

INVESTITION IN DEUTSCHE WOHNIMMOBILIEN

ZBI ZENTRAL BODEN IMMOBILIEN GMBH & CO.
NEUNTE PROFESSIONAL IMMOBILIEN HOLDING
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Werbemitteilung

INVESTITIONSMITTEILUNG
VERSION 05
Stand 07.10.2015



ZBI PROFESSIONAL 9 GESAMTPORTFOLIO

ZBI PROFESSIONAL 9 – GESAMTPORTFOLIO	
Angekaufte Objekte/Objektpakete	11
Wohneinheiten	959
Gewerbeeinheiten	55
Gesamtaufwand Kaufpreis	83.825.000 €
Prognostizierter Erhaltungsaufwand*	4.732.000 €
Vermietungsstand	96,66 %

* Stand per Ankauf

Der Vermietungsstand bezieht sich auf die Mietfläche.

REGIONALE VERTEILUNG DER OBJEKTE

(Nach Kaufpreis inkl. Sanierung)



**Der ZBI PROFESSIONAL 9 hat nachfolgende
Objekte erworben:**

BERLIN

SCHÖNEBERG | GESUNDBRUNNEN | WEDDING | MOABIT

ZBI PROFESSIONAL 9 - BERLIN-PORTFOLIO

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.04.2015	
Mieteinheiten	190	Wohneinheiten
	10	Gewerbeeinheiten
	5	Sonstige Einheiten
	120	Stellplätze
Anschaffungskosten (netto)	22.250.000 €	Kaufpreis
	850.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	23.100.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	1.253.777 €	IST-Miete
	1.347.261 €	Marktmiete
Mietflächen	14.768 m ²	Wohnfläche
	900 m ²	Gewerbefläche
	32 m ²	Sonstige Flächen
Vermietungsstand	96,70 %	
Miete pro m²	6,67 €	

Investitionsanlass

Berlin ist die Landeshauptstadt der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist mit über 3,4 Mio Einwohnern die bevölkerungsreichste Stadt der BRD. Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich von 2013 auf 2014 um 1,7 % erhöht. Dies bedeutet, dass Berlin zum dritten Mal die stärkste Zuwachsrate unter allen deutschen Bundesländern vorweisen kann. Zudem steigt die Nachfrage an Mietwohnungen von Jahr zu Jahr. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass sich der Erwerb dieser 4 Wohnobjekte positiv auf die Ertragssituation des Fonds auswirken.

Beschreibung der Lage

Die vier Objekte des Pakets befinden sich in zentraler Lage. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel sind zu Fuß erreichbar.

Beschreibung des Anlageobjektes

Die Immobilien wurden im Zeitraum zwischen 1984 bis 1995 errichtet und weisen einen guten baulichen Zustand auf. Die Immobilien sind annähernd zu 100 % vermietet. Der Erwerb der Objekte erfolgt durchgehend unterhalb des derzeitigen Marktwertes.



Berlin-Schöneberg, Feuerigstraße



Berlin-Wedding, Seestraße



Berlin-Gesundbrunnen, Grüntaler Straße



Berlin-Moabit, Perleberger Straße, Lehrter Straße

BERLIN

MAHLSDORF

ZBI PROFESSIONAL 9 - BERLIN, HULTSCHINER DAMM

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.08.2015	
Mieteinheiten	8	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
	4	Stellplätze
Anschaffungskosten (netto)	975.000 €	Kaufpreis
	76.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	1.051.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	56.876 €	IST-Miete
	59.166 €	Marktmiete
Mietflächen	596 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	100,00 %	
Miete pro m²	7,91 €	

Investitionsanlass

Mahlsdorf weist zusammen mit Kaulsdorf und Biesdorf Deutschlands größtes zusammenhängendes Gebiet in Bezug auf Ein- und Zweifamilienhäuser auf. Der Ortsteil wird wegen seiner bevorzugten Lage auch als „Berliner Balkon“ bezeichnet.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich im Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Ortsteil Mahlsdorf. In der direkten Umgebung befinden sich vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser sowie zahlreiche Grünflächen, die den Naherholungswert erheblich steigern. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch eine Straßenbahnhaltestelle direkt neben dem Objekt gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

Beschreibung des Anlageobjektes

In diesem Umfeld befindet sich unser ausgesuchtes Mehrparteienhaus mit 8 Wohneinheiten. Hierbei handelt es sich um eine typisch innerstädtische Bauweise aus dem Jahr 1997, welches wir vollvermietet übernommen haben.



