

# Absolut|private

Private Market Investments  
für institutionelle Investoren



Q3  
2022

**kommentar**

Real Estate:  
Diversifikation  
schlägt Rendite

**DR. MARCUS CIELEBACK**  
Patrizia

# Real Estate: Diversifikation schlägt Rendite



**DR. MARCUS CIELEBACK** Chief Urban Economist, Patrizia AG, Augsburg

Die Hoffnung Anfang 2022, Corona endlich hinter uns zu lassen und einen wirtschaftlichen Aufschwung zu erleben, änderte sich mit dem Einmarsch Russlands in die Ukraine Ende Februar schlagartig.

Seitdem versuchen Ökonomen die Folgen des Krieges zu erfassen. Der Rückgriff auf historische Muster ist dabei nur wenig hilfreich, denn wir haben eine Kombination von Faktoren, die es so noch nie gegeben hat: andauernde Pandemie, zerrissene Lieferketten und, aus europäischer Sicht, ein Krieg vor der eigenen Haustür. Die Ungewissheiten haben ein extremes Ausmaß angenommen. Auch die Inflationsrate hat Höchstwerte erreicht, neben den Energie- und einigen Rohstoffpreisen sind auch Nahrungsmittelpreise seit Kriegsbeginn deutlich gestiegen.

Die EZB hat reagiert, die Weichen für eine Zinswende gestellt und ihre Anleihenkäufe laufen aus. Sie handelt dabei immer noch unter erheblicher Unsicherheit. Nicht wenige Marktteilnehmer rechnen trotz der aktuell fast zweistelligen Inflationsraten noch damit, dass diese in den kommenden 12 bis 18 Monaten wieder deutlich zurückgehen werden.

Was bedeutet dies alles für Immobilieninvestoren? Immobilien gelten traditionell als ein Investment mit Inflationsschutzeigenschaften. Analysen der langfristigen Entwicklung des Nettoertrags von Gewerbe- und Wohnimmobilien bestätigen dies. Die in weiten Bereichen der gewerblichen Immobilienwirtschaft anzutreffende

Indexierung von Mietverträgen, sowohl im gewerblichen als auch im Wohnbereich, unterstützt dieses Verständnis zusätzlich. Investoren sind aber gut beraten, bei Inflationsanpassung der Mieten die Situation ihrer Mieter genau zu analysieren. Es gilt abzuwägen, ob in der aktuell schwierigen Lage Mieter eine fast 10-prozentige Mietsteigerung verkraften können, oder ob es nicht besser ist, nur einen Teil der Inflation umzulegen, um Fluktuation und damit verbundenen Leerstandzeiten zu vermeiden. Die Politik hat in den letzten Jahren eine Inflationsindexierung als angemessen angesehen, dies allerdings in einem Niedriginflationsumfeld. Die aktuelle Diskussion zeigt, dass es taktisch sinnvoll sein kann, zurückhaltend zu agieren, um nicht weitere regulatorische Eingriffe herauszufordern. Inflationsschutz durch Immobilieninvestitionen erfolgt nicht im Jahresrhythmus. Wir müssen uns wieder auf den langfristigen Charakter der Immobilienanlage von 10 und mehr Jahren zurückbesinnen und nicht in Jahren oder sogar Quartalen denken.

Gleichzeitig führen Zinssteigerungen der Zentralbanken und die gestiegene Unsicherheit dazu, dass deutsche Staatsanleihen wieder eine zum Teil deutlich positive Verzinsung aufweisen. Die Renditedifferenz zwischen Immobilien und Staatsanleihen hat sich erheblich reduziert. Bedeutet dies nun die Wende für Immobilieninvestitionen?

Hier sollte man genauer hinschauen: Warum wird in Immobilien investiert? In den letzten Jahren wurde die Begründung in den meisten Fällen auf die Renditeprämie gegenüber Staatsanleihen reduziert. Dabei wurde der für Immobilieninvestitionen wichtigste Grund, ihre Diversifikationseigenschaft in einem aus Aktien, Renten und Immobilien bestehenden Portfolio, oft vergessen. Der Kompass für Immobilienkapitalanlage muss neu justiert werden.

„Nicht in Quartalen, sondern über 10 Jahre denken!“

Jahrelang waren Investitionen in Immobilien eine sichere Bank. Das Kapitalmarktumfeld heute ist deutlich komplizierter, und damit ist die Entscheidung für eine Investition in Immobilien deutlich schwieriger geworden. Wir müssen uns wieder verstärkt auf Kompetenz und Qualität fokussieren, um die Stabilitäts- und Diversifikationseigenschaften von Immobilien sicherzustellen. Eine Fokussierung auf einfache Kennziffern – wie eine Renditedifferenz zur Staatsanleihe – greift zu kurz. Bei einer Investition in Immobilien geht es um die Diversifikation eines gemischten Portfolios und nicht um eine Investition mit dem Ziel, einen Zusatzertrag zu erwirtschaften. Das gilt es wieder stärker in den Fokus zu rücken.

# Absolut private

Private Market Investments für institutionelle Investoren

## Private Market Investments für institutionelle Investoren

**Absolut private**  
Private Market Investments für institutionelle Investoren

**Real Estate: Diversifikation schlägt Rendite**  
Dr. Marcus Gellert

**Trends bei europäischen Logistikparken**  
Dr. Alexander Schumacher

**Nachhaltige in Waldflächen**  
Christoph Schumacher

**Möglichkeiten für Investitionen in Waldflächen**  
Dr. Alexander Schumacher

**Historische Rendite- und Standardabweichung 2002-2020**

Zeitraum	Real Estate	Infrastructure	Private Equity	Natural Resources
2002-2005	~10%	~12%	~15%	~18%
2005-2010	~8%	~10%	~12%	~15%
2010-2015	~12%	~14%	~16%	~19%
2015-2020	~15%	~17%	~19%	~22%

### Inhalt

➔ Kommentare

➔ Fachbeiträge

➔ News

Fachbeiträge von renommierten Branchenexperten zu aktuellen Themen des Kapitalmarkts

Beispiel- ausgabe anfordern!\*



[www.absolut-research.de/registerung-private](http://www.absolut-research.de/registerung-private)

\*Um die Beispielausgabe zu erhalten, registrieren Sie sich bitte auf unserer Online-Plattform.

# Absolut research