



RESEARCH CENTER FOR FINANCIAL SERVICES
STEINBEIS HOCHSCHULE BERLIN

Ausgewählte Seiten

REAL INVESTMENTS

Studie des Steinbeis Research Center for Financial Services

Berlin, im September 2007

Steinbeis Research Center for Financial Services
Nymphenburger Str. 45 ■ 80335 München (Germany) ■ Fon: +49 (0)89 20 20 84 79-10 ■ Fax: +49 (0)89 20 20 84 79-11
Direktoren: Prof. Dr. Jens Kleine + Prof. Dr. Markus Venzin
Steinbeis-Hochschule Berlin
Steinbeis-Haus ■ Gürtelstr. 29A/30 ■ 10247 Berlin (Germany) ■ Fon: +49 (0)30 29 33 09-0

**Real Investments:
Werthaltigkeit der Investition – durch reale Sachwerte**

Ziele / Methodik der Studie Real Investments:

- Die Studie „Real Investments – eine neue Anlageklasse“ ist eine Untersuchung des Research Centers for Financial Services der Steinbeis-Hochschule Berlin zu Anlagemöglichkeiten in den Faktor „Grund und Boden“ (durchgeführt im Juli 2007)
- Ziel ist die Analyse der Asset Klasse „Real Investment“ auf Volumens-, Ertrags- und Risikopotentiale einschließlich der Darstellung möglicher Entwicklungsperspektiven

Vorgehen:

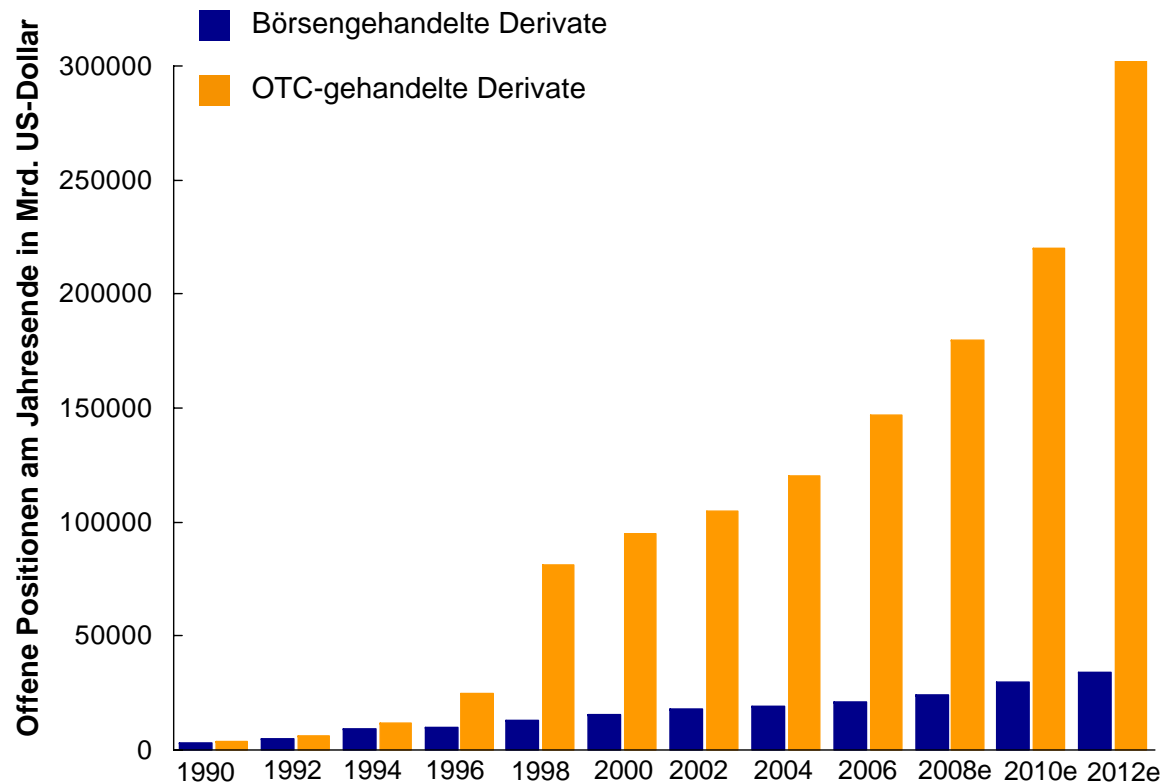
- Für die Studie wurden 71 Unternehmen aus verschiedenen Branchen befragt. Teilnehmer waren institutionelle Investoren wie Pensionskassen/ Unterstützungseinrichtungen, Industrieunternehmen, Banken, Versicherungen sowie Stiftungen und kirchliche Einrichtungen (Interviewpartner waren die Verantwortlichen für Kapitalanlagen).
- Alle Antworten wurden durch das Hochschulinstitut anonymisiert und ausgewertet
- Die in der Studie dargestellten Prognosen und Berechnungen basieren auf den derzeitigen Marktbedingungen und -gegebenheiten. Bei nicht vorhersehbaren Veränderungen der Rahmenbedingungen und/ oder der Entwicklungen an den Kapitalmärkten müssen die Prognosen neu berechnet werden

