ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Werte in Wohnen

ZBI WohnWert **1**

Werbemitteilung

ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1

Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

Exemplarisch: Fondsobjekt ZBI Professional 7, Magdeburg, Turmschanzenstraße 6

Werte in Wohnen

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

Inhalt*

	Vorwort	**7**
1	**Das Wichtigste in Kürze**	**8**
	Eckdaten der Beteiligung am ZBI WohnWert 1	**9**
	Merkmale der ZBI Fonds	**10**
	Kennzahlen und Geschichte der ZBI Fonds	**12**
2	**Das Angebot im Überblick**	**14**
	Prognosen	**20**
3	**Der Markt für Wohnimmobilien**	**24**
4	**Ihr Partner, die ZBI Gruppe**	**28**
	Vorstandsbereich Finanzen und Beteiligungen	**30**
	Vorstandsbereich Einkauf und Finanzierung	**32**
	Vorstandsbereich Vertrieb Fonds und Immobilien	**34**
	Vorstandsbereich Projektentwicklung und Bauträgermaßnahmen	**36**
	ZBI Fondsmanagement AG, die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe	**38**
5	**Investitionsbeispiele**	**40**
6	**Risikohinweise**	**46**
	Impressum	**50**

**Wichtiger Hinweis: Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Siehe hierzu auch die Hinweise auf Seite 46.*

Zentrale der ZBI Gruppe in Erlangen

Vorwort

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie mit diesem Kurzprospekt über den ZBI WohnWert 1 informieren, unsere neue Investitionsmöglichkeit in die nach Einschätzung der ZBI Gruppe stabile Anlageklasse deutsche Wohnimmobilien.

Die ZBI Gruppe konnte bisher über 17.100 Kunden für ihre Publikumsfonds gewinnen und zahlt regelmäßig attraktive Beträge an die Anleger aus*. Dieses Jahr feiern wir unser 15-jähriges Jubiläum als Emissionshaus für Wohnimmobilienfonds und blicken auf eine erfolgreiche Geschichte zurück.

Gerade jetzt in Zeiten eines historisch niedrigen Zinsniveaus sind Anleger auf der Suche nach rentablen Vermögensanlagen. In der Vergangenheit hatten Spar- und Termineinlagen, Staatsanleihen und Lebensversicherungen einen hohen Stellenwert bei privaten Investoren.
Diese Anlageformen sind aber wegen der vergleichsweise geringen Erträge und des fehlenden Inflationsschutzes zurzeit weniger erfolgreich.
Stattdessen suchen die Anleger zu Recht Möglichkeiten, in Sachwerte mit einem attraktiven Rendite-Risiko-Profil zu investieren. Deutsche Wohnimmobilien gelten dabei nach unserer Einschätzung als wertstabil und eignen sich damit auch besonders für Anleger mit einem erhöhten Sicherheitsbedürfnis.
Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer sehr guten Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich aktuell als wachstumsstark in Mietenentwicklung und Nachfrage erwiesen hat. Die Anlageklasse Wohnimmobilien ist aus unserer Sicht deshalb weiterhin sehr interessant.

Für Investments in Immobilien gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten. Die bekanntesten sind das Direktinvestment oder die Beteiligung an einem alternativen Investmentfonds (AIF). Gegenüber dem AIF kann das Direktinvestment einige Unwägbarkeiten bedeuten. Dadurch, dass meist nur ein einziges Mietverhältnis existiert, steht und fällt die Wirtschaftlichkeit der Anlage mit der Zahlungsfähigkeit nur eines Mieters.
In einem ZBI Fonds sind grundsätzlich weit über 1.000 Mieterbonitäten vereint, was das Ausfallrisiko für den Einzelnen reduziert.

Zudem profitieren die Anleger bei dem ZBI WohnWert 1 von folgenden Vorteilen:

- Laufende, prognostizierte Auszahlungen von 3,00 % ansteigend bis 5,00 % p. a.
- Geringe Einstiegsgrößen ab 5.000 Euro
- Werthaltige Investments in Sachwerteinlagen mit Partizipation an der Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt
- Ertragsorientierte breite Streuung durch Wohnobjekte in deutschen Ballungsräumen

Der ZBI WohnWert 1 unterliegt den regulatorischen Bedingungen des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Fonds werden durch unsere eigene, von der BaFin zugelassene Kapitalverwaltungsgesellschaft verwaltet. Diese Gesellschaft ist – nach den gesetzlichen Regelungen zum Anlegerschutz – für das Portfolio- und das Risikomanagement unserer Fonds verantwortlich. Darüber hinaus steht wie gewohnt das Know-how der gesamten ZBI Gruppe zur Verfügung.

Wir bedanken uns bei allen Anlegerinnen und Anlegern, die uns ihr Vertrauen entgegengebracht haben, und freuen uns auf eine langfristige und weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.

Erlangen, im Dezember 2017

Dr. Bernd Ital
Vorstand
ZBI Immobilien AG

Thomas Wirtz, FRICS
Vorstand
ZBI Immobilien AG

**Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 46.*

1

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Exemplarisch: ZBI Professional 10, Mariannenstraße in Leipzig

ECKDATEN DER BETEILIGUNG

Fondsgesellschaft / Publikums-AIF (alternativer Investmentfonds)	ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (ZBI WohnWert 1)
Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend „KVG“)	ZBI Fondsmanagement AG
Mindestbeteiligung	5.000 EUR zuzüglich 3,0 % Ausgabeaufschlag
Zeichnungsphase (Zeitpunkt der Auflage des Investmentvermögens)	Das öffentliche Angebot beginnt frühestens mit Erteilung der Vertriebszulassung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (nachfolgend „BaFin“) gegenüber der KVG, längstens bis zum 31.12.2018. Die KVG kann die Zeichnungsphase per Beschluss bis längstens zum 31.12.2019 verlängern.
Einzahlungstermine	Innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin.
Fondslaufzeit	Bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase; die Gesellschafter können durch Gesellschafterbeschluss mit einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen die Laufzeit um bis zu fünf Jahre verlängern, wenn nach Einschätzung der KVG eine Liquidation aus wirtschaftlichen Gründen nicht im Interesse der Anleger ist.
Kommanditkapital	40 Mio. EUR (plangemäß), 200 Mio. EUR (maximal)
Platzierungsgarantie	Die ZBI Zentral Boden Immobilien AG garantiert die Platzierung des Gesellschaftskapitals bis zu einer Höhe von 10 Mio. EUR
Steuerliche Einkunftsart	Vermögensverwaltend (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung)
Prognostizierte Auszahlungen*	3,00 % p. a. bis zum 31.12.2017, 3,25 % p. a. bis zum 31.12.2018, 3,50 % p. a. bis zum 31.12.2019, 4,00 % p. a. bis zum 31.12.2021, 4,50 % p. a. bis zum 31.12.2024, 5,00 % p. a. bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit
Auszahlungstermine	31.05. und 30.11. eines jeden Jahres
Kapitalkontenverzinsung aus Gewinnen vor Steuern (Hurdle Rate)*	Max. 4,0 % p. a. bis zum 31.12.2017 sowie ab dem 01.01.2018 max. 5, 0 % p. a. bis zum Ende der Fondslaufzeit, jeweils berechnet ab dem ersten auf die Einzahlung des zu verzinsenden Kommanditkapitals folgenden Monatsersten; darüber hinaus mindestens 50 % Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss*	212,5 %; entspricht 6,2 % p. a. durchschnittlicher Ertrag vor Steuern (Prognose; jeweils bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)**

** Risikohinweis: Prognosen sind kein Indikator für zukünftige Entwicklungen.*

*** Siehe „Alternative Szenarien“ auf Seite 22*

MERKMALE DER ZBI FONDS

1. STABILE VERMÖGENSKLASSE WOHNIMMOBILIEN

Besonders in bewegten Zeiten erweist sich die Investition in Wohnimmobilien als stabile Vermögensanlage. Ein umsatzstarker Markt, der regelmäßige Cash-Flow aus den Mieteinnahmen und die Wertschöpfungspotenziale zeichnen diese Anlageklasse aus.*

2. DIE ZBI GRUPPE – DER SPEZIALIST FÜR DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

Die ZBI Gruppe bietet das komplette Spektrum der Immobiliendienstleistungen an. Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt über eine positive Leistungsbilanz (Performance-Bericht 2016)*. Aktuell verwaltet sie rund 28.000 Wohn- und Geschäftseinheiten (Stand 12/2017), das aufgelegte Investmentvermögen liegt bei ca. 1,98 Mrd. Euro (Stand 6/2017).

3. BREITE STREUUNG

Die Diversifikation des Vermögens ist eine wichtige Regel bei der Geldanlage. Die ZBI Fonds investieren in eine Vielzahl von Wohnimmobilien in verschiedenen Ballungszentren. Durch eine breitere Streuung der zu erwerbenden Anlageobjekte sollen mögliche Ausfallrisiken verringert und dadurch die Ertragschancen für Sie erhöht werden.

4. DAS „KUNDE-ZUERST-PRINZIP“

Bevor die Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) nach dem Verkauf am Erfolg des Fonds partizipiert, müssen die vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sein: Jeder Anleger muss am Ende der Fondslaufzeit die von ihm geleistete Kommanditeinlage zuzüglich einer jährlichen Kapitalkontoverzinsung (5,00 % p. a. ab 01.01.2018) zurückerhalten, bevor darüber hinausgehende Gewinne der Gesellschaft grundsätzlich hälftig zwischen Anlegern und KVG geteilt werden.

