



---

Rheingauer  
Immobiliengespräche

Oestrich-Winkel, 1. Dezember 2009

Herausforderung für  
institutionelle Investoren –

Standards im Risikomanagement  
von indirekten Immobilien-  
anlagen

---

# Allgemeiner Schutzrechtshinweis

---

IMC ist Inhaberin sämtlicher Rechte, insbesondere aber sämtlicher gewerblicher Schutzrechte, einschließlich der urheberrechtlichen Nutzungs- und Verwertungsrechte an der folgenden Studie/Präsentation und den darin verkörperten Inhalten. Die Studie/Präsentation ist außerdem Geschäftsgeheimnis von IMC.

IMC überlässt dem Kunden diese Studie/Präsentation ausschließlich für die interne Auswertung gemäß der im Titel genannten Aufgabenstellung. Jegliche Weitergabe der Studie/Präsentation an Dritte, sei es insgesamt oder auszugsweise, ist ausdrücklich untersagt. Dies gilt unabhängig von der Form der Weitergabe.

# Überblick

- § Das Unternehmen IMC
- § Makrotrends im Immobilienanlagebereich
- § Anforderungsprofil für ein Risikomanagement
- § Datenstruktur für ein Risikomanagement
- § Risikoanalyse
- § Fazit

# Das Unternehmen IMC

---

- § Spezialist für das Reporting indirekter Immobilienanlagen
- § im Jahr 2007 in Köln gegründet
- § 100%ige Tochtergesellschaft der RMC Risk-Management-Consulting GmbH

# Das Unternehmen IMC - Zielkunden

Investoren



IMC Bericht auf Basis aller indirekten (und direkten) Immobilienanlagen eines Investors

Dachfondsmanager



IMC Bericht auf Basis eines Dachfonds unter Berücksichtigung der entsprechenden Zielfonds

Fondsmanager



IMC Bericht auf Basis eines Einzelfonds

# Überblick

---

§ Das Unternehmen IMC

§ Makrotrends im Immobilienanlagebereich

§ Anforderungsprofil für ein Risikomanagement

§ Datenstruktur für ein Risikomanagement

§ Risikoanalyse

§ Fazit

# Makrotrends im Immobilienanlagebereich

---

Der Trend zur Erhöhung der Immobilienquote am Gesamtvermögen institutioneller Investoren setzt sich fort.

(Ernst & Young Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt)

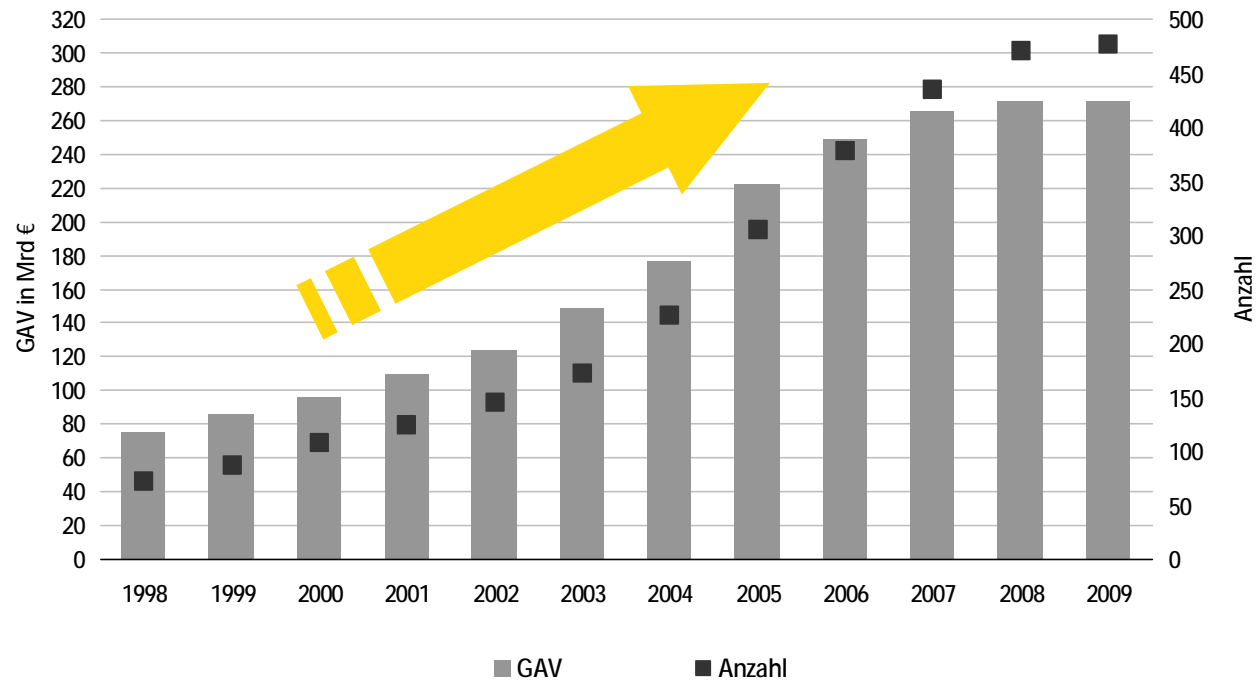
Reduktion direkter Immobilienanlagen zu Gunsten internationaler indirekter Immobilienanlagen setzt sich fort.

