



ZBI AKTUELL

FRÜHLING 2017

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



dieses Jahr feiern wir unser 15-jähriges Jubiläum als Emissionshaus für Wohnimmobilienfonds und blicken auf eine erfolgreiche Geschichte zurück. Die ZBI Gruppe konnte bisher über 12.000 Kunden für ihre Publikumsfonds gewinnen und zahlt regelmäßig attraktive Beträge an die Anleger aus.

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

Genießen Sie einen sonnigen Frühling! Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen der aktuellen Ausgabe.

Ihr

Frank Auzinger

ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Der Franke ist erfolgreich platziert

Zum 31.12.2016 wurde der ZBI Regiofonds Wohnen erfolgreich geschlossen. Der Fonds, der sich auf Wohnimmobilien in der fränkischen Metropolregion Nürnberg, unserer ZBI-Heimat, fokussiert, konnte über 30 Mio. Euro Eigenkapital einwerben. Mehr als 700 Zeichner beteiligten sich mit durchschnittlich ca. 42.500 Euro. Im attraktiven Portfolio des Fonds befinden sich derzeit 11 Objekte mit insgesamt 252 Wohn- und 8 Gewerbeeinheiten in Nürnberg, Fürth und Pegnitz.

Zuletzt wurde für den ZBI Regiofonds Wohnen ein weiteres Objekt im südöstlichen Stadtgebiet von Nürnberg erworben. Das dreigeschossige Wohnhaus

wurde 1967 errichtet und 2007 renoviert. Außerdem wurde die Rückseite der Fassade 2014 saniert. Das Objekt befindet sich in einem guten Gesamtzustand und ist derzeit voll vermietet. Es profitiert von einer aufstrebenden Wohnlage, einem guten Objektzustand und einer stabilen Vermietungssituation. Durch die Nähe zum Luitpoldhain und zum Dutzendteich ergibt sich ein guter Naherholungswert. Nachfolger des ZBI Regiofonds Wohnen ist unser neuer ZBI WohnWert 1, der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt und überregional in deutsche Ballungszentren investiert. Weitere Informationen erhalten Sie auf der folgenden Seite.



ZBI WOHNWERT 1

Werte in Wohnen: der Neue mit niedriger Einstiegsgröße

Die ZBI hat für ihren neuen Fonds ZBI WohnWert 1 die Vertriebszulassung erhalten. Dieser kann ab sofort gezeichnet werden.

Partizipieren Sie an der Entwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt durch werthaltige Investments in Sachwertanlagen. Die ZBI als Spezialist für deutsche Wohnimmobilien deckt den gesamten Wertschöpfungsprozess der Fonds, wie Einkauf, sorgfältige Auswahl der Investitionsobjekte, ertragsorientierte Bewirtschaftung, Optimierung des Wohnwertes durch Sanierung und regelmäßige Instandhaltung und erfolgreichen Verkauf von Wohnimmobilien komplett selbst ab. Durch die breite Streuung der zu erwerbenden Objekte in deutsche Ballungszentren sollen bestehende Ausfallrisiken verringert und dadurch die Sicherheit und

die Ertragschancen für die Anleger erhöht werden.

Die Dreifach-Rendite des ZBI WohnWert 1 sieht vor, dass die Investoren neben der prognostizierten Auszahlungen von 3 % p. a. (vor Steuern) im Jahr 2017, die bis zum Jahr 2025 auf 5 % p. a. ansteigen sollen, auf das eingezahlte Kommanditkapital nach Auflösung des Fonds aus den Verkaufserlösen eine Auffüllung der Kapitalkontoverzinsung auf 5 % p. a. ab 2018 erhalten. Darüber hinaus ist zusätzlich eine fünfzigprozentige Überschussbeteiligung aus den die 5 % p. a. überschreitenden Gewinnen vorgesehen. Der prognostizierte Gesamtertrag beträgt 6,2 % p. a. vor Steuern.

