

# ZBI AKTUELL

HERBST 2017

## EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



wir freuen uns, dass die Partnerschaft mit der Union Investment bereits erfolgreich angelaufen ist. Der gemeinsam aufgelegte offene Wohnimmobilienfonds Unilmmo: Wohnen ZBI hat in der ersten Zeichnungsphase schon rund 620 Mio. Euro eingesammelt.

Auch unser institutioneller Fonds, der ZBI Wohnen Plus I, verlief zu unserer vollsten Zufriedenheit: Er schloss zum 30.06.2017 mit einem Zeichnungsvolumen von 181 Mio. Euro.

Der ZBI Professional 6 wurde im Oktober erfolgreich verkauft und stellt attraktive Renditen in Aussicht.

Zu guter Letzt löst nun unser neuer ZBI Professional 11 direkt seinen Vorgänger ZBI Professional 10 ab, der mit über 156 Mio. Euro Eigenkapital ein hervorragendes Ergebnis aufweist.

Ich wünsche Ihnen einen bunten Herbst und viel Spaß beim Lesen der aktuellen Ausgabe.

Ihr

Thomas Wirtz, FRICS

## ZBI PROFESSIONAL 11

Der Neueste der erfolgreichen ZBI Professional-Linie

Jeden Tag treffen wir unzählige kleine Entscheidungen, meistens aus dem „Bauch“ heraus, wir vertrauen unserem Gefühl. Bei großen Dingen gehen wir oft anders vor. Wir holen uns Meinungen ein, recherchieren und wägen unsere Zweifel mit dem Nutzen sorgfältig ab. In Geldangelegenheiten spielt zudem ein weiterer Faktor eine gewichtige Rolle: Das Vertrauen.

Vertrauen ist eine hohe Auszeichnung, die durch Verlässlichkeit über einen langen Zeitraum entsteht. Für die ZBI Gruppe ist das Vertrauen ein elementares Thema. Unsere Anleger überlassen uns ihr Kapital und vertrauen darauf, dass wir das Richtige machen. Um dieser Aufgabe gerecht zu werden, gehen wir in behutsamen Schritten vor.

Die richtige Auswahl der Investitionsgegenstände legt den Grundstein dafür. Wir erwerben mit den Ersparnissen unserer Kunden keine Luxusgüter oder spekulative Objekte, wir begeben uns an jenen Platz, an dem sich viele von uns am wohlsten fühlen: Das Zuhause.

Wohnen ist überall und Wohnen kennt jeder. Etwa die Hälfte der Zeit verbringen wir in Wohnräumen, wir putzen, pflegen und schmücken sie. Wir fühlen uns geborgen und wissen, wie wertvoll sie sind. Diese greifbare Nähe gibt für uns den

Ausschlag, das Kapital unserer Kunden in deutsche Wohnimmobilien zu investieren. Viele unserer Anleger sind überzeugt von unserem Konzept und investieren regelmäßig wieder in neu aufgelegte Fonds.

Da der deutsche Wohnimmobilienmarkt unserer Ansicht nach weiterhin ein großes Potenzial hat, bieten wir Ihnen nun den neuen ZBI Professional 11 an, der am 09. Oktober 2017 in den Vertrieb startete. Wir haben für diesen Fonds bereits ein Startportfolio reserviert. Fordern Sie gerne Informationsmaterial zum ZBI Professional 11 über den beiliegenden Feedbackbogen an oder melden Sie sich direkt bei Ihrem Berater.



# IN IHREM AUFTRAG TÄTIG

## Führende Mitarbeiter der ZBI Gruppe im Portrait



Christian Reißing  
Vorstand ZBI

Christian Reißing verantwortet seit Juli 2015 das strategische Geschäftsfeld Projektentwicklung/Development und ist seit April 2016 Vorstandsmitglied der ZBI Zentral Boden Immobili-

en AG. 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 Herr 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.

