmung insbesondere mit der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sowie den weiteren Fachabteilungen der ZBI die zukünftige Verwertungsstrategie (Handel oder Bestand) und die Finanzierung der Liegenschaften festgelegt. Vor Durchführung dieser Prüfung wird mit dem Verkäufer der Kaufpreis fixiert. Nach positivem Ankaufsbeschluss der KVG und der Verwahrstelle erfolgt der notarielle Kaufvertragsabschluss. Das Ankaufsteam stellt im anschließenden Prozess den reibungslosen Übergang der Immobilien in die Fondsgesellschaft sicher. Dies beinhaltet neben der Überwachung der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen und Kaufpreiszahlungen auch die Koordination der Verwaltungsübergabe.

Der ZBI Einkauf konnte seit dem Jahr 2009 ein Einkaufsvolumen von knapp sechs Milliarden Euro realisieren. Allein in den Jahren 2019 und 2020 konnten in einem stark umkämpften Marktumfeld 60 Wohnimmobilienankäufe von insgesamt rund 2,8 Milliarden Euro durchgeführt werden.

Der Ankaufsprozess bzw. Investitionsprozess und die Zuteilung der Objekte in die ZBI-Fonds

Angebot von Wohnimmobilien

- Eingang von rund 8.000 Angeboten jährlich (mit einer oder mehreren Immobilien)
- Ablehnung ungeeigneter Angebote

Analyse der Angebote

- Vorselektion
- Regelkonformer Zuordnungsprozess

Investitionsausschuss

- Empfehlung/Absage der Wohnimmobilien zur weiteren technischen und rechtlichen Prüfung

Prüfung

- Detaillierte Prüfung (Due Diligence) der Wohnimmobilien

Entscheidung

- Finale Entscheidung über Ankauf/Absage der Transaktion
- Abwicklung nach Abstimmung mit dem Anlagenausschuss

Transaktionsvolumen 2015 bis 2020¹



¹ in Millionen Euro (reine Kaufpreise)

² Prognose Einkauf 2020

Vertrieb Fonds und Immobilien



»Nur wer die aktuellen Bedürfnisse des Marktes erkennt, kann eine wertoptimierte und nachhaltige Strategie beim Immobilienverkauf erzielen.«

Thomas Wirtz (FRICS)
Vorstand
Vertrieb Fonds und Immobilien

Seit Auflage der ersten ZBI-Fonds bis zum 30. Juni 2020 wurden inklusive des gemeinsam mit Union Investment konzipierten offenen Publikumsfonds rund 5,7 Milliarden Euro an gezeichnetem Kapital im Bereich der privaten und institutionellen Investoren eingeworben.

Der Vertriebsbereich Alternative Investmentfonds (AIF) verantwortet die Steuerung des Einwerbungsprozesses bzw. die direkte Einwerbung der Kundengelder. Dabei bietet die Produktpalette der ZBI sowohl privaten als auch institutionellen Investoren attraktive Anlagemöglichkeiten. Neben den seit vielen Jahren sehr erfolgreich in der Platzierung befindlichen Fonds der ZBI-Professional-Reihe, initiiert die ZBI Gruppe auch für institutionelle Investoren regulierte Spezial-Alternative Investmentfonds (AIF). Der erste Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30. Juni 2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Millionen Euro erfolgreich geschlossen. Sein Nachfolger, der gemeinsam mit Union Investment aufgelegte ZBI Union Wohnen Plus, konnte bereits zwei der insgesamt drei geplanten Closing-Phasen erfolgreich abschließen. Zum Stichtag 30. Juni 2020 hat der Fonds insgesamt 467,5 Millionen Euro eingeworben und damit seinen Vorgänger deutlich übertroffen. Die dritte und letzte Closing-Phase ist spätestens Anfang 2021 geplant. Ziel der ZBI ist die Entwicklung und laufende Verbesserung anlegerfreundlicher und nachhaltig attraktiver Immobilienprodukte. Der Vertrieb des als offenen Publikumsfonds konzipierten Unilmmo: Wohnen ZBI erfolgt exklusiv über unseren Partner Union Investment bzw. dessen angeschlossene genossenschaftliche Bankenvertriebe.

Hohe Quote bei Stammanlegern – viele Kunden beteiligen sich an mehreren ZBI-Professional-Fonds.

Ein beachtlicher Teil der Anleger ist an mehreren ZBI-Fonds beteiligt. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut beispielsweise für eine Investition in einen Fonds aus der Professional-Linie entschieden, und der ZBI erneut ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert. Gemessen am Kommanditkapital der ZBI-Professional-Fonds 6 bis 12 bewegt sich die Quote der Wiederanleger zum Stand 30. Juni 2020 zwischen 46 und 72 Prozent. Auch im Bereich der institutionellen Anleger finden sich bereits Mehrfachzeichner. Wesentlich für diese wiederholte Anlageentscheidung unserer Anleger sind die zuverlässigen Kapitalrückflüsse und der Sachwert deutsche Wohnimmobilie aus dem Hause ZBI.

Marktanalyse

In Zusammenarbeit mit dem Institut NAI apollo valuation & research veröffentlichte die ZBI Gruppe ihren vierten Wohnungsmarktbericht in Folge. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben im Ergebnis auch 2020 für Wohnimmobilieninvestments im Bestand weiterhin attraktiv. Die deutschen Top-Wohnungsmärkte üben eine unverändert hohe Anziehungskraft aus. Auch in den 50 analysierten Wohnungsmärkten ohne Metropolcharakter ist die Einwohnerzahl und damit die Wohnraumnachfrage, bis auf wenige Ausnahmen, weiter angestiegen.

Die im ersten Quartal 2020 veröffentlichte Studie „Der deutsche Wohnimmobilienmarkt“ steht für Sie in digitaler Form (PDF) unter www.zbi.de zum Download bereit. Bitte beachten Sie die Risiken ab Seite 64.

Der Bereich Vertrieb Immobilien ist für den Verkauf von Immobilien aus den unterschiedlichen Investmentgesellschaften der ZBI Gruppe verantwortlich.

Unmittelbar nach dem erfolgreichen Objekteinkauf für einen ZBI-Fonds werden im Rahmen der geplanten Bewirtschaftungsphase und in Abstimmung mit dem Asset-/Fondsmanagement wertoptimierende Maßnahmen wie Sanierungen und Modernisierungen geprüft und unter wirtschaftlichen Prämissen bis zum Zeitpunkt des angestrebten Verkaufs umgesetzt. Auf diese Weise werden auch vorhandene Mietpreispotenziale systematisch gehoben. Um günstige Marktfenster für einen Verkauf der Immobilien nutzen zu können, sondiert das erfahrene ZBI-Team permanent die aktuellen Marktgegebenheiten und entscheidet standort- und objektspezifisch über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung.

Zur weiteren Optimierung des jeweiligen Verkaufsergebnisses erfolgt eine systematische Aufbereitung der Objektdaten, die sich an den Informationsbedürfnissen der infrage kommenden Käuferkreise orientiert. Potenzielle Investoren werden entweder direkt oder über das existierende externe Netzwerk angesprochen. Die langjährige erfolgreiche Transaktionshistorie sowie die rund 40-jährige Erfahrung des Teams der ZBI bilden hierfür ein solides Fundament.



Ein klar definierter und strukturierter Verkaufsprozess bildet die Basis für einen erfolgreichen Verkauf

- Verkaufsbeschluss**
 - Verkaufsbeschluss der KVG
 - Einbindung der ZBI Immobilien AG
- Pre Sale**
 - Zusammenarbeit KVG und ZBI AG
 - Erstellung/Zusammenführung der relevanten Unterlagen
 - Herstellung Verkaufsfähigkeit
 - Suche nach potenziellen Investoren
- Beurkundung**
 - Verhandlung und Beurkundung des Kaufvertrags
 - Terminkoordination und Unterschrift durch die ZBI AG
- Closing**
 - Überwachung der Fälligkeitvoraussetzungen
- After Sale**
 - Nachbetreuung des Kunden

ZBI Professional 12

Der ZBI Professional 12 investiert in verschiedene Metropolregionen und ausgewählte Nebenstandorte des gesamten Bundesgebiets. Durch eine breite regionale Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und damit die Sicherheit und Ertragschancen erhöht werden. Während der Fondslaufzeit werden Bestandsobjekte kontinuierlich bewirtschaftet und modernisiert, um Mietpreispotenziale auszuschöpfen. Weitere Investitionen in Immobilien erfolgen im Rahmen eines fortlaufenden Handels, in dem Fondsobjekte während der Haltezeit des Fonds veräußert werden. Die mit Immobilienhandel und -verkauf bei Fondsauflösung erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis der Fondsgesellschaft bei. Anleger können sich grundsätzlich ab einer Investitionshöhe von 25.000 Euro am ZBI Professional 12 beteiligen.



Aktuelles Gesamtportfolio zum Stand Oktober 2020	
Angekaufte Objekte/Objektpakete	6
Wohneinheiten	435
Gewerbereinheiten	28
Kaufpreis	56.460.000 Euro (1.707 Euro / m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	2.181.315 Euro (66 Euro / m ²)
Vermietungsstand nach Fläche	ø 91 %
Nettokaltmiete p. a.	2.639.813 Euro
Nettokaltmiete p. a. (Ziel)	2.979.046 Euro
Gesamtnutzfläche	33.188 m ²

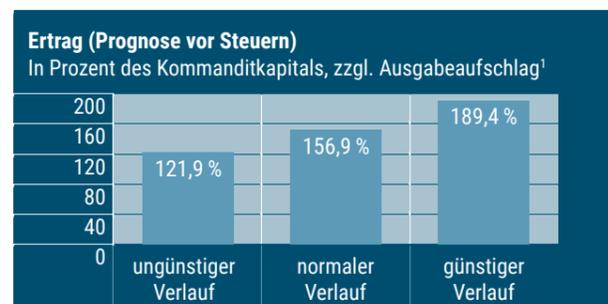
Eckdaten, Stand 30.09.2020

Währung	Euro
Emissionsjahr	2019
Eigenkapital inkl. Agio	143.689.900 Euro
Zeichnungen	3.057
Steuerliche Einkunftsart	Einkünfte aus Gewerbebetrieb

Prognostizierte Auszahlungen¹

bis zum 31.12.2020	3,00 %
2021	3,50 %
2022	4,00 %
2023-2025	4,25 %
2026	4,50 %
ab 2027 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.



Gewinnverteilung/Hurdle Rate²

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (5,0 % p. a. ab 2019 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Fondslaufzeit

Bis zum Ende des sechsten Geschäftsjahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu drei Geschäftsjahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.



¹ Die Prognose ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung. Siehe Erläuterungen der alternativen Szenarien auf Seite 61.

² Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Aktuelle Ankäufe:

Ankauf Portfolio Berlin

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1
Wohneinheiten	28
Gewerbereinheiten	0
Kaufpreis	4.200.000 Euro (2.120 Euro / m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	58.905 Euro (55 Euro / m ²)
Vermietungsstand nach Fläche	ø 100 %
Nettokaltmiete p. a.	172.216 Euro
Nettokaltmiete p. a. (Ziel)	173.881 Euro
Gesamtnutzfläche	1.981 m ²

Ankauf Portfolio Pegnitz

Angekaufte Objekte/Objektpakete	1
Wohneinheiten	78
Gewerbereinheiten	0
Kaufpreis	4.800.000 Euro (1.045 Euro / m ²)
Prognostizierter Erhaltungsaufwand (inkl. Risikorücklage)	304.600 Euro (66 Euro / m ²)
Vermietungsstand nach Fläche	ø 87 %
Nettokaltmiete p. a.	270.723 Euro
Nettokaltmiete p. a. (Ziel)	332.557 Euro
Gesamtnutzfläche	4.593 m ²

Merkmale der ZBI-Fonds

Geschlossene Publikumsfonds der ZBI Gruppe

Werthaltige Anlageklasse Wohnimmobilien

Investitionen in deutsche Wohnimmobilien zählen zu den stabilsten und damit sichersten Investments im Sachwertbereich. Ein umsatzstarker Markt, regelmäßige Cash-Flows aus Mieteinnahmen sowie die Option der Hebung von Wertschöpfungspotenzialen in der Bewirtschaftungsphase bilden ein gutes Fundament für vergleichsweise risikoarme Investments in dieser Anlageklasse.¹

Spezialisierung auf ein Asset

Das Emissionshaus der ZBI Gruppe befasst sich ausschließlich mit der Assetklasse Wohnimmobilien. Durch diese Fokussierung entwickeln sich Kompetenzen und Detailwissen, Netzwerke und Marktkenntnisse. Unsere Anleger profitieren von diesen Faktoren, die wir bei allen unseren Fonds nutzen – für einen zukunftsorientierten Einkauf, eine nachhaltige und werterhöhende Bewirtschaftung sowie den bestmöglichen Verkauf.

Nachhaltig positive Leistungsbilanz

Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds anfangs nur für private und später auch für institutionelle Anleger. Die Leistungsbilanz zeigt ein deutlich positives Bild: Sieben planmäßig aufgelöste Fonds mit attraktiven Gewinnen und zwölf laufende geschlossene sowie offene AIF, die sich derzeit im Management befinden. Der Fonds ZBI Professional 7 befindet sich derzeit noch in der Auflösungsphase.¹

Das „Kunde-zuerst-Prinzip“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft nach dem Verkauf am Erfolg der geschlossenen Publikumsfonds partizipiert, müssen die im Prospekt verbindlich festgelegten Voraussetzungen, insbesondere die geplante Verzinsung des Kapitals vor Steuern, erfüllt sein. Darüber hinausgehende Gewinne der jeweiligen Fondsgesellschaft werden grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt. Dies bedeutet eine hohe Motivation für die Fondsverwalterin zur bestmöglichen Bewirtschaftung des jeweiligen ZBI-Fonds.

Breite Streuung

Die Strategie der ZBI Gruppe, die Sicherheit und Ertrags-Chancen der Fonds zu erhöhen, erfolgt über eine breite regionale Streuung der Investments. Durch den Erwerb einer Vielzahl von Wohneinheiten, verteilt auf nachhaltige Standorte, wird potenziellen Marktschwankungen aktiv begegnet bzw. entgegengewirkt.

Hohe Quote bei Stammanlegern

Viele Anleger sind zu Mehrfachzeichnern geworden und beteiligen sich immer wieder an ZBI-Professional-Fonds. Dadurch erreichen wir eine beachtliche Wiederanlagequote, die gemessen am Kommanditkapital beispielsweise beim ZBI Professional 12 bei rund 72 Prozent liegt (Stand 30. Juni 2020).

¹ Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 64. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf zukünftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden.

Mit unserem Partner Union Investment

Offene Fonds der ZBI Gruppe

Im März 2017 haben Union Investment und die ZBI die Weichen für den Aufbau eines gemeinsamen Angebotes im Bereich Wohnimmobilien für private und institutionelle Anleger gestellt. Als erstes Gemeinschaftsprodukt ging kurz darauf der offene Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI in den Vertrieb.

Unilmmo: Wohnen ZBI

Mit der Genehmigung der BaFin zur Auflage eines offenen Publikumsfonds konnte die ZBI ihre Produktpalette um eine dritte Gattung erweitern. Der Unilmmo: Wohnen ZBI ist seit 2017 aktiv. Der Fonds investiert derzeit überwiegend in deutsche Wohnimmobilien wie Wohnhäuser, Wohnanlagen oder gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. Dabei wird das Immobilienvermögen nach den Kriterien einer nachhaltigen Ertragskraft, Lage, Größe, Nutzung und Mieterstruktur gemischt. Seit der Auflegung im März 2017 bis einschließlich Ende Juni 2020 konnte der Unilmmo: Wohnen ZBI in fünf Tranchen (inkl. Sparplänen) rund 3,81 Milliarden Euro einwerben. Zum 30. Juni 2020 weist das Portfolio mit 1005 gehaltenen Immobilien eine breite Diversifikation über 15 Bundesländer auf. Der regionale Schwerpunkt der Immobilieninvestitionen liegt derzeit mit 29,8 Prozent in Nordrhein-Westfalen und mit 24,7 Prozent in Schleswig-Holstein. Das Immobilienportfolio besteht zu 89,15 Prozent aus Wohnungen. Die verbleibenden 10,85 Prozent sind beispielsweise gewerblich genutzten Immobilien sowie Parkplätzen und sonstigen Flächen zuzuordnen. Die Vermietungsquote nach Mietertrag liegt zum Stichtag bei rund 90,3 Prozent. Der Fonds sieht jährlich zum Dezember eine Ausschüttung vor. Eine Beteiligung ist über einen Sparplan schon ab 25 Euro monatlich möglich.

Union Investment und die ZBI Gruppe haben mit dem Start des ZBI Union Wohnen Plus ihre strategische Partnerschaft erweitert.

ZBI Union Wohnen Plus

Der Fonds richtet sich an institutionelle Anleger und kann seit dem 3. April 2018 im Rahmen dreier Closing-Phasen gezeichnet werden. Die Mindestanlagesumme beträgt 10 Millionen Euro. Eine Laufzeit von 15 Jahren mit dreimaliger Verlängerungsoption um jeweils zwei Jahre ist vorgesehen. Das Auswahlprofil umfasst Wohnhäuser, Wohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser in A-, B- und C-Lagen in Deutschland mit nachhaltig positiven, wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungsperspektiven. Der Aufbau eines ertragsstabilen Kernportfolios unter der Beimischung sogenannter „Hidden Champions“ sowie der Erwerb ausgewählter Neubauobjekte zur Wertsteigerung sind Hauptbestandteil der Investitionsstrategie des Fonds. Der ZBI Union Wohnen Plus konnte im Rahmen der ersten beiden Closing-Phasen (Stand 30. Juni 2020) bereits 467,5 Millionen Euro einwerben und hat bislang in über 5.000 Wohn-/



Spezialfonds-Objekt (in Kiel)



Spezialfonds-Objekt (in Leer)



Spezialfonds-Objekt (in Ronnenberg/Hannover)

Gewerbeeinheiten investiert. Eine letzte Closing-Phase soll spätestens 2021 folgen. Die ZBI Gruppe verantwortet aktuell das laufende Management von zwei Spezialfonds. Weiterführende Informationen finden Sie auf: www.zbi.de/zbi-union-wohnen-plus.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

»Unter Berücksichtigung aktueller Trends und Entwicklungen konzipiert und managt die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe ihre Wohnimmobilienfonds.«

Das Fondsemissionshaus der ZBI Gruppe verfügt über eine Voll- lizenz (Kapitalverwaltungsgesellschafts-Lizenz) der BaFin. Zum erweiterten Schutz der Anleger reguliert der Gesetzgeber den Markt für Alternative Investmentfonds (AIF). Die rechtliche Grundlage zur Durchführung schafft das Kapitalanlagegesetzbuch, kurz KAGB.

Im Jahr 2012 wurde das Emissionshaus der ZBI Gruppe gegründet. Seit Oktober 2014 verfügt die ZBI über die nach § 20 KAGB erforderliche Zulassung als Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend KVG) für geschlossene Publikums- und Spezial-AIF. Ende des Jahres 2015 wurde diese Zulassung um die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Spezial-AIF sowie EU-AIF und Kreditfonds ausgeweitet. Die Erlaubnis zur Auflage und Verwaltung von offenen Publikums-AIF erlangte die ZBI-Kapitalverwaltungsgesellschaft im Jahr 2016. Die KVG fokussiert sich auf die Auflage und das aktive Management von regulierten Fonds für institutionelle und private Investoren mit Schwerpunkt deutsche Wohnimmobilien.

Die Portfolioverwaltung der KVG ist zuständig für die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Veräußerung sowie die erforderliche Portfoliokontrolle. Zudem trägt die KVG die Prospekthaftung. Bestimmte Aufgaben und Funktionen können von der KVG durch Auslagerungsverträge an externe Spezialisten, z. B. aus der ZBI Gruppe, übertragen werden.

Das Fondsemissionshaus verwaltet bis zum Ende des Jahres 2020 die geschlossenen Publikums-AIF ZBI Professional 7 bis 12, den ZBI Regiofonds, den ZBI WohnWert, den offenen Publikumsfonds Uni-Immo: Wohnen ZBI und die offenen Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I sowie den ZBI Union Wohnen Plus. Die Auflösung der Fondsgesellschaft des ZBI Professional 6 soll voraussichtlich Ende 2020 erfolgen. Das Portfolio des ZBI Professional 7 wurde zum 31.12.2019 veräußert. Der Fonds befindet sich derzeit im Auflösungsprozess.

Zum Stand September 2020 beschäftigt das Emissionshaus insgesamt rund 100 Mitarbeiter/innen. Diese personelle Ausstattung ermöglicht dem Fondsmanagement der ZBI, das von ihr verwaltete Immobilienvermögen entsprechend ihrer hohen Qualitätsansprüche aktiv zu managen und gleichzeitig eine jederzeitige Vertretung von allen Mitarbeitern sicherzustellen. Die Entwicklung der Anzahl der Mitarbeiter wird sich auch künftig nach der Entwicklung des verwalteten Immobilienvermögens richten.