WUPPERTAL

BARMEN

ZBI PROFESSIONAL 9 - WUPPERTAL, GERDASTRASSE, MECKELSTRASSE, IM SPRINGEN, EMILIENSTRASSE, ELISABETHSTRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.09.2015	
Mieteinheiten	215	Wohneinheiten
	2	Gewerbeeinheiten
	38	Stellplätze
Anschaffungskosten (netto)	8.600.000 €	Kaufpreis
	930.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	9.530.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	663.777 €	IST-Miete zzgl. Mietgarantie
	817.694 €	Marktmiete
Mietflächen	11.079 m ²	Wohnfläche
	160 m ²	Gewerbefläche
Vermietungsstand	92,67 %	
Miete pro m²	5,13 €	

Investitionsanlass

Wuppertal, auch als „Großstadt im Grünen“ bezeichnet, liegt südlich des Ruhrgebiets. Industrie-, Wirtschafts-, Bildungs-, und Kulturzentren zeichnen die Stadt aus.

Beschreibung der Lage

Die Anwesen liegen in einem Wohngebiet im Stadtteil Barmen, ca. 1 km vom Zentrum und ca. 500 m vom Bahnhof entfernt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten sowie Bildungseinrichtungen finden sich im direkten Umfeld. Barmen weist im Verhältnis zur Gesamtstadt eine überdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer von 107,3 (Wuppertal: 97,7) auf.

Beschreibung des Anlageobjektes

Die im Jahr 1938 erbauten Objekte bestehen aus 4 Stockwerken in denen sich 215 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten befinden. Diese Wohnanlage stellt aufgrund des guten Zustandes und der bevorzugten Wohnlage eine wertstabile Anlage dar. Die Strategie sieht eine Verbesserung der Wohnqualität und einen damit einhergehenden Anstieg des Vermietungsstandes vor.



LEIPZIG

LINDENAU

ZBI PROFESSIONAL 9 - LEIPZIG, VOIGTSTRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.10.2015	
Mieteinheiten	30	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	1.220.000 €	Kaufpreis
	100.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	1.320.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	81.116 €	IST-Miete
	100.683 €	Marktmiete
Mietflächen	1.614 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	96,22 %	
Miete bei Ankauf pro m²	4,35 €	

Investitionsanlass

Leipzig ist die einwohnerstärkste Stadt in Sachsen und stellt ein Zentrum für Wirtschaft, Bildung und Handel dar. Es haben sich eine Vielzahl von Unternehmen wie Porsche, BMW und Siemens angesiedelt und umfangreiche Arbeitsplätze aufgebaut.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich westlich des Stadtzentrums im Stadtteil Lindenau. Die Umgebung ist geprägt durch gepflegte Mehrfamilienhäuser und eine grüne Umgebung. Erholungsmöglichkeiten, Geschäfte für den täglichen Gebrauch sowie Ärztehäuser finden sich in unmittelbarer Umgebung. Die City ist in wenigen Minuten erreichbar.

Beschreibung des Anlageobjektes

Das Mehrparteienhaus wurde im Jahr 1938 erbaut und in den 90er Jahren umfangreich saniert (u.a. Wärmedämmung, Fenster, Heizungsanlage) und besteht aus 30 Wohneinheiten. Das zuvor im Privatbesitz befindliche Gebäude eignet sich auf Grund des guten Zustandes und der soliden Vermietungssituation für eine dauerhafte Bestandshaltung mit rentablen Renditeerwartungen.



