



Research für Privatkunden | **Alternative Sachwertinvestments** |  
28.08.2018

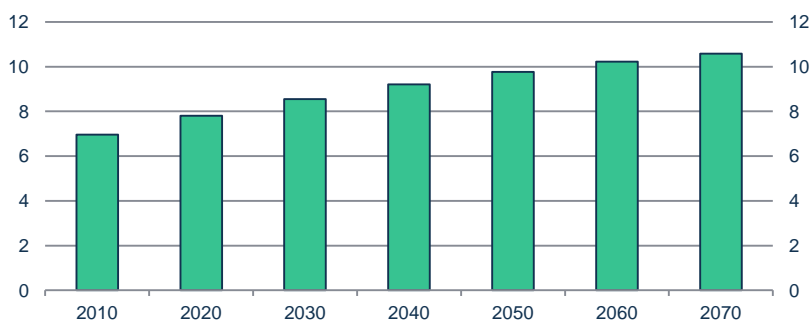
# Megatrends der Zukunft: Investieren mit Weitblick

**Uwe Burkert**

Chefvolkswirt und Leiter Research  
LBBWResearch@LBBW.de

 LBBW\_Research

**Prognose der Weltbevölkerung (in Mrd.)**



Quelle: Statista, LBBW Research

**>> Wer langfristig erfolgreich und nachhaltig investieren möchte, sollte die Megatrends in sein Investmentverhalten einbeziehen. << Clemens Bundschuh**

## Inhalt

- Vernetzte Welten – Megatrend Digitalisierung.....2
- Stadt statt Land – Megatrend Urbanisierung .....3
- Die Welt als Dorf – Megatrend Globalisierung.....4
- Nachhaltigkeit als Wachstumstreiber – Megatrend Neo-Ökologie .....5
- Alternative Sachwertinvestments – Was ist das? .....6
- Fazit.....7

**Dr. Thomas Meißner**  
Leiter Strategy Research

**Clemens Bundschuh**  
CIIA, Investmentanalyst

**Alexander Türk**  
Research Assistant

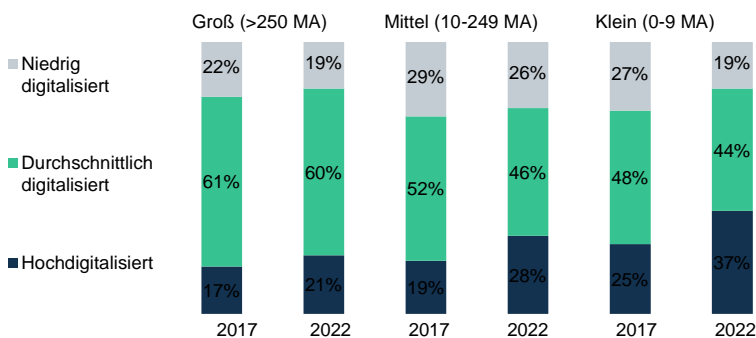
**Christian Kauth**  
Research Assistant

## Vernetzte Welten – Megatrend Digitalisierung

Die Digitalisierung schreitet immer schneller voran. Ein technologischer Durchbruch öffnet die Tür für weitere Innovationen; die Prozessorchips werden kleiner, die Datenmengen größer. Neue Technologien wie Blockchain, Künstliche Intelligenz (KI), Robotik und Big Data wandeln sich von einer Zukunftsvision in reale Anwendungen unseres alltäglichen Lebens. So prognostizieren wir beispielsweise den Anstieg der weltweiten Investitionen in Blockchain von 0,56 Mrd. US-Dollar (2016) auf 9,7 Mrd. US-Dollar (2021). Die Intention hinter den Investitionen ist klar: Nur wer es schafft, Menschen, Maschinen und Algorithmen effizient und smart zu vernetzen, wird das volle Potential von Kostensenkungen, Umsatzsteigerungen und neuen Geschäftsfeldern ausschöpfen können und bestehen bleiben.

In diesem Umfeld haben kleinere Unternehmen mit geringeren Fix- und Personalkosten sowie einer moderneren, digitalen Infrastruktur Vorteile gegenüber den eher trägeren Blue Chips.

