



# ZBI AKTUELL

FRÜHLING 2018

## EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass wir den Anlegern des ZBI Professional 6 die ersten Gewinnauszahlungen überwiesen haben. Mehr dazu lesen Sie im nebenstehenden Beitrag.

Gerade ist der zweite Teil unseres mit der apollo valuation & research GmbH erstellten Marktberichts erschienen. Dieser betrachtet in Ergänzung zum Teil I weitere 24 deutsche Städte und trifft Aussagen zu Investmentpotenzialen von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe. Weitere Informationen erhalten Sie auf Seite 2.

Ich wünsche Ihnen einen sonnigen Frühling und viel Spaß beim Lesen der aktuellen Ausgabe.

Ihr

Thomas Wirtz, FRICS

## ZBI PROFESSIONAL 6

Die ersten Gewinnauszahlungen sind erfolgt

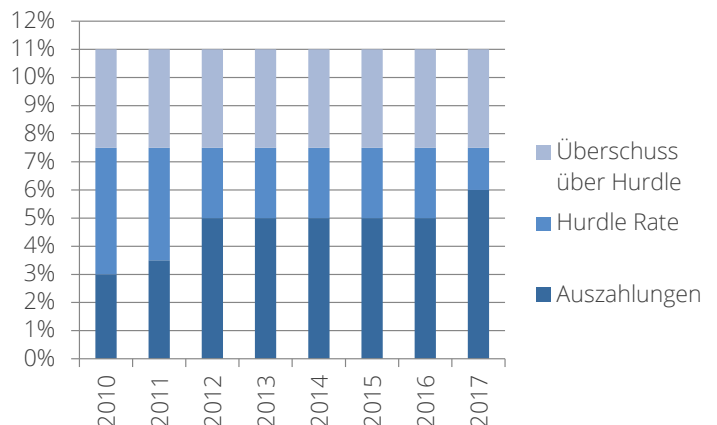
Wie bereits in der letzten Ausgabe berichtet, wurden die Immobilien des ZBI Professional 6 zum Jahreswechsel 2017/2018 erfolgreich verkauft. Wir haben den Anlegern am 24. Januar 2018 das Kommanditkapital (100%), das Agio (5%) und einen ersten Gewinnanteil in Höhe von 20% und somit 125% der Zeichnungssumme überwiesen. Über weitere Auszahlungen werden wir nach Vorliegen der Jahresabschlüsse für das Jahr 2017 Mitte des Jahres informieren.

Insgesamt erwarten wir eine durchschnittliche Verzinsung von ca. 11% p. a., was dem prognostizierten wirtschaftlichen Erfolg

gemäß Verkaufsprospekt entspricht. Die Fondslaufzeit betrug rund 6,7 Jahre. Der Durchschnittsertrag des ZBI Professional 6 überschreitet deutlich die bereits während der Fondslaufzeit erfolgten Auszahlungen, wie in der Grafik dargestellt.

Die Zufriedenheit unserer Anleger und das Vertrauen neuer Kunden spüren wir in diesen Tagen an den hohen Zeichnungssummen des ZBI Professional 11. Bisher haben hier Anleger in einigen Monaten schon über 30 Mio. Euro Kommanditkapital gezeichnet. Fordern Sie hierzu gerne Informationsmaterial über den beiliegenden Feedbackbogen an.

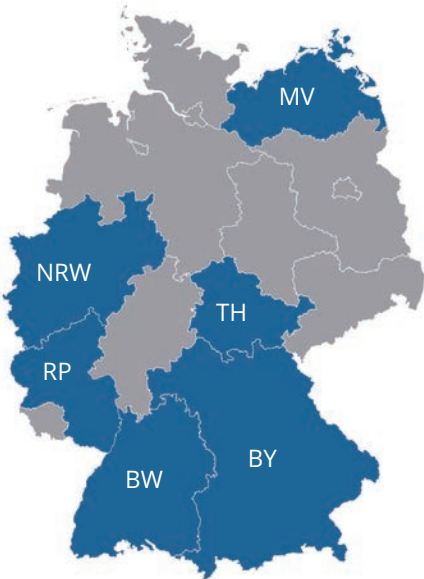
Prognostizierte Verzinsung p.a.