(Feri)

Portfoliospezifische Diversifikationsüberlegungen determinieren zunehmend den Immobilienanlageprozess und Immobilien werden in den Risikosteuerungsprozess der Gesamtkapitalanlagen integriert.

(Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft)

# Makrotrends im Immobilienanlagebereich



Stand November 2009: 476 Immobilienfonds; GAV 271,2 Mrd. €

Quelle: INREV Monthly Database November 2009



# Makrotrends im Immobilienanlagebereich

---

## Konsequenzen für das Immobilienmanagement:

- § Anzahl und Volumen indirekter Mandate wird erheblich zunehmen
- § Anlageprozess wird sich von einer „Bottom up“-Selektion zu einer „Top down“-Steuerung entwickeln
- § Die Delegation von Entscheidungskompetenzen an externe Manager erhöht die Anforderungen an die Portfoliosteuerung

# Makrotrends im Immobilienanlagebereich

---

## Konsequenzen für das Risikomanagement:

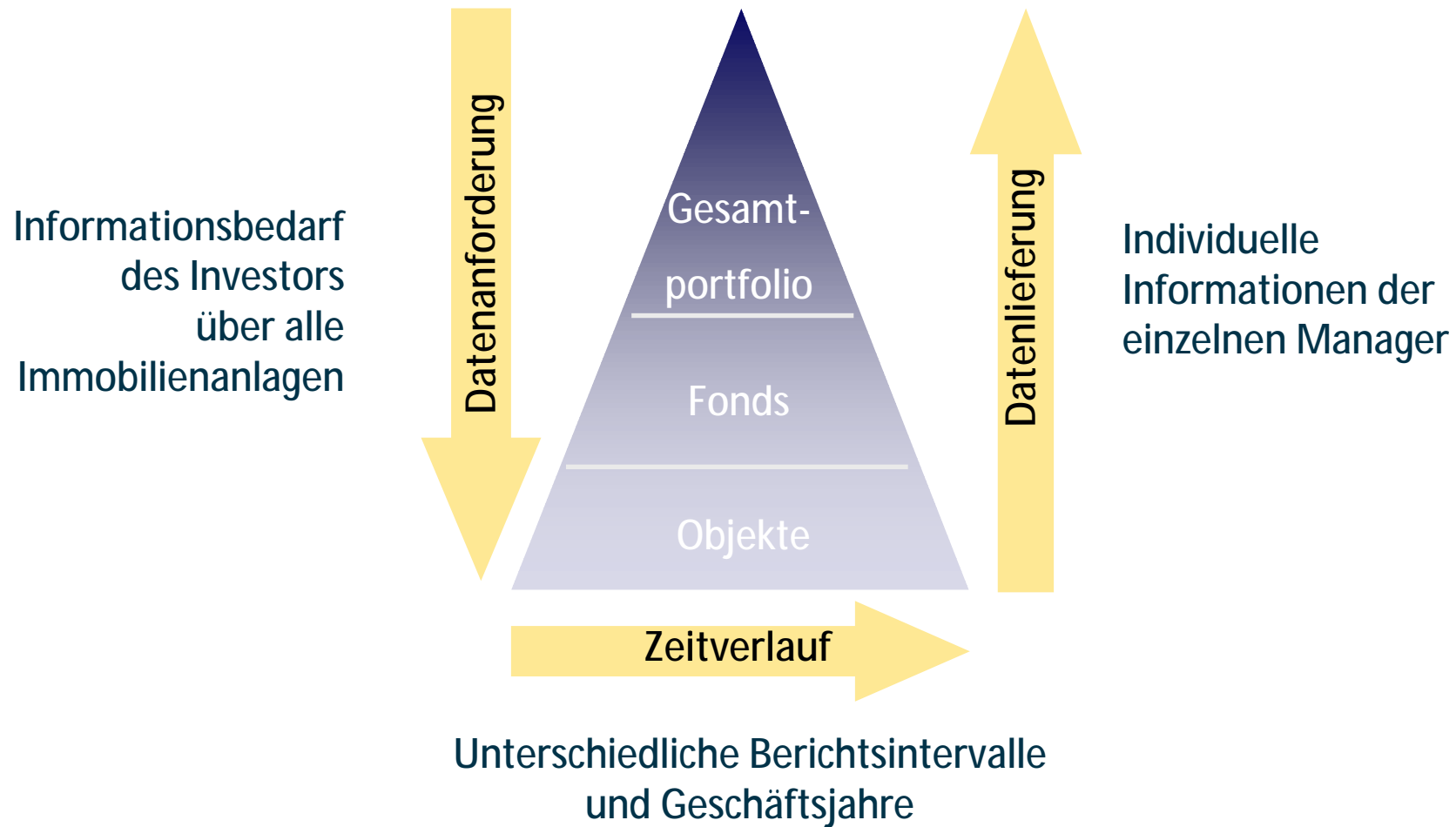
- § Aktive Risikosteuerung von Immobilienanlagen erfordert eine systematische Erfassung von Daten und Informationen in normierter Struktur
- § Chancen und Risiken müssen sowohl auf Einzelfondsbasis als auch auf Gesamtportfolioebene identifizierbar, vergleichbar und quantifizierbar sein
- § Konsolidierter Gesamtimmobilienreport wird zukünftig die Grundlage zur Diskussion und Festlegung der Anlagestrategie sein
- § Integration der Assetklasse Immobilien in die Gesamtvermögens- und Risikosteuerung eines institutionellen Investors muss möglich sein

# Überblick

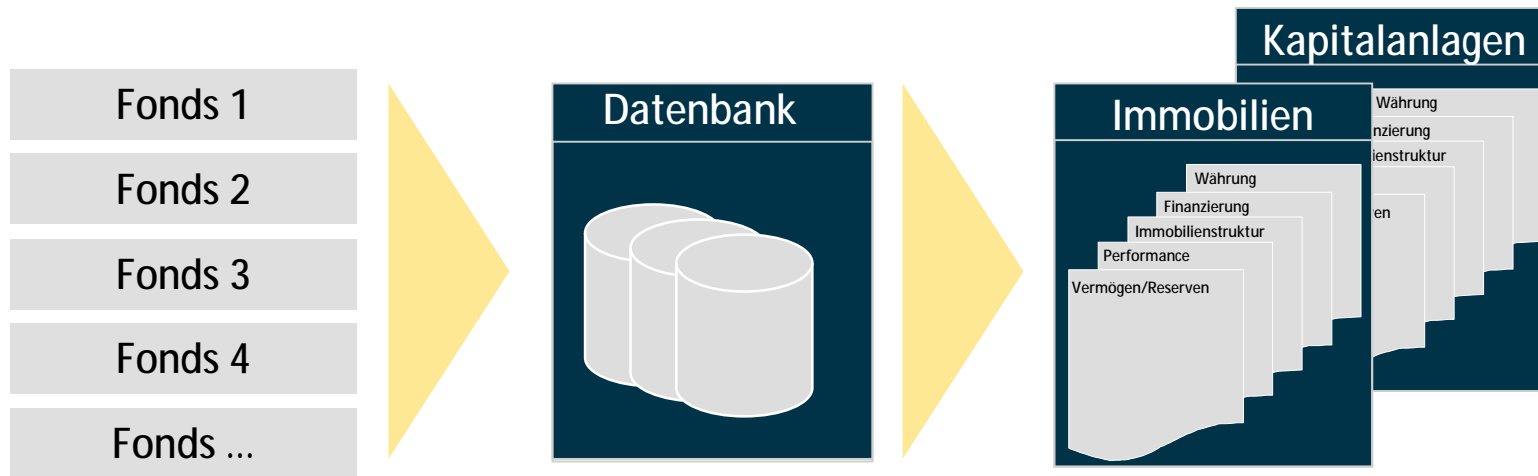
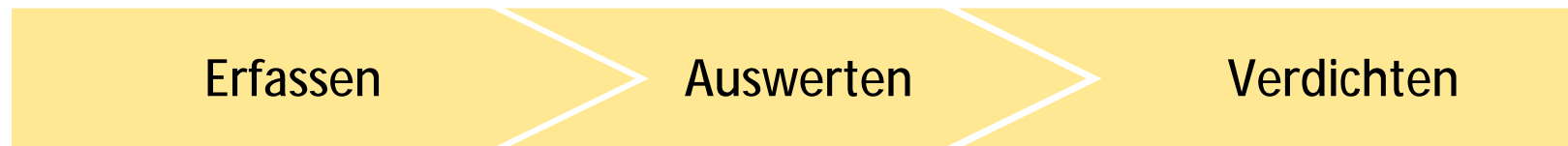
---

- § Das Unternehmen IMC
- § Makrotrends im Immobilienanlagebereich
- § Anforderungsprofil für ein Risikomanagement
- § Datenstruktur für ein Risikomanagement
- § Risikoanalyse
- § Fazit

# Anforderungsprofil für ein Risikomanagement



# Anforderungsprofil für ein Risikomanagement



Erfassung aller Immobilienanlagen in standardisierter Form

Zusammenführung und Auswertung aller Einzeldaten

Verdichtung der Informationen auf Immobilienebene sowie Integration in das Risikomanagement der Gesamt-Kapitalanlagen

# Anforderungsprofil für ein Risikomanagement

---

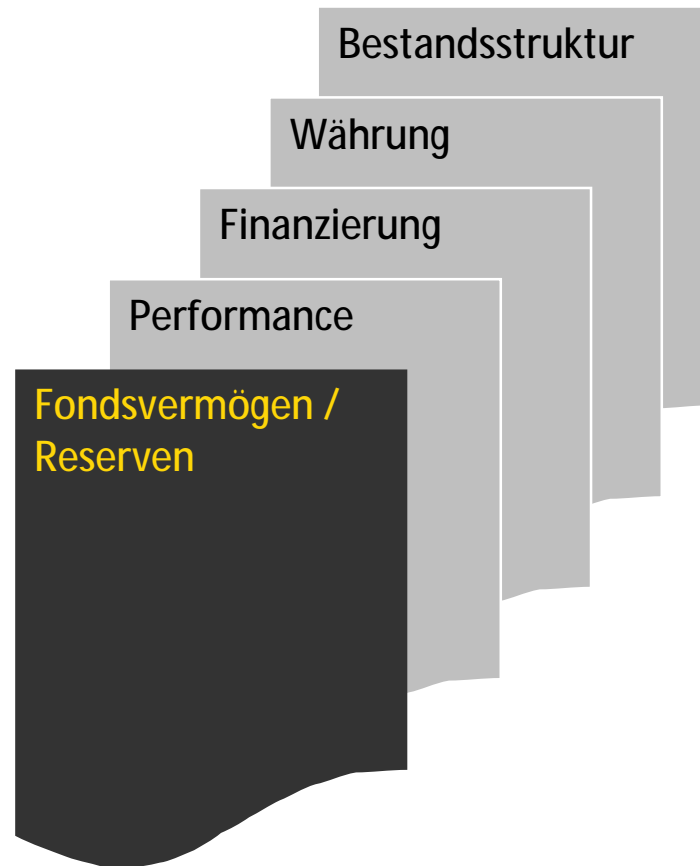
- § Einheitliche Strukturierung und Erfassung der Basisdaten über alle Anlagevehikel
- § Einheitlicher Berichtsturnus sowie zeitnahe Informationsversorgung
- § Bewertung von Chancen und Risiken auf Einzelfonds- und Teilportfolioebene
- § Einbindung der Assetklasse Immobilien in die Gesamtkapitalanlagen
- § Grundlage zur Festlegung einer zukünftigen Anlagestrategie

# Überblick

---

- § Das Unternehmen IMC
- § Makrotrends im Immobilienanlagebereich
- § Anforderungsprofil für ein Risikomanagement
- § Datenstruktur für ein Risikomanagement
- § Risikoanalyse
- § Fazit

# Datenstruktur für ein Risikomanagement



§ Marktwerte der Aktiva

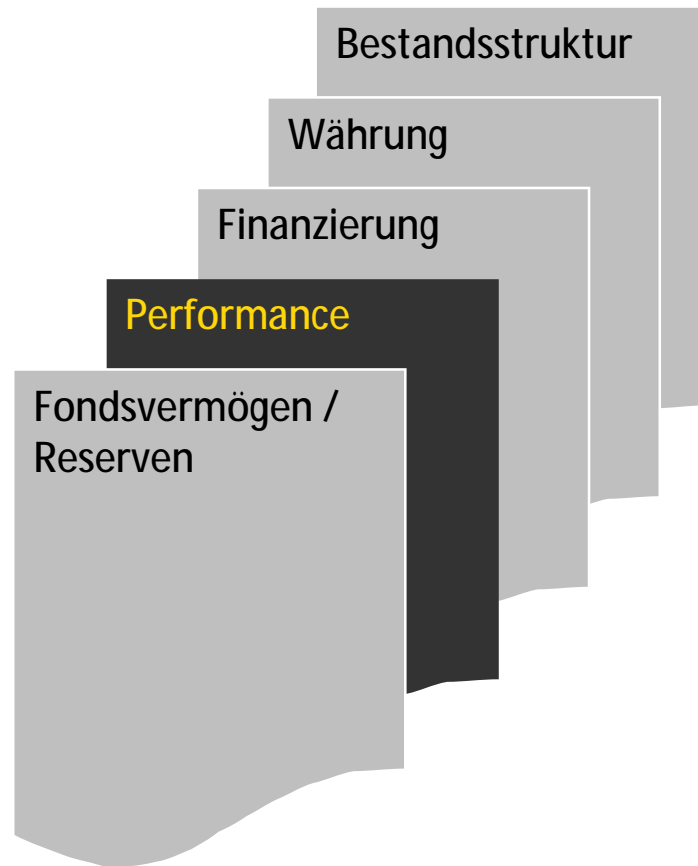
§ Marktwerte der Passiva

§ Nettovermögen auf Basis einer einheitlichen und transparenten Berechnungsgrundlage (INREV NAV)

§ Buchwerte

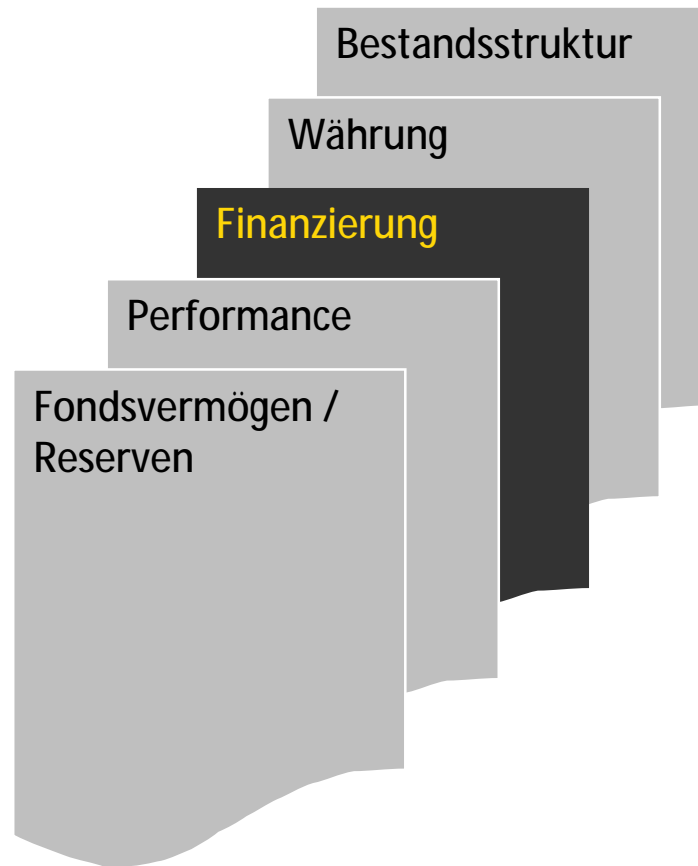


# Datenstruktur für ein Risikomanagement



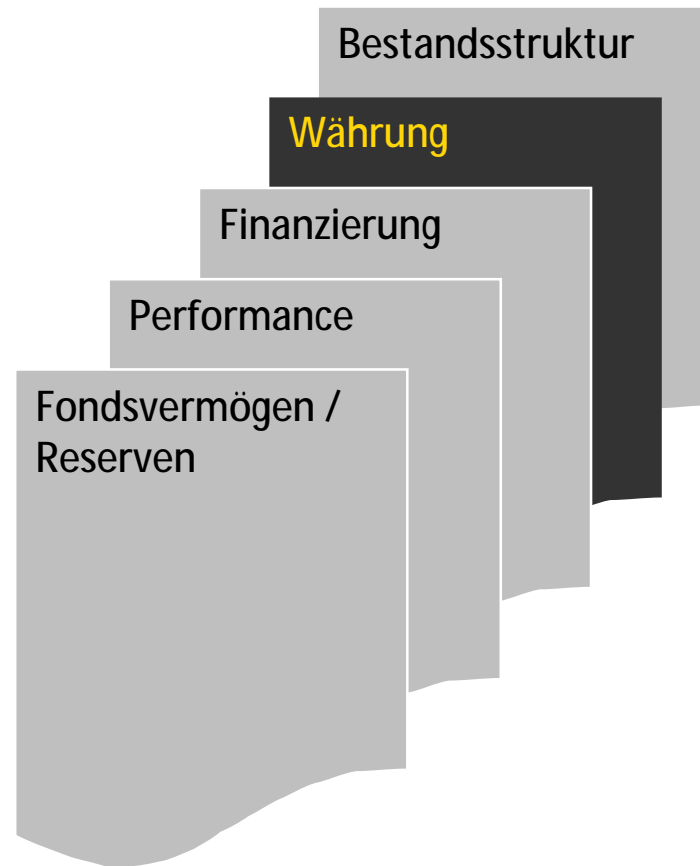
- § Mittelabrufe
- § Ausschüttungen
- § Anteilscheinanzahl und  
Anteilscheinwertentwicklung auf Basis eines  
einheitlichen NAV
- § Performance
  - § im Berichtszeitraum
  - § seit Auflegung
- § Performanceattribution

# Datenstruktur für ein Risikomanagement



- § Finanzierungsstruktur
  - § Zinsbindung und Refinanzierungsbedarf
  - § Finanzmathematische Kennzahlen
    - § modified Duration
    - § Zinsexposure
- § Detaillierte Darstellung des Exposure nach Währungsräumen

