

exotische Investments



Editorial

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger,

"Sichere Geldanlagen" heißt unsere vorliegende Sonderpublikation. Sie erscheint in einer Zeit, in der Vieles nicht mehr als sicher oder gesichert gilt. Wohin also mit dem Geld, wenn Spareinlagen durch die Wechselwirkung von Niedrigzinsen und Inflation kalt enteignet werden? Wenn Aktienkurse weltweit durch das billige Geld der Zentralbanken, allen voran die US-Notenbank Fed, künstlich aufgeblasen sind und Kursrutsche drohen? Wenn die Edelmetallpreise abstürzen? Wenn Immobilienpreise immer weiter steigen, Mietpreisbremsen oder mögliche Steuerabgaben in der Zukunft für nicht selbst genutztes Eigentum aber die Mieteinahmen deckeln sollen? Wenn die BRICS als eben noch begehrte Zielländer für Investitionen ausfallen? Wenn der Syrien-Konflikt und die generelle Instabilität im Nahen Osten bei den Anlegern weltweit Unruhe auslösen?

Viele Fragen, zu denen noch eine weitere hinzukommt: Wie wird die Lage nach der Bundestagswahl am 22. September aussehen? Daniel Stelter, führender Berater der Boston Consulting Group und begehrter Interviewpartner von WirtschaftsWoche und Manager-Magazin, geht davon aus, dass EZB-Chef Draghi und die europäische Politik drängende Probleme bis zur Wahl in Deutschland unter den Teppich kehren – aus Angst, die Deutschen könnten gegen die Rettungspolitik stimmen und ihre Scheckbuch-Solidarität aufgeben. "Es wird teuer für uns", blickt er voraus und gibt zugleich Hinweise, wie sich Anleger schützen können. Das aufschlussreiche Interview lesen Sie auf den Seiten 3 und 4.

Investoren, die Gold weiterhin als unabdingbare Versicherung gegen die historischen Turbulenzen ansehen, von denen Weltwirtschaft und Staaten gerade durchgeschüttelt werden, dürften sich nach der Lektüre des Beitrags von Jochen Stanzl (S. 6) bestätigt sehen. Die "Prämien" für Gold als Versicherung sind aktuell deutlich günstiger zu haben als vor einem Jahr.

Wer auf Immobilien setzen will, kann sich in Offene Fonds einkaufen, die neuerdings stärker und besser reguliert sind; die Chancen für Immobilieninvestments stehen gut (S. 8-9). Insbesondere eine Nische zieht derzeit viel Aufmerksamkeit auf sich: Der Bau und die Vermietung von Wohnheimen für Studenten. Auch hier können sich Anleger mittels unterschiedlicher Beteiligungsmodelle einbringen (S. 10-11).

Aber auch Investitionen in die Kultivierung und Gewinnung von Holz gelten als sicher und lukrativ – weil immer dann verkauft werden kann, wenn die Preise hoch sind. Deutschlands führender und vielfach ausgezeichneter Waldinvestmentanbieter hält eine Vielzahl von Produkten vor (S. 12-13). Nicht zuletzt dürften sich auch Investments in Ackerflächen und deren Bewirtschaftung rechnen. Die Wertsteigerung von Ackerland hat sich in den vergangenen Jahren rasch beschleunigt – und damit bereits die Politik auf den Plan gerufen (S. 14-15). Doch bislang ist auf diesem Feld allerdings noch wenig reguliert – Einstiegschancen winken.

Viel Freude beim Lesen wünscht

Helge Rehbein Chefredakteur *Sonderpublikationen*

Inhaltsverzeichnis

Interview mit Daniel Stelter: "Die EZB hat Zeit gekauft, die Politik hat sie nicht genutzt"	Seite	03
Gold ist auch in einem Jahr noch 31,1 Gramm wert: Sicheres Geld	Seite	06
Offene Immobilienfonds werben um Anlegergelder: Vermögen mit Sachwerten absichern	Seite	08
Studenten-Immobilien: Rendite mit der Elite	Seite	10
Exotische Investments: Kakaobäume, Teak und Edelholz	Seite	12
Investments in Agrarflächen: Ackern für den Anlageerfolg	Seite	14
Impressum	Seite	16



"Die EZB hat Zeit gekauft, die Politik hat sie nicht genutzt"

Dr. Daniel Stelter, seit 1990 bei der Boston Consulting Group unter Vertrag, gilt als einer der führenden Managementberater in Europa. Er kennt die Wirtschaft im Detail von innen und hat jüngst im Buch "Die Billionen-Schulden-Bombe" die gewaltigen Herausforderungen der Zukunft beschrieben. Wir haben ihn um eine Einschätzung der Lage gebeten und gefragt, wie sich Anleger angesichts der ungewissen Zukunft der Eurozone positionieren sollten.

Herr Stelter, warum kann sich die Politik auch im sechsten Jahr der Schuldenkrise zu keiner ernsthaften Lösung der Problematik durchringen?

Vielen Politikern fehlt schlichtweg das Verständnis für die Dimensionen des Problems und jene, die es verstehen, scheuen sich die Wahrheit zu sagen, denn die ist für uns alle sehr bitter. Über Jahrzehnte hinweg haben die Staaten der westlichen Welt über ihre Verhältnisse gelebt. Doch nicht nur Staaten, sondern auch private Haushalte und Unternehmen haben immer mehr Schulden gemacht. Seit 1980 hat sich die Verschuldung der westlichen Welt von 160% des BIP auf mehr als 320% des BIP verdoppelt. Real haben sich die Schulden der Unternehmen mehr als verdreifacht, der Staaten mehr als vervierfacht und die der privaten Haushalte mehr als versechsfacht. Haben wir in den 1960er Jahren für jeden neuen Dollar Schulden immerhin noch 60 Cent als zusätzliches Wachstum bekommen, so ist diese Rate auf jetzt 10 Cent gefallen. Schulden können aber nicht auf Dauer schneller wachsen als das Einkommen. Da ist die Pleite nicht weit. Das bedeutet aber nichts anderes als das auch die Gläubiger Geld verlieren werden. Alleine in der Eurozone werden 3-5 Billionen Euro an Schulden nicht ordentlich bedient werden können. Das ist nicht populär, also spielt die Politik auf Zeit und hofft, tiefe Zinsen würden das Problem entschärfen. Doch das wird nicht gelingen.

Warum können die Schuldner nicht einfach sparen und zurückzahlen so wie es die Bundesregierung fordert?

Aus Sicht der Gläubiger wäre dies natürlich die beste Alternative. Doch was für einzelne Unternehmen, private Haushalte und auch Staaten geht, geht nicht für 50% der Weltwirtschaft. Wenn ein Land wie Spanien oder Portugal die Gesamtverschuldung senken will, so geht dies nur mit einem Handelsüberschuss. Dieser setzt Wettbewerbsfähigkeit voraus und auch die Bereitschaft der bisherigen Überschussländer – wie Deutschland – entsprechende Defizite zu machen. Letztlich

führt der Versuch des "heraus sparens" nur zu einer schweren Wirtschaftskrise, wie wir sie in den überschuldeten Ländern beobachten können, mit der Folge, dass



die Wirtschaft schrumpft und die Schulden weiter steigen. Irving Fisher hat diese Abwärtsspirale schon in den 1930 Jahren beschrieben.

Verbleibt nur die Möglichkeit der Inflation, um die Schulden zu entwerten?

