UniImmo: Wohnen ZBI

Offener Immobilienfonds

Risikoklasse[1]

geringes Risiko | **mäßiges Risiko** | erhöhtes Risiko | hohes Risiko | sehr hohes Risiko

Risikoprofil des typischen Anlegers

geringes Risiko
geringe Renditechancen

sehr hohes Risiko
höchste Renditechancen



Risikoscheu

Empfohlener Anlagehorizont



Jahre oder länger

Anlagestrategie

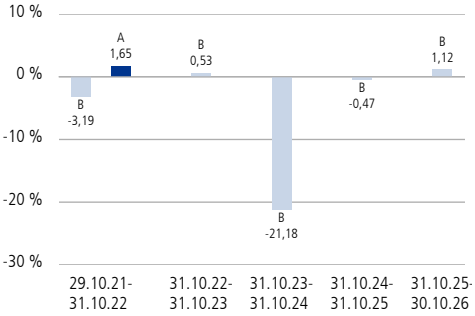
Das Fondsvermögen wird derzeit überwiegend in Wohnimmobilien in deutschen Groß- und Mittelstädten mit langfristigem wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial angelegt. Darunter fallen Objekte wie Wohnhäuser, Wohnanlagen und Wohn- und Geschäftshäuser. Die Anlagestrategie bezieht sich nicht auf einen Vergleichsmaßstab und verfolgt kein indexgebundenes Ziel, sondern die Anlageentscheidungen werden aktiv auf Basis von aktuellen Immobilien- und Kapitalmarkteinschätzungen getroffen.

Die Ausgabe von Fondsanteilen unterliegt einer Zuflussteuerung und kann jederzeit eingestellt werden. In diesem Fall werden Kaufaufträge nicht ausgeführt. Neue Sparpläne können in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden. Seit dem 22. Juli 2013 gelten für Anteilrückgaben gesetzliche Mindesthalte- und Rückgabefristen. Anteilrückgaben sind nach einer Mindesthaltefrist von 24 Monaten möglich und müssen zwölf Monate vor dem gewünschten Rückgabetermin (Rückgabefrist) mittels einer unwiderruflichen Rückgabeerklärung erklärt werden. Zwischen der unwiderruflichen Rückgabeerklärung des Anlegers und dem Zeitpunkt der Anteilrückgabe kann der Rücknahmepreis Schwankungen unterliegen und somit zum Zeitpunkt der Anteilrückgabe höher oder niedriger ausfallen.

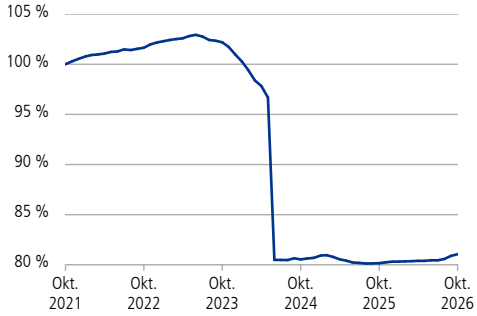
Fondsinformationen

Stammdaten	
WKN	A2DMVS
ISIN	DE000A2DMVS1
Fondstyp	Alternativer Investmentfonds (AIF)
Fondswährung	EUR
Auflegungsdatum	28.07.2017
Geschäftsjahr	01.10. - 30.09.
SRI[3]	3 von 7
Verfügbarkeit[4]	siehe Anlagestrategie
Preisfeststellung	Taggleich (Ordererteilung vor 16 Uhr im UnionDepot)
Verwaltungsgesellschaft	ZBI Fondsmanagement GmbH
Aktuelle Daten per 30.10.2026	
Rücknahmepreis	42,18 EUR
Fondsvermögen	2.831,38 Mio. EUR
Steuer- und Ertragsdaten	
Ertragsverwendung	Ausschüttend Mitte Dezember
Ausschüttung	0,17 EUR (Geschäftsjahr 2024/2025)
Teilfreistellung[5]	60,00 % (Privatanleger)
Freistellungsempfehlung	0,12 EUR pro Anteil (Schätzwert)
Anlagebeträge	
Fondssparplan	Ab 25,00 EUR pro Rate
Konditionen[6]	
Ausgabeaufschlag	5,00 % vom Anteilwert. Hiervon erhält Ihre Bank 90,00 bis 100,00 %[7,8]
Verwaltungsvergütung	Zurzeit 0,95 % p.a., maximal 1,50 % p.a. Hiervon erhält Ihre Bank 34,00 - 48,00 %.[7,8]
Laufende Kosten[9]	2,7 % p.a.

Historische Wertentwicklung per 30.10.2026[2]



Indexierte Wertentwicklung der letzten fünf Jahre



A:Wertentwicklung (brutto) B:Wertentwicklung für den Anleger (netto)

Wertentwicklung absolut (in %)	Monat	Seit Jahresbeginn	1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	Seit Auflegung
Annualisiert	-	-	1,12	-7,44	-4,11	-	-1,38
Kumuliert	0,21	0,93	1,12	-20,68	-18,94	-	-12,04

	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Kalenderjahr	-0,47	-20,07	-1,18	1,62	1,46	1,68	2,02	2,19	1,43	-

Zukünftige Ergebnisse können sowohl niedriger als auch höher ausfallen

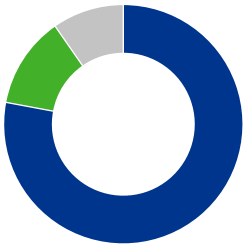
UniImmo: Wohnen ZBI

Offener Immobilienfonds


Schönfließer Straße, Glienicke/Nordbahn

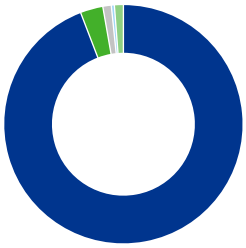

Breitenfurter Straße, Wien

Immobilienvermögen nach Regionen



Deutschland	77,93 %
Österreich	12,39 %
Niederlande	9,67 %

Verteilung der Nutzungsarten



Wohnen	94,17 %
Einzelhandel	3,06 %
Büro	1,15 %
Logistik	0,41 %
Sonstige	1,21 %

Kennzahlen

Anzahl der Liegenschaften	Vermietungsquote (nach Ertrag)	Gesamtliquidität (prozentual am Fondsvermögen)	Fremdfinanzierungsquote[10]	Währungsrisiko (prozentual am Fondsvermögen)
383	92,58 %	10,06 %	19,16 %	0,00 %

Die Chancen im Einzelnen

- Ertragschancen der Immobilienmärkte
- Risikostreuung und professionelles Fondsmanagement sowie Insolvenzschutz durch Sondervermögen
- Teilnahme an den regelmäßigen Erträgen und möglichen Wertsteigerungen einer Immobilienanlage
- Teilnahme an den Wachstumschancen bestimmter Länder und Regionen
- Möglichkeit der Rückgabe von Fondsanteilen im Rahmen der gesetzlichen Rückgabefristen

Die Risiken im Einzelnen

- Marktbedingte Kurs- und Ertragsschwankungen sowie Bonitätsrisiken einzelner Emittenten/Vertragspartner
- Risiken einer Immobilienanlage (zum Beispiel Vermietungsquote, Bewertung, Mietausfall)
- Erhöhte Wertschwankungen durch Konzentration auf bestimmte Länder und Regionen
- Befristete Rücknahmeaussetzung im Ausnahmefall sowie Möglichkeit eingeschränkter Handelbarkeit von Vermögensgegenständen, die zu erhöhten Wertschwankungen führen kann

UniImmo: Wohnen ZBI

Offener Immobilienfonds

Erläuterung zu den Fußnoten

[1] Die Risikoklassifizierung basiert auf verbundeinheitlichen Risikoprofilen und weicht vom Gesamtrisikoindikator des Basisinformationsblattes (BIB) ab.

[2] Abbildungszeitraum 29.10.2021 bis 30.10.2026. Alle Angaben basieren auf eigenen Berechnungen gemäß BVI-Methode und veranschaulichen die Wertentwicklung in der Vergangenheit. Die Bruttowertentwicklung berücksichtigt die auf Fondsebene anfallenden Kosten (zum Beispiel Verwaltungsvergütung), ohne die auf Kundenebene anfallenden Kosten einzubeziehen (zum Beispiel Ausgabeaufschlag und Depotkosten). In der Nettowertentwicklung werden die auf Fondsebene anfallenden Kosten sowie ein Ausgabeaufschlag in Höhe von 5,00 Prozent im ersten Betrachtungszeitraum berücksichtigt. Annualisiert: Durchschnittliche jährliche Wertentwicklung. Kumuliert: Wertentwicklung gesamt. Kalenderjahr / Vergleichsmaßstab: jeweilig bezogen auf das angegebene Kalenderjahr.

[3] SRI (Summary Risk Indicator). Anhand des Gesamtrisikoindikators können Produkte hinsichtlich des möglichen Risikos miteinander verglichen werden. Je höher der Gesamtrisikoindikator, umso höher das Risiko. Die Einstufung kann sich künftig ändern. Ein Gesamtrisikoindikator von 1 bedeutet nicht, dass es sich um eine risikofreie Anlage handelt.

[4] Maßnahmen zur Steuerung von Liquiditätsrisiken, die sich auf die Verfügbarkeit auswirken können, sind im Basisinformationsblatt und Verkaufsprospekt näher beschrieben.

[5] Die Teilfreistellung dient als Ausgleich für bestimmte Steuern, die bereits auf Fondsebene erhoben wurden. Die steuerpflichtigen Erträge des Fonds, zum Beispiel bei einer Ausschüttung, sind daher in Höhe des genannten Prozentsatzes steuerfrei.

[6] Bei Erwerb von Anteilen über das UnionDepot Komfort fällt eine andere Gebührenstruktur an.

[7] Die Höhe der Partizipation kann sich ändern.

[8] Bei einem Pauschalpreis für Ihr Bankdepot gilt dieser, der Ausgabeaufschlag kann ganz (im Junior-Depot) oder teilweise entfallen. Im Falle einer Auskehrvereinbarung richtet sich der Umfang der Auskehr nach dieser.

[9] Hierbei handelt es sich um eine Schätzung. Eine eventuelle Erfolgsgebühr wird nicht berücksichtigt. Die laufenden Kosten umfassen die vom Fonds getragenen Kosten inklusive Transaktionskosten, diese bestehen aus tatsächlichen (Order)Gebühren und aus errechneten oder geschätzten fiktiven Werten, d.h. impliziten Transaktionskosten. Bei letzteren können verschiedene Methoden zum Einsatz kommen. Der ausgewiesene Wert wird analog des Basisinformationsblattes (BIB) auf eine Nachkommastelle gerundet.

[10] Verhältnis der Darlehen zum Immobilienverkehrswert.

Rechtlicher Hinweis

Diese Produktinformation stellt keine Handlungsempfehlung dar und ersetzt nicht die individuelle Anlageberatung durch eine Bank/einen Vertriebspartner sowie den fachkundigen steuerlichen oder rechtlichen Rat.
Ausführliche produktspezifische Informationen, insbesondere zu den Anlagezielen, den Anlagegrundsätzen, zu Chancen und Risiken sowie Erläuterungen zum Risikoprofil des Fonds entnehmen Sie bitte dem Verkaufsprospekt, den Anlagebedingungen, dem Basisinformationsblatt sowie den aktuellen Jahres- und Halbjahresberichten, die Sie kostenlos in deutscher Sprache über den Kundenservice der Union Investment Service Bank AG oder auf www.union-investment.de/DE000A2DMVS1 erhalten. Es ist zu beachten, dass sich die Risikoklasse ändern kann. Diese Dokumente bilden die allein verbindliche Grundlage für den Kauf des Fonds. Bitte lesen Sie den Verkaufsprospekt und das Basisinformationsblatt des Fonds, bevor Sie eine endgültige Anlageentscheidung treffen.
Weitere Informationen zum Status der Zuflusssteuerung des Fonds finden Sie auf uniimmo_wohnen_zbi-DE000A2DMVS1-fonds-A2DMVS/?portrait=1
Eine Zusammenfassung Ihrer Anlegerrechte in deutscher Sprache und weitere Informationen zu Instrumenten der kollektiven Rechtsdurchsetzung erhalten Sie auf www.union-investment.de/beschwerde. ZBI Fondsmanagement GmbH kann jederzeit beschließen, Vorkehrungen, die sie gegebenenfalls für den Vertrieb von Anteilen eines Fonds und/oder Anteilklassen eines Fonds in einem anderen Mitgliedstaat als ihrem Herkunftsmitgliedstaat getroffen hat, wieder aufzuheben.
Der zukünftige Anteilwert des Produkts kann gegenüber dem Erwerbszeitpunkt steigen oder fallen. Der UniImmo: Wohnen ZBI unterliegt den deutschen Steuergesetzen. Dies kann Auswirkungen darauf haben, wie Sie bezüglich Ihrer Einkünfte aus dem UniImmo: Wohnen ZBI besteuert werden. Die steuerliche Behandlung hängt von den persönlichen Verhältnissen des jeweiligen Kunden ab und kann künftig Änderungen unterworfen sein.
Soweit nicht anderweitig angegeben, ist die Gültigkeit der hier abgebildeten Informationen, Daten und Meinungsaussagen auf den Zeitpunkt der Erstellung dieser Produktinformation beschränkt.
ZBI Fondsmanagement GmbH kann lediglich für eine in diesem Dokument enthaltene Angabe verantwortlich gemacht werden, die irreführend, unrichtig oder nicht mit den Angaben in gesetzlichen Verkaufsunterlagen und sonstigen Informationsmaterialien vereinbar ist.

Union Investment Service Bank AG
Weißfrauenstraße 7
60311 Frankfurt am Main
Telefon 069 58998-6060
E-Mail **service@union-investment.de**
www.union-investment.de