Innerhalb seines Geschäftsfelds Projektentwicklung werden städtebauliche Entwicklungs- und wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsmaßnahmen im Bereich Neubau und Revitalisierung abgebildet. Im Fokus stehen dabei 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 Wohn-/Nutzfläche von rd. 1.800 m<sup>2</sup> und 363 Einheiten mit einer Wohn-/Nutzfläche von rd. 27.600 m<sup>2</sup>. Daneben werden Quartiersentwicklungen mit Planrechtsschaffung mit einem Volumen von bis zu 1.250 Einheiten bzw. rd. 110.000 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche betreut. Das aktuelle in Bearbeitung befindliche Projektentwicklungsvolumen beläuft sich auf ca. 600 Mio. Euro mit ca. 3.200 Wohn- und Gewerbeeinheiten an zehn bundesweiten Standorten. Regionalen Schwerpunkt bilden die Regionen Berlin, Dresden, Frankfurt am Main/Wiesbaden, Hamburg, Stuttgart und die Region Erlangen/Fürth/Nürnberg.

„Wer die Beständigkeit seiner Werte will, muss für ihre Erneuerung sorgen“, so Christian Reißing. Denn demografische und soziokulturelle Veränderungen prägen die Gegenwart und Zukunft der Immobilienwirtschaft. So führen weiterhin autonome Wohlstandseffekte zu einer Erhöhung des Wohnflächenbedarfs pro Kopf. Der demografische Wandel wiederum verändert die Bedürfnisse der Gesellschaft an das Wohnen und erfordert z. B. Anpassungen des Wohnraums im Hinblick auf Barrierefreiheit. Daneben stellen die ökologischen Aspekte der Lebenszyklusphasen einer Immobilie die Immobili-

enwirtschaft vor Herausforderungen. Die gesetzlichen Bestimmungen zur energieeffizienten Planung, Errichtung und Unterhaltung von Gebäuden wurden in der Vergangenheit regelmäßig verschärft. Rund 69 % der Mietwohnungsgebäude in Deutschland wurden vor dem Erlass der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1977 errichtet. Dies hat zur Folge, dass rund 40 % des Endenergieverbrauches und damit rund 20 % der CO<sup>2</sup>-Emissionen in diesem Bereich entstehen. Zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Erhöhung des Anteils regenerativer Energien sind daher die Errichtung von Neubauten sowie die Revitalisierung von Wohnanlagen von besonderer Bedeutung. Die gesetzlichen Forderungen stehen jedoch insbesondere im Spannungsfeld mit Baukostenerhöhungen, die zudem derzeit durch die hohe Nachfrage nach Bauleistungen speziell bei Großprojekten zu verzeichnen sind.

Daher gilt es, durch einen strukturierten und effizient gesteuerten Planungsprozess verwertbare Flächen auszuschöpfen und den Ressourcenbedarf zu optimieren. Das Geschäftsfeld Projektentwicklung stellt sich diesen Herausforderungen auf über 215.000 m<sup>2</sup> zu entwickelnder Wohn-/Nutzfläche sehr erfolgreich.

Wir wünschen Herrn Reißing und seinem Team weiterhin viel Erfolg.

## AUFLÖSUNG DES ZBI PROFESSIONAL 6

### Die Anleger erwarten attraktive Renditen

Die ZBI hat im Oktober 2017 den sechsten Fonds der ZBI Professional-Linie erfolgreich aufgelöst. Die Immobilien des ZBI Professional 6 wurden zu einem guten Preis von über 190 Mio. Euro nach Durchführung eines Bieterprozesses als Asset Deal erfolgreich verkauft. Der Verkaufsfaktor liegt beim 18,7fachen, der Kaufpreis wird zum 31.12.2017 fällig.

Laut Beispielrechnung erwartet der Musteranleger mit Einzahlung seines Kapitals

in Höhe von 100.000 Euro zzgl. 5 % Agio und Beitritt zum 01.06.2011 eine durchschnittliche Verzinsung von 10,83 % p. a. Der ZBI Professional 6 hat also die Hurdle Rate von 7,5 % p. a. deutlich übertroffen.

Im Januar 2018 erfolgt die Rückzahlung des Kommanditkapitals und des Agios. Spätestens zum 30.04.2018 soll der erste Gewinnanteil ausgezahlt werden, der zweite Gewinnanteil wird nach Betriebsprüfung an die 1.116 Anleger überwiesen.