Die Besonderheit des ZBI WohnWert 1 ist die Mindestbeteiligung. So ist ein Einstieg in die Assetklasse Wohnimmobilien

bereits ab 5.000 Euro möglich. „Deutsche Wohnimmobilien gelten 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“, so ZBI-Vorstandsvorsitzender Dr. Bernd Ital.

Für weitergehende Informationen kontaktieren Sie uns gerne per beiliegendem Feedbackbogen, telefonisch unter 09131 48009-1414 oder per E-Mail an service@zbi-ag.de.

ZBI PROFESSIONAL 10 - ATTRAKTIVES PORTFOLIO

Gesamtüberblick über die aktuellen Objekte:

Angekaufte Objekte/Objektpakete	3
Wohneinheiten	1.251
Gewerbeeinheiten	20
Notarielle Kaufpreise	89.400.000 €
Prognostizierter Erhaltungsaufwand/Risikorücklage	7.843.903 €
Ø Vermietungsstand (Fläche) zum Ankaufszeitpunkt	94 %
Ø Kaufpreis pro m ² inkl. Erhaltungsaufwand	1.245 €
Fremdkapital zum Stichtag Nutzen/Lasten	60.700.000 €

Der ZBI Professional 10 hat bereits in 1.251 Wohneinheiten an den attraktiven Standorten Nürnberg, Flensburg / Rendsburg und Werder (Havel) investiert. Er kann noch bis Ende September 2017 mit einer Mindestanlagesumme von 25.000 Euro zzgl. 5 % Agio (Minderzeichnungen sind in Ausnahmefällen ggf. möglich) gezeichnet werden. Den Anlegern wird eine Zielrendite von über 6 % p. a. bezogen auf die Einlage zzgl. 5 % Agio in Aussicht gestellt. Wenn darüber hinaus ein Mehrertrag erwirtschaftet wird, profitiert davon der Anleger gemeinsam mit der ZBI Fondsmanagement AG zu gleichen Teilen.



Nürnberg | Bönerstraße



Flensburg | Blücherstraße



Werder (Havel) | Scheunhornweg

IN IHREM AUFTRAG TÄTIG

Führende Mitarbeiter der ZBI Gruppe im Portrait



Carsten Schimmel
Vorstand ZBI Fondsmanagement AG

Carsten Schimmel leitet seit Mai 2016 den Bereich Portfolio- und Asset-Management der ZBI Fondsmanagement AG, zunächst als designierter Vorstand und seit Vorliegen der Zustimmung der

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht im September 2016 als Vorstand.

Nach dem Studium der Rechtswissenschaft war Carsten Schimmel mehr als fünf Jahre als Rechtsanwalt einer überregionalen Sozietät mit dem Schwerpunkt Immobilienrecht tätig. Nachdem er sich bereits neben dem Studium zum Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft weitergebildet hatte, begleitete und gestaltete er zwischen 2005 und 2016 zunächst als Leiter der Verwaltung, seit 2011 dann als Geschäftsführer das Wachstum einer Berliner Immobilien- und Vermögensverwaltung um mehr als 10.000 Einheiten auf etwa 27.000 Einheiten. Dort verantwortete er mit seinem Team über die reine Bestandsbewirtschaftung hinaus u.a. die Durchführung von Ankaufuntersuchungen (z.B. Portfolio von etwa 3.800 Wohneinheiten), die Realisierung investiver Maßnahmen (Gesamtinvestitionsvolumen

für Erhaltung, Sanierung, Modernisierung zuletzt 5 Mio. Euro p. a.), die Durchführung strategischer Bestandsoptimierungen (z.B. Abbau des Leerstandes in dem erworbenen Portfolio von etwa 3.800 Wohneinheiten von mehr als 10 % auf unter 3 %) sowie die Begleitung des Verkaufs auch größerer Portfolios (zuletzt Paket mit über 4.500 Wohnungen).

