

INVESTITION IN WOHNIMMOBILIEN – SACHWERTE AUS DER



metropolregion nürnberg

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT



Titelbild: ZBI Regiofonds Wohnen, Fürth, Schwabacher Straße, Ecke Amalienstraße

ZBI REGIOFONDS WOHNEN
METROPOLREGION NÜRNBERG

INVESTITION IN WOHNIMMOBILIEN – SACHWERTE AUS DER



metropoleregion **nürnberg**

KOMMEN. STAUNEN. BLEIBEN.

ZBI REGIOFONDS WOHNEN 1 GMBH & CO.
GESCHLOSSENE INVESTMENTKOMMANDITGESELLSCHAFT

Titelbild: ZBI Regiofonds Wohnen, Fürth, Schwabacher Straße, Ecke Amalienstraße

INHALT

1. Vorwort	6
2. Prospektverantwortung und wichtige Hinweise	7
3. Gründe für Ihre Beteiligung	8
4. Das Angebot im Überblick	13
5. Wirtschaftliche Verhältnisse	19
6. Das Investmentvermögen	22
7. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft	27
8. Die Verwahrstelle	32
9. Die Anlageobjekte	35
10. Die Risiken	53
11. Verflechtungen und Interessenkonflikte	70
12. Rechtliche Grundlagen	74
13. Steuerliche Grundlagen	82
14. Berichte, Geschäftsjahr, Prüfer	92
15. Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister	93
16. Kosten	96
17. Informationspflichten	99
18. Wesentliche Verträge	103
19. Glossar	117

1 VORWORT

Sehr geehrte Damen und Herren,

Begriffe wie „Niedrigzinspolitik“, „Inflationsangst“ und „Eurokrise“ prägen in den letzten Jahren die Berichterstattung über die wirtschaftliche Lage in der Eurozone und haben zu einem Wandel des Angebots an rentablen und gleichzeitig sicheren Wertanlagen geführt. Niedrige Zinsen ergeben ein günstiges Finanzierungsumfeld für Investoren mit einer entsprechend hohen Eigenkapitalausstattung. Gleichzeitig ist die Guthabenverzinsung für z.B. Festgeld von 5% im Jahr 2000 auf heute unter 0,5% heute gefallen. Finanzprodukte, die vormals als stabil und mit attraktiver Verzinsung ausgestattet galten, sind aufgrund des Niedrigzinsniveaus unwirtschaftlicher geworden. Dazu zählen neben der Festgeldanlage auch Staatsanleihen und Lebensversicherungen, die von jeher aufgrund ihrer hohen Anlagesicherheit einen besonderen Stellenwert bei privaten Anlegern genossen haben. Diese werden inzwischen aufgrund der geringen Rentabilität und des fehlenden Inflationsschutzes vermehrt gemieden. Ein Ende der Niedrigzinsphase ist gemäß aktueller Veröffentlichungen und Prognosen auch in der kommenden Zeit nicht absehbar.

Durch eine „Flucht in Betongold“ versucht der entsprechend kapitalstarke Anleger sein Vermögen inflationssicher und werterhaltend in Immobilien anzulegen. Wohnimmobilien gelten dabei als besonders sichere Investitionsmöglichkeit und eignen sich damit auch für Anleger mit einem hohen Sicherheitsbedürfnis. Wohnraum gilt als eines der nicht ersetzbaren Güter, wodurch – bei stabilen Rahmenbedingungen – eine stetige Nachfrage und somit ein Werterhalt wahrscheinlich ist. Direktinvestitionen in (einzelne) Wohnobjekte sind jedoch aufgrund der hohen Anschaffungskosten einem Großteil der Anleger vorenthalten. Zudem besteht bei Einzelinvestments die Gefahr schwankender oder geschmälerter Erträge durch einen Ausfall von Mietern, Verwaltungsaufwand und unerwartete Aufwendungen für die Instandhaltung oder Instandsetzung des Objektes.

Im Rahmen der Vermögensstreuung sollte generell kein zu großer Kapitalanteil in einem einzelnen Investitionsobjekt langfristig gebunden werden.

Deutschland gilt als eines der wirtschaftsstärksten Länder in der Eurozone mit einer stabilen Wirtschaftslage und einem prosperierenden Wohnimmobilienmarkt, der sich in 2013 wachstumsstark in Mietentwicklung und Nachfrage erwiesen hat.

Der vorliegende Fonds basiert auf den neuen regulatorischen Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches. Mit der ZBI Fondsmanagement AG wird dem Fonds eine Kapitalverwaltungsgesellschaft zur Seite gestellt, die verantwortlich für das Portfolio- und Risikomanagement des Fonds im Sinne des Anlegerschutzes ist.

Die ZBI Fondsmanagement AG kann an ihrem Standort Erlangen, im Zentrum der Metropolregion Nürnberg, über die ZBI-Gruppe das komplette Immobiliendienstleistungsspektrum inklusive einer großen nationalen und insbesondere auch regionalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners abrufen.

Des Weiteren profitiert die ZBI Fondsmanagement AG beim Einkauf von der langjährigen Positionierung der ZBI-Gruppe am Immobilienfondsmarkt. Als Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI-Gruppe ist sie institutioneller Marktteilnehmer und kann dadurch möglicherweise attraktivere Konditionen als Privatinvestoren verhandeln, so dass durch den paketweisen Einkauf von Wohnimmobilien ggf. auch unter Immobilienmarktniveau eingekauft werden kann.

Beim ZBI Regiofonds Wohnen sieht das Anlagekonzept eine Fokussierung auf Investments im dynamischen Wirtschaftsraum um die fränkische Metropolregion Nürnberg vor, so dass die Anleger die Möglichkeit haben, von einer positiven Entwicklung in einer der aufstrebenden deutschen Regionen profitieren zu können. Wir laden Sie ein, den ZBI Regiofonds Wohnen kennenzulernen.



Marcus Kraft
Geschäftsführer
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH



Dirk Meißner
Vorstand ZBI Fondsmanagement AG

2 PROSPEKTVERANTWORTUNG UND WICHTIGE HINWEISE

Der Prospekt gibt die zum 22.10.2014 (Datum der Prospektauflegung) bekannten und erkennbaren Fakten wieder.

Die Verantwortung für den Inhalt des Prospektes trägt die Anbieterin und Kapitalverwaltungsgesellschaft, ZBI Fondsmanagement AG, 91054 Erlangen, Henkestraße 10.

Die ZBI Fondsmanagement AG erklärt, dass ihrem Wissen nach die Angaben richtig und keine wesentlichen Umstände ausgelassen sind.

Erlangen, den 27.11.2014

ZBI Fondsmanagement AG, vertreten durch ihre Vorstandsmitglieder



Herr Dirk Meißner, Bruchköbel



Frau Michiko Schöller, München

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen sowie die aktuellen Jahresberichte sind kostenlos bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen sowie im Internet unter www.zbi-kvg.de erhältlich.

Zusätzliche Informationen über die Anlagegrenzen des Risikomanagements, die Risikomanagementmethoden und die jüngsten Entwicklungen bei den Risiken und Renditen sind in schriftlicher Form bei der Kapitalverwaltungsgesellschaft ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen auf Anfrage erhältlich.

3 GRÜNDE FÜR IHRE BETEILIGUNG

Die wesentlichen Eckdaten für den Anleger (im Folgenden auch Investor genannt) sind im Folgenden dargestellt.

Der Fonds im Überblick

Fondsgesellschaft:	ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (im Folgenden auch Fondsgesellschaft oder ZBI Regiofonds Wohnen genannt)
Mindestbeteiligung:	10.000 Euro zuzüglich 5 % Agio
Zeitpunkt der Auflegung:	23.12.2014
Zeichnungsfrist:	Ab dem Datum der Mitteilung der BaFin, dass mit dem Vertrieb begonnen werden darf, planmäßig bis 31.12.2016
Einzahlungstermine:	100 % innerhalb von 10 Tagen zuzüglich 5 % Agio
Fondslaufzeit:	befristet bis zum 31.12.2026
Kommanditkapital:	20 Mio. Euro (plangemäß) 50 Mio. Euro (maximal)
Steuerliche Einkunftsart:	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
Prognostizierte Auszahlungen:	2,00 % p. a. bis zum 31.12.2014 3,00 % p. a. ab dem 01.01.2015 4,00 % p. a. ab dem 01.01.2016 4,25 % p. a. ab dem 01.01.2018 4,50 % p. a. ab dem 01.01.2020 4,75 % p. a. ab dem 01.01.2022 5,00 % p. a. ab dem 01.01.2024 6,00 % p. a. ab dem 01.01.2025
Auszahlungstermine:	Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der Kapitalverwaltungsgesellschaft als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung von Auszahlungen kommen. Geplant sind Auszahlungstermine in der Investitionsphase zum 31.03., 31.07., 30.11. eines jeden Jahres. Im Anschluss daran ist es beabsichtigt monatliche Auszahlung vorzunehmen, soweit die Kapitalverwaltungsgesellschaft dieser Entscheidung nicht widerspricht.
Prognostizierter Gesamtmittelrückfluss:	163,5 % bezogen auf das Kommanditkapital zuzüglich Agio

In Zeiten der Niedrigzinsphase und der unruhigen Kapitalmärkte gilt es, seine Investitionen genau zu hinterfragen. Anlageziele und -risiken müssen einander gegenüber gestellt und die Gründe für eine Beteiligung abgewogen werden. Die folgenden Seiten sollen möglichen Anlegern Gründe für die Kapitalanlage in den ZBI Regiofonds Wohnen aufzeigen.

- **Deutsche Wohnimmobilien als sichere Asset-Klasse**
Deutsche Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren bei vielen Investoren aufgrund ihrer Alleinstellungsmerkmale, wie z. B. steigende Mieterträge, eine zunehmende Beliebtheit erfahren. Sie gelten als sichere Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotential.
- **Der ZBI Regiofonds Wohnen als attraktive Investitionsmöglichkeit**
Der ZBI Regiofonds Wohnen ist das neuste Mitglied der ZBI Fonds-Familie. Ein Wohnimmobilienfonds der das gestiegene Sicherheitsbedürfnis der Anleger in den Vordergrund stellt und dessen Hauptanlagenschwerpunkt auf Wohnimmobilien in der Metropolregion Nürnberg liegt.

Deutsche Wohnimmobilien als sichere Asset-Klasse

Deutsche Wohnimmobilien erfreuen sich insbesondere in den letzten Jahren einer zunehmenden Beliebtheit, sowohl bei institutionellen, als auch bei privaten Investoren. Das hängt einerseits mit ihrer positiven Wertentwicklung, andererseits aber auch mit ihren stabilen Cash-Flows zusammen.

So haben sie im Verlauf der letzten Jahrzehnte – die überwiegende Zeit – eine permanente Wertsteigerung erfahren und sich hierdurch nach und nach den Ruf als eine werthaltige Kapitalanlage erarbeitet. Insbesondere in den letzten Jahren hat u. a. die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland eine steigende Nachfrage bzw. steigende Preise bei deutschen Wohnimmobilien verursacht und ihnen damit nochmals einen Beliebtheitsschub gegeben.

Der Vorteil eines Wohnimmobilien-Fonds im Vergleich zu einem Fonds mit anderen Immobilien-Asset-Klassen stellt die höhere Portfolio-Diversifikation dar. Die Streuung der Mieter (und somit der Bonitäten) ist wesentlich höher als bei anderen Immobilienfonds. Hierdurch fallen eventuelle Mieteinbußen weitaus weniger ins Gewicht bzw. können besser kompensiert werden.

Die ZBI Gruppe als erfahrener Partner

Die ZBI Gruppe bietet seit dem Jahr 2001 geschlossene Immobilienfonds in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft zur Zeichnung für Anleger an. Das ursprünglich von der ZBI Zentral Boden Immobilien AG bzw. ihrer Tochtergesellschaft der ZBI Fondsverwaltungs GmbH ausgehende Fondsgeschäft wurde im Zuge der jüngsten Marktregulierung durch Einführung des Kapitalanlagengesetzbuches in die Hände der ZBI Fondsmanagement AG, der designierten Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI-Gruppe, gelegt.

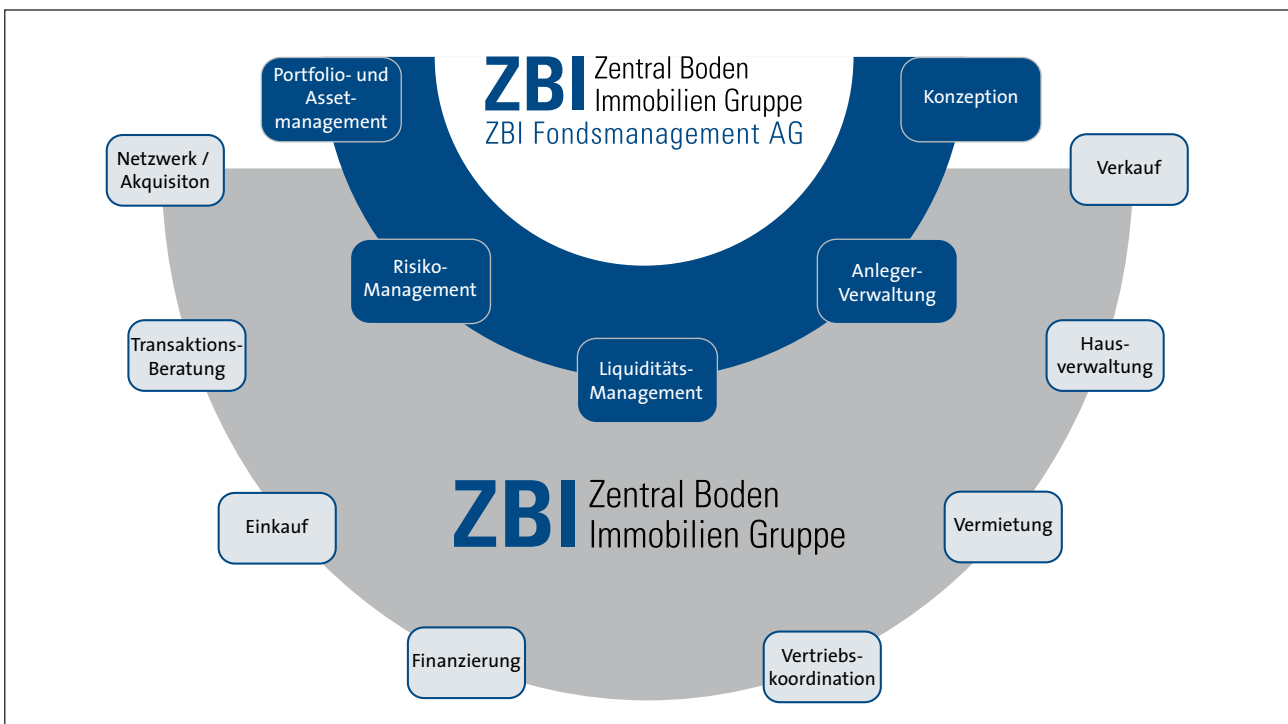


Die ZBI Fondsmanagement AG kann an ihrem Standort Erlangen, im Zentrum der Metropolregion Nürnberg, über die ZBI Gruppe das komplette Immobiliendienstleistungsspektrum inklusive einer großen nationalen und insbesondere auch regionalen Expertise zu Gunsten des Fondszeichners abrufen.

Ein Baustein des Erfolgs ist das „Alles aus einer Hand“-Konzept der ZBI, das alle Segmente der Wertschöpfungskette des Fonds abdeckt. Zentral in der ZBI-Gruppe positioniert, kennt sich die ZBI Fondsmanagement AG mit allen Fragen im Rahmen der Betreuung einer Wohnimmobilie aus und erkennt somit leichter, wo sich Wertschöpfungspotenziale erschließen lassen. So kümmert sich die ZBI Fondsmanagement AG neben der Fondskonzeption und dem Fondsmanagement auch um alle Aspekte rund um die erfolgreiche Betreuung der Fondsimmobilen. Sie übernimmt die Identifizierung und den Kauf der Objekte, die notwendigen Renovierungen sowie die Vermietung und die laufende Betreuung.

Des Weiteren profitiert die ZBI Fondsmanagement AG beim Einkauf von der langjährigen Positionierung der ZBI-Gruppe am Immobilienfondsmarkt. Als designierte Kapitalverwaltungsgesellschaft der ZBI-Gruppe ist sie institutioneller Marktteilnehmer und kann unter Umständen attraktivere Konditionen als Privatinvestoren verhandeln und durch den paketweisen Einkauf von Wohnimmobilien ggf. unter Immobilienmarktniveau einkaufen.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat die Möglichkeit auf das langjährig aufgebaute Netzwerk und das breite Spektrum an Partnern über die die ZBI Gruppe verfügt zuzugreifen. Ein Zugang zu exklusiven Offerten, bevor diese am Markt breit gestreut werden, kann dadurch möglich sein. Insgesamt erreichen die ZBI Gruppe jährlich ca. 6.000 Immobilienangebote, auf die die ZBI Fondsmanagement AG zur Auswahl fondsgeeigneter Immobilienobjekte Zugriff hat.



Der ZBI Regiofonds Wohnen als attraktive Investitionsmöglichkeit

Der Investitionsfokus des ZBI Regiofonds Wohnen liegt auf Wohnimmobilien in der wirtschaftsstarke Metropolregion Nürnberg.

Damit die Interessen von Anlegern und Fondsgesellschaft Hand in Hand gehen, hat die ZBI Gruppe das Kunde-zuerst-Prinzip eingeführt. Es sieht vor, die Gewinnanteile bei Auflösung des Fonds bevorrechtigt an die Investoren auszukehren. Aus den Veräußerungserlösen werden zunächst die Einlage und das Agio zurückgezahlt. Ein darüber hinaus gehender Gewinn wird dazu verwendet den in den Anlagebedingungen vorgesehenen Verzinsungsanspruch der Anleger (Hurdle Rate) von 6,0% p.a. (ab 2015) zu erfüllen. Erst danach wird der verbleibende Gewinn hälftig zwischen der ZBI Fondsmanagement AG und den Anlegern aufgeteilt (Erfolgsabhängige Vergütung).

Im Ergebnis sieht die Planprognose für den Anleger einen Gesamtertrag in Höhe von 6,0% p.a. vor. Das bedeutet, bevor die ZBI Fondsmanagement AG eine Gewinnbeteiligung aus dem Verkauf des Fonds erhält, ist sichergestellt, dass die Anleger sowohl das eingesetzte Kapital als auch den Verzinsungsanspruch erhalten haben.

Durch eine Beteiligung am ZBI Regiofonds Wohnen kann eine Vielzahl an Vorteilen gegenüber dem Direktwerb von Immobilien wahrgenommen werden. So muss beispielsweise ein einzelner Investor für den direkten Immobilienerwerb einen vergleichsweise hohen Betrag aufbringen, der dann wiederum nur in diesem einen Objekt gebunden ist. Trifft ein Schadensfall das Immobilienobjekt, ist entsprechend das gesamte gebundene Kapital betroffen. Zudem unterschätzen viele Investoren den Aufwand, den der Kauf, die Instandsetzung, die Vermietung und die Bewirtschaftung einer Immobilie mit sich bringt. In einem Immobilienfonds sind hingegen nicht nur viele Objekte gebündelt, sodass Risiken besser aufgefangen werden können, sondern

werden auch professionell verwaltet, wodurch Abläufe im Vergleich beschleunigt und verschlankt werden.

Der Vorteil des Direkterwerbs, beim Immobilienkauf selbst aktiv zu sein, geht auch bei der Beteiligung am ZBI Regiofonds Wohnen nicht verloren.

Das bereits vorhandene Startportfolio des ZBI Regiofonds Wohnen gewährt den Anlegern einen ersten Einblick in die geplante Investitionsstruktur. Es besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern in Fürth, die sich in guten Lagen befinden (weitere Informationen hierzu erhalten Sie im Kapitel 9.6 „Startportfolio“). Durch den Zukauf von weiteren Immobilien unter Berücksichtigung der in den Anlagebedingungen geregelten Investitionskriterien und Anlagegrenzen soll das Portfolio des ZBI Regiofonds Wohnen im Anschluss komplettiert werden. Als Investitionsobjekte kommen dabei vor allem Bestandswohnimmobilien in mittleren Wohnlagen mit guten Wertentwicklungsmöglichkeiten in Betracht. Insgesamt wird durch eine gezielte Immobilienauswahl eine breite Streuung in verschiedene Objekte im Rahmen der in den Anlagebedingungen geregelten Investitionskriterien und Anlagegrenzen angestrebt.

Bereits für 10.000 EUR kann sich ein Anleger am ZBI Regiofonds Wohnen beteiligen und somit eine Sachwertinvestition in Immobilien in der Metropolregion Nürnberg tätigen.

Zusammenfassung

Die ZBI Regiofonds Wohnen bietet in Zeiten unruhiger Kapitalmärkte eine Sachwertinvestition in deutsche Wohnimmobilien.

Fürth, Schwabacher Straße,
Ecke Amalienstraße



4 DAS ANGEBOT IM ÜBERBLICK

4.1 Gegenstand der Vermögensanlage

Art der Vermögensanlage

Gegenstand des vorliegenden Beteiligungsangebotes ist die Beteiligung am unternehmerischen Erfolg eines auf Mietenerzielung ausgerichteten Immobilienportfolios. Der Anleger kann sich mittelbar als Treugeberkommanditist am ZBI Regiofonds Wohnen mit Sitz in Erlangen beteiligen. Bei der Art der Vermögensanlage handelt es sich um Kommanditanteile. Für die zu erwerbenden Immobilien sind in den Anlagebedingungen des ZBI Regiofonds Wohnen Investitionskriterien und Anlagegrenzen geregelt (siehe Anhang).

Immobilien als Anlageobjekte

Der ZBI Regiofonds Wohnen wird gemäß den aufgestellten Investitionskriterien und Anlagegrenzen Wohnimmobilien und/oder Gewerbeimmobilien erwerben. Der Schwerpunkt der zu erwerbenden Immobilien wird im Bereich der Wohnimmobilien liegen und mindestens 75% betragen. Immobilien, die vom ZBI Regiofonds Wohnen erworben werden, sollen nach einer prognostizierten durchschnittlichen Haltedauer von mindestens zehn Jahren im Rahmen der Fondsabwicklung wieder veräußert werden. Die mit dem Immobilienverkauf erzielten Gewinne tragen zum operativen Ergebnis des Fonds bei. Die Anzahl der zu erwerbenden Immobilien ist noch nicht bekannt. Gegenstand des ZBI Regiofonds Wohnen ist die Anlage und Verwaltung seiner Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten. Die Investitionen erfolgen unmittelbar oder mittelbar durch den ZBI Regiofonds Wohnen oder mittelbar über eine Objektgesellschaft, vertreten durch die ZBI Fondsmanagement AG (nachfolgend auch KVG genannt), welche die Tätigkeit der den Fonds verwaltenden KVG übernommen hat. Das Immobilien-Portfolio soll mittel- bis langfristig mittels des sogenannten „Veredelungsgeschäfts“ in der Miet- und Wertentwicklung aufgewertet werden. Die Gesellschaft erzielt Einnahmen aus Vermietung und

Verpachtung und Zinseinnahmen durch Verzinsung freier Liquidität.

Semi-Blind-Pool-Konzept

Neben dem nachstehend beschriebenen Startportfolio, welches die Fondsgesellschaft bereits erworben hat, stehen zum Zeitpunkt der Prospekterstellung die weiteren Investitionsobjekte noch nicht fest. Beim Semi-Blind-Pool sind (anders als bei einem Blind-Pool) die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen (hier: § 3 der Anlagebedingungen s. S. 111) verbindlich festgelegt.

Startportfolio

Zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts hat der ZBI Regiofonds Wohnen bereits zwei Immobilien erworben. Hierbei handelt es sich um folgende Objekte:

- Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 hat eine Größe von ca. 360 m². Das Gebäude verfügt über ca. 1.058 m² Nutzfläche, wovon ca. 920 m² auf 13 Wohneinheiten und ca. 138 m² auf zwei Gewerbeeinheiten entfallen. Es ist frei von Lasten und Beschränkungen. Der Kaufpreis betrug 820.000 Euro.
- Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 hat eine Größe von ca. 580 m². Derzeit verfügt das Fondsobjekt über ca. 1.466 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf ca. 115 m² Kellerfläche, ca. 481 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Einzelhandelsfläche und ca. 500 m² Bürofläche welche sich in 5 Wohneinheiten und 4 Gewerbeeinheiten aufteilen. Es ist durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofsplatz und Hallplatz – SG XII) belastet. Der Kaufpreis betrug 1.010.000 Euro.

Die Objekte wurden von der ZBI Regiofonds Wohnen auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekt-tochtergesellschaft übertragen.

Genauere Ausführungen zu diesen Objekten finden sich im Kapitel 9 „Die Anlageobjekte“.

Die ZBI Regiofonds Wohnen hat für die Finanzierung des Startportfolios bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von insgesamt 1.800.000 Euro in Form einer Paketfinanzierung aufgenommen. Daneben erfolgte für das Objekt Moststraße 25 in 90762 Fürth eine Zwischenfinanzierung von der DIB Vermögensverwaltungs AG in Höhe von weiteren 1.400.000 Euro.

4.2 Der Fonds und die Beteiligung im Überblick

Fondsvolumen und Mindesteinlage

Das Kommanditkapital der ZBI Regiofonds Wohnen beträgt planmäßig 20 Mio. Euro, wovon bereits 220.000 Euro durch die Gründungsgesellschafter gezeichnet wurden. Das zur Übernahme durch Anleger angebotene Kommanditkapital beträgt demnach 19,78 Mio. Euro. Gemäß Gesellschaftsvertrag darf das Kommanditkapital auf maximal 50 Mio. Euro erhöht werden. Das endgültige Kommanditkapital steht daher zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht fest. Entscheidend für die Höhe des Fondsvolumens ist das am Ende der Zeichnungsfrist gezeichnete Kapital.

Der Anleger entscheidet über die Höhe seiner Beteiligung (Zeichnungssumme) in der Beitrittserklärung.

Der Erwerbspreis entspricht der Zeichnungssumme ohne Agio. Unabhängig von dem Erwerbspreis ist von dem Anleger ein Agio in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme zu entrichten. Vom Kommanditkapital werden 10 % als Hafteinlage ins Handelsregister eingetragen. Die Mindestzeichnungssumme beträgt grundsätzlich 10.000 Euro. Die Zeichnungssumme muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein.

Zeichnungsfrist

Das öffentliche Angebot beginnt frühestens am Tag, an dem die BaFin der KVG mitgeteilt hat, dass sie mit dem Vertrieb des Fonds beginnen kann. Die Schließung des Fonds erfolgt bei Vollplatzierung bzw. spätestens am 31.12.2016. Vor Vollplatzierung bzw. vor dem 31.12.2016 ist eine Schließung des Fonds nicht möglich.

Nach dem Beitritt ist eine Kürzung von Beteiligungsbeträgen nur möglich, wenn es im Rahmen von Übertragungen, Erbschaften oder Schenkungen zu Teilungen der Beteiligungen kommt.

Darüber hinaus bestehen keine Möglichkeiten, die Zeichnung vorzeitig zu schließen oder Zeichnungen, Anteile oder Beteiligungen zu kürzen.

Sollte bis zum 31.12.2016 nicht mindestens ein Kommanditkapital von 5 Mio. Euro gezeichnet sein, wird der Fonds rückabgewickelt, ohne dass es hierfür eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf.

Entgegennahme der Beitrittserklärung

Die auf den Erwerb von Anteilen oder Beteiligungen gerichteten Willenserklärungen nimmt die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, entgegen. Diese Willenserklärungen werden zur Entscheidung über die Annahme an die Treuhandkommanditistin, die Erlanger Consulting GmbH, Rathsbberger Straße 6, 91054 Erlangen, weitergeleitet.

Einzahlungen, Zahlungstermin und Zahlstelle

Die Einzahlungen der Zeichnungsbeträge durch die Anleger nimmt die Treuhandkommanditistin entgegen. Die vollständige Zeichnungssumme zuzüglich 5 % Agio ist innerhalb von zehn Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zur Zahlung fällig. Die Zahlungen sind auf das nachfolgend genannte Konto zu leisten:

Kontoinhaber: Erlanger Consulting GmbH
Bank: Sparkasse Erlangen
Konto Nr.: 60055181
BLZ: 763 500 00
BIC: BYLADEM1ERH
IBAN: DE83763500000060055181

Zuständig für die Ausführung von Zahlungen an die Anleger ist die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft, Henkestraße 10, 91054 Erlangen (Zahlstelle).

Ausgabestelle für den Verkaufsprospekt, die wesentlichen Anlegerinformationen, die Anlagebedingungen, die Geschäftsberichte, Jahresabschlüsse und Lageberichte ist die ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Die Ausgabe erfolgt kostenlos. Die Unterlagen können darüber hinaus kostenlos über die Internetseite der KVG unter www.zbi-kvg.de heruntergeladen werden.

Investitionsvolumen

Für den Erwerb von Immobilien sowie die im Zuge der Vermögensanlage entstehenden Nebenkosten wendet der ZBI Regiofonds Wohnen planmäßig ca. 39,8 Mio. Euro auf. Hierbei handelt es sich um das benötigte Kommanditkapital inklusive Agio der Fondsgesellschaft sowie das aufzunehmende Fremdkapital, welches notwendig ist, um die entsprechenden Immobilien (Anlageobjekte der Fondsgesellschaft) zu erwerben.

Gewinnbeteiligung, Ausschüttungen und Rechte der Anleger aus der Vermögensanlage

An dem im Jahresabschluss der Gesellschaft festgestellten Ergebnis sind sowohl mittelbar beteiligte Treugeberkommanditisten als auch Direktkommanditisten im Verhältnis ihrer Kapitalkonten anteilig beteiligt. Grundlage für die Beteiligung am Ergebnis ist die Zeichnungssumme des Anlegers.

Die geplanten Erträge resultieren zunächst aus der nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilien. Später werden die Immobilien im Rahmen der Fondsabwicklung veräußert, wodurch entsprechende weitere Erträge resultieren sollen. Die KVG des ZBI Regiofonds Wohnen entscheidet über die Höhe der jährlichen Entnahmen.

Sowohl Direktkommanditisten als auch mittelbar über die Treuhandkommanditistin beteiligten Anlegern stehen neben der Ergebnisbeteiligung und dem Recht auf Teilhabe an beschlossenen Entnahmen alle wesentlichen, mit einer Kommanditbeteiligung verbundenen Gesellschafterrechte bzw. Treugeberrechte zu. Dies sind das Recht auf Teilnahme an Abstimmungen in Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte, Recht auf Teilhabe an einem Liquidationserlös, gesetzliche Kündigungsrechte, Recht auf Erhalt eines Auseinandersetzungsguthabens sowie gegen die Treuhandkommanditistin auf Herausgabe dessen, was diese in Ausführung des Auftrages erlangt hat.

Dauer der Beteiligung, Übertragung, Einschränkung der Handelbarkeit

Die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026. Nach Ablauf dieser Befristung wird sie aufgelöst und liquidiert. Eine Liquidation gemäß § 11 der Anlagebedingungen kann in der Gesellschafterversammlung beschlossen werden. Ein solcher Beschluss bedarf einer Mehrheit von 75 % der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen.

Die Beteiligung wird vom Anleger grundsätzlich bis zur Beendigung der Liquidation übernommen. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Eine Beendigung seiner Beteiligung kann der Anleger durch Übertragung seiner Beteiligung auf Dritte erreichen. Die

Übertragung der mittelbaren Beteiligung erfolgt durch vertraglichen Eintritt des Erwerbers in die Rechte und Pflichten aus dem Treuhandvertrag und dem Gesellschaftervertrag anstelle des ausscheidenden Treugebers. Bei einem Direktkommanditisten vollzieht sich die Übertragung durch Abtretung des Kommanditanteils. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12. 24:00 Uhr/01.01. 0:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Beteiligungen nicht, sodass sich ein Verkauf 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. Weitere Ausführungen hierzu können dem Unterkapitel „Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit“ im Kapitel 10 „Die Risiken“ entnommen werden.

Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Mehrere Erben können die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, einen solchen gemeinsamen Vertreter zu benennen.

4.3 Die KVG

Die Fondsgesellschaft ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft hat die ZBI Fondsmanagement AG als KVG beauftragt.

Die ZBI Fondsmanagement AG hat am 10.10.2014 die Erlaubnis für die Tätigkeit als AIF-Kapitalverwaltungsgesellschaft nach §§ 20, 22 KAGB zur Verwaltung von geschlossenen „Publikums-AIF und Spezial-AIF“ erhalten.

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung der und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Sie übernimmt bzw. koordiniert alle Aufgaben betreffend den Erwerb, die Bewirtschaftung und die Veräußerung der Immobilien. Durch den Einsatz von geeigneten Verfahren stellt sie außerdem wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft fest und bewertet, steuert und überwacht diese. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG ein System zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Hierzu hat sich die KVG im Geschäftsbesorgungsvertrag gegenüber der Fondsgesellschaft verpflichtet.

4.4 Verwahrstelle

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen. Die Verwahrstelle ist von der KVG zu beauftragen und hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der KVG das Interesse der Anleger zu wahren.

Vorliegend wurde die Asservandum GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft mit der Tätigkeit als Verwahrstelle beauftragt und diese Beauftragung wurde von der BaFin genehmigt.

Die Verwahrstelle hat die Pflicht zur Überprüfung der Eigentumsverhältnisse bezüglich der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft und der Führung eines stets aktuellen Bestandsverzeichnisses.

Eine weitere zentrale Aufgabe der Verwahrstelle ist die Überwachung der Zahlungsströme der Fondsgesellschaft. Sie soll insbesondere sicherstellen, dass das Geld der Anleger und die Barmittel der Fondsgesellschaft

ordnungsgemäß auf Konten verbucht werden, welche im Namen der Fondsgesellschaft oder der für sie tätigen Verwahrstelle eröffnet wurden.

Daneben kommen der Verwahrstelle Kontrollaufgaben sowie Zustimmungspflichten in Bezug auf bestimmte Transaktionen der Fondsgesellschaft zu (z.B. Rechtmäßigkeitskontrolle der Weisungen der KVG). Zu den Kontrollfunktionen gehört unter anderem auch die Sicherstellung, dass die Anleger die von ihnen gezeichneten Beteiligungssummen leisten. Die Verwahrstelle hat außerdem zu gewährleisten, dass die Ausgabe und gegebenenfalls Rücknahme sowie die Ermittlung des Wertes von Anteilen den gesetzlichen Vorgaben des KAGB entsprechen.

4.5 Grundlagen der steuerlichen Konzeption

Der ZBI Regiofonds Wohnen wird vermögensverwaltend tätig, so dass der jeweilige Anleger ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt. Diese Einkünfte unterliegen zusammen mit seinen übrigen Einkünften bei seinem Wohnsitzfinanzamt der individuellen Besteuerung. Gemäß aufgestellter Planrechnung ergibt sich aus der Investitionsphase ein steuerlicher Verlust. Dieser führt gemäß § 15b EStG zu einem mit den künftigen Gewinnen aus dem ZBI Regiofonds Wohnen verrechenbaren Verlustvortrag mit dem Ergebnis, dass die jährlich den Anlegern zuzurechnenden Ergebnisanteile bis voraussichtlich einschließlich dem Jahr 2021 nicht zu Einkommensteuerzahlungen bei dem jeweiligen Anleger führen.

Einzelheiten zur steuerlichen Behandlung des Beteiligungsangebotes können dem Kapitel 13 „Steuerliche Grundlagen“ entnommen werden.

4.6 Das Profil des typischen Anlegers

Die Anteile des Investmentvermögens sind in erster Linie für den Vermögensaufbau sowie die Vermögensoptimierung deutscher Anleger bestimmt. Sie eignen sich besonders für Anleger mit mittlerer Kapitalanlagenerfahrung und Risikobereitschaft. Der Anleger sollte einen langfristigen Anlagehorizont haben.

Die aus den Anteilen erzielten Erträge und auch der Wert der Anteile selbst können sowohl fallen als auch steigen. Anleger können unter Umständen angelegte Beträge nicht zurückerhalten oder keine Rendite auf ihre Kapitalanlage erzielen. Eine Anlage in Anteilen dieses Investmentvermögens sollte dementsprechend – auch im Hinblick auf die mit dem Erwerb der Anteile verbundenen Kosten – als mittel- bis langfristige Investition angesehen werden. Im Hinblick auf die Risiken, denen die Vermögensgegenstände des Investmentvermögens ausgesetzt sein können, empfiehlt es sich nicht, Anteile auf Kredit zu erwerben. Interessierten Anlegern wird geraten, sich über die entsprechenden rechtlichen Erfordernisse und Steuern, die sich auf den Besitz oder die Veräußerung von Anteilen auswirken können, bei fachkundigen Steuerberatern und/oder Rechtsanwälten zu informieren.

Fürth, Moststraße 25



5 WIRTSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE

Prognoserechnung pro 100.000 Euro Kommanditanteil auf Gesellschafter-Ebene

Für den ZBI Regiofonds Wohnen ist geplant, dass es folgende jährliche Rückflüsse im Verhältnis zur Zeichnungssumme an die Anleger im Wege der Entnahme gibt:

2014	2,00% p.a.
2015	3,00% p.a.
2016 bis 2017	4,00% p.a.
2018 bis 2019	4,25% p.a.
2020 bis 2021	4,50% p.a.
2022 bis 2023	4,75% p.a.
2024	5,00% p.a.
2025	6,00% p.a.

Der beim Anleger am Ende seiner Zugehörigkeit zur Fondsgesellschaft festzustellende Anlageerfolg wird sich rechnerisch durch die Addition der ihm gewährten Entnahmen mit dem im Zeitpunkt seines Ausscheidens der Fondsgesellschaft zu zahlenden Abfindungsguthabens ergeben. Auf einen Beteiligungsbetrag von 100.000 Euro heruntergebrochen, ergeben sich auf der Grundlage einer prognostischen Planung folgende Investitionsergebnisse:

Prognose pro 100.000 Euro Kommanditanteil

Zahlungseingänge in Euro	171.619
Eingesetztes Kapital in Euro	-105.000
Überschuss vor Steuern in Euro	66.619
In % vom eingesetzten Kapital	63,5 %
Linear p. a.	6,0 %

Erläuterungen

Die Summe der Entnahmen einschließlich der bei Investitionsende auszahlenden Überschüsse betragen gemäß Prognose anteilig für den Investor insgesamt 171.619 Euro. Nach Abzug der hierin enthaltenen Rückzahlung des Nominalkapitals zuzüglich Agio in Höhe von 105.000 Euro verbleibt ein Gesamtüberschuss von 66.619 Euro, der insgesamt 63,5 % des vom Anleger eingesetzten Kapitals entspricht.

Die Kapitalbindungsdauer für die Berechnung der Verzinsung p.a. ermittelt sich anhand der geplanten Kommanditkapitaleinzahlungen (jeweils zum Monatsersten) in 2014 und 2015 sowie der vollen Jahre 2016 bis 2025. Es wird unterstellt, dass zum 31.12.2025 das Kommanditkapital zuzüglich Agio vollständig zurückbezahlt ist und nur eine Liquiditätsreserve zur Abwicklung des Fonds einbehalten wird, die im Anschluss gegebenenfalls an die Kommanditisten ausbezahlt wird.

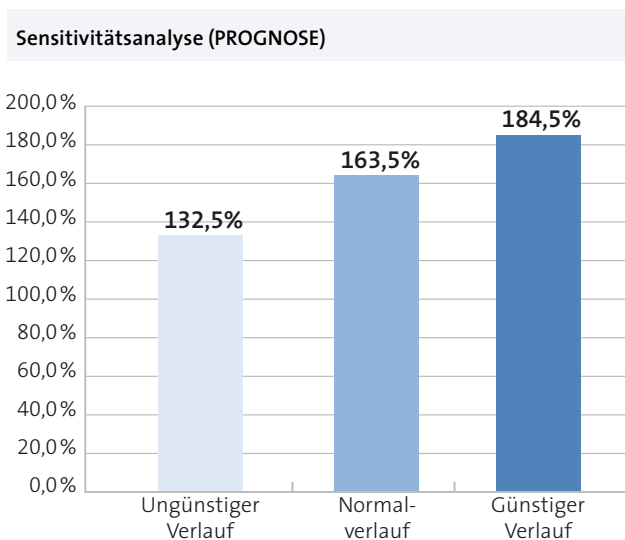
Bezogen auf die Fondslaufzeit – unterstellt wurde eine gemittelte Kapitalbindungsdauer unter Berücksichtigung der Einzahlungszeitpunkte von 10,58 Jahren – entfallen auf jedes Laufzeitjahr Erträge in Höhe von 6,0% p. a.

Bei dieser Berechnung ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine auf finanzmathematischen Methoden basierende Renditeberechnung handelt. Bei einer solchen Berechnung würden nicht nur die insgesamt erwirtschafteten Überschüsse, sondern auch der jeweilige Auszahlungszeitpunkt berücksichtigt. Eine unter vollständiger Berücksichtigung dieser Faktoren ermittelte Effektivverzinsung würde unterhalb des dargestellten Wertes liegen. Die Art der gewählten überschlägigen Ermittlung ist jedoch geeignet, dem Anleger aufzuzeigen, von welchem auf ihn entfallenden Erfolg der Vermögensanlage in der Prognoserechnung ausgegangen wurde.

Alternative Szenarien

Um aufzuzeigen, wie sich der Anlageerfolg bei geänderten Parametern darstellt, wurden die Ergebnisse eines für die Fondsgesellschaft ungünstigeren Verlaufes („Low-Case“), des prognostisch geplanten Normalverlaufes („Mid-Case“) und eines günstigeren Verlaufes („High-Case“) einander gegenübergestellt. Dabei wurden die für den Anlageerfolg des Fondskonzepts entscheidenden Prämissen (Fremdkapitalzinssätze, Mietsteigerungen, Mietausfall, Leerstand, Verkaufsfaktor) in der Planung verändert.

Aus den so genannten Stresstestszenarien ergaben sich die folgenden Gesamtmittelrückflüsse für die einzelnen Verläufe:



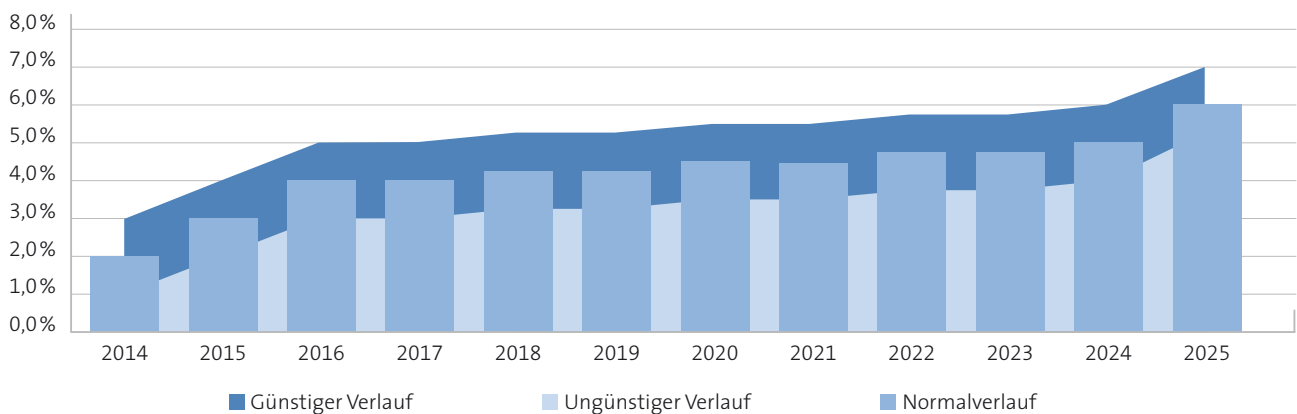
Anmerkung

Auf die Darstellung weiterer möglicher Kombinationen von abweichenden Szenarien soll an dieser Stelle verzichtet werden. Es liegt auf der Hand, dass naturgemäß keine Gewissheit darüber besteht, dass sich der Anlageerfolg ausschließlich innerhalb der aufgezeigten Bandbreite bewegt. Insbesondere stellt der hier dargestellte „ungünstigere Verlauf“ keinesfalls den schlechtestmöglichen Verlauf (worst-case) dar. Bereits die ausgewiesenen Ergebnisse zeigen auf, dass selbst geringfügige Änderungen bei den unterstellten Parametern größere Abweichungen zur Folge haben können. Wenngleich die Prognoserechnungen auf der Basis langjähriger Erfahrungen erstellt wurden, kann für das zukünftige Eintreten der diesbezüglichen Annahmen keine Gewähr übernommen werden.

Darstellung der Ausschüttungsbandbreiten

Die folgende Darstellung stellt zusammenfassend die geplanten laufenden Entnahmen in den Jahren 2015 bis 2025 des geplanten normalen Verlaufs dar. Daneben werden die beiden alternativen Szenarien ungünstiger Verlauf („Low-Case“) und günstiger Verlauf („High-Case“) dargestellt. In allen Szenarien wurde unterstellt, dass an die Anleger Gelder nur in der Höhe ausbezahlt werden, dass dem ZBI Regiofonds Wohnen immer eine angemessene Liquiditätsreserve verbleibt.

Ausschüttungen (PROGNOSE)

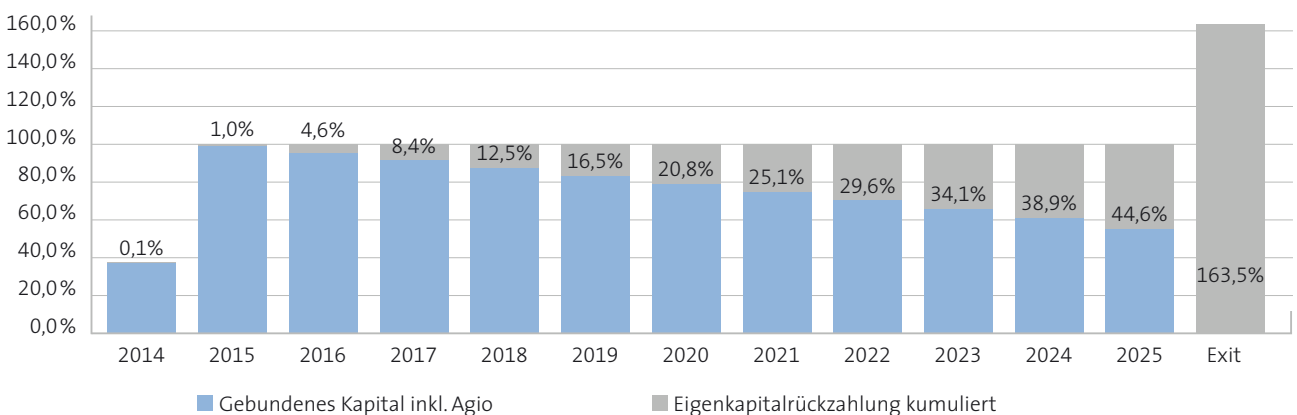


Kapitalrückflussrechnung (PROGNOSE)

Um die Aussagekraft der erwarteten Investitionsergebnisse noch zu verfeinern, wurden nachfolgend im Rahmen einer Kapitalrückflussrechnung die Zahlungsströme der einzelnen Laufzeitjahre – einschließlich erwarteter Steuerzahlungen – und das zum jeweiligen Ende eines Jahres aus Sicht des Anlegers gebundene Kapital ermittelt und prozentual im Verhältnis zum gebundenen Kapital graphisch dargestellt.

Unter Heranziehung eines Einkommensteuersatzes von 42% zuzüglich Solidaritätszuschlag (der individuell für den Anleger maßgebliche Steuersatz kann hiervon abweichen) ergibt sich folgender Ablauf, wobei die planmäßigen Steuerzahlungen von der Eigenkapitalrückzahlung abgesetzt wurden:

Kapitalrückflussrechnung (PROGNOSE)



6 DAS INVESTMENTVERMÖGEN

Das geschlossene inländische Investmentvermögen wurde in der Rechtsform einer geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft aufgelegt.

6.1 Allgemeine Angaben zur geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft

Die Firma der geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft lautet ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft (nachfolgend auch ZBI Regiofonds Wohnen oder Fondsgesellschaft genannt). Ihr Sitz ist Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet Henkestraße 10, 91054 Erlangen.

Die ZBI Regiofonds Wohnen ist beim Registergericht Fürth unter HRA 9913 eingetragen. Sie ist entstanden aus der ZBI Premium Wohnimmobilienfonds 1 GmbH & Co. KG, welche am 09.08.2012 gegründet wurde. Die Namensänderung wurde am 28.08.2014 beim Registergericht des Amtsgerichts Fürth eingetragen. Der Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft ist im Kapitel 18 „Wesentliche Verträge“ dieses Verkaufsprospekts vollständig abgedruckt.

Beim ZBI Regiofonds Wohnen handelt es sich um eine deutsche Gesellschaft. Diese unterliegt als in Deutschland gegründete Kommanditgesellschaft deutschem Recht.

Laufzeit

Die Fondsgesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026. Sie wird mit Ablauf der Befristung aufgelöst und liquidiert.

6.2 Komplementärin (persönlich haftende Gesellschafterin)

Die persönlich haftende Gesellschafterin (Komplementärin) der ZBI Regiofonds Wohnen ist die ZBI Regiofonds Wohnen GmbH. Hierbei handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht. Die Gesellschaft

hat ein Stammkapital von 25.000 Euro, welches vollständig einbezahlt ist. Sitz der Komplementärin ist Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 13061 eingetragen. Die ZBI Regiofonds Wohnen GmbH ist entstanden aus der 105. FSR Vermögensverwaltung GmbH, welche durch notarielle Urkunde vom 09.11.2010 und Eintragung im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth am 13.07.2011 gegründet wurde. Die Umfirmierung wurde am 28.06.2013 im Handelsregister eingetragen.

Die Komplementärin hält keine Anteile an der Fondsgesellschaft.

Geschäftsführer der Komplementärin sind Herr Dr. Bernd Ital, Nürnberg und Herr Marcus Kraft, München, jeweils einzelvertretungsberechtigt.

6.3 Geschäftsführende Kommanditistin

Geschäftsführende Kommanditistin der ZBI Regiofonds Wohnen ist die ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH. Hierbei handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft nach deutschem Recht. Sie hat ein Stammkapital von 25.000 Euro, welches vollständig einbezahlt ist. Sitz der geschäftsführenden Kommanditistin ist Erlangen. Die Geschäftsanschrift lautet Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 13663 eingetragen. Die Gesellschaft wurde am 07.05.2012 gegründet und am 09.08.2012 im Handelsregister eingetragen.

