



## **Workbook “Ökonomie und Markt”**

### **Hausarbeit Beispiel**

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	3
2. Theoretische Grundlagen.....	4
2.1. Begrifflichkeiten.....	4
2.1.1. Investitionen.....	4
2.1.2. Immobilieninvestoren .....	5
2.2. Immobilienmarkt.....	6
2.3. Risiken und Chancen für Investoren .....	7
3. Richtungen der Investitionen auf dem globalen Immobilienmarkt .....	9
3.1. Globaler Immobilienmarkt: Regeln, Merkmale und Trends.....	9
3.2. Investitionsanalyse des Immobilienmarktes .....	10
3.3. Indikatoren für die Investitionsattraktivität am Immobilienmarkt.....	11
4. Fazit & Ausblick.....	12
Literaturverzeichnis.....	14

## **1. Einleitung**

Die Entwicklung der Weltwirtschaft hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass Immobilieninvestments sowohl für Privatanleger als auch für multinationale Konzerne zu einer immer rentableren Alternative zur Kapitalbeschaffung wurden (vgl. Tschammler & Fehrenbacher, 2019, S. 4). Zuverlässigkeit, Inflationsschutz und die Möglichkeit, zusätzliche Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien zu generieren, machen diesen Vermögenswert für die meisten Unternehmen zu einem festen Bestandteil des Anlageportfolios.

Trotz der hohen Rentabilität birgt das Investieren in Immobilien jedoch auch erhöhte Risiken aufgrund ständiger Schwankungen von Angebot und Nachfrage in verschiedenen Segmenten des Immobilienmarktes in jeder Region (vgl. Tschammler & Fehrenbacher, 2019, S. 7). Die wichtigsten Aufgaben des Investors bestehen daher darin, die Rentabilität und Liquidität des einen oder anderen Segments des Immobilienmarktes sowie seiner einzelnen Regionen zu bestimmen, um das Anlageportfolio zu diversifizieren und den Gewinn bei geringstmöglichem Risiko zu maximieren.

Aufgrund der hohen Komplexität und Segmentierung dieses Marktes sowie der unterschiedlichen Investitionsbedingungen für unterschiedliche Segmente in verschiedenen Ländern ist es besonders wichtig, die wesentlichen Entwicklungstrends in den Bereichen Hotel-, Büro-, Einzelhandels- oder Wohnimmobilien und die Unternehmensstrategie für die aktuelle Wirtschaftslage zu identifizieren. Schließlich bestimmt die Wahl des richtigen Segments des Immobilienmarktes für Investitionen sowie die Region des Weltimmobilienmarktes den zukünftigen Erfolg des Unternehmens bei starkem Wettbewerb und Marktunsicherheit, die derzeit charakteristisch für viele Länder der Welt sind.

Die Entstehung und Entwicklung des Weltimmobilienmarktes wurde von vielen Experten immer wieder thematisiert (siehe dazu Rottke, 2017). Darüber hinaus sind viele internationale Institutionen, Organisationen und Unternehmen daran beteiligt, die Rentabilität und Risiken von Investitionen in verschiedenen Segmenten des Immobilienmarktes zu bewerten und die wichtigsten Trends in diesem Markt zu analysieren (siehe dazu Voigtländer, 2017). Es sei darauf hingewiesen, dass das Problem der Auswahl des optimalen Segments des Immobilienmarktes und einer separaten Region für Investitionen eines Unternehmens in Abhängigkeit von Änderungen der Parameter und Entwicklungstendenzen in den Arbeiten der Autoren nicht ausreichend berücksichtigt wurde und weitergeführt werden muss, insbesondere im Kontext der Instabilität des Immobilienmarktes.

Im Rahmen dieser Arbeit werden Immobilien als Anlagevermögen betrachtet, das zur Risikostreuung und Erzielung zusätzlicher Gewinne dient, und dementsprechend wird der globale Immobilienmarkt als ein System rechtlicher, wirtschaftlicher, organisatorischer und kultureller Beziehungen zwischen Unternehmen in Bezug auf die Schaffung, Bildung, Verteilung, den Austausch, den Verbrauch, die wirtschaftlichen Eigenschaften und die Rechte und Pflichten, die sich aus dem Eigentum an Immobilien ergeben, definiert. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen werden Preise festgelegt und Räume zwischen verschiedenen konkurrierenden Landnutzungsoptionen aufgeteilt.

