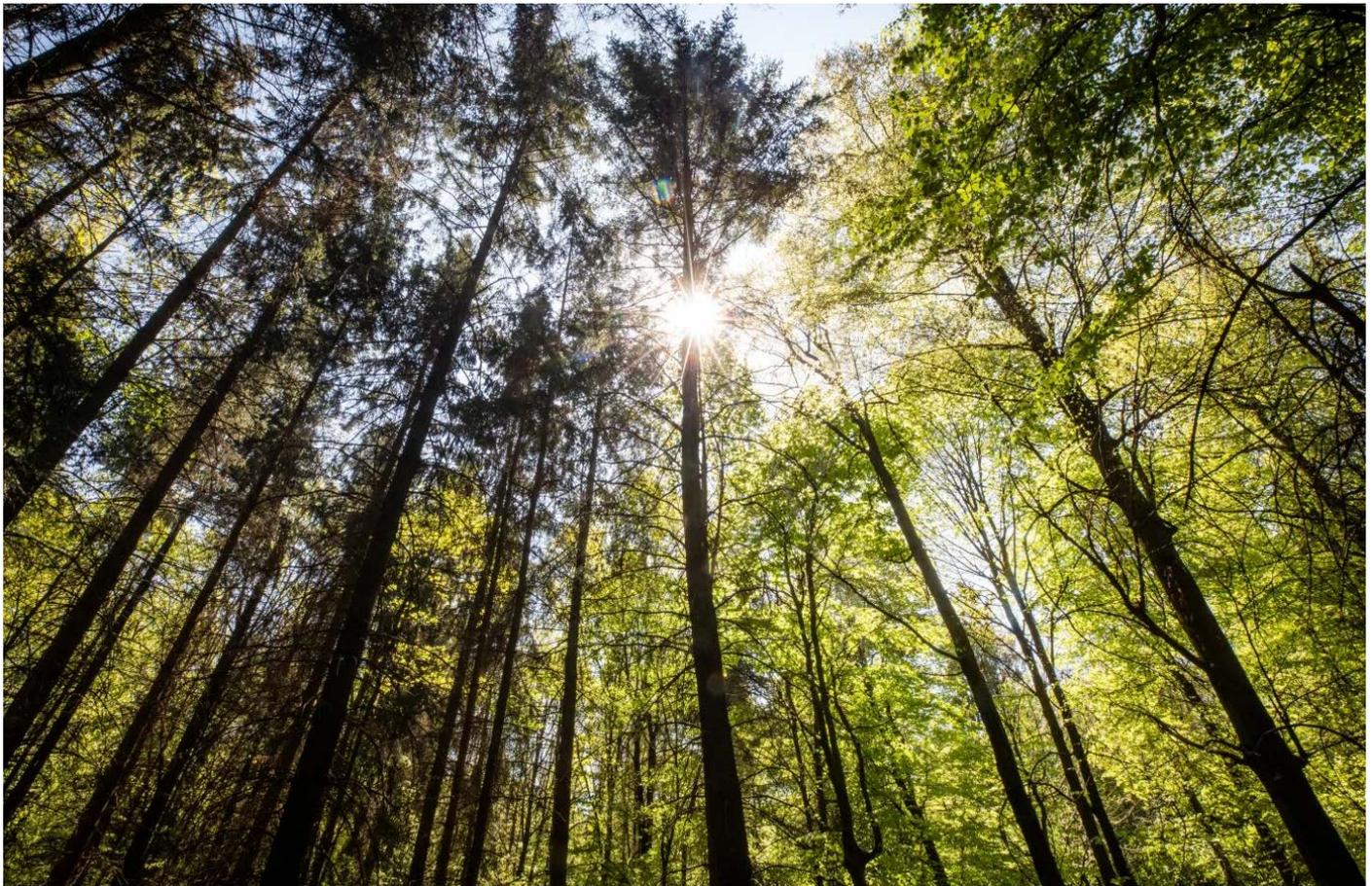


Süddeutsche Zeitung

Veröffentlichung 28. August 2020, von Christine Mattauch

Mein Forst, mein Holz

Der Wald ist bei Investoren zu einem begehrten Anlageobjekt geworden. Manche hoffen auf hohe Renditen, andere setzen auf Nachhaltigkeit. Doch vor allem für Kleinanleger birgt das Geschäft große Risiken.



