

# INVESTITION IN WOHNIMMOBILIEN

SACHWERTE AUS DER



**metropolregion nürnberg**

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.  
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Werbemittlung

INVESTITIONSMITTEILUNG  
VERSION 02  
Stand 02.10.2015



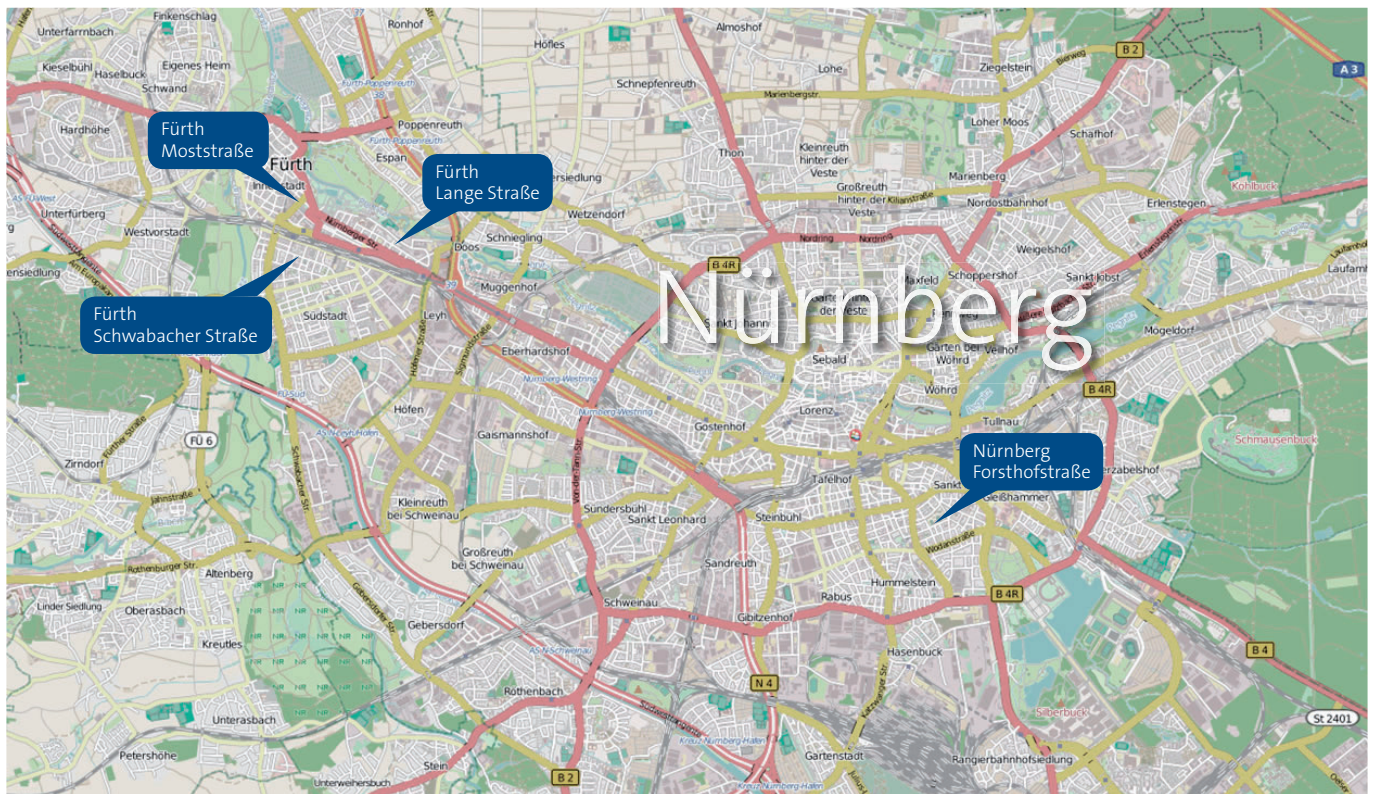
# ZBI REGIOFONDS WOHNEN GESAMTPORTFOLIO

ZBI REGIOFONDS WOHNEN – GESAMTPORTFOLIO	
Angekaufte Immobilien	4
Wohneinheiten	73
Gewerbeeinheiten	7
Gesamtaufwand Kaufpreis	8,9 Mio. €
Prognostizierter Erhaltungsaufwand*	1,8 Mio. €
Vermietungsstand	78,3 %