Der ZBI Professional 6 wurde 2010 aufgelegt. Er hatte zuletzt ein Fondsvolumen von 152,7 Millionen Euro bei 58 Millionen Euro Kommanditkapital inklusive Agio. Der Fonds investierte in 121 Objekte (2.269 Mieteinheiten). Der Vermietungsstand betrug zuletzt 95,2 Prozent. Die Objekte befinden sich zu 23 % in Berlin, 22 % in den neuen Bundesländern und 55 % in den alten Bundesländern.

# ZBI PERFORMANCE-BERICHT 2016

## Aktuelle Informationen über die Leistungen der ZBI-Fonds

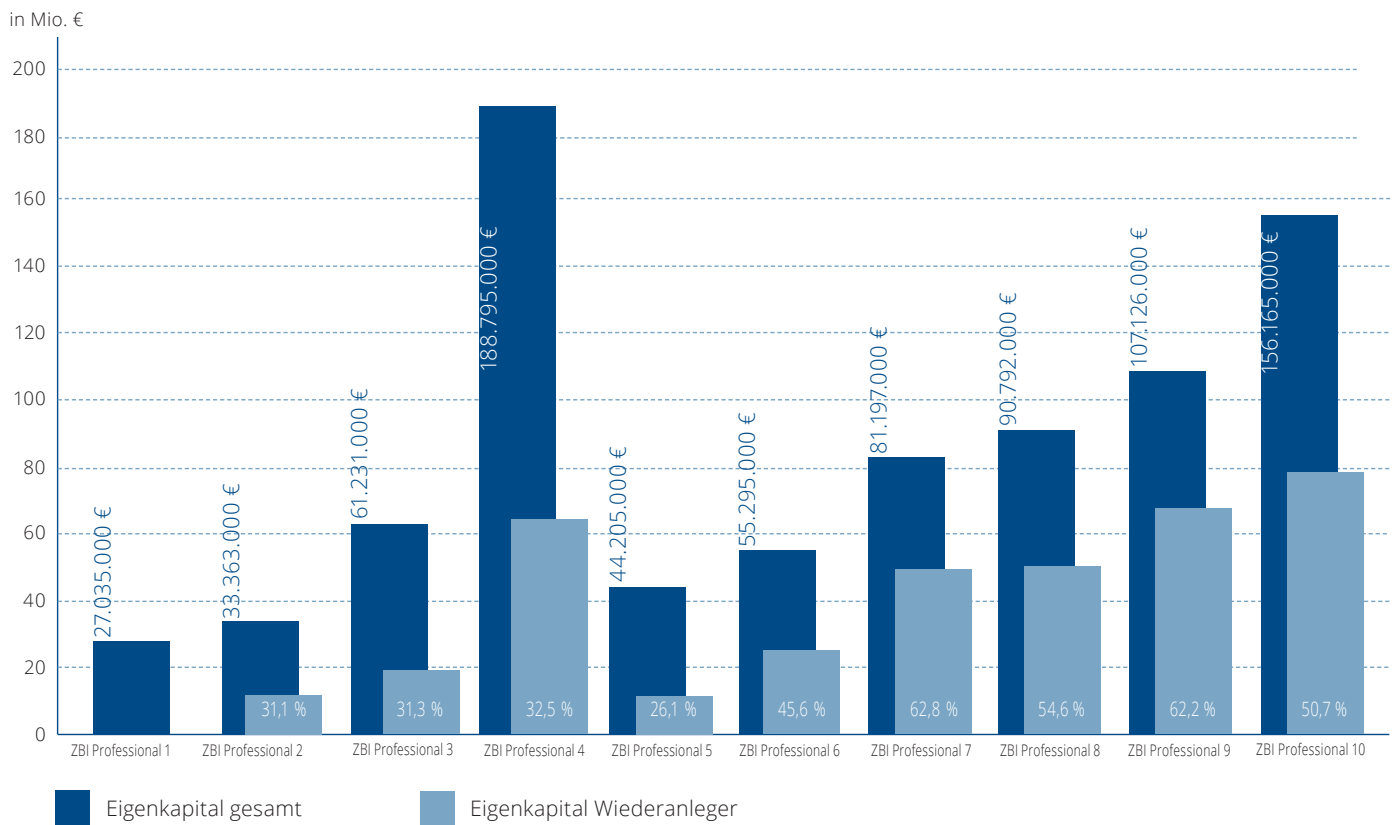
Anfang September haben wir unseren neuen Performance-Bericht veröffentlicht. Mit der Fokussierung auf die deutsche Wohnimmobilie haben wir - ganz nach dem Leitsatz „Spezialisten leisten mehr“ - seit 2002 Fonds mit attraktiven Renditen aufgelegt. Wir möchten Ihnen mit dem aktuellen Performance-Bericht

