



ZBI AKTUELL

SOMMER 2017

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



wie der auf Seite 3 dargestellte Bericht von ZBI und NAI apollo group zeigt, bietet der deutsche Wohnungsmarkt weiterhin Potenzial

zur Vermögensanlage, u.a. bedingt durch eine wachsende Nachfrageentwicklung nach Wohnraum bei gleichzeitiger Neubau-Zurückhaltung. Gepaart mit sinkenden Leerstandsquoten, folgen nun auch B-Standorte den Entwicklungen in den A-Standorten.

Daher sind wir zuversichtlich, dass sich der Erfolg, den wir bereits seit über 15 Jahren mit unseren Wohnimmobilienfonds verzeichnen können, auch zukünftig fortsetzen wird.

Ich wünsche Ihnen einen schönen Sommer und viel Spaß beim Lesen der aktuellen Ausgabe.

Ihr

Thomas Wirtz, FRICS

ZBI WOHNIMMOBILIENFONDS

Seit über 15 Jahren ein Dach über dem Kopf - Interview mit Peter Groner (Gründer und Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG)

Herr Groner, Sie blicken nun auf über 15 erfolgreiche Jahre Wohnimmobilienfonds zurück. Worauf sind Sie besonders stolz?

Besonders freut mich natürlich der durchweg positive Verlauf der ZBI Professional-Linie. Die Renditen der fünf bisher aufgelösten ZBI Professional-Fonds können sich sehen lassen: mit einer Laufzeit von 2,5 bis 7,5 Jahren wiesen sie Ergebnisse zwischen ca. 5,25 und 15,5 Prozent p.a. auf. Wie zufrieden unsere Anleger damit waren zeigt sich z.B. in der Wiederanlegerquote von über 60 Prozent im ZBI Professional 9. Aufgrund des anhaltenden Nachfragewachstums und der fehlenden Anlagealternativen bei niedrigen Zinsen bieten die ZBI Wohnimmobilienfonds auch weiterhin eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Anleger.

Darüber hinaus konnten wir für institutionelle Investoren im letzten Jahr auch erfolgreich einen offenen Spezial AIF auflegen, der nach einem Jahr bereits über 170 Mio. Euro Eigenkapital einsammeln konnte. Ein Anschlussprodukt ist bereits in der Vorbereitung.

Wie kamen Sie auf die Idee 2002 einen Wohnimmobilienfonds zu emittieren?

Getreu meinem Motto „Gewohnt wird immer“, sah ich schon damals die Chance, die der deutsche Wohnimmobilienmarkt

bietet und wollte Anlegern die Möglichkeit geben, sich auch mit geringen Beträgen an Immobilien zu beteiligen, anstatt gleich eine erwerben zu müssen. Unsere Kunden profitieren zusätzlich von unserem „Alles-aus-einer-Hand-Konzept“. Die ZBI kümmert sich vom Einkauf über Finanzierung und Verwaltung bis hin zum Verkauf um alles selbst. Im Gegensatz zu einem Direktinvestment braucht sich unser Kunde also nicht selbst um seine Immobilien zu kümmern. Ein weiterer Vorteil besteht in der breiten Streuung der Wohneinheiten unserer Fonds und somit einem geringen Risiko bei Ausfall eines Mieters.

Wie sehen Sie die Zukunft des deutschen Wohnimmobilienmarktes?

Die Nachfrage nach Immobilien wird weiterhin steigen. Dafür sorgt nicht nur die Niedrigzinspolitik, sondern auch das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage. Wir gehen also davon aus, dass unsere Fondsstrategie auch zukünftig aufgehen wird, besonders, da wir durch unser Netzwerk und unseren exzellenten Ruf bei Banken, Maklern und Verkäufern trotz der derzeitigen Marktlage weiterhin von günstigen Preisen beim Einkauf

Fortsetzung auf der nächsten Seite

ZBI WOHNIMMOBILIENFONDS

Fortsetzung Interview mit Peter Groner

profitieren. So steht bereits der elfte ZBI Professional-Fonds in den Startlöchern, der im Oktober den ZBI Professional 10 ablösen soll, der bisher bereits über 75 Mio. Euro einsammeln konnte.

Sie haben einen strategischen Partner aufgenommen. Was war der Grund dafür?

Ausschlaggebend war für mich eine Nach-

folgeregelung zu finden, die das langfristige Fortbestehen der ZBI, der Fonds und der vielen Kunden/Anleger in unseren Fonds gewährleistet. Dies ist mit einer Institution wie der Union Investment (UI) – einem der größten Fondsinitiatoren, Emissionshäuser und Asset Manager Deutschlands – gelungen und gegeben. Zum einen hat sich die UI entschlossen,

das bestehende Angebot an Offenen Immobilienfonds um den Bereich Wohnimmobilien zu erweitern, zum anderen wird sie das Unternehmen langfristig sichern. Gemeinsam mit der UI können wir unsere Kernkompetenz gezielt weiterentwickeln und unserem Unternehmen sehr gute Zukunftsperspektiven eröffnen.

