



GESCHÄFTSBERICHT 2013
CPI Wiener Immobilien GmbH



Bericht

des Vorstandes

CPI Wiener Immobilien GmbH erfolgreicher Geschäftsstart

Wir dürfen über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr berichten. Das erste Geschäftsjahr der CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt konnte 2013 sehr positiv abgeschlossen werden. Die Gesellschaft investiert schon seit ihrer Gründung durch ihr erfolgreiches Engagement in die Finanzierung der CPI Immobilien AG und deren ertragreiche Immobilien und Immobilienprojekte im Großraum Wien.

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt hat Anleihen mit einem Volumen von rund € 9.662.900,- per 31.12.2013 ausgegeben. Das Anleihekaptial wurde über die Tochtergesellschaft WWI Alpha Immobilien GmbH der CPI Immobilien AG als Darlehen zu Verfügung gestellt. Die CPI Immobilien AG entwickelt und bewirtschaftet seit ihrer Gründung im Jahr 1997 Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit in innerstädtischen Lagen in Wien, die in erster Linie als Wohnimmobilien genutzt werden. Das Leistungsportfolio der CPI Immobilien AG umfasst den Ankauf erfolgversprechender Objekte, deren Entwicklung durch Revitalisierung und Ausbau der Häuser und Wohnungen sowie deren Bewirtschaftung in Form von Vermietung und Verwaltung.

Zur Besicherung der Darlehensgewährung an die CPI Immobilien AG gegenüber der WWI Alpha Immobilien GmbH im Volumen von € 2.774.700,- wurden Pfandrechte gegenüber der WWI Alpha Immobilien GmbH bestellt. Die Pfandrechte in Form notariell unterfertigter Pfandurkunden lauten in Summe auf einen Betrag in der Höhe von € 2.800.000,-. Die Pfandobjekte bestehen aus 14 Einzelwohnungseinheiten in 5 Gründerzeit-Zinshäusern, die der CPI Immobilien AG gehören sowie 2 ganzen Gründerzeit-Zinshäusern, die ebenso im Besitz der CPI Immobilien AG sind. Die Einzelwohnungen haben eine Nutzfläche von insgesamt rund 612 m², die Zinshäuser eine Nutzfläche von insgesamt rund 3.569 m².

Frankfurt, im August 2014

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH

Bilanz CPI Wiener Immobilien GmbH

zum 31.12.2013 AKTIVA

	31.12.2013	31.12.2012
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	11.141.746,20	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.631.403,40	0,00
Beteiligungen	80.000,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	120.802,00	0,00
sonstige Ausleihungen	3.309.540,80	0,00
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	217.488,76	0,00
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	132.596,71	0,00
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.000,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	81.892,05	0,00
Kassenbestand, Budesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	140.198,23	75.463,79
Guthaben bei Kreditinstituten	140.198,23	75.463,79
Summe Aktiva	11.499.433,19	75.463,79

Bei dieser Form der Darstellung handelt es sich nicht um die veröffentlichte, auf Basis der gesetzlichen Vorschriften erstellte Version, sondern um eine verkürzte Form der Darstellung.

Bilanz CPI Wiener Immobilien GmbH

zum 31.12.2013 PASSIVA

	31.12.2013	31.12.2012
Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
Kapitalrücklage	1.170.584,00	100.000,00
Verlustvortrag	-102.630,46	0,00
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	2.352,83	-102.630,46
Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	59.322,83	24.000,00
Verbindlichkeiten		
Anleihen	10.310.800,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.902,59	4.094,25
sonstige Verbindlichkeiten	4.101,33	0,00
Summe Passiva	11.499.433,19	75.463,79

Bei dieser Form der Darstellung handelt es sich nicht um die veröffentlichte, auf Basis der gesetzlichen Vorschriften erstellte Version, sondern um eine verkürzte Form der Darstellung.

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Wien, eine Stadt zeigt beständiges Potenzial

Erfolgreiche Investitionen in Wohnimmobilien sind immer auch Investitionen in das Potenzial einer Stadt. Wien hat hierfür die besten Grundlagen. Das starke Bevölkerungswachstum, die prosperierende Wirtschaftsleistung, die ausgezeichnete Infrastruktur und der hohe Kulturstandard sind die beste Basis für den Wiener Wohnungsmarkt und das schlägt sich seit Jahrzehnten in einer kontinuierlichen Aufwärtsentwicklung der Wohnungspreise nieder.

Wien wächst

Wien erlebt in den nächsten Jahren das stärkste Bevölkerungswachstum aller österreichischen Bundesländer und wird eine der am stärksten wachsenden Städte Europas sein. Laut den offiziellen Berechnungen der Bundesanstalt Statistik Austria werden ausgehend von 1,73 Millionen Einwohnern für 2030 bereits insgesamt 1,97 Millionen Einwohner erwartet, in der ersten Hälfte der 2030er Jahre soll sogar die Zwei-Millionen-Marke überschritten werden.

Durch den deutlichen Anstieg der Wiener Wohnbevölkerung und dem noch stärkeren Anstieg der Haushaltszahl ist der Wohnungsbedarf in Wien groß und steigt zusätzlich von Jahr zu Jahr. Dieser steigenden Nachfrage wird in Wien nur sehr wenig zusätzliches Angebot gegenüberstehen. Damit sind für Investoren am Wiener Wohnimmobilienmarkt die besten Voraussetzungen für ein nachhaltiges und ertragreiches Investment geschaffen.

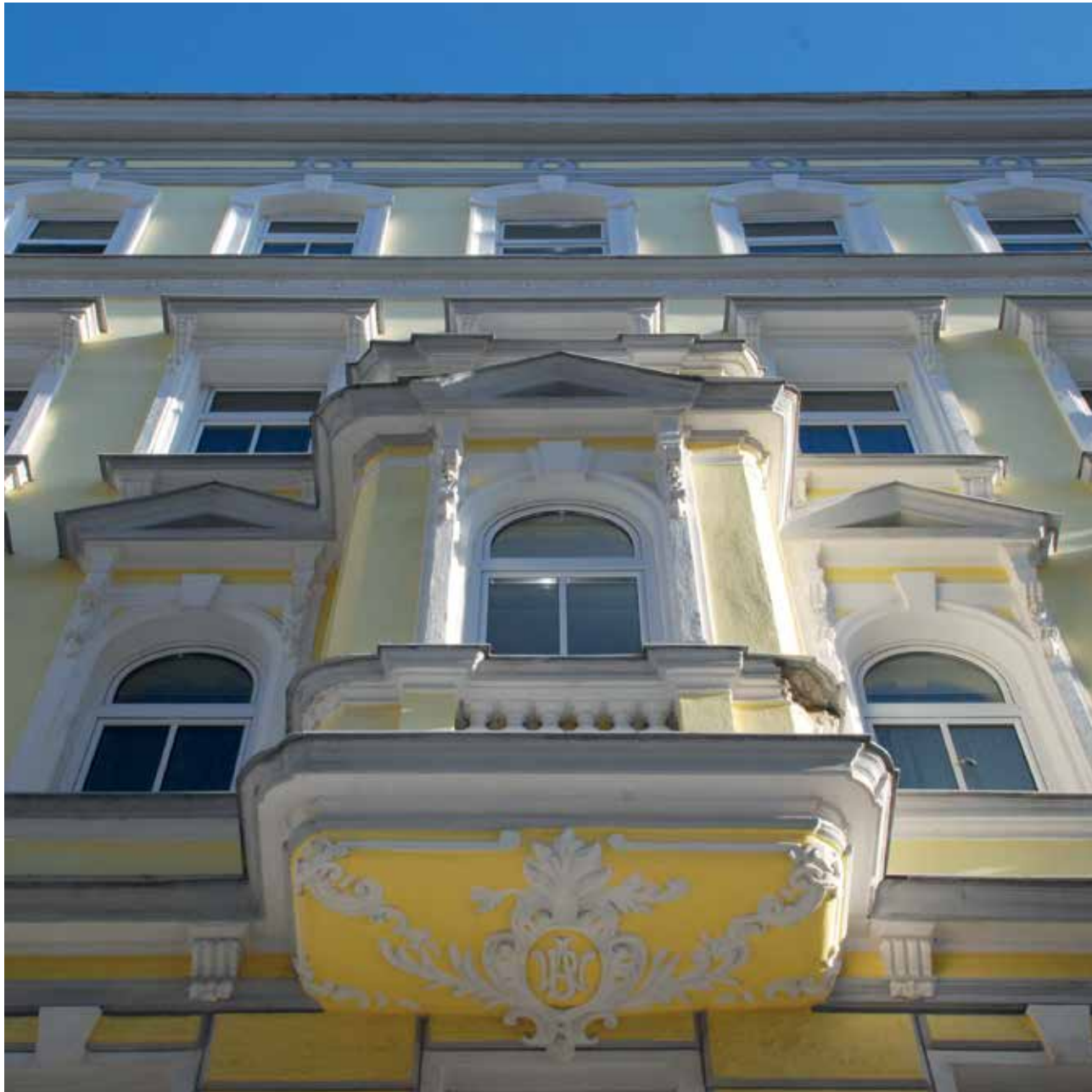
Preisentwicklung von Wohnimmobilien

Das Preisniveau Wiener Wohnimmobilien weist seit vielen Jahren eine kontinuierliche Entwicklung nach oben auf. Experten sehen auch für die kommenden Jahre eine stabile, weiter steigende Nachfrage nach gut entwickelten, renovierten und ausgebauten Objekten.

Wiener Wohnimmobilien im internationalen Vergleich

Trotz laufendem Wertzuwachs sind Wiens Einkaufspreise im internationalen Vergleich relativ günstig. So lagen im Jahr 2013 die durchschnittlichen Wohnungspreise in Wien bei rund EUR 3.000/m², während man in München mit rund EUR 5.950/m² deutlich teurer verkaufte. Aufgrund der zentralen geopolitischen Lage Wiens und infolge des Aufschwungs der östlich liegenden Länder wird in naher Zukunft eine weitere Preisfestigung und Wertbeständigkeit erwartet. Die starke Nachfrage inländischer Anleger, die moderaten Preise sowie die hohe Wirtschaftskraft machen Wien im internationalen Vergleich zum krisensicheren Immobilienstandort.