einen Überblick über unsere geschlossenen Fonds und die Leistungsfähigkeit der ZBI Gruppe geben. Investoren, die sich an unseren bereits aufgelösten Publikumsfonds ZBI Professional 1 bis 5 und am Hannover Grund Wohnportfolio 01 beteiligt haben, konnten sich über eine Rendite (IRR) von durchschnittlich 8,05 %

p. a. freuen (aus der Entwicklung in der Vergangenheit kann nicht auf künftige Entwicklungen/Ergebnisse geschlossen werden).

Der Performance-Bericht 2016 steht Ihnen unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) zur Verfügung oder kann über den beiliegenden Feedbackbogen bestellt werden.

## Eingeworbenes Eigenkapital der ZBI Professional Fonds 1 - 10 (Stand 30.09.2017)



## UNSERE KONTINUIERLICHE INVESTITIONSTÄTIGKEIT

### Ein Kurzüberblick über unsere Akquisitionen von 2014 bis 2017

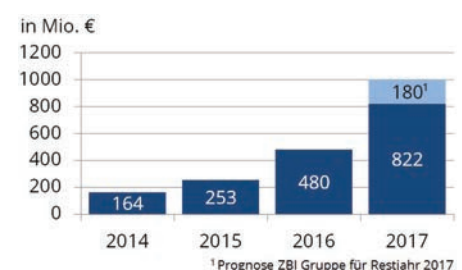
Die ZBI hat in den Jahren 2014 bis 2017 insgesamt 109 Akquisitionen mit rund 20.180 Wohn- und Gewerbeeinheiten realisiert. Für das Jahr 2017 wird eine Investitionstätigkeit von insgesamt rund 1 Mrd. Euro angestrebt.

Die kontinuierliche Steigerung der Ankaufsleistung wird möglich durch eine Erweiterung der Produktpalette mit in-

stitutionellen Fonds und offenen Publikumsfonds und das daraus resultierende Kapital.

Das große Netzwerk der ZBI Gruppe und der exzellente Ruf bei Banken, Maklern und Verkäufern ermöglichen trotz der derzeitigen Marktlage einen Einkauf von Objekten in gefragten Lagen bei weiterhin guten Preisen.

### Investitionen der ZBI von 2014 - 2017





# DIE DIREKTINVESTITION ALS ANLAGEFORM

## Investieren in deutsche Wohnimmobilien

Die Chance auf stabile Renditen mit überschaubarem Risiko bieten vor allem Anlagen in deutsche Wohnimmobilien. Selbst in den Jahren der Finanz- und Immobilienkrise blieben hier die Mieterträge vergleichsweise stabil – denn „gewohnt wird immer“.

Die ZBI bietet hier neben der bekannten Anlageform einer indirekten Investition in geschlossene Fondsprodukte auch die Möglichkeit einer Direktinvestition in deutsche Wohnimmobilien.

Beide Anlagemöglichkeiten bieten Chancen nachhaltige Renditen zu erwirtschaften, sofern man sich als Anleger gut informiert und die Investition auf die jeweils persönliche Situation abstimmt.

Was ist entscheidend für den Anlageerfolg? Auf die Lage kommt es an: Das hat sich immer wieder bestätigt. Anlageobjekte in zukunftssträchtigen Regionen mit guten Wachstumsaussichten entwickeln sich erfahrungsgemäß am Besten.