Eine Investition in den Wald gilt als wertbeständig, gewinnbringend und nachhaltig. Risiken werden bei dieser Geldanlage oft ausgeblendet. (Foto: Christoph Schmidt/dpa)

Wer in Wald investiert, gewöhnt sich an große Dimensionen. Zum Verkauf stehen Flächen wie diese: 140 000 Hektar Nadelwald im kanadischen Ontario, diverse Moore und Seen inklusive. 8000 Hektar nahe des Lake Superior, mit eigener Ahornsafte-Produktion und 54 Windkraftanlagen. Dagegen nehmen sich die 3500 Hektar Kiefernwald in Alabama fast bescheiden aus, obwohl das Areal fast viermal so groß ist wie der Tegernsee.

Die Grundstücke hat Andreas Schulte vermittelt, im Hauptberuf Professor für Waldökologie, Forst- und Holzwirtschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster. Im Nebenberuf berät er Investoren, die Wald kaufen wollen. Es ist eine durchaus ausgefallene Immobilienanlage, die - zumal bei größeren Investitionen im Ausland - viel Kapital voraussetzt. Schulte: "Mit einem Betrag zwischen sechs und acht Millionen fangen die meisten an."

Trotzdem steigt die Nachfrage. Die Arbeitsgemeinschaft Deutscher Waldbesitzerverbände (AGDW) in Berlin verzeichnet eine "Zunahme des Interesses waldfremder Investoren", von Anlegern also, die in erster Linie eine Geldanlage suchen. Wald gilt als wertbeständig und vergleichsweise renditestark, ein starkes Argument, wenn die Zinsen so niedrig und klassische Immobilienmärkte überkauft sind. Ein weiterer Grund ist das wachsende Interesse an nachhaltiger Kapitalanlage. In jüngster Zeit befördert die Corona-Pandemie die Nachfrage: "Wald wächst auch in Krisenzeiten", sagt Schulte.

Zu Waldinvestoren zählen nach Informationen aus der Branche Unternehmerfamilien wie die Merckles oder Porsches, zunehmend auch Versicherungen, Stiftungen und Versorgungswerke. Während Waldbesitz in Deutschland traditionell eher ein Thema für Adelshäuser und Jäger ist, gilt er etwa in Nord- und Südamerika seit Jahrzehnten als Anlage wie andere auch - allerdings auch dort als Nische. Wer Wald erwirbt, muss sich um die Bewirtschaftung kümmern. Selbst bei denen, die sich darauf einlassen, macht die Anlage in der Regel nur wenige Prozent des Immobilienportfolios aus.

Wald kaufen lässt sich auch in Deutschland, mit einer Fläche von mehr als elf Millionen Hektar immerhin eines der walddreieichsten Länder Europas. Knapp die Hälfte davon ist in Privatbesitz. Der aber ist kleinteilig gestreut und wird, wenn überhaupt, nach Angaben der AGDW meist "innerhalb der Szene" verkauft, etwa von Familie zu Familie. Als größter privater Waldbesitzer Deutschlands gilt, mit etwa 20 000 Hektar, das Haus Thurn und Taxis. International geht es um andere Dimensionen. Allein Schultes Firma SilvaVest verwaltet für ihre Kunden mehr als 230 000 Hektar Wald. Gekauft wird in Nord- und Südamerika, Neuseeland oder auch Skandinavien. Schulte vermittelt ausschließlich Direktinvestments. Der Anleger erwirbt also keine Fondsanteile, sondern konkrete Grundstücke. Die er, wie der Professor betont, jederzeit besichtigen kann: "Die Landschaft ist ein Traum. Viele fliegen drei- oder viermal im Jahr hin."