MAGDEBURG

SUDENBURG

ZBI PROFESSIONAL 9 - MAGDEBURG, HELMSTEDTER STRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.03.2016*	(voraussichtlich)
Mieteinheiten	44	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
	45	Stellplätze
Anschaffungskosten (netto)	3.220.000 €	Kaufpreis
	0 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	3.220.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	245.240 €	IST-Miete
	246.578 €	Marktmiete
Mietflächen	2.977 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	100,00 %	
Miete bei Ankauf pro m²	6,56 €	

* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel sind noch offen.



Investitionsanlass

Magdeburg ist die Hauptstadt von Sachsen-Anhalt. Die Stadt ist ein Schnittpunkt von Elbe, Elbe-Havel- und Mittellandkanal und besitzt darüber hinaus einen beachtlichen Binnenhafen. Außerdem verfügt die Landeshauptstadt über ein Industrie und Handelszentrum. In den vergangenen Jahren stieg die Einwohnerzahl in Magdeburg kontinuierlich an. Es wird mit einem weiteren Bevölkerungszuwachs gerechnet.

Beschreibung der Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Stadtteil Sudenburg im Südwesten Magdeburgs. Die Parkanlage Schneidersgarten, wie auch weitere Grünanlagen und die Altstadt befinden sich in der Umgebung. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar.

Beschreibung des Anlageobjektes

Dieses ansprechende Objekt wurde 1996 erbaut. Die Übernahme des Objektes erfolgt nach Umbau und Sanierung durch den derzeitigen Eigentümer. Das Objekt eignet sich für eine dauerhafte Bestandhaltung mit rentablen Renditeerwartungen.

BERLIN

SPANDAU

ZBI PROFESSIONAL 9 - BERLIN, ACKERSTRASSE - HÜGELSCHANZE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.10.2015	
Mieteinheiten	93	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	8.470.000 €	Kaufpreis
	460.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	8.930.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	436.814 €	IST-Miete
	540.562 €	Marktmiete
Mietflächen	6.257 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	100,00 %	
Miete bei Ankauf pro m²	5,82 €	

Investitionsanlass

Der Bezirk Spandau ist mit seinen Versorgungseinrichtungen ein wesentlicher Wirtschaftsstandort Berlins. Wald- und Wasserflächen, die als Ausflugsgebiet genutzt werden, sind im direkten Umfeld vorhanden.

Beschreibung der Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Berliner Stadtteil Spandau. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sowie alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nahe dem Objekt.

Beschreibung des Anlageobjektes

Aufgrund des Ausstattungsstandards und der Wohnqualität sowie der guten Mikrolage in Berlin-Spandau, gehen wir davon aus, dass sich die Immobilie für eine Privatisierungsmaßnahme eignet. Das 1930 errichtete Objekt soll dazu umfangreich saniert werden.



FALKENSEE

ZBI PROFESSIONAL 9 - FALKENSEE, SPANDAUER STRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.11.2015*	(voraussichtlich)
Mieteinheiten	80	Wohneinheiten
	29	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	7.250.000 €	Kaufpreis
	1.075.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	8.325.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	462.654 €	IST-Miete
	569.168 €	Marktmiete
Mietflächen	5.181 m ²	Wohnfläche
	2.933 m ²	Gewerbefläche
Vermietungsstand	82,23 %	
Miete bei Ankauf pro m²	5,69 €	

* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel sind noch offen.



Investitionsanlass

Falkensee liegt am nordwestlichen Rand Berlins und wird auch gerne als „Speckgürtel“ bezeichnet. Größere Unternehmen wie z.B. Pelikan (ehemals Herlitz) sind hier ansässig. Zudem sind in Falkensee viele klein- und mittelständische Unternehmen beheimatet, die den Anwohnern Arbeitsplätze zur Verfügung stellen.

Beschreibung der Lage

Das Objekt befindet sich in der Stadt Falkensee (ca. 40.000 Einwohner), welche sich westlich und nahtlos an den Berliner Bezirk Spandau fügt. Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wird durch eine Bushaltestelle gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindertagesstätten sowie alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Beschreibung des Anlageobjektes

Die Immobilie wurde im Jahr 1993 erbaut. Die leerstehenden Gewerbeeinheiten im 1. Obergeschoss werden nach Beurkundung zu Wohnungen umgebaut. Durch diese Umbaumaßnahmen soll die Vermietungssituation weiter verbessert werden.

