

Veröffentlichung 14. Oktober 2021

## Zehn gute Gründe für ein direktes Waldinvestment in Nordamerika

Rechtssicherheit, Steuervorteile, Inflationsschutz und langfristige Renditen. Diese und noch mehr Vorteile sieht Forstwissenschaftler Andreas Schulte in direkten Waldinvestments in Nordamerika und erklärt, wie insbesondere institutionelle Investoren profitieren können.



Andreas Schulte ist unter anderem Inhaber des Lehrstuhls für Waldökologie, Forst- und Holzwirtschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster: Der Wissenschaftler sieht Gewinnmöglichkeiten in den Wäldern Nordamerikas.

Wer sein Vermögen schützen und vermehren will, der kauft idealerweise Güter, die sich nicht vermehren lassen, die aber immer mehr Menschen haben wollen. Die Nachfrage ist größer als das Angebot, der Preis steigt. So einfach ist das – eigentlich. Denn in der Praxis ist es selbstverständlich schwerer umsetzbar als in der Theorie. Das muss aber nicht so sein.

Die Idee beginnt mit nüchternen Zahlen, die jeder kennt, der bereits auf Wald und Ackerland setzt. Die erste Zahl ist 4 Milliarden. Das ist die gesamte Waldfläche der Erde in Hektar. Sie nimmt seit Jahrzehnten stark ab. Die zweite ist 200.000. So viele Menschen kommen jeden Tag zu den etwa 7 Milliarden hinzu, die von der Erde leben wollen und den Wald brauchen, da seine Funktionen des Klima-, Boden-, Wasser-, Natur- und Artenschutzes essentiell sind für die Menschheit.

Aus den dargestellten, gegenläufigen Trends zur Entwicklung der Welt-Waldfläche sowie der Weltbevölkerung ergibt sich eine drastische Abnahme der global pro Kopf zur Verfügung stehenden Waldfläche in den

letzten beziehungsweise kommenden Jahrzehnten. Standen rechnerisch 1960 noch knapp 1,5 Hektar Wald pro Einwohner weltweit zur Verfügung, verringerte sich diese Fläche bis zum Jahr 2020 trotz aller Aufforstungsanstrengungen auf nur noch 0,49 Hektar Wald pro Kopf. Und das zu einer Zeit, in der der Weltgemeinschaft die besondere Bedeutung von Wald für den Klimaschutz deutlich vor Augen geführt wird.

Während die Weltbevölkerung zu und die Waldfläche global abnimmt, steigt der Holzverbrauch aber weiter sehr deutlich an. Insbesondere der Holzbau, die Verpackungsindustrie und die Holzenergie können weltweit als Boombranchen bezeichnet werden. Die Konsequenz daraus: Kein anderer Rohstoff stieg in den vergangenen Jahren kontinuierlich so stark im Preis wie Holz – selbst, wenn man den aktuellen, wieder abflauenden, großen Preissprung außen vorlässt. Gründe genug, um sich mit dem Thema Waldinvestment zu beschäftigen!

Diese bieten alles, was die Mehrzahl der institutionellen und privaten Anleger im Portfolio sucht, wenn Werterhalt im Vordergrund steht: nachhaltig, inflationssicher, unabhängig von Entwicklungen auf den Finanzmärkten und seit Jahrhunderten renditestabil.

Hier zehn Gründe, warum der Wald in Nordamerika besonders interessant für langfristige Investments ist:

1. Sowohl die Preise für Waldland, als auch die Preise für Holz sind in den letzten 50 Jahren in weiten Teilen Nordamerikas und für die bedeutenden Holzarten sehr deutlich oberhalb der Inflationsrate gestiegen. Wald & Holz gelten daher – gut wissenschaftlich dokumentiert – insbesondere für institutionelle und große Privatanleger als Inflationsschutz im Portfolio. Dies scheint in den kommenden Jahren wieder an Bedeutung zu gewinnen.
2. Die Nicht-Korreliertheit von Waldinvestments mit faktisch allen anderen Assetklassen wie Aktien, Anleihen, Gewerbeimmobilien, Gold und weiteren ist eins von mehreren, einzigartigen Attributen eines direkten Waldinvestments. Mit Wald im Portfolio kann durch diese Nicht-Korreliertheit und Diversifikation das Risiko bei gleichbleibender Rendite entweder gesenkt oder alternativ bei gleichem Risiko eine höhere Rendite erzielt werden.
3. Das Preis-Leistungsverhältnis für „vergleichbare“ Wälder, also Holzvorräte, Holzqualität, Standorte, Erschließungsgrad, Risiken und weitere Gründe ist aktuell in Nordamerika durch spezifische Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sehr gut. Derzeit werden nur etwa 5 bis 20 Prozent dessen pro Hektar bezahlt, was in Mitteleuropa für „vergleichbaren“ Wald bezahlt werden muss.
4. Während aufgrund der aktuell hohen Kaufpreise in klassischen Waldländern wie beispielsweise Deutschland, Österreich oder Schweden kaum noch mit Renditen aus der Bewirtschaftung zu rechnen ist, ist in Nordamerika bei guter Auswahl des zu kaufenden Waldes aktuell und perspektivisch mit Cashflow-Erlösen von 2 bis 5 Prozent und mit Renditen (IRR, also spätestens nach Verkauf des Investments) von mindestens 7 - 8 Prozent aus der reinen Forstwirtschaft zu rechnen (siehe Abbildung).

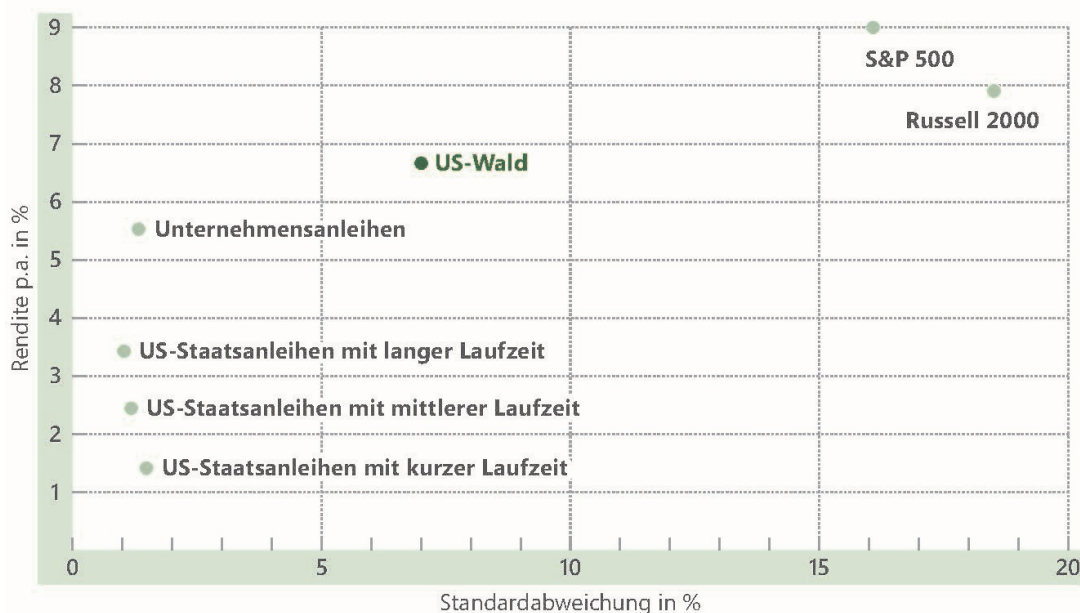


Abb. Y: Langfristig waren Waldinvestments in Nordamerika weit weniger volatil, als viele andere Assetklassen, wodurch relativ risikoadjustierte, sehr konkurrenzfähige Renditen erzielt wurden. Von 2005 bis 2019 war der NCREIF Timberland Index mit einer Standardabweichung von 6,6 % deutlich weniger volatil als die 16% bzw. 18% des S&P 500 Aktienindex und Russell 2000 [Daten: S&P, Fred Economic Data, NCREIF].

Hinzutreten nun signifikante Zusatzchancen, beispielsweise aus der inflationsgeschützten Bodenwertsteigerung sowie den Erlösen aus zu generierenden Carbon Offsets, die ebenfalls deutlich im Preis steigen.