# MARKTBERICHT TEIL II

## Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe

Auch in der Vorbereitung und Umsetzung unseres zweiten Marktberichts „Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe“ stand das Thema Immobilienblase im Vordergrund der medialen Diskussion. Umso mehr haben wir uns aufgefordert gefühlt, den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland ein weiteres Mal näher zu betrachten.



Längst ist aber auch in der breiten Würdigung des Themas „Blasenbildung“ angekommen, dass die aktuell vorherrschende Wohnraumknappheit nicht nur das Ergebnis einer wachsenden Bevölkerung bei gleichzeitig steigendem Wohnraumbedürfnis pro Kopf und einer zunehmenden Anzahl an Haushalten geworden ist, sondern auch das Resultat einer kontinuierlichen Verschärfung der Bauvorschriften. Diese Vorschriften haben sogar zuletzt zu einem Rückgang der Anzahl neuer Bauanträge geführt. Zudem sind die teilweise sehr zeitintensiven Genehmigungsprozesse bei amtlichen Belangen ein weiterer Grund für eine nicht abnehmende Wohnraumknappheit.

Auch wenn aufgrund der aktuellen Preissteigerungen deutscher Immobilien Blasenbefürchtungen zunächst grundsätzlich berechtigt sind, muss doch mindestens anhand der Gattung des jeweiligen Objekts (Wohnen, Büro, Handel,...) sowie seines Standorts differenziert werden. Die in der Presse häufig genannten Überhitzungstendenzen im Wohnimmobilienmarkt sind nach unseren Analysen nur lokal in einigen innerstädtischen Bereichen der großen Metropolen feststellbar. Es sind jedoch weiterhin Standorte vorhanden,

die Immobilien mit großem Potenzial vorweisen können. Dazu gehören vor allem die sogenannten B-Standorte: Städte, die z.B. aufgrund ihres wirtschaftlichen Wachstums, Bildungseinrichtungen oder guter Anbindung an größere Zentren an Attraktivität und somit auch an Zuzug von Wohnraumsuchenden gewinnen.

In Abgrenzung zum ersten ebenfalls gemeinsam von der ZBI Immobilien AG (ZBI) und der apollo valuation & research GmbH erarbeiteten Marktbericht, haben wir im zweiten weitere 24 Städte in sechs Bundesländern analysiert, um auch dort auf Basis einer längerfristigen Marktbeobachtung die Entwicklung der Miet- und Eigentumspreise auf Potenziale hin zu analysieren.

Die Nachfrage nach Wohnraum hat in allen untersuchten Städten in den vergangenen Jahren zugenommen. So ist die Zahl der wohnraumnachfragenden Haushalte und Einwohner zuletzt ausnahmslos angewachsen.

Auch die ökonomischen Faktoren zeigen einen Aufwärtstrend. Dieser beschränkt sich nicht auf traditionell wirtschaftlich starke Kommunen, sondern ist zum Teil sogar deutlicher an vermeintlich schwächeren Standorten ermittelbar.

Die Wohnraumversorgungsquote, dargestellt als Verhältnis von nachfragenden Haushalten zu bestehenden Wohneinheiten, hat in der Mehrzahl der Betrachtungsstädte abgenommen. Ein knapper werdendes Wohnraumangebot wird auch

in den Quoten des marktaktiven Leerstands ersichtlich. Dieser hat in nahezu allen Betrachtungsstädten abgenommen und erreicht teilweise ein Niveau, das als Fluktuationsreserve nicht mehr ausreicht.

Trotz der guten Anlagesituation und den damit verbundenen Investmentpotenzialen in den ausgewählten Städten kann keine generelle Empfehlung zu jeglicher Investition gegeben werden. Es sind immer die jeweiligen Makro- und Mikrolagen sowie Objekteigenschaften zu bewerten und mit dem jeweiligen Gesamtbestand zu vergleichen, um letztlich die richtige Entscheidung treffen zu können. Eine detaillierte Kenntnis der Situation vor Ort ist für eine Investition unabdingbar.