KREFELD

ZBI PROFESSIONAL 9 - KREFELD, KÖNIGSTRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.11.2015*	(voraussichtlich)
Mieteinheiten	46	Wohneinheiten
	12	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	5.340.000 €	Kaufpreis
	260.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	5.600.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	411.100 €	IST-Miete
	431.334 €	Marktmiete
Mietflächen	3.151 m ²	Wohnfläche
	1.985 m ²	Gewerbefläche
Vermietungsstand	96,43 %	
Miete bei Ankauf pro m²	5,74€	

* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel sind noch offen.

Investitionsanlass

Die Stadt Krefeld liegt nordwestlich der Landeshauptstadt Düsseldorf. Die wirtschaftlichen Schwerpunkte dieser Stadt liegen in der Chemie-, Metall-, Maschinenbau- und Fahrzeugbauindustrie. Japanische Unternehmen wie Canon und Toshiba haben ihre Deutschlandzentralen vor Ort positioniert.

Beschreibung der Lage

Die Stadt Krefeld ist ein Industriestandort, der geprägt ist durch verschiedene groß- und mittelständische Unternehmen. Das Objekt liegt sehr zentral, direkt in der Fußgängerzone. Geschäfte für den täglichen Hausgebrauch, öffentliche Einrichtungen sowie Ärztehäuser befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der Anschluss an den ÖPNV ist schnell erreichbar.

Beschreibung des Anlageobjektes

Es handelt sich bei diesem Objekt um ein 4-geschossiges Wohn- und Gewerbegebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, welches 1993 errichtet wurde. Die geplanten Wertsteigerungsmaßnahmen sehen Voll- und Teilsanierungen von Wohneinheiten vor, welche möglicherweise für einen kurzfristigen Zeitraum eine geringe Fluktuation mit sich bringen.



DÜSSELDORF UND GELSENKIRCHEN

DÜSSELDORF-WERSTEN | GELSENKIRCHEN-SCHOLVEN

ZBI PROFESSIONAL 9 - DÜSSELDORF, KÖLNER LANDSTRASSE | GELSENKIRCHEN, FELDHAUSER STR.

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.11.2015*	(voraussichtlich)
Mieteinheiten	61 0	Wohneinheiten Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	3.450.000 € 250.000 € 3.700.000 €	Kaufpreis prognostizierter Erhaltungsaufwand Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	230.257 € 239.255 €	IST-Miete Marktmiete
Mietflächen	3.281 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	100,00 %	
Miete bei Ankauf pro m²	5,32 €	

* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel sind noch offen.



Düsseldorf, Kölner Landstraße



Gelsenkirchen-Scholven, Feldhauser Straße

Investitionsanlass

Düsseldorf ist die Landeshauptstadt von Nordrhein-Westfalen. Die Einwohnerzahl dieser Stadt wächst stetig, was ebenfalls für die Zukunft prognostiziert wird. Gelsenkirchen ist vor allem für den Fußballverein Schalke 04 bekannt. Ebenso ist sie eine der ersten Städte Europas, welche sich tiefgründiger mit dem Thema Solarenergie auseinandergesetzt hat. Unternehmen wie E.On besitzen eine Niederlassung vor Ort.

Beschreibung der Lage

Eine der Liegenschaften befindet sich im gutbürgerlichen Stadtteil Düsseldorf-Wersten umgeben von vielen Parkanlagen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Schulen, Universität und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an die Autobahnen ist ebenfalls vorhanden. Die Düsseldorfer Innenstadt ist innerhalb von ca. 15 Minuten erreichbar.