Genau das wird von vielen gefordert, so zum Beispiel vom IWF. Das moderne Wort dafür lautet financial repression womit gemeint ist, dass die Zinsen unter die Wachstumsrate der Wirtschaft gedrückt werden, wobei "Wachstum" im heutigen Umfeld überwiegend Inflation wäre. Doch das Problem ist viel zu groß, um so gelöst zu werden. In Irland würde es beispielsweise selbst bei der Annahme eines negativen Zinses von 5% rund 20 Jahre dauern bis die Schulden auf einem tragbaren Niveau wären. Das ist völlig illusorisch. Zudem ist es in einem Umfeld von zu vielen Schulden schwer, Inflation zu erzeugen. Denn Schuldenabbau und Rezession wirken eher deflationär. Inflation kriegen wir vermutlich nur, wenn breite Teile der Bevölkerung das Vertrauen in Geld verlieren – nur dann wird sie erheblich sein.

Was steht den Wählern nach der Bundestagswahl am 22. September bevor?

Wir nähern uns dem Tag der Wahrheit. In Griechenland aber auch darüber hinaus. Die derzeitige Ruhe an der Krisenfront verdanken wir zum einen Herrn Draghi, der mit seinem Versprechen, alles zu tun um den Euro zu retten, die Märkte beruhigt hat, und zum anderen der europäischen Politik, die alle Probleme unter den Teppich kehrt bis zur Wahl in Deutschland aus Angst, wir könnten gegen die Rettungspolitik stimmen.



Nach der Wahl werden die Probleme wieder aufbrechen: die EZB hat Zeit gekauft, die Politik hat sie aber nicht genutzt. Die Schulden wachsen weiterhin schneller als die Wirtschaft und große Teile Europas bleiben in einer tiefen Rezession. Dann werden die Forderungen nach Eurobonds, Fiskalunion und Schuldenerlassen – nicht nur für Griechenland sondern auch für Portugal, Irland und Spanien – wieder auf den Tisch kommen. Die Politiker haben keine Lust, ihren Bevölkerungen mehr zuzumuten, einmal abgesehen davon, dass das Heraussparen ja nicht funktioniert. Da wird der Druck auf die Gläubiger wachsen, einen Beitrag zur Lösung zu leisten. Neben der Beteiligung bei der Bankensanierung wie in Zypern wird es vor allem darum gehen, bei den vermeintlich reicheren Ländern Solidarität einzufordern. Und das wird teuer für uns.

Inwieweit verschärfen – neben der allgemeinen Verschuldung – die ungedeckten Verbindlichkeiten der Zukunft wie Rentenansprüche und steigende Gesundheitskosten einer alternden Gesellschaft die schwierige Lage von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft?

Die ungedeckten Verbindlichkeiten aus den Versprechen der Politik für künftige Renten- und Gesundheitsleistungen sind gigantisch. Laut Bank für Internationalen Zahlungsausgleich klaffen hier Lücken von vier bis achtmal BIP! Selbst im vermeintlich soliden Deutschland liegt bei ordentlicher Rechnung die Staatsverschuldung nicht bei 80% sondern bei über 400% des BIP. Dies unterstreicht noch einmal wie fatal die Überschuldung der westlichen Welt ist. Hinzu kommt, dass eine alternde Gesellschaft zu weniger wirtschaftlichem Wachstum führt, wir also aus unserem Problem nicht herauswachsen können. Bliebe die Hoffnung, das BIP pro Kopf durch Investitionen in Bildung und Kapitalstock zu erhöhen. Doch genau das erfolgt nicht. Im Gegenteil fallen wir was die Bildung der nachfolgenden Generation betrifft im internationalen Maßstab zurück und investieren nicht ausreichend in Infrastruktur und Maschinen. In Europa wird der Investitionsrückstau der Unternehmen auf 800 Mrd. Euro geschätzt.

Wie lange kann die Politik die Probleme noch aufschieben?

Diese Frage ist schwer zu beantworten. Bis jetzt ist es immer wieder gelungen, das Schuldengebäude durch noch mehr Schulden und billiges Geld zu stabilisieren. Japan zeigt, dass man in der Tat den Einsturz des Gebäudes sehr lange aufhalten kann. Es wird interessant sein zu beobachten, wie es in Japan endet: in Pleite oder Währungsreform. Ich glaube allerdings nicht, dass wir in Europa ähnlich lange wie Japan auf Zeit spielen können. Dazu sind die Kulturen zu unterschiedlich und wir haben es mit verschiedenen Ländern zu tun. Die Krise wird sich in den nächsten Jahren zuspitzen und entweder findet die Politik den Mut uns zu sagen, dass wir als Gläubiger verzichten müssen und organisiert eine Schuldenrestrukturierung oder es gibt einen großen Knall. Die nächsten 3 bis 5 Jahre werden spannend.

Was wird zukünftig aus dem Geldvermögen der Bürger?

Wenn Sie optimistisch sind und daran glauben, dass die Politik des Durchwurstelns erfolgreich ist, werden wir über negative Realzinsen heimlich enteignet. Der Vorteil wäre, dass es der größte Teil der Bevölkerung nicht merkt. Ich persönlich glaube jedoch nicht, dass dies funktioniert. Bleiben hohe Inflation, Pleiten und Besteuerung als Alternativen. In jedem Szenario werden Sparer verlieren. In Wirklichkeit ist der Verlust bereits eingetreten, wir merken es nur noch nicht. Wie im Märchen ist der Kaiser – also der Schuldner – nackt und kann nicht mehr zahlen. Doch wir tun noch so als könne er es.

Wie können sich Anleger erfolgreich schützen? Kann ihnen das überhaupt gelingen?

Gehen wir die Szenarien durch: gegen Pleiten kann man sich durch sorgfältige Auswahl der Schuldner schützen und die einfache Regel, nicht zu viel Geld bei einem Schuldner und einer Bank zu halten. Idealerweise auch international gestreut. Gegen Inflation kann man sich durch den Kauf von Sachwerten wie Immobilien, Aktien und auch Gold schützen. Jedes Depot sollte diese beiden Gefahren abdecken. Doch auch für den Fall einer Deflation wie in Japan sollte man sich wappnen, weshalb es nicht sinnvoll ist, alles in Sachwerte zu stecken. Bedenken Sie auch die negative Wirkung der demographischen Entwicklung auf den Immobilienmarkt in einigen Teilen Deutschlands. Gegen das Risiko der Besteuerung kann man sich legal nicht schützen, außer man wandert aus. Ich bin überzeugt, dass es in jedem Szenario zu einer Belastung von jenen kommen wird, die ihr Vermögen unbeschadet durch die Krise gebracht haben.

Gibt es noch wirklich sichere Geldanlagen?

Nein. Es gibt aber die Sicherheit, dass das was als sicher gilt, auf jeden Fall einen Verlust bringt. Denken Sie an die negativen Realzinsen auf Anleihen guter Schuldner. Die Sparer werden so oder so verlieren. Die sicherste Anlage ist, in die eigenen Bildung und die der Kinder zu investieren und sich ansonsten ein schönes Leben zu machen.

Die Fragen stellte Helge Rehbein.

Dr. Daniel Stelter hat sich als Senior Partner und Managing Director im Berliner Büro der Boston Consulting Group (BCG) einen Namen gemacht. Zusammen mit dem Krisenexperten David Rhodes analysierte er seit 2008 in der BCG-Publikationsreihe Collateral Damage Ursachen und Folgen der Finanz- und Schuldenkrise. Im Frühjahr 2013 veröffentlichte Stelter mit Co-Autoren das Buch "Die Billionen-Schuldenbombe – Wie die Krise begann und warum sie noch lange nicht zu Ende ist" (Wiley, 2013, 19.90 Euro). Daniel Stelter lebt mit seiner Familie in Berlin.