Autoren:

- Prof. Dr. Jens Kleine ist Inhaber des Lehrstuhls für Unternehmensführung und Finanzdienstleistungen an der Steinbeis-Hochschule Berlin
- Florian Ludwig ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Research Center for Financial Services der Steinbeis-Hochschule Berlin

Der steigende Einsatz von Derivaten bei Investoren, z.B. durch Portable Alpha – Strategien, erfordert eine Gegenbewegung durch Realinvestments

Entwicklung des weltweiten Derivatevolumens



Realinvestments

Gründe für Realinvestments:

- Institutionelle Investoren investieren künftig verstärkt über Alphastrategien mittels Derivate, dadurch weitere Zunahme der gehandelten Derivate
- Realinvestments sind nicht beliebig vermehrbar
- Bieten Schutz vor Inflation
- Unterliegen in der großen Mehrheit nur geringen Volatilitäten
- Erzielen eine kontinuierliche, dem Risiko entsprechende Performance

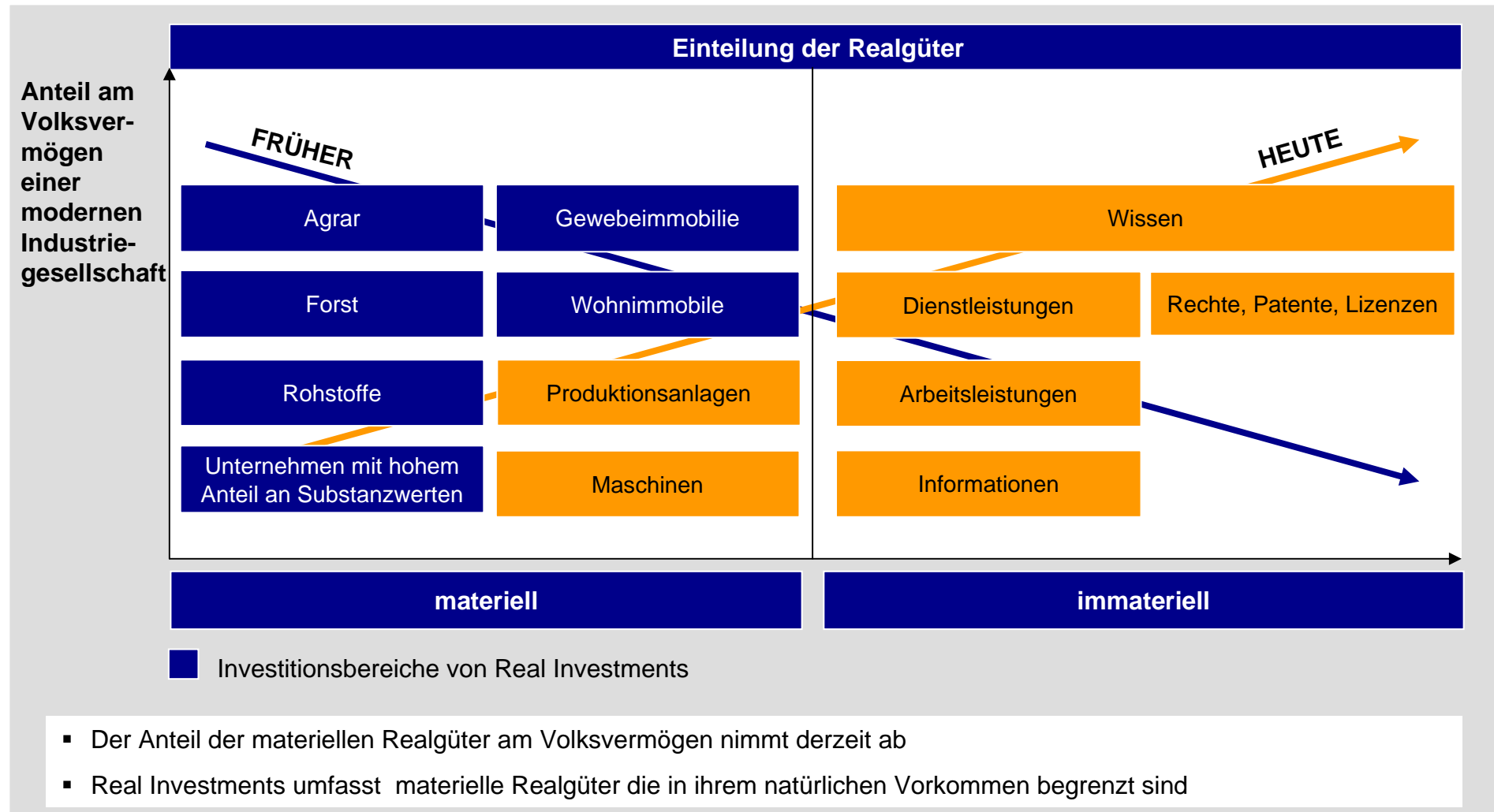
Realinvestments stellen ein Gegengewicht zur zunehmenden Immaterialität bei Finanzanlagen dar

Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

Real Investments messen dem Produktionsfaktor Boden innerhalb der Produktionsfaktoren einen besonderen Stellenwert bei



Immaterielle Güter stellen einen stark steigenden Anteil am Volksvermögen moderner Industriegesellschaften dar – Real Investments schaffen hier einen Ausgleich



Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

Die globalen Megatrends besitzen einen positiven Einfluss auf Real Investments

Gründe für eine sich verstärkende Nachfrage nach Real Investments:

- Der Faktor Boden ist weitgehend konstant und nicht beliebig erweiterbar
- Der vorhandene, wirtschaftlich nutzbare Boden, muss die Bedürfnisse einer immer größeren Menschheit decken
- Die Qualität der nutzbaren Böden nimmt durch Erosion und nicht nachhaltiges Wirtschaften ab
- Durch den weltweit zunehmenden Wohlstand steigt der Pro-Kopf Verbrauch an Ressourcen
- Fossile Energieträger sind endlich und werden zunehmend durch regenerative Energieträger ersetzt werden müssen

 **In Zukunft wird es einen verstärkten Wettbewerb um Boden geben, der wirtschaftlich, ökonomisch und ökologisch sinnvoll genutzt werden kann**

Zu vielen Anlageklassen der Real Investments haben Investoren bereits heute gute Zugangsmöglichkeiten

- Heutige Investitionsmöglichkeiten in Real Investments -

		Grund und Boden							
		Gewerbe- immobilien	Wohn- immobilien	Infra- struktur	Agrar	Forst	Erneuerbare Energien	Unternehmen mit hohem Substanzwert	Rohstoffe
Direkt- anlage		●	●	●	●	●	●	●	●
Aktien (REITs)		●	●	●	●	●	●	●	●
Private Equity		●	●	●	●	●	●	●	●
Fonds		●	●	●	●	●	●	●	●
Index		●	●	●	●	●	●	●	●
Derivate/ Zertifikate		●	●	●	●	●	●	●	●

Umfang der Investitionsmöglichkeiten in den jeweiligen Anlageklassen

Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

Real Investments eignen sich besonders zur Risikodiversifizierung von Investmentportfolios

PRO Real Investments

- Geringe Korrelation mit anderen Anlageklassen
- Anteil an Sachwerten in Portfolios sinkt, wg. Off Balance Methode vieler großer Unternehmen
- Kein Wertverlust durch Wissensentwertung
- Durch menschliches Tätigwerden nicht beliebig vermehrbar
- Kollisionskurs bzgl. zukünftiger Entwicklung: wachsende Weltbevölkerung und steigender Energieverbrauch bei zunehmender Erschöpfung der fossilen Ressourcen und Erosion wirtschaftlich nutzbarer Flächen
- Bedeutung von regenerativen Rohstoffen und Energiequellen steigt stetig
- Substanzwerte bewahren auch in wirtschaftlich stark volatilen Zeiten ihren Wert
- Werterhalt i.d.R. unabhängig von Mode- oder Technologietrends

