



JAHRESBERICHT 2019

Wiener GZ Immobilien GmbH

PRÄAMBEL

Gründung und Entwicklung der Wiener GZ Immobilien GmbH

Die Wiener GZ Immobilien GmbH, Frankfurt, wurde im Mai 2014 gegründet. Die Geschäftstätigkeit wurde Ende 2014 aufgenommen. Die in den Jahren 2015 bis 2019 (bis einschließlich 31.12.2019) bereit gestellten Mittel wurden widmungsgemäß in attraktive Wiener Immobilienprojekte investiert.

Die Wiener GZ konnte 2019 sowie in den vergangenen Geschäftsjahren ihr Geschäftsmodell erfolgreich umsetzen und insbesondere durch Ankauf und Verkauf von Immobilien (Immobilien-Beteiligungen) Erträge über Plan realisieren. Die Geschäftsführung wertet dies als Beleg, dass das Veranlagungskonzept ideal für den Wiener Wohnimmobilienmarkt konzipiert ist, und somit vom weiteren Erfolg ausgegangen wird.

Das Geschäftskonzept im Detail

Im Laufe des Geschäftsjahrs 2019 wurde die bisherige Strategie weitergeführt, jedoch wurde im Hinblick auf 2020 und die Folgejahre beschlossen, dass ein Konsolidierungskurs für die Zukunft realisiert wird.

Die Wiener GZ Immobilien GmbH wird in diesem Sinne auch weiterhin eine Reihe von Tochtergesellschaften gründen und Beteiligungen eingehen, deren Geschäftszweck jeweils das Erwerben und das kurzfristige Veräußern, aber auch das mittelfristige Halten konkreter Immobilien ist. Jede Tochter und Beteiligung ist Eigentümerin einer konkreten Immobilie. Ankaufsvoraussetzung ist ein ausreichend hohes Entwicklungs-, Wertsteigerungs- und Verkaufspotential. Dies wird jeweils nach aktueller Marktlage zum möglichen Investitionszeitpunkt entschieden. Weitere Voraussetzung des Abschlusses einer entsprechenden Beteiligung ist die Sicherstellung des beherrschenden Einflusses (qualifizierte Beteiligung, über 51 %) beim Eingehen dieser Beteiligungsgesellschaften. Die finanziellen Beteiligungen erfolgen in Form von direkten Kapitalbeteiligungen (GmbH-Anteile), Bereitstellung von Gesellschafterzuschüssen und/oder Gesellschafterdarlehen.

Es ist weiters Geschäftsstrategie, dass die Beteiligungsgesellschaften der Wiener GZ Immobilien GmbH die Dienstleistungen (insbesondere Immobilienentwicklung, Planungs- und Bautätigkeiten und Investoren-Netzwerke für Verkauf) der CPI Immobilien Gruppe und ihrer Tochtergesellschaften und damit ihre langjährige Erfahrung in der Bearbeitung von Wiener Zinshäusern in Anspruch nehmen. Zwischenzeitig noch nicht veranlagte Beträge werden kurzfristig bei lokalen Banken oder der CPI Immobilien Gruppe zum Zinssatz von derzeit 2 % p.a., täglich fällig, mit Garantie der CPI Gruppe veranlagt. Beteiligungen an fertig entwickelten Immobilien ergänzen die Veranlagungsstrategie der Wiener GZ Immobilien GmbH.

