



*stil.sicher.investieren.*



# Quartalsinformationen der CPI Wiener Immobilien GmbH

**4. Quartal 2013  
Stand: Dezember 2013**



## Das Wiener Gründerzeithaus - Architektur aus der Zeit des Kaisers Wohnungspreise in Wien zeigen eine positive Entwicklung



### Wiens besondere Architektur - Das Gründerzeithaus

Von Touristen, Kongressteilnehmer, den Mitarbeitern der in Wien ansässigen internationalen Organisationen und nicht zuletzt von den Wienern selbst wird die Stadt aufgrund Ihrer besonderen Architektur geliebt. Zu dieser zählt natürlich das klassische Gründerzeithaus, das der Stadt die besondere Prägung und den besonderen Charme verleiht. Das klassische Gründerzeithaus wurde zwischen 1850 und 1918 unter der Regentschaft Kaiser Franz Josephs I. errichtet. Damals wie heute war die Stadt Wien von einem starken Bevölkerungswachstum geprägt. Die Zinshäuser waren daher für ihre Bauherren eine sichere Einkommensquelle und ideale Vermögensinvestition. Der heutige Bestand liegt immer noch bei rund 40.000 Gebäuden und rund ein Drittel aller Wiener lebt in diesen begehrten Miet- und Kaufobjekten.

### Wien als Tourismusstadt

Wien hat neben der Immobilienwirtschaft viele weitere wirtschaftliche Erfolgsgeschichten zu bieten. Einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige ist der klassische „Wien-Tourismus“. Wien kann sich als eine der schönsten Städte der Welt sehen lassen und wird auch gerne gesehen. Die Zahlen zeigen ein stetiges Wachstum in diesem Wirtschaftsbereich, der einen nicht unbedeutenden Anteil an der gesamten Wirtschaftsleistung hat. Im Jahr 2012 wurde eine Rekordsumme von 492 Mio. Euro erwirtschaftet. Die bisherigen Zahlen 2013 lassen eine nochmalige Steigerung erahnen. Neben dem Kulturtourismus hat sich Wien als Messe- und Kongressstadt einen Namen gemacht. Kongresse in Wien sind jedes Jahr ein sicherer Wirtschaftsfaktor. Die Besucher dieser Veranstaltungen bleiben durchschnittlich länger in der Stadt als andere Touristen. Die Kongressteilnehmer sind daher begehrte Gäste, die einen großen Anteil am Tourismus-Umsatz haben.

### Wien als zuverlässiger Immobilienmarkt

Die Unternehmensberater von Price Waterhouse Coopers listen den Wiener Immobilienmarkt in den vorderen Bereich aller europäischen Städte. Das nicht ohne Grund: Im Gegensatz zu anderen Städten im deutschsprachigen Raum ist der Wiener Immobilienmarkt nicht überbewertet worden und hat sich nicht wie vergleichbare Städte überhitzt. Damit präsentiert sich Wien als solider und zuverlässiger Markt mit kontinuierlichem Wachstum. Da die Bevölkerung in der Stadt stetig wächst, ist auch für ein reiches Betätigungsfeld für Investoren in Zukunft gesorgt, da der Bedarf an Wohnraum steigt.

### Nachfrage nach Wohnraum in Wien ist im Steigen

Aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungswachstums und der damit einhergehenden guten Nachfrage nach Wohnraum sind die Wohnungspreise 2013 konstant weitergestiegen. Ein Trend der sich 2014 fortführen wird. Auch die Zinshauspreise zeichnen sich parallel zu den Wohnungspreisen durch ihr beständiges Wachstum aus. Die Nachfrage nach den begehrten Gründerzeithäusern ist in Wien bei großen Umsätzen und Fungibilität auch im 4. Quartal 2013 ungebrochen gut, da Zinshausobjekte als Wohnimmobilien eine ganz besondere Stellung in Wien haben und eine allgemein bekannte, sichere und im Wert stetig wachsende Vermögensveranlagungsstrategie darstellen. Die Erträge von Zinshäusern sind nämlich - und das ist die Besonderheit, um die uns ausländische Investoren immer wieder beneiden - durch wertgesicherte Mietverträge inflationsgeschützt, und bieten derartige Immobilieninvestitionen in Wien, auch bei derzeitigen niedrigen Sparzinsen und während der damit auf lange Dauer eingeläuteten Entschuldungsphase der EU durch eine langfristige, schleichende Inflation, eine sichere und stabile Veranlagung mit attraktiven Erträgen.