5. KAPITALRÜCKFLÜSSE GEMÄß PROGNOSE:

- Rückzahlung des Kommanditkapitals
- Regelmäßige Auszahlungen (vor Steuern) von jährlich 3,00 % p. a. (2017) bis auf 5,00 % p. a. ansteigend (2025)
- Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung bis auf 5,00 % p.a. (Hurdle Rate) ab 01.01.2018
- Gesamtmittelrückfluss von 212,5 % entspricht einem durchschnittlichen Gesamtertrag vor Steuern von 6,20 % p. a.*
- Überschussbeteiligung aus den die Hurdle Rate überschreitenden Gewinnen

6. KUNDENZUFRIEDENHEIT

Viele Anleger beteiligen sich an mehreren ZBI Fonds. Dadurch entsteht eine beachtliche Wiederanlagequote. Aktuell liegt diese gemessen am Kommanditkapital bei über 50 % (siehe Grafik auf Seite 35).

7. BISHERIGE LEISTUNGEN FÜR DIE ANLEGER

Die Attraktivität des jeweiligen ZBI Portfolios zeigt sich auch darin, dass bereits sieben Fonds erfolgreich verkauft werden konnten. Zusätzlich zur Einlage sind den Anlegern attraktive Gewinne ausbezahlt worden.*

8. AUSGEZEICHNETE LEISTUNG

Managementseriosität, Leistungen und Produkte der ZBI Gruppe wurden mehrfach ausgezeichnet. Zuletzt mit dem deutschen Beteiligungspreis 2017.*

** Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 46. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.*

deutscher
beteiligungs|preis 2017
2017
2015
2015
Den Ehrenpreis der Journalisten
erhält
s Immobilienbrief
den Deutschen BeteiligungsPreis.
Cash.
FINANCIAL
ADVISORS
AWARD
2013

KENNZAHLEN UND GESCHICHTE DER ZBI FONDS

14 aufgelegte geschlossene Publikumsfonds

18.700 Zeichnungen

847 Mio. Euro platziertes Kommanditkapital

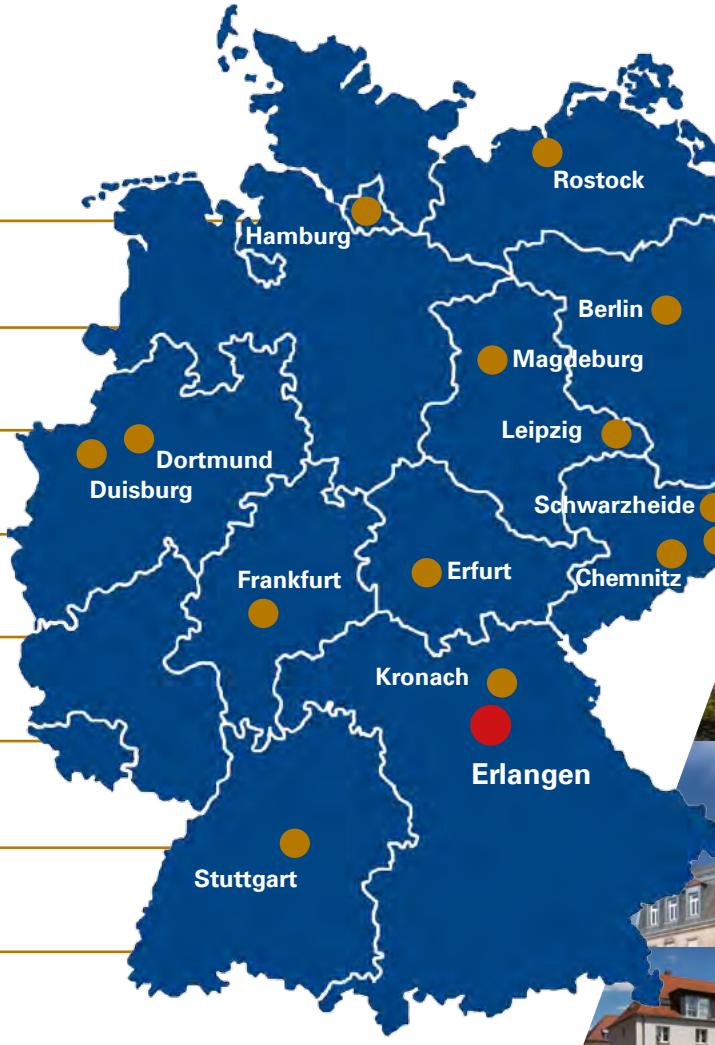
15 Jahre Erfahrung im Fondssegment

20 Jahre Erfahrung mit Sachwertinvestitionen

1.983 Mio. Euro aufgelegtes Investmentvermögen

Management von rund 28.000 Mieteinheiten

15 Standorte bundesweit



Angaben linke Seite: Stand 30.06.2017,
Wohneinheiten und Standorte Stand 31.12.2017

1997
Erwerb der Zentral Boden Projekt GmbH durch den heutigen Mehrheitsaktionär und Aufsichtsratsvorsitzenden Peter Groner

1998
Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH

1999
Umfirmierung in die ZBI Zentral Boden Immobilien AG

2000-'01
Aufbau des Bauträgergeschäfts, inkl. Sanierung und Modernisierung von Wohnungen

2002-'06
Emission des ZBI Professional 1
Emission des ZBI Professional 2
Emission des ZBI Professional 3
Emission des ZBI Professional 4

2007
Verkauf des ZBI Professional 1 und 2
Verkauf des ZBI Professional 3 (50 %)

2008-'11
Emission des ZBI Professional 5
Emission des Hannover Grund WP 01
Emission des ZBI Professional 6
Emission des ZBI Professional 7

2012-'13
Verkauf des ZBI Professional 5
Emission des ZBI Professional 8
Verkauf des ZBI Professional 3 (50 %)

2014-'15
Emission des ZBI Professional 9
Zulassung der ZBI Fondsmanagement AG als KVG
Verkauf des ZBI Professional 4
Verkauf des Hannover Grund WP 01
Emission des ZBI Regiofonds Wohnen

2016
Emission des ZBI Professional 10
Emission des ZBI Wohnen Plus I

2017
Begründung einer strategischen Partnerschaft mit der Union Asset Management Holding AG (Union Investment)
Emission des ZBI WohnWert 1
Emission des UniImmo: Wohnen ZBI
Emission des ZBI Professional 11
Verkauf des ZBI Professional 6

2

Das Angebot im Überblick

Exemplarisch: ZBI Professional 10, Kirchenstraße in Rostock

Das Angebot im Überblick 2

Gegenstand des vorliegenden Angebots ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mieterzielung und Veräußerungsgewinne am Ende der Laufzeit ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist an der ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. WohnWert 1 geschlossene Investmentkommanditgesellschaft mit Sitz in Erlangen beteiligen. Für die zu erwerbenden Immobilien bzw. Anteile an Immobiliengesellschaften sind in den Anlagebedingungen des ZBI WohnWert 1 Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt.

DIE ANLAGESTRATEGIE

Der ZBI WohnWert 1 wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und / oder Gewerbeimmobilien erwerben. Investitionen erfolgen zu Zwecken einer dauerhaften Bewirtschaftung der Bestandsimmobilien über die Fondslaufzeit. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen. Immobilien, die vom ZBI WohnWert 1 erworben werden, sollen am Ende der Fondslaufzeit im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt. Zum Stand 01.10.2017 konnte das erste Objektpaket in den Fonds übergehen. Nähere Informationen können Sie auf Seite 33 entnehmen.

Gegenstand des ZBI WohnWert 1 ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) zum Nutzen der Anleger. Der ZBI WohnWert 1 wird durch die ZBI Fondsmanagement AG als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“ oder „Fondsverwaltung“ genannt) verwaltet. Zum Zeitpunkt der Prospekterstellung standen die Investitionsobjekte noch nicht fest. Für dieses sogenannte Blind-Pool-Konzept sind die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen verbindlich festgelegt. Das Immobilienportfolio soll mittel- bis langfristig Wertsteigerungspotenziale realisieren.

DER FONDS UND DIE BETEILIGUNG IM ÜBERBLICK

Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital des ZBI WohnWert 1 beträgt planmäßig 40 Mio. Euro, wovon bereits 11.000 Euro durch die Gründungsgesellschafter gezeichnet wurden; davon entfallen 1.000 Euro auf die geschäftsführende Kommanditistin und 10.000 Euro auf die Treuhandkommanditistin, während die Komplementärin keine Kapitaleinlage leistet. Gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrags darf das Kommanditkapital auf maximal 200 Mio. Euro erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsphase gezeichnete Kommanditkapital. Der Anleger deklariert die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitrittserklärung. Der Ausgabepreis entspricht der Zeichnungssumme zuzüglich des Ausgabeaufschlags. Unabhängig von der Höhe der Zeichnungssumme ist von dem Anleger ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 3,00 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Unabhängig von der Höhe der Zeichnungssumme werden pro Anleger jeweils 500 Euro als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 5.000 Euro. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Zeichnungsphase

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG die Vertriebszulassung erteilt hat. Die Schließung der Fondsgesellschaft erfolgt am 31.12.2018. Die KVG kann die Zeichnungsphase per Beschluss bereits zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder bis längstens zum 31.12.2019 verlängern.

Platzierungsgarantie

Sollte bis zum 31.12.2019 nicht mindestens ein Kommanditkapital von 10 Mio. Euro gezeichnet sein, wird seitens der ZBI Zentral Boden Immobilien AG die Kommanditeinlage auf 10 Mio. Euro aufgefüllt.

ENTGEGENNAHME DER BEITRITTSERKLÄRUNG

Die auf den Erwerb einer Beteiligung gerichtete Willenserklärung nimmt der ZBI WohnWert 1, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, entgegen. Diese Willenserklärung wird zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkommanditistin, die Erlanger Consulting GmbH, Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen, weitergeleitet.

