



RealisCheck® Immobilien-Portfolio-Check für Sparkassen 2007

Transparenz schaffen, Rendite erhöhen.

Alles klar für die Zukunft.



Einleitung

Der RealisCheck dient dem Ziel, in der Assetklasse „Immobilie“ Renditen zu erhöhen, Risiken zu verringern und die Immobilien in die Gesamtbanksteuerung zu integrieren.

Der RealisCheck schafft

Transparenz und zeigt ungenutzte Rendite- und Verbesserungspotenziale in den Immobilienportfolios der Sparkassen auf und ist daher die Grundlage für die Ableitung konkreter Maßnahmen.

Die Ergebnisse sind die Basis für eine optimierte Strukturierung der Assetklasse „Immobilie“ im Rahmen einer rendite- und risikooptimierten Vermögensdiversifikation – insbesondere bei Verwendung der im Leistungspaket enthaltenen Realix-Ergebnisse. Ein effizientes Management dieser Assetklasse ist, insbesondere vor dem Hintergrund neuer rechtlicher Vorschriften wie die Einführung der MaRisk, eine der zukünftigen Herausforderungen für die Gesamtbanksteuerung!



Martin Behrends
Projektleiter



Dr.-Ing. Lars Bernhard Schöne
Direktor



Alexander Nehrhaupt
Projektleiter

RealisCheck® – Die Erfolgsbilanz auf einen Blick

- Deutschlandweit haben bereits 53 Sparkassen Transparenz geschaffen
- 4 200 Objekte mit rund 3 Mio. m² Bruttogrundfläche wurden bisher analysiert
- Bei über der Hälfte der Teilnehmer wurden stille Reserven identifiziert

Daher unterstützen zahlreiche Regionalverbände die Idee und Ziele des RealisCheck und empfehlen ihren Sparkassen eine Teilnahme an dem Projekt.

Ihre Immobilien können mehr als Sie denken.

Profitieren Sie von dem erweiterten Angebot des **RealisCheck – Ihr Plus für 2006/07!** Das Verbundprojekt liefert Ihnen neben einer Immobilienbewertung die MaRisk-relevanten Steuerungskennzahlen der eigenen Immobilien als Grundlage für eine Integration in die Gesamtbanksteuerung und eine nachhaltige Verbesserung des Rendite/Risiko-Profiles Ihrer Vermögensstruktur.

Ziele und Nutzen des Projekts

1. Transparenz als Grundlage für die Optimierung

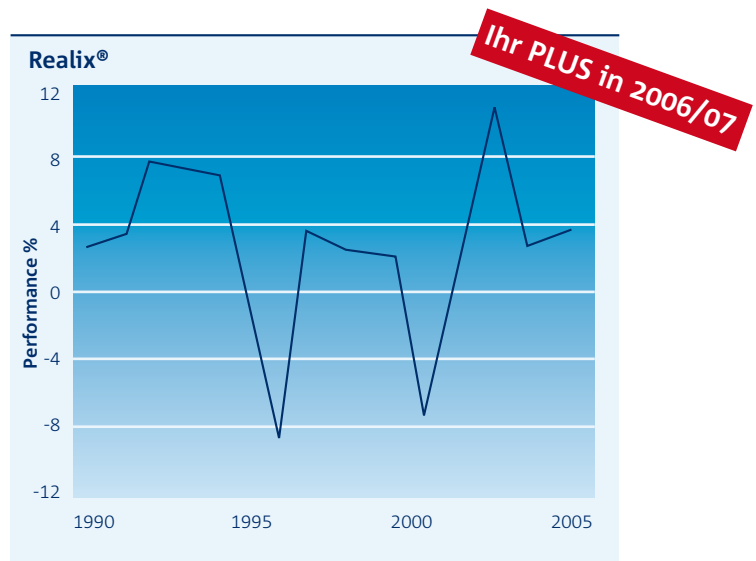
- Zusammenführung der immobilienbezogenen Daten zu einem redundanzfreien Datenbestand
- Berechnung der Marktwerte für Einzelobjekte und Gesamtportfolio
- Berechnung der Portfolioerentabilität (Netto-Cashflow-Rendite ohne und nach Steuern)
- Berechnung der relevanten Steuerungsgrößen im Kontext Gesamtbanksteuerung und MaRisk