Aktienanleihen von Vontobel

CLASSIC Aktienanleihen								
Kupon p.a.	Basiswert	WKN	Anzahl Aktien	Basispreis	Bewertungs- tag	Preis*		
5,90%	Allianz SE	VZ0US3	10,00000	€ 100,00	19.09.2014	98,75%		
5,35%	BASF SE	VZ0UTJ	16,66667	€ 60,00	19.09.2014	99,20%		
5,05%	Bayer AG	VZ0FCM	12,82051	€ 78,00	19.09.2014	98,00%		
5,45%	BMW AG	VZ0D53	15,38462	€ 65,00	19.09.2014	97,75%		
6,35%	Deutsche Bank AG	VZ0FC2	33,33333	€ 30,00	19.09.2014	97,65%		

*Stand am 30.08.2013

Diese Produkte bieten keinen Kapitalschutz.

Anleger tragen das Risiko des Geldverlustes bei Zahlungsunfähigkeit des Emittenten bzw. des Garanten (Emittentenrisiko).

Informieren Sie sich jetzt auf www.vontobel-zertifikate.de oder der Gratis-Hotline 00800 93 00 93 00



Abonnieren Sie jetzt...

Ihren persönlichen «Aktienanleihen Weekly» Newsletter per E-Mail an zertifikate@vontobel.de oder per QR-Code.

Allein maßgeblich sind die jeweiligen Wertpapierprospekte, die beim Emittenten, Vontobel Financial Products GmbH, Bockenheimer Landstraße 24, 60323 Frankfurt am Main, kostenlos erhältlich bzw. im Internet unter www.vontobel-zertifikate.de zum Download verfügbar sind. Anleger werden gebeten, die bestehenden Verkaufsbeschränkungen zu beachten.

Nähere Informationen bei Bank Vontobel Europe AG, Niederlassung Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 24, 60323 Frankfurt am Main



Private Banking Investment Banking Asset Management



Gold ist auch in einem Jahr noch 31,1 Gramm wert: Sicheres Geld

An nur zwei Handelstagen im April 2013 fiel der Preis für eine Unze Gold um fast 15 Prozent in die Tiefe. Im Juni dann um weitere 12%. Nach dem starken Preisrutsch stellt sich die Frage nach der weiteren Entwicklung. Ist der Bullenmarkt beim Gold zu Ende?

Die Anhänger von Edelmetallinvestments sind sich sicher: Eine Unze Gold wird auch in einem Jahr noch 31,1 Gramm wert sein und wenn der Börsenpreis des edlen Metalls auf einmal um ein Viertel niedriger steht, dann ist der Zeitpunkt gekommen zu kaufen. Nicht nur auf der Finanzmesse Invest 2013 in Stuttgart tauschten daher viele Menschen ihre Bargeldbestände in Münzen und kleine Barren. Auch in China und anderswo auf der Welt berichten Goldhändler von erhöhter Nachfrage ihrer Kunden. Die Prägeanstalten fahren ihre Kapazitäten hoch und steigern die Produktion neuer Goldmünzen, um die Nachfrage befriedigen zu können.

Der Goldkauf ist eine Frage des Motivs. Wer Gold zwei Wochen vor dem Kursrutsch als attraktive Beimischung zum eigenen Portfolio betrachtete, für den dürfte das auch nach danach so bleiben. Immerhin ist es besser, Gold zu Kursen um 1.050 Euro pro Unze zu kaufen, anstatt es zu Preisen zu erwerben, die noch 200 Euro über diesem Wert lagen.

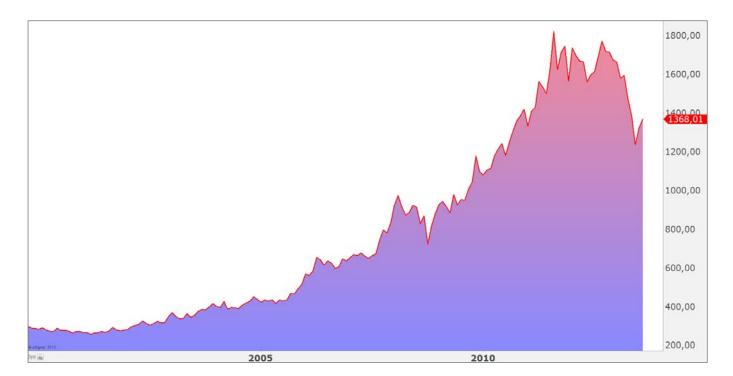
Für Anleger, die im Gold eine Möglichkeit sehen, die Rendite ihres Portfolios zu steigern, könnte allerdings eine wichtige Wende im Anlagezyklus erreicht worden sein. Gold steigt nicht mehr parallel zu Aktien, im Februar 2013 hat es sich abgekoppelt und fiel, als Aktien stiegen. Ein Anzeichen, dass Anleger aus sicheren Anlagen gehen, um den Erlös in risikoreichere – aber auch renditeträchtigere – Aktien zu investieren. Die neue Vorliebe für Aktien lässt sich auch am Verlauf der bekannten Dow/Gold-Ratio erkennen. Sie bildet das Verhältnis zwischen den 30 Aktien im amerikanischen Dow Jones Index für Industriewerte und dem Goldpreis ab. An der Dow/Gold-Ratio lässt sich ablesen, in welchen der beiden Märkte die Anleger gerade bevorzugt investieren. In der Vergangenheit ließ sich beobachten, dass diese Ratio sich übergeordnet in ungefähr 15 Jahre dauernden Zyklen auf und ab bewegte. Von Anfang der 1980er Jahre bis zum Jahr 2000 stieg sie bis auf einen Wert von fast 45. Das bedeutete, dass fast 45 Unzen Gold benötigt wurden, um den Dow Jones für Industriewerte in den USA zu kaufen. Noch nie war Gold relativ zu Aktien so günstig bewertet



wie damals. Im September vor zwei Jahren waren nur noch etwas weniger als 6 Unzen notwendig, um den Dow Jones für Industriewerte zu kaufen. Das war nicht das Allzeitlief, aber damit war wieder das Niveau von Anfang der 1980er Jahre erreicht.

Es könnte ein wichtiger Punkt im Anlagezyklus erreicht sein. Das bedeutet für Anleger, dass Aktien von nun an bei Korrekturen zu kaufen und Gold bei Erholungsbewegungen zu verkaufen wäre. Womit kann das erklärt werden? Die amerikanische Wirtschaft befindet sich auf einem Weg der Genesung. Der Immobilienmarkt erholt sich schneller als gedacht, während strukturelle Verbesserungen wie etwa die





niedrigeren Energiepreise dank der Förderung von Öl und Gas aus Schiefervorkommen wie eine massive Steuersenkung die Wirtschaft stimulieren. Die USA sind in der Lage zu günstigen Stromkosten ihre Energieerzeugung und damit ihre Industrieproduktion zu steigern.

Es könnte daher sein, dass die US-Notenbank ihre Programme zur geldpolitischen Lockerung früher als zunächst erwartet beenden wird. Der September wird in den Handelsräumen der Großbanken als wahrscheinlicher Termin für einen Beginn des Auslaufenlassens der QE-Programme gehandelt. Innerhalb des Offenmarktausschusses, der für die Festlegung der Geldpolitik innerhalb der amerikanischen Notenbank verantwortlich ist, sind die Befürworter des QE-Ausstiegs mittlerweile in der Mehrheit. Einige Vertreter sind sogar Ansicht, dass das Volumen der Aufkaufprogramme später im Jahr reduziert und zum Jahresende gänzlich beendet werden könne, falls sich die Lage auf dem Arbeitsmarkt wie erwartet verbessert.