\* Stand per Ankauf

Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

## REGIONALE VERTEILUNG DER OBJEKTE



Quelle: Openstreetmap.org

### Erworbene Objekte

Nürnberg, Forstthofstraße  
Fürth, Lange Straße, Schwabacher Straße , Moststraße

# FÜRTH

## MOSTSTRASSE

### ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

#### Nutzen-/Lastenwechsel 01.06.2014

<b>Mieteinheiten</b>	5	Wohneinheiten
	5	Gewerbeeinheiten
<b>Anschaffungskosten (netto)</b>	1.010.000 €	Kaufpreis
	1.230.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	2.240.000 €	Gesamtaufwand
<b>Nettokaltmiete p. a.</b>	93.695 €	IST-Miete
	117.192 €	Marktmiete
<b>Mietflächen</b>	481 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	985 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
<b>Vermietungsstand</b>	72 %	
<b>Miete pro m<sup>2</sup></b>	7,40 €	

### Investitionsanlass

Fürth ist eine kreisfreie Stadt in Mittelfranken und bildet zusammen mit den Städten Nürnberg und Erlangen ein Städtedreieck. Auf Grund der günstigeren Miete in Fürth wohnen viele junge Menschen und Familien vor Ort. Hinsichtlich der Einwohnerzahlen ist Fürth nach Nürnberg die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens.

### Beschreibung der Lage

Mitten im traditionsreichen und begehrten Fürther Zentrum liegt das Fondsobjekt Moststraße. Die Immobilie befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Fürther Innenstadt und liegt in Sichtweite zu Fürths wohl renommiertester Immobilienprojektentwicklung, der „Neuen Mitte Fürth“. Der Stadtteil wird neben der Innenstadt durch das reichhaltige Angebot an Naherholungsmöglichkeiten geprägt. Zudem bietet er seinen Bewohnern eine sehr gute Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Der Hauptbahnhof inklusive S- und U-Bahnstation sowie Bushaltestellen sind in direkter Nähe zum Objekt vorzufinden. Daneben finden sich auch Restaurants und Bars wie auch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.

### Beschreibung des Anlageobjektes

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Vorderhaus) sowie einem zweigeschossigen Hofgebäude bebaut, welche vermutlich um das Jahr 1800 errichtet wurden.



# FÜRTH

## SCHWABACHER STRASSE, ECKE AMALIENSTRASSE

### ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

#### Nutzen-/Lastenwechsel 01.02.2014

<b>Mieteinheiten</b>	13	Wohneinheiten
	2	Gewerbeeinheiten
<b>Anschaffungskosten (netto)</b>	820.000 €	Kaufpreis
	400.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	1.220.000 €	Gesamtaufwand
<b>Nettokaltmiete p. a.</b>	66.026 €	IST-Miete
	92.718 €	Marktmiete
<b>Mietflächen</b>	942 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	138 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
<b>Vermietungsstand</b>	100 %	
<b>Miete pro m<sup>2</sup></b>	5,09 €	

### Investitionsanlass

Die Geburtsrate in der Stadt Fürth ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Gleichzeitig ist die Einwohnerzahl durch Zuwanderung gewachsen. Dadurch ist Fürth neben Augsburg eine der wenigen Städte Bayerns, deren Einwohnerzahl sich zum Positiven entwickelt.

### Beschreibung der Lage

Im Fürther Bezirk Südstadt liegt etwa 1,5 km südlich vom Stadtzentrum das Fondsobjekt Schwabacher Straße, Ecke Amalienstraße. Die Fürther Südstadt präsentiert sich als hoch verdichtetes innerstädtisches Misch- und Wohnviertel und zählt zu den beliebtesten Wohngebieten der Stadt. Sie überzeugt einerseits durch ihre gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr bzw. an das Verkehrsnetz und andererseits durch ihr mannigfaltiges Freizeit- und Kulturangebot. Der Hauptbahnhof, Bushaltestellen und die S- und U-Bahn sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenso in unmittelbarer Umgebung vorhanden, wie Restaurants und Bars. Ergänzt wird das Angebot durch die Nähe zur Uferpromenade der Rednitz und zum Südstadtpark.

