



FUNDAMENT FÜRS PORTFOLIO

Wer stabile Renditen bei überschaubarem Risiko sucht, baut auf ein Immobilien-Investment – ein ohnehin unverzichtbarer Grundstein jedes Depots. Doch es muss nicht gleich ein eigenes Häuschen sein. Besser fährt, wer breiter streut. Wir haben die verschiedenen Anlageformen unter die Lupe genommen.

von Thomas Riemer

Kauf was G'scheits" - bis heute lautet der Anlage-Tipp der Großeltern, sich eine Immobilie zuzulegen. Ein „greifbares“ Investment eben, das auch heftige Marktturbulenzen übersteht. Karl Derfler, Geschäftsführer der BA-CA Real Invest, hält eigene vier Wände – etwa in Form einer Vorsorgewohnung – „für all jene Anleger geeignet, bei denen der Vorsorgegedanke, etwa ein zusätzliches Einkommen in der Pension, oder der

Wunsch nach späterer Eigennutzung, eine Rolle spielt.“

Doch es muss nicht gleich ein eigenes Anwesen sein – denn ein „direktes Investment ist mit einer langfristigen Bindung und hohem Kapitaleaufwand verbunden“, wie Friedrich Scheck, Vorstandsvorsitzender der ECO Business-Immobilien AG, klarstellt. „Gerne wird vergessen“, ergänzt Dr. Martin Ollendorff, Vorstand des Hamburger

Bankhauses Wölbern, „dass direkt gehaltene Immobilien für viele Anleger mit zunehmendem Alter ein Problem werden. Ein aktives Management wie kontinuierliche Mietanpassungen, Instandhaltungen, Modernisierungen usw. unterbleibt oftmals.“ Zudem ist die Risikokonzentration enorm: Bleibt die Wohnung leer, kommt schnell ein dickes Minus zusammen. Der Retail-Markt bietet eine Reihe attraktiver Alternativen an – breiter gestreut, solide,

Fotos: Photodisc, beige stellt (4)

überschaubar und mit Renditen weit jenseits kümmerlicher Sparbuchkrümel. Je nach Anlagehorizont und Risikoneigung ist für jeden das richtige „Haus- und Hof“-Investment dabei.

OFFEN FÜR ALLE/S

Offene Immobilienfonds folgen einem leicht durchschaubaren Prinzip. Investiert wird in Liegenschaften aller Art, Gewerbegrundstücke sowie fallweise in Beteiligungen in- und ausländischer Grundstücksgesellschaften. Der Objektbestand ist in stetiger Bewegung, die einzelnen Realitäten unterscheiden sich hinsichtlich Größe, Nutzung, Lage, Branchen, der Mieter sowie dem Alter der Objekte – Risikodiversifikation „at it's best“. Da hinter den Konstrukten reale Sachwerte stehen, kann man sorglos für die Zukunft sparen. In Österreich ist diese Anlagekategorie erst im Aufbau begriffen, offene Immobilienfonds wurden hierzulande erst im Jahr 2003 zugelassen. Inzwischen wurden 1,1 Milliarden Euro eingesammelt – Tendenz steigend. Dieses Segment ist erst im Entstehen, derzeit teilen sich vier Anbieter den Markt: Die BA-CA, Raiffeisen Capital Management (RCM), die Volksbanken sowie die Constantia Privatbank. Erstere bietet mit dem Real Invest Austria als einziger einen mündelsicheren Fonds an. Deutlich über dem Branchenschnitt performte der Constantia Real Estate, der in den vergangenen zwölf Monaten ein sattes Plus von 7,41 Prozent einbrachte (bezogen auf den Zeitraum 2.5.2005 bis 28.4.2006).

Offen zu investieren ist für vorsichtige Sparer genau das Richtige. Man ist bereits mit Kleinbeträgen dabei, und die Anteile können werktäglich problemlos ge- und verkauft werden. Zudem ist die Volatilität minimal, und die Inflation wird auch aufgefangen. Das Fazit Derflers lautet denn auch: „Durch die strengen Bewertungskriterien sind offene Fonds das fairste Immobilienwertpapier.“ Aber: „Hier ist beides gering: Die Gefahr, Kapital zu verlieren und die erzielte Performance“, wie Ollendorff vom Bankhaus Wölbern einschränkt. Weiterer Wermutstropfen: Offene Im-



FRIEDRICH SCHECK, Vorstandsvorsitzender der ECO Business-Immobilien AG

„Immobilienaktien sind für Privatanleger steuerlich am attraktivsten.“

Friedrich Scheck



MARTIN OLLENDORFF, Vorstand des Bankhaus Wölbern

„Prüfen Sie die Leistungsbilanz des Managements genau.“

Martin Ollendorff

mobiliendfonds werden grundsätzlich mit 25 Prozent KESt besteuert, die Ertragsperspektive bleibt somit bescheiden. Ein Blick auf die Gebührenstruktur darf auch nicht fehlen. Der Raiffeisen Immobilienfonds etwa lässt sich mit 3,5 Prozent Agio und einer Verwaltungsgebühr von 1,15 Prozent seine Leistung üppig vergüten; da muss das Kursergebnis schon stimmen.

SORRY, WE ARE CLOSED

Geschlossene Immobilienfonds hingegen sind kein Anlagewerkzeug für Einsteiger, hier muss man schon genau wissen, was man will. Denn im Gegensatz zu offenen Fonds ist alles im Vorhinein festgelegt: Die Anlage-summe, das oder die betreuten Objekte, die Zahl der Anteilseigner und die Laufzeit. Zuerst einmal braucht's ein dickes Geldbörsel, unter 10.000 Euro – so beim HCI Holland XXVI – ist eine Beteiligung üblicherweise nicht zu haben. Ausnahme: Der aktuelle Deutschland 2 der MPC Capital AG verlangt lediglich 5.000 Euro Mindestzeichnung. „Wer einsteigt, muss ein Kapitalvolumen von 10.000 Euro und mehr locker entbehren können“, mahnt Dr. Georg Kesselgruber, Geschäftsführer der HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft mbH. „Darüber hinaus muss man sich im Klaren sein, dass man zwischenzeitlich nicht an sein Asset rankommt.“

Richtig: Die Fonds binden das Geld ohne Kompromisse, wer vorzeitig aussteigt, muss heftige Verluste in Kauf nehmen. Denn der Anbieter ist nicht zur Rücknahme der Anteile verpflichtet; da es keinen Sekundärmarkt gibt, kann es schwierig werden, einen Interessenten für seine Beteiligung aufzutreiben. Ollendorff empfiehlt ergänzend, die Leistungsbilanz des Anbieters akribisch unter die Lupe zu nehmen: „Man muss prüfen, wie sich das Management bisher bei problematischen Situationen wie etwa Leerstand verhalten hat, ob es gelungen ist, rasch neu zu vermieten. Und nicht zuletzt: Wurden die Anleger umfassend informiert?“

Zum Leerstand sollte es gar nicht erst kommen, lang laufende Mietverträge samt zukunftsreichem Standort müssen für jeden Investor unverzichtbare Bedingung sein, schon allein, weil nur ein einziges oder einige wenige Objekte die Profite bringen. Beim Deutschland 2 steht die Immobilie in Duisburg, der mit über 500.000 Einwohnern drittgrößten Stadt des Ruhrgebiets, und ist auf zehn Jahre an die Infineon AG vermietet. Der „Holland 61“ des Bankhaus Wölbern wiederum hat für seine beiden Bürohäuser im niederländischen Utrecht und Arnheim öffentliche Institutionen auf zehn bzw. 15 Jahre unter Vertrag. Im Gegenzug warten diese Konstruktionen mit einer Reihe von Vorteilen auf, allen voran Transparenz, denn „der Anleger weiß vorher genau, in welche Immobilien er investiert, während er bei offenen Fonds das Portfolio im Detail nicht kennt“, wie Peter Maierhofer, Vorstandsmitglied der MPC AG, betont. Auch ist hier

mehr zu holen. „Bei offenen Fonds kann man mit einer Rendite zwischen drei und fünf Prozen p.a. rechnen, geschlossene kommen auf ca. zehn Prozent“, sagt Maierhofer. Real Invest-Geschäftsführer Derfler ergänzt: „Und hier erhält der Investor tatsächliche Ausschüttungen, die zudem aufgrund von Doppelbesteuerungsabkommen meist netto und steuerbefreit sind.“

Mehr Flexibilität gibt es bei der deutschen fairvesta Holding AG aus Tübingen. Zur Auswahl stehen zwei Beteiligungsvarianten, daraus abgeleitet werden 18 Produkte – Mindestlaufzeiten ab zwei Jahren aufwärts, Einmalanlage oder Ratensparpläne ab 75 Euro im Monat, laufende Entnahme und Einstiegsbeträge ab 1.000 Euro. „Bei Immobilienanlagen gilt üblicherweise das Prinzip ‚Halten und Verwalten‘. Nicht bei uns. Wir erwerben Immobilien unter Marktwert, um sie möglichst schnell wieder mit Gewinn zu veräußern. Zu-



PETER MAIERHOFER, Vorstandsmitglied der MPC AG

Man weiß vorher, worin man investiert.“

Peter Maierhofer

sammen mit dem zwischenzeitlichen Mietertrag sind 14 Prozent und mehr drin“, so Otmar Knoll, Leiter Immobilien An- und Verkauf. Im September geht fairvesta auf den österreichischen Markt.

FONDS ALLEM DAS BESTE

Bei Immobilienaktienfonds – nicht zu verwechseln mit den oben genannten Immobilienfonds – wird nicht in einen Objektpool veranlagt, sondern in einen Aktienmix diverser börsennotierter Unternehmen, die Immobilien verwalten. Derzeit sind diese Vehikel schwer angesagt, allein 2005 schickten die Gesellschaften weltweit 26 Produkte an den Start. Die Anbieter definieren den Vorteil durch die Kombination stabiler Erträge aus Immobilien mit Wertsteigerungspotenzial von Aktien. Der Investor muss sich nicht um die zeitintensive Auswahl der Einzelaktien kümmern, vielmehr „investiert er in ein Portfolio

aus bereits ausgewählten Titeln, was aber mit höheren Bearbeitungsspesen einhergeht“, erläutert Scheck von der ECO Business Immobilien AG.

Die Bezeichnung „Betongold“ trifft derzeit unter anderem auf den asiatischen Wirtschaftsraum zu, der nach wie vor schneller wächst als die Weltwirtschaft insgesamt. Aktienfonds, die sich dort engagieren, machen entsprechend Kasse, wie der weltbeste MS Asian Property Fund, der seit 1. Mai 2005 um 46,86 Prozent zulegen konnte. Aber auch andere Regionen müssen sich nicht verstecken. Europa zum Beispiel. Hier setzte sich in den vergangenen zwölf Monaten ein Austro-Star durch: Der ESPA Stock European Property VT erfreute mit 52,89 Prozent; auch der Capital Invest Real A schlug sich mit 39,32 Prozent hervorragend. Karl Petrikovics, Vorstandschef der Immofinanz AG, ortet auf unserem Kontinent ohnehin die größten Chancen: „Zentraleuropa, ins-



OTMAR KNOLL, Leiter Immobilien An- und Verkauf, fairvesta Holding AG

„14 Prozent und mehr sind drin.“

Otmar Knoll

besondere die neuen EU-Staaten, sind derzeit der attraktivste Markt der Welt.“ Der USA-fokussierte MS SICAV US Property nahm sich da mit 33,25 Prozent schon fast bescheiden aus. Weltweiter Top-Performer ist zweifellos der RG Rodamco Europe, der im letzten Jahr 50,56 Prozent einbrachte. Wer auf heimische Papiere setzen möchte, sollte sich den Meinl Success Global Property genauer anschauen. 30 Prozent entfallen auf an der Wiener Börse notierte Immobilienaktien wie Meinl European Land, Immoeast, Immofinanz oder Conwert, 70 Prozent stammen aus dem Rest der Welt. Sonst unüblich, wird hier jedoch zusätzlich zu den üblichen Gebühren eine Performance Fee genommen.

WERTE AUF DEM WERTPAPIER

Wer mehr Nervenkitzel verträgt, kann auch zu Wertpapieren greifen. An der Wiener Börse sind derzeit 15 Immo-Aktien gelistet – versammelt im Immobilien ATX (IATX). Den Markt führen Immofinanz, Immoeast, CA Immobilien und Conwert an. Erstere schlägt sich hervorragend: Seit 1. Mai 2005 wurden 22,95 Prozent erwirtschaftet, der IATX kletterte derweil um 17,01 Prozent. Auch die Immofinanz-Tochter Immoeast beglückt die Anleger – in den letzten zwölf Monaten mit einem Plus von 24,11 Prozent. Ein interessantes Wertpapier kommt von der Immobilienholding Meinl European Land, seit Erstnotiz am 21. November 2002 wurden 46,31 Prozent gemacht, dabei nahm man „bewusst keine Büroimmobilien ins Portfolio, da Einzelhandelsimmobilien wesentlich unabhängiger von konjunkturellen Schwankungen sind“, wie Karl Mauracher, Vorstandssprecher der Meinl Success Finanz AG, die Besonderheit beschreibt. Eine Sonderform bilden Substanzgenussscheine – stimmrechtslose Aktien wie beispielsweise der jüngst emittierte Immobilien-Gewinnschein der CPI Wachstums Immobilien AG (siehe Interview auf Seite XXX).

Karl Derfler von der BA-CA wägt ab: „Es gibt bei Aktien zum Teil sehr hohe Ertragschancen, denen aber ein entspre-



GEORG KESSELGRUBER, Geschäftsführer der HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft mbH

„Wer in geschlossene Fonds einsteigt, muss das Kapital locker entbehren können“

Georg Kesselgruber



KARL PETRIKOVICS, Vorstandsvorsitzender der Immofinanz AG

„Ein konservatives Portfolio ohne Immobilienkomponente ist eigentlich nicht gut vorstellbar.“

Karl Petrikovics

chend hohes Risiko gegenübersteht. Der Kurs wird an der Börse gemacht. Die Performance hängt dadurch mehr am Market-Making der Aktie als an den Performances der Immobilienportfolios.“ Immerhin bleibt der Fiskus außen vor. Dazu Friedrich Scheck von der ECO AG: „Immobilienaktien sind für Privatanleger am attraktivsten, da Kursgewinne nach einem Jahr Behaltfrist steuerfrei lukriert werden können.“ Der Markt blüht munter weiter: Jüngst haben die Immofinanz und die ECO Business-Immobilien AG eine Kapitalerhöhung durchgeführt, die Meinl Success Finanz AG hatte im März aufgestockt.

ALLE INVESTMENTS UNTER EINEM DACH

Ganz sicher fährt, wer auf Immobilien-Dachfonds baut, die – je nach Konstruktion – einen bis mehrere oben genannter Instrumente in einen Korb packen. Die Vehikel sind in Europa – mit Ausnahme Großbritanniens – neu und hierzulande noch nicht zulässig, man muss also über die Landesgrenze schauen. Der Vorteil ist – wie bei anderen „Funds-of-Funds“ auch – die breitere Streuung und somit potenziell größere Risikosenkung. Im März an den Start gegangen ist beispielsweise das Hamburger Emissionshaus HCI Capital AG mit dem HCI Real Estate Growth I USA, der in sieben US-Zielfonds investiert und acht Jahre laufen soll. Das Mindestinvestment von 25.000 US-Dollar wird in vier Tranchen eingezahlt, nach vier Jahren soll die erste Ausschüttung erfolgen. Beim DJE Real Estate von Dr. Jens Ehrhardt, heuer von der deutschen Zeitschrift FINANZEN zum Fondsmanager des Jahres gewählt, ist man bereits mit 2.500 Euro Minimum dabei. In den den vergangenen zwölf Monaten gab's mit dem Mix aus offenen Immobilienfonds und –aktien 8,27 Prozent Performance. Die wenigen erhältlichen Fonds richten sich allerdings noch überwiegend an Institutionelle.

GANZ SCHÖN REITS-VOLL

Die Diskussion um die offenen Immobilienfonds hat ein – gar nicht mal so



KARL DERFLER, Geschäftsführer der BA-CA Real Invest

„Offene Fonds sind das fairste Immobilienwertpapier.“

Karl Derfler

neues – Anlageinstrument ins Rampenlicht gerückt: Real Estate Investments Trusts, kurz REITs. Diese sind eine in den USA entwickelte Sonderform offener Immobilienfonds, genauer gesagt börsennotierte Immobilien-Pools. Der Unterschied zu „klassischen“ börsennotierten Immo-Unternehmen: Bei REITs – bezogen auf die USA – müssen mindestens 75 Prozent des Kapitals in Immobilien investiert sein und 75 Prozent des Umsatzes aus Mieteinnahmen kommen, die Bestimmungen in Europa sind ähnlich. Und: Diese Firmen sind auf Unternehmensebene steuerbefreit, müssen aber dafür 90 Prozent der Erträge an die Aktionäre überweisen – erst hier greift der Finanzminister zu.