Grundstruktur einer Transaktion der Wiener GZ Immobilien GmbH



Immobilienankauf
Gründung von Projektgesellschaften,
Ankauf entwicklungsfähiger
Wohnimmobilien



Immobilienverkauf
Verkauf der Projektgesellschaft
an **Investoren** der
CPI Immobilien Gruppe



Die CPI Immobilien Gruppe
entwickelt und verwertet gemeinsam
mit Investoren die Immobilie

Immobilienverkauf
Verkauf an externe
Immobilienunternehmen

Musterstruktur eines Investments der Wiener GZ Immobilien GmbH

Musterobjekt A	Eigenkapitalstruktur in der Objekt-Gesellschaft	Weiterverkauf der GmbH-Anteile an Investoren
Investmentvorschau Ankauf in € 2.700.000 Pre-Development in € 300.000 Summe in € 3.000.000	Stammkapital/ Abtretungspreis* in € 100.000 Gesellschafterdarlehen in € 800.000 Summe in € 900.000	Weiterverkauf an Investoren in € 300.000 Gesellschafterdarlehen +Zinsen in € 800.000 Summe Rückzahlung in €** 1.100.000

* Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH 51-100%

** zuzüglich Zinsen

Ihr Investment in Wiener Wohnimmobilien

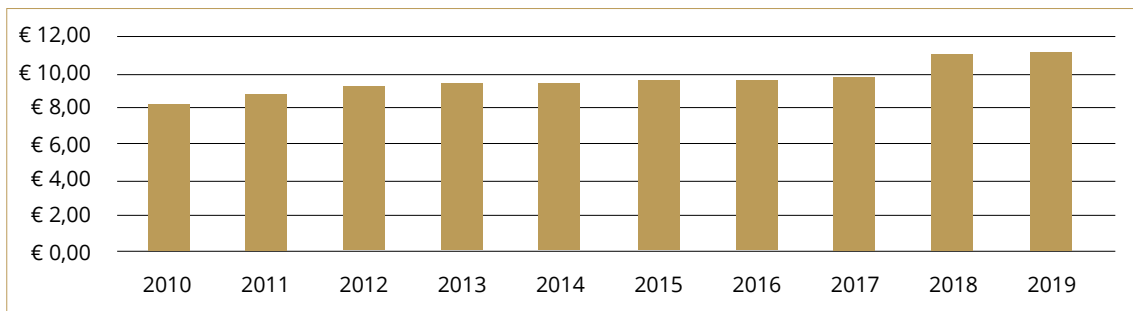
Wien wurde mittlerweile zum elften Mal in Folge als Metropole mit der weltweit höchsten Lebensqualität ausgezeichnet, wie die Mercer Quality of Living Studie 2020 belegt. Eine besondere Kombination aus unberührter Naturlandschaft, einem breiten Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebot, einer sehr guten infrastrukturellen Versorgung sowie einer starken wirtschaftlichen Performance sorgen für eine hohe Wohnqualität in der österreichischen Bundeshauptstadt.

Wien zählt zu den gefragtesten Wohnstandorten in Europa, dies zeigen jährliche Zuzüge von rund 20.000 Personen. Prognosen zufolge soll Wien bereits im Jahr 2027 zur Zwei-Millionen-Stadt werden. Durch die hohe Zuwanderungsdynamik bieten sich kurz- als auch langfristig sehr gute Entwicklungschancen am Wiener Immobilienmarkt.

Die Nachfrage nach hochwertigen, aber dennoch leistbaren Wohnungen ist in der zweitgrößten deutschsprachigen Stadt daher sehr hoch und kann von der Immobilienwirtschaft nur zu etwa 50 % befriedigt werden. Dieser Trend hält seit Jahren an und wird auch für die Zukunft prognostiziert. Das macht Wien mit seiner hohen Lebensqualität und seinem einzigartigen Flair zum idealen Investmentstandort für Wohnimmobilien.