## **CPI Immobilien AG wächst mit der Stadt Wien Ausblick auf den Immobilienmarkt 2014**



### **Der Wiener Immobilienmarkt - Ausblick 2014**

Die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen innerhalb der EU geben zusammen mit der sehr hohen Nachfrage nach Wohnraum in Wien sehr gute Aussichten für den Wohnungsmarkt für das Jahr 2014. Experten rechnen bereits jetzt mit dem deutlichen Anwachsen der Mietzinse um 2,0 bis 2,5 Prozent im kommenden Jahr. Zudem ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ungebrochen und es ist mit Preissteigerungen von 3,0 bis 5,0 Prozent zu rechnen. Noch nie sind so viele Wohnungen schon vor dem Ende der Bauphase von den künftigen Eigentümern gekauft worden. Überdurchschnittliche Preissteigerungen sind in den neuen Stadtentwicklungsgebieten rund um die neuen Hauptbahnhöfe im 10. und im 15. Bezirk zu verzeichnen – das sind auch unter anderen genau jene Lagen, in denen sich die CPI schon seit rund 15 Jahren erfolgreich mit Immobilieninvestitionen engagiert hat.

### **CPI nützt das positive Marktumfeld**

Die CPI Immobilien AG, die seit über 15 Jahren erfolgreich am Wiener Wohnimmobilienmarkt Gründerzeithäuser mit entsprechendem Potenzial und Erträgen bewirtschaftet und in welche die CPI Wiener Immobilien GmbH als Emittentin von Genussscheinen und insbesondere Teilschuldverschreibungen gezielt investiert, hat aufgrund ihrer langfristigen Immobilienankaufsstrategie das wirtschaftliche Umfeld in 2013 sehr gut für sich nutzen und steigende Umsätze und Gewinnanteile bei einer gleichzeitig hohen Transaktionsrate bei den Immobilienverkäufen verzeichnen können. Dieser erfolgreiche Immobilienhandel und die ertragsstarke Bewirtschaftung von Wohnimmobilien ist für die CPI Wiener Immobilien GmbH sehr positiv und nützlich, investiert sie doch dadurch plangemäß seit Beginn ihrer Emission in potenzialreiche Immobilien im Großraum Wien.

### **CPI Immobilien AG - Wachsende Immobilienumsätze**

Die Immobilienverkäufe für das Geschäftsjahr 2013 sind entsprechend dem prosperierendem wirtschaftlichen Umfeld und der attraktiven geopolitischen Lage von Wien von unverminderter Nachfrage, stark gestiegenen Umsätzen und auch sehr guten Gewinnmargen geprägt. Dementsprechend positiv präsentieren sich die bisherigen Verkaufszahlen.

Die CPI Immobilien Gruppe, das ist die CPI Immobilien AG samt ihren Tochterunternehmen, konnte in 2013 bislang bereits über 70 Wohnungen und 9 ganze Zinshäuser mit weiteren 184 Einheiten veräußern. Bereits im 4. Quartal 2013 steht somit fest, dass das Geschäftsjahr 2013 das Vorjahr hinsichtlich der wesentlichen Verkaufszahlen übersteigen wird. In Summe plant die CPI Immobilien Gruppe in 2013 Immobilienerlöse von rund netto EUR 38 Mio. (2012: EUR 35,5 Mio.) zu erwirtschaften. Das bedeutet eine starke Steigerung gegenüber dem bereits sehr erfolgreichen Vorjahr.

