ppc metrics

Universität Zürich[UZH]

Institut für Banking und Finance
CUREM

realSite

Management Matters – Real Estate Manager Selection

Oliver Kunkel, MSc, Senior Consultant
PPCmetrics AG
Financial Consulting, Controlling & Research

Zürich, 21. Juni 2011

© PPCmetrics AG

Immobilien ...

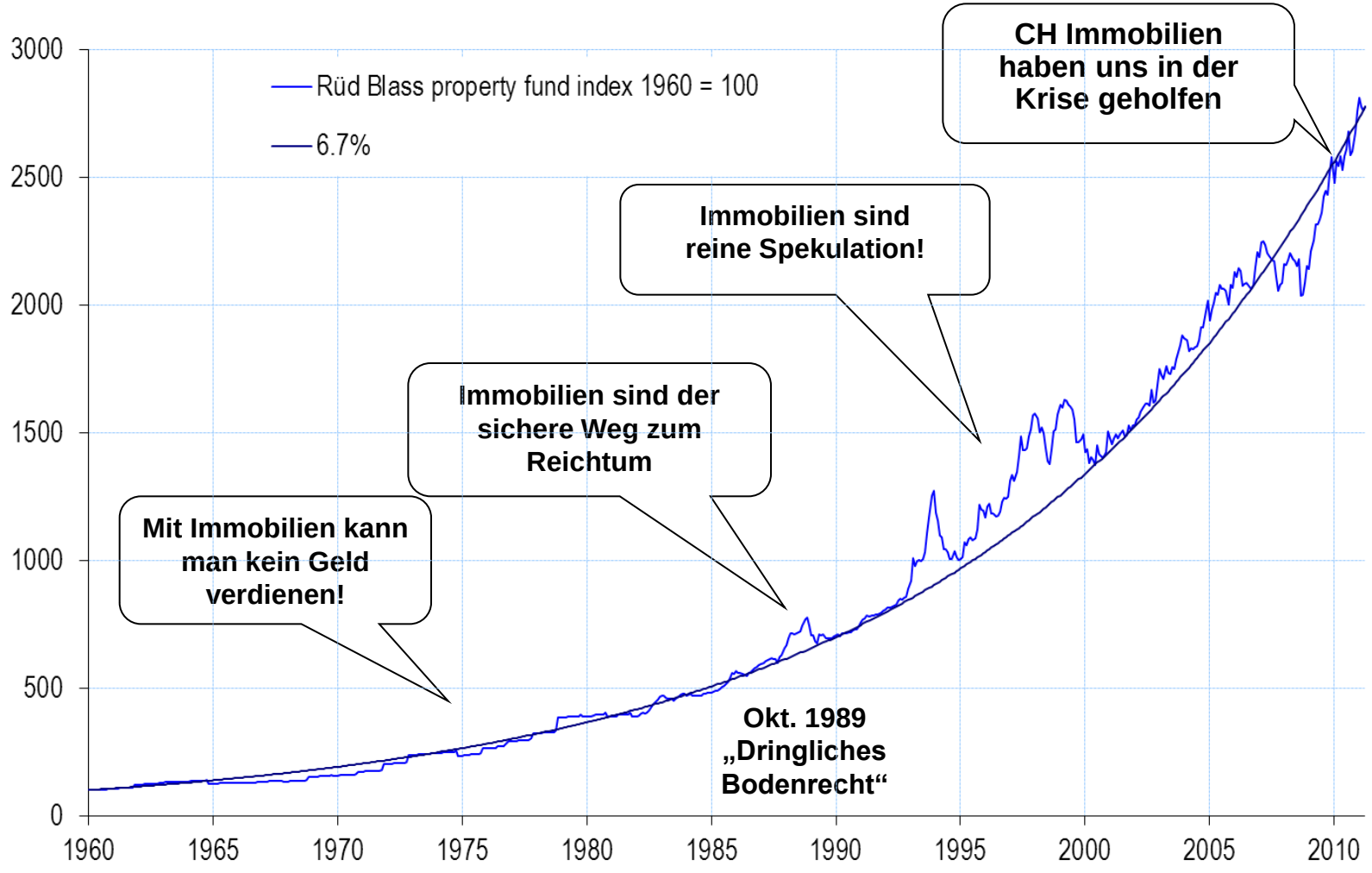
... sind eine beliebte Anlagekategorie bei institutionellen Anlegern in der Schweiz.

