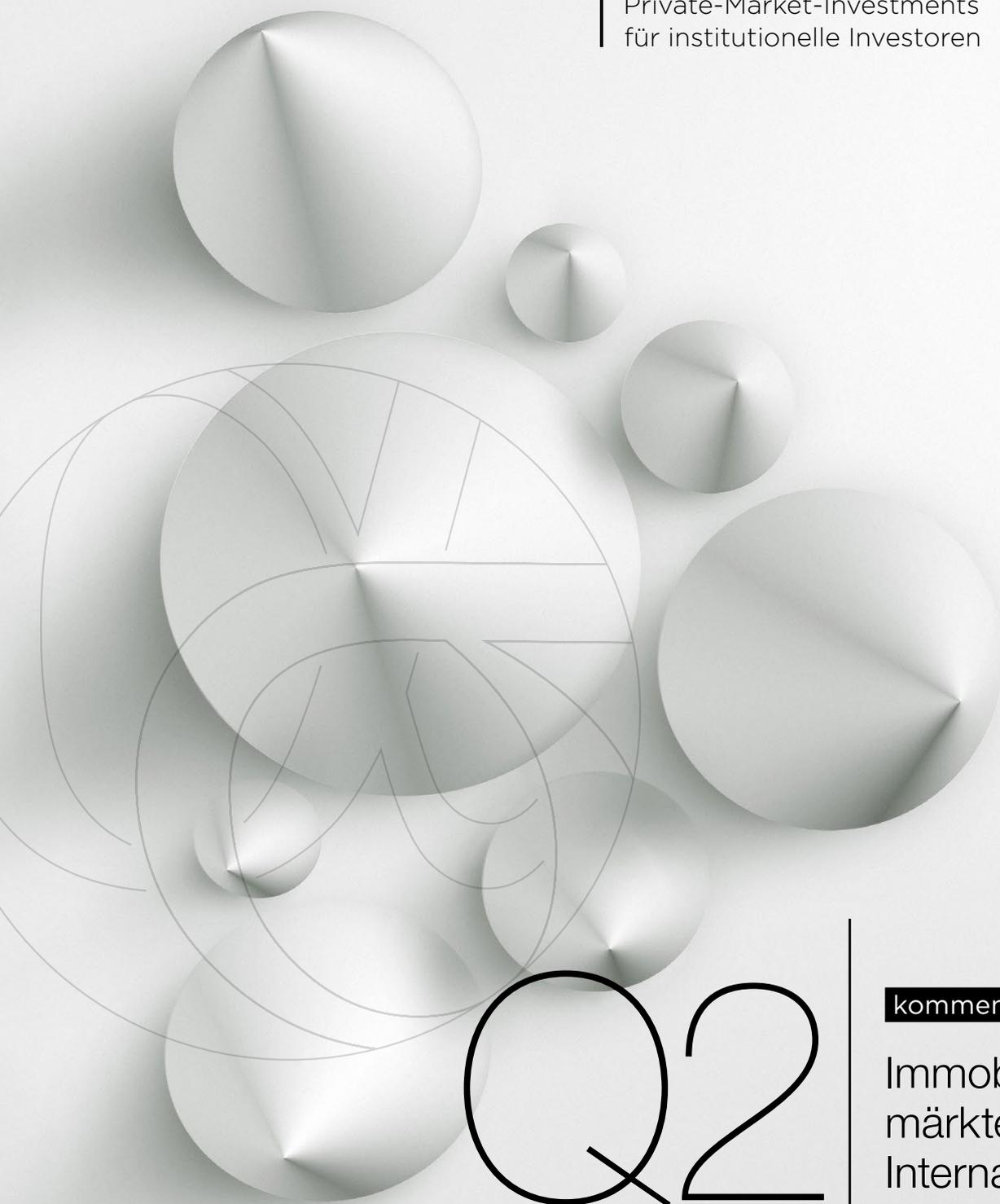


Absolut|private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren



Q2
2023

kommentar

Immobilien-
märkte:
Internationale
Chancen nutzen

KATHRIN JUNG
Universal Investment

Immobilienmärkte: Internationale Chancen nutzen



KATHRIN JUNG Head of Real Estate Key Accounts, Universal Investment, Frankfurt am Main

