

Agrarflächen haben Zukunft

Börsen-Zeitung, 28.7.2012

Um ihre langfristigen Verbindlichkeiten zu decken, suchen institutionelle Investoren weltweit nach renditestarken Sachwerten mit stabilen laufenden Erträgen. Neben Anleihen und Aktien sind als drittgrößte Assetklasse Immobilien gefragt. Seit Ausbruch der Finanzkrise setzen institutionelle Investoren allerdings fast nur noch auf sogenannte Core-Immobilien, also Büros und Einkaufszentren in attraktiven Lagen mit erstklassigen Mietern.

Die Renditen solcher Objekte sind zurückgegangen, da die Immobilienpreise in Wirtschaftsmetropolen wie London, Paris oder Frankfurt aufgrund der großen Nachfrage stark steigen. Auch die Spreads zwischen erstklassigen Objekten und zweitklassigen Immobilien in weniger attraktiven Lagen oder mit weniger sicheren Einnahmen haben sich auf ein Allzeithoch ausgeweitet.

Wer in Grund und Boden investieren will, hat jedoch eine Alternative: Agrarflächen. Diese Anlageklasse steht noch nicht im Fokus vieler institutioneller. Dabei passen Agrarflächen aus Gründen der Diversifikation perfekt in ein Immobilienportfolio. Sie verfügen über alle positiven Eigenschaften von Core-Immobilien, korrelieren aber nicht mit der Preisentwicklung und den Mietzyklen von Gebäuden.

Begrenzte Verfügbarkeit

Das Angebot von Agrarflächen ist nahezu preisunabhängig, da sie nur in begrenztem Maße zur Verfügung stehen. Außerdem dürfte die Landwirtschaft auf absehbare Zeit von weltweiten Trends wie dem Bevölkerungswachstum, der hochwertigeren Ernährung in den Emerging Markets und dem Rückgang des Angebots landwirtschaftlicher Nutzflächen infolge von Umweltzerstörung und Klimawandel bzw. deren Auswirkungen auf die Nahrungsmittelproduktion profitieren.

Jedes Jahr gehen etwa 12 Mill. Hektar Agrarfläche aufgrund von Erosion, Überweidung und Versandung verloren. Das entspricht 70% der landwirtschaftlichen Nutzfläche Deutschlands. Von 1960 bis zum Jahr 2000 hat sich die Agrarfläche weltweit je Einwohner halbiert, und bis 2020 dürfte sie noch einmal um die Hälfte schrumpfen. Unterdessen muss die Nahrungsmittelproduktion bis 2050 um 70% gesteigert werden, um die bis dahin erwarteten zu-

sätzliche 2,3 Milliarden Menschen auf der Erde zu ernähren. Hinzu kommt, dass ein weiterer Anstieg der ohnehin bereits unverhältnismäßig stark wachsenden Nahrungsmittelnachfrage zu erwarten ist. Investitionen in die Landwirtschaft bieten die Chance auf stabile langfristige Cash-flows. Laufende Erträge aus



Detlef Schön

**Managing
Partner Farm
Investments bei
Aquila Capital**

der Produktion sind über die Nahrungsmittelpreise an die Inflation gekoppelt. Agrarinvestments profitieren von soliden Fundamentaldaten und beruhen auf Sachwerten – den landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Um diese Assetklasse genau zu verstehen und einen nachhaltigen Mehrertrag zu erzielen, sind jedoch besondere Fachkenntnisse erforderlich. Investoren sollten darauf achten, dass das Fondsmanagement über spezifische Erfahrungen im Bereich Agrarwirtschaft verfügt. So unterscheiden sich nicht nur einzelne Länder hinsichtlich ihrer Attraktivität für Agrarinvestments. Hier spielen unter anderem Faktoren wie Klima, Wasserversorgung, Produktionssysteme, politische und wirtschaftliche Stabilität sowie Absatzmöglichkeiten eine Rolle. Auch einzelne landwirtschaftliche Sektoren wie Getreide- und Gemüseanbau, Viehzucht oder Milchproduktion unterliegen spezifischen Kriterien, die nur ein erfahrener Landwirt beurteilen kann. Das ist Voraussetzung, um das Potenzial von Farmen zu erkennen und sie optimieren zu können.

Verantwortungsvolle Fondsmanager treffen nicht bloß eine Investitionsentscheidung, sondern sind auch während der Laufzeit des Investments kompetent genug, dieses managen zu können. Um nachhaltig in Agrarflächen zu investieren, ist es jedoch notwendig, nicht nur auf die Produktion landwirtschaftlicher Rohstoffe zu setzen, sondern auch die Wertentwicklung des Grund und Bodens im Blick zu behalten. Die Fruchtbarkeit des Bodens und die

Wasserressourcen müssen also erhalten bleiben – auch und gerade bei Erhöhung der Produktionsmenge. Nur so kann der eigentliche Sachwert, das Land, langfristig im Wert erhalten und sogar gesteigert werden.

Gerade bei Investitionen in ein grundlegendes Gut wie Nahrung sollten nicht nur ökonomische Kriterien gelten, sondern auch strenge ethische Richtlinien befolgt werden. Aquila Capital bevorzugt für die Produktion von Milch oder Fleisch Weidewirtschaftssysteme, das heißt landwirtschaftliche Betriebe in Regionen, in denen eine ganzjährige Weidehaltung möglich ist und die daher ohne die Zufütterung von Getreide auskommen. So entfällt die Konkurrenz zwischen Mensch und Tier um wertvolle Nahrungsmittel. Zu den Regionen, in denen Tiere das ganze Jahr auf der Weide stehen können, zählen Neuseeland, Australien und Südamerika. Bei Ackerbaubetrieben fokussieren wir uns auf Rumänien, die USA und Uruguay.

Zudem meiden wir Regionen, die sensibel auf den Klimawandel reagieren und wo der landwirtschaftlichen Nutzung von Land Konkurrenz durch die Förderung fossiler Brennstoffe droht. Außerdem investiert Aquila Capital nur in Länder mit Investment-Grade-Rating, die ausländischen Anlegern sicheren Zugang zu Landbesitz gewähren, der auch ohne Subventionen rentabel bewirtschaftet werden kann.

Mit Investitionen in landwirtschaftliche Flächen lassen sich sehr attraktive und im Vergleich zu anderen Assetklassen wettbewerbsfähige Erträge erzielen. Im Zeitraum von 2000 bis 2010 ist die Benchmark, der HAIG Total Return Farmland Index, um jährlich 14,4% gestiegen. Im gleichen Zeitraum erzielte der S & P 500 Total-Return-Index lediglich ein Plus von 1,4%, europäische Staatsanleihen legten um rund 4,9% zu. Auch im Vergleich zu klassischen Immobilienanlagen sind Agrarinvestitionen attraktiv. Der IPD Central and Eastern Europe Index beispielsweise erwirtschaftete über sieben Jahre mit Stand Ende 2011 ein Plus von jährlich 7,2% über alle Immobilienarten. An Portfolios institutioneller Investoren weltweit haben Immobilienanlagen einen Anteil von etwa 5%. Auf der Suche nach attraktiven Renditen und Erträgen wird zunehmend auch in Non-Core-Immobilien investiert wie in Logistikimmobilien, Studentenwohnheime und Altersheime. Agrarflächen könnten der nächste Schritt sein.