## **2. Theoretische Grundlagen**

### **2.1. Begrifflichkeiten**

#### **2.1.1. Investitionen**

Investitionen ermöglichen die Umsetzung bestimmter Wirtschaftsprojekte in der Gegenwart mit der Erwartung, in der Zukunft Einnahmen zu erzielen (vgl. Mensch, 2018, S. 3).

Investitionen im weiteren Sinne sind Geldmittel, Eigentum und geistige Werte des Staates, juristischer und natürlicher Personen, die auf die Gründung neuer Unternehmen, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die technische Umrüstung bestehender Unternehmen, den Erwerb von Immobilien, Vermögenswerten, Aktien, Anleihen und anderen Wertpapieren verwendet werden, um einen Gewinn zu erzielen und/oder andere positive Effekte zu erzielen.

Anzumerken ist, dass Investitionen in wirtschaftlicher Hinsicht keine sogenannten „Consumer Investments“ (Kauf von Autos, Fernsehern, Einrichtungsgegenständen, Ferienhäusern etc.) umfassen, die nicht zu Kapitalwachstum und Gewinn führen (vgl. Mensch, 2018, S. 4). Diese Mittel werden in der Regel für den unmittelbaren langfristigen Verbrauch verwendet, der nicht rentabel ist und deren Erwerb nicht dem Zweck des späteren Verkaufs oder der Produktionsnutzung dient.

Investiert wird ein Kapital zum Zwecke seiner späteren Erhöhung. Der Kapitalgewinn sollte ausreichen, um den Anleger für die Weigerung, die verfügbaren Mittel für den Konsum in der laufenden Periode zu verwenden, zu entschädigen, ihn für das Risiko zu belohnen und um mögliche Inflationsverluste in der kommenden Periode auszugleichen.

Kapital ist das, was Einkommen generieren kann:

- von Menschen geschaffene Ressourcen für die Produktion von Waren und Dienstleistungen;

- eine investierte, funktionierende Quelle in Form von Produktionsmitteln.

Die Quelle der Kapitalgewinne, das treibende Motiv für Investitionen, ist der Gewinn. Kapital anlegen und Gewinn erzielen kann in einer anderen zeitlichen Reihenfolge erfolgen: sequentiell, parallel oder im Intervallablauf (vgl. Meise, 2020, S. 90). Bei einem sequentiellen Prozess wird der Gewinn unmittelbar nach Abschluss des Anlageprozesses erzielt. Bei einem parallelen Prozess ist ein Gewinn möglich, noch bevor die Investition vollständig abgeschlossen ist (z. B. nach ihrer ersten Stufe). Beim Intervallablauf vergeht zwischen dem Abschluss der Investition und dem Erhalt des Gewinns eine gewisse Zeit. Diese Zeitlücke wird normalerweise als Verzögerung bezeichnet.

Somit ist die Zeitverzögerung ein Indikator, der die zeitliche Verzögerung oder den zeitlichen Fortschritt eines Phänomens im Vergleich zu einem anderen widerspiegelt (zum Beispiel die Zeit vom Zeitpunkt der Geldanlage bis zum Erhalt der Rendite (Gewinn)).

Die Dauer der Verzögerung hängt von den Investitionsformen, den Merkmalen bestimmter Investitionsvorhaben und anderen Faktoren ab.

Zusammenfassend bedeutet Investition die Anlage jeglicher Mittel in materielle, immaterielle und finanzielle Vermögenswerte, um einen Gewinn oder eine andere nützliche Wirkung zu erzielen.

### **2.1.2. Immobilieninvestoren**

Eine Investition in Immobilien ist der Erwerb eines bestimmten Immobilien- oder Wohnungsinvestitionsvehikels zum Zwecke der Erzielung eines Gewinns (vgl. Sartor & Keller, 2017, S. 32). Jedes Immobilienobjekt in einem Marktsystem mit einer entwickelten Wirtschaft und einem gebildeten Markt ist nicht nur ein stabiler Vermögenswert, sondern auch eine einkommensschaffende Immobilie. Es gibt mehrere Theorien, nach denen der Erwerb eines Eigenheims auch als einkommenswirksame Investition in Immobilien gilt (vgl. Sartor & Keller, 2017, S. 33f). Tatsächlich erfährt in Ländern mit einer etablierten Marktwirtschaft jedes Immobilienobjekt im Laufe der Zeit eine Wertsteigerung (Kapital) und bringt dem Eigentümer ein konstantes Einkommen. Somit ist eine bestimmte Immobilie ein Anlageinstrument ähnlich wie Aktien, Obligationen und andere Wertpapiere.

