

# Langweilige Anlage - gute Rendite

Wohnimmobilien sind aufgrund ihrer grundsätzlichen Wertstabilität und ihrer Wertsteigerung in den letzten Jahren immer stärker in den Anlagefokus gerückt. Auch im vergangenen Jahr hat sich diese Entwicklung fortgesetzt und die Preise für Wohnimmobilien haben auch im Jahr 2013 abermals zugelegt. Insgesamt sind diese um mehr als sechs Prozent gestiegen, Preise für Eigentumswohnungen konnten sogar mehr als sieben Prozent zulegen. Die Entwicklung der Mieten fiel ebenfalls positiv aus, wenngleich diese lediglich um drei Prozent gestiegen sind. Hier ist verglichen mit dem Mietanstieg von 2012 (+ 4,8 Prozent) allerdings eine Verlangsamung festzustellen.

Aufgrund der teilweisen Disparität von Mieten und Kaufpreisen ist auch ein leichter Rückgang der Mietrenditen von 4,0 Prozent auf 3,9 Prozent festzustellen. Dabei lag der Return bei Neubauwohnungen bei 3,9 Prozent und bei Bestandswohnungen bei 4,9 Prozent. Trotz leicht sinkender Renditen weisen Wohnimmobilien immer noch einen deutlich positiven Spread zu vergleichbar sichereren langfristigen Anleihen aus. Dadurch, sowie durch das derzeit stabile Marktumfeld, sind deutsche Wohnimmobilien weiterhin interessante Anlagealternativen.

Stadt	Kaufpreise	Veränderung
München	5.634 Euro	+12 Prozent
Hamburg	3.506 Euro	+5,5 Prozent
Frankfurt	3.919 Euro	+26 Prozent
Berlin	2.950 Euro	+14 Prozent
Stuttgart	2.862 Euro	+16 Prozent
Düsseldorf	3.042 Euro	+24 Prozent
Köln	2.532 Euro	+14 Prozent

Preisentwicklung Q1/2013 vs. Q1/2014 Quelle: Immowelt

Prognosen davon aus, dass sich die Beschäftigungszahlen von derzeit rund 42 Mio. auf rund 42,3 Mio. zum Ende des Jahres erhöhen werden. Die steigende Anzahl an Arbeitskräften wird dabei u.a. durch ausländische Fachkräfte ergänzt, was sich auch im Wanderungssaldo niederschlagen wird. Diesbezüglich ist bereits für das Jahr 2013 mit knapp über einer halbe Mio. Menschen ein Top-Wert im Fünfjahresvergleich erreicht worden. Die steigende Anzahl an Einwohnern wirkt sich zudem auch direkt auf die Wohnungsmarktentwicklung aus, indem eine steigende Anzahl an Nachfragern auf ein recht konstantes bis nur leicht erhöhtes Angebot trifft.

**Bevölkerungsentwicklung**  
in Tausend



© Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2013

Ein weiterer positiver Einflussfaktor für die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt ist zudem der Verlauf des kurz- bis mittelfristigen Zinsniveaus. Aufgrund der dauerhaft anhaltenden Eurokrise ist davon auszugehen, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig bleiben wird. Hierdurch bedingt werden alternative Anlagen wie etwa Bundesanleihen im Vergleich mit Wohnimmobilien auch weiterhin unattraktiv bleiben.

## Kompetenz der ZBI Gruppe

Die ZBI Gruppe ist ein langjähriger Spezialist für deutsche Wohnimmobilien. Seit 2002 konzipiert das Erlanger Emissionshaus zusätzlich erfolgreich Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle



## Herausgeber :

FiNUM.Private  
Finance AG  
Tauentzienstr. 7 b/c  
10789 Berlin  
Tel. 030- 856213-0  
[www.finum.de](http://www.finum.de)

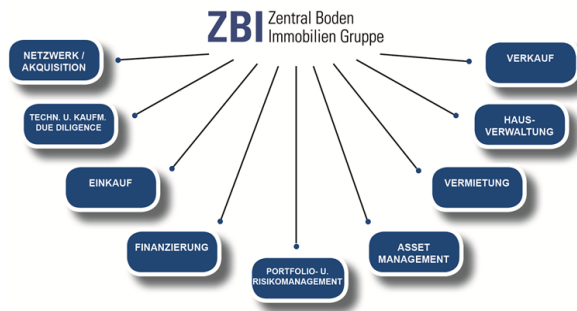
## Warum Immobilien weiterhin interessant bleiben

Auch für die Zukunft sehen z.B. die Researcher von der Deutschen Bank positive Entwicklungen auf die deutsche Wirtschaft und somit auf den Wohnimmobilienmarkt zukommen. Aufgrund der aktuellen Indikatoren gehen sie davon aus, dass sich der konjunkturelle Aufschwung im gesamten Jahr 2014 fortsetzen wird, was u.a. auch eine weiterhin sinkende Arbeitslosenquote zur Folge haben wird. Daneben gehen



Anleger.

