



An MSCI Brand

Total Return

Prof. Justus Vollrath, Executive Director & Geschäftsführer

MSCI Real Estate - IPD

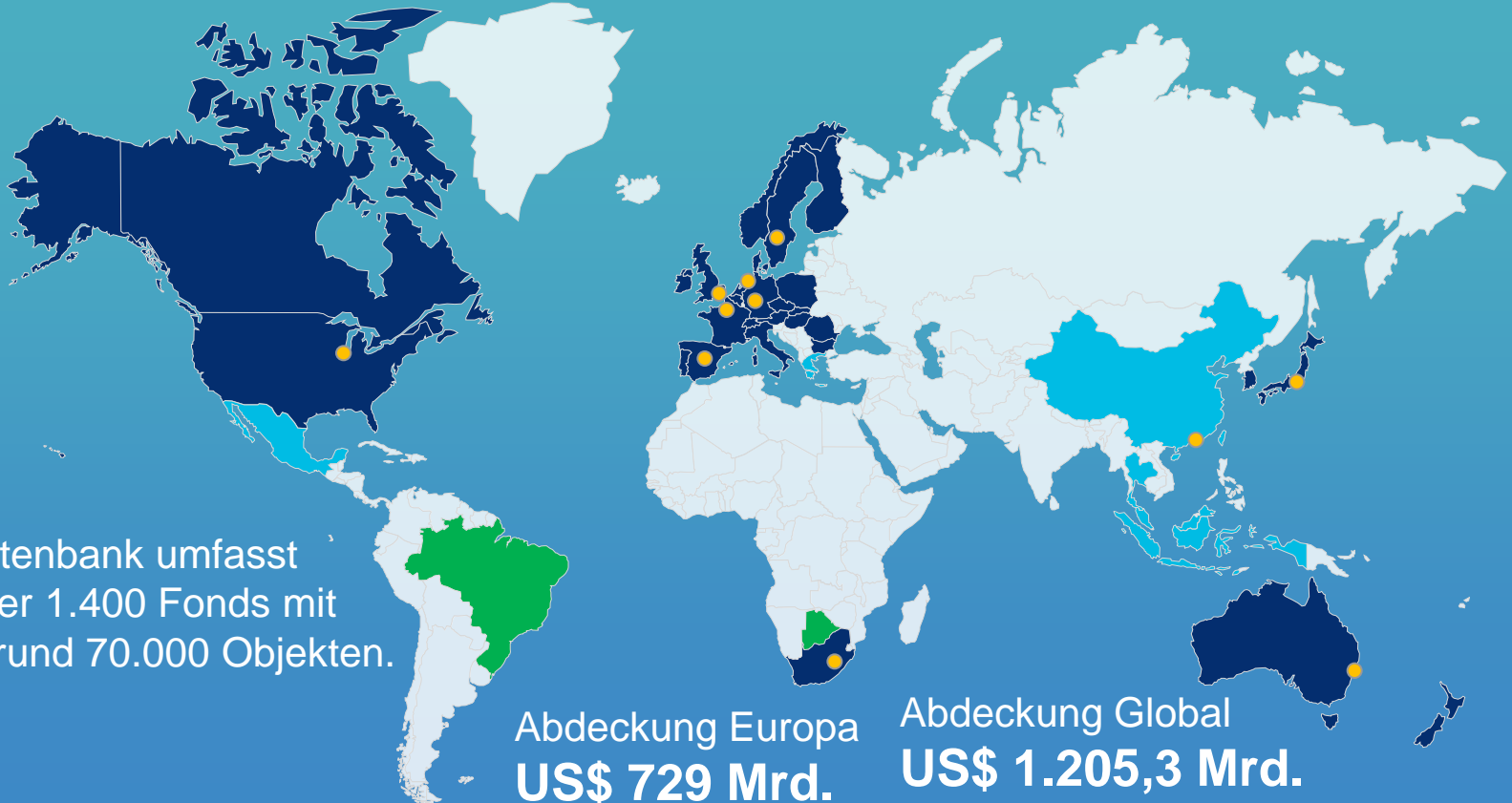


IPD Investment Property Databank

An MSCI Brand

Weltweiter Marktführer der Immobilien Performancemessung seit 1985

IPD Büros ●





IPD Investment Property Databank

An MSCI Brand

Global

Weltweit in über 30 Ländern aktiv, zehn regionale Büros

Unabhängig

Kein Interessenskonflikt, da nur Analyse und Benchmarking, keine Investitionsberatung, Transparenz & zuverlässige Statistiken

Vertraulich

Strenge Wahrung der Vertraulichkeit und Anonymität der Daten

Qualität

Nutzung von Primärdaten; keine theoretischen oder „grauen“ Marktdaten

“IPD's mission is to increase real estate market transparency through independent and comparable performance analysis with investors, managers, consultants and occupiers globally.”



An MSCI Brand

IPD Produkte

Portfolio Analyse
und Benchmarking

Immobilienindizes

Portfolio Analyse Service

Income & Management
Services

DMX

IRIS

Lease Intelligence

IPD Research

Marktdaten

Annual Lease Review

OFIX-/SFIX-Studie

Sonderauswertungen



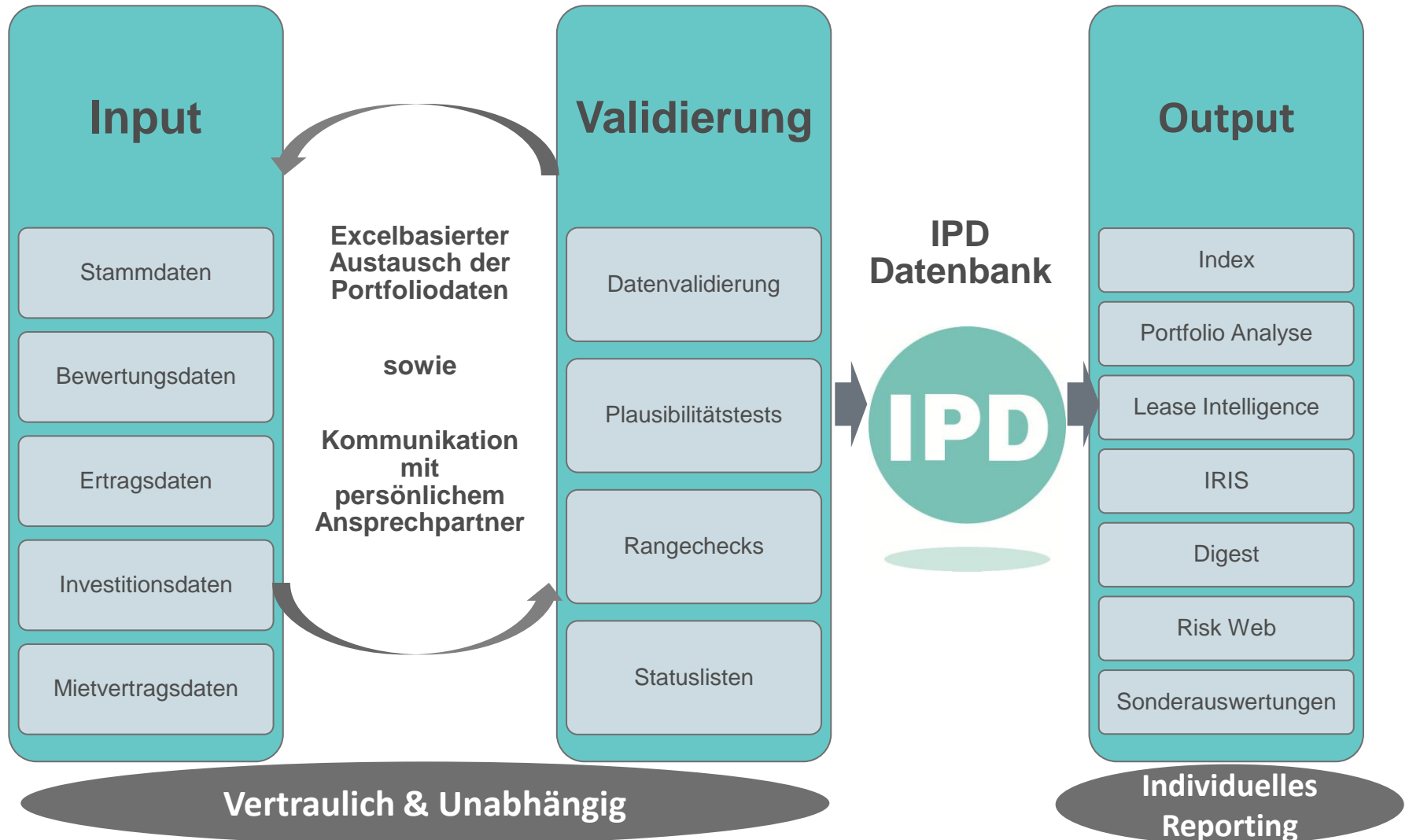
An MSCI Brand

IPD PAS Portfolio Analyse Service



Prozess der Datengenerierung

An MSCI Brand





An MSCI Brand

Struktur der Datenerfassung & Kennzahlen Analyse

Anschrift & Stammdaten

- Objektnummer
- Straßename
- Hausnummer
- Ort
- PLZ
- Baujahr (hist./wirtsch.)
- Kaufmonat/ -jahr
- Kaufpreis
- ...

Bewertungsdaten

- Verkehrswert
- Nutzfläche
- Marktüblicher Rohertrag
- Vertragsmieten
- Energieausweisdaten
- ...

Kapitalaufwendungen

- Ausgaben für Teil-Zukäufe
- Ausgaben für Sanierungen und Entwicklung
- Einnahmen aus Teilveräußerungen
- ...

Erträge und Kosten

- Sollmiete
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Vermietungskosten
- Umlegbare Kosten
- ...

Mieteinheiten

- Vertragsmiete
- Marktüblicher Rohertrag
- Art der Nutzung
- Beginn des Mietvertrages
- Ende des Mietvertrages *Gewerbe*
- Art des Mietvertrages
- ...



Datenlieferanten 2013

An MSCI Brand





IPD Performancekennzahlen

An MSCI Brand

Inhalte Benchmarkreport (Auszug)

- **Immobilienperformance**

Total Return, Netto-Cashflow-Rendite, Wertänderungsrendite ...

- **Portfoliostruktur**

Verkehrswert, Anzahl Grundstücke, durchschnittlicher Objektwert

- **Investitionsaktivitäten**

Aufwendungen für Zukäufe/Projektentwicklungen, Verkaufserlöse ...

- **Mietverträge und Leerstand**

Nachhaltiger Mietertrag, Vertragsmiete, Leerstandsquote ...

- **Bewirtschaftungskosten (Netto/Brutto) und Netto-Einnahmen**

Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten ...



An MSCI Brand

Portfolio Analyse Service

Methodik & Definitionen



An MSCI Brand

Das Total Return Konzept

Unter dem Begriff Performance wird im allgemeinen Sprachgebrauch der Total Return verstanden, d.h. die Gesamrentabilität einer Kapitalanlage unter Berücksichtigung von Ausschüttungen und Wertänderungen des betrachteten Anlagegutes.

Finanzierung und steuerliche Aspekte werden in der IPD Systematik ausgeschlossen, um eine direkte Vergleichbarkeit der Performance zu gewährleisten.

Erzielter Ertrag (Rendite) im Vergleich zu einer bestimmten Referenzgröße (Benchmark) stellt den Relativen Return dar.

Summe aus Wertänderungsrendite und Netto-Cash-Flow-Rendite angegeben in Prozent des gebundenen Kapitals:

- **Total Return pro Monat:** Summe aus Wertänderungsrendite und Netto-Cash-Flow-Rendite

$$TR_M = \frac{\sum_{i=1}^n \underbrace{(VW_{it} - VW_{i(t-1)} - GKA_{it} + GKE_{it})}_{\text{Wertänderungsrendite}} + \underbrace{NM_{it}}_{\text{Netto-Cash-Flow-Rendite}}}{\underbrace{\sum_{i=1}^n (VW_{i(t-1)} + GKA_{it})}_{\text{Gebundenes Kapital}}}$$

TR_M	Total Return pro Monat
VW_{it}	Verkehrswert des Grundstücks i zum Monat t
$VW_{i(t-1)}$	Verkehrswert des Grundstücks im Vormonat
GKA_{it}	Gesamte Kapitalaufwendungen (inkl. aller Zukäufe, Projektentwicklungen und sonstiger Kapitalaufwendungen)
GKE_{it}	Gesamte Kapitaleinnahmen (inkl. Aller Verkäufe und sonstiger Kapitaleinnahmen)
NM_{it}	Nettomieteinnahmen für das Grundstück i im Monat t

- **Total Return pro Jahr:** Multiplikative Verknüpfung aller Total Returns pro Monat für das gesamte Jahr:

$$TR_J = \prod_{i=1}^{12} (1 + TR_{Mt}) - 1$$

TR_{Mt}	Total Return im Monat t
TR_J	Total Return pro Jahr

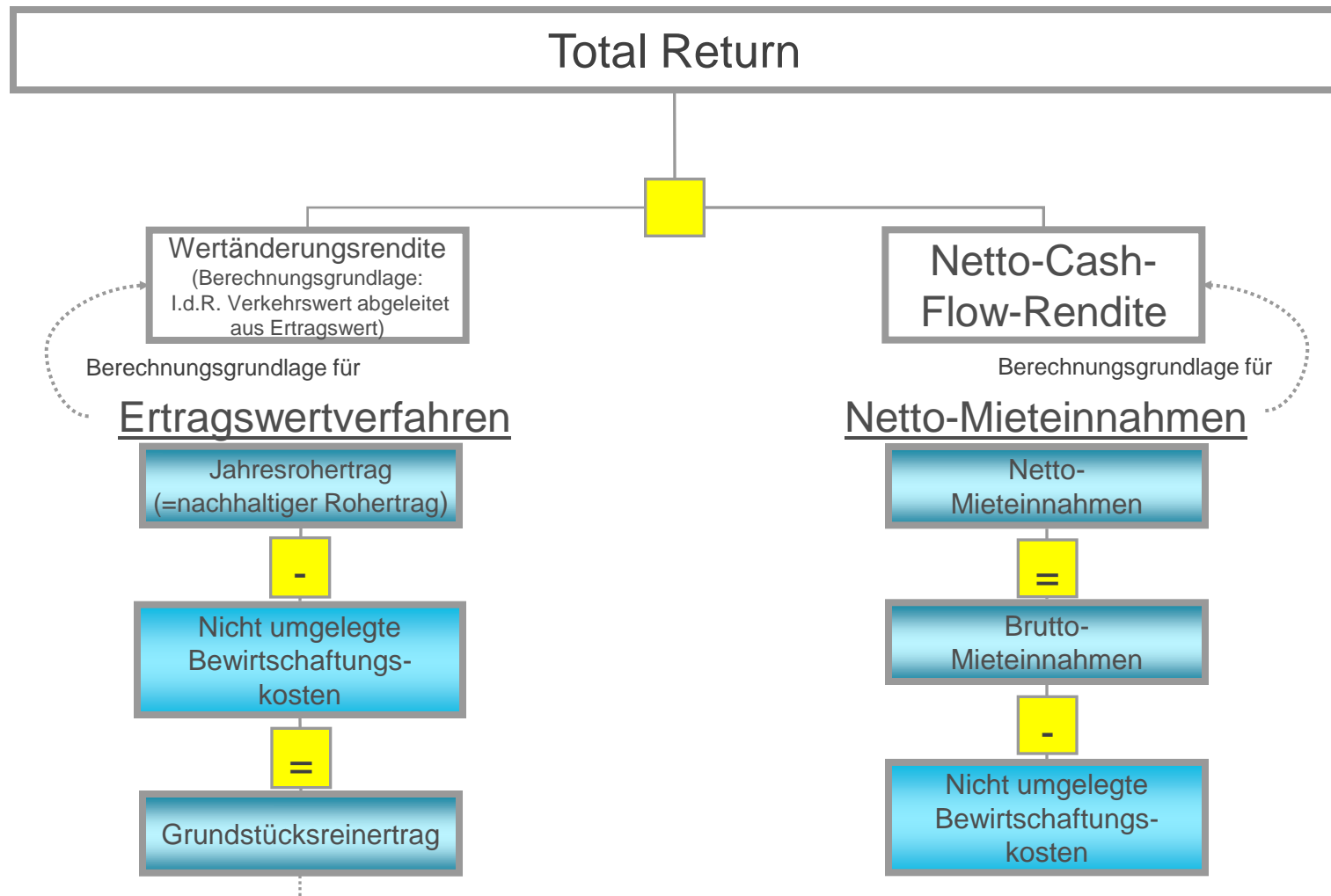
- **Gebundenes Kapital:** Nenner der Gleichung für den Total Return pro Monat, definiert als der Portfoliowert zum Periodenanfang zuzüglich der gesamten Kapitalaufwendungen der Periode
- **Wertänderungsrendite:** Der Nettowachst der Summe der Marktwerte aller Grundstücke des Berichtsmonats, bereinigt um Kapitalaufwendungen und zuzüglich Kapitaleinnahmen
- **Netto-Cash-Flow-Rendite:** Die gesamten mietbezogenen Nettoeinnahmen (Bruttomieteinnahmen – nicht umgelegte Bewirtschaftungskosten) des Berichtsjahres, in Prozent des gebundenen Kapitals



Total Return

An MSCI Brand

Berechnungsschema





Performancemessung für Immobilien

An MSCI Brand

In der Theorie

- Der Total Return
 - Änderungen der Verkehrswerte
 - Kapitalaufwendungen
 - Kapitalerlöse
 - Mieteinnahmen
 - Bewirtschaftungskosten abzüglich umgelegter Kosten
- Verwendung einer gemeinsamen Berechnungsgrundlage
- Veränderungen des Verkehrswertes aufgrund von
 - Kapitalaufwendungen
 - Änderungen des Marktes
- Verknüpfung von Einnahmen (Zähler) und gebundenem Kapital (Nenner)



Performancemessung für Immobilien

An MSCI Brand

In der Praxis

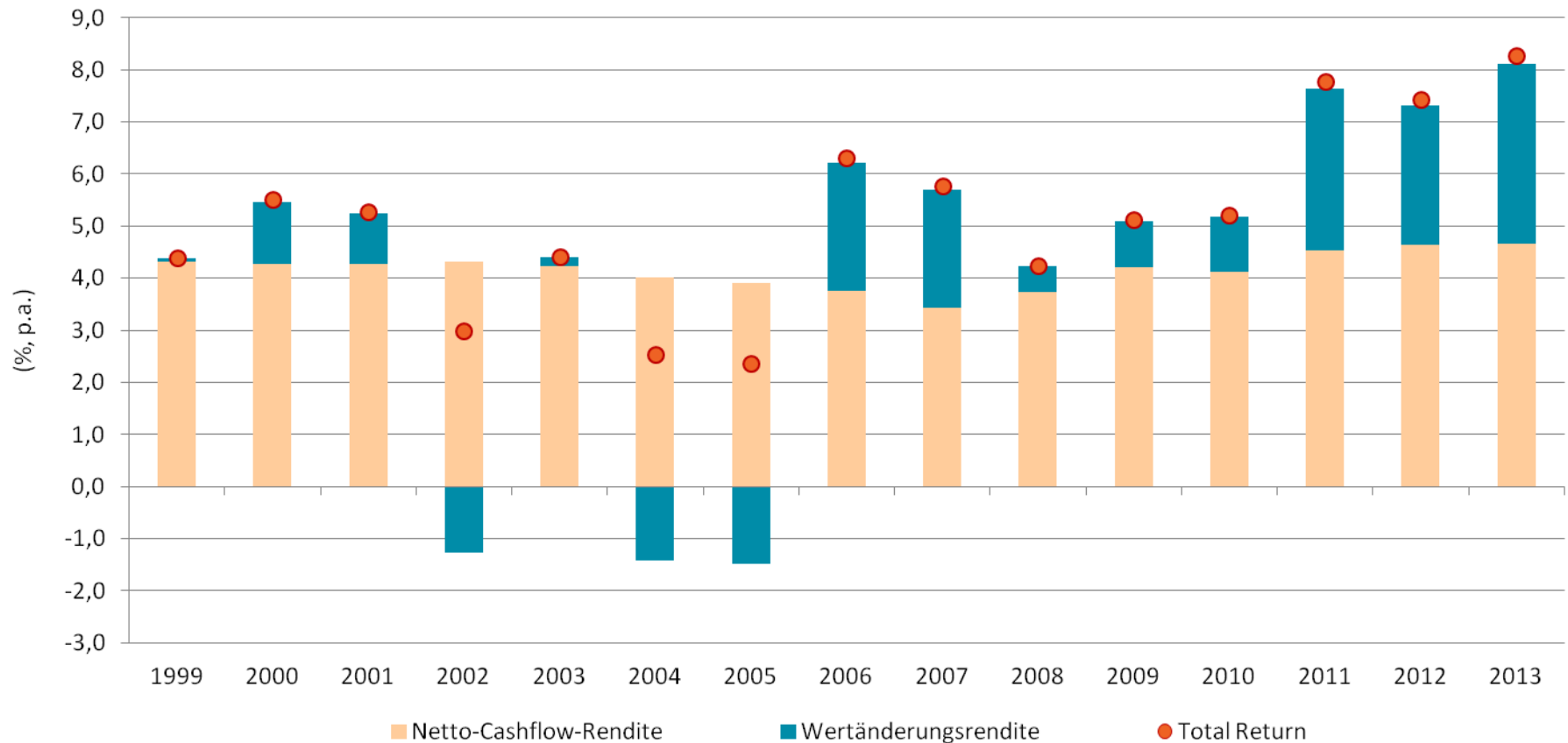
- Probleme
 - Geringes Transaktionsvolumen
 - Bewertung: Kunst oder Wissenschaft?
 - Keine zwei Immobilien sind identisch
 - Kultur der Verschwiegenheit
- Grundlagen
 - Vergleichbarkeit der Inputs
 - Genauigkeit und Detailtreue
 - Stichprobengröße
- Lösung
 - Daten direkt vom Eigentümer
 - Einheitliches Bewertungsverfahren
 - Unabhängiger Dienstleister garantiert Vertraulichkeit und Umsetzbarkeit



An MSCI Brand

Performance Wohnimmobilien Deutschland

Total Return im Sektor Wohnen (% p.a.)



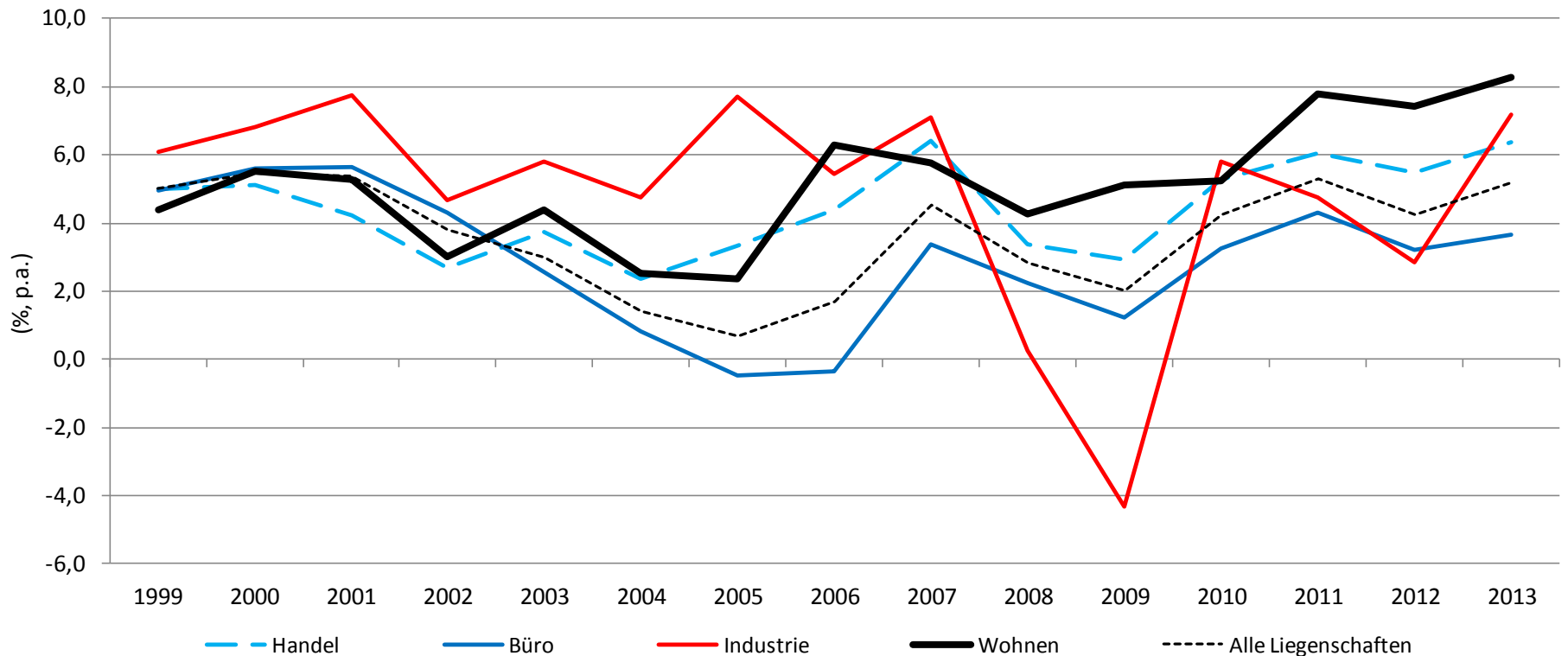
Quelle: IPD Investment Property Databank



