



(Ent-)Scheidung dank guter Kontrolle

- von Christian Libor, QUANVEST GmbH -

Investoren haben immer wieder die schwierige Frage zu beantworten, ob der einmal gewählte Berater bzw. der Asset Manager bleiben oder ersetzt werden soll. Aber mit welchen Methoden und über welchen Zeitraum vergleicht und bewertet man überhaupt Erfolg und damit die Qualität des Dienstleisters? Üblicherweise wird eine bekannte Benchmark als Messlatte angelegt oder eine Manager Peer-group mit vergleichbaren Aufgabenstellungen. Es ist in der Praxis sehr schwer, eine der an den eigenen Asset Manager gerichteten Aufgaben angemessene Benchmark zu ermitteln. Warum sollte man denn sonst bei diesem Manager und nicht in ein indexbasiertes Instrument investieren?

Auch Messung gegen eine Peergroup gestaltet sich schwierig, da die Mandate meist sehr individuell aufgesetzt wurden und die Anforderungen zwangsläufig zu verschiedenen Ergebnissen führen.

Zusätzlich erschweren Zu- und Abflüsse

der Mittel die Vergleichbarkeit der Performance. Die Asset Manager selbst neigen schon wegen des hohen manuellen Aufwands zu monatlichen Berichten, die dann aufgrund von Nachbuchungen mit Wochen Verspätung ankommen, was dem Investor rechtzeitiges Handeln erschwert. Auch zeitaufwändige Attributionsanalysen sind kein probates Mittel, da sie weder zeitnah interpretierbar, noch präzise und trennscharf genug sind, um problematische Investments zu identifizieren.

Als Lösung bietet sich ein unabhängiges, systematisches Performance-Monitoring an, das weitgehend neutral von Anleger- und Managerinteressen die Lage beurteilt und zahlreiche Tools für Analysen zur Verfügung stellt. Die kontinuierliche tägliche Beobachtung der Performance stellt hierbei eine mathematische, technische und datenlogistische Herausforderung dar. Sie erlaubt aber, viel früher einzugrei-

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 2

CORESIS AKTUELL

2. Kapitalerhöhung durchgeführt
Das Strategieportfolio „Deutsche Wirtschaftszentren“ findet Zuspruch. Acht weitere Investoren konnten gewonnen werden.

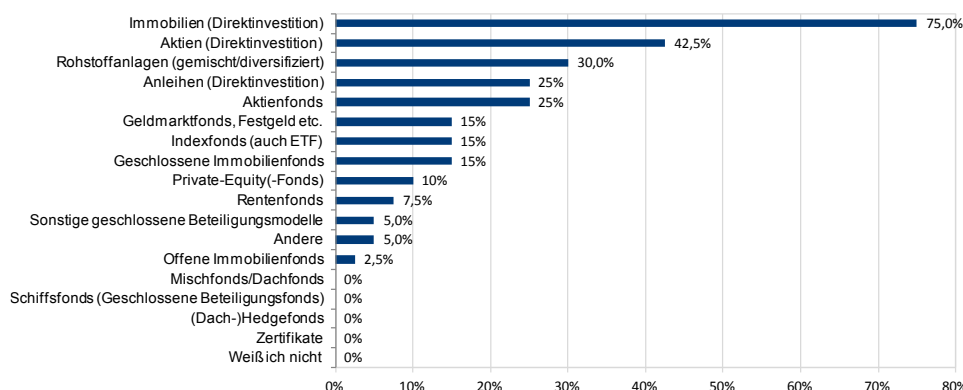
CORESIS investiert weiter
In Mannheim wurden zwei Immobilien gekauft. Die kernsanierten Bürogebäude in sehr guter Innenstadtlage verfügen über eine nachhaltige Mieterschaft.

Betreuung von Portfolien
Zunehmend werden Dienstleistungen von Familien zur Betreuung von Immobilienportfolien angefragt. Inzwischen betreut die CORESIS ein Immobilienvermögen in dreistelliger Millionenhöhe.

Weiterer Personalaufbau
Die CORESIS begrüßt drei neue Mitarbeiter zur Verstärkung in den Bereichen Buchhaltung, Reporting und Property Management.

Immobilieninvestitionen vermögender Privatkunden / Family Offices

In welche Anlageinstrumente würden Sie derzeit am ehesten investieren?



Quelle: Feri EuroRating Services

Umfrage Feri – CORESIS
Eine Untersuchung zur Anlegerstimmung und den Anforderungen vermögender Privatkunden / Family Offices kommt zu interessanten Ergebnissen. Hinsichtlich der Anlageinstrumente und der Beratung in Immobilienfragen finden Sie erste Informationen in diesem Quarterly.

Immobilieninvestitionen weit vorn
75 % der vermögenden Kunden würden im Vergleich zu alternativen Anlagemöglichkeiten am ehesten direkt in Immobilien investieren. Mit erheblichem Abstand folgen Aktien und Rohstoffanlagen. In offenen Immobilienfonds, Misch- und Dachfonds werden äußerst geringe bis keine Investitionen getätigt.

fen und eine objektive Entscheidung für die Anpassung des Anlagevolumens bis hin zur Trennung von einem Manager zu schaffen. Dabei richtet das professionelle Investment Controlling den Blick zunächst in die Mandatsrichtlinien. Mittels Backtests wird geklärt, welche Renditen die Rahmenbedingungen an den Märkten überhaupt zugelassen hätten unter Berücksichtigung geänderter Vorgaben an den Manager sowie Mittelzu- bzw. -abflüssen. Der Investor möchte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien kontinuierlich bewerten und entscheiden können, welche Performance überdurchschnittlich, mittelmäßig oder unterdurchschnittlich war und ob Anlagerichtlinien verletzt wurden.

Allgemein gilt, dass 90% der Brutto-Gesamtrendite durch die Allokation erreicht wird, was ebenfalls zu überprüfen wäre. Welche Allokation und welchen Anlagestil hat der Manager? Die strategische Frage, ob die Allokation richtig gewählt wurde, kann durch das Investment Controlling zumindest über lange Zeiträume in Form von Renditen nach Kosten, Steuern und Inflation ähnlicher Allokationen, beantwortet werden.

Für die taktische Allokation klärt das Investment Controlling folgende Fragen: Schöpft der Manager die Möglichkeiten aus, welche die Anlagegrenzen zulassen? Wie liegt die Portfolio Rendite zum Durchschnittswert vergleichbarer Allokationen? Wie wahrscheinlich ist eine passive Grenzverletzung in der Zukunft?

Stellt der Asset Manager tagesgenau Transaktionen oder Depotauszüge zur Verfügung, kann der Investor weitere Ant-

worten ableiten: Welche Minder- oder Mehr-Rendite erbrachten jeweils Selektion und Timing in definierten Zeiträumen? Gerade das Timing ist in volatilen Märkten die Achillesferse jedes Managers.

Die Simulation jedes einzelnen Wertpapierrisikos macht drohende, aber noch nicht eingetretene Verluste frühzeitig erkennbar. Die breite Nutzung von Kennzahlen wird primär diagnostisch und – wenn überhaupt – nur sekundär zur Leistungssteigerung eingesetzt. Die Simulation der Portfoliodiversifikation verhalf nicht nur zur anfänglichen Allokation, sondern wird im finalen Schritt auch reolvierend eingesetzt, um plötzliche Krisen für das individuelle Portfolio zeitnah zu erkennen und die Gefahr drohender Tagesverluste zu verringern.