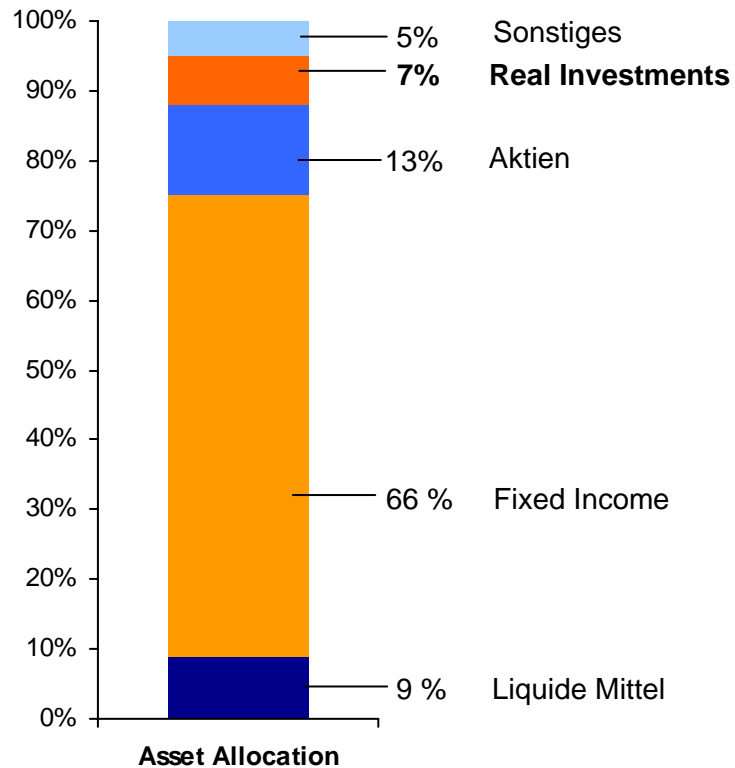
CONTRA Real Investments

- Teilweise hohe Kosten der Markterschließung und illiquide Märkte (wandelt sich schrittweise – derzeit bei Forst)
- Erfolg bedingt längeren Einführungsprozess als eigene Asset Klasse bei institutionellen Investoren
- Ertrag teils abhängig von nichtbeeinflussbaren Komponenten (z.B. Wetter bei Agrar und Forst)
- Teils langer Anlagehorizont (vgl. Hartholzplantagen in Südamerika)
- Keine hohen Renditen (in wirtschaftlich wenig volatilen Phasen)

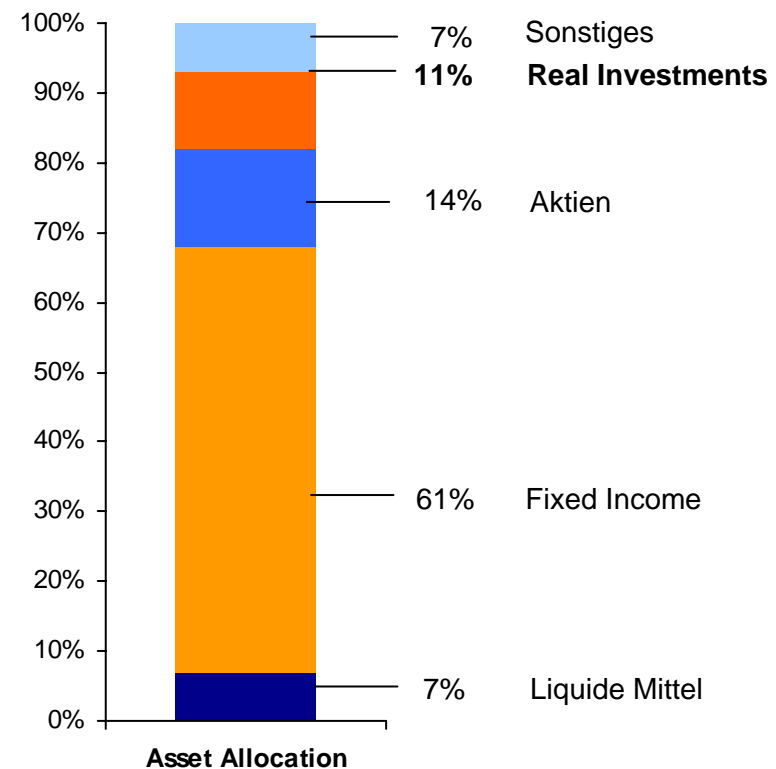
Institutionelle Investoren erwarten in den nächste 5 Jahren einen Anstieg der Real Investments innerhalb ihrer Asset Allocation von 4 Prozentpunkten

Wie ist Ihre Asset Allocation aktuell ausgestaltet?