Performance Wohnimmobilien Deutschland

An MSCI Brand

Total Return nach Nutzungsarten (% p.a.)



Quelle: IPD Investment Property Databank



An MSCI Brand

Performance Wohnimmobilien Deutschland

Outperformance Wohnen gegenüber Gesamtmarkt (% p.a.)



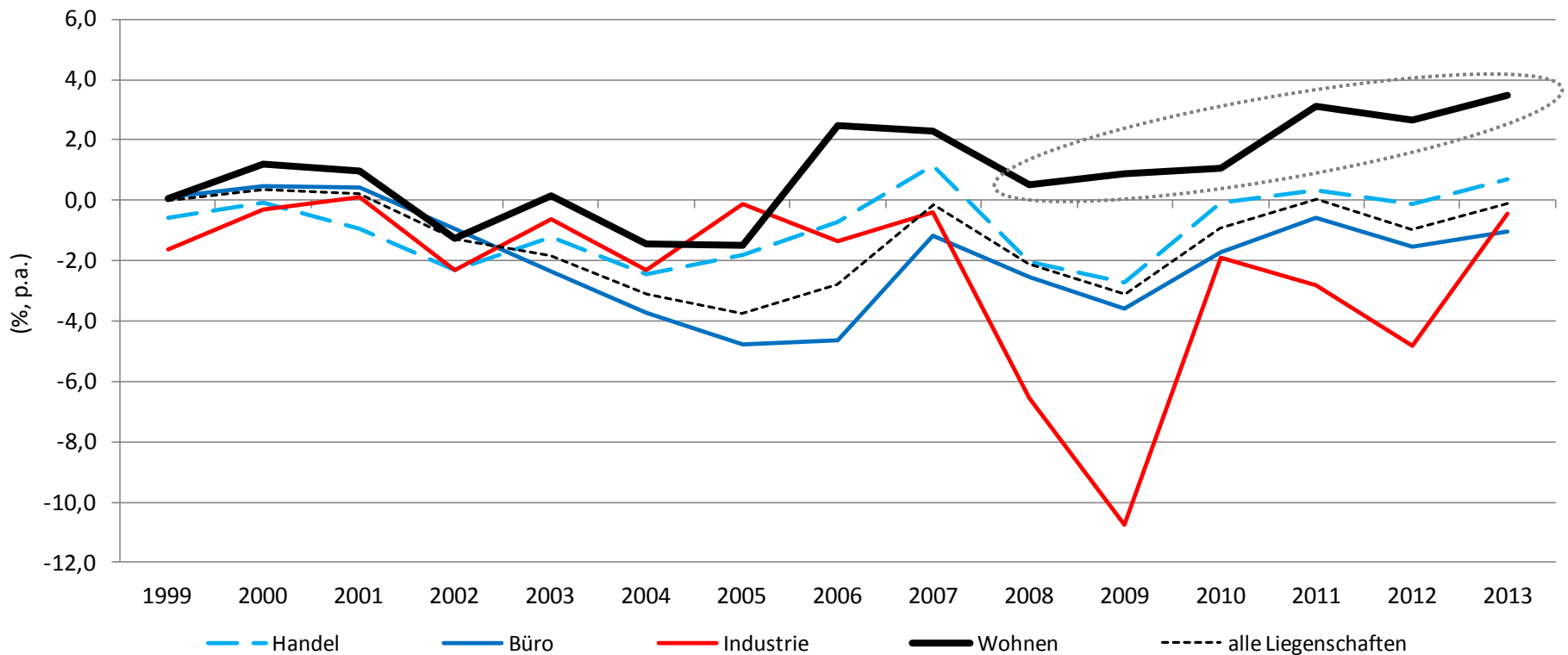
Quelle: IPD Investment Property Databank



Performance Wohnimmobilien Deutschland

An MSCI Brand

Wertänderungsrenditen nach Nutzungsarten (% p.a.)



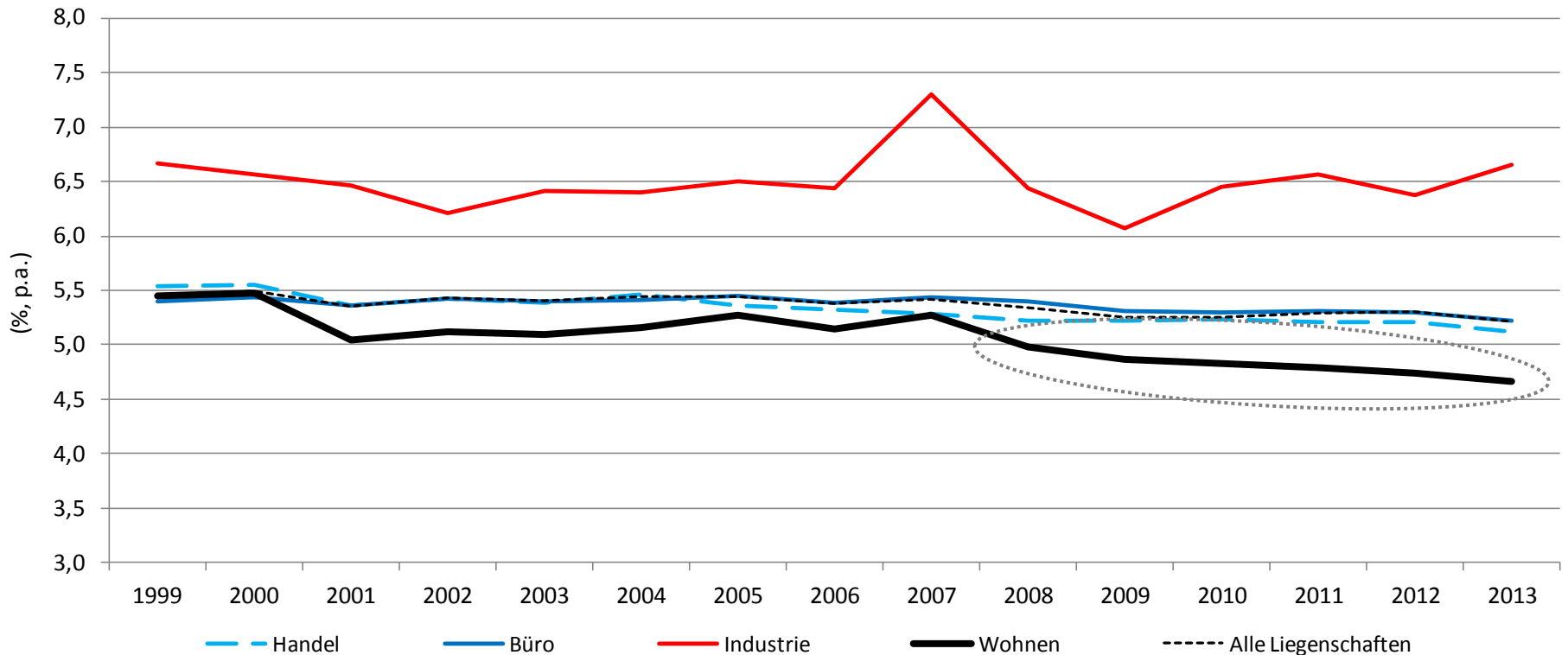
Quelle: IPD Investment Property Databank