Dabei kann sich Schulte noch gut an die Zeit erinnern, als die meisten Anleger einen großen Bogen um Wald machten. Vor rund 15 Jahren beriet er die WestLB, die mit dem Gedanken spielte, einen Wald- und Agrarfonds aufzulegen. Der hätte, so erinnert sich Schulte, zwischen sieben und acht Prozent Rendite abwerfen sollen. "Das war den Investmentbankern damals zu wenig." Aus dem Projekt wurde nichts. Dann kam die Finanzkrise - und mit ihr ein neues Interesse an wertbeständigen Anlagen.

Auch die Meag, Vermögensverwaltungstochter der Munich Re, begann 2008 mit dem Aufbau eines Waldportfolios. Dessen Manager ist der Forstwirt Wendelin von Gravenreuth. "Portfolio diversifizieren, in Sachwerte investieren, Inflationsrisiken absichern, risikoadäquate Erträge erwirtschaften", nennt er als Gründe für das Engagement. Zunächst erwarb die Meag Anteile an Forstfonds, dann zunehmend konkrete Immobilien, etwa in Amerika, Australien und Neuseeland. Ende 2018 zum Beispiel kaufte die Meag auf einen Schlag 91 000 Hektar Forst in Texas und Louisiana, eine Fläche so groß wie Berlin. Insgesamt managt die Versicherungstochter heute mehr als 200 000 Hektar Wald im Wert von rund einer Milliarde Euro - was etwa ein halbes Prozent des Gesamtvermögens der Munich Re Gruppe ausmacht.

Die Erträge fließen größtenteils aus der Holzproduktion. Ein ziemlich spezielles Geschäft also. "Wir schauen uns genau an, welchen Wald wir erwerben: Was sind die Werttreiber, wo liegen die Absatzmärkte?", sagt von Gravenreuth.

Als Vorzug eines Waldes gilt seine Beständigkeit: Zwar dauert es eine Generation und mehr, bis ein neu gepflanzter Wald geerntet werden kann, doch langfristig orientierte Investoren schätzen das. Wegen seiner Vielseitigkeit gilt Holz als weniger krisenanfällig als andere Rohstoffe. Und selbst wenn die Holzpreise schwanken, es gibt ja noch den Boden selbst: Die Preise für Waldgrundstücke sind in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen, in den USA und Neuseeland nach Expertenschätzungen um 30 bis 40 Prozent seit 2010.

Die Beständigkeit bringt aber auch Nachteile mit sich: Während sich Aktien oder Fondsanteile bei Bedarf meist schnell veräußern lassen, kann es bei Spezialanlagen dauern, bis sich Abnehmer finden. Häufig liegen die Flächen in Regionen, deren Märkte Anleger kaum einschätzen können. Politische Risiken gibt es auch: Schulte rät etwa von Brasilien ab. Dort gibt es zwar eine große Papierindustrie, aber auch einen unberechenbaren Präsidenten. Zudem zeigt sich, dass der Wald in Zeiten des Klimawandels dann doch nicht immer so verlässlich

ist. In Deutschland etwa sind in den vergangenen Jahren durch Dürren und Borkenkäfer riesige Mengen Schadholz angefallen, das drückt die Erträge. Trockenheit, Waldbrände, Wirbelstürme - Naturrisiken haben in vielen Teilen der Welt zugenommen. In diesem Sommer haben Feuer mehrere Hunderttausend Hektar Wald in Kalifornien vernichtet.



„Mit einem Betrag zwischen sechs und acht Millionen fangen die meisten an“, sagt Andreas Schulte. Er ist Professor für Waldökologie, Forst- und Holzwirtschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster. Im Nebenberuf berät er Investoren, die Wald kaufen wollen.