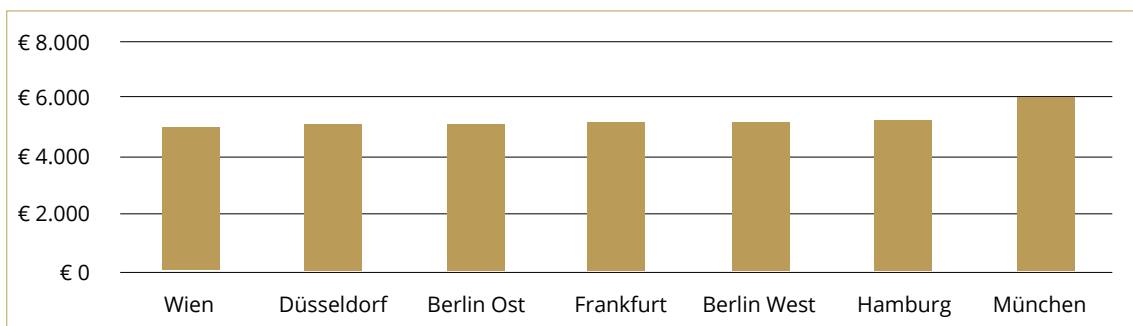
Mietpreisentwicklung in Wien pro m² (2010 – 2019)

Quelle: Immobilienpreisspiegel, 2010 - 2019



Durchschnittliche Verkaufspreise je m² für Eigentumswohnungen (fertig entwickelte Immobilien)

Quelle: Bulwiengesa, Marktstudien 2020



Aktuelle Beteiligungen der Wiener GZ Immobilien GmbH

Die Wiener GZ Immobilien GmbH ist per Stichtag 31.12.2019 an folgenden vielversprechenden Immobilienprojekten in und um Wien beteiligt:

Objekt/Projekt	Gesamt-Projektvolumen in €	Anteil der Wiener GZ ursprünglich	Anteil der Wiener GZ 31.12.2018	Stand des Projekts	Investment seit	Veranlagte Beiträge in €
1090 Wien, Hahngasse 3	6.170.000,-	56,25%	20,00%	mittelfristige Veranlagung	06 2015	1.445.250,-
1180 Wien, Anastasius- Grün Gasse 2	5.280.000,-	59,00%	59,00%	mittelfristige Veranlagung	11 2017	923.600,-
1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 158	6.360.000,-	94,50%	94,50%	mittelfristige Veranlagung	12 2017	2.100.000,-
1170 Wien, Jögerstraße 49	3.100.000,-	89,00%	14,00%	geplanter Verkauf 2020	05 2018	305.600,-
2103 Mistelbach, Hauptplatz 15	19.000.000,-	89,00%	89,00%	geplanter Verkauf 2020	06 2018	1.790.600,-
1200 Wien, Leystraße 133	4.900.000,-	89,00%	83,00%	geplanter Verkauf 2020	12 2018	2.184.188,-
1100 Wien, Fernkorngasse 75	5.500.000,-	94,50%	94,50%	geplanter Verkauf 2020	04 2019	2.050.000,-
1100 Wien, Buchengasse 91	9.700.000,-	89,00%	89,00%	geplanter Verkauf 2020	10 2019	35.600,-
1170 Wien, Halirschgasse 2	3.150.000,-	89,00%	89,00%	geplanter Verkauf 2020	12 2019	1.450.000,-
Summe in €	63.160.000,-					12.284.838,-

Abgeschlossene Beteiligungen der Wiener GZ Immobilien GmbH

Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat per Stichtag 31.12.2019 folgende Verkaufserlöse aus eingegangenen Beteiligungen erzielt; d. h. die Transaktionen für den Einkauf und Verkauf sind abgeschlossen:

	Objekt/Projekt	Gesamt-Projektvolumen in €	Investitionszeitraum	Ertrag zu Gunsten der Wiener GZ in € *
verkauft	2019 1100 Wien, Fernkorngasse 26	7.700.000,-	08/2019 – 12/2019	100.000,-
	2019 1150 Wien, Selzergasse 24	3.200.000,-	11/2018 – 04/2019	100.000,-
	2019 1090 Wien, Hahngasse 3 (Teilabtretung)	6.170.000,-	Teilabtretung	477.250,-
Summe in €		17.070.000,-		677.250,-

* Ertrag aus Weiterverkauf der Objekt-GmbH-Anteile ohne Zinserträge für Gesellschafterdarlehen und ohne sonstige Zinserträge.