Performance Wohnimmobilien Deutschland

An MSCI Brand

Liegenschaftszinssätze nach Nutzungsarten (%)



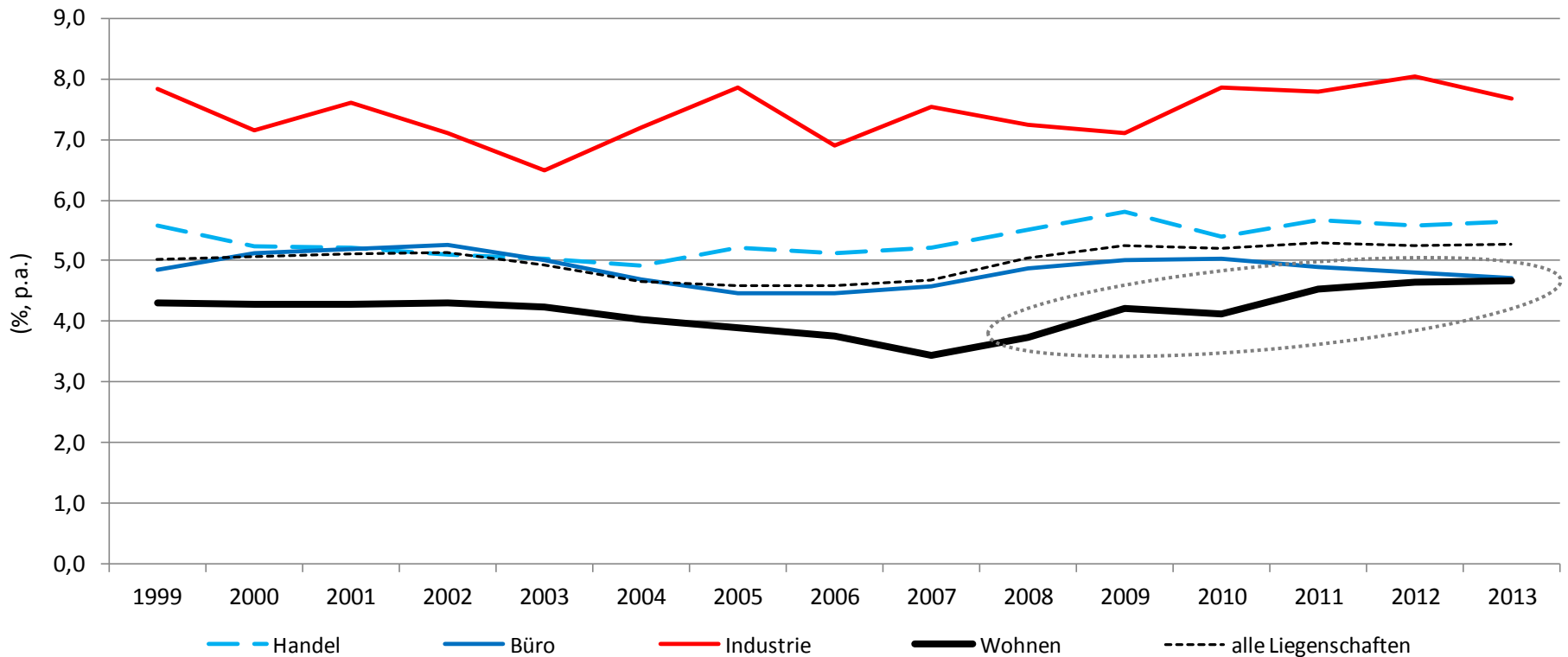
Quelle: IPD Investment Property Databank



Performance Wohnimmobilien Deutschland

An MSCI Brand

Netto-Cashflow-Renditen nach Nutzungsarten (% p.a.)



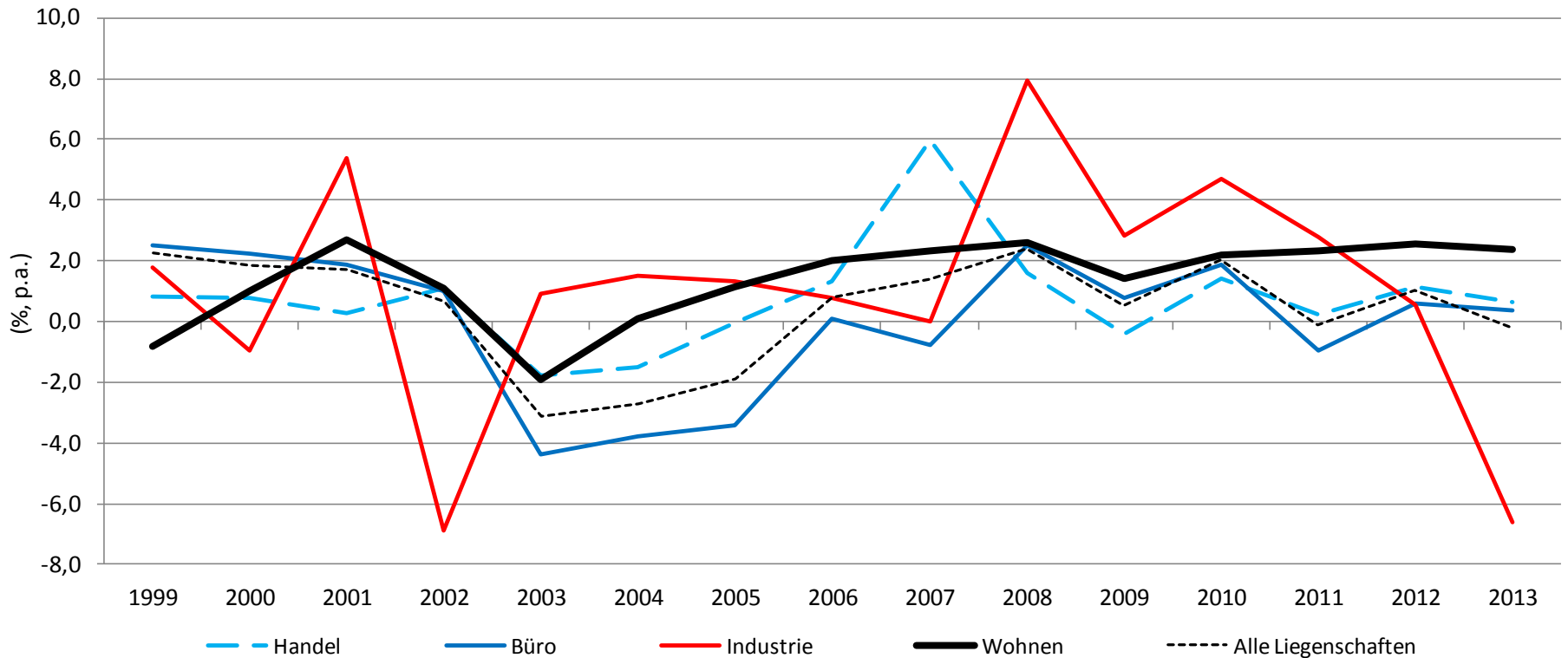
Quelle: IPD Investment Property Databank



Performance Wohnimmobilien Deutschland

An MSCI Brand

Wachstum der Brutto-Mieteinnahmen (% p.a.)



