



HALBJAHRESBERICHT 2015
CPI Wiener Immobilien GmbH



CPI Wiener Immobilien GmbH

CPI Wiener Immobilien GmbH und Tochterunternehmen

Seit ihrer Gründung im Jahr 2013 hat die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt in potentialreiche Immobilien und Immobilienprojekte im Großraum Wien investiert. Konkret wurde das Anleihekaptial überwiegend direkt und über die WWI Alpha Immobilien GmbH der CPI Immobilien GmbH als langfristiges Darlehen gegen eine entsprechende Verzinsung und Besicherung zur Verfügung gestellt.

Die WWI Beta Direkt Immobilien GmbH, eine mehrheitliche Tochtergesellschaft der CPI Wiener Immobilien GmbH, hat plangemäß das „Sachwert Rendite Portfolio III“ in eine Zusammenstellung von selektiv ausgewählten Wohnungen in Wien veranlagt. Diese befinden sich lastenfrei im grundbücherlichen Eigentum der WWI Beta Direkt Immobilien GmbH. Auch diese Wohnungen befinden sich in modernisierten Gründerzeit-Häusern.

Seit August 2013, als die Wohnungen angekauft wurden, kam es durch Mietzinsanpassungen zu erfolgreichen Steigerungen der Mietvorschreibungen von durchschnittlich rund 6 %. Bei einem Quadratmeterpreis von durchschnittlich € 1.516 beim Ankauf wäre inzwischen unserer Einschätzung nach ein um 8-15 % höherer Wert erzielbar. In 2016 ist vorgesehen, hier einmal genau nachzuschauen, um etwaige einzelne Wohnungen entsprechend zu einem höheren Mietzins zu vermieten oder mit Gewinn zu veräußern.

Generell hat sich der Immobilienmarkt in Wien weiterhin gut entwickelt, wodurch die Perspektiven für die CPI Wiener Immobilien GmbH und das „Sachwert Rendite Portfolio III“ weiterhin erfreulich positiv sind.

Frankfurt, im Oktober 2015

KR Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer
CPI Wiener Immobilien GmbH

Der Wiener Wohnimmobilienmarkt

Wien im Wachstum

Die Spezialisierung der CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt auf Wiener Wohnimmobilien hat einen guten Grund. Wien und der Wiener Immobilienmarkt haben nachweislich viel zu bieten. Wien wächst stetig. Bereits in 15 Jahren wird Wien laut Studien über zwei Millionen Einwohner verzeichnen. Derzeit leben in Wien rund 1,8 Mio. Menschen, damit liegt Wien nach Berlin an zweiter Stelle der größten deutschsprachigen Städte in Europa. In zehn Jahren werden bereits annähernd 2 Millionen Personen in Wien wohnen, was innerhalb eines überschaubaren Zeitraums bereits einem Anstieg von fast einem Fünftel gegenüber heute gleichkommt. Die langfristigen Aussichten am Wiener Immobilienmarkt sind daher rosig.

In Wien ist die Lebensqualität weltweit am höchsten

Außerdem ist Wien die Stadt mit der höchsten Lebensqualität und das schon zum sechsten Mal in Folge. Das international renommierte Beratungsunternehmen Mercer reiht die österreichische Hauptstadt bei seiner „Quality of Living“- Erhebung ganz oben ein. Diese gute Platzierung verdankt Wien seiner geringen Kriminalität, politischen Stabilität, dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr, niedrigen Preisen und Mieten, geringer Feinstaubbelastung und den vielen Grünflächen. Weitere Pluspunkte für Wien sind das verlässliche Sozial- und Gesundheitssystem, funktionierende Müll- und Kanalinfrastrukturen, die Verfügbarkeit und Qualität von Trinkwasser, Stabilität der Energieversorgung, Pressefreiheit und Vielfalt an Freizeitmöglichkeiten. Diese Gründe schlagen sich natürlich auch auf die Stabilität des Wiener Immobilienmarktes nieder. An allen diesen kann heute ein Kapitalanleger partizipieren, durch sehr gute Aussichten auf respektable Wertsteigerung innerhalb eines überschaubaren, relativ kurzen Zeitraums. Die Preise sind heute noch gegenüber anderen Europäischen Großstädten äußerst attraktiv niedrig.