1090 Wien, Hahngasse 3

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Eckzinshaus
- Erstklassige Lage, gutes Wertentwicklungspotential
- Bereits ausgezeichnet entwickeltes Objekt

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	06/2015
Veranlagte Beträge in €:	1.445.250
Stand des Projektes:	mittelfristige Veranlagung

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtinvestition bei Ankauf in €:	6.170.000
Nutzfläche vor Development in m ² :	1.247
Nutzfläche nach Development in m ² :	1.265



Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die WT Marketing Immobilien Alpha GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 56,25 % der Gesellschaftsanteile dieser Firma übernommen und im Jahr 2019 einen Teil abgetreten. Der Anteil zum 31.12.2019 beträgt somit 20%. Die Beteiligung wird als mittelfristiges Investment gehalten.

Das gut und vollständig vermietete Gründerzeitgebäude befindet sich in sehr guter Lage im 9. Wiener Gemeindebezirk und bietet neben einer Cash-Mietrendite von ursprünglich rd. € 156.180 netto p.a., die ab Ende 2017 auf rund € 200.100 netto p.a. gesteigert wurde, auch ein mittelfristiges Wertsteigerungspotential.

1180 Wien, Anastasius-Grün Gasse 2

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Eckzinshaus
- Gute B-Lage
- Bereits ausgezeichnet entwickeltes Objekt

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	11/2017
Veranlagte Beträge in €:	923.600
Stand des Projektes:	mittelfristige Veranlagung

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtinvestition bei Ankauf in €:	5.280.000
Nutzfläche vor Development in m ² :	1.760



Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Anastasius-Grün-Gasse Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 59% der Gesellschaftsanteile übernommen. Die Beteiligung wird als mittelfristiges Investment gehalten.

Das gut und vollständig vermietete Eckgebäude befindet sich in guter Lage im 18. Wiener Gemeindebezirk und bietet neben einer Cash-Mietrendite von rund € 133.500 netto p.a. auch ein mittelfristiges Wertsteigerungspotential.

1170 Wien, Hernalser Hauptstraße 158

Charakteristik

- Mittel-Zinshaus mit 2 straßenseitigen Fronten
- Gute Lage
- Bau- und miettechnisch fertig entwickelt

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	12/2017
Veranlagte Beträge in €:	2.100.000
Stand des Projektes:	mittelfristige Veranlagung

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtinvestition bei Ankauf in €:	6.360.000
Nutzfläche vor Development in m ² :	1.818

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Hernalser Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 94,50% der Gesellschaftsanteile übernommen.

Das gut und vollständig vermietete Mittel-Zinshaus befindet sich in sehr guter Lage im 17. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude ist bau- und miettechnisch fertig entwickelt und bietet neben einer Cash-Mietrendite von rund € 196.450 netto p.a. auch ein mittelfristiges Wertsteigerungspotential.



1170 Wien Wien, Jörgerstraße 49

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Zinshaus
- Bau- und miettechnisch entwicklungsfähig
- Gute Lage, gutes Wertentwicklungspotential

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	05/2018
Veranlagte Beträge in €:	305.600
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtprojektvolumen in €:	3.100.000
Developmentzeitraum	12/2019 – 12/2022
Nutzfläche vor Development in m ² :	1.183
Nutzfläche nach Development in m ² :	1.556

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Jörgerstraße 49 Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 14% der Gesellschaftsanteile übernommen.

Das Gründerzeitgebäude befindet sich in guter Lage im 17. Wiener Gemeindebezirk. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Elterleinplatz, wo in den kommenden Jahren eine Station der U5 errichtet.



