

Ein konjunkturfördernder Fonds hat aufgrund seiner Innovation und wegen seiner Rendite das Rennen gemacht.

STRATEGIESPIEL REAL INVESTOR

# Spezialfonds mit Kapitalgarantie und Inflationsschutz

DIE SIEGER DES STRATEGIESPIELS „REAL INVESTOR“, DAS FÜNF KRISENJAHRE IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT SIMULIERTE, STEHEN FEST. DIE PREISTRÄGER STELLEN HIER DAS ERFOLGSMODELL IHRES PRÄMIERTEN INVESTMENTFONDS VOR. [AUTOREN: CHRISTOPH SCHÖN-PIGISCH & ALEXANDER KISS]

**D**as unternehmerische Szenario, mit dem wir in der Real Investor-Spielpartie „Stagflation“ konfrontiert wurden, zeigte für die Jahre 2010 bis 2012 nahezu ein wirtschaftliches Nullwachstum und eine steigende Inflationsrate bis zehn Prozent pro Jahr. In einem derartigen Umfeld konnten wir als Fondsmanager nur mit solventen Partnern und unkonventionellen Ideen überleben.

## SOLIDE PARTNER & NEUE IDEEN

In dieser unsicheren Zeit wählten wir als bevorzugten Geschäftspartner den Staat. Als Alternative zu kostspieligen Konjunkturprogrammen wollten wir ihm einen konjunkturfördernden Spezialfonds aufbauen und dafür eine staatliche Kapitalgarantie erhalten. Deshalb konzentrierten wir uns auf politisch vertretbare Infrastrukturprojekte mit langfristigem Öffentlichkeitswert. Der Staat willigte ein, aber nur unter der Bedingung, dass er die erforderlichen Investitionen nicht selbst tätigen, sondern lediglich eine Ausfallhaftung dafür leisten müsse. Um das erforderliche Eigen-

kapital einzusammeln, überlegten wir als nächstes, welchen Nutzen wir potenziellen Investoren anbieten könnten. Unsere Staatsgarantie sicherte den Wert ihres Vermögens. Damit auch der reale Vermögenserhalt gewährleistet war, statten wir den Fonds mit einer garantierten Mindestrendite aus, die jederzeit drei Prozent über der Kerninflationsrate liegen sollte. Die Fondsgebühren und die Managementgehälter wurden deutlich unter den marktüblichen Ansätzen

strukturiert, da wir von jedem Verdacht frei bleiben wollten, aus der staatlichen Garantie persönliche Vorteile zu ziehen.

Entsprechend unserer Geschäftsidee lancierten wir den öffentlichen Immobilienfonds unter dem Namen „Common Money“. Mit der Erdgas-Pipeline Nabucco von der Türkei nach Österreich fanden wir bereits im ersten Geschäftsjahr ein Großprojekt, in das wir strategiekonform investieren konnten. Doch dann mangelte es an geeigneten Folgeprojekten. Die wenigen Projektentwickler, die nach den ersten Krisenjahren noch im Geschäft waren, zögerten noch, in den für sie neuen Infrastrukturbereich einzusteigen. Deshalb kaufte „Common Money“ schließlich selbst eine geeignete Projektentwicklungsgesellschaft auf und brachte damit eigene Projekte voran.

## SELEKTIV INVESTIEREN & DEVESTIEREN

Das Anlageuniversum von „Common Money“ umfasst nachhaltige Infrastrukturvorhaben für Energie, Verkehr, Gesundheit, Bildung und Verwaltung im Euro-Raum. Auswahl und Bewertung der einzelnen Projekte erfolgt nach einem stringenten Investitionsprozess, der in den Anlagerichtlinien festgelegt ist. Zur Devestition sind grundsätzlich zwei unterschied-