Meilensteine der ZBI Kapitalverwaltungsgesellschaft	
2012	Gründung der ZBI Fondsmanagement GmbH in Vorbereitung auf die gesetzliche Regulierung gemäß der AIFM-Richtlinie als Emissionshaus und Fondsverwalter der ZBI Gruppe
2013	Formwechsel in die ZBI Fondsmanagement AG
2014	Erlaubniserteilung der BaFin zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für geschlossene inländische Publikums-AIF (Alternative Investmentfonds) und geschlossene inländische Spezial-AIF
2015	Erweiterung der BaFin-Erlaubnis auf die Verwaltung offener inländischer Spezial-AIF und EU-AIF
2016	Erweiterung der BaFin-Erlaubnis auf die Verwaltung offener inländischer Publikums-AIF
2017	Begründung der strategischen Partnerschaft zwischen Union Investment und der ZBI Gruppe

Politik und Vermögen – Aktuelle Einschätzungen unserer Kapitalverwaltungsgesellschaft

Corona: Aktuelle Einschätzung hinsichtlich Covid-19 und geschlossener Publikumsfonds der ZBI Gruppe

Die weltweite Ausbreitung von Covid-19 (Corona-Pandemie) und die notwendigen Schutzmaßnahmen haben auf Wirtschaft und Gesellschaft, und folglich auch auf den Immobilienmarkt, drastische und langfristige Auswirkungen. In schwierige Situationen gerieten vor allem Assetklassen, die abrupte Umsatzausfälle verzeichnen mussten und/oder von Schließungen betroffen waren. Dies betraf und betrifft insbesondere gewerblich genutzte Flächen, wie die der Assetklasse Hotel, oder auch große Teile des Einzelhandels sowie der Gastronomie. Dem Wohnimmobilienmarkt wird zum Stand August 2020 von führenden immobilienwirtschaftlichen Forschungsinstituten sowie von Branchenverbänden eine im Vergleich zu anderen Immobilien-Assetklassen hohe Stabilität zugeschrieben. Es besteht aber zumindest das Risiko, dass sich die sozioökonomischen und demografischen Folgen der Corona-Pandemie auch negativ auf die Entwicklung der sich im Management der ZBI Fondsmanagement befindlichen Fonds auswirken werden.

Grundsätzlich ist das breit gestreute Wohnimmobilienportfolio der sieben geschlossenen Publikumsfonds zum Stand August 2020 mit einem wohnwirtschaftlich genutzten Anteil von 96 Prozent gut aufgestellt und kann die Auswirkungen von Krisen kurz- bis mittelfristig abfedern. Hierzu trägt die breite regionale Streuung in bis zu acht Bundesländern und Diversifikation mit 427 Liegenschaften und rund 10.100 Wohn- und Gewerbeeinheiten bei.

Geldpolitik: Bauzinsen fallen wieder

Die Bauzinsen haben den zuletzt verzeichneten Anstieg gestoppt und fallen seit Mitte Juni 2020 wieder leicht. Laut des Internetportals Biallo (www.biallo.de) lagen die Zinsen mit zehnjähriger Bindung im August bei 0,70 Prozent nach dem Allzeittief von 0,65 Prozent Mitte März (Stand: 14. August 2020). Ein Grund für diese Entwicklung ist Covid-19. Durch den Zusammenhang von Bundesanleihen und Bauzinsen, kann der niedrige Bauzins auch mit den aktuell weiter niedrigen Renditen der Bundesanleihen begründet werden (Stand: 13. August 2020 minus 0,03 Prozent).

Wohnungspolitik: Berliner Mietendeckel

Am 30. Januar 2020 beschloss das Berliner Abgeordnetenhaus das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln), welches zum 23. Februar 2020 in Kraft getreten ist. Kern des Gesetzes ist die öffentlich-rechtliche Begrenzung der Mieten in Berlin für fünf Jahre nach Inkrafttreten des Gesetzes. Ausnahmen bilden jedoch unter anderem erstmals bezugsfertige Neubauten ab dem Baujahr 2014, Wohnheime oder auch Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Die festgelegte Mietbegrenzung gilt für alle Mietverträge, die bereits am Stichtag 18. Juni 2019 bestanden und am Tag des Inkrafttretens des Gesetzes immer noch bestehen. Für nach dem Stichtag geschlossene Mietverträge darf höchstens die Vormiete derselben Wohnung bzw. die niedrigere Mietobergrenze verlangt werden. Bestimmte Modernisierungen und deren Umlage auf die Miete sind grundsätzlich erlaubt, wenn sich hierdurch die Miete nicht um mehr als 1,00 Euro pro Quadratmeter erhöht. Ab 2022 werden Mietanpassungen von bis zu 1,3 Prozent jährlich möglich sein. Des Weiteren legt das Gesetz fest, dass eine überhöhte Miete verboten ist (gilt erst ab dem 23. November 2020). Als überhöht gelten Mieten, die um mehr als 20 Prozent über der unter Berücksichtigung der Wohnlage zulässigen Mietobergrenze liegen (vgl. hierzu die Websites der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung <https://mietendeckel.berlin.de>). Das Gesetz ist äußerst umstritten und wird durch den Bundesgerichtshof geprüft, da die FDP und CDU/CSU im Mai 2020 im Bundestag eine Verfassungsklage vor dem Bundesverfassungsgericht auf den Weg gebracht haben.

Das Fondsmanagement ist nach wie vor davon überzeugt, dass die Investition im Berliner Wohnraum für die Anleger der Fonds langfristig kontinuierliche attraktive Mieterträge erwirtschaften wird. Die Nachfrage nach Wohnraum in Berlin ist ungebrochen hoch.

Da in den geschlossenen Publikumsfonds keine deutliche Absenkung des Mietniveaus in Berlin notwendig ist, sondern eher moderate Anpassungen nach Inkrafttreten des Mietendeckels notwendig waren, sieht das Fondsmanagement der ZBI Gruppe zurzeit keinen nennenswerten Einfluss auf die Gesamtpformance der Fonds.

Immobilienmanagement



»Die Idee unseres umfassenden Ansatzes zeigt in der Bewirtschaftung der Immobilien volle Wirkung.«

Fabian John
Vorstand
Immobilienmanagement

Das Verwaltungsnetz der ZBI Gruppe

Die ZBI versteht sich als bundesweiter Partner von Mietern und Vermietern mit einem breit gefächerten Serviceangebot rund um die Vermietung und Verwaltung von Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Verwaltungseinheiten nach Bundesländern (ca.) ¹	
Baden-Württemberg	1.100
Bayern	2.100
Berlin/Brandenburg	6.300
Hessen	700
Mecklenburg-Vorpommern	1.400
Niedersachsen	3.300
Nordrhein-Westfalen	19.400
Sachsen	6.200
Sachsen-Anhalt	2.600
Schleswig-Holstein	14.800
Thüringen	800
Sonstige (Bremen, Hamburg, Rheinland-Pfalz, Saarland)	500

Mit langjähriger Fachkompetenz, lokaler Sachkenntnis und persönlichem Engagement betreut die Verwaltung der ZBI Objekte aus verschiedenen Fondsgesellschaften, wie z. B. die Gesellschaften der ZBI-Professional-Fonds, des Unilmmo: Wohnen ZBI oder auch Immobilien von Privateigentümern. Dabei erfüllt die ZBI Gruppe mit ihrem professionellen Team alle Bereiche der Hausverwaltung – von der Objektverwaltung, der Vermietungs-, Bau- und Technikabteilung, dem Forderungsmanagement bis hin zur Objekt- und Mietenbuchhaltung sowie der Betriebskostenabrechnung. So wird die ZBI dem in sie gesetzten Kundenvertrauen, aber auch der fachlich-fundierte Betreuung der Immobilien gerecht.

¹ Bestands- und Verwaltungseinheiten beziehen sich auf die durch die ZBI Gruppe verwalteten und beurkundeten Wohn- und – in geringem Umfang – Gewerbeeinheiten. Bei wenigen Einheiten ist der Nutzen-/Lastenwechsel noch nicht erfolgt, eine Zuordnung nach Bundesländern wurde bei diesen Einheiten daher noch nicht vorgenommen. Die Summe beinhaltet auch noch nicht fertiggestellte Projektentwicklungseinheiten.
Stand September 2020.

Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement der ZBI Gruppe – Sanierung und Modernisierung der Fondsobjekte

Die Investmentstrategie der ZBI Fondsmanagement (Kapitalverwaltungsgesellschaft) richtet sich je nach Anlagebedingungen der Fonds primär auf Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen in deutschen Metropolregionen und aussichtsreichen Nebenstandorten mit solider Bausubstanz. Sowohl für einzelne Objekte als auch für ganze Immobilienpakete gilt dabei: Standort, Kaufpreis und Objektqualität müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander stehen. Ausschlaggebend für den Erwerb einer Immobilie ist folglich nicht allein der sogenannte Vervielfältiger, das heißt das Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis, der unter Berücksichtigung der Markteinschätzung eines externen Gutachters geprüft wird. Auch der Umfang der Wertsteigerungsmöglichkeiten bei Objekten, die Sanierungsnotwendigkeiten bzw. Modernisierungsoptionen bei geringfügig erhöhten Leerstandsquoten mit sich bringen, sind von Relevanz.

Im Fokus der Einkaufsexperten der ZBI befinden sich insbesondere Bestandsimmobilien mit dokumentierter Historie zu bereits realisierten Sanierungsmaßnahmen bzw. zu erforderlichen Modernisierungstätigkeiten. Das Akquisitionskonzept der ZBI umfasst darüber hinaus auch Objekte mit hohem Wertschöpfungspotenzial, wie es etwa Wohneinheiten mit Sanierungsnotwendigkeiten bzw. Modernisierungsoptionen bei geringfügig erhöhten Leerstandsquoten mit sich bringen.

Ausrichtung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und ESG

Auf Basis unserer eigenen Überzeugung, der vermehrten Anfragen durch Kunden und nicht zuletzt aufgrund gesetzlicher Vorgaben haben wir die Themen Nachhaltigkeit und ESG (Environment Social Governance) stärker in den Fokus unserer strategischen Ausrichtung integriert. Auch vor dem Hintergrund der zeitnahen Umsetzungsanforderungen regulatorischer Anforderungen in 2021 haben wir das Thema in unseren Aufgabenkatalog aufgenommen und prüfen Umsetzungsmöglichkeiten für unsere Anleger und Mieter.

Fokus auf Objekte mit hohem Wertschöpfungspotenzial

Durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an Wohn- und im geringen Umfang an Wohn- und Geschäftshäusern können deutliche Effizienzvorteile für den Anleger geschaffen werden, deren Ziel im Wesentlichen in der Erhöhung der Wohnqualität sowie dem Abbau etwaiger Leerstände liegt. Langfristig betrachtet zeigt sich die Wertsteigerung der Immobilien als lukratives Investment und erhöht die Gesamtertragsrendite des Fonds.

Auf den folgenden Seiten zeigen wir dazu zwei Beispiele aus Pegnitz und Lechbruck am See.

Gründe für Nachhaltigkeit im Immobilienmanagement – Aus Sicht der ...

... Anleger:

- Wertsteigerung der Objekte
- Verbesserung des Risikomanagements (Regulierungs-, Reputations-, Technologierisiken)
- Langfristiger Kosten- und Vermarktungsvorteil
- Höhere Renditen

... Mieter:

- Attraktive Wohnungen
- Geringere finanzielle Belastung durch Nebenkosten
- Soziale Akzeptanz
- Gesteigertes Wohlbefinden



Beispiele für Sanierung und Modernisierung

Hans-Böckler-Straße in Pegnitz, ZBI Regiofonds Wohnen

Besonderheit: Werterhöhende Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

Für den ZBI Regiofonds Wohnen erwarb die ZBI Gruppe 2016 eine Wohnanlage mit 57 Einheiten und 16 Garagen in Pegnitz. Während der Fondslaufzeit wurden an den Wohnhäusern zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen.

So wurden beispielsweise die Außenwände, das Dach, die Balkone und Kellerdecken gedämmt. Es erfolgte außerdem ein Fassadenanstrich, die Modernisierung der Aufzuganlage, die Montage einer Briefkasten- und Klingelanlage, die Dachsanierung eines der beiden Häuser sowie der Garagendächer und die Herstellung einer notwendigen Feuerwehrezufahrt. Der Zugang zu den Gebäuden ist nun barrierefrei.

Besonders hervorzuheben ist die anteilige Nutzung eines Blockheizkraftwerkes, wodurch Wärme für die gesamte Wohnanlage erzeugt wird. Die zusätzlich gewonnene Energie, kann durch diese Erzeugungsanlage in Strom umgewandelt werden, welcher optional in das öffentliche Netz eingespeist und vergütet werden kann. Bei den beschriebenen Maßnahmen ist sehr gut ersichtlich, wie die ZBI Gruppe während der Laufzeit eines Fonds die Werthaltigkeit erworbener Immobilien optimiert. Der Mietpreis konnte durch die werterhöhenden Maßnahmen ab Dezember 2020 durchschnittlich auf sieben Euro je Quadratmeter angehoben werden.



Vor Sanierung 2016

Kennzahlen Pegnitz		
Ankauf (Nutzen-/Lastenwechsel)		01.11.2016
Baujahr		1969/1971
Wohneinheiten		57
Garagen		16
Mietfläche		ca. 3.150 m ²
Kaufpreis		2.810.000 Euro
Kosten Baumaßnahmen		1.950.000 Euro
Mietniveau	bei Ankauf ab Dezember 2020	ø 5 Euro / m ² ø 7 Euro / m ²



Nach Sanierung 2020

- Wärmedämmung (ökologisch/ökonomisch)
- Balkonausbau (soziokulturell)
- Grünflächenerhalt (soziokulturell)

**Exemplarisch:
Grubmühl in Lechbruck am See,
Unilmmo: Wohnen ZBI**



Nach Sanierung 2020

Besonderheit: Der Innen- und Außenbereich wurde in vollem Umfang saniert und modernisiert. Es sind dem heutigen Standard entsprechende Wohneinheiten entstanden.

In der im Landkreis Ost-Allgäu gelegenen Wohnanlage im idyllischen Lechbruck am See aus dem Jahr 1963 handelt es sich um vier freistehende zweigeschossige Mehrfamilienhäuser. Der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte im März 2018 in den offenen Publikumsfonds Unilmmo: Wohnen ZBI.

Nach der Übernahme stand die Wohnanlage zu 65 Prozent leer und war von zahlreichen baulichen Mängeln geprägt. Die Wohnungen in den gut 60 Jahre alten Gebäuden entsprachen nicht mehr den heutigen Standards. Für eine dauerhafte Neuvermietung mussten umfangreiche Baumaßnahmen erfolgen. Durch den weitgehenden Leerstand der einzelnen Objekte konnten diese zügig umgesetzt werden.

Zur Verbesserung der Wohnqualität wurden die Grundrisse optimiert, das Dach, die Außenwände und die Kellerdecken isoliert. Die Arbeiten umfassten außerdem die Erneuerung von Strom- und Wasserleitungen, den Austausch von Böden bzw. von Balkonbrüstungen, die Sanierung und Vergrößerung der Terrassen, eine Kompletterneuerung von Bädern und Küchen sowie das Einsetzen von wärmedämmenden Fenstern. Außerdem erfolgte ein neuer Fassadenanstrich, die Erneuerung der Briefkastenanlage und die Außenanlagen wurden neu angelegt. Durch diese baulichen Maßnahmen konnte der Mietpreis auf zehn Euro je Quadratmeter angehoben werden.



Kennzahlen Lechbruck am See		
Ankauf (Nutzen-/Lastenwechsel)		01.03.2018
Baujahr		1963
Wohneinheiten		20
Mietfläche		ca. 1.477 m ²
Kaufpreis		2.100.000 Euro
Kosten Umbau		1.893.984 Euro
Mietniveau	bei Ankauf im August 2020	ø 4 Euro / m ² ø 10 Euro / m ²



Vor Sanierung 2018



Vor Sanierung 2018

Wärmedämmung (ökologisch/ökonomisch)

Neue Außenanlage (soziokulturell)

Moderne Grundrisse (soziokulturell)



Risikomanagement und Anlegerverwaltung



»Transparenz ist der Schlüssel, um Risiken frühzeitig zu erkennen.«

Michiko Schöller
Vorstand
Risikomanagement und Anlegerverwaltung

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) sichert die Portfolioverwaltung und verantwortet das Risikomanagement. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements die Erfordernisse der funktionalen und hierarchischen Trennung der operativen Einheiten, insbesondere des Portfoliomanagements, zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten.

Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft und die verwalteten Investmentvermögen festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG den ordnungsgemäßen Ablauf der geschaffenen Verfahren zur Überwachung von Risiken für die Fondsgesellschaft und die verwalteten Investmentvermögen sicherzustellen. Regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Aufsicht der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie gehören ebenfalls zu den Aufgaben der KVG.

Compliance

Außerdem obliegt Frau Schöller die Leitung, Lenkung und Bündelung der compliance-bezogenen Aktivitäten der Kapitalverwaltungsgesellschaft als weiterer Verantwortungsbereich.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft ist im Rahmen ihrer allgemeinen Organisationspflichten zur Einrichtung einer Compliance-Funktion verpflichtet und hat entsprechende Verfahren und Grundsätze festzulegen und einzuhalten, die darauf angelegt sind, jedes Risiko einer Vorschriftsmissachtung aufzudecken, dieses Risiko auf ein Mindestmaß zu beschränken und die zuständigen Behörden in die Lage zu versetzen, ihre Befugnisse wirksam auszuüben.

Kundenzufriedenheit ist uns wichtig. Unser Anspruch ist es, unseren Investoren und Interessenten bedarfsgerechte Produkte und einen kundenorientierten Service zu bieten.

Anlegerverwaltung

Die KVG hat nach § 26 Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ihre Aufgaben ausschließlich im Interesse der Anleger wahrzunehmen und den Grundsatz der Anlegergleichbehandlung zu beachten. Die Betreuung der Kunden der geschlossenen Investmentfonds erfolgt durch die Abteilung Anlegerverwaltung.

Die wichtigsten Aufgaben der Anlegerverwaltung sind dabei neben der Pflege der Stammdaten der Anleger, die administrative Organisation und Durchführung von Gesellschafterversammlungen, die Berechnung und Anweisung der Auszahlungen und die Durchführung von Übertragungen, z. B. bei Verkäufen, Schenkungen oder Erbfällen. In der Anlegerverwaltung erfolgt die Kommunikation mit den Investoren, beispielsweise die Erteilung von Auskünften bei telefonischen oder schriftlichen Anfragen von Anlegern oder Kundenberatern.

Melde- und Berichtswesen

Neben den Aufgaben der Anlegerverwaltung verantwortet Michiko Schöller ebenso den Bereich Melde- und Berichtswesen. Die Meldepflichten umfassen beispielsweise Anzeigen und Meldungen gegenüber der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) auf Ebene der Kapitalverwaltungsgesellschaft als auch für die verwalteten Investmentvermögen. Darüber hinaus ist unter anderem der von der KVG jährlich zu erstellende Jahresabschluss zusammen mit dem Lagebericht im Bundesanzeiger zu veröffentlichen. Ein Lagebericht stellt eine zentrale Informationsmöglichkeit gegenüber Anlegern, Anlageberatern bzw. Vermittlern nach den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches dar.

Service Award 2020: Wir sind „herausragend“ – Rückblick auf den 19. Fonds Professionell Kongress

Am 29. und 30. Januar 2020 fand der 19. Fonds Professionell Kongress in Mannheim statt. Anlageberater, Vermögensberater und Investmentspezialisten aus Banken und Sparkassen konnten an über 200 Fachvorträgen und spannenden Diskussionen teilnehmen. In diesem Rahmen wurde auch wieder der Preis für die beste Servicequalität im Segment Sachwertinvestment vergeben. Der ZBI Gruppe gelang es zum dritten Mal in Folge, den Spitzenplatz zu belegen. Der Award in der Rubrik „Service-Qualität“ mit dem Prädikat „Herausragend“ wurde der ZBI Gruppe wie bereits in den Jahren 2018 und 2019 auch 2020 im Rahmen des Fondskongresses überreicht. Dabei wird die Servicequalität in sechs Kategorien bewertet: Vertriebsunterstützung, Internet und Kommunikation, Marketing, Entwicklung (neu), Basisqualität sowie Produktzuverlässigkeit.

Die ZBI Gruppe konnte im direkten Vergleich mit 71 weiteren Anbietern wiederholt den ersten Platz einnehmen.

Wir freuen uns sehr über die erneute Auszeichnung unserer Servicequalität und bedanken uns für das positive Votum und Ihr Vertrauen.

Regulierung und Gesetze Finanzanlagenvermittlungsverordnung

Am 1. August 2020 trat die Novelle der Finanzanlagenvermittlungsverordnung (FinVermV) in Kraft. Für den Vertrieb von geschlossenen Fonds (alternativen Investmentfonds) ergibt sich daraus eine Reihe von Änderungen. Wertpapierdienstleistungsunternehmen sind demnach unter anderem verpflichtet, ihren Kunden in verständlicher und angemessener Form Informationen zu geben, die erforderlich sind, um eine vernünftige Anlageentscheidung treffen zu können. Die ZBI Gruppe hat interessierten Kundenberatern bereits im Rahmen von zwei Schulungsveranstaltungen im ersten Quartal 2020 Hilfestellung im Umgang mit den neuen Regelungen angeboten, die jeweils eine hohe Resonanz erfahren haben.



Projektentwicklung



»Erneuerung ist der Weg in eine nachhaltige Zukunft.«

Christian Reißing
Vorstand
Projektentwicklung, Grundstücks-/Projektaquisition
Fondsmanagement/-support/-konzeption (ad interim)

Die Projektentwicklung der ZBI Gruppe umfasst städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen in den Bereichen Neubau, Revitalisierung und Nachverdichtung.

Christian Reißing verantwortet die Projekte im Bereich Entwicklung. Hier beläuft sich das aktuelle Volumen auf etwa 800 Millionen Euro verteilt auf rund 2.600 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Regionale Schwerpunkte der Projektentwicklungstätigkeiten sind Berlin, Dresden, Hamburg, Köln, Nürnberg, Stuttgart sowie Wien (Österreich).

Innerhalb des Geschäftsfeldes Projektentwicklung werden städtebauliche und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungs-/Investitionsmaßnahmen im Bereich Neubau und Revitalisierung abgewickelt.

Im Fokus des Entwicklungsbereichs steht die Schaffung von nachhaltigen Mietwohnungsanlagen sowie die Planung ganzer Stadtquartiere. In mittleren bis guten Lagen und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn-, aber auch gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte mit bis zu 700 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Mit den Projektentwicklungsmaßnahmen leistet die ZBI Gruppe insbesondere einen Beitrag zur Schaffung von neuem und energieeffizientem Wohnraum und erhöht damit zugleich den Anteil an barrierefreien und seniorengerechten Wohnungen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung. Durch die fokussierte Ausschöpfung von Nachverdichtungspotenzialen trägt die ZBI Gruppe zudem zur Schonung des Freiraums (Stichwort: „Innen- vor Außenentwicklung“) und der Ausweitung urbaner Lebensräume bei.

Wien, „Wohngarten“ – Erste Investition der ZBI Gruppe in Österreich

Das Projekt „Wohngarten“ ist mit einer vermietbaren Fläche von rund 35.300 Quadratmetern eines der größten Wohnbauprojekte in Wien. Es umfasst in Summe 682 frei finanzierte Mietwohnungen sowie rund 2.075 Quadratmeter Gewerbefläche im straßenseitigen Erdgeschossbereich. Unter der Wohnanlage wird eine Tiefgarage errichtet, die von jedem Bauteil aus erreichbar sein wird. Die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.

„Wir freuen uns, dass wir mit dem Neubauprojekt „Wohngarten“ unsere Investitionstätigkeit in Österreich beginnen können. Damit erweitern wir unser auf Nachhaltigkeit fokussiertes Projektentwicklungsvolumen auf ein Gesamtvolumen von derzeit rund 800 Millionen Euro. Davon entfallen alleine rund 300 Millionen Euro auf das erste Quartal dieses Jahres (2020).“, sagt Christian Reißing.



Wien, Wohngarten	
Bauvorhaben/Fondsobjekt im offenen Publikums-AIF	
Nutzung	682 Wohnungen 4 Gewerbeeinheiten
Bauvolumen	33.241 m ² Wohnfläche 2.075 m ² Gewerbefläche
Fertigstellung	2021



3 Leistungsbilanz 2019

Aktives und aufgelöstes Investmentvermögen¹

AKTIVES INVESTMENTVERMÖGEN

Anzahl aktive Investmentvermögen	8
Durchschnittliche Laufzeit	3,79 Jahre
Zeichnungen	15.059
Summe aktive Investmentvermögen	958 Millionen Euro
Veraltetes Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	639 Millionen Euro
Auszahlungen in 2019	21 Millionen Euro
Auszahlungen insgesamt	61 Millionen Euro

AUFGELÖSTES INVESTMENTVERMÖGEN

Anzahl bereits aufgelöster Investmentvermögen	8
Durchschnittliche Laufzeit	5,86 Jahre
Zeichnungen	11.055
Summe der bereits aufgelösten Investmentvermögen	1.576 Millionen Euro
Ursprüngliches Eigenkapital (ohne Ausgabeaufschlag)	493 Millionen Euro
Gesamtrückflüsse inkl. Schlusszahlung ²	744 Millionen Euro
Durchschnittl. Rendite p. a. (IRR, \emptyset nach Anzahl aufgelöster Investmentvermögen) ³	8,23 %

¹ Geschlossene Publikumsfonds zum Stand 31.12.2019.

² Inklusive ausstehender Schlusszahlung des ZBI Professional 6 und Auszahlungen einschließlich Prognosewerte des ZBI Professional 7. Siehe Leistungsdaten Seite 11, Anmerkung 5 sowie 6.

³ Zur Erläuterung der IRR siehe Leistungsdaten Seite 11, Anmerkung 13.

Aufgelöste Fonds im Überblick

Fondsgesellschaft	Währung	Emissions-jahr	Verkaufs-jahr	Eigenkapital inkl. Agio	Zeichnungen	Gesamtmittelrückfluss ⁸ vor Steuern (EK ohne Agio)	Durchschnittsertrag ⁸ p. a. vor Steuern (EK ohne Agio)
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Erste Professional Immobilien Holding KG	Euro	2002	2007	28.385.750 Euro	530	165,14 Prozent	15,50 Prozent ¹
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Zweite Professional Immobilien Holding KG	Euro	2004	2007	35.030.150 Euro	676	139,99 Prozent	14,10 Prozent ¹
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Dritte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2005	2013	64.291.550 Euro	1.290	134,95 Prozent	6,91 Prozent ²
ZBI Zentral Boden Immobilien AG & Co. Vierte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2006	2014-2016	198.233.750 Euro	4.320	143,14 Prozent	5,34 Prozent ³
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Fünfte Professional Immobilien Holding KG	Euro	2008	2012	46.413.750 Euro	955	128,77 Prozent	„Klassisch“ 7,50 Prozent ⁴ „Optimal“ 8,99 Prozent ⁴
Hannover Grund Wohnportfolio Eins GmbH & Co. KG	Euro	2009	2014	2.316.800 Euro	49	120,05 Prozent	4,39 Prozent ⁵
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2010	2017	58.006.250 Euro	1.282	185,40 Prozent ⁶	12,09 % ⁶
ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG i. L.	Euro	2011	2019	85.256.350 Euro	1.952	169,02 Prozent ⁷	9,11 Prozent ⁷

ERLÄUTERUNGEN

- 1** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 1.
- 2** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 2.
- 3** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 3.
- 4** Unter Bezugnahme auf den Durchschnittsertrag, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 4.
- 5** Für die Berechnung des jährlichen Durchschnittsertrages wurde die Beendigung des Fonds zu 65 Prozent zum Juli 2014 (Rückzahlung von 65 Prozent des eingesetzten Kapitals) und die Vollbeendigung zum April 2015 (Rückzahlung der restlichen 35 Prozent des eingesetzten Kapitals) unterstellt. Hinweis: Die Darstellung kann aufgrund der unterschiedlichen Beitritte, Einzahlungszeitpunkte etc. nicht auf jede individuelle Beteiligung übertragen werden.
- 6** **Planwert** inklusive ausstehender Schlusszahlung, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 5.
- 7** **Planwert** inklusive Auszahlungen einschließlich Prognosewerte bis 30. Juni 2021, siehe Leistungsdaten Seite 10/11, Anmerkung 6.
- 8** Hinweis: Erläuterungen zum Musteranleger, siehe Leistungsdaten Seite 10/11 Anmerkung 14. Frühere Wertentwicklungen sind kein Indikator für zukünftige Wertentwicklungen.

Aktive Alternative Investmentfonds in Platzierung

ZBI PROFESSIONAL 12

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zwölfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten¹ – Stand 30.09.2020

Währung	Euro
Emissionsjahr	2019
Fondsvolumen	57.100.000 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	143.689.900 Euro
Zeichnungen	3.057
Auszahlung 2019	46.020 Euro
Kumulierte Auszahlungen bis Dez. 2019	46.020 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ²	10.589.397 Euro

Allgemein

Die Gesellschaft des ZBI Professional 12 wurde im Januar 2019 gegründet. Der Fonds hat bis zum 30. September 2020 ein Eigenkapital von fast 144 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 12 gewährt den Gesellschaftern Stimmrechte. Hierzu zählt beispielsweise die Zustimmung über die Feststellung des Jahresabschlusses oder die Entlastung der Geschäftsführung.

¹Der Fonds ging zum 15.04.2019 in den Vertrieb.

²Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

³Die Prognose ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung.

⁴Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen³

bis zum 31.12.2020	3,00 %
2021	3,50 %
2022	4,00 %
2023-2025	4,25 %
2026	4,50 %
ab 2027 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate⁴

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (5,0 % p. a. ab 2019 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 12 befindet sich in der Platzierungs- bzw. Investitionsphase. Für eine erfolgreiche Umsetzung des Fondskonzeptes ist es wichtig, strategiekonforme geeignete Investitionsobjekte zu finden und zu erwerben. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 136 Wohn- und acht Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 9.929 Quadratmetern, per Oktober 2020 umfasste das Portfolio 435 Wohn- und 28 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 33.188 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 42 Prozent in Westdeutschland, zu 41 Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin und zu sieben Prozent in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Vermietungsstand 31.12.2019	91,8 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	6,70 Euro
Vermietungsstand 07.10.2020	90,0 %
Miete pro Quadratmeter zum 07.10.2020	6,82 Euro

(Objekte inklusive bevorstehender Nutzen-/Lastenwechsel.)

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 12 hat bislang noch kein Handelsobjekt verkauft.

Aktive Alternative Investmentfonds in Bewirtschaftung



ZBI WOHNWERT

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



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.07.2020

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Fondsvolumen	41.491.383 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	41.360.350 Euro
Zeichnungen	561
Auszahlung 2019	371.504 Euro
Kumulierte Auszahlungen bis Dez. 2019	523.974 Euro
Auszahlungstermine	31.05. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	21.227.033 Euro

Allgemein

Neben den Fonds der ZBI-Professional-Linie bieten wir auch einen langfristig ausgelegten vermögensverwaltenden Fonds an. Die Fondsgesellschaft wurde im November 2016 gegründet und hat bis zum Ende der Zeichnungsphase (30. Juni 2020) ein Eigenkapital von etwa 41,4 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Verkaufsprospekt war bisher vorgesehen, dass mittelbare Immobilieninvestitionen ausschließlich über Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG vorgenommen werden. Per Gesellschaftsbeschluss Ende 2019 können künftig mittelbare Investitionen über Immobiliengesellschaften in der Rechtsform einer GmbH getätigt werden. Damit wird in einem begrenzten Umfang die Möglichkeit geschaffen, auch Erträge aus dem Handel mit Immobilien während der Laufzeit des ZBI WohnWert zu erzielen. Die vermögensverwaltende Struktur mit langfristiger Laufzeit etc. bleibt davon unberührt. Der ZBI WohnWert ist aktuell an einer Immobiliengesellschaft beteiligt.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 10. Der Restgewinn der KVG darf zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2017	3,00 %
2018	3,25 %
2019	3,50 %
2020-2021	4,00 %
2022-2024	4,50 %
ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen ist das Eigenkapital.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (max. 4,0 % p. a. bis 31.12.2017 sowie ab 2018 max. 5,0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI WohnWert befindet sich in der Investitionsphase bzw. Bewirtschaftungsphase. Für eine erfolgreiche Umsetzung des Fondskonzeptes ist es wichtig, strategiekonforme geeignete Investitionsobjekte zu finden und zu erwerben. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 63 Wohn- und einer Gewerbeeinheit mit einer Gesamtfläche von 4.667 Quadratmetern, per 31.07.2020 umfasste das Portfolio 172 Wohn- und fünf Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 11.859 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 51 Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin, 14 Prozent in Westdeutschland, 29 Prozent in Norddeutschland und zu sechs Prozent in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	95,4 %
Stand 30.06.2020	93,5 %
Stand 31.07.2020	94,5 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	7,00 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,86 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 31.07.2020	6,93 Euro

Während der Investitionsphase sind sieben neue Objekte in den Fonds übergegangen. Bedingt durch die unterschiedlichen Vermietungsstände und Quadratmetermieten liegt zum Stichtag Juli 2020 ein leicht rückläufiger Stand vor.