Die zweite Wohnanlage befindet sich im Ortsteil Scholven. Dieser liegt rund neun Kilometer der Altstadt von Gelsenkirchen. Der Teil dieser Gemeinde ist überwiegend von der Energiewirtschaft geprägt. Eine Erlebniswelt Bergbau soll das Areal später ergänzen. In denkbar stärkstem Kontrast zu all dem steht der Nordwesten Scholvens mit einem Feld-, Wald- und Wiesengebiet mit typisch münsterländischen Einzelhöfen. Geschäfte für den Alltag sind angenehm zu Fuß erreichbar, außerdem ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

Beschreibung des Anlageobjektes

Beide Gebäude wurden ca. im Jahr 1922 errichtet und gem. Gutachten unter Wert gekauft. Auf Grund des guten Vermietungsstandes, des Ausstattungsstandards und der Wohnqualität gehen wir nach Durchführung der Sanierungsarbeiten von einer langfristigen Wertsteigerung aus.

ROSTOCK

NÖRDLICHE ALTSTADT | SÜDSTADT | KRÖPELINER-TOR-VORSTADT

ZBI PROFESSIONAL 9 - ROSTOCK-PORTFOLIO

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.10.2015	
Mieteinheiten	178	Wohneinheiten
	2	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	22.000.000 €	Kaufpreis
	645.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	22.645.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	1.393.747 €	IST-Miete
	1.522.037 €	Marktmiete
Mietflächen	14.626 m ²	Wohnfläche
	190 m ²	Gewerbefläche
Vermietungsstand	99,07 %	
Miete bei Ankauf pro m²	7,61 €	

Investitionsanlass

Rostock liegt im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und ist die nach der Einwohnerzahl größte Stadt des Landes. Dieses heute wirtschaftliche Zentrum des Landes verzeichnet neben der Universität als größtem Arbeitgeber der Stadt einen wachsenden Dienstleistungssektor in den letzten Jahren. Infolgedessen siedeln sich u.a. Unternehmen der Informationstechnologie, Callcenter, touristische (Unternehmenssitz AIDA Cruises) und online agierende Dienstleister an.

Beschreibung der Lage

Das aus sanierten Altbauten sowie neu errichteten (ab Baujahr 2000) Gebäuden bestehende Portfolio befindet sich in sehr guten innerstädtischen Wohnlagen. Das Objektpaket verfügt über eine gute Bauqualität und weist Wertsteigerungspotenzial auf.

Ein Mehrfamilienhaus befindet sich inmitten der Altstadt im Zentrum von Rostock. Die Umgebung ist geprägt durch sanierte Wohnhäuser, die den historischen Stadtkern Rostocks bilden. Die Fußgängerzone mit einer Vielzahl an Geschäften sowie Banken und Ärzten ist fußläufig erreichbar. Außerdem gelangt man mit wenigen Schritten an den Hafen. Des Weiteren ist eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr vorhanden.

Ein weiteres Mehrfamilienhaus befindet sich in der „Nördlichen Altstadt“ der Stadtmitte von Rostock. Dieser Teil liegt innerhalb der Stadtmauer und besteht vor allem aus dem historischen Stadtkern. Die Fußgängerzone und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Ärzte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ebenfalls gegeben.



Nördliche Altstadt, Kossfelderstraße



Nördliche Altstadt, Wollenweberstraße

ROSTOCK



Südstadt, Kösters Hof

Beschreibung der Lage

Die Wohnanlage befindet sich im Süden von Rostock in einer ruhigen und grünen Umgebung. Die einzelnen Häuser werden durch eine Anliegerstraße erschlossen und im Wesentlichen durch Familien und Senioren bewohnt. In näherer Umgebung der Liegenschaften befinden sich ein Einkaufszentrum, ein Klinikum und das Fraunhofer-Institut sowie einige Einrichtungen der Universität. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist zu Fuß erreichbar.



Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Klosterbachstraße

Die Mehrfamilienhäuser befinden sich in der „Kröpeliner-Tor-Vorstadt“ von Rostock, die sich westlich an den mittelalterlichen Stadtkern anschließt. Dieser Stadtteil zählt zu den beliebtesten Wohnlagen, u.a. auch geprägt durch junge Familien und Studenten. Neben einem vielfältigen kulturellen und gastronomischen Angebot sind in diesem Viertel auch Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Banken und Ärzte fußläufig erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in das Zentrum ist außerdem gegeben.



