

→ Immobilienfonds

Stand: 17.11.2006

Basis: 5 Jahre Laufzeit · 26 Fonds im Test

Volumen des Sektors: 80,1 Mrd. €

Immobilienfonds: Die Fonds investieren ihre Gelder überwiegend in einzelne Realobjekte, zumeist im europäischen Raum. Ebenfalls vertreten sind REIT-Fonds, die in Immobilienaktien investieren.



**TIMING
INDIKATOR**

28.04.06 –
01.09.06

Fonds	Währung	ISIN	CMP	1 J%	3 J%	5 J%	10 J%	S&P	
			Flop	27,74	-2,22	-1,14	6,17	29,66	
			Top	60,39	55,78	194,14	249,87	294,05	-1,34
									23,60
Index: MSCI EMEU Real Estate LC	USD			30,08	117,3	131,64	352,89		15,73
Durchschnitt von total 60 Fonds			51,27	16,27	48,65	62,16	64,15		7,73
1 SEB ImmoInvest	EUR	DE0009802306	60,39	5,05	14,36	26,7	65,71		2,59
2 CS EUROREAL A EUR	EUR	DE0009805002	59,15	4,22	12,37	22,88	62,09		2,13
3 SEB ImmoPortfol Target Ret Fd	EUR	DE0009802314	57,42	7,68	23,75	53,31			4,2
4 Grundbesitz Global	EUR	DE0009807057	57,13	8,48	17,53	25,29			6,24
5 WestInvest InterSelect	EUR	DE0009801423	56,96	3,67	13,46	25,71			1,69
6 UBS (D) Euroinvest Immobilien	EUR	DE0009772616	56,96	5,15	14,9	33,22			2,84
7 hausInvest Europa	EUR	DE0009807016	55,68	3,77	7,68	18,26	53,4		2,16
8 Deka-ImmobilienEuropa	EUR	DE0009809566	55,40	4,49	10,36	19,31			2,72
Fonds, die sich nicht für die Spitze qualifizieren konnten, in denen jedoch sehr viele Anleger investiert sind (siehe Volumen).									
Deka-ImmobilienFonds	EUR	DE0009809509	53,63	2,35	5,54	12,88	41,69		1,28
DEGI Grundwert Fonds	EUR	DE0009807800	53,44	2,3	6,62	13,99	38,81		1,16
DIFA Grund	EUR	DE0009805515	51,45	2,9	8,1	17,21	49,55		2,3
DIFA Fonds Nr. 1	EUR	DE0009805507	50,08	2,61	5,13	13,28	42,13		1,79
Robeco Property Equities D	EUR	LU0187079180	27,74	27,13	87,77	96,6			10,27
Amadeus Europ Real Est Sec A E	EUR	IE0030896207		54,31	169,73			A	22,4

Globale Immobilien-Investments haben in den letzten Jahren richtig Geld gebracht; in REITs wie bei Amadeus 54% auf 1 Jahr. Gute traditionelle deutsche ImmoFonds kommen auf 4-7%.

Der ruhige, positive Trend bei Immos steht.

RISIKO KENNZIFFERN

Fonds	max. Loss	Volatilität	Volumen in Mio. €	Alpha	Beta	Correlation	Durchschn. jährl. Rendite/10 Jah.	Sharpe-Ratio	Information Ratio
SEB ImmoInvest	0	0,15	5,546	0,4	-1	-1,06	5,16	5,13	-0,69
CS EUROREAL A EUR	0	0,13	5,197	0,35	-1,01	-1,37	4,93	4,96	-0,72
SEB ImmoPortfol Target Ret Fd	0	0,42	280	0,78	-1,05	-1,2		1,75	-0,44
Grundbesitz Global	0	0,17	2,345	0,37	-1	-0,99		2,1	-0,7
WestInvest InterSelect	0	0,16	2,567	0,38	-1	-0,9		4,19	-0,7
UBS (D) Euroinvest Immobilien	-0,04	0,19	2,009	0,47	-1	-0,99		2,44	-0,63
hausInvest Europa	-0,14	0,24	8,186	0,28	-1	-1,02	4,35	1,6	-0,76
Deka-ImmobilienEuropa	-0,27	0,17	6,879	0,31	-1,01	-1,31		2,36	-0,75
Deka-ImmobilienFonds	-0,21	0,25	4,136	0,2	-1	-1,04	3,53	0,35	-0,82
DEGI Grundwert Fonds	-0,63	0,24	4,873	0,22	-1	-1,09	3,32	0,93	-0,81
DIFA Grund	-0,27	0,12	5,370	0,28	-1,01	-1,19	4,09	1,05	-0,77
DIFA Fonds Nr. 1	-0,55	0,3	5,377	0,23	-1,02	-1,33	3,56	0,3	-0,8
Robeco Property Equities D	-0,1	0,14	166	0,42	-0,46	-0,41		0,83	-0,21
Amadeus Europ Real Est Sec A EUR	-19,33	4,04	61						

Basisdaten: Standard & Poor's

Investmentfonds

Wertung: **CMP/Crash Marker Punkte** Stand: 17.11.2006



- Aktienfonds
- Rentenfonds
- Mischfonds
- Immobilienfonds
- Wandelanleihen
- Geldmarktfonds

Mit diesem auch nach Risiko gewichteten Rating gewinnt der Berater deutlich mehr Informationen, als aus vielen anderen Übersichten! So macht das Kundengespräch Freude!

Die Börsen- und Zinsentwicklung spiegelt sich wie alle Prozesse in unserer Welt in Höhen und Tiefen wider. Ein guter Investmentfonds zeichnet sich dadurch aus, dass er in allen Börsenphasen über dem Durchschnitt seiner Vergleichsgruppe liegt. Und nicht nur das: Diese konstante Bewegung über dem Durchschnitt soll zudem in einer möglichst stabilen Kurve verlaufen. Nur wenige Fondsmanager konnten bisher diese Leistung erbringen.

Auf Basis der Fonds-Informationen des weltweit größten Datenlieferanten Standard & Poor's wurden mittels der Crash-Marker-Systematik (CMP) die Top-Fonds herausgefiltert.

Diese Fonds dokumentieren mit ihrer bisherigen Entwicklung, dass sie grundsätzlich in der Lage zu sein scheinen, langfristig zum Aufbau einer Altersvorsorge beizutragen. Dies jedoch nicht als Einzelfonds, sondern stets im Rahmen eines individuell zusammengestellten Fonds-Depots.

Die Fondsauswahl: Für die Altersvorsorge ist ein Fondsanlage-Zeithorizont

von 10 Jahren und mehr angeraten. Der RATING Sieger wertet nur Fonds mit einer Historie von mindestens drei bzw. fünf Jahren. Also Produkte, die bereits eine echte Leistungsbewertung zulassen.

Fällt Ihnen etwas auf? Beim Studium der Fonds-RATING Sieger werden Sie erkennen, dass es in der Summe Gesellschaften aus dem Ausland sind, die die Spitzenplätze belegen. Diese Fonds sind in Deutschland zum Vertrieb zugelassen.

Um für den Leser die Konzentration auf die wesentlichen Fonds zu gewährleisten, sind die über 200 Standard & Poor's Fonds-Sektoren auf 22 gekürzt worden.

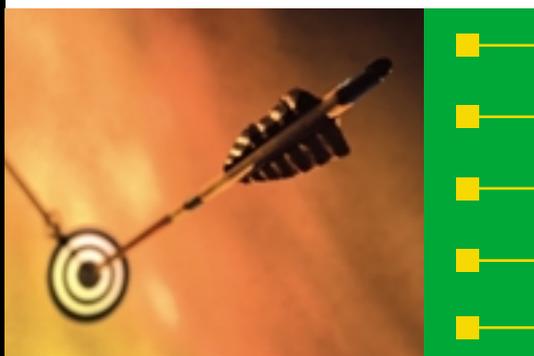
Die neuen Generationen von Garantiefonds, Absolute-Return-Produkten sowie die ab 2004 zugelassenen Hedge-Dachfonds und Super-Fonds werden nur ansatzweise, zusammen mit den Branchenfonds auf den Seiten 88–89 dargestellt. Neu ist die Vorstellung von exzellenten Fonds, die nicht zwingend unter die Vergleichszeitraum-Kriterien des CMP-Ratings fallen.

i info

Das CMP-Rating ist besonders interessant für Berater, die die Fonds-Anlage ihrer Kunden aktiv steuern wollen. Übrigens: CMP-Fonds sind stark risikogewichtet. Achten Sie darauf, ob Sie diese Produkte auch in der FLV/FRV Ihrer Kunden finden!

Investmentfonds-Rating

Darauf kommt es an!



- Performance-Daten
- Timing Indikator
- Kauf-Trend-Indikator
- Crash Marker Punkte
- Große Fonds auf dem Abstellgleis

Um die wenigen Fonds zu finden, die auch in negativen Börsenphasen aller Voraussicht nach geringeren Stress bereiten, als die große Masse der Marktteilnehmer, wurden die Fonds nach dem CMP-System für Sie wie folgt gewichtet: Die Wertentwicklung (I) des Fonds sowie seine Risikoanfälligkeit (II) werden in einem Verhältnis von 50:50 gemessen (siehe Kasten). Für das Punktesystem (CMP) im Rahmen der Performance wurde der jeweils beste Fonds seiner Periode mit 100 Punkten und der jeweils schlechteste Fonds mit 0 Punkten indiziert. Alle Fonds werden im Verhältnis zum besten und schlechtesten Fonds sowie im Vergleich zum Mittelwert des Sektors relativ gewertet.

CMP-Wertung in %	
I. Wertentwicklung	
Fünf-Jahres-Performance	20%
Ein-Jahres-Performance	15%
Drei-Jahres-Performance	10%
Zehn-Jahres-Performance	5%
	50%
II. Risikoanfälligkeit	
Maximaler Verlust über fünf Jahre	35%
Volatilität über fünf Jahre	15%
	50%
Gewichtung: Keine Aktiensektoren	
I. Wertentwicklung	
Fünf-Jahres-Performance	20%
Ein-Jahres-Performance	25%
Drei-Jahres-Performance	20%
Zehn-Jahres-Performance	5%
	70%
II. Risikoanfälligkeit	
Maximaler Verlust über fünf Jahre	20%
Volatilität über fünf Jahre	10%
	30%



Der TIMING INDIKATOR zeigt auf, welche Wertentwicklung in % diese risikoarmen Fonds seit den Krisenmonaten Mai/Juni erzielt haben.

Der Kauf-Trend-Indikator zeigt, welcher Anlage-Sektor gerade beliebt oder unbeliebt ist. Nur der RATING-Sieger berechnet das Volumen von ca. 5.000 Fonds auf Sektorbasis und zeigt die Netto-Veränderungen (ohne Wertentwicklung) zum letzten Quartal. (mind. +5% = ↑; mind. -5% = ↓)

Risikokennziffern

■ Maximaler Verlust

Der maximale Verlust veranschaulicht den denkbar schlechtesten Investitionszeitraum in der analysierten Periode, hier 3 bzw. 5 Jahre.

■ Volatilität

Die Volatilität zeigt vereinfacht ausgedrückt, die Schwankungsbreite der monatlichen Fondskurse um den Durchschnittswert. Die Volatilität entspricht bei Standard & Poor's der normal-logarithmierten Standardabweichung des Fonds. Je höher die Zahl, desto höher die Volatilität eines Fonds, desto höher auch sein Risiko.

■ Volumen in Mio. Euro

Das Volumen zeigt die momentane Größe eines Fonds. Extrem kleine Fonds haben eine relativ hohe Kostenquote.

■ Alpha

Die Out- bzw. Underperformance eines Fonds im Verhältnis zur Benchmark (z.B. dem DAX). Ein positiver Alpha-Wert ist generell günstig. Je höher, desto besser der Fonds.

■ Beta

„Beta“ stellt die Volatilität eines Investments gegenüber seiner Benchmark dar: Beta ist also das relative Maß der Anpassung des Ertrages

einer Investition an die Veränderungen der zugeordneten Benchmark-Erträge.

■ Correlation

Die Correlation misst die Beziehung, die die Wertentwicklung zweier verschiedener Investitionen (hier Fonds und Benchmark) zueinander haben. +1 bedeutet ein absoluter Gleichlauf, -1 ein gegensätzlicher Verlauf.

■ Durchschnittliche jährliche Rendite

Standard & Poor's berechnet zunächst den geometrischen Durchschnitt der monatlichen Erträge und annualisiert dann das Ergebnis für den ausgewiesenen 3 bzw. 5 Jahreszeitraum.

■ Sharpe-Ratio

Diese Kennzahl zeigt, was von der Wertentwicklung Ihres Fonds übrigbleibt, wenn man das nach Abzug der Verzinsung einer risikolosen Anlage ermittelte Ergebnis durch das eingegangene Risiko des Fondsmanagers teilt. Je höher der Wert, desto besser der Fonds.

■ Information-Ratio

Hier wird das Abweichungsrisiko gegenüber dem Gesamtmarkt widergespiegelt, mit dem Ihr Fonds eine Überrendite erzielt hat. Je höher dieser Wert (geringes Abweichungsrisiko + Überrendite), desto besser war Ihr Fonds.

► Das S&P „A-Rating“ ist ein Auftrags-Rating seitens der Fondsgesellschaften. Bewertet werden der gesamte Investmentprozess sowie die Kontinuität im Fondsmanagement.