

Absolut|private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren



Q3
2023

kommentar

Chancen für
Real Estate in
Asien

DR. KAJA BADER
Helaba Invest

Chancen für Real Estate in Asien



DR. KAJA BADER Head of Fund Management Real Assets, Helaba Invest, Frankfurt am Main

Vielen deutschen Investoren ist bereits seit Jahren bewusst, dass die globalen Wachstumsmärkte künftig außerhalb Europas liegen. Dennoch sind gerade die Anteile z. B. asiatisch-pazifischer Allokationen in den Portfolios nach wie vor – im Vergleich zum Wachstumspotenzial – überschaubar. Der asiatisch-pazifische Markt ist von einer Vielzahl sehr unterschiedlicher Regionen und politischer Systeme geprägt. Insbesondere die Dominanz von China als autoritärer, intransparenter Staat und seiner Verflechtungen in den asiatisch-pazifischen Markt erzeugt hier Vorbehalte. Dazu kommt das Erfordernis von regionaler bzw. sogar lokaler Präsenz in den weit entfernten asiatischen Märkten, um die Portfolios adäquat und „auf Augenhöhe“ zu managen. Diese vermeintlich unlösbare Aufgabe sorgt nach wie vor für Skepsis gegenüber Fonds, die von Europa aus verwaltet werden. Warum kann dies trotzdem sehr gut funktionieren?

Viele Märkte in dieser Region sind bereits mit westlichen Transparenzstandards (z. B. Japan, Südkorea, Australien) ausgestattet. Weitere Länder haben sich auf den Weg gemacht, zeitnah und professionell an diese Standards anzuknüpfen und sich für überregionale Investitionen zu empfehlen (z. B. Vietnam). Das vorhandene Potenzial und die Aussicht auf weiteres Wachstum sind immens.

Die Entschlossenheit deutscher Anleger zu Investitionen in diese Länder kann risikoadäquat belohnt werden,

indem sich Vorteile wie die potenziell stetige Steigerung der Mieten und Verkehrswerte ergeben, die durch dauerhaft und belastbar steigende BIPs erzeugt werden. Diese basieren nicht nur auf Sondersituationen wie der Niedrigzinsphase und Inflationsausgleichsanpassungen wie in Europa, sondern auch auf fundamental wachsenden Volkswirtschaften mit nachhaltigem Bevölkerungswachstum und steigendem Wohlstandsniveau. Mietsteigerungen von 3,5 – 5 % p. a. sind nicht ungewöhnlich. Diese Wachstumsraten in Verbindung mit akzeptablen Transparenz- und Regulierungsniveaus können weltweit nur in wenigen Regionen erzielt werden. Über alle Nutzungsarten können im neu justierten Markt bei Risikoprofilen von Core Plus bis Value Add laufende Cashflow-Renditen von ca. 6 % und Gesamtrenditen von 10–11 % erreicht werden. Damit werden im aktuellen Hochzinsumfeld die erforderlichen Illiquiditätsaufschläge verdient.

Zur Vermeidung von Klumpen- und Konzentrationsrisiken von oft sehr großvolumigen Investments sowie zur Risikoreduktion sollte ein Portfolio über eine Vielzahl von Minderheitsbeteiligungen aufgebaut und so ein granularer Charakter erzeugt werden. Dies ist über Co-Investments möglich. Die Mitbestimmung der Investment-

auswahl erlaubt Anlegern eine aktive Mitwirkung an der Umsetzung der maßgeschneiderten Anlagestrategie. Darüber hinaus ist es wichtig, dass für den institutionellen Investor die erforderlichen Sicherungsnetze in Bezug auf Transparenz der Zahlungsströme und den jederzeitigen Zugriff auf das Eigentum gegeben sind. Die Investition über regulierte Anlagevehikel, die den Bedürfnissen deutscher Anleger Rechnung tragen, sind Mindestvoraussetzungen für professionelle Anleger. Ebenso wichtig ist

„Co-Investments bieten regulierte Alternativen jenseits der klassischen Investmentmodelle.“

der wiederholte und etablierte Zugriff auf verfügbare wirtschaftlich attraktive Einzelinvestments. Dies wird durch ein Netzwerk von erfahrenen Geschäftspartnern und Kooperationen erreicht, die durch einen Fondspartner mit bewährten Investitionsprozessen, langjährigem Track Record und Bekanntheit im Markt sowie persönlicher Integrität und zyklenüberdauernden Netzwerken zu den lokalen Partnern vor Ort gewährleistet werden können.

Absolut|private



Wissens-
publikation



Kommentare

DR. KAJA BADER | Helaba Invest

TIM WARRICK | Principal Asset Management

Fachbeiträge

real estate

Auswirkungen der Zinsentwicklung auf die Immobilienmärkte

NICHOLAS BRINCKMANN | Hansainvest Real Assets

PROF. DR. MICHAEL VOIGTLÄNDER | Institut der deutschen Wirtschaft

Künstliche Intelligenz in der Standortanalyse

PD DR. MARCELO CAJIAS | Patrizia

infrastructure

Neue Möglichkeiten für Infrastrukturinvestments

MARTIN BLÖMER, CAROLIN GOTTSCHLING | PwC

Investitionspotenzial in der vertikalen Landwirtschaft

JOHN G. LEVY | Franklin Real Asset Advisors

private debt

Private-Debt-Markt in Europa und den USA

PROF. JÖRN BLOCK, ANNA SCHULZE | Universität Trier

PROF. STEVE KAPLAN, YOUNG SOO YANG | University of Chicago

private equity

Klimainvestitionen in Schwellenländern:

Chancen durch Private Equity

DR. HANNES MANNDORFF | Oesterreichische Entwicklungsbank

private markets

Resilienz von Private-Market-Portfolios im neuen Zinszeitalter

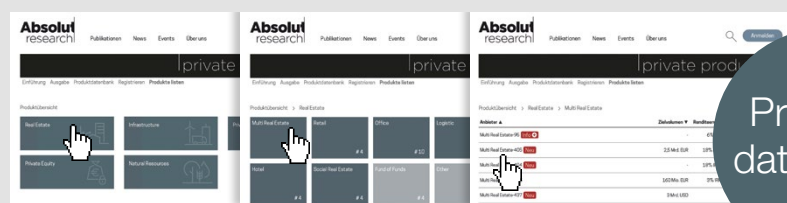
RALUCA JOCHMANN, ANDREAS TÖPFER | Allianz Global Investors / risklab

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