Kröpeliner-Tor-Vorstadt, Borwinstraße, Budapester Straße

Die Mehrfamilienhäuser in der Borwinstraße sowie Budapester Straße bilden einen zusammenhängenden Baukörper (Eckbebauung) und befinden sich im Stadtteil „Kröpeliner-Tor-Vorstadt“, der westlich des historischen Stadtkerns liegt. Dieser Stadtteil zählt zu den bevorzugten Wohnorten, der durch junge Familien und Studenten belebt ist. Abgesehen von Geschäften des täglichen Bedarfs, Banken und Ärzten, glänzt dieser Stadtteil mit einem breit gefächerten kulturellen und gastronomischen Angebot. Darüber hinaus ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr in die Innenstadt verfügbar.

DRESDEN

PIESCHEN-NORD

ZBI PROFESSIONAL 9 - DRESDEN, TRACHENBERGER STRASSE

Die angegebenen Zahlen beziehen sich auf das Datum bei Kaufvertragsabschluss.

Nutzen-/Lastenwechsel	01.11.2015*	(voraussichtlich)
Mieteinheiten	14	Wohneinheiten
	0	Gewerbeeinheiten
Anschaffungskosten (netto)	1.050.000 €	Kaufpreis
	86.000 €	prognostizierter Erhaltungsaufwand
	1.136.000 €	Gesamtaufwand
Nettokaltmiete p. a.	53.876 €	IST-Miete
	78.519 €	Marktmiete
Mietflächen	889 m ²	Wohnfläche
Vermietungsstand	77,14 %	
Miete bei Ankauf pro m²	6,47 €	

* Kaufvertragsabschluss erfolgt. Objektübergang und Nutzen- /Lastenwechsel sind noch offen.

Investitionsanlass

Dresden ist die Landeshauptstadt Sachsens und ist nach Leipzig die zweitbevölkerungsreichste Stadt des Bundeslandes. Diese Stadt bildet den wirtschaftlichen Mittelpunkt der neuen Bundesländer und gehört zu den wirtschaftlich bedeutenden Räumen in Deutschland. Unternehmen wie z.B. Siemens, Volkswagen und Airbus Group sind vor Ort ansässig.

Beschreibung der Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich im Stadtteil Pieschen, rechtselbisch im Nordwesten der Stadt Dresden. Die Attraktivität des Stadtteils ist in den letzten Jahren enorm gestiegen. Altbauten wurden saniert und neue Immobilien erbaut. Die Lage im Grünen nahe der Elbwiesen, sowie in Flussnähe bietet hervorragende Entwicklungschancen. Eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sowie Schulen und Kindertagesstätten sind im Umfeld vorhanden.

Beschreibung des Anlageobjektes

Das Vorderhaus des Objektes wurde ca. 1902, das Hinterhaus 1994 erstellt. Im Zuge einer Kernsanierung des Vorderhauses wurden Mitte der 90er Jahre Fenster, Heizung und Fassade modernisiert. Die Wohnungsgrößen sind für den Standort marktgerecht und jederzeit zügig vermietungsfähig.



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 6; sie sind unbedingt zu beachten.

Risiken der Beteiligung

Bei der Beteiligung an dem Investmentvermögen handelt es sich um eine unternehmerische Beteiligung. Diese ist in ihrer Wertentwicklung insbesondere abhängig von dem veränderlichen Wert der von dem Investmentvermögen erworbenen Vermögensgegenstände und den erzielbaren Bewirtschaftungs sowie Verkaufserlösen, der allgemeinen Entwicklung der Immobilienpreise und weiterer, marktpreisbestimmender Faktoren, die vorliegend nicht abschließend aufgeführt werden können.

Das Kapital des Investmentvermögens – und damit der Investoren – ist unabhängig von der Form des Immobilienerwerbs (mittelbar oder unmittelbar) grundsätzlich langfristig gebunden. Eine ordentliche Kündigung der Beteiligung des Anlegers ist ausgeschlossen. Es besteht kein geregelter Markt zum Verkauf der Beteiligung, der mit börsengehandelten Wertpapieren vergleichbar wäre.