Über seine Tätigkeit als Vorstand der ZBI Fondsmanagement AG hinaus hat Carsten Schimmel den Vorsitz der Geschäftsführung des Property-Managers ZBW – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH sowie den Aufsichtsratsvorsitz des Facility-Managers HVM Haus- und Mietverwaltungs AG übernommen. Fragt man Carsten Schimmel nach dem Hintergrund dieser Mehrfachstätigkeit, führt er wie folgt aus:

„Das erfolgreiche Management von Wohnimmobilien setzt vor allem drei Dinge voraus: 1. Kenntnis des Objekts: Die ZBI lässt Bestände möglichst schnell durch eigene Mitarbeiter verwalten und bewirtschaften. Durch die fortlaufende Eröffnung neuer Geschäftsstellen rückt die ZBW auch räumlich stetig näher an die verwalteten Bestände heran. Auch die Portfolio- und Asset-Manager als eigentliche Eigentümervertreter verschaffen sich früh einen persönlichen Eindruck von den Beständen vor Ort. 2. schnelle Entwicklung und Um-

setzung einer Strategie zur Bestandsoptimierung: Durch die Objektkenntnis auf den Ebenen Bewirtschaftung, Verwaltung und Eigentümer werden Optimierungspotentiale schnell erkannt. Deren ebenso schnelle Umsetzung setzt die enge Zusammenarbeit zwischen Eigentümer (Portfolio-/Assetmanagement), Property-Manager (Verwalter) und Facility-Manager (Hauswartsdienst) voraus. Durch die nunmehr auch personell vollzogene Verzahnung dieser drei Bereiche wird dieser seit jeher zum Erfolgskonzept der ZBI gehörende Ansatz weiter gestärkt und die Teams der einzelnen Bereiche rücken näher aneinander. 3. Identifikation mit den Beständen: Durch das enge Miteinander von Hauswartsdienst (stets „Auge, Ohr und Hand vor Ort“), Verwaltung und Eigentümer werden die Bestände gemeinsam weiter entwickelt. Diese gemeinsame Strategieentwicklung, die daraus folgende Teambildung und gemeinsame Erfolge schaffen eine große Identifikation mit den betreuten Beständen. Eben diese Identifikation stellt die Triebfeder für die stetige weitere Suche nach Verbesserungsmöglichkeiten und deren Umsetzung dar.“

Die Teams von ZBI Fondsmanagement AG, ZBW und HVM mit ihren insgesamt mehr als 170 Mitarbeitern verantworten das Management von mehr als 16.500 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

DIREKTIMMOBILIEN VON DER ZBI

Unser aktuelles Angebot in Berlin Friedrichsfelde



Zusätzlich zur Vermögensoptimierung durch unsere Fonds bieten wir Ihnen den direkten Erwerb von Bestandswohnungen als Kapitalanlage an.

Unser aktuelles Angebot befindet sich in der Einbecker Straße in Berlin Friedrichs-

felde, einem aufstrebenden Stadtteil. Insgesamt 84 Wohneinheiten, überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen mit Tiefgaragenstellplatz stehen hier zur Verfügung.

Die Kaufpreise für die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 185.000 Euro und 246.000 Euro.

Die Wohnanlage verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung (U-, S-, und Regionalbahnhöfe in Fußweite) sowie ausgezeichneten Kultur- und Freizeitwert durch die Nähe zum Tierpark und zum Spreeufer.

Die Wohnanlage wird seit vielen Jahren von einer vor Ort ansässigen Verwaltung

betreut. Diese bietet zudem eine Sondereigentumsverwaltung an, um Ihnen als Anleger eine vollumfängliche Betreuung Ihrer Kapitalanlage vor Ort abnehmen zu können.

Optional besteht darüber hinaus die Möglichkeit einem Mietpool beizutreten. Dieser reduziert auf der Grundlage eines Solidaritätsprinzips das Risiko eines möglichen Mietausfalls oder auch von anfallenden Renovierungsleistungen.

Die Details können gerne in einem persönlichen Gespräch erörtert werden.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns gerne per beiliegendem Feedbackbogen.

