

Der Wienwert  
Unternehmensbericht

Q1  
2014

MEHRWERT  
WIENWERT

# Vorwort

Überall Dynamik. Nicht nur der Wiener Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Jahren dynamisch entwickelt, auch die Wienwert Immobilien Finanz AG hat ihre Geschäftstätigkeit deutlich erweitert und ihre Stellung am Wiener Markt ausgebaut. Im Vordergrund steht dabei für uns immer das Ziel, dem Investor ein immer noch besseres, auf seine individuellen Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot machen zu können.

Dieser Philosophie folgend hat Wienwert in den vergangenen Monaten sein Produktportfolio gezielt erweitert. Neben klassischen Vorsorgewohnungen in Wiener Stil-Bauten der Jahrhundertwende bieten wir Investoren auch die Möglichkeit, komplette Zinshäuser zu erwerben (saniert oder unsaniert) oder sich an Entwicklungsprojekten, u.a. im 1. Bezirk, zu beteiligen. Wer sein Geld immobilienbezogen, aber eher kurzfristig anlegen möchte, dem bietet Wienwert Anleihen mit attraktiven Zinsen. Eigennutzer finden bei uns eine Reihe von exklusiven Wohnungen in begehrten Bezirken.

Auf die starke Nachfrage am Wiener Wohnungsmarkt reagierend, haben wir unsere Aktivitäten auch auf den Wohnungsneubau ausgedehnt. Im 3. Wiener Bezirk haben wir zwei Grundstücke erworben, auf denen wir gemeinsam mit unserem auf Neubau spezialisierten Partner SÜBA rund 180 Wohnungen errichten. Ganz neu ist unser Engagement im Bereich Serviced Apartments, ein Marktsegment, das in Wien stark wächst.

Aufgrund dieser vielfältigen Aktivitäten konnte Wienwert die dynamische Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes auch in den vergangenen Monaten optimal nutzen. Derzeit hat Wienwert 20 Projekte in Entwicklung. Wesentlich zur positiven Geschäftsentwicklung des Unternehmens hat ein gesellschaftlicher Megatrend beigetragen: Der Wunsch nach Sicherheit in unsicheren Zeiten. Die internationale Schuldenkrise ist keineswegs ausgestanden, im Gegenteil. Umso stärker ist das Bedürfnis vieler Menschen, ihr Vermögen in Sachwerten anzulegen oder über die Investition in Sachwerte ein Vermögen aufzubauen und sich so für die Zukunft abzusichern.

Aber ein Trend alleine macht noch keinen Erfolg. Erst in Kombination mit unserer langjährigen Immobilien-Kompetenz, solidem Fachwissen und einer hohen Eigenkapitalquote wird daraus ein Erfolgskonzept. Ein Konzept, das auch weiterhin aufgehen wird. Denn Wien ist eine äußerst attraktive Stadt und liegt in allen Rankings für Städte mit besonders hoher Lebensqualität auf den Top-Plätzen, meistens sogar an der Spitze. Entsprechend wird die Nachfrage nach werthaltigen Immobilien den Wiener Markt weiter positiv beeinflussen.

Jahrzehntelange Erfahrung, ein umfassendes Know-How und das Gespür für Markttrends – das sind drei wesentliche Bausteine unseres Erfolgskonzeptes. Ein vierter ist unsere Leidenschaft. Mit viel Leidenschaft gehen wir an neue Projekte heran, sanieren und entwickeln sie. Mit viel Leidenschaft suchen wir ständig neue, attraktive Anlagemöglichkeiten für unsere Investoren. Und mit viel Leidenschaft und Innovationen werden wir auch weiterhin die überaus positive Entwicklung der Wienwert Immobilien Finanz AG voran treiben.

Ihr

**WOLFGANG SEDELMAYER**  
*Gründer und Vorstand*  
Wienwert Immobilien Finanz AG

**NIKOS BAKIR**  
*Gründer und Vorstand*  
Wienwert Immobilien Finanz AG

# Inhalt

1.	Wienwert Immobilien Finanz AG .....	4
1.1.	Unternehmensgegenstand .....	4
1.2.	Die WiENWERT Investitionsstrategie .....	4
1.3.	Der Geschäftsprozess .....	5
1.4.	Das WiENWERT Portfolio .....	5
1.4.1.	Immobilien Beteiligungsmodelle .....	5
1.4.2.	Komplette Zinshäuser .....	5
1.4.3.	Vorsorgewohnungen .....	6
1.4.4.	Neubauwohnungen .....	6
1.4.5.	Serviced Apartments .....	6
1.4.6.	Die WiENWERT Anleihen .....	6
1.5.	Risikominimierende Faktoren .....	7
2.	Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale .....	8
2.1.	Schwerpunkt Stil-Altbauten .....	8
2.2.	Die Wienwert Portfolio Strategie .....	8
2.3.	Leistungsspektrum für Investoren .....	9
2.4.	Erträge .....	9
3.	Wienwert Organisation und Struktur .....	10
3.1.	Organisation .....	10
3.2.	Struktur .....	12
4.	Der Wiener Immobilienmarkt .....	13
4.1.	Bestimmende Faktoren/Perspektiven .....	13
4.2.	Strukturelle Besonderheiten des Wiener Wohnimmobilien Marktes .....	16
5.	Auswirkungen der Euro- und Staatsschulden-Krise .....	17
5.1.	Aus der Perspektive von Privatinvestoren .....	17
5.2.	Aus der Perspektive von institutionellen Investoren .....	17
5.3.	Aus der Perspektive der Projektentwickler und andere Marktteilnehmer .....	17
6.	Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes .....	18
6.1.	Aktuelle Situation .....	18
6.2.	Szenario 2014 bis 2016 .....	18
7.	Entwicklungsperspektiven von Wienwert .....	19
7.1.	Ausbau der Marktposition .....	19
7.2.	Erweiterung der Produktpalette um Finanzprodukte .....	19
7.3.	Finanzieller Ausblick .....	20
8.	Immobilien Portfolio .....	21
9.	Bilanz Wienwert Immobilien Finanz AG zum 30.6.2013 .....	23
10.	Das Wienwert Team .....	25

# 1. Wienwert Immobilien Finanz AG

## 1.1. Unternehmensgegenstand

### Der Spezialist für Wiener Immobilien

Die Wienwert Immobilien Finanz AG ist Spezialist für Kapitalanlagen in Wiener Immobilien. Mit einem breiten Portfolio von Immobilien- und Finanzprodukten hat sich Wienwert eine einzigartige Stellung am Wiener Markt erarbeitet. Als Dienstleister bietet das Unternehmen seinen Investoren je nach den individuellen Bedürfnissen verschiedene Anlagemöglichkeiten:

- klassische Vorsorgewohnungen in Neubauten und Stil-Häusern, die dem Schutz des Vermögens vor Inflation bzw. der Sicherung eines Zusatzeinkommens dienen
- attraktive Wohnungen in Top-Lagen
- Dachgeschoßwohnungen, die sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung geeignet sind
- Beteiligungsmodelle, bei denen Anleger sich über eine Projektgesellschaft an einem kompletten Zinshaus beteiligen
- gesamte Zinshäuser für Groß-Investoren
- hochverzinsten Anleihen mit unterschiedlichen Laufzeiten für Anleger, die über attraktive Finanzprodukte von der Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes profitieren möchten.

### Fachkundige Betreuung

Mit diesem breiten und bewährten Portfolio verfügt Wienwert über ein einzigartiges Angebot für Investoren, die ihr Kapital in Immobilien und immobilienbezogene Finanzprodukte veranlagen möchten. Bei allen direkten Immobilieninvestments bietet Wienwert den Investoren auch eine Gesamtbetreuung, die von der fachkundigen Investitionsberatung mit immobilienwirtschaftlicher Berechnung und steuerlicher Beratung bis zur Finanzierungsabwicklung, Sanierung, Vermietung und Wohnungsverwaltung reicht.

## 1.2. Die WIENWERT Investitionsstrategie

Ein Schwerpunkt bei den Immobilienprojekten liegt auf Wiener Stil-Häusern, also klassische, werthaltige Immobilien, die um die Jahrhundertwende errichtet wurden und das Bild von Wien prägen. Hier liegt die Kernkompetenz des Unternehmens. Für die Fokussierung auf dieses Segment, das Wien architektonisch geprägt hat, gibt es mehrere Gründe:

- die Gebäude haben eine gute Bausubstanz
- sie bieten eine hohe Wohnqualität und anerkannte Architektur und damit hohe Attraktivität für Interessenten
- sie verfügen über ein hohes Wertsteigerungspotenzial
- sie haben in der Regel eine gute Verkehrsanbindung
- sie haben meistens im Vergleich günstige Betriebskosten
- sie sind sehr gut vermietbar, auch aufgrund der Mietobergrenzen
- sie bieten Anlegern durch kurze Abschreibungszeiten einen hohen Steuervorteil
- da die Immobilien überwiegend vermietet sind, schaffen sie Wienwert eine hohe Liquidität durch laufende Mieteinnahmen

### Warum Wiener Stilhäuser?

Um dem hohen Wohnungsbedarf in Wien gerecht zu werden hat Wienwert seine Planungs- und Entwicklungskompetenz auch auf Neubau-Projekte ausgeweitet. Nach sorgfältiger Prüfung der Liegenschaften und deren Entwicklungspotential für den Wohnbau werden die entsprechenden Grundstücke erworben, entwickelt und bebaut.

### 1.3. Der Geschäftsprozess

25-jährige Erfahrung  
im Immobiliengeschäft

Vor dem Ankauf jeder Immobilie durchläuft das konkrete Objekt einen genau definierten Ankaufsprozess. Nach der Identifikation eines geeigneten Objektes wird die Immobilie bereits im Vorfeld auf ihr Entwicklungspotenzial überprüft. Hierbei kommt den beiden Wienwert-Gründern ihre mehr als 25-jährige Erfahrung im Immobiliengeschäft zugute. Gleichzeitig wird mit einer umfassenden Risiko-Analyse begonnen. Dieses Risk Management umfasst:

Substanzprüfung  
Sanierungskalkulation  
Immobilienwirtschaftliche  
und steuerliche Berechnung  
Steuergutachten

- die allgemeine rechtliche Prüfung
- eine Prüfung im MRG-Bereich
- eine umfassende Analyse der Bausubstanz
- eine sorgfältige statische Überprüfung
- eine Analyse der Wohngrundrisse
- eine Bewertung der Wohnqualität inklusive Verkehrsanbindung
- die Bewertung möglicher Investitionsrückstände
- das Entwicklungspotenzial von Gewerbeflächen
- das Entwicklungspotenzial durch die Erschließung bisher nicht genutzter
- Flächen (Dachflächen, Bauflächen) sowie neuer Wohnungsgrundrisse

Auf Basis dieser umfangreichen Bewertungen und Analysen wird abschließend das Wertsteigerungspotenzial der Immobilie bestimmt.

Fallen die genannten Prüfungen positiv aus, wird anschließend zur Unterstützung der Preisfindung ein unabhängiges Verkehrswertgutachten erstellt.

### 1.4. Das WIENWERT Portfolio

#### 1.4.1. Immobilien Beteiligungsmodelle

Die Projektentwicklung beginnt bei jeder Immobilie mit der Prüfung der Lage, der Entwicklungspotenziale und der bestehenden Substanz. Danach erfolgt die individuelle Entwicklung eines für die Immobilie optimalen Bewirtschaftungsmodells. Für jedes Projekt werden ein Ingenieurbefund und ein statisches und baurechtliches Gutachten durch einen Zivilingenieur erstellt. Dabei erfolgt auch Begehung und Vermessung aller Flächen des Objektes. Die Asset Management Abteilung prüft zusätzlich die mietrechtliche Bestandssituation und das Entwicklungspotenzial der bestehenden Mieterstruktur. Danach erfolgen die Gesamtanierung, die Neuvermietung oder der Verkauf. Durch diese gezielte Analyse und Entwicklung kompletter Zinshäuser ergibt sich ein besonders hohes Wertsteigerungspotenzial, von dem Anleger im Rahmen der Beteiligungsmodelle von Wienwert profitieren können. Konkret erhält der Anleger Anteile an der Projektgesellschaft und ist am Gesamtgewinn beteiligt. Der Anlagehorizont beträgt 3 bis 10 Jahre.

#### 1.4.2. Komplette Zinshäuser

Die Projektentwicklung kompletter Zinshäuser für Einzelinvestoren erfolgt nach den Grundsätzen der Wienwert Immobilienbeteiligungen. Zusätzlich kann dabei die Zusammenarbeit und Partnerschaft des Investors mit Wienwert individuell gestaltet werden.

### 1.4.3. Vorsorgewohnungen

Auf die Lage kommt es an!

Um eine nachhaltige Vermietung und eine hohe Wertsteigerung sicherzustellen, wird auf die gute Lage und die Verkehrsanbindung der Wohnungsprojekte großer Wert gelegt. Ein optimaler Grundriss und eine gute Raumaufteilung sichern ebenso einen guten Wiederverkaufswert. Auf Basis der Kalkulation erfolgt für jede Wohnung eine immobilienwirtschaftliche Berechnung mit einer genauen Rendite- und Liquiditätsrechnung. Zusätzlich erhalten alle Investoren eine steuerliche Planrechnung unter besonderer Berücksichtigung der Liebhabereiverordnung (gesamtwirtschaftlicher Gewinn nach 20 Jahren). Damit steht für jede Wohnung ein eigenes, aussagekräftiges Bewirtschaftungsmodell zur Verfügung, das auch Bestandteil der umfangreichen Verkaufsunterlagen ist.

### 1.4.4. Neubauwohnungen

Nach sorgfältiger Prüfung der Liegenschaft unter den Aspekten Lage und Entwicklungspotential werde diese erworben, entwickelt und bebaut. Je nach Eignung der Liegenschaft entsteht dabei meistens ein Mix aus kleineren Wohnungen, die sich ideal als Vorsorgewohnungen eignen, sowie größeren Einheiten für Eigennutzer. Die Möglichkeit, auch Neubau-Wohnungen anzubieten sowie der stärkere Fokus auf Eigennutzer erschließt Wienwert neue Kundensegmente.

### 1.4.5. Serviced Apartments

Dieses Segment ist der jüngste Geschäftsbereich von Wienwert. Der Start erfolgte mit dem Erwerb eines Hauses mit 8 Apartments in unmittelbarer Nähe zur Wiener Innenstadt. Bereits für Herbst ist eine Aufstockung der Apartments um 18 weitere im 1. Wiener Bezirk geplant. Da die Nachfrage nach Serviced Apartments sehr hoch ist und weiter steigt, handelt es sich bei diesem Geschäftsfeld um ein absolutes Wachstumssegment. Daher wird Wienwert das Engagement in diesem Bereich deutlich ausbauen.

### 1.4.6. Die WIENWERT Anleihen

Sicherheiten für Anleihezeichner

Wienwert bietet seinen Investoren auch die Möglichkeit, über das Zeichnen von Anleihen von der Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes zu profitieren. Dieses ist besonders für Investoren interessant, die ihr Kapital eher kurz- bis mittelfristig binden möchten. Die Mittel der Anleihe werden, mit einem entsprechenden Fremdkapitalanteil optimiert, von Wienwert ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung werthaltiger Immobilien und deren Entwicklung verwendet. Die Immobilienkäufe erfolgen durch eigene Projektgesellschaften – dies erhöht die Transparenz, weil jedes größere Immobilienobjekt über eine eigene Gesellschaft gekauft und entwickelt wird.