GEWINNBETEILIGUNG, LAUFENDE AUSZAHLUNGEN UND RECHTE DER ANLEGER AUS DER VERMÖGENSANLAGE

An dem im Jahresbericht der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind die Anleger im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme des Anlegers, wie sie sich auch aus seinem Kapitalkonto I ergibt.
Die geplanten Erträge resultieren während der Laufzeit der Fondsgesellschaft aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien. Am Ende der Fondslaufzeit werden die unterjährig bewirtschafteten Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, woraus entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI WohnWert 1 entscheidet über die Höhe der jährlichen Auszahlungen. Allen Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Auszahlungen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind insbesondere das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, das Recht auf Gewinnbeteiligung (Gewinne, welche die Hurdle Rate, bis 31.12.2017 4,00 % p. a., ab 01.01.2018 5,00 % p. a., überschreiten, werden zwischen Anlegern und der KVG hälftig aufgeteilt; hierbei darf der Anteil der erfolgsabhängigen Vergütung der KVG 10 % des durchschnittlichen Nettoinventarwertes des ZBI WohnWert 1 während der Fondslaufzeit nicht überschreiten), gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe desselben.

DAUER DER BETEILIGUNG, ÜBERTRAGUNG, EINSCHRÄNKUNG DER HANDELBARKEIT

Der ZBI WohnWert 1 ist befristet bis zum Ende des fünfzehnten Jahres nach Beendigung der Zeichnungsphase. Die Laufzeit der Fondsgesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss, der einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen bedarf, um bis zu fünf Jahre verlängert werden. Hierzu muss nach Einschätzung der KVG eine Verlängerung der Laufzeit im Interesse der Anleger liegen. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und liquidiert.

Die Beteiligung wird vom Anleger grundsätzlich bis zur Beendigung der Liquidation übernommen. Die ordentliche Kündigung von Gesellschafts- und Treuhandvertrag ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Beendigung seiner Beteiligung kann der Anleger durch Übertragung seiner Beteiligung auf Dritte erreichen. Die Übertragung der mittelbaren Beteiligung erfolgt durch vertraglichen Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftervertrag anstelle des ausscheidenden Treugebers. Bei einem Direktkommanditisten vollzieht sich die Übertragung durch Abtretung des Kommanditanteils. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens 5.000 Euro beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur per Stichtag 30.06. eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, sodass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass eine Beteiligung gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder nur unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann. Weitere Ausführungen können dem Verkaufsprospekt unter 6.2.14., „Eingeschränkte Verfügbarkeit, Gefahr des gewerblichen Grundstückshandels“ im Kapitel 6, „Risiken im Zusammenhang mit dem vorliegenden Angebot“ entnommen werden.

Exemplarisch: ZBI Professional 9, Lange Straße in Hagen

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Mehrere Erben können die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen.

DIE KAPITALVERWALTUNGSESELLSCHAFT (KVG)

Der ZBI WohnWert 1 hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt. Die ZBI Fondsmanagement AG ist Inhaberin einer Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von u. a. geschlossenen „Publikums-AIF und Spezial-AIF" in der Assetklasse Immobilie. Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben hinsichtlich des Erwerbs, der Bewirtschaftung und der Veräußerung der Immobilien. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG die Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Hierzu hat sich die KVG im Geschäftsbesorgungsvertrag gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

DIE VERWAHRSTELLE

Die Funktion der Verwahrstelle als Kontrollorgan übernimmt Hauck & Aufhäuser Privatbankiers KGaA mit Sitz in Frankfurt am Main. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG die Interessen der Anleger zu wahren. Die Verwahrstelle hat

Exemplarisch: ZBI Professional 10, Kleiststraße in Magdeburg

unter anderem die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses. Daneben überwacht sie die Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

GRUNDLAGEN DER STEUERLICHEN KONZEPTION

Der ZBI WohnWert 1 hat eine vermögensverwaltende Konzeption. Der jeweilige Anleger erzielt insoweit keine Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Seine Einkünfte unterliegen, zusammen mit seinen übrigen Einkünften, bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung. Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können dem Kapitel 10 des Verkaufsprospektes, „Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuervorschriften – Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

DAS PROFIL DES TYPISCHEN ANLEGERS

Die Anteile der Fondsgesellschaft sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit entsprechender Kapitalanlagenerfahrung und erhöhter Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen langfristigen Anlagehorizont haben. Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen (vgl. zum Risiko des maximalen Verlustes auch Kapitel 6 des Verkaufsprospektes „Risikohinweise“). Eine Anlage in Anteile dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten und die mangelnde Verfügbarkeit des Kapitals – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die damit verbundenen Risiken wird von einem Erwerb der Anteile auf Kreditbasis ausdrücklich abgeraten. Interessierten Erwerbern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und / oder Rechtsanwälten zu informieren.

ZUSAMMENFASSUNG

Eine Investition in den ZBI WohnWert 1 bietet Chancen und Risiken einer unternehmerischen Beteiligung. Der ZBI WohnWert 1 ermöglicht in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte und einem Niedrigzinsumfeld eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien. Informationen zur Performance der durch die ZBI Gruppe emittierten Fondsgesellschaften der vergangenen Jahre können unter www.zbi-ag.de angefordert werden.*

** Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 46. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden.*

Prognosen

PROGNOSERECHNUNG

Bei einem Rechenbeispiel mit einem Anlagebetrag von 100.000 Euro prognostizieren wir den Erfolg dieser Kapitalanlage. Hierbei wurden die geplanten Auszahlungen (Entnahmen), die rechnerische Kapitalkontoverzinsung sowie die anteiligen Gewinne berücksichtigt.

Prognose pro 100.000 Euro Kommanditanteil	
Zahlungseingänge	212.485 €
Abzüglich Kommanditkapital	- 100.000 €
Überschuss vor Steuern	112.485 €
Überschuss vor Steuern (in %) des Kommanditkapitals	112,5 %
Linear p. a. vor Steuern	6,2 %

ERLÄUTERUNGEN

Die Summe der Auszahlungen einschließlich der bei Investitionsende auszuzahlenden Überschüsse (vor Steuern) beträgt gemäß Prognose anteilig für den Investor 212.485 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals in Höhe von 100.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 112.485 Euro, der insgesamt 112,50 % des Kommanditkapitals entspricht. Der Gesamtüberschuss wird durch die Einkommensteuer (zzgl. Solidaritätszuschlag) des Anlegers auf die Einkünfte aus der Beteiligung gemindert.[1)] Die Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p. a. ermittelt sich anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2017 und 2018 sowie bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit. Es wird unterstellt[2)], dass bis Ende der planmäßigen Fondslaufzeit das Kommanditkapital vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss ggf. an die Anleger ausbezahlt wird. Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer (unter Berücksichtigung der Einzahlungspunkte) von 18 Jahren und drei Monaten – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in von Höhe von prognostiziert 6,20 % p. a. Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Beachtung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist jedoch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg der Vermögensanlage in der Prognoserechnung ausgegangen wurde.

DARSTELLUNG DER PROGNOSTIZIERTEN AUSZAHLUNGEN

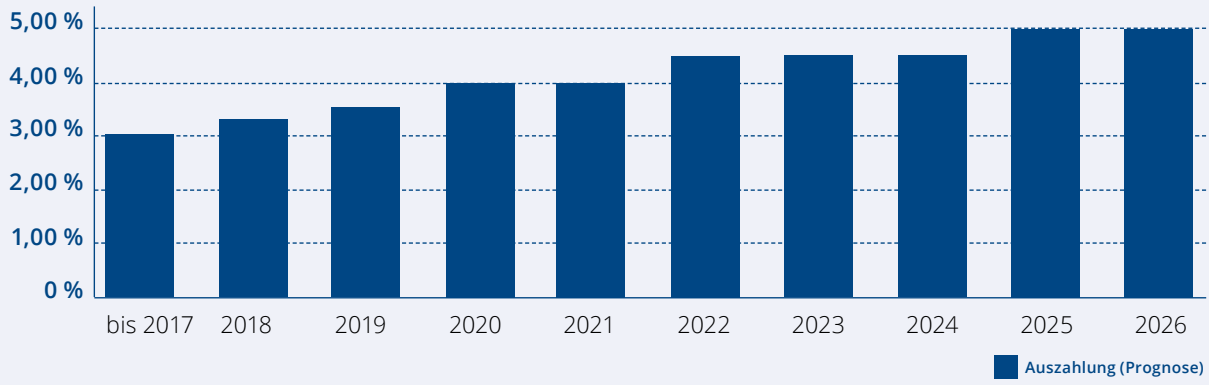
Die folgenden Darstellungen stellen zusammenfassend die geplanten laufenden prognostizierten Auszahlungen in den Jahren 2017 bis 2026 des geplanten normalen Verlaufs dar. Es wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem AIF stets eine angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverpflichtungen oder zur Substanzerhaltung der Fondsgesellschaft verbleibt.

1) Siehe Verkaufsprospekt "Angaben zu den für die Anleger bedeutsamen Steuer-Vorschriften – Steuerliche Grundlagen" ab Seite 89.
2) Die Zahlen beziehen sich auf das Kommanditkapital vor Steuern. Die KVG kann die Zeichnungsfrist per Beschluss zu einem früheren Zeitpunkt beenden oder längstens bis zum 31.12.2019 verlängern. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung des ZBI WohnWert 1.

Prognostizierte Auszahlungen und Auszahlungstermine

3,00 % p. a.	bis zum 31.12.2017	Auszahlungstermine sind jeweils der 31.05. und 30.11. eines jeden Jahres
3,25 % p. a.	bis zum 31.12.2018	
3,50 % p. a.	bis zum 31.12.2019	
4,00 % p. a.	bis zum 31.12.2021	
4,50 % p. a.	bis zum 31.12.2024	
5,00 % p. a.	bis zum Ende der planmäßigen Fondslaufzeit	

Jährliche Auszahlungen gemessen am Kommanditkapital (Prognose, vor Steuern)



ALTERNATIVE SZENARIEN

Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden (siehe Seite 22) die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes, des prognostiziert normalen Verlaufes und eines günstigeren Verlaufes einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts entscheidenden Prämissen (Ankaufsfaktor, Verkaufsfaktor, Erhaltungsaufwand) in der Planung verändert. Aus den so genannten Stresstestszenarien ergab sich der Gesamtmittelrückfluss vor Steuern für die einzelnen Verläufe wie umseitig dargestellt.

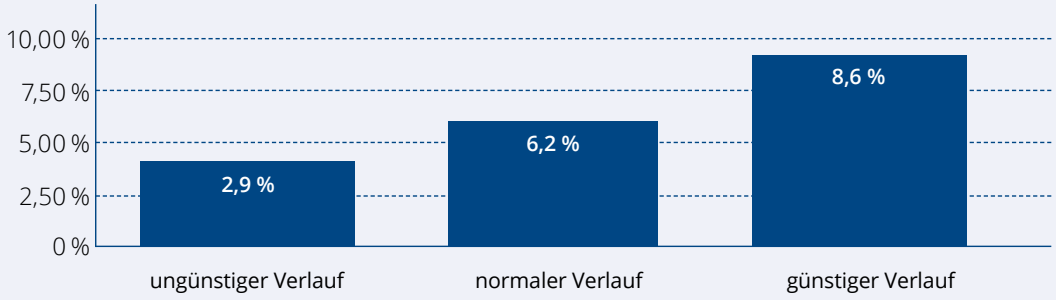
Grafisch dargestellt werden dort Berechnungen des prognostizierten Ertrages, der prognostizierten Kapitalrückzahlung und des Ertrages am Ende der Fondslaufzeit, in denen mit Annahmen gearbeitet wurde, da der ZBI WohnWert 1 einen Blindpool-Charakter aufweist und sich eine verlässliche Prognose schwierig gestaltet.

Der tatsächliche Verlauf der Vermögensanlage kann von den hier getroffenen Annahmen, auch über die hier grafisch dargestellten Szenarien hinaus, in positiver wie negativer Hinsicht abweichen.

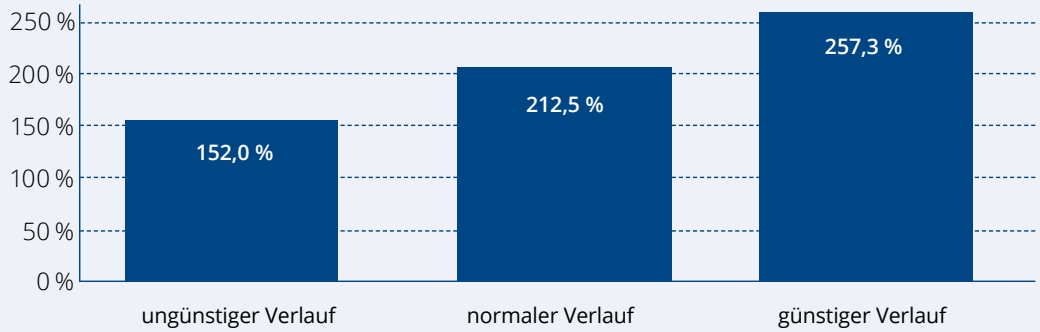
Alternative Szenarien

Verlauf:	ungünstig	günstig
Ankaufsfaktor	+2,0-fach	-1,0-fach
Verkaufsfaktor	-2,0-fach	+1,0-fach
Erhaltungsaufwand	+10 %	-10 %

Jährlicher Ertrag p. a. in % des Kommanditkapitals ohne Ausgabeaufschlag (Prognose vor Steuern)



Gesamtmittelrückfluss vor Steuern (Prognose; bezogen auf die gezeichnete Kommanditeinlage ohne Ausgabeaufschlag)



Anmerkung: Es liegt auf der Hand, dass naturgemäß keine Gewissheit darüber besteht, dass sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreite 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. Wenngleich die Prognoserechnungen auf Basis langjähriger Erfahrungen erstellt wurden, kann für das zukünftige Eintreten der diesbezüglichen Annahmen keine Gewähr übernommen werden.

Exemplarisch: ZBI Professional 9, Podbielskistraße in Hannover

GENERALI
GENERALI
GENERALI
30

3 Der Markt für Wohnimmobilien

Exemplarisch: ZBI Professional 9, Leipziger Straße in Halle

Der Markt für Wohnimmobilien 3

Der deutsche Immobilienmarkt, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien, zählt nach Einschätzung der Kapitalverwaltungsgesellschaft zu einer der attraktivsten aktuell gegebenen Investitionsmöglichkeiten (beachten Sie bitte die Darstellung der Risiken ab Seite 46). Dafür existieren verschiedene Gründe. Investitionen in Sachwerte bieten insbesondere in Zeiten konjunkturell unsicherer Phasen einen vergleichsweise hohen Schutz vor Inflation. Daneben weist der deutsche Immobilienmarkt, auch im Vergleich zu anderen Anlageformen, eine verhältnismäßig geringe Volatilität auf. Diese grundsätzlich gegebene Wertstabilität sowie der Inflationsschutz führen dabei vor dem Hintergrund der aktuellen konjunkturellen Lage zu einer erhöhten Nachfrage nach Sachwertanlagen.

Neben dieser konjunkturell bedingten Nachfrageerhöhung lassen demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten) sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen die Nachfrage nach adäquaten Wohn- und Gewerbeimmobilien steigen.

Vor allem die steigende Anzahl der Privathaushalte wird vermutlich in der Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. Dabei spielt zum einen die unerwartet hohe Zuwanderung eine Rolle, aufgrund derer nach aktuellen Publikationen der Bertelsmann Stiftung („Wer, wo, wie viele? Bevölkerung in Deutschland 2030", Verlag Bertelsmann Stiftung, 2015) die Zahl der Einwohner in Deutschland weit weniger stark abnehmen wird als bisher prognostiziert. Die Alterung der Bevölkerung und die mit ihr einhergehenden höheren Anforderungen an verfügbaren Wohnraum spielen ebenfalls eine Rolle, was zu einem Anstieg der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf führen wird. Die Anzahl der kleineren Haushalte mit ein oder zwei Personen ist über die Jahre stetig gewachsen und liegt inzwischen bei rund drei Viertel aller deutschen Haushalte. Sie wird laut Prognose des Statistischen Bundesamtes (Destatis) auch weiter leicht steigen.

Zwischen der durchschnittlichen Wohnungsgröße pro Kopf im Osten und der im Westen Deutschlands klafft weiterhin eine Lücke, die sich voraussichtlich bis zum Jahr 2030 schließen wird. Das Empirica Institut und LBS-Research erwarten, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche in Westdeutschland zwischen 2010 und 2030 von 47 m² auf rund 55 m² ansteigen wird. Die steigende Zahl der Haushalte geht einher mit einer regionalen Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets. In Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden.

Dabei stehen hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anbieten, im Fokus. Auch für die Zukunft geht das Statistische Bundesamt in einer Studie zu „Bevölkerung und Erwerbstätigkeit, Entwicklung der Privathaushalte bis 2030" (2010) davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. So wird beispielsweise für Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass die Anzahl an Privathaushalten im Vergleich von 2009 bis 2030 um rund 15,4% sinken wird, wobei sie im gleichen Zeitraum in Hamburg um rund 9,9% zunehmen soll. Neben dem norddeutschen Stadtstaat werden vor allem die beiden Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern mit ca. 7,3% und ca. 7,1% die höchsten Steigerungsraten der Privathaushaltsanzahl erfahren. Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. Hierdurch wird es in manchen Regionen in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.

