

Investieren in Urbanisierung: Von der Wohnung bis zum Wassernetz — wie Anleger am dritten Megatrend teilhaben

Roland Rupprechter¹

September 2026

Abstract

Bis 2050 werden nach den Prognosen der Vereinten Nationen gut zwei Drittel der Weltbevölkerung in Städten leben — fast eine Milliarde Stadtbewohner kommen allein bis dahin hinzu. Zugleich hat die UN 2025 ihre Zählweise umgestellt und damit die Rangliste der Städte neu erstellt: Nach der neuen, satellitengestützten Abgrenzung ist nicht mehr Tokio die größte Stadt der Welt, sondern Jakarta. Diese Arbeit — die dritte von sechs über die großen Megatrends — teilt die Urbanisierung ökonomisch ein: von den Agglomerationsvorteilen, die Städte produktiver machen als ihr Umland, über die Wohnungsknappheit der reichen Welt bis zur Infrastrukturlücke, die Beratungshäuser auf mehr als 100 Billionen US-Dollar bis 2040 beziffern.

Die Arbeit behandelt sechs Handlungsfelder des Megatrends: Verdichtung und intelligenter Wohnraum, die grüne und widerstandsfähige Stadt, Smart Cities und digitale Vernetzung, neue urbane Mobilität, den demografischen Wandel der alternden Stadt sowie das Spannungsfeld zwischen wachsenden Metropolen und schrumpfenden Regionen. Empirisch zeigt sich ein doppeltes Bild: In den Großstädten der reichen Welt herrscht historische Knappheit — in Deutschland fehlen rund 1,4 Millionen Wohnungen, der Leerstand in den Metropolen liegt nahe

¹Roland Rupprechter, Economic Research, R&B Wealth Management, Kreuzgasse 1a, 6850 Dornbirn; Member Austrian Association for Financial Analysis and Asset Management. Email: roland.rupprechter@rbvm.at.
Erklärung zum Einsatz von KI-Tools: Diese Arbeit entstand unter punktuelltem Einsatz der KI Claude (Anthropic). Inhaltliche Kernleistungen – darunter die Forschungsfrage, das Ziel, die Methodik, die Datenanalyse, sämtliche Berechnungen sowie das Fachwissen und das Layout – wurden vom Autor komplett eigenständig erbracht. Claude diente unter Anleitung als Assistenzwerkzeug zur Unterstützung bei der Recherche, zur Textkürzung, zur Überprüfung von Herleitungen sowie zum Abgleich von Quellen. Manche KI-generierte Textpassagen wurden vom Autor intensiv geprüft und erst nach Erreichen der inhaltlichen Ziele integriert. Zuletzt wurde das System für das Lektorat (Rechtschreibung und akademischer Stil) genutzt. Der Autor trägt die alleinige Verantwortung für den Inhalt der Arbeit.

null —, während zugleich die Hälfte der europäischen Gemeinden schrumpft und ein Drittel der schrumpfenden Städte der Welt in China liegt.

Für Anleger überträgt die Arbeit den Megatrend in börsennotierte Unternehmen entlang der gesamten urbanen Wertschöpfungskette — ausschließlich hoch- und mittelkapitalisierte Titel mit Geschäftsidee und Handelsplatz — sowie in die ETF-Auswahl nach fester Prüfliste: physische Nachbildung, Fondsvolumen ab 0,2 Milliarden Euro, Kosten, Währungsfrage, Emittent, UCITS-Rahmen und Börsenhandel. Ein zentrales Ergebnis: Einen ETF, der den Megatrend Urbanisierung als Ganzes abbildet, gibt es in Europa bislang nicht — Anleger müssen ihn aus Infrastruktur-, Wasser-, Immobilien- und Smart-City-Fonds selbst zusammensetzen.

Keywords: Urbanisierung · Megastädte · Agglomerationsökonomie · Wohnungsknappheit · Infrastruktur · Schwammstadt · 15-Minuten-Stadt · REITs · Themen-ETFs.

JEL codes: G11, R11, R21, R31, L74.

Nicht-technische Zusammenfassung

Jede Woche wachsen die Städte der Welt um rund 1,4 Millionen Menschen — das ist, als käme alle sieben Tage ein neues München hinzu. 1950 lebten drei von zehn Menschen in Städten, heute sind es fast sechs, 2050 werden es nach den Prognosen der Vereinten Nationen fast sieben von zehn sein. Städte erwirtschaften heute den Großteil der weltweiten Wirtschaftsleistung, verbrauchen 78 Prozent der Energie und stoßen mehr als 60 Prozent der Treibhausgase aus. Wer verstehen will, wohin Kapital in den kommenden Jahrzehnten fließt, muss auf die Städte schauen.

Diese Arbeit — die dritte einer Reihe von sechs über die großen Megatrends — erklärt zuerst, warum Städte trotz Mietpreisen, Staus und Hitze immer weiter wachsen: Sie machen Menschen und Unternehmen messbar produktiver, weil Wissen, Arbeitskräfte und Zulieferer dort dicht beieinander liegen. Sie beschreibt dann die sechs großen Baustellen des Megatrends: bezahlbares Wohnen, die klimafeste grüne Stadt, die digital vernetzte Stadt, die neue Mobilität der kurzen Wege, das Altern der Stadtbevölkerung und die wachsende Kluft zwischen boomenden Metropolen und schrumpfenden Landstrichen.

Für Anleger wird es dort konkret, wo Knappheit auf Zahlungsbereitschaft trifft: Wohnungen in Großstädten sind so knapp wie seit Jahrzehnten nicht — in Deutschland fehlen rund 1,4 Millionen —, in die Infrastruktur müssen nach Schätzungen mehr als 100 Billionen US-Dollar bis 2040 fließen, und hinter jedem Hochhaus, jeder Wasserleitung und jedem Aufzug stehen börsennotierte Unternehmen. Die Arbeit nennt rund fünfzig hoch- und mittelkapitalisierte Aktien entlang dieser Reihe — vom größten Gesundheitsimmobilien-Konzern der Welt bis zum Weltmarktführer für Bagger — und prüft neun börsengehandelte Fonds nach fester Liste. Das Ergebnis: Den einen Urbanisierungs-ETF gibt es nicht; wer den Trend abbilden will, kombiniert Infrastruktur-, Wasser-, Immobilien- und Smart-City-Fonds.

Ein wichtiger Hinweis am Ende: Ein Megatrend ist eine Richtung, kein Fahrplan. Auch wer 1970 zu Recht auf das Wachstum der Städte setzte, konnte mit japanischen Immobilien 1990 oder amerikanischen Wohnbaufinanzierern 2008 viel Geld verlieren. Urbanisierung belohnt Geduld und Streuung — über Regionen, über Sektoren und über die Zeit — und bestraft den Versuch, aus einer Jahrhundertbewegung einen schnellen Gewinn zu ziehen.

Inhalt

Nicht-technische Zusammenfassung	3
1 Einleitung	6
2 Die Verstädterung der Welt: Zahlen, eine neue Zählung und die Ökonomie der Städte	7
2.1 Sechs Jahrzehnte Verstädterung — und kein Ende	7
2.2 Die neue Zählung: Wenn Jakarta plötzlich die größte Stadt der Welt ist	8
2.3 Warum Städte wachsen: die Ökonomie der Agglomeration	10
2.4 Sechs Handlungsfelder des Megatrends	12
3 Wohnen: die teuerste Knappheit der Welt	12
3.1 Eine globale Wohnungskrise	12
3.2 Deutschland: 1,4 Millionen fehlende Wohnungen	13
3.3 Warum das Angebot nicht folgt	14
3.4 Verdichtung, Modulbau, Co-Living — und die soziale Frage	14
4 Die grüne und widerstandsfähige Stadt	15
4.1 Hitze, Starkregen und die Kosten der Anpassung	15
4.2 Die Schwammstadt	16
4.3 Wasser: das unterschätzte Netz	16
4.4 Kreislaufwirtschaft: die Stadt als Mine	17
5 Smart Cities, Gebäude und die Billionenlücke der Infrastruktur	18
5.1 Die digital vernetzte Stadt — Anspruch und Zahlenlage	18
5.2 Gebäude: der größte Hebel der Energiewende	19
5.3 Die vertikale Stadt: eine Fallstudie über Aufzüge	19
5.4 Die Billionenlücke	20
6 Neue urbane Mobilität und die 15-Minuten-Stadt	21
7 Der demografische Wandel: die alternde Stadt	22
8 Stadt und Land: das Spannungsfeld	23
9 Einzelaktien entlang der urbanen Wertschöpfungskette	24
9.1 Auswahlprinzipien	24
9.2 Wohnen, Logistik, Rechenzentren und Gesundheitsimmobilien	25
9.3 Bau, Baustoffe und Gebäudetechnik	26
9.4 Wasser, Kreislaufwirtschaft, Netze, Mobilität und Software	29
10 ETFs für den Megatrend: die Auswahl nach Prüfliste	31
10.1 Das wahre Ergebnis zuerst	31
10.2 Die Prüfliste	31
10.3 Was die Tabelle aussagt	32
11 Was Anleger aus alledem lernen können	33
12 Fazit und Ausblick	35

Literaturverzeichnis	36
Disclaimer	39

1 Einleitung

Am 18. August 2026 entstand durch den Zusammenschluss der beiden größten amerikanischen Wohnungsvermieter AvalonBay Communities und Equity Residential ein neuer Konzern namens Vivmark Residential — mit rund 50 Milliarden US-Dollar Börsenwert der mit Abstand größte Apartment-Vermieter der Vereinigten Staaten. Wenige Monate zuvor hatte der Schweizer Zementkonzern Holcim sein Nordamerika-Geschäft als eigenständiges Unternehmen Amrize an die Börse gebracht — begründet mit einem Jahrzehnt erwarteter Bau-Nachfrage durch Wohnungsknappheit und Infrastrukturprogramme. Wenn die größten Konzerne einer Branche sich neu sortieren, um von einer Entwicklung zu profitieren, lohnt der genaue Blick auf diese Entwicklung. Sie trägt einen sperrigen Namen: Urbanisierung.²

Urbanisierung ist der langsamste der großen Megatrends — und vielleicht gerade deshalb der verlässlichste. Der Anteil der Stadtbevölkerung an der Weltbevölkerung steigt seit mehr als einem Jahrhundert nahezu ununterbrochen; Kriege, Pandemien und Wirtschaftskrisen haben die Bewegung verzögert, aber nie umgekehrt. 1950 lebten 29,6 Prozent der Menschheit in Städten, 2025 sind es rund 58 Prozent, und für 2050 erwarten die Vereinten Nationen 68,4 Prozent. Hinter den Prozentzahlen stehen absolute Größenordnungen, die jede private Investitionsentscheidung klein wirken lassen: Bis 2050 kommen nach der jüngsten UN-Prognose knapp eine Milliarde Stadtbewohner hinzu, und zwei Drittel des gesamten Weltbevölkerungswachstums entfallen auf Städte.³

Für Anleger ist Urbanisierung ein ungewöhnlicher Megatrend: Er hat keine Lieblingsaktie. Die Zukunft der Mobilität lässt sich an Tesla oder BYD festmachen, die Künstliche Intelligenz an NVIDIA — die Stadt aber ist kein Produkt, sondern ein Geflecht aus Wohnungen, Leitungen, Schienen, Gebäudetechnik, Abfallwirtschaft und Software. Genau darin liegt die Chance: Die urbane Wertschöpfungskette ist an der Börse vollständig abgebildet, von Wohnungskonzernen über Baustoff- und Aufzugshersteller bis zu Wasserversorgern und Planungssoftware, und sie ist weit weniger von Bewertungseuphorie erfasst als die Technologiewerte. Die Arbeit ist für Anleger geschrieben und verfolgt drei Ziele. Erstens: verstehen, warum Städte wachsen — die Ökonomie der Agglomerationsvorteile, die seit Marshall (1890) untersucht wird und die erklärt, warum Unternehmen und Menschen freiwillig die höchsten Mieten der Welt zahlen. Zweitens: untersuchen, wo der Megatrend konkret Kapital verlangt: im Wohnungsbau, in der Klimaanpassung, in Wasser- und Energienetzen, in der Gebäudetechnik, in der Mobilität und in der Versorgung einer alternden Stadtbevölkerung. Drittens: übertragen, wie sich

² Vivmark Residential (NYSE: VMRK): Abschluss der Fusion von AvalonBay Communities und Equity Residential am 18. August 2026, Marktkapitalisierung rund 50,5 Milliarden US-Dollar; Amrize (NYSE/SIX: AMRZ): Abspaltung von Holcim, Handelsaufnahme Juni 2025.

³ United Nations (2019) für die historische Reihe; UN DESA (2025), World Urbanization Prospects 2025: Zuwachs von 986 Millionen Stadtbewohnern bis 2050.

diese Felder in Einzelaktien und börsengehandelte Fonds fassen lassen — mit Namen, Geschäftsidee und Handelsplatz, aber ausdrücklich ohne Kauf- oder Verkaufsempfehlung.

Der Aufbau folgt dieser Logik. Kapitel 1 dient der Einleitung. Kapitel 2 zeichnet das Zahlenbild der Verstädterung einschließlich einer bemerkenswerten Neuerung: Die Vereinten Nationen haben 2025 ihre Zählweise umgestellt, und die Rangliste der größten Städte der Welt sieht seither anders aus. Kapitel 3 behandelt das Wohnen, Kapitel 4 die grüne und widerstandsfähige Stadt, Kapitel 5 Smart Cities, Gebäude und die Infrastrukturlücke, Kapitel 6 die neue urbane Mobilität, Kapitel 7 den demografischen Wandel und Kapitel 8 das Spannungsfeld zwischen Stadt und Land. Kapitel 9 stellt Einzelaktien entlang der Wertschöpfungskette vor, Kapitel 10 prüft die ETF-Auswahl, Kapitel 11 bündelt die Lehren für Anleger, und Kapitel 12 schließt mit Fazit und Ausblick.