In Summe plant die CPI Gruppe im gesamten Jahr 2013 über 17.000 m<sup>2</sup> an Nutzflächen zu veräußern - das ist ein hohes Ziel, das aber aus Sicht des 4. Quartals 2013 für das Gesamtjahr 2013 erreicht werden wird. Der durchschnittliche Verkaufspreis je Quadratmeter Nutzfläche liegt bei bereits rund 600 €/m<sup>2</sup> höher als noch im Vorjahr, was einerseits ein Zeichen für die Preisstabilität und das positive Wachstum des Wiener Immobilienmarktes darstellt, aber insbesondere die Bestätigung für die hohe Ausbau- und Sanierungsqualität der von der CPI Immobilien AG angebotenen Wohnungen ist.



## Jedes Zinshaus ist ein einmaliges Kunstwerk Ein Beispiel aus dem CPI-Portfolio: Zinshaus Rüdengasse



### Die Architektur des Wiener Gründerzeithauses

Das auffälligste Merkmal der Wiener Gründerzeithäuser sind die aufwendig gestalteten Fassaden. Als Schmuck dienten Friese, Kapitelle, Oberflächenfüllungen sowie Architekturreliefs. Die Bauherren orientierten sich bei der Gestaltung ihrer Häuser an die verschiedensten Epochen und versuchten mit den Prachtbauten der soeben errichteten Wiener Ringstraße gestalterisch wettzueifern. So findet man antike Fassadenstrukturen genauso wie gotisch anmutende Elemente. Das wichtigste Baumaterial unter Kaiser Franz Josef I. war der gebrannte Ziegel, der vor allem von Heinrich von Drasche in seinen Ziegelfabriken am Wienerberg produziert worden ist und mit dem berühmten Doppeladler verziert wurden. Auch Zwischenwände und Kellergewölbe wurden in Ziegel ausgeführt. Ab 1900 kamen zusätzlich Eisenkonstruktionen zum Einsatz. Die Geschosstrennungen wurden entweder in den massiven Dippelbaumdecken oder in den leichteren Tramdecken ausgeführt. Letztere waren kostengünstiger, durften aber nicht zwischen dem letzten Stock und dem Dachboden verwendet werden. Charakteristisch für den Baustil der Gründerzeit ist die Blockrandbebauung, die heute wieder im städtebaulichen Bereich an Bedeutung gewinnt.

### Gründerzeit-Zinshaus Rüdengasse

Wir möchten Ihnen gerne die Zinshäuser vorstellen, in denen sich die von der CPI investierten und bewirtschafteten Wohnungen befinden. In diesem Quartalsbericht haben wir uns das Objekt Rüdengasse 3 ausgesucht, deren Fotoansicht Sie auf dieser Seite sehen können. Der Name der Straße leitet sich von dem dort befindlichen „Rüdenhof“ ab, der in Zeiten der Monarchie als Unterbringung für die kaiserlichen Jagdhundeführer gedient hat.

Es handelt sich bei dem Investitionsobjekt um ein sehr ansehnliches Wiener Gründerzeitgebäude, das im Jahr 1897 errichtet wurde. Die Fassade ist aufwendig strukturiert mit mehreren profilierten Kordon- und einem Hauptgesimse sowie einem sehr attraktiven, streng mittig situiertem Erker. Das Gebäude verfügt über eine Hofeinfahrt mit Stellplätzen im Hof. Das Gründerzeit-Zinshaus wurde im Jahr 2001 generalsaniert und viele sanierte Eigentumswohnungen seither an Eigennutzer und Investoren verkauft. Im Bestand der CPI Gruppe befinden sich weiterhin 4 Wohnungen mit insgesamt 122 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche, welche geldlastenfrei für die CPI bewirtschaftet werden.

#### Anfragen zum Quartalsbericht richten Sie bitte an:

Hrn. Prok. Frank Boever BBA, MSc [frank.boever@cpi.co.at](mailto:frank.boever@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](mailto:info@isf-institut.de)