Investoren sollten sich also gut auskennen. Für Kleinanleger sind Beteiligungen an Waldinvestments hochriskant. Häufig handelt es sich um Aufforstungsprojekte, etwa in Paraguay, Panama oder Kolumbien. Manche Angebote sind mehr von gutem Willen getragen als von Professionalität, anderen mangelt es an Transparenz: Vor zwei Jahren erhielten bei einer Untersuchung der Stiftung Warentest alle sieben getesteten Produkte die Note mangelhaft. "Die Prospektangaben sind in wesentlichen Punkten nicht nachvollziehbar", bemängelten die Prüfer. "Ob nach vielen Jahren die in Aussicht gestellte Rendite erwirtschaftet wird, ist höchst ungewiss." Anlegern, die der Natur helfen wollten, empfahlen sie, nur einen Betrag anzulegen, den sie auch bereit wären zu spenden.

Große Investoren versuchen sich meist durch Berater abzusichern. Es gibt Fachmakler wie Christoph Freiherr von Schenck zu Schweinsberg, der schon in der Branche war, als Finanzinvestoren noch Wälder mieden. Auch Generalisten haben den Trend erkannt: 2016 baute der Immobiliendienstleister Savills in Deutschland eine Abteilung Land- und Forstwirtschaft auf. Colliers International stellte diesen April zwei Spezialisten ein, Nils von Schmidt und Eckbrecht von Grone. Von Grone schätzt den Wert der Wälder, die Deutsche im Ausland halten, auf circa vier Milliarden Euro. Tendenz steigend. Forst sei ein "Top-Thema" für Institutionelle und für wohlhabende Einzelinvestoren, denen es neben einer guten Rendite auch um grünes Engagement gehe. "Gerade in Deutschland spielt die emotionale Bindung an Wald auch eine Rolle", sagt von Schmidt. Eine neue Gruppe seien Konzerne, die sich klimaneutral stellen wollen. "Die schauen weltweit nach Projekten."

Doch wie grün sind solche Anlagen tatsächlich? "Die Produktion und Nutzung von Holz ist per se eine nachhaltige Form des Wirtschaftens", findet Meag-Manager von Gravenreuth. So wird beim Wachstum

Kohlendioxid gebunden; in der Ökobilanz schneidet Holz als Baustoff deutlich besser ab als Beton oder Stahl. Einige Staaten, etwa Kalifornien und Neuseeland, gestatten Waldbesitzern daher die Ausgabe von Kohlenstoff-Zertifikaten, die über eine Börse gehandelt werden können. "Das ist ein junges, sich schnell entwickelndes Thema, das wir aktuell genau analysieren", sagt von Gravenreuth.

Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen Monokulturen mit schnell wachsenden Hölzern, die nach zehn oder 15 Jahren gerodet werden, natürlichen Wäldern und Projekten, die explizit eine ökologische Schutzfunktion anstreben.

Die GLS Treuhand etwa investiert seit 2018 in Wald. Etwa eine Million Euro sind seither in nachhaltige Waldinvestments geflossen, etwa 1,2 Prozent des Portfolios. "Ein ganzheitlicher Ansatz ist uns dabei sehr wichtig", sagt Martina Mettgenberg-Lemière, die das Vermögensmanagement leitet. Nicht nur um die Funktion des Waldes als Kohlenstoffspeicher geht es dabei, sondern auch um das Bewahren von Bodenqualität und eines Lebensraums für Tiere. Investiert wird etwa in den luxemburgischen Arbaro Fund, der unter anderem ein Aufforstungsprojekt in Paraguay betreibt - ein Viertel der Fläche steht als natürlicher Wald unter Schutz.

"Wir legen Wert darauf, dass in den Projekten verschiedene Altersgruppen der Hölzer vertreten sind und Anwohner beteiligt werden", sagt Mettgenberg-Lemière. Die GLS verzichtet dafür bewusst auf hohe Renditen, wie sie mit klassischen Monokulturen zu erzielen wären. Mettgenberg-Lemière: "Wir sind im Schnitt eher mit drei bis fünf als mit sieben Prozent unterwegs." Berater Schulte sagt: "Der Anleger bestimmt ganz allein, wie grün das Investment ist."

<https://www.sueddeutsche.de/geld/kapitalanlage-mein-forst-mein-holz-1.5009976>