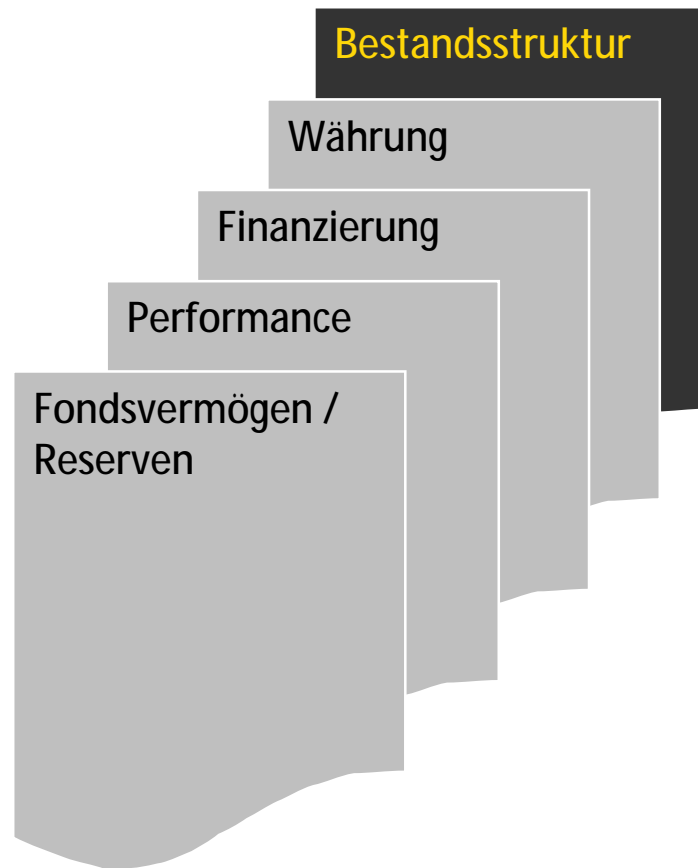
# Datenstruktur für ein Risikomanagement



## § Währungsstruktur

- § Aktiva nach Währungsraum
- § Passiva nach Währungsraum
- § Immobilienvermögen nach Währungsraum

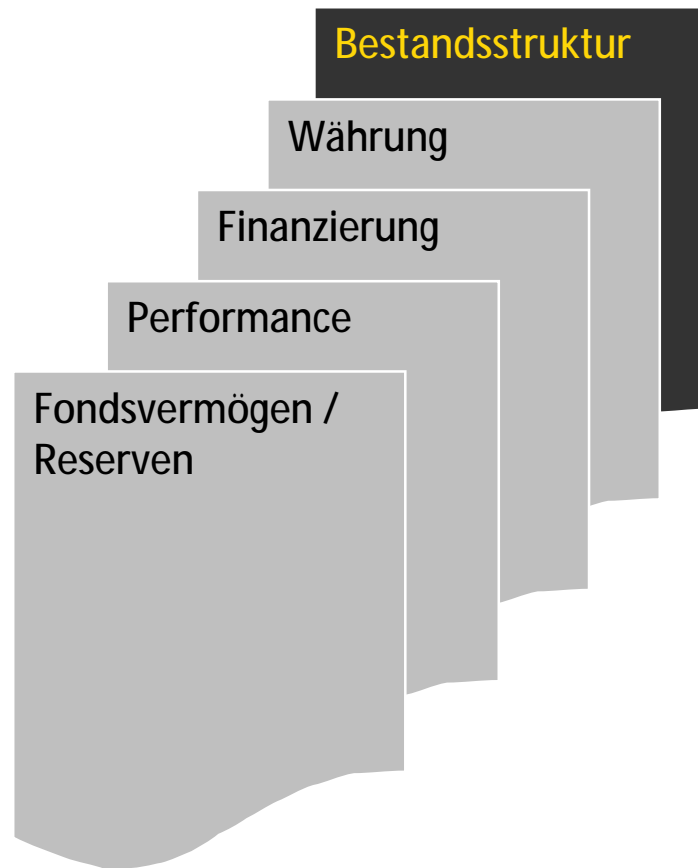
# Datenstruktur für ein Risikomanagement