Weltweit haben bereits 20 Staaten REITs-Modelle zugelassen, in der EU unter anderem Belgien, die Niederlande, Luxemburg, Frankreich und Italien; Großbritannien will in Kürze folgen. Das Potenzial ist gewaltig: Der branchenweit maßgebliche FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index hängt den Welt-Aktienindex MSCI World in den vergangenen drei Jahren um 11,7 Prozentpunkte p.a. ab. In Deutschland sollen REITs 2007 an



KARL MAURACHER, Vorstandssprecher der Meinl Success Finanz AG

„Bewusst keine Büroimmobilien.“

Karl Mauracher

den Start gehen, aus Österreich hört man dazu noch nichts. Petrikovics von der Immofinanz AG kennt den Grund: „Für REITs gibt es wohl deswegen keine Pläne, weil sich die börsennotierten Immobilienunternehmen ohnehin bestens bewähren. Hier fehlt wohl schlicht der Bedarf. Diesen Hype gibt es eigentlich vor allem in Deutschland.“

Die Immobilien-Trufts haben zwei entscheidende Vorteile. Deren Aktienkurs gibt stets die Meinung des Marktes über den Wert der Immobilien wider, während die Realitäten eines offenen Immofonds lediglich –

und ziemlich intransparent – von einem Sachverständigen-Ausschuss bewertet werden. Zudem hat der Anleger jederzeit Zugriff auf sein Kapital. Übrigens: REITs haben global betrachtet in den vergangenen zehn Jahren ca. doppelt soviel Dividenden ausgeschüttet wie Aktien. Wer sein Glück versuchen will, kann sich an einem REITs-Fonds versuchen. Der im März in Österreich zugelassene Schroder ISF Global Property Securities etwa hat in den letzten drei Monaten 4,04 Prozent gemacht.

Klar muss sein: Es handelt sich um eine durchzugsstarke Anlageergänzung in der Kategorie „Aktien“ und keinesfalls um eine Alternative zu offenen Immobilienfonds – Kursschwankungen und Volatilitäten inklusive. Kommt es zu einem Preisverfall am Immobilienmarkt oder wird ein solcher Einbruch auch nur befürchtet, so fällt der Kurs des REITs; der Anleger zahlt die Zeche.

Fazit: Als buchstäblicher Baustein im Depotmix ist ein Immobilien-Investment unerlässlich, da es sich aufgrund der geringen Korrelation zu den „Klassikern“ Aktien und Anleihen als gutes Diversifikationsinstrument eignet. Petrikovics rät daher: „Ein konservatives Portfolio ohne Immobilienkomponente ist eigentlich nicht gut vorstellbar, weil kein anderes Anlagensegment bei ähnlicher Sicherheit und Stabilität vergleichbar hohe Renditen ermöglicht.“ Entscheidend ist letztlich die Risikoneigung, der Anlaagezeitraum und das Geldbörserl.

AUF DEN PUNKT GEBRACHT

Keine Frage: Immobilien sind ein unverzichtbarer Baustein für jede Vermögensplanung. Wer direkt in ein Objekt investiert, etwa in eine Wohnung oder ein Haus, bindet enorm viel Kapital bei vergleichsweise hoher Risikokonzentration. Als Alternativen bieten sich Kapitalmarktprodukte an. Offene Immobilienfonds sind für Anleger das Richtige, die regelmäßige Erträge in Form einer weniger schwankungsanfälligen Anlage suchen. Mehr als 5 Prozent sind aber selten drin. Geschlossene Immobilienfonds wiederum locken mit Steuervorteilen und besseren Renditen, sind aber wenig liquide und erfordern teilweise hohe Einstiegssummen. Bleibt der Blick auf den Aktienmarkt. Immobilienwertpapiere haben in den letzten zwölf Monaten erhebliche Kurssteigerungen erfahren, naturgemäß unterliegen sie den Gesetzen des Aktienmarktes und den damit verbundenen Risiken von Kursschwankungen. Da setzt mancher lieber auf Immobilienaktien-Fonds, um breiter diversifizieren zu können. Zum kommenden Renner könnten sich Real Estate Investment Trusts (REITs) entwickeln, börsennotierte Immobilien-Pools, die mindestens 90 Prozent ihres steuerpflichtigen Einkommens pro Jahr an Aktionäre ausschütten. Ihre Renditen liegen zwischen Aktien und Anleihen, durch die tägliche Notierung gelten sie als transparenter, sind aber mehr den täglichen Schwankungen an der Börse ausgesetzt.

„Wir setzen auf die Hauptstadt“

Die CPI Wachstums Immobilien AG geht mit einem neuen Gewinnschein auf den Markt. Vorstandsmitglied Alexander Scheuch über unsinnige Markteinschätzungen, realistische Renditen und warum sich das Motto „Klein, aber fein“ für alle Seiten rechnet.