2. Realix®: Vergleichbarkeit der Assetklasse „Immobilie“ mit anderen Vermögensklassen wie Zins- und Aktienbuch anhand einheitlicher Steuerungsgrößen

- Deutschlandweit einzigartig: Ableitung des institutsspezifischen synthetischen Immobilienindices Realix
- Abbildung der historischen Wertentwicklung der eigenen Immobilien
- Berechnung der erforderlichen Performance- und Risikokennzahlen für die direkten Immobilienanlagen

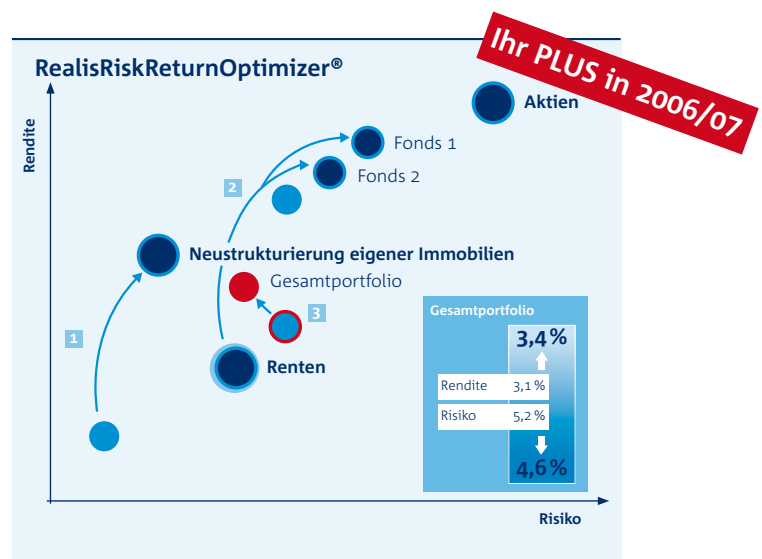
Abonnieren Sie den RealisCheck®!

- ▶ Sie haben alle wesentlichen Steuerungskennzahlen Jahr für Jahr im Blick
- ▶ Sie sparen bis zu 60 % im Vergleich zum Einzelprojekt



3. RealisRiskReturnOptimizer®: Konkrete Ansatzpunkte für ein optimiertes Anlageportfolio

- Integration des eigenen Immobilienportfolios in Vermögensdiversifikation und Gesamtbanksteuerung
- Simulation von unterschiedlichen Szenarien (Desinvestition und Investition „Immobilie“) sowie deren Auswirkung auf Rendite und Risiko des Gesamtportfolios



In 10 Schritten zum Erfolg:



Real I.S. Strukturberatung

Das integrierte Immobilien Consulting der Real I.S. unterstützt die Sparkassen bei der Neuausrichtung der Assetklasse „Immobilie“ und führt in 10 Schritten zu einer rendite- und risikooptimierten Vermögensdiversifikation. Bei der detaillierten Integration der anderen Assetklassen in ein gemeinsames Portfoliomodell bieten wir Zugang zum Fach-Know-how unserer Schwes-tergesellschaft BayernInvest und damit ein integriertes Leistungsangebot.

RealisCheck®: Ein Teil des Ganzen

Der RealisCheck bietet einen kostengünstigen Einstieg in die Optimierung der Vermögensdiversifikation und umfasst die kompletten Leistungen aus den Schritten eins und zwei und liefert erstmalig zusätzlich erste Ergebnisse aus den Projektphasen drei bis sieben.

Im Ganzen noch erfolgreicher.

Immobilien als Baustein der Vermögensdiversifikation im Fokus

Im Rahmen des RealisCheck wird die komplette Assetklasse „Immobilie“ erfasst und analysiert: Dazu zählen alle direkten Immobilieninvestments wie Betriebsmittel, Direktinvestments und Rettungserwerbe sowie alle indirekten Immobilieninvestments wie offene oder geschlossene Immobilienfonds, Beteiligungen und Spezialfonds.

Um einen Vergleich der Assetklasse „Immobilie“ mit den übrigen Assetklassen zu ermöglichen, werden im Rahmen des RealisCheck zusätzlich auch diese wie z.B. Zins- und Aktienbuch sowie die entsprechenden Risiko- und Performance-Steuerungskennzahlen erfasst.

Realix®

Mit Hilfe des Realix werden für Ihren individuellen Immobilienbestand, über einen **deutschlandweit einmaligen** synthetischen Immobilienindex, für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren die Wertentwicklung sowie die Volatilität des aktuellen Portfolios nachgebildet und die für die Vermögensdiversifikation erforderlichen Performance- und Risikokennzahlen berechnet.

RealisRiskReturnOptimizer® – Szenarien für ein optimiertes Anlageportfolio

Mit dem RealisRiskReturnOptimizer wird der individuelle Immobilienbestand Ihres Hauses in einem gemeinsamen Portfoliomodell zusammen mit den übrigen Assetklassen abgebildet. Die Simulation (Desinvestition und Investition „Immobilie“) verdeutlicht den Einfluss des aktuellen Immobilienbestandes und der Immobilienstrategie auf Rendite und Risiko des gesamten Anlageportfolios und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg Ihres Instituts.

Im Rahmen einer nachfolgenden Strukturberatung werden u. a. die Portfolio-Szenarien speziell auf die Ziele und Bedürfnisse Ihres Hauses angepasst und gemeinsam eine spezifische Immobilienstrategie entwickelt.

Transparenz durch die Berechnung der MaRisk-relevanten Steuerungsgrößen

Das individuelle Immobilienportfolio wird im Rahmen des RealisCheck analysiert und bewertet und damit in den **nachfolgenden Analyseschwerpunkten** Transparenz geschaffen:

Portfoliostruktur

- Alle relevanten Informationen zum Immobilienbestand werden zusammengeführt, aufbereitet und strukturiert dargestellt

Portfoliobewertung

- Die Einzelimmobilien und das Gesamtportfolio werden mit Hilfe des vereinfachten Marktwertverfahrens (analog DSGV-Projekt „Management eigener Immobilien“) zu Marktpreisen bewertet

Portfoliorendite

- Berechnet werden die Netto-Cashflow-Rendite (ohne und nach Steuern) für die Einzelimmobilien und das Gesamtportfolio

Portfoliorisiko und -performance

- Mit dem Realix werden die relevanten Kennzahlen (Performance und Risiko) für die Steuerung des Immobilienportfolios in der Gesamtbanksteuerung berechnet

Portfolio-Handlungsoptionen

- Standardisierte Berechnungen mit dem RealisRiskReturnOptimizer integrieren Zinsbuch, Aktienbuch und Immobilienbuch in ein Portfoliomodell und zeigen alternative Handlungsoptionen für die Assetklasse „Immobilie“ auf

Ergebnisorientierung von A bis Z.

RealisCheck® für Sparkassen 2007

Die anonymisierten Ergebnisse werden für jeden Teilnehmer so aufbereitet, dass die Entscheidungs- und die Fachebene in jeweils unterschiedlichem Detaillierungsgrad (grafisch, tabellarisch) die konkreten Handlungsfelder auf einen Blick ableiten können.

Neben einer einleitenden Zusammenfassung der wichtigsten Studienergebnisse wird der Ergebnisbericht die nachfolgenden drei zentralen Bausteine enthalten:



Teil 1 – Masterreport

Im Masterreport werden die zentralen Projektergebnisse des Teilnehmers für die Vorstandsebene in Form eines Institutsberichtes übersichtlich zusammengefasst. Diese Ergebnisdarstellung ermöglicht damit das Erkennen der aktuellen Situation des eigenen Instituts sowie der wesentlichen Handlungsfelder und -optionen „auf einen Blick“.

Teil 2 – Sparkassenbericht

In dem Sparkassenbericht werden die übergeordneten Projektergebnisse auf Ebene der Sparkassen-Finanz-

gruppe sowie die Ergebnisse des eigenen Instituts im Vergleich zu den Ergebnissen der übrigen Teilnehmer dargestellt.

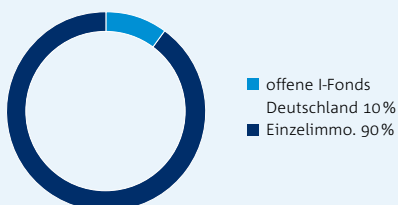
Teil 3 – Portfolio- und Objektbericht

Der Portfoliobericht setzt den Berichtsempfänger in die Lage, sämtliche Immobilien bezüglich der zentralen Bewertungsgrößen miteinander zu vergleichen und entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Die Berechnung dieser Kennzahlen wird durch den Objektbericht transparent für jedes Einzelobjekt zusammenfassend dargestellt.