2130 Mistelbach, Hauptplatz 14+15

Charakteristik

- Grundstückszusammenlegung mit Nachbargrundstück: Hauptpl. 14
- Gewerbeflächen/Retail im EG; Arztpraxen und/oder Büroflächen im 1.OG; Wohnungen in den oberen Geschossen
- Lage direkt am Hauptplatz in Mistelbach



Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	06/2018
Veranlagte Beträge in €:	1.790.600
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtprojektvolumen in €:	19.000.000
Developmentzeitraum des 3 ½ Jahres Hauses:	12/2019 – 06/2020
Nutzfläche nach Development in m²:	5.615

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Mistelbach Hauptplatz Immobilien GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 89% der Gesellschaftsanteile übernommen. Die beiden Projektgesellschaften der beiden Liegenschaften werden zu einer verschmolzen und die Grundstücke werden zusammengelegt.

Durch die Zusammenlegung der beiden Liegenschaften wird eine bedeutende Ausweitung des Projekts und eine erheblich verbesserte Nutzung der erzielbaren Flächen ermöglicht. Nach Gesprächen mit der lokalen Baubehörde und hochrangigen Gemeindevertretern zeichnet sich eine äußerst positive Resonanz zu einem gemischt genutzten Projekt (Handel/Büro/Wohnen bzw. betreutes Wohnen) ab.

1200 Wien, Leystraße 133

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Zinshaus
- Bau- und miettechnisch entwicklungsfähig
- Gute B Lage und vielversprechendes Wertsteigerungspotential

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	12/2018
Veranlagte Beträge in €:	2.184.188
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtprojektvolumen in €:	4.900.000
Developmentzeitraum:	11/2015 – 06/2018
Nutzfläche vor Development in m²:	1.069
Nutzfläche bei Ankauf in m²:	1.459

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Leystraße Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 83 % der Gesellschaftsanteile übernommen.

Das Gründerzeit Haus befindet sich im 20. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich durch hohes miet- und bautechnisches Entwicklungspotential aus.



1100 Wien, Fernkorngasse 75

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Zinshaus
- Bereits ausgezeichnet entwickeltes Projekt
- Gute B Lage und vielversprechendes Wertsteigerungspotential

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	04/2019
Veranlagte Beträge in €:	2.050.000
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtinvestition bei Ankauf in €:	5.500.000
Nutzfläche vor Development m ² :	1.850
Nutzfläche nach Development m ² :	1.850

^{*)} Das DG existierte bereits, das Objekt wurde nur umfangreich saniert

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Fernkorngasse Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 94,50% der Gesellschaftsanteile übernommen.

Das gut und vollständig vermietete Eck-Zinshaus befindet sich in sehr guter Lage im 10. Wiener Gemeindebezirk. Das Gebäude ist bau- und miettechnisch fertig entwickelt und bietet neben einer Cash-Mietrendite von rund € 129.231 netto p.a. auch ein mittelfristiges Wertsteigerungspotential. Bis Ende 2020 wird eine Miete von € 156.000 p.a. erwartet.



1100 Wien, Buchengasse 91

Charakteristik

- Abbruchobjekt mit viel Neubaupotential
- Bau- und miettechnisch entwicklungsfähig
- Gute B Lage

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	10/2019
Veranlagte Beträge in €:	35.600
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtprojektvolumen in €:	9.700.000
Developmentzeitraum:	12/2019 – 12/2022
Nutzfläche vor Development in m ² :	687,19
Nutzfläche nach Development in m ² :	2.239

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Buchengasse 91 Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 89% der Gesellschaftsanteile übernommen.

Diese Liegenschaft im 10. Bezirk besticht durch die hervorragende Verkehrsanbindung und Infrastruktur. Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Businesspark Vienna und Naherholungsgebiet Wienerberg sowie zur Therme Oberlaa aus.



