



GESCHÄFTSBERICHT 2014
CPI Wiener Immobilien GmbH



Bericht

der Geschäftsführung

CPI Wiener Immobilien GmbH erfolgreiches Geschäftsjahr 2014

Wir freuen uns auch dieses Jahr wieder über ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr berichten zu dürfen. Das nunmehr zweite Geschäftsjahr der CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt konnte 2014 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 hat Anleihen mit einem Volumen von € 15.156.015,- per 31.12.2014 ausgeben. Das Anleihekäpital wurde hinsichtlich eines Teilbetrages von € 10.868.015,- an die CPI Immobilien AG direkt als besichertes Darlehen und hinsichtlich eines weiteren Teilbetrages von € 4.288.000,- indirekt über die WWI Alpha Immobilien GmbH, einer 89%-igen Enkelgesellschaft der CPI Wiener Immobilien GmbH, gewährt.

Die CPI Immobilien AG entwickelt und bewirtschaftet 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, Revitalisierung und Ausbau sowie deren Bewirtschaftung in Form von Vermietung und Verwaltung.

Zur Besicherung der direkten Darlehensgewährung der CPI Wiener Immobilien GmbH wurden Höchstbetragspfandrechte von insg. € 16.570.000,- an ausgewählten Immobilien als Sicherheiten bestellt. Zur Besicherung der über die WWI Alpha Immobilien GmbH an die CPI Immobilien AG gewährten Darlehen wurden Höchstbetragspfandrechte von insgesamt € 5.400.000,- an ausgewählten Immobilien als Sicherheiten bestellt. Insgesamt dienen der Besicherung der ausgegebenen Anleihen Höchstbetragspfandrechte von insgesamt € 21.970.000,- an 5 Zinshäusern und 16 Wohneinheiten.

Frankfurt, im Mai 2015

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH

Bilanz CPI Wiener Immobilien GmbH

zum 31.12.2014 AKTIVA

	31.12.2014	31.12.2013
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	16.509.286,64	11.141.746,20
Ausleihungen an CPI Immobilien AG	10.868.015,00	7.631.403,40
Beteiligungen	80.000,00	80.000,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	120.802,00	120.802,00
sonstige Ausleihungen	5.440.469,64	3.309.540,80
Umlaufvermögen		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	6.680,00	217.488,76
Forderungen gez. Anlagen	0,00	132.596,71
Forderungen gegen WWI Holding GmbH	3.180,00	3.000,00
Sonstige Vermögensgegenstände	3.500,00	81.892,05
Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	4.074,11	140.198,23
Guthaben bei Kreditinstituten	4.074,11	140.198,23
Summe Aktiva	17.600.040,75	11.499.433,19

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 31.12.2014 PASSIVA

	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
gezeichnetes Kapital	50.000,00	50.000,00
Kapitalrücklage	1.170.584,00	1.170.584,00
Verlustvortrag	-100.277,56	-102.630,46
Jahresüberschuss/ -fehlbetrag	68,59	2.352,83
Rückstellungen		
sonstige Rückstellungen	87.392,00	59.322,83
Verbindlichkeiten		
Anleihen	16.188.100,00	10.310.800,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.273,22	4.902,59
sonstige Verbindlichkeiten	199.900,00	4.101,33
Summe Passiva	17.600.040,75	11.499.433,19

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

Die CPI Wiener Immobilien GmbH investiert nur in Wohnimmobilien und das ausschließlich in Wien und Umgebung und das hat einen guten Grund. Wien und der Wiener Immobilienmarkt haben viel zu bieten. Wer in der Großstadt mit der höchsten Lebensqualität leben will, dem empfiehlt Mercer auch 2015 Wien. Das Beratungsunternehmen reiht die österreichische Hauptstadt bei seiner „Quality of Living“-Erhebung damit bereits zum sechsten Mal in Folge ganz oben. Diese gute Platzierung errang Wien wegen seiner geringen Kriminalität, politischer Stabilität, dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr, niedrige Preise und Mieten, geringer Feinstaubbelastung und den vielen Grünflächen. Außerdem punktet Wien durch sein verlässliches Sozial- und Gesundheitssystem, funktionierende Müll- und Kanalinfrastrukturen, die Verfügbarkeit und Qualität von Trinkwasser, Stabilität der Energieversorgung, Pressefreiheit und Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Alles gute Gründe warum Wien so beliebt ist, das schlägt sich auch auf die Stabilität des Wiener Immobilienmarktes nieder.

Wien wächst

In Wien lebten im Jahr 2014 1.753.597 Menschen. Die aktuelle Bevölkerungsprognose zeigt, dass bereits 2030 die 2 Millionen-Grenze erreicht wird. Bis zum Jahr 2075 werden in Wien 2.261.462 Menschen leben. Das bedeutet ein Bevölkerungswachstum von ca. 30%. 2014 gab es in Wien 861.109 Privathaushalte, die sich aus 45% Einpersonen und 55% Mehr-Personen-Haushalten zusammensetzen. Von 2014 bis 2050 wird es in Wien zu einem Anstieg der Einpersonenhaushalte von 25% und der Mehr-Personen-Haushalte von rund 20% kommen. Ausgehend von den Wohnungsbedarfsprognosen sind in Wien jährlich rund 10.000 neue Wohnungen erforderlich. Dieses Angebot an Wohnraum muss erst einmal geschaffen werden. Die Demographie und das starke Bevölkerungswachstum wird daher die Nachfrage nach Wohnraum in Wien weiterhin begünstigen.

Wiener Wohnimmobilienmarkt 2014

2014 war ein gutes Jahr für den Immobilienmarkt – auch im europäischen Vergleich steht der österreichische Immobilienmarkt nach wie vor gut da. Laut dem Österreichischen Verband der Immobilienwirtschaft wechselten 2014 österreichweit rund 10% mehr Immobilien den Eigentümer als im Vorjahresvergleichszeitraum. In Wien wurden sogar rund 20% mehr Wohnimmobilien verbüchert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.





CPI Wiener Immobilien GmbH

Die CPI Wiener Immobilien GmbH wurde im Jahr 2014 aus den Beteiligungen der CPI Immobilien AG ausgegliedert. Die neue Gesellschafterin in der CPI Wiener Immobilien GmbH ist die NGC Immobilienentwicklung GmbH, deren Geschäftsführer die Immobilienunternehmer Komm. Rat. Mag. Ernst Kreihslter und Komm. Rat Johann Franke sind. Diese Maßnahme soll sicherstellen, dass die Veranlagungs-Zielsetzungen der CPI Wiener Immobilien GmbH Frankfurt auch in den kommenden Jahren nicht direkt von der gesellschaftlichen Entwicklung der CPI Immobilien AG abhängig sind. Ungeachtet des Gesellschafterwechsels sind die Mittel aus der Anleiheplatzierung überwiegend in nachrangig besicherte Darlehen zugunsten der CPI Immobilien AG veranlagt. Die gesellschaftsrechtliche Trennung gewährleistet somit noch mehr den besicherten Darlehenscharakter der Veranlagung in das durchaus attraktive mit mittel- und langfristigen hohen Potential versehene Immobiliengeschäft der CPI Immobilien AG mit Wiener Gründerzeit-Immobilien.

Solider Partner CPI Immobilien AG

Partner für das Immobiliengeschäft in Wien ist die CPI Immobilien AG. Sie entwickelt und bewirtschaftet seit ihrer Gründung im Jahr 1997 Zinshäuser aus der Wiener Gründerzeit, die hauptsächlich als Wohnimmobilien genutzt werden. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um Stilzinshäuser in attraktiver innerstädtischer Lage aus der Wiener Gründerzeit, die eine ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung aufweisen. Diese Häuser bieten ein hohes Entwicklungs- und Ertragspotential.

CPI Immobilien AG erfolgreich „Alles aus einer Hand“

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

2015

Die Geschäftsaussichten der CPI Wiener Immobilien GmbH

Der Wiener Wohnungsmarkt und der Wiener Zinshausmarkt sind äußerst stabil und wir gehen auch weiterhin von einer ertragreichen Entwicklung aus. Wien wächst stetig und wird, laut Bevölkerungsprognosen, bereits 2030 die Zwei-Millionen-Einwohner-Marke erreichen. Mit steigenden Einwohnerzahlen steigt auch der Bedarf an leistbarem Wohnraum. Wien benötigt demnach jährlich rund 10.000 neue Wohnungen, was zu einer Kluft zwischen Angebot und Nachfrage führt, die mitunter steigende Preise von Mieten und Eigentumswohnungen zur Folge hat.

Das Wiener Zinshaus gilt unter Experten als „Wiener Gold“ - ein sicheres und stabiles Investment in Krisenzeiten. Die Nachfrage nach dem klassischen Zinshaus aus der Gründerzeit ist entsprechend hoch, denn es verkörpert nicht nur eine sichere Anlage, sondern auch Tradition, Nostalgie und Wiener Identität. Nicht jedes Zinshaus ist automatisch ein gutes Investment, dazu gehört eine gute solide Sanierung, gutes, aktives Mietermanagement und jahrelange Erfahrung, damit ein Haus gute Rendite abwirft.

Weitere Gründe, warum Zinshäuser auch weiterhin ein erfolgreiches Investment darstellen, sind die steigende Zahl von Einwohnern und Haushalten in Wien in Zusammenhang mit den immer spärlicher werdenden Flächenreserven und Ausbaumöglichkeiten im innerstädtischen Bereich. Die große Beliebtheit des sanierten Altbaus bei allen Bevölkerungsschichten, das urbane und infrastrukturell gute Umfeld, das die traditionellen CPI Zinshäuser stets bieten, sind weitere gute Gründe für ein Investment.

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. Ein optimaler Boden für erfolgreiche Geschäfte der CPI Wiener Immobilien GmbH.

Frankfurt, im Mai 2015

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH