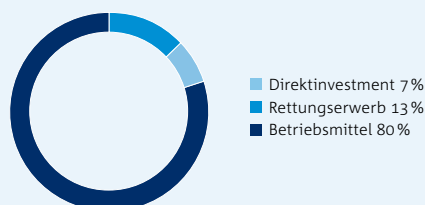
Auszug aus dem Masterreport des RealisCheck®

	Gesamt	Indirekte Anlage (10%)	Direkte Anlage (90%)			
			Gesamt	davon Betriebsmittel	davon Direktinvestments	davon Rettungserw.
Bilanzsumme 2004	4 500 000					
Immobilien (Basis: Buchwerte)	95 000	9 500	85 500	64 240	5 886	10 176
Anteil Immobilien	2,11 %	0,21 %	1,90 %	1,43 %	0,13 %	0,23 %

Bilanzstruktur der Immobilien



Struktur der Einzelimmobilien im RealisCheck



Es gibt viele Gründe, nicht länger zu warten. Ihr Erfolg ist einer davon.

Projekttablauf

Ab sofort gibt es zwei Möglichkeiten einer Teilnahme:

- RealisCheck 2007, in Verbindung mit anderen Instituten (Vorteil: Vergleich der Ergebnisse mit anderen Teilnehmern) und das
- individuelle Einzelprojekt RealisCheck, wenn eine Teilnahme zum gemeinsamen Startzeitpunkt nicht möglich ist.

Neu

Profitieren Sie als Einsteiger oder als Wiederholer von den individuellen **Rabattmöglichkeiten** von bis zu **60 %** bei einem dreijährigen Abonnement.

Phase 2 – Datenauswertung

Die Basisdaten werden mit Hilfe von Kennzahlen ausgewertet. Diese bilden zukünftig die Grundlage für das Management der Assetklasse „Immobilie“.

Phase 3 – Portfolio-Check

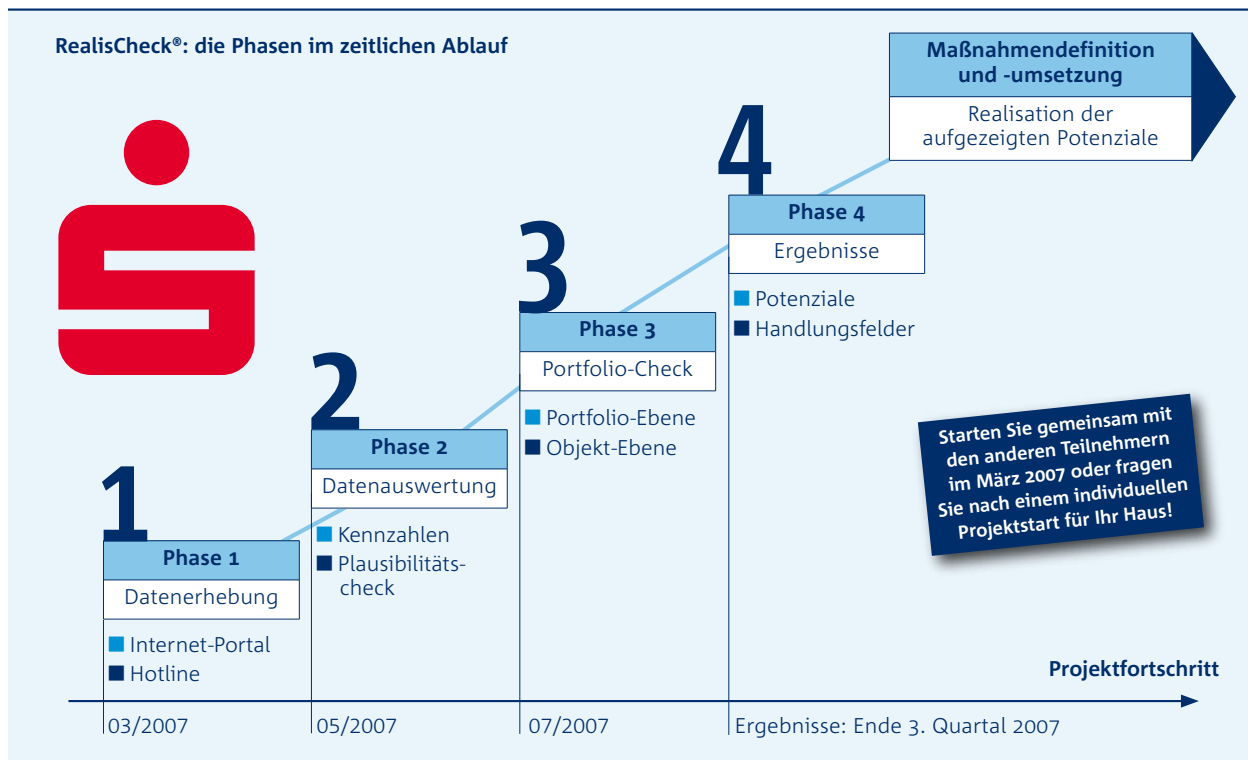
Kern des Projekts ist der bundesweit einmalige, gemeinsam mit der Ludwig-Maximilians-Universität München, entwickelte Portfolio-Check, in dem die Immobilien des Teilnehmers auf Portfolio-Ebene und auf Objekt-Ebene ausgewertet werden.

Phase 4 – Ergebnisbericht

Ende des dritten Quartals erhalten Sie Ihren Ergebnisbericht.

Phase 1 – Datenerhebung und -erfassung

Zum Projektstart bekommen Sie die „Ausführlichen Erläuterungen zur Dateneingabe“ und ein Passwort für das Internet-Portal. Zusätzlich unterstützen wir Sie mit einer telefonischen Hotline bei der Datenerfassung. Die Qualität der eingegebenen Daten ist eine kritische Größe für die Qualität der Ergebnisse. Daher werden die Daten auf Plausibilität hin überprüft. So haben Sie gegebenenfalls die Möglichkeit, die erfassten Daten zu korrigieren.



Teilnehmer RealisCheck® 2005/2006

RealisCheck® – Die Erfolgsbilanz auf einen Blick

- Deutschlandweit haben bereits 53 Sparkassen Transparenz geschaffen
- 4 200 Objekte mit rund 3 Mio. m² Bruttogrundfläche wurden bisher analysiert
- Bei über der Hälfte der Teilnehmer wurden stille Reserven aufgedeckt

Zitat

Sparkasse Bodensee:

Vom Bestandsfaktor zur Assetklasse!

„Die Ergebnisse des RealisCheck haben uns alle wichtigen Details zu den Chancen und Risiken unseres Immobilienportfolios gezeigt. Auf Basis dieser Informationen haben wir uns entschieden, die Assetklasse „Immobilie“ ganzheitlich zu optimieren. Im Rahmen eines individuellen Projektes haben wir anschließend gemeinsam mit der Real I.S. eine Immobilienstrategie definiert und konkrete Maßnahmen zur Optimierung unseres Immobilienbuches abgeleitet.“

A

Sparkasse Allgäu

Stadtsparkasse Augsburg

B

Sparkasse Bad Tölz-Wolfratshausen

Sparkasse Berchtesgadener Land

Sparkasse Bodensee

Sparkasse Bühl-Baden

C

Sparkasse im Landkreis Cham

D

Sparkasse Dachau

Stadtsparkasse Düsseldorf

E

Sparkasse Essen

Kreissparkasse Esslingen-Nürtingen

F

Sparkasse Fichtelgebirge

Stadtsparkasse Flensburg

Sparkasse Freiburg-Nördlicher Breisgau

Sparkasse Fürstfeldbruck

G

Sparkasse Gelsenkirchen

Sparkasse Gera-Greiz

Sparkasse Günzburg-Krumbach

H

Sparkasse Hamm

Kreissparkasse Heilbronn

Sparkasse Herford

Kreissparkasse Herzogtum-Lauenburg

Kreis- und Stadtsparkasse Hof

Zitat

Nassauische Sparkasse:

Datenerfassung leicht gemacht!