Das moderne Investment Controlling soll die Entscheidungsträger unterstützen. Erst ein zeitnahe Controlling der Allokation, der Selektion und des Timings im Risiko, wie auch in der Rendite - macht schnelle und effektive Entscheidungen überhaupt möglich. Darüber hinaus können Anlagerichtlinien nachhaltig und rechtssicher festgeschrieben werden, weil sie überwachbar sind. Die präzise, zeitnahe Spiegelung seiner Ergebnisse nutzt zusätzlich dem Asset Manager und wird auch seine Performance sicher nicht verschlechtern.

Falls doch, wäre dies ein gutes Kriterium, einen anderen auszuwählen.

Die QUANVEST GmbH, Bad Homburg v.d.H., stellt Vermögensverwaltern, Banken und Investoren Services und Systeme für Risiko-/ Renditemessung, Portfolio Optimierung und Investment Controlling zur Verfügung.

Kurz notiert

AIFM - Richtlinie

Der Gesetzentwurf des Bundesfinanzministeriums zum Kapitalanlagegesetzbuch enthält weitreichende Auswirkungen auf die Immobilienfondsbranche. So sollen zum Beispiel offene Immobilienfonds gemäß dem neuen Gesetzentwurf nicht mehr zugelassen werden.

Schlechte Noten für PM

Einer Untersuchung der Bell Management Consultants zufolge sind Investoren / Eigentümer mit ihren Property Managern unzufrieden. Dabei schneiden kleinere Property Management Gesellschaften besser ab als die Marktführer.

Sinkender Investmentumsatz

Der Umsatz mit gewerblichen Immobilien ist im 1. Halbjahr 2012 um ca. 15% gesunken. Ein wesentlicher Grund ist das geringe Angebot geeigneter Investitionsmöglichkeiten.

Risk Manager, DVFA

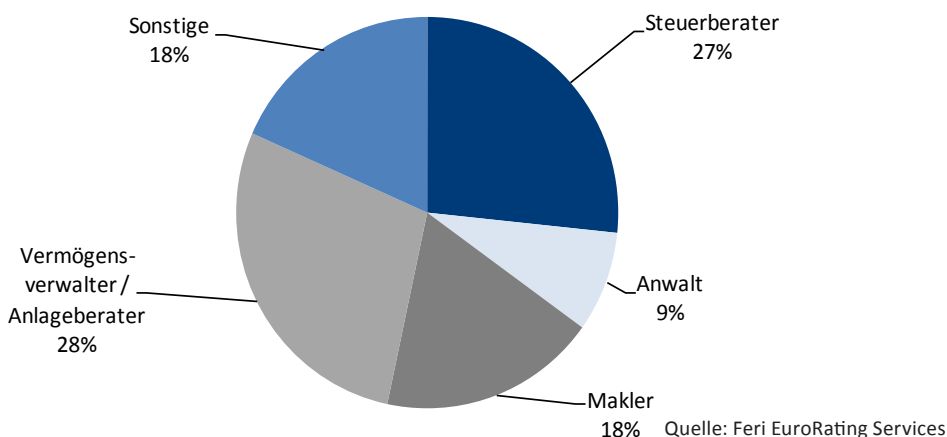
Die Finanzmarktkrise hat gezeigt, dass Immobilieninvestitionen spezifischen Risiken ausgesetzt sind. In diesem Zusammenhang bietet die DVFA ab November 2012 ein postgraduiertes Programm zum Certified Real Estate Risk Manager an.

Ihr Roman Bosold

Immobilieninvestitionen

 • Fortsetzung von Seite 1

Wer berät Sie in Immobilienfragen?



Beratung in Immobilienfragen

Ein Ergebnis der Studie zeigt, dass die Beratung in Immobilienfragen erwartungsgemäß von Vermögensverwaltern und Anlageberatern geprägt ist. Überraschenderweise ist immer noch der Anteil der Steuerberater fast gleich hoch.

Zunehmend wird erkannt, dass ein ganzheitlicher, immobilienwirtschaftlicher Ansatz notwendig ist, um das Chancen- und Risiko-Potenzial zu erkennen sowie stabile Cash-Flows zu generieren.