



Wald als Investment

Christian von Bethmann,
Assessor des Forstdienstes, Immobilienökonom (ebs)

Wurde vor Jahren die Investition in Wald und Forstwirtschaft trotz allseits bekannt geringer Rendite als Geheimtipp gehandelt, wird in Zeiten von Niedrigzinsen und Inflationsängsten vielfach die Anlage in Waldvermögen gesucht. Ein Investment in den Sachwert Grund und Boden in Verbindung mit biologischer Produktion und damit geschmückt mit dem Thema Nachhaltigkeit erscheint als die Beimischung schlechthin für jede „gehobene“ Vermögensverwaltung. Bereits der Einstieg in diesen Vermögenswert ist jedoch komplexer als häufig gedacht und sollte ohne qualifizierten fachlichen Rat nicht unternommen werden.

Zunächst ist es die Vielfalt an Objekten und Angeboten, die unter dem Thema Wald- und Holzinvestment angeboten wird. Werbespots mit dem Hinweis auf eine Rendite von 12% für einen in Holz investierenden Fonds sollten zur Skepsis Anlass geben. Wald ist nicht gleich Wald. Unter der Überschrift Wald und Holz werden

Produkte und Objekte angeboten, die von Edellaubholz- oder reinen Energieholzplantagen in Südamerika, über Bauholzplantagen in Nordamerika, Mischwäldern in Rumänien, bis zu plantagenartigen Fichtenwäldern im Allgäu oder Kiefernforsten in Brandenburg reichen. Neben der Rendite aus der Holzernte kann heute auch Ertrag aus der Vergabe von Co₂ Bindungs-Zertifikaten erzielt werden. Sogar die Stilllegung der Forstwirtschaft aus Gründen des Naturschutzes kann wiederum zum Produkt avancieren. Insbesondere bei Waldflächen in Osteuropa wird mehr mit der Grundstückspreisentwicklung spekuliert als mit Ertrag aus regulärer Forstwirtschaft.

Für Forstbetriebe sind unter Berücksichtigung der aktuellen Waldpreise langfristige Renditen aus der rein operativen Forstwirtschaft von nur wenig über 1% realistisch. Gründe der hohen Waldpreise sind neben der Qualität der Baumbestän-

Lesen Sie bitte weiter auf Seite 2

CORESIS AKTUELL

CORESIS kauft in Düsseldorf

Für das Strategieportfolio „Deutsche Wirtschaftszentren“ wurde eine weitere Büroimmobilie erworben. Die im Jahr 2000 errichtete Liegenschaft verfügt über rund 3.200 m² moderne Büro- und Praxisflächen und ist langfristig voll vermietet.

Vermietungserfolge in Leipzig

Innerhalb der letzten 9 Monate konnte CORESIS mehrere Mietverträge für einen Mandanten abschließen. Insgesamt wurden rd. 3.500 m² Bürofläche in einem Objekt vermietet.

Family Office Forum 2013

CORESIS referiert über aktuelle Chancen und Risiken bei Immobilieninvestments für Privatvermögen auf Wiesbadener Family Office Forum.

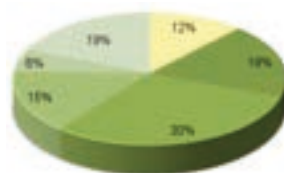
CORESIS begrüßt neue Kollegin

Frau Kristina Krauberger löst die bisherige Assistentin Frau Irene Schimm ab. Frau Schimm geht in den verdienten Ruhestand.

Strategieportfolio „Deutsche Wirtschaftszentren“



Mieter nach Sektoren



- Ärzte & medizinische Dienste
- Rechtsanwälte & Steuerberater
- Versicherungen/Banken/Finanzdienstleistungen
- Handel
- Media/IT
- Sonstige Dienstleistungen

- Gemeinsames Investment von Unternehmerfamilien und deren Stiftungen in deutsche Wachstumszentren
- Bisher 5 Immobilien erworben:
 - Essen (Büro)
 - Düsseldorf (2 x Büro)
 - Mannheim (Büro)
 - Neukirchen/Hessen (Handel)
- Eigenkapital voll investiert, nächste Kapitalerhöhung für August 2013 geplant
- 2,46% EK-Rendite nach Kosten im ersten Quartal 2013 erzielt
- Diversifizierte Mieterstruktur mit bereits 29 bonitätsstarken Mietern
- 99% Vermietungsstand / durchschnittliche MV-Laufzeit >7 Jahre

de und dem regionalen Grundstückspreis insbesondere auch steuerliche Aspekte. Ebenso beeinflusst die emotional geprägte Jagdleidenschaft den Preis von Waldflächen, die dank ihrer Größe selbständige Jagdreviere bilden.

Nachhaltig bewirtschaftete Forstbetriebe in Deutschland eröffnen dem einzelnen Waldeigentümer – trotz geringer durchschnittlicher Rendite – die Möglichkeit, in gewissem Rahmen, Nutzungen und Erträge dem Liquiditätsbedarf der Vermögensverwaltung sehr flexibel anzupassen. Ein im wahrsten Sinne des Wortes „natürlich“ im Umfang und temporär begrenzt höherer Eingriff in die Baumvorräte mit entsprechendem Gewinn wird über die Jahre durch den kontinuierlichen Holzzuwachs wieder ausgeglichen, ohne dass der Eigentümer sich bei außergewöhnlichem Kapitalbedarf von Grund und Boden trennen müsste. Nicht zuletzt dieser Umstand ist es, der zum Erhalt eines Familienvermögens teils über Jahrhunderte beigetragen hat.

Ganz anders verhält es sich bei Holzplantagen, die vergleichbar einem Getreidefeld in ihrer homogenen Struktur den Betriebsrisiken auf ganzer Fläche ausgesetzt sind und bspw. von übergreifenden natürlichen Waldbränden total vernichtet werden können. Darüber hinaus erreicht, ähnlich dem reifen Weizenfeld, auch eine Holzplantage bei ihrer physiologischen Reife zwingend den Erntezeitpunkt, der nur im geringen zeitlichen Rahmen von wenigen Jahren variiert werden kann. Flexible Eingriffe zur Steuerung von Liquiditätsflüssen und Ertrag scheiden in Plantagen weitgehend aus.

Die Waldbewirtschaftung unterliegt

wegen der grundsätzlich großen Flächenausdehnung und damit prägenden Gestalt der Wälder, in unserer Landschaft einer umfassenden Gesetzgebung mit einschränkenden Regeln. Wer das naturkundliche Wuchspotential seines Waldes, die gesetzlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen eines Forstbetriebes nicht qualifiziert beurteilen kann, der scheidet schon bei der realistischen Festlegung von Wirtschaftszielen.

Für die fachlich qualifizierte Bewirtschaftung bieten neben den staatlichen Forstverwaltungen viele private Forstbüros ihre Dienste an. Qualifizierte Forstprofis, die durch zunehmende Rationalisierung der großen Forstverwaltungen keinen Arbeitsplatz finden, machen sich selbständig. Nur große Betriebe mit mehreren tausend Hektar rechtfertigen heute in der Regel eine eigene selbständige Forstverwaltung. Aber schon die Auswahl des qualifizierten Bewirtschafters ist für den Eigentümer ohne Beratung kaum zu leisten, zumal bei der langfristigen Auswirkung von Bewirtschaftungsmaßnahmen die Qualität der Arbeit für den Laien nur schwer einzuschätzen ist.

All diese kritischen Hinweise werden aktuell dadurch fast überflüssig, dass zumindest in Deutschland Waldflächen nur eingeschränkt am Markt angeboten werden. Der Nachfrage nach Wald steht derzeit auf dem deutschen Waldgrundstücksmarkt verbreitet nur ein Angebot aus Notverkäufen gegenüber. Größere Waldobjekte werden, wenn überhaupt, häufig unter der Hand gehandelt, zumal der Notverkauf schon aus Image- und Verhandlungsgründen meist diskret behandelt wird.

Kurz notiert

Griechenland gewährt Immobilienkäufern Aufenthaltserlaubnis

Ausländische Käufer, die mehr als 250.000 Euro in eine Immobilie investieren, sollen eine fünfjährige Aufenthaltserlaubnis erhalten.

Pläne von Rot-Grün

Eigentümer mit über 15 Wohneinheiten sollen künftig nur noch vermieten dürfen, wenn sie eine Lizenz haben. Diese soll nicht erhalten, wer in der Vergangenheit negativ aufgefallen ist, so z. B. durch überhöhte Mieten. Die Lizenz soll zeitlich beschränkt sein und zudem relativ leicht entzogen werden können. Für Gesellschaften mit mehr als 1000 Wohneinheiten sollen künftig Mieterbeiräte obligatorisch werden.

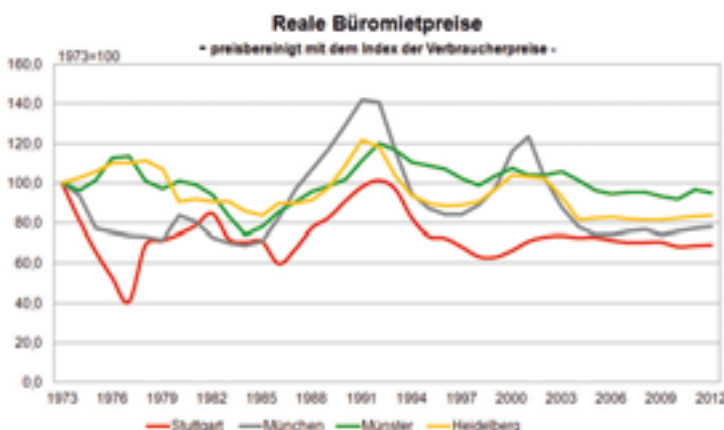
Geringe Gefahr einer Immobilienkrise in Deutschland

Zu diesem Ergebnis kommt das DIW Berlin trotz der jüngsten Preissteigerungen und anziehenden Mieten in den Metropolregionen.

KAGB am 24.4. im Finanzausschuss des Bundestages beschlossen

BVI Bundesverband Investment und Asset Management e.V. zufrieden: Die ursprünglich vorgesehene Abschaffung des Spezialfonds sei vollständig abgewendet. Offene Immobilienfonds blieben erhalten, werden jedoch stärker reglementiert. Bundestag und Bundesrat müssen noch zustimmen.

Immobilienanlage = Inflationsschutz?



Quelle: Feri EuroRating und Services AG

Deutsche Städte stabil

Seit 40 Jahren sind die inflationsbereinigten Mieten in vielen Büromärkten weitgehend stabil geblieben.

Regionalzentren am Stärksten

Mieten in zentralen Lagen von Regionalzentren sind weniger volatil als Mieten in TOP7-Standorten.

Inflationsschutz durch Büroimmobilie
Aufgrund der üblichen Mietanpassungsregelungen in Büromietverträgen bieten Büroimmobilien tendenziell einen besseren Inflationsschutz als Wohnimmobilien.

CORESIS Management GmbH
Thorge Albat
Louisenstraße 121, 61348 Bad Homburg v.d.H.
www.coresis.de