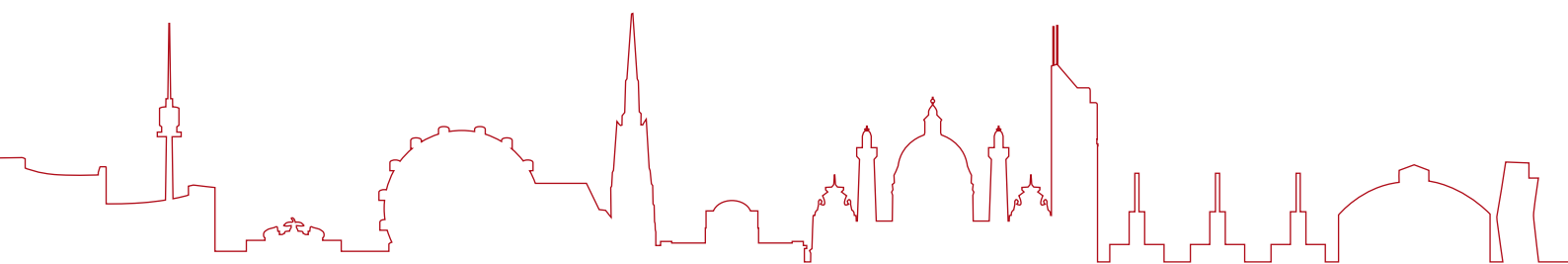


Wienwert Unternehmensbericht

2009



WIENWERT Immobilien

Impressum

Für den Inhalt verantwortlich:
Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
1200 Wien
Telefon +43.1 332 07 07
Fax +43.1 332 07 08
E-Mail office@wienwert.at

www.wienwert.at

Vorwort

Die Gründerzeit- und Jugendstil-Architektur hat Wien in besonderem Maße geprägt und der Stadt ein einzigartiges Flair beschert, das jährlich tausende Touristen anlockt. Hier sind Werte geschaffen worden, die ihre Beständigkeit über Generationen hinweg bewiesen haben.

Seit 20 Jahren beschäftigen wir uns intensiv mit dem Wiener Immobilienmarkt. Auch das Ziel der Wienwert Immobilien Finanz AG ist es, dauerhafte Werte zu schaffen. Es ist also kein Zufall gewesen, dass wir uns seit Jahren auf den Bereich der traditionsreichen Wiener Stil-Häuser konzentrieren. Als Spezialist für Vorsorge- und Anlegerwohnungen in diesem interessanten Immobilien-Segment sind wir mittlerweile Marktführer in Wien. Kompetenz, Verlässlichkeit und Seriosität sind das Fundament, auf dem dieser Erfolg aufgebaut ist.

Jetzt steht unser Unternehmen vor dem nächsten Entwicklungsschritt. Mit einer Anleihe wollen wir das dynamische Wachstum der vergangenen Jahre nicht nur fortsetzen, sondern unsere Präsenz am Markt weiter gezielt ausbauen. Damit werden wir unseren Anlegern eine noch größere Auswahl an interessanten Anlageobjekten anbieten können. Und wir können ihnen die Möglichkeit geben, nicht nur über den Erwerb einer Wohnung, sondern auch über das Zeichnen der Anleihe vom sich positiv entwickelnden Wiener Immobilienmarkt zu profitieren.

Traditionsbewusst beim Erwerb von Immobilien, innovativ in der Entwicklung von Produkten, auf Wertsteigerung im Interesse unserer Investoren konzentriert – mit diesem Rezept wird Wienwert seinen erfolgreichen Weg weiter fortsetzen. Die Chancen am Markt sind dafür günstig wie lange nicht mehr.

Ihr

WOLFGANG SEDELMAYER

Gründer und Vorstand
Wienwert Immobilien Finanz AG

NIKOS BAKIR

Gründer und Vorstand
Wienwert Immobilien Finanz AG

Inhalt

1. Wienwert Unternehmensgruppe	5
1.1. Unternehmensgegenstand	
1.2. Die Wienwert Investitionsstrategie	
1.3. Der Geschäftsprozess	
1.3.1. Prozess vor dem Ankauf einer Immobilie	
1.3.2. Projektentwicklung für Vorsorgewohnungen	
1.3.3. Risikominimierende Faktoren	
2. Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale	7
2.1. Fokussierung auf Stil-Altbauten	
2.2. Die Wienwert Portfolio Strategie	
2.3. Leistungsspektrum für Investoren	
2.4. Erträge	
3. Wienwert Organisation und Struktur	9
3.1. Organisation	
3.2. Struktur	
4. Der Wiener Immobilienmarkt	13
4.1. Bestimmende Faktoren / Perspektiven	
4.2. Preisniveau / Perspektiven	
4.3. Strukturelle Besonderheiten des Wiener Wohnimmobilien Marktes	
5. Auswirkungen der Finanzkrise	15
5.1. Auswirkungen auf Privatinvestoren	
5.2. Auswirkungen der Finanzkrise auf institutionelle Investoren, Projektentwickler und andere Marktteilnehmer	
6. Entwicklung des Wiener Wohnimmobilien Marktes	17
6.1. Szenario 2010	
6.2. Szenario 2011 bis 2015	
7. Entwicklungsperspektiven von Wienwert	18
7.1. Ausbau der Marktführerschaft	
7.2. Ausweitung der Produktpalette	
7.3. Neustrukturierung des Unternehmens	
7.4. Finanzieller Ausblick	
8. Die Wienwert Anleihe	21
8.1. Die Marktchancen	
8.2. Die Konditionen	
8.3. Sicherheiten für den Anleger	
8.4. Mittelverwendung	
8.5. Finanzierung der Anleihezinsen	
8.6. Rückzahlung der Anleihe	
9. Immobilien Portfolio	24
10. Kennzahlen	25
11. Das Wienwert Team	26
Die Vorstände	
Das Team	

1. Wienwert Unternehmensgruppe

1.1. Unternehmensgegenstand

Die Wienwert Unternehmensgruppe ist Spezialist für Immobilien-Investments in Wiener Stil-Häuser. Der Schwerpunkt liegt bei Vorsorgewohnungen für Anleger. Wienwert kauft nach sorgfältiger Prüfung geeignete Objekte, entwickelt die Flächen und saniert sie. Dann werden die einzelnen Wohnungen zu marktgerechten Preisen angeboten.

Darüber hinaus bietet Wienwert den Immobilieninvestoren 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

Der Fokus von Wienwert liegt auf Wiener Stilhäusern, also klassische, werthaltige Immobilien, die vor 1915 errichtet wurden. Hier liegt die Kernkompetenz des Unternehmens.

Für die Konzentration 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

1.3. Der Geschäftsprozess

1.3.1. Prozess vor dem Ankauf einer Immobilie

Nach der Identifikation eines geeigneten Objektes wird die Immobilie bereits im Vorfeld auf die Eignung für die Entwicklung von Vorsorgewohnungen überprüft. Hierbei kommt den beiden Wienwert-Gründern ihre mehr als 20-jährige Erfahrung im Immobiliengeschäft zugute. Gleichzeitig wird mit einer umfassenden Risiko-Analyse begonnen. Dieses Risk Management umfasst:

- die allgemeine rechtliche Prüfung
- eine Prüfung im MRG-Bereich
- eine umfassende Analyse der Bausubstanz

20-jährige Erfahrung im
Immobiliengeschäft

- 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 (Dachböden) sowie neuer Wohnungsgrundrisse

Auf Basis dieser umfangreichen Bewertungen und Analysen wird abschließend das Wertsteigerungspotential der Immobilie bestimmt sowie nochmals die Eignung für den Vorsorgewohnungsmarkt überprüft.

