

Private Markets



Bereichern Sie Ihr Portfolio

Private Märkte und ihre Vorteile

Risikobereinigte
Wertentwicklung

Inflationsschutz

Langfristige
Resilienz



Vielfältige Vorteile



Die Berücksichtigung von privaten Märkten im Portfolio kann Diversifizierungsvorteile bringen, die risikobereinigte Wertentwicklung verbessern und mehr.

Zu Privatmarktanlagen zählen Immobilien, Infrastruktur, Private Credit und Private Equity, die zusammen ein breites Spektrum von Vermögenswerten, Strategien und Zugangslösungen abdecken. Langfristig erwarten wir von Portfolios, die private Märkte einschliessen, eine bessere Wertentwicklung als bei Portfolios, die ausschliesslich auf traditionelle Anlageklassen setzen.

Privatmarktanlagen können ein wirksames Instrument für Investoren sein, um diversifizierte Portfolios mit höheren Renditeerwartungen und einer besseren risikobereinigten Wertentwicklung zu schaffen. Traditionelle Portfolios sind häufig im Verhältnis 60 zu 40 zwischen Aktien und Anleihen aufgeteilt. Mit dem starken Anstieg der Zinssätze nach der Pandemie zeigten Aktien und Anleihen eine verstärkte Volatilität und höhere Korrelationen. Die Beimischung von Privatmarktanlagen kann zu besseren Ergebnissen und langfristig resilienteren Portfolios führen.

Investoren, die private Märkte einbeziehen, erhalten Zugang zu Vermögensanlagen, die an den öffentlichen Märkten nicht verfügbar sind. Diese Anlagen können die Einkommensströme verbessern und einen guten Inflationsschutz bieten. Private Märkte ermöglichen es Investoren auch, einen direkten nachhaltigen Beitrag zur Dekarbonisierung der Wirtschaft zu leisten und bieten zudem die Gelegenheit, positive soziale Effekte zu erzielen.



Immobilien

Bei Immobilienanlagen handelt es sich um Investitionen in Liegenschaften, wobei Büros, Einzelhandel, Industrie/Logistik und Wohnimmobilien die wichtigsten Anlagesektoren sind. Ferner existieren zahlreiche aufstrebende und Nischensektoren wie Hotels, Labore, Mietlager, Studentenwohnheime, Seniorenunterkünfte und andere spezielle Immobilienarten.

Immobilien bieten Investoren stabile und vorhersehbare Erträge mit gutem Inflationsschutz sowie das Potenzial für langfristiges Kapitalwachstum. Obwohl bei einem wirtschaftlichen Abschwung auch der Wert von Immobilien betroffen sein kann, bleiben die Argumente für Immobilien zur Portfoliodiversifizierung stichhaltig. Investoren müssen jedoch selektiv vorgehen und sich auf solche Objekte konzentrieren, die von starken Fundamentaldaten profitieren. Gut kapitalisierte Objekte, die zu attraktiven festen Zinssätzen fremdfinanziert sind, dürften weitgehend frei von Finanzierungsdruck bleiben.

Der Zugang zu Immobilien kann über private Märkte oder börsennotierte Gesellschaften erfolgen. REITs (Real Estate Investment Trusts) sind Immobiliengesellschaften, die an der Börse notiert sind und gegenüber dem breiten Aktienmarkt gewisse steuerliche Vorteile bieten. Allerdings unterliegen börsennotierte Immobilienanlagen dem Einfluss des breiten Aktienmarkts und weisen in der Regel eine wesentlich höhere Renditevolatilität auf als private Investitionen. Privatmarktimmobilien ermöglichen es Investoren zudem, sich auf die Sektoren zu konzentrieren, von denen eine überdurchschnittliche Wertentwicklung erwartet wird. An Privatmärkten können sich Investoren direkt auf Objektebene oder über eine Reihe anderer Lösungen, wie Fonds und andere Anlagestrukturen, an Immobilien beteiligen.