## § Struktur-Allokation

- § Verkehrs- und Buchwerte nach Ländern
- § Verkehrs- und Buchwerte nach Städten
- § Flächenverteilung nach Nutzungsarten
- § Anzahl und Verkehrswerte  
Objektvolumina
- § Anzahl und Verkehrswerte nach  
Altersklassenverteilung

# Datenstruktur für ein Risikomanagement



## § Ertrags-Allokation

- § Ist-Mietertrag nach Branchenstruktur
- § Ist-Mietertrag nach Hauptmietern
- § Ist-Mietertrag nach Mietvertragsrestlaufzeiten
- § Mietausfallsquoten
- § Vergleich Ist-Miete versus nachhaltige Rotherträge nach Nutzungsart

# Überblick

---

- § Das Unternehmen IMC
- § Makrotrends im Immobilienanlagebereich
- § Anforderungsprofil für ein Risikomanagement
- § Datenstruktur für ein Risikomanagement
- § Risikoanalyse
- § Fazit

# Risikoanalyse

---

Aufbauend auf einer einheitlichen Datenstruktur können

- § Risiken auf Teil- bzw. Gesamtportfolioebene identifiziert werden
- § Konzentrations- und Klumpenrisiken erkannt werden
- § Stressszenarien kalkuliert werden

# Risikoanalyse - Risikoarten

## 1. Bewertungsrisiken

- Entwicklung der Verkehrswerte
- Entwicklung von Fremdwährungen

## 2. Ertragsrisiken

- Netto Ergebnis
- Fremdkapitalkosten

## 3. Konzentrations- und Klumpenrisiken

- Investitionsländer
- Mieter
- Kreditgeber



# Risikoanalyse - Beispiele

---

- § Entwicklung von Stress-Szenarien
  - § Variation einer kalkulatorischen Netto-Anfangsrendite in Abhängigkeit der Länderallokation bzw. Städteallokation des Fonds
  - § Variation eines kalkulatorischen Fremddarlehenszinssatzes in Abhängigkeit der Zinsbindungsfristen
  - § Analyse der Mieterkonzentration
- § Ergebnisbereich
  - § Auswirkungen auf NAV und Reserve eines Fonds
  - § Auswirkungen auf NAV und Reserve des Gesamtpotfolios
  - § Kennzahlen zu Konzentrationsrisiken

# Überblick

---

- § Das Unternehmen IMC
- § Makrotrends im Immobilienanlagebereich
- § Anforderungsprofil für ein Risikomanagement
- § Datenstruktur für ein Risikomanagement
- § Risikoanalyse
- § Fazit

# Fazit

- § Trend zu indirekten Immobilienanlagen stellt Investoren vor neue Herausforderungen
- § Aktive Risikosteuerung erfordert systematische Erfassung von Daten und Informationen aller Immobilieninvestments in normierter Struktur
- § Chancen und Risiken müssen auf Einzelfondsbasis und auf Gesamtportfolioebene identifizierbar, quantifizierbar und vergleichbar sein
- § Konsolidierter Gesamtimmobilienreport als Grundlage zur Festlegung der Anlagestrategie
- § Einbindung der Assetklasse Immobilien in die Gesamtsteuerung aller Kapitalanlagen

# Ihr IMC Kontakt

---



Patrik Bremerich

Tel. +49 221/168099-20  
Fax +49 221/168099-720  
E-Mail [Patrik.Bremerich@IMC-Immo.de](mailto:Patrik.Bremerich@IMC-Immo.de)

IMC – Privatinstitut für Immobiliencontrolling GmbH  
Farinahaushaus  
Obenmarspforten 21  
50667 Köln

Tel. +49 221/168099-0  
Fax +49 221/168099-11  
E-Mail [info@imc-immo.de](mailto:info@imc-immo.de)

---

Wir setzen Standards.



Der Spezialist für Immobilienreporting