Weitere Informationen zu den betrachteten 24 Städten erhalten Sie im Marktbericht, den sie gerne als pdf bei [zbiaktuell@zbi-ag.de](http://zbiaktuell@zbi-ag.de) anfordern oder unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) herunterladen können.

In diesem Marktbericht betrachtete Städte:

Bayern: Augsburg, Erlangen, Fürth, Regensburg, Würzburg

Baden-Württemberg: Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim, Pforzheim, Ulm

Mecklenburg-Vorpommern: Rostock, Schwerin

Nordrhein-Westfalen: Hagen, Hamm, Krefeld, Remscheid, Siegen

Rheinland-Pfalz: Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz, Trier

Thüringen: Erfurt, Jena

Bundesland	Leerstand Zensus 2011 (Basis: gesamter Wohnungsbestand)	Marktaktiver Leerstand 2015 (Basis: Geschosswohnungsbau)	Verhältnis Haushalte zu Wohnungen 2015
Baden-Württemberg	4,0 %	1,7 %	100 / 100,6
Bayern	3,7 %	1,5 %	100 / 99,3
Mecklenburg-Vorpommern	6,2 %	4,7 %	100 / 106,9
Nordrhein-Westfalen	3,6 %	3,1 %	100 / 102,4
Rheinland-Pfalz	4,4 %	3,3 %	100 / 107,4
Thüringen	6,8 %	5,2 %	100 / 105,3
Deutschland	4,4 %	3,0 %	100 / 101,6

# NEUE EINKÄUFE

Attraktive Immobilien für unsere geschlossenen Fonds

## ZBI WohnWert 1 - Berlin Müggelheim

### Der Standort

Berlin-Müggelheim befindet sich im Bezirk Treptow-Köpenick am südöstlichen Stadtrand von Berlin. Bezeichnend für Müggelheim sind alte Bauernhäuser und Einfamilienhäuser aus neuerer Zeit, die dem Ortsteil ein dörflich-ländliches Flair verleihen. Seit vielen Jahren ist Müggelheim ein beliebtes Ausflugs- und Erholungsziel. Mit dem Müggelsee, der rund 743 ha groß ist, sowie dem 115 m hohen Müggelberg verfügt der Ortsteil über den größten See sowie den höchsten Berg Berlins. Um den Müggelsee befinden sich zudem die weitläufigsten Waldgebiete der Bundeshauptstadt. Die Berliner Innenstadt mit ihren zahlreichen Sehenswürdigkeiten, Museen und Regierungsbauten ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

### Die Investition

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 Hausgebrauch sind unweit entfernt. Eine Bushaltestelle ist fußläufig schnell zu erreichen. Die nächstgelegenen S-Bahnhöfe befinden sich in Wilhelmshagen und Rahnsdorf.

Diese Wohnanlage stellt aufgrund des guten Zustandes und der bevorzugten Wohnlage eine wertstabile Anlage mit nachhaltigen Erträgen dar. Das Objekt ist derzeit voll vermietet.



## ZBI Professional 10 - Braunschweig

### Der Standort

Braunschweig ist mit rund 250.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt Niedersachsens. Sie bildet das historische Zentrum der wichtigsten Industrieregion des Landes. Baudenkmäler und mittelalterliche Plätze geben der Stadt an der Oker ein besonderes Flair. Mit über 1.300 Einzelhandelsgeschäften ist Braunschweig zudem ein zentraler Einkaufsstandort für die Region und seit 2014 auch Fair-Trade-Stadt. Als dynamischer Wirtschaftsstandort weist die Löwenstadt eine sehr hohe Quote an Unternehmensgründungen auf. Gründe dafür sind die Technische Universität und die Hochschule für Bildende Künste mit ihren aktuell 20.000 Studentinnen und Studenten wie auch die zahlreichen international renommierten Forschungseinrichtungen.

### Die Investition

Die Gebäude wurden zwischen 1890 und 1895 errichtet. Im Lauf der letzten Jahre wurden die Objekte bis auf eine Ausnahme bereits saniert bzw. renoviert.

