



Bild: Weid_Ludetti

Die neue Landlust

Weltweit kaufen Banken oder reiche Privatleute **Land- und Waldflächen** in großem Stil. Warum das so ist und wie Anleger davon profitieren können

von **Günter Heismann**

Erck Rickmers gehört gewiss zum maritimen Hochadel Hamburgs. Seit fünf Generationen ist seine Familie in der Schifffahrt aktiv. Der Nachfahre kontrolliert heute eine der weltweit größten Charterreedereien für Containerfrachter. Zudem besitzt er mit dem Emissionshaus Nordcapital einen der bedeutendsten deutschen Schiffsfinanzierer.

Doch längst tummelt sich der Reeder nicht mehr nur auf den sieben Weltmeeren. Die Zukunft sehen Rickmers und seine Fondsgesellschaft auch an Land – zum Beispiel in den walddreichen Karpaten. „Wir haben vor einem Jahrzehnt begonnen zu diversifizieren und legen auch Fonds auf, die in Immobilien, Private Equity, erneuerbare Energien und Forsten investieren“, sagt Nordcapital-Geschäftsführer Florian Maack.

Derzeit hat Nordcapital bereits den zweiten Waldfonds in der Platzierung, der Mischwälder in den rumänischen Karpaten erwerben soll. „Ein Investment in Wald kann dazu beitragen, ein Anlageportfolio auf eine stabilere Grundlage zu stellen“, erläutert Maack.

Dies sieht nicht nur Nordcapital so. Denn Holz wirkt als umweltfreundlicher Baustoff und anwachsende Energiequelle nicht nur stabile Erträge ab. Angesichts der anhaltenden Finanzkrise suchen die Anleger nach Investments, die realer und wertbeständiger sind als irische Staatsanleihen, Solaraktien oder verbrieft Hypothekenkredite. Einen ganz handfesten Wert versprechen hingegen Ackerland, Weiden und Wälder. Mit vollen Händen greifen die Investoren zu. Geradezu dramatisch haben Megadeals zugenommen, bei denen Anleger auf einen

Schlag Hunderte oder gar Tausende Hektar Boden kaufen.

Bei solchen Großtransaktionen haben 2009 weltweit rund 45 Millionen Hektar den Besitzer gewechselt, ermittelte die Weltbank. Dies ist mehr als die gesamte Fläche der Bundesrepublik, die 35,7 Millionen Hektar beträgt. Private und institutionelle Investoren (ohne Staatsfonds) haben weltweit rund 15 bis 20 Milliarden Dollar in Land- und Forstwirtschaft angelegt, schätzt die amerikanische Beratungsfirma HighQuest Partners.

Die Anleger dürfen mit einer nachhaltigen Wertentwicklung rechnen. Denn die Nachfrage nach Lebensmitteln wird weiter kräftig wachsen und damit auch der Bedarf an fruchtbarem Boden. Es sind vor allem drei Faktoren, die langfristig die Erzeugung von Agrarprodukten

antreiben. „Dies ist zum einen das Wachstum der Weltbevölkerung, die sich pro Jahr um rund 1,2 Prozent vermehrt“, erläutert Stefan Meinhold, Agrarexperte bei der Fondsgesellschaft DWS Investment. „Zweitens steigt mit dem zunehmenden Wohlstand in den Schwellenländern die Nachfrage nach proteinreicher Nahrung wie Fleisch, Fisch und Milchprodukte.“ Schließlich wird in Ländern wie den USA die Produktion von Biosprit massiv gesteigert.

„Zusammengenommen werden diese drei Faktoren dazu führen, dass die weltweite Nachfrage nach Agrarprodukten pro Jahr um 2,5 bis drei Prozent zunimmt“, sagt Meinhold. Freilich lassen sich die Anbauflächen kaum noch ausweiten. Auch die Möglichkeiten, die Ernten mittels besserer Anbaumethoden und ertragreicherer Sorten zu steigern, sind begrenzt. „Die Bodenpreise werden voraussichtlich langfristig steigen“, resümiert Meinhold.

Dazu tragen nicht zuletzt die Regierungen der dicht besiedelten Länder Ostasiens bei, die ein großes Ackerland in anderen Staaten ankaufen oder pachten, um dort Nahrungsmittel für die eigene Bevölkerung zu produzieren. So lässt Südkorea im Sudan auf 690 000 Hektar Weizen anbauen. Zunehmend entdecken auch Finanzinvestoren, welcher Schatz im Acker liegt.

So hat Goldman Sachs in China reihenweise Geflügel- und Schweinefarmen aufgekauft. Dafür blätterte die New Yorker Investmentbank annähernd eine halbe Milliarde Dollar hin. „Ich glaube, dass produktives Ackerland mit Zugang zu Wasser künftig sehr wertvoll sein wird“, sagt Michael Burry, Gründer des amerikanischen Hedgefonds Scion Capital, der ebenfalls in Landwirtschaft investiert.

Längst hat die Landlust auch hierzulande die Anleger erfasst. Vor allem in Ostdeutschland winkt reiche Beute. Noch immer befinden sich riesige Anbauflächen der ehemaligen LPGs in Bundesbesitz; Zug um Zug wird die Scholle privatisiert. Vermögende Privatleute wie der Brillenkönig Günter Fielmann kaufen ganze Latifundien auf. „Der Flächenhunger bei den Investoren ist ungebrochen“, sagt der Kaufmann Dirk Meier Westhoff aus Beckum, der mit Boden in den neuen Bundesländern handelt.