Im europäischen Vergleich steht der österreichische Immobilienmarkt nach wie vor sehr gut da. Wohnen ist üblicherweise in Form der Miete die größte finanzielle Belastung privater Haushalte. Österreichs Haushalte verwenden darauf mehr als ein Fünftel ihrer Einkommen. Der Mietenanstieg in Österreich hat sich in den vergangenen Jahren sogar leicht beschleunigt von durchschnittlich 2,7 % bis 2013, auf rund 4 % 2014. Im internationalen Vergleich ist aber die Wohnkostenbelastung österreichischer Haushalte trotz der gestiegenen Mieten günstig geblieben. Wohnen ist in Österreich nicht nur deutlich billiger als in anderen westeuropäischen Ländern, sondern auch günstiger als in Deutschland. Die CPI achtet schon bei der Revitalisierung darauf, dass die Wohnungen genau den Wünschen der zukünftigen Mieter entsprechen und entwickelt daher aus Erfahrung Grundrisse, die optimal vermietbar sind. Die Erfolge in der Vermietung zeigen sich in allen revitalisierten Gründerzeit-Zinshäusern mit durchschnittlichen Vermietungsquoten von praktisch 100%.



Der Sicherungsbericht

Anleihen und Besicherung

Anleihevolumen

Zum 31.12.2014 hat die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt Anleihen mit einem Volumen von insgesamt € 15.156.015,- platziert.

Darlehen und Sicherung

Die CPI Wiener Immobilien GmbH mit Sitz in Frankfurt hat besicherte Darlehen der CPI Immobilien GmbH zur Verfügung gestellt. Konkret wird das Anleihekapital überwiegend direkt und über die WWI Alpha Immobilien GmbH der CPI Immobilien GmbH als langfristiges Darlehen gegen eine entsprechende Verzinsung und Besicherung zur Verfügung gestellt.

Zur Besicherung der Darlehen wurden entsprechende Pfandrechte an konkreten Immobilien in Wien bestellt. Zur bestmöglichen Absicherung der Zeichner von Anleihen der CPI Wiener Immobilien GmbH wurden die Pfandurkunden regelmäßig an das tatsächlich gezeichnete Volumen angepasst, sodass eine Absicherung des investierten Kapitals gegeben ist.

Wohnungen und Wohn-Zinshäuser als Sicherungsobjekte

Insgesamt dienen der Besicherung der ausgegebenen Anleihen Höchstbetragspfandrechte von insgesamt € 21.970.000,- an 5 Zinshäusern und 16 Wohneinheiten. Der per 31.12.2014 gezeichnete Anleihebetrag von insgesamt € 15.156.015,- ist somit zu mehr als 100 % durch die dargestellten Höchstbetragspfandrechte gedeckt. Die Einzelwohnungen umfassen 16 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Fläche von rund 770 m². Bei den Zinshäusern handelt es sich um fünf Gebäude im 10., 16. und 18. Wiener Gemeindebezirk mit einer Fläche von insgesamt rund 7.799 m². Insgesamt umfassen die fünf Häuser 140 Mietobjekte, insbesondere Wohnungen und vereinzelt Lager und Geschäftslokale.

Sicherungsbericht zum 31.12.2014

In einem eigenen Sicherungsbericht der CPI Wiener Immobilien GmbH werden neben Pfandbestellungsverträgen, deren Höchstbetragspfandrechte und den treuhändig notariellen Verwahrungsverträgen sämtliche Pfandobjekte, die der Sicherung des Darlehens dienen, angeführt. Der Sicherungsbericht zum 31.12.2014 wurde vom Wirtschaftsprüfer bestätigt.



