



imago/Hans Blosssey

Zurück zur Scholle

Investoren entdecken die Vorzüge der Landwirtschaft. Sie kaufen Ackerland und hoffen auf langfristig hohe Erträge.

- ▶ USA sind Vorreiter bei Agrar-Investments.
- ▶ Renditeerwartungen reichen bis zu 30 Prozent.

Ingo Narat
Frankfurt

Land sollte man kaufen, denn das Produkt wird nicht mehr hergestellt.“ Der Satz stammt vom Autopionier Henry Ford. Gerhard Adam hat sich diesen Satz zu Herzen genommen. Der Landwirt aus der Oberpfalz besitzt jetzt nicht nur seinen eigenen Hof mit Ackerbau und Bullenmast. „Ich habe mir auch noch 40 Hektar in Mecklenburg-Vorpommern gekauft“, sagt er. Und weil er so viel davon hält, hilft er auch Investoren beim Kauf von Landwirtschaftsflächen.

Adam ist ein kleiner Akteur auf dem Markt. Weltweit gibt es schätzungsweise 5,5 Milliarden Hektar landwirtschaftliche Fläche, das ist etwa ein Drittel der Landmasse. Über 99 Prozent des Ackerlands besitzen Bauernfamilien. Aus Investorensicht ist es praktisch unerforschtes Terrain.

„In Nordamerika und Nordeuropa haben Staatsfonds und Pensionsfonds vielleicht 130 Milliarden Dollar investiert, ein Prozent ihres Gesamtkapitals“, sagt Detlef Schön, der Verantwortliche für Farminvestments bei Aquila Capital.

In Nordamerika ist man weiter als anderswo. Hier gibt es eine lange Tradition. Der große Pensionsfonds TIAA CREF beispielsweise hat mehrere Milliarden Dollar in Landwirtschaft investiert. Deutschland hinkt weit hinterher. „Es ist insgesamt auch ein sehr intransparenter Markt. Investments sind hierzulande schwer“, sagt Julian Voss, Vorstand von Areano, einer Beratungsgesellschaft für Agrarinvestments, die gerade gegründet wurde.

Doch das Interesse steigt. Der große Investor Meag beispielsweise mit einem Gesamtkapital von 240 Milliarden Euro will sein Engagement ausbauen (siehe Interview). „Erst letzte Woche habe ich mit einem Immobilienunternehmen gesprochen, das ein paar Milliarden investieren will“, sagt Fachmann Schön. Ähnlich berichtet Berater Voss, er sei mit mehreren Verwaltern von Familienvermögen im Gespräch. „Im Kern geht es bei den Anlageideen um Länder in der Euro-Zone“, sagt er.

Daten zu den Anlageerträgen sind kaum verfügbar. Nach Darstellung des Areano-Manns sind in Osteuropa sogar zweistellige Renditen möglich, die sich aus Verkaufserlösen der Ernte und Preissteigerungen der Fläche ergeben würden. In Deutschland würden die Renditen im niedrigen einstelligen Bereich liegen.

Langfristige Daten hat TIAA CREF für den heimischen US-Markt errechnet. Danach brachte amerika-

nisches Farmland in mehr als zwei Jahrzehnten eine jährliche Rendite von fast elf Prozent (siehe Grafik), bei nur etwas größeren Wertschwankungen als US-Anleihen. Die Analysten des Pensionsfonds sprechen von „attraktiven Gesamterträgen im Vergleich zu Aktien, Anleihen, Immobilien, starker Risikostreuung im Vermögen und Schutz gegen Inflation“.

Weiter aus dem Fenster lehnt sich Philippe de Lapérouse, Geschäftsführer von Highquest Partners, einem US-Beratungshaus für Agrarinvestments. Er sieht künftig die geringeren Renditen in Nordamerika und Westeuropa mit durchschnittlichen jährlichen Erträgen von acht bis zwölf Prozent, in Australien und Neuseeland von neun bis 16 Prozent, in den risikoreicheren Regionen der früheren Sowjetunion von bis zu 25 Prozent, in Afrika von bis zu 30 Prozent.

Der Anreiz für Agrarinvestments ist auch deswegen gestiegen, weil die sonstigen Zinsen am Markt derzeit sehr niedrig sind. Nach dem Motto „Gegessen wird immer“ ist der Absatz von Agrarproduktion relativ kalkulierbar. Es geht oft um Flächen, auf denen Weizen, Mais, Sojabohnen angebaut werden, oder um Viehzucht inklusive Milchwirtschaft.

Solche Anlagen unterscheiden sich grundlegend vom Wertpapierkauf. Es gibt keine Transaktionen auf Knopfdruck für ein homogenes Gut wie eine Aktie. Eine Aktie ist nicht wetterabhängig, leidet nicht unter Dauerregen oder Schädlingsbefall. Das sind einige der Risiken,

mit denen der Investor zurechtkommen muss.

Wie er in die Anlage einsteigt, dafür gibt es allerdings verschiedene Modelle. Er kann die Areale direkt erwerben und anschließend verpachten. Sein Ertrag speist sich dann aus den Pachteinahmen, eventuell auch aus den laufenden Erträgen der angebauten Güter. Eine andere Möglichkeit ist der indirekte Einstieg, etwa über Fondslösungen.

Großinvestoren benötigen hier Unterstützung. Verschiedene Beratergesellschaften versuchen sich auf diesem Feld. TIAA CREF hat sein eigenes Analyseinstitut für solche Investments gegründet. Die traditionelle Finanzbranche hat in diesem Geschäft erst einmal Probleme. „Mit Wall Street und Landwirtschaft treffen völlig verschiedene Welten aufeinander“, sagt Schön.

Ein guter Bauer mache den Ertrag, aber wer gut sei und wer

Ackerland an der Mecklenburgischen Seenplatte: „Run auf die Flächen“.

nicht, das könne ein klassischer Börsenfachmann nicht unterscheiden. „Woher will der wissen, bei welcher Bodenfeuchte man noch einmal auf den Acker fahren muss?“, so seine rhetorische Frage. „Vom Schreibtisch aus ist das nicht zu beantworten“, fügt der Agrarexperte hinzu.

Der Aquila-Mann erkennt einen massiven Engpass. Es gebe kaum Experten, die sich sowohl mit Finanzen als auch mit der Landwirtschaft auskennen. Er beobachtet: „Im Moment rüstet die Finanzindustrie für die Landwirtschaft auf, es gibt regelrechte Crashkurse. In zwei Jahren haben die den Farmerjargon drauf - aber damit ist es nicht getan.“

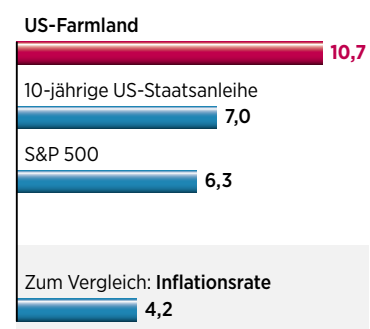
Wenn sowohl die Investoren als auch die Finanzbranche eine Vorliebe für Land entdecken, dann liegt es auch an den großen Hoffnungen für die Entwicklung der Agrarmärkte. Die Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten wird steigen. Die Vereinten Nationen schätzen, dass die Bevölkerung von jetzt 7,2 Milliarden Menschen bis zum Jahr 2050 auf 9,6 Milliarden Erdenbewohner klettert.

Im Basisszenario muss die Nahrungsmittelproduktion dann um 60 Prozent über der heutigen liegen. Darin enthalten ist auch der Schwenk in der Ernährung. In den aufstrebenden Ländern wie China werden immer mehr Fleisch und Milchprodukte gegessen. Und wie das US-Landwirtschaftsministerium ausgerechnet hat, benötigt man acht Kilo Getreide, um ein Kilo Rindfleisch zu erzeugen.

Landwirt Adam aus der Oberpfalz glaubt zu wissen, was das alles für den Markt bedeutet, den er im Blick hat. „In vielleicht fünf Jahren werden wir keine guten Kaufmöglichkeiten mehr haben, weil dann nichts mehr verfügbar ist“, vermutet er. Der Landwirt ist sich sicher: „Der Run auf die Flächen beginnt jetzt.“

Der Spitzenreiter

Durchschnittliche jährliche Gesamterträge von 1970 bis 2012 in Prozent



Handelsblatt

Quelle: TIAA CREF



Erst letzte Woche habe ich mit einem Immobilienunternehmen gesprochen, das ein paar Milliarden investieren will.

Detlef Schön
Aquila Capital