Bereits acht erfolgreiche Anleihen bei Privatinvestoren platziert

Wienwert hat in den vergangenen Jahren bereits acht Anleihen bei Privatinvestoren erfolgreich platzieren können. Aktuell wird die Wienwert Immobilien Anleihe III mit einer Verzinsung von 6,5 Prozent p.a. und einer Laufzeit von 5 Jahren angeboten. Die Mindestzeichnungssumme beträgt nur EUR 2.500.-. Die Anleihe verfügt über einen von der FMA gebilligten Kapitalmarktprospekt. Den Kupon der Anleihen erwirtschaftet Wienwert aus der Wertsteigerung der erworbenen Objekte sowie einer ausgewogenen Mischung aus Eigen und Fremdkapital. Durch den Leverage-Effekt mittels Fremdkapital von Banken ergibt sich derzeit für Wienwert ein durchschnittlicher Zinssatz von ca. 4 %. Dieser wird durch laufende Mieteinnahmen aus den zu erwerbenden Objekten und den Gewinnen aus der Projektentwicklung finanziert. Da Wienwert überwiegend Wiener Zinshäuser kauft, die bereits einen Mietertrag erwirtschaften, ist eine hohe Liquidität gegeben. Die Rückzahlung der Anleihen erfolgt aus den Verkaufserlösen der Wohnungen bzw. Zinshäuser. Über die Anleihen kann Wienwert nicht nur den Investoren attraktive Zinsen bieten, sondern auch sein dynamisches Wachstum weiterhin stabil finanzieren.

## 1.5. Risikominimierende Faktoren

### Hohe Liquidität und Laufende Zinsabdeckung

Wienwert erwirbt Immobilien mit sehr guter Bausubstanz. Diese klassischen Stil-Altbauten zeichnen sich durch eine bewährte Architektur aus.

Je nach Vermietungsgrad erzielen die Objekte bereits unmittelbar nach dem Erwerb eine interessante Anfangsrendite aus laufenden Mieteinnahmen. Da von Wienwert überwiegend Objekte mit einem entsprechenden Leerstands- oder Befristungsanteil gekauft werden, besteht zusätzlich ein kurzfristiges Wiederverkaufspotenzial der Projekte. Damit ist nicht nur eine hohe Liquidität sichergestellt, sondern auch eine laufende Zinsabdeckung ab Projektbeginn. Durch den Erwerb bestehender Objekte kann die Entwicklungsphase sehr kurz gehalten werden. In der Regel kann bereits drei Monate nach Erwerb der Immobilie mit der Vermarktung begonnen werden.

Bei Neubauprojekten werden Lage und Entwicklungspotential besonders kritisch geprüft. Dieses erfolgt durch ein „Mehr-Augen-Prinzip“, denn diese Liegenschaften werden in der Regel, auch aufgrund des höheren Investitionsbedarfes, gemeinsam mit einem Partner erworben. Dieser Partner bringt zudem umfangreiches Neubau-Know-how mit.



## 2. Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale

Marktführer bei  
Vorsorgewohnungen in  
Wiener Stil-Häusern

Die beiden Unternehmensgründer Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakir verfügen über mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung am Wiener Markt. Durch ihre langjährigen Kontakte haben sie sich ein effizientes Einkaufsnetzwerk aufgebaut, zu dem sowohl institutionelle als auch private Abgeber gehören. Nicht zuletzt aufgrund dieses Netzwerkes, durch das immer wieder interessante Objekte gefunden und günstige Einkaufskonditionen generiert werden können, hat Wienwert eine starke Position bei Vorsorgewohnungen in Stil-Altbauten übernommen.

Auf Basis dieser Kompetenzen hat sich Wienwert auch als Anbieter von Beteiligungsmodellen etabliert. Dabei werden Anlegern Beteiligungen an Immobilien im Rahmen einer Projektgesellschaft angeboten. Aufgrund der höheren Renditen hat sich dieses Marktsegment sehr positiv entwickelt und ist einer der Schwerpunkte von Wienwert.

Durch die Konzeption attraktiver Finanzprodukte zählt Wienwert nicht nur zu den innovativsten Unternehmen am Markt, sondern hat sich zu einem umfassenden Anbieter für Kapitalanlage in Immobilien entwickelt, der dem Anleger eine Vielzahl von verschiedenen Investitionsmöglichkeiten anbietet.

Hohes Maß an Sicherheit  
für Investoren

Die klar ausgerichtete Strategie von Wienwert, die genaue Kenntnis des Wiener Marktes und dessen Trends bedeuten für die Investoren ein hohes Maß an Sicherheit.

Wienwert hat sich zu hohen Qualitätsstandards in allen Bereichen verpflichtet. Dazu zählen maßgeschneiderte Servicepakete für Anleger genauso wie die Auswahl und Einbindung von Partnern und Dienstleistern, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen. Zu diesen Qualitätsstandards gehört auch, dass die Geschäftspraxis von Wienwert auf Nachhaltigkeit ausgerichtet ist. Alle Berechnungen und Prognosen gehen von realistischen Werten aus, die sich in der Praxis bestätigen. Die hohe Anzahl von Stammkunden belegt den Erfolg dieser Strategie.

### 2.1. Schwerpunkt Stil-Altbauten

Einzigartige Kernkompetenz  
im Bereich Stil-Altbauten

Die Konzentration auf Stil-Altbauten bietet neben einem sofortigen Mietertrag und einem hohen Wertsteigerungspotenzial eine ganze Reihe weiterer Vorteile (siehe auch Punkt 1.2.). Diese klare Strategie hat es dem Unternehmen auch ermöglicht, in diesem Segment seine Expertise ständig zu vertiefen und so eine am Markt einzigartige Kernkompetenz aufzubauen.

### 2.2. Die Wienwert Portfolio Strategie

Aufgrund seiner Marktgröße verfügt Wienwert über ein umfangreiches Portfolio mit Immobilien in allen Lagen. Dank der Vielzahl von Objekten in unterschiedlichsten Lagen können Anlegern daher maßgeschneidert unterschiedliche Investitionsmöglichkeiten angeboten werden. Dazu gehören vor allem die Beteiligungsmodelle, klassische Vorsorgewohnungen in verschiedenen Bezirken, exklusive Liebhaber-Objekte mit historischem Hintergrund sowie neu gestaltete Top-Immobilien (z.B. Dachgeschoßwohnungen und Neubauten) für Eigennutzer und Anleger. Abgerundet wird das Wienwert Portfolio durch Finanzprodukte wie Anleihen mit unterschiedlichen Laufzeiten und Ausschüttungs-Modalitäten. Dank des großen Portfolios ist jedes Angebot von Wienwert individuell abgestimmt auf die Bedürfnisse des Anlegers.



## 2.3. Leistungsspektrum für Investoren

### Maßgeschneiderte Beratung

Wienwert bietet den Investoren ein komplettes, individuelles Servicepaket. Dazu gehört eine umfassende Beratung, die mit dem Entwickeln einer individuellen, nach den speziellen Bedürfnissen jedes einzelnen Anlegers optimierten Veranlagungsstrategie beginnt. Wesentliche Bausteine dieser Beratung sind eine detaillierte immobilienwirtschaftliche Berechnung sowie eine qualifizierte steuerliche Berechnung, abgestimmt darauf, ob der Anleger in ein Beteiligungsmodell investieren oder eine einzelne Vorsorgewohnung erwerben möchte. Auf dieser Basis werden dem Anleger verschiedene, für ihn passende Objekte angeboten.

Auch nach dem Kauf setzt sich der Wienwert Service fort. Das Unternehmen bietet eine laufende Gesamtbetreuung der Immobilie an. Diese reicht von der Projektentwicklung bei den Beteiligungsmodellen, von Bewirtschaftungs-Berechnungen und der Finanzierungsabwicklung bis zur Vermietung der Immobilie und dem Mietinkasso. Für den Anleger entsteht hier kein zusätzlicher Betreuungs- und Zeitaufwand.