1170 Wien, Halirschgasse

Charakteristik

- Wiener Gründerzeit-Zinshaus
- Bau- und miettechnisch entwicklungsfähig
- Gute B Lage und vielversprechendes Wertsteigerungspotential

Engagement der Wiener GZ Immobilien GmbH:

Erstveranlagung ab:	12/2019
Veranlagte Beträge in €:	1.450.000
Weiterverkauf vorgesehen bis:	2020

Kennzahlen für das Gesamtprojekt:

Gesamtprojektvolumen in €:	3.150.000
Nutzfläche vor Development in m ² :	651
Nutzfläche nach Development in m ² :	814

Eigentümerin der Liegenschaft ist zu 1/1 Anteilen die VIE Wohnimmobilien Halirschgasse Entwicklung GmbH (CPI Gruppe). Die Wiener GZ Immobilien GmbH hat 89 % der Gesellschaftsanteile übernommen.

Das Gründerzeit Haus befindet sich im 17. Wiener Gemeindebezirk und zeichnet sich aufgrund des hohen miettechnischen Entwicklungspotentials aus.



Zusammenfassung und Aussichten

Die Wiener GZ Immobilien GmbH konnte im Jahr 2019 das Unternehmen gut entwickeln und hat das Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen. Per 31.12.2019 bestehen Beteiligungen an 9 attraktiven und einzigartigen Wiener Immobilienprojekten. Insgesamt konnten 3 Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden. Durch den Verkauf dieser Immobilien-Beteiligungen konnten entsprechende Erträge erzielt werden.

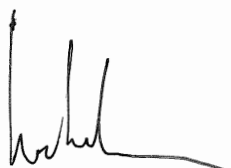
Das Gesellschaftskapital ist zum Stichtag 31.12.2019 in attraktiven Wiener Gründerzeit Zinshäusern und Immobilien - Projekten investiert.

Sowohl kurz- als auch mittelfristig können weitere Verkäufe mit Gewinn realisiert werden.

Die mittelfristigen Veranlagungen tragen zusätzlich zur Steigerung der laufenden Erträge bei und bieten darüber hinaus ein attraktives Wertsteigerungspotential.

Die Geschäftsführung der Wiener GZ Immobilien GmbH sieht einer weiteren guten Entwicklung im Geschäftsjahr 2020 der Gesellschaft im erfolgserprobten, sicheren Wiener Immobilienmarkt sehr zuversichtlich entgegen.

Wien, Dezember 2019



Mag. Ernst Kreihlsler
Geschäftsführer



Risikohinweis:

Diese Unterlage stellt kein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Schuldverschreibungen der Wiener GZ Immobilien GmbH dar. Das Angebot von Schuldverschreibungen der Wiener GZ Immobilien GmbH erfolgt ausschließlich durch und auf Grundlage des von der Commission de Surveillance du Secteur Financier (CSSF) in Luxemburg am 30.08.2017 gebilligten, veröffentlichten und am 30.08.2017 in Wien/Frankfurt a. M. notifizierten Prospekts, der am Sitz der Emittentin, Holzhausenstraße 19, D-60322 Frankfurt/ Main, während üblicher Geschäftszeiten kostenlos erhältlich ist, sowie bei der Emissionsbank – KAS Bank N.V. (German Branch), Mainzer Landstraße 51, 60329 Frankfurt/Main eingesehen werden kann. Im Zusammenhang mit dem Angebot sind ausschließlich die Angaben im Prospekt verbindlich, der die für eine Anlageentscheidung notwendigen Informationen und eine ausführliche Darstellung der mit einer Investition in die Schuldverschreibungen verbundenen Risiken enthält. Diese Unterlage enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit Risiken und Unsicherheiten verbunden sind und von den tatsächlichen künftigen Ergebnissen, Entwicklungen, Ereignissen und Entscheidungen wesentlich abweichen können.

Impressum:

Wiener GZ Immobilien GmbH, Holzhausenstraße 19, D-60322 Frankfurt, www.wiener-gz-immobilien.eu
Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler. Stand: 26.08.2020