2 Die Verstädterung der Welt: Zahlen, eine neue Zählung und die Ökonomie der Städte

2.1 Sechs Jahrzehnte Verstädterung — und kein Ende

Die Grundbewegung ist schnell erzählt und in Abbildung 1 zusammengefasst: 1950 lebten 29,6 Prozent der Weltbevölkerung in Städten, 1970 waren es 36,6 Prozent, 1990 43,0 Prozent, 2010 erstmals mehr als die Hälfte (51,7 Prozent), 2025 rund 58 Prozent — und für 2050 erwarten die Vereinten Nationen 68,4 Prozent. Der historische Wendepunkt lag um das Jahr 2007, als erstmals mehr Menschen in Städten als auf dem Land lebten. Bemerkenswert ist weniger das Tempo als die Gleichmäßigkeit: Die Reihe kennt seit einem Dreivierteljahrhundert keine einzige Umkehr — keine Weltwirtschaftskrise, keine Pandemie hat den Anteil der Städter je sinken lassen.⁴

⁴ United Nations (2019), World Urbanization Prospects: The 2018 Revision; Weltbank-Datenreihe: 57,7 Prozent städtische Bevölkerung 2024.

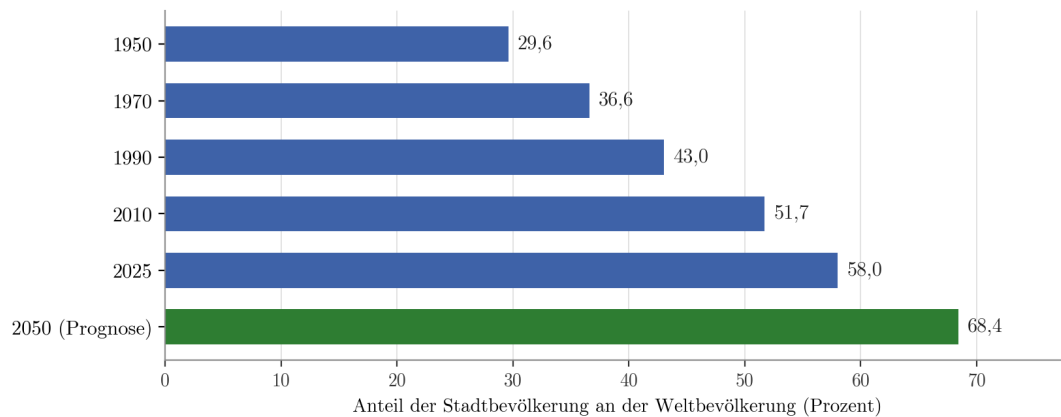


Abbildung 1: Anteil der Stadtbevölkerung an der Weltbevölkerung 1950 bis 2050 (Prognose), in Prozent, nach der klassischen UN-Abgrenzung (nationale Definitionen). Quelle: United Nations (2019); Wert 2025 auf Basis der Weltbank-Reihe; eigene Darstellung.

Das Wachstum verteilt sich höchst ungleich. Nach der jüngsten UN-Prognose entfällt mehr als die Hälfte des städtischen Bevölkerungszuwachses bis 2050 auf nur sieben Länder: Indien, Nigeria, Pakistan, die Demokratische Republik Kongo, Ägypten, Bangladesch und Äthiopien. Auffällig ist, wer fehlt: China, über drei Jahrzehnte der größte Städtebauer der Geschichte, gehört nicht mehr zu den Wachstumstreibern — im Gegenteil liegt ein Drittel aller schrumpfenden Städte der Welt heute in China, ein weiteres Sechstel in Indien. Der Megatrend Urbanisierung ist damit kein einheitlicher Strom, sondern zerfällt in eine afrikanisch-südasiatische Wachstumswelle und eine beginnende Schrumpfungslandschaft in Ostasien und Osteuropa — eine Unterscheidung, die für Anleger unmittelbar relevant ist und auf die Kapitel 8 zurückkommt.⁵

2.2 Die neue Zählung: Wenn Jakarta plötzlich die größte Stadt der Welt ist

Wer Städte zählt, muss zuerst festlegen, was eine Stadt ist — und genau hier hat sich 2025 Grundlegendes geändert. Jahrzehntelang beruhten die UN-Zahlen auf den nationalen Definitionen der Mitgliedstaaten: Was Dänemark ab 200 Einwohnern Stadt nannte und Japan erst ab 50.000, ging unbereinigt in die Weltstatistik ein. Mit den World Urbanization Prospects 2025 sind die Vereinten Nationen erstmals auf eine einheitliche, satellitengestützte Abgrenzung umgestiegen — den „Degree of Urbanisation“, der Siedlungen nach Bevölkerungsdichte und zusammenhängender Bebauung in Städte (über 50.000 Einwohner), kleinere Städte und Gemeinden sowie ländliche Räume einteilt. Nach dieser Zählung lebten 2025 45 Prozent der Menschheit in Städten, weitere 36 Prozent in

⁵ UN DESA (2025): sieben Länder tragen über 50 Prozent des Zuwachses von 986 Millionen; ein Drittel der schrumpfenden Städte in China, 17 Prozent in Indien.

kleineren Städten und Gemeinden und nur 19 Prozent ländlich — zusammengekommen wohnen also bereits vier von fünf Menschen städtisch geprägt.⁶

Die Umstellung ist mehr als Statistik-Kosmetik, denn sie reiht die Rangliste der Megastädte neu. Nach der klassischen Abgrenzung der Agglomerationen führt Tokio mit 37,2 Millionen Einwohnern vor Delhi und Shanghai (Abbildung 2). Nach der neuen Methodik aber ist Jakarta mit knapp 42 Millionen Einwohnern die größte Stadt der Welt, gefolgt von Dhaka — Tokio rutscht auf Rang drei. Der Grund: Die Satellitenabgrenzung fasst zusammenhängend bebaute Räume zusammen, die administrativ getrennte Provinzen sind. Tabelle 1 stellt beide Zählweisen gegenüber. Für Anleger ist die Erkenntnis grundsätzlicher Natur: Schon die scheinbar härtesten Zahlen eines Megatrends hängen an Definitionen — wer Marktgrößen, Stadtrankings oder Wachstumsprognosen liest, sollte stets fragen, wie gezählt wurde.⁷

Tabelle 1: Zwei Zählweisen der Verstädterung im Vergleich

Kennzahl	Klassisch (nationale Definitionen)	Neu (Degree of Urbanisation, 2025)
Städtischer Bevölkerungsanteil 2025	rund 58 Prozent	45 Prozent Städte + 36 Prozent Kleinstädte
Prognose 2050	68,4 Prozent	+986 Mio. Stadtbewohner bis 2050
Größte Stadt der Welt	Tokio (37,2 Mio.)	Jakarta (41,9 Mio.)
Zweitgrößte Stadt	Delhi (rund 34,7 Mio.)	Dhaka (36,6 Mio.)
Zahl der Megastädte (über 10 Mio.)	33 (2018), 43 erwartet (2030)	33 (2025), 37 erwartet (2050)
Städtische Schwelle	je Land 200 bis 50.000 Einwohner	einheitlich ab 50.000 Einwohnern

Quelle: United Nations (2019); UN DESA (2025); eigene Zusammenstellung.

Anmerkungen: Die Zählweisen sind nicht direkt vergleichbar; die neue Methodik weist zusätzlich 36 Prozent in Kleinstädten und Gemeinden aus.

⁶ UN DESA (2025), World Urbanization Prospects 2025: erste Ausgabe auf Basis der Degree-of-Urbanisation-Methodik (Cities 45 Prozent, Towns und semi-dichte Gebiete 36 Prozent, ländlich 19 Prozent, Weltbevölkerung 8,2 Milliarden).

⁷ UN DESA (2025): Jakarta 41,9 Millionen, Dhaka 36,6, Tokio 33,4, Delhi 30,2, Shanghai 29,6 nach Degree-of-Urbanisation; klassische Agglomerationswerte nach United Nations (2019), auf 2025 fortgeschrieben — die Vergleichstabelle in UN DESA (2025) weist dort rund 37 Millionen für Tokio und rund 35 Millionen für Delhi aus; Zahl der Megastädte klassisch 33 (2018), 43 erwartet (2030).

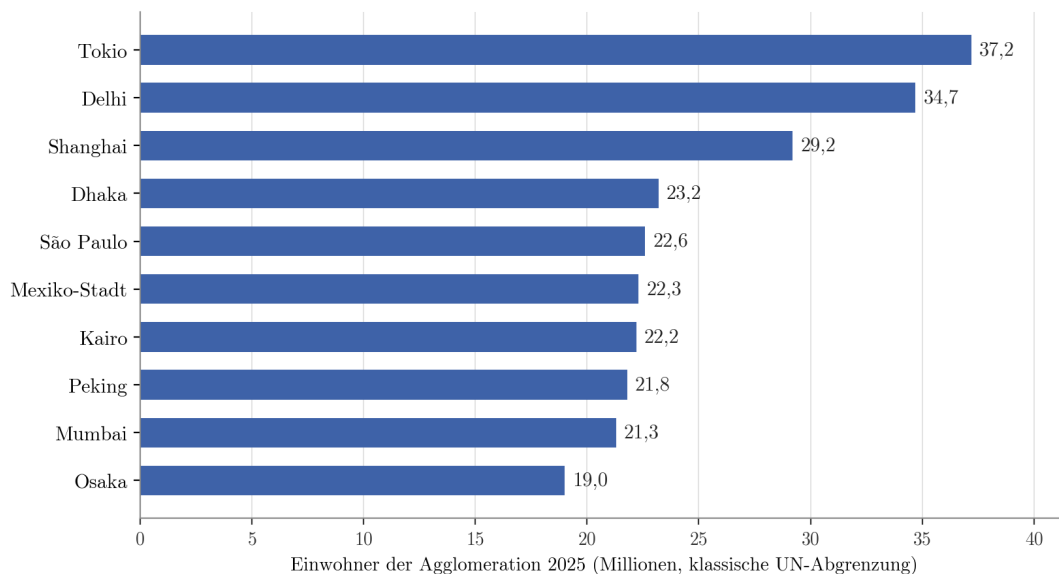


Abbildung 2: Die zehn größten städtischen Agglomerationen 2025 nach der klassischen UN-Abgrenzung, Einwohner in Millionen. Nach der neuen Degree-of-Urbanisation-Methodik führt Jakarta (41,9 Millionen) vor Dhaka und Tokio. Quelle: United Nations (2019), fortgeschrieben; UN DESA (2025); eigene Darstellung.

Unabhängig von der Zählweise gilt: Die Städte sind der wirtschaftliche Kern des Planeten. Sie verbrauchen 78 Prozent der weltweiten Energie und verursachen mehr als 60 Prozent der Treibhausgasemissionen — auf einem kleinen Bruchteil der Landfläche. Rund 1,1 Milliarden Menschen leben in Slums oder slumähnlichen Verhältnissen, die meisten in Süd- und Südostasien sowie Subsahara-Afrika; ihre Zahl wächst mit der Verstädterung der ärmsten Länder. Der Megatrend hat also zwei Seiten: In den Metropolen der reichen Welt ist die Stadt ein Knappheitsgut mit Rekordmieten, in den wachsenden Städten des Südens fehlt es an allem — an Wohnraum, Wasser, Abwassernetzen, Strom und Verkehr. Beides erzeugt Investitionsbedarf, aber auf sehr verschiedenen Wegen.⁸

2.3 Warum Städte wachsen: die Ökonomie der Agglomeration

Dass Menschen und Unternehmen die höchsten Mieten der Welt freiwillig zahlen, verlangt eine Erklärung — und die Ökonomie liefert sie seit mehr als einem Jahrhundert. Bereits Marshall (1890) beschrieb die drei Quellen der Agglomerationsvorteile: gemeinsame Arbeitsmärkte, in denen sich Spezialisten und Spezialaufgaben finden; gemeinsame Zulieferer und Infrastruktur, die sich erst ab einer gewissen Dichte lohnen; und Wissensaustausch — Ideen, die, wie Marshall schrieb, gleichsam „in der Luft liegen“. Krugman (1991) machte daraus die Neue Ökonomische Geografie: Größenvorteile und Transportkosten erklären, warum sich Wirtschaftstätigkeit selbstverstärkend an wenigen Orten ballt. Duranton und Puga (2004) systematisierten die Mechanismen als Teilen,

⁸ Vereinte Nationen (un.org, Themenseite Urbanisierung): 78 Prozent des Energieverbrauchs, über 60 Prozent der Emissionen; UN-Habitat (2026): rund 1,1 Milliarden Slumbewohner.

Zuordnen und Lernen — Sharing, Matching, Learning —, und die empirische Literatur findet robust höhere Produktivität in größeren Städten.⁹

Wie regelmäßig diese Vorteile mit der Stadtgröße wachsen, zeigten Bettencourt, Lobo, Helbing, Kühnert und West (2007) in einer vielzitierten Untersuchung: Wirtschaftsleistung, Löhne, Patente und selbst das Gehtempo steigen überproportional mit der Einwohnerzahl — eine Verdopplung der Stadtgröße bringt im Durchschnitt rund 15 Prozent mehr Wirtschaftsleistung je Kopf —, während der Infrastrukturbedarf je Kopf sinkt, weil sich Leitungen, Straßen und Netze auf mehr Nutzer verteilen. Städte sind, so gesehen, die effizienteste Siedlungsform, die die Menschheit kennt. Ahlfeldt, Redding, Sturm und Wolf (2015) lieferten mit den Daten des geteilten und wiedervereinigten Berlins den wohl saubersten Beleg für die Kraft der Dichte: Die Teilung entwertete die Lagen entlang der Mauer, die Wiedervereinigung wertete sie binnen weniger Jahre wieder auf — Nähe zu Menschen und Arbeitsplätzen ist messbarer ökonomischer Wert.¹⁰

Die Gegenkräfte sind ebenso real: Bodenpreise, Staus, Lärm, Umweltbelastung und Ansteckungsrisiken wachsen mit der Dichte. Ökonomisch entscheidend ist, dass die Bodenrente — schon bei von Thünen (1826) und später im Stadtmodell von Alonso (1964) der zentrale Erklärungsmechanismus — die Agglomerationsvorteile auffängt: Wo Produktivität und Zahlungsbereitschaft steigen, steigen Mieten und Bodenwerte, bis sich Vorteil und Kosten die Waage halten. Für Anleger ist das die vielleicht wichtigste theoretische Einsicht dieser Arbeit: Der Wert des Megatrends Urbanisierung materialisiert sich zu einem erheblichen Teil im Boden und in allem, was fest mit ihm verbunden ist — in Wohnungen, Gewerbeflächen, Netzen und Infrastruktur. Wer an der Stadt verdienen will, muss an ihrer Knappheit beteiligt sein, nicht an ihrer Romantik.¹¹

Glaeser (2011) hat diese Forschung in die griffige These übersetzt, die Stadt sei „die größte Erfindung der Menschheit“: Städte machen reicher, gesünder und — gemessen am Verbrauch je Kopf — grüner, weil dichtes Wohnen weniger Fläche, weniger Fahrstrecken und weniger Heizenergie je Einwohner verlangt. Die intellektuelle Gegenposition stammt von Jacobs (1961), deren Verteidigung der kleinteiligen, gemischten, belebten Straße gegen die autogerechte Kahlschlagsanierung bis heute die Leitplanken jeder Stadtplanungsdebatte setzt — und die mit ihrer Betonung der Vielfalt als Innovationsquelle die moderne Agglomerationsforschung vorwegnahm. Florida (2002) ergänzte das Bild um die Beobachtung, dass die wissensbasierte Wirtschaft dorthin zieht, wo qualifizierte und kreative Menschen leben wollen — Lebensqualität wird damit zum harten Standortfaktor. Moretti (2012) schließlich zeigte, dass jeder neue Arbeitsplatz der

⁹ Marshall (1890), *Principles of Economics*, Buch IV, Kapitel X; Krugman (1991); Duranton und Puga (2004).