Ein besonderes Merkmal der Immobilieninvestition in der gegenwärtigen Phase ist ihre starke Integration in den gesamten Kredit- und Anlagesektor (vgl. Homann et. al., 2019, S. 285). Die wesentlichen Formen der Immobilieninvestition lassen sich nach dem Baukapitalprinzip strukturieren, mit dessen Hilfe ein Immobilienobjekt erworben wird: Finanzierung

ausschließlich mit Eigenkapital; Finanzierung mit Fremdkapital; Finanzierung mit gemischtem Kapital (Eigen- und Fremdkapital).

Die Finanzierung von Immobilienobjekten nur mit Eigenkapital wird eher selten durchgeführt. Bei der Finanzierung von Immobilienobjekten ausschließlich zu Lasten von Fremdkapital handelt es sich in stärkerem Maße um Sonderfinanzierungen (Baudarlehen, verschiedene Kommunalfinanzierungen etc.), die spezielle Finanzierungstechnologien, Kredite und Versicherungen erfordern. Gleichzeitig kann die Kreditform selbst eine komplexe Struktur aufweisen, die aus einer Reihe von Krediten und Anleihen besteht.

Investitionen in Immobilien werden überwiegend mit Hilfe von Mischfinanzierungen, auch Blended Finance genannt, getätigt (vgl. Scherer & Kramer, 2019, S. 1). Dabei kann das Fremdkapital auch aus mehreren Darlehensarten bestehen. Eigenkapital kann einmalig, beispielsweise in Form einer Kapitalbeteiligung, eingebracht werden, oder es kann durch verschiedene Sparsysteme der allgemeinen Kredittechnologie sowie durch Ersparnisse bei einer Bank, Wohnungsbaugenossenschaften, diversen Konten, Verkauf von Bestandsimmobilien und anderen externen Sparquellen durchgeführt werden.

## **2.2. Immobilienmarkt**

Immobilien umfassen Grundstücke, Baugrundstücke und alles, was fest mit Grundstücken verbunden ist, also Gegenstände, deren Bewegung ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigung ihres Zwecks unmöglich ist, einschließlich Gebäuden, Bauwerken und Gegenständen des Rohbaus (vgl. Kurzrock, 2017, S. 422).

Immobilien locken vor allem durch ihre Rentabilität: mit Ausnahme von extremen Krisensituation (z.B. Zusammenbruch von Lehman Brothers 2008) sind die Preise für Häuser und Grundstücke weltweit seit dem 2. Weltkrieg stetig angestiegen.

Gemäß der vorgestellten Definition umfasst die Struktur des Immobilienmarktes:

- Objekte des Immobilienmarktes;
- Markteinheiten;
- Marktaktivitätsprozesse;
- Marktmechanismen (Infrastruktur).

In der Volkswirtschaft erfüllt der Immobilienmarkt folgende Funktionen (vgl. Rottke, 2017, S. 710):

- effektive Lösung sozialer Probleme im Zusammenhang mit der Schaffung und Nutzung von nützlichen Eigenschaften von Immobilienobjekten;
- bei Immobilienobjekten die vollständige oder teilweise Übertragung von Rechten von einer Wirtschaftseinheit auf eine andere und der Schutz dieser Rechte;
- kostenlose Preisbildung für Immobilienobjekte und Dienstleistungen;
- Umverteilung der Investitionsströme zwischen konkurrierenden Immobilienarten;
- Umverteilung von Investitionsströmen zwischen konkurrierenden Landnutzungsmaßnahmen.

Die Bedeutung des Immobilienmarktes als Wirtschaftszweig drückt sich aus durch:

- das riesige Volksvermögen, das sich in Immobilien materialisiert, von dem mindestens die Hälfte in den Marktumsatz einbezogen werden kann und den Eigentümern Miete, den Unternehmern Gewinn, Steuern und anderen Zahlungen an die Haushalte der zentralen, regionalen und kommunalen Behörden bringt;
- einen großen Anteil der Immobilien am Bruttoinlandsprodukt (BIP);
- hohe Haushaltseinnahmen aus dem erstmaligen Verkauf und der Verpachtung von staatlichen und kommunalen Immobilien (einschließlich Grundstücken);
- umfangreiche Einnahmen aus Steuern und Transaktionen im Zusammenhang mit Immobilien;
- die Schaffung zahlreicher Arbeitsplätze, die mit dem Immobilienmarkt in Verbindung stehen.

