

→ Immobilienfonds

Stand: 31.08.2004

Basis: 5 Jahre Laufzeit · 28 Fonds im Test

Volumen des Sektors: 82,5 Mrd. €

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



**TIMING
INDIKATOR**

Fonds	Währung	ISIN	CMP	1J%	3J%	5J%	10J%	S&P	seit 14.03.03
			Flop 10,19	-2,28	-2,42	9,63	36,29		0,01
			Top 67,28	36,93	50,63	82,10	204,71		67,41
Index: MSCI EMEU Real Estate LC	USD			13,67	21,74	14,23	K/A		19,90
Durchschnitt von total 41 Fonds			53,17	12,13	17,21	38,53	75,52		
1 AXA Aédificandi C	EUR	FR0000172041	67,28	33,78	50,63	73,54	204,71		52,53
2 SEB ImmoInvest	EUR	DE0009802306	67,25	4,62	16,16	29,66	72,1		6,36
3 CS Euroreal	EUR	DE0009805002	65,80	4,12	14,6	27,68	67,27		5,94
4 Haus Invest europa	EUR	DE0009807016	64,57	3,01	14,4	28,71	64,68		4,71
5 DIFA Grund	EUR	DE0009805515	63,20	2,93	12,84	24,93	60,64		4,19
6 Westinvest 1	EUR	DE0009801407	62,80	3,27	13,27	23,88	58,44		4,69
7 DIFA Fonds Nr. 1	EUR	DE0009805507	60,94	1,99	10,74	22,56	56,23		2,95
8 Deka-ImmobilienEuropa	EUR	DE0009809566	60,86	3,12	11,78	24,84			4,97
9 Grundbesitz Invest	EUR	DE0009807008	60,49	2,67	11,3	22,13	53,99		3,39
10 Henderson HF Pan Eur Prop A2	EUR	LU0088927925	59,98	36,93	47,09	72,5			61,86
11 Activest Lux US-REITs D	EUR	LU0075428796	45,15	13,58	25,18	82,1			41,62

▶ **Kontakt zu den Fondsgesellschaften: Seite 93**

AXA und SEB mit gleicher Punktzahl aber völlig verschiedenen Konzepten. Tendenziiell abnehmenden Erträgen in deutschen ImmoFonds stehen hohe Erträge bei moderatem Risiko in Immo-Aktienfonds gegenüber.

Über 40 % bei Activest, Henderson und AXA sind ein Verlockung.

RISIKOKENNZIFFERN

Fonds	max. Loss	Volatilität	Volumen in Mio. €	Alpha	Beta	Correlation	Durchschn. jährl. Rendite/10Jah.	Sharpe-Ratio	Information Ratio
AXA Aédificandi C	-16,50	3,08	88	0,83	-0,59	-0,36	11,78	0,21	0,42
SEB ImmoInvest	0,00	0,2	4.746	0,44	-1,01	-1,13	5,58	4,58	0,37
CS Euroreal	0,00	0,15	5.170	0,41	-1,01	-1,3	5,28	6,12	0,35
Haus Invest europa	-0,15	0,29	10.986	0,43	-1,01	-1,22	5,11	3,5	0,38
DIFA Grund	0,00	0,19	6.431	0,37	-1,01	-1,23	4,85	5,37	0,34
Westinvest 1	-0,12	0,19	3.338	0,36	-1	-1,07	4,71	3,97	0,32
DIFA Fonds Nr. 1	-0,09	0,19	8.696	0,34	-1,01	-1,13	4,56	5,07	0,33
Deka-ImmobilienEuropa	-0,28	0,23	9.979	0,37	-1,01	-1,14	4,71	3,18	0,33
Grundbesitz Invest	-0,39	0,24	8.052	0,33	-1	-1	4,41	3,34	0,32
Henderson HF Pan Eur Prop A2	-19,33	3,57	62	0,8	-0,47	-0,3		0,04	0,32
Activest Lux US-REITs D	-27,50	4,75	29	0,99	-0,64	-0,64		0,34	0,43

Basisdaten: Standard & Poor's

Investment- fonds

Wertung: **CMP**
Crash Marker Punkte

Stand: **31.08.2004**



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

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 CrashMarker-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 Beratung hierzu können Sie durch unabhängige Finanzberater durchführen lassen.

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. Sie werden Ihnen vorrangig von unabhängigen Fondsberatern angeboten.

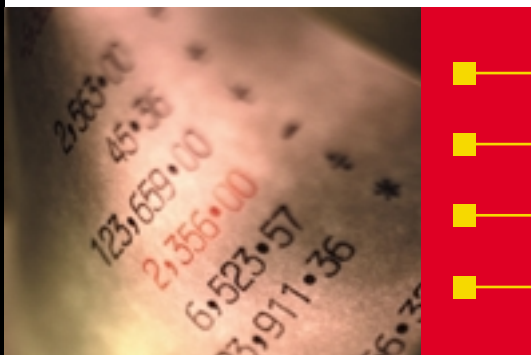
Einige dieser RATING Sieger können Sie auch bei Direktbanken, bei Ihrer Hausbank oder Sparkasse erwerben.

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 Index-Fonds, Garantie-Fonds, Absolute-Return-Produkten sowie die ab 2004 zugelassenen Hedge-Dachfonds werden hier aufgrund ihrer erst kurzen Lebenszeit nicht bewertet.

Investmentfonds- Rating

Darauf kommt es an!



- Performance-Daten
- Timing Indikator
- Kauf-Trend-Indikator
- Crash Marker Punkte

Um die wenigen Fonds für Sie zu finden, die Ihnen 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%



**TIMING
INDIKATOR**

Der TIMING INDIKATOR zeigt auf, welche Wertentwicklung in % diese risikoarmen Fonds seit der Trendwende der Börsen im Frühjahr 2003 erzielten.

Der **Kauf-Trend-Indikator** zeigt, welcher Anlage-Sektor gerade beliebt oder unbeliebt ist. Nur der RATINGSieger 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.