**5.** Das Kyoto-Protokoll von 1997 eröffnet grundsätzlich zwei Möglichkeiten zum erfolgreichen Klimaschutz: Die Vermeidung beziehungsweise Verringerung von Treibhausgas-Emissionen, insbesondere von CO<sub>2</sub> oder die Erhöhung der Aufnahme von CO<sub>2</sub>. Wald beziehungsweise die nachhaltige Forst- und Holzwirtschaft erscheinen als die einzige, weltweite Option, die beide Mechanismen abzudecken: Zum einen kann der Atmosphäre CO<sub>2</sub> nachhaltig entzogen und im Waldökosystem und seinen Holzprodukten als Kohlenstoff sehr langfristig gespeichert werden. Zum anderen können durch die Verwendung von Holz statt anderer Materialien wie beispielsweise Aluminium, Kunststoff oder Beton Treibhausgas-Emissionen reduziert werden.

Allerdings: In der EU werden private Waldbesitzer für diese Leistung nicht honoriert, in Nordamerika durch die Option, durch nachhaltige Waldbewirtschaftung Carbon Offsets zu generieren schon. Durch stark steigende Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate wird diese Leistung für Waldbesitzer in Nordamerika immer lukrativer. Noch interessanter ist die Option, sein eigenes Unternehmen mit einem sehr rentablen Waldinvestment in Nordamerika selbst CO<sub>2</sub>-/klimaneutral zu stellen und sich nicht in Abhängigkeit von volatilen, aber stark im Preis steigenden CO<sub>2</sub>-Zertifikaten am Markt zu begeben.

**6.** Ein direktes Waldinvestment selbst bietet in Nordamerika für Familienunternehmen zudem einkommenssteuerliche und erbschafts- beziehungsweise schenkungssteuerliche Vorteile. Zum einen sind Forstbetriebe in Nordamerika im Vergleich zu anderen Betrieben selbst steuerbegünstigt, zum anderen kann man durch eine direkte Investition und die zudem lukrative Etablierung eines Forstbetriebes auch in den USA oder Kanada „schädliches Verwaltungsvermögen“ in „unschädliches Betriebsvermögen“ umwandeln und zeitgleich außerhalb der EU zur allgemeinen Risikominimierung investieren.

Die ohnehin nicht nur bei der aktuellen „Strafzinsphase“ sehr konkurrenzfähigen Renditen für ein inflationsgeschütztes Sachwertinvestment lassen sich bei der Kopplung der beiden Gründe 5 und 6 noch einmal deutlich erhöhen.

**7.** Im Gegensatz zu beispielsweise Agrar-, Gewerbe- und Wohnimmobilien sowie Aktien, bei denen die Zinszahlungen in Form von Pachten, Mieten oder Dividenden zu einem nicht vom Anleger beeinflussbaren Zeitpunkt fließen, können diese bei direkten Waldinvestments dann abgerufen werden, wenn man sie braucht oder das Marktumfeld beispielsweise in Form von hohen Preisen für Holz und / oder Carbon Offsets gut ist. Wald wurde und wird diese gerade für Familien, Stiftungen und Unternehmen wichtige Sparkassenfunktion im Gegensatz zu anderen Assetklassen zugeschrieben.

**8.** Direkte Waldinvestments sind natürlich nicht aus sich selbst heraus nachhaltig. Unter Beachtung der geltenden Forst- und Umweltgesetze und im Zweifel durch Dritte unabhängig zertifiziert stellen sie allerdings die „Mutter aller ESG-konformen Investitionen“ dar, da sie zeitgleich ökologische, ökonomische und soziale Ziele, Kriterien und Indikatoren erfüllen können und einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leisten.

**9.** Sowohl die USA als auch Kanada bieten Waldbesitzern größtmögliche Rechtssicherheit nicht nur beim Waldkauf selbst. Die nachhaltige Waldbewirtschaftung im Nachgang unterliegt weltweit sehr unterschiedlicher Gesetzgebungen. Im Forstwirtschaftsalltag ist darüber hinaus noch wichtiger, inwieweit Behörden vor Ort die Privatwaldbewirtschaftung regulieren und so in Eigentumsrechte eingreifen. Insbesondere die USA, aber auch Kanada sind hier weltweit als Länder bekannt, die vergleichsweise zu durch enteignungsgleiche Eingriffe auffallenden Ländern wie Deutschland bzw. der EU insgesamt wenig bis gar nicht in die private Bewirtschaftung von Wald eingreifen.