### Beschreibung des Anlageobjektes

Das Grundstück ist mit einem hauptsächlich als Wohngebäude genutzten, denkmalgeschützten Mehrfamilienhaus aus den Jahren 1902/1903 bebaut. Das Objekt ist ein viergeschossiger Mansardendachbau mit Sandsteinfassade, Erkern und Giebelgauben. Durch den mehrrechten Eckturmerker und die anspruchsvolle Fassade setzt das Objekt ein optisches Highlight im Viertel.



# NÜRNBERG

## FORSTHOFSTRASSE

### ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

#### Nutzen-/Lastenwechsel 01.10.2015

<b>Mieteinheiten</b>	16	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
<b>Anschaffungskosten (netto)</b>	1.175.000 €	Kaufpreis
	130.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	1.305.000 €	Gesamtaufwand
<b>Nettokaltmiete p. a.</b>	61.927 €	IST-Miete
	79.709 €	Marktmiete
<b>Mietflächen</b>	874 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	0 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
<b>Vermietungsstand</b>	94 %	
<b>Miete pro m<sup>2</sup></b>	6,27 €	

### Investitionsanlass

Nürnberg ist nach München die zweitgrößte Stadt Bayerns und bildet zusammen mit Fürth und Erlangen das Herz Mittelfrankens. Zu den ansässigen großen Unternehmen gehören Datev, Siemens, Bosch und viele mehr. Hierdurch bietet die Stadt ihren Bewohnern attraktive Arbeitsplätze. Auf Grund der ausgezeichneten Lage und der großen Nachfrage, wird nach Abschluss unserer Sanierungsarbeiten für diese Immobilie eine gute Perspektive für hohe Vermietungsstände und Veräußerungsgewinne bei Fondsauflösung prognostiziert.

### Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet von Nürnberg. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch die in nur 5 Gehminuten erreichbare Straßenbahnhaltestelle der Linien 8 und 9 gewährleistet. In der unmittelbaren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Durch die Nähe zum Luitpoldhain und zum Dutzendteich ergibt sich ein erhöhter Naherholungswert.

### Beschreibung des Anlageobjektes

Die Immobilie wurde um das Jahr 1900 erbaut. Bis zum Jahr 2013 wurden die einzelnen Wohnungen sukzessive teilrenoviert. Dabei wurden z.B. isolierverglaste Kunststofffenster eingebaut, die Dachhaut erneuert sowie Badrenovierungen, der Austausch der Böden und der Elektrik vorgenommen und Gasetagenheizungen eingebaut.



# FÜRTH

## LANGE STRASSE

### ZBI REGIOFONDS WOHNEN

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.11.2015*	(voraussichtlich)
<b>Mieteinheiten</b>	39	Wohneinheiten
	41	Tiefgaragenstellplätze
<b>Anschaffungskosten (netto)</b>	5.892.500 €	Kaufpreis
	0 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	5.892.500 €	Gesamtaufwand
<b>Nettokaltmiete p. a.</b>	165.158 €	IST-Miete
	318.887 €	Mietgarantie bis zum 31.12.2018
<b>Mietflächen</b>	3089 m <sup>2</sup>	Wohnfläche
	0 m <sup>2</sup>	Gewerbefläche
<b>Vermietungsstand</b>	69 %	
<b>Miete pro m<sup>2</sup></b>	6,06 €	

\* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel erfolgt in Kürze.

### Investitionsanlass

Fürth ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens und liegt im Zentrum des bundesweit siebtgrößten Wirtschaftsraumes, der zu den wichtigsten Technologieregionen Deutschlands zählt. Die Stadt ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort und bietet in vielerlei Hinsicht interessante Perspektiven. Strukturell hat Fürth in den letzten Jahren einen tiefgreifenden Wandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort vollzogen und bietet seinen Bewohnern hierdurch eine Fülle an attraktiven Arbeitsplätzen.

### Beschreibung der Lage

Die Wohnanlage befindet sich im östlichen Teil Fürths, nur wenige Gehminuten vom Stadtzentrum und dem dort neu entstandenen Einkaufszentrum „Neue Mitte Fürth“ entfernt. Der Stadtpark mit seinen individuellen Freizeitmöglichkeiten ist ebenfalls fußläufig erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft sind Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso wie Ärzte und sonstige Einrichtungen gelegen.

### Beschreibung des Anlageobjektes

Die Liegenschaft wurde im Jahr 1989 errichtet. Das Objekt wird im Zuge des Ankaufs durch den Verkäufer umfangreich saniert bzw. modernisiert (u. a. Balkon- bzw. Terrassenbau, Instandsetzungen der Aufzüge, umfangreiche Sanierung der Leerwohnungen sowie ein neuer Fassadenanstrich). Die genannten Maßnahmen werden noch vom Verkäufer durchgeführt und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Nach Vollsanierung ist auf Grund der guten Lage und der Vergrößerung der Wohnfläche auf 3.210 m<sup>2</sup> mit einer zügigen Anschlussvermietung zu rechnen. Außerdem wird ab dem 01.01.2017 die angegebene Mieteinnahme für einen Zeitraum von zwei Jahren vertraglich garantiert.



## Risikohinweise

Als Investor beteiligen Sie sich an dem Investmentvermögen mittelbar über einen Treuhänder. Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig.

Die nachfolgende Darstellung kann Ihnen die für Ihre persönliche Entscheidungsfindung maßgeblichen Risiken nicht abschließend transparent machen. Die ausführlichen Risikohinweise zu dem Investmentvermögen finden Sie im Verkaufsprospekt im Kapitel 10 (ab Seite 53 ff); sie sind unbedingt zu beachten.

### Risiken der Beteiligung

Mit dieser unternehmerischen Beteiligung geht der Anleger eine langfristige Verpflichtung ein. Aus diesem Grunde sollte er alle in Betracht kommenden Risiken in seine Anlageentscheidung einbeziehen. Die wesentlichen Risiken einer Anlage in dem Fonds werden im Folgenden kurz dargestellt. Eine umfassende Darstellung der möglichen Risiken findet sich im Verkaufsprospekt ab Seite 53.

### Geschäftsrisiko

Bei der vorliegenden Vermögensanlage handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investition und damit auch der Erfolg der Vermögensanlage kann nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden. Weder der Anbieter dieser Vermögensanlage noch die Fondsgesellschaft selbst können die Höhe und Zeitpunkte von Zuflüssen daher zusichern oder garantieren.

### Marktrisiken

Über den Erwerb der Fondsanteile ist der Anleger an der Wertentwicklung der vom alternativen Investmentfonds erworbenen Immobilien beteiligt. Der wirtschaftliche Erfolg dieser Vermögensanlage hängt von mehreren Einflussfaktoren ab. Dies sind insbesondere die Entwicklung des Immobilienmarkts und der Standort der Immobilie, die tatsächlichen Mieteinnahmen, die Instandhaltung der Immobilie, sowie die allgemeine Wirtschafts- und Konjunkturlage. Des Weiteren sind auch Risiken im Bereich der Mietentwicklung und Inflation sowie der Wertentwicklung der Immobilien zu beachten. Durch negative Entwicklung einzelner Immobilien sowie der Immobilienmärkte insgesamt besteht die Gefahr von Wertverlusten. Wenn Immobilien mit einem Kredit finanziert werden, wirken sich ihre Wertschwankungen stärker auf den Anteilpreis aus. Auf Ebene der einzelnen Immobilien und gegebenenfalls auf Fondsebene können Wertverluste bis zum Totalverlust führen. Darüber hinaus können Kurs- und Zinsänderungsrisiken aus der Liquiditätsanlage die Wertentwicklung beeinflussen.

### Eingeschränkte Fungibilität

Für einen Handel mit Treuhänder-/ Kommanditanteilen an der Fondsgesellschaft gibt es keinen funktionsfähigen Markt. Die Fungibilität der Vermögensanlage ist somit stark eingeschränkt. Auch ist die Übertragung des Anteils an der Fondsgesellschaft durch den Gesellschaftsvertrag eingeschränkt. Ein Ausscheiden aus der Fondsgesellschaft durch ordentliche Kündigung ist nicht möglich.

## Wichtige Hinweise

Der ZBI Regiofonds Wohnen 1 ist ein geschlossener Alternativer Investmentfonds, dessen Ziel darin besteht, aus der Bewirtschaftung und Veräußerung eines Immobilienvermögens Erträge zu generieren.

