

SCPIs als alternatives Vorsorgeprodukt - Vorsorgelücke schließen mit internationalem Gewerbeimmobilienfonds

Immobilien gelten seit jeher als stabile Wertanlage. Doch wer direkt in einzelne Objekte investieren möchte, sieht sich häufig mit hohen Einstiegshürden, komplexen Prozessen und Unsicherheiten konfrontiert. Zudem erfordern Immobilieninvestitionen fundierte Kenntnisse über rechtliche Rahmenbedingungen sowie hinsichtlich der Verwaltung und Vermietung von Immobilien. CORUM bietet Privatanleger:innen mit seinen SCPIs - Gewerbeimmobilienfonds nach französischem Recht - eine Alternative, bei der internationale Expertenteams diese Aufgaben gegen eine Managementgebühr übernehmen. Vom Screening der Immobilienmärkte bis hin zur Mieterverwaltung.

CORUM SCPIs verbinden niederschweligen Einstieg, flexible Veranlagung und internationale Diversifikation. Aufgrund ihrer Struktur eignen sich die beiden in Österreich angebotenen Fonds, CORUM Origin und CORUM XL, für den schrittweisen Vermögensaufbau, sie sprechen unterschiedliche Kundensegmente an und decken eine breite Palette an Veranlagungszielen ab. „Durch den bewusst niedrig gehaltenen Anteilspreis - bei CORUM XL sind es nur 195 Euro - ermöglichen wir vielen Menschen den Zugang zu einem strategisch breit diversifizierten internationalen Immobilienportfolio in Europa, Großbritannien und Kanada. Die monatlichen Einzahlungen können nach dem Einstieg jederzeit flexibel und ohne Zusatzkosten angepasst werden, ab 50 Euro

aufwärts. So kann Kapital langfristig im individuellen Tempo aufgebaut werden.“

Flexible Ausschüttungsvarianten

Die monatlichen Dividendenausschüttungen¹ aus den Mieteinnahmen können Anleger:innen entweder als laufendes Einkommen nutzen oder ganz bzw. teilweise automatisch reinvestieren. „Die Mehrheit unserer Kundinnen entscheidet sich für die Wiederveranlagung. Dadurch kann der Zinseffekt den Vermögensaufbau zusätzlich beschleunigen. Die Erträge stehen später etwa als Zusatzzeinkommen in der Pension zur Verfügung.“ In Frankreich, wo SCPIs seit mehr als 60 Jahren etabliert sind, gelten sie als bewährtes Instrument auch für die generationenübergreifende Vorsorge.

Steuerliche Komponente und Performance-Erwartung

CORUM-Investor:innen unterliegen in Österreich keiner Doppelbesteuerung. Für ihre Erträge fällt ein Mischsteuersatz an, der in den vergangenen Jahren bei rund 20 % lag und damit unter der Kapitalertragsteuer von 27,5 %. Unternehmer und Selbständige können mit CORUM Origin zudem steuerliche Vorteile nutzen. Der Fonds erfüllt die Kriterien gemäß § 14 Abs. 7 Einkommensteuergesetz (EStG) und ist somit für den investitionsbedingten Gewinnfreibetrag geeignet.

Auch der Track-Record zeigt stabile Ergebnisse: CORUM Origin erzielt seit seiner Auflage einen IRR² von 6,94 % und liegt 2025 mit 6,50 % Gesamtjahresrendite³ zum 14. Mal in Folge auf oder über dem

Zielwert von 6 %. CORUM XL weist seit seiner Auflage einen IRR² von 5,77 % auf und erreichte im Vorjahr eine Gesamtjahresrendite³ von 5,30 %. Das Performanceziel von 5 % wurde damit zum neunten Mal in Folge übertroffen.

Relevanter Player am europäischen Gewerbeimmobilienmarkt

Als eigentümergeführter Asset Manager mit Sitz in Paris verwaltet CORUM per Ende des Vorjahres ein Immobilienportfolio von rund 9,6 Milliarden Euro und zählt in Frankreich zu den Fundraising-Marktführern im Bereich der SCPI-Fonds⁴.

Die beiden in Österreich erhältlichen Fonds investieren aktuell in 17 Länder, wobei CORUM Origin ausschließlich in der Eurozone investiert, während CORUM XL auch



Foto: Corum

Martin Prandl, Head of Sales in Österreich

Länder außerhalb der Eurozone wie Großbritannien und Kanada umfasst.

Ob für Einsteiger oder erfahrene Anleger:innen, für den langfristigen Vermögensaufbau oder die generationenübergreifende Vorsorge: Niedriges Mindestinvestment, Investmentplan und Wiederveranlagungsoption machen diese Fonds zu einer vielseitigen Veranlagungslösung.

Immobilienanlage: Empfohlene Haltedauer: 8-10 Jahre, keine Rendite- oder Performancegarantie, Risiko von Kapitalverlusten und Währungsschwankungen. Erträge von der Entwicklung der Immobilienmärkte und der Wechselkurse abhängig und nicht garantiert. Wertentwicklung in der Vergangenheit ist keine Garantie für die zukünftige Wertentwicklung.

1) Die Zahlung von Dividenden ist nicht garantiert und hängt von den Erträgen der SCPI und den Entscheidungen der Verwaltungsgesellschaft ab. Dividenden abzüglich der Vermögensverwaltungsgebühren von CORUM (12,40 % ohne USt. auf innerhalb der Eurozone vereinnahmte Mieten und 15,90 % ohne USt. außerhalb der Eurozone). Eine 5-monatige Wartefrist gilt ab dem Datum der Zeichnung, während der keine Dividenden auf neu erworbene Aktien ausgeschüttet werden.

2) Die interne Rendite (IRR) misst die Rentabilität der Anlage über einen bestimmten Zeitraum. Er berücksichtigt die ausgeschütteten Dividenden, die Wertentwicklung des Anteils über den Zeitraum sowie die vom Anleger getragenen Zeichnungs- und Verwaltungskosten. Er berücksichtigt auch die Tatsache, dass sich der Wert des Geldes im Laufe der Zeit verändert: Tatsächlich ist 1 € heute mehr wert als 1 € in einem Jahr, da man diesen Euro sofort wieder anlegen und gewinnbringend einsetzen kann.

3) Rendite: Ausschüttungsquote, definiert als Bruttodividende vor französischen und ausländischen Abgaben (die von der SCPI für Rechnung des Gesellschafters gezahlt werden), die für das Jahr gezahlt wird (einschließlich außerordentlicher Abschlagszahlungen und Anteile an ausgeschütteten Kapitalgewinnen, 0,57 % für CORUM Origin im Jahr 2025) geteilt durch den Zeichnungspreis der Anteile am 1. Januar des Jahres N.

4) Quelle: ASPIM