

Institutionelle Anleger entdecken den Landbau

Investoren suchen neue Renditequellen mit verlässlichem Ertrag und weichen zunehmend in Sachwerte aus.

hfr. FRANKFURT, 25. Juli. Institutionelle Anleger entdecken die Landwirtschaft als Geldanlage. "Wir stellen ein zunehmendes Interesse seitens der ganz großen Investoren fest", sagt Detlef Schön, Leiter Farm Investments bei der Hamburger Finanzgesellschaft Aquila Capital. Bisher haben sich vor allem private Anleger dafür interessiert, einen Teil ihres Vermögens in geschlossene Agrarfonds oder direkt in einen Bauernhof oder in landwirtschaftliche Flächen zu investieren. Manche Finanzgesellschaften investieren selbst in Landwirtschaft und bieten Anlegern an, sich über börsennotierte Aktien an diesen Investitionen zu beteiligen.

Ein wachsendes Interesse an Sachwerten stellt Uwe Rieken, geschäftsführender Gesellschafter der Beratungsgesellschaft Faros Consulting, fest. "Viele institutionelle Investoren suchen Anlagen, die verlässliche Einnahmeströme bringen und eine Rendite von 4 Prozent oder mehr", sagt Rieken, dessen Gesellschaft institutionelle Investoren bei der Geldanlage berät. An oberster Stelle stünden nach wie vor Immobilien. Wohnblocks in Deutschland beispielsweise brächten eine Rendite von mehr als 4 Prozent bei verlässlich fließenden Mieteinnahmen. An zweiter Stelle, doch mit großem Abstand, folgten Investments in Infrastruktur. Dies könnten Windkraftwerke oder Solaranlagen sein, aber auch mautfinanzierte Autobahnen.

Der Allianz-Versicherungskonzern beispielsweise hat die Lizenz für den Betrieb der Parkuhren für 26 000 Parkplätze in Chicago gekauft. Auf 75 Jahre läuft die Lizenz und bringt dem Versicherer regelmäßige Einnahmen. Außerdem hat sich die Allianz für gut 800 Millionen Euro am norwegischen Gastransportnetz Gassled beteiligt. Beide Investitionen sind typische Infrastrukturprojekte.

Nur die wenigsten institutionellen Investoren haben sich bisher laut Faros-Chef Rieken an Wald oder Landwirtschaft beteiligt. Eine Ausnahme sei der Wittelsbacher Ausgleichsfonds, dem große Waldflächen gehören. Insgesamt dürften es 10 000 Hektar sein. Doch dies hat historische Gründe. Der Fonds, eine Stiftung öffentlichen Rechts, wurde 1923 gegründet, um den Besitz der entmachteten königlichen Dynastie in Bayern zu verwalten. Dem Ausgleichsfonds gehören Immobilien, Ländereien und jede Menge Schlösser, beispielsweise Berg, Hohenschwangau, Berchtesgaden und Sandersdorf.

Wald bringe zwar stabile Erträge, sagt Rieken, doch selten die 4 Prozent, die viele institutionelle Investoren anstreben müssten, um ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Das sei vielleicht in lateinamerikanischen Ländern wie in Brasilien möglich, wo sich heute auch nachhaltig und verantwortungsvoll bewirtschaftete Wälder finden ließen. "Doch am Ende sind solche Waldinvestments eben Investments in Schwellenländer mit allen politischen und sonstigen Risiken, die Schwellenländer bergen", sagt Rieken. Auch Schön hält Brasilien für "kaum noch interessant", zumal der Zugang für Ausländer beschränkt worden sei. Allerdings beobachte er aufmerksam, was in Chile und Uruguay geschieht.

Die Risiken von Schwellenländern meidet Schön, indem er in stabilen Ländern investiert. So setzt er einen Schwerpunkt in der Milchwirtschaft in Australien und Neuseeland. Auf geschlossene Fonds wie mit der Fondsfamilie Aquila Agrarinvest beschränkt er sich nicht mehr. "Wir verstehen uns als Dienstleister", sagt Schön. Wenn ein Investor beispielsweise in die Milchwirtschaft investieren wolle, dann biete er diesen Beratung an.

Die wachsende Weltbevölkerung oder die Urbanisierung seien nicht mehr die Bestimmungsfaktoren in der Landwirtschaft. Dies werde mehr und mehr der Generationswechsel. "Es gibt immer weniger Farmer - auf drei Landwirte, die in den Ruhestand gehen, kommt geschätzt ein Nachfolger", sagt Schön. In vielen Ländern fehlten allerdings Banken, die den Generationswechsel finanzierten. Dadurch ergäben sich phantastische Investitionsmöglichkeiten in gute Betriebe, die Expansionskapital brauchen. "Wir müssen in die Farmer investieren, die sich mehr und mehr zu einem wirklich knappen Faktor entwickeln", sagt Schön.

Die Finanzierung ist nach Möglichkeit so strukturiert, dass der Landwirt nach rund 15 Jahren in der Lage ist, Aquila und die Investoren wieder auszukufen. Der Farmer muss Aquila allerdings zusichern, 3 Prozent jährlich zu zahlen. Wenn er Barerträge von mehr als 5 Prozent erreicht, profitiert er überproportional von diesem Mehrertrag und kann auf diese Weise schneller Eigenkapital ansammeln.

Auch wenn sich das Interesse von Aquila stärker auf institutionelle Investoren verlagert hat, will Schön das Geschäft mit privaten Anlegern nicht aufgeben. Er habe vor, einen weiteren geschlossenen Fonds, der sich an private Anleger richtet, aufzulegen. Die neue Regulierung, die seit dieser Woche in Kraft ist, sieht er als Chance für Aquila. Das Potential für Sachwerte-Investments hält Rieken jedoch für begrenzt, weil die meisten dieser Geldanlagen recht illiquide seien. Deshalb würden institutionelle Investoren nur einen relativ geringen Anteil ihres Vermögens darin anlegen können.

Glückliche Kühe machen auch Investoren froh: Milchfarm in Otaki, Neuseeland

Foto Bloomberg

Alle Rechte vorbehalten © Frankfurter Allgemeine Zeitung GmbH, Frankfurt am Main