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

1.3.2. Projektentwicklung für Vorsorgewohnungen

Die detaillierte Projektentwicklung beginnt mit einer Begehung und Vermessung jeder Wohnung. Dabei wird die Substanz der Wohnung geprüft und eine Sanierungskalkulation erstellt. Auf Basis dieser Kalkulation erfolgt dann die immobilienwirtschaftliche Berechnung. In einem weiteren Schritt wird eine steuerliche Berechnung unter besonderer Berücksichtigung der Liebhabereiverordnung (gesamtwirtschaftlicher Gewinn nach 20 Jahren) erstellt. Damit steht für jede Wohnung ein eigenes, aussagekräftiges Steuergutachten zur Verfügung, das auch Bestandteil der umfangreichen Verkaufsunterlagen ist.

1.3.3. Risikominimierende Faktoren

Wienwert erwirbt ausschließlich fertige Immobilien. Damit entfällt ein umfassendes Baurisiko. Durch die Konzentration auf klassische Stil-Altbauten entfällt auch das Architektur-Risiko, denn stilprägende Gebäude aus der Zeit der Jahrhundertwende können nicht „unmodern“ werden.

Rendite von 3,5 bis 6,5
Prozent aus laufenden
Mieteinnahmen

Je nach Vermietungsgrad erzielen die Objekte bereits unmittelbar nach dem Erwerb eine Rendite von 3,5 bis 6,5 Prozent aus laufenden Mieteinnahmen. Da von Wienwert überwiegend Objekte ohne oder nur mit geringem Leerstand erworben werden, besteht eine hohe und kalkulierbare Ertragssicherheit. 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 vier bis sechs Wochen nach Erwerb der Immobilie mit der Vermarktung begonnen werden. Die Gefahr von Verzögerungen durch langwierige Baugenehmigungsverfahren und Anrainer-Einsprüche besteht nicht (Ausnahme: Ausbau bisher nicht genutzter Flächen wie Dachböden).

Ein Projektentwicklungsrisiko der Wienwert Objekte ist daher weitgehend ausgeschlossen.

2. Kernkompetenzen und Alleinstellungsmerkmale

Die beiden Unternehmensgründer Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakir verfügen über mehr als 20 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 die Rolle des Marktführers bei Vorsorgewohnungen in Stil-Altbauten übernommen.

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 das Servicepaket für Anleger genauso wie die Auswahl und Einbindung von Partnern und Dienstleistern, zu denen langjährige Geschäftsbeziehungen bestehen.

Die Geschäftspraxis von Wienwert ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet. 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.

Marktführer bei
Vorsorgewohnungen in
Wiener Stil-Häusern

Wienwert ist nicht nur Marktführer bei Vorsorgewohnungen in Wiener Stil-Häusern, sondern auch eines der innovativsten Unternehmen am Markt. So werden regelmäßig neue Immobilien-Finanzprodukte entwickelt und den Investoren angeboten.

2.1. Fokussierung auf 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.). Ganz entscheidend dabei ist neben einem Preisvorteil gegenüber dem Neubau auch das geringere Investitionsrisiko.

2.2. Die Wienwert Portfolio Strategie

Aufgrund seiner Marktgröße verfügt Wienwert über ein umfangreiches Portfolio mit Immobilien in allen Lagen. Investoren kann daher eine Vielzahl von Objekten in unterschiedlichsten Lagen zur Auswahl angeboten werden, darunter auch absolute Top-Lagen sowie Objekte mit hohem Wertsteigerungspotenzial, je nach den individuellen Erwartungen und Bedürfnissen des Käufers.

Durch den Zukauf von Wohnungspaketen ergibt sich eine zusätzliche Streuung des Angebotes und der Investitionsmöglichkeiten.

2.3. Leistungsspektrum für Investoren

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 ein qualifiziertes Steuergutachten. 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 Wohnung an. Diese reicht von der Finanzierungsabwicklung über die Vermietung der Wohnung und der Wohnungsverwaltung bis zum Mietinkasso.

Wienwert- Servicepaket für Anleger

- *umfassende Beratung zur persönlichen Anlagestrategie*
- *Portfolio-Erstellung*
- *immobilienwirtschaftliche Berechnung*
- *Steuerberatung und Steuergutachten*
- *Finanzierung*
- *Sanierung und Bauaufsicht*
- *Wohnungsverwaltung*
- *Vermietung und Mietinkasso*

2.4. Erträge

Einkünfte für Wienwert ergeben sich aus laufenden Mieteinnahmen sowie der Projektentwicklung im Bereich Vorsorgewohnungen einschließlich des Verkaufs der Wohnungen.

Darüber hinaus können aus der Entwicklung von Bauflächen wie Dachböden oder Zubauten sowie der Entwicklung von Gewerbemietflächen zusätzliche Erträge lukriert werden.

3. Wienwert Organisation und Struktur

3.1. Organisation

Die historisch gewachsene Unternehmensorganisation der Wienwert Unternehmensgruppe und ihrer Partnergesellschaften wird zum 31.12.2009 radikal gestrafft und vereinfacht, indem die Gesellschaften in die Wienwert Immobilien Finanz AG verschmolzen werden. Damit gibt es nur noch eine zentrale Gesellschaft, die die Aktivitäten steuert. Größere Immobilienprojekte werden als eigene Projektgesellschaften direkt von dieser Gesellschaft geführt. Damit ist eine eindeutige Zuordnung der Geschäftsaktivitäten sowie ein Maximum an Transparenz gewährleistet.

Das Eigenkapital der Wienwert Immobilien Finanz AG liegt nach der Verschmelzung bei rund drei Millionen Euro, der Umsatz bei rund fünf Millionen.

Aktionäre der Wienwert Immobilien Finanz AG sind zu je 50 Prozent Nikos Bakir und Christina Haug. Der Vorstand besteht aus Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakir.

Das derzeitige Immobilien-Portfolio umfasst ca. 100 Wohneinheiten. Die Objekte befinden sich schwerpunktmäßig in guten Wohnlagen mit hohem Wertsteigerungspotenzial. Die Immobilien stellen in Summe einen Verkehrswert von rund elf Millionen Euro dar. Eine detaillierte Aufstellung der Immobilien sowie Daten und Fakten finden Sie in der Beilage.

3.2. Struktur

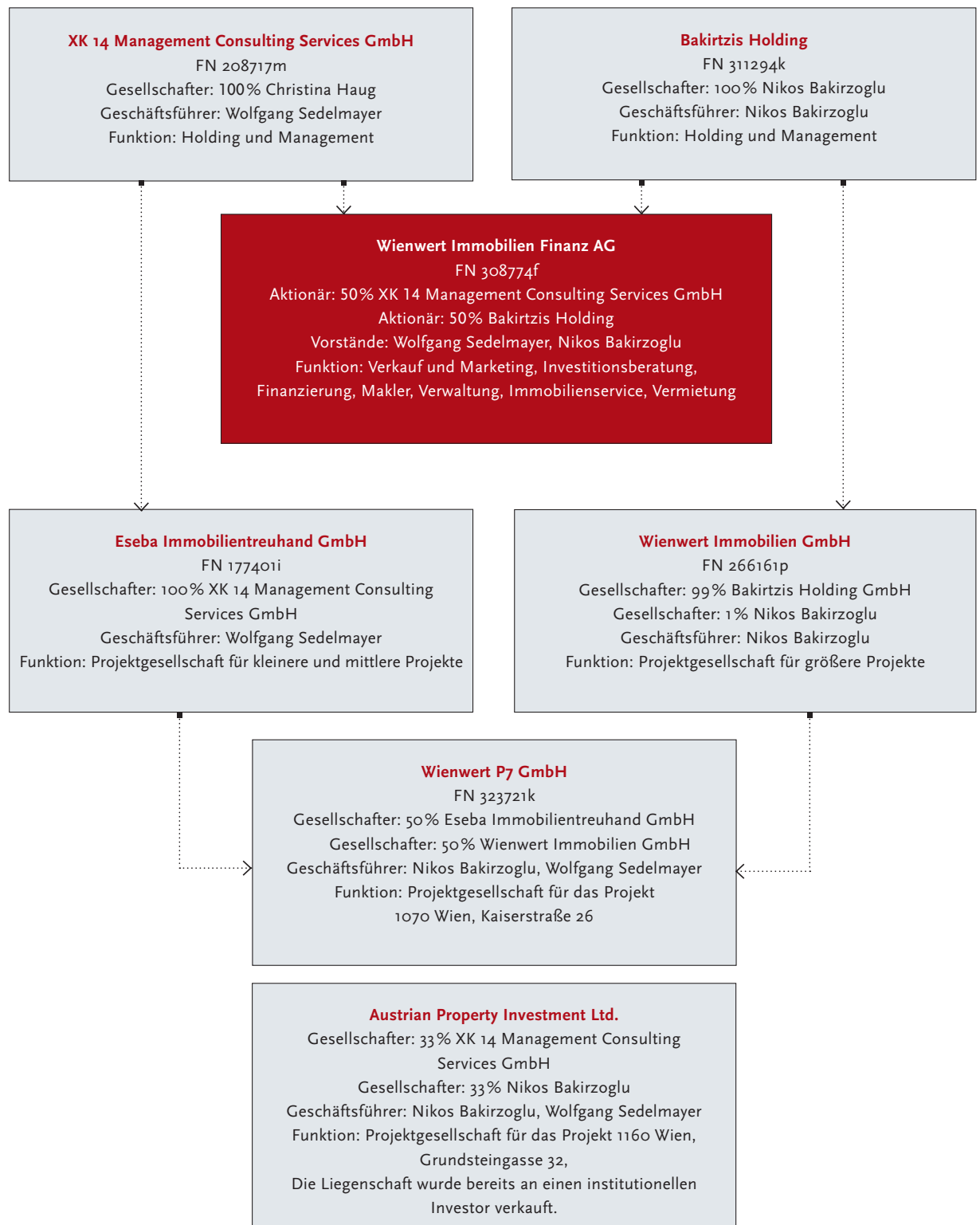
Die Struktur der Wienwert Immobilien Finanz AG ist übersichtlich und projektorientiert. Die neun Abteilungen unterhalb des Vorstandes spiegeln den Tätigkeitsbereich von Wienwert sowie die Prozesse wider.

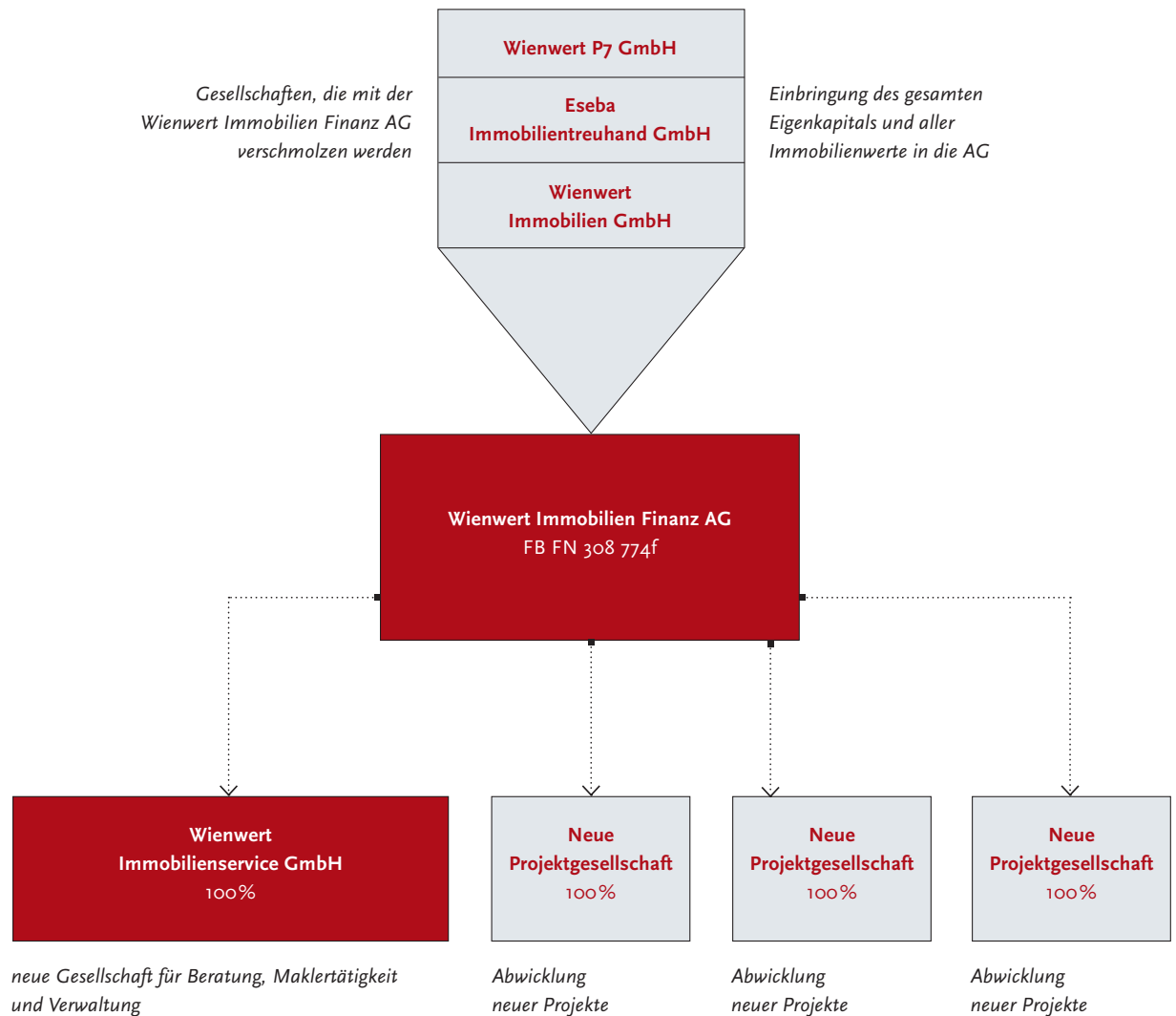
Ziel der Unternehmensstruktur ist es, effiziente Abläufe sicherzustellen. So sind die Aufgabenbereiche klar definiert. Kernkompetenzen wie der Immobilien-Einkauf, die Projektentwicklung oder auch der Wohnungsverkauf sind in jeweils eigenen Abteilung organisiert. In diesen ist das Know-how optimal gebündelt.

Die detaillierte Organisationsstruktur entnehmen Sie bitte der beigefügten Grafik.

- klare Struktur der Aufgabenbereiche und Abteilungen
- projektorientierte Struktur
- effiziente Abläufe
- transparente Prozesse

ORGANISATION 2009





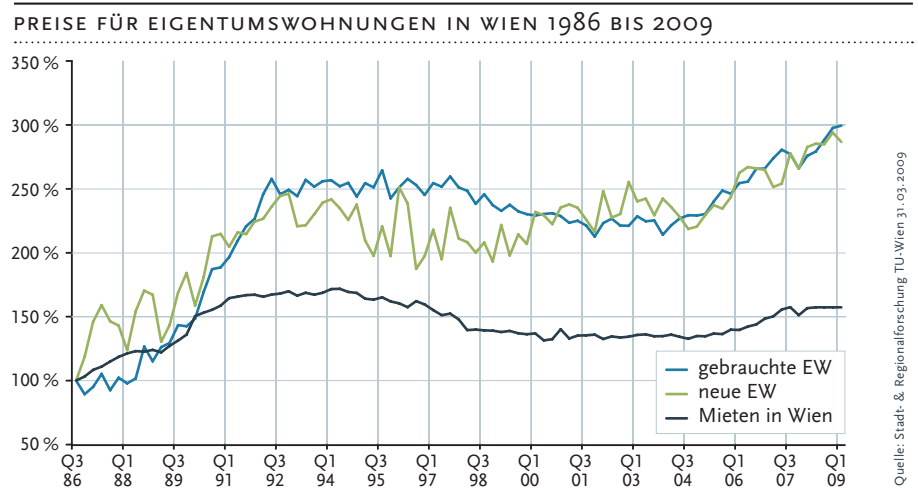
UNTERNEHMENSSTRUKTUR BEREICHE UND ABTEILUNGEN

Aufsichtsrat	
Vorstand	Geschäftsleitung Recht Verträge Investor Relations
Finanzen	Finanzmanagement Finanzierungen Rechnungswesen Controlling
Immobilien Einkauf	Marktbeobachtung Immo-Evaluierung Immo-Bewertung Riskmanagement
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
Auftragsentwicklung	Kundenbetreuung Immobilienwirtschaftliche Berechnungen Steuerberatung Bauaufsicht Sanierung Vermietung Wohnungsverwaltung
Betriebsorganisation	Organisationsentwicklung Personal Office Leitung Facility Management Sekretariat Kommunikation IT Büroorganisation Datenpflege

4. Der Wiener Immobilienmarkt

4.1. Bestimmende Faktoren/Perspektiven

Der Wiener Immobilienmarkt ist durch eine jahrzehntelange, kontinuierliche Aufwärtsbewegung geprägt. So stieg der Wert Wiener Immobilien in den vergangenen 23 Jahren im Durchschnitt um 4,98 Prozent jährlich¹⁾.



Diese kontinuierliche Wertsteigerung beruht auf mehreren Faktoren:

- Wachsende Einwohnerzahl, vor allem durch ständigen Zuzug nach Wien. So ist die Einwohnerzahl der Hauptstadt alleine zwischen 1996 von 1,54 Millionen auf 1,66 Millionen im Jahr 2006 gestiegen.²⁾ Diese Entwicklung wird sich fortsetzen: So erwartet die Gemeinde Wien, dass bereits 2010 rund 1,72 Millionen Einwohner in Wien leben werden. Für das Jahr 2030 werden 1,93 Millionen Einwohner erwartet, für 2050 bereits über 2 Millionen.
- Wien ist eine der Städte mit der weltweit höchsten Lebensqualität (siehe u.a. Mercer-Studie). Vor allem für junge Menschen hat die Stadt in den vergangenen Jahren erheblich an Attraktivität gewonnen.
- Wien hat sich zu einer unbestrittenen Wirtschaftsmetropole entwickelt. Der erste große Impuls dafür war die Ostöffnung, der zweite große Impuls die EU-Erweiterung.
- Wien hat Bedeutung als Standort für Unternehmens-Headquarter.
- 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.

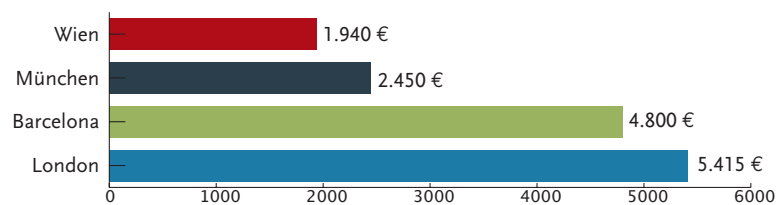
Aufgrund dieser Faktoren und Parameter gehen alle Szenarien davon aus, dass sich der Wiener Immobilienmarkt weiterhin positiv entwickeln wird.

4.2. Preisniveau/Perspektiven

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

- Das Preisniveau ist im internationalen Vergleich niedrig. Kostet ein Quadratmeter Wohnfläche in Wien im Durchschnitt 1.940 €, sind es in München bereits 2.450 €. In Barcelona sind es 4.800 €, in London sogar 5.415 €³⁾. Es gibt in Wien also erhebliches Wertsteigerungs-Potenzial.

PREISNIVEAU IM INTERNATIONALEN VERGLEICH



Quellen: Österreichische Außenhandelsstelle Barcelona, Bundesrepublik Deutschland, Vereinigte Königreiche – alle 2007.

- 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.
- Mit dem Ausbleiben einer Preisblase ist in Wien auch die Entstehung einer Kreditblase vermieden worden. Im Gegenteil: Der Wiener Markt ist durch eine hohe Eigenkapitalbasis sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite geprägt.
- Diese stabilisierenden Faktoren haben dazu geführt, dass es am Wiener Immobilienmarkt kaum Wertschwankungen gibt. Stattdessen entwickelt sich der Markt kontinuierlich nach oben. Wien gilt daher im internationalen Vergleich als stabiler und kalkulierbarer Markt für Investoren.

DIE VERTEILUNG VON MIET- ZU EIGENTUMS- WOHNUNGEN IN WIEN



82% Mietwohnungen
18% Eigentum

4.3. 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.

1) Quelle Stadt und Regionalforschung TU Wien
2) Quelle Gemeinde Wien

5. Auswirkungen der Finanzkrise

5.1. Auswirkungen auf Privatinvestoren

Die weltweite Finanz- und Börsenkrise der vergangenen Monate hat viele Anleger und Investoren stark verunsichert. Sicherheit rangiert bei vielen Anlegern wieder an erster Stelle. Eine Konsequenz daraus ist eine spürbare Flucht in Sachwerte wie Immobilien. Verstärkt wird dieser Trend in Richtung Sachwerte noch zusätzlich durch die aufkommende Angst vor einer Hyperinflation und damit verbundener Geldentwertung.

Zudem lassen sich mit traditionellen Sparprodukten derzeit nur sehr niedrige Renditen erzielen, was wiederum die Attraktivität von Immobilien-Investments erhöht.

Die Nachfrage nach einer direkten Kapitalanlage in Immobilien ist jedenfalls sehr stark und bei Wienwert deutlich spürbar. Auffällig ist dabei die hohe Eigenkapitalbasis vieler Anleger: Rund die Hälfte aller Anleger finanziert den Kauf ihrer Wienwert Wohnung zu hundert Prozent mit Eigenkapital. Das belegt, wie sehr Investoren auf der Suche nach krisensicheren Veranlagungen sind.

Für Wienwert ergibt sich daraus eine erhebliche Ausweitung des Marktpotenzials. War das Ziel der Kaufinteressenten bisher vor allem der Vermögensaufbau in Verbindung mit attraktiven Steuervorteilen, kommen jetzt immer mehr Käufer dazu, die eine sichere Geldanlage in Sachwerten suchen.

5.2. Auswirkungen der Finanzkrise auf institutionelle Investoren, Projektentwickler und andere Marktteilnehmer

Die Auswirkungen der Finanzkrise auf institutionelle Investoren, Projektentwickler und Immobilien-Händler betreffen vor allem die Finanzierungsbedingungen. Die Banken gehen hier zunehmend restriktiv vor: Hohe Eigenkapitalquoten für Projektfinanzierungen werden gefordert, bestehende Kreditrahmen gekürzt, das Gesamtbligo gekürzt. Großvolumige Bankfinanzierungen sind derzeit selten.

Diese Situation führt dazu, dass sowohl Bauträger als auch kleinere Projektentwickler ihr Volumen erheblich reduzieren bzw. ganz aus dem Markt fallen. Die Situation bei größeren institutionellen Investoren stellt sich ebenfalls als schwierig dar. Diese haben großteils ihre Immobilien mit zu hohen Bewertungen in ihrer Bilanz. Ein Verkauf zu diesen hohen Buchwerten kann derzeit gerade bei größeren Volumina aus den oben genannten Gründen am Markt nicht erzielt werden.

Die fehlenden größeren Verkaufsvolumina reduzieren zusätzlich die Einkaufsmöglichkeiten der in den letzten Jahren am Wiener Markt sehr aktiven institutionellen Investoren.

Auch kleinere Immobilien-Händler fallen aufgrund von Finanzierungs-Schwierigkeiten derzeit aus dem Markt bzw. reduzieren das Einkaufsvolumen.

Die Konsequenz ist, dass sich derzeit aus dieser Situation sehr gute Einkaufsmöglichkeiten am Markt ergeben. Diese Einkaufsmöglichkeit möchte Wienwert gezielt nutzen.

Hier hat Wienwert durch seine längjährige Präsenz am Wiener Immobilienmarkt und sein intaktes Netzwerk einen deutlichen strategischen Vorteil beim gezielten Erwerb entsprechender Objekte.

6. Entwicklung des Wiener Immobilienmarktes

6.1. Szenario 2010

Aufgrund der ungebrochenen Attraktivität der Metropole Wien, der Zunahme der Haushalte sowie des international günstigen Preisniveaus einerseits und den geschilderten restriktiven Finanzierungsbedingungen für Projektentwicklungen andererseits, ergibt sich für den Wiener Markt kommendes Jahr folgende Situation: Hohe Nachfrage trifft auf geringeres Angebot.

Für den Immobilien-Investor bedeutet dieses Szenario, dass auch bei anhaltender Wirtschaftskrise von einer stabilen Preisentwicklung bzw. sogar von Preissteigerungen ausgegangen werden kann.

6.2. Szenario 2011 bis 2015

Aufgrund aller Marktfaktoren ist davon auszugehen, dass sich die stabile Preisentwicklung des Wiener Immobilienmarktes nicht nur fortsetzen wird, sondern es aufgrund der hohen Nachfrage sogar zu einer moderaten Wertsteigerung von Immobilien-Investments kommen wird.

Bei der nächsten Konjunkturerholung, die allen Prognosen nach in den Zeitraum 2011 bis 2015 fallen sollte, können Investoren von guten Wertsteigerungen ihrer Immobilien ausgehen.

7. Entwicklungsperspektiven von Wienwert

7.1. Ausbau der Marktführerschaft

Wienwert ist bereits jetzt Marktführer im Segment Vorsorgewohnungen in Stil-Häusern in Wien. Ausgehend von dieser starken Marktposition, die auf langjähriger Erfahrung am Wiener Markt und umfassendem Know-how basiert, ist es das Primärziel, die Marktführerschaft deutlich auszubauen. Darüber hinaus ist es das erweiterte Ziel von Wienwert, sich zum Komplettanbieter für Investoren in allen Marktsegmenten im Bereich Kapitalanlage in Immobilien zu entwickeln. Die entsprechenden Marktanteile sollen ausgebaut werden.

Eine wichtige Weichenstellung zur Erreichung dieses Zieles wird durch die Begebung der Wienwert Anleihe vorgenommen. Durch die Anleihe, die Einbringung von Eigenkapital sowie die Ausnutzung eines optimalen Leverage-Effektes mittels Fremdkapital steht der Wienwert kommendes Jahr ein Kapital von 20 Millionen Euro zur Verfügung. Damit steht dem Unternehmen auch das Volumen für den Einkauf von günstigeren Zinshauspaketen zur Verfügung.

Ausgehend vom jetzigen Immobilien-Bestand mit einem Verkehrswert von elf Millionen Euro könnte Wienwert, geeignete Objekte vorausgesetzt, seinen Immobilien-Bestand 2010 annähernd verdreifachen – und damit seine Marktführerschaft deutlich ausbauen.

Zweiter wesentlicher Faktor für den Ausbau der Marktführerschaft ist eine erhebliche Ausweitung des Marktpotenzials auf Käuferseite. Stand bisher beim Erwerb einer Vorsorgewohnung vor allem der Vermögensaufbau bzw. die finanzielle Absicherung für eine spätere Lebensphase im Vordergrund, drängen jetzt verstärkt Investoren in den Markt, die eine sichere Anlage in Sachwerten für ihr Kapital suchen. Wienwert erschließt sich damit eine völlig neue, relevante und finanzstarke Zielgruppe.

7.2. Ausweitung der Produktpalette

Zusätzlich zum Ausbau der Marktführerschaft durch ein erheblich vergrößertes Projektvolumen wird Wienwert seine Marktposition auch durch die Entwicklung neuer Angebote für Investoren verbreitern. Neben weiteren Kapitalmarktmaßnahmen ist die Auflage eines Vorsorge-Produktes für weniger vermögende Kunden angedacht und in Planung. Mit diesem neuen Angebot wird Wienwert seine Kundenbasis erheblich verbreitern können.

7.3. Neustrukturierung des Unternehmens

Mit 31.12.2009 wird die Wienwert Unternehmensgruppe neu strukturiert. Ziel dieser unter Punkt 3 detailliert beschriebenen Verschmelzung verschiedener Eigentümer-Gesellschaften ist es, die historisch gewachsene Unternehmens-

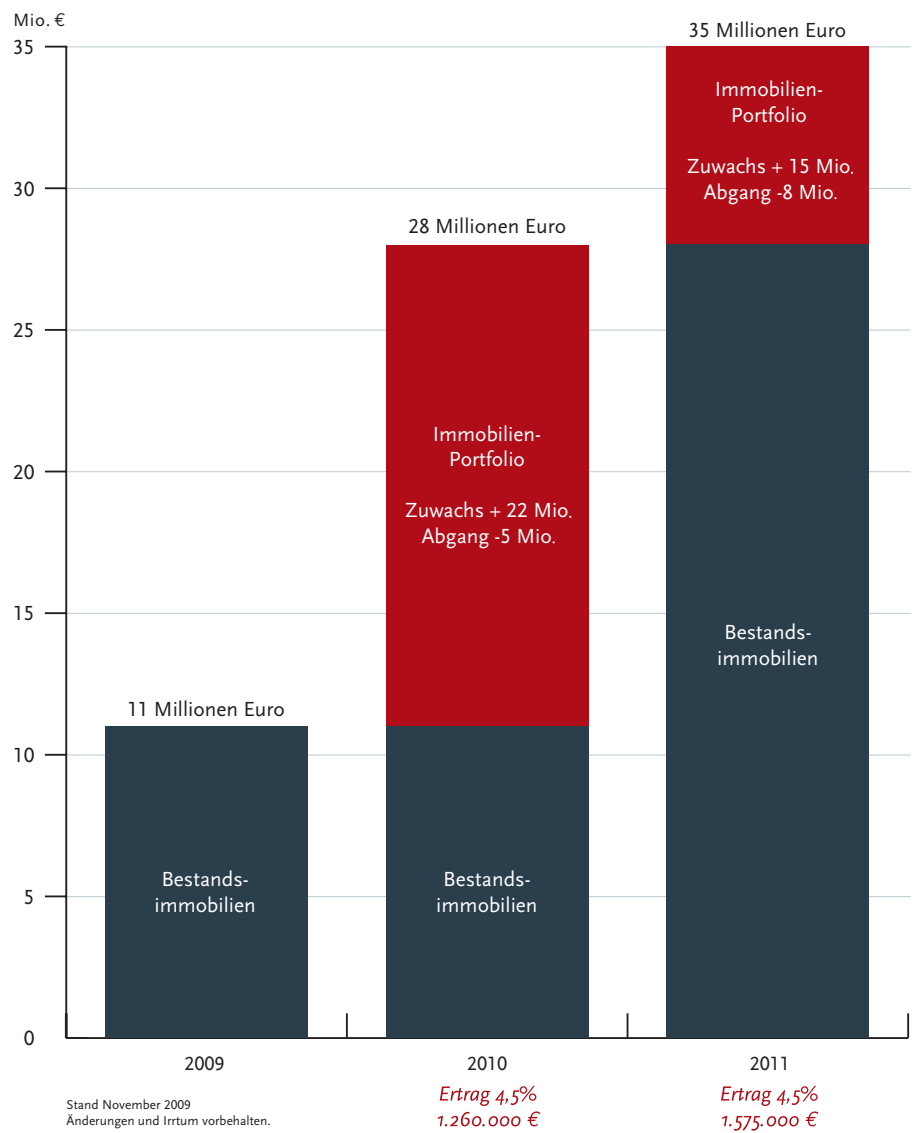
struktur durch eine vereinfachte, übersichtliche und schlagkräftige Struktur zu ersetzen. Damit wird eine eindeutige Zuordnung der Geschäftsaktivitäten sowie ein Maximum an Transparenz gewährleistet → *siehe Grafik Seite 11*

Gleichzeitig ist es durch die Neustrukturierung gelungen, Aktiva und stille Reserven zu marktgerechten Preisen zu bewerten und die vorhandene hohe Eigenkapitalbasis auch bilanziell darzustellen.

7.4. Finanzieller Ausblick

Durch die Mittel der Anleihe, optimiert durch Eigenmittel und einen Leverage-Effekt über Fremdkapital im Verhältnis 1:4, stehen Wienwert im kommenden Jahr 20 Millionen Euro zur Verfügung. Der durchschnittliche Mittelzinsatz von 4,4 Prozent ist durch laufende Mieteinnahmen abgesichert. Damit stehen Wienwert für die geplante Expansion Fremdmittel für die kommenden Jahre zu attraktiven Konditionen zur Verfügung.

IMMOBILIEN PORTFOLIO ZUWACHS | UMSATZ- & ERTRAGSPROGNOSE



8. Die Wienwert Anleihe

8.1. Die Marktchancen

Die gegenwärtige Situation am Wiener Immobilienmarkt stellt für Wienwert eine äußerst günstige Marktchance dar. Durch den Ausfall kleinerer Immobilien-Händler und Projektentwickler aufgrund restriktiver Kreditkonditionen der Banken sind weniger Mitbewerber beim Erwerb attraktiver Objekte am Markt. Dadurch ergeben sich günstige Konditionen zum Erwerb von Immobilien, speziell auch in guten Lagen.

Gleichzeitig ist die Nachfrage von Investoren gerade im Bereich Vorsorgewohnungen hoch, da Anleger nicht nur Vermögen aufbauen wollen, sondern auch sichere Anlagemöglichkeiten für ihr Kapital suchen.

Diese günstige Marktkonstellation möchte Wienwert nutzen und gezielt das Projektvolumen erhöhen. Die Anleihe dient, optimiert durch entsprechendes Fremdkapital im Verhältnis 1:4, der Finanzierung dieser Aktivitäten. Wienwert wird damit sein aktuelles Immobilien-Portfolio von derzeit elf Millionen Euro (Verkehrswert) in den kommenden Jahren nahezu verdreifachen.

8.2. Die Konditionen

Die Wienwert Anleihe hat ein Volumen von drei Millionen Euro und eine Laufzeit von fünf Jahren. Sie ist als Nullkupon-Anleihe aufgelegt und hat einen Ausgabekurs von 66,9582 pro Nominale von 100. Die Rückzahlung erfolgt nach vier Jahren und elf Monaten zu einem garantierten Kurs von 100. Für den Anleger ergibt sich daraus eine effektive Verzinsung von 8,5 Prozent p.a. Die Mindestzeichnungssumme beträgt 50.000 Euro.

8.3. Sicherheiten für den Anleger

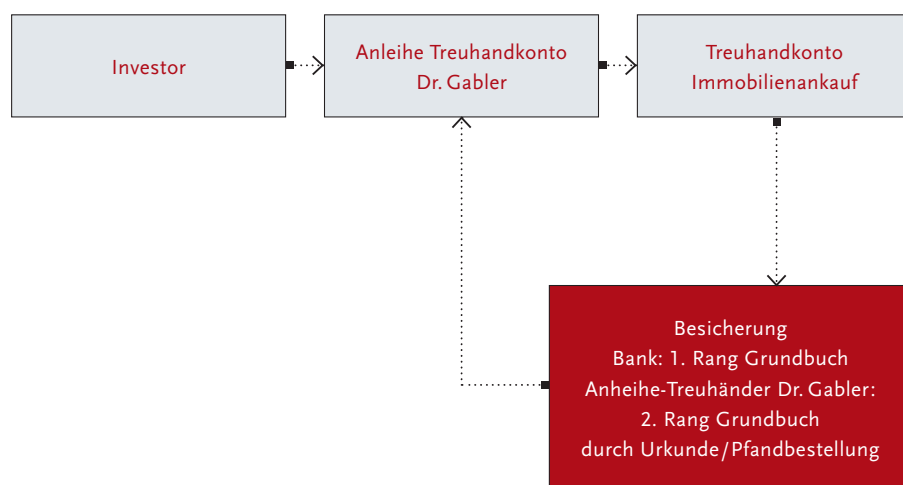
Die Verwendung der Gelder der Wienwert Anleihe soll dreifach abgesichert werden.

So wird die Auszahlung der von den Anlegern in die Wienwert Immobilien Finanz AG investierten Gelder im Rahmen des Erwerbs von Immobilien durch die Projektgesellschaften über einen Treuhänder abgewickelt. Er überwacht die zweckgebundene Verwendung der Gelder und gibt sie ausschließlich für den Ankauf und die Finanzierung von Immobilien frei. Damit soll sichergestellt werden, dass die Mittel aus der Anleihe ausschließlich für den Erwerb von Immobilien verwendet werden.

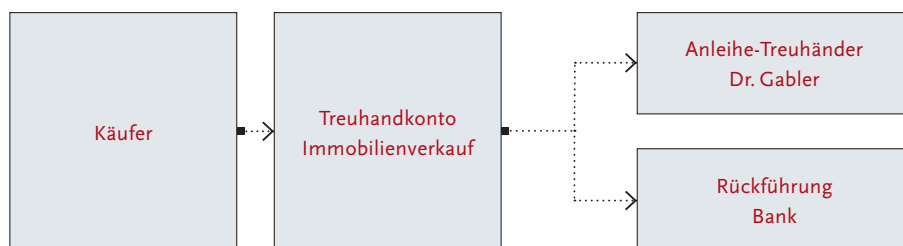
Zudem soll zu jedem erworbenen Objekt ein Verkehrswertgutachten erstellt werden, das von einem gerichtlich beeideten, unabhängigen Sachverständigen erarbeitet wird. Anhand dieses Gutachtens, in dem der Wert der Immobilie analysiert wird, lässt sich die Angemessenheit des Kaufpreises überprüfen.

Zusätzlich soll die Wienwert Immobilien Finanz AG im Rahmen jedes aus der Wienwert Anleihe finanzierten Erwerbs von Immobilien durch die einzelnen Projektgesellschaften angemessene grundbücherliche Sicherheiten erhalten. Diese Grundbuchsicherheit tritt die Wienwert Immobilien Finanz AG wiederum an den Treuhänder ab.

GELDFLUSS ANLEIHE UND SICHERSTELLUNG



GELDFLUSS BEI VERKAUF DES IMMOBILIEN-PROJEKTES



Die Geldmittel werden im Verhältnis Bank-Kapital und Anleihe-Kapital zurückbezahlt.
Das Verhältnis Bank zu Anleihe kann variieren.

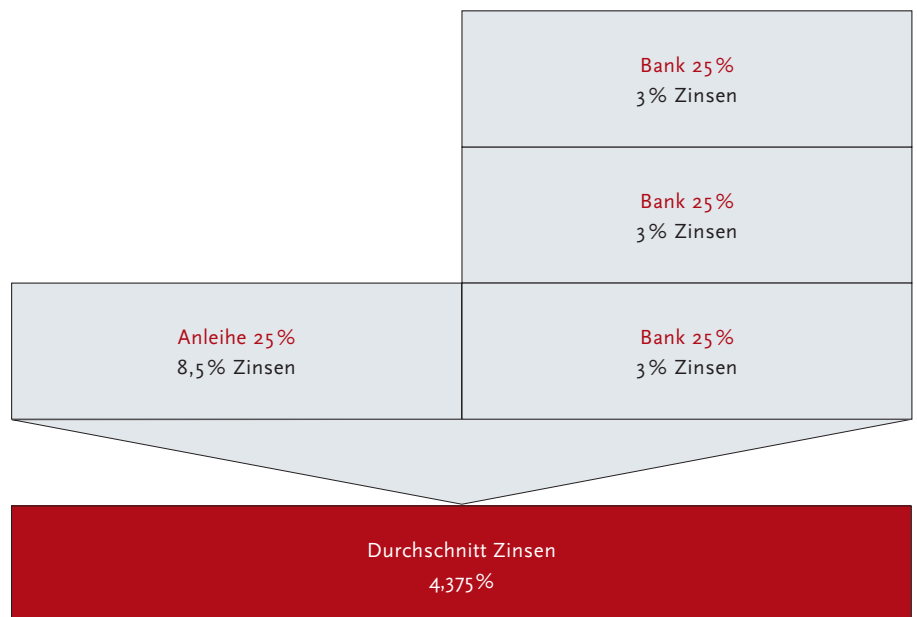
8.4. Mittelverwendung

Wienwert ist spezialisiert auf Vorsorgewohnungen in Stil-Häusern in Wien. In diesem Segment ist das Unternehmen Marktführer. Aus den Mitteln der Anleihe werden ausschließlich Immobilien erworben und entwickelt. So kann Wienwert mit den Mitteln der Anleihe sein dynamisches Wachstum weiterhin mit einer möglichst hohen Eigenkapitalquote finanzieren.

8.5. Finanzierung der Anleihezinsen

Durch den Leverage-Effekt mittels Fremdkapital von Banken ergibt sich derzeit für Wienwert ein durchschnittlicher Zinssatz von ca. 4,4 Prozent. Dieser kann durch laufende Mieteinnahmen aus den zu erwerbenden Objekten aufgebracht werden. Da Wienwert überwiegend Wiener Zinshäuser kauft, die bereits einen Mietertrag (im Durchschnitt zwischen 4 und 6 Prozent) erwirtschaften, ist eine hohe Liquidität gegeben. Der geplante Fremdfinanzierungsgrad mit einer Berechnung des Durchschnittszinssatzes ist in der Grafik dargestellt. Es ist geplant, eventuelle Zinserhöhungen für Bankfinanzierungen innerhalb der nächsten 5 Jahre über geeignete Finanzinstrumente abzusichern.

ANLEIHE BANK LEVERAGE



8.6. Rückzahlung der Anleihe

Die Rückzahlung der Anleihe erfolgt aus den Verkaufserlösen aus dem Abverkauf der Wohnungen. Ein Projektzyklus dauert bei einem klassischen Wienwert Projekt maximal 2,5 Jahre. Es werden mit der Anleihe zwei Projektzyklen finanziert. Die genauen Details zur Kapitalrückführung entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Treuhandvertrag.

