

autobahn Online-Magazin für Immobilien-Kommunikation und Lifestyle

Interview: Veröffentlicht 18. Mai 2020



Prof. Dr. Andreas Schulte (c) SilvaVest GmbH

GUTE RENDITE UND GUT FÜRS KLIMA: DIREKTE WALDINVESTMENTS



MIRIAM BEUL

Chefredaktion Autobahn-Immomag, Gründerin + Inhaberin der Textschwester Immobilienkommunikation GbR

Wer in Wald investiert, kombiniert die Vorteile einer Immobilie mit denen eines Rohstoffinvestments (Holz) und eines produzierenden Betriebs (Forstwirtschaft). Die Hintergründe dazu und für wen sich Waldinvestments eignen, verrät Prof. Dr. Andreas Schulte im Gespräch. Der Gründer von SilvaVest, der Gesellschaft für nachhaltige Agrar und Waldinvestments mbH, spricht außerdem darüber, was Waldinvestments für den Klimaschutz tun.

Für wen kommen direkte Waldinvestments infrage? Wer sind die üblichen Investoren?

Direkte Investments in Wald oder Agrarland kommen in erster Linie für hochvermögende Privatinvestoren, inhabergeführte Unternehmen oder Family Offices infrage.

Denn wer eine hinreichende Fläche Wald in Deutschland, den USA oder Kanada erwerben möchte, muss schnell Beträge im Millionenbereich investieren. Deshalb zählen auch Stiftungen und institutionelle Investoren zu unseren Kunden. Darüber hinaus ist das Direktinvestment Wald auch für Unternehmen mit Ambitionen zur Klimaneutralität interessant, die durch den Zukauf von CO₂-Zertifikaten ihre Emissionen kompensieren möchten.



„Bäume schreiben keine Briefe an Vermieter in Krisenzeiten, in denen sie Mietausfälle ankündigen.“

Prof. Dr. Andreas Schulte

Was motiviert die verschiedenen Investorengruppen und wie entwickeln sich diese?

Seit Jahrhunderten bieten direkte Investitionen in Wald vieles von dem, was risikobewusste Anleger suchen. Gleichzeitig weisen sie sehr stabile, konkurrenzfähige Renditen auf und die nachhaltige Bewirtschaftung sowie Aufforstungsvorhaben schützen Vermögen vor Inflation.

Die weltweit wachsende Nachfrage nach Holz auf der einen und krisensicheren Anlagen auf der anderen Seite führt außerdem zu steigenden Wald- bzw. Bodenpreisen – selbst während der derzeitigen Pandemie. Deshalb beobachten wir seit Jahren eine wachsende Nachfrage bei den verschiedenen Investorengruppen.

Dazu trägt im Übrigen auch die aktuelle Krise bei. Denn im Gewerbe- und Büroimmobilienmarkt beispielsweise werden derzeit Risiken sichtbar, die bei der „Immobilie Wald“ keine Rolle spielen. Bäume schreiben keine Briefe an Vermieter in Krisenzeiten, in denen sie Mietausfälle ankündigen.

Neben dieser Sicherheit, guter Rendite und den vielseitigen gewinnbringenden Einsatzfeldern des Zukunftrohstoffs Holz bieten Waldinvestments die Möglichkeit, einen nachhaltigen Beitrag zum Klima-, Natur- und Artenschutz zu leisten. Das erkennen auch mehr und mehr Unternehmen und setzen auf langfristige CO₂-Kompensationsprojekte mit verbrieften Emissionsgutschriften.

Stichwort Nachhaltigkeit – wie kann ich mit Waldinvestments zu Klima- und Umweltschutz beitragen?

Wer in Waldprojekte und Aufforstungen investiert, setzt nicht nur als Unternehmen nachhaltig ein Zeichen für die Zukunft. Wald und sein wichtigstes Produkt, das Holz, sind eng mit dem globalen Klima verknüpft. Der CO₂-Speicher Wald entlastet die Atmosphäre, Holz als Rohstoff kann klimaschädliche Materialien im Hausbau sowie in der Textil- und Verpackungswirtschaft ersetzen. Das 2-Grad-Ziel kann ohne Wald und die verstärkte Nutzung von Holz nicht erreicht werden, so die Staatengemeinschaft 2018 auf dem UN-Klimagipfel in Kattowitz.