„Mit der Teilnahme an den Projekten RealisBench und RealisCheck ist es uns mit Unterstützung des Projektteams in einem überschaubaren Zeitraum gelungen, die zentralen Immobiliendaten unserer rund 300 Immobilien zusammenzuführen, zu vervollständigen und auch zu aktualisieren. Die Dateneingabe über das Internet-Portal und die übersichtlichen Eingabemasken erfolgte absolut problemlos.“

Zitat

Sparkasse Fürstenfeldbruck:

Externes Controlling-Instrument!
„Mit unserer Teilnahme an den Projekten Realis-Bench 2004 und 2005 sowie dem RealisCheck 2006 haben wir die Grundlagen für die Entwicklung unserer individuellen Immobilienstrategie geschaffen. Wir halten beide Projekte für wirksame externe Controlling-Instrumente, die uns bei der Steuerung unseres Immobilienbestandes unterstützen und damit helfen, die Wirtschaftlichkeit der Ressource „Immobilie“ zu erhöhen.“

K

Sparkasse Kiel

Sparkasse Koblenz

M

Sparkasse Mainfranken-Würzburg

Sparkasse Markgräflerland

Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee

Sparkasse Mittelfranken-Süd

N

Nassauische Sparkasse

Nord-Ostsee Sparkasse

Sparkasse Nürnberg

O

Sparkasse Offenburg/Ortenau

Kreissparkasse Ostalb

Sparkasse Ostunterfranken

P

Sparkasse Pforzheim Calw

R

Kreissparkasse Ravensburg

Kreissparkasse Reutlingen

Sparkasse Rhein Neckar Nord

Wollen Sie es ganz genau wissen?

Dann nutzen Sie das gesammelte Know-how unserer Real I.S.-Spezialisten im Fachbuch „Immobilien-Benchmarking“.



S

Sparkasse Schwandorf

Sparkasse Singen-Radolfzell

Sparkasse Südliche Weinstraße

T

Sparkasse Taunus

Kreissparkasse Traunstein-Trostberg

Kreissparkasse Tübingen

Kreissparkasse Tuttlingen

V

Sparkasse Vorderpfalz

W

Wartburg-Sparkasse

Sparkasse Weiden i. d. Oberpfalz

Sparkasse Westmünsterland

Sparkasse Wetzlar

Sparkasse Wittgenstein

Sparkasse Worms-Alzey-Ried



Alles gecheckt – ganz einfach, ganz sicher.

Die Anmeldung

Als Teilnehmer erhalten Sie eine individuelle Zugangsberechtigung zu unserem Internet-Portal. Sie arbeiten damit in einem gesicherten Bereich (HTTPS), alle Daten werden verschlüsselt übertragen. Eine Einsichtnahme, Nutzung oder Manipulation Ihrer Daten durch Dritte ist nicht möglich.

Neu

Datenerfassung auf Knopfdruck

Daten, die Sie bereits im **DSGV-Erfassungstool** (Projekt Management eigener Immobilien) oder zukünftig im **ImmoMaster** des DSV erfasst haben, können über eine Schnittstelle in unsere Datenbank importiert werden. Eine Datenerhebung und -pflege ist somit ganzjährig möglich.

Datenerfassung – einfach und sicher via Internet

Alles, was Sie zur Teilnahme am RealisCheck brauchen, ist ein Internet-Zugang und ein Browser. Sie brauchen keine zusätzliche Software, sondern können jederzeit mit der Dateneingabe beginnen. Die Eingabe der Daten können Sie auch in mehreren Etappen vornehmen. Ihre Daten werden nach Beendigung der aktuellen Bearbeitung auf unserem Server zentral gespeichert

und stehen Ihnen dort während der Projektdauer zur Verfügung. Während der Datenerfassung und -eingabe werden Sie von unserer Telefon-Hotline unterstützt.

Eine Investition in die Zukunft

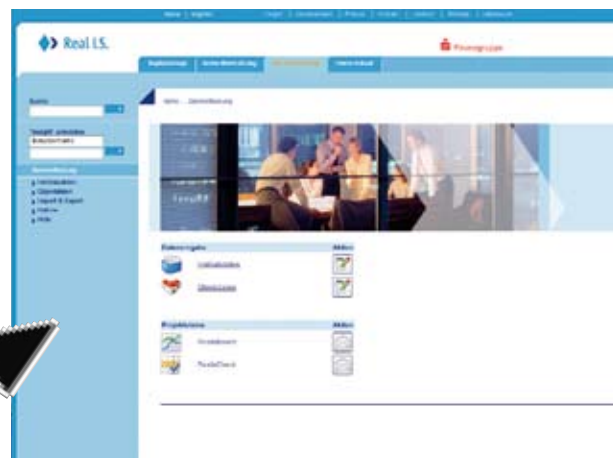
Mit der Teilnahme am RealisCheck ergänzen, aktualisieren und vervollständigen Sie Ihren Datenbestand.

