



*stil.sicher.investieren.*



# Quartalsinformationen der CPI Immobilien AG

**4. Quartal 2011  
Stand: Dezember 2011**



## Allgemeine wirtschaftliche Rahmenbedingungen Veranlagungsmöglichkeiten während der Euro-Krise



Die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der EU sind geprägt durch eine anhaltende **Banken- und Finanzkrise**, die mittlerweile die gesamte EU mit deren hohen Staatsschulden im Bann hält und sogar die Dauerhaftigkeit des Euro als Währung in Frage stellt.

Die dramatische **Staatsverschuldung** Griechenlands und deren laufende, unmittelbare Nähe an einem Staatsbankrott innerhalb der EU-Zone, zeigt die Schwächen des Währungsraumes auf und führt zu immer größeren Problemen in der Euro-Zone und zu einem Vertrauensverlust in die europäische Einheitswährung.

Der konstruierte **Europäische Stabilitätsmechanismus** (Rettungsschirm) und der massive Zukauf von Staatsanleihen hoch verschuldeter Euro-Staaten durch die Europäische Zentralbank, für die alle Mitgliedsstaaten der Eurozone gemeinschaftlich haften, haben die Finanzmärkte nicht in dem Ausmaß beruhigen können, wie es seitens des Europäischen Rates geplant war. Viele gehen davon aus, dass im Krisenfall der Rettungsschirm andere, viel größere und hoch verschuldete EU-Länder wie Italien, Portugal, Spanien und Frankreich nicht retten kann.

Das Ergebnis dieser Schulden- und Vertrauenskrise in der EU ist derzeit eine sich entwickelnde **Zinsspirale**; praktisch alle Länder leiden unter steigenden Zinsen für ihre Staatsanleihen. Die Abwertung von Ungarn durch Moody's und Portugal durch Fitch verstärkte den Trend. Portugal muss aktuell 12,5% Zinsen für Staatspapiere zahlen, Ungarn 9,5%.

Neben einer **Währungsreform**, welche die gesamte Wertstabilität innerhalb des EU-Raumes auf den Kopf stellen könnte, ist eine **Inflation** eine sehr realistische Möglichkeit die Staatsschuldenkrise im EU-Raum langsam in den Griff zu bekommen. Über eine moderate, schleichende Inflation ließe sich die Last öffentlicher Haushaltsdefizite langsam mindern. Die Inflation ist im Jahresvergleich im EU-Raum bereits um einen ganzen Prozentpunkt gestiegen. Einzelne EU-Länder bringen es auf eine Inflation von bis zu 5,9% p.a.

Die Verlierer einer Inflation sind immer die Sparer. Andere **Veranlagungsmöglichkeiten** als Spargbücher haben sich zuletzt als unsicher und insbesondere als sehr volatil herausgestellt. Der Aktienmarkt hat in Europa eines seiner schwächsten Jahre erleben müssen. Der DAX ist seit Anfang des Jahres 2011 um rund 20% gefallen, der ATX sogar um rund 42%. Staatsanleihen bieten zwar aktuell eine höhere Verzinsung, sind aber für den privaten Anleger im Angesicht drohender Staatspleiten mit einem zu hohen Ausfallrisiko behaftet.

Großes Augenmerk haben Anleger daher im laufenden Jahr **realen Werten** geschenkt, die sich unabhängig von den Kapitalmärkten und der herrschenden Schuldenkrise in den vergangenen Jahren stets kontinuierlich positiv entwickelt haben und ihren inneren Wert behalten und gesteigert haben.



## Realwerte als Mittel gegen die Euro-Krise CPI weiß, wo jetzt veranlagt werden muss



Im Zuge dieser wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist berechtigterweise eine sehr hohe Nachfrage von Privaten aus dem In- und Ausland am **stabilen österreichischen Immobilienmarkt** entstanden. Jeder Anleger versucht sein angespartes Vermögen in schwierigen wirtschaftlichen Zeiten möglichst inflationssicher und kapitalmarktunabhängig zu parken.

Für viele Anleger, die zuvor noch nicht in Immobilien veranlagt waren, stellt sich zunächst die Frage, in welcher **Lage** sein Kapital am besten und am zukunftssträchtesten veranlagt ist. Die Veranlagung in ein vermietbares Ein- bzw. Zweifamilienhaus im ländlichen Bereich scheidet zumeist schnell aus, da diese Objekte am Immobilienmarkt in großer Fülle vorhanden sind und aufgrund ihrer Austauschbarkeit am Markt niedrige Preise bei höheren Leerstandsquoten aufweisen.