Sie hat eine Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: Zehntausend Euro) gezeichnet. Die Kommanditeinlage ist zu 100% eingezahlt.

Geschäftsführer der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH sind Herr Dr. Bernd Ital, Nürnberg und Herr Marcus Kraft, München.

6.4 Geschäftsführung und Vertretung

Die ZBI Regiofonds Wohnen GmbH ist als persönlich haftende Gesellschafterin gemeinschaftlich mit der geschäftsführenden Kommanditistin der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH zur Führung der Geschäfte und zur Vertretung der ZBI Regiofonds Wohnen sowohl berechtigt als auch verpflichtet. Die persönlich haftende Gesellschafterin vertritt die Gesellschaft gemeinsam mit der geschäftsführenden Kommanditistin. Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung ausgeschlossen.

Eine Funktionsaufteilung der Geschäftsführung der Emittentin ist nicht vereinbart.

Aufgaben der Geschäftsführung

Die Auswahl, Bestellung und gegebenenfalls Kündigung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Annahme von Zeichnungsscheinen und die Bearbeitung von Widerrufen sowie die Handelsregisteranmeldungen gehören zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Des Weiteren gehören Abgabe und Unterzeichnung von Steuererklärungen (149 AO), die Verantwortung zur Führung von Büchern (238 HGB), die Aufstellung der Jahresabschlüsse (242 HGB) sowie die Insolvenzantragspflicht (15a InsO) zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung.

Alle anderen Aufgaben, insbesondere die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft und die allgemeinen Verwaltungstätigkeiten, hat die Geschäftsführung zwingend durch eine ordnungsgemäß bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausführen zu lassen.

6.5 Unternehmensgegenstand des ZBI Regiofonds Wohnen

Gegenstand der Fondsgesellschaft ist gemäß § 2 des Gesellschaftsvertrags die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur

gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

Die von der Fondsgeschäftsführung beauftragte und bevollmächtigte KVG beabsichtigt für die ZBI Regiofonds Wohnen Bestandsimmobilien, insbesondere Wohnimmobilien zu erwerben und gegebenenfalls durch Instandsetzung bzw. Modernisierungsaufwendungen für die Vermietung und spätere Veräußerung zu optimieren.

6.6 Das Kapital der Fondsgesellschaft

Die Treuhandkommanditistin, die Erlanger Consulting GmbH, hat eine Beteiligung in Höhe von 10.000 Euro gezeichnet und eingezahlt. Die geschäftsführende Kommanditistin, die ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH, hat ebenfalls eine Beteiligung in Höhe von 10.000 Euro gezeichnet und eingezahlt. Der Gründungskommanditist Herr Peter Groner hat eine Beteiligung in Höhe von 200.000 Euro gezeichnet und eingezahlt. Die Höhe des gezeichneten Kapitals des ZBI Regiofonds Wohnen beträgt zum Datum der Aufstellung dieses Verkaufsprospekts 220.000 Euro und ist mit 22.000 Euro als Haftsumme im Handelsregister eingetragen.

Die Gesellschaft beabsichtigt das Kommanditkapital von bislang 220.000 Euro durch Aufnahme von Investoren zu erhöhen. Es ist vorgesehen, das Kapital der Emittentin um bis zu 49,78 Mio. Euro auf bis zu 50 Mio. Euro zu erhöhen. Hinzu kommt das auf die Erhöhung von Neubeitrenden zu leistende Agio in Höhe von 5 % des jeweils übernommenen Betrages. Von den jeweils übernommenen Erhöhungsbeträgen sollen 10 % als Haftkapital im Handelsregister eingetragen werden, während in Höhe von 90 % lediglich eine Pflichteinlage gegenüber der Gesellschaft übernommen wird.

6.7 Art der Anteile

Bei den Anteilen an der ZBI Regiofonds Wohnen handelt es sich um Kommanditanteile an einer deutschen Kommanditgesellschaft. Sämtliche eingezahlten Anteile

le nehmen am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Je 1.000 Euro entsprechen einem Anteil im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Es werden keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben.

6.8 Hauptmerkmale der Anteile

Die Hauptmerkmale der Anteile werden für alle Gesellschafter, also für die Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung und die künftig beitretenden Anleger, durch den Gesellschaftsvertrag der Fondsgesellschaft bestimmt.

Die Hauptmerkmale der Anteile der Anleger sind insoweit durch Rechte auf Vermögens- und Ergebnisbeteiligung und Auszahlung von Entnahmen sowie eines etwaigen Liquidationserlöses definiert. Des Weiteren durch Mitwirkungsrechte, Informations- und Kontrollrechte, Übertragungsrechte und Ansprüche auf ein Abfindungsguthaben bei Ausscheiden sowie die gesellschaftsrechtlichen Treuepflichten und die Pflicht zur Erbringung der Einlage.

Die Treuhandkommanditistin hat die Pflichten übernommen, für die Anleger deren Beteiligungen treuhänderisch zu halten, diese insoweit von ihrem eigenen Vermögen getrennt zu verwalten, die Sonderwerbungskosten der Anleger jährlich abzufragen und einbezahlte Einlagen umgehend an die Fondsgesellschaft weiterzuleiten. Überdies sind die Komplementärin und die geschäftsführende Kommanditistin zur Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet, haben die damit korrespondierenden Rechte und Pflichten allerdings wie vom KAGB vorgesehen auf eine Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Sie sind den Anlegern insoweit auskunfts- und rechnungslegungspflichtig. Mit diesen Pflichten korrespondieren Sonderrechte der Gesellschafter zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung insbesondere hinsichtlich der Vergütung ihrer Leistungen, welche deren Anteile insoweit ebenfalls definieren.

Ehemalige Gesellschafter, denen Ansprüche aus der Beteiligung an der Emittentin zustehen könnten, gibt es nicht.

Mangels Ausgabe von Wertpapieren liegt keine Verbriefung der Kommanditanteile vor. Auch werden weder Inhaber noch Namenspapiere ausgegeben. Die Beteiligten werden entweder als Direktkommanditisten mit ihrer Haftsumme ins Handelsregister eingetragen, oder im Treugeberverzeichnis der Treuhandkommanditistin geführt, wobei die Treuhandkommanditistin für die Eintragung der Haftsumme der von ihr verwalteten Beteiligungen Sorge trägt.

6.9 Die Treuhandkommanditistin

Treuhandkommanditistin ist die Erlanger Consulting GmbH mit Sitz in Erlangen, Geschäftsanschrift: Rathausberger Straße 6, 91054 Erlangen. Diese Gesellschaft wurde am 08.10.1998 gegründet. Sie ist unter HRB 7209 im Handelsregister beim Amtsgericht Fürth eingetragen. Sie hat eine Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: zehntausend Euro) gezeichnet. Die Kommanditeinlage ist zu 100% eingezahlt.

Aufgaben und Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin

Der Treuhandvertrag bildet die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der Treuhandkommanditistin und ist als Muster in Kapitel 18 „Wesentliche Verträge“ abgedruckt.

Die Treuhandkommanditistin wird für den Treugeber (Investor) mit 10% Hafteinlage pro tatsächlich eingezahltem Einlagebetrag ohne Agio im Handelsregister eingetragen.

Die Treuhandkommanditistin hat insbesondere die Aufgabe, die im eigenen Namen zu übernehmende Beteiligung für Rechnung und auf Risiko des Treugebers zu begründen und zu halten. Der ZBI Regiofonds Wohnen gegenüber erfolgt die Beteiligung der Treuhandkommanditistin unter der auflösenden Bedingung des wirksamen Widerrufs der Beitrittserklärung durch

den Treugeber. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe des Gesellschaftsvertrages am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

Die Treuhandkommanditistin ist gegenüber dem Treugeber stets weisungsgebunden. Die Beteiligungen der direkt eingetragenen Kommanditisten verwaltet die Treuhandkommanditistin als unechte Verwaltungstreuhanderin.

Wesentliche Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

Die wesentlichen Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin sind folgende:

Die Treuhandkommanditistin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhanderin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit dessen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist. Sie ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit der Treuhandvertrag nichts anderes vorsieht. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderwerbungskosten und eventuelle Sonderbetriebseinnahmen mit Fristsetzung spätestens zum 28.02. eines Geschäftsjahres abzufragen. Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnisse aufgrund verspäteter Abgabe

bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Gesellschafters. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto der ZBI Regiofonds Wohnen zu überweisen.

Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhandkommanditistin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten.

Die Wahrnehmung der Gesellschafterrechte kann nur durch pro Gesellschafterversammlung ausgestellte Einzelvollmacht erfolgen, auf der zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen vermerkt sein müssen. Differieren die Weisungen der verschiedenen die Treuhandkommanditistin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet und berechtigt, ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden, ist die Treuhandkommanditistin nicht berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt auch für Fälle unabwiesbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug.

Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen.

Die Treuhandkommanditistin hat in Bezug auf ihre eigene Kommanditbeteiligung die gleichen Rechte wie beitretende Investoren.

Verantwortlichkeit der Treuhandkommanditistin

Die Treuhandkommanditistin hat ihre Aufgaben mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin von jeder

Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Die Treuhandkommanditistin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden können. Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren sechs Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf die Kenntnis zwölf Monate nach Eintritt des Schaden stiftenden Ereignisses. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhandkommanditistin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhandkommanditistin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des siebten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

Dauer und Beendigung des Treuhandverhältnisses

Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung zu verlangen, wenn nicht der Treugeber eine andere Treuhandkommanditistin bestellt und diese eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen wird. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

a) mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin;

b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;

c) wenn zum Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister;

d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Im Fall der Beendigung durch Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung (vorstehend b)) nimmt die Treuhandkommanditistin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhanderin wahr.

Geschäftsführung der Treuhandkommanditistin

Alleinvertretungsberechtigte Geschäftsführerin der Treuhandkommanditistin ist Frau Christine Kasanmascheff; Geschäftsanschrift: Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen.

6.10 Quellensteuerabzug

Ausgeschüttete Erträge des Investmentvermögens unterliegen keinem Quellensteuerabzug.

7 DIE KAPITALVERWALTUNGSGESELLSCHAFT

7.1 Die Gesellschaft

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) des ZBI Regiofonds Wohnen ist die ZBI Fondsmanagement AG mit Sitz in Erlangen. Sie ist durch formwechselnde Umwandlung aus der ZBI Fondsmanagement GmbH entstanden. Die ZBI Fondsmanagement AG wurde am 15.10.2012 in der Rechtsform einer GmbH gegründet. Der Formwechsel wurde am 17.12.2013 beim Amtsgericht Fürth unter HRB 14323 eingetragen. Die KVG ist geschäftsansässig in der Henkestraße 10, 91054 Erlangen. Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 600.000 Euro und ist vollständig eingezahlt.

Der Vorstand setzt sich aus zwei Mitgliedern zusammen. Hierbei handelt es sich um Herrn Dirk Meißner und Frau Michiko Schöller.

Den Vorstandsmitgliedern der KVG stehen im Zusammenhang mit der Vermögensanlage insgesamt keine Gewinnbeteiligungen, Entnahmerechte sowie sonstige Gesamtbezüge, insbesondere Gehälter, Aufwandsentschädigungen, Versicherungsentgelte, Provisionen und Nebenleistungen jeder Art zu.

Die beiden Vorstandsmitglieder der KVG, welche auch Anbieterin und Prospektherausgeberin der Vermögensanlage ist, üben außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

Sie sind insbesondere nicht tätig für ein Unternehmen, das im Zusammenhang mit der Herstellung des Anlageobjektes oder der Investitionsobjekte Lieferungen oder Leistungen erbringt.

Die Vorstandsmitglieder der KVG sind nicht an Unternehmen beteiligt, die mit dem Vertrieb der angebotenen Vermögensanlage betraut sind, die der Emittentin Fremdkapital geben oder die Lieferungen oder Leistungen in Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung des Anlageobjekts erbringen.

Die Vorstandsmitglieder der KVG, der Anbieterin und Prospektverantwortlichen sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung weder mit dem Vertrieb der emittierten Vermögensanlage beauftragt, noch stellen sie der Emittentin Fremdkapital zur Verfügung, noch erbringen sie im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Anschaffung der Anlageobjekte oder Investitionsobjekte Lieferungen oder Leistungen.

Der Aufsichtsrat besteht aus drei Mitgliedern, Herrn Peter Groner, Herrn Dr. Bernd Ital und Herrn Rechtsanwalt Klaus Fella.

Herr Klaus Fella übt außerhalb der KVG keine Hauptfunktionen aus, die für die KVG von Bedeutung sind.

Herr Peter Groner ist Aufsichtsratsvorsitzender der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und ist über diese Gesellschaft, welche 100% der Anteile an der ZBI Fondsmanagement AG hält, mittelbarer Hauptgesellschafter der KVG.

Herr Dr. Bernd Ital ist alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ZBI Regiofonds Wohnen GmbH, der geschäftsführenden Kommanditistin der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH und der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH. Herr Dr. Bernd Ital ist des Weiteren auch alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Vertriebs AG, die mit der Fondskonzeption beauftragt ist.

Von der KVG werden zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes folgende weitere Investmentvermögen verwaltet:

- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Sechste Professional Immobilien Holding KG
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Siebte Professional Immobilien Holding KG

- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Achte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
- ZBI Zentral Boden Immobilien GmbH & Co. Neunte Professional Immobilien Holding geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

7.2 Rechtsgrundlagen und Aufgaben der KVG

Die KVG hat mit dem ZBI Regiofonds Wohnen einen Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen, der in Verbindung mit den im KAGB niedergelegten Regelungen die Rechtsgrundlage der Tätigkeit der KVG bildet.

Die Aufgaben der KVG sind die Sicherstellung und die Verantwortung für die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung und Desinvestition sowie erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung der operativen Einheiten insbesondere des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für die Fondsgesellschaft festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken der Fondsgesellschaft sicherzustellen. Die KVG hat regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

7.3 Beauftragte bzw. zu beauftragende Dienstleistungen

Die KVG hat Herrn Rechtsanwalt Markus Stock, Erlanger Consulting GmbH zum Geldwäschebeauftragten bestellt. Herr Rechtsanwalt Armin Foldenauer wurde als Datenschutzbeauftragter und IT- (Sicherheits-) Beauftragter berufen. In allen drei Fällen handelt es sich um Auslagerungen in Sinne des § 36 KAGB.

Die von der KVG für den ZBI Regiofonds Wohnen abgeschlossenen und noch abzuschließenden Dienstleistungsverträge sind in Kapitel 15 „Beratungsfirmen, Anlageberater und sonstige Dienstleister“ umfassend dargestellt. Bei dem in Abschnitt 15.6 dargestellten Rahmenvertrag handelt es sich um eine Auslagerung gemäß § 36 KAGB.

7.4 Verantwortlichkeit der KVG

Die KVG ist für die Einhaltung der Anforderungen des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der in diesem Zusammenhang erlassenen Verordnungen verantwortlich.

Die KVG ist des Weiteren verantwortlich für die Prospekthaftung.

Sind in dem vorliegenden Verkaufsprospekt Angaben, die für die Beurteilung der Anteile von wesentlicher Bedeutung sind, unrichtig oder unvollständig, so kann derjenige, der auf Grund des Verkaufsprospekts Anteile gekauft hat, Ansprüche gegen die KVG geltend machen.

Darüber hinaus trifft die KVG auch die Haftung für die wesentlichen Anlegerinformationen. Sollten diese irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Stellen des Verkaufsprospekts vereinbar sein, so bestehen gegebenenfalls Haftungsansprüche gegen die KVG.

Um die Berufshaftungsrisiken aus den Geschäftstätigkeiten, denen die KVG nachgehen kann, abzudecken, hat die ZBI Fondsmanagement AG eine geeignete Versicherung für die sich aus beruflicher Fahrlässigkeit ergebende Haftung abgeschlossen.

7.5 Laufzeit und Beendigung des Geschäftsbesorgungsvertrags mit der KVG

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KVG ist bis zur Beendigung des ZBI Regiofonds Wohnen fest abgeschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

7.6 Liquiditätsmanagement

7.6.1 Rechtsgrundlagen, Zielsetzung und Umfang

Die KVG hat gemäß § 30 KAGB ein Liquiditätsmanagementsystem einzurichten. Das Liquiditätsmanagement ist zwingender Teil des unabhängigen Risikomanagementsystems der KVG, da der vorliegende geschlossene Investmentfonds, der ZBI Regiofonds Wohnen eine Hebelfinanzierung aufweist.

Aufgabe des Liquiditätsmanagements ist es, das Liquiditätsrisiko der Fondsgesellschaft zu identifizieren, laufend zu überwachen und für einen Einklang des Liquiditätsprofils und der Investmentstrategie mit den Zahlungsverpflichtungen der Fondsgesellschaft zu sorgen.

Bei der Ankaufsprüfung möglicher Investments wird unter anderem im Rahmen einer Wirtschaftlichkeitsberechnung die Auswirkung des Investments auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft geprüft. Liquiditätsrisiken werden so frühzeitig erkannt und können im Rahmen des Risiko- und Liquiditätsmanagements angemessen gesteuert werden.

Liquiditätsrisiken durch Rücknahme von Anteilen sind vorliegend ausgeschlossen, da eine Rücknahme der Anteile nicht vorgesehen ist.

7.6.2 Liquiditätsmanagementverfahren

Das Liquiditätsmanagement erfolgt im Rahmen einer Gapanalyse/Liquiditätsablaufbilanz. Hierbei kommt es zu einer Gegenüberstellung der kumulierten Zahlungsmittelzuflüsse und Zahlungsmittelabflüsse bis zu einem bestimmten Zeitpunkt, basierend auf den aktuellen Beständen und auf Erwartungswerten. Die so als Residualgröße ermittelte Mindestliquidität berücksichtigt die Zahlungsabflüsse an Investoren sowie Kreditoren und Forderungen anderer Gläubiger. Diese Darstellung soll sicherstellen, dass eine mögliche Zahlungsunfähigkeit bereits im Voraus erkannt wird. Kommt es zu einer Limitüberschreitung, werden anhand definierter Schwellenwerte (Toleranzen) Maßnahmen zur Generierung zusätzlicher Zahlungsmittel (Liquiditätspotential) durchgeführt. Zur weiteren Steuerung der Liquidität werden zusätzlich Aussagen zur Dauer der Deckung von Netto-Zahlungszuflüssen über die vorhandenen Barmittel getroffen. Das Liquiditätsmanagement wird monatlich bzw. bei entsprechender Notwendigkeit ad hoc durchgeführt.

Stresstests

Stresstests werden durchgeführt, um die Auswirkung von einem oder mehreren negativen Ereignissen auf das Liquiditätsprofil der Fondsgesellschaft zu analysieren (Sensitivitätsanalyse bzw. Szenarioanalysen). Durch Stresstests soll der Umfang möglicher Engpässe bestimmt werden. Der Stresstest ist so ausgestaltet, dass er Handlungsempfehlungen präsentiert. Auch wird durch Stresstests die Mindestliquidität ermittelt, über die wiederum das Liquiditätslimit laufend festgestellt und Maßnahmenpläne für eine Limitannäherung bzw. prognostizierte Überschreitung erstellt und überarbeitet werden.

Bei Stresstests werden darüber hinaus z.B. auch die Auswirkung von Marktrisiken und von Abfindungsverpflichtungen infolge von Gesellschafterkündigungen auf die Höhe der zur Verfügung gestellten Kreditlinien und die zu stellenden Sicherheiten mit berücksichtigt.

Im Rahmen eines Stresstests erfolgt eine Simulation des Liquiditätsablaufes, der auf Kalkulationen des Fonds basiert, jeweils unter Stresskonditionen.

Der Rhythmus eines Stresstests wird vom Charakter der Fondsgesellschaft bestimmt. Mindestens einmal pro Jahr muss ein Stresstest durchgeführt werden.

Maßnahmenplan

Auf Basis der festgestellten Liquiditätsgrenzen werden Maßnahmen definiert, die bei einer Annäherung oder Überschreitung der Grenzen zu einer Vermeidung von Liquiditätsengpässen bzw. zu einer kurzfristigen Wiederherstellung der Liquiditätssituation führen sollen.

7.7 Beschreibung der Art und Weise, wie die KVG eine faire Behandlung der Anleger gewährleistet

Die KVG ist nach § 26 Absatz 2 Nr. 6 KAGB verpflichtet, alle Anleger des ZBI Regiofonds Wohnen fair zu behandeln.

Um Interessenkonflikte zu vermeiden und gleichzeitig eine faire Behandlung der Anleger zu gewährleisten, unterliegt die KVG sowohl rechtlichen Rahmenbedingungen als auch selbst auferlegten allgemeinen Verhaltensregeln.

Verfahren

Die KVG ist gemäß § 28 KAGB zur Einrichtung einer Compliance-Funktion verpflichtet, wodurch angemessene Grundsätze und Verfahren festzulegen und auf Dauer einzuhalten sind, damit Risiken und Vorschriftenmissachtungen reduziert bzw. vermieden werden. Die geschäftlichen Aktivitäten der KVG werden im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und aufsichtsrechtlichen Bestimmungen und auf Basis der fairen Geschäftspraktiken und höchster Integritätsstandards durchgeführt. Durch die Einführung von angemessenen Maßnahmen zur Vermeidung von Interessenkonflikten bzw. wo diese nicht vermieden werden können durch die Ermittlung, Beobachtung, Offenlegung und gegebenenfalls Bei-

legung dieser Interessenkonflikte, können potentielle Konflikte frühzeitig erkannt und fair gehandhabt bzw. nach Möglichkeit vermieden werden. Sollten trotzdem unvermeidbare Konflikte auftreten, so werden diese unter Wahrung der Interessen der Anleger bzw. der Fondsgesellschaft gelöst. Bei Konflikten mit Interessen Dritter sind diese zugunsten der Interessen der eigenen Anleger und des Fonds zu lösen.

Die KVG setzt dafür alle für eine ordnungsgemäße Geschäftstätigkeit erforderlichen Mittel und Verfahren ein, um alle die Geschäftstätigkeit betreffenden, anwendbaren Anforderungen zu erfüllen. Die verwendeten Grundsätze und Verfahren vermeiden dabei unter Berücksichtigung des Wertes des Fonds und der Anlegerstruktur eine Beeinträchtigung von Anlegerinteressen durch unangemessene Kosten, Gebühren und Praktiken.

Damit eine faire Anlegerbehandlung gewährleistet wird, sind Geschäfte zwischen der KVG und den von ihr verwalteten Fonds oder Individualportfolios nur zulässig, wenn sie im besten Interesse der Anleger und des ZBI Regiofonds Wohnen sind. Des Weiteren soll die faire Behandlung der Anleger dadurch garantiert werden, dass die KVG Verträge mit verbundenen Unternehmen oder relevanten Personen im Zusammenhang mit der ZBI Fondsmanagement AG oder mit der ihr direkt oder indirekt über ein Kontrollverhältnis verbundenen Personen nur zu marktüblichen Bedingungen abschließen darf.

Informationspflichten

Sollten trotz umfassender Vorsorge Interessenkonflikte auftreten, ist die KVG dazu verpflichtet ihre Anleger darüber in Kenntnis zu setzen, sobald sich herausstellt, dass die von der KVG getroffenen organisatorischen Maßnahmen zur Ermittlung, Vorkehrung, Beilegung und Beobachtung von Interessenkonflikten nicht ausreichen, um nach vernünftigem Ermessen zu gewährleisten, dass das Risiko einer Beeinträchtigung von Interessen der Anleger und/oder des ZBI Regiofonds Wohnen vermieden wird. Die Offenlegung der potenti-

ellen oder bereits aufgetretenen Interessenkonflikte erfolgt per Veröffentlichung auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG. Dort stellt die KVG auch alle weiteren die Anlegerbetreuung betreffende und für die Anleger bedeutenden Informationen über die Grundsätze für die Auftragsausführung und über wesentliche Änderungen dieser Grundsätze zur Verfügung.

Beschwerdemanagement

Ergänzend hat die KVG wie vom KAGB vorgeschrieben ein Beschwerdemanagement für die Anleger eingerichtet, wodurch Anlegerbeschwerden zügig behandelt werden können. Die KVG stellt Informationen über die Grundsätze des Beschwerdemanagements auf der Internetseite der ZBI Fondsmanagement AG zur Verfügung.

8 DIE VERWAHRSTELLE

Verwahrstelle ist die Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH mit Sitz in Erlangen (nachfolgend auch „Asservandum“ genannt). Das Stammkapital der Gesellschaft beträgt 150.000 Euro. Die Gesellschaft wurde am 03.09.2013 gegründet und am 24.10.2013 im Handelsregister des Amtsgerichts Fürth unter HRB 14241 eingetragen. Geschäftsführer der Gesellschaft ist Herr Rechtsanwalt Micha Shilon.

Die in Kapitel 7 beschriebene Kapitalverwaltungsgesellschaft hat im eigenen Namen und im Namen und für Rechnung der ZBI Regiofonds Wohnen einen Verwahrstellenvertrag in Form eines Treuhandvertrages und eines Service Level Agreements mit der Asservandum Rechtsanwalts-gesellschaft mbH abgeschlossen. Diese Verträge bilden mit den Vorschriften des KAGB und der delegierten Verordnung (EU) 231/2013 der Kommission vom 19. Dezember 2012 zur Ergänzung der Richtlinie 2011/61/EU (nachfolgend Level-2 Verordnung genannt) die Rechtsgrundlage für die Tätigkeit der Verwahrstelle.

Aufgaben der Verwahrstelle

Die Verwahrstelle erbringt für die ZBI Regiofonds Wohnen sämtliche ihr gemäß KAGB sowie der Level-2 Verordnung obliegenden Aufgaben.

Bei einer Verwahrstelle handelt es sich um eine behördlich beaufsichtigte Einrichtung, ähnlich wie beispielsweise Kreditinstitute, Wertpapierfirmen oder Versicherungen. Die Verwahrstelle hat unabhängig vom separaten Portfolio- und Risikomanagement der Kapitalverwaltungsgesellschaft das Interesse der Anleger zu wahren.

In dieser Funktion wird die Verwahrstelle unter anderem prüfen, ob die Fondsgesellschaft Eigentum an den erworbenen Anlageobjekten erlangt hat. Die Beurteilung des Eigentumserwerbs durch die Fondsgesellschaft beruht auf Informationen und Unterlagen, welche der Verwahrstelle von der KVG zur Verfügung gestellt werden.

Die Verwahrstelle wird darüber hinaus Aufzeichnungen führen und darlegen, hinsichtlich welcher Anlageobjekte sie den Eigentumserwerb durch die Fondsgesellschaft geprüft hat. Im Rahmen dieser Aufzeichnungen wird die Verwahrstelle Anlageobjekte, bei denen sie die Eigentümerstellung der Fondsgesellschaft geprüft hat, verbuchen. Zudem wird die Verwahrstelle in diesem Zusammenhang jederzeit ein umfassendes und aktuelles Verzeichnis der Vermögenswerte der Gesellschaft mit Angabe des jeweiligen Werts vorlegen können. Daneben wird die Verwahrstelle ein Verfahren implementieren, mit Hilfe dessen sichergestellt werden kann, dass verbuchte Vermögensgegenstände nicht zugewiesen, übertragen, ausgetauscht oder übergeben werden können, ohne dass die Verwahrstelle über eine solche Transaktion vorab informiert wird.

Insbesondere ist die Verwahrstelle für die Überwachung bzw. Überprüfung der Eigentumsverhältnisse und der damit verbundenen Aufzeichnungspflicht verantwortlich. Im Rahmen ihrer Überwachungsfunktion hat die Verwahrstelle entsprechend den jeweiligen Risiken im Zusammenhang mit Art, Umfang und Komplexität der Strategie der Fondsgesellschaft und der Organisation der KVG angemessene Aufsichts- sowie entsprechende Eskalationsverfahren entwickelt.

Ferner stellt die Verwahrstelle sicher, dass die Ausgabe von Anteilen an der Fondsgesellschaft sowie die Ermittlung des Wertes von Anteilen an der Fondsgesellschaft den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB) sowie dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.

Daneben ist die Verwahrstelle für die Überwachung der Zahlungsflüsse der Gesellschaft zuständig. In diesem Zusammenhang wird der Verwahrstelle Zugang zu allen Informationen hinsichtlich der Geldkonten der Fondsgesellschaft gewährt. Des Weiteren wird die Verwahrstelle die Verantwortung für die Überwachung des gesamten Cashflows der Fondsgesellschaft tragen. Dies umfasst zum Beispiel die Sicherstellung der korrekten Verbuchung der Geldmittel der Fondsgesellschaft,

die Implementierung angemessener Abgleichverfahren aller Cashflows sowie die regelmäßige Überprüfung solcher Abgleichverfahren.

Zudem liegt es in der Verantwortung der Verwahrstelle, dass durch geeignete Maßnahmen gewährleistet wird, dass die erwirtschafteten Erträge der Fondsgesellschaft entsprechend den Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuches sowie dem Gesellschaftsvertrag und den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft verwendet werden.

Nach Erklärung der KVG wird die Verwahrstelle zudem die Vollständigkeit und Korrektheit von Ausschüttungen bzw. sonstigen Auszahlungen an die Anleger überprüfen. Falls der Rechnungsprüfer der Fondsgesellschaft Vorbehalte hinsichtlich des Jahresabschlusses äußert, hat die Verwahrstelle ebenso geeignete Maßnahmen zu treffen. Ferner hat die Verwahrstelle sicherzustellen, dass bei Erwerbs- bzw. Veräußerungsvorgängen der Gegenwert der für die Fondsgesellschaft getätigten Geschäfte an die Fondsgesellschaft bzw. von der Fondsgesellschaft innerhalb der üblichen Fristen überwiesen wird.

Darüber hinaus werden die Zeichnungssumme sowie das Agio in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme auf das für die Fondsgesellschaft geführte Konto der KVG eingezahlt. In diesem Zusammenhang wird die Verwahrstelle sicherstellen und regelmäßig überprüfen, dass die KVG geeignete Verfahren implementiert und anwendet,

- die die Zeichnungsanträge mit den Zeichnungserlösen (geleistete Einlagen) und die Höhe der gezeichneten Kommanditbeteiligungen mit den von der Fondsgesellschaft erhaltenen Zeichnungserlösen abgleicht sowie
- die Eignung dieses Abgleichverfahrens regelmäßig überprüft.

Des Weiteren wird die Verwahrstelle prüfen, ob eine ordnungsgemäße Bewertung durch die Fondsgesellschaft entsprechend der gesetzlichen Vorgaben sichergestellt ist. Bei Vorliegen eines Verstoßes wird die Verwahrstelle die Ergreifung entsprechender Abhilfemaßnahmen sicherstellen. Ferner wird die Verwahrstelle mithilfe von angemessenen Verfahren überprüfen, ob die Fondsgesellschaft sowie die KVG die jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen sowie die Vorgaben des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen einhalten.

Die KVG darf auf Grundlage der Regelungen des KAGB sowie des zwischen ihr und der Verwahrstelle geschlossenen Verwahrstellenvertrages folgende Geschäfte nur mit Zustimmung der Verwahrstelle vornehmen:

- Verfügungen über zur Fondsgesellschaft gehörende Anlageobjekte;
- die Aufnahme von Krediten, soweit es sich nicht lediglich um valutarische Überziehungen handelt;
- die Anlage von Mitteln der Fondsgesellschaft in Bankguthaben bei anderen Kreditinstituten sowie Verfügungen über solche Bankguthaben;
- Verfügungen über die Anlageobjekte bzw. sonstige zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände;
- Belastungen bzw. Abtretungen von Forderungen in Bezug auf die Anlageobjekte bzw. über sonstige zur Fondsgesellschaft gehörende Vermögensgegenstände;
- Verfügungen über Beteiligungen der Fondsgesellschaft.

Die Verwahrstelle hat den Verfügungen zuzustimmen, sofern diese den geltenden Vorschriften des Kapitalanlagegesetzbuchs sowie dem Gesellschaftsvertrag bzw. den Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft entsprechen.

Daneben hat die Verwahrstelle bei Bedarf Klagen für die Anleger (Drittwiderrspruchsklagen gem. § 771 ZPO) zu erheben, wenn die Abwehr von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Anlageobjekte durch Dritte zu besorgen ist, sowie Ansprüche der Anleger gegenüber der KVG oder auch gegenüber Erwerbem von Anlageobjekten geltend zu machen.

Um die Einhaltung der Verfügungsbeschränkungen der Fondsgesellschaft in Bezug auf die Anlageobjekte sicherzustellen, wird die Verwahrstelle zudem die Eintragung der Verfügungsbeschränkungen in die jeweiligen Grundbücher überwachen.

Zudem wird die Verwahrstelle der BaFin auf Anfrage alle Informationen zur Verfügung stellen, die die Verwahrstelle im Rahmen der Erfüllung ihrer Aufgaben erhält und die die zuständige Aufsichtsbehörde der KVG benötigt. Im Rahmen ihres Beitritts erklären sich die Anleger mit einer Weitergabe ihrer Daten durch die Verwahrstelle einverstanden.

Laufzeit und Kündigung der Verträge mit der Verwahrstelle

Der mit der Verwahrstelle geschlossene Treuhandvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann mit einer Frist von 6 Monaten zum Jahresende gekündigt werden, erstmals jedoch zum 31.12.2016. Das Recht zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Das mit der Verwahrstelle abgeschlossene Service Level Agreement wurde auf unbegrenzte Zeit abgeschlossen. Die Laufzeit dieses Service Level Agreements ist an die Laufzeit des vorgenannten Treuhandvertrages gekoppelt.

Haftung

Die Verwahrstelle haftet gegenüber der ZBI Regiofonds Wohnen sowie deren Anlegern für sämtliche Verluste, die diese dadurch erleiden, dass die Verwahrstelle ihren Verpflichtungen nach diesem Gesetz fahrlässig oder vorsätzlich nicht erfüllt.

Die Verwahrstelle hat keine Vereinbarung getroffen, um sich vertraglich von der Haftung gemäß § 88 Absatz 4 KAGB freizustellen.

9 DIE ANLAGEOBJEKTE

9.1 Anlagepolitik, Anlagestrategie und Anlageziel

Es ist die Anlagepolitik des ZBI Regiofonds Wohnen, Beteiligungskapital einzuwerben, um es in nach den Anlagebedingungen zulässige Vermögensgegenstände zu investieren. Anlageziel der Fondsgesellschaft ist es, aus der Bewirtschaftung und Veräußerung dieses Immobilienvermögens Erträge zu generieren.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft besteht darin, durch die Verfolgung der Anlagepolitik das Anlageziel zu erreichen.

Die Fondsgesellschaft hat ein Immobilienportfolio zum Kaufpreis von 1.830.000 Euro erworben („Startportfolio“) und an die ZBI R101 GmbH & Co. KG eine 100%ige Objekttochtergesellschaft übertragen, so dass mit der Umsetzung ihrer Anlagestrategie teilweise begonnen wurde.

Der Realisierungsgrad beträgt im Verhältnis zur prognostizierten Gesamtinvestition ca. 5,72 %.

Die erworbenen Immobilien (Anlageobjekte) werden unter Punkt 9.6.2 und 9.6.3 näher beschrieben.

Die Nettoeinnahmen (Einnahmen nach Abzug der so genannten Weichkosten) des ZBI Regiofonds Wohnen sollen neben dem bereits vorhandenen Immobilienportfolio gemäß dem dem Fonds darüber hinaus zu Grunde liegenden Semi-Blind-Pool-Konzept zur Anschaffung bislang noch nicht feststehender Immobilien genutzt werden. Es kann daher nicht angegeben werden, für welche konkreten Projekte neben dem vorhandenen Startportfolio die Nettoeinnahmen noch genutzt werden sollen. Für die weiteren Immobilieninvestitionen gelten die nachstehend unter Punkt 9.3 aufgeführten Investitionskriterien und Anlagegrenzen. Die Nettoeinnahmen aus dem Angebot sollen zur unmittelbaren oder mittelbaren Investition in weitere Immobilien genutzt und zur Zahlung des bereits erworbenen Immobilienportfolios verwendet werden.

Eine Nutzung der Nettoeinnahmen der Fondsgesellschaft für sonstige Zwecke erfolgt nicht. Die Gesellschaft ist jedoch berechtigt, freie Liquidität in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB anzulegen.

Eine grundlegende, über den Gegenstand der Fondsgesellschaft hinausgehende Änderung der Anlagestrategie oder Anlagepolitik bedarf sowohl einer Änderung der Anlagebedingungen als auch des Gesellschaftsvertrages.

Eine Änderung des Gesellschaftsvertrages ist durch einen Gesellschafterbeschluss möglich, welcher nach dem Gesellschaftsvertrag mit einer Mehrheit von 75 % gefasst werden muss.

Eine Änderung der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft ist gemäß § 267 Absatz 1 KAGB nur mit Genehmigung der BaFin möglich. Eine Änderung der Anlagegrundsätze und der Anlagegrenzen kann gemäß § 267 III KAGB nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern erfolgen, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

9.2 Art der Anlageobjekte

Das Investmentvermögen darf in die folgenden Vermögensgegenstände investiert werden:

- Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 261 Absatz 2 Nr. 1 KAGB.
- Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen.
- Zusätzlich ist die Investition in Bankguthaben gemäß § 195 KAGB zulässig.

9.3 Investitionskriterien und Anlagegrenzen

Welche Vermögensgegenstände erworben werden können, wird durch die in § 3 der Anlagebedingungen beschriebenen Investitionskriterien bestimmt, die nachfolgend noch einmal wiedergegeben werden.

Mindestens 80 % der zu erwerbenden Immobilien müssen

- entweder direkt in der Region Nordbayern gelegene Objekte sein (unter Nordbayern sind die bayerischen Regierungsbezirke Oberfranken, Mittelfranken, Unterfranken und die Oberpfalz zu verstehen). Außerdem wird angestrebt, dass 75 % der Immobilien in der Metropolregion Nürnberg und 50 % der Immobilien in den Städten Nürnberg, Fürth und/oder Erlangen gelegen sind;
- oder in Anteilen oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Sachwerte in Form von Immobilien sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen, erfolgen, die ihrerseits nach ihrem Gesellschaftszweck auf den Erwerb von in Nordbayern gelegenen Immobilien und die zur Bewirtschaftung dieser Immobilien erforderlichen Vermögensgegenstände beschränkt sind.

Von diesen vorstehend beschriebenen 80 % müssen mindestens 75 % der von der Gesellschaft direkt oder indirekt erworbenen Immobilien Wohnimmobilien und 5 % Gewerbeimmobilien sein, wobei der Anteil nutzflächenbezogen ermittelt wird.

Die Gewerbeimmobilien unterscheiden sich wieder danach, dass auf den Gewerbetyp Handelsimmobilien mindestens 2,5 % und auf den Gewerbetyp Büroimmobilien mindestens 2,5 % entfallen müssen. Der

jeweilige Anteil wird wiederum nutzflächenbezogen ermittelt.

Die Anlagegrenzen ergeben sich aus § 4 der Anlagebedingungen.

Hiernach darf die Fondsgesellschaft unter Einhaltung der vorstehend beschriebenen Investitionskriterien bis zu 100 % in Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB und bis zu 90 % in Anteile oder Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB investieren.

Bankguthaben im Sinne des § 195 KAGB dürfen von der Fondsgesellschaft bis zu 20 % des Wertes der Fondsgesellschaft gehalten werden.

Eine Änderung der in § 3 der Anlagebedingungen niedergelegten Investitionskriterien ist nach § 267 III KAGB, zumindest soweit sie zu einer Änderung der bisherigen Anlagegrundsätze oder der Kosten führt, nur mit Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit von Anlegern möglich, die mindestens zwei Drittel des Zeichnungskapitals auf sich vereinigen.

9.4 Angaben zur Finanzierung (Leverage)

Für das Investmentvermögen sollen zur Realisierung der geplanten Immobilieninvestitionen Bankkredite aufgenommen werden, soweit dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist. Die Aufnahme von Krediten ist im Investitionsplan und in den Anlagebedingungen vorgesehen. Die Aufnahme von Fremdkapital ist bis zur gesetzlich definierten Höchstgrenze von 60 % bezogen auf den Verkehrswert der in der Fondsgesellschaft befindlichen Vermögensgegenstände im Fonds zulässig. Die Bedingungen der Kreditaufnahme müssen marktüblich sein und die Verwahrstelle muss zustimmen.

In Summe ergibt sich für die geplante Gesamtinvestition eine prognostizierte Fremdkapitalhöhe von rund 19 Mio. Euro.

Zur Finanzierung des Startportfolios hat die Fondsgesellschaft bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von 1.800.000 Euro in Form einer Paketfinanzierung aufgenommen. Daneben erfolgte eine Zwischenfinanzierung von der DIB Vermögensverwaltungs AG in Höhe von weiteren 1.400.000 Euro.

Für die Ausreichung von Krediten verlangen die finanzierenden Institute neben der persönlichen Haftung des Eigentümers in der Regel folgende Sicherheiten:

- Eintragung erstrangiger Grundschulden auf die zu erwerbenden Grundstücke.
- Sicherungsabtretung der Miet- und Pachtzinsansprüche, die aus der zu erwerbenden Immobilie zu generieren sind.
- Abtretung der Rechte und Ansprüche aus Lebensversicherungen, wenn solche Lebensversicherungen bei tilgungsfreien Darlehen als Tilgungsersatz abgeschlossen wurden.
- Bürgschaften (bzw. Mithaftung) von Herrn Peter Groner oder der ZBI Zentral Boden Immobilien AG.
- Verpfändung von Guthaben.
- Verpfändung der erworbenen Gesellschaftsanteile bei einem Share-Deal.

Die Anzahl und Qualität der Sicherheiten hat Einfluss darauf, ob ein Kredit gewährt wird und zu welchen Konditionen der Kredit gewährt wird.

Die Art und Menge der Sicherheiten, die für einen Kredit zu stellen sind, werden bei jeder Kreditausreichung individuell mit dem finanzierenden Institut ausgehandelt. Die KVG ist im Rahmen dieser Verhandlungen bemüht, für das Investmentvermögen möglichst gute Finanzierungskonditionen bei möglichst geringer Sicherheitenstellung zu erreichen. Die beiden erstgenannten Sicherheiten sind für Immobilienkredite im Grunde immer zu gewähren. Ob sich die finanzierenden Institute weitere Sicherheiten ausbedingen, ist von verschiedenen Umständen, insbesondere von der Qualität der Immobilie, dem Gang der Verhandlung, der konkreten Ausgestaltung des Kreditvertrages (Covenants, Tilgungsquo-

te, Tilgungsersatzmodelle) und der Nachhaltigkeit der bestehenden Geschäftsbeziehungen abhängig und kann nicht im Voraus prognostiziert werden.

Die Belastung von für den Fonds erworbenen Vermögensgegenständen sowie die Abtretung und Belastung von Forderungen aus Rechtsverhältnissen, die sich auf diese Vermögensgegenstände beziehen, ist nur bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes der in der Fondsgesellschaft vorhandenen Vermögensgegenstände zulässig, wenn dies mit einer ordnungsgemäßen Wirtschaftsführung vereinbar ist und die Verwahrstelle zustimmt.

Die vorstehend beschriebenen Grenzen der Kreditaufnahme gelten nicht während der Dauer des erstmaligen Vertriebs des vorliegenden inländischen Fonds, jedoch längstens für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs. Dies wurde auch in den Anlagebedingungen entsprechend vorgesehen.

Für die bereits durch den Fonds erworbenen Immobilien (siehe Punkt 9.6) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospektes folgende Sicherheiten bestellt:

- Buchgrundschuld zugunsten der Sparkasse Fürth über insgesamt 600.000 Euro, einzutragen an 1. Rangstelle am Objekt Schwabacher Str. 69/Amalienstr. 17, 90763 Fürth
- Buchgrundschuld zugunsten der Sparkasse Fürth über insgesamt 1.200.000 Euro, einzutragen an 1. Rangstelle am Objekt Moststraße 25, 90762 Fürth

9.5 Angaben zum relevanten Markt der Investition

Der Wohnimmobilienmarkt

Deutsche Wohnimmobilien haben in den letzten Jahren als Investitionsgegenstand eine steigende Popularität verzeichnet. Sie werden aufgrund ihrer zunehmenden Präsenz in den Medien sowohl von privaten, als auch von institutionellen Investoren vermehrt als

Anlageobjekte wahrgenommen. Als Begründung für das mediale Interesse können u. a. die steigenden Mieten und Preise gesehen werden, die wiederum durch demografische Prozesse (z. B. die steigende Anzahl an Privathaushalten), sowie ortsspezifische Besonderheiten (zunehmende Verstädterung) in Verbindung mit den derzeit niedrigen Zinsen verursacht werden.

Insbesondere die steigende Anzahl der Privathaushalte wird für die Zukunft ein wichtiger Aspekt hinsichtlich der Nachfrage nach Wohnraum sein. So ist laut statistischem Bundesamt zwar langfristig mit einem Bevölkerungsrückgang in Deutschland zu rechnen, gleichzeitig wird aber bis ins Jahr 2025 auch eine steigende Anzahl an Haushalten prognostiziert. Bis dahin soll die Haushaltsanzahl von heute ca. 40,5 Mio. auf ca. 41,1 Mio. Haushalte ansteigen.

Einhergehend mit der steigenden Haushaltsanzahl ist in den letzten Jahren auch eine regionale Verschiebung innerhalb des Bundesgebiets festzustellen. Insbesondere in Großstädten und Metropolregionen konnten steigende Einwohnerzahlen festgestellt werden. Dabei waren hauptsächlich die Regionen, die eine gute wirtschaftliche Entwicklung und ein differenziertes

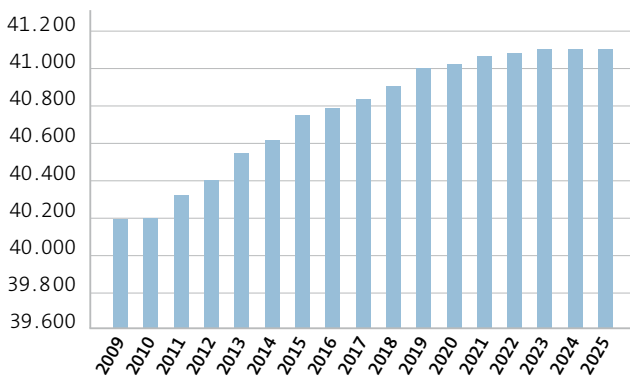
Bildungsangebot in Form von Universitäten und Forschungseinrichtungen anboten, im Fokus.

Auch für die Zukunft geht das statistische Bundesamt davon aus, dass es starke Unterschiede bei der regionalen Haushalts- bzw. Einwohnerentwicklung geben wird. So wird beispielsweise für Sachsen-Anhalt prognostiziert, dass die Anzahl an Privathaushalten im Vergleich von 2009 bis 2030 um rund 15,4% sinken wird, wobei sie im gleichen Zeitraum in Hamburg um rund 9,9% zunehmen soll. Neben dem norddeutschen Stadtstaat werden vor allem die beiden Flächenländer Baden-Württemberg und Bayern mit ca. 7,3% und ca. 7,1% die höchsten Steigerungsraten der Privathaushaltszahl erfahren.

Durch die wachsende Anzahl an Privathaushalten steigt entsprechend auch der Wohnflächenbedarf. Hierdurch wird es in manchen Regionen in Zukunft durch das relativ konstant bleibende Angebot an Wohnraum zu einem starken Nachfrageüberhang kommen.

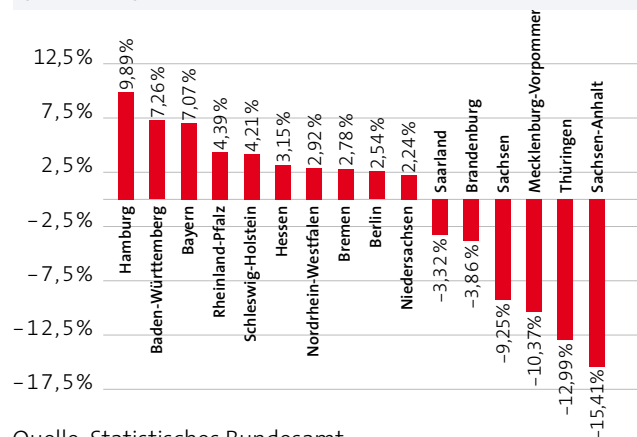
Ergänzend zur demografischen Entwicklung und Haushaltsanzahlentwicklung spielt auch der Wohnungsleerstand eine maßgebliche Rolle bei der Wohnraum-

**Entwicklung Privathaushalte von 2009 bis 2025
(ab 2012 PROGNOSE) in Tsd.**



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zu- bzw. Abnahme der Anzahl an Privathaushalten in % im Vergleich zwischen 2009 und 2030 auf Bundeslandebene (PROGNOSE)



Quelle: Statistisches Bundesamt

nachfrage. Aber auch beim Wohnungsleerstand gibt es starke regionale Unterschiede. Nach Angaben des CBRE-empirica-Leerstandsindex liegt der aktuelle Leerstandsdurchschnitt bei allen bezugsfähigen Wohnungen deutschlandweit bei 3,4%. Der Gesamtleerstand liegt demnach auf einem relativ niedrigen Niveau, allerdings sind große regionale Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland festzustellen. So liegt der Leerstand in Sachsen-Anhalt und in Sachsen bei jeweils 7,5%, wohingegen er im Stadtstaat Hamburg bei lediglich 0,7% und im Flächenland Bayern bei 1,8% liegt.

Es zeigt sich, dass der Wohnimmobilienmarkt in Deutschland sehr starke regionale Unterschiede aufweist, wodurch sich letztlich auch stark unterschiedliche Wertentwicklungsmöglichkeiten ergeben. Mögliche Preisentwicklungen werden stark von standortspezifischen Komponenten beeinflusst. Ländliche Regionen sind beispielsweise besonders stark von Abwanderungen betroffen, wohingegen in vielen deutschen Groß- und in den Universitätsstädten eine steigende Anzahl an Einwohnern und Haushalten festgestellt werden kann. Aufgrund ihrer günstigen wirtschaftlichen Entwicklung und dem hohen Lebensstandard bieten diese Städte eine hohe Attraktivität und Anziehungskraft. Prognosen gehen daher davon aus, dass insbesondere dort zukünftige Migrationsprozesse festzustellen sein werden. Dies bedeutet eine zukünftig weiterhin positive Marktentwicklung. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bietet die entsprechende Basis für weitere stabile Wertentwicklungen bei etwaigen Immobilieninvestitionen.