NEUE EINKÄUFE FÜR DEN ZBI PROFESSIONAL 10

Berlin, Köln und Remscheid

Berlin Pankow und Friedrichshagen

Berlin gehört zu den gefragtesten Standorten weltweit. Die Stadt bietet attraktive Immobilien in allen Lagen, vergangenes Jahr wurden deshalb bei Eigentumswohnungen im Schnitt 7 Prozent mehr pro Quadratmeter ausgegeben als im Vorjahr. Auch die Nachfrage an Mietwohnungen steigt von Jahr zu Jahr und kann nicht bedient werden. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass sich die vier vollvermieteten Wohnobjekte in den Berliner Bezirken Pankow und Friedrichshagen weiter positiv entwickeln werden und wir einen ertragreichen Wiederverkauf für den Fonds erwarten können.

Die zwischen 1903 und 2006 errichteten Gebäude befinden sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Objekte wurden Anfang 2000 kernsaniert (ausgenommen das im Jahr 2006 errichtete Vorderhaus in der Ahornallee). Seitdem werden regelmäßig Instandhaltungen vorgenommen.



Berlin Pankow | Mühlen- / Florastraße

Köln/Grevenbroich-Portfolio

Köln ist die viertgrößte Stadt Deutschlands. Laut Bedarfsberechnung der Stadt Köln werden in den Jahren 2015 bis 2019 rund 30.000 Wohnungen benötigt. In den darauffolgenden zehn Jahren rechnet die Domstadt mit einem weiteren Bedarf von etwa 36.000 Wohnungen.

Die Stadt Grevenbroich liegt verkehrstechnisch günstig zwischen den Großstädten Köln, Düsseldorf und Neuss. Etwa 64.000 Bürger, die in den angrenzenden Großstädten arbeiten, haben hier ihren Wohnort gewählt. Zahlreiche Grün- und Waldflächen zeichnen die idyllische Stadt aus.

Die zwischen 1965 und 2010 errichteten Gebäude befinden sich in einem soliden und gepflegten Zustand. Die Wohnhäuser wurden größtenteils voll- bzw. teilsaniert und werden regelmäßig instandgesetzt. Bei Mieterwechsel werden z.T. umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.



Köln-Roggendorf | Baptiststraße

Remscheid-Portfolio

Remscheid ist die fünftgrößte Stadt des Bergischen Landes und wird volkstümlich auch die "Seestadt auf dem Berge" genannt. Fast ein Drittel des Stadtgebietes besteht aus Wald- und Grünflächen, außerdem machen das abwechslungsreiche Freizeitangebot und die sozialen Einrichtungen die Stadt lebenswert. Die Einwohnerzahl stieg im Jahr 2016 auf 112.846 an. Remscheid ist ein traditionsreicher Industriestandort. Dort ansässig sind u.a. die Firmen ThyssenKrupp und die Heiztechnikfirma Vaillant.

Die zwischen 1920 und 1970 errichteten Gebäude des Portfolios weisen gute Wohnlagen, ein mögliches Mietsteigerungspotenzial und einen soliden Gesamtzustand auf.



Alt-Remscheid | Am Honsbergpark

WOHNPAK FRIEDRICHSFELDE

Direktimmobilie als Kapitalanlage



Bereits in der letzten Ausgabe der ZBI Aktuell hatten wir über unser aktuelles Angebot in der Einbecker Straße in Berlin berichtet. Friedrichsfelde ist ein aufstrebender Stadtteil mit sehr guter Verkehrsanbindung (U-, S-, und Regionalbahnhöfe in Fußweite) sowie ausgezeichnetem Kultur- und Freizeitwert durch die Nähe zum Tierpark und zum Spreeufer.

Das Angebot besteht aus überwiegend 2-Zimmer-Wohnungen mit Tiefgaragenstellplatz und Terrasse oder Balkon. Die Kaufpreise für die 2- und 3-Zimmer-Wohnungen liegen zwischen 185.000 Euro und 246.000 Euro.

Für den Kapitalanleger besteht die Option einem Mietpool beizutreten. Bei Nichtteil-

nahme kann ein Vertrag zur Verwaltung des Sondereigentums abgeschlossen werden. Die Mietrendite bei Teilnahme am Mietpool beträgt 3,5 Prozent und eignet sich sehr gut für den Kapitalanleger.

Die Details können gerne in einem persönlichen Gespräch erörtert werden.

Bei Interesse kontaktieren Sie uns per beiliegendem Feedbackbogen und nutzen Sie die Chance auf Ihr Stück Berlin.