... haben gegenüber Wertschriften (Obligationen, Aktien) einen „Sonderstatus“.

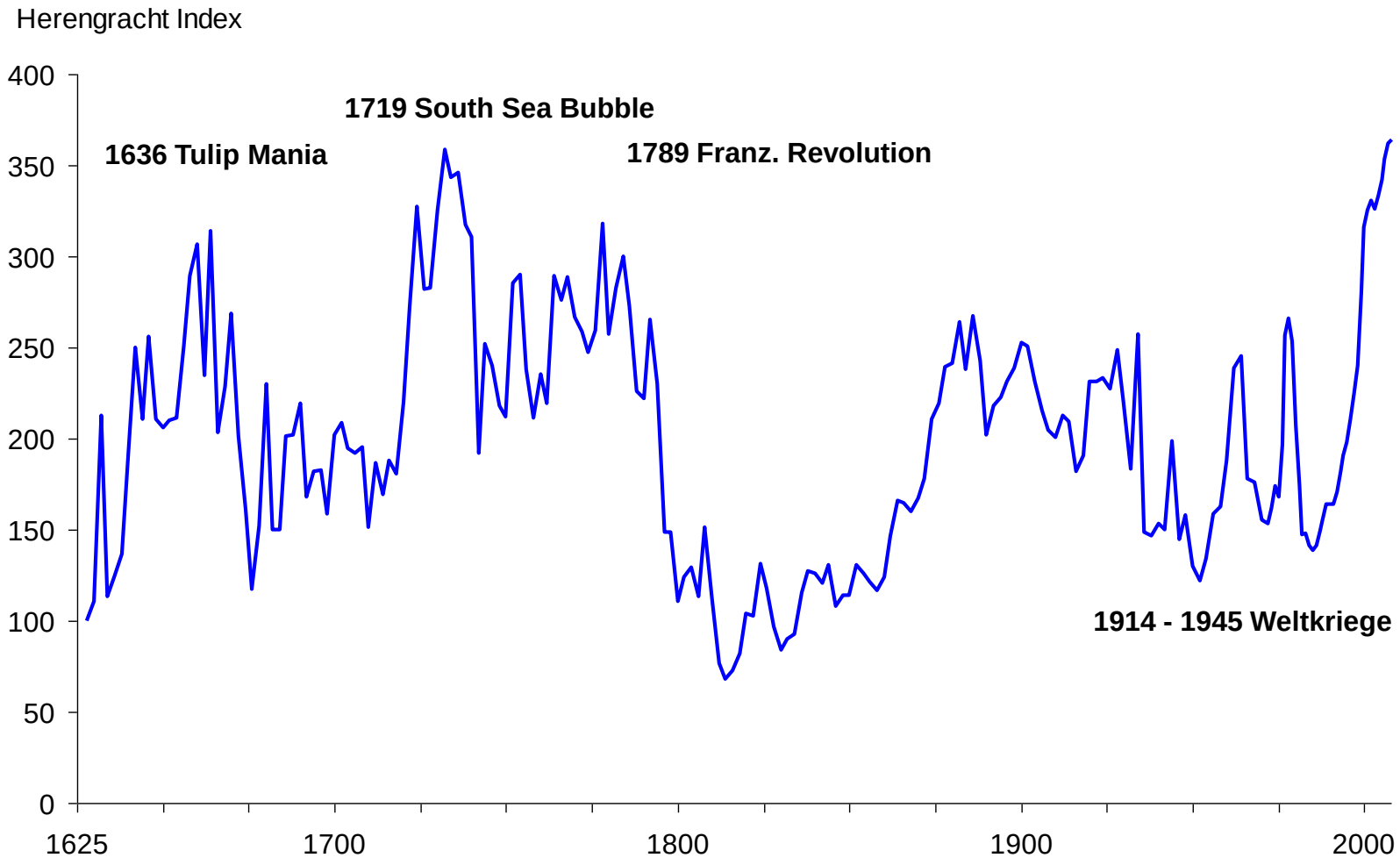
... binden signifikante Managementkapazitäten.

... müssen aktuell hohe Erwartungen erfüllen!

Einschätzung der Immobilienanlagen



Langfristige Erwartung an Immobilien?

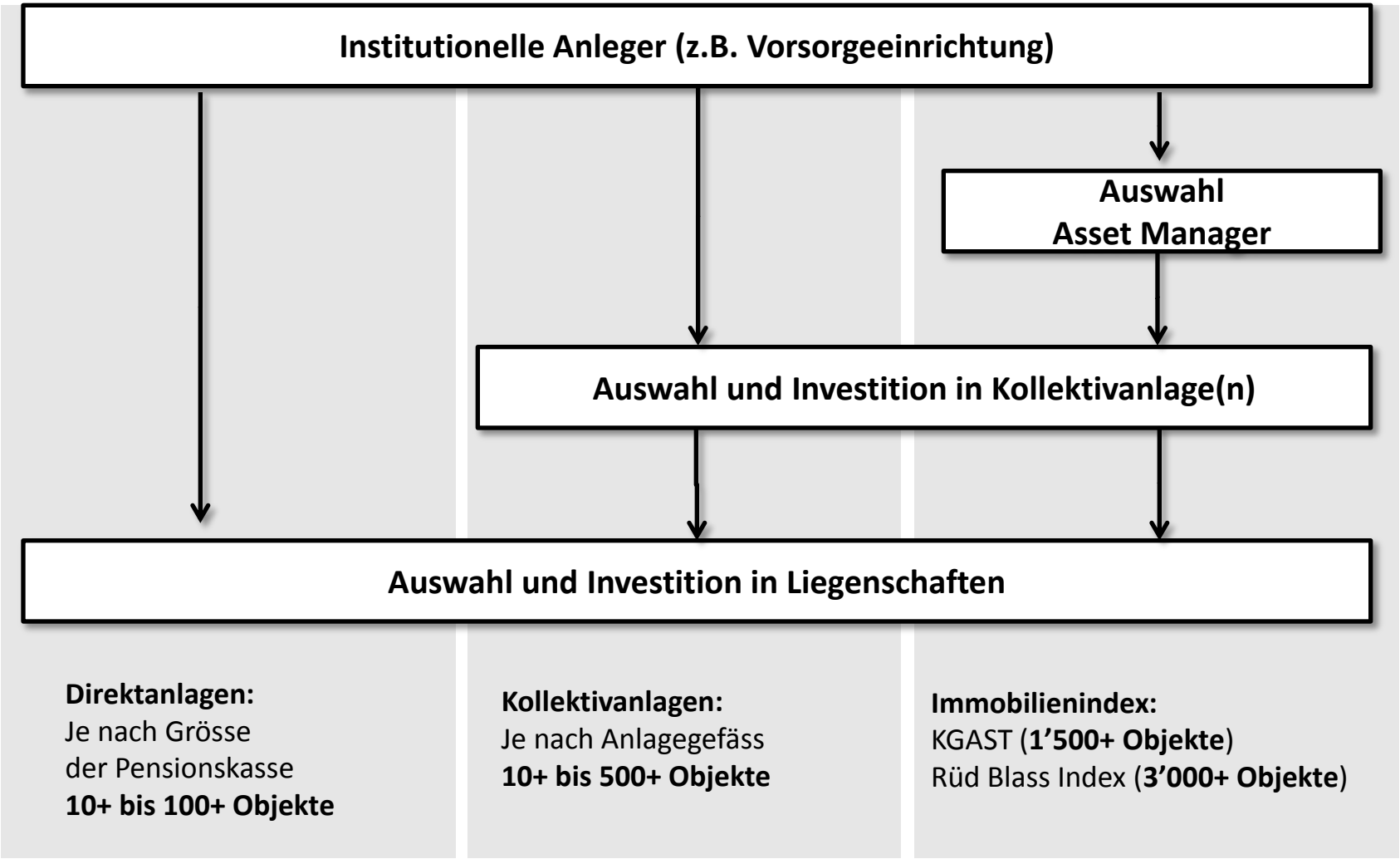


Quelle: www.cpb.nl

Internes / externes Management

- Ohne ein entsprechendes **Know-how** ist man auf dem Immobilienmarkt benachteiligt:
  - Portfoliozusammensetzung (Regionen, Sektoren, …)
  - Zugang zu Liegenschaften, Abwicklung Handel / Transaktion
  - Entwicklung der Liegenschaften (Sanierung, neue Nutzung)
  - Technische und kaufmännische Bewirtschaftung
  - Finanzierung
- Aufgrund geringer Transaktionsvolumen bei gleichzeitig hohen Informationskosten bestehen **Skaleneffekte**.
- Anleger greifen daher zunehmend auf die Unterstützung **externer Dienstleister** und Informationsquellen zurück.

Auswahl der Anlageform & Management



Institutioneller Selektionsprozess

- Klarer Prozess für die Manager Selektion
  - Berücksichtigung einer **hohen Anzahl von Anbietern in einem breiten Ausschreibungsverfahren**
  - Prinzipien eines **fairen Wettbewerbs** und der **Gleichbehandlung**
  - **Kostenlose Teilnahme** der Anbieter am Ausschreibungsverfahren
  - Beurteilung der Anbieter nach **klaren Kriterien** durch Spezialisten

Auswahl Beurteilungskriterien

- Erstklassige und langjährige Immobilienkompetenz
- Mindestvolumen an verwaltetem Vermögen
- Kontinuität bei den Immobilienverantwortlichen
- Klare Aufgabenregelung und Kontrolle
- Interessenkongruenz
- Bei Anlageprodukten
  - Diversifiziertes Immobilienportfolio
  - hohe Qualität der Liegenschaften
  - effiziente und kostengünstige Bewirtschaftung

Lebenslauf Oliver Kunkel

Oliver Kunkel
MSc, 1975

- Senior Consultant und Bereichsleiter PPCmetrics AG
- Fachbereich Asset Manager Selection & Controlling
- Studierte an der Universität Maastricht und der HSG St. Gallen Wirtschaft mit Schwerpunkt Finanz-markttheorie und „Real Estate Finance“
- Während des Studiums Lehrbeauftragter und wissenschaftlicher Mitarbeitender am Finance Department der Universität Maastricht
- Anschliessend Forschungsaufenthalt bei Global Property Research in Amsterdam
- Dozent an der Hochschule Luzern und der Universität Zürich / CUREM

Kontakt

ppc metrics

Financial Consulting, Controlling & Research

PPCmetrics AG
Badenerstrasse 6
Postfach
CH-8021 Zürich

Telefon +41 44 204 31 11
Telefax +41 44 204 31 10
E-Mail ppcmetrics@ppcmetrics.ch
www.ppcmetrics.ch

PPCmetrics SA
23, route de St-Cergue
CH-1260 Nyon

Téléphone +41 22 704 03 11
Fax +41 22 704 03 10
E-mail nyon@ppcmetrics.ch
www.ppcmetrics.ch