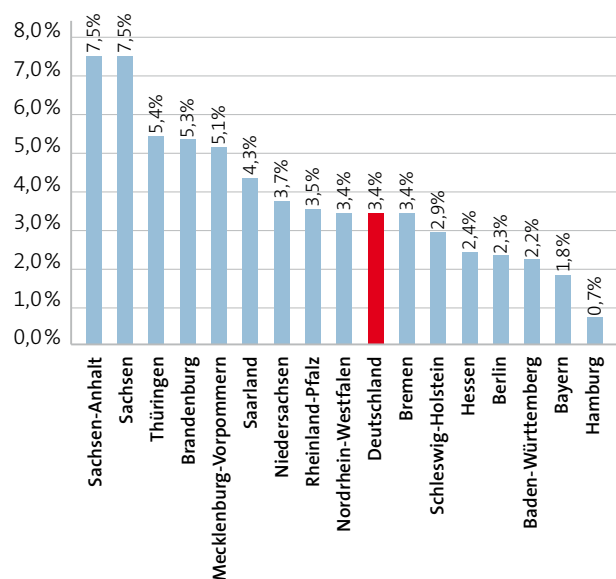
Die Investitionsregion

Die Investitionsstrategie des ZBI Regiofonds Wohnen sieht eine Aufteilung der Investitionen in die verschiedenen Regionen Nordbayerns vor. Mindestens 75% der Immobilien sollen in der Metropolregion Nürnberg und mindestens 50% in den Städten Erlangen, Fürth oder Nürnberg liegen. Der Investitionsschwerpunkt liegt demnach auf dem Ballungsraum der mittelfränkischen Metropolen. Die Investitionsstrategie des ZBI

Regiofonds Wohnen ermöglicht es, neben den mittelfränkischen Metropolen, auch in andere prosperierende nordbayrische Städte zu investieren. Aufgrund der starken wirtschaftlichen Struktur und der stabilen Bevölkerungsentwicklung bieten sich dort zahlreiche interessante Investitionsmöglichkeiten.

Die Region Nordbayern umfasst alle Landkreise der Regierungsbezirke Unterfranken, Mittelfranken, Oberfranken und der Oberpfalz. Insgesamt leben in diesem Gebiet ca. 5,1 Mio. Einwohner. Mit Nürnberg, Regensburg, Würzburg, Fürth, Erlangen, Bayreuth und Bamberg liegen sieben der zehn größten Städte des Freistaates Bayern in der Investitionsregion. Eingebettet in die Region Nordbayern liegt die Metropolregion Nürnberg, eine von elf Metropolregionen in Deutschland. Sie ist neben der Metropolregion München eine von zwei Metropolregionen in Bayern und umfasst einen Großteil von Franken sowie Teile der Oberpfalz.

Marktaktiver Leerstand pro Bundesland in %



Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex

Die Metropolregion weist eine stabile Wirtschaftsstruktur auf und gehört zu den stärksten Wirtschaftsräumen in Deutschland und Europa. Sie zeichnet sich dabei durch eine starke Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft aus, was sich unter anderem durch 18 ansässige Hochschulen mit über 72.000 Studenten sowie 35 Forschungseinrichtungen zeigt. Diese Kombination trägt zum Transfer neuer Technologien und Verfahren von der Forschung in die Wirtschaft bei. Von den insgesamt 3,4 Mio. Einwohnern in der Metropolregion sind rund 1,7 Mio. erwerbstätig, wovon wiederum 70 % einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nachgehen. Insgesamt sind in der Metropolregion über 160.000 Betriebe angesiedelt, die ein Bruttoinlandsprodukt von über 106 Mrd. Euro erwirtschaften. Über 60 % der Beschäftigten sind im Dienstleistungsbereich tätig, davon 40 % in den unternehmensbezogenen privaten und öffentlichen Dienstleistungen und 21 % im Handel, Gastgewerbe und im Verkehrssektor. Kennzeichnend für die Metropolregion Nürnberg ist jedoch auch die starke Stellung des produzierenden Sektors mit 38 %

aller Beschäftigten. Unter den deutschen Metropolregionen ist Nürnberg damit nach Stuttgart die Region mit den höchsten Beschäftigungsanteilen in den industriellen und produzierenden Wirtschaftszweigen. Die derzeitige Arbeitslosenquote der Metropolregion liegt bei rund 4,1 % und ist damit deutlich unterhalb der gesamtdeutschen Arbeitslosenquote.

Eingebettet in die Metropolregion Nürnberg liegt der Ballungsraum Nürnberg, bestehend aus den drei florierenden fränkischen Metropolen Nürnberg, Erlangen und Fürth. Insgesamt leben in den drei Städten ca. 720.000 Einwohner, wobei Nürnberg mit rund 495.000 die meisten Einwohner beherbergt. Nürnberg ist damit nach München die zweitgrößte Stadt im Freistaat. Der Ballungsraum bildet sowohl das kulturelle als auch wirtschaftliche Oberzentrum der Metropolregion Nürnberg und der Region Nordbayern, was unter anderem auch durch die hohe Konzentration von Universitäten und Hochschulen bedingt ist. Das wirtschaftlich stabile Umfeld und die hohe Anzahl an Facharbeitern führen zu einer stabilen und wirtschaftlich attraktiven Arbeitsplatzsituation sowie einer hohen Lebensqualität. Dies macht die Region attraktiv, sodass entgegen dem Bundestrend eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen und dadurch eine stabile Nachfrage nach Wohnraum gesichert ist. Neben den Großstädten der Metropolregion haben vor allem die beiden Städte Regensburg und Würzburg einen starken Einfluss auf die wirtschaftliche und kulturelle Situation in Nordbayern. Beide Städte verzeichnen aufgrund ihrer hohen Attraktivität seit langem eine positive Bevölkerungsentwicklung, die sich auch auf die umliegenden Landkreise positiv auswirkt. Die hohe Attraktivität der Gesamtregion führt dazu, dass eine stabile bzw. in Teilen kontinuierlich steigende Anzahl an Einwohnern zu verzeichnen ist.

Das Landesamt für Statistik in Bayern geht davon aus, dass trotz der tendenziell sinkenden Gesamtbevölkerung in Deutschland insbesondere in den mittelfränkischen Metropolen in den nächsten Jahren mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist.



Wie der unten stehenden Tabelle zu entnehmen ist, wird sich die Bevölkerung im Zeitraum von 2011 bis 2031 in Erlangen um voraussichtlich 1,0%, in Fürth um 3,1%, in Nürnberg um 1,3% und im Landkreis Erlangen-Höchstadt um 2,1% erhöhen.

Diese Entwicklung wird sich – genauso wie die Entwicklung der Haushaltszahlen – entsprechend auch auf den Wohnungsleerstand in den Städten und Landkreisen auswirken.

Insgesamt ist festzustellen, dass insbesondere die kreisfreien Städte und Landkreise, die mitunter bereits heute einen sehr geringen Wohnungsleerstand haben, einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen werden. Hier sind insbesondere die Städte im Ballungsraum Nürnberg, sowie die nordbayrischen Großstädte zu nennen, die aktuell Leerstandsquoten von weniger als 2% aufweisen. Insgesamt kann derzeit in zehn von 47 kreisfreien Städten oder Landkreisen in Nordbayern ein Leerstand von weniger als 2% ermittelt werden. Lediglich die ländlichen Landkreise in den Randregionen Nordbayerns weisen mit 4% bis 6% verhältnismäßig hohe Leerstände aus.

Bevölkerungsvorausentwicklung in ausgewählten Städten im Vergleich 2011–2031 (PROGNOSE)

Kreisfreie Stadt oder Landkreis	Veränderung in %	davon: natürliche Bevölkerungsentwicklung in %	davon: Wanderungen in %
Stadt Erlangen	1,0	-1,4	2,4
Stadt Fürth	3,1	-4,4	7,5
Stadt Nürnberg	1,3	-4,6	5,9
Landkreis Erlangen-Höchstadt	2,1	-6,0	8,1

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Übersicht Ballungsraum Nürnberg (PROGNOSE)

	Nürnberg	Erlangen	Fürth
Einwohner*	486.314	103.719	115.613
Wanderungssaldo 2012***	5.291	1.078	1.682
Bevölkerungsprognose 2030***	492.636	104.726	119.197
Bevölkerungsentwicklung bis 2030***	1,3%	1,0%	3,1%
Arbeitslosenquote Aug. 2013****	7,7%	4,1%	6,9%
Kaufkraftkennziffer 2012**	103,8	121,6	110,8
Wohnungsbestand 2012**	271.737	62.161	61.323
Ø Einwohner pro Wohnung	1,79	1,67	1,89
Anzahl fertiggestellte Wohnungen 2012**	1.064	452	119
Mietwohnungsanteil 2012**	67,5%	64,4%	63,1%

* Quelle: Zensus 2011

** Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Fürth-Erlangen

*** Quelle Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

**** Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

9.6 Startportfolio

Der ZBI Regiofonds Wohnen besitzt/vermittelt über die 100%ige Objekttochtergesellschaft ZBI R101 GmbH & Co. KG ein in Fürth gelegenes Startportfolio, das sich aus zwei überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Immobilien zusammensetzt.

9.6.1 Der Immobilienstandort des Startportfolios

Fürth ist mit rund 115.600 Einwohnern die siebtgrößte Stadt in Bayern und bildet zusammen mit Nürnberg und Erlangen das Herz Mittelfrankens. Die Stadt konnte zuletzt einen Anstieg der Bevölkerungszahlen vermelden: Die Einwohnerzahl stieg innerhalb der letzten fünf Jahre um 3,8%. Des Weiteren geht die Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik davon aus, dass die Bevölkerung bis ins Jahr 2030 leicht steigen wird. Unter den Zugezogenen finden sich vor allem junge Familien, die aus dem Umland in die Stadt ziehen. Hierdurch ergibt sich, dass mittlerweile jeder fünfte Fürther unter 20 Jahren alt ist.

Fürth selbst ist die zweitgrößte Stadt Mittelfrankens und liegt im Zentrum des bundesweit siebtgrößten Wirtschaftsraumes, der zu den wichtigsten Technologieregionen Deutschlands zählt. Die Stadt ist ein wichtiger 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 an. Ein Meilenstein für den Wandel war die gezielte Förderung von forschenden Unternehmen, wodurch die Anbindung an universitäre Einrichtungen realisiert und der Grundstein für ein Kompetenzfeld mit vielversprechenden Wachstums- und Entwicklungschancen gelegt wurde. Aufgrund der hervorragenden Leistungen im Forschungsbereich erhielt die Kleeblattstadt im Jahr 2007 vom bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft als erste bayerische Stadt den Titel der Wissenschaftsstadt. Die bekannteste Forschungseinrichtung der Stadt ist das Fraunhofer-Entwicklungszentrum für Röntgentechnik (EZRT). Die Kombination

aus Forschungs- und Wirtschaftsstärke führt dazu, dass die Arbeitslosenquote in Fürth mit derzeit 6,9% unterhalb des Bundesdurchschnitts liegt. Der Rückgang der Arbeitslosenquote hat sich fortgesetzt und hat seit der Quelle-Insolvenz am 19.10.2009 den damaligen Stand von 7,6% deutlich unterschritten. Die zukünftigen Erwartungen hinsichtlich des Arbeitsmarktes sind zudem positiv, sodass von einer weiterhin sinkenden Quote ausgegangen wird. Neben der wirtschaftlich-industriellen Komponente zeichnet sich Fürth auch durch seinen überdurchschnittlichen Lebensstandard, bedingt durch den hohen Wohnwert der Stadt aus. Dieser wird beispielsweise durch den idyllischen Stadtpark mit seinen Parkanlagen oder die historische Altstadt begründet. Die Stadt profitiert davon, dass sie in den 80er-Jahren damit begann die historischen Häuser der Altstadt zu sanieren und diesen Prozess in der Folgezeit auf die gesamte Stadt ausgeweitet hat. Dabei wurden auch viele freie Flächen wieder aktiviert und neu bebaut.

Fürth ist in die drei Stadtbezirke Süd, West und Nord-Ost aufgeteilt, die wiederum in 18 statistische Bezirke unterteilt sind. Die Bezirke weisen dabei zum Teil unterschiedliche Charakteristiken auf. Die höchste Attraktivität für Wohnraumsuchende strahlen die Stadtteile Innenstadt, Stadtpark und Südstadt aus. Hier wird ein großes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, sowie durch den naheliegenden Stadtpark, die vielen Grünflächen und die beiden Flussläufe der Rednitz und Pegnitz ein hoher Erholungsfaktor geboten. Ergänzt wird dieses Angebot durch zahlreiche Restaurants, Bars, Cafés, Geschäfte und kulturelle Einrichtungen, wodurch sich ein lebhafter Wohn-, Lebens- und Arbeitsraum für die Bewohner bildet.

Die Attraktivität des Wohnstandortes Fürth kann auch der Preisentwicklung entnommen werden. So sind die Mieten für Altbauwohnungen von 2011 bis 2012 um 3,1%, für Bestandswohnungen um 2,7% und für Neubauwohnungen um 3,8% gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die Kaufpreise für Bestandswohnungen um 6,8% und für Neubauwohnungen um 1,6% gestiegen.

Fürth, Schwabacher Straße,
Ecke Amalienstraße



Entwicklung 2011–2012

	Mieten	Kaufpreise
Wohnungen/Altbau	3,1 %	
Wohnungen/Bestand	2,7 %	6,8 %
Wohnungen/Neubau	3,8 %	1,6 %

Quelle: IVD Regionalreport Nürnberg-Erlangen-Fürth

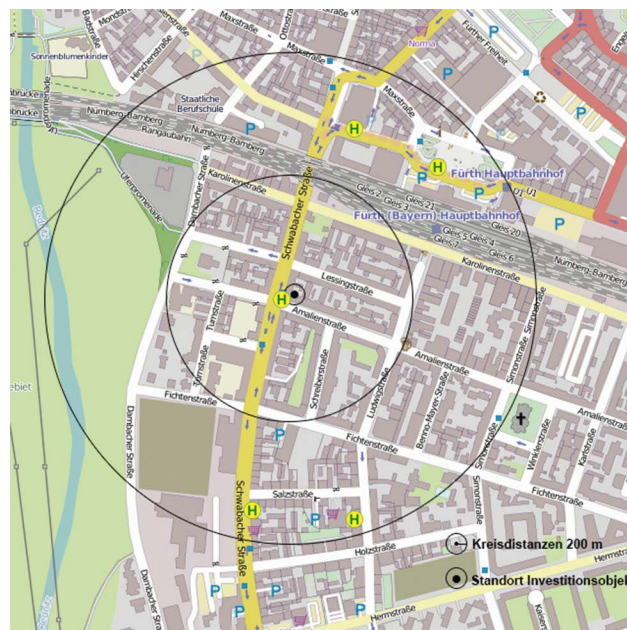
9.6.2 Das Fondsobjekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17

Lage des Anlageobjekts

Im Fürther Bezirk Südstadt liegt etwa 1,5 km südlich vom Stadtzentrum das Fondsobjekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17. 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 genauso in unmittelbarer Umgebung vorhanden wie Restaurants und Bars. Ergänzt wird das Angebot durch die Nähe zur Uferpromenade der Rednitz und zum Südstadtpark. Das Fondsobjekt befindet sich an der Straßenkreuzung Schwabacher Straße Ecke Amalienstraße.

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 1195/22 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 mehrreieckigen Eckturmerker und die anspruchsvolle Fassade setzt das Objekt ein optisches Highlight im Viertel. Ursprünglich hat das Gebäude aus zwei geteilten Objekten bestan-



Quelle: www.openstreetmap.org

den, die heute über den Dachboden und den Keller mit einander verbunden sind. Beide Gebäudeteile haben ein separates Treppenhaus samt Eingangsbereich. Insgesamt beherbergt die Immobilie 13 Wohneinheiten in den Obergeschossen, sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Das Gebäude verfügt über ca. 1.058 m² Nutzfläche, wovon ca. 920 m² auf die Wohneinheiten und ca. 138 m² auf die Gewerbeeinheiten entfallen. Die Wohneinheiten teilen sich in sieben Zweizimmer-Wohnungen, fünf Dreizimmer-Wohnungen und eine Vierzimmer-Wohnung auf. Derzeit sind alle Wohn- und Gewerbeeinheiten vermietet, sodass sich eine Vermietungsquote von 100% ergibt. Die Ist-Jahresnettokaltmiete zum Stichtag der Prospektaufstellung beträgt rd. 66.000 Euro. Nach Mieterhöhungen und Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation ist eine Soll-Jahresnettokaltmiete von rund 71.500 Euro realistisch. Der durchschnittliche monatliche Mietpreis liegt derzeit bei 4,89 Euro/m² für Wohnflächen und 6,88 Euro/m² für Gewerbeflächen.

Vertragsverhältnisse der KVG über die Anschaffung des Anlageobjekts

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der KVG und dem ZBI Regiofonds Wohnen hat die KVG am 21.11.2013 den Objekt-Kaufvertrag mit dem Verkäufer geschlossen. Die Auflassungsvormerkung zugunsten des ZBI Regiofonds Wohnen wurde am 09.01.2014 im Grundbuch eingetragen.

Das Objekt wurde auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekttochtergesellschaft des ZBI Regiofonds Wohnen, übertragen.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Fürth, Band 339, Blatt 11234 für das Grundstück Schwabacher Str. 69, Ecke Amalienstraße 17 gehen keine eingetragenen dinglichen Belastungen des Anlageobjekts hervor. Als Sicherheit für die Finanzierung dieses Anlageobjektes wurde eine Buchgrundschuld zugunsten der Sparkasse Fürth über insgesamt Euro 600.000, an 1. Rangstelle am Objekt Schwabacher Str. 69/Amalienstr. 17, 90763 Fürth eingetragen.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts

Es bestehen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen.

Behördliche Genehmigungen

Das Objekt steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal) und wird beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Nummer D-5-63-000-23 geführt. Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen und eventuell auch nicht baugenehmigungspflichtige Maßnahmen, sowie in Ausnahmefällen auch die Nutzungsänderung können gemäß Bayerischem Denkmalschutzgesetz der behördlichen Erlaubnis bedürfen. Eine derartige, ggf. erforderliche Genehmigung liegt derzeit nicht vor und ist auch nicht beantragt.

Bewertungsgutachten bei Ankauf

Die KVG hat die apollo valuation & research GmbH, Eschersheimer Landstraße 49 in 60322 Frankfurt am Main, mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragt. Laut Bewertungsgutachten vom 29.11.2013 liegt der Marktwert der Immobilie bei 943.000 Euro. Der Marktwert wurde im Discounted-Cash-Flow-Verfahren ermittelt. Die Wertermittlung wurde gemäß den RICS Wertermittlungsstandards 2012 (8. Ausgabe), herausgegeben von der Royal Institution of Chartered Surveyors, sowie den TEGoVA European Valuation Standards (EVS 2012 – 7. Ausgabe) und in Übereinstimmung mit den IVSC International Valuation Standards 2012 (9. Ausgabe) durchgeführt.

Anschaffungskosten

Der Kaufpreis des Objektes beträgt 820.000 Euro. Die Anschaffungsnebenkosten werden sich voraussichtlich auf insgesamt 70.274 Euro belaufen (Rechnungsstellung zum Stichtag der Prospekterstellung noch ausstehend). Darin sind ca. 12.300 Euro (ca. 1,5% vom Kaufpreis) für Notarkosten und Gebühren des Grundbuchamtes, 29.274 Euro (3,57% vom Kaufpreis) Maklerkosten (inkl. MwSt.) und 28.700 Euro (3,5% vom Kaufpreis) Grunderwerbsteuer enthalten. Außerdem ergeben sich aus dem Ankaufprozess sonstige Kosten für die Objektbewertung in Höhe von 1.624 Euro (inkl.

Schwabacher Straße 69 / Amalienstraße 17	
Standort	Fürth
Grundstücksgröße	360 m ²
Nutzfläche	1.058 m ²
Anzahl Mieteinheiten	15
Bewertungsergebnis	943.000 Euro
Kaufpreis	820.000 Euro
Anschaffungsnebenkosten	70.274 Euro
Sonstige Kosten	16.302 Euro
Anschaffungskosten	906.576 Euro
Sanierungsaufwand	400.000 Euro
Gesamtkosten	1.306.576 Euro

MwSt.), sowie Due-Diligence-Gebühren (inkl. MwSt.) in Höhe von 14.678 Euro (1,79 % vom Kaufpreis). Somit belaufen sich die Anschaffungskosten auf 906.576 Euro. Des Weiteren sind Sanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 400.000 Euro geplant, sodass sich für den Ankauf des Objekts Gesamtkosten in Höhe von 1.306.576 Euro ergeben.

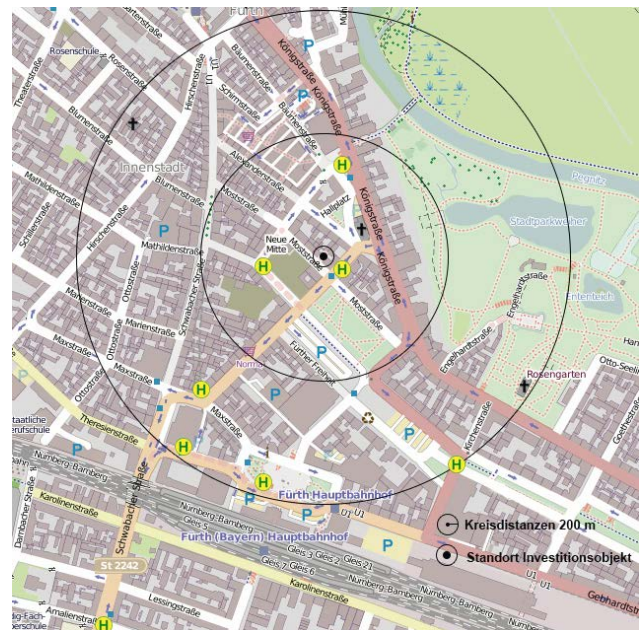
Finanzierung

Zur Finanzierung des Startportfolios hat die Fondsgesellschaft bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von 1.800.000 Euro in Form einer Paketfinanzierung aufgenommen. Bei dem Darlehen handelt es sich um ein Tilgungsdarlehen, welches bis zum 31.12.2023 endbefristet ist. Die Tilgungsrate entspricht 2,0 % jährlich. Der Zinssatz beträgt für einen Darlehensstilbetrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro 1,91 % und für einen Darlehensstilbetrag in Höhe von 600.000 Euro 1,96 %. Der Zinssatz ist jeweils bis zum 30.12.2018 unveränderlich.

9.6.3 Das Fondsobjekt Moststraße 25, 90762 Fürth

Lage des Anlageobjekts

Mitten im traditionsreichen und begehrten Fürther Zentrum liegt das Fondsobjekt Moststraße 25. 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, sowie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung.



Quelle: www.openstreetmap.org

Beschreibung des Anlageobjekts

Das Grundstück mit der Flurstücknummer 670/16 ist mit einem denkmalgeschützten viergeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude (Vorderhaus), sowie einem zweigeschossigen Hofgebäude bebaut, welche vermutlich um das Jahr 1800 errichtet wurden. Der äußere Gebäudeteil ist eine Blockrandbebauung und umschließt einen nicht überdachten Innenhof, in dem das Hintergebäude steht. Das Objekt verfügt über 9 Mieteinheiten, aufgeteilt auf 4 Gewerbemieteinheiten und 5 Wohnmieteinheiten. Im Erdgeschoss befindet sich eine Einzelhandelseinheit, ab dem ersten Obergeschoss werden die Mieteinheiten als Wohn- und Büroflächen genutzt. Derzeit verfügt das Fondsobjekt über ca. 1.466 m² Nutzfläche, aufgeteilt auf ca. 115 m² Kellerfläche, ca. 481 m² Wohnfläche, ca. 370 m² Einzelhandelsfläche und ca. 500 m² Bürofläche. Die Immobilie hat einen Vermietungsstand von ca. 68 %, was unter anderem auf den aktuellen Sanierungstau zurückzuführen ist. Die Ist-Jahresnettokaltmiete der Immobilie beträgt rd. 76.300 Euro, nach Optimierung und Sanierung der Flächen, sowie Mieterhöhungen und

Fürth, Moststraße 25



Neuvermietungen im Rahmen der Fluktuation, wird eine Soll-Jahresnettokaltmiete von rd. 130.000 Euro als realistisch angesehen. Der zum Ankaufszeitpunkt durchschnittlich erzielte monatliche Mietpreis liegt bei 4,81 Euro/m² für Wohnflächen und 9,57 Euro/m² für Gewerbeflächen.

Vertragsverhältnisse der KVG über die Anschaffung des Anlageobjekts

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrags zwischen der KVG und dem ZBI Regiofonds Wohnen hat die KVG am 09.12.2013 den Objekt-Kaufvertrag mit dem Verkäufer geschlossen. Die Auflassung wurde am 02.07.2014 ins Grundbuch eingetragen. Das Objekt wurde auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100%ige Objekttochtergesellschaft des ZBI Regiofonds Wohnen, übertragen.

Nicht nur unerhebliche dingliche Belastungen des Anlageobjekts

Aus dem Grundbuch des Amtsgerichts Fürth, Band 511, Blatt 17229 für das Grundstück Moststraße 25 geht hervor, dass es durch die Eintragung eines Sanierungsverfahrens (Bahnhofplatz und Hallplatz – SG XII) belastet ist. Als Sicherheit für die Finanzierung dieses Anlageobjektes wurde eine Buchgrundschuld zugunsten der Sparkasse Fürth über insgesamt Euro 1.200.000, an 1. Rangstelle am Objekt Moststraße 25, 90762 Fürth eingetragen.

Beschränkungen der Verwendungsmöglichkeit des Anlageobjekts

Es bestehen hinsichtlich der Verwendungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf das Anlageziel, keine rechtlichen oder tatsächlichen Beschränkungen.

Behördliche Genehmigungen

Das Objekt steht unter Denkmalschutz (Einzeldenkmal) und wird beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unter der Nummer D-5-63-000-931 geführt, jedoch steht es nicht unter besonderen städtebaulichen Bestimmungen. Baugenehmigungspflichtige Maßnahmen und eventuell auch nicht baugenehmi-

gungspflichtige Maßnahmen, sowie in Ausnahmefällen auch die Nutzungsänderung können entsprechend der Erlaubnis nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz bedürfen. Es liegt derzeit noch keine hierfür gegebenenfalls erforderliche behördliche Genehmigung vor. Auch ist derzeit noch keine diesbezügliche Genehmigung beantragt.

Bewertungsgutachten bei Ankauf

Die KVG hat die apollo valuation & research GmbH, Eschersheimer Landstraße 49 in 60322 Frankfurt am Main, mit der Bewertung der Liegenschaft beauftragt. Laut Bewertungsgutachten vom 29.11.2013 liegt der Marktwert der Immobilie bei 1.200.000 Euro. Der Marktwert wurde im Discounted Cash Flow Verfahren ermittelt. Die Wertermittlung wurde gemäß den RICS Wertermittlungsstandards 2012 (8. Ausgabe), herausgegeben von der Royal Institution of Chartered Surveyors, sowie den TEGoVA European Valuation Standards (EVS 2012 – 7. Ausgabe) und in Übereinstimmung mit den IVSC International Valuation Standards 2012 (9. Ausgabe) durchgeführt.

Anschaffungskosten

Der Kaufpreis der Immobilie liegt bei 1.010.000 Euro. Die Anschaffungsnebenkosten belaufen sich voraussichtlich (Rechnungsstellung ist zum Zeitpunkt der

Moststraße 25	
Standort	Fürth
Grundstücksgröße	580 m ²
Nutzfläche	1.466 m ²
Anzahl Mieteinheiten	9
Bewertungsergebnis	1.200.000 Euro
Kaufpreis	1.010.000 Euro
Anschaffungsnebenkosten	86.557 Euro
Sonstige Kosten	19.703 Euro
Anschaffungskosten	1.116.260 Euro
Sanierungsaufwand	1.200.000 Euro
Gesamtkosten	2.316.260 Euro

Prospekterstellung noch nicht erfolgt) auf insgesamt rd. 86.557 Euro. Darin sind ca. 15.150 Euro (ca. 1,5 % vom Kaufpreis) für Notarkosten und Gebühren des Grundbuchamtes, 36.057 Euro (3,57 % vom Kaufpreis) Maklerkosten (inkl. MwSt.) und 35.350 Euro (3,5 % vom Kaufpreis) Grunderwerbsteuer enthalten. Außerdem ergeben sich aus dem Ankaufsprozess sonstige Kosten für die Objektbewertung in Höhe von 1.624 Euro (inkl. MwSt.), sowie Due-Diligence-Gebühren (inkl. MwSt.) in Höhe von 18.079 Euro (1,79 % vom Kaufpreis). Somit belaufen sich die Anschaffungskosten auf 1.116.260 Euro.

Des Weiteren sind Sanierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 1.200.000 Euro geplant, sodass sich Gesamtkosten für den Ankauf des Objekts in Höhe von 2.316.260 Euro ergeben.

Finanzierung

Zur Finanzierung des Startportfolios hat die Fondsgesellschaft bei der Sparkasse Fürth Darlehen in Höhe von 1.800.000 Euro in Form einer Paketfinanzierung aufgenommen. Daneben erfolgte für das Objekt Moststraße 25 eine Zwischenfinanzierung von der DIB Vermögensverwaltungs AG in Höhe von weiteren 1.400.000 Euro.

Bei dem Sparkassendarlehen handelt es sich um ein Tilgungsdarlehen, welches bis zum 31.12.2023 endbefristet ist. Die Tilgungsrate entspricht 2,0 % jährlich. Der Zinssatz beträgt für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 1,2 Mio. Euro 1,91 % und für einen Darlehensteilbetrag in Höhe von 600.000 Euro 1,96 %. Der Zinssatz ist jeweils bis zum 30.12.2018 unveränderlich.

Das Zwischenfinanzierungsdarlehen ist ein endfälliges Darlehen, welches zum 30.06.2015 zurückbezahlt werden muss. Der Zinssatz beträgt während der gesamten Darlehenslaufzeit 4,0 %.

9.6.4 Beschreibung der wichtigsten rechtlichen Auswirkungen der für die Tätigkeit der Anlage eingegangenen Vertragsbeziehungen

Die KVG hat mit Notarvertrag vom 21.11.2013 das Objekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17, 90763 Fürth mit der Flurstücknummer 1195/22 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth, Band 339, Blatt 11234 für die ZBI Regiofonds Wohnen erworben. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Zuständiges Gericht für mögliche Streitigkeiten über den Eigentumsübergang oder die Begleichung des Kaufpreises ist das Landgericht Nürnberg/Fürth.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 09.12.2013 wurde das Objekt Moststraße 25, 90762 Fürth mit der Flurstücknummer 670/16 eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Fürth Band 511 Blatt 17229 von der KVG für die ZBI Regiofonds Wohnen erworben. Der Vertrag unterliegt deutschem Recht.

Zuständiges Gericht für mögliche Streitigkeiten über den Eigentumsübergang oder die Begleichung des Kaufpreises ist das Landgericht Frankfurt am Main.

Für das Objekt Schwabacher Straße 69, Ecke Amalienstraße 17 in 90763 Fürth wurde eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen. Die Umschreibung des Eigentums ist hier noch nicht erfolgt.

Für das Objekt Moststraße 25 wurde die Auflassung am 02.07.2014 ins Grundbuch eingetragen.

Die Objekte wurden auf die ZBI R101 GmbH & Co. KG, eine 100 %ige Objekttochtergesellschaft des ZBI Regiofonds Wohnen, übertragen.

9.7 Weitere Anlageobjekte

Über das vorstehend unter 9.6.2 und 9.6.3 beschriebene Startportfolio hinaus, steht noch nicht fest, in welche Anlageobjekte investiert werden soll.

9.8 Techniken und Instrumente von denen bei der Verwaltung des Investmentvermögens Gebrauch gemacht wird.

Die Verwaltung des Investmentvermögens erfolgt unter der Federführung der ZBI Fondsmanagement AG, die alle Dienstleistungen im Rahmen des Immobilienerwerbs, der Immobilienfinanzierung, der Immobilienbewirtschaftung und des Immobilienverkaufes erbringt, beauftragt oder koordiniert und überprüft.

Die Aufgaben der ZBI Fondsmanagement AG als KVG umfassen die Sicherstellung und Verantwortung der Portfolioverwaltung und des Risikomanagements. Die Portfolioverwaltung enthält hierbei die Portfolioplanung und -realisation einschließlich Investition, Bewirtschaftung, Desinvestition und erforderlicher Portfoliokontrolle. Hierfür sind gegenüber der BaFin sowohl organisatorische als auch administrative Voraussetzungen und deren Einhaltung nachzuweisen. Die KVG hat hinsichtlich des Risikomanagements das Erfordernis der funktionalen und hierarchischen Trennung von den operativen Einheiten einschließlich des Portfoliomanagements zur Vermeidung von Interessenkonflikten einzuhalten. Durch den Einsatz von geeigneten Systemen sind wesentliche Risiken für den AIF festzustellen, zu bewerten, zu steuern und zu überwachen. Auch hinsichtlich der Liquidität hat die KVG Verfahren zur Überwachung von Liquiditätsrisiken des AIF sicherzustellen. Die KVG hat regelmäßig Stresstests zur Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken unter Berücksichtigung der Anlagestrategie durchzuführen.

Die KVG fertigt oder prüft die jeweils im Rahmen eines Ankaufs durchzuführende Due-Diligence und bereitet die Freigabe des Liegenschaftsbudgets für den vereinbarten Planungszeitraum bei einem geplanten Ankauf von Immobilien vor. Im Falle von Instandsetzungs-, Sanierungs- oder Ausbauleistungen steuert die ZBI Fondsmanagement AG alle Leistungen, die zur funktions-, betriebs- und bezugsbereiten Erstellung des jeweiligen Bauprojekts notwendig sind.

Ziel des Portfolio-Managements ist es, Wertsteigerungspotentiale in den Beständen zu realisieren. Insbesondere die Anhebung und Festigung eines hohen Vermietungsstandes stehen im Fokus. Dabei sind aktuell nicht vermietbare Flächen durch Sanierungs-, Modernisierungs- und Ausbaurbeiten auf einen attraktiven Wohnstand zu bringen und dauerhaft als Einnahmequelle zu etablieren. Ein effektives Immobilienverwaltungssystem und ein regelmäßiger Informationsaustausch zwischen Mietern und Vermieter fördern Zufriedenheit der Nutzer und schlagen sich positiv auf die Fluktuation nieder. Mit der Angleichung der Monatsmiete an den örtlichen Mietspiegel sorgt das Portfoliomanagement für die laufende Aktualisierung der Mieteinnahmen und eine leistungsgerechte Vergütung für den Wohnraum und die erbrachten Dienstleistungen.

Bereits beim Ankauf des jeweiligen Objektes legt das Portfoliomanagement die Objektstrategien inklusive der notwendigen Sanierungen fest und verfolgt den Status der erworbenen Immobilien durch ein umfangreiches Reporting. Die Informationen dienen zur Auswertung über den Erfolg der getroffenen Maßnahmen und dem Erkennen von Trends im bewirtschafteten Immobilienportfolio.

Die mit der Verwaltung des Investmentvermögens bei Verwendung dieser Techniken und Instrumente verbundenen Risiken sind umfassend in Kapitel 10 dargestellt.

9.9 Regeln für die Vermögensbewertung

Für die Fondsgesellschaft bzw. die durch sie extern bestellte KVG existieren interne Richtlinien die neben Vertragsbedingungen und gesetzlichen Vorgaben die Regeln für die Vermögensbewertung und die Verfahren zur Bewertung des Investmentvermögens und der Bewertungsmethoden einschließlich der Verfahren für die Bewertung schwer zu bewertender Vermögensgegenstände nach §§ 271 und 272 KAGB beinhalten.

9.9.1 Auswahl der externen Bewerter

Die KVG wird die Bewertung der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft sowohl vor deren Ankauf als auch im Rahmen der laufenden Bewertung durch die Einbeziehung geeigneter qualifizierter externer Bewerter sicherstellen.

Der externe Bewerter ist von der KVG, von den von der KVG verwalteten AIFs sowie den Personen mit engen Verbindungen zur KVG oder den verwalteten AIFs unabhängig. Er muss über ausreichende berufliche Garantien verfügen um die Bewerterfunktion wirksam und qualifiziert ausüben zu können.

9.9.2 Bewertung der Vermögensgegenstände vor Ankauf

Auf Basis der gesetzlichen Bestimmungen und der hiernach erstellten internen Bewertungsrichtlinien, darf die KVG Investitionen in Sachwerte in Form von Immobilien für die Fondsgesellschaft nur vornehmen, sofern die Immobilien zuvor bei einem Wert von bis zu einschließlich 50 Mio. Euro durch einen und bei einem Wert von mehr als 50 Mio. Euro durch zwei externe Bewerter bewertet wurden.

9.9.3 Laufende Bewertung

Die laufende Bewertung der Vermögensgegenstände des Investmentvermögens erfolgt mindestens einmal jährlich durch einen qualifizierten externen Bewerter unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der internen Bewertungsrichtlinien der KVG. Soweit bei einer Immobilie Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren auftreten muss eine Neubewertung ggf. vorgezogen werden.

9.9.4 Bewertungsverfahren

Für Vermögensgegenstände, die weder zum Handel an einer Börse noch an einem anderen organisierten Markt zugelassen oder in diesen einbezogen sind oder für die kein handelbarer Kurs verfügbar ist, sind die Verkehrswerte zugrunde zu legen.

Unter dem Verkehrswert ist der Betrag zu verstehen, zu dem der jeweilige Vermögensgegenstand in einem Geschäft zwischen sachverständigen, vertragswilligen und unabhängigen Geschäftspartnern ausgetauscht werden könnte.

Nach Maßgabe des § 271 Absatz 1 Nummer 1 KAGB ist der Verkehrswert von Immobilien für den Zeitraum von zwölf Monaten nach dem Erwerb mit dem Kaufpreis anzusetzen. Sofern die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Auffassung ist, dass der Kaufpreis aufgrund von Änderungen wesentlicher Bewertungsfaktoren nicht mehr sachgerecht ist, hat sie den Verkehrswert neu zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist auf Grundlage eines Bewertungsmodells unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten zu ermitteln, das auf einer anerkannten und geeigneten Methodik beruht. Die eingesetzten Bewertungsverfahren sind ausführlich zu dokumentieren und in regelmäßigen zeitlichen Abständen (jährlich) auf ihre Angemessenheit hin zu überprüfen.

Der Bewerter ist verpflichtet an einer Objektbesichtigung teilzunehmen.

9.9.5 Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften

Die KVG kann im Rahmen der Fondsverwaltung auch Investitionen in Objektgesellschaften tätigen, die selbst Anteile an Immobilien halten. Diese mittelbaren Investitionen in Immobilien unterliegen abweichenden Bewertungsvorschriften, um der im Regelfall gegebenen umfassenderen Komplexität der Transaktion Rechnung zu tragen und die Angemessenheit der Gegenleistung sicherzustellen.

Der Wert der Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft wird durch einen Abschlussprüfer nach den für die Bewertung von Unternehmensbeteiligungen allgemein anerkannten Grundsätzen ermittelt. Die in der Vermögensaufstellung der Immobilien-Gesellschaft ausgewiesenen Immobilien sind dabei mit dem Wert

anzusetzen, der zuvor durch den Immobilienbewerter nach dem oben dargestellten Verfahren festgelegt wurde. Hierbei wird der Bewerter alle wesentlichen Grundlagen und Annahmen seiner Bewertung der Immobilie, insbesondere die wertbeeinflussenden Faktoren, in seinem Gutachten darlegen. Der Abschlussprüfer hat in seinem Gutachten die wertmäßigen Zusammenhänge und Unterschiede zwischen dem Nettovermögenswert laut Vermögensaufstellung und dem ermittelten Beteiligungswert darzulegen und zu erläutern. Weitere Besonderheiten der Bewertung ergeben sich aus § 31 KARBV i. V. m. §§ 168 f. KAGB.

9.9.6 Ermittlung des Nettoinventarwertes

Zur Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil werden die Verkehrswerte aller zum AIF gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten (Nettoinventarwert) ermittelt und durch die Zahl der umlaufenden Anteile geteilt (Anteilwert).

9.9.7 Bisherige Wertentwicklung

Für das erworbene Startportfolio ist eine Aussage zur bisherigen Wertentwicklung noch nicht möglich.

9.9.8 Offenlegung der Bewertungen

Die Bewertungen der Vermögensgegenstände und Berechnungen des Nettoinventarwerts je Anteil werden den Anlegern entsprechend der Anlagebedingungen gemäß § 272 Abs. 3 KAGB nach jeder Bewertung der Vermögensgegenstände und Berechnung des Nettoinventarwerts je Anteil offengelegt.

9.10 Eine erhöhte Volatilität des Investmentvermögens ist aufgrund der Investition in Immobilien nicht erkennbar.

9.11 Vorliegend wird keine Investition in Anteile oder Aktien an Investmentvermögen erfolgen.

9.12 Ein Primebroker ist vorliegend nicht vorgesehen.

9.13 Derivate

Entsprechend der diesem Verkaufsprospekt beige-fügten, derzeit gültigen Anlagebedingungen darf die Fondsgesellschaft Derivatgeschäfte nur zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

9.14 Grundsatz der Risikomischung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung der vorliegenden Vermögensanlage hat das Investmentvermögen lediglich in zwei verschiedene Objekte welche unter 9.6.2 und 9.6.3 näher beschrieben sind investiert. Aus diesem Grunde wurde der Grundsatz der Risikomischung nach § 261 Absatz 1 Nr. 1 KAGB noch nicht erfüllt. Es ist jedoch vorgesehen vor Ablauf von 18 Monaten nach Beginn des Vertriebs die Kriterien der Risikomischung die eine Investition in mindestens drei Sachwerte voraussetzen einzuhalten.

10 DIE RISIKEN

10.1 Darstellung des Risikoprofils

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 Anschluss an die Darstellung dieses Risikoprofils ab Seite 58.

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 vorher gesagt 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 Konjunkturerwicklung. 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 Treuhand-/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.

(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 zeitnaher 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.

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.

Risikoklassifizierung

Die nachfolgend beschriebenen Risiken der vorliegenden Anlage können in prognosegefährdende, anlagegefährdende und anlegergefährdende Risiken unterteilt werden. Nachfolgend wird tabellarisch dargestellt, wie sich die beschriebenen Risiken in diese Kategorien einstufen lassen.

Prognosegefährdende Risiken sind solche Risiken, die zu einem im Vergleich mit der Prognose schlechteren wirtschaftlichen Ergebnis und somit zu geringeren Entnahmen führen können.

Unter anlagegefährdenden Risiken sind Risiken zu verstehen, die zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust der Gesamtzeichnungssumme einschließlich Agio führen können.

Anlegergefährdende Risiken können neben dem Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers auch zur Gefährdung des weiteren Vermögens des Anlegers führen.

	Prognose-gefährdend	Anlage-gefährdend	Anleger-gefährdend
Marktrisiken			
Vermietungsmarktrisiko	■	■	
Einkaufsmarktrisiko	■	■	
Standortrisiko	■		
Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Rückabwicklung	■	■	
Verkaufsmarktrisiko	■	■	
Kapitalmarktrisiko	■		
Liquiditätsrisiken			
Risiko immobilienwirtschaftlicher Mehrkosten	■	■	
Risiko der höheren Gewalt, Risiko des nicht ausreichenden Versicherungsschutzes	■	■	
Baumängel- und Bausubstanzrisiko, Gewährleistungsrisiko	■	■	
Immobilienbetriebsrisiko	■		
Instandhaltungsrisiko	■		
Altlastenrisiko	■	■	
Leerstandsrisiko	■		
Kapitalbindungsrisiko	■	■	
Risiko des Widerrufs von Beitrittserklärungen, Rückabwicklungsrisiko	■	■	
Zinsrisiko (Guthabenzinsen)	■		
Operationelle Risiken			
Semi-Blind-Pool-Risiko	■	■	
Risiko der überlappenden Platzierungs- und Investitionsphase	■		
Risiko vertragswidriger Handlungen	■	■	
Schlüsselpersonenrisiko/Managementflehentscheidungen	■	■	
Interessenkonfliktrisiko	■	■	

	Prognose- gefährdend	Anlage- gefährdend	Anleger- gefährdend
Risiken durch allgemeine rechtliche und steuerliche Veränderungen	■	■	
Risiken durch beherrschende Gesellschafter	■	■	
Politische Risiken	■	■	
Prüfungs- und Prognoserisiko	■	■	
Rechtsstreitrisiko	■		
Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen	■	■	■
Steuerliche Risiken			
Anschaffungskosten	■		
Keine Verlustverrechnungsmöglichkeit für nachlaufende Verluste	■		
Risiko der Aberkennung der Absetzungen für Abnutzungen	■		
Grunderwerbsteuerrisiko	■		
Risiko der gewerblichen Prägung	■		
Gegenparteirisiken			
Mietausfallrisiko	■		
Dienstleisterausfallrisiko	■		
Bankausfallrisiko	■	■	
Käuferausfallrisiko	■		
Verkäuferausfallrisiko	■		
Finanzierungsrisiken			
Kapitalbeschaffungsrisiko	■	■	
Kreditrisiko	■		
Risiken aus Sicherungsgeschäften	■	■	
Risiken aufgrund der Einführung des KAGB			
Personenrisiko Verwahrstelle	■	■	
Personenrisiko Kapitalverwaltungsgesellschaft	■	■	
Risiken der Auslegung und Anwendung des KAGB	■		
Risiko der Umqualifizierung in einen offenen Fonds	■	■	
Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit	■	■	■
Unmittelbare Risiken des Anlegers			
Haftungsrisiken als Kommanditisten	■	■	■
Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen			■
Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit			■
Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils	■		■
Risiken kleinerer Beteiligungssummen	■		■
Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung	■		
Gewerblicher Grundstückshandel	■		■
Verzinsung von Steuerforderungen	■		■

10.2 Vorbemerkung zu den Risiken

Der Gesetzgeber schreibt vor, dass der Prospekt die Angaben zu enthalten hat, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die mit der angebotenen Anlage verbundenen Risiken ein begründetes Urteil bilden können. Aus diesem Grunde werden nachstehend alle wesentlichen, tatsächlichen und rechtlichen Risiken, die im Zusammenhang mit der Vermögensanlage eintreten können und der Anbieterin bei Prospektaufstellung bekannt sind, beschrieben. Als Anleger, im Folgenden auch als „Investor“ bezeichnet, beteiligen Sie sich an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft direkt oder über eine Treuhänderin. Daraus ergeben sich typischerweise Risiken.

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. Interessierte Investoren, die nicht über die notwendigen Kenntnisse und Erfahrungen bei Immobilieninvestitionen verfügen, sollten daher Anteile an diesem Investmentvermögen nicht ohne die Einschaltung fachkundiger Berater erwerben.

Mit der nachfolgenden Darstellung sollen dem Investor für seine persönliche Entscheidungsfindung alle wesentlichen Risiken transparent gemacht werden.

Bei der Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen handelt es sich um eine Beteiligung an einem gesamthänderisch gebundenen Immobilienvermögen, welches in der Regel von der ZBI Regiofonds Wohnen unmittelbar gehalten wird.

Das Kapital der Investoren ist daher grundsätzlich längerfristig gebunden. Der Investor wird über die Fondsgesellschaft in Höhe der Beteiligungsquote mittelbarer Eigentümer der Mietobjekte (Wohn- und Gewerbeimmobilien) und trägt somit auch alle mit dem Immo-

bilienwerb, -besitz und dessen späterem Verkauf zusammenhängende Risiken.

Für den Fall, dass die die Immobilien unmittelbar von der Fondsgesellschaft erworben werden, können sich die dargestellten Risiken unmittelbar bei der Fondsgesellschaft realisieren. Soweit die ZBI Regiofonds Wohnen im Einzelfall mittelbar Immobilien erwirbt, können sich die dargestellten Risiken darüber hinaus auch mittelbar bei der Objektgesellschaft realisieren, was allerdings für den Anleger im Ergebnis keinen Unterschied macht.

10.3 Unmittelbare Risiken der Fondsgesellschaft

Die im Folgenden beschriebenen Risiken treffen die Fondsgesellschaft unmittelbar und die Anleger mittelbar in ihrer Eigenschaft als Gesellschafter der Fondsgesellschaft. Diese entstehen aus dem Erwerb, der Finanzierung, der Sanierung und der Bewirtschaftung und dem Verkauf von Immobilien, aber auch aus allgemeinen Lebensumständen, wie den konjunkturellen Zyklen und der Weiterentwicklung von Gesetzgebung und Rechtsprechung.

Marktrisiken

Vermietungsmarktrisiko

Die Höhe der Mieteinnahmen ist abhängig von der allgemeinen Mietentwicklung. Sollte diese nicht wie prognostiziert eintreten, kann es zu Mindereinnahmen kommen. Die in den umlagefähigen Nebenkosten enthaltenen kommunalen Gebühren hatten in den letzten Jahren einen überproportionalen Anstieg zu verzeichnen. Sollte sich diese Entwicklung auch in Zukunft fortsetzen, könnte das Mietsteigerungspotential begrenzt werden, wenn die „Warmmiete“ inklusive aller Nebenkosten das akzeptierte Niveau insgesamt überschreitet. Bei einer besonders nachteiligen Entwicklung der Mieterträge ist nicht auszuschließen, dass die Mieteinnahmen die laufenden Kosten, vor allem den Kapitaldienst für die Fremdfinanzierung, nicht mehr decken. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die finanzierende(n) Bank(en) die Darlehensverträge kündigen und eine oder

mehrere Immobilien unter Umständen zwangsverwerten. Mit dem Verlust der Mieteinnahmen aus den betroffenen Immobilien geht der Verlust des insoweit investierten Kapitals der ZBI Regiofonds Wohnen und damit auch des gezeichneten Kapitals des Investors einher.