WAS BRINGT 2017?

Ein Ausblick von André Eberhard (Chefredakteur "Der Immobilienbrief")

Das vergangene Jahr war für den Wohnimmobilienmarkt eines der dynamischsten aller Zeiten. Allein im Dezember 2016 wurden 2,2 Mrd. Euro in deutsche Wohnimmobilien investiert. Im gleichen Vorjahreszeitraum waren es noch 1,1 Mrd. Euro. Experten schätzen, dass neben dem Niedrigzinsumfeld und den fehlenden Alternativenverzinsungen auch der Brexit dazu beigetragen hat, dass Wohnimmobilien noch stärker gefragt waren. Dieses Jahr soll kaum Veränderungen bringen. Auch wenn die Vergangenheit gezeigt hat, dass eine Immobilien- und Zinswende regelmäßig schneller und schärfer kommt als rationale Erwartungen kalkulieren können. Für die nächsten Jahre sind im deutschen Immobilienbereich keine nachhaltigen Änderungen der Rahmenbedingungen zu erwarten. Mögliche Krisenszenarien kommen eher von den Finanzmärkten und dem politischen Umfeld. „Und dann dürften viele Anleger trotz schwacher Renditen und hoher Langfristrisiken mit

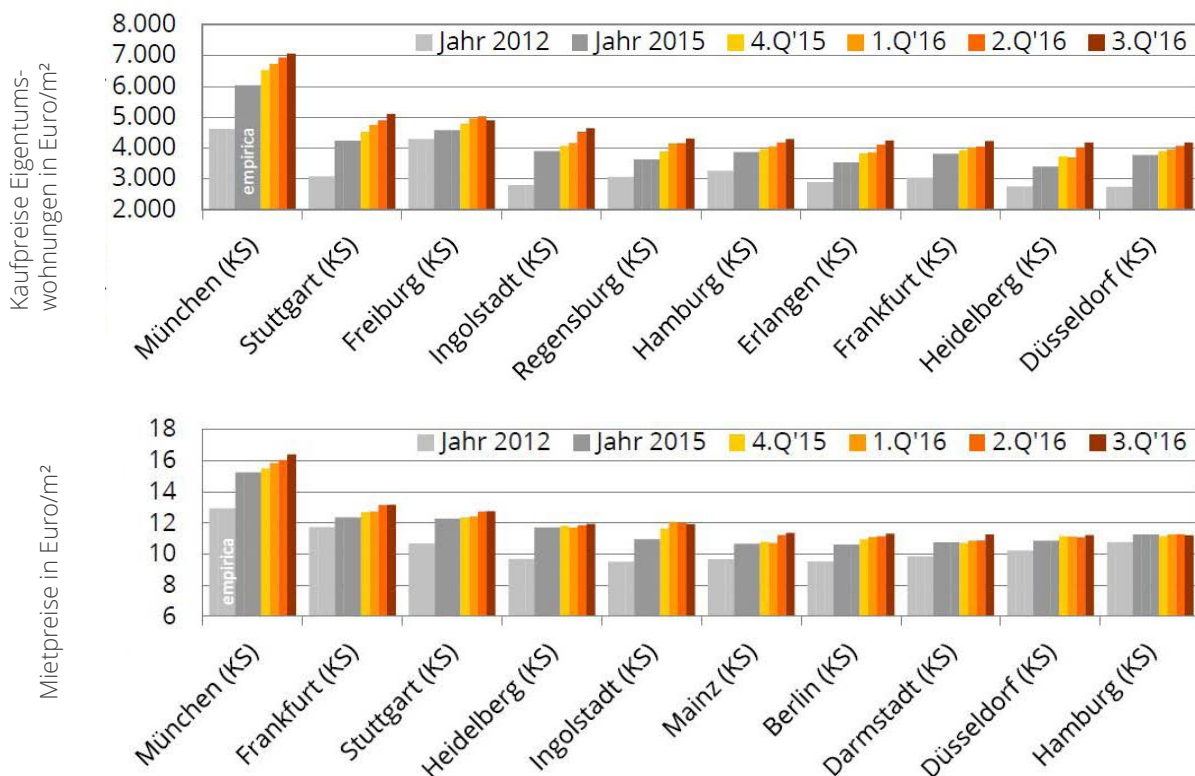
cashflow-sicheren Immobilien besser bedient sein als mit vielen Finanzprodukten“, so Werner Rohmert, Immobilienspezialist beim Platowbrief.