### Kleine Unternehmen bei Digitalisierung im Vorteil.



Quelle: LBBW Research, MA = Mitarbeiter

---

Industrie 4.0 ermöglicht laut PwC 2,9% zusätzliches Umsatzwachstum und 3,6% Kostenreduktion.

---



---

Digitalisierung wird Wettbewerb verschärfen.

---

### Wie kann von Digitalisierung profitiert werden?

Die Digitalisierung sollte auch Einfluss auf unser Investmentverhalten haben. Langfristig dürften sich Digitalisierungsvorteile für momentan eher kleine, nicht unbedingt börsennotierte Unternehmen aus dem Mittelstand ergeben. Diese oft auf ein Produkt spezialisierten Unternehmen schätzen wir als agiler und innovationsfreudiger ein. Eine Möglichkeit, an diesen Wettbewerbsvorteilen zu partizipieren bietet Private Equity. Private Equity steht für die Investition in nicht börsennotierte Unternehmen mit erkennbarem Wachstumspotenzial und bildet somit das Pendant zu den Aktienmärkten. Mit einer Investition in nicht börsennotierte Unternehmen kann darüber hinaus eine positive Diversifikation des Gesamtportfolios erreicht werden, da diese aufgrund des langfristigen Beteiligungsgedankens unabhängiger von Aktien- und Kapitalmärkten agieren. Die mit dieser Anlageklasse verbundenen Partizipationsmöglichkeiten werden über Alternative Sachwertinvestments auch privaten Anlegern zugänglich gemacht.

---

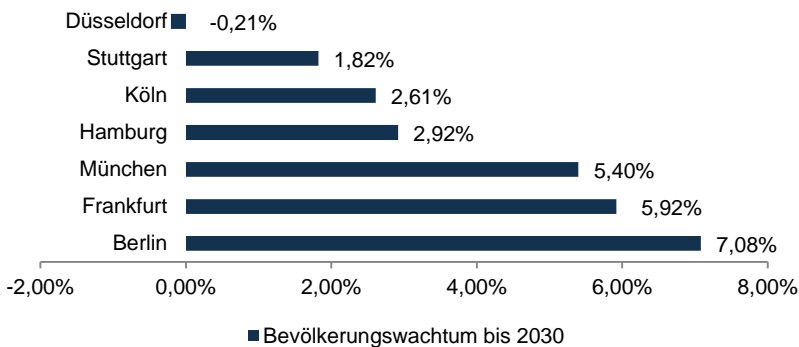
Private-Equity als Möglichkeit, um an der Digitalisierung zu partizipieren?

---

## Stadt statt Land – Megatrend Urbanisierung

Erstmals in der Geschichte leben heute über 50% der Weltbevölkerung in Städten, weltweit ziehen Menschen vom Land in die Stadt. Städte erfahren eine Renaissance als Lebens- und Kulturform und werden mehr und mehr zum kulturellen, ökonomischen und politischen Zentrum unserer Gesellschaft. Weltweit bilden sich Megacities, vor allem in aufstrebenden Entwicklungs- und Schwellenländer wie China und Indien. Aber auch bei uns zeigt sich dieser Trend anhaltender Urbanisierung. Die Städte der Zukunft werden vielfältiger, vernetzter und lebenswerter als wir sie lange Zeit erlebt haben.

### Top-7 der deutschen Städte wachsen weiterhin!



Quelle: Bertelsmann Stiftung, LBBW Research

Dieses Wachstum entsteht u.a. aufgrund von (Arbeits-)Migration, einer erhöhten durchschnittlichen Lebenserwartung der aktuellen Generation von über 80 Jahren und der hierzulande steigenden Studierendenzahlen. Wir prognostizieren einen Anstieg der Stadtbevölkerung von aktuell ca. 77% auf 82% im Jahr 2040. Durch den begrenzten Platz und die steigenden Ansprüche, dürfte sich die Bevölkerung der Städte verändern und die Mietpreise weiterhin steigen. So sehen laut einer aktuellen EY-Studie 93% aller Befragten aus der Immobilienbranche den Immobilienstandort Deutschland im europäischen Vergleich als „attraktiv“ bis „sehr attraktiv“ an.

Obwohl wir hierzulande trotz Wahnhinweisen der Bundesbank noch keine breite Blasenbildung auf dem Immobilienmarkt beobachten, sehen wir in einzelnen Top-7-Städten bzw. Stadtteilen eine Überhitzung der Preise und Mieten. Deshalb könnten aussichtsreiche B-Lagen mit Potenzial eine Idee sein, um entlang des Trends zu investieren.

### Wie kann von diesem Trend profitiert werden?

Im eher trägen Immobilienmarkt sollten langfristige Investments zum Erfolg führen. Geeignet dafür können Sachwertanlagen in Immobilien sein, bei denen langfristig von der zunehmenden Urbanisierung unserer Städte durch Preis- und Mietsteigerungen profitiert werden sollte.

---

Wachsende Welt-  
Bevölkerung und  
Städtewachstum.

---



---

Deutschland als  
„sicherer Immobili-  
hafen“ Europas.

---



---

B-Städte und B-  
Lagen als Sach-  
wertinvestment der  
Zukunft?

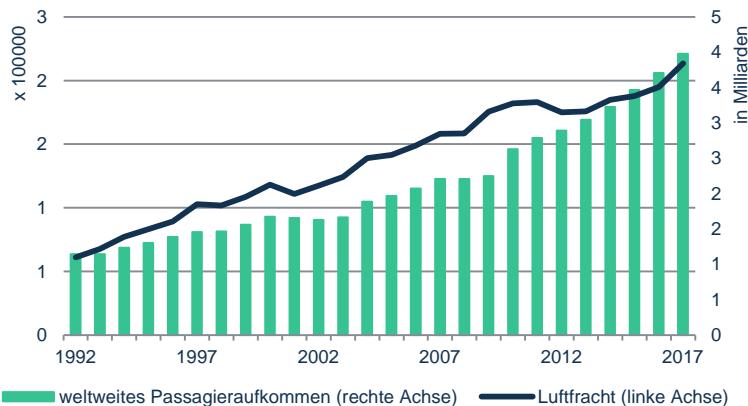
---

## Die Welt als Dorf – Megatrend Globalisierung

Die Globalisierung ist eine der zentralen Herausforderungen des 21. Jahrhunderts. Da die Märkte ungeachtet der jüngsten von Amerika ausgehenden Handelskonflikte internationaler werden, partizipieren auch die Entwicklungs- und Schwellenländer zunehmend an Welthandel, Wohlstand und Wachstum. Die steigende ökonomische Bedeutung des Außenhandels lässt die Export- und Importzahlen von Gütern und Dienstleistungen steigen und somit auch die Nachfrage an Transportleistungen im Luftfrachtbereich.

Der internationale Luftverkehr entwickelt sich, von vorübergehenden Rückschlägen abgesehen, langfristig aufwärts. Letztes Jahr wurden knapp 4 Mrd. Passagiere und ca. 214 Mio. Tonnen Luftfracht transportiert – so viel wie noch nie. Die International Civil Aviation Organization (ICAO) schätzt Wachstumsraten von bis zu 4,6% p.a. bis 2032. Die stetigen Zuwächse und der weltweite Bedarf an leistungsfähigen und energieeffizienten Flugzeugen in einem sehr umkämpften Marktumfeld dürfte die Nachfrage an Flugzeugen erhöhen.

### Internationaler Flugverkehr wächst dynamisch.



Quelle: Worldbank, LBBW Research

### Welche Anlageimplikationen resultieren daraus?

Flugzeuginvestments können eine langfristige und rentable Anlagemöglichkeit sein, um am dynamischen Wachstum von Luftfracht und Passagieraufkommen partizipieren zu können. Unterschiedliche Flugzeugtypen bieten überdies einen Spielraum für Diversifizierung. Jedoch ist neben Kapitalmarkt- und Assetrisiken das Währungsrisiko nicht zu vernachlässigen, da Leasingverträge in dieser Branche häufig in US-Dollar abgeschlossen werden.

---

Jährliche Wachstumsraten von bis zu 4,6% im weltweiten Luftverkehr erwartet.

---



---

Sowohl Passagier- als auch Luftfrachtaufkommen mit dynamischer Entwicklung.

---



---

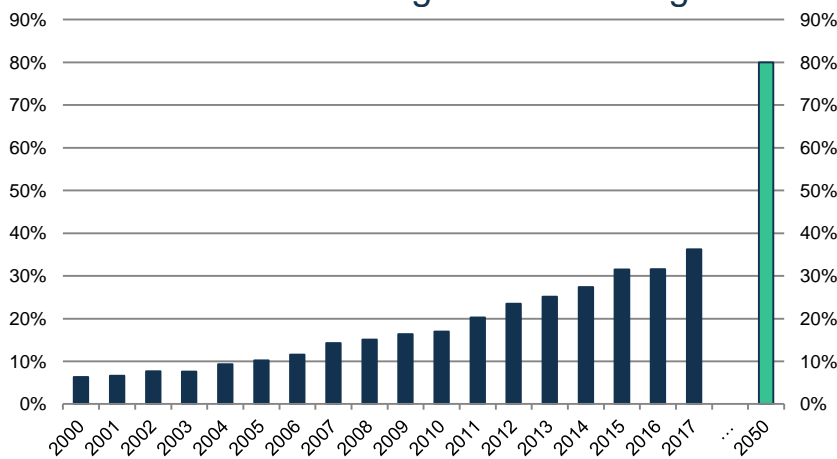
Diversifikation innerhalb der Flugzeugbranche möglich.

---

## Nachhaltigkeit als Wachstumstreiber – Megatrend Neo-Ökologie

Wirtschaft und Gesellschaft versuchen eine Antwort auf die Herausforderungen aus Globalisierung, Klimawandel und Rohstoffknappheit zu finden. Daraus resultieren ein zunehmendes Umwelt- und Verantwortungsbewusstsein und das Konzept der Nachhaltigkeit. Diese versteht sich heutzutage als die Mischung aus ökonomischen und ökologischen Aspekten sowie gesellschaftlichem und ethischem Engagement (Neo-Ökologie). Im Zuge des Pariser Abkommens von 2015 wurde insbesondere der Umweltschutz, die Ressourcenschonung sowie die CO<sub>2</sub>-Einsparung als Ziel gesetzt. Die deutsche Politik drängt daher zu mehr Investitionen in den Klimaschutz. So will die Bundesregierung bis 2050 den Anteil der erneuerbaren Energien am gesamten Stromverbrauch auf 80% erhöhen und so dem Abbau knapp werdender fossiler Rohstoffe entgegenwirken.

### Anteil erneuerbarer Energien wird ansteigen.



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, LBBW Research

---

Politischer Rückenwind stärkt erneuerbare Energien.

---



---

Anteil Erneuerbarer Energien am Stromverbrauch soll von 36% auf 80% steigen.

---

### Zukunftssicherung durch Energie und Infrastruktur

Der steigende Energiebedarf der Weltbevölkerung stellt diese vor gravierende Veränderungen bei der Strom- und Energieerzeugung. Ebenso müssen der Ausbau und der Erhalt der Infrastruktur für die erzeugte Energie vorangetrieben werden. Konventionelle Energieträger sind entweder nur begrenzt verfügbar, verursachen einen hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoß oder bringen noch immer ungelöste Sicherheitsrisiken wie bspw. die Lagerung des radioaktiven Mülls mit sich. Alternative Energiequellen, welche die Umwelt schonen und lebenswichtige Ökosysteme schützen, erscheinen daher alternativlos. Wichtigste Segmente bilden dabei Fotovoltaik-Anlagen sowie die Wind- und Wasserkraft.

---

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gewinnen an Bedeutung.

---

### Wie kann nachhaltig investiert werden?

Investitionen in Fotovoltaik- und Windkraftanlagen können eine profitable und langfristige Investmentmöglichkeit darstellen. Diese dürften von einem starken politischen Rückenwind über die nächsten Jahre profitieren, da der Wandel von herkömmlichen Energiequellen hin zu Erneuerbaren Energien anhalten sollte.

## Alternative Sachwertinvestments – Was ist das?

Unter dem Begriff Sachwertinvestments fallen vor allem Vermögensgegenstände aus den Anlageklassen Immobilien, Transport, Energie- und Infrastruktur sowie Private Equity. Der direkte Zugang zu diesen Vermögensgegenständen ist überwiegend nur mit größeren Anlage-summen möglich. Um solche Anlageobjekte auch für Privatanleger zugänglich zu machen, gibt es Alternative Sachwertinvestments. Diese bieten die Möglichkeit, bereits ab 10.000 EUR zu investieren. Der Anleger partizipiert ab Zeichnung anteilig am Gewinn und Verlust des Fonds und erhält die erwirtschafteten Liquiditätsüberschüsse sowie Veräußerungsgewinne als Auszahlung. Die übliche Laufzeit beträgt hierbei ca. zehn Jahre. Die Renditechancen Alternativer Sachwertbeteiligungen sind grundsätzlich nicht vorhersehbar und nicht begrenzt. Ein ausgewogenes Sachwertportfolio sollte jedoch mindestens eine erwartete Rendite von 5% aufweisen. Es besteht auf Ebene des Investitionskonzepts keine vorzeitige Rückgabemöglichkeit eines Anteils und grundsätzlich ein Totalverlustrisiko. Sachwertbeteiligungen können das Gesamtvermögen durch Korrelationseffekte stabilisieren und damit das Portfoliorisiko senken. Zusätzlich überzeugen sie durch geringe Abhängigkeiten vom Kapitalmarkt, auch in Zeiten eines unruhigen Börsenumfeldes. Alternative Sachwertinvestments stellen daher eine Ergänzungsmöglichkeit im Rahmen einer ausgewogenen Vermögensallokation dar.

---

Laufzeiten ca. 10 Jahre.

---

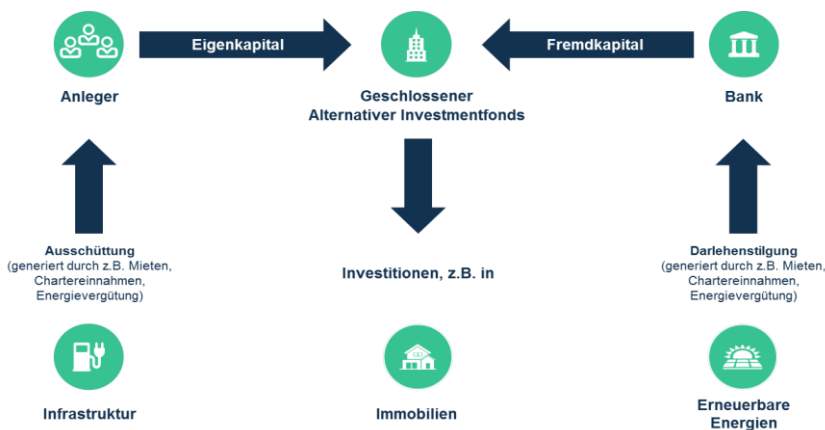


---

Geringere Abhängigkeiten vom Börsenumfeld.

---

### Funktionsweise eines Sachwertinvestments



Quelle: LBBW Research

### Was ist beim Anlegen in Alternative Sachwertinvestments zu beachten?

Eine professionelle Diversifizierung des Vermögens über unterschiedliche Anlageklassen und Fristigkeiten ist die Grundlage eines langfristigen Anlageerfolges. Zu beachten ist bei der Auswahl eines konkreten Sachwertes – ebenso wie bei der Gesamtvermögensstruktur: Nicht alles auf eine Karte setzen. Jedes Alternative Sachwertinvestment kann als ein eigenes kleines Unternehmen mit seinen individuellen Chancen und Risiken betrachtet werden. Insgesamt müssen diese kompatibel mit der persönlichen Anlegermentalität und den individuellen Zielen sein.

---

Sachwerte zur Diversifikation im Portfolio nutzen.

---



## Fazit

Die behandelten vier Megatrends Digitalisierung, Urbanisierung, Globalisierung und Neo-Ökologie werden die Welt verändern, soviel ist bei allen historischen Unwägbarkeiten klar. Gewisse Entwicklungen sind jetzt schon absehbar.

- Die Digitalisierung bewirkt bereits einen Wettlauf, wer am besten, schnellsten und effizientesten Menschen, Maschinen und Netzwerke miteinander verbinden kann. Dabei stehen wir erst am Anfang der Entwicklung, das Potenzial für Kostensenkungen und Umsatzwachstum ist groß. Die Bedeutung kleiner, disruptiver Unternehmen dürfte wachsen.
- Die Urbanisierung ist ein Trend zu größer und zunehmend wichtiger werdenden Städten, die als Zentrum von Ökonomie, Kultur und Gesellschaft auch weiterhin Menschen anziehen werden. Auch in Deutschland wird die Urbanisierung die Mieten und Preise im Immobiliensegment weiter steigen lassen.
- Die Globalisierung wird auch weiterhin den Welthandel fördern und unsere Welt für uns kleiner und schneller zu bereisen machen. Profiteur davon könnte die Flugzeugbranche sein. Für das Ausmaß der Globalisierung ist die zunehmende technische Entwicklung in Transport und Kommunikation entscheidend.
- Die Neo-Ökologie setzt einen Gegentrend zur sich beschleunigenden Globalisierung. Hier steht die Nachhaltigkeit unserer gesamten Lebensweise im Vordergrund und sorgt für prägende Entwicklungen zu den Problemen von Globalisierung, Klimawandel und der Knappheit von Ressourcen. Von staatlicher Seite stark gefördert dürften hier besonders die erneuerbaren Energien profitieren und Wachstumschancen eröffnen.

Wenn die Welt sich verändert, sollten wir auch unser Investmentverhalten anpassen. Die Chancen und Risiken verschiedener Assetklassen gegeneinander abzuwägen und sich auch Gedanken zu machen, in welcher Form in die Ideen von morgen investiert werden kann. In diesem Zusammenhang lohnt ein Blick auf die Anlageklasse der Alternativen Sachwertinvestments, um im Niedrigzinsumfeld eine Ertragschance zu erhalten und das Portfolio zu diversifizieren. Sie können dazu dienen, an den Megatrends der nächsten Dekaden zu partizipieren.

---

### Investition entlang der Megatrends.

---



---

### Alternative Sachwertinvestments als Ertragschance im Niedrigzinsumfeld

---

# Ansprechpartner

## Ansprechpartner Produktlösungen

Hans-Henning Brand  
Geschäftsführer  
+49 711 124-43786  
hans-henning.brand@bw-equity.de

Pascal Scheeff  
Leiter der Gruppe Vertriebsbetreuung  
und Qualifizierung  
+49 711 124-43786  
pascal.scheeff@bw-equity.de

Stefan Schneider  
+49 711 124-40328  
stefan.schneider@bw-equity.de

Hans-Peter Wörner  
+49 711 124-43786  
hans-peter.woerner@bw-equity.de

Verena Hübner  
+49 711 124-40419  
verena.huebner@bw-equity.de

## LBBW Research

Uwe Burkert  
Chefvolkswirt  
+49 711 127-73462  
uwe.burkert@LBBW.de

## Strategy Research

Dr. Thomas Meißner  
Leiter der Abteilung  
+49 711 127-73574  
thomas.meissner@LBBW.de

## Strategy Research

Marco Göck  
Leiter der Gruppe Corporate/  
Retail Developments  
49 711 127-70493  
marco.goeck@LBBW.de

Barbara Ambrus  
+49 711 127-73461  
barbara.ambrus@LBBW.de

Clemens Bundschuh  
+49 711 127-74029  
clemens.bundschuh@LBBW.de

Martin Dresp  
+49 711 127-48938  
martin.dresp@LBBW.de

Martin Güth  
+49 711 127-79603  
martin.gueth@LBBW.de

Thomas Hollenbach  
+49 711 127-42794  
thomas.hollenbach@LBBW.de

Hans-Peter Kuhlmann  
+49 711 127-70563  
hans-peter.kuhlmann@LBBW.de

Antje Laschewski  
+49 711 127-73064  
antje.laschewski@LBBW.de

Dr. Katja Müller  
+49 711 127-42106  
katja.mueller@LBBW.de

Rolf Schäffer  
Leiter der Gruppe  
Strategy/ Macro  
+49 711 127-76580  
rolf.schaeffer@LBBW.de

Wolfgang Albrecht  
+49 711 127-73258  
wolfgang.albrecht@LBBW.de

Frank Klumpp  
+49 711 127-75894  
frank.klumpp@LBBW.de

Michael Köhler  
+49 711 127-42664  
michael.koehler@LBBW.de

Dr. Frank Schallenberger  
+49 711 127-77436  
rank.schallenberger@LBBW.de

Matthias Schell  
+49 711 127-43666  
matthias.schell@LBBW.de

Martin Siegert  
+49 711 127-76182  
martin.siegert@LBBW.de

Uwe Streich  
+49 711 127-74062  
uwe.streich@LBBW.de

Elmar Völker  
+49 711 127-76369  
elmar.voelker@LBBW.de

Dirk Chlench  
+49 711 127-76136  
dirk.chlench@LBBW.de

Matthias Krieger  
+49 711 127-73036  
matthias.krieger@LBBW.de

Dr. Jens-Oliver Niklasch  
+49 711 127-76371  
jens-oliver.niklasch@LBBW.de

Dr. Guido Zimmermann  
+49 711 127-71640  
guido.zimmermann@LBBW.de

## Cross-Asset Research

Alexandra Schadow  
Leiterin der Abteilung  
+49 711 127-78951  
alexandra.schadow@LBBW.de

## Corporates

Gerhard Wolf  
Leiter der Gruppe  
+49 711 127-48078  
gerhard.wolf@LBBW.de

## Financials / Covered Bonds / Agencies

Rodger Rinke  
Leiter der Gruppe  
+49 711 127-46860  
rodger.rinke@LBBW.de



# Disclaimer

Aufsichtsbehörden der LBBW: Europäische Zentralbank (EZB), Sonnemannstraße 22, 60314 Frankfurt am Main und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn / Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

Diese Publikation beruht auf von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir jedoch keine Gewähr übernehmen können. Sie gibt unsere unverbindliche Auffassung über den Markt und die Produkte zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses wieder, ungeachtet etwaiger Eigenbestände in diesen Produkten. Diese Publikation ersetzt nicht die persönliche Beratung. Sie dient nur zu Informationszwecken und gilt nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf. Für weitere zeitnähere Informationen über konkrete Anlagemöglichkeiten und zum Zwecke einer individuellen Anlageberatung wenden Sie sich bitte an Ihren Anlageberater.

Diese Publikation wird von der LBBW nicht an Personen in den USA vertrieben und die LBBW beabsichtigt nicht, Personen in den USA anzusprechen.

**Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Wir behalten uns des Weiteren vor, ohne weitere Vorankündigung Aktualisierungen dieser Information nicht vorzunehmen oder völlig einzustellen.**

Die in dieser Ausarbeitung abgebildeten oder beschriebenen früheren Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Wertentwicklung dar.

Die Entgegennahme von Research Dienstleistungen durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen kann aufsichtsrechtlich als Zuwendung qualifiziert werden. In diesen Fällen geht die LBBW davon aus, dass die Zuwendung dazu bestimmt ist, die Qualität der jeweiligen Dienstleistung für den Kunden des Zuwendungsempfängers zu verbessern.

Mitteilung zum Urheberrecht: © 2014, Moody's Analytics, Inc., Lizenzgeber und Konzerngesellschaften ("Moody's"). Alle Rechte vorbehalten. Ratings und sonstige Informationen von Moody's ("Moody's-Informationen") sind Eigentum von Moody's und/oder dessen Lizenzgebern und urheberrechtlich oder durch sonstige geistige Eigentumsrechte geschützt. Der Vertriebshändler erhält die Moody's-Informationen von Moody's in Lizenz. Es ist niemandem gestattet, Moody's-Informationen ohne vorherige schriftliche Zustimmung von Moody's ganz oder teilweise, in welcher Form oder Weise oder mit welchen Methoden auch immer, zu kopieren oder anderweitig zu reproduzieren, neu zu verpacken, weiterzuleiten, zu übertragen zu verbreiten, zu vertreiben oder weiterzuverkaufen oder zur späteren Nutzung für einen solchen Zweck zu speichern. Moody's® ist ein eingetragenes Warenzeichen.

## Redaktion:

Landesbank Baden-Württemberg  
Strategy Research  
Am Hauptbahnhof 2  
70173 Stuttgart