Die Terminstrukturkurve in den USA schiebt sich aufwärts. Sie nimmt eine mögliche Wende in der amerikanischen Geldpolitik vorweg. Es ist ein Hochpunkt in der Bilanzsumme der Federal Reserve absehbar, vielleicht nicht zum Jahresende, aber möglicherweise im Verlauf des Jahres 2014. Es ist verständlich, dass Anleger Gold in ihren Portfolios schwächer gewichten, schließlich korreliert das Gold mit der Entwicklung der Bilanz der amerikanischen Notenbank. Wenn Menschen über ihre Geldanlage im Portfolio nachdenken, dann ist das Gold ein direktes Substitut zur Immobilie und zur Aktie. Wenn Aktien auf neue historische Langzeithochs steigen und Immobilien mit niedrigen Hypothekenzinsen günstig finanziert werden können und zudem Festgeldanlagen real keine Renditen mehr abwerfen ist es verständlich, dass Menschen das Gold, welches weder Mietzins noch Dividende abwirft, verkaufen, um den ohnehin abträglichen Effekten negativer

Realzinsen zu entgehen. Einige Volkswirte sprechen von der "finanziellen Repression" – die Politik treibt die Anleger ins Risiko.

Wer nach einer Richtung im Goldpreis sucht, kann sich die Charttechnik zur Hilfe nehmen. Da Gold unter die zentrale Unterstützung von 1315 USD/Unze gefallen ist, ist die Serie aus höheren Hochs und höheren Tiefs – die Definition eines Aufwärtstrends – gebrochen. Diese Serie begann im Herbst des Jahres 1999 und wurde durch den Rutsch unter 1315 USD/Unze im Sommer 2013 beendet. Aus Sicht der Charttechnik befindet sich Gold damit nicht mehr in einem Aufwärts, sondern in einem Seitwärtstrend. Neue Hochs über 1920 USD/Unze sind aus dieser Sichtweise heraus betrachtet unwahrscheinlich.

Aber es gilt auch klar eines: Wer Gold als Versicherung ansieht, erhält diese Versicherung jetzt zu günstigeren Prämien, als vor einem Jahr. Er muss aber auch damit rechnen, hohe Verluste zu erleiden, wenn die Preise weiter fallen. Der Rohstoffguru Jim Rogers spricht von 900 USD/Unze. Die Großbank Goldman Sachs glaubt, dass langfristig die in dieser Region liegenden Produktionskosten den Goldpreis nach unten stützen könnten. Beachten Sie aber: Wenn der DAX in der gleichen Zeit auf 10.000 Punkte oder höher steigt, dann wird eine Seitwärtsbewegung im Gold sehr frustrierend sein. Für Anleger, die keine Rendite suchen, sondern einen Notgroschen für schlechte Zeiten, für die ist das Gold aber immer noch das, was es immer war: Sicheres Geld.

Autor: Jochen Stanzl

Sie interessieren sich für langfristige Goldzyklen?

Im <u>Youtube-Kanal</u> von Jochen Stanzl erfahren Sie Wissenswertes über die Geheimnisse des Goldpreises.



Offene Immobilienfonds werben um Anlegergelder: Vermögen mit Sachwerten absichern

Nachdem Offene Immobilienfonds auf Druck der Politik seit kurzem stärker reguliert sind, werden Investments sicherer. Die Chancen für Immobilieninvestments stehen insgesamt gut. Doch was ist bei der Geldanlage in Offene Fonds zu beachten?

Anzeiae

Viele Anleger liebäugeln seit einigen Jahren mit dem Kauf einer Immobilie, sehen aber betroffen, dass ihre Ersparnisse zwar zulegen, aber hinter den galoppierenden Immobilienpreisen hinterherhinken. Die Anleger wissen: Eine Immobilie kann das Vermögen vor Inflation schützen. Zugleich gilt sie als ein Grundpfeiler für die private Altersvorsorge. Doch wie investieren, wenn die Immobilienpreise weiter steigen und die Wunschobjekte in dynamisch wachsenden Ballungszentren im sechsten Jahr der Schuldenkrise rar werden?

Einen Ausweg bietet ein Investment in einen Offenen Immobilienfonds. Anleger sichern sich damit mit Sachwerten gegen die Gefahren der Schuldenkrise ab und diversifizieren zugleich ihr Vermögen. "Halt!", werden manche Leser jetzt sagen; "lohnt es sich denn noch in den bereits heiß gelaufenen Immobilienmarkt zu investieren?" Schließlich ziehen in Deutschland seit drei Jahren die Immobilienpreise spürbar an. In München und Hamburg scheint sich bereits eine Blasenbildung abzuzeichnen. Das verunsichert.

Doch die Perspektiven des hiesigen Immobilienmarktes sehen historischen Analysen zufolge gut aus. In der Rückschau betrachtet, war eine Immobilienblase bislang stets durch drei gleichzeitig auftauchende Kriterien gekennzeichnet:

- Abkopplung der Häuserpreise vom Mietniveau
- starker Anstieg der Neubauaktivitäten
- kräftig anziehende Verschuldung privater Haushalte

Für Deutschland gilt derzeit: Das Verhältnis von Häuserpreisen zu Mieten bewegt sich etwa 20 Prozent unter den historischen Durchschnittswerten. Die Neubauaktivitäten liegen in Deutschland im BÜROGEFLÜSTER
Ein Blick hinter die Kulissen.

GUIDANTS INSIDE
Keine Innovation verpassen!

NEWS & TERMINE
Auf dem Laufenden bleiben!

WIKIBÖRSE
Mit Wissen glänzen!

Was? All das im
GodmodeNewsletter? WOW!

Kostenlos anmelden und reinlesen unter
www.godmode-trader.de/go/newsletter



historischen Vergleich im niedrigen Bereich. So wurden im Jahr 2012 in Deutschland rund 200.500 Wohnungen fertiggestellt. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ein Zuwachs von 9,5 % gegenüber dem Vorjahr 2011 (+ 14,6 %). Zum Vergleich: Seit 1995, als mit knapp 603.000 Wohneinheiten ein Höchststand erreicht wurde, ging die Zahl der jährlich fertig gestellten Wohnungen um mehr als 73% zurück und erreichte 2009 mit 159.000 Wohnungen den niedrigsten Wert seit der deutschen Vereinigung. Hatte die Abschaffung der degressiven Abschreibungsmöglichkeit durch die Politik die Zahlen immer weiter gedrückt, sorgte 2009 das Hereinbrechen der Finanz- und Schuldenkrise für einen besonders drastischen Rückgang im Wohnungsbau.

Auch beim dritten Faktor, dem Grad der Verschuldung privater Haushalte, liegen alle Indikatoren weiterhin im grünen Bereich. Die Verschuldung der privaten Haushalte in Deutschland legte zwar 2012 stärker zu als in den Vorjahren, stieg jedoch nur um ein Prozent rund 1,57 Billionen Euro. Haupttreiber dieser Entwicklung war die wachsende Zahl von Immobilienkrediten. Hintergrund des Anstiegs sind nicht zuletzt die dauerhaft niedrigen Zinsen im Zuge der Krisenpolitik der Europäischen Zentralbank (EZB).

Die Erfolgsaussichten für Immobilieninvestments sind also weiterhin gut. Anleger, die nicht auf ein einzelnes Objekt setzen wollen und können, haben die Möglichkeit zu einem Offenen Immobilienfonds zu greifen. Als Folge der Finanz- und Schuldenkrise, in der auch prominente Offene Immobilienfonds ins Straucheln geraten sind, gelten seit kurzem neue Regeln für die Fondsbranche.

Neue Regeln für Offene Immobilienfonds

Ab dem 22. Juli 2013 gelten für Investments in Offene Immobilienfonds neue Regeln. Diese bringen erhebliche Einschränkungen für Anleger mit sich. So müssen alle Neuanleger ab dem 22. Juli 2013 eine zwei Jahre dauernde Ersthaltefrist akzeptieren. Wer also am 22. Juli kauft und gleich darauf wieder kündigt, muss bis Juli 2015 warten, ehe das Geld verfügbar ist. Wer nach dem Ablauf der Ersthaltefrist zu einem späteren Termin verkaufen will, muss ebenfalls lange auf sein Geld warten – es gilt eine einjährige Kündigungsfrist.