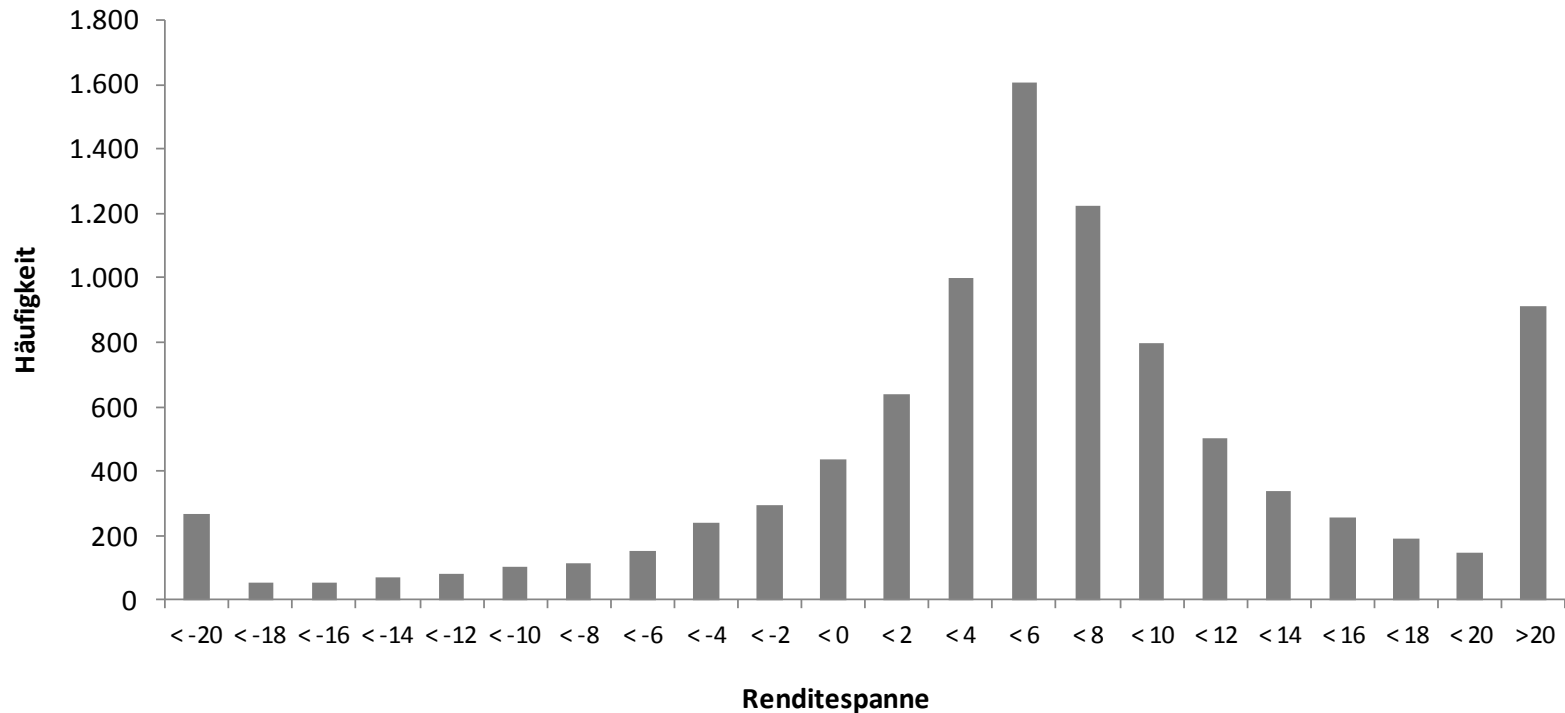
Quelle: IPD Investment Property Databank



An MSCI Brand

Performance Wohnimmobilien Deutschland

Häufigkeitsverteilung der Total Returns auf Einzelobjektbasis



Darstellung jährlicher Total Returns im Zeitraum 2009-2013

Quelle: IPD Investment Property Databank

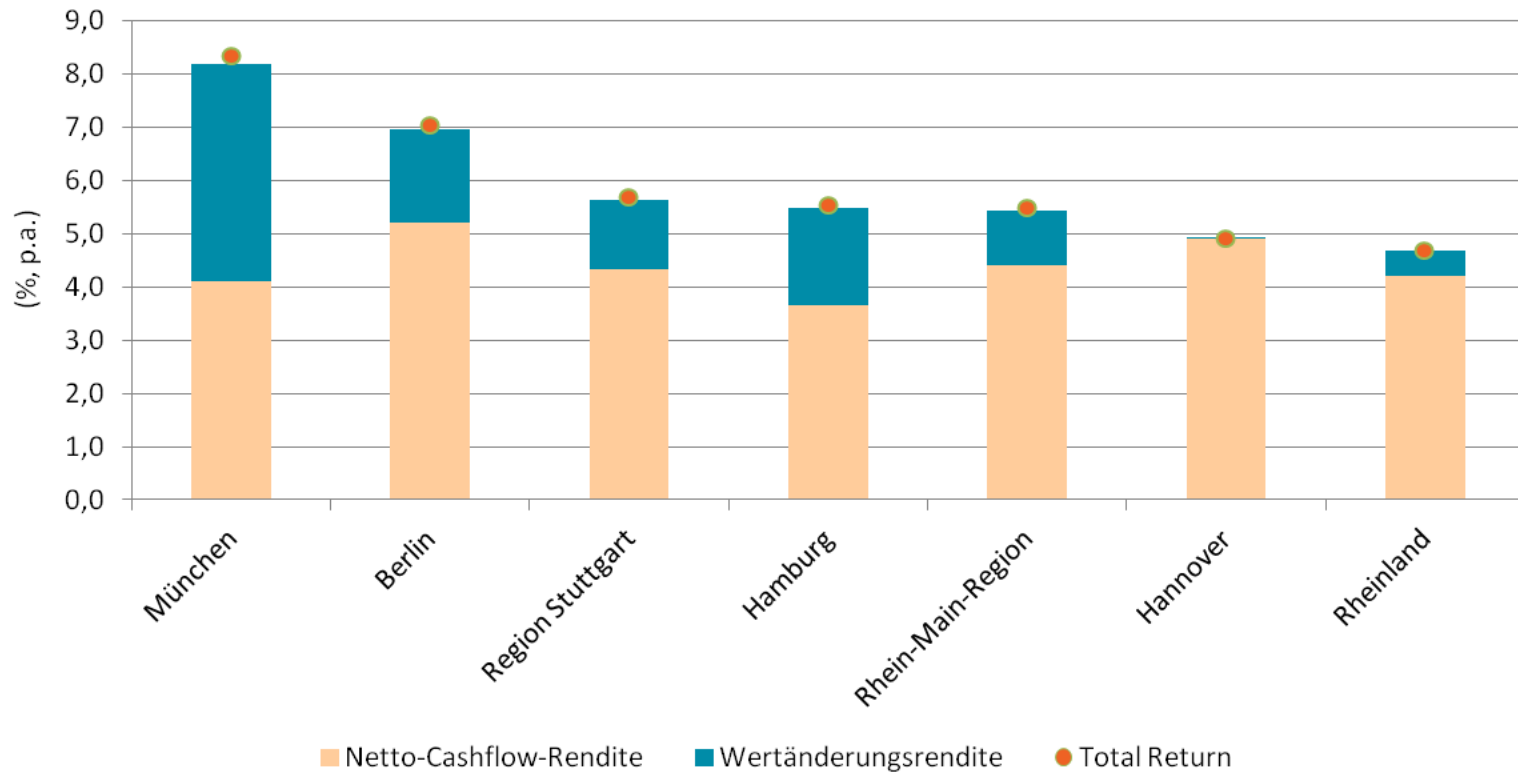


An MSCI Brand

Regionale Performance im Wohnsektor

Komponenten des Total Return im 5-Jahres-Durchschnitt

(% p.a., 2009-2013, annualisiert)



Quelle: IPD Investment Property Databank

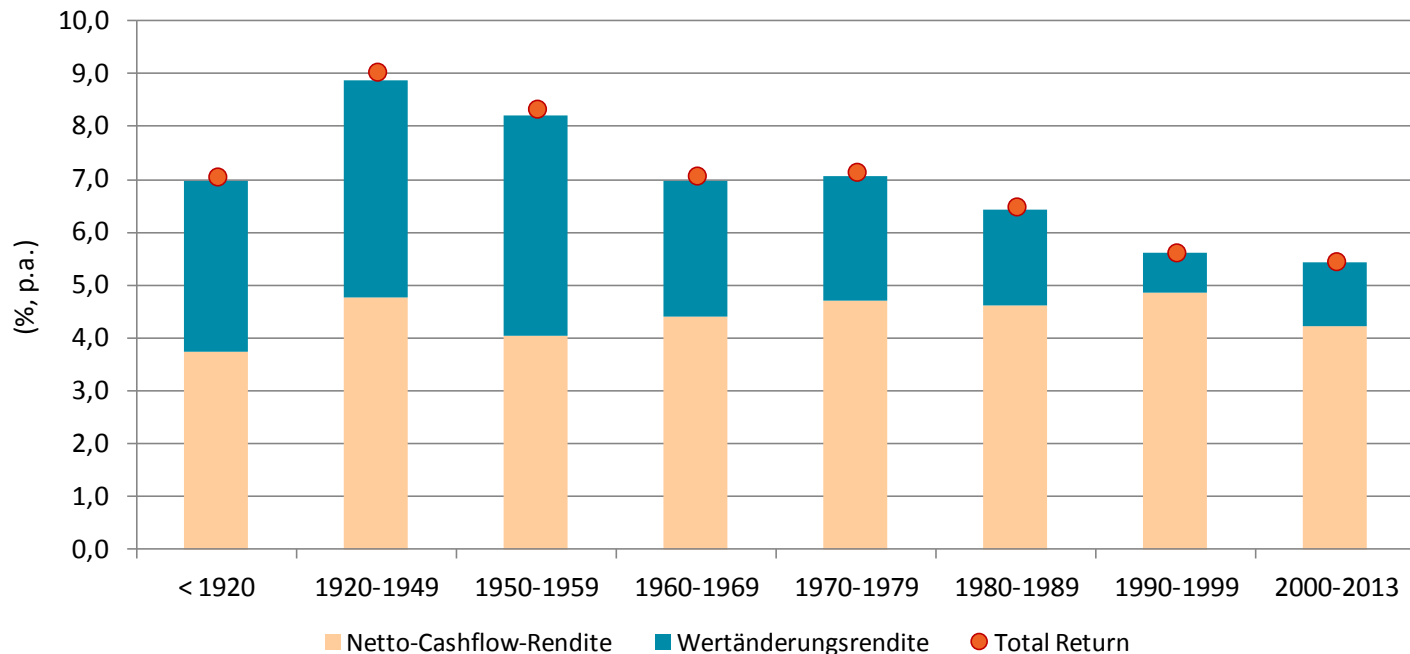


An MSCI Brand

Performance Wohnen nach Baualtersklassen

Komponenten des Total Return auf 5-Jahres-Sicht

(% p.a., 2009-2013, annualisiert)