Für das vierte Quartal 2016 sehen die Zahlen des empirica Instituts, die die größte Sammlung von Immobilieninseraten für Deutschland auswerten, einen weiteren Preisanstieg auf dem Markt für Eigentumswohnungen. Gleichzeitig steigen auch die Mieten, wenn auch nicht im gleichen Tempo. Solange die Zinsen auf dem niedrigen Niveau bleiben, bleiben auch alternative Verzinsungen wie Staatsanleihen unattraktiv für Investoren. Aufgrund der europäischen Finanzmarktstruktur ist eine Zinswende mittelfristig allerdings nicht in Sicht.

Die Indizes von empirica zeigen im vierten Quartal sowohl bei Miet- als auch Eigentumswohnungen eine Steigerung. So ist der Index für Eigentumswohnungen gegenüber dem dritten Quartal um 2% gestiegen. Der Index von Ein- und Zweifami-

lienhäusern um 1,2% und die Mietpreise um 1%. Am höchsten sind die Mieten zur Zeit in München mit einer durchschnittlichen Miete von 14,50 Euro pro qm gefolgt von Frankfurt am Main mit 11,89 Euro pro qm. Die Top 10 des empirica-Immobilienpreisrankings kommt dabei komplett aus dem Süden der Republik. Vor allem beliebte Standorte in der Peripherie zeigen hohe Mieten. Dazu gehört zum Beispiel Starnberg mit 11,34 Euro pro qm oder Fürstenfeldbruck mit 10,86 Euro pro qm.

Fazit: Derzeit gibt es keine Anzeichen auf den deutschen Wohnungsmärkten für sinkende Mieten und Preise. Das gilt vor allem für die prosperierenden Ballungszentren mit positiver demografischer Entwicklung. Aber auch die Top Metropolen zeigen keinerlei Tendenzen zu einer möglichen Blasenentwicklung, auch wenn in einigen Mikrostandorten Preisüberbungen auftreten könnten. Die Nachfrage übertrifft das Angebot bei weitem und ist nicht spekulativ getrieben.



Wir hoffen, dass Ihnen die ZBI Aktuell gefallen hat und freuen uns auf Ihre Mitteilungen mittels beiliegendem Feedbackbogen.

Herausgeber:
ZBI Vertriebs AG
Goethestraße 23, 91054 Erlangen

Web: www.zbi-ag.de
Telefon: 09131 48009-1414
E-Mail: service@zbi-ag.de

Layout und Text:
ZBI Vertriebs AG

Eine Verwertung der enthaltenen Texte, Bilder und Grafiken bedarf der vorherigen Zustimmung der ZBI Vertriebs AG. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Eine Gewähr für ihre Richtigkeit kann aber nicht übernommen werden. Die enthaltenen Meinungen geben die aktuellen Einschätzungen der ZBI Vertriebs AG zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können.

Wichtige Hinweise: Dies ist eine unverbindliche Werbemitteilung, die kein öffentliches Angebot und keine Anlageberatung für die Beteiligung an dem genannten Fonds darstellt. Eine ausführliche Darstellung des Beteiligungsangebots einschließlich verbundener Chancen und Risiken entnehmen Sie bitte dem veröffentlichten Verkaufsprospekt sowie den wesentlichen Anlegerinformationen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache über die ZBI Vertriebs AG, Goethestraße 23 in 91054 Erlangen oder im Internet unter www.zbi-ag.de angefordert werden.

Stand: Februar 2017