## ECKDATEN COMMON MONEY – RIF 2012

Real Investor-Infrastructure-Fund	
<b>Produkt</b>	Öffentlicher Immobilienfonds (Mix)
<b>Zeichnung</b>	12.1.2010 bis 15.2.2010
<b>Laufzeit</b>	1.3.2010 bis 31.12.2012
<b>Typ</b>	indexierte Beteiligung mit strukturierter Verzinsung
<b>Objekte</b>	Infrastrukturprojekte mit nachhaltigem Öffentlichkeitswert (Energie, Verkehr, Gesundheit, Bildung, Verwaltung)
<b>Rendite</b>	mindestens Kerninflationsrate plus 3 %, Cash on Cash (Beispiel bei Inflation 5 % p.a.: mindestens 8 % p.a.)
<b>Garantie</b>	Staatsgarantie auf Kapitalwert und Mindestrendite
<b>Gebühren</b>	Ausgabeaufschlag 0,5 % Verwaltungskosten 0,3 % Leistungsprämie 1,5 % (vom Gewinn über Mindestrendite)



Thomas Kozak vom Immobilien Magazin (links) verleiht den Real Investor Award 2009 des EURO Instituts für Immobilien Management. Oben: 1. Preis, Investmentfonds „Common Money“ (Christoph Schön-Pigisch, Alexander Kiss), unten: 2. Preis, Investorengruppe „K.I.P.I.“ (Thomas Röstel, Heidemarie Peböck, Matthias Pressler, Lukas Hochedlinger).



Foto: Mario Marcati

liche Exit-Strategien zulässig. Entweder der Fonds wird als ganzes verkauft oder die Vermögenswerte werden einzeln veräußert. Ein Gesamtverkauf ist zwar einfacher und schneller durchzuführen, jedoch ist aus einem schrittweisen Abverkauf einzelner Tranchen ein höherer Erlös zu erwarten. Das optimale Vorgehen ist deshalb aufgrund der jeweiligen Marktsituation zu bestimmen.

#### STEUERSCHONENDES KONJUNKTURPROGRAMM

Der staatlichen Einlagensicherung von „Common Money“ könnte entgegeng gehalten werden, dass eine Kapitalgarantie, obwohl sie wahrscheinlich nicht real anfällt, in der Europäischen Währungsunion derzeit genauso wie reale Schulden zur staatlichen Verschuldung zählt. Trotzdem ist es unserer Meinung nach ein wesentlicher Unterschied für die Steuerlast künftiger Generationen, ob der Staat Geld tatsächlich

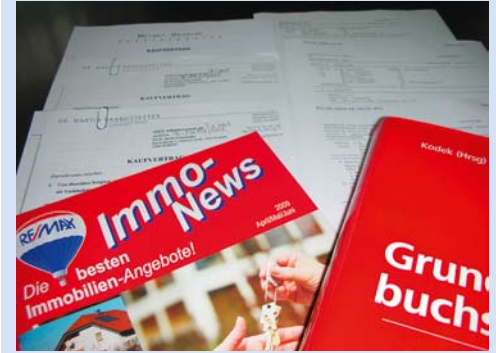
ausgibt oder lediglich eine Garantie dafür spricht. „Common Money“ könnte auch entgegnet werden, dass es nicht einfach sei, ein strukturiertes Anlageprodukt staatlich zu garantieren. In der außerordentlichen Situation der globalen Krise sollte jedoch unserer Ansicht nach nichts unversucht bleiben, was die stagnierende Wirtschaft wieder belebt und nachhaltige Werte schafft. Schließlich kann die konjunkturfördernde Wirkung von „Common Money“ durch geeignete Projekte gezielt auf Sektoren und Regionen ausgerichtet werden, was eine attraktive Alternative zu konventionellen Konjunkturprogrammen darstellt.

#### REALE BEISPIELE INNOVATIVER INVESTMENTFONDS

Die aktuelle Entwicklung neuer Spezialfonds liefert erste Belege dafür, dass das Fondskonzept „Common Money“ schon heute realisierbar ist. So hat zum Beispiel das Fondshaus FHH im Mai 2009 den Projektfinanzierungsfonds FHH Real Estate 5 – Active Select Deutschland aufgelegt. Und die Initiatorin ESPA hat im Juni 2009 den inflationsindexierten Anlagefonds ESPA Inflation-Protect 2014 mit deutschen und französischen Staatsanleihen lanciert. Wir sind gespannt, wann wir unser Preisgeld, das wir im Strategiespiel Real Investor gewonnen haben, tatsächlich im ersten Infrastrukturfonds mit Kapitalgarantie und Inflationsschutz werden anlegen können ...