9. Immobilien Portfolio

Immobilien Bestand | Dezember 2009

1020	Wien, Blumauergasse	23
1030	Wien, Hohlweggasse	33
1030	Wien, Barichgasse	9
1040	Wien, Kettenbrückengasse	18
1040	Wien, Rechte Wienzeile	39
1040	Wien, Schönburggasse	38
1070	Wien, Kaiserstrasse	26
1070	Wien, Zieglergasse	47
1070	Wien, Wimbergergasse	39
1070	Wien, Breitenfeldergasse	17
1080	Wien, Strozzigasse	28
1080	Wien, Lerchengasse	8
1100	Wien, Troststrasse	49
1100	Wien, Pernerstorfergasse	51
1140	Wien, Hütteldorferstrasse	202
1140	Wien, Satzberggasse	16
1150	Wien, Märzstrasse	89–91
1160	Wien, Yppengasse	1
1160	Wien, Seitenberggasse	64
1170	Wien, Bergsteigasse	4
1200	Wien, Allerheiligenplatz	13

10. Kennzahlen

	Zusammenfassung Unternehmensgruppe		Wienwert Immobilien Finanz AG	Wienwert Immobilien GmbH			ESEBA Immobilientreuhand GmbH	
	2007 ¹⁾ in Tausend €	2008 ²⁾ in Tausend €	2008 in Tausend €	2006/2007 in Tausend €	2007/2008 in Tausend €	2008/2009 vlg. in Tausend €	2007 in Tausend €	2008 vlg. in Tausend €
Eigenkapital (inkl. Stille Beteiligungen)	1.013	1.230	91	550	569	651	444	488
Investitionen (Anlagenzugänge)	454	289	10	154	454	239	0	40
Bilanzssumme	6.242	7.673	194	2.376	4.761	5.648	1.481	1.831
EBIT	177	378	28	375	[2]	337	179	13
EBT	254	344	28	246	41	251	213	65
Cash Flow I	222	251	23	194	62	224	160	4
Eigenkapitalquote in %	16,2 %	16,0 %	46,9 %	23,1 %	12,0 %	11,5 %	30,0 %	26,7 %
ROE in %	19,2 %	20,9 %	23,1 %	33,6 %	6,9 %	29,5 %	35,1 %	9,0 %

1) Wienwert Immobilien GmbH 2007/2008, Stichtag 30.06., ESEBA Immobilienreuthand GmbH 2007

2) Wienwert Immobilien GmbH 2008/2009 vlg., Stichtag 30.06., ESEBA Immobilienreuthand GmbH 2008 vlg., Wienwert Immobilien Finanz AG 2008

Erläuterungen

EBIT, Earnings Before Interest and Taxes

Betriebserfolg, Betriebsgewinn/-verlust oder Gewinn vor Zinsen und Steuern

EBT, Earnings Before Taxes

EGT, Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit

ROE, Return on Equity

Eigenkapitalrendite, Jahresüberschuss im Verhältnis zum Eigenkapital

Jahresüberschuss, EGT nach Steuern

Eigenkapitalquote, Eigenkapital im Verhältnis zum Gesamtkapital (Bilanzsumme)

11. Das Wienwert Team

Kompetentes Team von
erfahrenen Spezialisten

Wienwert ist geprägt von seinen Gründern Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakir und ihrer mehr als 20-jährigen Erfahrung am Wiener Immobilienmarkt. Nicht nur ihr Know-how prägt das Unternehmen, sondern auch ihre Dynamik und ihr unkomplizierter Stil.

Die meisten Mitarbeiter arbeiten bereits seit vielen Jahren mit Wolfgang Sedelmayer und Nikos Bakirzoglu 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.

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 Stilhaus-Projekte.

Seit 2005 Spezialisierung auf die Entwicklung von Vorsorge-Wohnungen für Investoren mit der Wienwert Unternehmensgruppe.



Ing. Wolfgang Sedelmayer
Vorstand & Geschäftsleitung
Recht
Verträge
Immobilienkauf
Organisation
Projektentwicklung



Nikos Bakir
Vorstand & Geschäftsleitung
Recht
Verträge
Immobilienkauf
Finanzen
Projektentwicklung



Friedrich Rumpelhuber
Marketing
Werbung
Verkaufsförderung
Kreation
Produktion
PR & Presse



Mag. Andrea Bakir
Finanzmanagement
Rechnungswesen
Controlling
Debitoren-Kreditoren-
Management
Vorbereitung Buchhaltung



Susanne Ruck
Leitung Office
Kundenverwaltung
Projektverwaltung



Susanne Bauer
Systempflege
Intranet
Kundenverwaltung
Kunden
Service-Center



Barbara Baraian
Assistenz Buchhaltung
Assistenz Sekretariat



Ing. Reinhard Postl
Bauleitung & Baukoordination
für Wienwert Projekte
Bauleitung für Anleger
Ausschreibungen
Auftragsvergabe
Technische Ausführung



Markus Bakir
Immobilienkauf für
Einzelwohnungen
Assistenz Vermietung &
Verwaltung



Hans Lindner
Vermietung Makler
Kontakt Hausverwaltungen
Kontrolle BK-Abrechnungen
Projekt Ressourcen-
management
Vermietung Wohnungen für
Anleger



Ing. Andreas Novotny
Verkaufsleitung für
Finanzdienstleister
Betreuung und Schulung
Finanzdienstleister



Eva Kalenczuk
Assistenz von Ing. A. Novotny



Manfred Karelly
In/Outbound Callcenter
Statistik & Analyse



Mag. Tomislav Salinacki
Verkauf



Roman Steiger
Leitung Callcenter
Statistik Kundenanfragen
Rücklauf aus Werbung



Mag. Arne Johannsen
Öffentlichkeitsarbeit
Presse & PR



DI Claudia Franziska Tichy
Architektin

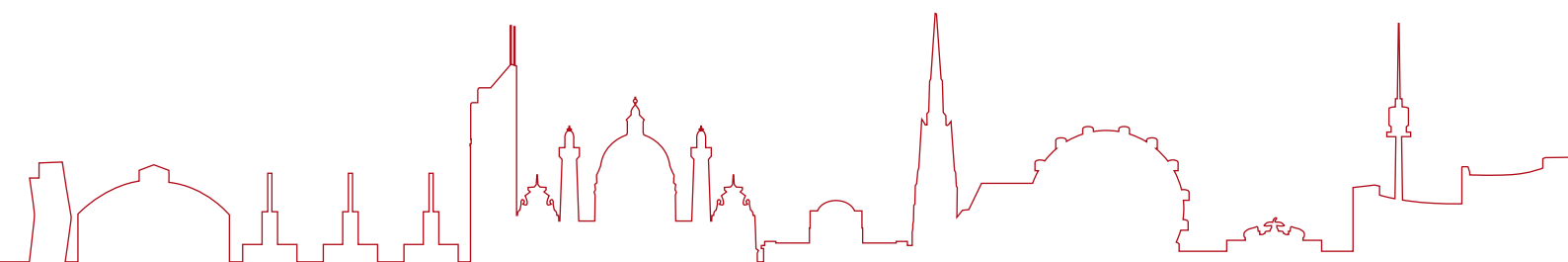


DI Alexander Kubiczek
Architekt und staatlich
befugter und beeideter
Ziviltechniker

Wienwert Immobilien Finanz AG
Allerheiligenplatz 13
1200 Wien

Telefon +43.1 332 07 07
Fax +43.1 332 07 08
E-Mail office@wienwert.at

www.wienwert.at



WIENWERT Immobilien