Flexibler sind Anleger, die Anteile vor dem 22. Juli gezeichnet haben. Für sie gilt nach wie vor die alte Regelung, wonach 30.000 Euro pro Kalenderhalbjahr von Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist befreit sind. Sie können also ihre Fondsanteile bei Bedarf börsentäglich verkaufen. Der Gesetzgeber verfolgt mit den neuen Regelungen das Ziel, dem Produkt "Offener Immobilienfonds" zu alter Stabilität zu verhelfen. Hintergrund: Eine Verkaufspanik im Zuge der Finanzkrise im Herbst 2008 hatte dazu geführt, dass mehr als ein Dutzend Offener Immobilienfonds die Rücknahme

von Anteilen verweigern musste. Einige dieser Fonds befinden sich derzeit in Abwicklung oder sind nach wie vor eingefroren.

Dennoch erfreuen sich Offene Immobilienfonds nach wie vor großer Beliebtheit. Allein vom 1. Januar bis zum 31. Mai 2013 wurden fast 2,1 Milliarden Euro in diese Fonds investiert, wie eine Statistik des Fondsverbandes BVI zeigt. Zum Vergleich: Seit Jahresbeginn haben Anleger aus Aktienfonds 274 Millionen Euro abgezogen.

Autor: Helge Rehbein

Worauf Anleger bei Offenen Immobilienfonds achten sollten

Die Produkte von Anbietern Offener Immobilienfonds sind von großen Qualitätsunterschieden geprägt. Anleger sollten sich bestimmte Kennzahlen in den Fondsprospekten genauer ansehen, um abschätzen zu können, wie es um Sicherheit und Anlagechancen der Fonds bestellt ist, für die sie sich interessieren.

Vermietungsquote

Wohl das wichtigste Kriterium für die Qualität eines Immobilienfonds. Die Vermietungsquote zeigt, wie viel Prozent der Flächen im Bestand des Fonds derzeit vermietet sind – und bildet somit ziemlich genau die Einnahmesituation ab. Liegt die Vermietungsquote unter 94 Prozent? Der Ratingagentur Scope zufolge sollten Sie die Finger davon lassen.

Restlaufzeit der Mietverträge

Die Restlaufzeit der Mietverträge gibt Hinweise darauf, wie sicher die Mieteinnahmen in der Zukunft sind. Achten Sie darauf, dass mehrere Mietverträge nicht etwa zur gleichen Zeit enden, sondern die Laufzeiten eine gleichmäßige Verteilung in der Zukunft haben. In konjunkturellen Abschwungphasen könnte das Fondsmanagement sonst Schwierigkeiten bei der Nachmietersuche bekommen.

Liquiditätsquote

Die Liquiditätsquote signalisiert, welcher Anteil des Fondsvermögens in bar vorgehalten wird. Sie sollte nicht zu gering sein: Das Fondsmanagement stellt damit sicher, zum einen schnell in neue Objekte investieren und zum anderen ausstiegswillige Anteilseigner jederzeit auszahlen zu können. Die Liquiditätsquote darf aber auch nicht zu hoch sein: Denn die liquiden Mittel werfen geringere Erträge ab als die Immobilien. Hält einen Fondsmanagement über einen längeren Zeitraum hinweg eine Liquiditätsquote von mehr als 35 Prozent aufrecht, ist ein Investment laut Scope als kritisch zu sehen.



Rendite mit der Elite

In vielen Groß- und Universitätsstädten in Deutschland boomt der Bau von Studentenwohnheimen. Anleger können sich u.a. mittels Fonds in das lukrative Geschäftsmodell einkaufen.

Ob in München, Erlangen, Nürnberg, Berlin, Darmstadt, Mainz, Bamberg, Passau: Die Planung, Errichtung und Vermietung bzw. Verkauf von Studentenwohnungen ist eine neue Nische im Immobilienmarkt. Die kleinen, off hoch hochrentablen Wohnungen verkaufen sich wie geschnitten Brot. Hintergrund für den Hype ist die generelle Verknappung von Wohnraum in Ballungszentren: Rekordzahlen von Studenten konkurrieren mit der wachsenden Zahl von Singles, mit jungen Familien aber auch Älteren, die aus Vororten oder vom Land in die Städte ziehen.

Weil sich im Verlauf der vergangenen 30 Jahre die Zahl der Hochschüler in Deutschland verdoppelt hat, und gleichzeitig viel zu wenig gebaut wurde, ist die Lage für die Studenten überhaupt nicht rosig: Eine Studie des AStA zeigt, dass die Mehrzahl der Studenten inzwischen ihr komplettes Einkommen für Miete und Nebenkosten aufbringen müssen. Besonders drastisch ist das Beispiel München: Nur rund 11.400 der insgesamt 113.000 an allen Münchner Hochschulen immatrikulierten Studenten fanden im Wintersemester 2011/12 einen Wohnheimplatz. Die Übrigen – rund 98.000 Studierende – konkurrieren auf dem überteuerten Münchner Mietmarkt um eine Wohnung. So liegt die Bayern-Metropole bei den idealen Standorten für Investments ganz vorne dran, belegt der Immobiliendienstleister Savills in einer aufschlussreichen Studie, gefolgt von Metropolen wie Hamburg, Frankfurt am Main, Berlin. Aber auch in kleineren Großstädten wie beispielsweise in der "Wissenschaftsstadt" Darmstadt mit ihren 150.000 Einwohnern herrscht eklatanter Wohnraummangel für Studenten.

Der gewaltige Bedarf an mehr oder weniger angemessenen Unterkünften für Studenten lockt gewiefte Investoren auf den Plan – etwa in München. Direkt neben dem Campus der Ideen in München-Ramersdorf, wo die BörseGo AG ihren Sitz hat, entsteht ein Wohnheim der besonderen Art: "Studiosus 4, Lifestyle-Apartments für Studenten", hat der Projektträger den Bau genannt und wirbt angesichts des knappen Wohnraumangebots in der bayerischen Metropole mit diesem "besonderen Glücksfall, der in der Landeshauptstadt seinesgleichen sucht. Das gefragte Apartment-Konzept münzt den Mangel an kleineren Wohnungen zum Vorteil für Kapitalanleger und Mieter um. Souverän in Bestlage." Ein Schnäppchen ist der Wohnungskauf hier allerdings nicht: 22,9 Quadratmeter kosten 138.900 Euro. Und mit den "Kaufnebenkosten" in Höhe von 6.945 Euro werden 145.845 Euro fällig – ein Quadratmeterpreis von 6368 Euro. Die Brutto-Rendite vor Afa und Steuern soll immerhin 4,65% betragen.



Studiosus4 in München: Studentisches Wohnen neu definiert.

In Berlin wiederum fällt für Anleger noch ein bisschen mehr ab: 5% Bruttorendite soll das Studentenwohnungen-Projekt PREMUS des Anbieters pantera AG in Berlin-Dahlem für die Investoren abwerfen. Die 209 Apartments von ca. 17 m² bis 48 m², "fast alle mit Balkon oder Terrasse sowie hochwertiger Ausstattung und zweckmäßiger Möblierung", seien komplett vermietet zu derzeit durchschnittlich 17,80 Euro/ m². Die als "Serviced Apartments" deklarierten Edelbutzen liegen direkt am Campus der FU.