Infrastruktur

Infrastrukturanlagen umfassen Investitionen in Einrichtungen, Dienstleistungen und Unternehmen, die für das Funktionieren der Wirtschaft unerlässlich sind. Sie decken Sektoren wie Energie, Verkehr, Kommunikationsnetze, Wasser, Abfallentsorgung und soziale Infrastruktur ab.

Infrastruktur ist eine langfristige Anlageklasse, die in der Regel stabile Cashflows bei hohen risikobereinigten Renditen bietet. Ähnlich wie andere Privatmarktanlagen kann Infrastruktur auch zum Schutz vor Inflation eingesetzt werden. Historische Daten zeigen bei hoher Inflation eine überlegene Wertentwicklung von Infrastruktur gegenüber anderen Anlageklassen wie Aktien.

Aus unserer Sicht bleiben Infrastrukturanlagen attraktiv. Das Augenmerk liegt dabei auf Objekten, die von günstigen langfristigen Trends, staatlicher Politik und Inflationsausgleich profitieren und bei Konjunkturschwankungen belastungsfähig sind. Infrastrukturobjekte, die von robusten, vorhersehbaren und inflationsgebundenen Cashflows profitieren, sind weniger anfällig für zyklischen Druck und Infrastruktur hat 2023 eine solide Wertentwicklung gezeigt.

Private Infrastruktur ist keine homogene Anlageklasse. Sie umfasst sie Beteiligungen und Kredite sowie Multi-Manager-Strategien für Investoren, die ein breit gestreutes Engagement wünschen. Aber auch innerhalb dieser Kategorien gibt es von Fonds zu Fonds erhebliche Unterschiede. So können die Strategien zum Beispiel auf verschiedene Regionen, Transaktionsgrößen, Sektoren, Cashflow-Profile oder verschiedene Ebenen der Kapitalstruktur abzielen. Die Wahl der Strategie hängt von der Risikotoleranz des einzelnen Investors, den Anlagezielen, dem Diversifizierungsbedarf, der aktuellen Portfoliozusammensetzung und sektorspezifischen Ansichten ab. Investoren können gemeinsam mit Anlagemanagern auch massgeschneiderte Mandate oder separat geführte Konten (SMAs) entwickeln, die auf ihren individuellen Bedarf zugeschnitten sind.

Private Credit

Private Credit ist ein weit gefasster Begriff und beschreibt Kreditinvestitionen, die anders als öffentliche Schuldtitel wie Anleihen, Darlehen und andere börsennotierte Wertpapiere nicht öffentlich gehandelt werden. Die bekannteste Private-Credit-Strategie ist die direkte Kreditvergabe an Unternehmen, das Private-Credit-Universum umfasst aber ein ganzes Spektrum von Unternehmenskrediten, strukturierten Krediten, Spezialfinanzierungen und Sachwertlösungen. Im Rahmen von Unternehmenskrediten stellen Anleger Unternehmensschuldern Finanzierungen in bestimmter Form zur Verfügung. Diese können klassische Direktkredite, Risikokredite, notleidende Kredite oder Hybrid-/Mezzanine-Strategien beinhalten. Strukturierte Kreditstrategien konzentrieren sich auf nicht börsennotierte Vermögenswerte, zu denen beispielsweise Asset-Backed-Securities (ABS) oder durch Gewerbe- oder Wohnimmobilien gesicherte Investitionen gehören können.

Strategien mit Sachwertdarlehen konzentrieren sich auf private Investitionen in Segmenten wie Infrastruktur, Energie und Verkehr. Spezialfinanzierungen sind ein aufstrebender Bereich, der andere Nischenstrategien wie das Asset-basierte Kreditgeschäft, Verbraucherkredite, Net-Asset-Value (NAV)-Finanzierungen, Handelsfinanzierungen und Prozessfinanzierungen umfasst. Privatkredite bieten Anlegern die Möglichkeit, Zugang zu ausserbörslichen Kreditinvestitionen zu erhalten, die in der Regel einkommensorientiert sind und den zusätzlichen Vorteil begrenzter Volatilität und geglätteter Renditen bieten, da Positionen üblicherweise vierteljährlich von externen Gutachtern auf Basis der Kreditperformance bewertet werden. Aufgrund der erhöhten Komplexität und Illiquidität können Investoren in der Regel einen Preisaufschlag gegenüber den Spreads am öffentlichen Markt erzielen, der sich in Form von höheren Renditespreads, Einstiegs-, Ausstiegs- oder Änderungsgebühren, Ausgaberrabatten (OID) oder sogar ausgewählten Kapitalbeteiligungen äussern kann.