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Informationen, insbesondere zur Struktur und den Risiken der Beteiligung, enthalten der Verkaufsprospekt (inklusive des darin abgedruckten Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen) sowie die wesentlichen Anlegerinformationen (gemeinsam „Verkaufsunterlagen“). Für den Beitritt zu der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft („Investmentvermögen“) sind ausschließlich die vorbenannten Verkaufsunterlagen inklusive der Angabe aller Risiken sowie die Zeichnungsunterlagen maßgeblich. Interessenten wird vor einer Kaufentscheidung nachdrücklich das Lesen der gesamten Verkaufsunterlagen empfohlen. Alle getätigten Aussagen geben die aktuelle Einschätzung der das Investmentvermögen verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der ZBI Fondsmanagement AG, wieder, die ohne vorherige Ankündigung geändert werden können. Soweit die im Dokument enthaltenen Daten erkennbar von Dritten stammen (z. B. bei Quellenangaben), wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Daten keine Gewähr übernommen. Das Beteiligungsangebot richtet sich grundsätzlich an natürliche Personen, die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, ihre Beteiligung im Privatvermögen halten und diese nicht fremdfinanzieren. Die steuerliche Behandlung beim Anleger ist von seinen persönlichen Verhältnissen abhängig und kann künftigen Änderungen unterworfen sein. Dem Verkaufsprospekt ist zu entnehmen, inwieweit der Vertrieb des Produkts unzulässig oder eingeschränkt ist (z. B. Beschränkungen für bestimmte Rechtsordnungen oder ausländische Personen). Diese Broschüre ersetzt keine sorgfältige Beratung durch einen kompetenten Anlageberater oder Finanzanlagenvermittler. Zeichnungen von Anteilen an dem Investmentvermögen sollten nur auf Grundlage der vollständigen Verkaufsunterlagen erfolgen. Diese Unterlagen sind in deutscher Sprache bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter [www.zbi-kvg.de](http://www.zbi-kvg.de) kostenfrei in elektronischer und gedruckter Form erhältlich.

## ZBI Vertriebs AG

Henkestraße 10

91054 Erlangen

Telefon 09131/48009-1414

Telefax 09131/48009-1400

E-Mail [service@zbi-ag.de](mailto:service@zbi-ag.de)

[www.zbi-ag.de](http://www.zbi-ag.de)

### (Steuer-) rechtliche Risiken

Der Fonds unterliegt unter anderem dem Kapitalanlagegesetzbuch und dem Investmentsteuergesetz. Mögliche (steuer-) rechtliche Änderungen können sich negativ auf den Fonds auswirken.

### Liquiditätsrisiken

Aufgrund des Umstandes, dass ein Großteil des vorhandenen Kapitals in Immobilien investiert ist und ein zeitnahe Verkauf sich oft schwierig gestaltet, besteht das Risiko, dass die Gesellschaft bei unvorhersehbaren und nicht kalkulierbaren eintretenden Kostenaufwänden ihren Zahlungsverpflichtungen mangels vorhandener Liquidität nicht nachkommen kann

### Semi-Blind-Pool-Risiken

Bis auf das im Prospekt beschriebene Startportfolio sind keine weiteren konkreten Anlageobjekte vorhanden. Der Investor kann sich also zum Zeitpunkt seines Investments kein eindeutiges Bild über die weiteren Anlageobjekte und die hieraus möglicherweise resultierenden Risiken machen.

### Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen

Der Fonds ist so konzipiert, dass er den aktuellen rechtlichen und steuerlichen Grundlagen entspricht. Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung und/ oder die Rechtsprechung hiervon abweichende Rechtsauffassungen vertreten und es dadurch zu einer Verschlechterung der Ergebnisse auf der Ebene der Fondsgesellschaft kommt. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers führen. Zukünftige wirtschaftliche, rechtliche und steuerrechtliche Entwicklungen, die jetzt nicht absehbar sind, wie z. B. Änderungen in der Gesetzgebung, Rechtsprechung und Verwaltungspraxis, können das prognostizierte Ergebnis beeinträchtigen und auch die Vermögensanlage als Ganzes gefährden. Darüber hinaus sind Rechtsänderungen nicht vollständig auszuschließen, die die Möglichkeit einer entschädigungslosen Enteignung der Grundstücke beinhalten. Auch in diesem Fall würde der Fondsgesellschaft die Insolvenz drohen und das gezeichnete Kapital der Investoren verloren gehen.

### Totalverlustrisiko

Es besteht das Risiko des vollständigen Verlusts des Beteiligungsbetrags inklusive Agio. Dem Anleger können individuell zusätzliche Vermögensnachteile entstehen, z. B. durch Kosten für Steuerzahlungen oder aus einer möglichen persönlichen Fremdfinanzierung.