### **2.3. Risiken und Chancen für Investoren**

Trotz des Auf und Ab am Immobilienmarkt steigt der Wert der meisten Immobilien langfristig (vgl. Rottke, 2017, S. 130). Der Schlüssel zum Kauf einer geschätzten Immobilie ist die Lage.

Anlegen ist mit Risiken verbunden, und je höher das Risiko, desto wahrscheinlicher ist es, mit den investierten Mitteln hohe Gewinne, aber auch Verluste zu erzielen.

Bei Private Equity bietet der Kauf von Sachwerten vielen Anlegern einen gewissen Komfort. Es gibt jedoch viele Risiken im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen, die untersucht werden sollten.

Neun Risikofaktoren, die bei der Investition in Immobilien berücksichtigt werden sollten (vgl. Rottke, 2017, S. 730f):

- Allgemeines Marktrisiko. Märkte werden immer Höhen und Tiefen haben, die mit der Wirtschaft, den Zinssätzen, der Inflation oder anderen Markttrends verbunden sind.
- Projektrisiken. Wenn entschieden wurde, das Geld in Immobilien zu investieren, die sich in der Bauphase befinden, können bei der Fertigstellung entdeckte Planungsfehler zu finanziellen Verlusten führen.
- Das Risiko der Insolvenz des Entwicklers. Bei Investitionen in Immobilien, die sich in der Bauphase befinden, ist zu beachten, dass die Möglichkeit besteht, dass der Auftragnehmer vor Abschluss des Baus Konkurs geht.
- Risiko auf Anlageebene. Einige Risiken werden auf alle Anlagen in einer Anlageklasse aufgeteilt. Bei der Investition in Immobilien besteht immer eine Nachfrage nach Wohnungen in Ländern mit guten und schlechten Volkswirtschaften, daher gelten Mehrfamilienimmobilien als risikoarm und bringen daher oft geringere Renditen. Bürogebäude reagieren weniger empfindlich auf die Kundennachfrage, während Hotels mit ihrer Saisonalität und Abhängigkeit von Geschäfts- und Urlaubsreisen ein viel größeres Risiko als Wohnungen oder Büros darstellen.
- Besonderes Risiko. Spezifisches Risiko ist objektspezifisch. Je größer das Risiko, desto größer der Ertrag. Der Bau erhöht beispielsweise das Risiko für das Projekt, indem die Möglichkeit eingeschränkt wird, während dieser Zeit Miete einzuziehen. Es besteht auch ein Gewährungsrisiko – die Wahrscheinlichkeit, dass staatliche Behörden, die für das Projekt zuständig sind, nicht die erforderlichen Genehmigungen für die Durchführung des Projekts erteilen; Budgetüberschreitungen und vieles mehr, zum Beispiel politische und personelle Risiken.
- Liquiditätsrisiko. Dies liegt daran, dass Immobilien sowohl physisch als auch stilistisch veralten können, was ihren Wert verringert.
- Kreditrisiko. Die Länge und Stabilität des Einkommensstroms einer Immobilie ist der Werttreiber. Eine für 30 Jahre an Apple vermietete Immobilie kostet deutlich mehr als ein Multi-Tenant-Bürogebäude mit ähnlicher Miete. Es ist jedoch zu bedenken, dass auch die kreditwürdigsten Mieter in Konkurs gehen können.
- Das mit einer Verlängerung der Amortisationszeit verbundene Risiko. Wenn Schwierigkeiten auftreten, Mieter zu finden, muss die Miete gesenkt werden, was die Amortisationszeit verlängert.
- Rechtliche Risiken. Bevor eine Immobilie gekauft wird, muss die rechtliche Grundlage sorgfältig geprüft werden, da sie Gegenstand von Streitigkeiten zwischen Verwandten usw. sein kann.

### **3. Richtungen der Investitionen auf dem globalen Immobilienmarkt.**

#### **3.1. Globaler Immobilienmarkt: Regeln, Merkmale und Trends**

Immobilieninvestoren stehen 2021 vor einer Nervenprobe, da die Sorgen um die wirtschaftliche Unsicherheit zunehmen, während sie gleichzeitig gezwungen sind, traditionelle Geschäfts- und Bewertungsmodelle als Reaktion auf die sich schnell ändernden Verbrauchieranforderungen zu überarbeiten (vgl. Seidl, 2021, S. 137).

Obwohl sich die grenzüberschreitende Investitionstätigkeit vor dem Hintergrund der politischen Unsicherheit, Pandemie, Handelskriegen und des sich verlangsamenden Wirtschaftswachstums in wichtigen Märkten der Welt gut behauptet hat, befindet sich die Branche angesichts der wachsenden Spekulationen über eine globale Rezession fest im Risiko-Off-Modus.

Die Allokation in Immobilien nimmt weiter zu – sie ist nach wie vor eine bevorzugte Anlageklasse – aber die Kriterien für den Einsatz in dieser späten Phase des Immobilienzyklus sind strenger denn je. „Niemand hat es eilig“, fasst ein globaler Fondsmanager die Stimmung zusammen.

Die Aussichten für Immobilien im Jahr 2021 sind weiterhin vernünftig, nicht zuletzt, weil die konjunkturelle Unsicherheit die Zinserhöhungen insbesondere in den USA auf Eis gelegt hat (vgl. Seidl, 2021, S. 139). Eine Niedrigzinspolitik – auch wenn sie vorübergehend ist – kommt Immobilien in der Regel gegenüber anderen Anlageklassen zugute. Der anhaltende Trend zum „Betongold“ – insbesondere in Asien – wird die Auswirkungen einer Abschwächung der Nachfrage in westlichen Ländern abmildern und einen starken Wertverlust verhindern.

Es wird erwartet, dass der Abschwung, wann immer er kommt, relativ sanfter Natur sein wird und es nicht zu einer Wiederholung der globalen Finanzkrise kommt. Doch bei Immobilien geht es nicht mehr nur um das zyklische Steigen und Fallen von Renditen, so schwer vorherzusagen sie auch sein mögen. Die Branche sieht sich mit einer insgesamt größeren Herausforderung – und Chance – konfrontiert, die sich aus den strukturellen Auswirkungen technologischer, sozialer und demografischer Trends auf die Bautätigkeit ergibt.

Die Technologie, insbesondere die mobile Technologie, hat den Verbrauchern viel mehr Macht verliehen, was den Wandel in den Bereichen Einzelhandel, Gastgewerbe, Büro und Industrie vorantreibt. Die Gesellschaft als Ganzes reagiert auf neue Erschwinglichkeitsbeschränkungen, Erwartungen und Wertesysteme, die das Leben, Arbeiten, Einkaufen, Lernen und Spielen grundlegend verändern.

Eines der herausragendsten Ergebnisse mit besonderem Einfluss auf Immobilien ist das außerordentliche Wachstum der Sharing Economy. Der Aufstieg alternativer Immobilieninvestitionen, insbesondere solcher wie Studentenwohnheime, Co-Living und Co-Working mit operativen Unternehmen, war ein unschätzbare Sprungbrett für die Branche, da sich die Idee von „Space as a Service“ durchgesetzt hat.

Immobilienbesitzer in allen Sektoren müssen sich nun darauf einstellen, wie Flächen am besten konzipiert, gebaut, betrieben und verwaltet werden, aber auch auf die Herausforderung reagieren, welche anderen Dienstleistungen sie den Nutzern anbieten sollten, um die Nase vorn zu haben.

### **3.2. Investitionsanalyse des Immobilienmarktes**

Eine erfolgreiche Analyse einer Immobilieninvestition muss viele kritische Merkmale berücksichtigen, die sich nicht ohne weiteres in der Mathematik einer Finanzanalyse widerspiegeln (vgl. Wullschleger, 2019, S. 189f.). Zu diesen gehören:

- der extrem lange Zeithorizont,
- der Mangel an Liquidität und
- die Auswirkungen eines sich ständig ändernden Umfelds.

Kurz gesagt, der Investor muss die Finanzanalyse mit einem Verständnis für die damit verbundenen Risiken versehen, bevor er fortfährt.

Die Aufgabe, eine Immobilieninvestition zu analysieren, kann in drei Komponenten unterteilt werden:

#### *1. Cashflow*

Der Betrag an Bargeld, den der Investor jährlich erhält, einschließlich der erzielten Einnahmen und der realisierten Finanzierungserlöse, abzüglich aller anfallenden Barausgaben, mit Ausnahme der Einkommenssteuern.

#### *2. Steuerliche Auswirkung*

Der Betrag, um den die Investition die vom Investor im laufenden Jahr zu zahlenden Steuern beeinflusst.

#### *3. Zukünftiger Nutzen*

Der Betrag, um den die Kapitalposition des Investors durch den Verkauf oder die Refinanzierung der Immobilie oder des Unternehmens, das die Immobilie besitzt, auf

Nachsteuerbasis beeinflusst wird. Er berücksichtigt frühere Hypothekenamortisationen und die Wertveränderung des Vermögenswerts.

### **3.3. Indikatoren für die Investitionsattraktivität am Immobilienmarkt**

Betrachtet man die Interessensobjekte der Investoren auf dem globalen Immobilienmarkt, dann ist festzuhalten, dass Wohnimmobilien am stärksten nachgefragt werden (vgl. Tschammler & Fehrenbacher, 2019, S. 18).

Die wirtschaftliche Erholung und das Wachstum der Haushaltseinkommen führten zu einer Belebung dieses Segments, insbesondere in Ländern mit günstigen Krediten und Förderprogrammen der Regierung (USA, Singapur).

Den zweiten Platz belegten traditionell Büroimmobilien. Das Transaktionsvolumen bleibt in diesem Sektor relativ stabil, trotz eines leichten Rückgangs in der Region Europa aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheit sowie auf dem amerikanischen Markt. Die wachsende Präsenz multinationaler Konzerne im asiatisch-pazifischen Raum und in Lateinamerika hat zu einer steigenden Nachfrage nach luxuriösen Büroimmobilien geführt.

Die Lebensqualität ist die wichtigste soziale Kategorie, die die Struktur der menschlichen Bedürfnisse und die Möglichkeit, diese zu erfüllen, charakterisiert.

Der Lebensstandard der Bevölkerung ist der Grad der Versorgung der Bevölkerung mit den zum Leben notwendigen materiellen, geistigen und sozialen Leistungen. Es wird auch als eine Reihe von Bedingungen für das Leben von Menschen (Arbeit, Alltag, Freizeit) definiert. Der Lebensstandard umfasst im weitesten Sinne das Niveau und die Struktur des Konsums, die Arbeitsbedingungen, die Struktur und den Grad der Befriedigung sozialer und kultureller Bedürfnisse, den Entwicklungsgrad des Dienstleistungssektors, die Menge und die Struktur der Nichterwerbstätigen und Freizeit und das Niveau der Umweltsicherheit.

Ein Mensch leidet unter geringer Lebensqualität und erfährt Zufriedenheit durch eine hohe Lebensqualität, unabhängig vom Bereich des Berufs-, Geschäfts- und Privatlebens. Daher versucht der Mensch selbst, seine Lebensqualität zu verbessern – er macht eine Ausbildung, arbeitet, strebt danach, die Karriereleiter zu erklimmen, bemüht sich um Anerkennung in der Gesellschaft.

Sozioökonomische Faktoren, die den Wert von Immobilien beeinflussen, sind:

- Einkommenswachstum der Bevölkerung;
- die Wirtschaftslage;

- Arbeits- und Kulturmigration;
- Entwicklung der Kreditvergabe;
- Umsetzung staatlicher Programme zur Bereitstellung von zinsgünstigen Krediten;
- Mangel an alternativen Bereichen rentabler und zuverlässiger Investitionsmöglichkeiten;
- Bereitstellung von freien Geldern;
- Misstrauen gegenüber Währungen;
- Änderung des Status des Mikrodistrikts;
- geringes Bauvolumen.

#### **4. Fazit & Ausblick**

Unter den verschiedenen Investitionsalternativen wie dem Kauf von Aktien, Anleihen und Bankeinlagen wird die Investition in Immobilien weithin als konkurrenzfähige Option für stetige Renditen angesehen. Die Bankzinsen liegen derzeit bei Null, was das Kapital auf den Aktienmarkt und in Immobilien gelenkt hat. Für den durchschnittlichen risikoaversen Menschen kann sich eine Investition in den Aktienmarkt unangenehm anfühlen – die Chancen zu gewinnen oder zu verlieren sind ziemlich groß. Immobilien bieten vielleicht weniger Chancen auf einen Jackpot, aber wenn man es richtig macht, können sie eine valide Quelle für Gewinne durch stetige Cashflows und Kapitalzuwachs sein.