Grundrissbeispiel



WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND

Bericht von ZBI und NAI apollo group

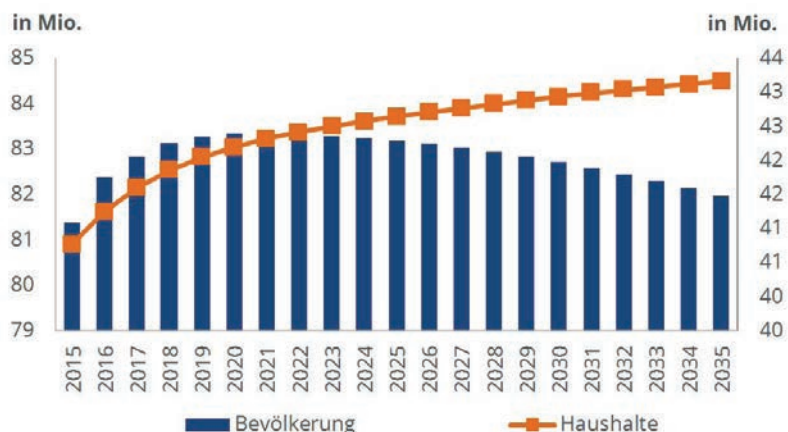
82,2 Mio. Einwohner zählt die Bundesrepublik Deutschland zu Beginn des Jahres 2016. Damit ist die Bevölkerung, nach stetigen Verlusten in den Jahren 2002 bis 2011, nun zum vierten Mal in Folge angestiegen. Parallel hierzu nehmen die Geburtenzahlen kontinuierlich ab. In der Folge kommt es zur stetigen Verkleinerung der Haushalte, zuletzt im Schnitt auf knapp zwei Personen je Haushalt.

Der Wohnungsbestand in Deutschland zählt zum Ende des Jahres 41,45 Mio. Wohnungen, womit sich der Bestand im Vergleich zum Vorjahr um 0,5 Prozent erhöht hat. Damit kann die Nachfrage im Bundeschnitt ausreichend gedeckt werden. Auf Landesebene gibt es hierbei aber Unterschiede. Während die großen, ländlich geprägten Länder einen hohen freien Wohnungsbestand aufweisen, sind die Länder mit Metropolen – hier insbesondere die

Stadtstaaten – von Nachfrageüberhang bzw. Wohnungsknappheit geprägt. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, müssten bis 2020 jährlich über 380.000 neue Wohnungen gebaut werden.

Für weiterführende Informationen steht Ihnen der Bericht "Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe" zum Download auf www.zbi-ag.de zur Verfügung.

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung



Quelle: Statistisches Bundesamt

VORHER - NACHHER

Wertsteigerung durch Sanierung und Modernisierung

Die ZBI selektiert die zum Ankauf stehenden Immobilien sehr gründlich im Hinblick auf die fokussierten Lagen (zumeist in deutschen Ballungszentren). Das gilt für einzelne Objekte oder auch ganze Immobilienpakete. Der Standort und der Kaufpreis müssen dabei in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Bestandsimmobilien mit bekannter Historie werden bevorzugt geprüft, da unseres Erachtens hier die größte Chance, nachhaltige Erträge zu generieren, gegeben ist.

Ausschlaggebend für den Erwerb einer

Immobilie ist nicht zwingend der Vielfältiger (Verhältnis der jährlichen Mieteinnahmen zum Ankaufspreis), sondern vielmehr das ggf. vernachlässigte Potenzial bzw. die Höhe der Wertsteigerungsmöglichkeiten einer jeden Immobilie. Der Ankaufspreis wird daher für sich betrachtet und unter Berücksichtigung der Markteinschätzung eines externen Gutachters geprüft. Oftmals sind es demzufolge nicht zwingend die äußerlich attraktivsten Immobilien, sondern jene, die durch Wertsteigerung zu lukrativen Investments für

die Anleger werden können.

Auch werden teilweise Objekte mit bewusst etwas höheren Leerstandsdaten günstig eingekauft, um die Wohneinheiten zu sanieren und neu zu vermieten. Einer der wichtigsten Bausteine im Zusammenhang mit der Sanierung ist die Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung dieser Tätigkeiten. Nach erfolgreicher Umsetzung der vorgenannten Punkte ist der Mehrwert für den Fonds und gleichermaßen für den Anleger geschaffen.

Vorher



Göppingen | Quäkerstraße



Göppingen | J.-Keck- / G.-Kinkel-Straße



Göppingen | Hohenstaufenstraße

Nachher



Göppingen | Quäkerstraße



Göppingen | J.-Keck- / G.-Kinkel-Straße



Göppingen | Hohenstaufenstraße

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
Telefon: 09131 48009-1414
E-Mail: 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 angefordert werden.
Stand: Juni 2017