Was sollte der Investor also beachten? Zunächst einmal den Charakter der Kapitalanlage. Bei einer vermieteten Immobilie sollten alle wirtschaftlichen Risiken bedacht und entsprechende Rücklagen eingeplant werden. So ist auch, sofern benötigt, eine sichere Finanzierung wichtig, die beim kurzfristigen Ausfall von Mieterinnahmen nicht gleich ins Wanken gerät. Neben der erfolgreichen Platzierung von Fondsprodukten verfügt die ZBI Gruppe

auch über eine nachhaltige Erfolgsbilanz im Bereich der Privatisierung von Wohnimmobilien. So konnten beim Verkauf von Eigentumswohnungen an Kapitalanleger und Eigennutzer innerhalb der letzten fünf Jahre nachhaltige Erfolge an unterschiedlichen Standorten verzeichnet und beispielsweise an den Standorten Berlin, Potsdam, Dresden sowie Erlangen und Nürnberg über 1.200 Wohnungen veräußert werden. Aktuell befinden sich drei Objekte in Berlin mit insgesamt 121 Wohneinheiten in der Vermarktung.

Bei Interesse sprechen Sie uns gerne an. Sie erreichen Herrn Christoph Langfritz unter 09131 48009-1303.

## BEDARFSLÜCKE IN A-STÄDTEN

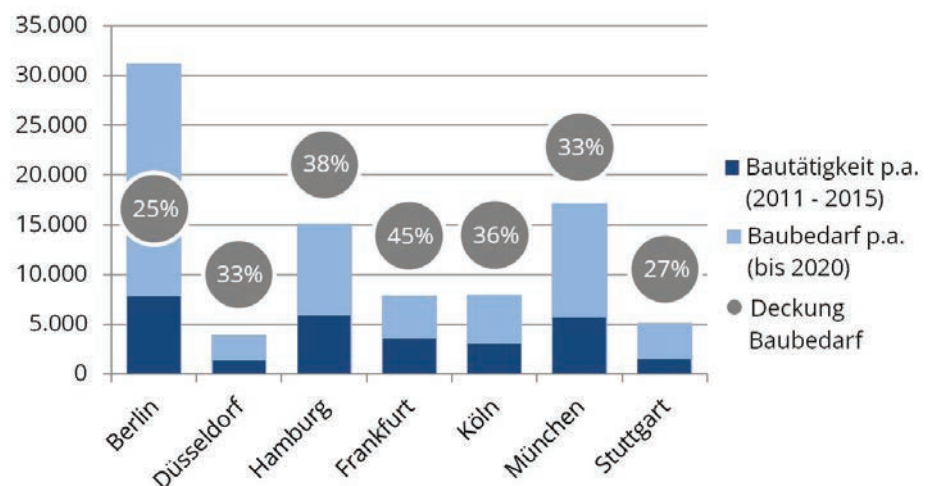
### Weiterhin große Differenz zwischen Bautätigkeit und -bedarf

Die Anzahl privater Haushalte – als Träger der Wohnungsnachfrage – wird weiterhin steigen. Besonders positiv ist die Entwicklung der 1- und 2-Personen-Haushalte, bedingt durch Alterung der Gesellschaft bzw. Mobilität der Jüngeren. Obwohl die Bautätigkeit kräftig angezogen hat, kann sie mit dem Baubedarf dennoch nicht Schritt halten. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, müssten bis 2020 jährlich rund 400.000 neue Wohnungen gebaut werden. Dies gilt insbesondere für die sieben A-Städte bzw. Metropolregionen mit hoher Binnenmigration. Alleine die sieben A-Städte bedürfen jährlich rund 90.000 neuer Wohnungen bis 2020, B-Städte benötigen weitere rund 40.000 Wohnungen. Aktuell werden jedoch nur ca. 32 % des erforderlichen Baubedarfs in den sieben A-Städten und ca. 31 % in den B-Städten

gedeckt. Zahlreiche Standorte bieten weiterhin Miet- und Preispotenziale, die

durch qualifiziertes Management gehoben werden können.

### Bedarfslücke in A-Städten



Quellen: Statistisches Bundesamt; statistische Ämter; Institut der Deutschen Wirtschaft Köln

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:** 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 Vertriebskoordinations GmbH, Henkestraße 10, 91054 Erlangen oder im Internet unter [www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de) angefordert werden.  
Stand: Oktober 2017