Wie lukrativ die fondsgestützte Geldanlage in Studentenimmobilien sein kann, zeigte sich zum ersten Mal im Herbst 2012. Das Manager-Magazin berichtete über die erstmalige Liquidierung eines Immobilienfonds für Studentenunterkünfte. Mittels des geschlossenen



Fonds "Campus Neu-Ulm" der Firma Kapitalpartner in Leipzig waren 109 Studentenapartments in Neu-Ulm errichtet worden. Bereits nach nur einem Jahr – erwartet wurden gemäß vorsichtiger Planung 2,5 Jahre – waren sämtliche Apartments inklusive der 53 dazugehörigen Pkw-Stellplätze verkauft und es erfolgte die vorzeitige Auflösung der Fondsgesellschaft. Das Investment zahlte sich für die Anleger aus: Sie erzielten einen Rückfluss von beinahe 123% auf ihre Einlage. Aus 100.000 Euro waren also innerhalb von nur zwölf Monaten 123.000 Euro geworden, vor Agio und Steuern. "Für unsere Anleger sind das äußerst erfreuliche Zahlen", schwärmte das Fondsmanagement.



PREMUS-Projekt in Berlin-Dahlem: Perfekter Ort für akademische Höchstleistungen.

Das Beispiel machte Schule: Besonders rührig ist derzeit das Emissionshaus Fondshaus Hamburg Immobilien (FHHI), das vor kurzem den Vertrieb des "FHH Immobilien 15 – Studieren & Wohnen II" startete. Der geschlossene Fonds wird mit den Anlegergeldern in Höhe von von 23,15 Millionen Euro zwei Studentenwohnheime in Darmstadt und Mainz bis Ende 2014 bzw. 2015 errichten. Anleger beteiligen sich ab 50.000 Euro zuzüglich 3 Prozent Agio an dem Fonds. Während der Bauphase sollen 2 Prozent des Kommanditkapitals pro Jahr ausgezahlt werden. Mit Inbetriebnahme der beiden Anlagen Anfang 2015 sollen zunächst 5,75 Prozent und ab 2023 5,5 Prozent ausgeschüttet werden. Bis 2025 sollen rund 63 Prozent des Gesamtkapitals ausgezahlt sein. Mit Verkauf der Wohnheime nach Ablauf des Pachtvertrags sind weitere Auszahlungen in Höhe von 103,3 Prozent des Gesamtkapitals geplant. FHHI ist ein börsenunabhängiges Emissionshaus und hat bislang 13 geschlossene Fonds aufgelegt. Das Gesamtinvestitionsvolumen liegt bei 480 Millionen Euro. FHHI ist ein gemeinsames Unternehmen der Hochtief Solutions und der Ahrenkiel-Gruppe. Die Stiftung Warentest hatte im Winter des vergangenen Jahres eine Reihe von geschlossenen Immobilienfonds geprüff, von denen die allermeisten als hoch risikoreich eingestuft wurden. Am besten schnitt mit der Note "befriedigend" der Fonds "FHH Immobilien 12 Studieren & Wohnen" ab. Die Frankfurter Allgemeine Zeitung griff die Ergebnisse damals in einem Artikel auf.



"Studieren & Wohnen II": Studentenwohnheim mit 150 Apartments in Darmstadt.

Fondsanleger sollten bei ihren Investments stets Vorsicht walten lassen. Der Boom von eigens für Studenten errichteten Immobilien dürfte nicht ewig andauern: In einigen Jahren könnte der kritische Punkt erreicht sein, an dem sich das Studentenimmobilien-Investment aufgrund der geringeren Neuzugänge an den Hochschulen nicht mehr rechnet. Experten meinen, dass Anleger in etwa zehn bis 15 Jahren wieder aus diesen Investments aussteigen sollten. Spätestens bis dahin dürfte es ausreichend Wohnraum in den Städten geben.

Autor: Helge Rehbein



Exotische Investments: Kakaobäume, Teak und Edelholz

Der in Deutschland ansässige Waldinvestmentanbieter ForestFinance verbindet seit vielen Jahren solide Investmentideen mit dem Schutz der Umwelt. Das vielfach ausgezeichnete Unternehmen bietet eine Bandbreite von Produkten, die sich sowohl an Kleinanleger richten als auch an Investoren, die richtig Geld in die Hand nehmen wollen.

Bereits Mitte der 1990er Jahre forstete Harry Assenmacher, der spätere Firmengründer und Geschäftsführer von Forest Finance, sein eigenes Wäldchen zur privaten Altersvorsorge in Panama auf. Der engagierte Umweltschützer hatte nach seinem Jura-Studium viele Jahre als Journalist über Umweltfragen geschrieben und wollte Worten Taten folgen lassen. Deshalb verbreitete er als Ein-Mann-Partnerbüro eines panamaischen Forstdienstleisters in Deutschland die grüne Idee, ökologische Wiederaufforstung mit natürlicher Rendite für Anleger zu verknüpfen – die Geburtsstunde von ForestFinance.

Inzwischen verfügt die ForestFinance-Gruppe über mehr als 17 Jahre Erfahrung in den Bereichen Entwicklung und Vertrieb von ökologischen und ertragreichen Waldinvestment-Produkten. Seit Mitte der 90er Jahre forstet ForestFinance auf inzwischen 16.000 Hektar Waldund Agroforstfläche ökologische Mischforste auf, u.a. in Deutschland, Panama, Vietnam, Kolumbien und Peru. Über acht Millionen Bäume wurden gepflanzt. 130 Mitarbeiter weltweit helfen bei der Arbeit. "Tue Gutes - und verdiene daran!", lautet das Motto von ForestFinance. "Anliegen ist es, eine ideale Symbiose aus ertragreichen Investitionen einerseits und sozial-ökologisch sinnvollen Aktivitäten andererseits zu schaffen", wirbt Harry Assenmacher für seine Strategie.

Dieser Ansatz kommt bei vielen Menschen an. Mittlerweile mehr als 11.000 Kunden können zwischen einer Reihe von Produkten wählen, die alle auf ökologischer Aufforstung mit unterschiedlich hohen Renditen basieren – wobei die bisherigen Erfahrungen aus mehr als 17 Jahren Forstwirtschaft zeigen, dass ForestFinance eine durchschnittliche Rendite von 7,5 Prozent auf das Investment seiner Endkunden erwirtschaftet. Die Kunden wiederum schätzen diese langjährige fachliche Kompetenz: Mit einem Investitionsvolumen von knapp 60 Millionen Euro ist die ForestFinance-Gruppe der führende Walddirektinvestment-Anbieter Europas.



Erträge aus erster Teakernte nach Durchforstungsarbeiten 2010 auf den ältesten ForestFiannce Forsten in Las Lajas, Chiriqui.

Quelle: ForestFinance

Eines der bekanntesten und wegweisenden Produkte von ForestFinance ist der BaumSparVertrag: Ein Produkt, das Anlegern mittels kleiner Ratenzahlungen eine nachhaltige Investition in einen ökologisch nachwachsenden Rohstoff ermöglicht. Der BaumSparVertrag von ForestFinance hat jüngst seinen 10. Geburtstag gefeiert. Knapp 6.000 Kunden haben sich seit 2003 für das Einsteiger-Waldinvestment entschieden und so in Panama mittlerweile über 270 Hektar Mischwald geschaffen, rechnet der Anbieter vor.

Bei der Entwicklung des BaumSparVertrages wollte Assenmacher ein faires Produkt aus der Taufe heben, dass auch für Kunden mit kleinem Budget geeignet ist: "Anders als typische Waldinvestmentfonds



bieten wir unseren Kunden die direkte Investition in Wald und Bäume zu einem kleinen Preis. Darüber hinaus können unsere BaumSparer ihre Bäume sogar besuchen und sich von unserem Aufforstungskonzept überzeugen", hebt Assenmacher die besondere Transparenz des Geschäftsmodells hervor, mit der man sich von in den vergangenen Jahren hinzugekommenen Mitbewerbern absetzen will.

Neben diesem Investmentklassiker bietet ForestFinance inzwischen eine ganze Palette von unterschiedlichen Forstprodukten und Servicedienstleistungen rund um den ökologischen Wald an. So kann in Acacia-Forste in Vietnam zur Gewinnung von Energie- und Konstruktionsholz (6% Rendite), in ein Agro-Mischforst-System auf Flächen aus 50% Kakaobäumen und 50% Edelhölzern wie z.B. Teak (bis zu 8,5 Prozent Rendite) oder in die Wiederaufforstung ehemaliger Rinderweiden in Panama mit tropischen Edelhölzern (Rendite: bis zu 10%) investiert werden. Darüber hinaus können Anleger in (geschlossene) Waldfonds investieren.

ForestFinance ist zugleich der weltweit einzige Waldinvestment-Anbieter mit konsolidiertem Nachhaltigkeitsbericht, der auch den Geschäftsbericht des Unternehmens enthält und zudem den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) folgt. Der Bericht stellt auf 52 neben der Unternehmensstruktur und -philosophie auch die wichtigsten Kennzahlen

vor und beinhaltet darüber hinaus eine Ökobilanz des Unternehmens. Ausführlich behandelt werden zudem die Expansion in neue Projektländer (2012: Peru und Kolumbien) sowie die sozialen Maßnahmen, die ForestFinance ergreift, um ein

positives Arbeitsumfeld für seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schaffen.

Für die Idee der Verquickung von Renditezielen mit Umweltschutz und sozialem Engagement ist ForestFinance bereits vielfach ausgezeichnet worden. So erhielt ForestFinance unter anderem als weltweit einziges Unternehmen den FSC Global Partner Award im Bereich "Financial Services". Vor wenigen Wochen hat das weltweit tätige Unternehmen auch für sein regionales Engagement in Deutschland einen ersten Preis gewonnen – den von der Industrie- und Handelskammer (IHK) Bonn/Rhein-Sieg und der Telekom erstmals ausgelobten Mittelstandspreis "Ludwig" benannt nach Bonns berühmtestem Sohn Ludwig van Beethoven). "ForestFinance hat die Jury in allen Wettbewerbskriterien Gesamtentwicklung des Unternehmens, Schaffung und Sicherung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen, Innovation und Modernisierung, Engagement in der Region sowie Service und Kundennähe überzeugt", hieß es in der Begründung. ForestFinance ist zugleich weiterhin im Rennen um den Großen Preis des Mittelstandes, der im September 2013 in Düsseldorf verliehen wird.

Autor: Helge Rehbein

Welches
Sonderpublikationsthema
wünschen Sie sich
2014?

Bei uns haben Sie einen Wunsch frei ..

Hier geht es zur Umfrage

... und werden dafür auch noch belohnt!

Jetzt abstimmen und **20%-Gutschein** für GodmodeTraining.de sichern!

Investments in Agrarflächen: Ackern für den Anlageerfolg

Agarinvestments nehmen aufgrund steigender Bodenpreise an Beliebtheit zu. Investmentgesellschaften locken mit mehr als sechs Prozent Rendite im Jahr. Doch die Folgen für die Strukturen in der Landwirtschaft rufen bereits die Politik auf den Plan.

Agarinvestments nehmen aufgrund steigender Bodenpreise an Beliebtheit zu. Investmentgesellschaften locken mit mehr als sechs Prozent Rendite im Jahr. Doch die Folgen für die Strukturen in der Landwirtschaft rufen bereits die Politik auf den Plan.

"Hallo Leute", heisst es im offenen Forum von Aktienboard.de, "Ich habe die Absicht weltweit in Ackerland zu investieren. Wer hat denn damit schon Erfahrungen gesammelt und kann mir sagen welche Möglichkeiten es gibt?" – "Sehr gut Idee, da können wir dann unsere Gewinne vergraben", kommentiert ein User frotzelnd.

Ackerland bewegt die Gemüter, weil sich Investoren angesichts der Finanz- und Schuldenkrise auf weitgehend sichere Anlagen stürzen. So ziehen nicht nur die Immobilienpreise an, sondern auch die Preise für Agrarland wachsen in den Himmel – nicht zuletzt, weil Investoren auf hohe Renditen beim Wiederverkauf spekulieren. Die Investoren sind vor allem große Agroholdings und Finanzunternehmen. Sie lockt der Umstand, dass Ackerland wertbeständig und inflationssicher ist – die durchschnittlichen Preise von Ackerflächen lagen im Zeitraum der vergangenen 50 Jahre stets über der Inflationsrate. Aktuell hat sich die Wertsteigerung drastisch beschleunigt. Gleichzeitig eröffnen Ackerflächen langfristig dynamisches Gewinnpotenzial: Eine stetig wachsende Weltbevölkerung und der ungeheure Energie- und Nahrungsbedarf aufstrebender Wirtschaftsnationen sorgt für eine kontinuierlich steigende Nachfrage nach Agrarrohstoffen, argumentieren die Investoren, und weisen explizit darauf hin, dass weltweit durch Urbanisierung, Bodenerosion und Klimawandel die landwirtschaftliche Nutzfläche abnimmt.

Auch Privatanleger können sich mittels Aktien, Anleihen oder geschlossenen Fonds an Agrarlandinvestments beteiligen. In dieser sich ausweitenden Investmentnische sind verschiedene Anbieter tätig, die vor allem in Rumänien investieren. Der Hintergrund: In Rumänien und anderen ehemaligen Ostblock-Staaten bieten sich im Agrarbereich Chancen, die im westlichen Teil Europas weitgehend ausgeschöpft sind. In Osteuropa kommen weiterhin teils riesige Agrarflächen aus Privatbesitz oder Staatseigentum auf den

Markt, deren Preise einen Bruchteil von Ackerland in Deutschland betragen. Das EU-Land Rumänien etwa gehört mit seinen 9,4 Mio. Hektar Ackerland zu den Ländern mit den größten und besten Ackerböden Europas. Der Mix aus Rechtssicherheit, erstklassiger Bodenqualität, großen Flächen, niedrigen Hektarpreisen und günstigem Klima lockt Investoren ins Land. Und: Das Land, das derzeit noch billig zu haben ist, wirft satte Erträge aus der Bewirtschaftung ab – die Ernteergebnisse werden zu internationalen Preisen gehandelt.

Geschäftsziel: Wertsteigerung

Vorrangig in Rumänien ist etwa die AGRARIUS AG tätig. Sie bewirtschaftet eigene und gepachtete Agrarflächen mit rund 3.200 Hektar. In ihrem Geschäftsbereich Investment Services bietet die AGRARIUS AG institutionellen Investoren den Erwerb, die Verwaltung sowie Bewirtschaftung und Pachtung von Ackerland in Rumänien an. Daneben gehören der Erwerb und die anschließende Verpachtung von hochwertigen Ackerflächen zum Stammgeschäft der Gesellschaft. In Ergänzung zu diesen beiden Geschäftsfeldern offeriert das Unternehmen institutionellen Investoren ein breites Dienstleistungsspektrum rund um die Auswahl, Bewertung, den rechtssicheren Kauf und die Verwaltung von Ackerflächen – ebenfalls vorwiegend in Rumänien. Seit November 2008 ist die AGRARIUS Aktie (WKN AOSLN9 / ISIN DEOOOAOSLN95) im Open Market der Frankfurter Wertpapierbörse notiert.

Die Wertsteigerung von Ackerland betreibt auch Aquila Capital. Mittels der Investmentgesellschaft, die geschlossene Beteiligungsmodelle aufgelegt hat, können Anleger in Agrarflächen und -betriebe investieren. Für den Fonds Aquila Agrarinvest IV, der Geld – es muss nicht immer Rumänien sein – in der neuseeländischen Milchwirtschaft anlegt, sieht das Unternehmen Ausschüttungen von sechs Prozent pro Jahr vor. Insgesamt soll der prognostizierte Gesamtmittelrückfluss im Jahr 2019 etwa 168 Prozent vor Abgeltungsteuer betragen – vor allem auch durch die Wertsteigerung der bewirtschafteten Flächen beim Verkauf.