# Exakte Wohnungspreise aus dem Grundbuch

RE/MAX Austria lässt in den Immobilienpreis-Datenbestand blicken.



**RE/MAX** Austria geht erstmals mit Immobilien-Statistikdaten aus dem Österreichischen Grundbuch an die Öffentlichkeit. Die Daten im Österreichischen Grundbuch sind ja allgemein zugänglich. Das Data-mining-Unternehmen WEBSERVICESunited erhebt diese Daten seit Jahresbeginn für ganz Österreich und stellt sie als „Kaufpreisspiegel“ der Immobilien-Wirtschaft zur Verfügung. RE/MAX hat als größter österreichischer Immobilienvermittler dieses neue Service mit seiner Teilnahme für ganz Österreich erst ermöglicht.

Mit dem Kaufvertragsspiegel gehören ungenaue Preisermittlungen der Vergangenheit an: Bei RE/MAX kann damit jeder Eigentümer sein Haus oder seine Wohnung mit verkauften Objekten vergleichen, die in Lage, Alter usw. ähnlich sind. So lässt sich leichter und präziser ein realistischer Wert ermitteln. Käufer wiederum bekommen rasch vernünftige Verkaufspreise präsentiert, die dem Marktwert entsprechen. „Natürlich kann auch ein erster Eindruck über die Angebotspreise im Internet gewonnen werden“, so Bernhard Reikersdorfer von RE/MAX Austria, „aber niemand weiß, ob diese Immobilien jemals verkauft werden und schon gar nicht zu welchem tatsächlichen Preis.“ Beim Kauf einer Eigentumswohnung in Wien bezahlte man beispielsweise im Jahr 2008 im Mittel 107.000 Euro, im ersten Quartal 2009 waren es nach vorläufigen Daten, die von WEBSERVICESunited für RE/MAX Austria erhoben worden sind, 110.000 Euro. Die typische Größe der 2009 in Wien gekauften Eigentumswohnung lag bei 74 Quadratmeter. Der Preis pro Quadratmeter lag 2008 im Mittel bei 1.905 Euro.

Quelle: Veröffentlichungen des Amtl. Grundbuchs via WEBSERVICESunited für RE/MAX Austria

#### INFO

#### FAZIT DES SPIELLEITERS

Der Spielleiter Jürg Bernet, Visiting Professor an der Donau-Universität Krems und Geschäftsführer des EURO Instituts für Immobilien Management, äußerte sich zufrieden mit dem Ergebnis dieser Spielpartie: „Im Strategiespiel zeigte sich das wahre Leben: Unternehmen, die dachten, sie könnten die Krise einfach passiv aussitzen, waren schnell untergegangen. Und diejenigen, die mit soliden Partnern aktiv neue Ideen entwickelt haben, sind als Gewinner aus der Krise hervorgegangen. ‚Faites vos jeux!‘ heißt es im Spiel: ‚Machen Sie Ihr eigenes Geschäft!‘ Das bedeutet in der Unternehmenspraxis: Die Unter-Lasser verlieren und die Unter-Nehmer gewinnen – aber nur, wenn sie vorausschauend gegenseitige Win-Win-Situationen schaffen und damit nicht nur sich selbst, sondern auch anderen Geschäftspartnern gute Gewinnchancen eröffnen. Denn nach der aktuellen Krise wird das neue ökonomische Gleichgewicht aus einem dynamischen Wechselspiel entstehen, das alle aktiv Beteiligten zu Gewinnern macht. Das Geniale am prämierten Spezialfonds „Common Money“ ist, dass er durch vielfältige Win-Win-Situationen die Konjunktur belebt – und dies sogar ohne reale Staatsschulden zu hinterlassen, die mit einem konventionellen Konjunkturprogramm verbunden wären.“ (Mehr zum Strategiespiel Real Investor unter [www.realinvestor.at](http://www.realinvestor.at))