

Fonds-Check

Mix aus Kompetenz und Mitwirkung

ZBI vertreibt Wohnungsfonds nach bewährtem Vorbild - stattliche Renditen bei Vorgängern

Während Wohnimmobilien noch vor wenigen Jahren als langweilig und zu wenig renditeträchtig geschmäht wurden, gewinnen sie bei den Minuzinsen der vergangenen Jahre zunehmend an Beliebtheit. Die fränkische ZBI hat aktuell ihren achten Fonds mit Investitionsfokus Wohnimmobilien in Deutschland am Start, 30 bis 100 Millionen Euro will sie platzieren Ab 25.000 Euro plus fünf Prozent Agio sind Interessierte dabei.

Markt: In punkto Handel mit deutschen Wohnportfolios halten Marktbeobachter im laufenden Jahr nach dem starken ersten Quartal einen neuen Rekordumsatz für möglich, insbesondere Investoren aus dem Ausland sind aktiv. **Jones Lang LaSalle** beobachtet insbesondere Einkäufe von Asset- und Fondsmanagern. Befürchtungen, Deutschland könnte auf dem besten Weg in eine Immobilienblase sein, räumen Immobilien-Spezialisten mit guten Argumenten aus –

dennoch verbietet sich auch im Segment „Wohnen“ ein undifferenzierter Einkauf.

Investitionsfokus: Der Fonds ist als Blindpool konzipiert und soll das Kernsegment der ZBI-Aktivitäten beackern: Deutsche Wohnimmobilien mit gegebenenfalls einzelnen Gewerbeflächen. Wie bei den Vorgängerfonds legt die ZBI den Schwerpunkt auf Metropolregionen und Ballungszentren, besonders Berlin. Allerdings haben die Anleger bei den Investitionsentscheidungen ein Wort mitzureden: Gesellschafterversammlung oder, falls vorhanden, der Beirat müssen den Investitionsvorschlägen zustimmen. In Frage kommen Objekte mit einem Einkaufsfaktor bis zum 12,5-fachen, in Berlin auch leicht darüber, sofern genug Wertsteigerungspotential besteht. Gerne erwirbt die ZBI ganze Objektpakete, auch aus Sondersituationen. Im Verhältnis eins zu 2,5 sollen zur schnellen Weiterveräußerung bestimmte Han-

www.zbi-ag.de

ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Aktuelles vom Wohnimmobilienspezialisten: der ZBI Professional 8



Die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien steigt - profitieren Sie davon

Beteiligen Sie sich an einem Wohnimmobilienportfolio mit geplant über 1.000 Wohneinheiten in den deutschen Großstädten (z.B. Berlin) und einem prognostizierten Ergebnis von über 8 % p.a.¹⁾

Die ZBI – der Spezialist für deutsche Wohnimmobilien mit dem Vertrauen von über 10.000 Anlegern.

ZBI Zentral Boden Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1414

E-Mail: service@zbi-ag.de

1) Details sind dem alleinverbindlichen Verkaufsprospekt zu entnehmen. Dieser ist kostenfrei in elektronischer oder gedruckter Form bei der ZBI Zentral Boden Immobilien AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, zu beziehen. Ausschüttungen / Entnahmen enthalten auch Kapitalrückzahlungen.



CR-Code scannen und
direkt zur Homepage.

dels- und Bestandsobjekt erworben werden. Handelsaufschläge innerhalb der ZBI-Gruppe schließt der Gesellschaftsvertrag aus.

Einnahmen/Vermietung: Die ZBI erwartet jährliche Neuvermietungen auf zehn Prozent der Flächen und kalkuliert für die Objekte aus dem Handelsbestand einen Leerstand von durchschnittlich fünf Prozent. Die Mieten sollen bei Bestandsobjekten jährlich um zwei Prozent und bei den Handelsimmobilien jährlich um ein Prozent gesteigert werden. Möglich machen will man das durch „Aufhübschen“ der Objekte und professionelles Vermietungsmanagement.

Kalkulation: Die Fondsgesellschaft investiert ausschließlich Eigenkapital in die Immobilien, auf Ebene der Objektgesellschaften sollen jedoch gut zwei Drittel Fremdkapital zum Einsatz kommen. Die Gesamtinvestition beläuft sich im Basisszenario auf 82,2 Millionen Euro. Bis 2017 glaubt die ZBI zu drei Prozent p.a. und danach zu vier Prozent p.a. finanzieren zu können. Fremdkapital auf Bestandsobjekte soll jährlich mit 1,5 Prozent, auf Handelsobjekte mit ein Prozent, jeweils annuitätisch, getilgt werden.

Exit und Gesamtrückfluss: Der Fonds ist auf zehn Jahre angelegt, danach sollen die Immobilien veräußert werden. Bei den Vorgängerfonds ging das teilweise deutlich schneller – auch über den Exit entscheiden die Anleger beziehungsweise der Beirat. Der Prognose liegt beispielhaft ein Exit im Jahr 2023 zum 15,5-fachen der dann geltenden Jahresmiete zugrunde – auf dieser Basis ergäbe sich ein Gesamtrückfluss von 191 Prozent des Kommanditkapitals inklusive Agio, das von der ZBI ausschüttungstechnisch wie Eigenkapital behandelt wird, vor Steuern. Sobald die Anleger ihr Zeichnungskapital samt Agio und einer jährlichen Verzinsung von 7,5 Prozent auf beide Komponenten erhalten haben, fließen übersteigende Gewinne zur Hälfte ans Fondsmanagement.

Kosten: Die ZBI legt Wert darauf, sämtliche Aktivitäten rund um Ankauf, Management und Verkauf der Immobilien aus eigener Kraft zu stemmen – für den Anleger wird es dadurch allerdings nicht günstiger. Die konsolidierte Investitionsquote beträgt knapp 84 Prozent der Gesamtinvestition, rund vier Prozent flie-

ßen umgehend nach Immobilienerwerb in Erhaltungsinvestitionen. Laufend werden an Fondskosten beim Planvolumen anfänglich rund 2,2 Prozent des Kommanditkapitals fällig, dazu 934.000 Euro für die Immobilienbewirtschaftung inklusive Instandhaltung der Bestandsobjekte, für die Handelsobjekte weitere knapp 270.000 Euro. Pro Objektverkauf gibt's drei Prozent Verkaufs- und Handlinggebühr an Unternehmen der ZBI-Gruppe.

Anbieter: Die drei bisher aufgelösten Fonds der ZBI haben den Anlegern mit zweistelligen Ergebnissen pro Jahr viel Freude gemacht, allerdings investierten sie auch noch vor dem Wohnungsboom in Berlin. Immobilienkompetenz hat die ZBI seit 1999 bewiesen, ebenso den geschickten Umgang mit Ein- und Verkaufsgelegenheiten.

Meiner Meinung nach... Die Franken lassen es krachen – der Vorgängerfonds konnte doppelt so viel Eigenkapital platzieren wie geplant. Die Rendite der ersten aufgelösten Fonds dürfte das aktuelle Angebot jedoch nicht erreichen, zu eng ist der Markt im von entscheidungsberechtigten Anlegern überwiegend favorisierten Berlin inzwischen geworden. Dennoch – unterm Strich bieten die Inhousekompetenz und das Marktstanding der ZBI Chancen für aktive Anleger, die die ihnen gebotenen Mitwirkungsrechte wahrnehmen wollen. □

Stephanie von Keudell