Der Investor wird über das Investmentvermögen anteilig, entsprechend seiner jeweiligen Beteiligungsquote, mittelbar Eigentümer der Mietobjekte (Gewerbe und Wohnimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immobilienerwerb bzw. -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängenden Risiken.

Bei allen dargestellten Chancen der Anteilswertentwicklung und Angaben zur prognostizierten Ausschüttungshöhe handelt es sich um Annahmen der Fondsverwaltung. Bei Abweichungen einzelner oder mehrerer diesen Annahmen zugrunde liegender Eckdaten kann es zu einer deutlichen Verschlechterung der Ergebnisse kommen. Eine positive Wertentwicklung vergleichbarer Fondsprodukte in der Vergangenheit ist kein verlässlicher Indikator für eine zukünftig positive Wertentwicklung. Anleger erhalten daher unter Umständen nicht den investierten Betrag zurück.

Finanzierungsrisiken

Zum Erwerb der Immobilien werden in erheblichem Maße Fremdmittel eingesetzt. Diese bringen Risiken, wie das Liquiditätsrisiko, das Kapitalbindungsrisiko, das Zinsänderungsrisiko oder das Risiko der Nachbesicherung mit sich.

Platzierungsrisiko

Sofern weniger Eigenkapital als geplant platziert wird, kann dies Auswirkungen auf die Risikostreuung haben. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung des Investmentvermögens gravierend auswirken.

Risiko abweichender Planprognose

Das Anlageergebnis ist von vielfältigen rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Umständen abhängig. Diese können sich über die voraussichtliche Dauer der Beteiligung auch ändern, ohne dass diese Änderungen vorausgesehen werden können.

Wichtige Hinweise

Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Weitere Information 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 Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding 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 alten 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 Vertriebs AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter www.zbi-ag.de bzw. bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, oder unter 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

www.zbi-ag.de

Risiken der Beteiligung

Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher eine Beteiligung an diesem Beteiligungsangebot nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater eingehen.

Eingeschränkte Verfügbarkeit

Für geschlossene Investmentvermögen, wie die ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding Geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, besteht kein geregelter Markt, der mit dem Markt bei börslichen Wertpapieren vergleichbar wäre. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern, so dass sich ein Verkauf tatsächlich schwierig gestalten kann. 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.

Haftungsrisiko der Investoren als Kommanditisten

Eine Inanspruchnahme von Kommanditisten durch Gläubiger der Fondsgesellschaft z. B. für Fremdmittel der Fondsgesellschaft besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen wieder unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Kommanditisten Entnahmen zufließen, obwohl entsprechende Ergebnisse hierfür nicht erzielt wurden. In diesem Fall lebt die Außenhaftung bis zur Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme wieder auf. Eine Rückgewähr der Einlage oder eine Entnahme, die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag der Haftsumme herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Kommanditisten erfolgen. Vor der Zustimmung ist dieser zudem darauf hinzuweisen, dass er den Gläubigern der Fondsgesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Entnahme zurückbezahlt wird und unter den Betrag der Haftsumme sinkt. Mittelbar über die Treuhänderin beteiligte Investoren tragen im Ergebnis das gleiche Haftungsrisiko, da diese gemäß den Vereinbarungen des Treuhandvertrages verpflichtet sind, die Treuhänderin von allen Verbindlichkeiten, die mit dem treuhänderisch übernommenen Anteil zusammenhängen, freizustellen. Auch sie müssen daher, neben dem Treuhänder, einer entsprechenden Auszahlung, nach entsprechendem Hinweis auf Bestehen des Regressrisikos, zustimmen.

Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Agio zuzüglich vergeblicher Aufwendungen für Nebenkosten im Verlust seines sonstigen Privatvermögens. Im Falle einer Fremdfinanzierung seiner Beteiligung ist sein weiteres Vermögen gefährdet. Durch die Realisierung der beschriebenen steuerlichen Risiken, insbesondere die Annahme des gewerblichen Grundstückshandels durch die Finanzverwaltung, kann es im schlimmsten Fall zur Privatinsolvenz des Investors führen.