¹⁰ Bettencourt, Lobo, Helbing, Kühnert und West (2007); Ahlfeldt, Redding, Sturm und Wolf (2015).

¹¹ von Thünen (1826); Alonso (1964); zur Abwägung von Agglomerationsvorteilen und -kosten Duranton und Puga (2004).

Wissenswirtschaft in einer Stadt rechnerisch bis zu fünf weitere Arbeitsplätze in lokalen Dienstleistungen nach sich zieht — Städte vervielfachen Beschäftigung.¹²

2.4 Sechs Handlungsfelder des Megatrends

Trendforschungsinstitute gliedern den Megatrend Urbanisierung in Handlungsfelder; die vorliegende Arbeit folgt einer Einteilung in sechs Felder, wie sie unter anderem das Zukunftsinstitut vorschlägt, und ordnet ihnen die Kapitel dieser Arbeit sowie — als Vorgriff auf die Kapitel 9 und 10 — die investierbaren Branchen zu (Tabelle 2). Die Felder überschneiden sich naturgemäß: Die 15-Minuten-Stadt ist zugleich Mobilitäts- und Klimathema, die alternde Stadt zugleich Wohnungs- und Gesundheitsthema. Für Anleger ist die Gliederung dennoch nützlich, weil sie den diffusen Begriff Urbanisierung in konkrete Nachfrageströme zerlegt.¹³

Tabelle 2: Sechs Handlungsfelder der Urbanisierung und ihre investierbaren Branchen

Handlungsfeld	Kernthemen	Investierbare Branchen (Beispiele)
Verdichtung und intelligenter Wohnraum	Wohnraummangel, Mietpreise, Mikroapartments, modulare Bauweise, Gentrifizierung	Wohnungs-REITs, Bauwirtschaft, Baustoffe, Planungssoftware
Empathische Stadt und grüne Transformation	Klimaanpassung, Schwammstadt, Begrünung, Kreislaufwirtschaft	Wasserwirtschaft, Abfall und Recycling, Gebäudetechnik
Smart Cities und digitale Vernetzung	Sensorik, Datenplattformen, kurze Produktions- und Lieferwege	Netzausrüster, Logistikkimmobilien, Software, Funktürme
Neue urbane Mobilität	Abkehr vom privaten Auto, 15-Minuten-Stadt, öffentlicher Verkehr	Bahntechnik, Verkehrsbetreiber, Infrastrukturkonzessionen
Demografischer Wandel	Barrierefreiheit, Pflege, Stadt als Lebensraum statt Arbeitsort	Gesundheitsimmobilien, Aufzughersteller, Seniorenwohnen
Stadt-Land-Spannungsfeld	Pendlerverflechtung, schrumpfende Regionen, Leerstand	Netzbetreiber, Bahninfrastruktur, selektive Regionalauswahl

Quelle: Handlungsfelder nach Zukunftsinstitut, Megatrend Urbanisierung; Branchenzuordnung eigene Darstellung.
Anmerkungen: Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung; die Kapitel 3 bis 8 behandeln die sechs Felder der Reihe nach.

3 Wohnen: die teuerste Knappheit der Welt

3.1 Eine globale Wohnungskrise

Die Vereinten Nationen haben ihren Weltstädtebericht 2026 erstmals vollständig einem einzigen Thema gewidmet — der globalen Wohnungskrise. Die Größenordnungen: Rund 3,4 Milliarden Menschen, gut 40 Prozent der Menschheit, leben ohne angemessenen,

¹² Glaeser (2011); Jacobs (1961); Florida (2002); Moretti (2012), The New Geography of Jobs: lokaler Multiplikator von bis zu fünf Arbeitsplätzen je Hightech-Arbeitsplatz.

¹³ Zukunftsinstitut, Megatrend Urbanisierung (Handlungsfelder); eigene Zuordnung der Branchen.

sicheren oder bezahlbaren Wohnraum; die weltweite Wohnungslücke wird auf 288 Millionen fehlende Einheiten beziffert und ist seit 2010 trotz aller Bauprogramme gewachsen. Schon McKinsey hatte 2014 in einer vielzitierten Untersuchung geschätzt, dass bis 2025 rund 440 Millionen städtische Haushalte keinen angemessenen und bezahlbaren Wohnraum finden würden — eine Prognose, die sich als eher zu vorsichtig erwiesen hat. Wohnen ist damit kein Nischenproblem armer Länder: Die Krise reicht von den Slums Lagos' über die überfüllten Wohnungen Mumbais bis zu den Mietmärkten Münchens, Londons und New Yorks.¹⁴

Dass die Lücke wächst, obwohl weltweit so viel gebaut wird wie nie, hat einen einfachen Kern: Wohnraum entsteht dort zu langsam, wo die Nachfrage hinzieht. Die Landflucht füllt die Städte schneller, als Grundstücke erschlossen, Genehmigungen erteilt und Gebäude errichtet werden; zugleich schrumpfen die Haushalte — mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte verlangen mehr Wohnungen je tausend Einwohner als früher. Hinzu kommt die Finanzierung: Steigende Zinsen haben den Neubau in vielen Ländern ab 2022 einbrechen lassen, während die aufgestaute Nachfrage blieb. Das Ergebnis ist eine paradoxe Marktlage, die Anleger kennen müssen: historisch hohe Mieten und Preise auf der einen, rückläufige Fertigstellungen auf der anderen Seite — Knappheit mit Ansage.

3.2 Deutschland: 1,4 Millionen fehlende Wohnungen

Deutschland liefert das Lehrstück der reichen Welt. Nach den Berechnungen des Pestel-Instituts fehlten Anfang 2026 bundesweit rund 1,4 Millionen Wohnungen; ohne Kurswechsel droht bis 2030 ein Anstieg in Richtung 2,4 Millionen. Die Neubauleistung läuft in die falsche Richtung: 2024 wurden 251.900 Wohnungen fertiggestellt, 14,4 Prozent weniger als im Vorjahr, 2025 nur noch rund 206.600 — der tiefste Stand seit 2012 und fast eine Halbierung des politischen Ziels von 400.000 Wohnungen jährlich. Ein erster Hoffnungsschimmer sind die Baugenehmigungen, die 2025 mit 238.500 erstmals seit 2021 wieder zulegten (plus 10,8 Prozent) — doch zwischen Genehmigung und bezugsfertiger Wohnung liegen im Durchschnitt mehr als zwei Jahre.¹⁵

Die Knappheit hat Preise: Die Angebotsmieten sind in den deutschen Großstädten binnen zehn Jahren um gut 43 Prozent gestiegen — in Berlin um 69, in Leipzig um 67, in Hamburg um 42 Prozent —, und in München erreichen Neuvermietungen im Schnitt mehr als 21 Euro je Quadratmeter. Auf der Kostenseite sind die Baupreise für Wohngebäude seit 2010 um rund 89 Prozent geklettert, zuletzt mit rund fünf Prozent Jahresrate — Material, Energie, Löhne und gestiegene technische Anforderungen wirken zusammen. Für

¹⁴ UN-Habitat (2026), World Cities Report 2026: The Global Housing Crisis: 3,4 Milliarden Menschen, Lücke 288 Millionen Einheiten (2023; 2010: 251 Millionen); McKinsey Global Institute (2014): 440 Millionen Haushalte bis 2025.

¹⁵ Pestel-Institut (2026): Lücke rund 1,4 Millionen Wohnungen; Destatis (2026): Fertigstellungen 2024 251.900 (minus 14,4 Prozent), 2025 rund 206.600; Baugenehmigungen 2025: 238.500 (plus 10,8 Prozent).

Bestandshalter großer Wohnungsportfolios — in Deutschland etwa Vonovia oder die LEG — bedeutet diese Schere aus wachsender Nachfrage und stockendem Angebot planbare Einnahmen; für Projektentwickler ohne Bestand war sie in den Jahren 2023 bis 2025 existenzbedrohend, wie eine Reihe prominenter Insolvenzen zeigte.¹⁶

3.3 Warum das Angebot nicht folgt

Die ökonomische Forschung ist sich über die Ursache der Wohnungsknappheit in den reichen Ländern ungewöhnlich einig: Das Angebot ist dort künstlich unelastisch, wo die Nachfrage am größten ist. Glaeser und Gyourko (2018) zeigen für die USA, dass die Preise in den Küstenmetropolen weit über den Baukosten liegen — die Differenz ist im Kern der Schattenpreis von Baubeschränkungen, Flächenwidmungen und langwierigen Genehmigungsverfahren. Saiz (2010) ergänzte die geografische Seite: Wo Meer, Berge und Schutzgebiete das Bauland begrenzen, reagieren Preise auf Nachfrageschübe besonders heftig — seine Messung der Angebotselastizität amerikanischer Metropolen gehört zu den meistzitierten Arbeiten der Immobilienökonomie.¹⁷

Die gesamtwirtschaftlichen Folgen sind erheblich: Hsieh und Moretti (2019) argumentieren, dass Wohnbaubeschränkungen in den produktivsten Städten der USA — namentlich im Raum San Francisco und New York — Arbeitskräfte daran hindern, dorthin zu ziehen, wo sie am produktivsten wären, und dass diese Fehlallokation das amerikanische Wirtschaftswachstum über Jahrzehnte spürbar gedämpft hat. Wohnungspolitik ist demnach nicht Sozialpolitik allein, sondern Wachstumspolitik. Für Anleger folgt daraus eine nüchterne Prognose: Solange die politische Ökonomie des Bauens unverändert bleibt, dürfte die Knappheit in den Metropolen der reichen Welt eher Jahrzehnte als Jahre anhalten.¹⁸

3.4 Verdichtung, Modulbau, Co-Living — und die soziale Frage

Die Antworten der Branche auf die Knappheit sind zugleich die Investitionsthemen des Handlungsfelds Verdichtung. Erstens die Nachverdichtung: Aufstockungen, geschlossene Baulücken und umgewidmete Büro- und Kaufhausflächen schaffen Wohnraum ohne neues Bauland — multifunktionale Gebäude, die Erdgeschosshandel, Büros und Wohnen mischen, werden zum Standard der Innenstadtplanung. Zweitens das serielle und modulare Bauen: In Fabriken vorgefertigte Raumzellen und Wandtafeln verkürzen Bauzeiten um bis

¹⁶ Angebotsmieten 2016-2025: plus 43 Prozent im Mittel von 14 Großstädten (Auswertungen von JLL und empirica); Baupreisindex Wohngebäude Destatis: plus rund 89 Prozent seit 2010, zuletzt plus 5,0 Prozent; zu den Entwicklerinsolvenzen auch Rupprechter (2026a).

¹⁷ Glaeser und Gyourko (2018); Saiz (2010): Angebotselastizitäten aus Satellitendaten zur bebaubaren Fläche.

¹⁸ Hsieh und Moretti (2019). Die dort ursprünglich berichtete Größenordnung des Wachstumseffekts ist seit 2026 Gegenstand einer fachlichen Kontroverse: Greaney (2026) weist im selben Fachjournal Rechenfehler nach und kommt auf einen um Größenklassen kleineren Effekt. Die qualitative Kernaussage — Wohnungsknappheit in produktiven Städten kostet gesamtwirtschaftliches Wachstum — ist davon unberührt.

zur Hälfte und dämpfen die Kosten; Anbieter industrieller Fertigungsverfahren und ihre Zulieferer — von Dämmstoffherstellern wie Kingspan bis zu Sanitärtechnikern wie Geberit — profitieren unabhängig davon, welcher Bauträger am Ende gewinnt. Drittens die neuen Wohnformen: Mikroapartments und Co-Living-Konzepte übersetzen die wachsende Zahl urbaner Einpersonenhaushalte in bewirtschaftbare Produkte mit Gemeinschaftsflächen und Dienstleistungen.¹⁹

Die soziale Kehrseite der Verdichtung heißt Gentrifizierung: Aufwertung verdrängt einkommensschwächere Haushalte aus begehrten Vierteln, und die Segregation — die räumliche Entmischung nach Einkommen — nimmt in vielen europäischen Städten messbar zu. Für Anleger ist das nicht nur eine ethische, sondern eine handfeste Risikofrage: Wo Verdrängung politisch skandalisiert wird, folgen Mietendeckel, Milieuschutz und Enteignungsdebatten — Berlin ließ 2021 über die Vergesellschaftung großer Wohnungskonzerne abstimmen. Regulierungsrisiko ist im Wohnsektor der Preis der Knappheitsrendite; wer in Wohnungsaktien investiert, sollte die Mietgesetzgebung der jeweiligen Märkte so aufmerksam verfolgen wie die Zinskurve.²⁰

4 Die grüne und widerstandsfähige Stadt

4.1 Hitze, Starkregen und die Kosten der Anpassung

Städte sind Klimaverstärker: Beton und Asphalt speichern Wärme, dichte Bebauung staut sie, Abwärme aus Verkehr und Gebäuden kommt hinzu. Der städtische Wärmeinseleffekt — grundlegend beschrieben von Oke (1982) — macht Städte tagsüber um bis zu vier Grad, nachts um ein bis drei Grad wärmer als ihr Umland; in Hitzewellen entscheidet dieser Unterschied über Übersterblichkeit, Arbeitsfähigkeit und Krankenhausbelastung. Grimm, Faeth, Golubiewski, Redman, Wu, Bai und Briggs (2008) haben früh darauf hingewiesen, dass die Verstädterung den globalen Umweltwandel nicht nur antreibt, sondern seine Folgen auch konzentriert erlebt — Städte sind Täter und Opfer zugleich, und genau daraus entsteht ihr Investitionsbedarf.²¹

Die Kosten der Anpassung sind erstmals belastbar beziffert. Die Europäische Umweltagentur schätzt den Anpassungsbedarf der EU auf 53 bis 137 Milliarden Euro jährlich bis 2050 — zugesagt sind bislang 15 bis 16 Milliarden. Die Lücke ist teuer erkaufte: Wetter- und klimabedingte Schäden kosteten die EU zuletzt im Durchschnitt 40 bis 50 Milliarden Euro pro Jahr, kumuliert seit 1980 mehr als 820 Milliarden. Dabei rechnet sich

¹⁹ Zur Verkürzung der Bauzeiten durch modulare Verfahren McKinsey Global Institute (2014) sowie Branchenberichte; Unternehmensangaben Kingspan, Geberit.

²⁰ Berliner Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“, September 2021: 59,1 Prozent Zustimmung (rechtlich nicht bindend).

²¹ Oke (1982): Theorie der städtischen Wärmeinsel; US-Umweltbehörde EPA: Differenz tagsüber 0,5 bis 4 Grad Celsius, nachts 1 bis 3 Grad; Grimm, Faeth, Golubiewski, Redman, Wu, Bai und Briggs (2008).

Vorsorge außergewöhnlich gut: Für Küstenschutz ermittelte die gemeinsame Forschungsstelle der EU ein Nutzen-Kosten-Verhältnis von etwa sechs zu eins. Weltweit beziffert UN-Habitat den Klimafinanzbedarf der Städte auf 4,5 bis 5,4 Billionen US-Dollar jährlich bis 2030 — mobilisiert sind rund 831 Milliarden, wovon nur gut ein Prozent in die Anpassung fließt. Zwischen Bedarf und Ist klafft damit die vielleicht größte Finanzierungslücke des gesamten Megatrends.²²

4.2 Die Schwammstadt

Das prägnanteste Leitbild der klimafesten Stadt kommt aus China: die Schwammstadt. Statt Regenwasser so schnell wie möglich in Rohre zu zwingen, soll die Stadt es wie ein Schwamm aufnehmen, speichern, versickern und verdunsten lassen — durch entsiegelte Flächen, begrünte Dächer, Mulden, Rigolen, Stadtteiche und Parks, die bei Starkregen als Rückhalteräume dienen. China hat das Konzept ab 2015 in 30 Pilotstädten erprobt und als Ziel ausgegeben, bis 2030 achtzig Prozent der städtischen Flächen so umzubauen, dass 70 Prozent des Regenwassers vor Ort aufgenommen werden; Fachstudien bescheinigen dem Programm messbare Fortschritte, aber auch erhebliche Umsetzungslücken — verheerende Überflutungen in Pilotstädten wie Zhengzhou 2021 zeigten die Grenzen. Europäische Städte von Kopenhagen bis Wien verfolgen dieselben Prinzipien unter dem Titel wassersensible Stadtentwicklung.²³

Für Anleger ist die Schwammstadt weniger ein Produkt als ein Auftragsprogramm: Sie verlangt Tiefbau, Landschaftsbau, Rohrsanierung, Pumpwerke, Messtechnik und Planungssoftware. Profiteure sind Bau- und Infrastrukturkonzerne mit kommunalem Geschäft — in Europa etwa Vinci, ACS, Strabag oder Eiffage —, Wassertechnikanbieter wie Xylem sowie die Hersteller von Bau- und Umwelttechnik. Auch das Urban Gardening — vom Gemeinschaftsgarten bis zur professionellen Dachfarm — gehört in dieses Feld; es bleibt wirtschaftlich klein, ist aber ein Indikator für die Zahlungsbereitschaft der Städte für grüne Aufenthaltsqualität, die sich in Bodenwerten niederschlägt: Die Immobilienökonomie findet stabile Preisaufschläge für Park- und Wassernähe.²⁴

4.3 Wasser: das unterschätzte Netz

Kein urbanes System ist zugleich so lebenswichtig und so vernachlässigt wie das Wasser. Weltweit gehen nach der Standardschätzung von Liemberger und Wyatt (2019) jährlich

²² EEA (2026): Bedarf 53-137 Milliarden Euro jährlich, zugesagt 15-16; Schäden im Mittel 40-50 Milliarden Euro jährlich 2021-2024, kumuliert über 820 Milliarden seit 1980; JRC: Nutzen-Kosten-Verhältnis Küstenschutz rund 6:1; UN-Habitat (2024): 4,5-5,4 Billionen US-Dollar Bedarf, 831 Milliarden mobilisiert.

²³ Schwammstadt-Programm: 30 Pilotstädte ab 2015, Ziel 80 Prozent der Stadtfläche bis 2030 mit 70 Prozent Regenwasseraufnahme; Übersichtsstudien mit gemischter Umsetzungsbilanz.

²⁴ Zur Kapitalisierung von Grünlagen in Bodenwerten grundlegend von Thünen (1826) und Alonso (1964); empirische Aufschläge für Parknähe in zahlreichen hedonischen Preisstudien.

rund 126 Milliarden Kubikmeter aufbereitetes Trinkwasser verloren, bevor sie je einen Zähler erreichen — durch Rohrbrüche, Leckagen und illegale Anschlüsse; das entspricht etwa einem Drittel des eingespeisten Wassers und einem wirtschaftlichen Wert von grob 39 Milliarden US-Dollar Jahr für Jahr. In den USA benotet der Ingenieurverband ASCE die Trinkwasser-Infrastruktur mit C minus und beziffert die Finanzierungslücke über zehn Jahre auf 309 Milliarden US-Dollar allein für die Trinkwasserversorgung und weitere 690 Milliarden für Abwasser und Regenwasserbewirtschaftung — zusammen rund eine Billion. Alternde Netze, strengere Grenzwerte — etwa für die sogenannten Ewigkeitschemikalien — und die Klimaanpassung wirken als gleichzeitige Nachfragetreiber.²⁵

Die börsennotierte Wasserwirtschaft gliedert sich in drei Gruppen. Erstens regulierte Versorger wie American Water Works in den USA oder United Utilities und Severn Trent in England: Sie verdienen eine regulierte Rendite auf ihre Netzinvestitionen — je größer der Sanierungsbedarf, desto größer die regulierte Kapitalbasis, was ihnen ein anleiheähnliches, aber wachsendes Geschäftsmodell verschafft. Zweitens Technikanbieter wie Xylem — mit rund neun Milliarden US-Dollar Umsatz der größte reine Wassertechnikkonzern der Welt —, deren Pumpen, Messgeräte und Analysensysteme die Leckagen aufspüren, die das Netz Milliarden kosten. Drittens Mischkonzerne wie Veolia, der größte private Wasser- und Umweltdienstleister, der Betrieb, Aufbereitung und Kreislaufwirtschaft verbindet. Kapitel 9 und 10 nehmen alle drei Gruppen auf; ein eigener Wasser-ETF besteht die Prüfliste des Kapitels 10.²⁶

4.4 Kreislaufwirtschaft: die Stadt als Mine

Die dritte Facette der grünen Transformation ist die Kreislaufwirtschaft. Städte sind die größten Rohstofflager der Welt — in Gebäuden, Leitungen und Geräten lagern Metalle und Mineralien in Größenordnungen, die natürliche Vorkommen übertreffen; das Schlagwort vom „Urban Mining“ beschreibt die Rückgewinnung dieser Stoffe beim Rückbau. Ökonomisch tragfähig ist heute vor allem die klassische Entsorgungs- und Verwertungswirtschaft: In Nordamerika haben sich mit Waste Management, Republic Services und Waste Connections drei Konzerne mit zusammen mehr als 200 Milliarden US-Dollar Börsenwert etabliert, deren Deponien faktisch unvermehrbar Lizenzen sind — neue Standorte sind kaum genehmigungsfähig, was den Bestandsanlagen Preissetzungsmacht verleiht. In Europa verbindet Veolia Abfall, Wasser und Energie zu kommunalen

²⁵ Liemberger und Wyatt (2019): rund 346 Millionen Kubikmeter Verlust täglich, etwa 126 Milliarden Kubikmeter jährlich, Wert rund 39 Milliarden US-Dollar; ASCE (2025), Report Card: Note C minus für Trinkwasser (Abwasser D plus, Regenwasser D); Finanzierungslücken 2024-2033 nach ASCE, Bridging the Gap: Trinkwasser 309, Abwasser und Regenwasser zusammen 690 Milliarden US-Dollar.

²⁶ Xylem: Umsatz 2025 rund 9,0 Milliarden US-Dollar (Unternehmensangaben); Veolia: größter privater Umweltdienstleister (Unternehmensangaben).

Gesamtangeboten. Es gehört zu den stillen Pointen des Megatrends, dass ausgerechnet die Müllabfuhr zu seinen verlässlichsten Renditequellen zählt.²⁷

5 Smart Cities, Gebäude und die Billionenlücke der Infrastruktur

5.1 Die digital vernetzte Stadt — Anspruch und Zahlenlage

Kaum ein Feld des Megatrends wird mit größeren Zahlen beworben als die Smart City — und kaum eines verlangt mehr Skepsis gegenüber ebendiesen Zahlen. Je nach Marktforschungshaus wird der Weltmarkt für Smart-City-Lösungen für 2025 auf 700 Milliarden bis über eine Billion US-Dollar geschätzt, und die Prognosen für 2030 gehen um mehr als das Zehnfache auseinander — ein Warnhinweis, den diese Arbeit bewusst dokumentiert, statt die größte verfügbare Zahl zu zitieren. Belastbarer ist die physische Basis: Die Zahl vernetzter Geräte wuchs 2025 um 14 Prozent auf 21,1 Milliarden, ein wachsender Teil davon in städtischer Infrastruktur — Zähler, Ampeln, Parksensoren, Kameras, Umweltmessstationen. Batty (2013) hat früh darauf hingewiesen, dass die datengespeiste Stadt weniger ein Technik- als ein Wissenschaftsprojekt ist: Erst wenn Datenströme in Modelle der Stadtdynamik münden, entsteht aus Sensorik Planungswissen.²⁸

Die Künstliche Intelligenz — Gegenstand der zweiten Arbeit dieser Reihe (Rupprechter, 2026h) — gibt der Smart City ihre Rechenlogik: Verkehrslenkung, die Ampelphasen aus Kameradaten lernt, vorausschauende Instandhaltung, die Rohrbrüche aus Druckmustern erkennt, und Energienetze, die Erzeugung und Verbrauch in Echtzeit ausgleichen. Investierbar ist diese Ebene über die Netzausrüster und Elektrotechnikkonzerne — Schneider Electric, Siemens, Legrand, Honeywell und Johnson Controls gehören zu den meistgenannten Profiteuren wachsender Gebäude- und Netzintelligenz —, über Funkturbetreiber wie American Tower und Cellnex, deren Masten die städtische Datenlast tragen, und über Rechenzentrums-REITs wie Equinix, deren Standorte die Knotenpunkte der urbanen Datenwirtschaft sind.²⁹

Ein zweiter, oft übersehener Aspekt der digitalen Vernetzung sind verkürzte Produktions- und Lieferwege. Der Onlinehandel hat die Logistik in die Stadt zurückgeholt: Same-Day-Zustellung verlangt Lager in Stadtnähe, und sogenannte urbane Logistikimmobilien — kleinteilige Verteilzentren am Stadtrand und in Gewerbehöfen —

²⁷ Marktkapitalisierungen Ende August 2026: Waste Management rund 90, Republic Services 67, Waste Connections 44 Milliarden US-Dollar.

²⁸ Bandbreite der Marktschätzungen 2025: rund 0,7 bis über 1,0 Billionen US-Dollar (u. a. Mordor, MarketsandMarkets, Grand View Research); IoT Analytics: 21,1 Milliarden vernetzte Geräte 2025 (plus 14 Prozent); Batty (2013).