FONDS exklusiv: *Die CPI Immobilien-Gruppe hat sich Ende April mit einem neuen Produkt zurückgemeldet. Doch warum gerade ein Gewinnschein und nicht gleich eine Aktie?*

Alexander Scheuch: Wir verstehen uns als inländischer Nischenanbieter mit dem Schwerpunkt Wiener Immobilienmarkt, auf dem wir uns entsprechendes Know-how aufgebaut haben. Ein groß angelegter Börsegang und Auslandsaktivitäten sind daher für uns kein Thema. Wir wollen eigenständig arbeiten und unsere Kompetenzen voll ausspielen – und nicht von Aktionären aus der Ferne beeinflusst werden.

Mit welcher Strategie wollen Sie denn Ihre neuen Investoren erfreuen?

A. S.: Hier in Wien spielt unsere Musik. Denn die immer wieder aufgestellte Behauptung, dass der Wiener Immobilienmarkt ‚tot‘ sei, ist schlicht und einfach Unsinn. Es locken ungeahnte Chancen, deshalb stehen 90 Prozent unserer Objekte hier. Allein in den Bezirken drei bis neun verharren 3.000 unsanierte Altbau-Zinshäuser, um aus ihrem Dornröschenschlaf erweckt zu werden. Dazu kommt: Nicht in den vermeintlichen Top-Bezirken und üppigen Dachgeschoss-Domizilen steckt das höchste Renditepotenzial, sondern im mittleren Preissegment. Sehen Sie sich z.B. in Erdberg oder Margareten um. Ganze Straßenzüge wurden mittlerweile saniert und damit enorm aufgewertet.

Und was machen Sie besser, die Auswahl an Immo-Investments ist hierzulande schließlich enorm?



ALEXANDER SCHEUCH, Vorstandsmitglied CPI

A. S.: CPI definiert sich als kleiner, feiner Anbieter. Wir kaufen zirka zehn bis 20 Objekte pro Jahr, überwiegend Wohn-Immobilien, hinkünftig im Sinne einer Ausweitung auch vermehrt Objekte, die wir einer gemischten Nutzung zuführen wollen. Wir prüfen streng, ob die Relation zwischen Kaufpreis und Mieterträgen stimmt, und dann packen wir's an. Diese Strategie rechnet sich. Nehmen Sie eine Altbauwohnung der Kategorie D. Da zahlt der Altmietler beispielsweise einen Euro/Quadratmeter (qm). Nach einer gründlichen Sanierung sind hingegen sechs Euro/qm möglich. So schafft man realistische und erwirtschaftete Renditen. Investments sind nicht deshalb wasserdicht, weil ‚Immobilien‘ draufsteht. Wir arbeiten nicht mit ‚überzogenen‘ Gutachten oder fiktiven Werten, denn

Immobilien sind genauso viel wert, wie der Markt vorgibt. Und nicht irgendetwas.

FONDS exklusiv: *Überzeugen Sie interessierte Anleger. Mit welchen Stärken wollen Sie punkten?*

A. S.: Wir sind ein ‚All-in-One‘-Anbieter. Unter unserem Dach versammeln wir ein eigenes Planungsbüro und eine Baufirma. Darüber hinaus sind wir außerdem in der Hausverwaltung und als Makler aktiv – eine Wertschöpfungskette, die sich rechnet, da die Zusatzerträge in der Unternehmensgruppe bleiben.

FONDS exklusiv: *Für wen ist Ihr neues Papier eigentlich gedacht – und für wen nicht?*

A. S.: Der thesaurierende Immobilien-Gewinnschein der CPI Wachstums Immobilien AG richtet sich an eine Klientel, welche das stabile Ertragsniveau von Immobilien schätzt, aber nicht an einem Direktentieg interessiert ist, sondern sinnvoll diversifizieren will. Privatstiftungen etwa, Klein-Institutionelle und natürlich alle Privatsparer, die mehr Erträge möchten, als ein mageres Sparbuch hergibt. Unsere bisherigen Emissionen beweisen, dass das Konzept stimmt. Wir haben bis dato rund 50 Millionen platziert, und im Schnitt wurden rund sieben Prozent netto pro Jahr erzielt. Für Spekulanten ist das wohl zu wenig, aber mit unserem neuen Papier kann der Anleger sicherlich gut wirtschaften und einen realistischen Wertzuwachs mitnehmen.