Der wohl größte private Großgrundbesitzer in Ostdeutschland ist die KTG Agrar AG aus Hamburg. Sie hat in den neuen Ländern 25 000 Hektar Boden gekauft oder gepach-

tet, auf denen in industriellem Maßstab Getreide gezo-gen wird. Ein Großteil davon wandert in Biogasanlagen, um daraus Strom zu erzeugen. Wie KTG plant auch die Agro Energy AG den Anbau von Energiepflanzen in den neuen Ländern. Hierfür will das Unternehmen, das derzeit in Hamburg gegründet wird, bei Anlegern 52 Millionen Euro einsammeln. Die Investoren müssen sich allerdings jeweils mit mindestens 500 000 Euro beteiligen.

Ohnehin sind die Möglichkeiten für private Investoren, unmittelbar an den steigenden Preisen für Ackerland zu profitieren, recht begrenzt. Am ehesten in Frage kommt noch ein indirektes Investment – etwa in Aktien der wenigen börsennotierten Agrarkonzerne oder in Agribusinessfonds. Investments in Waldfonds sind eine interessante Nische, die von Emittenten wie Bauminvest angeboten werden. Die Freiburger setzen etwa auf Teakholzplantagen in Costa Rica. Gezielt wird auf eine steigende Nachfrage bei gleichzeitig sinkendem Angebot im Edelhölzbereich, was für steigende Preise spricht. Die Geschlossenen Fonds richten sich an Kleinanleger; die Stückelung beträgt daher im Allgemeinen nur einige wenige Tausend Euro. Die Emissionshäuser und die finanzierten Projekte sind aber meist recht klein. Dies birgt für Investoren recht unübersichtliche Risiken.

Zu den größten und seriösesten

Emittenten von Waldfonds gehört die Hamburger Nordcapital. „Wir investieren in Rumänien in Mischwälder. Damit haben wir einen natürlichen Schutz gegen ökonomische und ökologische Risiken“, sagt Geschäftsführer Maack. Die Forsten bestehen unter anderem aus Buchen, Eichen und Fichten, deren Preise sich recht unterschiedlich entwickeln können. Die Eiche war vom Preisverfall im Zuge der Finanzkrise deutlich weniger betroffen als andere Sorten.

Obendrein gelang es Nordcapital, die Forsten recht günstig zu erwerben. Zurzeit gibt die rumänische Regierung Wälder, die unter dem kommunistischen Regime verstaatlicht wurden, an die alten Eigentümer zurück. Diese leben jedoch oft im Ausland und können mit den Forsten nicht wirklich etwas anfangen. Die Preise liegen daher derzeit um rund zwei Drittel unter denen vergleichbarer deutscher Wälder. Doch dies wird sich ändern, sobald mehr Anleger die Vorzüge realer Werte entdecken. 

Investor-Info

Waldfonds Prüfsteine für ein Investment

Was genau wurde gekauft?

Besitzt ein Waldfonds nur die Bäume, nicht aber den Boden, sollten die Anleger wachsam sein: Dann kann das gesamte Investment durch Feuer, Sturm oder Schädlinge vernichtet werden.

Hat der Wald ein professionelles Management?

Seriöse Fondsmanager übertragen die Bewirtschaftung ihrer Wälder an eine erfahrene Forstverwaltung.

Hat der Fonds ein Zertifikat für Nachhaltigkeit?

Wer in Waldfonds investiert, sollte darauf achten, ob eine nachhaltige Bewirtschaftung durch ein Zertifikat wie FSC und PEFC nachgewiesen wird.

Investiert der Fonds in eine Monokultur?

Eine Plantage, auf der nur Edelhölzer wie Teak angebaut werden, wirft höhere Erträge ab als ein Mischwald. Doch Monokulturen sind anfälliger gegenüber Schädlingen.

In welchem Stadium befinden sich die Forsten?

Manche Fonds investieren in gewachsene Wälder, andere in Setzlinge. Baumbestände werfen sofort Erträge ab, während Anleger bei aufgeforstetem Brachland warten müssen.

Welche Rendite wird versprochen?

Anleger werden zum Teil mit Erträgen von jährlich zwölf Prozent gelockt. Dies halten Fachleute für unrealistisch.

Nordcapital Waldfonds 2 Hohe Rückflüsse erwartet

Nordcapital bietet derzeit den zweiten Waldfonds an. Die Mindestbeteiligung beträgt 15 000 Euro. Wie sein Vorgänger investiert der Geschlossene Fonds in natürlich gewachsene Forsten in den rumänischen Karpaten. Bewirtschaftet werden sie laut Nordcapital gemäß den Nachhaltigkeitsrichtlinien des PEFC. Pro Jahr sollen betriebliche Erträge von durchschnittlich vier Prozent erzielt werden. Zudem rechnet Nordcapital mit einer deutlichen Wertsteigerung während der zwölfjährigen Laufzeit des Fonds. Das Emissionshaus erwartet Rückflüsse auf das eingesetzte Eigenkapital von 160 bis 250 Prozent.