Diversifikation ist das A und O eines guten Risikomanagements. Diese Binsenweisheit gilt grundsätzlich für jede Marktphase. Doch der Hebel einer internationalen Diversifikation ist umso größer, je mehr sich die Märkte voneinander unterscheiden. Die großen internationalen Immobilienmärkte haben sich in den vergangenen Jahren jedoch im Gleichschritt entwickelt. Die Globalisierung sorgte für eine zunehmende Arbitrage der Unterschiede. Vor allem aber hat das niedrige Zinsniveau in allen wichtigen Währungsräumen dazu geführt, dass es kaum Zyklusunterschiede gab. Ein größerer Diversifikationshebel konnte daher eher über unterschiedliche Nutzungsarten – unter Berücksichtigung von Nischensegmenten – erzielt werden als über eine Streuung z. B. zwischen den europäischen Kernmärkten.

Diese Konstellation hat sich in den vergangenen zwei Jahren geändert. Die Immobilienwelt ist heterogener geworden und es gibt wieder zyklische Unterschiede zwischen den nationalen Immobilienmärkten. Auslöser war die Corona-Pandemie, die zu einer temporären Abschottung führte. Es folgten starke Inflationsanstiege und infolgedessen keineswegs parallel verlaufende Reaktionen der großen Notenbanken. Schließlich sorgte der russische Angriff auf die Ukraine für erhebliche, aber keineswegs einheitliche Erschütterungen etwa bei der Sicherheit und den Kosten der Energieversorgung.

Ob bei der Entwicklung von Preisen, Mieten, Leerständen, Finanzierungskosten oder Transaktionsgeschehen bis hin zum konjunkturellen Umfeld und den regulatorischen Rahmenbedingungen: Die Unterschiede haben sich wieder vergrößert, daher hat internationale Diversifikation jetzt einen noch größeren Hebeleffekt. Internationale Diversifizierung ist jedoch kein Selbstläufer. Das hat die Corona-Pandemie eindrucksvoll belegt. Die massiven Reisebeschränkungen drohten den grenzüberschreitenden Transaktionsmarkt zeitweise auszutrocknen. Manche Länder und Regionen beispielsweise in Asien oder auch Australien waren monate- oder z. T. jahrelang vom Reiseverkehr abgeschottet. Ein international diversifiziertes Portfolio lässt sich aber nicht allein am heimischen Schreibtisch am Reißbrett entwerfen.

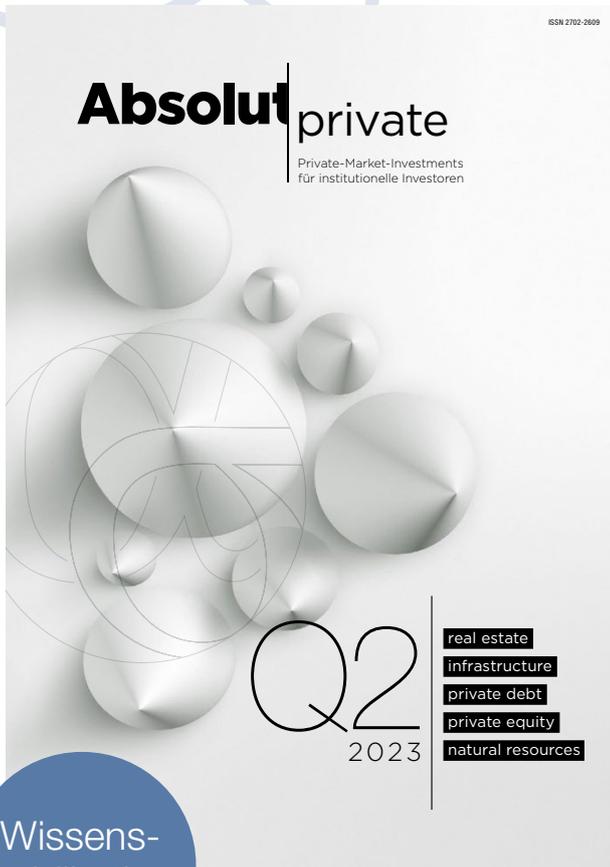
Eine Internetrecherche kann einen ersten Eindruck vermitteln. Doch Google Street View und ein paar (durchaus nützliche) Statistiken zur Lage können einen persönlichen Besuch vor Ort nicht ersetzen. Erst dadurch entsteht das richtige Gefühl für den Standort und das Objekt. Das gilt heute umso mehr, da sich wieder stärker die Spreu vom Weizen trennt. Im vergangenen Jahrzehnt konnte man nicht viel falsch machen, die

allgemeine Marktentwicklung verzieh manchen Fehler. Das ist heute anders. Gerade in Anbetracht des unsicheren Marktumfelds spielt Qualität wieder eine große Rolle. Aber was wirklich Core, was Prime ist – das kann man nur vor Ort richtig einschätzen. Das gilt insbesondere dann, wenn es sich um Märkte handelt, die einem vielleicht weniger vertraut sind als der Heimatmarkt.

„Ein international diversifiziertes Portfolio lässt sich nicht am Reißbrett entwerfen.“

Die enge Zusammenarbeit mit verlässlichen Partnern vor Ort, etwa im Asset Management, ist ebenfalls unerlässlich. Doch um den Markt besser zu verstehen und den lokalen Partner für sich zu gewinnen muss man lokal präsent sein. Denn weltweit gilt: Immobilien-Business ist immer auch People's Business. Der Druck, international zu werden, und der Hebel, den internationale Diversifizierung ansetzt, sind heute größer denn je. Wer aber glaubt, er könne am Schreibtisch allein mit den zur Verfügung stehenden Daten erfolgreich ein international diversifiziertes Portfolio aufbauen, ohne jemals die Reisetasche zu packen, wird früher oder später damit scheitern.

Absolut|private



Kommentare

KATHRIN JUNG | Universal Investment

MICHAEL SCHNEIDER | IntReal

Fachbeiträge

real estate

Zirkularität im Immobiliensektor

PHILIPP ENENKEL | BNP Paribas REIM DR. PATRICK BERGMANN | Madaster

Wandel der Innenstädte: Bedeutung für Immobilieninvestoren

DR. ARTUS POURROY, DR. THOMAS WIEGELMANN | Schroder Real Estate

private debt

Private Debt: Kriterien für die Asset-Allokation

MANUEL KALBREIER, SUSAN KASSER | Neuberger Berman

DAVID LYON | NB Private Equity

private equity

Konjunktur und Resilienz in Private Equity

PROF. DR. REINER BRAUN, ALEXANDER JÜRGENS | equation, TU München

Nachhaltigkeit bei Private Equity

SCARLET PLACZEK | Unigestion

private markets

Ein Faktoransatz für Private Assets

DR. WILLIAM MOROKOFF | Qontigo DR. ANTONINO SAVOJARDO | CEPRES

Wissens-
publikation

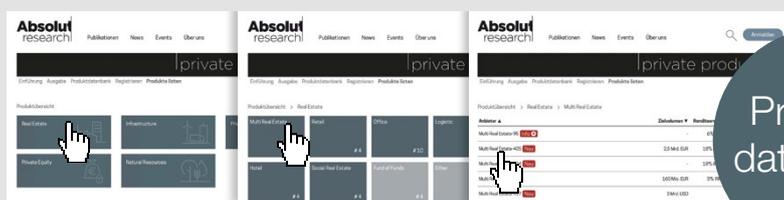


Jetzt kostenlos anfordern!

Printausgabe

Absolut|private products

Online-Plattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Asset-Klassen. Das **Listing** der Produkte ist für Asset Manager und die **Nutzung** der Produktplattform für Asset Owner **kostenfrei**.



Produkt-
datenbank



Produktplattform

Registrierung

Absolut
research