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über eine Handelsgesellschaft der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI WohnWert hat bislang noch kein Handelsobjekt verkauft.

ZBI PROFESSIONAL 11

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Elfte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2017
Fondsvolumen	224.655.471 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	181.960.300 Euro
Zeichnungen	3.966
Auszahlung 2019	4.078.339 Euro
Kumulierte Auszahlungen	5.063.393 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	16.315.471 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2017 gegründet. Sie hat bis zum Ende der Platzierungsphase am 31. März 2019 ein Eigenkapital von fast 182 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Fondsgesellschaft ist an mehreren Immobiliengesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2019	3,00 %
2020	3,50 %
2021	4,00 %
2022-2023	4,25 %
2024-2025	4,50 %
ab 2026 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (3,0 % p. a. bis 31.12.2018 und 5,0 % p. a. ab 2019 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 11 befindet sich in der Investitionsphase bzw. Bewirtschaftungsphase. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.191 Wohn- und 31 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 145.328 Quadratmetern, per 30.06.2020 umfasste das Portfolio 2.456 Wohn- und 47 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 165.511 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 69 Prozent in Westdeutschland, 29 Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin und zu zwei Prozent in Norddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	92,6 %
Stand 30.06.2020	91,2 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	5,96 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,28 Euro

Derzeit finden in einem großen Portfolio des Fonds aufwendige Sanierungsmaßnahmen statt, welche bis Ende 2021 beendet werden sollen. Im Ergebnis soll mittelfristig eine deutliche Erhöhung des Vermietungsstandes erzielt werden.

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der ZBI Professional 11 hat bislang noch kein Handelsobjekt verkauft.

ZBI PROFESSIONAL 10

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Zehnte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2016
Fondsvolumen	271.462.489 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	163.371.100 Euro
Zeichnungen	3.881
Auszahlung 2019	6.518.303 Euro
Kumulierte Auszahlungen	14.361.985 Euro
Auszahlungstermine	31.03. / 31.07. / 30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	3.637.489 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde im August 2015 gegründet. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 163 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 10 ist an mehreren Immobiliengesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 11. Der Restgewinn der KVG darf zehn Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2016	3,00 %
2017-2021	4,00 %
ab 2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4 % p. a. bis 31.12.2016 und 6 % p. a. ab 2017 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Professional 10 befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 2.945 Wohn- und 95 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 197.636 Quadratmetern, per 30.06.2020 umfasste das Portfolio 2.946 Wohn- und 95 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 197.629 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 60 Prozent in Norddeutschland, 23 Prozent in Westdeutschland, zehn Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin und zu sieben Prozent in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	90,0 %
Stand 30.06.2020	89,9 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	6,49 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,57 Euro

Gegenwärtig werden diverse Maßnahmen zur Erhöhung des Vermietungsstandes ergriffen. Beispielsweise wird massiv in Wohnungsanierungen investiert. Außerdem werden langfristig nicht vermietbare Gewerbeeinheiten in Wohnungen umgebaut. Wir versprechen uns durch vormals beschriebene Schritte eine spürbare Erhöhung des Vermietungsstandes.

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Der Fonds hat im Mai 2020 ein erstes Handelsobjekt veräußert. Durch den Verkauf konnten Verkaufserlöse in Höhe von 23,1 Millionen Euro abgerechnet werden. Dies führte zu einem Handelsergebnis vor Steuern von rund 4,5 Millionen Euro.

ZBI PROFESSIONAL 9

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2014
Fondsvolumen	183.410.241 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	112.314.850 Euro
Zeichnungen	2.510
Auszahlung 2019	4.492.594 Euro
Kumulierte Auszahlungen	17.110.401 Euro
Auszahlungstermine	31.03./31.07./30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	9.471.850 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Ende 2014 gegründet. Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 112 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 9 ist an mehreren Immobiliengesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf fünf Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2015	3,00 %
2016-2021	4,00 %
ab 2022 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4,0 % p. a. bis 31.12.2015 und 6,5 % p. a. ab 2016 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.577 Wohn- und 110 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 114.249 Quadratmetern, per 30.06.2020 umfasste das Portfolio 1.637 Wohneinheiten und 110 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 118.118 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 44 Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin, 39 Prozent in Westdeutschland, zehn Prozent in Norddeutschland und zu sieben Prozent in Süddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	93,8 %
Stand 30.06.2020	92,9 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	6,76 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,74 Euro

Dem Fonds war es möglich, in 2020 ein Portfolio gewinnbringend zu veräußern. Aus diesen Grund vermindert sich geringfügig der Vermietungsstand bzw. der Mietpreis zum Stichtag Juni 2020. Bereits im Juli 2020 konnten wir wieder eine leichte Erhöhung des Vermietungsstands auf 93,2 Prozent, zu einem Mietpreis von 6,75 Euro pro Quadratmeter ausweisen.

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. Die im Jahr 2019 abgerechneten Verkaufserlöse in Höhe von 37 Millionen Euro führten zu einem Erlös vor Steuern von 5,6 Millionen Euro. Der Fonds konnte seit seiner Auflage Verkaufserlöse in Höhe von 77,45 Millionen Euro abrechnen. Dies führte zu einem Handelsergebnis vor Steuern von 15,6 Millionen Euro.

ZBI PROFESSIONAL 8

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Titelfoto Fondsprospekt

Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2013
Fondsvolumen	181.469.029 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	95.331.100 Euro
Zeichnungen	2.279
Auszahlung 2019	3.813.243 Euro
Kumulierte Auszahlungen	20.210.389 Euro
Auszahlungstermine	31.03./31.07./30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	7.509.029 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2012 gegründet. Sie ist der erste nach dem Kapitalanlagegesetzbuch voll regulierte Fonds der ZBI Gruppe. Der Fonds hat ein Eigenkapital von rund 95 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Der ZBI Professional 8 ist an mehreren Immobiliengesellschaften beteiligt, die entsprechend der Investitionsstrategie Immobilien teils für die Bestandshaltung und teils für den Immobilienhandel halten.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 13. Der Restgewinn der KVG darf sechs Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2019	4,00 %
ab 2020 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	5,00 %

Basis der Auszahlungen sind das Eigenkapital und das Agio.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (4,0 % p. a. bis 31.12.2013 und 7,5 % p. a. ab 2014 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Die Investitionsphase ist abgeschlossen. Infolge der Investitions- und Handelstätigkeit ändert sich das durch den Fonds gehaltene Immobilienportfolio laufend. Zum 31.12.2019 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 1.819 Wohn- und 81 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 131.423 Quadratmetern, per 30.06.2020 umfasste das Portfolio 1.926 Wohn- und 88 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 138.700 Quadratmetern. Die Standorte befinden sich mit rund 45 Prozent in Ostdeutschland bzw. Berlin, 44 Prozent in Westdeutschland und zu elf Prozent in Norddeutschland (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	94,6 %
Stand 30.06.2020	94,3 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	6,58 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,51 Euro

Der Fonds erwarb in 2020 ein größeres Portfolio mit einem höheren Leerstand. Entsprechende Maßnahmen zur Steigerung der Objektqualität des Objektbestandes sind in Arbeit und sollen langfristig den Vermietungsstand erhöhen.

Immobilienhandel

Neben der Bewirtschaftung der Immobilien wird über Handelsgesellschaften der An- und Verkauf von veräußerbaren Objekten betrieben. 2019 hat der ZBI Professional 8 kein Handelsobjekt veräußert. Der Fonds konnte seit seiner Auflage Verkaufserlöse in Höhe von 110,5 Millionen Euro abrechnen. Dies führte zu einem Handelsergebnis vor Steuern von 29,8 Millionen Euro.

ZBI REGIOFONDS

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft



Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2015
Fondsvolumen	44.967.975 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	32.053.900 Euro
Zeichnungen	720
Auszahlung 2019	1.297.865 Euro
Kumulierte Auszahlungen	4.389.113 Euro
Auszahlungstermine	31.03./31.07./30.11.
Stand der Liquiditätsreserve ¹	1.817.975 Euro

Allgemein

Der ZBI Regiofonds Wohnen ist aus einer im Jahr 2012 gegründeten Gesellschaft durch Umfirmierung entstanden.

Der Fonds hat ein Eigenkapital von ca. 32 Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Die Anleger beteiligen sich an einem auf Mieterzielung ausgerichteten Immobilienportfolio mit wohnwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Nutzung in Nordbayern. Entsprechend der Investitionsstrategie hält der Fonds ausschließlich Beteiligungen an Bestandsgesellschaften.

¹ Liquidität der Immobiliengesellschaften ist enthalten.

² Die Prognose ist kein Hinweis für die künftige Wertentwicklung.

³ Konkrete Regelung siehe Gesellschaftsvertrag § 12. Der Restgewinn der KVG darf sechs Prozent des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des Fonds nicht überschreiten.

Prognostizierte Auszahlungen²

bis zum 31.12.2015	3,00 %
2016-2017	4,00 %
2018-2019	4,25 %
2020-2021	4,50 %
2022-2023	4,75 %
2024	5,00 %
ab 2025 bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	6,00 %

Basis der Auszahlungen ist das Eigenkapital.

Gewinnverteilung/Hurdle Rate³

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein:

Jeder Anleger erhält am Ende der Fondslaufzeit den von ihm geleisteten Ausgabepreis zurück, zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (2,0 % p. a. bis 2014 und 6,0 % p. a. ab 2015 bis zum Ende der Fondslaufzeit), bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

Objekte

Der ZBI Regiofonds Wohnen befindet sich in der Bewirtschaftungsphase. Per 31.12.2019 und per 30.06.2020 hatte der Fonds einen Immobilienbestand von 327 Wohn- und 21 Geschäftseinheiten. Nach Umbaumaßnahmen beträgt die Gesamtfläche 24.349 Quadratmeter. Die Gesamtinvestition erfolgte zu 100 Prozent in Süddeutschland. Die Standorte befinden sich in Nordbayern: 35 Prozent in Nürnberg, 30 Prozent in Pegnitz, 18 Prozent in Fürth, sechs Prozent in Aschaffenburg, sechs Prozent in Schwaig bei Nürnberg und fünf Prozent in Ansbach (Verteilung nach Einheiten).

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	93,2 %
Stand 30.06.2020	93,3 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	7,74 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	7,78 Euro

Immobilienhandel

Es ist kein Immobilienhandelskonzept vorgesehen.