CPI Wiener Immobilien GmbH

Immobilieninvestment in Wien

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt investiert schon seit ihrer Gründung durch ihr erfolgreiches Engagement in die Finanzierung der CPI Immobilien AG und deren ertragsreiche Immobilien und Immobilienprojekte im Großraum Wien.

Das Anleihekaptial wurde plangemäß über die eigene Tochtergesellschaft WWI Alpha Immobilien GmbH der CPI Immobilien AG als langfristiges Darlehen gegen entsprechende Verzinsung zur Verfügung gestellt. Da die Sicherung des Investments die höchste Priorität hat, haben wir bereits jetzt für das Volumen der allgemeinen Anleihetranche eine umfassende Sicherung in Form von Schuld- und Pfandbestellungsurkunden zugunsten der Darlehensgeberin erstellt.

Die CPI wurde im Jahr 1997 von KR Johann Franke und KR Mag. Ernst Kreihlsler gegründet, welche das Unternehmen auch heute noch als Vorstände leiten. Die damaligen Unternehmensgrundsätze und das Geschäftskonzept „Alles aus einer Hand“ sind heute genauso aktuell wie damals. Auch die begehrten Immobilienobjekte als Basis unseres unternehmerischen Handelns haben sich seither nicht geändert. Wie die langjährige Erfahrung und die laufende Marktentwicklung der letzten Jahre zeigen, hat sich kein anderes Immobiliensegment derart gut und stabil entwickelt.

Gemeinsam mit ihren Tochterunternehmen entwickelt, bewirtschaftet und verwertet die CPI Immobilien AG historische Gebäude in guten innerstädtischen Lagen in Wien. Die Auswahlkriterien der potenziellen Objekte können wie folgt zusammengefasst werden:

- Stilzinhäuser in attraktiver innerstädtischer Lage aus der Wiener Gründerzeit
- Ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung
- Hohes Entwicklungs- und Ertragspotenzial
- Überwiegend Wohnimmobilien

Das gut bewährte Unternehmenskonzept „Alles aus einer Hand“ sieht in seiner Umsetzung vor, dass alle wesentlichen Geschäftsbereiche innerhalb der CPI Immobilien AG und deren speziell für diese Aufgabenbereiche gegründeten Tochterunternehmen abgedeckt werden. Die Unternehmen der CPI erbringen nahezu alle für die Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Objekte notwendigen Leistungen im engen Verbund. Eine Strategie, die maximale Wirtschaftlichkeit, klare Kommunikationslinien und in Folge auch hohe Kundenzufriedenheit ermöglicht. Mit Hilfe dieses klar durchdachten Konzeptes ist es der CPI Immobilien AG möglich, ein definiertes Segment am Immobilienmarkt abzudecken und ihr umfassendes Marktwissen strategisch bestmöglich für einen konstanten Erfolg am Markt zu nutzen.

Vorschau

2014

Die Geschäftsaussichten der CPI Wiener Immobilien GmbH

Wir gehen von einer weitgehend stabilen und ertragreichen Entwicklung am Wiener Wohnungsmarkt und insbesondere am Wiener Zinshausmarkt aus, welche eine deutlich geringere Konjunktursensibilität aufweisen als andere Immobilienmärkte. Der sehr niedrige Leitzins im europäischen Bereich wird dem Wiener Wohnimmobilienmarkt weitere positive Impulse geben.

Wien ist ein zuverlässiger Immobilienmarkt. In Wien leben seit Anfang des Jahres 2013 insgesamt 1.741.246 Einwohner, damit ist Wien nach Berlin die zweitgrößte deutschsprachige Stadt noch vor Hamburg. Seit dem Jahr 2000 hat die Österreichische Hauptstadt fast 200.000 Einwohnerinnen und Einwohner dazugewonnen und das Limit ist noch nicht erreicht. Auch für die Zukunft ist ein weiteres Wachstum prognostiziert. Kein Wunder, denn Wien ist eine attraktive, sichere Stadt mit sehr hoher Lebensqualität. Laut der internationalen Mercer Studie sogar die Stadt mit der höchsten Lebensqualität weltweit. Vor allem dieser Bevölkerungszuwachs hat auch einen Einfluss auf den Wiener Immobilienmarkt, denn alle diese „neuen“ Wiener brauchen auch einen Platz zum Wohnen. Das macht Investitionen in Wien so sicher.

Das Preisniveau Wiener Wohnimmobilien weist seit vielen Jahren eine kontinuierliche Entwicklung nach oben hinauf. Experten sehen auch für die kommenden Jahre eine stabile, weiter steigende Nachfrage nach gut entwickelten, renovierten und ausgebauten Objekten. Ein optimaler Boden für erfolgreiche Geschäfte der CPI Wiener Immobilien GmbH.

Frankfurt, im August 2014

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH

