



stil.sicher.investieren.



Quartalsinformationen der CPI Wiener Immobilien GmbH

**2. Quartal 2013
Stand: Mai 2013**



Wien – eine Stadt zum Leben und Wohlfühlen Investoren entdecken den Wiener Wohnimmobilienmarkt



Wien - ein modernes europäisches Wirtschaftszentrum

Die CPI Wiener Immobilien GmbH hat sich einem sehr gewinnversprechenden und gleichzeitig äußerst sicheren Immobilienmarkt verschrieben. Sie investiert in die Veranlagung von Wohnimmobilien in Österreich und dort ausschließlich in Wien und Wiener Umgebung, also dort wo sich die Aussichten für Anleger aufgrund der herrschenden Marktlage und der paneuropäischen Zentrallage besonders gut entwickeln.

Diese Stadt wurde nicht zufällig gewählt, denn Wien gehört zu den attraktivsten Großstädten der Welt. Die Stadt verfügt über eine starke Wirtschaftskraft, ein hohes Beschäftigungsniveau, ein funktionierendes Bildungs- und Gesundheitswesen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und einen hohen Freizeitwert. Wien zählt auch zu den sichersten Großstädten und zu den wichtigsten kulturellen Zentren der Welt.

Die Stadt ist daher nicht ohne Grund Headquarter zahlreicher internationaler Unternehmen. Rund 300 internationale Konzerne steuern ihre Osteuropa-Aktivitäten von ihrer CEE-Zentrale in Wien aus. Die Vielfalt der Unternehmen und repräsentierten Branchen war nie so groß wie heute. Weltorganisationen wie die UNO, IAEO, UNIDO, OPEC und die UNESCO haben das neutrale Österreich gewählt, um in deren Bundeshauptstadt ihren Sitz zu gründen.

Bevölkerungswachstum steigert den Wohnraumbedarf

Neben der guten wirtschaftlichen Entwicklung ist Wien auch im Hinblick auf seine Bevölkerung unter den am schnellsten wachsenden Städten Europas zu finden. Die öffentliche Hand tut sich hingegen nicht leicht den hohen Wohnbedarf in den kommenden Jahren für seine neuen Stadtbewohner ausreichend abzudecken.

In diesem wirtschaftlichen und demografischen Umfeld ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Wien stetig im Steigen. Insbesondere bei den von uns bevorzugten Gründerzeit-Zinshäusern mit ihren hohen Räumen, den kunstvollen Details und ihrem besonderen Flair, die nur in den zentralen städtischen Lagen mit perfekter Infrastruktur zu finden sind, ist das Interesse von Mietern, Kaufinteressenten und Anlegern besonders hoch.

Positive Entwicklung des Wiener Immobilienmarkts

Im Vorjahr sind beispielsweise sowohl die Mieten als auch die Preise für Eigentumswohnungen in Wien weiter gestiegen. Der Immobilienpreisspiegel 2012 der Wirtschaftskammer Wien weist Preissteigerungen bei Eigentumswohnungen in Wien im Vergleich zum Vorjahr von durchschnittlich +10 % auf. In einzelnen Lagen, wie beispielsweise im 10. Bezirk, wo mehrere zu veranlagende Objekte der CPI Wiener Immobilien GmbH situiert sind, wurde eine durchschnittliche Preissteigerung bei gebrauchten Eigentumswohnungen mit gutem und mittlerem Wohnwert von sogar bis zu rund +20 % im Immobilienpreisspiegel 2012 ermittelt. Mieten für Wohnungen in Wien sind im Vergleich zum Vorjahr laut Immobilienpreisspiegel 2012 um durchschnittlich rund +7 % gestiegen.

Besonders beachtlich ist die langjährige, konstante Preisentwicklung bei Wohnimmobilien in Wien. In den letzten 25 Jahren sind neue und gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien sogar auf über 350 % ihres ursprünglichen Wertes gestiegen, was berechnete Erwartungen für die nächsten Jahrzehnte zulässt.



Sachwert Rendite-Portfolio II 5,5% und 6% CPI-Wiener Immobilien-Anleihen



Veranlagungsprodukte der CPI Wiener Immobilien GmbH

Die CPI Wiener Immobilien GmbH in Frankfurt hat im 2. Quartal 2013 mit ihrer Emission von Wertpapieren für sichere Veranlagungen in Wien gestartet und ihre Produkte erstmals interessierten Investoren und autorisierten Beratern und Vermögensverwaltern vorgestellt, wobei das Angebot sehr gut angenommen wurde. Ausgegeben werden insgesamt zwei Anlageprodukte, deren Prospekte jeweils durch die BaFin gebilligt wurden: Teilschuldverschreibungen und Genussscheine.

Inhaber-Teilschuldverschreibungen 2012-2017 und 2012-2019

Die Anleger haben die Möglichkeit zwischen der Anleihe über 5,5% mit einer Laufzeit von 5 Jahren und der Anleihe über 6,0% mit einer Laufzeit von 7 Jahren zu wählen. Der Emissionserlös der Anleihen wird für das ertragreiche Immobiliengeschäft der CPI Immobilien AG, welche die CPI Wiener Immobilien GmbH in Frankfurt als alleinige Gesellschafterin gegründet hat, verwendet. 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. Der Emissionserlös aus Teilschuldverschreibungen wird bei diesem Produkt insbesondere in ein Portfolio von selektiv ausgewählten, befristet vermieteten und sanierten Wohnungen zu marktüblichen, geldwertindexierten Mieten veranlagt.

Die Zinszahlungen erfolgen jährlich. Der Mindest-Anlagebetrag beläuft sich auf EUR 10.000,- pro Zeichnung nominal bei einem Agio von 3%.

Inhaber-Genussscheine 2012

Der Anleger beteiligt sich an einem potenzialreichen Portfolio für den Erwerb von speziell ausgesuchten und vermieteten Wohnungseigentumseinheiten in Wien. Diese Wohnungen befinden sich in grundsätzlich revitalisierten Gründerzeit-Stilhäusern in Wien, somit in Häusern deren Grundsubstanz saniert ist. Die Wohnungen für dieses Portfolio sind unbefristet, noch zu niedrigen Mieten vermietet und zu meist noch unsaniert, bieten aber nach Freimachung und Modernisierung ein sehr beachtliches Ertragspotenzial. Diese Wohnungen können derzeit entsprechend günstig zu niedrigen m²-Preisen angekauft werden. Sobald Wohnungen dieses Portfolios bestandfrei werden, können diese nach einer Modernisierung zu einem oft Mehrfachen des ursprünglichen Mietzinses am Markt vermietet werden. Ziel ist es dann, diese marktgerecht vermieteten Wohnungen zu den entsprechend parallel dazu gestiegenen Verkaufspreisen wieder zu veräußern und den Inhaber der Genussscheine an dem erzielten Mehrwert zu beteiligen.

Die Renditeerwartung liegt bei 5 – 9%. Der Mindestanlagebetrag beträgt EUR 15.000,- bei einem Agio von 5%. Zusätzliche Anlagen können dann mit einem Mindestbetrag von EUR 7.500,- durchgeführt werden.



Der Zinshaus-Wohnungsmarkt in Wien Ein Beispiel aus unserem Portfolio – Zinshaus Wallensteinstraße



Der Zinshaus-Wohnungsmarkt in Wien

Der Zinshausmarkt in Wien gilt als sehr relevanter, wertstabiler Teilmarkt des Wiener Immobilienmarktes, wohnen doch heute geschätzt rund 500.000 Einwohner in Gründerzeithäusern, das sind rund 1/3 des gesamten Wiener Wohnungsmarktes. In den zentralen Lagen, den Innenbezirken, macht der Bestand an Gründerzeithäusern sogar rund 58% des Gesamtbestandes an Wohngebäuden aus. Diese sanierten Häuser weisen seit Jahrzehnten eine stabil hohe Nachfrage von Mietern auf und halten dabei ihren inneren Wert.



Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb des EU-Raums beflügeln weiterhin stark den Immobilienmarkt in Wien. Er ist so gefragt wie kaum zuvor, gelten doch Immobilien und vor allem die von der CPI Wiener Immobilien GmbH für ihre Anleger in Aussicht genommenen Wohnungen in den Wiener Gründerzeit-Zinshäusern in zentralen, urbanen Lagen als ausgezeichnete Anlageform für eine langfristige, sichere Veranlagung mit entsprechender Rendite und gleichzeitigem Inflationsschutz.



Gründerzeit-Zinshaus Wallensteinstraße

Wir möchten Ihnen sehr gerne die Zinshäuser vorstellen, in denen sich die in Aussicht genommenen Wohnungen einer Veranlagung der CPI Wiener Immobilien GmbH befinden. In diesem Quartalsbericht haben wir uns das Objekt Wallensteinstraße 56 ausgesucht, deren Fotoansicht sie auf dieser Seite sehen können.



Es handelt sich bei dem Objekt um ein sehr repräsentatives Wiener Gründerzeitgebäude, welches zur vorvorigen Jahrhundertwende errichtet wurde. Die Fassaden sind aufwendig strukturiert mit profilierten Kordon- und Hauptgesimse, Lisenen, profilierten Putzfaschen, Fassadenfiguren, Balkonen und Erkern. Das Gebäude wurde im Jahr 2007 generalsaniert und gleichzeitig mit einem neuen Dachgeschoßausbau versehen. Das Gebäude verfügt über rund 2.190 m² Nutzfläche und über einen Personenaufzug. Mit dem Emissionserlös der Inhaber-Genussscheine 2012 wird die CPI Wiener Immobilien GmbH (zusätzlich neben Wohnungen aus derzeit 7 weiteren Gründerzeit-Zinshäusern) in diesem Objekt in drei Wohnungen mit einer Nutzfläche von in Summe 154,15 m² veranlagten.

Anfragen zum Quartalsbericht richten Sie bitte an:

Hrn. Prok. Frank Boever BBA, MSc frank.boever@cpi.co.at
Hrn. Prok. DI. Roland Popp roland.popp@cpi.co.at

Bei Anfragen zu den Anlageprodukten wenden Sie sich bitte an:

ISF Institut Deutsch-Schweizer Finanzdienstleistungen GmbH
Fürstenbergerstraße 23, 60322 Frankfurt am Main
Telefon: +49 69 153006 11, Telefax: +49 69 153006 10
E-Mail: info@isf-institut.de