Einkaufsmarktrisiko

Es besteht das Risiko, dass zum Zeitpunkt einer geplanten Investition nicht genügend den Investitionskriterien entsprechende Immobilien am Markt zur Verfügung stehen, mit der Folge, dass die Fondsmittel nicht, nicht vollständig oder erst zu einem späteren Zeitpunkt investiert werden können. Dies kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Investoren reduzieren würde. Weiter ist es denkbar, dass die ZBI Regiofonds Wohnen mangels Angebot an interessanten Immobilien das Gesellschaftskapital nicht oder nur zu höheren Kaufpreisen als vorgesehen investieren kann. Hierdurch kann es zu einer geringeren Rentabilität der jeweiligen Immobilien kommen, und damit können sich die geplanten Auszahlungen an die Investoren reduzieren. Soweit für die geplante Gesamtinvestition nicht ausreichend passende Anlageobjekte erworben werden können, wird dies zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen und sich zudem negativ auf die Risikostreuung des Fonds auswirken. Bei Zusammentreffen mehrerer dieser Risiken, ist insbesondere bei geringer Vermögensstreuung aufgrund eines geringen Investitionsvolumens und einer nicht nachhaltigen, kapitaldienstdeckenden Vermietung (z.B. aufgrund schlechter Bauqualität oder höherer Finanzierungskosten), ein Totalverlust der Kapitaleinlage einschließlich Agio nicht auszuschließen.

Standortrisiko

Es besteht das Risiko, dass sich der geplante Standort der Immobilien wirtschaftlich schlecht entwickelt. Dies kann sowohl die Entwicklung einer Stadt als Ganzes als auch die Entwicklung einzelner Stadtteile, in denen das Investmentvermögen Immobilien besitzt, betreffen. Berücksichtigt werden müssen diesbezüglich Kompo-

nenten wie die Arbeitslosenquote bzw. Firmen und Gewerbeansiedlungen sowie die Kaufkraft der Mieter, die in starkem Maße Einfluss darauf haben, inwiefern sich der Standort langfristig gesehen zum Passivraum mit Abwanderung entwickelt. Eine Verschlechterung dieser Komponenten kann zu geringeren Einnahmen führen, was die geplanten Auszahlungen an die Investoren verringern würde.

Platzierungsrisiko für das Gesellschaftskapital, Rückabwicklung

Der Investitionsplan der Fondsgesellschaft sieht Investitionen in Immobilien mit einem konsolidierten Gesamtaufwand von rund 40 Mio. Euro bei einem einzuwerbenden Eigenkapital von ca. 20 Mio. Euro vor. Es wurde keine Platzierungsgarantie für die Beschaffung des Eigenkapitals (Kommanditkapital der Investoren) gegeben. Für den Fall, dass weniger Eigenkapital platziert werden kann, kann die Risikostreuung nicht wie beabsichtigt umgesetzt werden. Negative Entwicklungen bei einem oder mehreren der erworbenen Objekte können sich in diesem Fall auf die wirtschaftliche Gesamtentwicklung der Fondsgesellschaft gravierend negativ auswirken. Es besteht das Risiko einer Reduzierung bzw. des Wegfalls der Auszahlung an den Anleger sowie der Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers inklusive Agio.

Sofern die Fondsgesellschaft mangels ausreichend eingeworbenen Kapitals nicht durchgeführt werden kann und deshalb aufzulösen ist, ist nicht gewährleistet, dass die Investoren ihre Kapitaleinlage und das Agio vollständig zurückerhalten, weil Kosten und Gebühren gezahlt wurden oder zu zahlen sind und daher nicht mehr die gesamten von den Investoren eingezahlten Gelder zur Rückzahlung zur Verfügung stehen.

Soweit die Fondsgesellschaft nicht aufgelöst wird, würden sich die Kosten der Investitionsphase, die sich nicht nach dem platzierten Eigenkapital bemessen (z.B. Beratungskosten, Tagungskosten in der Investitionsphase), verhältnismäßig stärker auf die Investitionsquote auswirken. Dies könnte eine Verminderung der Anlagerenta-

bilität beim Investor zur Folge haben. Letzteres würde auch in dem Fall gelten, in dem zwar weiteres Kommanditkapital platziert werden kann, das geplante Eigenkapital aber gleichwohl nicht vollständig erreicht wird.

Es besteht zudem das Risiko, dass in der Platzierungsphase das für interessante Objektinvestitionen erforderliche Kapital nicht oder nicht in der erforderlichen Höhe gezeichnet ist oder zu spät einbezahlt wird. Außerdem besteht das Bonitätsausfallrisiko für die Einzahlung der Resteinlagen von einzelnen Gesellschaftern bis zu dem jeweiligen Fälligkeitszeitpunkt. Soweit keine entsprechende Eigenkapitalzwischenfinanzierung zu erhalten ist, könnten rentable Objekte nicht angekauft werden, was zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen könnte.

Verkaufsmarktrisiko

Zum Zeitpunkt des geplanten Verkaufs der Immobilien besteht das Risiko, dass die Nachfrage nach Immobilien erheblich gesunken ist. Dies hätte zur Folge, dass die Immobilien nicht zum prognostizierten Verkaufspreis und/oder nicht zum prognostizierten Zeitpunkt verkauft werden können. Eine Verschlechterung des Verkaufsmarktes würde zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen.

Kapitalmarktrisiko

Die Kreditgeber, deren Finanzierungsbedingungen sowie Auszahlungshöhe bzw. -zeitpunkte sind zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung noch nicht verbindlich vereinbart bzw. stehen noch nicht fest. Liegt das Zinsniveau zum Zeitpunkt der Kreditaufnahme über den für die Fondskalkulation unterstellten Nominalsätzen, ist durch die höheren Finanzierungskosten eine nicht planmäßige Reduzierung der Liquiditätsreserve und damit letztlich der Auszahlung an die Anleger möglich.

Liquiditätsrisiken

Alle dargestellten Risiken können negativen Einfluss auf das unternehmerische Ergebnis der Fondgesellschaft

und damit deren Liquidität haben. Sofern sich diese Liquiditätsrisiken verwirklichen, können Entwicklungen eintreten, die von einem vollständigen oder teilweisen Ausfall von Auszahlungen an die Investoren bis hin zu einem Totalverlust des gezeichneten Kapitals der Investoren reichen.

Risiko immobilienwirtschaftlicher Mehrkosten

Es können zusätzliche, nicht kalkulierte Aufwendungen für den Umbau, die Modernisierung und die Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Immobilie auf dem Markt anfallen. Auch ist es möglich, dass nach Ankauf einer Immobilie oder bei Anschlussvermietungen eine Restflächenvermietung nicht, nicht zeitnah oder nicht zu der kalkulierten Miete erfolgen kann. Dies kann z. B. insbesondere bei Wohnimmobilien durch negative Veränderungen der sozialen Strukturen im Objekt oder dem unmittelbaren Umfeld bzw. durch Veränderung des Arbeitsplatzangebotes am Standort oder der Wettbewerbssituation bei Gewerbeimmobilien, aber auch durch Veränderung der Verkehrsführung geschehen. Für den Fall, dass die vereinbarte Nutzbarkeit der Mietobjekte ganz oder teilweise eingeschränkt bzw. langfristig ausgeschlossen ist und die Mieter diese Gründe nicht zu vertreten haben, können die Mieter die Miete entsprechend mindern oder den Mietvertrag kündigen. In sämtlichen genannten Fällen ist nicht auszuschließen, dass geringere als kalkulierte Mieteinnahmen erzielt werden, zusätzliche Aufwendungen – gegebenenfalls zu Lasten der Liquiditätsrücklage – entstehen oder weitere Kreditaufnahmen erforderlich werden. Dies könnte jeweils zu einer Reduzierung bis zu einem vollständigen Wegfall der Auszahlungen an die Investoren führen.

Risiko der höheren Gewalt, Risiko des nicht ausreichenden Versicherungsschutzes

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass durch Gewalteinwirkung auf das Gebäude (Schäden durch Feuer, Wasser, Sturm, Erdbeben, Schneedruck, Krieg und Terrorismus usw.) Vermögensschäden für die Gesellschaft eintreten, die nicht oder nur zum Teil versichert bzw. nicht versicherbar sind.

Der teilweise oder vollständige Verlust der Immobilie ginge – soweit kein Versicherungsschutz besteht oder eine Selbstbeteiligung des Versicherungsnehmers zum Tragen kommt – zu Lasten der Fondsgesellschaft, was neben erheblichen Einnahmeausfällen die zwangsweise Verwertung der Immobilie durch die finanzierende Bank sowie gegebenenfalls auch die Insolvenz der Fondsgesellschaft bedeuten kann. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger sowie anteilig den Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Agio des Anlegers zur Folge haben.

Baumängel und Bausubstanzrisiko, Gewährleistungsrisiko

Auch die vorherige technische Due-Diligence-Prüfung der zu erwerbenden Immobilien kann nicht verhindern, dass sich nach dem Erwerb Mängel herausstellen oder neu auftreten. Wenn in einem solchen Fall der Verkäufer die Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen hat oder diese nicht erfüllt, muss die ZBI Regiofonds Wohnen die Beseitigung der Mängel auf eigene Kosten vornehmen. Dies führt wiederum zu einer Reduzierung des Ergebnisses für den Investor. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen werden. Dies kann zum Verlust des vom Anleger gezeichneten Kapitals inklusive Agio führen. Außerdem ist nicht auszuschließen, dass bei der Verwirklichung von versicherten Risiken mögliche Leistungen der Versicherung nicht ausreichen, den gesamten Schaden, wie Beschädigung und Nutzungsausfall, zu kompensieren. Hierdurch können erhebliche Kosten entstehen, die zu einer Reduzierung oder zum Wegfall der Auszahlungen an die Investoren führen können. Im Falle einer besonders starken Beschädigung und einem damit verbundenen langfristigen Nutzungsausfall kann auch die Insolvenz der Fondsgesellschaft nicht ausgeschlossen werden. Dies würde eine entsprechende Reduzierung bzw. den Wegfall der Auszahlung an den Anleger sowie den Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Agio des Anlegers zur Folge haben.

Immobilienbetriebskostenrisiko

Soweit die Betriebskosten nicht auf die Mieter umzulegen sind, sind diese vom Eigentümer zu tragen. Insofern trägt die Fondsgesellschaft das Risiko der Kostensteigerung. Unerwartet starke Kostensteigerungen können zu geringeren Auszahlungen an die Investoren führen.

Instandhaltungsrisiko

Es besteht bei Ankauf von Immobilienbeständen das Risiko unentdeckter bautechnischer bzw. bauphysischer Mängel, die erhöhte Instandsetzungsaufwendungen verursachen können und ein Ersatz vom Verkäufer – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht erlangt werden kann.

Altlastenrisiko

Auch können Altlasten des Gebäudes oder Grundes (Kontaminierungen) unentdeckt geblieben sein und erst später im Rahmen der Sanierung, Modernisierung oder Verwaltung der Immobilie zur Kenntnis gelangen. Wie der Verursacher ist auch der Eigentümer der Liegenschaft in gleicher Weise sanierungsverpflichtet. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer von den Bodenkontaminationen etwas wusste oder hätte wissen können. Die hieraus resultierenden höheren Kosten können zu geringeren Auszahlungen an die Investoren führen. Soweit die Kosten besonders hoch liegen, kann auch die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit der Verlust der Vermögensanlage des Anlegers insoweit nicht ausgeschlossen werden.

Leerstandsrisiko

Neben dem Ausfall der Miete kann Leerstand in den Immobilien dazu führen, dass im Vermietungsfall auf den Mieter umlegbare Nebenkosten mangels Begleichung durch den Mieter von der Fondsgesellschaft als Vermieter getragen werden müssen.

Kapitalbindungsrisiko

Die fondsgegenständliche Immobilieninvestition ist grundsätzlich längerfristig angelegt, was die langfristige Bindung des Kapitals der ZBI Regiofonds Wohnen

in Immobilienvermögen bedingt. Sollte ein kurzfristiger Liquiditätsbedarf der ZBI Regiofonds Wohnen entstehen, kann dieser entweder durch den eiligen Verkauf von Immobilien oder durch die Aufnahme zusätzlicher Fremdmittel bedient werden. Ob in einem solchen Fall von Kreditinstituten zusätzliche Fremdmittel gewährt werden, ist unsicher, jedenfalls ist deren Aufnahme mit weiteren Kosten verbunden. Bei einem Verkauf der Immobilien unter Zeitdruck besteht das Risiko, dass nicht der wirkliche Wert der Objekte erzielt werden kann. In beiden Fällen ergäben sich negative Auswirkungen auf die Höhe der Ausschüttungen an den Investor. Sofern der Liquiditätsbedarf nicht durch Finanzierung oder eilige Verkäufe zu decken ist, kann die Zahlungsunfähigkeit auch zur Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit zum Verlust des vom Investor gezeichneten Kapitals inklusive Agio führen.

Risiko des Widerrufs von Beitrittserklärungen, Rückabwicklungsrisiko

Das am 08.12.2004 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung der Vorschriften über Fernabsatzverträge bei Finanzdienstleistungen (Fernabsatzgesetz) in der zum 13.06.2014 in Kraft getretenen Fassung gewährt Zeichnern ein 14-tägiges Widerrufsrecht. Darüber hinaus ist im Gesetz ein zweiwöchiges Widerrufsrecht für Verbraucher vorgesehen (Widerrufsrecht bei Haustürgeschäften). Sollte wegen zahlreicher Widerrufe die Rückabwicklung aller Beteiligungen erfolgen, können bereits eingezahlte Kapitalanlagen bis zur Rückzahlung nicht anderweitig angelegt werden. Dies würde zu geringeren Auszahlungen an den Anleger führen. Wird eine Beitrittserklärung wirksam widerrufen, so ist dem jeweiligen Investor die eventuell bereits geleistete Zeichnungssumme inklusive Agio zurückzuzahlen. Soweit die Zeichnungssumme von der Fondsgesellschaft zum Zeitpunkt eines Widerrufs bereits investiert wurde, hat die Rückzahlung aus den übrigen liquiden Mitteln zu erfolgen. Werden so viele Beitrittserklärungen widerrufen, dass die Rückzahlungen aus den liquiden Mitteln nicht geleistet werden können, so ist die Fondsgesellschaft gezwungen, Immobilienvermögen kurzfristig wieder zu veräußern oder Fremdkapital auf-

zunehmen. Gelingt ihr dies nicht zu dem erforderlichen oder gewünschten Preis oder überhaupt nicht, so wird sie gegebenenfalls die Auszahlungen an die Investoren reduzieren; daneben ist die Insolvenz der Fondsgesellschaft und damit der Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio nicht ausgeschlossen.

Zinsrisiko (Guthabenzinsen)

Auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht das Risiko, dass die auf die freie Liquidität kalkulierten Zinsen nicht in dieser Höhe erzielt werden können. Ein geringerer Zinssatz kann sich negativ auf die auszahlbare Liquidität auf Fondsgesellschaftsebene und damit auf die Auszahlungen an die Investoren auswirken.

Operationelle Risiken

Semi-Blind-Pool-Risiko

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Emissionsprospektes sind bis auf das vorgestellte Startportfolio keine weiteren konkreten Anlageobjekte vorhanden. Insofern besteht ein Semi-Blind-Pool-Risiko. Das bedeutet, dass der Investor sich kein konkretes Bild über die weiteren Anlageobjekte machen und anhand dieser keine eigene Risikoabwägung vornehmen kann. Mangels zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung bekannter konkreter, tatsächlicher Objektdaten ist es systemimmanent, dass sich die tatsächlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft pro Jahr und auch insgesamt verändern werden und nicht genau in der im Prospekt dargestellten Größe eintreten werden. Die tatsächlichen Ergebnisse können sich ungünstiger als kalkuliert entwickeln. Dies könnte zu einer Reduzierung der Auszahlung und den Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers führen.

Risiko der überlappenden Platzierungs- und Investitionsphase

Noch während die Platzierungsphase läuft, beginnt die Fondsgesellschaft mit dem weiteren Immobilienerwerb. Für Investoren, die der Fondsgesellschaft erst nach vollzogenem Immobilienerwerb beitreten, bedeutet dies, dass sie mit dem Beitritt zur Fondsgesellschaft auch an den schon gekauften Immobilien mittelbar beteiligt sind. Sollten diese Immobilien zu einem Preis angekauft worden sein, der über den prognostisch kalkulierten Gestehungspreisen liegt, so kann dies negative Auswirkungen auf die Rentabilität zu Lasten des Anlegers haben.

Risiko vertragswidriger/betrügerischer Handlungen

Die oft erst nachträglich möglichen bzw. geschuldeten Prüfungs- und Kontrollhandlungen können Abweichungen vom Planverlauf nicht von vornherein verhindern. Es besteht somit grundsätzlich das Risiko von vertragswidrigen/betrügerischen Handlungen von Vertragspartnern. Dieses Risiko kann weder die Verwahrstelle noch die Kapitalverwaltungsgesellschaft wirksam ausschließen. Diese vertragswidrigen Handlungen können geringere oder ganz unterbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie einen Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio bewirken.

Schlüsselpersonenrisiko/ Managementfehlentscheidungen

Ein Ausfall des Managements der mit der Verwaltung der gegenständlichen Vermögensanlage betrauten KVG kann zu Schäden für die Fondsgesellschaft führen. Insbesondere sind die persönlichen Kontakte und das Knowhow des Managements für Einkauf, Entwicklung und Optimierung der Mietverhältnisse und einen eventuellen späteren Verkauf von Immobilien entscheidend. Wenn die aktuellen Geschäftsleiter/Geschäftsführer Fehleentscheidungen treffen oder sie sich bewusst oder unbewusst vertragswidrig verhalten, kann dies zu einer Vermögensminderung oder einem Vermögensschaden bei der Fondsgesellschaft führen. Je nach Ausmaß und Vielzahl der Fehleentscheidungen und/oder Vertragsverletzungen kann dies zu einer Reduzierung der ge-

planten Auszahlungen an die Investoren oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals der Investoren führen.

Interessenkonfliktrisiko

Grundsätzlich besteht das Risiko von Interessenkonflikten, wenn die Fondsgesellschaft mit anderen Gesellschaften der ZBI Gruppe, zu der auch die mit der Verwaltung der gegenständlichen Vermögensanlage betraute KVG gehört, Geschäftsbeziehungen unterhält. So ist z. B. darauf hinzuweisen, dass die KVG die Objektbeschaffung, Due-Diligence, die Finanzierungs- und Bürgschaftsvermittlung oder auch Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen, die jährliche Immobilienbewertung, die Miet- und Hausverwaltung und die Verkaufsabwicklung nicht im Fremdauftrag durchführen lassen muss, sondern auch berechtigt ist, diese ganz oder teilweise bei verbundenen Unternehmen zu beauftragen. Soweit in diesem Zusammenhang Entscheidungen zum wirtschaftlichen Nachteil der ZBI Regiofonds Wohnen getroffen werden, kann dies zu einer Verschlechterung der dem Anleger zuzuweisenden Ergebnisse bis hin zum Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Agio der Investoren führen.

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.

Politische Risiken

Zu den politischen Risiken gehören z. B. Aufruhr, kriegerische Ereignisse oder Revolutionen im In- und Ausland, welche die Erfüllung der vertraglichen Verbindlichkeiten verhindern, die dann zum Verlust von Ansprüchen führen können. Diese Verluste können die Beteiligung des Investors gefährden.

Risiko durch beherrschende Gesellschafter und gesellschaftsrechtliches Majoritätsprinzip

Für alle Abstimmungen im Rahmen von Gesellschafterversammlungen der Fondsgesellschaft gilt ein teils qualifiziertes Majoritätsprinzip der anwesenden Stimmen (Quorum 30%). Es besteht somit das Risiko, dass Beschlüsse von Mitgesellschaftern eventuell gegen den Willen eines Gesellschafters bzw. ohne Zustimmung der Mehrheit von Gesellschaftern gefasst werden und dennoch für alle Gesellschafter wirken. Aufgrund des für die Entscheidungen der Gesellschafterversammlungen geltenden Majoritätsprinzips kann ein einzelner Gesellschafter (Investor) seine Interessen möglicherweise nicht durchsetzen, wenn er keine Mehrheit der Stimmen auf sich vereinen kann. Andererseits besteht das Risiko, dass ein neu beitretender Gesellschafter die Fondsgesellschaft majorisieren kann, wenn er die Mehrheit der Stimmen zeichnet oder ein Investor gegenüber den übrigen anwesenden Stimmen bei einer Gesellschafterversammlung die Mehrheit hat. Somit könnte dieser Investor Entscheidungen durchsetzen, die in seinem, nicht aber im Interesse der anderen Gesellschafter sind. Dies kann dazu führen, dass der Gesellschaftsanteil wirtschaftlich entwertet wird.

Prüfungs- und Prognoserisiko

Im Rahmen des Ankaufs, der Finanzierung, der Sanierung, der Bewirtschaftung und des Verkaufs von Immobilien sind zahlreiche Umstände, Personen und Rechtsverhältnisse zu prüfen und zukünftige Entwick-

lungen zu prognostizieren. Durch fehlende oder fehlerhafte Einschätzungen können Mehrkosten entstehen bzw. geringere Einkünfte erzielt werden. Je nach Ausmaß und Vielzahl kann dies zu einer Reduzierung der geplanten Auszahlungen an die Investoren oder auch zu einem Verlust des gezeichneten Kapitals der Investoren führen.

Rechtsstreitrisiko

Im Geschäftsverkehr mit Dritten (Immobilienverkäufern, Immobilienkäufern, Finanzierungspartnern, Mietern, Dienstleistern, Werkunternehmern, Maklern, Vermittlern, Anlegern, usw.) kann es vorkommen, dass zwischen dem Dritten und der Fondsgesellschaft unterschiedliche Rechtsauffassungen bezüglich der Beurteilung von Lebenssachverhalten bestehen und dass es deshalb zu gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsstreitigkeiten kommt. Sollten diese Rechtsstreite durch Vergleich oder Unterliegen vor Gericht beendet werden, hätte die Fondsgesellschaft die Kosten des Vergleichs bzw. des Rechtsstreites zu tragen. Gleiches gilt, wenn der Rechtsstreit zwar gewonnen wird, aber die Kosten beim Prozessgegner nicht erfolgreich beigetrieben werden können. Diese Kostenbelastung könnte zu einer Verringerung der Auszahlung an die Investoren führen.

Risiko aus Beteiligung von Anlegern, die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen

Der vorliegende Fonds ist nur für deutsche Anleger konzipiert. Die Beteiligung von Personen die der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegen ist ausgeschlossen. Sofern es dennoch zu einer Beteiligung eines entsprechenden Anlegers kommen sollte, der der US-amerikanischen Steuerpflicht unterliegt, sind damit umfangreiche Dokumentations- und Meldepflichten für die KVG verbunden. Es besteht insofern das Risiko, dass zur Erfüllung dieser Pflichten erhebliche personelle und technische Ressourcen der KVG gebunden werden. Dies kann im Ergebnis dazu führen, dass die KVG durch eine entsprechende Ressourcenbindung erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleidet, die sich in gravierenden Fällen auch auf die Wahrnehmung ihrer Tätigkeit als Fondsverwaltung auswirken kann. Insofern kann nicht

ausgeschlossen werden, dass dies auch zu einer verringerten Rentabilität der Investition aller Anleger und damit zu den Auszahlungen an diese führt.

Steuerliche Risiken

Anschaffungskosten

Es besteht das Risiko, dass anschaffungsnahe Aufwendungen nicht als Werbungskosten anerkannt werden, sondern den Anschaffungskosten zugerechnet werden, was die teilweise Zuordnung zu den nicht abschreibungsfähigen Kosten von Grund und Boden und der AfA-Bemessungsgrundlage (Absetzungen für Abnutzungen), bedeutet; im Verhältnis zum Gesamtaufwand für Grund und Gebäude und zu Lasten der sofort abzugsfähigen Werbungskosten. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird. Das Risiko der Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Kosten in zu aktivierende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewirkt, dass sich der anfänglich erwartete Verlust im Sinne des § 15b EStG entsprechend reduziert und sich früher als prognostiziert, steuerpflichtige Ergebnisse ergeben. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher durch Steuerzahlungen geschmälert wird. Ein Verlustvortrag nach § 15b EStG und Entnahmen negativer Ergebnisse aus der Beteiligung sind aufgrund der Vorschrift des § 15b EStG nicht mit anderen Einkünften des Investors, sondern mit späteren Einkünften aus der Beteiligung zu verrechnen, was plangemäß dazu führt, dass bis zum Jahr 2021 voraussichtlich keine persönliche Einkommensteuer anfällt. Sollte sich das steuerliche Ergebnis der Fondsgesellschaft – gleich aus welchen Gründen – während der Fondslaufzeit gegenüber der Planung verbessern, besteht das Risiko, dass bereits früher als prognostiziert eine Einkommensteuerbelastung beim Investor anfällt und die Entnahmen nicht mehr vollständig beim Investor verbleiben.

Wenn Aufwendungen aktiviert statt sofort abgezogen werden müssen, erhöht sich zudem der Buchwert der in der Bilanz des AIF aktivierten Vermögensgegenstände.

Dies hat zur Folge, dass der steuerfreie Veräußerungserlös geringer ausfällt, sodass die den Investoren ausgezahlte Liquidität durch zusätzliche Steuerbelastung geschmälert wird.

Keine Verlustverrechnungsmöglichkeit für nachlaufende Verluste

Kann die Fondsgesellschaft in dem Veranlagungszeitraum, in den der abschließende Totalportfolioverkauf fällt, nicht vollständig abgewickelt werden, so muss sie für mindestens ein weiteres Geschäftsjahr ihr Jahresergebnis gegenüber dem Finanzamt erklären und dieses den Investoren anteilig zuweisen. Sollte es sich bei den Jahresergebnissen dieser Geschäftsjahre um Verluste handeln, so wären diese Verluste nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 15b EStG nicht mit den in den Vorjahren durch die Fondsgesellschaft erzielten Gewinnen zu verrechnen. Eine Steuer Mehrbelastung der Investoren wäre die Folge.

Risiko der Aberkennung der Absetzungen für Abnutzungen

Außerdem besteht das Risiko, dass die Fondsgesellschaft keine Absetzungen für Abnutzungen (AfA) geltend machen können, wenn die Finanzverwaltung die Auffassung vertreten sollte, dass die Immobilien bilanziell nicht im Anlagevermögen, sondern als Umlaufvermögen zu erfassen sind. Hieraus ergibt sich für den Anleger das Risiko, dass die ausgezahlte Liquidität früher als prognostiziert durch Steuerzahlungen geschmälert wird.

Grunderwerbsteuer

Sollte die ZBI Regiofonds Wohnen vor Platzierung von mindestens 6% des endgültigen Kommanditkapitals der Fondsgesellschaft unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investieren, besteht innerhalb von fünf Jahren das Risiko, dass erneut Grunderwerbsteuer für diese Immobilien ausgelöst wird, soweit weitere Investoren der Fondsgesellschaft neu beitreten (Kapitalaufstockung). Dieses Risiko kann zu geringeren bzw. gänzlich unterbleibenden Auszahlungen an den Anleger führen. Darüber hinaus könnte der Gesetzgeber einen höheren

Steuersatz für die Grunderwerbsteuer zu Grunde legen, als bei Prospektaufstellung geltendes Recht ist. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung eine erhöhte Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ansetzt. In beiden Fällen besteht das Risiko, dass sich die Höhe der Auszahlungen an den Investor reduzieren könnte.

Risiko der gewerblichen Prägung

Es besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung die dem geschäftsführenden Kommanditisten zugewiesenen Geschäftsführungsbefugnisse nicht für ausreichend erachtet, um den AIF zu einer vermögensverwaltenden Gesellschaft zu machen (so genannte Entprägung). Misslingt die Entprägung, hat dies zur Folge, dass die Einkünfte, die der AIF erzielt, nicht mehr solche aus Vermietung und Verpachtung, sondern solche aus Gewerbebetrieb sind. Dies hat insbesondere zur Folge, dass Veräußerungserlöse in jedem Fall vollumfänglich der Steuer unterliegen, was zu einer Schmälerung der ausgezahlten Liquidität durch zusätzliche Steuerzahlungen beim Anleger führen kann.

Gegenparteiisiken

Mietausfallrisiko

Bei den Mietverträgen kann es unter anderem bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten der Mieter zu Mietausfällen und im Fall der außerordentlichen Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzuges zu Leerständen kommen. Auch ist nicht auszuschließen, dass es im Rahmen einer erforderlichen Anschlussvermietung zu schlechteren Mietmodalitäten kommen kann. Insbesondere bei zwangsverwalteten oder über Zwangsversteigerung erstandenen Immobilien besteht zudem das Risiko, dass die tatsächlich eingehenden Mieten von dem vertraglich vom Verkäufer zugesicherten Mietertrag zum Nachteil der Objektgesellschaft abweichen, weil mangels aktueller und kompletter Unterlagen bei Kauf von solchen Objekten seitens des Käufers nur eine stichprobenweise Überprüfung einzelner Mietverträge erfolgen kann.

Dienstleisterausfallrisiko

Die bei Instandhaltung, Umbau, Modernisierung und Entwicklung einer Immobilie eingeschalteten Handwerker können Insolvenz anmelden. Es besteht das Risiko, dass Teilzahlungen an das insolvente Unternehmen geleistet werden, für die zum Zeitpunkt der Insolvenz noch keine entsprechende Gegenleistung im Gewerk gegenübersteht. Übersteigen die Vorschüsse die Fertigstellungs- oder Gewährleistungsbankbürgschaft oder den Gewährleistungseinbehalt bzw. sind die Zahlungen ohne Sicherheit geleistet, kann es zu höheren Gestehungskosten für die Fondsgesellschaft kommen. Es besteht desweiteren das Risiko, dass einer oder mehrere der sonstigen Dienstleister und Vertragspartner seinen jeweiligen Verpflichtungen nicht nachkommt und aus diesem Grunde bei endgültigem Ausfall eines Dienstleisters/Vertragspartners ein neuer Dienstleister /Vertragspartner gesucht werden muss. Der erforderliche Abschluss neuer Verträge kann unter Umständen nur zu ungünstigeren Konditionen erfolgen. Dies hätte für die Fondsgesellschaften zusätzliche Kosten zur Folge, was zu einer Verringerung der Auszahlung an die Investoren führen kann. Das Gleiche gilt, wenn nach Fertigstellung ein Gewährleistungsfall entsteht oder die umgesetzte Bauqualität nicht für eine dauerhafte Vermietbarkeit genügt und das betreffende Unternehmen insolvent ist. Dies kann zu geringeren Auszahlungen an die Anleger führen.

Bankausfallrisiko

Es besteht das Risiko, dass ein den AIF finanzierendes Kreditinstitut in eine finanzielle Notlage gerät und deshalb versprochene Kredite nicht ausreicht und/oder bereits ausbezahlte Kredite im Rahmen der eigenen Sanierungsbemühungen zurückfordert. Hieraus würde für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio resultieren.

Käuferausfallrisiko

Bei Verkauf der Immobilien könnte bei einem bereits geschlossenem Vertrag der Käufer mangels Zahlungswilligkeit oder aufgrund der Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten bzw. der Konjunktur nicht in der Lage sein, den vereinbarten bzw. vollen Kaufpreis zu bezahlen. Dies würde zu einem insgesamt schlechteren Ergebnis der Vermögensanlage der Anleger führen.

Verkäuferausfallrisiko

Bei der Umsetzung des Immobilienerwerbes besteht das Risiko, dass der Verkäufer seinen vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Fondsgesellschaft nicht nachkommt oder nicht nachkommen kann. Dies kann dazu führen, dass Kaufverträge rückabgewickelt oder gerichtlich durchgesetzt werden müssen. Die für den rückabgewickelten Kaufvertrag bereits aufgewendeten bzw. zur Durchsetzung der Ansprüche anfallenden weiteren Kosten verschlechtern die wirtschaftlichen Ergebnisse der Fondsgesellschaft und hätten damit negative Auswirkung auf die Auszahlung an die Anleger.

Finanzierungsrisiken

Die ZBI Regiofonds Wohnen setzt zum Immobilienerwerb nicht nur Eigenmittel, sondern in erheblichem Maße auch Fremdmittel ein. Der Einsatz von Fremdmitteln bringt folgende Risiken mit sich:

Kapitalbeschaffungsrisiko

Es könnte vorkommen, dass das geplante Fremdkapital inklusive aller Nebenkosten nicht, nicht in voller Höhe oder nicht termingemäß beschafft werden kann und deshalb eventuell größere und besonders interessante Objekte nicht erworben werden können. Dies gilt auch, wenn die ZBI Regiofonds Wohnen das von bereits beigetretenen Investoren einzuzahlende Eigenkapital trotz Anforderung nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig erhält. Soweit bereits Kaufverträge über Objekte abgeschlossen sind, besteht das Risiko, dass Zahlungsverpflichtungen aus den Kaufverträgen nicht oder nur verspätet gegenüber dem Verkäufer erfüllt werden können, falls das Eigenkapital oder Fremdkapital nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig einge-

worben oder eingezahlt wird. Sollte die Verbindlichkeit aus vorgenannten Gründen von der Fondsgesellschaft vorübergehend nicht bezahlt werden, könnten zusätzliche Kosten, wie Verzugszinsen, anfallen. Dies könnte zu einer Reduzierung der Ausschüttungen an die Investoren führen. Sollte die Fondsgesellschaft den Kaufpreis gar nicht bezahlen, wäre sie dem Verkäufer gegenüber gegebenenfalls zusätzlich zum Schadensersatz verpflichtet. Solche Schadensersatzforderungen und die Vermögenseinbußen infolge von Vollstreckungsmaßnahmen können dann zum Totalverlust der bis dahin investierten Gelder führen. Dies kann geringere oder ganz ausbleibende Auszahlungen an den Anleger sowie den Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers zur Folge haben.

Kreditrisiko

Es besteht das Risiko, dass die Finanzierungsbedingungen einen „Loan to Value“-Wert vorsehen. Dieser Wert beziffert das Verhältnis des Darlehens zum Immobilienverkehrswert. Sollte dieser Wert aufgrund eines sinkenden Verkehrswerts der Immobilie nicht eingehalten werden können, besteht die Gefahr, dass die Fondsgesellschaft Mieterträge nicht mehr ausschütten darf, die finanzierende Bank den Vertrag kündigt und fällig stellt oder weitere Darlehen mit negativen Folgen für die Liquidität und Rentabilität aufgenommen werden müssen. Dies könnte eine entsprechende Reduzierung der Auszahlung an den Anleger sowie anteilig dem Verlust des gezeichneten Kapitals inklusive Agio des Anlegers zur Folge haben. Zudem könnten die Kreditgeber die Auszahlung der Darlehen bzw. die Auszahlung einzelner Darlehenstranchen an die Erfüllung bestimmter Bedingungen, wie die Erreichung eines bestimmten Sanierungs- und/oder Vermietungsstandes, knüpfen. Werden diese Bedingungen nicht erfüllt, so hat dies zur Folge, dass die Darlehen nicht oder zumindest nicht in voller Höhe ausbezahlt werden. Die Fondsgesellschaft wäre in diesem Fall gezwungen, das fehlende Fremdkapital aus Eigenmitteln bereit zu stellen, was sich negativ auf die Wirtschaftlichkeit der Anlage und somit auf die Auszahlung an den Anleger auswirken würde. Im Einzelfall kann das Fehlen der Darlehensmittel in der

Fondsgesellschaft Liquiditätsengpässe hervorrufen oder sie zahlungsunfähig werden lassen. Dies könnte zum Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers führen. Außerdem ist zu beachten, dass die Realisierung der geplanten Fremdkapitalquote fehlschlagen könnte, weil Kreditinstitute nicht bereit sind, im kalkulierten Umfang Fremdmittel zur Verfügung zu stellen. Der durch die Fremdfinanzierung erzielte Leverage-Effekt wird geringer ausfallen, je weniger Fremdkapital für Investitionen zur Verfügung steht. Dieser Hebeleffekt wirkt sich nur solange positiv aus, wie die Gesamtkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt. Es besteht das Risiko, dass sich die Auszahlungen an den Anleger vermindern bzw. gänzlich unterbleiben. Beim Einsatz von Tilgungsvarianten mit Tilgungsaussetzung gegen alternative Tilgungsansparung bzw. endfälliger Tilgung können Vermögensverluste eintreten, die zu Reduzierungen von Auszahlungen an den Investor führen können.

Risiken aus Sicherungsgeschäften

Die ZBI Regiofonds Wohnen ist berechtigt, entsprechend ihrer Anlagebedingungen Derivategeschäfte zur Absicherung der von ihr gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust zu tätigen. Sollte die Gesellschaft derartige derivative Sicherungsgeschäfte vornehmen, können hiermit Markt- und Wertänderungsrisiken sowie Vertragsrisiken verbunden sein, die in der Folge dazu führen, dass Derivate vorzeitig zu nachteiligen Konditionen aufgelöst werden müssen oder dass andere wirtschaftlich nachteilige Folgen daraus für die Fondsgesellschaft entstehen.

Der Eintritt derartiger Umstände kann einen teilweisen oder vollständigen Ausfall von Auszahlungen an den Anleger sowie den teilweisen oder vollständigen Verlust des eingesetzten Kapitals inklusive Agio des Anlegers zur Folge haben.

Risiken aufgrund der Einführung des KAGB

Das KAGB ist mit Wirkung zum 22. Juli 2013 in Kraft getreten. Dessen Verpflichtungen sowie zahlreiche weitere administrative Regelungen sind infolge dessen zu beachten. Aufgrund der sich nach KAGB ergebenden Notwendigkeit der Bestellung einer Verwahrstelle und einer KVG können sich folgende Risiken aus deren gesetzlichen Funktionen ergeben:

Verwahrstelle

Die Emittentin ist zur Einhaltung aller gesetzlich bindenden Anforderungen auf Grundlage des KAGB verpflichtet. Es besteht das Risiko, dass die Verwahrstelle nach ihrer Beauftragung ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben will oder muss. Dies hätte zur Folge, dass die Emittentin eine neue geeignete Verwahrstelle finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte die Emittentin abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio. Zudem bringt es die Beauftragung einer Verwahrstelle mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens Verfügungsgewalt auf die von der Emittentin gehaltenen Vermögensgegenstände haben könnten. In diesem Zusammenhang kann eine Veruntreuung der Vermögensgegenstände der Emittentin durch diese Personen nicht ausgeschlossen werden. Auch können die Mitarbeiter der beauftragten Verwahrstelle nachteilige Entscheidungen treffen, die sich negativ für die Emittentin auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Emittentin kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin und könnte bis zu einer Insolvenz der Emittentin führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio.

Kapitalverwaltungsgesellschaft

Eine Gesellschaft der ZBI Gruppe hat die Aufgaben der KVG übernommen. Hierbei handelt es sich um die ZBI Fondsmanagement AG. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die KVG ihre Tätigkeit aus aufsichtsrechtlichen Gründen wieder aufgeben muss. Dies hätte zur Folge, dass die Fonds-Geschäftsführung eine neue geeignete KVG finden und beauftragen muss, was zusätzliche Kosten verursachen dürfte. Sollte dies nicht (rechtzeitig) gelingen, könnte die Emittentin abgewickelt werden müssen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio. Zudem bringt es die Beauftragung einer KVG mit sich, dass die Mitarbeiter des betreffenden Unternehmens nachteilige Entscheidungen treffen könnten, die sich negativ auf die Emittentin auswirken. Sollte in diesen Fällen für die Emittentin kein vollumfänglicher Schadensersatz erlangt werden können, so hätte dies negative Auswirkungen auf die Ertragslage der Emittentin und könnte bis zu einer Insolvenz der Emittentin führen. Hieraus resultiert für den Anleger das Risiko einer Renditeminderung oder auch die Gefährdung der Vermögensanlage inklusive Agio.

Risiken der Auslegung und Anwendung des KAGB

Zwar ist das Kapitalanlagegesetzbuch und das KAGB Reparaturgesetz zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospekts durch den deutschen Gesetzgeber verabschiedet und in Kraft getreten, da darüber hinaus aber größtenteils noch keine Kenntnisse in Bezug auf die zukünftige Auslegung und Anwendung der regulatorischen Vorgaben der auf Grundlage der AIFM-Richtlinie erlassenen Gesetze (AIFM-Gesetze) durch die BaFin bestehen und auch keine diesbezügliche Rechtsprechung vorliegt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der AIFM-Gesetze weitere Änderungen dieses Prospektes, der Verträge und dergleichen erforderlich werden, welche sich aufgrund eines entstehenden Kostenanfalls unter Umständen negativ auf die Ertragslage der Emittentin auswirken können.

Risiko der Umqualifizierung in einen offenen Fonds

Der Fonds ist als geschlossene Fondsgesellschaft konzipiert. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die rechtlichen Voraussetzungen für die Unterscheidung zwischen offenen und geschlossenen Fonds ändern und der Fonds abweichend von der jetzigen Rechtslage als offene Fondsgesellschaft qualifiziert wird. Für diesen Fall müsste der Fonds erhöhte Anforderungen nach dem KAGB einhalten. Da der Fonds diesen Anforderungen unter Umständen nicht nachkommen kann, könnte dies zu einer Reduzierung der Auszahlung an den Anleger und dem Verlust des eingesetzten Kapitals des Anlegers inklusive Agio sowie zu einer Gefährdung der Vermögensanlage als Ganzes führen, bis hin zu einer Abwicklung des Fonds.

10.4 Unmittelbare Risiken des Anlegers

Während die unter 10.3 beschriebenen Risiken zunächst die Fondsgesellschaft und somit den Anleger mittelbar in seiner Eigenschaft als Gesellschafter der Fondsgesellschaft betreffen, wirken die nachfolgend beschriebenen Risiken unmittelbar auf die Person und das Vermögen des jeweiligen Anlegers ein.

Haftungsrisiken der Investoren als Kommanditisten

Eine Inanspruchnahme von Gesellschaftern durch Gläubiger der ZBI Regiofonds Wohnen, z. B. für Fremdmittel der Gesellschaft, besteht für den Fall, dass die Kommanditeinlage in Höhe der im Handelsregister eingetragenen Haftsumme noch nicht eingezahlt ist oder durch Entnahmen unter die im Handelsregister eingetragene Haftsumme gemindert wurde. Das Risiko besteht auch, wenn dem Investor 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. Daneben kommt eine Haftung im Innenverhältnis in entsprechender Anwendung der §§ 30 ff. GmbHG bis zur Höhe der empfangenen Auszahlungen in Betracht, soweit Auszahlungen erfolgt sind, obwohl die finanzielle Lage der Fondsgesellschaft dies nicht zugelassen hätte. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Investor

Auszahlungen von der Fondsgesellschaft erhält, denen kein entsprechender handelsrechtlicher Gewinn gegenüber steht. 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.

Risiko der Geltendmachung von Verzugszinsen

Soweit ein Anleger seine Einlage verspätet erbringt, besteht das Risiko, dass die KVG Verzugszinsen in Höhe des gesetzlich geregelten Verzugszinssatzes geltend macht.

Risiko der eingeschränkten Verfügbarkeit

Die Fondsgesellschaft wird auf bestimmte Zeit errichtet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert. Eine ordentliche Kündigung seitens des Investors ist ausgeschlossen. Der Investor hat keinen Anspruch gegen die Fondsgesellschaft auf Veräußerung seines Anteiles. Die Verfügbarkeit über das gebundene Kapital ist damit stark eingeschränkt. Damit besteht das Risiko, dass ein Investor im Falle von unvorhergesehenem Liquiditätsbedarf darauf angewiesen ist, die Beteiligung durch eigene Aktivitäten zu veräußern statt zu kündigen. Sollte eine Veräußerung nicht möglich sein (siehe unten), würde sich das nachteilig auf seine Liquidität auswirken. Die Anteile der Investoren an der Fondsgesellschaft sind an Dritte nur bei entsprechender Nachfrage zu veräußern. Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für hier gegenständliche Beteiligungen nicht, so dass sich ein Verkauf 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. Darüber hinaus kann über eine Beteiligung nur mit Zustimmung der persönlich haftenden Gesellschafterin verfügt werden. Bei einer treuhänderischen Beteiligung ist zusätzlich auch die Zustimmung der Treuhänderin erforderlich. Diese Zustimmungen dürfen

nur aus wichtigem Grund verweigert werden. Liegt ein solcher Grund vor, ist die Übertragung ausgeschlossen.

Risiko bei Fremdfinanzierung des Anteils durch den Investor

Bei einer Fremdfinanzierung der Beteiligung durch einen Investor stellt das jeweilige Kreditinstitut bei der Kreditentscheidung in der Regel nicht nur auf den Wert des Fondsanteils, sondern auch auf die persönliche Bonität des Investors ab. Regelmäßig besteht eine persönliche und unbegrenzte Haftung mit dem gesamten persönlichen Vermögen und Einkommen des Investors. Unter Umständen verlangt das Kreditinstitut die Mitverpflichtung des Ehegatten. Jede persönliche Anteilsfinanzierung schränkt daher einerseits den Kreditspielraum für zukünftige Kreditaufnahmen ein. Andererseits ist zu beachten, dass die Zinsen und die Tilgung ab Valutierung des Darlehens durch den Investor unabhängig von Zeitpunkt und Höhe der Auszahlungen durch die Fondsgesellschaft und auch im Falle des Totalverlusts der Beteiligung zu bedienen sind. Bei einer Verringerung, dem gänzlichen Wegfall der prognostizierten Auszahlungen oder dem Totalverlust der Kapitaleinlage muss ein Investor daher weiteres eigenes Vermögen für den Kapitaldienst aufwenden. Dies kann zur Zahlungsunfähigkeit des Investors führen. Die Wirtschaftlichkeit der Fondsbeteiligung würde sich außerdem erheblich verschlechtern, falls die vereinbarten Zinskonditionen teurer als die tatsächlich erwirtschafteten Gewinne aus der Fondsgesellschaft sind. Sollte sich durch die Anteilsfinanzierung eine „Überentnahme“ im Sinne des § 4 Absatz 4a EStG ergeben, kann der Gesellschafter seine Darlehenszinsen anteilig nicht als Sonderbetriebsausgabe bei dem Ergebnis der Fondsgesellschaft steuerlich mindernd geltend machen. Aus den genannten Gründen rät die Anbieterin ausdrücklich von der Fremdfinanzierung einer Beteiligung ab; sie bietet auch keine entsprechende Anteilsfinanzierung an.

Risiken der „kleineren“ Beteiligungssummen

Im Regelfall gestattet die Geschäftsleitung Investoren den Beitritt zur Gesellschaft mit einer Kapitaleinlage

von lediglich 10.000 Euro. Es wird darauf hingewiesen, dass bei derart kleinen Beteiligungen die Einnahmen und Ausgaben im Missverhältnis stehen können. So können z.B. hohe Rechts- und Beratungskosten, Reisekosten und sonstige Sonderwerbungskosten auf Gesellschafterebene auch zu einem Totalverlust führen. Zumindest wird die Rentabilität gegenüber größeren Zeichnungen gemindert.

Fehlende Absicht der Totalgewinnerzielung

Die Finanzverwaltung könnte ein fehlendes Totalgewinnstreben unterstellen, wenn kein positives steuerpflichtiges Totalergebnis erzielt wird. Die Folge eines fehlenden Totalgewinnstrebens wäre die Aberkennung der Gewinnerzielungsabsicht (sogenannte „Liebhabelei“) und die Zuordnung der Beteiligung zur privaten Vermögensebene. Ergebnisse des Fonds wären somit steuerlich irrelevant. Der Anleger wäre dadurch zu Steuernachzahlungen bzw. -rückzahlungen verpflichtet und auch die Geltendmachung der anfallenden Sonderwerbungskosten im Zusammenhang mit der Vermögensanlage wären unzulässig.

Gewerblicher Grundstückshandel

Soweit die Fondsdauer bzw. die Haltedauer der gehaltenen Immobilien ganz oder teilweise weniger als zehn Jahre beträgt oder diese Immobilien vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer veräußert werden, besteht das Risiko, dass die Finanzverwaltung einen gewerblichen Grundstückshandel annimmt, der zur Gewerbesteuerpflicht führen würde. Eine solche Veräußerung kann jederzeit passieren, auch wenn die Fondslaufzeit langfristig angelegt ist und kann durch den Anleger auch nicht verhindert werden. Soweit in diesen Fällen Gewerbesteuer anfiel, würde dies zu geringeren Auszahlungen an den Investor führen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass bei einem Verkauf vor Ablauf von zehn Jahren Haltedauer der Beteiligung nicht auszuschließen ist, dass der Verkauf der Beteiligung zur Ermittlung eines eventuell gewerblichen Grundstückshandels auf der Gesellschafterebene herangezogen wird. D.h. der Verkauf der Beteiligung, soweit der anteilig gehaltene

Verkehrswert der Immobilien inklusive Fremdmittelanteil der Fondsgesellschaft 250.000 Euro übersteigt, könnte zu einer gewerblichen Infizierung privater Immobilienverkäufe des Gesellschafters, die sich weniger als zehn Jahre im Eigentum des Gesellschafters befanden, führen. Dies hat zur Folge, dass der Veräußerungsgewinn aus privaten Immobilienverkäufen zusätzlich gewerbesteuerpflichtig würde. Außerdem würde beim Verkauf der Beteiligung ein eventuell zum betreffenden Bilanzstichtag bestehender gewerbesteuerlicher Verlustvortrag anteilig entfallen. Diesen Nachteil hat der ausscheidende Investor zu ersetzen.

Verzinsung von Steuerforderungen

Falls festgestellte steuerliche Ergebnisse bei einem Investor zu Steuernachzahlungen führen, sind mit Beginn des 16. Monats nach Ablauf des Jahres, für das der Bescheid ergeht, monatlich Zinsen in Höhe von 0,5% an die Finanzverwaltung zu bezahlen.

10.5 Maximales Risiko

Das maximale Risiko eines Investors besteht neben dem Totalverlust seiner Kapitaleinlage nebst Agio zusätzlich 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 zur Privatinsolvenz des Investors kommen.

Weitere wesentliche Risiken

Weitere wesentliche, über die in diesem Kapitel dargestellten Risiken hinausgehende Risiken, existieren nach Kenntnis der Anbieterin zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht.

11 VERFLECHTUNGEN UND INTERESSENKONFLIKTE

11.1 Verflechtungen und Interessenkonflikte auf Ebene der KVG

11.1.1 Die KVG beauftragt ein mit ihr verbundenes Unternehmen oder eine relevante Person mit einer Dienstleistung im Rahmen des Geschäftsbetriebs des ZBI Regiofonds Wohnen.

Aufgrund der gesellschaftsrechtlichen Verflechtung innerhalb der ZBI Gruppe können hier Interessenkonflikte entstehen, die unter Umständen negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben können.