²⁹ Rupprechter (2026h), dort Kapitel 5 zu Rechenzentren; Zuordnung der Ausrüster nach Geschäftsberichten.

sind zur knappsten Immobilienklasse vieler Metropolen geworden. Der Weltmarktführer Prologis bewirtschaftet Logistikflächen, durch die nach eigenen Angaben Waren im Wert eines erheblichen Teils des Welthandels fließen; auch die 3D-Druck-getriebene Rückverlagerung kleinserieller Fertigung in die Stadt — Stichwort urbane Produktion — stützt diese Flächennachfrage. Für Anleger ist die urbane Logistik der leiseste, aber einer der solidesten Bestandteile des Megatrends.³⁰

5.2 Gebäude: der größte Hebel der Energiewende

Gebäude verbrauchen weltweit rund 30 Prozent der Endenergie und verursachen 26 Prozent der energiebedingten Emissionen — rechnet man die Herstellung von Zement, Stahl und Baustoffen hinzu, mehr als ein Drittel. In der EU stehen Gebäude sogar für rund 40 Prozent des Energieverbrauchs, und drei Viertel des Bestands gelten als energetisch unzureichend; saniert wird aber nur rund ein Prozent des Bestands pro Jahr — die EU will diese Quote mindestens verdoppeln. Die Differenz zwischen Pflicht und Ist ist eines der größten wiederkehrenden Auftragsvolumina der Weltwirtschaft: Dämmung, Fenster, Heiztechnik, Regelungstechnik und Messtechnik, Jahr für Jahr, über Jahrzehnte.³¹

Zwei Technikwellen treiben das Feld zusätzlich. Die erste ist die Wärmewende: In Deutschland wuchs der Absatz von Wärmepumpen im ersten Halbjahr 2025 um 55 Prozent, womit sie erstmals vor den Gasheizungen lagen; europaweit legte der Markt nach zwei Schwächejahren wieder um gut ein Zehntel zu. Die zweite ist die Kühlwelle: Die Internationale Energieagentur erwartet, dass die Zahl der Klimageräte weltweit von 1,6 Milliarden auf 5,6 Milliarden bis 2050 steigt — diese Kühllast wird in den heißen Megastädten Asiens und Afrikas zum größten einzelnen Stromnachfragetreiber. Von beiden Wellen leben die großen Klima- und Gebäudetechnikkonzerne — Daikin als Weltmarktführer der Klimatechnik, Trane Technologies, Carrier, Johnson Controls, Lennox —, deren Servicegeschäft mit jedem installierten Gerät wächst.³²

5.3 Die vertikale Stadt: eine Fallstudie über Aufzüge

Verdichtung heißt Höhe, und Höhe heißt Aufzug — kaum eine Branche bildet die Ökonomie des Megatrends so rein ab wie die Aufzugsindustrie. Weltweit sind rund 23 Millionen Aufzugsanlagen in Betrieb, und rund 60 Prozent der Neuinstallationen entfallen auf China, wo die Baukrise die Nachfrage seit 2021 empfindlich dämpft. Vier Konzerne —

³⁰ Prologis: größter Industrie- und Logistik-REIT der Welt, Marktkapitalisierung rund 136 Milliarden US-Dollar Ende August 2026.

³¹ IEA: rund 30 Prozent der Endenergie, 26 Prozent der energiebedingten Emissionen (37 Prozent einschließlich Bau und Baustoffe); Europäische Kommission: rund 40 Prozent des Energieverbrauchs, Sanierungsquote rund ein Prozent.

³² Bundesverband Wärmepumpe: plus 55 Prozent im ersten Halbjahr 2025, erstmals vor Gasheizungen; EHPA: Europa plus rund 11 Prozent 2025; IEA (2018), The Future of Cooling: 1,6 auf 5,6 Milliarden Geräte bis 2050.

Otis, KONE, Schindler und TK Elevator — stehen für rund 60 Prozent des Weltumsatzes. Das eigentliche Geschäft aber beginnt nach dem Einbau: Aufzüge sind wartungspflichtig, und die Wartung ist konjunkturunabhängig — gewartet wird auch in der Rezession.³³

Tabelle 3 zerlegt die Zahlen des Weltmarktführers Otis für das Geschäftsjahr 2025 — und zeigt eines der lehrreichsten Geschäftsmodelle des gesamten Megatrends. Das Neuanlagengeschäft setzte 4,99 Milliarden US-Dollar um und verdiente daran 240 Millionen — eine Marge von knapp fünf Prozent. Das Servicegeschäft setzte 9,44 Milliarden um und verdiente 2,37 Milliarden — eine Marge von gut 25 Prozent und rund 91 Prozent des gesamten Segmentgewinns. Der Neubau ist, ökonomisch betrachtet, die Kundenakquise für ein Jahrzehnte laufendes Wartungsabonnement mit mehr als zwei Millionen Anlagen im Bestand. Für Anleger ist das die Blaupause, nach der sich urbane Geschäftsmodelle bewerten lassen: Entscheidend ist nicht, wer baut, sondern wer den Bestand bewirtschaftet.³⁴

Tabelle 3: Fallstudie Aufzugsökonomie: Otis im Geschäftsjahr 2025

Segment	Umsatz (Mrd. USD)	Segmentgewinn (Mrd. USD)	Marge
Neuanlagen (New Equipment)	4,99	0,24	4,8 %
Wartung und Modernisierung (Service)	9,44	2,37	25,1 %
Anteil des Service am Segmentgewinn	—	—	ca. 91 %

Quelle: Otis Worldwide, Geschäftsbericht 2025; eigene Berechnung.

Anmerkungen: Rundungen; Segmentgewinn vor Konzernpositionen. Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung.

5.4 Die Billionenlücke

Über allen Einzelfeldern steht eine Zahl, die den Investitionscharakter des Megatrends zusammenfasst: McKinsey beziffert den weltweiten Infrastrukturbedarf bis 2040 auf rund 106 Billionen US-Dollar — davon 36 Billionen für Verkehr, 23 für Energie, 19 für digitale Netze, 16 für soziale Infrastruktur wie Schulen und Krankenhäuser und gut 6 für Wasser und Abfall. Der ältere Global Infrastructure Outlook kam auf 94 bis 97 Billionen bis 2040 und schätzte die Lücke zwischen Bedarf und tatsächlichen Ausgaben auf rund 18 Billionen. Die Staatshaushalte der alternden Industrieländer können diese Summen erkennbar nicht allein stemmen — womit privates Kapital planmäßig zum Mitfinanzier der Stadt wird:

³³ Bestand rund 23 Millionen Anlagen Ende 2025 (Otis, Geschäftsbericht 2025), China rund 60 Prozent der Neuinstallationen, Big Four rund 60 Prozent des Umsatzes: Branchen- und Unternehmensangaben (Otis, KONE Geschäftsberichte).

³⁴ Otis (2026), Geschäftsbericht 2025: Service 9,44 Milliarden US-Dollar Umsatz und 2,374 Milliarden Segmentgewinn (Marge 25,1 Prozent); Neuanlagen 4,99 Milliarden Umsatz und 0,24 Milliarden Segmentgewinn (Marge 4,8 Prozent).

über Versorgeraktien, Konzessionsmodelle, Infrastrukturfonds und die Anleihen der Netzbetreiber.³⁵

Das Konzessionsmodell verdient dabei besondere Aufmerksamkeit, weil es die Billionenlücke in börsenfähige Zahlungsströme überträgt: Private Konsortien bauen und betreiben Autobahnen, Flughäfen oder Wassernetze über Jahrzehnte gegen Maut oder Entgelt, danach fällt die Anlage an die öffentliche Hand zurück. Die europäischen Konzerne Vinci und Ferrovial sowie der spanische ACS-Konzern gehören zu den größten Konzessionshaltern der Welt — Ferrovial verlegte 2023 seinen Sitz in die Niederlande und notiert seither auch an der Nasdaq, um US-Infrastrukturkapital zu erschließen; der australische Mautstraßenbetreiber Transurban und der spanische Flughafenkonzern Aena zeigen dasselbe Modell in Reinform. Solche Titel verbinden Bauindustrie-Zyklus mit versorgerähnlichen Bestandserträgen — und sind damit die börsennotierte Antwort auf die Frage, wer die Stadt von morgen bezahlt.³⁶

6 Neue urbane Mobilität und die 15-Minuten-Stadt

Die Mobilität der Stadt von morgen war Gegenstand der ersten Arbeit dieser Reihe (Rupprechter, 2026g); hier geht es um ihre städtebauliche Seite — die Abkehr vom privaten Auto als Planungsmaßstab. Ein Auto steht im Durchschnitt mehr als 23 Stunden am Tag und beansprucht dabei öffentlichen Raum, der in verdichteten Städten der knappste Produktionsfaktor ist. Immer mehr Metropolen bepreisen diesen Raum neu — durch Parkraumbewirtschaftung, City-Maut wie in London, Stockholm und seit 2025 New York, Umweltzonen und den Rückbau von Fahrspuren zugunsten von Rad- und Buswegen. Der Verkehrsraum wird vom Durchgangsraum zum Aufenthaltsraum umgewidmet — mit unmittelbaren Folgen für Bodenwerte, Einzelhandel und Wohnlagen.³⁷

Das planerische Leitbild dieser Bewegung ist die 15-Minuten-Stadt, systematisch ausgearbeitet von Moreno, Allam, Chabaud, Gall und Pratlong (2021): Alle Grundfunktionen des Alltags — Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, Gesundheit, Kultur — sollen binnen fünfzehn Minuten zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar sein. Paris ist zum Schaufenster des Konzepts geworden: Die Stadt hat ihr Netz der Radverkehrsanlagen auf rund 1.600 Kilometer ausgebaut, mehr als 200 Schulhöfe zu begrünten „Oasen“ geöffnet und Uferstraßen in Promenaden verwandelt; Zählungen zufolge sind auf zentralen Achsen inzwischen mehr Menschen mit dem Rad als mit dem Auto unterwegs. Die Kritik — das Konzept funktioniere nur in dichten, wohlhabenden

³⁵ McKinsey (2025): 106 Billionen US-Dollar kumuliert bis 2040; Global Infrastructure Hub (2018), Global Infrastructure Outlook: 94-97 Billionen, Lücke rund 18 Billionen.

³⁶ Ferrovial: Sitzverlegung und Nasdaq-Notierung 2023; Marktkapitalisierungen Ende August 2026: Vinci rund 77, Ferrovial 42, ACS 33, Aena 48, Transurban 31 Milliarden US-Dollar (umgerechnet).

³⁷ Rupprechter (2026g), dort Kapitel 2 zum Wandel des Modal Split; New Yorker Congestion Pricing seit Januar 2025.

Innenstädten und drohe Umlandbewohner auszusperrern — ist berechtigt und erinnert daran, dass die 15-Minuten-Stadt ein Verdichtungsprogramm ist: Sie setzt genau die Nutzungsmischung voraus, die Jacobs (1961) gegen die funktionsgetrennte Stadt verteidigte.³⁸

Für Anleger hat die neue urbane Mobilität drei börsennotierte Gesichter. Erstens die Schiene: Bahntechnikkonzerne wie Alstom und die Zulieferer Knorr-Bremse und Wabtec leben von U-Bahn-, Tram- und Signaltechnikaufträgen, deren kommunale Auftraggeber in Jahrzehnten planen. In Deutschland nutzten 2025 rund 11,5 Milliarden Fahrgäste den öffentlichen Nahverkehr — gut zwei Prozent weniger als 2019, während die zurückgelegten Personenkilometer das Vor-Corona-Niveau bereits übertreffen. Zweitens die Betreiber- und Konzessionsmodelle des Kapitels 5.4 — Mautstraßen, Flughäfen, Tunnel wie der Eurotunnel-Betreiber Getlink. Drittens das vielleicht eleganteste Modell: die Hongkonger MTR, die U-Bahnen baut und die Grundstücke über den Stationen entwickelt — die Wertsteigerung des Bodens, den die Bahn erschließt, finanziert die Bahn. Dieses „Rail plus Property“-Modell ist die unternehmerische Reinform der Einsicht aus Kapitel 2.3, dass sich der Wert der Stadt im Boden materialisiert.³⁹

7 Der demografische Wandel: die alternde Stadt

Die Stadt der reichen Welt wird alt. In Deutschland sind inzwischen 23 Prozent der Bevölkerung 65 Jahre oder älter — 19,3 Millionen Menschen, gegenüber 15 Prozent Anfang der 1990er Jahre —, und die geburtenstarken Jahrgänge gehen erst jetzt in den Ruhestand. Für die Stadtplanung bedeutet das eine doppelte Umbauaufgabe: Wohnungen und öffentlicher Raum müssen barrierefrei werden, und die Stadt wandelt sich vom Arbeitsort zum Lebensraum — wer nicht mehr pendelt, bewertet Nahversorgung, Gesundheitsangebote, Grünflächen und kurze Wege neu. Die Lücke ist quantifiziert: Rund 2,2 Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen in Deutschland schon heute, bis 2040 wächst der Bedarf auf über drei Millionen; nur ein kleiner Bruchteil des Bestands ist rollstuhlgerecht.⁴⁰

Wie eng Demografie und Immobilienrendite verflochten sind, zeigt der amerikanische Markt für Seniorenwohnen. Nach der Finanzkrise wurde dort jahrelang zu viel gebaut; seit 2021 dreht sich das Bild: Die Belegungsquote der Seniorenresidenzen ist neunzehn Quartale in Folge gestiegen und erreichte Anfang 2026 89,5 Prozent, während der Neubau auf den tiefsten Stand seit 2012 gefallen ist — das Angebot wächst um weniger als ein halbes

³⁸ Moreno, Allam, Chabaud, Gall und Pratlong (2021); Stadt Paris: rund 1.600 Kilometer Radverkehrsanlagen Ende 2025 (baulich geschützte Pisten sind eine Teilmenge davon), über 200 Oasen-Schulhöfe; Zählungen zum Radverkehrsanteil u. a. Institut Paris Région.

³⁹ Destatis: 11,5 Milliarden ÖPNV-Fahrgäste 2025, rund 2 Prozent unter 2019, Personenkilometer rund 7 Prozent über 2019; MTR Corporation: Rail-plus-Property-Modell (Unternehmensangaben).

⁴⁰ Destatis: 23 Prozent ab 65 Jahren (19,3 Millionen); Pestel-Institut (2023): 2,2 Millionen fehlende altersgerechte Wohnungen, Bedarf rund 3,3 Millionen bis 2040.