Die Möglichkeiten für Privatkredite erweitern sich stetig; steigende Zinssätze, strengere Richtlinien für die Kreditvergabe und der anhaltende Rückzug traditioneller Kreditgeber schaffen ein fruchtbares Anlageumfeld. Es bleibt ein von Kreditgebern dominierter Markt, an dem sich Manager attraktive Konditionen, eine gute Strukturierung und Kreditgeberschutz sichern können. Da die aufsichtsrechtlichen Bestimmungen weiterhin Banken und traditionelle Kreditgeber aus den privaten Märkten drängen, dürften private Kredite dieses Vakuum füllen und sich zunehmend zu einem breiten Anlagegebiet mit komplexen Strategien und vielfältigen Angeboten entwickeln.

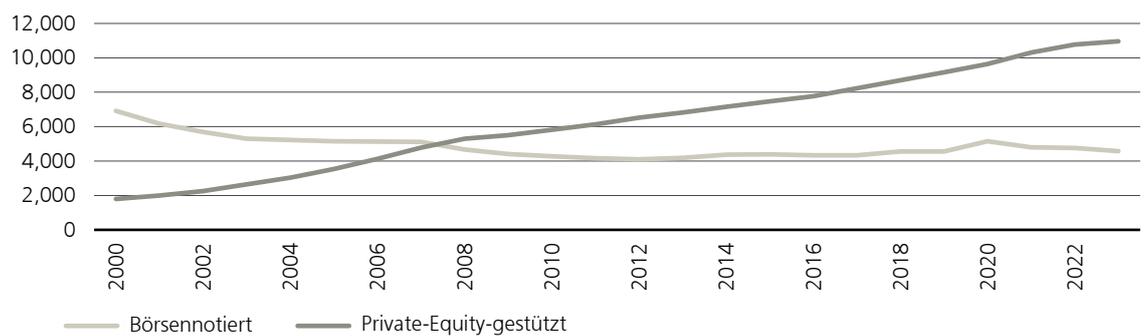


Private Equity

Private Equity umfasst Investitionen in Unternehmen, deren Anteile nicht an öffentlichen Märkten gehandelt werden. Dabei soll durch die Übernahme einer Kontrollmehrheit und die Umgestaltung von Finanzstrukturen, des operativen Managements und der strategischen Ausrichtung eine Wertsteigerung des Zielunternehmens erreicht werden. Private Equity umfasst Investitionen in den verschiedenen Phasen eines Unternehmenslebenszyklus, von Risikokapital in der Frühphase über Wachstumsinvestitionen in späteren Phasen bis hin zur fremdfinanzierten Übernahme reifer Unternehmen.

Private Equity bietet gegenüber dem Aktienmarkt verschiedene Vorteile, darunter eine längere Haltedauer sowie die Möglichkeit, Interessengleichheit mit der Unternehmensleitung zu schaffen, aktiv zur Geschäftsentwicklung beizutragen, Unternehmen gezielt auszuwählen und eine eingehende Due Diligence durchzuführen. Das Managementteam eines Privatunternehmens kann langfristige Initiativen ergreifen, ohne das Geschäft auf vierteljährliche Gewinnziele auszurichten, die bei börsennotierten Unternehmen im Vordergrund stehen und zur Fokussierung auf kurzfristige Ergebnisse führen können.

Abbildung 1: Anzahl von US-Firmen nach Kapitalquelle



Quelle: PitchBook, UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Dezember 2023. Anm.: Börsennotiert = an der NYSE oder Nasdaq gelistet.

Investoren, die ausschliesslich in Aktien investieren, haben nur begrenzte Möglichkeiten, sich an schnell wachsenden, aufstrebenden Unternehmen zu beteiligen, die noch nicht an der Börse notiert sind. Innovationen erfordern erhebliche Kapitalsummen und Private-Equity-Manager, die Finanzmittel für Unternehmen in verschiedenen Phasen ihres Lebenszyklus bereitstellen, spielen eine Schlüsselrolle beim Aufbau der Wirtschaft von morgen.



Darüber hinaus wächst die Zahl der Private-Equity-gestützten Unternehmen: Im Jahr 2023 waren es allein in den USA fast 11.000 Firmen. Zugleich geht die Zahl der börsennotierten Firmen zurück: 2023 lag sie knapp über 4.500, da Unternehmen länger im privaten Sektor verbleiben (siehe Abbildung 1). Dies unterstreicht die Notwendigkeit für Investoren, Engagements in Private-Equity-Anlagen in Betracht zu ziehen.

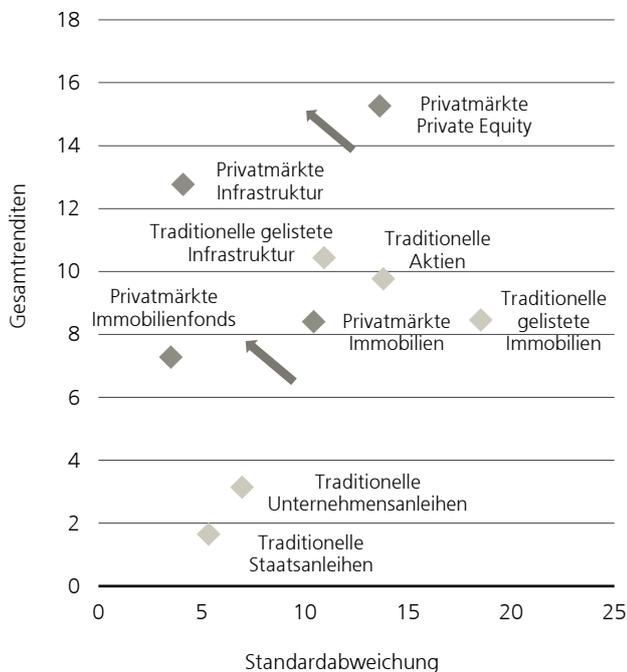
Der generelle Trend, dass Unternehmen eine Börsennotierung hinauszögern oder ganz vermeiden, dürfte sich fortsetzen. Die Aufnahme von Private Equity in die Portfolios ermöglicht Investoren, zusätzlich zu ihren Beteiligungen an den öffentlichen Märkten, daher ein Engagement in Unternehmen, die sich in der vorbörslichen Wachstumsphase befinden.

Vorteile der privaten Märkte

Verbessertes Risiko-Ertrag-Verhältnis

In der Vergangenheit haben Privatmarktanlagen höhere Renditen und eine geringere Volatilität aufgewiesen als traditionelle Anlagen an den öffentlichen Märkten (siehe Abbildung 2). Dies macht sie für Investoren attraktiv, die ihre Portfolios diversifizieren und die Privatmärkte nutzen wollen, um die Gesamtvolatilität ihres Portfolios zu verringern. Der Grund dafür ist, dass Privatmarktanlagen nicht so stark mit traditionellen Anlageklassen korreliert sind, wie diese untereinander.

Abbildung 2: Globale Gesamtrenditen und Standardabweichung (13 Jahre von 2010 bis 2022, Lokalwährung, % p. a.)

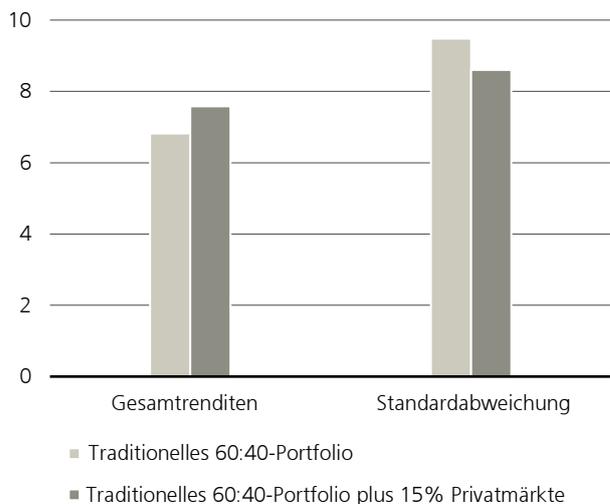


Quelle: MSCI; Global Listed Infrastructure Organisation; PitchBook; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Dezember 2023. Anm.: Die Daten für die privaten Märkte sind entglättet; die Daten für Privatmärkte Immobilien beziehen sich auf Immobiliendirektbesitz; die Daten für Privatmärkte Immobilienfonds beziehen sich auf den Immobilienbesitz über nicht börsennotierte Fonds; die Standardabweichung misst die Volatilität der Erträge. **Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.**

Die Beimischung von Privatmarktanlagen zu einem traditionellen 60:40-Aktien-Anleihen-Portfolio kann die Möglichkeiten eines Investors erweitern und das Risiko-Rendite-Verhältnis verbessern. Investoren können so die gewünschte Rendite bei geringerem Risiko (oder eine höhere Rendite bei gleichem Risiko) erzielen. Dieser Bereich möglicher Portfoliokombinationen wird in der Finanzmarkttheorie als ‚Effizienzgrenze‘ bezeichnet.

Die Gesamtrenditen von Portfolios, die Privatmarktanlagen enthalten, lagen historisch etwas höher als die von Portfolios ohne private Märkte, was bei Investoren gelegentlich den Eindruck erhöhter Risiken erweckt. Tatsächlich fiel die Volatilität, gemessen an der Standardabweichung der Renditen, bei Portfolios inklusive Anlagen in privaten Märkten aufgrund deren geringerer Korrelation mit dem 60:40-Portfolio etwas niedriger aus (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Globale Gesamtrenditen und Standardabweichung (13 Jahre, 2010 bis 2022, Lokalwährung, % p. a.)



Quelle: MSCI; PitchBook; Refinitiv Datastream; UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets (REPM), Dezember 2023. Anm.: Die Daten für die privaten Märkte sind entglättet; die Privatmarkt-Allokation beträgt 15% und ist zu gleichen Teilen in Immobiliendirektbesitz, Infrastruktur und Private Equity aufgeteilt. **Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist keine Garantie für zukünftige Ergebnisse.**

Überlegungen zu Liquidität und Bewertung

Es ist zu beachten, dass Privatmarktanlagen weniger liquide sind als die täglich gehandelten Aktien und Anleihen an öffentlichen Märkten. Innerhalb der privaten Märkte variiert die Liquidität von monatlich für einige Immobilienfonds bis zu vierteljährlich oder jährlich für andere, während Kapital in geschlossenen Fonds je nach Anlageklasse zehn Jahre und länger gebunden sein kann.

Zugang zu den Privatmärkten

Der Zugang zu den Privatmärkten erfordert eine gut definierte Strategie, bei der die verfügbaren Optionen und wie sich diese bei der Erreichung der allgemeinen Anlageziele gegenseitig ergänzen können, bekannt sind. Es ist wichtig, die Vorteile jeder Anlageklasse an den Privatmärkten einzeln zu berücksichtigen, aber auch insgesamt zu verstehen, wie ihre kombinierten Vorteile zur Diversifizierung von Portfolios beitragen können.



Die Liquidität ist zudem geringer, wenn Investoren die Vermögenswerte direkt und nicht über eine Fondsstruktur halten. Transaktionen können bei Vermögenswerten im Direktbesitz einige Zeit in Anspruch nehmen, und der Verkauf einer Anlage kann je nach Marktbedingungen unterschiedlich einfach sein. Daher besitzen Investoren an den privaten Märkten in der Regel einen langfristigen Anlagehorizont und sind nicht auf die tägliche Liquidität der öffentlichen Märkte angewiesen. In Abschwungphasen ist es unter Umständen nicht möglich, Privatmarktanlagen zu verkaufen, oder nur mit einem erheblichen Abschlag.

Ein weiterer Faktor, den Investoren beachten sollten, ist die Bewertung von Privatmärkten. In der Regel werden Anlagen an privaten Märkten von sachverständigen Gutachtern bewertet, die sich häufig auf die Preise ähnlicher Anlagen oder Unternehmen stützen, die kürzlich gehandelt wurden. Die Bewertungen werden normalerweise mit einer Verzögerung veröffentlicht, im Gegensatz zu öffentlichen Märkten, die täglich bewertet werden.

Diese Verzögerung kann zu einer sogenannten „Bewertungsglättung“ führen, bei der die Bewertungen die tatsächlichen Transaktionspreise im Falle einer Veräußerung der Anlage nicht vollständig widerspiegeln.

Mit der Zeit ist eine Vielzahl von Zugangswegen zu den Privatmärkten entwickelt worden, die es Investoren ermöglichen, die beste Lösung für ihre Bedürfnisse zu wählen. Dazu zählen der Direktbesitz von Vermögenswerten, Club-Deals, Fonds, Multi-Manager- oder Dachfonds-Vehikel, separat geführte Konten (SMAs), Ko-Investitionen und andere Optionen. Multi-Manager-Lösungen erlauben es Investoren, das Fachwissen von Spezialistenteams zu nutzen, um global und sektoral in grösstmöglicher Breite zu investieren. SMAs geben Investoren die Gelegenheit zur Zusammenarbeit mit spezialisierten Asset Managern, die aktiv verwaltete Lösungen und Strategien auf ihre spezifischen Anforderungen zuschneiden können.



Nachhaltigkeit und private Märkte

Langfristige und spezifische Massnahmen mit Wirkung

Die privaten Märkte besitzen das Potenzial, Umwelt und Gesellschaft positiv zu beeinflussen. Sie erlauben es Investoren, gezielte und wirksame Nachhaltigkeitsmassnahmen in einer Weise zu ergreifen, die an den öffentlichen Märkten nicht möglich wäre. Durch den Direktbesitz von Vermögenswerten können Manager die Nachhaltigkeitsinitiativen lenken und damit auch die finanziellen Ergebnisse einer Investition verbessern. Zudem sind viele Privatmarktinvestitionen langfristig angelegt (zehn Jahre und länger), sodass sich Nachhaltigkeitsstrategien, die in der Regel ebenfalls langfristiger Natur sind, vollständig in den Lebenszyklus der Investition und ihre Strategie integrieren lassen.

Es gibt viele Bereiche, in denen Privatmärkte nachhaltige Lösungen vorantreiben können, zum Beispiel durch die Unterstützung von Dekarbonisierungsplänen bei der Bewirtschaftung Betrieb und dem Bau von Immobilien. Die Bereitstellung von Energieinfrastruktur zur Gestaltung des Übergangs hin zu erneuerbaren Energiequellen ist ein weiterer Bereich, wobei die Energiespeicherung eine Schlüsselkomponente darstellt. Die Dekarbonisierung von Verkehrssystemen ist ebenfalls ein Weg auf dem Privatmarktanlagen zur Nachhaltigkeitsentwicklung beitragen können.

Life-Science-Immobilien spielen für die pharmazeutische Industrie eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung und Herstellung neuer Behandlungsmethoden und Medikamente, die das Leben von Menschen verbessern – eine direkte soziale Wirkung. Weiterhin sind Kühllager von entscheidender Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung mit verderblichen Waren, wodurch sie die Lebensmittelverschwendung verringern, was sich auf Umwelt und Gesellschaft auswirkt. Weitere Möglichkeiten bieten Investitionen in private Unternehmen der Klima- oder Gesundheitstechnologie. An privaten Märkten existieren viele Gelegenheiten für Investoren, ESG-Initiativen aufzunehmen und zu gestalten und einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigkeitsorientierten Zukunft zu leisten.

Unsere Autoren

Fergus HICKS
Jessica RIPTON

Für weitere Informationen kontaktieren Sie:

UBS Asset Management

Real Estate & Private Markets (REPM)
Research & Strategy

Fergus Hicks
+44-20-7901 6022
fergus.hicks@ubs.com



Folgen Sie uns auf LinkedIn

Scannen Sie diesen Code, um direkt auf unsere Research-Plattform zu gelangen!



www.ubs.com/repm

Diese Publikation stellt keine Aufforderung zum Kauf oder zum Verkauf von Wertpapieren oder anderen Finanzinstrumenten in Bezug auf die UBS AG oder ihre verbundenen Unternehmen in der Schweiz, in den USA oder in sonstigen Jurisdiktionen dar. UBS verbietet die vollständige oder teilweise Weitergabe oder Vervielfältigung dieser Unterlagen ohne ihre vorherige schriftliche Genehmigung ausdrücklich und übernimmt keinerlei Haftung für diesbezügliche Handlungen Dritter. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Meinungen wurden auf der Grundlage von Informationen aus Quellen zusammengestellt bzw. gebildet, die wir als zuverlässig und glaubhaft ansehen. Es wird jedoch keine Verantwortung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Alle genannten Informationen und Meinungen können sich ohne Mitteilung ändern. Bitte beachten Sie, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein Indikator für die zukünftige Wertentwicklung ist. Bei Anlagen in Immobilien/Infrastruktur/Private Equity (über Direktinvestitionen oder geschlossene oder offene Fonds) sind die zugrunde liegenden Vermögenswerte illiquide. Die Bewertung ist eine Frage der Einschätzung von Gutachtern. Der Wert von Anlagen und die aus ihnen erzielten Erträge können sowohl steigen als auch sinken. Die Anleger erhalten möglicherweise nicht den ursprünglich investierten Betrag zurück. Alle geäußerten Einschätzungen zu Markt und Kapitalanlagen sind nicht als Anlageresearch gedacht. **Dieses Dokument wurde nicht gemäss den Anforderungen eines Landes zur Förderung der Unabhängigkeit des Investment-Research erstellt und unterliegt keinem Handelsverbot vor der Verbreitung von Investment-Research.** Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen stellen keine Verbreitung dar und sind nicht als Empfehlung zum Kauf oder Verkauf eines bestimmten Wertpapiers oder Fonds zu betrachten. Einige Kommentare in diesem Dokument gelten als zukunftsgerichtete Aussagen. Die tatsächlichen zukünftigen Ergebnisse können jedoch erheblich davon abweichen. Die hierin geäußerten Meinungen spiegeln das beste Urteil von UBS Asset Management zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wider. Eine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Änderung zukunftsgerichteter Aussagen aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse oder aus anderen Gründen wird abgelehnt. Des Weiteren stellen diese Einschätzungen keine Prognose oder Garantie hinsichtlich der zukünftigen Wertentwicklung einzelner Wertpapiere, Anlageklassen oder Märkte im Allgemeinen dar noch sind sie dazu gedacht, die zukünftige Wertentwicklung eines Kontos, Portfolios oder Fonds von UBS Asset Management zu prognostizieren. Quelle aller Daten/Grafiken (soweit nicht anders angegeben): UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets. Die hierin geäußerten Meinungen bieten eine Übersicht zu den Einschätzungen von UBS Asset Management, Real Estate & Private Markets, per Januar 2024. Alle Angaben per Januar 2024, sofern nicht anders angegeben. Veröffentlicht im Januar 2024. **Zugelassen zur weltweiten Verwendung.**

© UBS 2024. Das Schlüsselsymbol und UBS gehören zu den geschützten Marken von UBS. Andere Kennzeichen können Marken ihrer jeweiligen Inhaber sein. Alle Rechte vorbehalten.