Sie leistet mit ihren Gesellschaften und ihren über 220 Mitarbeitern an 8 Standorten in Deutschland alle Dienstleistungen rund um die Immobilien im eigenen Haus, vom Einkauf über die Finanzierung und Verwaltung bis hin zum Verkauf. Durch die kurzen Wege und die permanente interne Kommunikation entstehen eine effiziente Verfahrensweise und wertvolle Synergieeffekte.



Die ZBI Gruppe bietet Wohnimmobilienfonds mit einer außergewöhnlichen Konzeption an. Im Vordergrund des Geschehens steht dabei immer der Anleger. Er genießt in den ZBI Professional Fonds umfangreiche Mitbestimmungs- und Mitwirkungsrechte. So bestimmen die Gesellschafter selbst bzw. ein aus ihren Reihen gewählter Beirat über den Ankauf der Fonds-Immobilien.

Die Vorauswahl trifft die Fonds-Geschäftsführung aus den ca. 10.000 jährlich eintreffenden Kaufangeboten. Zudem ist das Management der ZBI Gruppe verpflichtet, alle eingehenden Immobilienangebote, die den Ankaufskriterien entsprechen, zuerst den Fonds vorzustellen.

Die ZBI Gruppe realisiert bei angekauften Objekten keine Zwischengewinne (Front-up), sondern stellt die Immobilien zu den Einkaufspreisen den Professional-Fonds zur Verfügung.

Der Initiator partizipiert an wesentlichen Erträgen erst im Rahmen der Fondsauflösung. Aus den hieraus entstehenden Verkaufserlösen wird jedoch zuvor die Kapitalkontoverzinsung für die Gesellschafter geleistet (beim ZBI Professional 8 7,5 Prozent). Erst danach steht der ZBI Gruppe ein Anteil am Erfolg des Fonds zu. Der Vorteil für die Anleger liegt in der Gleichheit der Interessen mit dem Initiator. Durch die erst nach Beendigung des Fonds anfallende Gewinnbeteiligung ist die Fondsgeschäftsführung höchst motiviert, die Fonds ertragsorientiert zu führen und ein bestmögliches Verkaufsergebnis zu erzielen.

Das beim Beitritt zu entrichtende Agio wird wie Kommanditkapital behandelt, es ist gewinn- und ausschüttungsberechtigt und wird nach Beendigung des Fonds zurückgezahlt.

Für den Erfolg der ZBI-Fonds spricht die Leistungsbilanz. Von acht aufgelegten Fonds wurden vier bereits verkauft und das Eigenkapital, Agio und Gewinne an die Anleger ausgezahlt. Die vier laufenden Fonds schütten mindestens 4 Prozent p. a. an die Investoren aus. Der aktuelle Fonds ZBI Professional 8 konnte bereits über 50 Mio. Euro Eigenkapital einsammeln. Durchschnittlich ca. 50 Prozent der Anleger beteiligen sich wieder an einem ZBI Professional Fonds.

### Produktinformationen und Highlights



Der Investitionsfokus des ZBI Professional 8 liegt auf Bestandsimmobilien in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Wichtigster Markt für die ZBI Professional Fonds ist Berlin. Auch wenn die Preise für Wohnimmobilien dort in den letzten Jahren angezogen haben, so verfügt die ZBI dank eines

langjährig aufgebauten Netzwerks über günstige Einkaufschancen.

**Berlin ist nach wie vor eine sehr gefragte Metropole und die Kaufpreise sind trotz Steigerungen immer noch unterbewertet.** Der Anteil des Berlin-Portfolios soll beim ZBI Professional 8 um die 30 Prozent liegen.

### Weitere Highlights des ZBI Professional 8 sind:

- Mitbestimmungsrechte der Anleger bei An- und Verkaufsentscheidungen
- Breit gestreutes, deutschlandweites Portfolio mit Anlageschwerpunkt auf deutschen Ballungsräumen
- Beteiligungen ab 25.000 Euro zzgl. Agio (aktuell auch Zeichnungen ab 10.000 Euro möglich (Stand März 2014))
- Bereits über 50 Mio. Euro Eigenkapital eingeworben
- Attraktives Wohnimmobilienpaket eingekauft

Für weitere Fragen und Informationen steht Ihnen Ihr FiNUM-Berater gern zur Verfügung.

**Dieser Newsletter dient lediglich als verkürzte und unverbindliche Information.**

Herausgeber :

FiNUM.Private  
Finance AG  
Taubentzenstr. 7 b/c  
10789 Berlin  
Tel. 030- 856213-0  
www.finum.de