Datenexport – Weiterverwendung der Daten

Sie können die eingegebenen Daten exportieren, um sie in Ihren eigenen Systemen weiterzuverarbeiten. Wir stellen Ihnen die Daten in unterschiedlichen Formaten zur Verfügung (z.B. CSV-Format, txt). Diese können Sie in nahezu allen Programmen weiterverarbeiten (MS Excel, MS Access, StarOffice, OpenOffice etc.).

Wichtiger Hinweis für die bisherigen Teilnehmer

Um den Aufwand für die Teilnehmer aus dem Jahr 2006 zu minimieren, werden die bereits vorhandenen Stammdaten und Gebäudedaten in die Eingabemaske eingestellt und müssen lediglich verifiziert werden.



3 gute Gründe für Ihre Teilnahme

- Der RealisCheck liefert Ihnen die zentralen MaRisk-relevanten Steuerungskennzahlen für Ihr Immobilienportfolio
- Die Ergebnisse ermöglichen eine Integration der Assetklasse „Immobilie“ in die Gesamtbanksteuerung und schaffen damit die Grundlage für eine rendite- und risikooptimierte Diversifikation des Vermögens
- Der jährliche Immobilienbericht entlastet Ihre Organisation

Aufwandspauschale für die Teilnahme

Für die Teilnahme am RealisCheck werden abhängig von der Objektanzahl folgende Aufwandspauschalen erhoben (zzgl. Mehrwertsteuer):

RealisCheck® – Immobilien-Portfolio-Check	
Anzahl der Objekte	Aufwandspauschale
bis 35 Objekte	3 950 €
36 bis 50 Objekte	4 850 €
51 bis 75 Objekte	5 750 €
über 75 Objekte	6 650 €

RealisBench® – Immobilien-Benchmarking	
Anzahl der Objekte	Aufwandspauschale
bis 25 Objekte	2 550 €
26 bis 50 Objekte	3 350 €
51 bis 75 Objekte	4 150 €
über 75 Objekte	4 950 €

Nutzen Sie Ihr „Plus“!

Neu

Profitieren Sie als Einsteiger oder als Wiederholer von den individuellen **Rabattmöglichkeiten** von z.B. **10 %** für eine gleichzeitige Teilnahme an beiden Projekten, über **20 %** bei einer wiederholten Teilnahme am RealisBench und am RealisCheck bis hin zu **60 %** bei der Wahl eines dreijährigen Abonnements für den RealisCheck.

Rufen Sie uns an und lassen Sie sich Ihr individuelles Angebot unterbreiten.

RealisCheck® und RealisBench®

RealisCheck und RealisBench sind Analysebausteine des modular aufgebauten Beratungsangebotes der Real I.S. für Sparkassen. Sie unterscheiden sich sowohl hinsichtlich der Ziele als auch hinsichtlich der untersuchten Themenbereiche. Beide Projekte ergänzen sich und decken alle Fragestellungen zum Thema Immobilien ab.

Wie können Sie am RealisCheck® und RealisBench® teilnehmen?

Bitte senden Sie die beiliegende Fax-Antwort mit der verbindlichen Teilnahmeerklärung bis spätestens 01. März 2007 an die Fax-Nr.: 089 / 48 90 82-304 oder rufen Sie bei uns an und vereinbaren eine individuelle Teilnahme.

Projektpartner:

Real I.S. AG
Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement
Immobilien-Consulting
Innere Wiener Straße 17
81667 München

STABLAB
Statistisches Beratungslabor
der Ludwig-Maximilians-Universität
Akademiestraße 1
80799 München

Haben Sie noch Fragen?

Als Ansprechpartner zum RealisCheck stehen Ihnen unsere Projektleiter, **Herr Martin Behrends**

Tel. 089 / 48 90 82-315, Fax 089 / 48 90 82-304
martin.behrends@realisag.de

und **Herr Alexander Nehrhaupt**, gerne zur Verfügung:

Tel. 089 / 48 90 82-331, Fax 089 / 48 90 82-304
alexander.nehrhaupt@realisag.de

Real I.S. AG
Gesellschaft für
Immobilien Assetmanagement
Innere Wiener Straße 17
81667 München

www.realisag.de
Tel. 089 / 48 90 82-315
Fax 089 / 48 90 82-304