Um diesen Interessenkonflikten wirksam zu begegnen, prüft die KVG die von ZBI-Gruppenunternehmen vorgelegten Dienstleistungsangebote kritisch auf deren Marktgängigkeit und achtet streng darauf, dass auch verbundene Unternehmen ihre Dienstleistungen nach den gleichen Vorgaben erbringen, wie fremde Dritte. Letzteres wird durch die Abfassung strenger Leistungsverzeichnisse und die Überprüfung der erbrachten Dienstleistungen sicher gestellt.

11.1.2 Die KVG investiert für den ZBI Regiofonds Wohnen in Investitionsobjekte, die einer mit ihr verbundenen Gesellschaft oder einer Relevanten Person gehören.

Durch die Investition in ein Objekt, welches einer mit der KVG verbundenen Gesellschaft gehört, können Interessenkonflikte entstehen, die zu negativen Auswirkungen für das Investmentvermögen des ZBI Regiofonds Wohnen führen können.

Dies insbesondere dadurch, dass gegebenenfalls zu hohe Erwerbspreise für die Investitionsobjekte gezahlt werden.

Um diesen Interessenkonflikten wirksam zu begegnen, hat die KVG festgelegt, dass der Ankauf von Immobilien von verbundenen Unternehmen nur in Ausnahmefällen, bei fondsgefährdender Immobilienknappheit erfolgen darf. Tritt ein solcher Ausnahmefall ein, so erfolgt der Ankauf unter strenger Beachtung der Vorschriften des KAGB maximal zu dem von einem externen Bewer-

ter festgestellten Verkehrswert der Immobilie, was jeden Interessenkonflikt im Wege der objektiven Begutachtung auflöst.

11.1.3 Die KVG legt, bevor der ZBI Regiofonds Wohnen voll platziert bzw. investiert ist, eine zweite Fondsgesellschaft mit einer vergleichbaren Investitionsstrategie auf.

Hierbei können Interessenkonflikte sowohl bei der Platzierung im Rahmen der Ansprache potentieller Anleger entstehen, als auch im Bereich der Investition des eingeworbenen Kapitals aufgrund der vergleichbaren Investitionsstrategie der beiden verwalteten Fondsgesellschaften. Dies kann sich negativ auf das Investmentvermögen auswirken.

Den Interessenkonflikten im Rahmen der Kapitaleinwerbung wird dadurch begegnet, dass die KVG plant, bei der Platzierung des ZBI Regiofonds Wohnen einen neuen, von ihrer sonstigen Vertriebsstruktur überwiegend unterschiedlichen und getrennten Vertrieb einzuschalten.

Die Investition des eingeworbenen Kapitals und die Zuteilung von Immobilien auf die einzelnen Fondsgesellschaften erfolgt gemäß einer von der KVG unter Beachtung der Anlegerinteressen aller Fondsgesellschaften aufgestellten Kriterienliste, die insbesondere die finanziellen Möglichkeiten der jeweiligen Fondsgesellschaften zum vorgesehenen Ankaufszeitpunkt und Aspekte einer wirtschaftlich sinnvollen Portfolioplanung zum Inhalt hat. Kann anhand der Kriterienliste keine klare Zuteilung an eine Fondsgesellschaft erfolgen, entscheidet ein von der Verwahrstelle beaufsichtigtes Losverfahren.

11.1.4 Die KVG verwaltet gleichzeitig zwei oder mehrere Fondsgesellschaften.

Im Rahmen der Verwaltungstätigkeiten von mehreren gegebenenfalls auch mit vergleichbarer Investitionsstrategie agierenden Fondsgesellschaften können sich für die KVG entsprechende Interessenkonflikte ergeben, welche zu negativen Folgen für das Investmentvermögen führen können.

Um diesen Interessenkonflikten wirksam zu begegnen, hat die KVG klare Strukturen geschaffen, die die Pflichten und Verantwortlichkeiten der KVG gegenüber jeder Fondsgesellschaft klar widerspiegeln. So sind die Fondsgesellschaften jeweils einem bestimmten Portfoliomanager der KVG zugeordnet, wodurch weitgehend sichergestellt wird, dass es nicht zu einer Vermengung der verschiedenen Fondsinteressen kommt.

11.1.5 Der ZBI Regiofonds Wohnen nimmt Fremdkapital von einem mit der KVG verbundenen Unternehmen auf.

Hier können bei der Festlegung der Bedingungen der Fremdkapitalausreichung als auch aufgrund möglicher Vermittlungsprovisionen Interessenkonflikte bei der KVG entstehen, die negative Auswirkungen auf das Investmentvermögen haben können.

Um diesen Interessenkonflikten wirksam zu begegnen, hat die KVG festgelegt, dass Darlehen von verbundenen Unternehmen nur zu marktgerechten Konditionen aufgenommen werden dürfen.

11.2 Interessenkonflikte innerhalb der ZBI Gruppe

Es bestehen personelle Verflechtungen zwischen der persönlich haftenden Gesellschafterin, der ZBI Regiofonds Wohnen GmbH bzw. deren Organen oder Gesellschaftern, sowie der geschäftsführenden Kommanditistin der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH bzw. deren Organen oder Gesellschaftern und den nachstehend aufgeführten Unternehmen der ZBI Gruppe welche die KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung mit den nachfolgend beschriebenen Tätigkeiten beauftragt hat.

11.2.1 Unternehmen der ZBI Gruppe können insbesondere im Rahmen folgender Tätigkeiten beauftragt werden:

- Übernahme des Risikomanagements und fondsadministrativer Tätigkeiten, Portfolio-Planung und Investition, Portfoliobewirtschaftung und Kontrolle, Portfoliodesinvestition (ZBI Fondsmanagement AG)

- Konzeption, Marketing, Vertrieb und vertriebsbezogene Dienstleistungen (ZBI Vertriebs AG)
- Beschaffung von Objektfremdfinanzierungen (ZBI Zentral Boden Immobilien AG)
- Baubetreuungsleistungen (ZBI Baubetreuungs GmbH)
- Maklertätigkeit (ZBI Dienstleistungs AG)
- Vermietungsmaklertätigkeiten (F & M Finanzierungs- und Mietgesellschaft mbH)
- Vertrag über die Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung
- Vermittlung von Eigenkapital (ZBI Anlagenvermittlung GmbH)
- Property Management (ZBVV – Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH)

Bezüglich der zur Bewältigung des aus den angegebenen Verflechtungen resultierenden Interessenkonfliktes etablierten Maßnahmen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 11.1.1 verwiesen.

11.2.2 Interessenkollisionen auf Gesellschafterebene

Diese bestehen insbesondere aufgrund von Verflechtungen dergestalt, dass Gesellschafter der ZBI Fondsmanagement AG, der ZBI Vertriebs AG, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, sowie mehrheitlich der ZBI Dienstleistungs AG jeweils unmittelbar oder mittelbar über die ZBI Fondsverwaltungs GmbH die ZBI Zentral Boden Immobilien AG ist, welche wiederum mehrheitlich von Herrn Peter Groner und Frau Bettina Groner gehalten wird.

Herr Peter Groner und Frau Bettina Groner sind auch mittelbar alleinige Gesellschafter der potentiellen Dienstleister ZBI Baubetreuungs GmbH und der F & M Finanzierungs- und Mietgesellschaft mbH.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene kann es zu Interessenkonflikten sowohl innerhalb der beauftragten Unternehmen als auch im Verhältnis zur Geschäftsleitung des ZBI Regiofonds Wohnen kommen welche sich nachteilig auf das Investmentvermögen auswirken können.

Diesem Interessenkonflikt wird dadurch begegnet, dass die Verwaltung der Fondsgesellschaft allein durch die KVG erfolgt, welche diesbezüglich mit umfassenden Rechten ausgestattet ist. Die umfassende Vertretungs- und Entscheidungsbefugnis der KVG und die Unabhängigkeit der Geschäftsleiter der KVG sowie deren Verpflichtung im Interesse der Anleger zu handeln, schließt die Einflussnahmemöglichkeit der oben genannten Hauptgesellschafter der ZBI-Gruppe auf die Fondsgesellschaft und damit auch die aus diesen Verflechtungen resultierenden Interessenkonflikte effektiv aus.

11.2.3 Interessenkollisionen aufgrund von identischen Organmitgliedern

Diese beruhen insbesondere auf Verflechtungen, dadurch, dass die Herren Dr. Bernd Ital und Marcus Kraft sowohl Vorstände der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer bzw. Vorstände der durch den ZBI Regiofonds Wohnen beauftragten Unternehmen der ZBI Gruppe sind (siehe unter 11.2.1).

Herr Dr. Bernd Ital ist alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Vertriebs AG, und der ZBI Dienstleistungs AG sowie gemeinsam vertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG. Darüber hinaus ist er jeweils alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ZBI Regiofonds Wohnen GmbH der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH, der F & M Finanzierungs- und Mietgesellschaft mbH, der ZBI Baubetreuungs GmbH und der ZBVV Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH.

Herr Marcus Kraft ist sowohl gemeinsam vertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG und alleinvertretungsberechtigter Vorstand der ZBI Vertriebs AG, als auch alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der ZBI Regiofonds Wohnen GmbH und der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Ebene der Organstellungen besteht die Gefahr, dass diese Personen die Interessen unterschiedlicher beteiligter Unternehmen wahrzunehmen haben und aus diesem Grund Interes-

senkollisionen entstehen, welche zu nachteiligen Auswirkungen für das Investmentvermögen führen können.

Diesem Interessenkonflikt wird dadurch begegnet, dass die Verwaltung der Fondsgesellschaft allein durch die KVG erfolgt, welche diesbezüglich mit umfassenden Rechten ausgestattet ist. Die umfassende Vertretungs- und Entscheidungsbefugnis der KVG und die Unabhängigkeit der Geschäftsleiter der KVG sowie deren Verpflichtung im Interesse der Anleger zu handeln, schließt die Einflussnahmemöglichkeit der oben genannten Vorstände und Geschäftsführer der ZBI-Gruppe auf die Fondsgesellschaft und damit auch die aus diesen Verflechtungen resultierenden Interessenkonflikte effektiv aus.

11.3 Interessenkollisionen im Rahmen der Geschäftsleitung der Emittentin

Wie vorstehend ausgeführt, ist die ZBI Zentral Boden Immobilien AG vermittelt über die ZBI Fondsverwaltungs GmbH 100%iger Gesellschafter sowohl der Komplementärin als auch der geschäftsführenden Kommanditistin.

Aufgrund dieser Verflechtung auf Gesellschafterebene können die Entscheidungen der Geschäftsleitung der Emittentin u.U. negativ beeinflusst werden und zum Nachteil der Emittentin erfolgen.

Desweiteren sind die Herren Dr. Bernd Ital und Marcus Kraft sowohl Vorstand der ZBI Zentral Boden Immobilien AG als auch Geschäftsführer der ZBI Regiofonds Wohnen GmbH und der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH.

Aufgrund dieser Verflechtungen auf Organebene kann es zu Interessenkonflikten im Rahmen der Geschäftsleitungsentscheidungen für den ZBI Regiofonds Wohnen kommen.

Bezüglich der zur Bewältigung des aus den angegebenen Verflechtungen resultierenden Interessenkonfliktes etablierten Maßnahmen wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 11.2.3 verwiesen.

11.4 Interessenkollision zwischen Treuhandkommanditistin und der beratenden Steuerberater und Rechtsanwaltssozietät

Frau Waltraud Schorr und Frau Christine Kasanmascheff sind Gesellschafter der Treuhandkommanditistin. Frau Christine Kasanmascheff ist außerdem Geschäftsführerin der Treuhandkommanditistin. Diese sind die Ehefrauen von Johann Schorr und Matthias Kasanmascheff, welche beide, zusammen mit Markus Stock, Gesellschafter einer die ZBI Gruppe beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät (Rechtsform GbR) sind.

Aufgrund der engen Beziehung zwischen diesen Personen können sich Interessenkonflikte der Treuhandkommanditistin sowie der beratenden Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät ergeben.

Die vorstehende Darstellung von Verflechtungen und Interessenkonflikten ist naturgemäß nicht abschließend. Sie zeigt aber jene Verflechtungen und Interessenkonflikte auf, die die KVG zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung als wesentlich identifiziert hat.

Diesem Interessenkonflikt wird dadurch begegnet, dass die Mitglieder der Steuerberater- und Rechtsanwaltssozietät berufsrechtlich der absoluten Mandatsstreue verpflichtet sind, wozu auch die sofortige Mandatsniederlegung im Falle eines nicht lösbaren Interessenkonflikts gehört. Die zur Sozietät gehörenden Berufsträger sind auch nicht die einzigen Rechts- und Steuerberater der Gesellschaft, sodass keine Abhängigkeit von deren Leistungen besteht.

12 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Vorbemerkungen

Die folgenden Ausführungen sollen dem Investor einen Überblick über die rechtlichen Grundlagen des Beteiligungsangebotes verschaffen. Da diese Darstellungen lediglich eine Zusammenfassung der wesentlichen Aspekte sind, ist darüber hinaus dringend zu empfehlen, den Prospekt und die eigentlichen Vertragstexte, insbesondere den Gesellschaftsvertrag und die Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft, vollständig und sorgfältig zu lesen.

Eine Beteiligung an der Gesellschaft erfolgt durch Zeichnung einer privatschriftlichen Beitrittserklärung auf der Grundlage des Gesellschaftsvertrages (ab Seite 104) und der Anlagebedingungen der ZBI Regiofonds Wohnen, sowie des Treuhandvertrages. Der Treuhandvertrag findet sich im vollständigen Wortlaut im Prospekt ab Seite 115 und ist gemeinsam mit den Anlagebedingungen (ab Seite 112 ff.) Bestandteil dieses Beteiligungsangebotes. Der Investor erkennt mit seiner Unterschrift auf der Beitrittserklärung den bestehenden Gesellschaftsvertrag, die Anlagebedingungen und den Treuhandvertrag an.

12.1 Rechtsstellung des Investors

12.1.1 Zustandekommen und Arten der Beteiligung

Die Beteiligung am ZBI Regiofonds Wohnen ist als mittelbare Beteiligung über einen Registertreuhänder (Treuhandkommanditistin) ausgestaltet. Die Beteiligung erfolgt durch Ausfüllung und Unterzeichnung der privatschriftlichen Beitrittserklärung zur Gesellschaft. Nachfolgend wird trotz der mittelbaren Beteiligung über eine Treuhandkommanditistin bezüglich der Investoren einheitlich von Kommanditisten gesprochen.

Das geplante Gesellschaftskapital in Höhe von 20 Mio. Euro ist beispielhaft und aufgrund der Werte in den Vorläuferfonds der ZBI-Gruppe in dieser Größenordnung realistisch. Nach Platzierung des Kapitals ist die Emittentin nicht in einen Konzern eingebunden. Die Mindesteinlage für neu beitretende Kommanditisten

beträgt 10.000 Euro, höhere Zeichnungen müssen durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Die Zahl der Anteile hängt von der Größe der jeweils übernommenen Anteile ab. Die rechnerische Maximalanzahl der angebotenen Kommanditanteile, die sich auf Basis des geplanten Kommanditkapitals von 20 Mio. Euro ergibt, beträgt 1.978 Anleger, welche das Angebot ab Mitteilung der BaFin, dass der Vertrieb der Vermögensanlage beginnen kann, bis zur Schließung, zeichnen können. Die Schließung ist für den 31.12.2016 vorgesehen. Bis dahin ist die Emittentin berechtigt, kapitalerhöhende Kommanditeinlagen bis zu 50 Mio. Euro anzunehmen.

Die Vermögensanlage wird nur in Deutschland angeboten.

Mit der Beitrittserklärung gibt der Investor ein Angebot auf Abschluss des auf den Seiten 115 ff. abgedruckten Treuhandvertrages unter Verzicht auf den Zugang der Annahmeerklärung ab.

Die Treuhandkommanditistin entscheidet über die Annahme dieses Angebotes und informiert den Investor über die erfolgte Annahme. Nach Annahme ist der Treugeber gemäß Treuhandvertrag verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw., wie im Gesellschaftsvertrag niedergelegt, auf das Treuhandkonto der Treuhandkommanditistin einzuzahlen.

Hiernach haben die Kommanditisten ohne weitere Anforderung ihre Einlage zuzüglich eines Agios in Höhe von 5 % der Zeichnungssumme innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung zu leisten. Die Treuhandkommanditistin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber seine Einzahlungspflicht erfüllt.

Die Treuhandkommanditistin teilt der Geschäftsführung des ZBI Regiofonds Wohnen den Beitritt hinsichtlich des treuhänderisch übernommenen Anteils mit und erbittet das Einvernehmen der Geschäftsführung. Erst mit Zustimmung der Geschäftsführung gegenüber

der Treuhandkommanditistin werden die entsprechenden Handelsregistereintragen vollzogen.

Ein mittelbar beteiligter Treugeber kann gegenüber der Treuhandkommanditistin jederzeit verlangen, im Handelsregister als unmittelbar beteiligter Kommanditist eingetragen zu werden. Hierzu erhält der Investor von seinem zuständigen Vermittler bzw. von der Vertriebsbeauftragten auf Anfrage eine Handelsregistervollmacht, die mit einer notariellen Unterschriftsbeglaubigung zu versehen ist. Die Kosten der Unterschriftsbeglaubigung und Handelsregistereintragung trägt der Investor. Die Eintragung erfolgt analog der Treuhändereintragung mit einer Haftsumme von 10 % der gezeichneten Nominaleinlage (ohne Agio). Mit Eintragung endet aber die bloße mittelbare Beteiligung als Treugeberkommanditist. Das Treuhandverhältnis besteht als Verwaltungsverhältnis fort, das heißt, die Treuhandkommanditistin dient fortan nur noch als Kontaktperson und Verwalterin des Beteiligungskontos für den nunmehr direkt eingetragenen Kommanditisten.

Leistet ein Investor seine Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig, so kann er durch einseitige Erklärung der KVG aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden. Alternativ hierzu kann sein Anteil an einen von ihr zu benennenden Dritten übertragen werden. Ein Abfindungsanspruch des ausscheidenden Gesellschafters besteht in Höhe seiner geleisteten Nominaleinlage ohne Agio. Die KVG ist ermächtigt, von dem ausscheidenden Gesellschafter die Zahlung der durch die Ausschließung entstandenen Kosten sowie einen Schadensersatz entsprechend der gesetzlichen Regelungen zu verlangen. Unbeschadet der Möglichkeit des Ausschlusses ist die KVG ermächtigt, einen säumigen Gesellschafter auf die verspätete Einzahlung zur Zahlung von Verzugszinsen in gesetzlich zulässiger Höhe ab Fälligkeit zu verpflichten.

Kommt ein Treugeber gegenüber der Treuhandkommanditistin seiner Einzahlungsverpflichtung nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ermächtigt die Treuhandkommanditistin die KVG, den Treugeber analog einem unmittelbaren Gesellschafter und mit denselben Folgen auszuschließen.

12.1.2 Haftung des Investors

Die Haftung des Investors ist grundsätzlich auf die zu leistende Einlage beschränkt. Von der Zeichnungssumme des Investors wird ein Betrag von 10 % als Haftkapital im Handelsregister eingetragen. Im Außenverhältnis haftet der Investor nur in Höhe des Haftkapitals. Eine Nachschusspflicht besteht nach Einzahlung der eingetragenen Haftsumme nicht.

Eine Rückgewähr der Hafteinlage oder eine Ausschüttung die den Wert der Kommanditeinlage unter den Betrag des Haftkapitals herabmindert, darf nur mit Zustimmung des betroffenen Investors erfolgen. Er wird vor der Zustimmung darauf hingewiesen, dass er den Gläubigern der Gesellschaft unmittelbar haftet, soweit die Einlage durch die Rückgewähr oder Ausschüttung zurückbezahlt wird. Im Fall der mittelbaren Beteiligung eines Investors über die Treuhandkommanditistin ist auch die Zustimmung des mittelbar beteiligten Investors einzuholen unter Vornahme des gleichen Hinweises wie vorstehend ausgeführt.

Scheidet ein Kommanditist während der Laufzeit der Investmentkommanditgesellschaft aus der Gesellschaft aus, so gilt die Erfüllung des Abfindungsanspruchs nicht als Rückzahlung der Einlage des Kommanditisten. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Kommanditist nicht für Verbindlichkeiten der Investmentkommanditgesellschaft.

12.1.3 Gesellschafterversammlungen, Informations- und Kontrollrechte

Die Gesellschafter des ZBI Regiofonds Wohnen fassen ihre Entscheidungen grundsätzlich durch Gesellschafterbeschlüsse in Gesellschafterversammlungen oder im schriftlichen Umlaufverfahren.

Die Gesellschafter werden mit einer Frist von mindestens zwei Wochen über die Einberufung zu einer ordentlichen Gesellschafterversammlung informiert. Die Einladung erfolgt unter Angabe von Ort und Zeit der Versammlung sowie unter vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände.

Wenn mindestens 10% der Stimmen der Gesellschafter die Geschäftsführung oder die KVG es verlangen, kann jederzeit eine außerordentliche Gesellschafterversammlung einberufen werden. Die Einladungsfrist beträgt hierbei eine Woche, wobei der Tag der Absendung und der Tag der Versammlung nicht mitzählen. Die außerordentliche Gesellschafterversammlung kann auch im schriftlichen Umlaufverfahren erfolgen.

Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn bei ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin sowie Gesellschafter anwesend oder vertreten sind, die insgesamt mindestens 30% der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinen, anwesend oder vertreten sind. Ein Gesellschafter kann sich bei der Versammlung durch einen mit Einzelfallvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, einen Verwandten gemäß Steuerklasse I oder II im Sinne des § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, den Anlegerausschuss (vertreten durch den Anlegerausschussvorsitzenden), ein Mitglied des Anlegerausschusses oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Finanzdienstleister werden als Vertreter jedoch nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Anleger vermittelt haben.

Die Gesellschaft entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Bestimmte Beschlüsse, wie z.B. die Änderung des Gesellschaftsvertrages selbst bedürfen einer qualifizierten Mehrheit von 75% der an der Abstimmung teilnehmenden Stimmen. Stimmenthaltungen gelten als nicht abgegebene Stimmen.

Beschlüsse, die eine Nachschusspflicht begründen oder den Gegenstand der Gesellschaft ändern, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter.

Ein Beschluss über die Änderung der Anlagebedingungen vollzieht sich ausschließlich nach dem in § 267 Absatz 3 KAGB niedergelegten Verfahren.

Je 1.000 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der Komplementärin (persönlich haftenden Gesellschafterin) steht eine Stimme zu.

Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die KVG ein schriftliches Protokoll anzufertigen, das allen Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist.

Die Unrichtigkeit von Protokollen über Beschlussfassungen im schriftlichen Verfahren sowie über Gesellschafterversammlungen und die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Aufgabe zur Post des über den Beschluss gefertigten schriftlichen Protokolls durch Klage gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

Jeder Gesellschafter kann jederzeit in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der KVG, der Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss verlangen. Sollte er in einer angemessenen Frist keine Auskunft erhalten, kann er einen zur Verschwiegenheit verpflichteten Sachverständigen mit der Einsichtnahme in die Bücher der Gesellschaft beauftragen. Die Auskunftserteilung sowie die Einsichtnahme in Bücher und Schriften darf von der KVG, der Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss verweigert werden, wenn zu befürchten ist, dass diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausgeübt werden und hierdurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die KVG und die Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern die geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträger, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der in §§ 167, 297 und 300 KAGB enthaltenen Regelungen zur Verfügung.

Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben. Dieser Wunsch ist der KVG schriftlich mitzuteilen.

Die Informationen gemäß §§ 297 ff. KAGB (wie z.B. den Verkaufsprospekt und die wesentlichen Anlegerinformationen, Jahresberichte, Informationen zum Nettoinventarwert, usw.) erhält der Investor bei der ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen, 091 31/4 80 09-11 02, info@zbi-kvg.de und www.zbi-kvg.de.

Die Informationen werden in regelmäßigen Zeitabständen ausgegeben.

12.1.4 Übertragung von Beteiligungen, Einschränkung der freien Handelbarkeit, Erbfolge

Übertragung

Die Veräußerung einer Beteiligung ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr / 01.01., 0:00 Uhr eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil durch Abtretung übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen.

Die Abtretung oder sonstige Verfügung einschließlich der Verpfändung des Gesellschaftsanteils/Treugeberanteils bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der KVG. Im Falle eines Treugeberanteils bedarf sie zusätzlich der Zustimmung der Treuhandkommanditistin. Die Zustimmung kann nur

aus wichtigem Grund versagt werden. Als solcher gilt stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Gesellschafter. Eine Abtretung, sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn sowohl die verbleibende als auch die übertragene Beteiligung mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 ohne Rest teilbar ist.

Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung sowohl durch die KVG als auch durch die Treuhandkommanditistin als erteilt. Dies gilt auch, wenn das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeberkommanditisten, gleich aus welchem Grunde, endet und die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet ist, die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeberkommanditisten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen. Der übertragende Gesellschafter bzw. der für diesen selbstschuldnerisch haftend eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei. Für Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragen, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch.

Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem mit dem jeweiligen Treugeber und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhandvertrag möglich.

Einschränkung der freien Handelbarkeit

Einen geregelten Markt wie bei börsennotierten Wertpapieren gibt es für die hier gegenständlichen Anteile nicht, so dass sich ein Verkauf schwierig gestalten kann. Es besteht die Möglichkeit, dass ein Anteil gar nicht oder nur zu einem geringeren als dem gewünschten Preis oder sogar unter dem tatsächlichen Wert veräußert werden kann.

Tod eines Gesellschafters

Stirbt ein Gesellschafter, so wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Rechte und Pflichten aus einem gegebenenfalls abgeschlossenen Treuhandvertrag gehen auf den Rechtsnachfolger über. Die Erben haben sich durch Vorlage eines Erbscheines oder eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll, jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft und der Treuhandkommanditistin zu benennen. Bis zu dessen Benennung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

Gemeinsamer Vertreter kann nur ein Gesellschafter/ Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro aufweisen und durch 1.000 ohne Rest teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

Solange die Erben sich nicht legitimiert haben und/ oder ein gemeinsamer Vertreter nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung und auf Ausübung des Stimmrechtes, soweit Beschlussfassungen die Änderung oder Ergänzung des Gesellschaftsvertrages zum Gegenstand haben.

Direktkommanditist

Der Treugeber ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft jederzeit berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhandkommanditistin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, wird das Treuhandverhältnis als Verwaltungsverhältnis fortgesetzt. Die Regelungen des Treuhandvertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

12.1.5 Ermittlung und Verwendung der Erträge

Ermittlung der Erträge

Der ZBI Regiofonds Wohnen erzielt ordentliche Erträge aus vereinnahmten und nicht zur Kostendeckung verwendeten Mieten aus Immobilien, oder aus Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften sowie Zinsen aus Liquiditätsanlagen. Außerordentliche Erträge können aus der Veräußerung von Immobilien, Beteiligungen an Immobiliengesellschaften und in Form von Entschädigungszahlungen (Versicherungsentschädigungen, Schadensersatzzahlungen) entstehen. Die Veräußerungsgewinne oder -verluste aus dem Verkauf von Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesell-

schaften werden in der Weise ermittelt, dass die Verkaufserlöse (abzüglich der beim Verkauf angefallenen Kosten) den um die steuerlich zulässige und mögliche Abschreibung verminderten Anschaffungskosten der Immobilie oder Beteiligung an einer Immobilien-Gesellschaft (Buchwert) gegenübergestellt werden.

Verwendung der Erträge

Am Ergebnis und am Vermögen der Gesellschaft sind die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kapitalkonten zueinander beteiligt.

Nach § 10 der Anlagebedingungen soll die verfügbare Liquidität der Gesellschaft an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird.

Über die Entnahmen entscheidet die KVG.

Während der Investitionsphase sind jährlich drei Auszahlungstermine zum 31.03., zum 31.07. und zum 30.11. eines jeden Jahres vorgesehen. Nach Abschluss der Investitionsphase wird beabsichtigt gegebenenfalls auf monatliche Auszahlung umzustellen, soweit die KVG dieser Entscheidung nicht widerspricht.

12.1.6 Auflösung der Gesellschaft, Kündigung, Ausscheiden aus der Gesellschaft, Übertragung des Investmentvermögens

Auflösung der Gesellschaft und Liquidation

Die Dauer der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert. Liquidator ist die KVG.

Im Rahmen des Liquidationsverfahrens werden die Vermögenswerte der Gesellschaft verwertet und aus dem Erlös die bestehenden Verbindlichkeiten abgelöst.

Den Anlegern steht ein Recht auf Auskehr eines eventuellen Liquidationserlöses und auf Rückzahlung seiner, eventuell durch Verluste geminderten Kommanditeinlage zu.

Kündigung

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. § 131 Absatz 3 Nr. 2 und 4 HGB bleiben unberührt. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzten Gesellschaft aus.

Ausscheiden eines Gesellschafters

Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, scheidet er mit Eintritt des betreffenden Ereignisses aus der Gesellschaft aus, auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet er nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft aus – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – sofern nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtsanhängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird. Ein unmittelbares Ausscheiden eines Anlegers erfolgt auch dann, wenn seitens des Anlegers eine US-amerikanische Steuerpflichtigkeit begründet wird. Nach der entsprechenden Regelung des Gesellschaftsvertrages ist der Anleger verpflichtet, eine diesbezügliche Änderung seiner persönlichen Verhältnisse der KVG unverzüglich mitzuteilen. Darüber hinaus kann ein Investor aus der Gesellschaft ausgeschlossen wer-

den, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue, persönlich haftende Gesellschafter wählt.

Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue, geschäftsführende Kommanditisten wählt.

Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er eine Abfindung in Geld.

Die Abfindung beläuft sich auf den Buchwert der Beteiligung zum 31.12. des dem Ausscheiden vorangehenden Kalenderjahres. Der Buchwert wird durch Saldierung sämtlicher Konten des Gesellschafters einschließlich seines Anteils an etwaigen gemeinschaftlichen Konten in der letzten Jahresschlussbilanz ermittelt. Stille Reserven, ein selbst geschaffener Unternehmenswert, sowie sonstige nicht bilanzierungsfähige Wirtschaftsgüter bleiben ebenso außer Betracht, wie schwebende Geschäfte oder der Unternehmensertrag.

Das Abfindungsguthaben ist vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig. Sollte aufgrund der Liquiditätsslage der Gesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsguthabens nicht möglich sein, ist der Anspruch in drei gleichen, zum Ende des Geschäftsjahres fälligen Jahresraten, die Erste zum Ende des auf die vorstehend genannte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres fällig. Eine Verzinsung sowie eine Sicherheitsleistung sind nicht geschuldet. Mehrere fällige Abwicklungsansprüche sind gleich zu behandeln.

Ergibt sich eine Zahllast des Ausscheidenden, muss dieser den offenen Betrag bis zum Höchstbetrag seiner Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die KVG an die Gesellschaft leisten. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt in gesetzlich zulässiger Höhe zu verzinsen.

Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Treugeberkommanditisten richtet sich ausschließlich gegen die Gesellschaft und kann daher nicht gegenüber der Treuhandkommanditistin geltend gemacht werden.

Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des ausscheidenden Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beendigung wird auf das Kapitel 13 „Steuerliche Grundlagen“ verwiesen.

Übertragung des Investmentvermögens:

Der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KVG ist für die Dauer des ZBI Regiofonds Wohnen fest abgeschlossen. Eine Kündigung ist nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes möglich.

Sollte der Geschäftsbesorgungsvertrag mit der KVG enden, so wäre der ZBI Regiofonds Wohnen verpflichtet umgehend eine neue KVG zu bestellen und die Verwaltung des Investmentvermögens auf diese zu übertragen.

Aus der Übertragung der Verwaltung des Investmentvermögens auf eine neue KVG folgen keine unmittelbaren Anlegerrechte.

12.2 Anlegerausschuss

Für die Gesellschaft kann ein aus mindestens drei Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Eine höhere Zahl an Anlegerausschussmitgliedern muss stets ungerade sein. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Mitglieder des Anlegerausschusses mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Für die Wahl des Anlegerausschusses können nur nicht initiatorennahe Gesellschafter zur Wahl vorgeschlagen werden.

Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die Geschäftsführung und die KVG in Angelegenheiten der Gesellschaft, überwacht die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen und beschließt selbstständig in auf ihn durch die übertragene Angelegenheiten der Gesellschaft.

Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbefugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen.

Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der ggf. vorhandenen Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht Kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

13 STEUERLICHE GRUNDLAGEN

13.1 Allgemeines

Die folgende Darstellung der steuerlichen Grundlagen beruht auf der Annahme, dass es sich bei den Anlegern um in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen handelt, die die Beteiligung im Privatvermögen halten und diese ausschließlich aus Eigenmitteln finanzieren. Sollten Anleger diese Voraussetzungen nicht erfüllen, ergeben sich abweichende steuerliche Auswirkungen aus der Beteiligung am ZBI Regiofonds Wohnen.

Die im Weiteren dargestellten Erläuterungen beschränken sich auf die für die Anleger sowie für die Beteiligungsgesellschaft wesentlichen Steuerarten und Besteuerungsgrundsätze. Sie beruhen auf der zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung geltenden Steuergesetzgebung, der veröffentlichten Rechtsprechung sowie der Auffassung der Finanzverwaltung. Gesetzgebung, Rechtsprechung und die Auffassung der Finanzverwaltung zu einzelnen Besteuerungsfragen unterliegen einer ständigen Entwicklung.

Es wird jedem Anleger dringend empfohlen, sich vor einer Zeichnung mit seinem steuerlichen Berater zu verständigen, da die nachstehenden steuerlichen Grundlagen die individuellen Umstände der jeweiligen Anleger nur in eingeschränktem Umfang berücksichtigen können.

Eine verbindliche Anfrage bei der Finanzverwaltung wurde hinsichtlich des vorliegenden Konzeptes nicht gestellt. Die endgültige Anerkennung der steuerlichen Konzeption bleibt der Betriebsprüfung durch die Finanzverwaltung vorbehalten.

Bitte beachten Sie ergänzend die Angaben zu den steuerlichen Risiken im Kapitel 10 „Die Risiken“ ab Seite 58.

13.2 Investmentsteuergesetz

Das Investmentsteuergesetz (InvStG) wurde mit Beschluss des Bundestags vom 28.11.2013 an das neu eingeführte Kapitalanlagegesetzbuch angepasst.

Bei der Fondsgesellschaft handelt es sich um eine Personen- Investitionsgesellschaft gemäß § 18 InvStG. Sie ist kein Investmentfonds im Sinne des Investmentsteuergesetzes, weil sie nicht alle Voraussetzungen für eine steuerliche Qualifizierung als Investmentfonds gemäß § 1 Absatz 1b InvStG erfüllt. Nach § 18 Satz 2,3 InvStG werden die Einkünfte einer Personen-Investitionsgesellschaft analog den regulären ertragssteuerlichen Regelungen ermittelt und gesondert und einheitlich festgestellt (§ 180 Absatz 1 Nr. 2 Abgabenordnung (AO)).

13.3 Besteuerung der Gesellschaften

13.3.1 Einkunftsart und Besteuerungsverfahren

Die Fondsgesellschaft wird während der Fondslaufzeit insbesondere Mieteinnahmen aus der Vermietung von Immobilien in Deutschland und Zinseinnahmen durch Verzinsung freier Liquidität erzielen. Die Fondsgesellschaft ist nicht Subjekt der Einkommensteuer. Sie ist eine vermögensverwaltende Personengesellschaft und somit steuerlich transparent. Die Einkünfte werden den Anlegern unter Berücksichtigung der abzugsfähigen Werbungskosten als steuerpflichtige Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) oder als Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 2 Absatz 1 Nr. 5 in Verbindung mit § 20 Absatz 1 Nr. 1 und 7 EStG zugerechnet.

Eine vorrangige Qualifizierung der oben genannten Einkünfte als Einkünfte aus Gewerbebetrieb gemäß § 15 EStG scheidet aus, da die Fondsgesellschaft durch die Verwaltung eigenen Vermögens nicht den Tatbestand einer gewerblichen Tätigkeit erfüllt. Auch die Veräußerung der Immobilien führt bei planmäßigem Verlauf nicht zu einer gewerblichen Betätigung.

Des Weiteren liegt auch keine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft im Sinne des § 15 Absatz 3 Nr. 2 EStG vor, da die Geschäftsführung vom ZBI Regiofonds Wohnen GmbH (Komplementärin) beziehungsweise der ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH als geschäftsführende Kommanditistin ausgeübt wird. Eine gewerbliche Prägung der Fondsgesellschaft könnte hervorgerufen werden, wenn durch Wechsel in der Geschäftsführung ausschließlich die persönlich haftende Kapitalgesellschaft oder Personen, die nicht Gesellschafter sind, zur Geschäftsführung befugt sind. Dies ist nach den Gesellschaftsverträgen und der steuerlichen Konzeption der Fondsgesellschaft nicht vorgesehen.

Die geschäftsführende Kommanditistin muss wegen der diesbezüglichen Regelungen des KAGB einen Großteil ihrer Geschäftsführungsaufgaben auf die das Investmentvermögen verwaltende Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen. Obwohl bei der geschäftsführenden Kommanditistin gleichwohl einige unübertragbare organschaftliche Geschäftsführungsaufgaben verbleiben, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Finanzverwaltung der Fondsgesellschaft mangels tatsächlich von der geschäftsführenden Kommanditistin ausgeübter Geschäftsführung die Entprägung abspricht.

Voraussetzung für eine einkommensteuerlich relevante Betätigung ist das Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch auf Ebene des einzelnen Anlegers. Die Betätigung der Fondsgesellschaft ist auf die langfristige Vermietung von Immobilien gerichtet. Außerdem wird auch unter Berücksichtigung der eigenen Kosten der Gesellschaft unabhängig von einem möglicherweise später erfolgenden Verkauf der Immobilien während des Prognosezeitraumes voraussichtlich ein Totalüberschuss erzielt. Nach der Prognoserechnung wird bereits im Jahr 2021 steuerlich ein Totalüberschuss erzielt. Auf Ebene der Fondsgesellschaft besteht somit die für eine steuerlich relevante Betätigung erforderliche Einkünfteerzielungsabsicht.

Die Einkünfte der Fondsgesellschaft werden von dem für die Gesellschaft zuständigen Finanzamt gemäß §§ 179, 180 (AO) gesondert und einheitlich festgestellt. Der Bescheid über die gesonderte und einheitliche Feststellung der Besteuerungsgrundlagen der Fondsgesellschaft ist Grundlage für die Einkommensteuerbescheide der einzelnen Anleger. In den Grundlagenbescheid fließen auch die Sonderwerbungskosten (z.B. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung) des einzelnen Anlegers ein. Sie können nicht im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden. Die Sonderwerbungskosten sind gemäß § 4 Gesellschaftsvertrag bis zum 28.02. des Folgejahres der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen. Andernfalls kann die steuerliche Berücksichtigung nicht garantiert werden beziehungsweise mit zusätzlichen Kosten verbunden sein.

13.3.2 Ermittlung der Einkünfte

Die Gesellschaft hat als „Kaufmann“ gemäß § 2 in Verbindung mit § 1 Absatz 1; §§ 238 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) Bücher zu führen und ist verpflichtet, einen Jahresabschluss aufzustellen. Der handelsrechtliche Jahresabschluss ist für die Ermittlung der steuerlichen Einkünfte jedoch nicht maßgebend. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie aus Kapitalvermögen werden als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten (§ 2 Absatz 2 Nr. 2 EStG) ermittelt. Dabei gilt grundsätzlich das Zu- und Abflussprinzip nach § 11 EStG. Danach sind Einnahmen im Jahr des Zuflusses zu versteuern und Ausgaben im Jahr des Abflusses abzugsfähig. Wesentliche Faktoren für das steuerliche Ergebnis werden die Mieteinnahmen, die Zinseinnahmen, die Finanzierungsaufwendungen, die Abschreibungen auf die Gebäude und die sonstigen laufenden Kosten sein. Darüber hinaus sind etwaige Sonderwerbungskosten zu berücksichtigen.

Die Komplementärin sowie die geschäftsführende Kommanditistin erzielen als GmbH gewerbliche Einkünfte Kraft Rechtsform (§ 8 Absatz 2 KStG). Diese sind durch Betriebsvermögensvergleich § 4 Absatz 1 i.V.m. § 5 Absatz 1 EStG zu ermitteln.

Handelsrechtliche beziehungsweise steuerliche Behandlung der Immobilien sowie der fonds- bedingten Nebenkosten

Die Immobilien sollen von der Fondsgesellschaft unmittelbar oder über eine Objekttochtergesellschaft erworben und langfristig vermietet werden. Somit ist die Fondsgesellschaft stets unmittelbarer oder mittelbarer Eigentümer der Immobilien. Die Immobilien sind plangemäß dazu bestimmt, dauerhaft dem Geschäftsbetrieb der Fondsgesellschaft zu dienen und werden daher dem Anlagevermögen zuzuordnen sein. Sie sind mit ihren Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zu aktivieren. Die handelsrechtlich anfänglich anfallenden Verluste der Fondsgesellschaft sind insbesondere auf die handelsrechtliche Behandlung der von der Fondsgesellschaft zu entrichtenden fondsbedingten Nebenkosten (Eigenkapitalvermittlungsprovision etc.) zurückzuführen, die nicht zu aktivieren sind. Die Anbieterin geht davon aus, dass die fondsbedingten Nebenkosten der Investitionsphase gemäß dem koordinierten Ländererlass (sogenannter 5. Bauherrenenerlass bzw. Fondserlass) vom 20.10.2003 teilweise sofort abzugsfähige Werbungskosten darstellen und nicht als Anschaffungsnebenkosten aktiviert werden müssen. Mit diesem Erlass des Bundesfinanzministeriums wurde u.a. für Immobilienfonds geregelt, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe Fondsnebenkosten wie z. B. Finanzierungskosten und Eigenkapitalvermittlungsvergütungen als laufende Werbungskosten geltend gemacht werden können bzw. wann diese Aufwendungen den Anschaffungs- und Herstellungskosten des jeweiligen Objektes und damit – gegebenenfalls anteilig – lediglich der AfA-Bemessungsgrundlage zugewiesen werden müssen. Hiernach sind die Nebenkosten dann zu aktivieren, wenn ein auf einem Gesamtplan beruhendes einheitliches Gesamtkonzept vorliegt. Soweit die Anleger tatsächlich über mehrere wirtschaftlich ernsthaft zur Diskussion stehende Investitionsalternativen zu entscheiden haben und nicht die Geschäftsleitung, der Konzeptionär oder die Treuhänderin automatisch Kraft Gesellschaftsvertrag etc. diese Entscheidung ohne objektbezogene Einzelweisung des Anlegers pro Tagesordnungspunkt treffen können, liegt kein auf einem Gesamtplan beruhendes einheitliches

Gesamtkonzept mit der Folge der Aktivierung von Nebenkosten vor. Nach der aktuell geltenden Rechtsauffassung ist die tatsächliche Entscheidungsfreiheit der Anleger über die Investitionsgegenstände und auch deren tatsächlicher Einfluss auf die Gestaltung der Verträge entscheidend. D. h., es muss eine wesentliche bzw. tatsächliche Einflussnahme der Gesellschafter bei einer Gesellschaft vorliegen. Eine lediglich theoretische bzw. nur vertraglich gestaltete Entscheidungsfreiheit genügt somit nicht. Soweit die Investitionsentscheidung durch einen Anlegerausschuss erfolgt, ändert dies ebenfalls nichts an dem vorstehenden Ergebnis, soweit sich dessen Mitglieder nicht ganz oder teilweise aus dem Initiator nahestehenden Personen zusammensetzen und die Anlegerausschussentscheidung frühestens zu einem Zeitpunkt erfolgt, zu dem bereits zumindest 50% des prospektierten Fondskommanditkapitals eingeworben sind. Im Gegensatz zu dem Anlegerausschuss ist auch eine pro Gesellschafterversammlung erteilte Stimmrechtsvollmacht bereits vor Platzierung von 50% des Kapitals steuerunschädlich, da diese zu dem allgemeinen Rechtsgebrauch eines Gesellschafters gehört. Da im vorliegenden Fall der Anlegerausschuss erst ab Platzierung von mindestens 50% des prospektierten Kapitals bzw. darüber hinausgehend mit 50% der beschlossenen Kapitalerhöhung der Gesellschaft entscheiden kann und der Anlegerausschuss auch nicht aus initiatornahen Personen bestehen wird, geht die Anbieterin davon aus, dass Nebenkosten und Vergütungen der Investitions- und Erwerbsphase in gewissem Umfang als Werbungskosten zu behandeln sind.

Aufgrund des vorhandenen „Startportfolios“ besteht die Gefahr, dass die Finanzverwaltung abweichend von der Ansicht der Anbieterin zu dem Ergebnis kommt, es würde sich um einen „Erwerberfonds“ handeln. Da das auf das Startportfolio entfallende Investitionsvolumen im Verhältnis zur Gesamtinvestition nur eine untergeordnete Rolle einnimmt, geht die Anbieterin davon aus, dass auch aus diesem Grund keine Umqualifizierung als „Erwerberfonds“ erfolgen wird. Aufwendungen, die nicht auf den Erwerb des Wirtschaftsgutes gerichtet sind und die der Erwerber auch außerhalb einer Fonds-

gestaltung als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen könnte, sind nicht als Anschaffungsnebenkosten des Objektes zu aktivieren.

Bemessungsgrundlage der steuerlichen AfA der zu erwerbenden Immobilien sind die Anschaffungskosten des abzuschreibenden Wirtschaftsgutes, die auf Ebene der Fondsgesellschaft um die nach dem Fondserlass zu aktivierenden fondsbedingten Nebenkosten zu erhöhen sind. AfA kann jedoch nur für diejenigen Wirtschaftsgüter geltend gemacht werden, die auch einer wirtschaftlichen oder technischen Abnutzung unterliegen. Dazu gehören insbesondere die von der Fondsgesellschaft zu erwerbenden Gebäude und sonstigen einem Werteverzehr unterliegenden Wirtschaftsgüter, nicht jedoch Grund und Boden. Bei Erwerb einer Immobilie ist daher der Gesamtkaufpreis auf Grund und Boden, Gebäude und gegebenenfalls andere Wirtschaftsgüter aufzuteilen. Gebäude werden ab dem Zeitpunkt des Nutzen-Lasten-Wechsels gemäß § 7 Absatz 4 Nr. 2a) EStG mit 2,0 % p.a. von den Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten linear abgeschrieben. Bei Gebäuden, die vor dem 01.01.1925 errichtet worden sind, erhöht sich die jährliche AfA auf 2,5 % (vgl. § 7 Absatz 4 Nr. 2b EStG), für Gebäude, die nicht Wohnzwecken dienen und für die der Bauantrag nach dem 31.03.1985 gestellt wurde, auf 3,0 % (§ 7 Absatz 4 Nr. 1 EStG).

Sofern nach Erwerb der Immobilien Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen anfallen, können diese unter Umständen zu nachträglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten gerechnet werden. Diese wären dann nicht sofort bei Zahlung durch die Fondsgesellschaft Werbungskosten, sondern würden sich nur über die jährliche Abschreibung auswirken. Nachträgliche Herstellungskosten sind nach § 255 Absatz 2 HGB Aufwendungen für eine Erweiterung oder wesentliche Verbesserung des Vermögensgegenstandes. Steuerlich sind zudem sogenannte anschaffungsnahe Herstellungskosten (§ 6 Absatz 1 Nr. 1a EStG) aktivierungspflichtig. Dies sind Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung ausgeführt werden

und 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes ohne die Umsatzsteuer übersteigen.

Sonstige Werbungskosten

Von den in der Investitionsphase anfallenden und gezahlten Aufwendungen sind zusätzlich die Finanzierungskosten (einschließlich eventueller Damna) sofort abzugsfähige Werbungskosten. Ein eventuell bei Auszahlung der Darlehen jeweils einbehaltenes Damnum wäre sofort abzugsfähig (§ 11 Absatz 2 S. 4 EStG), wenn es 5 % der Darlehenssumme nicht übersteigt und eine Zinsbindungsfrist von mindestens fünf Jahren vereinbart wird. Unter diesen Voraussetzungen ist es nach Einschätzung der Finanzverwaltung im oben genannten Fondserlass marktüblich und somit als Werbungskosten im Zeitpunkt des Einbehalts abzugsfähig. Die Prognoserechnung unterstellt eine 100%ige Auszahlung. Die weiteren Aufwendungen im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung der Immobilien und der laufenden Verwaltung der Fondsgesellschaft können als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden. Hierzu zählen unter anderem die laufende Geschäftsführungsvergütung, Aufwendungen für die Immobilienverwaltung, nicht umlagefähige Nebenkosten, Nachvermietungskosten, laufende Steuer- und Rechtsberatung sowie Zinsen.

Einschränkungen der Abzugsfähigkeit von Schuldzinsen

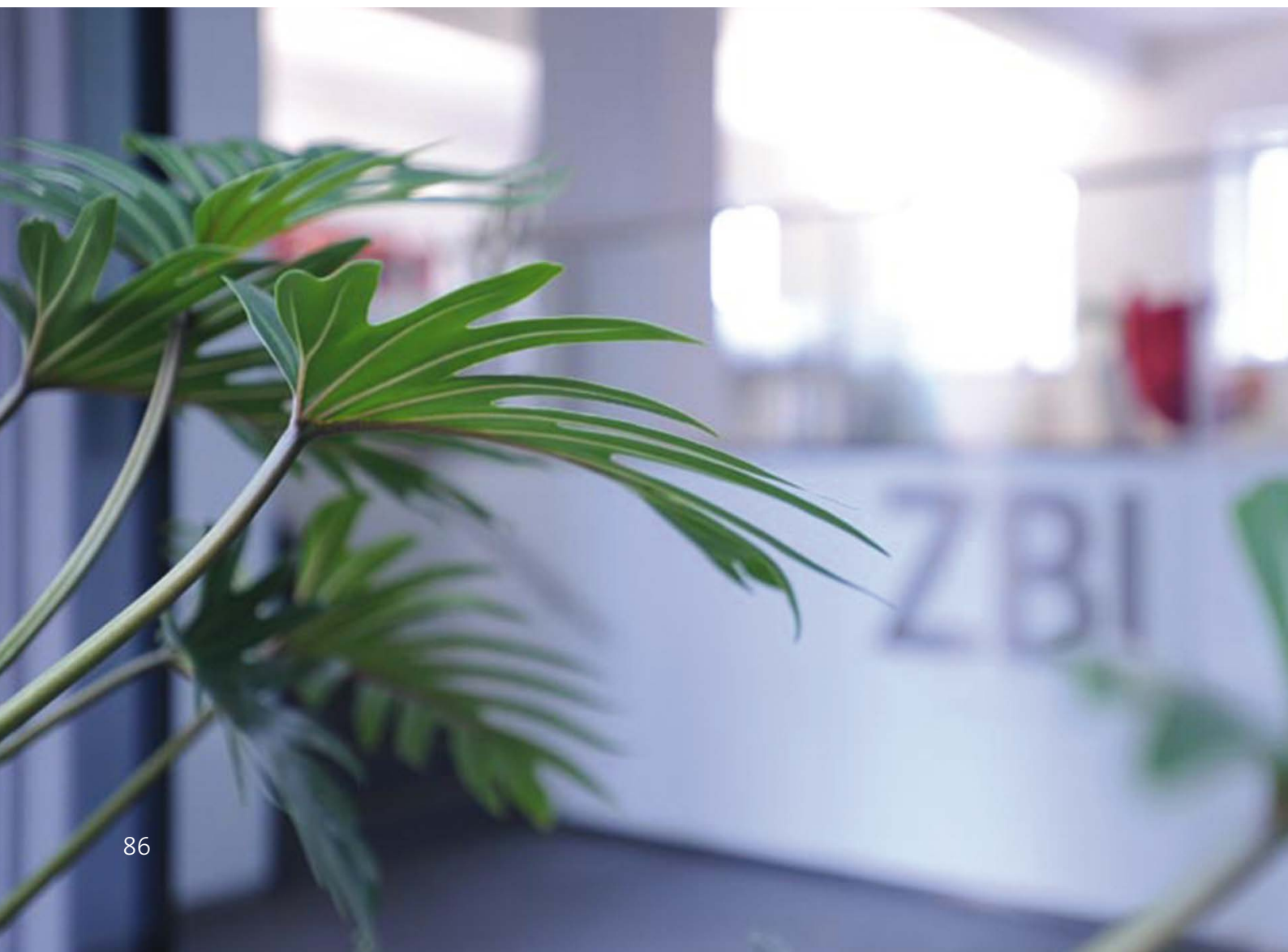
Mit der Unternehmensteuerreform 2008 wurde die Regelung zur sogenannten Zinsschranke (§ 4h EStG) eingeführt. Danach sind Zinsaufwendungen nur bis zur Höhe des Zinsertrages, darüber hinaus – sofern die Freigrenzen überschritten werden – nur bis zur Höhe von 30 % des EBITDA (Gewinn vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) abziehbar. Bei vermögensverwaltender Tätigkeit – wie vorliegend (s. o.) – ist § 4h EStG nicht anwendbar. Die Zinsen für die von der Fondsgesellschaft planmäßig aufzunehmenden Darlehen sind somit als Werbungskosten abzugsfähig. Nach der Regelung des § 4 Absatz 4a EStG sind Schuldzinsen nicht abziehbar, wenn Überentnahmen getätigt worden sind. Obwohl prognosegemäß in einigen Jahren die Entnahmen (Aus-

schüttungen an die Gesellschafter) die Summe der Einlagen und Gewinne der Gesellschaft übersteigen und somit Überentnahmen vorliegen, können die Schuldzinsen der Fondsgesellschaft steuerlich in voller Höhe berücksichtigt werden, da § 4 Absatz 4a EStG wie § 4h EStG nur bei Gewinneinkünften anzuwenden ist.

13.3.3 Gewerbesteuer

Mit der vorgesehenen Vermietung der Immobilien und der Anlage der Liquiditätsreserve übt die Fondsgesellschaft eine vermögensverwaltende Tätigkeit aus und stellt somit keinen Gewerbebetrieb dar (vgl. § 2 Absatz 1 GewStG). Nach der Konzeption liegt auch in der Ver-

äußerung der Immobilien keine gewerbliche Tätigkeit, da die Fondsgesellschaft zwar mehr als drei Immobilien innerhalb von zehn Jahren erwirbt, diese aber erst planmäßig nach mehr als zehn Jahren Haltedauer veräußert bzw. das gesamte Portfolio planmäßig erst nach mehr als zehn Jahren Haltedauer veräußert werden soll. Demzufolge erzielt die Fondsgesellschaft keine der Gewerbesteuer unterliegenden Einkünfte. Die Veräußerungsgewinne aus dem Immobilienverkauf der Fondsgesellschaft unterliegen auf Ebene der Komplementär-GmbH bzw. einer Kommandit-GmbH entsprechend ihres Anteils unabhängig von der Haltedauer der Gewerbesteuer.



13.3.4 Umsatzsteuer

Die Fondsgesellschaft ist durch die Vermietungstätigkeit Unternehmerin im Sinne des § 2 Umsatzsteuergesetz (UStG). Die Vermietung von Gebäuden ist gemäß § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit. Gemäß § 9 UStG kann die Fondsgesellschaft jedoch zur Steuerpflicht optieren, soweit die Vermietung an andere Unternehmer erfolgt und diese das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwenden, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Plangemäß erfolgt die Vermietung zu 90% an Privathaushalte bzw. nicht zum Vorsteuerabzug berechnigte Unternehmer und zu 10% an vorsteuerabzugsberechnigte Unternehmer. Aus diesem Grund ist der Vorsteuerabzug in Höhe des Anteils der Vermietung an Privathaushalte bzw. nicht zum Vorsteuerabzug berechnigte Unternehmer gemäß § 15 UStG ausgeschlossen.

Im Bezug auf die Vermietung an vorsteuerabzugsberechnigte Unternehmer, besteht die Möglichkeit zur Umsatzsteuerpflicht zu optieren. In diesem Fall können die der Fondsgesellschaft in Rechnung gestellten Umsatzsteuerbeträge anteilig – soweit diese auf die steuerpflichtige Vermietung entfallen – geltend gemacht werden. Im Falle des Wechsels der Verwendung sind zuvor geltend gemachte Vorsteuerbeträge gegebenenfalls im Rahmen des § 15a UStG zu berichtigen.

Die Veräußerung der Immobilien ist gemäß § 4 Nr. 9a UStG ebenfalls steuerfrei oder unterliegt im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Absatz 1a UStG nicht der Umsatzsteuer. Bei der Lieferung von Grundstücken kann in der notariellen Urkunde zur Umsatzsteuerpflicht (ganz oder bezogen auf die umsatzsteuerpflichtig vermieteten Einheiten Bundesfinanzhof, XI-R-43/90 Urteil vom 26.06.1996) optiert werden. In diesem Fall schuldet der Leistungsempfänger nach § 13b Absatz 1 Nr. 3 UStG die Umsatzsteuer. Die Prognoserechnung geht von einer teilweise steuerpflichtigen Veräußerung der Immobilien in Höhe des Anteils der Vermietung an vorsteuerabzugsberechnigte Unternehmer aus. Die Fondsgesellschaft ist daher anteilig zum Vorsteuerabzug berechnigt.

13.3.5 Grunderwerbsteuer

Gemäß § 1 Absatz 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 2 GrEStG unterliegt die Übertragung von im Inland gelegenen Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten der Grunderwerbsteuer. Die Höhe der Steuer bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung, in der Regel dem Kaufpreis der Fondsimmoblie. Der Steuersatz in Bayern beträgt gemäß § 11 Absatz 1 GrEStG zur Zeit 3,5%. Gemäß § 1 Absatz 2a GrEStG können auch mittelbare und unmittelbare Änderungen im Gesellschafterbstand an einer Personengesellschaft, die Immobilien im Inland hält, grunderwerbsteuerpflichtig sein. Eine steuerpflichtige Übertragung liegt vor, wenn sich innerhalb von fünf Jahren der Gesellschafterbstand durch Anteilsübertragungen oder die Aufnahme neuer Gesellschafter bei Kapitalerhöhungen um mindestens 95% ändert. Dies hat zur Konsequenz, dass hinsichtlich bereits von der Fondsgesellschaft erworbener Grundstücke auch dann Grunderwerbsteuer anfallen kann, wenn im Rahmen der Platzierung der Anteile der Fondsgesellschaft mehr als 95% der Anteile an der Fondsgesellschaft übergehen. Dies ist für das Startportfolio einschlägig. Diese Auffassung vertritt die Finanzverwaltung darüber hinaus auch hinsichtlich der erst nach Platzierung erworbenen Grundstücke, wenn dies insgesamt aufgrund eines vorgefassten Gesamtplans erfolgt. Letzteres wird in der Literatur jedoch abgelehnt, da es an einer gesetzlichen Grundlage fehle. Als Bemessungsgrundlage ist in den Fällen des § 1 Absatz 2a GrEStG der Grundbesitzwert nach § 138 Bewertungsgesetz (BewG) anzusetzen. Schuldner der Grunderwerbsteuer ist in diesem Fall die Personengesellschaft selbst.

13.3.6 Grundsteuer

Die Fondsgesellschaft muss für ihre Immobilien grundsätzlich Grundsteuer entrichten. Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Einheitswert der Grundstücke, der Art des Grundvermögens und dem jeweiligen Hebesatz – abhängig von der Gemeinde, in der das Grundstück liegt. Die Grundsteuer kann grundsätzlich auf die Mieter umgelegt werden. Sie ist daher in der Prognoserechnung nicht als Ausgabe der Fondsgesellschaft

schaft erfasst. Die anteilig auf Leerstandsflächen entfallende Grundsteuer ist im kalkulierten Aufwand für Mietausfälle/Leerstandskosten enthalten.

13.4 Besteuerung der Gesellschafter

13.4.1 Zurechnung der Wirtschaftsgüter, Einkünfteerzielungsabsicht

Sofern die Beteiligung an der Fondsgesellschaft im Privatvermögen gehalten wird, handelt es sich bei den von der Fondsgesellschaft den Anlegern vermittelten Einkünften, um Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung im Sinne des § 2 Absatz 1 Nr. 6 in Verbindung mit § 21 Absatz 1 Nr. 1 EStG. Darüber hinaus erzielen die Anleger Einkünfte aus Kapitalvermögen im Sinne des § 20 EStG. Diese stammen aus der Anlage der Liquiditätsreserve und Rücklagen beispielsweise für Instandhaltungsmaßnahmen durch die Fondsgesellschaft.

Für das Vorliegen von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist ferner die Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene der Fondsgesellschaft und auf der Ebene des Anlegers Voraussetzung (siehe 13.3.1). Die Beteiligung ist auf die langfristige Nutzung und Erzielung von Einkünften aus der Vermietung gerichtet. Nach der Konzeption liegen somit keine Indizien vor, die gegen eine Einkünfteerzielungsabsicht der Anleger sprechen. Zur Beurteilung der Einkünfteerzielungsabsicht auf Ebene des Anlegers sind auch die Sonderwerbungskosten zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Falle einer vorzeitigen Veräußerung der Anteile durch den Anleger die Möglichkeit besteht, dass die Einkünfteerzielungsabsicht seitens der Finanzverwaltung nachträglich aberkannt wird. Die Fondsgesellschaft ist als vermögensverwaltende Gesellschaft steuerlich transparent, das heißt, die von den Gesellschaften gehaltenen Wirtschaftsgüter und Verbindlichkeiten werden den Gesellschaftern steuerlich anteilig zugerechnet (§ 39 Absatz 2 Nr. 2 AO).

Im Falle der indirekten Beteiligung werden die Gesellschaftsanteile an der Fondsgesellschaft von der Treuhandkommanditistin gehalten. Dennoch werden sie, bzw. die durch sie anteilig repräsentierten Wirtschaftsgüter, gemäß § 39 AO wirtschaftlich dem Anleger (Treugeber) zugerechnet, da nach dem Treuhandvertrag dem Treugeber im Innenverhältnis die Rechte aus dem Treugut zustehen, der Treugeber das Marktgeschehen jederzeit beherrscht und wirtschaftlich die Rechte und Pflichten aus der Beteiligung trägt. Somit sind die im Erlass des Bundesministeriums für Finanzen vom 01.09.1994 (BStBl I 1994, 604) mit Verweis auf eine Entscheidung des Bundesfinanzhofes (BFH-Urteil vom 27.01.1993, BStBl II 1994, 615) zusammengefassten Voraussetzungen für die steuerliche Zurechnung beim Treugeber erfüllt.

13.4.2 Laufende Einkünfte, Verlustausgleich

Das dem Anleger zuzurechnende anteilige steuerliche Ergebnis richtet sich nach der im Gesellschaftsvertrag festgelegten Ergebnisverteilung, sowie den Sonder-einnahmen und -werbungskosten des Anlegers. Die dem Anleger im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung zugewiesenen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sind mit seinem individuellen Einkommensteuersatz zu versteuern. Dieser beträgt im Zeitpunkt der Prospektaufstellung bis zu 45 % (Spitzensteuersatz) zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag auf die Einkommensteuer. Die anteilig zugerechneten Einkünfte aus Kapitalvermögen, soweit sie aus der Anlage der Liquiditätsreserve durch die Fondsgesellschaft stammen, unterliegen der Abgeltungsteuer in Höhe von 25 % zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag (vgl. 13.4.3). Entnahmen der Anleger der Fondsgesellschaft unterliegen grundsätzlich nicht der Besteuerung (Ausnahmefall: § 15a Absatz 3 EStG).

Nach § 21 Absatz 1 Satz 2 EStG (Einkünften aus Vermietung und Verpachtung) sind die §§ 15a und 15b EStG sowie nach § 20 Absatz 7 EStG (Einkünfte aus Kapitaleinkünfte) § 15b EStG sinngemäß anzuwenden.

Durch § 15b EStG werden bei „modellhaften Gestaltungen“, wie der hier vorliegenden, Verluste, soweit sie in der Anlaufphase mehr als 10 % bezogen auf das Eigenkapital der Investition betragen, in der betreffenden Einkunftsquelle „eingekapselt“, d. h. eine Verrechnung der anteilig auf die Gesellschafter entfallenden Verluste mit deren anderen positiven Einkünfte im Verlustjahr ist nicht möglich.

Nachdem die Fondsgesellschaft in der Investitionsphase planmäßig Anlaufverluste von mehr als 10 % des Eigenkapitals erwartet, greift die Verlustverrechnungsbeschränkung des § 15b EStG. Dies hat zur Folge, dass die jeweils anfallenden Verluste nur mit künftigen Gewinnen aus der Beteiligung an der Fondsgesellschaft verrechnet werden können. Die nicht ausgleichsfähigen Verluste werden jährlich durch das Betriebsstättenfinanzamt festgestellt und durch die gesonderte und einheitliche Feststellungserklärung anteilig auf die Anleger verteilt. Plangemäß erzielt die Fondsgesellschaft und somit ihre Gesellschafter in den Jahren 2014 und 2015 negative steuerliche Einkünfte. Ab dem Jahr 2016 sind positive steuerliche Ergebnisse geplant, die mit dem Verlustvortrag gemäß § 15b Absatz 4 EStG bis zum Jahr 2020 verrechnet werden können. Im Jahr 2021 ist der Verlustvortrag plangemäß aufgebraucht, so dass ab diesem Jahr die Ergebnisse zu versteuern sind.

Nach § 15a Absatz 1 EStG darf der einem Kommanditisten zuzurechnende Verlust nicht mit seinen anderen positiven Einkünften ausgeglichen oder nach § 10d EStG abgezogen werden (ausgleichsfähige Verluste), soweit ein negatives Kapitalkonto entsteht oder sich erhöht. Sonderwerbungskosten sind bei der Ermittlung des § 15a EStG nicht zu berücksichtigen. Diese Verlustausgleichsbeschränkungen bei beschränkter Haftung nach § 15a EStG sind bei planmäßigem Verlauf nicht einschlägig, da die Fondsgesellschaft zwar in den ersten Jahren Verluste erzielt, diese aber nicht dazu führen, dass negative Kapitalkonten entstehen oder sich erhöhen.

13.4.3 Zinseinkünfte

Auf die Zinsen aus der Anlage der Liquiditätsreserve durch die Fondsgesellschaft wird 25 % Zinsabschlagsteuer (Abgeltungsteuer) zuzüglich 5,5 % Solidaritätszuschlag einbehalten und an das zuständige Finanzamt abgeführt. Durch den Einbehalt der Zinsabschlagsteuer ist die Einkommensteuer der Anleger auf die Zinserträge abgegolten, die einbehaltene Steuer einschließlich Solidaritätszuschlag ist auf Ebene der Fondsgesellschaft als Entnahmen der Gesellschafter zu erfassen. Soweit Einkünfte aus Kapitalvermögen vorliegen, die der Abgeltungsteuer unterliegen, ist ein Sparer-Pauschbetrag von 801 Euro (bei Zusammenveranlagung 1.602 Euro) für diese Einkünfte aus Kapitalvermögen abzugsfähig, der Abzug von Werbungskosten ist grundsätzlich ausgeschlossen. Die anteilig auf diese Einkünfte aus Kapitalvermögen der Fondsgesellschaft entfallenden Werbungskosten wirken sich daher steuerlich nicht aus. Es bleibt dem Anleger vorbehalten, auf Antrag eine Günstigerprüfung durchführen zu lassen.

13.4.4 Kirchensteuer

Die Betrachtungen im Prospekt lassen Auswirkungen, die sich aus kirchensteuerlichen Gründen ergeben, außer Acht, da jedes Bundesland über ein eigenes Kirchensteuerrecht mit unterschiedlichen Bestimmungen verfügt und nicht alle Anleger kirchensteuerpflichtig sind. Bei Kirchensteuerpflicht ist mit einer zusätzlichen kirchensteuerlichen Belastung bzw. Entlastung von etwa 8 % bis 9 % der jeweils festgesetzten Einkommensteuer zu rechnen. Im Regelfall (Ausnahme: Bayern) ist eine Kappung vorgesehen.

13.5 Veräußerung der Immobilien, der Beteiligungen, Liquidation der Gesellschaften

13.5.1 Gewerblicher Grundstückshandel

Rechtsprechung und Finanzverwaltung haben Abgrenzungskriterien zu der Frage aufgestellt, wann die private Vermögensverwaltung bei der Verwaltung von Immobilien in einen gewerblichen Grundstückshandel übergeht. Das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels bedeutet, dass die Grundstücke sich

nicht mehr im privaten Vermögensbereich befinden, sondern notwendigerweise in einen Gewerbebetrieb eingelegt werden. Mit dieser Einlage wird dieses Grundstück beziehungsweise werden diese Grundstücke Betriebsvermögen, mit der Folge, dass jeder Verkauf steuerpflichtig (und zwar einkommensteuer- wie auch gewerbesteuerpflichtig) wird. Die Vornahme steuerlicher Abschreibungen sind dann nicht möglich, da die Grundstücke – aufgrund vorliegender Veräußerungsabsicht – dem Umlaufvermögen zuzuordnen wären. Die Anleger würden als Folge dessen steuerpflichtige Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen. Die steuerliche Gewinnermittlung würde fortan nicht mehr als Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu ermitteln sein, sondern durch Betriebsvermögensvergleich gemäß § 4 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 EStG. Nach gefestigter höchstrichterlicher Rechtsprechung ist ein gewerblicher Grundstückshandel in der Regel dann anzunehmen, wenn mehr als drei Objekte in bedingter Veräußerungsabsicht (innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren veräußert werden (vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl I 2004, 434 Tz. 5). Bei immobilienhaltenden Personengesellschaften kann sich diese Besitzdauer aufgrund von Branchennähe auf zehn Jahre ausdehnen.

Zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung beabsichtigt die Fondsgesellschaft prognosegemäß nicht, die Immobilien innerhalb des Zehn-Jahreszeitraums zu veräußern. Somit ist davon auszugehen, dass der Tatbestand des gewerblichen Grundstückshandels auf Ebene der Fondsgesellschaft nicht verwirklicht wird. Tritt der Anleger der Fondsgesellschaft erst nach Erwerb der jeweiligen Immobilie bei oder erwirbt er einen Anteil später, ist für diesen Anleger der Zeitpunkt des Beitritts beziehungsweise Anteilserwerbes für die Berechnung der Frist maßgebend.

Darüber hinaus kann eine Veräußerung eines Kommanditanteiles auf der Ebene der Privatanleger einen gewerblichen Grundstückshandel begründen, da die Veräußerung eines Gesellschaftsanteiles an einer vermögensverwaltenden, immobilienhaltenden Gesell-

schaft der Veräußerung der Immobilien gleichgestellt wird. Dies ist jedoch nach Auffassung der Finanzverwaltung nur dann anzunehmen, wenn der veräußernde Anleger zu mehr als 10% an der vermögensverwaltenden Personengesellschaft beteiligt ist oder der Verkehrswert seiner Beteiligung oder der Verkehrswert der ihm anteilig zuzurechnenden Immobilien mehr als 250.000 Euro beträgt. Sofern Anleger diese Grenzen überschreiten und gegebenenfalls auch über die Beteiligung an der Fondsgesellschaft hinaus weitere Anteile an Gesellschaften mit Grundvermögen oder Grundstücke halten, sollte bei der Absicht, die Anteile an der Fondsgesellschaft zu veräußern, die Frage, ob möglicherweise ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt oder begründet wird, mit dem persönlichen Steuerberater erörtert werden.

13.5.2 Privates Veräußerungsgeschäft

Die Veräußerung der Immobilien bzw. einer Immobilie durch die Fondsgesellschaft kann, wenn dadurch nicht bereits ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird, zu einem steuerpflichtigen Veräußerungsgewinn nach § 23 in Verbindung mit § 22 Nr. 2 EStG führen. Voraussetzung ist, dass seit dem Erwerb der Immobilie ein Zeitraum von weniger als zehn Jahren vergangen ist. Für die Fristberechnung ist der Abschluss des obligatorischen Rechtsgeschäfts, nicht der Nutzen- und Lastenwechsel maßgebend. Zur Ermittlung des Veräußerungsgewinnes werden von dem Veräußerungspreis die mit der Veräußerung unmittelbar im Zusammenhang stehenden Aufwendungen (Werbungskosten) und die Anschaffungskosten gemindert, um die bis zum Veräußerungszeitpunkt vorgenommenen Abschreibungen, abgezogen. Die Veräußerungsgewinne werden den Anlegern entsprechend ihrer Beteiligung zugewiesen. Die Veräußerung der Immobilien oder einzelner Immobilien innerhalb der o.g. Frist ist nicht vorgesehen. Die Gewinne aus der Veräußerung der Immobilien wären somit nach Rechtslage zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung steuerfrei. Sollten Anleger später (nach Erwerb der jeweiligen Immobilie) beitreten oder Anteile erwerben, ist zu beachten, dass für sie die Zehn-Jahres-Frist erst mit Beitritt bzw. Anteilserwerb

beginnt. Veräußert der Anleger seine Beteiligung an der Fondsgesellschaft, gilt dies als anteilige Veräußerung der von der Fondsgesellschaft gehaltenen Wirtschaftsgüter. So führt die Veräußerung einer Beteiligung an der Fondsgesellschaft durch den Anleger – sofern nicht bereits ein gewerblicher Grundstückshandel anzunehmen ist – innerhalb der Zehn-Jahres-Frist zu einem privaten Veräußerungsgeschäft. Verwirklicht der Anleger wider Erwarten den Tatbestand eines steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäftes im Sinne des § 23 EStG, so bleibt der dabei erzielte Gewinn steuerfrei, wenn der aus privaten Veräußerungsgeschäften erzielte Gesamtgewinn im Kalenderjahr weniger als 600 Euro betragen hat (vgl. § 23 Absatz 3 Satz 5 EStG). Bei einem Verkauf der Beteiligung durch den Anleger werden die entsprechenden Werte anteilig berücksichtigt. Verluste können nur mit positiven Einkünften aus privaten Veräußerungsgeschäften ausgeglichen werden. Im Fall einer vorzeitigen Veräußerung der Beteiligung durch den Anleger besteht die Möglichkeit, dass auf Ebene des Anlegers seine Einkünfteerzielungsabsicht seitens der Finanzverwaltung aberkannt wird. Der Anleger sollte die steuerlichen Auswirkungen, die aus einer vorzeitigen Anteilsveräußerung resultieren, mit seinem Steuerberater erörtern.

13.6 Erbschaft- und Schenkungsteuer

Übertragungsvorgänge im Wege der Schenkung oder von Todes wegen unterliegen der Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer, sofern entweder der Schenkende bzw. Erblasser oder der Beschenkte bzw. Erbe in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist (§§ 1, 2 Erbschaftsteuergesetz (ErbStG)). Die Besteuerung beider Vorgänge ergibt sich aus den §§ 3 ff. ErbStG. Mit Beschluss des Bundesfinanzhofs vom 27.09.2012 (Aktz. II R 9/11) wurde das Gesetz dem Bundesverfassungsgericht zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit vorgelegt.

Die Bewertungsregelungen sehen eine Bewertung der Immobilien nach einem sogenannten Ertragswertverfahren vor, bei dem der Wert auf Basis der nachhaltig erzielbaren Erträge ermittelt wird. Dabei sind Boden-

und Gebäudewert jeweils separat zu ermitteln. Ist ein übliches Nutzungsentgelt nicht zu ermitteln, kommt es zu einer Bewertung im Sachwertverfahren. Bei der Bewertung von Betriebsvermögen bestehen zwar grundsätzlich gewisse Vergünstigungen, die jedoch für Beteiligungen an der Fondsgesellschaft nicht in Betracht kommen, da das Betriebsvermögen der Fondsgesellschaft zu mehr als 50% aus Immobilien und somit aus sog. Verwaltungsvermögen besteht. Die Immobilien sind daher – soweit es sich um zu Wohnzwecken vermietete Grundstücke handelt – mit 90%, im Übrigen mit 100% ihres Wertes anzusetzen.

Die Höhe der Erbschaft- und Schenkungsteuer, bei deren Ermittlung verschiedene persönliche Freibeträge zu berücksichtigen sind, hängt neben dem Umfang der Bereicherung auch von dem Verwandtschaftsgrad zu dem Schenker bzw. Erblasser ab und beträgt zwischen 7% und 50%, je nach Steuerklasse und Höhe des steuerpflichtigen Erwerbs. Gemäß § 16 ErbStG bestehen gewisse persönliche Freibeträge, insbesondere für Ehegatten und Lebenspartner von 500.000 Euro, für Kinder von 400.000 Euro und für Enkel von 200.000 Euro.

Der in das EStG neu aufgenommene § 35b EStG verringert bei Erbfällen ab 2009 eine Doppelbelastung mit Erbschaft- und Einkommensteuer innerhalb von fünf Jahren und ist beschränkt auf Fälle, in denen beim Erben Einkünfte tatsächlich mit Einkommensteuer belastet werden, die zuvor als Vermögen oder Bestandteil von Vermögen bereits der Erbschaftsteuer unterlagen.

Besonderheiten bei Schenkungen

Wird die Beteiligung z.B. unter Übernahme von Verbindlichkeiten schenkweise übertragen, ist zu beachten, dass der entgeltliche Teil der Schenkung (z.B. die Übernahme einer Beteiligungsfinanzierung) ertragsteuerlich als teilentgeltlicher Immobilienverkauf qualifiziert wird, was neben erbschaftsteuerlichen gegebenenfalls auch ertragsteuerliche Konsequenzen nach sich ziehen kann. Insoweit wird angeraten, vor einer Übertragung einen steuerlichen Berater zu befragen.

14 BERICHTE, GESCHÄFTSJAHR, PRÜFER

14.1 Stellen, an denen die Jahresberichte und sonstigen Informationen über die ZBI Regiofonds Wohnen erhältlich sind

Der Verkaufsprospekt, die Anlagebedingungen, die wesentlichen Anlegerinformationen, die aktuellen Jahresberichte, und soweit gesetzlich vorgeschrieben eventuelle Halbjahresberichte der ZBI Regiofonds Wohnen sind kostenlos bei der KVG ZBI Fondsmanagement AG, Henkestraße 10, 91054 Erlangen auf einem dauerhaften Datenträger sowie im Internet unter www.zbi-kvg.de als .pdf-Download erhältlich.

14.2 Offenlegung von Informationen nach § 300 KAGB

Die KVG informiert am Erwerb eines Anteils Interessierte regelmäßig über den prozentualen Anteil der Vermögensgegenstände der Fondsgesellschaft, die schwer zu liquidieren sind und für die deshalb besondere Regeln gelten, über jegliche neue Regelungen zum Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft, über das aktuelle Risikoprofil der Fondsgesellschaft und die von der KVG zur Steuerung dieser Risiken eingesetzten Risikomanagementsysteme sowie über alle Änderungen, die sich in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle ergeben. Die vorgenannten Informationen werden den am Erwerb eines Anteils Interessierten jeweils im Jahresbericht der Fondsgesellschaft offengelegt, der bei der unter 14.1 genannten Stelle auf den unter 14.1 genannten Medien erhältlich ist.

14.3 Information zum Ausgabeaufschlag

Im Jahresbericht und im Halbjahresbericht der ZBI Regiofonds Wohnen wird der Betrag des Ausgabeaufschlags offengelegt.

14.4 Maßnahmen zur Verbreitung der Berichte und der sonstigen Informationen über die ZBI Regiofonds Wohnen

Die Geschäftsführung, die Treuhänderin, die KVG und die Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich auf dem Wege moderner Datenträger, computergestützter eKommunikation oder Logins zur Verfügung.

Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit das KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlaubt. Dieser Wunsch ist der Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich mitzuteilen.

Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die Gesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich schriftlich zu informieren.

14.5 Ende des Geschäftsjahres

Das Geschäftsjahr der Investmentkommanditgesellschaft endet am 31. Dezember eines jeden Jahres.

14.6 Jahresabschlussprüfer

Die KVG wird die Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft Rödl & Partner GmbH mit der Prüfung der Jahresabschlüsse der Gesellschaft beauftragen.

15 BERATUNGSFIRMEN, ANLAGEBERATER UND SONSTIGE DIENSTLEISTER

Nachfolgend werden abgeschlossene und noch abzuschließende Dienstleistungsverträge kurz dargestellt, soweit sie nicht in diesem Verkaufsprospekt abgedruckt wurden.

Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne oder alle der nachstehend genannten Verträge mit Gesellschaften der ZBI Gruppe geschlossen werden.

15.1 Konzeptionsvertrag

Durch den zwischen der ZBI Fondsmanagement AG als KVG im Auftrag der Fondsgesellschaft und der ZBI Vertriebs AG abgeschlossenen Konzeptionsvertrag wurde die ZBI Vertriebs AG beauftragt, die Konzeption des prospektierten Angebotes zu erarbeiten. Der Konzeptionsauftrag bezieht sich auf die Erarbeitung der wirtschaftlichen, steuerlichen und zivilrechtlichen Erwägungen und Grundlagen.

Spezielle Rechte der Anleger aus dieser Vereinbarung bestehen nicht.

Die ZBI Vertriebs AG ist zum Zeitpunkt der Prospekt-aufstellung nicht mit weiteren vergleichbaren Tätigkeiten beauftragt.

15.2 Marketingvertrag

Die ZBI Fondmanagement AG wird im Auftrag der Fondsgesellschaft Personen und/oder Gesellschaften mit der Durchführung von, Marketingaktivitäten beauftragen. Hiervon umfasst sind insbesondere alle Maßnahmen, welche für das Marketing des geplanten Fonds sowohl im Vorfeld der Prospektveröffentlichung als auch während der Platzierungsphase förderlich sind.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.3 Vertrag über die Durchführung von Veranstaltungen, IT-Dienstleistungen und sonstige Vertriebsdienstleistungen

Im Rahmen von noch abzuschließenden Verträgen werden Personen und/oder Gesellschaften damit beauftragt, während der Platzierungsphase und in der Folgezeit das Zusammenwirken der von der KVG in separaten Vereinbarungen mit der Eigenkapitalbeschaffung beauftragten Personen und/oder Gesellschaften zu koordinieren sowie damit im Zusammenhang stehende Aufgaben nämlich u. a. die Organisation von Vertriebsveranstaltungen, Roadshows sowie die ständige Information der Vertriebe und Vertriebsmitarbeiter über das Investment zu erbringen.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.4 Eigenkapitalvermittlungsvertrag

Mit der Vermittlung bzw. dem Nachweis von Investoren-beteiligungen an der ZBI Regiofonds Wohnen werden Personen und/oder Gesellschaften durch Eigenkapitalvermittlungsvertrag beauftragt

Da die Vertragspartner der Eigenkapitalvermittlungsverträge noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Dienstleister gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.5 Steuer- und Rechtsberatungsvertrag

Der ZBI Regiofonds Wohnen wird mit einem Steuerberater sowie mit einem Rechtsanwalt jeweils einen Vertrag über laufende Beratungsleistungen einschließlich Mietrechtsberatung und Forderungsmanagement abschließen. Dabei wird die Höhe der Vergütung der Steuerberatungstätigkeit in Abhängigkeit von den erbrachten Buchhaltungs- und Steuerberatungsleistungen vereinbart werden.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.6 Miet- und Verwalterverträge

Die Gesellschaft tritt mit Erwerb der Immobilienobjekte in die Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge ein. Soweit Verwalterverträge bestehen, entscheidet die erwerbende Gesellschaft im Zusammenhang mit dem Erwerb über einen eventuellen Eintritt bzw. die Kündigung und den Abschluss eines neuen Verwaltervertrages.

Diesbezüglich wurde mit der ZBVV-Zentral Boden Vermietung und Verwaltung GmbH (nachfolgend ZBVV GmbH genannt) ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der kaufmännischen, technischen und infrastrukturellen Verwaltung der Fondsimmobilen sowie die Erstellung von (Mieten-)buchhaltung zum Gegenstand hat.

Wird im Einzelfall ein bestehender Verwaltervertrag übernommen fallen der ZBVV GmbH insoweit überwachende und koordinierende Aufgaben zu.

15.7 Vertrag über die laufende Immobilienbewertung

Ab dem Jahr 2014 ist der ZBI Regiofonds Wohnen gesetzlich verpflichtet, seine mittelbar und unmittelbar gehaltenen Immobilien jährlich bewerten zu lassen. Der ZBI Regiofonds Wohnen hat diesbezüglich einen Vertrag über die laufende Immobilienbewertung mit einer sachkundigen Person, die zur Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen Immobilienbewertung berechtigt ist, abgeschlossen.

Hier wurde mit der Cushman & Wakefield LLP (nachfolgend C&W LLP) ein über drei Jahre laufender Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Jahresendbewertung und die zweijährliche Wiederbewertung der Objekte der Fondsgesellschaft zum Gegenstand hat.

Andere Tätigkeiten der C&W LLP die von Bedeutung für die Fondsgesellschaft oder ihre Anleger sein könnten liegen nicht vor.

15.8 Vertrag über die Ankaufsbewertung

Ab dem Jahr 2014 ist der ZBI Regiofonds Wohnen gesetzlich verpflichtet seine Immobilien vor Ankauf bewerten zu lassen.

Mit der NAI apollo valuation & research GmbH (nachfolgend apollo GmbH genannt) wurde ein Rahmenvertrag abgeschlossen, der die Durchführung der Ankaufsbewertung zum Gegenstand hat. Die apollo GmbH verfügt über eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung in Höhe von 15 Mio. Euro.

Andere Tätigkeiten der apollo GmbH die von Bedeutung für die Fondsgesellschaft oder ihre Anleger sein könnten sind nicht bekannt.

15.9 Beschaffung, Betreuung und Refinanzierung von Objektfremdfinanzierungen

Mit der Beschaffung, Betreuung und Refinanzierung von Objektfremdfinanzierungen werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt werden.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.10 Ankaufsmaklervertrag

Mit dem Ankauf von Immobilien werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt. Die als Makler der Gesellschaft bzw. den Objekttochtergesellschaften vermittelnde Gesellschaft erhält dafür von der erwerbenden Gesellschaft eine mit Abschluss des vermittelten Kaufvertrages fällige Maklercourtage.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.11 Vermietungsmaklervertrag

Mit der Vermietungsmaklertätigkeit werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.12 Verkaufsmaklervertrag

Mit dem Verkauf von Fondsimmobilen werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.13 Baubetreuungsleistungen

Mit der Durchführung von Baubetreuungsleistungen an den vom ZBI Regiofonds Wohnen erworbenen Immobilien werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.14 Vertrag über die Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung

Mit der Durchführung der Transaktionsberatung und Transaktionsabwicklung werden Personen und/oder Gesellschaften durch entsprechende Verträge beauftragt.

Da die Vertragspartner noch nicht feststehen, können keine Angaben zu anderen Tätigkeiten dieser Personen und Gesellschaften gemacht werden, die von Bedeutung sein könnten.

15.15 Verträge mit Beratungsfirmen und Anlageberatern

Andere Verträge mit Beratungsfirmen und Anlageberatern wurden zum Zeitpunkt der Prospektaufstellung nicht abgeschlossen.

16 KOSTEN

Alle in diesem Kapitel angegebenen Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze.

16.1 Ausgabepreis, Ausgabeaufschlag und Initialkosten

- a) Der Anleger hat bei Erwerb der Anteile an der ZBI Regiofonds Wohnen den Nominalbetrag der übernommenen Pflichteinlage (gezeichneter Beteiligungsbetrag) zuzüglich des Ausgabeaufschlags in Höhe von 5 % des gezeichneten Beteiligungsbetrags als Erwerbspreis (Ausgabepreis) zu zahlen.

Der Ausgabeaufschlag wird dazu verwendet, die Kosten des Eigenkapitalvertriebs für dieses Beteiligungsangebot teilweise abzudecken. Die ZBI Regiofonds Wohnen wird diesbezüglich in einer wirtschaftlichen Betrachtung den Ausgabeaufschlag an die an Banken und Sparkassen bzw. sonstige Vertriebspartner (nachstehend auch „Vermittler“ genannt) bezahlen.

- b) Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase einmalige Kosten für Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) an, die sich in Summe auf 6,64 % des Ausgabepreises belaufen. Die in Summe aus Agio und Initialkosten anfallenden Kosten betragen 11,40 % des Ausgabepreises.

16.2 Vergütungen und Kosten

16.2.1 Vergütungen, die an die KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin) zu zahlen sind:

Die KVG und die vorstehend benannten Gesellschafter erhalten in Summe eine Vergütung bis zur Höhe von 2,76 % p.a. der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100 % des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Im Jahr 2015 beträgt die Vergütung mindestens jedoch 207.600 Euro p.a. Der Fondsgesellschaft sollen für das Geschäftsjahr

2015 1,88 % p.a. bezogen auf die o.g. Berechnungsgrundlage belastet werden. Die KVG und die in vorstehend benannten Gesellschafter sind berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

16.2.2 Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

Die Vergütung für die vertraglich vereinbarte Tätigkeit der Verwahrstelle beträgt maximal 0,40 % p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Der Fondsgesellschaft sollen für das Geschäftsjahr 2015 0,40 % p.a. bezogen auf die o.g. Bemessungsgrundlage belastet werden. Die Verwahrstelle ist berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

16.2.3 Daneben gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

- a) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapitalkosten (Zinsen und Vermittlungsprovisionen) die an Dritte zu zahlen sind;
- b) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich hierdurch verursachter Baubetreuungskosten und Betriebskosten) die von Dritten in Rechnung gestellt werden;
- c) bankübliche Depot- und Kontogebühren;
- d) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die KVG für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die

- KVG zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche;
- e) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;
 - f) Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft;
 - g) Kosten für die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft nach §§ 261, 271 KAGB;
 - h) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft.

16.2.4 Transaktionskosten

Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten einschließlich Ankaufs- und Verkaufsmakler sowie technischer und kaufmännischer Due-Diligence („**Transaktionskosten**“) belastet.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

16.2.5 Liquidationsphase

In der Liquidationsphase nach § 11 Nr. 3 der Anlagebedingungen erhält die KVG für die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen jeweils eine einmalige Transaktionsgebühr bis zur Höhe von maximal 3,57% des Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Im Fall der Veräußerung eines solchen Vermögensgegenstandes durch eine Gesellschaft im Sinne von § 1 Nr. 2 der Anlagebedingungen, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Verkaufspreis in Höhe des an dieser Gesellschaft im Sinne von § 1 Nr. 2 der Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 der Anlagebedingungen ist der Verkehrswert der von der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 der Anlagebe-

dingungen gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 der Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Dieser Betrag ist jeweils fällig mit Eingang des Kaufpreises bei der verkaufenden Gesellschaft.

16.2.6 Erfolgsabhängige Vergütung

Die KVG erhält ferner eine erfolgsabhängige Vergütung je ausgegebenen Anteil in Höhe von 50% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 2% p.a. bis zum 31.12.2014 und 6% p.a. ab dem 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,0% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände.

16.2.7 Sonstige vom Anleger zu zahlende Kosten und Gebühren

Neben dem Ausgabepreis hat der Anleger, falls er die Umwandlung seiner mittelbare Treugeberstellung in eine direkte Kommanditbeteiligung begehrt, die Kosten der Beglaubigung der Handelsregistervollmachten sowie die damit verbundenen Kosten von Handelsregisteränderungen zu tragen. Des Weiteren sind alle Kosten einer Verfügung über Kommanditanteile vom übertragenden Anleger zu tragen. Kosten für die Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung und für eine eventuelle Vertretung trägt jeder Anleger selbst. Im Fall des Todes eines Anlegers tragen die Erben oder Vermächtnisnehmer, auf welche die Kommanditanteile übergehen, alle durch den Erbfall der Fondsgesellschaft entstehenden Kosten, Steuern und Abgaben. Werden der Fondsgesellschaft ausländische Urkunden zum Nachweis des Erbrechts oder der Verfügungs-

befugnis vorgelegt, so ist die Fondsgesellschaft berechtigt, auf Kosten dessen, der seine Berechtigung auf die ausländischen Urkunden stützt, diese übersetzen zu lassen und/oder ein Rechtsgutachten über die Rechtswirkungen der vorgelegten Urkunden einzuholen. Ein in Verzug befindlicher Anleger hat auf die verspätete Einzahlung oder sonstige offene Verbindlichkeiten gegenüber der Fondsgesellschaft Zinsen seit Fälligkeit in gesetzlicher Höhe zu zahlen. Im Falle eines Ausschlusses oder einer Herabsetzung trägt der säumige Anleger sämtliche Kosten und Aufwendungen der Fondsgesellschaft hierfür. Gegebenenfalls individuell veranlasste Kosten wie Kommunikations-, Bank-, Steuerberatungs-, Reisekosten oder Kosten, die aufgrund einer individuellen Anteilsfinanzierung entstehen, sind vom jeweiligen Anleger zu leisten. Die vorgenannten Kosten können in ihrer Höhe nicht beziffert werden.

16.2.8 Angabe einer Gesamtkostenquote

Im Jahresbericht werden die im jeweiligen vorangegangenen Geschäftsjahr zulasten des Investmentvermögens angefallenen Verwaltungskosten (ohne Transaktionskosten) offen gelegt und als Quote des durchschnittlichen Fondsvolumens ausgewiesen („Gesamtkostenquote“). Diese setzt sich zusammen aus der Vergütung für die Verwaltung des Investmentvermögens, der Vergütung der Verwahrstelle sowie den Aufwendungen, die dem Investmentvermögen zusätzlich belastet werden können. Ausgenommen sind die Kosten und Nebenkosten, die beim Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehen und belastet werden. Die Transaktionskosten werden aus dem Investmentvermögen bezahlt.

Der KVG fließen, zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Prospekts keine Rückvergütungen der aus dem Investmentvermögen an die Verwahrstelle und an Dritte geleisteten Vergütungen und Aufwandsersatzungen zu.

Die KVG wird im Jahresbericht der Fondsgesellschaft den Betrag der Ausgabeaufschläge offenlegen, die dem Investmentvermögen im Berichtszeitraum für den Erwerb von Anteilen berechnet worden sind, sowie die Vergütungen offenlegen, die dem Investmentvermögen von der KVG selbst oder einer Gesellschaft, die mit der Verwaltungsgesellschaft durch eine wesentliche unmittelbare oder mittelbare Beteiligung verbunden ist, als Verwaltungsvergütung für die im Investmentvermögen gehaltenen Anteile berechnet worden sind.

Neben dem vom Anleger zu leistenden Agio in Höhe von maximal 5 % sind keine Gebühren, Kosten, Steuern, Provisionen und sonstige Aufwendungen vom Anleger des Investmentvermögens zu tragen.

Für die Verwaltung der im Investmentvermögen gehaltenen Anteile wird keine gesonderte Verwaltungsvergütung berechnet.

Vergütungen, die aus dem Investmentvermögen an die KVG geleistet werden, werden nicht für Vergütungen an Vermittler von Anteilen des Investmentvermögens auf den Bestand von vermittelten Anteilen verwendet.

17 INFORMATIONSPFLICHTEN

Gemäß § 312d BGB i.V.m. Art. 246 b §§ 1 und 2 des Einführungsgesetzes zum BGB sind dem Anleger die nachfolgend aufgeführten Informationen zur Verfügung zu stellen:

17.1 Informationen zu den wesentlichen Vertragspartnern

Investmentkommanditgesellschaft

Firma	ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft
Sitz, Geschäftsanschrift	Henkestraße 10, 91054 Erlangen
Handelsregister	Registergericht Fürth HRA 9913
Komplementärin (Persönlich haftende Gesellschafterin)	Firma: ZBI Regiofonds Wohnen GmbH Ladungsfähige Anschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen Handelsregister: Registergericht Fürth HRB 13061 Geschäftsführer: Dr. Bernd Ital, Marcus Kraft
Geschäftsführende Kommanditistin	ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH Ladungsfähige Anschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen Handelsregister: Registergericht Fürth HRB 13663 Geschäftsführer: Dr. Bernd Ital, Marcus Kraft
Kapitalverwaltungsgesellschaft	ZBI Fondsmanagement AG Ladungsfähige Anschrift: Henkestraße 10, 91054 Erlangen Handelsregister: Registergericht Fürth HRB 14323 Vorstände: Frau Michiko Schöller, Herr Dirk Meißner
Hauptgeschäftstätigkeit	Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.
Aufsichtsbehörde	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht

Treuhänderin

Firma	Erlanger Consulting GmbH
Sitz, ladungsfähige Anschrift	Rathsberger Straße 6, 91054 Erlangen
Handelsregister	Registergericht Fürth, HRB 7209
Geschäftsführer	Frau Christine Kasanmascheff
Hauptgeschäftstätigkeit	Verwaltung von Kommanditbeteiligungen
Aufsichtsbehörde	Wirtschaftsprüferkammer

Vertriebspartner/Vermittler

Der Vertrieb von Anteilen an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft erfolgt durch zu beauftragende Personen und/oder Gesellschaften, sowie durch weitere Untervermittler.

Die Bank bzw. der Anlageberater/Vermittler über die/den Sie die Verkaufsunterlagen, die Beitrittserklärung und die Widerrufsbelehrung erhalten haben, wird Ihnen gegenüber als Anlageberater(in)/Vermittler(in) der Fondsgesellschaft tätig.

Die Ladungsfähige Anschrift der vorgenannten Personen ergibt sich aus den Ihnen von der Sparkasse/Bank oder den sonstigen Anlageberatern/Vermittlern überlassenen oder zugesandten Unterlagen.

17.2 Informationen zu den Vertragsverhältnissen

Wesentliche Leistungsmerkmale der Anlage

Der Anleger beteiligt sich mittelbar als Treugeber über die Treuhandkommanditistin an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft. Die wesentlichen Merkmale der Anlage ergeben sich aus dem vorliegenden Verkaufsprospekt. Der Anleger ist nach Maßgabe seiner Beteiligungsquote in Abhängigkeit von den Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen am wirtschaftlichen Ergebnis der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft beteiligt. Die Einzelheiten können dem vorliegenden Verkaufsprospekt und der Beitrittserklärung entnommen werden.

Zustandekommen der Verträge

Der Anleger bietet der Treuhänderin durch Unterzeichnung und Übersendung der Beitrittserklärung den Abschluss des im vorliegenden Verkaufsprospekt abgedruckten Treuhandvertrages an. Dieser Treuhandvertrag kommt durch Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin zustande.

Auf Basis des Treuhandvertrages wird die Treuhänderin für beitretende Anleger, die Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft in eigenem Namen und für Rechnung des Anlegers erwerben, halten und verwalten.

Widerrufsrecht

Dem Anleger steht nach Vertragsabschluss das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß §§ 312 d, 355 BGB zu. Die Einzelheiten hierzu ergeben sich aus der Widerrufsbelehrung der Beitrittserklärung. Ein darüber hinausgehendes vertragliches Widerrufsrecht besteht nicht.

Laufzeit der Beteiligung, Kündigungsmöglichkeiten

Die Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist gemäß § 11 Absatz 2 der Anlagebedingungen befristet bis zum 31.12.2026. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert.

Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

Angaben zum Gesamtpreis einschließlich aller vom Anleger zu zahlenden Steuern und Kosten

Anleger haben ihre Anlagebeträge zuzüglich eines Ausgabeaufschlags (Agios) in Höhe von 5% des Beteiligungsbetrages zu leisten. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen stets durch 1.000 teilbar sein.

Darüber hinaus können dem Anleger weitere Kosten entstehen, die mit dem Erwerb, der Verwaltung und der Veräußerung von Anteilen am vorliegenden geschlossenen Investmentvermögen verbunden sind.

Der Anleger hat, wenn er sich später direkt in das Handelsregister eintragen lassen möchte die Kosten der Handelsregistereintragung (Notarkosten und Kosten beim Registergericht) zu tragen.

Bei rückständigen Einlagen können Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe von dem jeweiligen säumigen Treugeber erhoben werden.

Generell sind vom Anleger persönlich veranlasste Kosten, wie Telefon, Porto, Bankgebühren Steuerberatungskosten, aufgrund der Teilnahme an einer Gesellschafterversammlung oder einer der Besichtigung einer Fondsimmoblie entstehende Reisekosten, Kosten für eine eventuelle Vertretung auf der Gesellschafterversammlung selbst zu tragen.

Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung sind gegebenenfalls entstehende Nebenkosten in Form von Gutachter- oder Transaktionskosten von dem Anleger zu tragen.

Zu den steuerlichen Auswirkungen der Beteiligung für den Anleger verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 13 „Steuerliche Grundlagen“.

Einzelheiten zu Zahlung und Erfüllung

Der Beteiligungsbetrag zuzüglich 5% Agio ist spätestens 10 Tage nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin auf das in der Beitrittserklärung angegebene Konto der Treuhandkommanditistin zu leisten. Bei nicht fristgerechter Einzahlung ist die ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft berechtigt Verzugszinsen zu verlangen oder den betroffenen Gesellschafter aus der Gesellschaft auszuschließen. Weitere Einzelheiten hierzu ergeben sich aus dem Gesellschaftsvertrag.

Anwendbares Recht, Vertragssprache

Auf sämtliche Rechtsbeziehungen vor und nach dem Beitritt sowie auf den Beitritt selbst findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Die Vertragssprache ist deutsch. Sämtliche Informationen, der Verkaufsprospekt, die Verträge und Anlagebedingungen und die gesamte Kommunikation werden während der Laufzeit des Vertrages ausschließlich in deutscher Sprache zur Verfügung gestellt.

Gerichtsstand

Soweit die Anleger Verbraucher i.S.d. Bürgerlichen Gesetzbuches sind, gilt der gesetzliche Gerichtsstand. Andernfalls ist Erlangen als Erfüllungsort und Gerichtsstand – soweit gesetzlich zulässig – vertraglich vereinbart.

Gültigkeitsdauer der zur Verfügung gestellten Informationen

Die in diesem Verkaufsprospekt veröffentlichten Informationen behalten Gültigkeit bis zur Bekanntgabe von Änderungen. Der Erwerb einer Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft ist jedoch nur bis zur Schließung des Fonds möglich.

Außergerichtliche Streitbeilegung

Ein außergerichtliches Rechtsbehelfs- und Beschwerdeverfahren ist vertraglich nicht vorgesehen. Bei Streitigkeiten aus der Anwendung der Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend geschlossener Fernabsatzverträge über Finanzdienstleistungen ist gesetzlich vorgesehen, dass die Beteiligten unbeschadet ihres Rechts, die Gerichte anzurufen, eine Schlichtungsstelle anrufen können, die bei der Deutschen Bundesbank eingerichtet ist. Bezüglich der Verfahrensgrundsätze der Schlichtungsstelle und der Übertragung der Aufgabe auf Dritte gilt die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung. Ein Merkblatt sowie die Schlichtungsstellenverfahrensverordnung sind erhältlich bei:

Deutsche Bundesbank,
Schlichtungsstelle
Postfach 11 12 32,
60047 Frankfurt/Main
Telefon: +49 (0)69 2388-1907
Telefax: +49 (0)69 2388-1919
E-Mail: schlichtung@bundesbank.de
Internet: www.bundesbank.de

Risikohinweis

Die mittelbare Beteiligung an einer Kommanditgesellschaft ist wie jede unternehmerische Beteiligung mit Risiken verbunden. Die wesentlichen Risiken der Beteiligung sind im Kapitel 10. „Die Risiken“ dargestellt.

Einlagensicherung

Es besteht keine Einlagensicherung.

18 WESENTLICHE VERTRÄGE

18.1 Gesellschaftsvertrag der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

§ 1 Firma und Sitz

1. Die Firma der Gesellschaft lautet: ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft – nachstehend Gesellschaft genannt –

2. Der Sitz der Gesellschaft ist Erlangen.

§ 2 Gegenstand des Unternehmens

Gegenstand der Gesellschaft ist die Anlage und Verwaltung ihrer Mittel nach einer festgelegten Anlagestrategie zur gemeinschaftlichen Kapitalanlage nach den §§ 261 bis 272 KAGB zum Nutzen der Kommanditisten.

§ 3 Gesellschafter, Gesellschaftskapital, Einlagen

1. Persönlich haftende Gesellschafterin ist:
ZBI Regiofonds Wohnen GmbH mit Sitz in Erlangen

Die persönlich haftende Gesellschafterin leistet keine Kapitaleinlagen und ist am Vermögen der Gesellschaft nicht beteiligt.

Kommanditisten sind die Erlanger Consulting GmbH, Erlangen, – nachfolgend „Treuhandkommanditistin“ genannt – mit einer Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: Zehntausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen 1.000 Euro,

die ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH – nachfolgend „geschäftsführende Kommanditistin“ genannt – mit einer Kommanditeinlage von 10.000 Euro (in Worten: Zehntausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen 1.000 Euro;

und Herr Peter Groner, mit einer Kommanditeinlage von 200.000 Euro (in Worten: Zweihunderttausend Euro), davon als Hafteinlage im Handelsregister eingetragen 20.000 Euro.

Die persönlich haftende Gesellschafterin bildet mit der geschäftsführenden Kommanditistin die Geschäftsführung der Gesellschaft gemäß § 4 dieses Gesellschaftsvertrages.

2. Die Geschäftsführung ist berechtigt und bevollmächtigt, die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin ohne Zustimmung der Mitgesellschafter unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB zu beschließen. Die für die Aufstockung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin in das Handelsregister einzutragende Haftsumme entspricht 10% der Erhöhung der Beteiligung der Treuhandkommanditistin, jeweils ohne Agio. Die Mindesteinlage beträgt 10.000 Euro. Je 1.000 Euro entsprechen einem Anteil im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Die Kapitaleinlage muss durch 1.000 ohne Rest teilbar sein und versteht sich zuzüglich 5% Agio. Die Geschäftsführung ist nicht ermächtigt, einzelnen neu beitretenden Gesellschaftern Agio Nachlässe zu gewähren. Die Geschäftsführung ist bis zum 31.12.2016 (Platzierungsfrist) ermächtigt, Kapitalaufstockungen bis zu einem maximalen Kommanditkapital von 50 Mio. Euro anzunehmen. Nach diesem Zeitpunkt sollen keine weiteren Beitritte mehr erfolgen. Für den Fall, dass nicht bis zum 31.12.2016 ein Kommanditkapital von mindestens 5 Mio. Euro gezeichnet ist, wird die Gesellschaft rückabgewickelt, ohne dass es hierfür eines gesonderten Gesellschafterbeschlusses bedarf.

3. Die Kapitalaufstockung der Gesellschaft erfolgt über die Treuhandkommanditistin. Dies geschieht in der Weise, dass die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung der neuen Gesellschafter Kommanditbeteiligungen im Außenverhältnis als einheitliche Kommanditbeteiligung übernimmt und hält. Nur die Treuhandkommanditistin wird für die treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligungen – nachstehend Treugeber-Kommanditisten genannt – im Handelsregister eingetragen. Entsprechend dem Verhältnis der Gesellschafter zueinander und zur Gesellschaft werden die Treugeber-Kommanditisten mit ihrem jeweiligen Anteil an der von der Treuhandkommanditistin gehaltenen Kommanditbeteiligung un-

mittelbar berechtigt und verpflichtet. Die Annahme der auf Beitritt zur Gesellschaft als Treugeber-Kommanditist gerichteten Erklärung bedarf der Zustimmung der Geschäftsführung gegenüber der Treuhandkommanditistin. Die Treuhandkommanditistin ist zur Einzahlung der übernommenen Einlage nur insoweit verpflichtet, als der Treugeber-Kommanditist seine Einzahlungsverpflichtung erfüllt. Die Beteiligung der Treuhandkommanditistin steht unter der aufschiebenden Bedingung dass die Widerrufsfrist abgelaufen und kein Widerruf durch den Treugeber erfolgt ist. Treugeber-Kommanditisten, die sich über die Treuhandkommanditistin beteiligt haben, können jederzeit die Umwandlung ihrer Beteiligung in eine unmittelbare Kommanditbeteiligung (Direktkommanditist) verlangen. Die Direktkommanditisten sowie die Anteilserhöhungen der Treuhandkommanditistin werden jeweils mit einer Hafteinlage in Höhe von 10% (vgl. § 3 Absatz 2) der Einlagen eingetragen, die sie tatsächlich an die Gesellschaft geleistet haben.

4. Die Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages gelten für mittelbare Treugeber-Kommanditisten analog, soweit nicht zwingende Gründe entgegenstehen. Ohne dass es einer gesonderten Erklärung seitens der Treuhandkommanditistin oder der Geschäftsführung bedarf, wird die mittelbare Treugeber-Kommanditbeteiligung mit Eintragung des bisherigen Treugeber-Kommanditisten im Handelsregister zur unmittelbaren Kommanditbeteiligung als Direktkommanditist.

5. Alle unmittelbar im Handelsregister einzutragenden Kommanditisten sind verpflichtet, vor ihrem Beitritt die Geschäftsführung in notariell beglaubigter Form zu bevollmächtigen, alle Anmeldungen zum Handelsregister auch in ihrem Namen vorzunehmen. Alle mit dieser Vollmacht und der Handelsregistereintragung verbundenen Kosten trägt der betroffene Direktkommanditist.

6. Die Kommanditisten haben ohne gesonderte Anforderung ihre vollständige Einlage jeweils zuzüglich 5% Agio innerhalb von 10 Tagen nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhand-

kommanditistin, zu leisten. Die Einlageverpflichtung der Treuhandkommanditistin wird jedoch erst dann und nur insoweit zur Zahlung fällig, als sie ihrerseits Zahlungen von den Treugebern erhält. Der Anspruch der Gesellschaft gegen einen Kommanditisten auf Leistung der Einlage erlischt, sobald er seine Kommanditeinlage erbracht hat. Eine Nachschusspflicht der Kommanditisten ist ausgeschlossen.

7. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft wird von der Treuhandkommanditistin ermächtigt, einen Treugeber (nachfolgend auch Gesellschafter genannt), der die Einlage trotz schriftlicher Fristsetzung mit Androhung des Ausschlusses nicht, nicht rechtzeitig oder nicht vollständig leistet durch einseitige Erklärung aus der Gesellschaft auszuschließen. Der Ausschluss wird mit Zugang der Ausschließungserklärung an die der Gesellschaft zuletzt schriftlich mitgeteilte Adresse des jeweiligen Gesellschafters wirksam. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB berechtigt, den Anteil des ausscheidenden Gesellschafters an einen von ihr zu benennenden Dritten zu übertragen. Für den Fall des Ausschlusses erhält die persönlich haftende Gesellschafterin von allen übrigen Gesellschaftern unwiderrufliche Vollmacht für die Vollziehung im Handelsregister.

Die Treuhandkommanditistin scheidet mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft aus, den sie treuhänderisch für den säumigen Treugeber hält. Sie ist zu Schadensersatz und Zinszahlungen nur insoweit verpflichtet, als sie ihrerseits entsprechende Zahlungen von ihren säumigen Treugebern erhält.

8. Bei mittelbarer Beteiligung über die Treuhandkommanditistin hat der Treugeber-Kommanditist im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleiche Rechtsstellung wie ein Direktkommanditist.

§ 4 Geschäftsführung, Vertretung

1. Die Gesellschaft wird durch die persönlich haftende Gesellschafterin, die ZBI Regiofonds Wohnen GmbH, und die geschäftsführende Kommanditistin ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH vertreten. Sie sind zur gemeinsamen Geschäftsführung in der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet. Jeweils ein Geschäftsführer der persönlich haften-

den Gesellschafterin bildet gemeinsam mit einem Geschäftsführer der geschäftsführenden Kommanditistin die Geschäftsführung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

Die übrigen Gesellschafter sind für die Dauer der Gesellschaft von der Geschäftsführung der Gesellschaft ausgeschlossen. Geschäftsführenden Gesellschaftern kann die Geschäftsführungsbefugnis nur aus wichtigem Grund entzogen werden.

2. Die persönlich haftende Gesellschafterin und die geschäftsführende Kommanditistin verpflichten sich, dafür zu sorgen, dass ihre Geschäftsführung stets von mindestens zwei Personen wahrgenommen wird, die zuverlässig sind und die zur Leitung dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft erforderliche fachliche Eignung haben und zwar insbesondere auch in Bezug auf die Art des Unternehmensgegenstandes dieser geschlossenen Investmentkommanditgesellschaft.

3. Die Geschäftsführung ist verpflichtet, bei der Ausübung ihrer Tätigkeit im ausschließlichen Interesse der Gesellschafter und der Integrität des Marktes zu handeln, ihre Tätigkeit mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse des von ihr verwalteten Vermögens und der Integrität des Marktes auszuüben und sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn diese sich nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter gelöst werden. Sie hat den Vorrang der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft insbesondere im Hinblick auf die, auf diese Gesellschaft übertragenen Tätigkeiten, zu beachten. Näheres regeln § 6 Absätze 1 bis 4 dieses Gesellschaftsvertrags.

4. Die Geschäftsführung hat bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben unabhängig von der Verwahrstelle zu handeln.

5. Mitglieder der Geschäftsführung dürfen Vermögensgegenstände weder an die Gesellschaft veräußern noch von dieser erwerben. Erwerb und Veräußerung von Kommanditanteilen durch die Mitglieder der Geschäftsführung sind davon nicht erfasst.

§ 5 Konten der Gesellschafter

1. Für jeden Gesellschafter werden ein Kapitalkonto I, ein Kapitalkonto II, und als Unterkonten der Kapitalkonten I und II ein Verrechnungskonto und gegebenenfalls ein Verlustvortragskonto geführt. Das Kapitalkonto I wird in der ursprünglich einbezahlten Höhe als Festkonto für die Kommanditeinlage der Gesellschafter geführt. Es ist maßgebend für das Stimmrecht. Auf dem Kapitalkonto II wird das Agio gebucht. Die Kapitalkonten I und II sind unveränderlich. Auf dem Verrechnungskonto werden sämtliche nicht das Kapitalkonto I betreffende finanziellen Vorfälle zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern gebucht. Die Verluste werden auf einem besonderen Verlustvortragskonto gebucht und sind nur mit künftigen Gewinnen zu verrechnen.

2. Für die Treugeber-Kommanditisten gilt Absatz 1 mit der Maßgabe, dass für jeden Kommanditanteil, den die Treuhandkommanditistin für einen Treugeber hält, eigene Konten geführt werden, und diese Konten den rechnerischen Anteil des Treugebers an der Gesellschaft wiedergeben.

§ 6 Kapitalverwaltungsgesellschaft und Verwahrstelle

1. Die Gesellschaft wird eine ihrem Unternehmensgegenstand entsprechende externe Kapitalverwaltungsgesellschaft bestellen.

2. Zum Zwecke der Einhaltung der sich aus dem Kapitalanlagegesetzbuch ergebenden Rechten und Pflichten wird die Geschäftsführung ermächtigt, die nach diesem Vertrag ihr zugewiesenen Befugnisse und Kompetenzen auf die gemäß Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zu übertragen, die als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des KAGB für die Gesellschaft tätig werden soll (Fondsverwaltung). Im Rahmen dieses Vertrages unterwirft sich die Geschäftsführung den zukünftigen Weisungen der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft in einem solchen Umfang, der erforderlich ist, um alle zukünftig nach dem KAGB erforderlichen Bestimmungen zu erfüllen. Es ist alleinige Aufgabe der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft, eine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft zu beantragen bzw. zu erhalten sowie sämtliche aufsichtsrechtliche Anforderungen, die an sie gestellt werden,

zu erfüllen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung sämtlicher Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft.

3. Die mit der Fondsverwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Geschäfte der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Regelungen dieses Gesellschaftsvertrages zu führen. Die Geschäftsführungsbefugnis der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft erstreckt sich insbesondere auf die Vornahme aller zum laufenden Geschäftsbetrieb der Gesellschaft gehörenden Geschäfte und Rechtshandlungen, auf die Überwachung der Einhaltung der von der Gesellschaft abgeschlossenen oder abzuschließenden Verträge sowie auf die Änderung oder die Aufhebung der Verträge. Die Portfolioverwaltung und das Risikomanagement obliegen alleine der mit der Fondsverwaltung beauftragten Kapitalverwaltungsgesellschaft; diese unterzieht insbesondere alle von den Gesellschaftern gemäß § 8 Absatz 1 ausgewählten Investitionsobjekte einer genauen Prüfung und entscheidet auf Grund der Prüfungsergebnisse ob ein Ankauf erfolgen soll oder nicht. Die gemäß Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt und verpflichtet, als Vertragspartner gegenüber Dritten in eigenem Namen für Rechnung der Gesellschaft zu handeln (verdeckte Stellvertretung). Vermögensgegenstände muss die gemäß Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft allerdings direkt im Namen der Gesellschaft erwerben (offene Stellvertretung). Die Gesellschaft wird die gemäß Absatz 1 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft zivilrechtlich mit entsprechenden Vertretungsbefugnissen ausstatten, damit diese ihre Aufgaben nach dem KAGB auch zivilrechtlich wahrnehmen kann.

4. Bei der Geschäftsführung verbleiben nur jene Aufgaben, die zur Sicherstellung der eigenorganschaftlichen Geschäftsführung bei den geschäftsführenden Gesellschaftern verbleiben müssen. Es sind dies unter steter Beachtung der Vorschriften des KAGB zur kollektiven Vermögensverwaltung durch lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften folgende Aufgaben:

Die Auswahl, die Bestellung und ggf. die Kündigung der Kapitalverwaltungsgesellschaft i. S. v. Absatz 1, die Annahme von Zeichnungsscheinen und die Bearbeitung von Widerrufen sowie die Handelsregisteranmeldungen gehören zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Desweiteren gehören die Abgabe und Unterzeichnung von Steuererklärungen (149 AO), die Verantwortung zur Führung von Büchern (238 HGB), die Aufstellung der Jahresabschlüsse (242 HGB), sowie die Insolvenzantragspflicht (15a InsO) zum Aufgabenbereich der Geschäftsführung. Alle anderen Aufgaben, insbesondere die Anlage und Verwaltung der Mittel der Gesellschaft und die allgemeinen Verwaltungstätigkeiten hat die Geschäftsführung zwingend durch eine ordnungsgemäß bestellte Kapitalverwaltungsgesellschaft ausführen zu lassen.

5. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft beabsichtigt, zur Verwahrung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft gemäß § 80 Abs. 3 KAGB einen Treuhänder als Verwahrstelle zu beauftragen, weil die Gesellschaft nicht in Vermögensgegenstände investieren wird, die nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 KAGB verwahrt werden müssen. Die Gesellschafter erteilen hiermit ausdrücklich ihre Zustimmung zur Übertragung entsprechender Befugnisse und Kompetenzen auf sowie zur Weitergabe aller erforderlichen Daten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter an die Verwahrstelle.

§ 7 Gesellschafterversammlung

1. Die Einberufung von Gesellschafterversammlungen erfolgt durch die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft. Die Einberufung erfolgt unter Bekanntgabe von Ort, Zeit und vollständiger Angabe der Beschlussgegenstände schriftlich an jeden Gesellschafter an seine zuletzt der Gesellschaft schriftlich bekannt gegebene Anschrift mit einer Frist von mindestens zwei Wochen. Der Tag der Absendung des Briefes und der Tag der Versammlung werden bei der Fristberechnung nicht mitgerechnet. Geladen werden nur jene Gesellschafter, die am Tag vor Absendung der Ladung bereits Gesellschafter der Gesellschaft sind.

2. Die ordentliche Gesellschafterversammlung findet jährlich nach Aufstellung des Abschlusses für das vorangegangene Geschäftsjahr statt. Die Fondsgeschäftsführung, die gemäß § 6 zu bestellende Verwahrstelle und die

gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft berichten über das abgelaufene Geschäftsjahr.

3. Außerordentliche Gesellschafterversammlungen sind außer in den gesetzlich vorgeschriebenen Fällen einzuberufen, wenn es im Interesse der Gesellschafter erforderlich ist. Die Einberufung einer außerordentlichen Gesellschafterversammlung erfolgt auf Verlangen von mindestens 10 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft oder wenn die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft oder die Geschäftsführung es verlangen. Sie können auch fernschriftlich, per Telefax oder auch per E-Mail einberufen werden. Die Einberufungsfrist beträgt hierbei eine Woche, wobei der Tag der Absendung der Ladung und der Tag der Versammlung nicht mitgerechnet werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Einberufung der ordentlichen Gesellschafterversammlung entsprechend.

4. Die Gesellschafterversammlung ist beschlussfähig, wenn bei ihr die Geschäftsführung der Gesellschaft, die Treuhandkommanditistin, sowie Gesellschafter anwesend oder vertreten sind, die mindestens 30 vom Hundert der Stimmen der Gesellschaft auf sich vereinigen.

Die Treugeber-Kommanditisten sind stets berechtigt, selbst oder durch einen Bevollmächtigten an den Gesellschafterversammlungen teilzunehmen; sie haben alle Teilnahme, Auskunfts-, Informations-, Kontroll- und Stimmrechte wie ein unmittelbar an der Gesellschaft beteiligter Kommanditist.

5. Jeder Gesellschafter kann sich in der Gesellschafterversammlung durch einen, pro Gesellschafterversammlung mit schriftlicher Einzelvollmacht versehenen anderen Gesellschafter, einen Verwandten der Steuerklassen I und II i.S.d. § 15 Absatz 1 ErbStG, ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der steuer- oder rechtsberatenden Berufe, den Anlegerausschuss, vertreten durch den Anlegerausschussvorsitzenden, ein Anlegerausschussmitglied oder durch einen Finanzdienstleister vertreten lassen. Das Recht auf eigene Teilnahme bleibt davon unberührt. Für die Hinzuziehung einer dieser Personen bedarf es ihres Identitätsnachweises. Finanzdienstleister werden als Vertreter in der Gesellschafterversammlung nur zugelassen, wenn sie den Beitritt für einen oder mehrere Gesellschafter vermittelt

haben. Über die Zulassung anderer Personen entscheidet die Gesellschafterversammlung mit einfacher Mehrheit.

6. Ist eine ordnungsgemäß einberufene Gesellschafterversammlung beschlussunfähig, so hat die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft innerhalb von zwei Wochen die Gesellschafterversammlung mit einer Frist von mindestens einer Woche erneut zur Beschlussfassung über dieselben Tagesordnungspunkte einzuberufen. Die so einberufene Gesellschafterversammlung ist ohne Rücksicht auf die Anzahl der anwesenden oder vertretenen Gesellschafter für alle in der Tagesordnung der beschlussunfähig gewordenen Versammlung angegebenen Punkte beschlussfähig. Darauf ist in der Einberufung ausdrücklich hinzuweisen.

7. Die Gesellschafterversammlung wird durch die Geschäftsleiter der gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft geleitet.

8. Über die Gesellschafterversammlung und die gefassten Beschlüsse ist durch die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das allen Gesellschaftern in Kopie zu übersenden ist. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post bei dem zuständigen ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.

§ 8 Gegenstand der Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung beschließt über:

1. Die Freigabe (Auswahlentscheidung) von Investitionsvorschlägen der gem. § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft zum Ankauf von, von dieser vorausgewählten Investitionsobjekten (Sachwerte in Form von Immobilien gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB oder Anteile bzw. Aktien an Gesellschaften gemäß § 261 Abs. 1 Nr. 3 KAGB, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne des § 261 Abs. 1 Nr. 1 KAGB sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen) für den jeweiligen Einzelfall. § 6 Absatz 3 Satz 3 bleibt unberührt.

2. Die Feststellung des Jahresabschlusses sowie die Entlastung der geschäftsführenden Gesellschafter für das abgelaufene Geschäftsjahr.

3. Die Wahl, Ermächtigung und Entlastung eines Anlegerausschusses.

4. Änderungen des Gesellschaftsvertrages.

5. Ausschluss eines Gesellschafters.

6. Die Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.

7. Eine eventuelle Notierung (Listung) an der Börse und/oder Börsengang der Gesellschaft (IPO).

8. Entlastung der Treuhandkommandistin, der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle und der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft.

9. Liquidation der Gesellschaft unter Beachtung von § 11 der Anlagebedingungen

10. Änderungen der Anlagebedingungen unter Beachtung von § 9 Absatz 8 Satz 2.

11. Sowie alle sonstigen von der Geschäftsleitung, der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft oder von dem Anlegerausschuss zur Beschlussfassung vorgelegten Angelegenheiten.

§ 9 Gesellschafterbeschlüsse

1. Entscheidungen in Angelegenheiten der Gesellschaft treffen die Gesellschafter durch Beschlüsse. Gesellschafterbeschlüsse werden in Gesellschafterversammlungen gefasst.

2. Der Abhaltung einer Gesellschafterversammlung bedarf es nicht, wenn die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft eine Beschlussfassung in schriftlicher Form verlangt. Die Aufforderung hierzu ist unter Mitteilung sämtlicher Beschlussgegenstände mit einem Beschlussvorschlag und dazugehörigen aussagefähigen Erläuterungen, der Beschreibung des Abstimmungsverfahrens sowie der Frist zur Stimmabgabe einschließlich des letzten Abstimmungstages an die Gesellschafter zu richten. Am Umlaufverfahren werden nur jene Gesellschafter beteiligt, die einen Tag vor Absendung der Abstimmungsunterlagen bereits Gesell-

schafter der Gesellschaft sind. Die Frist zur Stimmabgabe muss mindestens drei Wochen, bei außerordentlichen Gesellschafterversammlungen mindestens eine Woche betragen. Berücksichtigt werden nur Stimmabgaben, die bis zum letzten Abstimmungstag bei der Gesellschaft eingegangen sind. Die Nichtbeantwortung der Aufforderung zur Stimmabgabe gilt ebenso wie verspätet eingegangene Stimmabgaben als Enthaltung.

3. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist berechtigt, im Einzelfall und nach eigenem Ermessen im Umlaufverfahren die Frist zur Abgabe der Stimmen einmalig und angemessen, längstens bis zu sechs Wochen nach Ablauf der ersten Frist zur Stimmabgabe zu verlängern, um den fristgerechten Eingang weiterer Stimmabgaben zu ermöglichen. Voraussetzung ist, dass mit der ersten Ladung auf diese Möglichkeit hingewiesen wurde und die Fristverlängerung mit oder nach Ablauf der ersten Frist zur ersten Stimmabgabe den Gesellschaftern mitgeteilt wird.

4. Beschlüsse im Umlaufverfahren sind mit Eingang der erforderlichen Stimmen bei der Gesellschaft mit Ablauf des letzten, gegebenenfalls nach Absatz 3 verlängerten Abstimmungstages gefasst. Gesellschafterbeschlüsse im Umlaufverfahren sind nur wirksam, wenn mindestens 30 Prozent der Stimmen aller Gesellschafter an der Abstimmung teilnehmen (Beteiligungsquorum). Mehrheitserfordernisse nach den Absätzen 6, 7 und 8 bleiben hiervon unberührt.

5. Über die im Umlaufverfahren gefassten Beschlüsse hat die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ein schriftliches Protokoll zu fertigen und dieses den Gesellschaftern in Kopie zu übersenden. Das Protokoll gilt als genehmigt, wenn nicht binnen eines Monats nach Aufgabe des Protokolls zur Post bei dem zuständigen ordentlichen Gericht eine Protokollanfechtungsklage gegen die Gesellschaft eingereicht wird.

6. Gesellschafterbeschlüsse werden, soweit das Gesetz oder der Gesellschaftsvertrag nicht eine andere Mehrheit vorsehen, mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst.

7. Folgende Beschlüsse bedürfen der qualifizierten Mehrheit von 75 % der sich an der Abstimmung beteiligenden Stimmen, wobei Stimmenthaltungen als nicht abgegeben zählen:

- a) Änderung des Gesellschaftsvertrages.
- b) Ausschluss eines Gesellschafters aus wichtigem Grund außerhalb des Anwendungsbereichs des § 3 Absatz 7.
- c) Umwandlung der Gesellschaft gemäß § 1 UmwG.
- d) Liquidation der Gesellschaft unter Beachtung von § 11 der Anlagebedingungen

8. Beschlüsse, die den Gegenstand der Gesellschaft ändern, bedürfen der Zustimmung aller Gesellschafter. Die Änderung der Anlagebedingungen vollzieht sich ausschließlich gemäß dem in § 267 Absatz 3 KAGB niedergelegten Verfahren.

9. Je 1.000 Euro Beteiligung am Gesellschaftskapital gewähren eine Stimme. Solange ein Gesellschafter seine Beitrittserklärung noch widerrufen kann, ruht sein Stimmrecht. Der persönlich haftenden Gesellschafterin steht eine Stimme zu.

10. Die Anfechtung von Beschlüssen kann nur innerhalb einer Ausschlussfrist von einem Monat nach Zugang des schriftlichen Protokolls durch Einreichung einer Klage bei dem zuständigen ordentlichen Gericht gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist gilt ein etwaiger Mangel als geheilt.

§ 10 Auskunfts- und Einsichtsrechte, Verschwiegenheitspflicht

1. Jeder Gesellschafter kann in Angelegenheiten der Gesellschaft Auskunft von der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss verlangen. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle, der Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls dem Anlegerausschuss auskunftspflichtig. Kommen die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft, die gemäß § 6 zu bestellende Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin oder der Anlegerausschuss einem zulässigen Auskunftsverlangen nicht binnen angemessener Frist nach, kann der Gesellschafter selbst oder auf seine Kosten ein von Berufs wegen zur Verschwiegenheit verpflichteter Sachverständiger (Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer, Steuerberater) Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft nehmen. Die Rechte der

Kommanditisten nach den Vorschriften der §§ 164 und 166 HGB bleiben unberührt.

2. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft, die gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle, die Treuhandkommanditistin und gegebenenfalls der Anlegerausschuss darf dann gegenüber einem Kommanditisten die Erteilung von Auskünften und die Einsichtnahme in die Bücher und Schriften der Gesellschaft verweigern, wenn zu befürchten ist, dass der Kommanditist diese Rechte zu gesellschaftsfremden Zwecken ausübt und dadurch der Gesellschaft ein nicht unerheblicher Nachteil droht.

3. Alle Gesellschafter haben über vertrauliche Angaben und Geheimnisse der Gesellschaft, namentlich Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse wie insbesondere die Informationen über Objektvorschläge zur Investitionsentscheidung, Dritten gegenüber Stillschweigen zu bewahren und nicht für sich selbst oder verbundene Personen/Unternehmen außerhalb der Gesellschaft zu nutzen. Von der Verschwiegenheitsverpflichtung umfasst sind insbesondere auch die Namen und persönlichen Daten der Mitgesellschafter. Andernfalls ist der betreffende Gesellschafter verpflichtet, den der Gesellschaft entstandenen Schaden zu ersetzen.

4. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist in Abweichung von Absatz 3 allerdings ermächtigt, Anlageberatern, Analysten, Anlegerschützern, Medienvertretern und den Rechts- und Steuerberatern von Beitrittsinteressenten Daten zur Leistungsbilanz der Gesellschaft, zu den bereits angekauften Objekten und die Jahresabschlüsse und Geschäftsberichte der Gesellschaft zur Verfügung zu stellen.

§ 11 Jahresbericht

1. Die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft hat den Jahresbericht der Gesellschaft unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen, insbesondere unter Beachtung von § 158 KAGB zu erstellen und von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unter Beachtung von § 159 KAGB prüfen zu lassen.

2. Die Offenlegung des Jahresberichts der Gesellschaft erfolgt spätestens sechs Monate nach Ende des Geschäfts-

jahres. Der Jahresbericht ist den Gesellschaftern zugänglich zu machen; er wird Gesellschaftern auf Anfrage vorgelegt.

3. Der Jahresbericht ist der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und der gemäß § 6 zu bestellenden Verwahrstelle unverzüglich nach der Erstellung zuzuleiten.

§ 12 Ergebnisverteilung

Das Ergebnis der Gesellschaft wird nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt. Die Verluste der Geschäftsjahre, in denen das Kapital der Gesellschaft gemäß § 3 Absatz 2 aufgestockt wird, werden allerdings kumuliert und dann nach dem Verhältnis des auf jeden Gesellschafter entfallenden Kapitalkonto I auf die Gesellschafter verteilt.

§ 13 Verfügungen über Gesellschaftsanteile

1. Die Veräußerung des Geschäftsanteils ist grundsätzlich nur zum 31.12., 24:00 Uhr / 01.01., 0:00 Uhr, eines jeden Jahres möglich. Jeder Gesellschafter kann seinen Gesellschaftsanteil übertragen oder in sonstiger Weise darüber verfügen. Verfügungen über Teile des Gesellschaftsanteiles sind nur zulässig, wenn der verbleibende und der von der Verfügung betroffene Gesellschaftsanteil mindestens 10.000 Euro beträgt und durch 1.000 teilbar ist. Die Übertragung oder sonstige Verfügung über den Gesellschaftsanteil einschließlich der Verpfändung bedarf zu ihrer Wirksamkeit der vorherigen schriftlichen Zustimmung der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft, der die beabsichtigte Übertragung oder sonstige Verfügung zum Zwecke der Erteilung der Zustimmung in angemessener Zeit vorab schriftlich anzuzeigen ist. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden, als der stets ein fälliger Zahlungsanspruch der Gesellschaft oder der Treuhandkommanditistin gegen den Gesellschafter gilt. Für die erstmalige Verpfändung der Beteiligung zum Zwecke der Refinanzierung an ein inländisches Kreditinstitut gilt die Zustimmung als erteilt. Endet das Treuhandverhältnis zwischen der Treuhandkommanditistin und einem Treugeber-Kommanditisten, gleich aus welchem Grunde und ist die Treuhandkommanditistin nach den Bestimmungen des Treuhandvertrages verpflichtet die treuhänderisch gehaltene Beteiligung auf den Treugeber-Kommanditis-

ten oder auf einen von diesem benannten Ersatztreuhänder zu übertragen, so gilt die erforderliche Zustimmung als erteilt.

2. Im Falle der Übertragung oder des sonstigen Übergangs des Gesellschaftsanteils auf einen Dritten werden die Gesellschafterkonten unverändert und einheitlich fortgeführt.

3. Der übertragende Gesellschafter bzw. für diesen selbstschuldnerisch haftend der eintretende Gesellschafter stellt die Gesellschaft und die Gesellschafter von allen aus dem Übergang resultierenden Nachteilen, insbesondere von einem etwaigen Steuermehraufwand, frei.

4. Für notwendige Dienstleistungen Dritter anfallende Kosten einer Übertragung oder sonstigen Verfügung über Gesellschaftsanteile, insbesondere die Kosten der Handelsregistereintragen, haften im Verhältnis zur Gesellschaft der übertragende Gesellschafter und der Neugesellschafter gesamtschuldnerisch. Diese Kosten sind gegenüber dem Gesellschafter im Einzelfall nachzuweisen.

5. Die Übertragung von treuhänderisch gehaltenen Kommanditanteilen durch die Treuhandkommanditistin ist nur zusammen mit der gleichzeitigen Übertragung der Rechte und Pflichten aus dem zwischen dem jeweiligen Treugeber und der Treuhandkommanditistin abzuschließenden Treuhand- und Verwaltungsvertrag möglich.

§ 14 Erbfolge

1. Im Falle des Todes eines Gesellschafters wird die Gesellschaft von den verbleibenden Gesellschaftern mit den nachrückenden Erben des verstorbenen Gesellschafters fortgesetzt. Die Erben haben sich durch Vorlage eines notariellen Testaments nebst Eröffnungsprotokoll oder eines Erbscheines jeweils im Original oder in beglaubigter Kopie zu legitimieren.

2. Rücken mehrere Erben, die bislang noch nicht an der Gesellschaft beteiligt waren, in die Gesellschafterstellung des Erblassers ein, so können sie die aus der Beteiligung des Erblassers resultierenden Stimm- und sonstigen Gesellschafterrechte nur einheitlich durch einen gemeinsamen Vertreter ausüben. Die Erben sind verpflichtet, unverzüglich einen solchen gemeinsamen Vertreter gegenüber der Gesellschaft zu benennen. Gemeinsamer Vertreter kann nur ein

Gesellschafter/Erbe oder ein kraft Gesetzes zur Verschwiegenheit verpflichtetes Mitglied der rechts-, wirtschafts- oder steuerberatenden Berufe sein.

3. Soll eine Auseinandersetzung unter den Erben erfolgen, müssen die sich nach Auseinandersetzung ergebenden einzelnen Gesellschaftsanteile (Nominaleinlage) mindestens einen Betrag von 10.000 Euro aufweisen und durch 1.000 teilbar sein. Ist dies nicht möglich, kann eine Auseinandersetzung gegenüber der Gesellschaft nicht erfolgen und die Erben haben sich weiter durch einen einheitlichen Vertreter vertreten zu lassen.

4. Solange die Erben sich nicht gemäß Absatz 1 legitimiert haben und/oder ein gemeinsamer Vertreter gemäß Absatz 2 nicht bestellt ist, ruhen die Gesellschafterrechte der Erben mit Ausnahme des Rechts auf Gewinn- und Verlustbeteiligung.

§ 15 Dauer der Gesellschaft, Geschäftsjahr

1. Die Dauer der Gesellschaft ist befristet bis zum 31.12.2026.

2. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft ist das Kalenderjahr.

§ 16 Kündigung und Ausscheiden aus der Gesellschaft aus wichtigem Grund

1. Die ordentliche Kündigung des Gesellschaftsvertrages ist ausgeschlossen. Gesetzliche Rechte zur fristlosen Kündigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt. § 133 Absatz 2 und 3 HGB ist entsprechend anzuwenden. Durch die Kündigung eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, vielmehr scheidet der kündigende Gesellschafter aus der Gesellschaft aus.

2. Wird ein Gesellschafter zahlungsunfähig, wird über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt, so scheidet der betreffende Gesellschafter mit Eintritt des betreffenden Ereignisses aus der Gesellschaft – auch wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, ohne dass es eines Gesellschafterbeschlusses oder der gerichtlichen Klage bedarf.

3. Wird gegen einen Gesellschafter oder sein Vermögen eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung aus einem nicht nur vorläufig vollstreckbaren Titel in seinen Gesellschaftsanteil eingeleitet, so scheidet der betreffende Gesellschafter

nach Ablauf von acht Wochen, gerechnet vom Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Zwangsvollstreckung an, aus der Gesellschaft – auch, wenn diese bereits ihre Auflösung beschlossen hat – aus, wenn nicht die Zwangsvollstreckungsmaßnahme innerhalb dieser Frist aufgehoben wird.

4. Ein Gesellschafter, der Klage auf Auflösung der Gesellschaft erhebt, scheidet mit Rechtshängigkeit der Klage aus der Gesellschaft aus, die auch in diesem Falle von den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird.

5. Ein Gesellschafter kann aus der Gesellschaft ausgeschlossen werden, wenn in seiner Person ein wichtiger Grund gemäß § 133 Absatz 1 und 2 HGB gegeben ist. Der ausscheidende Gesellschafter hat bei der Beschlussfassung kein Stimmrecht.

6. Der aufgrund Kündigung oder Ausschluss ausscheidende Gesellschafter erhält eine Abfindung gemäß § 17.

7. Die Absätze 1 bis 6 gelten entsprechend für die Treugeber-Kommanditisten mit der Maßgabe, dass in den dort genannten Fällen die Treuhandkommanditistin anteilig mit dem Teil ihrer Kommanditbeteiligung aus der Gesellschaft ausscheidet, den sie treuhänderisch für den jeweils betroffenen Treugeber hält. Für die Kündigung eines Treugeber-Kommanditisten ist die Treuhandkommanditistin empfangsbevollmächtigt.

8. Die Treuhandkommanditistin ist zur teilweisen Kündigung ihrer treuhänderisch gehaltenen Kommanditbeteiligung stets dann und insoweit berechtigt, als ein zwischen ihr und einem Treugeber-Kommanditisten bestehender Treuhandvertrag endet.

9. Scheidet die persönlich haftende Gesellschafterin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue persönlich haftende Gesellschafter wählt.

10. Scheidet die geschäftsführende Kommanditistin aus, so ist unverzüglich eine Gesellschafterversammlung einzuberufen, die eine oder mehrere neue, geschäftsführende Kommanditisten wählt.

§ 17 Abfindung, Anteilsbewertung, Auszahlung

1. Scheidet ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, erhält er für seine Beteiligung am Gesellschaftsvermögen eine Abfindung in Geld. Die Abfindung errechnet sich gemäß den Regelungen in Absatz 2.

2. Der Gesellschafter erhält ein Abfindungsguthaben in Höhe des Buchwertes seiner Beteiligung nach dem Stande vom 31.12. des dem Ausscheiden vorangehenden Kalenderjahres. Der Buchwert wird durch Saldierung sämtlicher Konten des Gesellschafters einschließlich seines Anteils an etwaigen gemeinschaftlichen Konten in der letzten Jahresschlussbilanz ermittelt. Stille Reserven, ein selbst geschaffener Unternehmenswert sowie sonstige nicht bilanzierungsfähige Wirtschaftsgüter bleiben ebenso außer Betracht wie schwebende Geschäfte oder der Unternehmensertrag. Die Höhe des Abfindungsguthabens ist begrenzt auf den Betrag der von ihm geleisteten Einlage, jeweils abzüglich zwischenzeitlicher Entnahmen, zuzüglich des anteiligen Gewinnes und abzüglich eines etwaigen anteiligen Verlustes.

3. Das Abfindungsguthaben ist – vorbehaltlich nachfolgend geregelter Stundungsanspruch – vier Wochen nach Wirksamwerden des Ausscheidens des Gesellschafters in einem Betrag zur Zahlung fällig.

Sofern die Liquiditätsslage der Gesellschaft eine Auszahlung eines Abfindungsanspruches nicht zulässt, ist der Anspruch in drei gleichen Jahresraten, die erste zum Ende des auf die vorstehend geregelte Fälligkeit folgenden Geschäftsjahres und die weiteren zum Ende der folgenden Geschäftsjahre, fällig. Eine Verzinsung ist nicht geschuldet. Mehrere fällige Abfindungsansprüche sind gleich zu behandeln.

Einen sich zu Lasten des ausscheidenden Gesellschafters ergebenden Negativsaldo muss dieser der Gesellschaft bis zum Höchstbetrag seiner Einlage binnen vier Wochen nach Anforderung durch die Geschäftsführung einzahlen. Zahlt er innerhalb dieser Frist nicht, hat er den fälligen Betrag ab dem Fälligkeitszeitpunkt in Höhe des gesetzlichen Zinssatzes zu verzinsen.

4. Sicherheitsleistung für die Zahlung des Abfindungsguthabens kann der ausscheidende Gesellschafter nicht verlangen.

5. Die Erfüllung des Abfindungsanspruches gilt nicht als Rückzahlung der Einlage des ausscheidenden Gesellschafters. Ab dem Zeitpunkt des Ausscheidens haftet der ausgeschiedene Gesellschafter nicht für Verbindlichkeiten der Gesellschaft.

§ 18 Anlegerausschuss

1. Für die Gesellschaft kann ein aus mindestens drei natürlichen Personen bestehender Anlegerausschuss bestellt werden. Eine höhere Zahl an Anlegerausschussmitgliedern muss stets ungerade sein. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, beginnt das Amt der Anlegerausschussmitglieder mit der Annahme der Wahl und endet im dritten auf die Wahl folgenden Jahr mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat. Eine Wiederwahl ist zulässig. Für die Anlegerausschusswahl können nur nicht initiatorennahe Gesellschafter zur Wahl vorgeschlagen werden.

2. Wird ein Anlegerausschuss gewählt, berät dieser die Geschäftsführung und die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft in Angelegenheiten der Gesellschaft, überwacht die Durchführung von Gesellschafterbeschlüssen und beschließt nach Maßgabe der folgenden Unterabsätze selbstständig in Angelegenheiten der Gesellschaft. Die Gesellschafterversammlung kann dem Anlegerausschuss die ihr zustehende gesellschaftsrechtliche Entscheidungsbefugnis für bestimmte Angelegenheiten durch einfachen Mehrheitsbeschluss übertragen. Die Befugnis zur Freigabe (Auswahlentscheidung) von Vorschlägen der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft für Immobilieninvestitionen gemäß § 8 Absatz 1 gilt mit Einrichtung eines Anlegerausschusses als an diesen übertragen, bis zu dem Zeitpunkt, in dem die Gesellschafterversammlung generell oder für den Einzelfall etwas anderes beschließt. Für den Willensbildungs- und Abstimmungsprozess des Anlegerausschusses gelten die Regelungen der §§ 7 bis 9 in analoger Anwendung. Jedes Anlegerausschussmitglied hat bei Abstimmungen eine Stimme. Entscheidungen des Anlegerausschusses bezüglich der ihm übertragenen Angelegenheiten haben

gesellschaftsrechtlich die Wirkung eines Gesellschafterbeschlusses. Über die Entscheidungen des Anlegerausschusses erstattet dieser den Gesellschaftern in regelmäßigen Abständen – mindestens jährlichen – Bericht.

3. Der Anlegerausschuss kann jederzeit Auskünfte verlangen und die Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie die der Objektgesellschaften nach vorheriger mindestens einwöchiger Ankündigung einsehen.

4. Auf den Anlegerausschuss sind die Vorschriften über den Aufsichtsrat einer Investmentaktiengesellschaft oder über den Beirat einer Kapitalverwaltungsgesellschaft nicht analog anwendbar. Der Anlegerausschuss haftet nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit. Haftungsansprüche der Gesellschaft gegen den Anlegerausschuss als gesellschaftsrechtliches Gremium sind auf höchstens 50.000 Euro pro Haftungsfall beschränkt. Die einzelnen Mitglieder des Anlegerausschusses haften als Gesamtschuldner. Schadensersatzansprüche gegen den Anlegerausschuss verjähren drei Jahre nach Kenntniserlangung über den die Ersatzpflicht begründenden Sachverhalt, soweit sie nicht Kraft Gesetzes einer kürzeren Verjährung unterliegen.

5. Wird ein Anlegerausschussmitglied während laufender Amtsdauer zur Ausübung seines Amtes dauernd unfähig oder legt er sein Amt nieder, so ist eine Ersatzwahl spätestens in der nächsten ordentlichen Gesellschafterversammlung durchzuführen. Die Amtszeit eines Ersatzmitgliedes endet mit der Gesellschafterversammlung, die turnusmäßig die Neuwahl des Anlegerausschusses durchzuführen hat.

§ 19 Liquidation, Teilportfolioverkäufe

1. Wird die Gesellschaft aufgelöst, so ist die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft Liquidatorin.

2. Die Liquidation der Gesellschaft vollzieht sich gemäß der Absätze 3 bis 6.

3. Aus dem Gesellschaftsvermögen sind sodann die Gesellschaftsschulden zu berichtigen (vgl. § 733 Absatz 1 BGB).

4. Aus dem nach der Berichtigung der Schulden übrig bleibenden Gesellschaftsvermögen sind zunächst die noch nicht zurückbezahlten Einlagen der Kommanditisten (Kapitalkonten I und II) zurückzuerstatten.

5. Zur Berichtigung der Schulden und zur Rückerstattung der Einlagen ist das Gesellschaftsvermögen in Geld umzusetzen.

6. Verbleibt nach der Berichtigung der Gesellschaftsschulden und nach der Rückerstattung der Einlagen ein Überschuss, so gebührt er den Gesellschaftern nach Maßgabe des § 12 des Gesellschaftsvertrages.

7. Verkäufe von Teilimmobilienportfolien werden in analoger Anwendung der Vorschriften dieses Paragraphen als Teilliquidation abgewickelt.

8. Der Liquidator hat nach § 161 KAGB jährlich, sowie auf den Tag an dem die Abwicklung beendet ist, einen Abwicklungsbericht zu erstellen, der den Anforderungen nach § 158 KAGB entspricht.

§ 20 Gesellschaftsinterne Kommunikation

1. Die Geschäftsführung, die Treuhandkommanditistin, die gemäß § 6 zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft und die gemäß § 6 zu bestellende Verwahrstelle stellen den Gesellschaftern die nach diesem Vertrag geschuldeten Berichte, Informationen, Daten und Anfragen grundsätzlich in Form von dauerhaften Datenträger, computergestützter e-Kommunikation oder Logins unter Beachtung der in §§ 167, 297 und 300 KAGB enthaltenen Regelungen zur Verfügung.

2. Jeder Gesellschafter kann darauf bestehen, dass die an ihn zu versendenden Berichte, Informationen, Daten und Anfragen ihm in gedruckter Form zugehen müssen, soweit die §§ 167, 297 und 300 KAGB nicht ausdrücklich die computergestützte e-Kommunikation für den Einzelfall erlauben.

Dieser Wunsch ist der gemäß § 6 zu bestellenden Kapitalverwaltungsgesellschaft schriftlich mitzuteilen.

3. Jeder Gesellschafter ist verpflichtet, die Gesellschaft über jede Änderung seiner ladungsfähigen Anschrift unverzüglich schriftlich zu informieren.

§ 21 Erfüllungsort

Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle sich aus diesem Vertrag oder aufgrund dieses Vertrages ergebenden Ansprüche ist – soweit gesetzlich zulässig – Erlangen.

§ 22 Schlussbestimmungen

1. Nebenabreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie alle das Gesellschaftsverhältnis betreffenden Vereinbarungen der Gesellschafter untereinander und mit der Gesellschaft bedürfen der Schriftform, soweit nicht Kraft zwingenden Gesetzes eine strengere Form vorgeschrieben ist. Auf das Schriftformerfordernis kann nur schriftlich verzichtet werden.

2. Sollten Bestimmungen dieses Vertrages oder eine künftig in ihm aufgenommene Bestimmung ganz oder teilweise nicht rechtswirksam oder nicht durchführbar sein oder ihre Rechtswirksamkeit oder Durchführbarkeit später verlieren, so wird hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen des Vertrages nicht berührt. Das gleiche gilt, soweit sich herausstellen sollte, dass der Vertrag eine Regelungslücke enthält. Anstelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen oder zur Ausfüllung der Lücke soll eine angemessene Regelung gelten, die, soweit rechtlich möglich, dem am nächsten kommt, was die Gesellschafter gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck des Vertrages gewollt haben würden, sofern sie bei Abschluss dieses Vertrages oder bei der späteren Aufnahme einer Bestimmung den Punkt bedacht hätten.

3. Bekanntmachungen der Gesellschaft erfolgen im elektronischen Bundesanzeiger.

Erlangen, den 02.01.2014

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

gez. Dr. Bernd Ital

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

gez. Marcus Kraft

Erlanger Consulting GmbH

gez. Christine Kasanmascheff

Herr Peter Groner

18.2 Anlagebedingungen

zur Regelung des Rechtsverhältnisses zwischen

den Anlegern und der
ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co.
geschlossene Investmentkommandit-
gesellschaft, Erlangen
(nachstehend „Gesellschaft“ genannt)

extern verwaltet durch die
ZBI Fondsmanagement AG, Henkestra-
ße 10, 91054 Erlangen,
(nachstehend „AIF-KVG“ genannt)

für den von der AIF-KVG verwalteten
geschlossenen Publikums-AIF,
die nur in Verbindung mit dem Gesell-
schaftsvertrag der Gesellschaft gelten.