- umfassende Beratung zur persönlichen Anlagestrategie
- Portfolio-Erstellung
- Projektentwicklung jeder einzelnen Immobilie
- immobilienwirtschaftliche Berechnung
- Steuerberatung und Steuergutachten
- Finanzierung
- Liquiditätsplanung
- Projektmanagement
- Treuhandchaft
- Sanierung und Bauaufsicht
- Mietermanagement
- Vermietung und Mietinkasso
- Haus- und Wohnungsverwaltung
- Verkauf und Verwertung der Immobilie

## 2.4. Erträge

Einkünfte für Wienwert ergeben sich zum einen aus laufenden Mieteinnahmen sowie der Projektentwicklung der Objekte, also der Erweiterung und Optimierung der Nutzflächen, wie auch dem Verkauf der sanierten bzw. neugebauten Wohnungen oder des gesamten Objektes.

Durch die Wertsteigerung aus der Entwicklung von Bauflächen wie Dachböden oder Zubauten sowie der Entwicklung von Gewerbemietflächen können zusätzliche Erträge lukriert werden.

Mit den Mitteln aus den Anleihen und anderen Finanzprodukten gelingt es Wienwert, die Ertragsmöglichkeiten deutlich zu erhöhen.

## 3. Wienwert Organisation und Struktur

### 3.1. Organisation

**Unternehmensgruppe  
Wienwert Immobilien  
Finanz AG** Die Wienwert Immobilien Finanz AG hat in den vergangenen drei Jahren die Organisationsstruktur konsequent gestrafft und vereinfacht. In den letzten Jahren wurden verschiedene Projekt- und Partnergesellschaften der Unternehmensgruppe zur Wienwert Immobilien Finanz AG fusioniert. Mit dieser übersichtlichen Struktur gibt es nur noch eine zentrale Gesellschaft, die die Aktivitäten steuert. Die einzelnen Immobilienprojekte werden als eigene Projektgesellschaften direkt von dieser Gesellschaft geführt. Damit ist eine eindeutige Zuordnung der Geschäftsaktivitäten sowie ein Maximum an Transparenz gewährleistet.

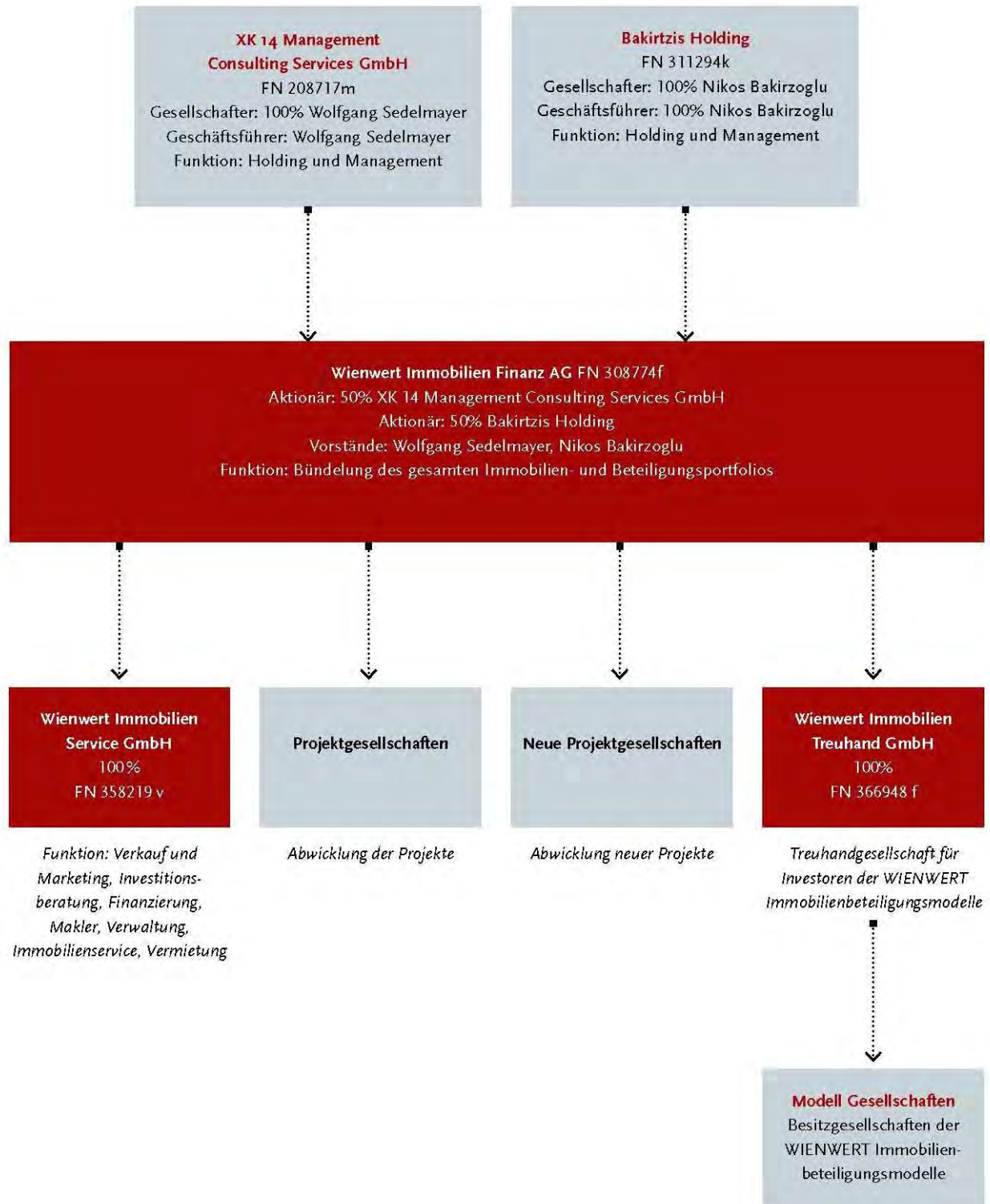
**Neuer Bereich:  
HR & OE** Gleichzeitig wurde die gesamte Organisation optimiert. Die HR-Agenden und die Organisationsentwicklung wurden in einem neuen Bereich zusammengefasst und professionalisiert. Das Finanzcontrolling wurde vertieft und verfeinert, der Vertrieb deutlich ausgebaut. Ein neu eingeführtes CRM-System, über das Kunden und Interessierte regelmäßig über neue Projekte und Immobilientrends informiert werden, hat sich als wesentliche Vertriebs-Unterstützung etabliert.

Die dynamische Unternehmensentwicklung von Wienwert wird eng von erfahrenen und kompetenten Partnern begleitet. So wurde gemeinsam mit PricewaterhouseCoopers ein detaillierter Business Plan bis 2016 entwickelt. Und TPA Horwath übernimmt im Rahmen der Beteiligungsmodelle bei allen Projektgesellschaften die steuerliche Vertretung.

Die nächsten Schritte in der Unternehmensentwicklung betonen den Aspekt der Nachhaltigkeit und der Corporate Governance. Angestrebt wird u.a. eine Zertifizierung als nachhaltiges Immobilien-Unternehmen. Verbindliche Corporate Governance Standards sollen dafür sorgen, dass die Interessen aller Stakeholder gewahrt und die Nachhaltigkeit auch im Sinne sozialer Verantwortung sichergestellt ist.

**Aktionäre** Aktionäre der Wienwert Immobilien AG sind die Holdinggesellschaften Bakirtzis Holding (FN 311294k) und XK14 Management Consulting ServicesGmbH (FN 20871m).