ZBI VORSORGE-PLAN

ZBI Vorsorge-Plan Wohnen GmbH & Co. KG



Eckdaten – Stand 31.12.2019

Währung	Euro
Emissionsjahr	2011
Fondsvolumen	5.541.221 Euro
Eigenkapital inkl. Agio	3.245.600 Euro
Zeichnungen	112
Auszahlung	ist ab 2027 vorgesehen
Kumulierte Auszahlungen ¹	-
Stand der Liquiditätsreserve ²	41.221 Euro

Allgemein

Die Fondsgesellschaft wurde Anfang des Jahres 2011 gegründet. Sie hat ein Eigenkapital von ca. drei Millionen Euro inklusive Ausgabeaufschlag eingeworben. Im Kommanditkapital sind konzeptgemäß noch einzuzahlende Raten in Höhe von 1,22 Millionen Euro enthalten. Der Fonds wurde bedingt durch das Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuches zum 21. Juli 2013 geschlossen und befindet sich aktuell im neunten Jahr der Ansparphase.

¹ Konzeptionsgemäß werden Auszahlungen nach dem 181. Monat nach Erbringung des Kapitals/Agios geleistet.

² Liquidität der Immobiliengesellschaft ist enthalten.

Anlagestrategie

Der ZBI Vorsorge-Plan Wohnen bietet als Ansparplan den Anlegern die Möglichkeit des kontinuierlichen Vermögensaufbaus auf Sachwertbasis. Die überwiegend gewählte Standardvariante hat folgende Eckdaten:

Startzahlung

Die Einzahlung des Eigenkapitals erfolgt standardmäßig mit einer Startzahlung über 10 Prozent des Zeichnungsbetrages.

Ratenphase

Einzahlung von monatlichen Raten über zwölf Jahre.

Ruhephase

In diesen drei Jahren erfolgen keine Ratenzahlungen durch die Anleger.

Ertragsphase

Nach Ablauf der Ratenphase sowie der Ruhephase sollen den Gesellschaftern ab 2027 jährlich 5,00 % p. a. des Kommanditkapitals inklusive Ausgabeaufschlag prognosegemäß ausgekehrt werden.

Objekte

Es wurden ein Wohnhaus sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in Erfurt erworben. Insgesamt bewirtschaftet der Fonds 37 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtfläche von 3.367 Quadratmetern.

Vermietung (Quadratmeter)

Stand 31.12.2019	95,2 %
Stand 30.06.2020	97,9 %
Miete pro Quadratmeter zum 31.12.2019	6,44 Euro
Miete pro Quadratmeter zum 30.06.2020	6,45 Euro

4 Anhang

Glossar

Alternative Szenarien Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes, des prognostiziert geplanten Normalverlaufes und eines günstigeren Verlaufes einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts entscheidenden Prämissen (Ankaufsfaktor, Verkaufsfaktor, Erhaltungsaufwand) in der Planung verändert (siehe genauer „Wesentliche Anlegerinformationen“, Seite 3). Aus diesen Szenarien ergibt sich der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern für die einzelnen Verläufe. Da der ZBI Professional 12 einen Blind-Pool-Charakter aufweist, gestaltet sich eine verlässliche Prognose schwierig. Naturgemäß besteht keine Gewissheit darüber, ob sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreiten bewegt. Insbesondere stellt der hier dargestellte „ungünstige Verlauf“ keinesfalls den schlechtestmöglichen Verlauf (Worst Case) dar. Bereits die ausgewiesenen Ergebnisse zeigen auf, dass selbst geringfügige Änderungen bei den unterstellten Parametern größere Abweichungen zur Folge haben können.

Ausgabeaufschlag (Agio) Der Ausgabeaufschlag ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene der Fondsgesellschaft auf das Emissionskapital (Kommanditeinlage) zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Vertriebskosten der Vermögensanlage abgedeckt.

Alternativer Investmentfonds (AIF) Als AIF werden nach dem ab 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagegesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren, und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

Anlageobjekt Vermögensgegenstände, zu deren voller oder partieller Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Immobiliengesellschaften sind die Immobiliengesellschaften das Anlageobjekt. Es ist möglich, dass es zu einer unmittelbaren Immobilieninvestition kommt. Dann wären die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

Anleger Als Anleger werden die mittelbar über die Treuhandkommanditistin wie auch unmittelbar im Handelsregister eingetragenen, als Direktkommanditisten an der Fondsgesellschaft beteiligten Personen bezeichnet (auch „Investoren“).

Asset Deal/Share Deal Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber, bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

Auszahlung/Entnahme Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden, vorbehaltlich der am Laufzeitende an die KVG zu zahlenden Performance Fee (gewinnberechtigte Vergütung), regelmäßig an die Gesellschafter ausgezahlt. Über die Höhe der Entnahmen beschließt die Fondsverwaltung. Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn der Fondsgesellschaft. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlung.

BaFin Kürzel für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“. Zuständige Aufsichtsbehörde für die KVG sowie für die Fondsgesellschaft.

Bewirtschaftungsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich – mit Ausnahme von Immobilienhandelsgeschäften – keine Investitionen mehr getätigt.

Eigenkapital Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals.

Fondsvolumen Definition siehe Investmentvermögen.

Gesamtmittelrückfluss In dieser Position sind die Rückflüsse an die Anleger aus der Rückzahlung von Kommanditkapital und Ausgabeaufschlag sowie laufende Auszahlungen und Auszahlungen aus den erzielten Veräußerungsgewinnen, einschließlich der anrechenbaren Steuern, zusammengefasst.

Hurdle Rate Die Hurdle Rate (aus dem Englischen „Hürde“) ist die Renditeschwelle eines aktiv gemanagten Fonds, die ein Fondsmanger erreichen muss, um einen erfolgsabhängigen Bonus zu erhalten.

Immobilien-gesellschaft Im vorliegenden Falle wird darunter eine Beteiligungsgesellschaft (Tochtergesellschaft) verstanden.

Immobilienhandel Die Fondskonzeption sieht vor, neben der Bewirtschaftung von Immobilien über Handelsgesellschaften in der Rechtsform der GmbH den An- und Verkauf von Immobilien zu betreiben und darauf Erträge für den Fonds zu erzielen. Von diesem Immobilienkonzept sind folgende Fonds ausgenommen: ZBI Professional 5, ZBI Regiofonds, Hannover Grund und ZBI Vorsorge-Plan.

Investitionsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Fonds Investitionen bzw. Immobilien ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, d. h. wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

Investmentvermögen Die Höhe des Investmentvermögens wurde ermittelt aus den im jeweiligen Fonds zum angegebenen Stichtag verwalteten Vermögensgegenständen. Es bildet die Summe aus den Verkehrswerten der Immobilien und der Liquidität.

Investor Als Investor wird der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet (siehe auch vorstehend „Anleger“).

IRR-Ermittlung Die IRR (Internal Rate of Return, interner Zinsfuß) ist eine in der Finanzmathematik häufig verwendete Methode für die Messung der Verzinsung einer Investition. Die Berechnung der IRR berücksichtigt die jeweiligen Zeitpunkte sowie die Beträge der Zahlungsströme und errechnet eine mathematische Verzinsung auf das gebundene Kapital der jeweiligen Anlage. Ihre Basis ist daher nicht allein die ursprüngliche Investition. Ergebnisse, die auf der Grundlage der Methode des internen Zinsfußes ermittelt werden, können nur mit Ergebnissen anderer Kapitalanlagen verglichen werden, die nach der gleichen Methode und mit möglichst ähnlichem Kapitalbindungsverlauf errechnet worden sind.

Der zeitliche Verlauf des gebundenen Eigenkapitals unterscheidet sich bei verschiedenen Investitionen. Daher sollte die Verzinsung nach der internen Zinsfußmethode nicht als einziges Kriterium für eine Investitionsentscheidung herangezogen werden, sondern die Investition muss immer im Gesamtzusammenhang (insbesondere unter den damit verbundenen Risiken) betrachtet werden.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) implementiert die Vorgaben der AIFM-Richtlinie (Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter Alternativer Investmentfonds vom 30. Oktober 2012). Durch das

Kapitalanlagegesetzbuch wurde das deutsche Investmentrecht umfassend neu ausgestaltet. Es trat zum 22. Juli 2013 in der Bundesrepublik Deutschland in Kraft und brachte eine umfassende Neuordnung des vormals grauen Kapitalmarktes mit sich, der sich in Folge einer Vielzahl komplexer regulatorischer Anforderungen stellen musste.

Kapitalgesellschaft Kapitalgesellschaften wie z. B. GmbH oder AG sind juristische Personen und kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

Kapitalkonto I und II Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen. Im Einzelnen wird ein unveränderliches Kapitalkonto I geführt, das die Höhe der Beteiligung ausweist, ein Kapitalkonto II, das den geleisteten Ausgabeaufschlag erfasst, sowie als Unterkonten des Kapitalkontos I ein Verrechnungskonto für sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Fondsgesellschaft und den Anlegern sowie ein Verlustvortragkonto zur Verbuchung von Verlusten.

Kapitalkontoverzinsung Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für den Ausgabeaufschlag geführt. Der Stand dieses Kontos ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/Auszahlungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/Auszahlungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) Bezeichnung einer Gesellschaft, der die Verwaltung von Alternativen Investmentvermögen oder OGAW (Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren) obliegt. Sie verantwortet u. a. deren Risiko- und Portfoliomanagement und benötigt zur Wahrnehmung ihrer Tätigkeit eine Lizenz der BaFin.

Kommanditist Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme

begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Zeichnungssumme geleistet hat. Er ist im Gegensatz zum unbeschränkt haftenden Komplementär der nur beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (Investor). Die Haftung ist summenmäßig beschränkt auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme. Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird, z. B. auch durch Entnahme von nicht durch Gewinne gedeckter Beträge.

Kommanditkapital Das Kommanditkapital ist die Summe der Gelder, die die Anleger und Gründungsgesellschafter der Fondsgesellschaft verbindlich versprochen und einbezahlt haben, jedoch ohne den Ausgabeaufschlag.

Liquiditätsreserve Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben.

Nettoinventarwert (NIW; auch Net Asset Value, NAV) Der Nettoinventarwert der Fondsgesellschaft berechnet sich anhand aller zu der Fondsgesellschaft gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich aufgenommener Kredite und sonstiger Verbindlichkeiten. Bei schwebenden Verpflichtungsgeschäften sind die der Fondsgesellschaft zustehenden Gegenleistungen im Rahmen einer Saldierung zu berücksichtigen.

In den ersten zwölf Monaten nach Erwerb einer Immobilie ist der Kaufpreis derselben als Verkehrswert anzusetzen. Die Anschaffungsnebenkosten sind gesondert anzusetzen und über die voraussichtliche Dauer der Zugehörigkeit des Vermögensgegenstandes, längstens jedoch über zehn Jahre, in gleichen Jahresbeträgen abzuschreiben. Wird eine Immobilie veräußert, sind die Anschaffungsnebenkosten vollständig abzuschreiben.