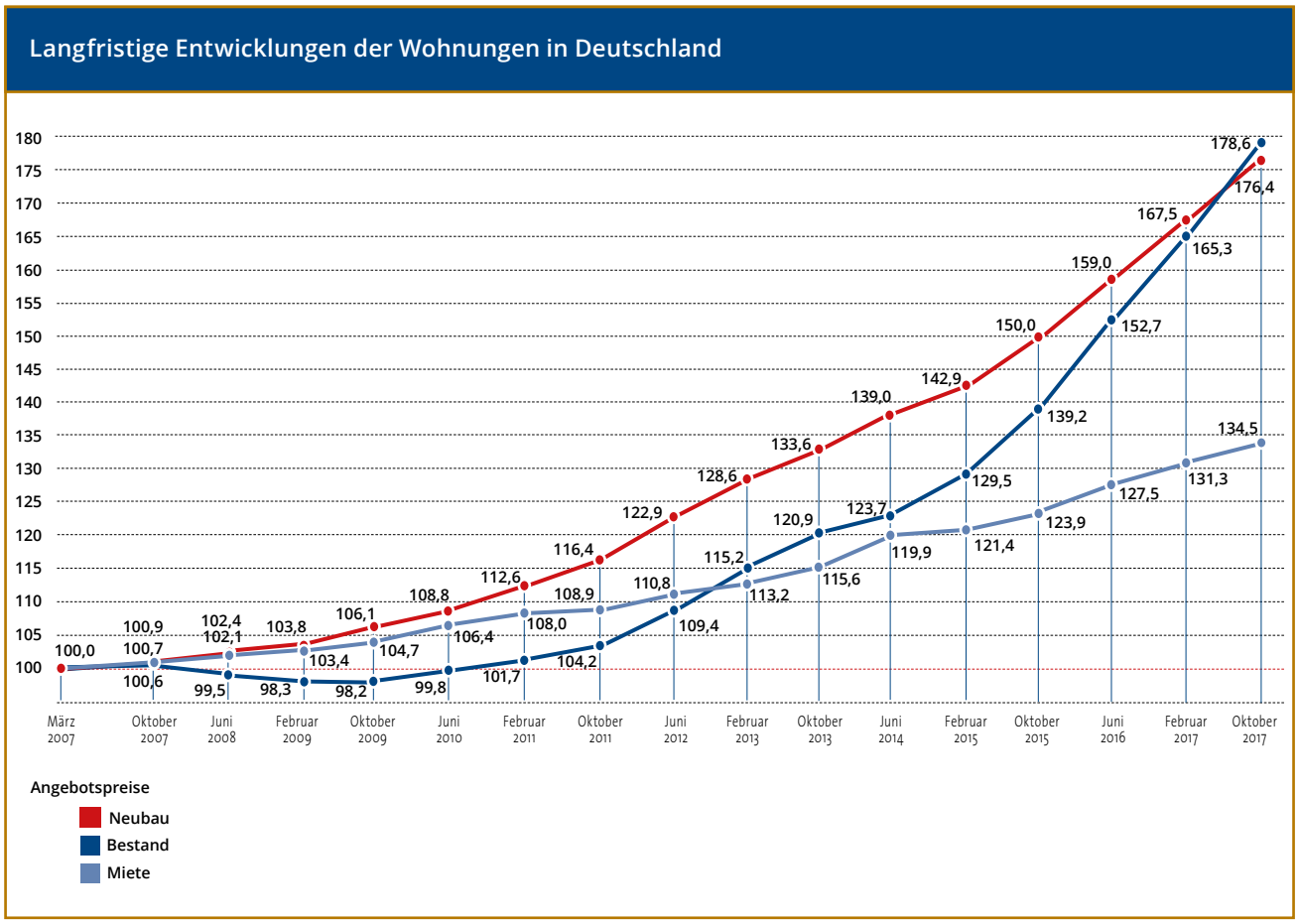
Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraumnachfrage. Auch in diesem Rahmen sind die starken regionalen Unterschiede zu berücksichtigen. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex lag der Leerstandsdurchschnitt im Jahr 2013 bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit bei 3,1% bei leicht abnehmender Tendenz im Vergleich zum Vorjahr (2012: 3,3%). Der Gesamtleerstand lag im historischen Vergleich betrachtet auf einem relativ niedrigen Niveau, wobei große regionale Unterschiede, insbesondere zwischen Ost- und West-

deutschland, zu konstatieren sind. So lag der Leerstand in Sachsen-Anhalt bei 7,0 % (2012: 7,2 %) und in Sachsen bei 6,8 % (2012: 7,2 %), im Stadtstaat Hamburg lediglich bei 0,7 % und im Flächenland Bayern bei 1,6 % (2012: 1,8 %). Berlin weist im Jahr 2013 mit 1,8 % (2012: 2,0 %) eine ebenfalls im bundesdeutschen Durchschnitt vergleichsweise geringe Leerstandsquote auf.

Während der Finanzkrise hat der deutsche Wohnimmobilienmarkt seine Robustheit bewiesen. Das Interesse der Investoren an deutschen Immobilien wuchs in Folge von attraktiveren Rendite-Risiko-Profilen. Aus Angst vor steigender Inflation und der Vorstellung von einem sicheren Wohnimmobilienmarkt boomt die Privatisierung von Wohneinheiten aktuell und lässt die meisten Wohnmarktindizes auf einen Zehnjahreshöchststand steigen. Wegen der stabilen Finanzierungsstruktur im Wohnsegment und dem stark regulierten Mietrecht zeigte sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt in den vergangenen Jahren alles in allem relativ robust im Hinblick auf sozio-ökonomische Trends. Die Preisdynamik auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt ist nach Einschätzung der KVG weniger volatil als auf den Märkten anderer Länder. Im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sind die Eigenkapitalanforderungen im Kreditwesen höher. Des Weiteren ist die Finanzierung langfristig ausgelegt, was sich in Zeiten volatiler Zinsraten auf Kaufpreise schlichtend auswirkt.

Folglich verhielten sich Mieten und Kaufpreise relativ stabil. Starke positive oder negative Veränderungen wurden nur in Regionen mit sozio-ökonomischen Entwicklungen (Emigration und Immigration) und / oder regional ökonomischen Trends (Booms oder Abschwüngen) bemerkt.

Alle deutschen Metropolregionen gelten gegenwärtig als beliebte Wohngegenden und weisen dementsprechend stabile bzw. steigende Miet- und Kaufpreise auf. Die Mieten auf dem deutschen Wohnungsmarkt der Top-Städte sind in den letzten Jahren – in Toplagen z. T. stark – gestiegen. Der Anstieg schwächte sich jedoch ab. Die Mieten in Deutschlands bedeutenden Städten wie Berlin, München, Köln, Frankfurt a. M., Stuttgart und Dresden zeigten durchweg einen Aufwärtstrend im Mehrfamilienhaussegment. Grundsätzlich zeigt der Miet- und Investmentmarkt einen starken Ost-West- und einen moderaten Nord-Süd-Unterschied. In 2015 stiegen die Mieten in Berlin, Leipzig und Dresden um 2,4 % – 5,2 %. Leipzig verzeichnete den stärksten Mietanstieg der östlichen Städte mit durchschnittlich 5,80 Euro / m^2 bis 6,10 Euro / m^2. Neben den anderen Städten zeigte Stuttgart die stärkste Veränderung der Mietpreise. Im Jahresvergleich stiegen die Durchschnittsmieten bei Mehrfamilienhäusern um 6 %. Allgemein zeigen größere Städte mit einer florierenden lokalen Wirtschaft einen stärkeren Mietpreisanstieg als kleinere und mittlere Städte. Als Reaktion auf den in Teillagen (Mikrolagen der Topstandorte) beobachteten starken Anstieg der Mietpreise und den Rückgang des Angebots an erschwinglichem Wohnraum erfolgte seitens des Gesetzgebers die Einführung der Mietpreisbegrenzung bei der Wiedervermietung („Mietpreisbremse"). Ziel ist es, bezahlbare Mieten für alle Einkommensgruppen in Ballungsräumen zu sichern. Viele Länder (Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein und Thüringen) haben von dieser Möglichkeit inzwischen Gebrauch gemacht und Gebiete definiert, in denen die Mietpreisbremse gilt oder eingeführt wird. Dies ist bei der Standortwahl für mögliche Investitionen zu beachten und in Investitionsüberlegungen einzubeziehen. Über die Wirksamkeit und Umsetzung der Mietpreisbremse wird derweil vielfältig diskutiert. Derzeit sieht es so aus, als zeige die Regelung keine bzw. eher eine negative Tendenz in Bezug auf ihre zugrunde liegende Zielstellung.
Die Darstellung zeigt den allgemeinen Trend der Wertentwicklungsmöglichkeiten von Investitionen in Immobilien deutlich: Entscheidendes Kriterium ist der Standortfaktor. Die mögliche Wertentwicklung eines Anlageobjektes kann aufgrund gegebener Standortfaktoren bereits prognostiziert werden. Insoweit ist insbesondere zwischen der Lage im ländlichen oder städtischen Raum und der Attraktivität des Umfelds sowohl im Hinblick auf Arbeitsplatz, Ausbildungsmöglichkeiten und Möglichkeiten einer attraktiven Freizeitgestaltung, aber auch hinsichtlich rechtlicher Einschränkungen auf den jeweiligen Märkten zu differenzieren.



Entwicklungen IMX Wohnungen Deutschland, März 2007 bis Oktober 2017 (März 2007 entspricht 100)
Quelle: IMX - Der Immobilienindex, IMX Okt. 2017, www.immobilienscout24.de

4

Ihr Partner, die ZBI Gruppe

Ihr Partner, die ZBI Gruppe 4

„Ein Dach über dem Kopf zu haben, zählt zu den wichtigsten Grundbedürfnissen des Menschen. Was liegt somit näher, als dieses Fundament auch für die Vermögensanlage zu nutzen? Während börsennotierte Wertpapiere oder Währungen oftmals hohe Volatilitäten aufweisen, gilt der deutsche Markt für Wohnimmobilien als sehr beständig und wird oft als sicherer Hafen gesehen."

(Peter Groner, Vorsitzender des Aufsichtsrats und Gründer der ZBI Zentral Boden Immobilien AG)

Die ZBI Gruppe ist als Spezialist für deutsche Wohnimmobilien der Partner für den Fondsanleger. Dazu bedarf es der Erfahrung einer Vielzahl von Kompetenzträgern. In diesem Sinne haben wir das Unternehmen entwickelt und unsere Angebote laufend verbessert. Dabei betrachten wir unsere Arbeit stets selbstkritisch, um sicher sein zu können nach bestem Wissen und Gewissen das uns anvertraute Kapital zu verwalten.

Seit inzwischen 15 Jahren liegt der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit der ZBI Gruppe im Bereich der geschlossenen Wohnimmobilienfonds. Das ursprünglich von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG ausgehende Fondsgeschäft wurde durch Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches in die Hände der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe, gelegt. Sie bündelt alle Kompetenzen der Gruppe im Fondsgeschäft und stützt sich auf ein Know-how, das die Gruppe erfolgreich aufgebaut hat.

Die ZBI Gruppe gilt am Markt als verlässlicher und erfahrener Initiator. Pünktliche Zahlungen der Kaufpreise und Ausschüttungen gehören für uns zur Selbstverständlichkeit eines Unternehmens, welches das Wort „Boden" nicht nur im Namen, sondern diesen auch unter den Füßen hat.

Um attraktive Immobilien auch in Zeiten gesteigerter Nachfrage zu angemessenen Konditionen zu akquirieren, bieten unsere guten Kontakte Zugang zu exklusiven Offerten. Uns erreichen eine Vielzahl von interessanten Immobilienangeboten, die auf ihre Eignung für unsere Fonds sehr sorgfältig geprüft werden. Das Einkaufsprofil fokussiert dabei neben etlichen weiteren Faktoren auf Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial in den großen deutschen Ballungszentren und guten bis mittleren Lagen. – Die richtige Einschätzung basiert auf der langjährigen Erfahrung und legt den Grundstein für den Ertrag der Fonds durch die dafür erworbenen Immobilien.

Am Ende der Laufzeit der Fonds wird angestrebt die Objekte mit Gewinn zu veräußern. Bisherige Ergebnisse für die Anleger liegen bei den sieben verkauften Fonds zwischen ca. 5,25 % p. a. und 15,50 % p. a. (Durchschnittsertrag vor Steuern)*.

Die ZBI Gruppe bietet zudem Kapitalanlegern, die z. B. unter dem Gesichtspunkt einer langfristigen sachwertbezogenen Altersversorgung bzw. -absicherung investieren möchten, mit dem unmittelbaren Erwerb von Wohnimmobilien eine Vermögensanlage in Form von Eigentumswohnungen an.

Eine positive Resonanz erfährt die ZBI auf den Gesellschafterversammlungen.

**Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen / Ergebnisse geschlossen werden. Bitte beachten Sie hierzu die Darstellung der Risiken ab Seite 46.*

VORSTANDSBEREICH FINANZEN UND BETEILIGUNGEN

Dr. Bernd Ital
Vorstand ZBI Immobilien AG
Finanzen und Beteiligungen

Nach dem Studium der Betriebswirtschaftslehre leitete er einige Jahre als wissenschaftlicher Referent das Büro eines Bundestagsabgeordneten, bevor er promovierte. Nach verschiedenen Führungspositionen in Industrie und Handel war er vor seinem Wechsel zur ZBI Gruppe im Jahr 2009 kaufmännischer Geschäftsführer in einem mittelständischen Unternehmen.

„Ein effektives Management innerhalb der ZBI Gruppe erhöht für die Anleger die Rentabilität ihrer Investition."

Um die vollständige strategische Kontrolle und den hohen Qualitätsanspruch in allen Phasen der Investition sicherstellen zu können, deckt die ZBI Gruppe die gesamte Wertschöpfungskette ab: Ankauf, Fonds- und Risikomanagement, Bewirtschaftung, Sanierung und Verkauf mit eigenen Ressourcen und Know-how. Unterschiedliche Aufgaben werden im Sinne einer effizienten Unternehmensstruktur von Einzelunternehmen wahrgenommen, diese bilden das stabile Gerüst der ZBI Gruppe.
So fügen sich die Kernkompetenzen der ZBI Gruppe zu unserem „Alles-aus-einer-Hand-Konzept" zusammen. Denn wer Wohnimmobilien vollumfänglich betreut, erkennt leichter, wo sich Wertschöpfungspotenziale erschließen lassen.

Insgesamt arbeiten bei der ZBI Gruppe deutschlandweit rund 350 Mitarbeiter an 15 Standorten. Die langjährige Erfahrung und die hohe Kompetenz im Bereich der deutschen Wohnimmobilien spiegelt sich unter anderem in dem aufgelegten ZBI WohnWert 1 und den ZBI Professional Fonds 1 bis 11 wider.

Im März 2017 haben die ZBI Zentral Boden Immobilien AG (50,1%) und die Union Asset Management Holding AG (49,9%) die ZBI Partnerschafts-Holding GmbH gegründet, in der das operative Geschäft der ZBI Gruppe in den Bereichen Fonds und Dienstleistungen zusammengeführt wurde. In der Folge wurde im Juli 2017 gemeinsam mit der Union Investment ein offener Publikumsfonds aufgelegt.

Die ZBI Gruppe deckt die gesamte Leistungs-palette im Lebenszyklus einer Immobilie ab

VORSTANDSBEREICH EINKAUF UND FINANZIERUNG

Mark Münzing
Vorstand ZBI Immobilien AG
Einkauf und Finanzierung

Der studierte Jurist (Ass. Jur.) und Immobilienökonom (ebs) trat nach einer Anwaltstätigkeit (Schwerpunkt Baurecht) 1990 in die Mercedes-Benz AG ein und war in den Folgejahren maßgeblich am Aufbau des Immobilienbereichs des Daimler-Konzerns beteiligt. Schwerpunkte seiner 17-jährigen Tätigkeit für den Konzern waren Baurechtschaffung, Logistik, interne Koordination und Asset Management für das Daimler Projekt Potsdamer Platz und für die nicht betriebsnotwendigen Daimler Immobilien weltweit. Nach seinem Ausscheiden 2007 arbeitete er als Einkaufsvorstand für ein britisch-deutsches Unternehmen in Berlin, das größere Portfolien im Wohnungsbereich strukturierte und erwarb. Im Jahr 2009 übernahm er die Leitung der Akquisition bei der ZBI-Gruppe.

„Im Einkauf liegt der Gewinn."

Die Wertschöpfungskette der ZBI Gruppe beginnt in der Immobilienakquisition. Auf Grundlage der Vorgaben des jeweiligen Fonds identifiziert das zur Zeit 13-köpfige Einkaufsteam geeignete Immobilien an präferierten Standorten in Deutschland. Der Investitionsschwerpunkt der ZBI Gruppe liegt auf Metropolregionen sowie auf Standorten mit stabilen und positiven wirtschaftlichen und sozio-demographischen Entwicklungen.

Im Laufe der Jahre wurde ein umfangreiches Netzwerk mit Wohnungsunternehmen, Maklern, Banken, Insolvenzverwaltern und Privatpersonen geknüpft, das heute eine wichtige Grundlage für eine erfolgreiche Akquisistion ist.

Immobilien bzw. Portfolien, die ein attraktives Investment für den Fonds darstellen können, werden vor Ankauf einer intensiven Prüfung unterzogen. Sie setzt sich aus der kaufmännischen, technischen und rechtlichen Due Diligence, sowie im Falle eines Gesellschafterwerbes zusätzlich aus der unternehmens- und steuerrechtlichen Prüfung zusammen. In enger Abstimmung mit den Fachabteilungen der ZBI wird die zukünftige Verwertungsstrategie sowie die Finanzierung der Liegenschaften festgelegt. Nach positivem Ankaufsbeschluss der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Verwahrstelle erfolgen die Kaufvertragsverhandlung und der notarielle Kaufvertragsabschluss.

Das Ankaufsteam stellt auch den reibungslosen Übergang der Immobilien in die Fondsgesellschaft sicher. Dies beinhaltet neben der Überwachung der jeweiligen Fälligkeitsvoraussetzungen und Kaufpreiszahlungen auch die Koordination der Verwaltungsübergabe.

In den vergangenen 5 Jahren wurden in rund 200 Transaktionen Immobilien im Wert von über 2 Mrd. Euro angekauft, davon allein 1 Mrd. Euro in 2017.

Erster Einkauf für den ZBI WohnWert 1
Berlin-Müggelheim, Geinsheimer Weg

- Nutzen- / Lastenwechsel: 01.10.2017
- Ø Vermietungsstand: 100 %
- Anschaffungskosten:
  4.100.000 € Kaufpreis
  190.745 € progn. Erhaltungsaufwand
  4.290.745 € Gesamtaufwand
- Ø Gesamtaufwand Kaufpreis pro $m^{2:}$ 1.850 €
- 30 Wohneinheiten und 15 Stellplätze
- Mietflächen: 2.319 m^2 Wohnfläche
- Mietpreis: 6,90 € / m^2

- Standort:

Berlin-Müggelheim befindet sich am südöstlichen Stadtrand von Berlin. Der Ortsteil ist seit vielen Jahren ein beliebtes Ausflugs- und Erholungsziel. Rund um den Müggelsee befinden sich die weitläufigsten Waldgebiete Berlins.
Die im Jahr 1994 erbauten Wohnhäuser bestehen aus 3 Stockwerken mit Balkonen bzw. Terrassen und einer Tiefgarage.
Die Häuser liegen in einer sehr ruhigen Wohngegend mit ländlichem Charakter. Im direkten Umfeld befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind unweit entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig schnell zu erreichen. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe befinden sich in Willhelmshagen und Rahnsdorf.

Nach Einschätzung der ZBI Gruppe stellt die Wohnanlage aufgrund ihres Zustands und der guten Wohnlage eine wertstabile Anlage mit nachhaltigen Erträgen dar. Das Objekt ist derzeit voll vermietet.

Die Wohnanlage Geinsheimer Weg in Berlin-Müggelheim

VORSTANDSBEREICH VERTRIEB FONDS UND IMMOBILIEN

Thomas Wirtz, FRICS
Vorstand ZBI Immobilien AG
Vertieb Fonds und Immobilien

Der studierte Diplom-Kaufmann, Immobilienökonom (ebs), MBA (IREBS) und Chartered Surveyor arbeitete zunächst einige Jahre im HOCHTIEF-Konzern, bevor er im Jahr 2000 für über ein Jahrzehnt ins Investment Banking von Sal. Oppenheim wechselte, wo er zuletzt als Managing Director und Head of Real Estate Industries maßgeblich zuständig war. Im Anschluss daran war er als Managing Director für den Aufbau eines Real Estate Investment Banking Teams für einen auf Mid Caps spezialisierten Dienstleister verantwortlich. Vor seinem Eintritt in die ZBI Gruppe Ende 2014 leitete Thomas Wirtz als Geschäftsführer eines unabhängigen Finanzdienstleisters den Bereich Real Estate Corporate Finance. Zu seinen Kunden gehörten u. a. (notierte) Wohnungsunternehmen, Banken, Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerke sowie die öffentliche Hand.

„Der Immobilienhandel liefert einen wichtigen Beitrag für die Bewirtschaftung der Fonds."

Der Vorstandsbereich Vertrieb umfasst sowohl den klassischen Vertrieb von Alternativen Investmentfonds und weiteren Anlagemöglichkeiten als auch den Verkauf von Immobilien. Beides sind wesentliche Bestandteile des wirtschaftlichen Erfolgs unseres Unternehmens und gehören zum Verantwortungsbereich von Thomas Wirtz. Im Bereich der Fonds bietet die ZBI Gruppe attraktive Anlagemöglichkeiten sowohl für private als auch für institutionelle Investoren an. Dabei haben private Anleger die Möglichkeit, sich an unseren verschiedenen Produktlinien zu beteiligen.

Für institutionelle Investoren initiiert und verwaltet die ZBI Gruppe regulierte Spezial-AIFs. Der erste Spezial-AIF ZBI Wohnen Plus I wurde im Juli 2016 aufgelegt und am 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro erfolgreich geschlossen.

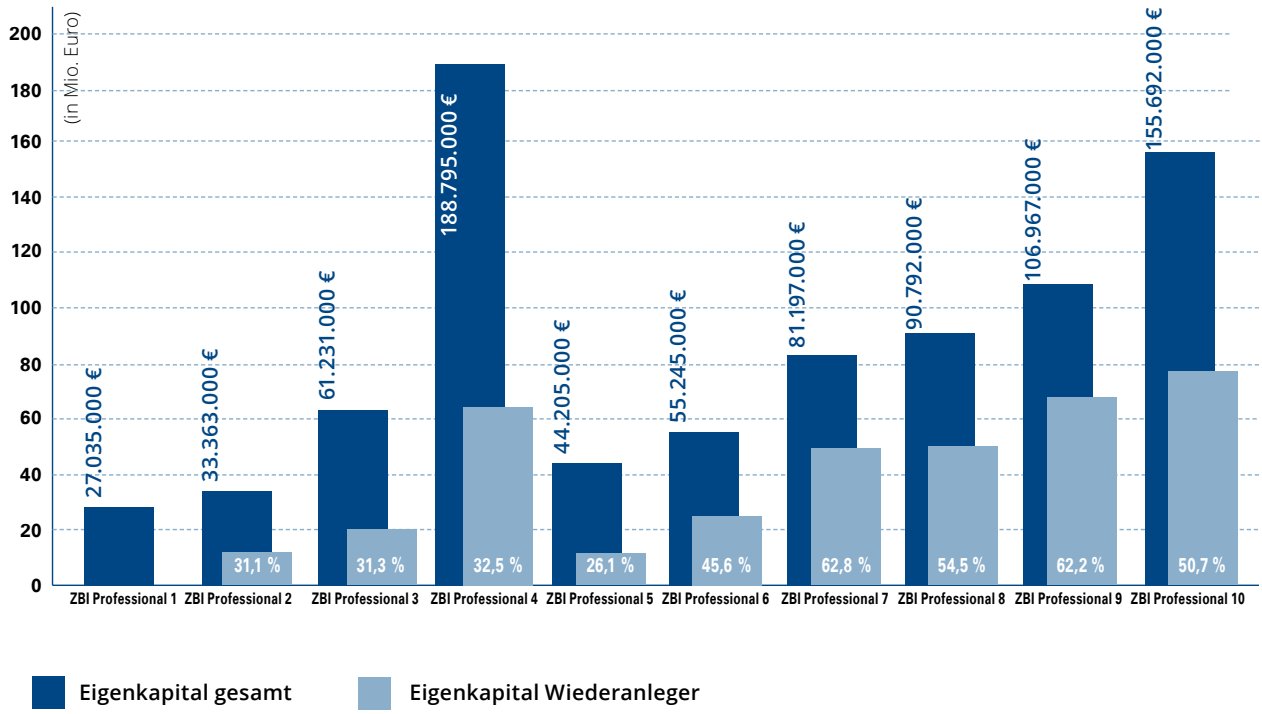
Insgesamt wurden bis zum 31.07.2017 inklusive unseres offenen Publikumsfonds rund 1,68 Mrd. Euro an Eigenkapital eingeworben. Die Anzahl der Kunden, die sich erneut für ein Produkt der ZBI entschieden und uns ihr Vertrauen geschenkt haben, hat sich auf einem hohen Niveau etabliert. Gemessen am Kommanditkapital der ZBI Professional Fonds 6 bis 10 bewegt sich die Quote der Wiederanleger zwischen 45 % und 62 %. Insbesondere das stabile Asset „deutsche Wohnimmobilien" in Ballungszentren und Metropolregionen, mit einem soliden Cash-Flow aus den Mieterträgen, bildet eine wesentliche Grundlage für die Anlageentscheidung. Darüber hinaus ist für unsere Investoren ein zuverlässiger Kapitalrückfluss von großer Bedeutung.

Neben dem Vertrieb von Anlageprodukten spielt der Verkauf von Immobilien, teilweise während bzw. in der

sich an die Bewirtschaftungsphase anschließenden Liquidation von Fonds, eine wichtige Rolle. Um möglichst das optimale Verkaufsergebnis zu erzielen und günstige Marktfenster nutzen zu können, werden die aktuellen Marktgegebenheiten standort- und objektspezifisch sondiert und über einen Einzel- bzw. Paketverkauf oder eine Privatisierung entschieden.

Der erfolgreich liquidierte ZBI Professional 6 der ZBI Professional Linie kann nach rund sieben Jahren Laufzeit und dem zum 31.12.2017 erfolgten Verkauf seines Immobilienportfolios, einen Durchschnittsertrag vor Steuern von über 10 % p. a. ausweisen. Das Portfolio umfasste am 30. Juni 2017 insgesamt rund 2.200 Wohn- und rund 60 Gewerbeeinheiten mit einer Gesamtnutzfläche von knapp 153.000 Quadratmetern.
Die Standorte befinden sich zu rund 25 % in der Bundeshauptstadt Berlin, zu 54 % in den alten und zu 21 % in den neuen Bundesländern. „Durch die breite Streuung der Objekte über verschiedene Standorte und Regionen senken wir das Risiko unterschiedlicher Standortentwicklungen innerhalb der Fonds."

Eigenkapital der Linie ZBI Professional und Wiederanlagerquote



VORSTANDSBEREICH PROJEKTENTWICKLUNG UND BAUTRÄGERMAßNAHMEN

Christian Reißing
Vorstand ZBI Immobilien AG
Projektentwicklung und Bauträgermaßnahmen

Nach seiner Ausbildung zum Immobilienkaufmann und einem Studium zum Immobilienfachwirt in Freiburg i. Br., studierte er in Düsseldorf Betriebswirtschaftslehre sowie in Stuttgart Unternehmensrecht / Mergers & Acquisitions. Vor seinem Wechsel zur ZBI Gruppe im Juli 2015 war Christian Reißing als Mitglied der Geschäftsleitung der GWG-Gruppe (wohnwirtschaftlicher Tochterkonzern der R+V Versicherung) für die Entwicklung des Anlagevermögens (Asset Management, Projektentwicklung, Bestandsakquisition / -desinvestition) sowie die bundesweiten Niederlassungen verantwortlich.

„Wer die Beständigkeit seiner Werte will, muss für ihre Erneuerung sorgen."

Städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Bereich Neubau und Revitalisierung werden über das Geschäftsfeld Projektentwicklung abgebildet.
Unter der Leitung von Christian Reißing erfolgt die Steuerung und Abwicklung der Projekte im Bereich Development. Das aktuelle Projektentwicklungsvolumen beläuft sich auf ca. 600 Mio. Euro mit ca. 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten an zehn bundesweiten Standorten. Regionaler Schwerpunkt der Projektentwicklungstätigkeiten sind die Regionen Berlin, Dresden, Frankfurt am Main / Wiesbaden, Hamburg, Stuttgart und Erlangen / Nürnberg / Fürth.

Im Fokus des Bereichs Development steht in den Metropolregionen die Schaffung von Miet- und Eigentumswohnungen sowie die Entwicklung ganzer Stadtquartiere. In guten und zentrumsnahen Gebieten entstehen so reine Wohn- und gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeobjekte zwischen 21 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 1.800 m² Wohn- und Nutzfläche und 363 Einheiten mit einer Gesamtfläche von rd. 27.600 m² Wohn- und Nutzfläche. Daneben werden Quartiersentwicklungen mit Planrechtsschaffung mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten bzw. rd. 110.000 m² Wohn- und Nutzfläche betreut.