**Vorstand** Der Vorstand besteht aus Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakirzoglu. Der Aufsichtsrat besteht aus dem Vorsitzenden Mag. Jürgen Zouplna, Mag. Marie Rudorfer, und Mag. Verena Sauerzopf



### 3.2. Struktur

- Projektorientierte Struktur** Die Struktur der Wienwert Immobilien Finanz AG ist übersichtlich und projektorientiert. Die jetzt zehn Abteilungen – HR und Organisationsentwicklung wurden neu installiert – unterhalb des Vorstandes spiegeln den Tätigkeitsbereich von Wienwert sowie die Prozesse wider.
- Transparente Prozesse** Ziel der Unternehmensstruktur ist es, effiziente Abläufe sicherzustellen. So sind die Aufgabenbereiche klar definiert. Kernkompetenzen wie der Immobilieneinkauf, die Projektentwicklung oder auch der Wohnungsverkauf sind in jeweils eigenen Abteilungen organisiert. In diesen ist das Know-how optimal gebündelt.

#### ORGANISATIONSTRUKTUR, BEREICHE UND ABTEILUNGEN

Aufsichtsrat	
Vorstand	Geschäftsleitung   Recht   Verträge   Investor Relations
Finanzen	Finanzmanagement   Finanzierungen   Rechnungswesen   Controlling
Immobilieneinkauf	Marktbeobachtung   Immo-Evaluierung   Immo-Bewertung   Risk Management
Projektentwicklung	Studie   Konzept   Planung
Immobilienverwaltung	Asset Management   Hausverwaltung-Controlling   Vermietung Eigenobjekte   Bau und Sanierung Eigenobjekte
Produktentwicklung	Analyse Wettbewerb und Benchmarking   Immobilienmarkt-, Finanzmarkt- und Investitions-Trendanalyse   Steuer-, Miet- und Wohnungseigentumsrecht   Produktentwicklung
Marketing	Werbung   Kreation   Produktion   Presse   PR
Verkauf	Verkaufsvorbereitung   Callcenter Inbound, Outbound   Statistik & Analyse   Direkter Verkauf   Partner-Vertrieb Finanzdienstleister   Partner-Vertrieb Banken   Partner-Vertrieb Steuerberater
Auftragsabwicklung	Kundenbetreuung   Immobilienwirtschaftliche Berechnungen   Steuerberatung   Bauaufsicht   Sanierung   Vermietung   Wohnungsverwaltung
Betriebsorganisation	Office Leitung   Facility Management   Sekretariat   Kommunikation   IT   Büroorganisation   Datenpflege
HR & OE	Personalentwicklung   Recruitment   Organisationsentwicklung

## 4. Der Wiener Immobilienmarkt

### 4.1. Bestimmende Faktoren/Perspektiven

Stabiler Aufwärtstrend  
hält weiter an!

Aufgrund der starken Nachfrage hat der Wiener Immobilienmarkt seit der Finanzkrise 2008 deutlich an Dynamik gewonnen. Doch auch vor 2008 lag der langjährige Wertzuwachs Wiener Immobilien laut einer Untersuchung der TU Wien bei 4,98 Prozent jährlich. , hat diese Entwicklung deutlich angezogen. Für den Zeitraum 2007 bis Mitte 2013 haben die Forscher einen Wertanstieg für Wohnungen in der Bundeshauptstadt um rund 8 Prozent festgestellt, das ist doppelt so viel wie der Österreich-Durchschnitt. Allein 2013 sind die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen in Wien laut Fachverband der Immobilientreuhänder um 12,8 Prozent gestiegen. Die Gründe: Prognostizierter Anstieg der Einwohner um 25.000 jährlich, die stabile Wirtschaftslage bei hoher Kaufkraft und die attraktive Wohnqualität. Zusätzlich ein zu knappes Angebot aufgrund zu geringer Neubautätigkeit, so der Fachverband.



Wertbeständige  
Anlagen

Mit dieser Preisentwicklung hat sich Wien damit im internationalen Vergleich als krisensicherer Immobilienstandort erwiesen. Die Preise sind zwar zuletzt stärker gestiegen, dennoch kann man langfristig von einer kontinuierlichen Aufwärtsbewegung des Marktes sprechen. Sprunghafte Ausschläge wie in anderen Großstädten hat es nicht gegeben, entsprechend gering ist das Rückschlagpotenzial. Zudem finanzieren die meisten Käufer bei Wienwert ihr Investment überwiegend oder sogar ausschließlich mit Eigenkapital, also ohne oder nur mit sehr geringem Fremdkapital-Anteil. Das bedeutet, dass die Preisentwicklung in Wien der Marktnachfrage folgt und nicht kreditgetrieben ist. Es besteht daher auch nicht die Gefahr einer Immobilien-Blase, zumal es den Investoren um die langfristige Sicherung ihres Vermögens geht und nicht um kurzfristige Verkaufsgewinne.

Trotz dieser Preisentwicklung finden sich, entsprechende Erfahrung und Know-how vorausgesetzt, immer noch interessante Objekte am Wiener Markt, die ein hohes Wertsteigerungspotenzial haben. Viele Faktoren sprechen dafür, dass sich der Preisanstieg moderat fortsetzen wird:

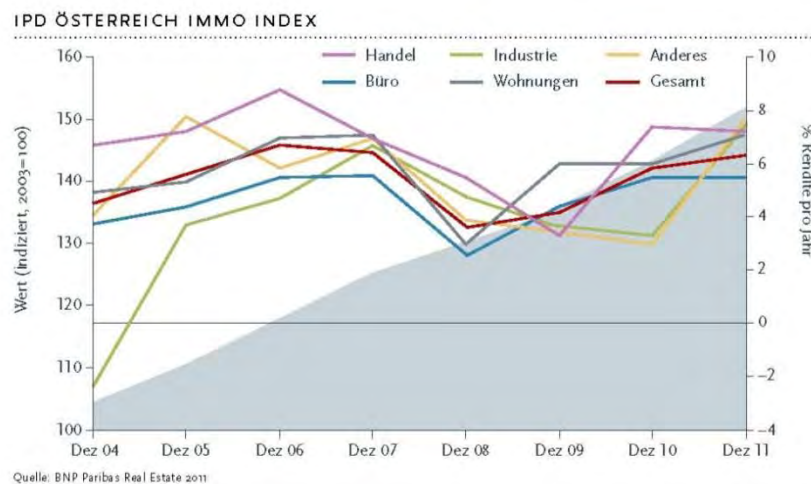
- Die Sorge vieler Anleger vor einer hohen Inflation ist weiterhin ein starker Treiber für die Nachfrage nach Immobilien. Viele Menschen suchen wertbeständige Anlagen, um ihr Vermögen gegen eine starke Geldentwertung abzusichern.
- Die Nachfrage nach Immobilien steht auf einem sicheren Fundament: Einer starken Eigenkapitalbasis. Die Nachfrage ist also unabhängig von Banken und der Entwicklung der Zinsen, die Gefahr einer Kreditblase daher zu vernachlässigen.
- **Hohe Lebensqualität in Wien**
  - Wien belegt in verschiedenen weltweiten Städte-Rankings stets vordere Plätze. Für das international tätige Beratungsunternehmen Mercer ist Wien sogar die Stadt mit der weltweit höchsten Lebensqualität – und hat Zürich vom ersten Platz verdrängt.
- **Steigende Einwohnerzahl**
  - Wien wächst, vor allem durch ständigen Zuzug. So ist die Einwohnerzahl der Hauptstadt alleine zwischen 1996 von 1,54 Millionen auf 1,66 Millionen im Jahr 2006 gestiegen (*Quelle: Gemeinde Wien*). Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Nach einer Prognose der Statistik Austria wird Wien künftig das stärkste Bevölkerungswachstum aller neun Bundesländer aufweisen und sich zum Bundesland mit der jüngsten Bevölkerungsstruktur entwickeln – mit entsprechendem Wohnungsbedarf. Für 2015 erwarten die Experten 1,76 Millionen Einwohner, bis 2025 soll die Zahl auf über 2 Millionen steigen– das wären dann fast ein Viertel mehr Einwohner als noch 2008.
  - Gleichzeitig reduziert die Stadt aufgrund der finanziellen Situation ihre Wohnbauförderung. Damit fällt ein wichtiger Motor für den Wohnungs-Neubau weg.
  - Wien hat sich zu einer unbestrittenen Wirtschaftsmetropole entwickelt. Der erste große Impuls dafür war die Ostöffnung, der zweite große Impuls die EU-Erweiterung.
  - Die zentrale Lage der Stadt in Mitteleuropa
  - Wien hat als Standort für Unternehmens-Zentralen eine große Bedeutung.
- **Flächenbedarf je Einwohner steigt**
  - Aus diesen Faktoren (Zuzug junger Menschen, Wirtschaftsstandort) sowie geänderter Lebenskonzepte (Single-Haushalte) ergibt sich zwangsläufig eine steigende Anzahl an Haushalten. Zudem steigt durch den insgesamt zunehmenden Wohlstand der Flächenbedarf je Einwohner.

Aufgrund dieser Faktoren und Parameter ist davon auszugehen, dass sich der Wiener Immobilienmarkt weiterhin positiv entwickeln wird.

Gesetzlich geregelte Preisobergrenzen für eine Vielzahl von Wohnungen sind eine Besonderheit des Wiener Marktes. Diese spezielle Situation hat auf verschiedenen Ebenen Auswirkungen auf den Markt:

- Das Preisniveau ist im internationalen Vergleich niedrig. Es gibt in Wien also erhebliches Wertsteigerungspotenzial.
- Die Deckelung der Mieten hat dazu geführt, dass der Wiener Markt für internationale Immobilien-Spekulanten wenig attraktiv erschien. Es ist daher in keiner Weise zu einer Immobilien-Blase gekommen wie in anderen internationalen Metropolen.
- Die Finanzkrise hat nicht nur den Bereich der Direktinvestitionen in Anlageimmobilien beflügelt, sondern auch das Marktsegment der Selbstnutzer in den mittleren, gehobenen und Luxus-Preiskategorien stark belebt. Dieser Nachfrageboom hat zu einer Verknappung der Angebote für Topimmobilien in Bestlagen geführt – und in Folge zu einem enormen Preisanstieg. Die Spitzenpreise liegen derzeit bereits zwischen 15.000,- bis 25.000,- EUR je m<sup>2</sup>. Angebote von 7.000,- je m<sup>2</sup> werden in diesem Segment bereits als günstig angesehen.
- Eine weitere Besonderheit dieses Marktsegmentes ist es, dass diese Wohnungen für den Eigenbedarf nahezu zu 100 Prozent über Eigenkapital, also ohne Kredite, finanziert werden. Damit ist das Entstehen einer „Kreditblase“, wie in manchen anderen Immobilienmärkten geschehen, praktisch ausgeschlossen.
- Diese stabilisierenden Faktoren haben dazu geführt, dass sich der Markt kontinuierlich nach oben entwickelt. Wien gilt daher für Investoren im internationalen Vergleich als stabiler und kalkulierbarer Markt mit soliden Renditen. Der Immobilien-Dienstleister Investment Property Databank (IPD) weist für Investments in österreichische Wohnimmobilien einen annualisierten Total Return von 5,8 Prozent über die vergangenen 8 Jahre aus; betrachtet man die vergangenen 3 Jahre, sind es sogar 6,3 Prozent per anno. Der Total Return umfasst die Nettoerträge aus Vermietung plus Wertsteigerung als maßgebliche Zahl für renditeorientierte Investoren.

Nachfrageboom im Marktsegment der Selbstnutzer



## 4.2. Strukturelle Besonderheiten des Wiener Wohnimmobilien Marktes

Wien ist nicht nur eine der Großstädte mit der weltweit höchsten Lebensqualität, Wien ist auch eine Stadt mit einer ungewöhnlichen Immobilien-Struktur: 82 Prozent der Wiener Wohnungen sind traditionsgemäß Mietwohnungen, der Eigentumsanteil beträgt nur 18 Prozent. Dieser hohe Mietanteil ist ein Garant für eine große Nachfrage – und damit eine wesentliche Basis für die gute Vermietbarkeit von Wohnungen.

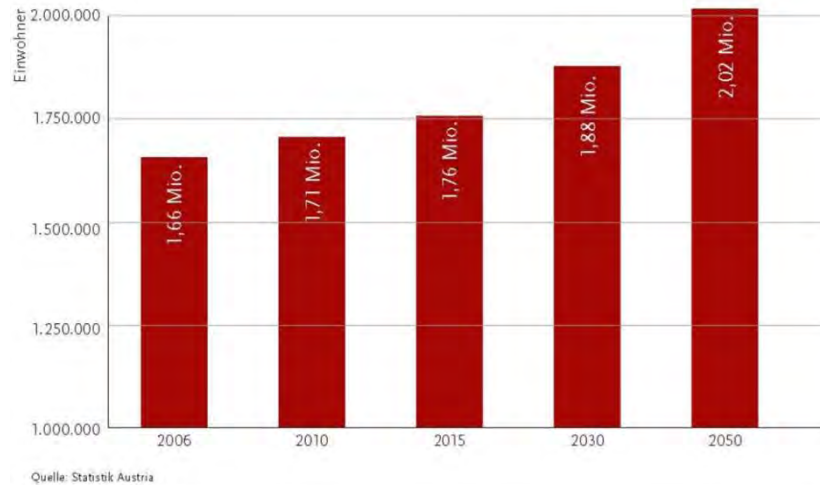
### DIE VERTEILUNG VON MIET- ZU EIGENTUMSWOHNUNGEN IN WIEN



Und Wien wächst. Alle Prognosen gehen von einer deutlichen Zunahme der Einwohnerzahl in der Bundeshauptstadt aus (siehe Grafik). Noch stärker wird die Zahl der Haushalte steigen, bei einer Verringerung der jährlichen Neubau- Leistung – alles Faktoren, die für eine weitere Wertsteigerung von Immobilien in Wien sprechen.

### BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG IN WIEN

Wien wächst weiter!





## 5. Auswirkungen der Euro- und Staatsschulden-Krise

### 5.1. Aus der Perspektive von Privatinvestoren

Sicherheit und Trend in Richtung Sachwerte

Nachdem die Europäische Zentralbank weiterhin eine Politik des „lockeren Geldes“ betreibt und die Kreditzinsen in Folge dessen historisch niedrig sind, besteht bei vielen Anlegern eine berechtigte Sorge vor Inflation und Geldentwertung. Bei fast allen Anlegern spielt daher die Sicherheit ihres Investments die entscheidende Rolle, Renditeerwartungen sind nachrangig. Dieser Wunsch nach Vermögenssicherung führt zu einem spürbaren Trend zu Sachwerten, was sich in einer steigenden Nachfrage nach Immobilien ausdrückt. Diese Entwicklung wird sich bei Anziehen der Inflation fortsetzen, wenn nicht sogar verstärken.

Da sich mit traditionellen Sparprodukten kaum noch die schleichende Inflation abdecken lässt, ist zu erwarten, dass auch aus diesem Segment des Finanzmarktes weitere Mittel in Richtung Immobilien-Investments fließen werden.

Für Wienwert hat sich daraus eine erhebliche Ausweitung des Marktpotenzials ergeben, die sich durch die laufende Entwicklung neuer Angebote und die Erschließung weiterer Geschäftsfelder weiter fortsetzen wird.

### 5.2. Aus der Perspektive von institutionellen Investoren

Finanzierung mit hoher Eigenkapitalbasis

Sinkende Renditen bei Staatsanleihen, Geldmarktveranlagungen und ähnliche festverzinsliche Anlageformen bedeuten für institutionelle Anleger wie Versicherungen, Pensionsfonds und Stiftungen eine große Herausforderung. Um ihre Anforderungen zu erfüllen, investieren diese daher zunehmend in werthaltige Immobilien – was ein zusätzlicher Treiber des Immobilienmarktes sein dürfte.

### 5.3. Aus der Perspektive der Projektentwickler und andere Marktteilnehmer

Aufgrund der restriktiven Kreditvergabe der Banken infolge der Finanzkrise hat es seit 2009 eine spürbare Marktberreinigung bei Projektentwicklern und Immobilien-Händlern gegeben. Die Forderung nach hohen Eigenkapitalquoten für Projektfinanzierungen sowie gekürzte Kreditrahmen haben dazu geführt, dass sowohl Bauträger als auch kleinere Projektentwickler ihr Volumen erheblich reduzieren mussten bzw. ganz aus dem Markt gefallen sind.

Marktberreinigung und solide Eigenkapitalbasis

Durch diese Marktberreinigung einerseits und die solide Eigenkapitalbasis andererseits konnte Wienwert die sich aus dieser Situation ergebenden sehr guten Einkaufsmöglichkeiten am Markt optimal nutzen. Hier hat Wienwert durch seine langjährige Präsenz am Wiener Immobilienmarkt und sein intaktes Netzwerk einen deutlichen strategischen Vorteil beim gezielten Erwerb entsprechender Objekte.

## 6. Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes

### 6.1. Aktuelle Situation

Hohe Nachfrage  
für ein geringer  
werdendes Angebot

Der Wiener Immobilienmarkt hat sich in den vergangenen Monaten erwartungsgemäß weiter positiv entwickelt, da eine anhaltend hohe Nachfrage von Käufern auf ein zu geringes Angebot trifft. Die starke Nachfrage durch Anleger, die ihr Vermögen absichern wollen, sowie das weiterhin äußerst attraktive Marktumfeld – die ungebrochene Attraktivität der Metropole Wien, der Zunahme der Haushalte sowie das im internationalen Vergleich immer noch günstige Preisniveau – sind die bestimmenden Faktoren dieser Entwicklung. Bei Berücksichtigung dieser Parameter können Investoren von weiteren Preissteigerungen und Wertzuwächsen bei Wiener Immobilien ausgehen.

### 6.2. Szenario 2014 bis 2016

Auch in den kommenden Jahren wird sich die Nachfragesituation am Wiener Immobilienmarkt kaum ändern. Die Inflations Sorgen dürften eher größer als kleiner werden, der Zuzug nach Wien ist nachhaltig, die Neubauleistung sinkt aufgrund fehlender Grundstücke im innerstädtischen Bereich. Angesichts dieser für Wiener Immobilien günstigen Marktfaktoren ist davon auszugehen, dass es in den kommenden Jahren zu einer Fortsetzung der dynamischen Preisentwicklung am Wiener Immobilienmarkt kommen wird.



# 7. Entwicklungsperspektiven von Wienwert

## 7.1. Ausbau der Marktposition

Portfolio-Erweiterungen  
in Richtung  
neuer Zielgruppen

Die Wienwert Immobilien Finanz AG konnte auch im laufenden Geschäftsjahr 2014 ihre starke Position am Wiener Immobilienmarkt weiter ausbauen.

Dank einer soliden Eigenkapitalbasis und einer geschickten Einkaufspolitik konnte Wienwert die Dynamik am Wiener Markt optimal nutzen. Unter anderem ist es gelungen, durch attraktive Immobilien in bevorzugten Wohngebieten eine besonders finanzstarke Zielgruppe anzusprechen. Neben den Käufern von Vorsorgewohnungen, die vor allem am Vermögensaufbau bzw. der finanziellen Absicherung für eine spätere Lebensphase interessiert sind, bedient Wienwert über die Immobilien Anleihe zunehmend Investoren, die eine Investition in Immobilienprojekte für ihr Kapital suchen und ihr Vermögen vor Inflation schützen wollen.

Durch das verstärkte Angebot von attraktiven Wohnungen, konnte auch der Kundenkreis der Eigennutzer noch besser angesprochen und ausgeweitet werden. Dieses Segment wird durch die geplanten Neubauprojekte noch weiter ausgebaut werden.

Durch die gezielte Positionierung als Komplettanbieter für Immobilien-Investoren hat sich Wienwert eine Sonderstellung am Wiener Markt erarbeitet.

## 7.2. Erweiterung der Produktpalette um Finanzprodukte

Wienwert Anleihen  
wurden gut  
angenommen

Eine wichtige Weichenstellung für das dynamische Wachstum des Unternehmens war das Begeben von insgesamt acht Wienwert Anleihen seit Ende 2009. Die Anleihen wurden vom Markt gut aufgenommen und haben Wienwert die Möglichkeit gegeben, über die zusätzliche Einbringung von Eigenkapital sowie die Ausnutzung eines optimalen Leverage-Effektes mittels Fremdkapital das Einkaufsvolumen zu optimieren und dadurch erhebliche Preisvorteile zu generieren.

Der Einstieg in das Geschäftsfeld Wohnungs-Neubau eröffnet Wienwert weitere, interessante Wachstumsperspektiven, da die Nachfrage nach Wohnraum in Wien weiterhin das Angebot übersteigt.

Noch ganz am Anfang, aber sehr vielversprechend, ist das Engagement von Wienwert im wachsenden Markt der Serviced Apartments. Auch hier hat der Vorstand ein gewisses Wachstumspotential identifiziert, das genutzt werden sollen.

Mit diesen strategischen Weichenstellungen, der weiterhin günstigen Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes sowie der anhaltend starken Nachfrage nach werthaltigen Objekten ist der weitere Wachstumskurs der Wienwert Immobilien Finanz AG vorgezeichnet.

### 7.3. Finanzieller Ausblick

Die Wienwert Immobilien Finanz AG verfügt über eine solide Ausstattung mit Eigenkapital. Damit ist eine stabile Grundlage für das weitere Wachstum des Unternehmens gegeben. Durch innovative Finanzprodukte und die dadurch aufbrachten Mittel erhöht sich der Spielraum von Wienwert, die weiterhin sehr guten Marktchancen optimal zu nutzen.