Platzierungsphase Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird (auch Zeichnungsphase). Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

Publikums-AIF Es handelt sich um ein Investmentvermögen, dessen Anteile sowohl von Privatanlegern wie auch von professionellen oder semi-professionellen Anlegern im Sinne des KAGB erworben werden können. Publikums-AIF unterliegen – im Gegensatz zu Spezial-AIF – strengeren gesetzlichen Vorgaben, da der Gesetzgeber davon ausgeht, dass Privatanleger über geringere Kenntnisse hinsichtlich unternehmerischer Beteiligungen verfügen als professio-

nelle oder semi-professionelle Anleger. Dies betrifft insbesondere Vorgaben zu den zulässigen Asset-Klassen und zur Risikomischung.

Spezial-AIF Investmentvermögen, dessen Anteile nur von Anlegern erworben werden können, die bereits über größeres Fachwissen verfügen (sog. semi-professionelle Anleger). Da bei diesen Anlegern ein gewisses Maß an Erfahrung und Kenntnis vorausgesetzt wird, sind die gesetzlichen Schutzvorschriften des KAGB hier weniger umfassend, als dies bei Privatanlegern der Fall ist.

Totalgewinn Unter Totalgewinn versteht man die über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinne, die nicht nur die (Anfangs-)Verluste ausgleichen, sondern darüber hinaus zu einer echten Mehrung des Bilanzvolumens führen.

Verkaufspreis Vereinbarte Verkaufspreise des jeweiligen Immobilienportfolios laut Kaufvertrag.

Verkehrswert Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Verlustvortragkonto Als Unterkonto des Kapitalkontos I wird ein Verlustvortragkonto geführt. Über das Verlustvortragkonto werden mögliche Verluste gebucht. Die Verluste sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

Verrechnungskonto Das Verrechnungskonto ist als Unterkonto des Kapitalkontos I ein buchhalterisch geführtes Konto für die Bilanz. Hier werden sämtliche nicht die Kapitalkonten I und II betreffenden finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Kommanditisten gebucht. Das Verrechnungskonto wird dann mit dem Kapitalkonto I saldiert. Dies ergibt den tatsächlichen Kapitalkontostand, siehe „Kapitalkonto I und II“.

Risikohinweise

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken der ZBI-Fonds geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt maßgeblich im jeweiligen Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen über die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt der ZBI-Fonds verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes von großer Bedeutung.

Eine Beteiligung an einem ZBI-Fonds stellt eine mittelbare Investition in einen geschlossenen Alternativen Investmentfonds (AIF) in deutsche Wohnimmobilien dar und ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken, unter anderem auch mit wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Risiken, verbunden.

Dieses Angebot richtet sich an Kapitalanleger, die eine Grunderfahrung für wirtschaftliche Zusammenhänge für und in Vermögensanlagen besitzen. Mit einer Beteiligung an einem ZBI-Fonds in Form einer Kommanditgesellschaft muss der Anleger die Bereitschaft mitbringen, eine längerfristige Beteiligung einzugehen. Die ZBI-Fonds sind nicht für Anleger geeignet, die eine feste Verzinsung mit einem festen Rückzahlungsbetrag bei einer fixen Laufzeit erwarten.

Anleger, die sich für eine Vermögensanlage in Immobilien interessieren, wird angeraten, im Vorfeld der Investition alle Risiken unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation zu prüfen und bei Bedarf einen fachkundigen Dritten wie einen Wirtschaftsprüfer, Steuerberater oder Rechtsanwalt zu Rate zu ziehen.

Nachfolgend werden wesentliche Risiken der Vermögensanlage aufgelistet. Individuelle Risiken, die sich aus einer veränderten persönlichen Situation heraus ergeben, können nicht beschrieben werden.

Risikohinweise (Auszüge)

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar bzw. unmittelbar über einen Treuhänder. Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig.

Die nachfolgende Darstellung kann Ihnen die für Ihre persönliche Entscheidungsfindung maßgeblichen Risiken nicht abschließend transparent machen. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem

Investmentvermögen finden Sie im jeweiligen Verkaufsprospekt. Diese sind unbedingt zu beachten.

Risikoprofil

Eine Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden.

Bei der Beteiligung an einem ZBI-Fonds handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Objektgesellschaften werden bei einer langfristigen Haltedauer der Immobilie in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft, bei geplanter kürzerer Haltedauer der einzelnen Immobilie mit Anschlussinvestitionen in der Rechtsform der GmbH gestaltet (trifft nicht auf alle AIF zu). Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

Das Kapital der Investoren sowie der ZBI-Fonds ist daher unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird in allen oben genannten Varianten über die Fondsgesellschaft, in Höhe der Beteiligungsquote, mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Wohn- und Gewerbeimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken. Im Folgenden wird – soweit nicht anderweitig ausgeführt – davon ausgegangen, dass die Immobilien von Objektgesellschaften erworben werden, an denen die ZBI-Fonds beteiligt sind. Soweit die ZBI-Fonds unmittelbar Immobilien erwerben, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren marktpreisbestimmenden Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können. Es besteht das Risiko, dass sich der Immobilienmarkt schlechter entwickelt als prognostiziert und Immobilien nur mit Verlusten verkauft werden können.

Der Investor wird über das Investmentvermögen anteilig, entsprechend seiner jeweiligen Beteiligungsquote, mittelbar Eigentümer der Vermögensgegenstände (Gewerbe- und Wohnimmobilien) und

trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb bzw. -eigentum und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Bei allen dargestellten Chancen der Anteilwertentwicklung und Angaben zur prognostizierten Auszahlungshöhe handelt es sich um Annahmen der Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer diesen Annahmen zugrunde liegenden Eckdaten kann es zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebnisse kommen.

Eine positive Wertentwicklung vergleichbarer Fondsprodukte in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für eine zukünftige positive Wertentwicklung. Anleger erhalten daher unter Umständen nicht den investierten Betrag zurück.

Finanzierungsrisiken

Zum Erwerb der Immobilien werden in erheblichem Maße Fremdmittel eingesetzt. Diese bringen Risiken wie das Liquiditätsrisiko, das Kapitalbindungsrisiko, das Zinsänderungsrisiko oder das Risiko der Nachbesicherung mit sich.

Platzierungsrisiko

Sofern weniger Eigenkapital als geplant platziert wird, kann dies Auswirkungen auf die Risikostreuung haben. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Investmentvermögens gravierend auswirken.

Risiko abweichender Planprognose

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Eingeschränkte Verfügbarkeit

Für geschlossene Investmentvermögen, wie für die ZBI-Fonds, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt von börsennotierten Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, sodass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Das Kapital des Investmentvermögens – und damit der Investoren – ist unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs (mittelbar oder unmittelbar) grundsätzlich langfristig gebunden. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung des Anlegers ist ausgeschlossen.

Haftungsrisiko

Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten: Eine Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z. B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Investoren tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher neben der Treuhänderin nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos einer entsprechenden Auszahlung zustimmen.

Marktrisiko

Es ist möglich, dass eine veränderte Marktlage zu geringeren Mieteinnahmen, höheren Leerständen oder Wertverlusten führen kann. Dies hat in der Folge Einfluss auf die prognostizierten Renditen. Dieses Risiko hat sich durch die derzeitige Covid-19-Pandemie erhöht. Die nachhaltigen Auswirkungen der Pandemie auf die deutsche Wirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht absehbar. Es besteht das Risiko, dass Mieter von Wohnimmobilien in Folge einer krisenbedingten Verschlechterung ihrer Einkommenssituation nicht mehr in der Lage sind, ihre Miete regelmäßig in voller Höhe zu leisten. Die Mieteinnahmen der ZBI-Fonds können daher insgesamt geringer als kalkuliert sein bzw. bei einzelnen oder mehreren Mietern vollständig ausfallen. Auch kann es durch die Folgen der Pandemie zukünftig zu sinkenden Marktwerten von Wohnimmobilien kommen.

Impressum und Abbildungsverzeichnis

Interessenkonfliktisiko

Es besteht das Risiko, dass bestehende personelle Verflechtungen zwischen der Fondsgesellschaft, der persönlich haftenden Gesellschafterin und ihren Organen bzw. Gesellschaftern und der KVG sowie Unternehmen der ZBI Gruppe, welche die KVG gegebenenfalls mit einzelnen Tätigkeiten beauftragen wird, zu Interessenkonflikten führen werden. Diese können auf Ebene der KVG oder auch innerhalb der ZBI Gruppe entstehen und sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kommanditeinlage nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten und etwaiger Steuerzahlungen nebst Zinsen im Falle einer Fremdfinanzierung der Beteiligung in der Gefahr des Verlustes seines sonstigen Privatvermögens; dies kann in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen.

Wichtige Hinweise:

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. -empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken einer Beteiligung, enthalten der jeweilige Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt an einem ZBI-Fonds sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen

sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder im Internet unter www.zbi-kvg.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 9131 48009-1431
Fax: +49 9131 48009-1819
E-Mail: service@zbi.de
Internet: www.zbi.de

Sitz der Gesellschaft: Erlangen
Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 16059

Redaktion:
Jörg Kotzenbauer, Thomas Wirtz

Stand:
Oktober 2020
Copyright 2020, ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Abbildungsverzeichnis

Titelseite: Leipzig, Meißner-/Ecke Einertstraße, ZBI Professional 11
Seite 4/5, wie angeordnet:

	4
1	5
2	6
3	7

- 1 Dresden, Pestitzer Straße, ZBI Professional 11
- 2 Essen, Morsehofstraße, ZBI Professional 12
- 3 Berlin, Heinrich-Heine-Straße, Unilmmo: Wohnen ZBI
- 4 Dresden, Lockwitztalstraße, ZBI Professional 11
- 5 Radebeul, Gutenbergstraße, ZBI Professional 11
- 6 Pegnitz, Haydnstraße, ZBI Professional 12
- 7 Freital, Kreuzstraße, ZBI Professional 11

Seiten 8/9: Hauptsitz der ZBI, Henkestraße 10 in Erlangen

Seite 13
oben: Berlin-Spandau, Ackerstraße, ZBI Professional 9
Mitte: Leipzig, Breite Straße, ZBI Professional 11
unten: Rostock, Kösters Hof, ZBI Professional 9

Seite 19: Berlin, Maaßenstraße, Unilmmo: Wohnen ZBI

Seite 25: Leipzig, Triftweg, ZBI Professional 12

Seite 33
oben: Kiel, Groß Ebbenkamp, ZBI Union Wohnen Plus
Mitte: Leer, Unter den Eichen, ZBI Union Wohnen Plus
unten: Ronnenberg, Mühleneck, ZBI Union Wohnen Plus
Seite 46: Wismar, ABC-Straße, ZBI Professional 10

Seite 50: Nürnberg, Adamstraße, Privatisierungsobjekt, veräußert

Seite 52: Leipzig, Stötteritzer Landstraße, ZBI Professional 12

Seite 60: Fürth, Johannisstraße, ZBI Professional 9

Bildnachweise gemäß UrhG

Porträtfotos: Niko Schmid-Burgk
Architekturaufnahmen: Vincent Mosch

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 9131 48009-1431
Fax: +49 9131 48009-1819

service@zbi.de
www.zbi.de

Überreicht durch:

Mitgliedschaften:

