

## **Berenberg/HWWI-Studie: Sachwerte liegen im Trend**

### **Neben klassischen Sachwerten bieten alternative Investments etwa in Kunst oder Ackerland vielfältige Anlagemöglichkeiten.**

Hamburg. Privatinvestoren suchen in der aktuellen Krise reale Werte, um ihr Vermögen zu bewahren. Dabei genießen Sachwerte auch jenseits von Immobilien einen hohen Stellenwert. Bei konkreten Investitionen sind jedoch die jeweiligen Besonderheiten zu beachten. Die aktuelle Studie „Strategie 2030 – Sachwerte“ von der Berenberg Bank und dem Hamburgischen WeltWirtschaftsInstitut (HWWI) untersucht Investments wie Rohstoffe, Infrastruktur, Immobilien, Ackerland und Forstwirtschaft, Diamanten, Kunst und Luxusgüter hinsichtlich ihrer Potenziale und Risiken. Mitautor Jürgen Raeke, Geschäftsführer der Berenberg Private Capital GmbH, kommt zu dem Schluss: „Ein spürbarer Sachwertanteil gehört im aktuellen Marktumfeld in jedes gut gemischte Vermögensportfolio. Da Investitionen in Sachwerte neben Chancen aber auch Risiken in sich bergen, ist eine sorgfältige Auswahl des Investments unerlässlich.“

Mit Ausbruch der globalen Finanzkrise vor vier Jahren ist es an vielen Vermögenmärkten zu erheblichen Verwerfungen gekommen. Zugleich hat sich im Zuge der europäischen Staatsschuldenkrise gezeigt, dass auch die bislang als sicher geltenden Staats-

**Karsten Wehmeier**  
Leiter Unternehmenskommunikation

Tel. +49 40 350 60-481  
E-Mail: Karsten.Wehmeier  
@Berenberg.de

**Sandra Hülsmann**  
Pressereferentin

Tel. +49 40 350 60-8357  
E-Mail: Sandra.Huelsmann  
@Berenberg.de

anleihen einem substanziellen Ausfallrisiko ausgesetzt sind. Eine unkonventionelle Geldpolitik in den USA und im Euroraum hat zudem Befürchtungen über künftig steigende Inflationsraten ausgelöst. Angesichts dieser Entwicklungen stellen sich viele Anleger die Frage, wie das eigene Vermögen vor den gestiegenen Risiken geschützt werden kann. „Die Furcht vor Inflation fördert das Interesse an Sachwerten, denen eine Schutzfunktion vor Anstiegen des allgemeinen Preisniveaus zugeschrieben wird“, so Dr. Jörn Quitzau, Volkswirt bei der Berenberg Bank.

In der strategischen Asset Allocation sollte das Gesamtvermögen eines Anlegers durch eine möglichst breite Streuung der Anlagen in der Substanz geschützt werden. „Sachwerte bieten hier eine interessante Ergänzung zur Diversifizierung des Gesamtvermögens“, erläutert Jürgen Raeke. Allerdings weist jedes Sachwertsegment spezifische Besonderheiten auf, über die Investoren informiert sein müssen. Andernfalls könnten die mit Sachwertinvestments verbundenen hohen Erwartungen enttäuscht werden.

Prof. Dr. Thomas Straubhaar, Direktor des HWWI, weist neben den Chancen auch auf Risiken hin: „Langfristig werden Vermögenspreise durch positiv wirkende fundamentale Faktoren bestimmt. So reflektieren etwa die Immobilienpreise den demografischen Wandel und die allgemeine Einkommensentwicklung. Beide zeigen neue Potenziale auf. Kurzfristig jedoch können Märkte durch Herdenverhalten und durch sich selbst erfüllende Prophezeiungen übertreiben, es können also Preisblasen entstehen.“

Die Asset-Klassen im Einzelnen:

### **Rohstoffe:**

Ein wesentliches Charakteristikum von Rohstoff-Zyklen liegt in deren extremer Länge von bis zu 40 Jahren. Ein Rohstoff-Investor braucht daher einen langen Atem. Trotz der gestiegenen Preise gilt: Industriell genutzte Rohstoffe sind nicht wirklich knapp. Es ist lediglich eine Frage des absoluten Preisniveaus, wann und wie die vorhandenen reichhaltigen Ressourcen erschlossen und verfügbar gemacht werden. Das dann steigende physische Angebot wird, wie schon immer in den vergangenen 160 Jahren, die Wende zu wieder fallenden Notierungen bringen. Rohstoff-Anleger können jedoch mit gutem Grund davon ausgehen, dass dieser Zeitpunkt möglicherweise nicht vor dem Ende der laufenden Dekade erreicht wird.

### **Infrastruktur:**

Der weltweite Bedarf an Infrastrukturinvestitionen ist enorm. Die Finanzierung von Ausbau und Erhalt der Infrastruktur aber kostet Geld. Geld, das in einem Umfeld weltweit hoch verschuldeter Staaten öffentlich nur bedingt zur Verfügung steht. „Bereits heute beläuft sich die weltweite Finanzierungslücke auf mindestens eine Billion, eher sogar zwei Billionen US-Dollar pro Jahr. Sie dürfte sich künftig noch weiter ausdehnen. Privat finanzierte und betriebene Infrastruktur gewinnt vor diesem Hintergrund immer stärker an Bedeutung“, sagt Quitzau. Vor allem für den langfristig orientierten Privatanleger bieten sich Infrastrukturinvestments als interessante Portfoliobeimischung an.

### **Immobilien:**

Nach einer langen Durststrecke haben die Preise für Immobilien in Deutschland zuletzt zum Teil kräftig zugelegt. Anleger investieren in unsicheren Zeiten in „Beton-Gold“. Studien kommen

allerdings zu dem Ergebnis, dass die gestiegenen Preise noch kein Anzeichen für eine Blase sind. Neben Direktinvestitionen können Anleger in offene oder geschlossene Immobilienfonds investieren, Immobilien-AGs und REITs sind weitere Investitionsmöglichkeiten. Nach extremen Kursverlusten von 70 – 90 % spielen Immobilienaktien in Deutschland momentan aber kaum eine Rolle.

### **Ackerland und Forstwirtschaft:**

Die Nachfrage nach Agrarrohstoffen ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Dafür gibt es viele gute Gründe: So gilt es, immer mehr Menschen zu ernähren. Die Weltbevölkerung soll bis zum Jahr 2030 um rund 1,4 Mrd. auf dann 8,3 Mrd. wachsen. Hinzu kommt, dass Agrarprodukte nicht mehr nur als Lebensmittel, sondern auch als Biokraftstoff genutzt werden. Gemäß Angaben der Welternährungsorganisation (FAO) wird die Lebensmittelproduktion bis zum Jahr 2050 um rund 70 % steigen. Diese Faktoren lassen künftig höhere Erträge erwarten – aus dem operativen Betrieb oder aus der Verpachtung von Flächen.

„Waldinvestments haben aufgrund ihres biologischen Wachstums eine andere Ertragsstruktur als Immobilieninvestments“, sagt Raeke. „Bäume wachsen bei Inflation und Deflation. Geschlagen wird dann, wenn die Preise attraktiv sind. Der größte Teil des Ertrages fließt am Ende, wenn die Flächen verkauft werden.“ Zusätzliche Erträge können aus der Verpachtung der Waldflächen entstehen. Einschlägige Indizes belegen, dass die Preise für Ackerland und für Wälder in der Vergangenheit bereits deutlich stärker gestiegen sind als Aktienkurse. Allerdings gibt es in der Bundesrepublik derzeit kaum Wald zu kaufen, und die Preise haben sich trotz starker regionaler Schwankungen vielerorts seit Mitte der Dekade auf 7–12 Euro pro Quadratmeter verdoppelt. Institutionelle Investoren weichen daher inzwischen vermehrt nach Osteuropa, Asien und Südamerika aus.

### **Diamanten:**

Diamanten bieten auf kleinstem Raum die größte Komprimierung von Vermögen. Die Geldanlage in Diamanten ist attraktiv, sie erfordert aber auch eine Reihe spezieller Kenntnisse: So sind im Großhandel Preisaufschläge von 30–60 % zu tragen. Ohne Insiderkontakte wird es kaum gelingen, diese Marge entscheidend zu verkleinern. Für die kommenden Jahre gehen Prognosen von einer über das Angebot hinaus steigenden Nachfrage und damit von weiter steigenden Preisen aus. Diese Prognosen beziehen sich rein auf die Nachfrage nach Diamanten für die Schmuck- und Industrieproduktion und beinhalten noch keinerlei Investmentanteil. Es wird von Experten erwartet, dass diese zusätzliche Nachfrage die Lücke noch deutlich weiter erhöhen dürfte.

### **Kunst:**

Kunst ist ein untypischer Sachwert, bei der der geistige, künstlerische Inhalt zählt, der auf der intellektuellen Fähigkeit des Künstlers beruht. Ein Kunstwerk ist dann wertvoll, wenn es einzigartig, nicht reproduzierbar und durch Originalität gekennzeichnet ist. Der Wert eines Bildes wird demnach primär durch den Namen des Künstlers bestimmt. Der Gedanke „Flucht in die Sachwerte“ ist für den modernen Kunsthandel von besonderer Wichtigkeit. Tatsächlich gibt es Kunstwerke, die einen Zufluchtsort darstellen, der auch Weltkriege überdauern kann. Der Geldüberhang in den höchsten Vermögens- und Einkommenschichten wartet auf Anlage. Und Kunst bietet die Möglichkeit, auf wenig Raum viel „Wert“ zu transportieren, und das leichter als mit Gold. Im Vergleich zu den Kapitalmärkten ist der Kunstmarkt insgesamt durch ausgeprägte Informationsasymmetrien zwischen Marktinsidern und Außenstehenden sowie durch Intransparenz gekennzeichnet. Allerdings hat die Globalisierung den Kunstmarkt erreicht, was die Effizienz des Kunstmarktes erhöhen dürfte.

**Luxus:**

Die Luxusindustrie verzeichnet seit Jahren überdurchschnittlich hohe Wachstumsraten und bietet ein nahezu konjunkturreistentes Investitionspotenzial. Vor allem langfristig orientierten Anlegern bieten sich hier attraktive Möglichkeiten. Luxus kann in drei Bereiche unterteilt werden. Der klassische Luxus umfasst die Produktkategorien Mode und Accessoires, Uhren und Schmuck, Parfum und Kosmetik sowie Wein und Spirituosen. Dem erweiterten Luxus werden die Branchen Autos, Küchen, Yachten und Häuser zugeordnet. Der neue Luxus schließt Fashion Electronics, Wellness und Urlaub sowie Kunst und Design ein.