## 8. Immobilien Portfolio

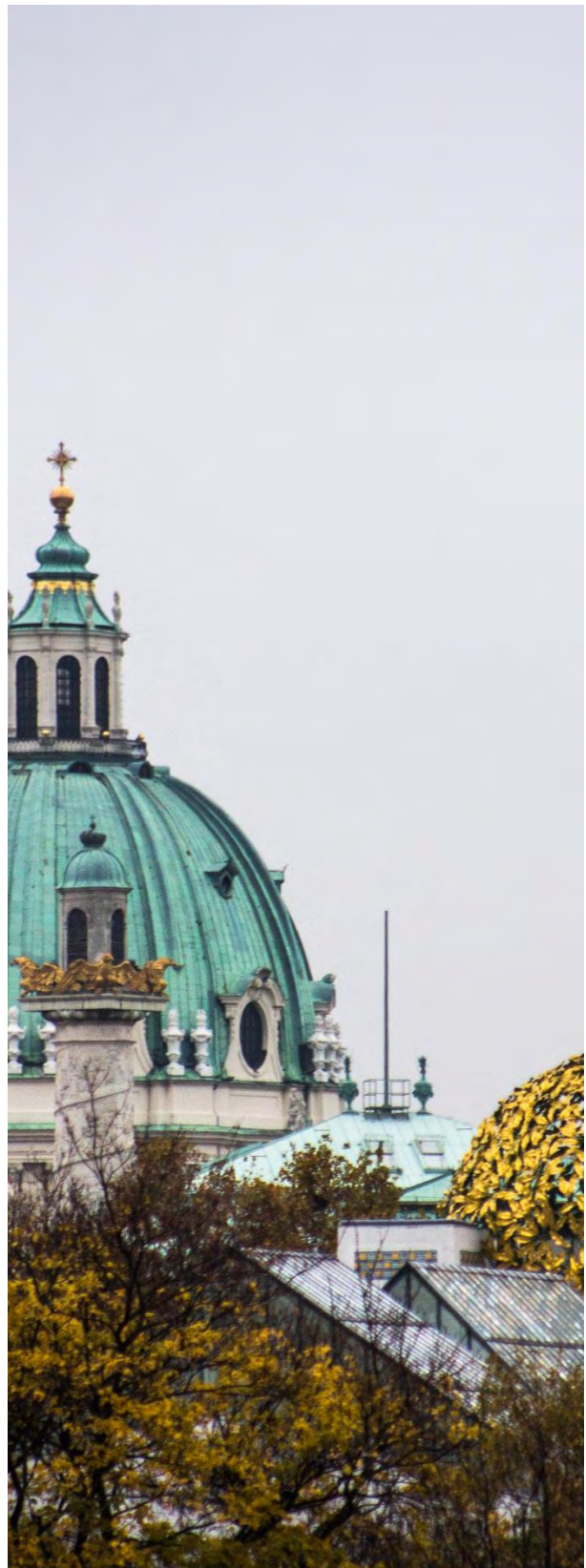


## **Immobilien Bestand – aktuelle Projekte / Q1 2014**

1010 Wien, Getreidemarkt 10  
1030 Wien, Rennweg 52  
1030 Wien, Rennweg 88  
1040 Wien, Franzensgasse 14  
1050 Wien, Hofgasse 5  
1070 Wien, Kaiserstraße 26  
1070 Wien, Lerchenfelder Straße 67  
1080 Wien, Lerchenfelder Straße 144  
1010 Wien, Troststraße 49  
1130 Wien, Wattmanngasse 25  
1160 Wien, Abelegasse 2  
1160 Wien, Neulerchenfelderstraße 63  
1160 Wien, Seitenberggasse 64  
1180 Wien, Mitterberggasse 24  
1180 Wien, Riglergasse 14  
1180 Wien, Schopenhauerstraße 67  
1200 Wien, Allerheiligenplatz 6  
1200 Wien, Allerheiligenplatz 13  
Billa Pinggau, Raiffeisenstraße 13, Steiermark  
Bauland, Rohr im Gebirge, Steiermark

## **Immobilien im Ankauf / Q2 2014**

1060 Wien, Zentrales Jahrhundertwende Zinshaus  
1070 Wien, Bestehendes Neubauprojekt  
1190 Wien, Denkmalgeschützter Altbau & Neubaugrundstück  
1190 Wien, Generalsaniertes Altwiener Zinshaus



## 9. Bilanz Wienwert Immobilien Finanz AG zum 30.6.2013

	30.06.2013	31.12.2012
<b>Aktiva in €</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Software sowie Lizenzen	6.270,72	10.283,76
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.139.196,25	1.157.940,91
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	97.498,68	104.313,93
	1.236.694,93	1.262.254,84
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	267.150,00	197.150,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.293.987,93	5.131.934,65
3. Beteiligungen	17.500,00	17.500,00
4. sonstige Ausleihungen	327.675,54	324.169,87
	5.906.313,47	5.670.754,52
	<b>7.149.279,12</b>	<b>6.943.293,12</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Waren	7.649.256,49	7.189.120,63
2. noch nicht abrechenbare Leistungen	0,00	7.000,00
3. geleistete Anzahlungen	44.000,00	0,00
	7.693.256,49	7.196.120,63
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.160.410,35	1.779.134,86
<i>davon gegenüber verbunden Unternehmen</i>	873.054,44	1.727.900,00
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	755.932,60	579.859,04
<i>davon sonstige</i>	755.932,60	579.859,04
Forderungen gegenüber Unternehmen,		
3. mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	932.729,45	835.909,17
<i>davon sonstige</i>	932.729,45	835.909,17
4. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.252.404,45	3.074.354,68
	10.101.476,85	6.269.257,75
III. Wertpapiere und Anteile		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	743.310,87	2.405.954,66
2. sonstige Wertpapiere und Anteile	10.764,00	10.764,00
	754.074,87	2.416.718,66
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.349.574,67	3.443.120,51
	<b>21.898.382,88</b>	<b>19.325.217,55</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>0,00</b>	<b>9.197,51</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>29.047.662,00</b>	<b>26.277.708,18</b>

	30.06.2013	31.12.2012
<b>Passiva in €</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	400.000,00	400.000,00
II. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	1.630.565,74	1.630.565,74
2. nicht gebundene	240.000,00	240.000,00
	1.870.565,74	1.870.565,74
III. Bilanzgewinn	3.423.456,36	2.358.607,77
davon Gewinnvortrag	2.358.607,77	1.067.484,78
	<b>5.694.022,10</b>	<b>4.629.173,51</b>
<b>B. Unversteuerte Rücklagen</b>		
1. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	662,92	662,92
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	760.288,27	790.708,27
2. sonstige Rückstellungen	193.736,77	213.234,77
	<b>954.025,04</b>	<b>1.003.943,04</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
1. Anleihen	9.043.579,67	7.519.579,67
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.301.538,40	6.936.175,51
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	3.978.644,49	2.916.166,29
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171.381,59	421.428,04
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.990.547,46	1.849.671,45
davon sonstige	1.990.547,46	1.849.671,45
6. Einlagen stiller Gesellschafter	50.000,00	50.000,00
7. sonstige Verbindlichkeiten	863.260,33	950.907,75
davon aus Steuern	363.667,98	12.348,60
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	10.679,74	11.542,17
	<b>22.398.951,94</b>	<b>20.643.928,71</b>



## 10. Das Wienwert Team

### Kompetentes Team von erfahrenen Spezialisten

Mehr als 20 Jahre Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt, ein umfangreiches Know-how, große Dynamik und ein unkomplizierter Stil – diese Eigenschaften zeichnen die beiden Wienwert-Gründer Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakir aus und prägen auch den Stil des Unternehmens.

Die meisten Mitarbeiter arbeiten bereits seit vielen Jahren mit Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakirzoglou zusammen. Basis dieser Zusammenarbeit ist nicht nur die fachliche Kompetenz, sondern auch gegenseitiges Vertrauen.

Wienwert hat es durch diese Form der Unternehmenskultur geschafft, sich auf ein kompetentes Team von erfahrenen Spezialisten zu stützen.

Darüber hinaus arbeitet Wienwert mit einer Reihe externer Dienstleister zusammen, zu denen es in der Regel ebenfalls schon jahrelange Geschäftsbeziehungen gibt.



**WOLFGANG SEDELMAYER**  
*Gründer und Vorstand*  
Wienwert Immobilien Finanz AG

- Seit 1988 am Wiener Immobilienmarkt aktiv, vom Dachgeschoßausbau bis zum An- und Verkauf von Zinshäusern. Spezialist für Projektentwicklung und gezielte Wertsteigerungen.



**NIKOS BAKIR**  
*Gründer und Vorstand*  
Wienwert Immobilien Finanz AG

- 1988 Einstieg in die Immobilienbranche, Vorreiter der Leichtbauweise im Dachausbau in Wien.
- 1988–2005 Entwicklung zahlreicher Stil-Haus-Projekte.
- Absolvent der Liegenschaftsbewertungsakademie 2010/2011 in Wien

Seit 2005 Spezialisierung auf die Entwicklung von Vorsorgewohnungen. Seitdem kontinuierlicher Ausbau des Portfolios durch den Ankauf und die Entwicklung von Zinshäusern im Rahmen von Teilnehmungsmodellen Wienwert ist Komplettanbieter für wertbeständige Investments in Immobilien.

# MEHRWERT WIENWERT

Wienwert Immobilien Finanz AG

Allerheiligenplatz 13

1200 Wien

Getreidemarkt 10

1010 Wien

**T** +43 1 332 07 07

**F** +43 1 332 07 08

**E** [office@wienwert.at](mailto:office@wienwert.at)

[www.wienwert.at](http://www.wienwert.at)