(Durchschnittliche Allokation der Befragten)

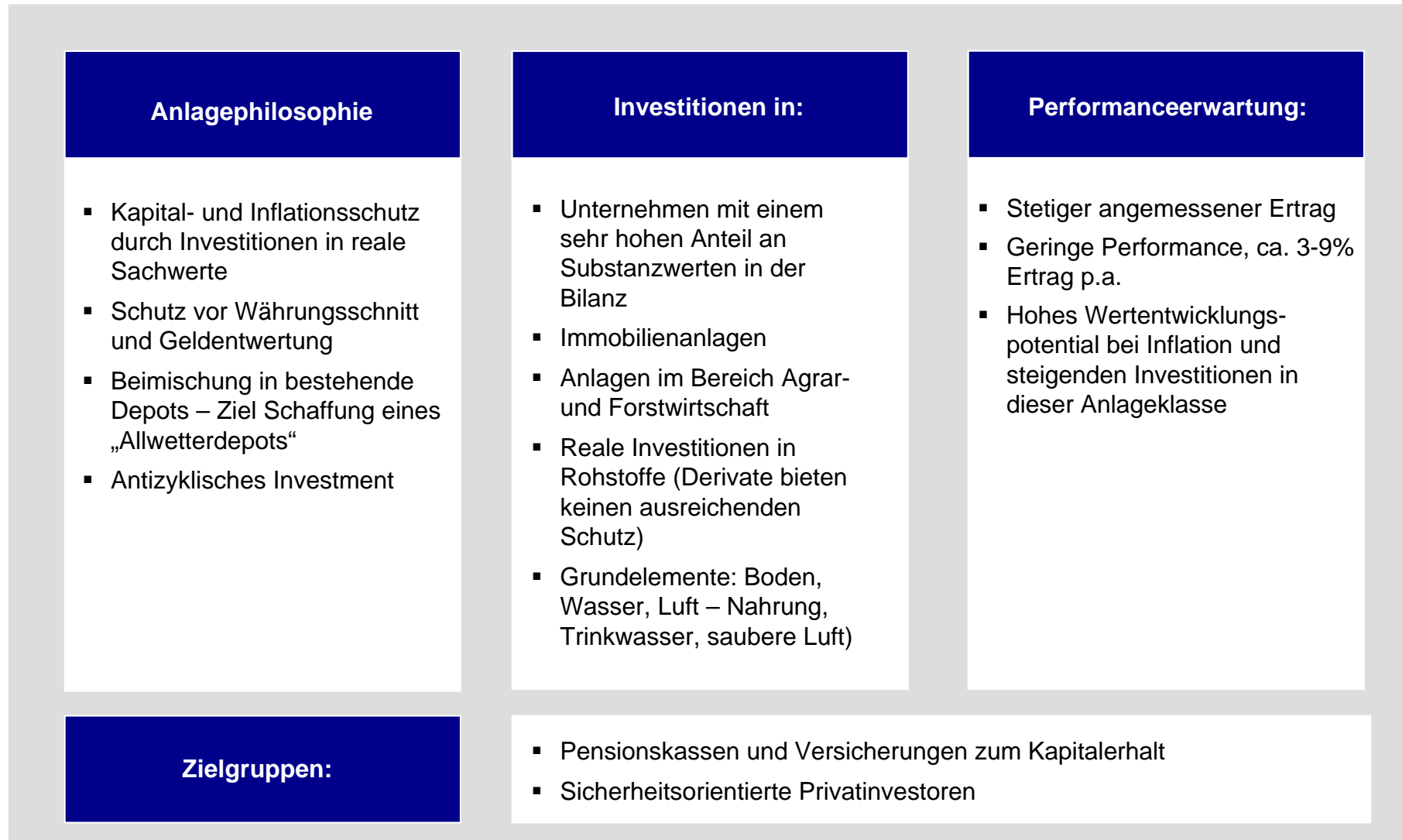


Wie könnte Ihre zukünftige Asset Allocation auf 5-jahres Sicht aussehen?



Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

Real Investments - Überblick



Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

- **Neue „alte“ Asset Klasse „Real Estate ergänzt um weitere Nutzungsmöglichkeiten“**
- **Investoren sehen neben Real Estate weitere Nutzungsmöglichkeiten von Grund und Boden**
- **Megatrends unterstützen diese Entwicklung**
- **Der Anteil der Real Investments am gesamten Portfolio wird steigen**
- **Investoren werden ihre Portfolios im Bereich Real Investments stärker diversifizieren**
- **Gegengewicht zu stark ansteigenden Derivaten**
- **Geringere Performance wird aufgrund von Sicherheit akzeptiert**
- **Überrenditen werden mit anderen Asset Klassen versucht zu erzielen**
- **Asset Manager im REAL Estate Bereich werden sich stärker als REAL Investment Manager positionieren**