Die Wohnhäuser befinden sich in fußläufiger Nähe zum Bürgerpark, einer beliebten lokalen Grünanlage. Die unmittelbare Anbindung an das Straßenbahnnetz ermöglicht einen schnellen Zugang zum Stadtzentrum.

Die Wohnhäuser weisen einen insgesamt soliden Gesamtzustand auf. Aufgrund der Marktlage gehen wir von einem positiven Ergebnisbeitrag des Portfolios im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung aus. Eine nachhaltige Vermietbarkeit wird als gegeben angesehen.



## ZBI Professional 11 - Köln

### Der Standort

1.081.701 Einwohner (Stand 31.12.2016) machen Köln zur bevölkerungsreichsten Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen sowie nach Berlin, Hamburg und München zur viertgrößten Stadt Deutschlands. Die Technische Hochschule Köln ist mit ihren rund 19.000 Studierenden die größte öffentliche Hochschule für angewandte Wissenschaften in Deutschland. Die Rheinmetropole verfügt darüber hinaus über eine ausgezeichnete Unternehmenslandschaft, die insbesondere von UPS, Bayer MaterialScience und dem Automobilproduzenten Ford geprägt wird. Aufgrund seines Bevölkerungswachstums und seiner prosperierenden Gesamtentwicklung ist Köln ein guter Investitionsstandort für Wohnimmobilien.

### Die Investition

Das Gebäude befindet sich im Stadtbezirk Chorweiler, circa 14 km nordwestlich des Kölner Stadtzentrums. Die direkte Umgebung besteht zum Großteil aus Wohnanlagen. Verschiedene Schulen und Kindergärten sind, ebenso wie Restaurants und Cafés, unweit von der Liegenschaft entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch diverse Bushaltestellen sowie den S-Bahnhof Köln-Blumenberg (fußläufig rasch erreichbar) als gut zu bezeichnen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind u. a. im City-Center Chorweiler vorhanden. Erwähnenswert ist ebenfalls die Nähe zum Naherholungsgebiet Fühlinger See, eines der Aushängeschilder der Rheinmetropole.



# MiFID II

## Neue Pflichtangaben durch MiFID II und ihre Auswirkungen für Anleger

Am 3. Januar 2018 sind die neuen Regelungen der MiFID II in Kraft getreten. Dahinter verbirgt sich eine Finanzmarkttrichtlinie auf europäischer Basis. Als Nachfolgerversion der 2006 wirksam gewordenen MiFID I steht das regulatorische Rahmenwerk für eine europaweite Harmonisierung von Wertpapierdienstleistungen. Ziel ist es, die Transparenz und Integrität auf den Finanzmärkten zum Schutz des Anlegers zu erhöhen.

In der Praxis bedeuten die neuen Pflichtangaben unter anderem, dass Wertpapierfirmen ein Verfahren für die interne Freigabe des angebotenen Finanzinstruments durchführen und regelmäßig überprüfen müssen. Dieses Produktfreigabeverfahren umfasst im Wesentlichen die Festlegung eines Zielmarktes und die Bewertung des Risikos. Dabei steht der Kunde bzw. die Kundengruppe im Vordergrund. So gilt es etwa Kundenka-

tegorie, Anlageziele und Anlagehorizont zu definieren. Zur Feststellung des Risikoprofils werden weitere Kriterien wie Alter, steuerliche Ansässigkeit oder Produktspezifika abgefragt.

In puncto Kostentransparenz werden nunmehr auch konkrete Anforderungen an die Gebührenstruktur des Finanzprodukts gestellt. Diese ist darauf zu prüfen, ob Kosten und Gebühren mit den Bedürfnissen, Zielen und Merkmalen des Kundenkreises übereinstimmen. So sind Vertriebe von AIF von nun an dazu verpflichtet, sämtliche direkt und unmittelbar vom Kunden zu tragenden Kosten offenzulegen. Die künftig zu übermittelnden Kosteninformationen lassen sich den Kategorien "einmalige Kosten", "laufende Kosten", "Transaktionskosten" und "Nebenkosten" zuordnen. Im Rahmen von Investmentfonds sind infolgedessen z.B. die

Transaktionskosten von Käufern und Verkäufern in die Produktkosten miteinzuberechnen. Zu beachten ist jedoch, dass die MiFID II Verordnung noch keine detaillierten Vorgaben zu den für Fonds relevanten Kostenpositionen bzw. Berechnungsmethoden enthält.