Zudem: Naturnaher, nachhaltig bewirtschafteter Wald funktioniert wie eine riesige Klimaanlage, und schützt darüber hinaus den Boden, bietet einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren Lebensraum, erhält Arbeitsplätze im ländlichen Raum und ist Ort zur Erholung – auch oder gerade in Krisenzeiten!

Mit welchen Risiken sind direkte Waldinvestments verbunden und wie kann man ihnen begegnen?

Auch die als krisen- und inflationssicher empfundenen Direktinvestitionen in Wald bergen Risiken. Sie lassen sich unterteilen in rechtliche Risiken, z. B. durch Enteignung, biotische Risiken wie den Borkenkäfer und abiotische Risiken wie den Klimawandel als Ganzes aber auch Sturm, Feuer, Eisregen oder Dürre. Diese Risiken können durch sorgfältige Prüfung der Lage einer Investition, etwa hinsichtlich der lokalen Rechtssicherheit oder Waldbrandgefahr, und durch die richtige Bewirtschaftung minimiert werden.

Naturnah bewirtschafteter, artenreicher und ungleichaltriger Mischwald ist die global beste Möglichkeit, vorhandenen biotischen und abiotischen Risiken entgegenzuwirken. Problematisch werden biotische Risiken meist dann, wenn große Staatswaldflächen die Bewirtschaftung oder den Forstschutz kurzfristig einstellen. Das ist aktuell leider auch in Deutschland zu beobachten.

Im Übrigen ist bei direkten Investments, also dem grundbuchlich gesicherten Eigentumserwerb von Agrarland oder Wald, ein Totalverlust der Investition ausgeschlossen. Denn: Der wesentliche Teil des Investments ist der Boden, nicht etwa der darauf stehende Raps, der Weizen oder das Holz. Selbst bei einer vollständigen Zerstörung der Ernte durch eine Dürre oder das komplette Abbrennen der Bäume durch ein großes Feuer, ist der wesentliche Teil des Investments - die nachschaffende Kraft Boden - unversehrt. Zudem können Sie sich als Grundbesitzer gegen viele Risiken versichern lassen.

Wie sind Sie eigentlich zum Thema Wald und Waldinvestments gekommen?

Wir haben uns vor der Weltfinanzkrise 2006/07 im Auftrag der Westdeutschen Landesbank sehr intensiv mit der Fragestellung beschäftigen können, nach welchen Kriterien und wo auf der Welt private und institutionelle Investoren am sichersten und langfristig erfolgreichsten in Wald, aber auch Agrarland, investieren können. Die WestLB plante einen sehr großen Waldinvestment-Fond aufzulegen und nahm uns für den fachlichen Input unter Vertrag. Die Entscheidung der WestLB für diesen Fond war positiv, aber dann kam der Zusammenbruch der Märkte 2008. Mit der Krise und danach waren es dann vor allem private Investoren die schmerzhaft gelernt hatten, dass mindestens die Beimischung des nicht mit Aktien und Anleihen korrelierten, krisensicheren Sachwerts Wald im Portfolio eine sehr gute und vor allem seit mehreren Jahrhunderten bewährte Idee sein kann. Für diese Anfragen und die nachgefragte Beratungsleistung waren wir durch die Arbeiten für die WestLB sehr gut aufgestellt.

Prof. Dr. Andreas Schulte ist Experte und Berater für internationale Waldinvestments, Geschäftsführender Gesellschafter der SilvaVest GmbH und Inhaber des Lehrstuhls für Waldökologie, Forst- und Holzwirtschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster.

<https://autobahn-immomag.de/2020/05/gute-rendite-und-gut-fuers-klima-direkte-waldinvestments/>