I. PRÄAMBEL

Diese Anlagebedingungen bestimmen
in Verbindung mit dem Gesellschafts-
vertrag der Gesellschaft das Rechts-
verhältnis dieser geschlossenen Inves-
tmentkommanditgesellschaft zu Ihren
Anlegern.

II. ANLAGEGRUNDSÄTZE UND ANLAGEGRENZEN

§ 1 Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft darf folgende Vermö-
gensgegenstände erwerben:

1. Sachwerte in Form von Immobilien,
gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 1 i.V.m. § 261
Absatz 2 Nr. 1 KAGB.

2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften
gemäß § 261 Absatz 1 Nr. 3 KAGB, die
nach dem Gesellschaftsvertrag oder der
Satzung nur Vermögensgegenstände
im Sinne der Nummer 1 sowie die zur
Bewirtschaftung dieser Vermögen-
gegenstände erforderlichen Vermö-
gensgegenstände oder Beteiligungen
an solchen Gesellschaften erwerben
dürfen.

3. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB.

§ 2 Startportfolio

Die Gesellschaft erwirbt zum Zeitpunkt
der Aufstellung dieser Anlagebedingun-
gen die folgenden Sachwerte in Form
von Immobilien:

a) Schwabacher Straße 69, Ecke Ama-
lienstraße 17, in 90763 Fürth. Das
Grundstück mit der Flurstücknummer

1195/22 hat eine Größe von 360 m²
und ist frei von Lasten und Beschrän-
kungen. Es handelt sich hierbei um ein
Wohngebäude mit untergeordneten
Gewerbeeinheiten. Die Gesamtnutz-
fläche des Objekts beträgt 1.058 m².
Sie ist aufgeteilt auf 920 m² Wohn-
fläche und 138 m² Einzelhandels-
fläche.

b) Moststraße 25 in 90762 Fürth. Das
Grundstück mit der Flurstücknum-
mer 670/16 hat eine Größe von 580
m² und ist durch die Eintragung eines
Sanierungsverfahrens (Bahnhofplatz
und Hallplatz – SG XII) belastet. Es
handelt sich hierbei um ein Wohn-
und Geschäftsgebäude. Die Gesamt-
nutzfläche des Objekts beträgt 1.466
m². Sie ist aufgeteilt auf 115 m² Kel-
lerfläche, 481 m² Wohnfläche, 370
m² Einzelhandelsfläche und 500 m²
Bürofläche.

§ 3 Investitionskriterien für den Erwerb weiterer Vermögensgegenstände

1. Die Investition erfolgt nach dem
Grundsatz der Risikomischung gemäß
§ 262 Absatz 1 KAGB.

2. Mindestens 80% des Wertes der Ge-
sellschaft wird investiert in:

– in der Region Nordbayern belege-
ne Immobilien. Nordbayern sind die
bayerischen Regierungsbezirke Ober-
franken, Mittelfranken, Unterfranken
und die Oberpfalz. Außerdem wird
angestrebt, dass 75% der Immobilien
in der Metropolregion Nürnberg und
50% der Immobilien in den Städten
Nürnberg, Fürth und/ oder Erlangen
belegen sind (gewichtet anhand des
Kaufpreises inklusive Erhaltungsauf-
wand); oder

– in Anteile oder Aktien an Gesellschaf-
ten im Sinne von § 1 Nr. 2 dieser An-
lagebedingungen, die ihrerseits nach
ihrem Gesellschaftszweck auf den
Erwerb von in Nordbayern belegenen
Immobilien und die zur Bewirtschaf-
tung dieser Immobilien erforderlichen
Vermögensgegenstände beschränkt
sind.

3. Mindestens 75% der von der Gesell-
schaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indi-
rekt erworbenen Immobilien müssen
Wohnimmobilien sein, wobei der Anteil
nutzflächenbezogen ermittelt wird.

4. Mindestens 5% der von der Gesell-
schaft nach § 2 Nr. 2 direkt oder indirekt
erworbenen Immobilien müssen Ge-
werbeimmobilien sein, wobei auf den
Gewerbetyp Handelsimmobilien min-
destens 2,5% und auf den Gewerbetyp

Büroimmobilien mindestens 2,5% ent-
fallen müssen. Der jeweilige Anteil wird
nutzflächenbezogen ermittelt.

§ 4 Anlagegrenzen

1. Die Gesellschaft darf unter Einhal-
tung der in § 3 dieser Anlagebedingun-
gen aufgeführten Investitionskriterien
bis zu 100% in Sachwerte in Form von
Immobilien gemäß § 1 Nr. 1 dieser An-
lagebedingungen investieren.

2. Der Erwerb von Anteilen oder Aktien
an Gesellschaften gemäß § 1 Nr. 2 dieser
Anlagebedingungen unter Einhaltung
der in § 3 dieser Anlagebedingungen
aufgeführten Investitionskriterien ist
mit bis zu 90% möglich.

3. Bis zu 20% dürfen in Bankguthaben
gemäß § 1 Nr. 3 dieser Anlagebedingun-
gen gehalten werden.

4. Die Gesellschaft muss spätestens 18
Monate nach Beginn des Vertriebs und
sodann bis zum Beginn der Liquidations-
phase nach § 11 Nr. 3 dieser Anlagebe-
dingungen in Einklang mit den in Nr. 1
bis Nr. 3 aufgeführten Anlagegrenzen
investiert sein.

5. Die Gesellschaft darf nicht in Ver-
mögensgegenstände investieren, die
nach § 81 Absatz 1 Nr. 1 KAGB verwahrt
werden müssen. Sie darf nicht in Emit-
tenten oder nicht börsennotierte Un-
ternehmen investieren, um nach § 261
Absatz 7 KAGB, den §§ 287, 288 KAGB
möglicherweise die Kontrolle über sol-
che Unternehmen zu erlangen.

§ 5 Leverage und Belastungen

Kreditaufnahmen sind bis zur Höhe von
60% des Verkehrswertes der in der Ge-
sellschaft befindlichen Vermögensge-
genstände im Sinne des § 261 Absatz
1 Nr. 1 KAGB möglich, wenn die Bedin-
gungen der Kreditaufnahme marktüb-
lich sind. Die Belastung von Sachwerten
nach § 1 Nr. 1 der Anlagebedingungen,
sowie die Abtretung und Belastung von
Forderungen auf Rechtsverhältnisse, die
sich auf diese Sachwerte beziehen, sind
bis zur Höhe von 60% des Verkehrswertes
der in der Gesellschaft befindlichen
Vermögensgegenstände zulässig, wenn
dies mit einer ordnungsgemäßen Wirt-
schaftsführung vereinbar ist und die
Verwahrstelle nach § 263 Absatz 3 Nr. 2
KAGB zustimmt.

Die vorstehenden Grenzen für die Kre-
ditaufnahme und die Belastung gel-
ten nicht während der Dauer des erst-
maligen Vertriebs der Gesellschaft,

längstens jedoch für einen Zeitraum von 18 Monaten ab Beginn des Vertriebs.

§ 6 Derivate

Geschäfte, die Derivate zum Gegenstand haben, dürfen nur zur Absicherung der von der Gesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden.

III. ANTEILKLASSEN

§ 7 Anteilklasse

Alle Anteile haben gleiche Ausgestaltungsmerkmale; verschiedene Anteilklassen gemäß §§ 149 Absatz 2 i.V.m. 96 Absatz 1 KAGB werden nicht gebildet.

IV. AUSGABEPREIS UND KOSTEN

§ 8 Ausgabepreis und Initialkosten

1. Der Ausgabepreis für einen Anleger entspricht seiner Einlage (Beteiligungsbetrag) zuzüglich Ausgabeaufschlag.

2. Die Mindesteinlage an der Gesellschaft beträgt für jeden Anleger 10.000 Euro. Höhere Beträge müssen ohne Rest durch 1.000 Euro teilbar sein.

3. Der Ausgabeaufschlag (Agio) beträgt 5% der Einlage.

4. Die geschäftsführende Kommanditistin, die Treuhandkommanditistin und der Gründungskommanditist Peter Groner waren berechtigt, ihre Beteiligung ohne Ausgabeaufschlag zu zeichnen. Es werden darüber hinaus keine Anteile mit unterschiedlichen Rechten ausgegeben.

5. Neben dem Ausgabeaufschlag fallen in der Emissionsphase einmalige Kosten für Marketing, Konzeption und Vertrieb (Initialkosten) an, die sich in Summe auf 6,64% des Ausgabepreises belaufen. Die in Summe aus Agio und Initialkosten anfallenden Kosten betragen 11,40% des Ausgabepreises.

6. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

§ 9 Laufende Kosten

1. Vergütungen, die an die AIF-KVG und bestimmte Gesellschafter (Komplementärin, geschäftsführende Kommanditistin und Treuhandkommanditistin) zu zahlen sind:

Die AIF-KVG und die in Absatz 1 Satz 1 benannten Gesellschafter erhalten in Summe eine Vergütung bis zur Höhe von 2,76% p.a. der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungsstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen, maximal aber 100% des von den Anlegern gezeichneten Kommanditkapitals. Im Jahr 2015 beträgt die Vergütung mindestens jedoch 207.600 Euro p.a.. Die AIF-KVG und die in Absatz 1 Satz 1 benannten Gesellschafter sind berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

2. Vergütungen, die von der Gesellschaft an Dritte zu zahlen sind:

Die Vergütung für die vertraglich vereinbarte Tätigkeit der Verwahrstelle beträgt maximal 0,40% p.a. des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr. Die Verwahrstelle ist berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den, sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwertes des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

3. Daneben gehen die folgenden Aufwendungen zu Lasten der Gesellschaft:

a) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Fremdkapitalkosten (Zinsen und Vermittlungsprovisionen) die an Dritte zu zahlen sind;

b) Bei der Verwaltung von Immobilien entstehende Bewirtschaftungskosten (Verwaltungs-, Vermietungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten einschließlich hierdurch verursachter Baubetreuungskosten

und Betriebskosten) die von Dritten in Rechnung gestellt werden;

c) bankübliche Depot- und Kontogebühren;

d) Kosten für die Geltendmachung und Durchsetzung von Rechtsansprüchen durch die AIF-KVG für Rechnung der Gesellschaft sowie der Abwehr von gegen die AIF-KVG zu Lasten der Gesellschaft erhobene Ansprüche;

e) Gebühren und Kosten, die von staatlichen Stellen in Bezug auf die Gesellschaft erhoben werden;

f) Kosten für Rechts- und Steuerberatung der Gesellschaft;

g) Kosten für die Bewertung der Vermögensgegenstände der Gesellschaft nach §§ 261, 271 KAGB;

h) Kosten für die Prüfung der Gesellschaft durch den Abschlussprüfer der Gesellschaft;

4. Neben den vorgenannten Vergütungen und Aufwendungen werden der Gesellschaft die in Zusammenhang mit dem Erwerb und der Veräußerung von Vermögensgegenständen entstehenden Kosten einschließlich Ankaufs- und Verkaufsmakler sowie technischer und kaufmännischer Due-Diligence („**Transaktionskosten**“) belastet.

Die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Erwerb, der Veräußerung, der Bebauung bzw. dem Umbau und der Belastung von Immobilien einschließlich in diesem Zusammenhang anfallender Steuern werden der Gesellschaft unabhängig vom tatsächlichen Zustandekommen des Geschäfts belastet.

5. In der Liquidationsphase nach § 11 Nr. 3 dieser Anlagebedingungen erhält die AIF-KVG für die Veräußerung eines Vermögensgegenstandes nach § 1 Nr. 1 dieser Anlagebedingungen jeweils eine einmalige Transaktionsgebühr bis zur Höhe von maximal 3,57% des Verkaufspreises des jeweiligen Vermögensgegenstandes. Im Fall der Veräußerung eines solchen Vermögensgegenstandes durch eine Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen, an der die Gesellschaft beteiligt ist, ist der Verkaufspreis in Höhe des an dieser Gesellschaft im Sinne von § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Im Falle der Veräußerung einer Beteiligung an einer Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen ist der Verkehrswert der von

der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Vermögenswerte in Höhe des an der Gesellschaft im Sinne des § 1 Nr. 2 dieser Anlagebedingungen gehaltenen Anteils anzusetzen. Dieser Betrag ist jeweils fällig mit Eingang des Kaufpreises bei der verkaufenden Gesellschaft.

6. Die AIF-KVG erhält ferner eine erfolgsabhängige Vergütung je ausgegebenen Anteil in Höhe von 50% des Betrages, um den der Anteilswert am Ende der Abrechnungsperiode unter Berücksichtigung bereits aus Ausschüttungen geleisteter Auszahlungen den Ausgabepreis zuzüglich einer jährlichen Verzinsung in Höhe von 2% p.a. bis zum 31.12.2014 und 6% p.a. ab dem 01.01.2015 des auf den Kapitalkonten I und II des jeweiligen Kommanditisten zum 31.12. des jeweiligen Geschäftsjahres ausgewiesenen, tatsächlich einbezahlten und nicht zurückbezahlten Kommanditkapitals übersteigt (absolut positive Anteilswertentwicklung), jedoch insgesamt höchstens bis zu 6,0% des durchschnittlichen Nettoinventarwertes der Gesellschaft in der Abrechnungsperiode. Die Abrechnungsperiode läuft von Auflage des Investmentvermögens bis nach Veräußerung der Vermögensgegenstände.

7. Im Rahmen der Kündigung eines Anteils erhebt die Fondsgesellschaft keinen Rücknahmeabschlag.

8. Die Beträge berücksichtigen die aktuellen Steuersätze. Bei einer Änderung des gesetzlichen Umsatzsteuersatzes werden die genannten Bruttobeträge entsprechend angepasst.

V. ERTRAGSVERWENDUNG, GESCHÄFTSJAHR, DAUER UND BERICHTE

§ 10 Ausschüttung

Die verfügbare Liquidität der Gesellschaft soll an die Anleger ausgezahlt werden, soweit sie nicht nach Auffassung der AIF-KVG als angemessene Liquiditätsreserve zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Fortführung der Geschäfte der Gesellschaft bzw. zur Erfüllung von Zahlungsverbindlichkeiten oder zur Substanzerhaltung bei der Gesellschaft benötigt wird. Die Höhe der Auszahlungen kann variieren. Es kann zur Aussetzung der Auszahlungen kommen.

§ 11 Geschäftsjahr und Berichte

1. Das Geschäftsjahr der Gesellschaft beginnt am 01. Januar eines jeden Jahres und endet am 31. Dezember.

2. Die Gesellschaft ist entsprechend dem Gesellschaftsvertrag bis zum 31.12.2026 befristet. Sie wird nach Ablauf dieser Dauer aufgelöst und liquidiert.

3. Im Rahmen der Liquidation der Gesellschaft werden die laufenden Geschäfte beendet, etwaige noch offene Forderungen der Gesellschaft eingezogen, das übrige Vermögen in Geld umgesetzt und etwaige verbliebene Verbindlichkeiten der Gesellschaft beglichen. Ein nach Abschluss der Liquidation verbleibendes Vermögen der Gesellschaft wird nach den Regeln des Gesellschaftsvertrages und den anwendbaren handelsrechtlichen Vorschriften verteilt.

4. Spätestens sechs Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres der Gesellschaft erstellt die Gesellschaft einen Jahresbericht gemäß § 158 KAGB in Verbindung mit § 135 KAGB, auch in Verbindung mit § 101 Absatz 2 KAGB. Für den Fall einer Beteiligung nach § 261 Absatz 1 Nummer 2 bis 6 KAGB sind die in § 148 Absatz 2 KAGB genannten Angaben im Anhang des Jahresberichtes zu machen.

5. Der Jahresbericht ist bei den im Verkaufsprospekt und in den wesentlichen Anlegerinformationen angegebenen Stellen erhältlich; er wird ferner im Bundesanzeiger bekannt gemacht.

VI. SONSTIGES

§ 12 Rückgaberechte

Rückgaberechte sind nicht vorgesehen.

§ 13 Hinweis gemäß § 343 Absatz 3 KAGB

Die AIF-KVG verfügt zum Zeitpunkt der Festlegung der Anlagebedingungen noch nicht über die nach §§ 20, 22 KAGB erforderliche Erlaubnis. Diese wurde am 07. Juli 2014 durch die AIF-KVG bei der zuständigen Behörde beantragt. Sofern die AIF-KVG keine Lizenz als Kapitalverwaltungsgesellschaft erhält, besteht das Risiko der Rückabwicklung der Fondsgesellschaft. In diesem Fall hat die Abwicklung innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Erlaubnisanspruchsfrist

am 21. Juli 2014 bzw. nach Versagung der Erlaubnis zu erfolgen. Eine Abwicklung der Fondsgesellschaft kann in diesem Fall nur abgewendet werden, wenn die Anleger im Rahmen einer Gesellschafterversammlung mit mehrheitlicher Zustimmung entsprechend ihrer Kapitalbeteiligung beschließen, dass die Fondsverwaltung auf eine gem. den §§ 20, 22 KAGB lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaft übertragen wird und sich diese zur Übernahme der Verwaltung bereit erklärt.

18.3 Treuhandvertrag

betreffend die Beteiligung an der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

§ 1 Gegenstand des Treuhandvertrages

1. Die Treuhandkommanditistin wird sich im Außenverhältnis im eigenen Namen, im Innenverhältnis aber im Auftrag und für Rechnung des Beitrittssinteressenten – nachfolgend Treugeber genannt – nach Maßgabe des § 3 des Gesellschaftsvertrages der ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft – nachfolgend „Gesellschaft“ genannt – an der Gesellschaft in Höhe des in der jeweiligen Beitrittserklärung eines Treugebers angegebenen Betrags beteiligen. Der Gesellschaft gegenüber erfolgt die Beteiligung der Treuhandkommanditistin unter der aufschiebenden Bedingung dass die Widerrufsfrist abgelaufen ist und kein Widerruf durch den Treugeber erfolgt ist.

2. Die Treuhandkommanditistin wird die Beteiligung des Treugebers zusammen mit weiteren Beteiligungen anderer Treugeber aufgrund gleichlautender Verträge nach außen als einheitliche Beteiligung halten. Die Treugeber bilden keine Innengesellschaft bürgerlichen Rechts.

3. Der Treugeber trägt in Höhe seiner Beteiligung das anteilige wirtschaftliche Risiko wie ein im Handelsregister eingetragener Kommanditist und nimmt nach Maßgabe der Beitrittserklärung des Gesellschaftsvertrages und der Anlagebedingungen am Gewinn und Verlust der Gesellschaft teil. Er haftet, insbesondere auch im Verhältnis zu anderen Treugebern, nur quotale in Höhe seiner anteiligen Beteiligung. Eine gesamtschuldnerische Haftung der Treugeber ist ausgeschlossen. Die sich aus der Beteiligung ergebenden steuerlichen Wirkungen treffen ausschließlich den Treugeber.

§ 2 Abschluss des Treuhandvertrages

Das Treuhandverhältnis wird durch Unterzeichnung der Beitrittserklärung (Zeichnungsschein) durch den jeweiligen Treugeber und deren Annahme durch die Treuhandkommanditistin geschlossen. Seitens des Treugebers wird auf den Zugang der Annahmeerklärung verzichtet, sodass der Treuhandvertrag mit der Annahme durch die Treuhand-

kommanditistin zustande kommt. Über die Annahme wird die Treuhandkommanditistin den Treugeber informieren.

§ 3 Einzahlung der Einlagen, Beitritt zur Gesellschaft

1. Nach Annahme der Beitrittserklärung durch die Treuhandkommanditistin ist der Treugeber verpflichtet, die gezeichnete Einlage zu den in der Beitrittserklärung vereinbarten Terminen bzw. wie im Gesellschaftsvertrag niedergelegt auf das Treuhandkonto einzuzahlen.

2. Unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung durch den Treugeber wird die Treuhandkommanditistin gegenüber der Gesellschaft den Beitritt gemäß § 3 Absatz 3 des Gesellschaftsvertrages erklären und das Einvernehmen der Geschäftsführung erbitten.

3. Kommen die Treugeber ihrer Verpflichtung nicht, nur teilweise oder nicht fristgemäß nach, so kann die Kapitalverwaltungsgesellschaft Verzugszinsen in gesetzlich zulässiger Höhe von dem jeweiligen säumigen Treugeber erheben. Die Geltendmachung eines weiteren Schadens bleibt unberührt.

4. Kommt ein Treugeber seiner Einzahlungsverpflichtung trotz Mahnung und Nachfristsetzung nicht oder nicht in voller Höhe nach, so ist die Treuhandkommanditistin auch berechtigt, von der Beitrittsvereinbarung unter gleichzeitiger Auflösung des Treuhandvertrages zurückzutreten. Die gemäß § 6 des Gesellschaftsvertrages zu bestellende Kapitalverwaltungsgesellschaft ist ermächtigt, den säumigen Treugeber gemäß den Regelungen des Gesellschaftsvertrages aus der Gesellschaft auszuschließen.

5. Der Abfindungsanspruch eines ausscheidenden Gesellschafters kann ausschließlich gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden. Hat der ausscheidende Treugeber Einlagen erbracht, die von der Treuhandkommanditistin noch nicht an die Gesellschaft weitergeleitet wurden, darf die Gesellschaft die Zahlung solange verweigern, bis die Treuhandkommanditistin die Einlage an sie weitergeleitet hat.

§ 4 Rechte und Pflichten der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin ist als fremdnützige Verwaltungstreuhandlerin tätig. Sie darf gegenüber Dritten die Beteiligung des Treugebers nur mit des-

sen ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung offenlegen, soweit eine solche Offenlegung nicht zwingend gesetzlich – insbesondere gegenüber der Finanzverwaltung – vorgeschrieben ist.

2. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, das im Rahmen ihrer Treuhandaufgaben erworbene Vermögen von ihrem eigenen getrennt zu halten und zu verwalten. Sie wird alles, was sie aufgrund dieses Treuhandverhältnisses und aufgrund ihrer Rechtsstellung als Treuhandkommanditistin erlangt, an die Treugeber herausgeben, soweit dieser Vertrag nichts anderes vorsieht.

3. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die jährlichen Sonderwerbungskosten und eventuelle Sondereinnahmen spätestens zum 28.02. eines Geschäftsjahres mit Fristsetzung abzufragen. Die Treuhandkommanditistin übernimmt keine Haftung für Fristversäumnis aufgrund verspäteter Abgabe bzw. auch nicht für nicht gemachte Angaben seitens des Gesellschafters.

4. Die Treuhandkommanditistin ist verpflichtet, die auf dem Treuhandkonto gemäß § 3 Absatz 1 einbezahlten Einlagen umgehend nach Eingang auf ein Konto der Gesellschaft zu überweisen.

§ 5 Rechte der Treugeber

1. Die nach dem Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft einem Kommanditisten zustehenden Rechte, insbesondere sein Stimmrecht, muss der Treugeber selbst oder durch nach Gesellschaftsvertrag taugliche, von ihm bestimmte Bevollmächtigte wahrnehmen. Dem Treugeber stehen im Innenverhältnis der Gesellschaft und der Gesellschafter zueinander die gleichen Rechtstellungen wie einem direkt beteiligten Kommanditisten zu.

2. Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, hat die Treuhandkommanditistin allen Weisungen des Treugebers Folge zu leisten. Bevollmächtigt der Treugeber die Treuhandkommanditistin zur Wahrnehmung der Gesellschafterrechte, so kann dies nur durch pro Gesellschafterversammlung ausgestellte Einzelvollmacht erfolgen, auf der zu jedem Tagesordnungspunkt konkrete Weisungen vermerkt sein müssen. Differieren die Weisungen der verschiedenen, die Treuhandkommanditistin bevollmächtigenden Treugeber, so ist die Treuhandkommanditistin verpflichtet und berechtigt,

ihre Rechte entsprechend den unterschiedlichen Weisungen unterschiedlich auszuüben (gesplittete Stimmabgabe nach dem Verhältnis der Treuhandbeteiligungen).

3. Soweit Stimmrechtsvollmachten oder Weisungen nicht erteilt werden ist die Treuhandkommanditistin nicht berechtigt, selbstständig nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Dies gilt auch für Fälle unabweisbarer Dringlichkeit oder bei Gefahr im Verzug.

§ 6 Vergütung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin erhält für ihre Tätigkeit eine jährliche Vergütung in Höhe von 0,23% brutto der Summe aus dem durchschnittlichen Nettoinventarwert der Gesellschaft im jeweiligen Geschäftsjahr und den bis zum jeweiligen Berechnungstichtag von der Gesellschaft an die Anleger geleisteten Auszahlungen. Im Jahr 2015 beträgt die Vergütung mindestens jedoch 47.600 Euro brutto.

2. Die Treuhandkommanditistin ist berechtigt, monatliche Abschläge in Höhe von je 1/12 der Vergütung bezogen auf den sich aus den Planzahlen ergebenden Durchschnitts-Nettoinventarwert des jeweiligen Geschäftsjahres, geltend zu machen. Die Planzahlen sind dem tatsächlichen Fondsvolumen anzupassen. Mögliche Überzahlungen sind nach Feststellung des tatsächlichen Nettoinventarwerts auszugleichen.

§ 7 Haftung der Treuhandkommanditistin

1. Die Treuhandkommanditistin haftet nur für die ordnungsgemäße Erfüllung der ihr nach diesem Vertrag zugewiesenen Aufgaben. Zu ihren Aufgaben gehört weder die Prüfung des Fondsprospekts noch die Überwachung der Kapitalverwaltungsgesellschaft, der Komplementärin, der geschäftsführenden Kommanditistin, der Verwahrstelle, oder der Geschäftsbesorger der Gesellschaft. Sie ist für die Treugeber weder prüferisch noch beratend tätig.

2. Die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag sind von der Treuhandkommanditistin mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahrzunehmen. Die Ausführung von Weisungen des Treugebers stellt die Treuhandkommanditistin von jeder Verantwortlichkeit frei, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

3. Die Treuhandkommanditistin, ihre Organe und Erfüllungsgehilfen haften für ein vor dem Vertragsabschluss liegendes Verhalten nur, soweit ihnen Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last gelegt werden kann.

4. Ansprüche gegen die Treuhandkommanditistin aus Schäden infolge nicht vorsätzlicher Verletzungen ihrer Sorgfaltspflicht verjähren sechs Monate nach Kenntnis des Treugebers, ohne Rücksicht auf Kenntnis zwölf Monate nach Eintritt des Schaden stiftenden Ereignisses. Soweit auf Kenntnis des Treugebers abgestellt wird, genügt die Möglichkeit der Kenntnisnahme der tatsächlichen Umstände, die eine Haftung der Treuhandkommanditistin begründen. Die Möglichkeit wird unwiderleglich vermutet, wenn die Umstände sich aus dem Geschäftsbericht der Gesellschaft oder einem schriftlichen Bericht der Treuhandkommanditistin ergeben. Die Frist beginnt mit Ende des achten Tages nach der Absendung des jeweiligen Berichtes an die zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Treugebers.

5. Die Treuhandkommanditistin hat Anspruch auf Freistellung von allen Verbindlichkeiten, die ihr im Zusammenhang mit dem Erwerb und der pflichtgemäßen treuhänderischen Verwaltung der Beteiligung des Treugebers entstehen.

§ 8 Übertragung der Beteiligung, Rechtsnachfolge

1. Der Treugeber kann seine von der Treuhandkommanditistin für ihn gehaltene Beteiligung mit Zustimmung der Treuhandkommanditistin und der Kapitalverwaltungsgesellschaft ganz oder teilweise auf einen Dritten übertragen oder diese verpfänden. Ein Erwerber tritt mit allen Rechten und Pflichten an die Stelle des bisherigen Treugebers. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die bei der Übertragung entstehenden Kosten sind vom übertragenden Treugeber zu tragen. Diese Kosten sind gegenüber dem Treugeber im Einzelfall nachzuweisen.

2. Die Zulässigkeit der Übertragung oder sonstigen Verfügung über eine Beteiligung mit direkter Eintragung des Gesellschafters im Handelsregister richtet sich ausschließlich nach den diesbezüglichen Regelungen des Gesellschaftsvertrages.

3. Eine Übertragung oder sonstige Verfügung oder Belastung ist nur möglich, wenn die verbleibende oder die entstehende Beteiligung mindestens 10.000 Euro beträgt. Jede Beteiligung muss durch 1.000 teilbar sein.

4. Stirbt ein Treugeber, so gehen alle Rechte aus diesem Vertrag auf seine Rechtsnachfolger über. Sind mehrere Rechtsnachfolger vorhanden, so haben diese ohne Aufforderung einen gemeinsamen Bevollmächtigten zu bestellen, der gegenüber der Treuhandkommanditistin und der Gesellschaft für alle Rechtsnachfolger nur einheitlich handeln kann. Bis zu dessen Bestellung kann die Treuhandkommanditistin Zustellungen an jeden Rechtsnachfolger vornehmen mit Wirkung für und gegen jeden anderen Rechtsnachfolger. Weisungen der Rechtsnachfolger braucht die Treuhandkommanditistin bis zur Bestellung des gemeinsamen Bevollmächtigten nur zu berücksichtigen, wenn diese von allen Rechtsnachfolgern einheitlich ergehen.

§ 9 Umwandlung des Treuhandverhältnisses

1. Der Treugeber ist entsprechend den Regelungen des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft – vorbehaltlich gesellschaftsvertraglicher Auflagen insbesondere der Erteilung gehöriger Vollmacht an die Geschäftsführung der Fondsgesellschaft – jederzeit berechtigt, sich selbst anstelle der Treuhandkommanditistin mit der von dieser bisher für ihn gehaltenen Kommanditeinlage in das Handelsregister eintragen zu lassen und die gesamte Kommanditeinlage auch im Außenverhältnis zu übernehmen. Macht der Treugeber von diesem Recht Gebrauch, nimmt die Treuhandkommanditistin die Rechte des bisherigen Treugebers fortan als unechte Verwaltungstreuhanderin wahr. Die Regelungen dieses Vertrages gelten fort, soweit sich aus der unmittelbaren Beteiligung nicht zwingend etwas anderes ergibt.

2. Die Treuhandkommanditistin tritt hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der aufschiebenden Bedingung der Umwandlung des Treuhandverhältnisses auf Verlangen des Treugebers und der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab, dieser nimmt die Abtretung an.

§ 10 Beendigung des Treuhandverhältnisses

1. Das Treuhandverhältnis wird auf die Dauer der Gesellschaft geschlossen. Die Zulässigkeit der Kündigung aus wichtigem Grund bleibt unberührt. Im Falle der Kündigung ist die Treuhandkommanditistin stets berechtigt, die Umwandlung der Beteiligung des Treugebers in eine unmittelbare Beteiligung (§ 9) zu verlangen, wenn nicht der Treugeber einen anderen Treuhänder bestellt und dieser eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage übernimmt und im Handelsregister eingetragen ist.

2. Das Treuhandverhältnis endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf,

- a) mit Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Treuhandkommanditistin oder dessen Ablehnung mangels Masse oder der Vollstreckung in die Beteiligung der Treuhandkommanditistin.
- b) wenn der Treugeber von seinem Recht auf Umwandlung der Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung an der Gesellschaft Gebrauch gemacht hat, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister. § 9 Absatz 1 bleibt hinsichtlich weiter bestehender Verwaltungstreuhand unberührt.
- c) wenn im Zeitpunkt des Zugangs einer Kündigung der Treugeber nicht als Kommanditist im Handelsregister eingetragen ist, mit Eintragung des Treugebers im Handelsregister.
- d) in allen anderen Fällen mit Beendigung der Liquidation der Gesellschaft.

Unter der aufschiebenden Bedingung des Eintritts der Voraussetzungen der Teilziffern a) oder c) tritt die Treuhandkommanditistin hiermit eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditeinlage unter der weiteren aufschiebenden Bedingung der Eintragung des jeweiligen Treugebers in das Handelsregister an den Treugeber ab. Dieser nimmt die Abtretung an.

Endet das Treuhandverhältnis gemäß Absatz 2d) und ist die Treuhandkommanditistin nicht noch als unechte Verwaltungstreuhanderin gemäß § 9 Absatz 1 für den Treugeber tätig, hat sie nach ihrer Wahl eine der Beteiligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung an den Treugeber abzutreten oder das an den Treugeber weiterzuleiten, was aufgrund der Auseinandersetzungsregelung des Gesellschaftsvertrages auf die der Betei-

ligung des Treugebers entsprechende Kommanditbeteiligung entfällt. Weitergehende Ansprüche des Treugebers sind ausgeschlossen.

3. Die in diesem Vertrag vereinbarten oder genannten Vergütungsansprüche der Treuhandkommanditistin bleiben von der Umwandlung einer treuhänderischen Beteiligung in eine unmittelbare Beteiligung und von einer Beendigung des Treuhandvertrages gleich zu welchem Zeitpunkt unberührt.

§ 11 Schlussbestimmungen

1. Sollten Bestimmungen dieses Treuhandvertrages gleich aus welchem Grund ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen bzw. Teile dieses Vertrages nicht berührt. Die Parteien sind verpflichtet, die unwirksame Bestimmung durch eine wirksame Bestimmung zu ersetzen, die im rechtlichen und wirtschaftlichen Gehalt der rechtsunwirksamen Bestimmung und dem Gesamtzweck des Vertrages entspricht. Gleiches gilt, wenn sich nach Abschluss des Vertrages eine ergänzungsbedürftige Lücke ergibt.

2. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist der Sitz der Treuhandkommanditistin, soweit nicht zwingende gesetzliche Regelungen entgegenstehen.

3. Schriftliche Mitteilungen der Treuhandkommanditistin an die zuletzt schriftlich bekannte Anschrift der Treugeber gelten nach dem gewöhnlichen Postlauf als dem Treugeber zugegangen.

4. Der Treugeber ist verpflichtet, sämtliche Änderungen bezüglich der Daten zu seiner Person (Wohnsitz, Anschrift Finanzamt, Steuernummer) unverzüglich der Treuhandkommanditistin schriftlich mitzuteilen.

Erlangen, den

ZBI Regiofonds Wohnen 1 GmbH & Co. geschlossene Investmentkommanditgesellschaft

ZBI Regiofonds Wohnen GmbH

gez. Dr. Bernd Ital

ZBI Regiofonds Wohnen GF GmbH

gez. Marcus Kraft

Erlanger Consulting GmbH (Treuhandkommanditistin)

gez. Christine Kasanmascheff

19 GLOSSAR

AfA/Absetzung für Abnutzung

Steuerrechtlich zu ermittelnde Wertminderung eines Wirtschaftsgutes, die das zu versteuernde Einkommen senkt, ohne dass damit Auszahlungen verbunden sind. Mit Hilfe der Abschreibungen werden die Anschaffungskosten der Wirtschaftsgüter über die Nutzungsdauer verteilt und in der jeweiligen Höhe als Aufwand behandelt.

Agio

Das Agio ist ein Aufgeld bzw. eine Gebühr, die auf Ebene der Fondsgesellschaft in Höhe von 5% auf das Emissionskapital (Kommanditeinlage) zu leisten ist. Mit diesem Aufgeld wird ein Teil der Vertriebskosten der Vermögensanlage abgedeckt.

AIF

Als Alternativer Investmentfonds werden nach dem ab dem 22. Juli 2013 geltenden Kapitalanlagengesetzbuch alle Investmentvermögen qualifiziert, die nicht die Anforderungen der Richtlinie 2009/65/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 13. Juli 2009 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften betreffend bestimmte Organismen für gemeinsame Anlagen in Wertpapieren (OGAW) erfüllen. Als ein Investmentvermögen wird insoweit jeder Organismus für gemeinsame Anlagen bezeichnet, der von einer Anzahl von Anlegern Kapital einsammelt, um es gemäß einer festgelegten Anlagestrategie zum Nutzen dieser Anleger zu investieren und der kein operativ tätiges Unternehmen außerhalb des Finanzsektors ist. Eine Anzahl von Anlegern im vorbezeichneten Sinne ist gegeben, wenn die Anlagebedingungen, die Satzung oder der Gesellschaftsvertrag des Organismus die Anzahl möglicher Anleger nicht auf einen Anleger begrenzt.

AIF-KVG

Eine AIF-KVG ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

AIFM-Richtlinie

Die Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds, auch AIFM-Richtlinie genannt, ist eine EU-Richtlinie, die am 11.11.2010 vom Europäischen Parlament angenommen wurde.

In dieser Richtlinie werden die Verwalter alternativer Investmentfonds reguliert. Betroffen sind sowohl Verwalter mit Sitz in der EU als auch Verwalter aus Drittländern, die ihre Fonds in der EU vertreiben möchten. Die Umsetzung in das nationale Recht erfolgte am 22.07.2013.

Anlageobjekt

Vermögensgegenstände, zu deren voller oder teilweiser Finanzierung die von den Investoren einbezahlten Mittel unmittelbar bestimmt sind. Im Falle der geplanten Immobilieninvestition über Objektgesellschaften sind die Objektgesellschaften das Anlageobjekt. Bei einer unmittelbaren Immobilieninvestition sind die direkt erworbenen Immobilien das Anlageobjekt.

Anschaffungskosten

Summe aller Aufwendungen für den Immobilieneinkauf. Diese setzen sich unter anderem aus dem Kaufpreis der Immobilien und den sonstigen übernommenen Leistungen wie Kosten der Vertragsvermittlung, des Vertragsabschlusses, der Besichtigung sowie Steuern, die mit der Anschaffung zusammenhängen (z.B. Grunderwerbsteuer) und den anschaffungsnahen Aufwendungen zusammen.

Asset Deal/Share Deal

Bei Durchführung eines Asset Deals erwirbt der Käufer eines Anlageobjektes ein spezifisches Wirtschaftsgut. Dem steht der Share Deal gegenüber bei welchem der Erwerber von dem Verkäufer Anteile an einer zum Verkauf stehenden Gesellschaft erwirbt. Mit dem Erwerb der Anteile an dem Unternehmen gehen sodann auch alle damit einhergehenden Rechte und Pflichten auf den Käufer über. Bei dem Erwerb der Mehrheit von Anteilen an einer Gesellschaft erhält der Käufer in der Regel einen Beherrschungsanspruch über die betroffene Gesellschaft sowie deren Vermögen.

Ausschüttung/Entnahme/Auszahlung

Die vorhandenen Liquiditätsüberschüsse werden regelmäßig an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Kommanditeinlagen ausgezahlt. Über die Höhe der Entnahme beschließt die Gesellschafterversammlung.

Die Entnahme ist nicht zwingend identisch mit dem handelsrechtlichen Gewinn des Fonds. Dieser kann höher oder niedriger sein als die Auszahlungsbeträge bzw. Entnahmen.

BaFin

Kurzform für „Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht“.

Beitrittserklärung

Vereinbarung, mit welcher der Anleger der Fondsgesellschaft beitrifft, auch „Zeichnungsschein“ genannt.

Bewirtschaftungsphase

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in welchem die Fondsgesellschaft die angekauften Immobilien bewirtschaftet und damit Erträge für den Fonds generiert. Es werden grundsätzlich keine Investitionen mehr getätigt.

Blind-Pool/Semi-Blind-Pool

Bei einem Blind-Pool wissen die Anleger zum Zeitpunkt ihrer Anlageentscheidung noch nicht, in welche Projekte (Immobilien) ihr Kapital investiert wird. Das heißt, dass die Immobilien noch nicht, beziehungsweise erst zum Teil (Semi-Blind-Pool) angekauft sind, so dass der tatsächliche Gegenstand der Investitionen noch nicht oder nicht vollständig feststeht. Beim Semi-Blind-Pool sind (anders als bei einem Blind-Pool) die Investitionskriterien für den Erwerb von Vermögensgegenständen in den Anlagebedingungen (hier: § 3 der Anlagebedingungen s. S. 111) verbindlich festgelegt.

Due-Diligence

Detaillierte und umfangreiche Überprüfung von zumeist steuerlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und/oder technischen Gegebenheiten bei Immobilien zur Unterstützung der Investitionsentscheidung.

Eigenkapital

Summe des von allen Gesellschaftern einer Gesellschaft erbrachten Kapitals (gegebenenfalls inklusive Agio).

Erhaltungsaufwand

siehe dazu unter Instandhaltung/Instandsetzung

Fondsgesellschaft

Die Gesellschaft (ZBI Regio Wohnen), an der die Anleger mit ihrer jeweiligen

Kommanditeinlage als Direktkommanditist oder über die Treuhänderin als Treugeber beteiligt sind.

Geschäftsführende Gesellschafter(in), persönlich haftende Gesellschafter(in)
siehe Komplementär(in).

Gesetzestexte und Verordnungen (Abkürzungen)

AO	Abgabeordnung
BewG	Bewertungsgesetz
BStBl I und II	Bundessteuerblatt I und II
ErbStG	Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz
EStG	Einkommensteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
HGB	Handelsgesetzbuch
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
KAGB	Kapitalanlagegesetzbuch
KStG	Körperschaftsteuergesetz
UStG	Umsatzsteuergesetz
VerkProspG	Verkaufsprospektgesetz
VermVerkProspV	Verordnung für Vermögensanlagen-Verkaufsprospekte

Instandhaltung/Instandsetzung

Alle baulichen Maßnahmen, die erforderlich sind, um das Mietobjekt im funktionsfähigen Zustand zu erhalten sowie die Behebung von baulichen Mängeln beziehungsweise die Durchführung von Wert steigernden Maßnahmen, die zur Wiederherstellung oder Verbesserung des Gebrauchs dienen.

Investitionsphase

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem der Fonds Investitionen tätigt, also Immobilien ankauft. Die Investitionsphase endet grundsätzlich mit Erreichen der Vollinvestition, also wenn das verfügbare Kapital investiert ist.

Investor

Als Investor ist der Anleger der Fondsgesellschaft bezeichnet => Kommanditist.

Investitionsobjekt

Vermögensgegenstände, auf deren mittelbaren oder unmittelbaren Erwerb die Fondsgesellschaft ausgerichtet ist. Im vorliegenden Fall sind dies die zu erwerbenden Immobilien.

Juristische Personen

Unter juristische Personen sind Personenvereinigungen zu verstehen, die rechtlich verselbständigt sind, insbesondere Kapitalgesellschaften.

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB)

Zum 22.07.2013 in Kraft getretenes Gesetz, das das Investmentgesetz ersetzt, welches zeitgleich aufgehoben wurde. Es dient insbesondere der Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds. Durch das Kapitalanlagegesetzbuch soll das deutsche Investmentrecht dahingehend um- und neugestaltet werden, dass Fondsgesellschaften bzw. die Fondsgeschäftsführung neue Kontroll- und Reportingmechanismen einführen müssen, um dadurch die Sicherheit der Kapitalanlage zu erhöhen.

Kapitalgesellschaft

Kapitalgesellschaften wie z.B. GmbH oder AG sind juristische Personen und sind Kraft Rechtsform gewerblich tätig. Ihre Einkünfte unterliegen grundsätzlich der Gewerbesteuer, der Körperschaftsteuer sowie dem Solidaritätszuschlag.

Kapitalkonto

Für jeden Gesellschafter der Fondsgesellschaft werden zur Erfassung seiner Anteile an den Vermögensgegenständen und Verbindlichkeiten handelsrechtliche Kapitalkonten geführt. Diese dienen unter anderem zur Bestimmung des Auseinandersetzungsguthabens. Die für Zwecke der Besteuerung des Gesellschafters zu führenden steuerlichen Kapitalkonten des Gesellschafters können von den handelsrechtlichen Kapitalkonten abweichen.

Kapitalkontoverzinsung

Für jeden Gesellschafter wird ein Kapitalkonto I für das Kommanditkapital und ein Kapitalkonto II für das Agio geführt. Der Stand dieser Konten ist Grundlage für die Ergebnisbeteiligung des Investors und die Durchführung von Entnahmen/Ausschüttungen. Im Prospekt genannte Zinssätze geplanter Entnahmen/Ausschüttungen entsprechen nicht der Verzinsung einer Spareinlage, sondern sind eine rechnerische Größe im Rahmen der Gewinnverteilung.

Kommanditist

Der Kommanditist ist ein beschränkt haftender Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft. Seine Haftung ist grundsätzlich auf die im Handelsregister eingetragene Haftsumme begrenzt. Die persönliche Haftung des Kommanditisten erlischt, wenn er seine Kommanditeinlage geleistet hat. Er ist im Gegensatz zum unbeschränkt haftenden Komplementär der nur beschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft (Investor). Die Haftung ist summenmäßig beschränkt auf die im

Handelsregister eingetragene Haftsumme (im Falle des ZBI Regio Wohnen mit 10% der Einlage). Die Haftung lebt bis zur Haftsumme wieder auf, wenn das im Handelsregister eingetragene Haftkapital zurückgezahlt oder unterschritten wird, z. B. auch durch Entnahme von nicht durch Gewinne gedeckter Beträge.

Komplementär(in)

Ist der unbeschränkt haftende Gesellschafter einer Kommanditgesellschaft, der i. d. R. zugleich geschäftsführungs- und vertretungsbefugt ist.

Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG)

Ist gemäß §17 KAGB ein Unternehmen dessen Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist Investmentvermögen zu verwalten. Siehe hierzu auch AIF-KVG.

Leverage-Effekt

Unter Leverage-Effekt wird die Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung verstanden. So kann durch Einsatz von Fremdkapital die Eigenkapitalrendite einer Investition gesteigert werden, was jedoch nur möglich ist, wenn das Fremdkapital zu günstigeren Konditionen aufgenommen wird, als die Investition an Gesamtkapitalrentabilität erzielt.

Liquidation

Verkauf aller Vermögensgegenstände eines Unternehmens und Begleichung bestehender Verbindlichkeiten mit dem Ziel, die Gesellschaft aufzulösen.

Liquidationserlös

Verkaufserlös aller Vermögensgegenstände abzüglich aller Transaktionskosten, eventueller Steuerzahlungen sowie bestehender Kredite.

Liquiditätsreserve

Barmittelreserve der Fondsgesellschaft für unvorhergesehene Ausgaben. Im Investitions- und Finanzierungsplan wird diese als Teil der Mittelverwendung aufgeführt.

Personengesellschaft

Darunter sind Gesellschaften mit natürlichen und juristischen Personen in der Rechtsform der Kommanditgesellschaft (KG), offenen Handelsgesellschaft (OHG) und Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR) zu verstehen. Dabei können auch juristische Personen Gesellschafter der Personengesellschaft sein, z. B. bei einer GmbH & Co. KG oder einer AG & Co. KG.

Platzierungsphase

Dabei handelt es sich um den Zeitraum, in dem Kapital von den Anlegern für den Fonds eingeworben wird. Die Platzierungsphase endet mit dem Schließungstermin.

Pro rata temporis

(p. r. t.) – bedeutet ratierlich oder zeitanteilig.

Quorum

Erforderliche Mindestquote von Stimmrechten der Gesellschafter, die auf einer Gesellschafterversammlung anwesend oder durch Vollmacht vertreten sein müssen, um Beschlüsse fassen zu können.

Restbuchwert

Darunter sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes, gekürzt um die vorgenommenen Abschreibungen, zu verstehen.

Sensitivitätsanalyse

Stellt die mögliche Änderung des Anlageerfolges bei Veränderung von verschiedenen Einflussfaktoren dar.

SolZ

Kürzel für Solidaritätszuschlag zur Einkommen- oder Körperschaftsteuer.

Startportfolio

Ein bereits zu Platzierungsbeginn vorhandenes Immobilienportfolio.

Totalgewinn

Unter Totalgewinn versteht man den über die gesamte Beteiligungsdauer akkumuliert erzielten Gewinn.

Treugeber

Beteiligt sich der Investor mittelbar am ZBI Regio Wohnen, so hält die Treuhänderin die Beteiligung formell im eigenen Namen aber für Rechnung und auf Risiko des Treugebers. D. h. nicht der Treugeber, sondern die Treuhänderin ist im Handelsregister eingetragen. Es ist nicht öffentlich erkennbar, wer der Treugeber ist. Im Innenverhältnis der Gesellschaft ist der Treugeber mittelbar über die Treuhänderin an der Gesellschaft beteiligt mit allen Rechten und Pflichten wie ein eingetragener Kommanditist.

Treuhänderin bei geschlossenen Investmentkommanditgesellschaften, Treuhandkommanditistin

Die Treuhänderin verpflichtet sich schuldrechtlich gegenüber ihrem Treugeber (dem Anleger), gemäß Treuhandvertrag über das ihr anvertraute Treugut treuhänderisch zu verfügen. Der Treuhandvertrag ist im vorliegenden Verkaufsprospekt vollständig abgedruckt. Die Treuhänderin fungiert hier als Treuhandkommanditistin, sie wird also im Handelsregister entsprechend den gesellschaftsvertraglichen Regelungen eingetragen. Sie ist Kommanditist und hält und verwaltet die Beteiligung für den Investor/Anleger/Treugeber. Die Treuhänderin ist gegenüber dem jeweiligen Treugebern stets weisungsgebunden. Damit wird sichergestellt, dass der treuhänderische Treugeberkommanditist die gleichen Rechte und Pflichten hat wie ein direkt eingetragener Kommanditist.

Veredelungsgeschäft

Darunter versteht man in der Immobilienbranche, Objekte durch Instandhaltung, wenn nötig Teilsanierung und verbesserte Vermietung, aufzuwerten.

Verkehrswert

Der Verkehrswert bzw. Marktwert ist der geschätzte Wert für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem zum Abschluss bereiten Käufer und einem zum Abschluss bereiten Verkäufer verkauft wird, wobei unterstellt wird, dass jede der Parteien unabhängig, marktkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.

Verrechnungskonto

Ist ein buchhalterisch geführtes Konto für die Bilanz. Hier werden die Entnahmen und anteilige Gewinne und Verluste gebucht. Das Verrechnungskonto wird dann mit dem Kapitalkonto saldiert. Dies ergibt den tatsächlichen Kapitalkontostand siehe „Kapitalkonto“.

Vorausgewinn

Gewinnanteil, der im Rang vor anderen, einem oder mehreren Gesellschaftern zugewiesen wird und zwar gegebenenfalls auch unabhängig davon, ob ein Gewinn oder Verlust erzielt wurde. Im Falle eines bilanziellen Verlustes erhöht sich der Verlustvortrag der übrigen Gesellschafter um den Vorausgewinn.

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe
ZBI Fondsmanagement AG

ZBI Fondsmanagement AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: 09131 / 48009-1102
Fax: 09131 / 48009-1100

www.zbi-kvg.de