Der Anleger profitiert von der MiFID II Verordnung insbesondere durch die EU-weite Vereinheitlichung von Finanzpapieren, die internationale Vergleichbarkeit und Transparenz ermöglichen soll. Trotz des angestrebten Anlegerschutzes und der Fokussierung auf Anlageziele löst MiFID II derzeit auch kontroverse Betrachtungsweisen aus. Inwieweit etwa die teilweise divergierenden Ländergesetzgebungen die einheitliche Umsetzung der neuen Regulierungsvorschriften beeinflussen, wird sich im Laufe des Jahres 2018 zeigen.

## ANKAUF - SANIERUNG - VERKAUF

### Die Wertschöpfungskette der ZBI am Beispiel Fichtenstraße in Fürth

Neben dem Wohnimmobilienfondsgeschäft und der Projektentwicklung erwirbt die ZBI auch Bestandsimmobilien, um diese im Anschluss an eine Sanierung/Modernisierung wieder gewinnbringend zu veräußern. Diese Veräußerung kann im Wege der Privatisierung von Wohneinheiten oder auch dem Verkauf der Gesamtliegenschaft erfolgen.

So wurde beispielsweise in zentraler Lage in Fürth ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 54 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zu den Rednitzauen erworben.

Im Anschluss an den Erwerb wurden die potentiellen Nutzungsalternativen für eine spätere Verwertung geprüft. Nach Festlegung auf den Weiterverkauf im Anschluss an eine umfassende Sanierung wurden die Grundrisse, stimmig zu Lage, Nutzungsform

und der späteren Verwertung optimiert und in Frage kommende staatliche Förderprogramme (z.B. KfW) in Zusammenarbeit mit einem Energieberater geprüft. Die umfangreiche Komplettsanierung nach KfW-70-Standard ermöglichte die Beantragung attraktiver KfW-Fördermitteln durch den Erwerber.

Anschließend wurden die Ausstattungsmerkmale (z.B. Fußbodenheizung, 3-fach Wärmeschutzglas, Fahrstuhl, Barrierefreiheit) festgelegt und die Handwerker eines regionalen Generalunternehmers beauftragt. Im Rahmen der vertrieblichen Konzeption wurden die Alternativen Einzelverkauf an Kapitalanleger/Eigenutzer bzw. Globalverkauf abgewogen. Schließlich wurde das Objekt an einen institutionellen Anleger aus der Region verkauft.



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

Herausgeber:  
ZBI Vertriebskoordinations GmbH  
Henkestraße 10, 91054 Erlangen

Web: [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de)  
Telefon: 09131 48009-1414  
E-Mail: [service@zbi-ag.de](mailto:service@zbi-ag.de)

Layout und Text:  
ZBI Vertriebskoordinations GmbH

Eine Verwertung der enthaltenen Texte, Bilder und Grafiken bedarf der vorherigen Zustimmung der ZBI Vertriebskoordinations GmbH. 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 Vertriebskoordinations GmbH zum Zeitpunkt der Erstellung wieder, die sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern können.

**Wichtige Hinweise:** Bei der Beteiligung an einem geschlossenen Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Für geschlossene Investmentvermögen besteht kein geregelter Markt zum Verkauf der Beteiligung, der mit börsengehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre. 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 maximale Risiko eines Investors besteht in dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage in ein Investmentvermögen nebst Ausgabeaufschlag zuzüglich vergeblicher Aufwendungen; im Falle der Fremdfinanzierung seiner Beteiligung kann dies auch zum Verlust seines sonstigen Privatvermögens, in letzter Konsequenz auch zur Privatinsolvenz des Anlegers führen. Aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen bzw. Ergebnisse geschlossen werden. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Diese Unterlagen können in deutscher Sprache über die ZBI Vertriebskoordinations GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen oder im Internet unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) angefordert werden.  
Stand: Februar 2018