In internationale Immobilienmärkte zu investieren bedeutet, sich ins Unbekannte zu wagen, wo man auf ungewohnte politische und wirtschaftliche Umgebungen, instabile Währungen, fremde Kulturen und Sprachen trifft. Obwohl also die Vorteile einer internationalen Diversifizierung attraktiv erscheinen mögen, dürfen die Risiken einer internationalen Investition nicht übersehen werden.

Die Kapitalmärkte werden jedoch zu globalen Märkten und die Gewerbeimmobilienmärkte bilden da keine Ausnahme. Dementsprechend kann trotz der Schwierigkeiten, die ein Engagement in Übersee mit sich bringt, kein Investor das Potenzial übersehen, das internationale Investitionen bieten.

Welche Strategien sind also geeignet, um dieses Potenzial zu nutzen? Drei Aspekte müssen berücksichtigt werden:

- das Potenzial des Immobilienmarktes des Landes im Allgemeinen;
- das Potenzial der einzelnen Marktsektoren;
- der Investitionsprozess selbst.

Obwohl jeder Schritt bei Auslandsimmobilieninvestitionen kritisch ist, ist die anfängliche Bewertung der Möglichkeiten besonders wichtig. Hierfür können verschiedene Methoden eingesetzt werden, aber eine formale und systematische Analyse des gesamten Marktpotenzials dürfte sich als besonders fruchtbar erweisen.

## Literaturverzeichnis

1. Homann, J., Bofinger, I., & Schumacher, C. (2019). Fondsmanagement. In Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment (281-297). Springer Gabler, Wiesbaden.
2. Kurzrock, B. M. (2017). Lebenszyklus von Immobilien. In Immobilienwirtschaftslehre – Management (421-446). Springer Gabler, Wiesbaden.
3. Mensch, G. (2018). Investition: Investitionsrechnung in der Planung und Beurteilung von Investitionen. Walter de Gruyter GmbH & Co KG, Berlin.
4. Meise, F. (2020). Realoptionen als Investitionskalkül: Bewertung von Investitionen unter Unsicherheit. Walter de Gruyter GmbH & Co KG, Berlin.
5. Rottke, N. B. (2017). Funktionsweise des Immobilienmarktes. In Immobilienwirtschaftslehre – Management (119-140). Springer Gabler, Wiesbaden.
6. Rottke, N. B. (2017). Immobilienfinanzierung und Immobilienmarkt. In Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie (705-743). Springer Gabler, Wiesbaden.
7. Sartor, F. J., & Keller, H. (2017). 2. Grundsatzentscheidungen von Immobilieninvestoren. In Wohnwirtschaftliche Immobilienfinanzierung (31-75). De Gruyter Oldenbourg, München.
8. Seidl, I. (2021). Akteure und ihre Beiträge zur großen Transformation in ausgewählten Handlungsfeldern. Nicht-nachhaltige Flächennutzung im Schweizer Wohnsektor und das Transformationspotenzial von Nischenprojekten. In Nachhaltige Raumentwicklung für die große Transformation-Herausforderungen, Barrieren und Perspektiven für Raumwissenschaften und Raumplanung (133-140). Verlag der ARL-Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover.
9. Scherer, N., & Kramer, A. N. (2019). Blending 2.0: Mobilisierung privaten Kapitals auch in armen Ländern. *KfW Development Research 6*.
10. Tschammler, T., & Fehrenbacher, M. (2019). Kapitalströme im globalen Immobilienfondsmarkt. In Praxishandbuch Immobilienfondsmanagement und -investment (3-20). Springer Gabler, Wiesbaden.
11. Voigtländer, M. (2017). Europäische Union und Immobilienmarkt. In Immobilienwirtschaftslehre – Ökonomie (745-764). Springer Gabler, Wiesbaden.
12. Wullschleger, S. (2019). Gebäudezustandsführung in Immobilien-Portfolios. In Optimierungsstrategien im Nutzungszyklus von Immobilien (187-196). Springer Gabler, Wiesbaden.