Entwicklungsbeispiel:
Dresden, Güntzareal

- 348 Wohneinheiten und 15 Gewerbeeinheiten
- 19.500 m² Wohnfläche und 8.100 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2020
- Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 1
- Zielgruppe: Institutionelle Anleger

Entwicklungsbeispiel:
Hamburg, Eppendorfer Landstraße

- 32 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten
- 1.575 m² Wohnfläche und 290 m² Gewerbefläche
- Fertigstellung: 2018
- Leistung der ZBI: Projektentwicklung ab LP 5
- Zielgruppe: Private Anleger

DIE ZBI FONDSMANAGEMENT AG, KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT DER ZBI GRUPPE

Mit der Einführung des Kapitalanlagegesetzbuches wurde insbesondere der Markt für geschlossene Investmentvermögen umfassend der Regulierung unterworfen. Die Verwaltung jedes Fonds wird durch die Kapitalverwaltungsgesellschaft (nachfolgend auch „KVG“) wahrgenommen. Für Anleger wirkt sich diese Regulierung vorteilhaft aus, da dadurch ein erhöhtes Maß an Transparenz und Kontrolle geschaffen wurde.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe ist die ZBI Fondsmanagement AG. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Partnerschafts-Holding GmbH. Die KVG übernimmt neben dem Fonds- und dem Vertriebsmanagement auch alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilien. So z. B. die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die Planung und Durchführung notwendiger Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung. Sie hat die Möglichkeit, im Rahmen ihrer Tätigkeit auf Dienstleister und Auslagerungspartner zurückzugreifen. Dabei kann die KVG Dienstleistungen ganz oder teilweise durch die Unternehmen der ZBI Gruppe erbringen lassen und damit den Fonds und insbesondere die Anleger von dem vollumfänglichen Know-how der ZBI Gruppe und ihrem guten Netzwerk profitieren lassen.

RECHTSGRUNDLAGEN UND AUFGABEN DER KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

Die KVG hat mit dem ZBI WohnWert 1 einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen („Fondsverwaltungsvertrag“), der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.
Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Verkauf sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen.

Hinsichtlich des Risikomanagements besteht die Anforderung der funktionalen und hierarchischen Trennung von den operativen Einheiten, insbesondere des Portfolio-Managements zur Vermeidung von Interessenkonflikten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Es sind regelmäßige Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

VERANTWORTLICHKEIT DER KVG

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des KAGB im Rahmen der Verwaltung und des Vertriebs des vorliegenden Investmentvermögens verantwortlich. Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung. Sind in dem vorliegenden Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen. Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen.

DIE MITGLIEDER DES VORSTANDS DER ZBI FONDSMANAGEMENT AG

Dirk Meißner

Vorstandsvorsitzender
Fondskonzeption und -management
Asset Management
Property Management

Der gelernte Immobilienkaufmann und -fachwirt war einige Jahre in Führungspositionen sowie als Unternehmensberater für die Immobilienwirtschaft tätig, insbesondere im Bereich des Asset Managements, der Vermietung und Verwaltung. Seit Ende 2005 war er zunächst als Berater Asset Management / Einkauf für Grainger plc, ab 2007 als Director für die Grainger Deutschlandplattform tätig. Hier verantwortete er die Gesamtperformance des im mittleren dreistelligen Millionenbetrag liegenden Deutschlandportfolios. Seit 2011 ist er in der ZBI Gruppe tätig, zuerst als Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG für das Immobilienmanagement und ab Januar 2014 als Vorstand Portfoliomanagement der ZBI Fondsmanagement AG, der Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI Gruppe. Im April 2016 wurde er zum Vorstandsvorsitzenden der ZBI Fondsmanagement AG berufen.

Michiko Schöller

Risikomanagement
Anlegerverwaltung

Nach kaufmännischer Ausbildung und BWL-Studium begann ihr beruflicher Werdegang in einem mittelständischen Immobilienunternehmen, bevor sie als Referentin des Konzernrechnungswesens zu einem Hamburger Großhandelsunternehmen wechselte. Vor ihrem Eintritt in die ZBI Gruppe 2014 war sie 12 Jahre lang in verschiedenen Funktionen bei Initiatoren von Immobilien-Sondervermögen tätig, zuletzt als Prokuristin und Leiterin des Bereiches Compliance & Risikomanagement bei einer Investmentgesellschaft in München.

5

Investitionsbeispiele

Berlin, Einbecker Straße (für ZBI Professional 6)

Investitionsbeispiele 5

Nürnberg, Kaeppelstraße (für ZBI Professional 6)

Rostock, Kösters Hof (für ZBI Professional 9)

Köln, Staffelsberger Straße (für ZBI Professional 11)

Werder / Havel, Scheunhornweg (für ZBI Professional 10)

Halle, Beesener Straße (für ZBI Professional 9)

Werder / Havel, Weinbergweg (für ZBI Professional 9)

Berlin, Florastraße (für ZBI Professional 10)

Braunschweig, Riedestraße (für ZBI Professional 9)

Magdeburg, Hegelstraße (für ZBI Professional 9)

Remscheid, Kastanienstraße (für ZBI Professional 10)

6

Risikohinweise

Exemplarisch: ZBI Professional 9, Budapester Straße in Rostock

Risikohinweise 6

Die vorliegende Informationsbroschüre gibt lediglich einen kurzen Überblick über die wesentlichen Risiken und kann somit keinen vollständigen Überblick über die Risiken des ZBI WohnWert 1 geben. Eine ausführliche Darstellung der Risiken erfolgt maßgeblich im Verkaufsprospekt, der zusammen mit den wesentlichen Anlegerinformationen über die ZBI Vertriebskoordinations GmbH, Henkestr. 10, 91054 Erlangen, angefordert werden kann. Somit wird ausdrücklich auf den Verkaufsprospekt des ZBI WohnWert 1 verwiesen. Für eine umfassende Beurteilung der Kapitalanlage in deutsche Wohnimmobilien ist das genaue Lesen des gesamten Verkaufsprospektes bedeutsam.
Die Beteiligung am ZBI WohnWert 1 stellt eine Investition in einen geschlossenen alternativen Investmentfonds (AIF) dar, der seinerseits in deutsche Wohnimmobilien investiert. Die Investition 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 und in Vermögensanlagen besitzen. Mit einer Investition in den ZBI WohnWert 1 muss der Anleger bei einer geplanten Haltedauer von bis zu 20 Jahren in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft 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. Anlegern, 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.

RISIKOPROFIL

Die vorliegende Beteiligung an dem Investmentvermögen ist aufgrund ihres Charakters als unternehmerische Beteiligung mit verschiedenen (finanziellen) Risiken verbunden. Bei der Beteiligung am ZBI WohnWert 1 handelt es sich im Wesentlichen um eine unternehmerische Beteiligung an einem Immobilienvermögen, welches in der Regel vom ZBI WohnWert 1 mittelbar über Objektgesellschaften gehalten wird. Jedoch ist auch der direkte Erwerb von Immobilien durch die Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen.

Das Kapital der Investoren sowie des ZBI WohnWert 1 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 der ZBI WohnWert 1 beteiligt ist. Soweit der ZBI WohnWert 1 unmittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren.

RISIKOHINWEISE (AUSZÜGE)

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar 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 Verkaufsprospekt im Kapitel 6; sie sind unbedingt zu beachten.

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 Investmentver-

mögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs- sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiteren, marktpreisbestimmenden Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt 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. -besitz 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 liegender 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 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, so dass 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, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen.

MARKTRISIKO

Trotz der positiven Trends ist es möglich, dass eine veränderte Marktlage zu deutlich geringeren Mieteinnahmen, höheren Leerständen und Wertverlusten führen kann. Dies hat in der Folge Einfluss auf die prognostizierte Rendite.

INTERESSENKONFLIKTRISIKO

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 Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies 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 der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen), der Nachtrag Nr. 1 und etwaige zukünftige weitere Nachträge sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zu dem ZBI WohnWert 1 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-ag.de kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

Impressum

VERTRIEBSBEAUFTRAGTE:

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1414
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1819

E-Mail: service@zbi-ag.de
Internet: www.zbi-ag.de

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

Redaktion: Thomas Wirtz

Titelbild: Magdeburg
Turmschanzenstraße 6

Stand: Dezember 2017

Copyright 2017: ZBI Vertriebskoordinations GmbH

KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT:

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1102
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1100

E-Mail: info@zbi-kvg.de
Internet: www.zbi-kvg.de

Abbildungsnachweis Seite 12 / 13:

von oben nach unten
1 Rostock, Kösters Hof, für ZBI Professional 9
2 Nürnberg, Leopoldstraße, für ZBI Regiofonds Wohnen
3 Dresden, Kasseldorfer Straße, für ZBI Professional 9
4 Magdeburg, Breiter Weg, für ZBI Professional 6
5 Fürth, Schwabacher Straße, für ZBI Regiofonds Wohnen
6 Leipzig, Voigtstraße, für ZBI Professional 9
7 Flensburg, Blücherstraße, für ZBI Professional 10
8 Halle / Saale, Leipziger Straße, für ZBI Professional 9

Bildnachweise gemäß UrhG:

Dieser Prospekt enthält keine Fotografien von Bild-Archiven (Stock-Fotos).

Portraitfotos der Vorstandsmitglieder:
Michael Sommer, Axel Gaube (Münzing)

Architekturaufnahmen:
Vincent Mosch

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

ZBI Vertriebskoordinations GmbH
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Telefon: +49 (0) 9131 / 48009-1414
Telefax: +49 (0) 9131 / 48009-1819

E-Mail: service@zbi-ag.de
Internet: www.zbi-ag.de

Überreicht durch:

Mitgliedschaften:

ZIA Die Immobilienwirtschaft

Mitglied der OMBUDSSTELLE FÜR INVESTMENTFONDS

Mitglied im BVI