**10.** Die volkswirtschaftlichen beziehungsweise forstwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind in den USA und Kanada meiner Meinung nach also annähernd optimal. Dies gilt für viele andere typische Waldinvestment-Regionen wie beispielsweise Südamerika oder Osteuropa nicht. In Nordamerika haben sich eine Vielzahl von verlässlichen, großen Property Managern Wald am Markt etabliert, die bereits für europäische Waldbesitzer erfolgreich Wald seit Jahrzehnten schützen und bewirtschaften. „Rund-um-Sorglospakete“ abgestimmt von den Ansprüchen einer großen Pensionskasse oder Stiftung bis zum kleinen Privatwaldbesitz sorgen dafür, dass sich auch Wald ähnlich einer Gewerbeimmobilie mit „Fernbedienung“ steuern lässt.

**FAZIT:** Nachhaltige Direktinvestitionen in Wald sind nicht „nur“ lukrativ, sondern angewandter Klima-, Umwelt- und Naturschutz. Insbesondere aufgrund der in den letzten drei Jahren sehr stark gestiegenen Preise für CO<sub>2</sub>-Zertifikate (Carbon Offsets) aber auch weiter steigender Holzpreise haben Waldprojekte in den USA und Kanada an wirtschaftlicher Attraktivität gewonnen. Wald in Nordamerika ist weit mehr als die bekannten Kiefern-Plantagen im Südosten der USA oder die Waldbrände in Kalifornien! Neben den naturnahen Mischbeständen in Kanada gibt es auch in den USA ausreichend artenreiche, naturnahe Wälder außerhalb der „Tornado-Alley“ oder der „Waldbrandrisiko-Gebiete“, die biotische und abiotische Risiken minimieren helfen.

Zudem garantieren sie mögliche, zum Teil erhebliche „Neben“einkünfte beispielsweise aus Wildbewirtschaftung, Ahornsirup-Produktion, Windkraft oder Seeufererschließung. Es gibt sie noch: große, naturnahe Wälder in nicht vom Klimawandel bedrohten Regionen der USA und Kanadas. Wie bei allen Immobilieninvestments auch gilt: Augen auf, bei der Auswahl der Lage. Dann lässt sich auf den Erfolgen beispielsweise der Harvard und Yale Universität, von IKEA, der „Church of England“, der Münchener Rück und ERGO, J.P. Morgan, des südkoreanischen National Pension Service sowie vielen Familienunternehmen der DACH-Region mit der Assetklasse Wald aufbauen!

<https://www.private-banking-magazin.de/zehn-gute-gruende-fuer-ein-direktes-waldinvestment-in-nordamerika/>

### **Über den Autor:**

*Andreas Schulte ist Forstwissenschaftler, der insbesondere für die unter seiner Leitung entstandenen Cluster-Studien zur wirtschaftlichen Relevanz des Sektors Forst- und Holzwirtschaft in Deutschland bekannt ist. Die Ergebnisse einer vom Bundesland NRW beauftragten Studie zeigten unter anderem die ganz erhebliche arbeitsmarktpolitische und wirtschaftliche Bedeutung der Forst- und Holzbranche im Industrieland NRW auf. Nach seiner Dissertation in Göttingen engagierte sich Schulte in der staatlichen Entwicklungshilfe, zuerst in Südamerika bis 1992, dann von 1993 bis 1996 als Projektleiter eines deutsch-indonesischen Forstprojektes.*

*Danach kehrte er nach Europa zurück und habilitierte an der Universität für Bodenkultur Wien. Zeitgleich erhielt er eine Professur für Waldökologie und Klimakunde an der Universität-GH Paderborn, die er von 1996 bis 2003 innehatte. Seit Oktober 2003 ist er Inhaber des Lehrstuhls für Waldökologie, Forst- und Holzwirtschaft an der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster und leitet das dortige Wald-Zentrum. Seit 2004 ist Schulte zudem alleiniger Gesellschafter der Silvavest, einer Gesellschaft für nachhaltige Agrar- und Waldinvestments und vertritt zudem geschäftsführend die Hauptgeschäftsführerin Susanne Bergmann.*



**SilvaVest – Gesellschaft für nachhaltige Agrar- und Waldinvestments mbH**

Hafenweg 24a | 48155 Münster | Tel.: 0251 674 324-0 | info@silvavest.de | www.silvavest.de