Prozent jährlich, die Nachfrage der Babyboomer um ein Vielfaches davon. Auf diese Schere haben sich die großen Gesundheitsimmobilien-REITs spezialisiert: Welltower ist mit rund 171 Milliarden US-Dollar Börsenwert zum größten Immobilienkonzern der Welt aufgestiegen — noch vor allen Büro-, Wohn- und Logistikkonzernen —, Ventas folgt mit 48 Milliarden. Dass der wertvollste Immobilienkonzern der Welt heute Seniorenresidenzen statt Wolkenkratzer bewirtschaftet, ist die vielleicht klarste einzelne Botschaft des Megatrends an Anleger.⁴¹

Die alternde Stadt schafft Nachfrage weit über das Wohnen hinaus: Aufzüge und Rampen im Bestand — ein Kernmarkt der Modernisierungssparten von KONE, Schindler und Otis —, Telemedizin und wohnortnahe Versorgungszentren, altersgerechte Verkehrsmittel mit Niederflurtechnik sowie Pflegepersonal, dessen Knappheit zum begrenzenden Faktor des gesamten Sektors geworden ist. Zugleich verschiebt der demografische Wandel die Innenstädte: Wo Büronachfrage durch Heimarbeit sinkt und Einzelhandel ins Netz wandert, werden Umnutzungen zu Wohnungen, Praxen und Bildungsorten zur größten Flächenreserve der Stadt — die Umwandlung leer stehender Büros in Wohnraum ist in amerikanischen Innenstädten bereits ein eigenes Entwicklergeschäft.⁴²

8 Stadt und Land: das Spannungsfeld

Der Megatrend Urbanisierung hat eine Kehrseite, die in Europa längst Realität ist: die schrumpfende Region. Nach Auswertungen der gemeinsamen Forschungsstelle der EU liegt rund die Hälfte der etwa 100.000 europäischen Gemeinden heute unter ihrem Bevölkerungsstand von 1961; jede fünfte ländliche Gemeinde hat seither mehr als die Hälfte ihrer Einwohner verloren. In Ostdeutschland sind seit 1991 achtundachtzig Prozent der Gemeinden geschrumpft, im Westen 26 Prozent. Die Projektionen schreiben die Spaltung fort: Städtische Räume wachsen weiter, abgelegene ländliche Räume verlieren knapp ein halbes Prozent Bevölkerung pro Jahr. Christaller (1933) hatte mit der Theorie der zentralen Orte erklärt, wie sich Versorgungsfunktionen hierarchisch über den Raum verteilen — die Schrumpfung kehrt diese Logik um: Fällt die Nachfrage unter die Tragfähigkeitsschwelle, schließen Schule, Arzt und Laden, was die Abwanderung beschleunigt.⁴³

Zugleich sind Stadt und Land keine getrennten Welten, sondern funktional verflochten: In Deutschland pendeln 20,6 Millionen Beschäftigte über Gemeindegrenzen zur Arbeit —

⁴¹ NIC MAP: Belegung 89,5 Prozent im ersten Quartal 2026, 19. Anstiegsquartal in Folge, Neubaubeginn tiefster Stand seit 2012; Marktkapitalisierungen Ende August 2026: Welltower rund 171, Ventas rund 48 Milliarden US-Dollar.

⁴² Zur Büro-Umnutzung: CBRE und Brookings, Berichte 2024-2026 zu Office-to-Residential-Umwandlungen in US-Innenstädten.

⁴³ JRC (2026): Hälfte der EU-Gemeinden unter dem Stand von 1961; Ostdeutschland 88 Prozent, Westdeutschland 26 Prozent schrumpfende Gemeinden seit 1991; Christaller (1933).

im Schnitt 17 Kilometer, 2,4 Millionen sogar mehr als hundert —, und die Wachstumsränder der Metropolen reichen längst tief ins Umland. Das Stadt-Land-Gefälle zeigt sich am härtesten im Leerstand, den Tabelle 4 gegenüberstellt: In den Großstädten liegt die marktaktive Leerstandsquote bei 1,2 Prozent — in München und Frankfurt praktisch bei null —, in schrumpfenden Regionen bei 6,9 Prozent. Eine leere Wohnung in Pirmasens ist kein Angebot für einen Wohnungssuchenden in München; die nationale Durchschnittszahl von 2,2 Prozent ist deshalb für Anleger nahezu bedeutungslos.⁴⁴

Tabelle 4: Das Stadt-Land-Gefälle in Deutschland in Kennzahlen

Kennzahl	Großstädte / wachsende Räume	Schrumpfende Regionen
Marktaktiver Wohnungsleerstand 2024	1,2 % (München, Frankfurt ca. 0,1-0,2 %)	6,9 %
Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang seit 1991	West: 26 %	Ost: 88 %
Bevölkerungsprojektion (EU, pro Jahr)	urban: rund +0,2 %	ländlich-abgelegen: rund –0,5 %
Angebotsmieten seit 2016	+43 % bundesweit, Berlin +69 %	vielerorts stagnierend
Pendlerverflechtung	20,6 Mio. Einpendler über Gemeindegrenzen	Ø 17,2 km, 2,4 Mio. über 100 km

Quelle: CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024; JRC (2026); BBSR (2025); Destatis; eigene Zusammenstellung.

Anmerkungen: Rundungen; „marktaktiv“ bezeichnet sofort oder kurzfristig vermietbaren Leerstand.

Für Anleger folgt daraus eine zweifache Erkenntnis. Erstens: Lage schlägt Land — Immobilien- und Wohnungsaktien sind nur so gut wie die regionale Zusammensetzung ihrer Portfolios, und ein Portfolio in wachsenden Metropolregionen ist ein anderes Anlagegut als eines in schrumpfenden Mittelstädten, auch wenn beide „deutsche Wohnimmobilien“ heißen. Zweitens: Auch die Schrumpfung erzeugt Nachfrage — nach Rückbau, nach Umbau, nach digitaler Daseinsvorsorge wie Telemedizin und nach den Netzen, die verstreute Siedlungen versorgen; Netzbetreiber wie E.ON oder National Grid verdienen an der Fläche, nicht an der Dichte, weil ihre regulierte Vergütung mit der Netzlänge und dem Investitionsbedarf wächst. Das Stadt-Land-Gefälle ist damit kein Randthema des Megatrends, sondern sein Verteilungskonflikt — und die Regionalpolitik der kommenden Jahrzehnte einer seiner größten Unsicherheitsfaktoren.

9 Einzelaktien entlang der urbanen Wertschöpfungskette

9.1 Auswahlprinzipien

Die folgenden Übersichten nennen börsennotierte Unternehmen, deren Geschäft wesentlich am Megatrend Urbanisierung hängt — gegliedert in drei Gruppen: Wohnen, Logistik und

⁴⁴ BBSR (2025): 20,59 Millionen Pendler, Durchschnittsdistanz 17,2 Kilometer; CBRE-empirica-Leerstandsindex 2024: Großstädte 1,2 Prozent, schrumpfende Regionen 6,9 Prozent, bundesweit 2,2 Prozent.

Gesundheitsimmobilien (Tabelle 5), Bau, Baustoffe und Gebäudetechnik (Tabelle 6) sowie Wasser, Kreislaufwirtschaft, Netze, Mobilität und Software (Tabelle 7). Aufgenommen sind ausschließlich hoch- und mittelkapitalisierte Werte; auf die namentliche Nennung von Small Caps wird bewusst verzichtet, weil geringe Liquidität und Analystenabdeckung dort besondere Risiken erzeugen. Die Nennung ist ausdrücklich keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung, sondern eine geordnete Übersicht. Zur Erinnerung an die Basisstatistik: Bessembinder (2018) zeigte, dass vier von sieben Aktien — rund 57 Prozent — langfristig schlechter abschneiden als Staatsanleihen und die gesamte Überrendite des Aktienmarkts von rund vier Prozent der Titel stammt — Einzelauswahl in einem Megatrend ersetzt keine Streuung, sie ergänzt sie.⁴⁵

9.2 Wohnen, Logistik, Rechenzentren und Gesundheitsimmobilien

Die erste Gruppe bewirtschaftet den knappsten Rohstoff der Stadt: Fläche mit Bestandsschutz. Auffällig ist, wie stark sich die Gewichte innerhalb der Immobilienwelt verschoben haben — an der Spitze stehen nicht mehr Büro- oder Einzelhandelskonzerne, sondern die Betreiber von Seniorenresidenzen (Welltower), Logistikflächen (Prologis), Rechenzentren (Equinix) und Funktürmen (American Tower): die Infrastruktur der alternden, bestellenden und datengetriebenen Stadt. Der im August 2026 aus AvalonBay und Equity Residential entstandene Wohnungskonzern Vivmark Residential bündelt mehr als 184.000 Apartments in amerikanischen Wachstumsmetropolen; in Europa stehen Vonovia und die LEG für das regulierte deutsche Pendant, in Asien Sun Hung Kai, Mitsubishi Estate und Mitsui Fudosan für die Hochhausstadt.⁴⁶

⁴⁵ Bessembinder (2018): vier von sieben US-Aktien mit geringerer Lebenszeitrendite als einmonatige Staatsanleihen; 4 Prozent der US-Aktien erzeugten den gesamten Vermögenszuwachs über Treasury Bills 1926-2016.

⁴⁶ Vivmark Residential: Fusionsvollzug 18. August 2026; Bestandsangaben aus den Unternehmensmitteilung (zusammen mehr als 184.000 Einheiten).

Tabelle 5: Wohnen, Logistik, Rechenzentren und Gesundheitsimmobilien — hoch- und mittelkapitalisierte Titel

Unternehmen	Mrd. USD	Geschäftsidee im Megatrend	Handelsplatz
Welltower	171	Seniorenresidenzen und Gesundheitsimmobilien; größter Immobilienkonzern der Welt	NYSE
Prologis	136	Urbane Logistikflächen für Onlinehandel und Same-Day-Zustellung	NYSE
Equinix	103	Rechenzentren als Knotenpunkte der städtischen Datenwirtschaft	Nasdaq
American Tower	82	Funktürme und Antennenstandorte für die vernetzte Stadt	NYSE
Public Storage	62	Selfstorage — Lagerraum als Antwort auf kleine Stadtwohnungen	NYSE
Vivmark Residential	50	Größter US-Apartmentvermieter (Fusion AvalonBay/Equity Residential 2026)	NYSE
Ventas	48	Seniorenwohnen, Medizin- und Forschungsgebäude	NYSE
Sun Hung Kai Properties	45	Hochhaus-Wohn- und Gewerbeentwicklung in Hongkong	Hongkong
Mitsubishi Estate	27	Büro- und Stadtquartiersentwicklung Tokio (Marunouchi)	Tokio
Mitsui Fudosan	26	Japanische Quartiers- und Mischnutzungs-entwicklung	Tokio
Vonovia	20	Größter europäischer Wohnungsbestand (rund 530.000 Wohnungen)	Xetra
Invitation Homes	18	Vermietung von Einfamilienhäusern in US-Wachstumsregionen	NYSE
Segro	18	Stadtnahe Logistik- und Gewerbeparks in Europa	London
CapitaLand Integrated	15	Mischimmobilien Singapur — Einzelhandel, Büro, integrierte Quartiere	Singapur
Gecina	6	Pariser Büro- und Wohnimmobilien (Mid Cap)	Euronext Paris
LEG Immobilien	5	Wohnungsbestand Nordrhein-Westfalen (Mid Cap)	Xetra

Quelle: Marktkapitalisierungen (gerundet) Ende August 2026; eigene Zusammenstellung.

Anmerkungen: Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung; Auswahl ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

9.3 Bau, Baustoffe und Gebäudetechnik

Die zweite Gruppe baut und rüstet die Stadt aus. Sie reicht vom Baumaschinen-Weltmarktführer Caterpillar über die europäischen Bau- und Konzessionskonzerne bis zu den Herstellern von Zement, Dämmstoffen, Klimatechnik und Aufzügen. Zwei Beobachtungen verdienen Hervorhebung. Erstens die Amerika-Wette: Der Holcim-Ableger Amrise und der irische Baustoffkonzern CRH — der seine Hauptnotierung 2023 eigens nach New York verlegte — setzen darauf, dass Wohnungsknappheit und Infrastrukturprogramme den nordamerikanischen Baumarkt ein Jahrzehnt lang tragen.

Zweitens die Mietökonomie: Gerätevermieter wie United Rentals und Ashtead wachsen strukturell, weil Bauunternehmen Kapitalbindung scheuen — auch das Bauen selbst wandert vom Besitz zum Abonnement.⁴⁷

⁴⁷ CRH: Verlegung der Hauptnotierung an die NYSE im September 2023; United Rentals und Ashtead: größte Baugerätevermieter Nordamerikas.

Tabelle 6: Bau, Baustoffe und Gebäudetechnik — hoch- und mittelkapitalisierte Titel

Unternehmen	Mrd. USD	Geschäftsidee im Megatrend	Handelsplatz
Caterpillar	373	Bau- und Bergbaumaschinen; jede Baustelle der Welt	NYSE
Trane Technologies	99	Klima- und Kältetechnik für Gebäude	NYSE
Johnson Controls	85	Gebäudetechnik, Brandschutz, Gebäudeleitetchnik	NYSE
Vinci	77	Bau und Konzessionen — Autobahnen, Flughäfen, Energie	Euronext Paris
United Rentals	65	Weltgrößter Baumaschinenvermieter	NYSE
CRH	64	Baustoffe mit Schwerpunkt Nordamerika	NYSE
Holcim	52	Zement und nachhaltige Baustoffe (nach Amrize-Abspaltung)	SIX Zürich
Carrier Global	52	Klima-, Kälte- und Wärmepumpentechnik	NYSE
Saint-Gobain	46	Leichtbau, Dämmung, Glas — energetische Sanierung	Euronext Paris
Ferrovial	42	Verkehrskonzessionen — Mautstraßen und Flughäfen	Nasdaq/Amsterdam
Komatsu	42	Baumaschinen Nummer zwei der Welt	Tokio
Legrand	42	Elektroinstallation und Gebäudeinfrastruktur bis Rechenzentrum	Euronext Paris
Assa Abloy	41	Schlösser und Zutrittslösungen — Sicherheit der dichten Stadt	Stockholm
Sika	38	Bauchemie für Beton, Kleben, Abdichten	SIX Zürich
Daikin	37	Weltmarktführer Klimatechnik	Tokio
Heidelberg Materials	35	Zement und Beton, CO ₂ -arme Produktlinien	Xetra
Schindler	34	Aufzüge und Fahrtreppen	SIX Zürich
ACS	33	Spanischer Bau- und Konzessionskonzern (u. a. Hochtief)	Madrid
KONE	32	Aufzüge und Fahrtreppen; stark in China	Helsinki
Otis	28	Weltmarktführer Aufzüge; Servicemodell (Kapitel 5.3)	NYSE
Amrize	25	Nordamerikanisches Zement- und Baustoffgeschäft (Holcim-Abspaltung 2025)	NYSE/SIX
Geberit	24	Sanitärtechnik und Installationssysteme	SIX Zürich
Kingspan	21	Hochleistungsdämmung für Neubau und Sanierung	Dublin/London
Strabag	13	Größter österreichischer Baukonzern; Infrastruktur Mitteleuropas	Wien

Quelle: Marktkapitalisierungen (gerundet) Ende August 2026; eigene Zusammenstellung.

Anmerkungen: Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung; Auswahl ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

9.4 Wasser, Kreislaufwirtschaft, Netze, Mobilität und Software

Die dritte Gruppe hält die Stadt am Laufen — und sie enthält mit den regulierten Versorgern die defensivsten Titel des gesamten Megatrends: Netzbetreiber wie Iberdrola, Enel, National Grid und E.ON verdienen regulierte Renditen auf wachsende Netzinvestitionen, Wasserversorger wie American Water Works auf Jahrzehnte planbare Sanierungsprogramme. Dazu treten die Entsorgungskonzerne mit ihren faktisch unvermehrten Deponien, die Bahntechnikwerte, die Betreibermodelle — und eine oft übersehene Softwareschicht: Autodesk, Bentley Systems, Nemetschek und Trimble digitalisieren Planung und Bau; ihre Programme sind der Ort, an dem die Stadt von morgen zuerst entsteht.

Tabelle 7: Wasser, Kreislaufwirtschaft, Netze, Mobilität und Software — hoch- und mittelkapitalisierte Titel

Unternehmen	Mrd. USD	Geschäftsidee im Megatrend	Handelsplatz
Iberdrola	157	Strom- und Verteilnetze, erneuerbare Erzeugung	Madrid
Enel	109	Netze und Erzeugung in Europa und Lateinamerika	Mailand
Waste Management	90	Größter nordamerikanischer Entsorger; Deponien als Lizenzgut	NYSE
National Grid	80	Übertragungsnetze Großbritannien und US-Nordosten	London
Ecolab	79	Wasseraufbereitung und Hygiene für Betriebe	NYSE
Republic Services	67	Entsorgung und Recycling Nordamerika	NYSE
E.ON	54	Einer der größten Verteilnetzbetreiber Europas	Xetra
Autodesk	54	Planungs- und Bausoftware (u. a. Revit, BIM)	Nasdaq
Wabtec	49	Bahntechnik und Zugkomponenten	NYSE
Aena	48	Weltgrößter Flughafenbetreiber nach Passagieren	Madrid
Waste Connections	44	Entsorgung in Sekundärmärkten Nordamerikas	NYSE/Toronto
Transurban	31	Städtische Mautstraßen Australien/USA	ASX Sydney
Veolia	28	Wasser, Abfall, Energie — kommunale Gesamtdienste	Euronext Paris
American Water Works	27	Größter börsennotierter US-Wasserversorger	NYSE
Xylem	27	Wassertechnik — Pumpen, Zähler, Analytik	NYSE
MTR Corporation	26	U-Bahn Hongkong plus Immobilienentwicklung über Stationen	Hongkong
Cellnex	20	Europäische Funkturm-Infrastruktur	Madrid
Knorr-Bremse	20	Bremssysteme für Schiene und Nutzfahrzeuge	Xetra
Trimble	14	Positionsbestimmung und digitale Baustellentechnik	Nasdaq
United Utilities	14	Wasserversorger Nordwestengland	London
Severn Trent	13	Wasserversorger englische Midlands	London
Getlink	12	Betreiber des Eurotunnels	Euronext Paris
Bentley Systems	12	Software für Infrastrukturplanung und digitale Zwillinge	Nasdaq
Nemetschek	9	Europäische Bau- und Planungssoftware (Mid Cap)	Xetra
Alstom	9	Züge, Metros, Signaltechnik (Mid Cap)	Euronext Paris

Quelle: Marktkapitalisierungen (gerundet) Ende August 2026; eigene Zusammenstellung.

Anmerkungen: Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung; Auswahl ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Quer über alle drei Tabellen fällt auf, was fehlt: der eine dominante Urbanisierungskonzern. Anders als bei der Künstlichen Intelligenz, wo wenige Plattformen die Wertschöpfung

bündeln, verteilt sich die urbane Wertschöpfung auf Dutzende Spezialisten mit je eigenen Zyklen: Wohnungs-REITs hängen an Zinsen und Mietregulierung, Bautechnik an der Baukonjunktur, Versorger an Regulierungsperioden, Software an Lizenzmodellen. Genau diese Heterogenität ist für Anleger wertvoll — sie erlaubt Streuung innerhalb des Megatrends —, und sie erklärt zugleich, warum die Fondsindustrie sich mit einem Gesamtprodukt so schwer tut, wie das folgende Kapitel zeigt.

10 ETFs für den Megatrend: die Auswahl nach Prüfliste

10.1 Das wahre Ergebnis zuerst

Wer „Urbanisierungs-ETF“ in eine Fondsdatenbank eingibt, macht eine lehrreiche Erfahrung: Es gibt ihn nicht. Anders als für Robotik, Wasserstoff oder Künstliche Intelligenz hat die europäische Fondsindustrie für den ältesten und verlässlichsten Megatrend kein eigenes UCITS-Produkt im Angebot — vermutlich gerade wegen seiner Breite: Ein Index, der Wohnungs-REITs, Zementhersteller, Wasserversorger, Aufzugbauer und Bahntechnik sinnvoll gewichtet, ist schwer zu konstruieren und noch schwerer zu vermarkten. Frühere Versuche benachbarter Themen wurden mangels Volumen wieder geschlossen. Anleger, die den Megatrend über Fonds abbilden wollen, müssen ihn deshalb aus Teilstücken zusammensetzen: globale Infrastruktur, Wasser, Immobilien und Smart City — die vier Familien, die dieses Kapitel nach fester Prüfliste untersucht.⁴⁸

10.2 Die Prüfliste

Die Kriterien entsprechen denen der beiden vorangegangenen Arbeiten dieser Reihe. Erstens die Nachbildungsart: physisch — der Fonds hält die Indexaktien tatsächlich — ist synthetischer Nachbildung über Tauschgeschäfte vorzuziehen, weil das Gegenparteirisiko entfällt. Zweitens das Fondsvolumen: mindestens 0,2 Milliarden Euro, damit der Fonds wirtschaftlich tragfähig ist und nicht geschlossen wird. Drittens die laufenden Kosten (Management Fee beziehungsweise Gesamtkostenquote). Viertens die Währungsfrage: ob Fremdwährungsrisiken abgesichert sind — bei global anlegenden Aktienfonds ist die ungesicherte Variante üblich und langfristig meist unschädlich, doch wer die Absicherung wünscht, findet sie hier ausnahmsweise: Für den Immobilienfonds von iShares existiert eine eigene EUR-gesicherte Anteilsklasse. Fünftens der Emittent und dessen Größe. Sechstens der UCITS-Rahmen mit seinen Anlegerschutzregeln. Siebtens die Handelbarkeit am Sekundärmarkt, also an Börsen wie Xetra, London oder SIX.⁴⁹

⁴⁸ Eigene Datenbankauswertung (justETF, extraETF), Stand Ende August 2026; ein liquidationsbedingt geschlossener globaler Infrastruktur-ETF eines großen Anbieters illustriert das Schließungsrisiko kleiner Themenprodukte.

⁴⁹ EUR-gesicherte Anteilsklasse: iShares Developed Markets Property Yield EUR Hedged Acc (ISIN IE00BDZVHD04); GBP-gesicherte Klasse des Infrastrukturfonds ebenfalls verfügbar.

Tabelle 8 zeigt die neun Fonds, die die Kriterien erfüllen oder — im Fall des synthetischen Xtrackers-Produkts — als lehrreiche Ausnahme aufgeführt sind. Alle sind UCITS-Fonds, alle an europäischen Börsen fortlaufend handelbar, alle über der Volumensschwelle. Auffällig sind die Unterschiede in der Ausschüttungspolitik: Anders als bei Technologithemen dominieren hier ausschüttende Anteilsklassen — Infrastruktur- und Immobilienfonds sammeln dividendenstarke Titel, und viele Anleger kaufen sie gerade wegen der laufenden Erträge. Wer thesaurierende Varianten bevorzugt, findet sie bei mehreren der genannten Fonds als eigene Anteilsklasse.

Tabelle 8: ETF-Vergleich für den Megatrend Urbanisierung (UCITS, Volumen ab 0,2 Milliarden Euro)

ETF (Kurzname)	Volumen (Mio. EUR)	Gebühr p. a.	Nachbildung	SFDR	ab 0,2 Mrd.?
iShares Global Infrastructure	ca. 2.445	0,65 %	physisch	Art. 6	ja
iShares Global Water	ca. 1.850	0,65 %	physisch	Art. 8	ja
iShares DM Property Yield	ca. 1.423	0,59 %	physisch	Art. 6	ja
SPDR Multi-Asset Global Infrastructure	ca. 933	0,40 %	physisch	Art. 6	ja
L&G Clean Water	ca. 668	0,49 %	physisch	Art. 9	ja
Global X U.S. Infrastructure Dev. (PAVE)	ca. 650	0,47 %	physisch	Art. 6	ja
Xtrackers S&P Global Infrastructure Swap	ca. 606	0,60 %	synthetisch	Art. 6	ja
VanEck Global Real Estate	ca. 445	0,25 %	physisch	Art. 8	ja
iShares Smart City Infrastructure	ca. 346	0,40 %	physisch	Art. 8	ja

Quelle: Anbieterangaben und Fondsdatenbanken (justETF, extraETF), Stand Ende August 2026; Volumina gerundet.

Anmerkungen: Keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung. Ausschüttend: iShares Global Infrastructure, Global Water, DM Property Yield, SPDR Multi-Asset, VanEck; thesaurierend: L&G, PAVE, iShares Smart City. DM Property Yield zusätzlich als EUR-gesicherte Klasse (IE00BDZVHD04).

10.3 Was die Tabelle aussagt

Vier Beobachtungen sind zentral. Erstens: Der größte Fonds der Auswahl — der iShares Global Infrastructure mit rund 2,4 Milliarden Euro — hält Versorger, Bahnen und Mautstraßen aus aller Welt; seine größten Positionen sind der Stromkonzern NextEra Energy, die Eisenbahn Union Pacific und der Pipelinebetreiber Enbridge. Das ist Urbanisierung als Ertragsthema: regulierte, dividendenstarke Bestandsgeschäfte. Zweitens: Der Wasserfonds von iShares — mit knapp 1,9 Milliarden Euro der größte seiner Art — führt American Water Works und Xylem an der Spitze und deckt damit genau die in

Kapitel 4.3 beschriebene Sanierungsökonomie ab; der kleinere L&G Clean Water ergänzt Technik- und Analytikfirmen. Drittens: Der SPDR-Fonds ist ein Sonderfall — er mischt zur Hälfte Infrastrukturanleihen bei und ist damit defensiver als alle anderen. Viertens: Der Xtrackers-Fonds erfüllt alle Kriterien außer der Nachbildungsart — er bildet seinen Index synthetisch über Tauschgeschäfte ab und zeigt damit, warum die Prüfliste jedes Kriterium einzeln abfragt: Auch ein großer, günstiger, etablierter Fonds kann an einem einzigen Punkt aus dem Raster fallen.⁵⁰

Zur Einordnung der Themenfonds insgesamt gilt auch hier die Warnung von Ben-David, Franzoni, Kim und Moussawi (2023): Spezialisierte Themen-ETFs kommen im Durchschnitt zu spät — sie werden aufgelegt, wenn ein Thema populär und teuer ist, und enttäuschen in den Folgejahren risikoadjustiert. Die Urbanisierungs-Familien sind davon weniger betroffen als Modethemen, weil Infrastruktur-, Wasser- und Immobilienindizes auf etablierte, profitable Geschäftsmodelle setzen statt auf Hoffnungswerte — doch die Grundregel bleibt: Der Themenfonds ergänzt das breite Weltportfolio (Markowitz, 1952), er ersetzt es nicht. Wer bereits einen Weltindex hält, besitzt Versorger, Immobilien- und Industriewerte längst anteilig; jeder Themenfonds ist eine bewusste Übergewichtung.⁵¹

11 Implikationen für den Anleger

Erste Erkenntnis: Der Megatrend ist real, aber er ist langsam — und das ist seine Stärke. Die Verstädterung kennt seit 75 Jahren keine Umkehr, ihre Prognosen haben sich als ungewöhnlich verlässlich erwiesen, und ihre Nachfrage — Wohnungen, Wasser, Netze, Aufzüge, Pflege — ist unelastisch gegenüber Konjunktur und Mode. Wer in Urbanisierung investiert, kauft keine Wette auf einen Durchbruch, sondern einen Anspruch auf Zahlungsströme aus Knappheit. Der Preis dafür ist Geduld: Die Renditen kommen aus Mieten, Gebühren, Dividenden und regulierten Kapitalverzinsungen, nicht aus Kursverzehnfachungen.

Zweite Erkenntnis: Der Wert der Stadt materialisiert sich im Boden und im Bestand — also dort investieren, wo Bestand bewirtschaftet wird. Die Aufzugsökonomie des Kapitels 5.3 — fünf Prozent Marge im Neubau, fünfundzwanzig im Service — ist das Muster des gesamten Megatrends: Wartungsverträge schlagen Bauaufträge, Deponien schlagen Müllwagen, Netzentgelte schlagen Kraftwerksbau, Mieten schlagen Projektentwicklung. Wo immer eine Bilanz zu beurteilen ist, lohnt die Frage: Wie viel des Gewinns stammt aus wiederkehrendem Bestandsgeschäft, wie viel aus zyklischem Neugeschäft?

⁵⁰ Top-Positionen iShares Global Infrastructure: NextEra Energy 5,5, Union Pacific 5,2, Enbridge 3,6 Prozent; iShares Global Water: American Water Works 8,0, Xylem 7,8, Sabesp 7,6 Prozent (Anbieterangaben, Ende August 2026).

⁵¹ Ben-David, Franzoni, Kim und Moussawi (2023): Themen-ETFs verlieren risikoadjustiert rund 30 Prozent über fünf Jahre nach Auflage; Markowitz (1952).

Dritte Erkenntnis: Regulierung ist im urbanen Feld keine Randnotiz, sondern die halbe Rendite — in beide Richtungen. Regulierte Versorger verdanken ihr planbares Wachstum demselben Staat, der Wohnungskonzernen Mietendeckel und Enteignungsdebatten bescheren kann. Vor jedem Engagement gehört deshalb die Regulierungslage des jeweiligen Markts geprüft: Wie werden Netzrenditen festgesetzt, wie Mieten begrenzt, wie Konzessionen verlängert? Die Antwort entscheidet häufiger über die Anlegerrendite als die Qualität des Managements.

