

# DIE WIENWERT SUBSTANZ ANLEIHE III

Von der stabilen Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes profitieren und laufende Ausschüttungen genießen.





## Was wir bieten: Profitieren vom Wiener Immobilienmarkt

Der Wert von  
Eigentumswohnungen  
in Wien steigt  
kontinuierlich.

Hohe Staatsverschuldung vieler Länder, große Unsicherheiten an den internationalen Börsen, Angst vor Geldentwertung durch steigende Inflation: Das Umfeld für Anleger ist derzeit alles andere als einfach. Sichere Häfen für die Geldanlage sind daher gesucht. Besonders gestiegen ist das Interesse an Kapitalanlagen in Immobilien: Sie haben sich in den vergangenen Jahrzehnten als stabile und inflationssichere Wertanlage erwiesen. Besonders der Wiener Immobilienmarkt hat sich als absolut krisenresistent bewährt. Die Immobilienpreise in Wien sind entgegen dem internationalen Trend nicht zurückgegangen, sie haben sich sogar positiv entwickelt.

Attraktive Zinsen von  
7,75 Prozent

Die Gründe dafür sind offensichtlich: Wien gehört zu den attraktivsten Großstädten der Welt – im aktuellen Ranking der Unternehmensberatung Mercer belegt Wien sogar weltweit Rang 1 –, hat eine anerkannt gut ausgebaute Infrastruktur und eine kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl mit steigender Nachfrage nach Wohnraum. 2010 hat sich der Wert von Eigentumswohnungen in Wien laut Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich um 5,6 Prozent erhöht. Für 2010 auf 2011 verzeichnet das Maklerunternehmen ReMax einen Preisanstieg von 9 Prozent bei Eigentumswohnungen. Und der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich weist für 2012 ein Plus von knapp zehn Prozent gegenüber dem Vorjahr bei den Quadratmeter-Preisen für Eigentumswohnungen aus. Die letzten Jahre lagen damit sogar noch deutlich über dem langjährigen Wertsteigerungs-Durchschnitt von 4,98 Prozent (Analyse der TU Wien).



Mit dem Zeichnen der Wienwert Substanz Anleihe III können Sie von diesem dynamischen Immobilienmarkt profitieren – und sich attraktive Zinsen von 7,75 % per anno sichern. Ausgeschüttet werden die Zinsen jährlich, was dem Anleger zusätzliche Sicherheit und laufende Einnahmen bringt. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre.

Das investierte Kapital wird von der Wienwert Immobilien Finanz AG gegen grundbücherliche Sicherstellung eines unabhängigen Treuhänders, der die Gelder der Anleger verwaltet, in eigenständige Projektgesellschaften investiert. Diese Projektgesellschaften erwerben Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial und entwickeln diese gezielt. Die jährlichen Zinszahlungen sowie die Rückzahlung der Anleihen erfolgt aus den laufenden Mieteinnahmen sowie den Verkaufserlösen der Vorsorgewohnungen und von Eigentumsanteilen im Rahmen der Wienwert Immobilienbeteiligungen.

Wienwert hat seit 2009 bereits sieben Anleihen erfolgreich platziert.

# Was wir können: Erfahrung und Kompetenz für Ihr Investment



20 Jahre Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt und die Spezialisierung auf wertbeständige Stil-Häuser aus der Gründerzeit und dem Jugendstil: Das ist das solide Fundament, auf dem die Gründer der Wienwert Immobilien Finanz AG den Erfolg des Unternehmens aufgebaut haben. Wienwert erwirbt über das starke Einkaufsnetzwerk nach sorgfältiger und fundierter Prüfung lukrative Immobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Die Projekte werden auf Basis eines klaren Konzeptes und der langjährigen Erfahrung entwickelt.

Mehrere attraktive Projekte befinden sich für 2013 in der Endprüfungsphase für den Ankauf. Die Wohnfläche des Gesamt-Immobilienbestandes wird sich dadurch auf über 40.000 m<sup>2</sup> erhöhen.

Im stark nachgefragten Marktsegment der Vorsorgewohnungen in Wiener Stil-Häusern ist Wienwert klarer Marktführer. Ebenfalls erfolgreich bietet das Unternehmen privaten Anlegern, die ihr Vermögen durch ein Investment in Sachwerte absichern und gleichzeitig einen hohen Wohnkomfort genießen wollen, attraktive Wohnungen in Top-Lagen zur Selbstnutzung an. Für vermögende Anleger befinden sich komplette Zinshäuser im Angebot.

Vorsorgewohnungen in  
Wiener Stil-Häusern

Durch das Entwickeln von Wienwert Immobilienbeteiligungen, bei denen Anleger im Rahmen einer Gesellschaft mittelbar Anteile an einem Zinshaus oder an Wohnungspaketen erwerben, hat sich Wienwert erfolgreich ein neues Marktsegment erschlossen und sich als Komplettanbieter für Immobilien-Investoren etabliert. Die Wienwert Immobilienbeteiligungen werden, je nach den individuellen Bedürfnissen des Anlegers, maßgeschneidert in verschiedenen Asset-Klassen angeboten:

Attraktive Wohnungen in  
Top-Lagen

Servicepaket für Investoren

Mit diesem Portfolio kann Wienwert jedem Anleger eine maßgeschneiderte Lösung anbieten. Ergänzt wird das Wienwert-Angebot durch ein umfassendes Servicepaket für Investoren, zu dem eine detaillierte immobilienwirtschaftliche Berechnung genauso gehört wie ein qualifiziertes Steuergutachten und die laufende Gesamtbetreuung der Immobilie.

Aufgrund dieses umfassenden Portfolios, der breiten Servicepalette und der hohen Qualitätsansprüche hat sich die Wienwert Immobilien Finanz AG eine starke Stellung am Wiener Immobilienmarkt erarbeitet. Diese soll durch weiteres Wachstum kontinuierlich ausgebaut werden.

## Wie Sie profitieren: Hohe Zinsen aus sicheren Sachwerten

Die Geldanlage in Immobilien hat sich über Jahrzehnte als weitgehend sicher und stabil erwiesen, gerade auch in Krisensituationen. Der Wiener Markt weist eine kontinuierliche Wertsteigerung auf, die sich in den vergangenen beiden Jahren aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage sogar noch beschleunigt hat. Mit dem Zeichnen der Anleihe investieren Sie über die Wienwert Immobilien Finanz AG in diesen dynamischen Markt und profitieren von dessen Entwicklung.

Die Mittel der Anleihe werden ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung interessanter Objekte und deren Entwicklung verwendet.

Die Mittel der Anleihe werden, mit einem entsprechenden Fremdkapitalanteil optimiert, von Wienwert ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung interessanter 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.

Aufgrund des Wertsteigerungspotenzials der erworbenen Objekte sowie einer ausgewogenen Mischung aus Eigen- und Fremdkapital kann die Wienwert Immobilien Finanz AG den Zeichnern der Wienwert Substanz Anleihe III eine attraktive Verzinsung von 7,75 % anbieten.

Dabei gilt für die beiden angebotenen Anleihen dasselbe, was auch für die Immobilien von Wienwert gilt: Für jeden Investor gibt es ein passendes Angebot:



Wer für sein Kapital einen mittelfristigen Anlagehorizont hat, dem bietet Wienwert die Wienwert Substanz Anleihe III mit 5 Jahren Laufzeit an.

Bei dieser Anleihe beträgt die Verzinsung 7,75 Prozent, die Zinsen werden jährlich ausgeschüttet.

Die Mindestzeichnungssumme beträgt bei dieser Anleihe € 100.000,-.

# Die 3fach-Sicherheit



**Die Verwendung der Gelder der Wienwert Substanz Anleihe III wird dreifach abgesichert.**

## **1** Treuhandsicherheit

Die Auszahlung der von den Anlegern in die Wienwert Immobilien Finanz AG investierten Gelder im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch die Projektgesellschaften wird über einen Treuhänder abgewickelt. Er überwacht die zweckgebundene Verwendung der Gelder und gibt sie ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung von Immobilien frei.

## **2** Verkehrswertgutachten

Zudem wird zu jedem erworbenen Objekt ein Verkehrswertgutachten erstellt, das von einem gerichtlich beeideten, unabhängigen Sachverständigen erarbeitet wird. Anhand dieses Gutachtens, in dem der Wert der Immobilie analysiert wird, lässt sich die Angemessenheit des Kaufpreises überprüfen.

## **3** Grundbuchsicherheit

Als zusätzliche Sicherheit wird der Treuhänder im Rahmen jedes aus der Wienwert-Anleihe finanzierten Erwerbs von Immobilien durch die einzelnen Projektgesellschaften eine angemessene grundbücherliche Sicherstellung erhalten.

# Factsheet

## FACTSHEET 7,75 %-ANLEIHE 2012 BIS 2017

### Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe

ISIN AT0000A0XB13

<i>Emittentin</i>	WIENWERT Immobilien Finanz AG Allerheiligenplatz 13, 1200 Wien
<i>Volumen</i>	3.000.000,- Euro
<i>Laufzeit</i>	5 Jahre
<i>Valutatag</i>	01.11.2012
<i>Fälligkeit</i>	01.11.2017
<i>Mindestzeichnungssumme</i>	100.000,- Euro
<i>Verzinsung</i>	7,75 % p.a., KEST.-pflichtig
<i>Art</i>	Fixzins-Anleihe, jährliche Ausschüttung
<i>Ausgabekurs (Emissionspreis) bis Ablauf der Zeichnungsfrist</i>	100,- Euro (100 %)
<i>Ausgabekurs (Emissionspreis) innerhalb der Nachzeichnungsfrist</i>	100,65 Euro (100,65 %) bis 30.11.2012 101,29 Euro (101,29 %) bis 31.12.2012 101,94 Euro (101,94 %) bis 31.01.2013 102,58 Euro (102,58 %) bis 28.02.2013 103,23 Euro (103,23 %) bis 31.03.2013 103,88 Euro (103,88 %) bis 30.04.2013 104,52 Euro (104,52 %) bis 31.05.2012 105,17 Euro (105,17 %) bis 30.06.2013 105,81 Euro (105,81 %) bis 31.07.2013 106,46 Euro (106,46 %) bis 31.08.2013 107,11 Euro (107,11 %) bis 30.09.2013 107,75 Euro (107,75 %) bis 30.10.2013
<i>Nominale</i>	100,- Euro
<i>Zinszahlung</i>	jährlich, beginnend am 01.11.2013
<i>Kupontermine</i>	01.11.
<i>Sicherstellung</i>	Treuhandlösung mit grundbücherlicher Sicherstellung
<i>Abwicklung</i>	über WIENWERT Immobilien Finanz AG, Telefon 01 332 07 07 E-Mail: anleihe@wienwert.at
<i>Zahlstelle</i>	Semper Constantia Privatbank AG
<i>Treuhänder</i>	Dr. Michael Gabler, Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte OG
<i>Rechtsberater der Emittentin</i>	CHG Rechtsanwälte, Czernich Haidlen Guggenberger & Partner OG
<i>Zeichnungsfrist</i>	08.10.2012 bis 30.10.2012
<i>Nachzeichnungsfrist</i>	01.11.2012 bis 30.10.2013

Die Teilschuldverschreibungen werden unter Anwendung der Ausnahme von der Prospektspflicht gemäß § 3 Abs 1 Z 9 KMG in Österreich öffentlich angeboten. Ein den Vorschriften des KMG entsprechender Prospekt wird weder erstellt, noch geprüft, noch veröffentlicht.







# Allgemeine Risikohinweise

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben, können die Risikofaktoren eines Investments in die Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe (im Folgenden auch »Anleihe«) der Wienwert Immobilien Finanz Aktiengesellschaft (im Folgenden auch »Emittentin«) grob in Risikofaktoren in Hinblick auf das Wertpapier Anleihe selbst und wirtschaftliche Risikofaktoren in Bezug auf die Emittentin – welche sich wiederum aus Risiken aus der Struktur der Emittentin, deren Geschäftsmodell und allgemein durch die Veranlagung in Immobilien zusammensetzen – eingeteilt werden. Bei jeder Zeichnung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe sollte – neben den ansonsten zugänglichen Informationen – auf die folgenden Hinweise Rücksicht genommen werden. Eine notwendige Beratung durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall kann dadurch keinesfalls ersetzt werden.

Alle im Folgenden dargestellten Risikofaktoren können von (negativem) Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Wienwert Immobilien Finanz AG und die Entwicklung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe sein. Alle zukunftsgerichteten Aussagen der Emittentin in Zusammenhang mit der Anleihe sind mit Unsicherheiten verbunden und lassen keine zuverlässigen Schlüsse und Vorhersagen auf die tatsächliche künftige Entwicklung zu. Ein Totalverlust des für die Zeichnung der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe aufgewendeten Mittel kann nicht ausgeschlossen werden.

## 1. Allgemeines Markt- und Investitionsrisiko, Konkurrenzdruck

Es ist bekannt, dass die allgemeine volkswirtschaftliche Entwicklung entsprechende Auswirkungen auf den Gesamtmarkt, Wirtschaftsstandorte und insbesondere auf die Immobilienmärkte hat. Wesentlich für die volkswirtschaftliche Entwicklung sind insbesondere die Konjunktur, das Zinsniveau, die Beschäftigungsquoten und das Pro-Kopf-Einkommen, die Entwicklung der Kapital- und Finanzmärkte, politische Veränderungen, Naturkatastrophen und internationale Auseinandersetzungen. Neben diesen Einflussgrößen, insbesondere auf die allgemeine Investitionsbereitschaft, hat das Ausmaß des allgemein verfügbaren Kapitals Auswirkungen auf das Investitionsverhalten potentieller Mieter und Käufer von Immobilien.

Auch der Wettbewerb durch andere Immobilieninvestoren und dessen mögliche Verschärfung kann Einfluss und Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Wienwert Immobilien Finanz AG haben.

Sowohl mit der Entwicklung des volkswirtschaftlichen Umfelds als auch des Wettbewerbs hängen Änderungen der erzielbaren Mietzinse und Verkaufspreise für Immobilien ab. Diese Faktoren können somit von bedeutendem Einfluss auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin und den Wert der Anleihe sein.

## 2. Inflation

Die Wertbarkeit von Immobilien – insbesondere von Mietimmobilien – hängt von inflationsangepassten Indikatoren – wie insbesondere dem Verbraucherpreisindex – und damit der Inflation selbst ab. Dazu treten die allgemeinen volkswirtschaftlichen Auswirkungen der Inflation auf die Nachfragestruktur der Immobilienmärkte.

## 3. Risiko von Immobilienveranlagungen im Allgemeinen

Die auf dem Immobilienmarkt erzielbaren Verkaufspreise/Mietzinse für Immobilien sind Schwankungen unterworfen. Die damit verbundenen Schwankungen der Nachfrage nach Kauf- bzw. Mietimmobilien kann mit negativen Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung der Emittentin verbunden sein.

Es ist auch möglich, dass die Emittentin keine – für ihre Geschäftspolitik – geeignete Immobilien mit entsprechendem Entwicklungspotential und Ertragspotential zu angemessenen Preisen erlangen kann.

## 4. Geschäftsausrichtung, Verwertungs-, Bewertungs- und Fremdfinanzierungsrisiko

Wesentlich für den Erfolg und das Entwicklungspotential von Immobilienobjekten bzw. -portfolios sind die Geschäftspolitik und der vom Management der Emittentin gewählte Standort der Immobilien. Erwartungshaltung- Allgemeine Risikohinweise Wienwert Immobilien Finanz AG | Anleihen gen und zukunftsorientierte Konzepte sind aber geschäftspolitischer Natur und lassen keine Rückschlüsse oder zuverlässige Vorhersagen der tatsächlichen Entwicklung zu.

Mit der geschäftspolitischen Standortwahl verbunden ist ein Verwertungsrisiko in der Form, dass das Immobilienportfolio oder Teile davon bei notwendiger kurzfristiger Liquidierung nur zu ungünstigen Marktbedingungen verwertet werden können. Daneben haben auch die gewählten Methoden der Immobilienbewertung einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung eines Immobilienportfolios. Selbst wenn die Wienwert Immobilien Finanz AG dem jeweiligen Stand der Zeit entsprechende Bewertungspraktiken und -standards anstrebt, können andere Bewertungsmethoden zu einer – möglicherweise nachträglichen – ergebniswirksamen Bewertung des Immobilienportfolios führen.

Es ist beabsichtigt, die Immobilieninvestments in bedeutendem Umfang mit Fremdkapital zu finanzieren. Einerseits besteht die Möglichkeit, dass diese notwendigen Fremdmittel nicht zu günstigen Konditionen erlangt werden können und damit negative Auswirkungen auf den Anleihewert haben. Andererseits wirkt sich der Fremdfinanzierungsanteil direkt auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin aus. Mit dem Fremdfinanzierungsrisiko eng verbunden ist auch das Zinsänderungsrisiko. Es ist nicht ausgeschlossen, dass eine Veränderung des Zinsniveaus zu erhöhten Aufwendungen für die Fremdkapital-Ausstattung führt und damit nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung des Anleihewertes hat.

## 5. Streuung des Immobilienportfolios

Aufgrund der limitierten finanziellen Mittel der Emittentin durch die Emission der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe, ihr Eigenkapital und sonstige Fremdmittel ist nicht von einer ausgewogenen Risikostreuung des Immobilienportfolios der Wienwert Immobilien Finanz AG auszugehen. (Negative) Entwicklungen eines einzelnen Segments von Immobilien bzw. eines einzelnen Immobilienobjekts im Portfolio der Emittentin können damit nachteilige Auswirkungen auf das Gesamtportfolio haben.

## 6. Versicherung und Erhaltungszustand

Die Wienwert Immobilien Finanz AG ist bestrebt, angemessene Versicherungsdeckung für ihre Immobilieninvestitionen für bekannte Risiken zu erlangen. Bestimmte Risiken sind jedoch nicht oder zumindest nicht wirtschaftlich sinnvoll versicherbar (so etwa die Änderung politischer Rahmenbedingungen, Kriege und Akte höherer Gewalt). Ziel ist es auch, das Immobilienportfolio zu jedem Zeitpunkt dem marktüblichen Standard entsprechend zu erhalten. Dennoch ist es möglich, dass nicht immer ein allenfalls von den Marktteilnehmern geforderter bzw. erwarteter Standard der Immobilien angeboten werden kann.

## 7. Grundbücherliche Sicherung und Transferrisiko

Die WIENWERT Immobilien Finanz AG Anleihe ist zwingend mit einer grundbücherlichen Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. der Anleihe durch einen Treuhänder verbunden. Die grundbücherliche Sicherstellung erfolgt im Fall einer gänzlichen Finanzierung des Ankaufs einer Liegenschaft bzw. von Liegenschaftsanteilen aus der Anleihe erstrangig auf dieser Liegenschaft bzw. diesen Liegenschaftsanteilen. Wird bei einem solchen Ankauf jedoch nur der

Eigenmittelanteil im Zuge einer Bankenfinanzierung finanziert, erfolgt die grundbücherliche Sicherstellung der Anleihegläubiger bzw. der Anleihe zweitrangig.

Im Falle einer Insolvenz der Emittentin ist den Anleihegläubigern somit im Fall einer erstrangigen grundbücherlichen Sicherstellung eine vorrangige Befriedigung ihrer Ansprüche vor anderen Gläubigern, sofern es sich nicht um mit einem Vorzugspfandrecht besicherte Gläubiger handelt, weitgehend gewährleistet, jedoch besteht das Risiko, dass im Zuge der Verwertung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile ein geringerer Betrag erlöst wird als pfandrechtl. sichergestellt ist und die Anleihegläubiger somit im Ausmaß des geringeren Verwertungserlöses einen Ausfall erleiden, sofern dieser nicht aus sonstigen Vermögenswerten der Emittentin befriedigt werden kann. Bei einer zweitrangigen grundbücherlichen Sicherstellung erhöht sich dieses Risiko, weil bei einer Verwertung der Liegenschaft bzw. der Liegenschaftsanteile zunächst die erstrangig sichergestellte Bank und allfällige Gläubiger mit Vorzugspfandrecht zu befriedigen sind und allenfalls kein Verwertungserlös zur Befriedigung der Anleihegläubiger verbleibt.

Nicht auszuschließen ist auch das Risiko, dass die für die Abwicklung von Zahlungen in Bezug auf die WIENWERT Immobilien Finanz AG Anleihe gewählte Zahlstelle zahlungsunfähig wird.

#### 8. Steuerliche Rahmenbedingungen

Geänderte steuerliche Rahmenbedingungen können sowohl Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben, als auch nachteiligen Einfluss auf die Besteuerung der Erträge des Anleihegläubigers aus der Anleihe.

#### 9. Wertpapierimmanente Risiken

Im Folgenden werden die wertpapierwesentlichen Risiken von Anleihen und Schulverschreibungen im Allgemeinen dargestellt.

Unter Risiko ist in diesem Zusammenhang das Nichterreichen einer erwarteten Rendite des eingesetzten Kapitals und/oder der Verlust des eingesetzten Kapitals bis zu dessen Totalverlust zu verstehen, wobei diesem Risiko – je nach Ausgestaltung der Anleihe – unterschiedliche – bei der Anleihe, den Märkten und der Emittentin liegende – Ursachen zugrunde liegen können. Nicht immer sind diese Risiken vorweg absehbar, sodass die nachfolgende Darstellung insofern auch nicht als abschließend betrachtet werden darf.

Jedenfalls immer vom Einzelfall abhängig ist das sich aus der Bonität der Emittentin der Anleihe ergebende Risiko, auf das der Anleger daher besonderes Augenmerk legen muss.

Die folgende Beschreibung orientiert sich an den üblichsten Anleihemerkmalen. Entscheidend ist aber die konkrete Ausgestaltung der Anleihe. Die vorliegende Beschreibung kann daher die eingehende Prüfung der Anleihe durch den Anleger nicht ersetzen.

##### a) Definition

Anleihen (= Schuldverschreibungen, Renten) sind Wertpapiere, in denen sich der Aussteller (= Schuldner, Emittent) dem Inhaber (= Gläubiger, Käufer) gegenüber zur Verzinsung des erhaltenen Kapitals und zu dessen Rückzahlung gemäß den Anleihebedingungen verpflichtet.

##### b) Der Ertrag

Der Ertrag einer Anleihe setzt sich zusammen aus der Verzinsung des Kapitals und einer allfälligen Differenz zwischen Kaufpreis und erreichbarem Preis bei Verkauf/Tilgung.

Der Ertrag kann daher nur für den Fall im Vorhinein angegeben werden, dass die Anleihe bis zur Tilgung gehalten wird. Als Vergleichs-/Maßzahl für den Ertrag wird die Rendite (auf Endfälligkeit) verwendet, die nach international üblichen Maßstäben berechnet wird. Bietet eine Anleihe eine deutlich über Anleihen vergleichbarer Laufzeit liegende Rendite, müssen dafür besondere Gründe vorliegen, z.B. ein erhöhtes Bonitätsrisiko. Bei Verkauf vor Tilgung ist der erzielbare Verkaufspreis ungewiss, der Ertrag kann daher höher oder niedriger als die ursprünglich berechnete Rendite sein. Bei der Berechnung des Ertrages ist auch die Spesenbelastung zu berücksichtigen.

##### c) Das Bonitätsrisiko

Es besteht das Risiko, dass der Schuldner seinen Verpflichtungen nicht oder nur teilweise nachkommen kann, zum Beispiel Zahlungsunfähigkeit. In Ihrer Anlageentscheidung müssen Sie daher die Bonität des Schuldners berücksichtigen.

Ein Hinweis zur Beurteilung der Bonität des Schuldners kann das so genannte Rating (= Bonitätsbeurteilung des Schuldners durch eine unabhängige Rating-Agentur) sein. Die Beurteilung AAA bedeutet beste Bonität (z.B. Österreichische Bundesanleihen); je schlechter das Rating (z.B. B-Rating oder C-Rating), desto höher ist das Bonitätsrisiko – desto höher ist wahrscheinlich aber auch die Verzinsung (Risikoprämie).

##### d) Das Kursrisiko

Wird die Anleihe bis zum Laufzeitende gehalten, erhalten Sie bei Tilgung den in den Anleihebedingungen versprochenen Tilgungserlös.

Bei Verkauf vor Laufzeitende erhalten Sie den Marktpreis (Kurs). Dieser richtet sich nach Angebot und Nachfrage. Beispielsweise wird bei festverzinslichen Anleihen der Kurs fallen, wenn die Zinsen für vergleichbare Laufzeiten steigen, umgekehrt wird die Anleihe mehr wert, wenn die Zinsen für vergleichbare Laufzeiten sinken.

Auch eine Veränderung der Schuldnerbonität kann Auswirkungen auf den Kurs der Anleihe haben.

##### e) Das Liquiditätsrisiko

Die Möglichkeit, ein Investment jederzeit zu marktgerechten Preisen zu kaufen, verkaufen bzw. glattzustellen, wird Handelbarkeit (= Liquidität) genannt. Von einem liquiden Markt kann dann gesprochen werden, wenn ein Anleger seine Wertpapiere handeln kann, ohne dass schon ein durchschnittlich großer Auftrag (gemessen am marktüblichen Umsatzvolumen) zu spürbaren Kursschwankungen führt und nicht oder nur auf einem deutlich geänderten Kurs-Niveau abgewickelt werden kann.

Die Handelbarkeit von Anleihen kann von verschiedenen Faktoren abhängen, z.B. Emissionsvolumen, Restlaufzeit, Börsenusancen, Marktsituation. Eine Anleihe kann auch nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein und müsste in diesem Fall bis zur Tilgung gehalten werden.

Aufgrund des Umfangs der Emission der Wienwert Immobilien Finanz AG Anleihe und der geringen Anzahl von Anteilen ist nicht davon auszugehen, dass sich ein liquider Markt



# WIENWERT

Um Häuser besser anlegen

Wienwert Immobilien Finanz AG  
Allerheiligenplatz 13  
1200 Wien

Telefon +43.1 332 07 07  
Fax +43.1 332 07 08  
E-Mail [anleihe@wienwert.at](mailto:anleihe@wienwert.at)

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