Auch die Investition eines Anlegers in einen Neubau, welcher in Wien im Regelfall nur an der Peripherie stattfinden kann, wo noch entsprechende unbebaute Grundstücke vorhanden sind, muss unter dem Aspekt der Wertbestätigung des Investments genau untersucht werden. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Neubaubauten nach 10 bis 15 Jahren an Wert verloren haben, da diese nicht mehr den ästhetischen Ansprüchen der Bewohner entsprochen haben und diese daher ausgezogen sind. Die Stadtrandlage schreckt die meisten Wohnungssuchenden ab, welche in urbanen Stadtbereichen arbeiten und leben möchten.

Bei Anlegern hat sich daher immer mehr der bestehende Altbestand an **Gründerzeithäuser in zentralen, urbanen Lagen in Wien mit guter Infrastruktur** durchgesetzt, wo die CPI Immobilien AG schon seit ihrer Gründung investiert und den Markt genau kennt. Diese sanierten Häuser weisen seit Jahrzehnten eine stabil hohe Nachfrage von Mietern auf und halten dabei ihren inneren Wert. Zusätzlich zum **inflationssicheren Substanzwert** können sich bei Neuvermietungen sogar Ertragsteigerungen ergeben, wenn einzelne Wohnungen zu niedrigen Mieten nach einer Sanierung hochwertig am Markt neu vermietet werden. Den besten Inflationsschutz bieten jedenfalls die **bestehenden, indexierten Mietverträge** in einem Zinshaus, welche dem Anleger unabhängig der turbulenten Geldmarktgeschehnisse in Europa wertsichere Mieterträge dauerhaft einbringt.

Auch für kleine und mittlere Vermögen ist eine substanzsichere Veranlagung in Immobilienwerte der CPI Immobilien AG einfach möglich. Eine Investition in eine **Eigentumswohnung**, die bei Bedarf von der CPI auch verwaltet und betreut wird, ist ein ebenso beliebtes Anlageprodukt bei Privatpersonen, wie die grundbücherlich gesicherte **CPI-Eigentumsbeteiligung** an einem sanierten Zinshaus in Wien ab einer Veranlagungssumme von € 5.250.-.



## CPI Immobilien Produkte Die neuen Immobilien – Anlageprodukte

### CPI – Eigentumsbeteiligung

Anleger können sich bei diesem innovativen Anlageprodukt ab einer Veranlagungssumme von nur € 5.250,- je Hausanteil an einem renovierten Wiener Zinshaus als Grundeigentümer beteiligen. Der Jahresmietertrag beläuft sich auf mindestens 3% p.a. und ist inflationsgesichert (indexiert).

Nach einer Anlagedauer von 10 Jahren wird das Gesamthaus gemeinschaftlich wieder verkauft mit einem gesicherten Wertzuwachs von mindestens 3,00% p.a. Die Absicherung erfolgt hierbei durch eine **geldlastenfreie Eintragung des Anlegers im Grundbuch!**

### CPI – Anlagewohnung

Die CPI Immobilien AG bietet Eigentumswohnungen als Vorsorgewohnungen derzeit insbesondere in folgenden sanierten Gründerzeithäusern an:

- Objekt 1150 Wien, Kranzgasse 7
- Objekt 1200 Wien, Kunzgasse 9
- Objekt 1200 Wien, Wallensteinstraße 56

### CPI – Realwerte Urkunde

Der Investor schließt mit der CPI Realwerte Verwaltungs GmbH einen Vertrag über die Gewährung eines sogenannten **nachrangigen Darlehens** ab. CPI erwirbt anschließend das entsprechende Zinshaus in Wien.

Die Darlehens-Urkunde verbrieft dann für den Investor das Recht, neben einer Basisverzinsung eine zusätzliche erfolgsabhängige Vergütung aus dieser bevorzugten Wiener Zinshaus-Anlage zu beziehen. Die Haltedauer der Immobilie ist geregelt und damit auch des Darlehens. Sie betrifft einen überschaubaren mittelfristigen Zeitraum von 8 – 10 Jahren. Am Ende der Laufzeit wird das Darlehen mit Zinsen und Zinseszinsen zurückbezahlt plus einer als sehr wahrscheinlich angesehenen Wertsteigerung aus dem Verkauf der Immobilie.

Bei Detailfragen zu unseren Immobilienprodukten stehen Ihnen unsere Anlageberater gerne zur Verfügung.

#### Weitere Informationen:

##### **CPI Immobilien AG**

Hahngasse 3, 1090 Wien

Tel: 01/409 54 40, Fax: 01/409 54 40 30

**[www.cpi.co.at](http://www.cpi.co.at)**

##### **Kontaktperson:**

Herr Frank Boever, Tel.: 01/409 54 40 512

[marketing@cpi.co.at](mailto:marketing@cpi.co.at)