Vierte Erkenntnis: Lage schlägt Land, Auswahl schlägt Durchschnitt. Das Stadt-Land-Gefälle des Kapitels 8 — Leerstand 1,2 gegen 6,9 Prozent, wachsende gegen schrumpfende Gemeinden — zieht sich durch jede Anlageklasse des Megatrends: Dieselbe Branche kann in der wachsenden Metropole ein Knappheitsgeschäft und in der schrumpfenden Region eine Wertfalle sein. Nationale Durchschnittszahlen sind deshalb mit Vorsicht zu lesen; bei Immobilien- und Versorgeraktien gehört die regionale Portfoliostruktur zur Pflichtlektüre.

Fünfte Erkenntnis: Die eine Urbanisierungs-Lieblingsaktie gibt es nicht — Streuung ist hier keine Tugend, sondern schlicht die einzige Möglichkeit, den Megatrend abzubilden. Die Wertschöpfung verteilt sich auf Dutzende Spezialisten mit verschiedenen Zyklen, und der Fondsmarkt bietet kein Gesamtprodukt. Praktisch heißt das: entweder ein selbst zusammengestellter Korb aus den vier ETF-Familien des Kapitels 10 — Infrastruktur, Wasser, Immobilien, Smart City — oder eine überschaubare Zahl von Einzeltiteln quer über die drei Tabellen des Kapitels 9, nie aber die Konzentration auf ein einzelnes Segment.

Sechste Erkenntnis: Auch der verlässlichste Trend schützt nicht vor dem Preis, der dafür bezahlt wird. Japanische Stadtimmobilien waren 1990 Ausdruck desselben Megatrends wie heute — und brauchten Jahrzehnte, um ihre Bewertungsblase abzarbeiten; amerikanische Wohnbaufinanzierer standen 2008 im Zentrum der Weltfinanzkrise, obwohl die Nachfrage nach Wohnraum nie verschwand. Bessembinder (2018) gilt auch im solidesten Sektor: Die meisten Einzeltitel enttäuschen, wenige tragen die Rendite. Bewertungsdisziplin — Kurs-Gewinn-Verhältnisse, Substanzwerte, Verschuldung, Zinssensitivität — bleibt im langsamsten Megatrend so unverzichtbar wie im schnellsten.⁵²

Siebte Erkenntnis: Der Megatrend belohnt die Verbindung mit seinen Nachbarn. Urbanisierung, Mobilität (Rupprechter, 2026g) und Künstliche Intelligenz (Rupprechter, 2026h) überschneiden sich in der Praxis — Rechenzentren sind Stadtimmobilien, Robotaxis sind Stadtverkehr, intelligente Netze sind KI-Anwendungen. Wer seine Megatrend-Positionen plant, sollte die Überschneidungen kennen, um ungewollte Doppelgewichte zu vermeiden: Ein Infrastruktur-ETF, ein Immobilien-ETF und ein KI-ETF halten zusammen unter Umständen dreimal dieselben Funkturm- und Rechenzentrumswerte.

⁵² Bessembinder (2018); zur japanischen Immobilienblase und ihren Folgen auch Rupprechter (2026e).

12 Fazit und Ausblick

Urbanisierung ist der unspektakulärste der großen Megatrends — kein Produktlaunch, kein Durchbruchsmoment, keine Lieblingsaktie. Gerade deshalb taugt er als Fundament einer Megatrend-Anlagestrategie: Seine Nachfrage ist so sicher wie wenig sonst in der Ökonomie — Menschen ziehen in Städte, Städte altern, Netze verschleißen, das Klima verlangt Umbau —, und seine Zahlungsströme sind über Mieten, Gebühren, Wartungsverträge und regulierte Renditen vertraglich unterlegt. Die Arbeit hat gezeigt, wo diese Ströme entstehen: im knappen Wohnraum der Metropolen, in der Klimaanpassung, im Wasser, in der Gebäudetechnik, in der Schiene, in der alternden Stadt — und wie sie sich über rund fünfzig hoch- und mittelkapitalisierte Aktien und vier ETF-Familien abbilden lassen.

Der Ausblick: Drei Entwicklungen verdienen in den kommenden Jahren besondere Aufmerksamkeit. Erstens die Zinswende in der Immobilienwelt — die Neubewertung der REITs und die Erholung des Wohnungsbaus entscheiden darüber, wann aus der heutigen Knappheit wieder Angebot wird; die 2025 erstmals seit Jahren wieder steigenden Baugenehmigungen in Deutschland sind ein frühes Signal. Zweitens die Klimaanpassungsfinanzierung: Zwischen dem Bedarf der Städte und den mobilisierten Mitteln klafft eine Lücke von Billionen — ob sie über kommunale Anleihen, Konzessionen oder neue Fondsvehikel geschlossen wird, bestimmt das nächste große Produktfeld der Finanzindustrie. Drittens die Schrumpfrungsfrage: Wenn ein Drittel der schrumpfenden Städte der Welt in China liegt und die Hälfte der europäischen Gemeinden Einwohner verliert, wird der Umgang mit dem Rückbau — ökonomisch wie politisch — zur zweiten Seite des Megatrends, die bislang kaum investierbar ist.⁵³

Die Reihe über die großen Megatrends wird fortgesetzt. Nach der Mobilität (Rupprechter, 2026g), der Künstlichen Intelligenz (Rupprechter, 2026h) und der vorliegenden Arbeit über die Urbanisierung folgen drei weitere Felder. Die Einsicht, die alle verbindet, hat diese Arbeit am klarsten gezeigt: Megatrends sind keine Kurslisten, sondern Nachfrageströme — und die Kunst des Anlegers besteht darin, die Unternehmen zu finden, bei denen diese Ströme als wiederkehrende, vertraglich gesicherte und vernünftig bepreiste Erträge ankommen. Die Stadt, die 2050 gebaut sein wird, entsteht in den Auftragsbüchern von heute.

⁵³ Baugenehmigungen 2025: Destatis (2026); Anpassungslücke: EEA (2026) und UN-Habitat (2024); Schrumpfung: UN DESA (2025) und JRC (2026).

Literaturverzeichnis

- Vorbemerkung: Institutionelle Quellen (Statistikämter, internationale Organisationen, Unternehmensberichte, Fondsdatenbanken) sind mit Herausgeber und Jahr angegeben; Markt-, Kurs- und Fondsdaten tragen den Stand von Ende August 2026.
- Ahlfeldt, G. M., Redding, S. J., Sturm, D. M. und Wolf, N. (2015). The economics of density: Evidence from the Berlin Wall. *Econometrica*, 83(6), 2127-2189.
- Alonso, W. (1964). *Location and Land Use: Toward a General Theory of Land Rent*. Harvard University Press, Cambridge.
- ASCE — American Society of Civil Engineers (2025). *2025 Report Card for America's Infrastructure*. Reston.
- Batty, M. (2013). *The New Science of Cities*. MIT Press, Cambridge.
- BBSR — Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2025). *Pendlerverflechtungen in Deutschland*. Bonn.
- Ben-David, I., Franzoni, F., Kim, B. und Moussawi, R. (2023). Competition for attention in the ETF space. *Review of Financial Studies*, 36(3), 987-1042.
- Bessembinder, H. (2018). Do stocks outperform Treasury bills? *Journal of Financial Economics*, 129(3), 440-457.
- Bettencourt, L. M. A., Lobo, J., Helbing, D., Kühnert, C. und West, G. B. (2007). Growth, innovation, scaling, and the pace of life in cities. *Proceedings of the National Academy of Sciences*, 104(17), 7301-7306.
- Christaller, W. (1933). *Die zentralen Orte in Süddeutschland*. Gustav Fischer, Jena.
- Destatis — Statistisches Bundesamt (2026). *Bautätigkeit und Baupreise, Fachserien und Pressemitteilungen*. Wiesbaden.
- Duranton, G. und Puga, D. (2004). Micro-foundations of urban agglomeration economies. In: Henderson, J. V. und Thisse, J.-F. (Hrsg.), *Handbook of Regional and Urban Economics*, Band 4, 2063-2117. Elsevier, Amsterdam.
- EEA — European Environment Agency (2026). *Berichte zu Klimarisiken und Anpassungsfinanzierung in Europa*. Kopenhagen.
- Florida, R. (2002). *The Rise of the Creative Class*. Basic Books, New York.
- Glaeser, E. L. (2011). *Triumph of the City*. Penguin Press, New York.
- Glaeser, E. L. und Gyourko, J. (2018). The economic implications of housing supply. *Journal of Economic Perspectives*, 32(1), 3-30.
- Global Infrastructure Hub (2018). *Global Infrastructure Outlook*. Sydney.
- Greaney, B. (2026). Housing constraints and spatial misallocation: Comment. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 18(2), 409-428.
- Grimm, N. B., Faeth, S. H., Golubiewski, N. E., Redman, C. L., Wu, J., Bai, X. und Briggs, J. M. (2008). Global change and the ecology of cities. *Science*, 319(5864), 756-760.

- Hsieh, C.-T. und Moretti, E. (2019). Housing constraints and spatial misallocation. *American Economic Journal: Macroeconomics*, 11(2), 1-39.
- IEA — International Energy Agency (2018). *The Future of Cooling: Opportunities for Energy-Efficient Air Conditioning*. Paris.
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Random House, New York.
- JRC — Joint Research Centre der Europäischen Kommission (2026). *Studien zu demografischem Wandel und schrumpfenden Gemeinden in der EU*. Ispra/Sevilla.
- Krugman, P. (1991). Increasing returns and economic geography. *Journal of Political Economy*, 99(3), 483-499.
- Liemberger, R. und Wyatt, A. (2019). Quantifying the global non-revenue water problem. *Water Supply*, 19(3), 831-837.
- Markowitz, H. (1952). Portfolio selection. *Journal of Finance*, 7(1), 77-91.
- Marshall, A. (1890). *Principles of Economics*. Macmillan, London.
- McKinsey & Company (2025). *The infrastructure moment: Investitionsbedarf bis 2040*. New York.
- McKinsey Global Institute (2014). *A Blueprint for Addressing the Global Affordable Housing Challenge*. New York.
- Moreno, C., Allam, Z., Chabaud, D., Gall, C. und Pratlong, F. (2021). Introducing the „15-Minute City“: Sustainability, resilience and place identity in future post-pandemic cities. *Smart Cities*, 4(1), 93-111.
- Moretti, E. (2012). *The New Geography of Jobs*. Houghton Mifflin Harcourt, Boston.
- Oke, T. R. (1982). The energetic basis of the urban heat island. *Quarterly Journal of the Royal Meteorological Society*, 108(455), 1-24.
- Otis Worldwide Corporation (2026). *Annual Report 2025*. Farmington.
- Pestel-Institut (2023). *Studie zum altersgerechten Wohnen in Deutschland*. Hannover.
- Pestel-Institut (2026). *Wohnungsbautag-Studien zum Wohnungsdefizit in Deutschland*. Hannover.
- Rupprechter, R. (2026a). Liquidität als Überlebensbedingung: Der Zusammenbruch der Signa-Gruppe sowie investorenseitige Lehren für das Engagement in illiquiden Anlageklassen. Working Paper, R&B Wealth Management.
- Rupprechter, R. (2026e). Rente aus Kapital: Wie Pensionskassen in den USA, Japan und Europa anlegen — und was private Anleger daraus lernen können. Working Paper, R&B Wealth Management.
- Rupprechter, R. (2026g). Future Mobility: Elektrisch, autonom, vernetzt, geteilt — wie Anleger am Umbau der Mobilität teilhaben. Working Paper, R&B Wealth Management.
- Rupprechter, R. (2026h). Investieren in Künstliche Intelligenz: Vom Chip bis zur Anwendung — wie Anleger am zweiten Megatrend teilhaben. Working Paper, R&B Wealth Management.

- Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253-1296.
- UN DESA — United Nations Department of Economic and Social Affairs (2025). *World Urbanization Prospects 2025*. New York.
- UN-Habitat (2024). *World Cities Report 2024: Cities and Climate Action*. Nairobi.
- UN-Habitat (2026). *World Cities Report 2026: The Global Housing Crisis*. Nairobi.
- United Nations (2019). *World Urbanization Prospects: The 2018 Revision*. New York.
- von Thünen, J. H. (1826). *Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirthschaft und Nationalökonomie*. Perthes, Hamburg.

Disclaimer

Dieses Working Paper dient ausschließlich der Information und stellt keine Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung dar. Die Inhalte begründen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten; die Nennung einzelner Unternehmen und Fonds erfolgt zu Anschauungszwecken und ist ausdrücklich keine Kauf- oder Verkaufsempfehlung. Investitionen in Aktien und ETFs unterliegen Kursschwankungen bis hin zu erheblichen Verlusten; vergangene Wertentwicklungen und Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Die verwendeten Daten und Quellen wurden mit größter Sorgfalt ausgewählt und geprüft; für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Gewähr übernommen. Markt-, Kurs- und Fondsdaten tragen den Stand von Ende August 2026 und können sich seither wesentlich verändert haben. Geäußerte Einschätzungen geben die persönliche Auffassung des Verfassers zum Zeitpunkt der Erstellung wieder und können sich ohne Ankündigung ändern.

Jede Anlageentscheidung sollte auf Grundlage der individuellen Vermögens-, Risiko- und Steuersituation sowie gegebenenfalls nach Beratung durch qualifizierte Fachleute getroffen werden. Eine Haftung für Vermögensschäden, die aus der Verwendung der Inhalte dieses Papiers entstehen, ist ausgeschlossen. Nachdruck und Weitergabe, auch auszugsweise, nur mit Quellenangabe.

Der Autor sowie die R&B Wealth Management erklären hiermit, dass die Titelauswahl unabhängig und frei von Zuwendungen oder Vorteilen Dritter erfolgt ist. Zu keinem Zeitpunkt gab es eine Einflussnahme von außen, welche diese Arbeit initiiert oder inhaltlich beeinflusst hat.