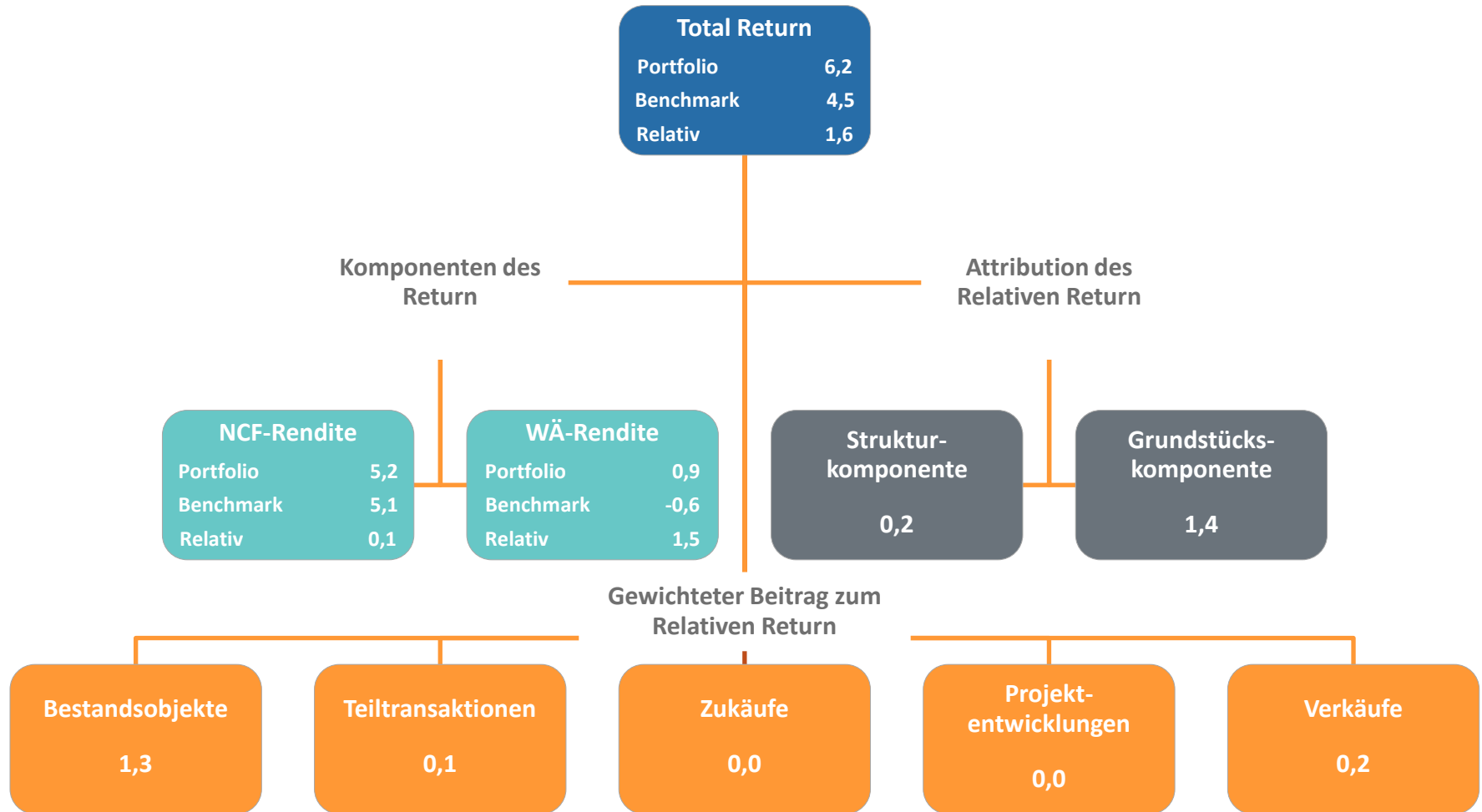


Quelle: IPD Investment Property Databank



Benchmarking

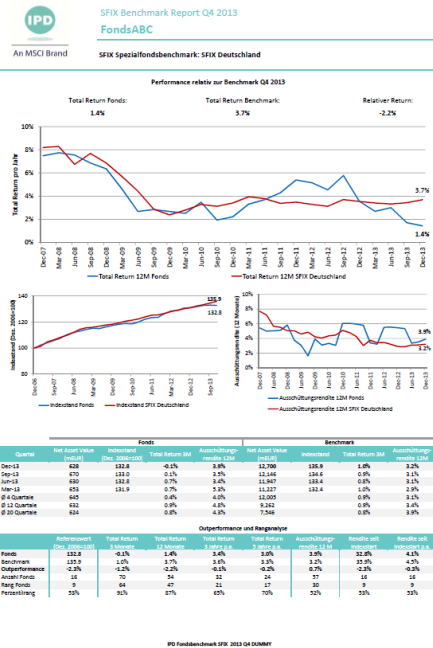
An MSCI Brand



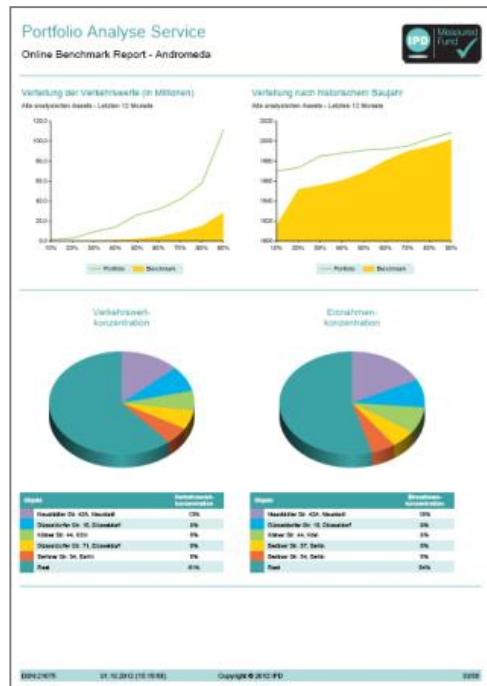


Nutzungsmöglichkeiten Ihrer individuellen Benchmarkreports

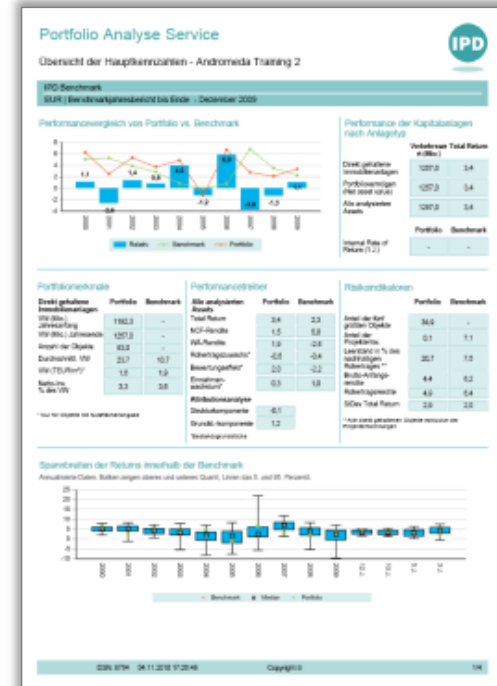
An MSCI Brand



- NAV-Level Benchmarking als kompakte Darstellung für Anlageausschuss



- Darstellung der Portfoliostruktur und Portfolioqualität



- 4-Seitige online-Zusammenfassung Ihrer individuellen Performance



IPD Online Benchmark Report

An MSCI Brand

Online Benchmark Report

Galaktika
vs.: IPD Benchmark
Dezember, 2011

Alle Währungsangaben in diesem Bericht sind in EUR

DDN-21675 01.10.2012 (15:15:56) Copyright © 2012 IPD 108

Portfolio Analyse Service
Online Benchmark Report - Andromeda

Strukturkennzahlen Innerhalb der Benchmark

Zusammenfassung

Index	Unseres Client	Peer-Benchmark	Unserer Benchmark	Unserer Benchmark	Unserer Benchmark
5,4	3,9	20,5			
5,5	4,7	50,0			
-0,2	-1,4	17,0			
5,0	-2,3	15,0			
6,7	6,2	75,0			
249,8	1.956,1	25,0			
1,0	0,0	71,0			
2,8	0,0	36,0			
0,5	0,0	94,0			
0,5	0,0	61,0			
1,0	0,0	60,0			
20,1	11,5	20,0			
15,9	21,9	17,0			
4,3	2,7	51,0			
4,3	3,0	36,0			

Verteilung nach historischem Baujahr
Alle analysierten Assets - Letzten 12 Monate

Einnahmenkonzentration

Objekt	Strukturkennzahlen
Neustar (Gr. 02, Neustar)	54%
Stromwerke (Gr. 15, Düsseldorf)	9%
Völkner (Gr. 44, Köln)	5%
Deutsche (Gr. 57, Berlin)	5%
Deutsche (Gr. 54, Berlin)	5%
Real	54%

Bestandsgroßfläche, direkte Immobilienanlagen

Wk-Rangliste	Total Return			ICF-Rangliste			Wk-Rangliste				
	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return		
4,4	0,7	3,7	10,5	6,1	3,9	0,3	5,9	0,3	3,9	0,2	3,6
3,4	-0,4	3,8	8,8	4,5	4,0	5,9	4,6	1,0	3,7	-0,3	3,0
2,3	3,4	-1,0	4,9	7,9	-0,9	2,9	4,9	-1,8	2,3	3,3	-1,9
-0,3	-1,2	1,0	8,5	7,1	-1,9	8,8	7,9	-1,7	-0,3	-0,5	0,2
0,3	1,0	-0,8	4,8	5,8	-1,0	4,5	4,5	-0,1	0,3	1,1	-0,9
0,9	-1,4	2,3	7,4	4,1	3,1	8,3	5,7	0,8	1,0	-1,5	2,9
1,0	0,3	1,5	6,9	5,5	1,4	5,3	5,3	0,6	1,6	0,2	1,4

Bestandsgroßfläche, direkte Immobilienanlagen

Wk-Rangliste	Wk-Rangliste
Handel/Geschäfte	2,7
Handel/sonst. Ställe	0,7
Shopping Center	3,1
Büro/Funkelort	0,6
Büro/Berlin	7,7
Büro/München	0,7
Büro/Köln	2,7
Büro/Düsseldorf	0,3
Büro/Hamburg	3,5
Büro/Stuttgart	1,4
Büro/sonst. Städte	10,7
Wohnimmobilien	-2,8
Industrie	-1,0
Handel/Blau	-1,0
Sonstige Nutzungen	3,1
Alle Segmente	1,4

DDN-21675 01.10.2012 (15:15:56) Copyright © 2012 IPD 508

Bestandsgroßfläche, direkte Immobilienanlagen

Wk-Rangliste	Total Return			ICF-Rangliste			Wk-Rangliste			
	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return	Port. Rel. Markt Return	Bench. Rel. Markt Return	Diff. Rel. Markt Return	
2,1	2,7	10,7	7,3	2,7	5,6	5,5	0,1	4,8	2,3	2,8
-0,7	-0,5	-	8,1	-	-	9,6	-	-	-0,7	-
1,9	2,2	8,0	6,7	2,1	5,1	5,6	2,4	0,8	0,1	0,7
-0,5	1,7	10,2	3,4	6,6	8,9	4,0	4,7	1,2	-0,6	1,8
-1,7	0,8	10,4	2,5	7,7	11,0	4,3	6,4	-0,5	-1,7	1,2
2,1	3,4	-	7,7	-	5,2	-	3,4	-	3,4	-
-0,2	2,3	7,7	4,6	2,7	5,5	5,3	0,3	2,0	-0,4	2,4
-1,1	0,2	9,6	4,1	5,3	5,2	5,2	2,9	1,3	-1,1	2,4
0,5	3,5	9,7	6,0	3,5	5,5	5,1	5,5	4,0	0,9	3,1
-0,1	3,1	8,1	4,7	1,4	4,0	5,5	-0,4	2,5	-0,8	2,8
-2,3	8,5	13,7	2,7	10,7	6,3	5,5	0,8	7,0	-2,8	6,8
3,4	-1,0	4,8	7,9	-2,8	2,5	4,5	-1,9	2,3	3,3	-1,6
-1,2	-1,0	5,5	7,1	-1,9	5,8	7,9	-1,7	-0,3	-0,5	0,2
-0,1	-0,8	4,8	5,8	-1,0	4,5	4,5	-0,1	0,3	1,1	-0,9
-1,4	2,3	7,4	4,1	3,1	8,3	5,7	0,8	1,0	-1,5	2,8
0,3	1,0	6,9	5,5	1,4	5,3	5,3	0,6	1,6	0,2	1,4

Bar chart showing Net/Bruttoerträge der Benchmark (in Prozent) for 2009, 12/2010, and 12/2011. The y-axis ranges from 0% to 100%.

Bar chart showing Wertschöpfung in % for various segments. The x-axis ranges from -1,0 to 2,0.

Bar chart showing Leerstand in % des nachhaltigen Rohertrags for various segments. The x-axis ranges from 0,0 to 20,0.

DDN-21675 01.10.2012 (15:15:56) Copyright © 2012 IPD 1594



An MSCI Brand

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Prof. Justus Vollrath, Executive Director
Justus.Vollrath@ipd.com
+ 49 69 1338 59 31

www.ipd.com/germany