Viele weitere kleine Agrardienstleister sind auf dem Markt: Darunter agrarinvest, agrar-projekt, Ekosem-Agrar oder die germanagrar Gruppe. Letztere bietet Dienstleistungen rund um die Landwirtschaft an – von der Vermittlung von Agrarimmobilien über Lohnarbeiten hin zu einer kompletten Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Betriebe und Ackerflächen. Viele Tätigkeitsfelder, aber der Schwerpunkt liegt – in Osteuropa.

Auch Ostdeutschland rückt in den Fokus

Kaufkräftige Investoren legen ihr Kapital aber seit der Finanzkrise nicht nur in Ackerland in Rumänien an, sondern forciert auch in Ostdeutschland. Die Landwirtschaftsminister der Landesregierungen schlagen bereits Alarm: Um die Spekulation vor allem in Ostdeutschland zu stoppen, müsse die Bundesregierung endlich handeln, fordern die Landespolitiker unisono.

Tatsächlich haben sich die Ackerlandpreise deutschlandweit von 14.823 Euro in 2006 auf 19.652 Euro (+32%) in 2011 erhöht. Auffällig die deutliche Diskrepanz zwischen dem früheren Bundesgebiet und den neuen Ländern: Die Preise im Westen stiegen im gleichen Zeitraum von 15.941 Euro auf 20.503 Euro (+29%). Hingegen haben sich die Preise im Osten von 4.040 Euro auf 8.838 Euro mehr als verdoppelt (+118%).

Wie brennend das Problem der verknappten Flächen wird, zeigt das Engagement von Bundeskanzlerin Angela Merkel, die aus einer stark ländlich geprägten Gegend stammt: Sie warnte Ende Juni 2013 beim Deutschen Bauerntag in Berlin vor steigenden Preisen für landwirtschaftliche Flächen, ausgelöst durch das Interesse von Investoren an Ackerland. Sie sprach unverblümt die konfliktreiche Entwicklung an. "In den ostdeutschen Ländern gibt es sehr kritische Diskussionen über Investoren auf dem Bodenmarkt, insbesondere wenn diese der Landwirtschaft fernstehen", so Merkel. In manchen Gegenden könnten Bauern deswegen nicht ihren Hof

erweitern oder Pachtverträge zu den üblichen Konditionen verlängern. Viele müssten dadurch aufgeben, beklagte Merkel.

Feindbild KTG Agrar

Hört man sich unter den betroffenen Bauern in Nordostdeutschland um, nennen viele den Namen Hofreiter. Kaum jemand investiert so viel wie Siegfried Hofreiter. Der 51-Jährige, der einst mit geliehenen 100.000 DM sein Geschäftsmodell im Agrarsektor startete, bezeichnet sich als "erster Bauer an der Börse", seine KTG Agrar AG vermarktet er unter Kleinanlegern als krisensichere Geldanlage. 32 Millionen Euro spülte 2007 der Börsengang in die Kassen. Drei Jahre später brachte Hofreiter eine Unternehmensanleihe an die Börse, die geplanten 25 Millionen waren bereits nach drei Tagen überzeichnet, insgesamt wurden 50 Millionen Euro platziert. Heute ist die KTG Agrar mit 110 Millionen Euro Jahresumsatz das größte deutsche Landwirtschaftsunternehmen. An einer Vielzahl von Standorten in Ostdeutschland bewirtschaften angestellte KTG-Bauern 31.000 Hektar.

Die Medien greifen das Thema des konzentrierten Eigentums in immer weniger Händen dankbar auf. So verweist der Berliner Tagesspiegel auf das Ergebnis einer Studie, die das bundeseigene Thünen-Institut für Agrarforschung im Juli 2013 veröffentlichte, und zitiert die Studienautoren: Der vielfach geäußerten "Befürchtung einer Rückkehr zu Strukturen, die sich dem Großgrundbesitz im 19. Jahrhundert annähern", könne man "nicht gänzlich widersprechen". Der Tagesspiegel hält diese Aussage noch für untertrieben und hat ein Statement von Axel Vogel, Fraktionschef der Grünen im Brandenburger Landtag, eingeholt. Vogel beklagt, die neuen Großgrundbesitzer seien "größer, als es die ostelbischen Junker je waren" und ergänzt: "Wir bekommen hier Besitzstrukturen wie in der Dritten Welt."

Autor: Helge Rehbein

Anzeige

Bei uns lernen Sie ausgezeichnet!

Ausbildungs-Webinare mit Teilnahmezertifikat: Erweitern Sie jetzt Ihr Trading-Wissen!

- Exklusive Themen, fundiertes Wissen, individuelle Hilfestellung
- Perfekt für Einsteiger und Fortgeschrittene, die ihre Kenntnisse vertiefen wollen
- Besonders geeignet als Basis für weitere Webinare und Trading-Services
- Wir zertifizieren Ihre Teilnahme und zeichnen Ihr Engagement und Wissen aus
- Seien Sie dabei bereits ab 39,90 €



Herausgeber:

BörseGo AG Balanstraße 73 Haus 11/3.0G 81541 München

Telefon: +49 89 767369-0 Fax: +49 89 767369-290

E-Mail info@boerse-go.de Internet www.boerse-go.ag

Aktiengesellschaft mit Sitz in München
Registergericht: Amtsgericht München
Register-Nr: HRB 169607
Umsatzsteueridentifikationsnummer gemäß § 27a UStG:
DE207240211

Chefredaktion

Helge Rehbein

Redaktion:

Helge Rehbein, Jochen Stanzl

Vorstand:

Robert Abend, Christian Ehmig, Thomas Waibel

Aufsichtsratsvorsitzender:

Theodor Petersen

Sämtliche Inhalte sind urheberrechtlich geschützt und nicht zur weiteren Vervielfältigung bzw. Verbreitung frei. Ohne vorherige schriftliche Einwilligung der Herausgeber nicht zulässig ist ferner die nachträgliche Veränderung bzw. Bearbeitung der Dokumente oder deren kommerzielle Weiterverwertung. Bei Zitaten ist in angemessenem Umfang auf die jeweilige Quelle zu verweisen. Sämtliche herausgegebenen Publikationen werden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert und formuliert. Dennoch kann seitens der Herausaeber bzw. der Redaktion keine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen gegeben werden. Die Ausführungen im Rahmen der herausgegebenen Publikationen sowie sämtliche Inhalte der Website stellen keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Eine Haftung für eventuelle Vermögensschäden, die durch Anwendung von Hinweisen und Empfehlungen im Rahmen der herausgegebenen Publikationen oder der Website aufgetreten sind, wird sowohl seitens der Herausgeber bzw. der Redaktion kategorisch ausgeschlossen. Verlinkungen: Mit Urteil vom 12. Mai 1998 (Az. 312 O 85/98) hat das Landgericht Hamburg entschieden, dass die Erstellung eines Links zu einer externen Website unter Umständen eine Mitverantwortlichkeit für die Inhalte der gelinkten Website zur Folge hat. Dies kann, so das Gericht, nur durch eine eindeutige Distanzierung von den verlinkten Inhalten ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund distanzieren wir uns ausdrücklich von den Inhalten sämtlicher externer Websites, auf die im Rahmen der herausgegebenen Publikationen oder der Website verwiesen wird. Jegliche Haftung für Inhalte extern verlinkter Websites ist somit kategorisch ausgeschlossen.

Das Dokument mit Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere des Nachdrucks, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen sowie das Darstellen auf einer Website liegen, auch nur bei auszugsweiser Verwertung, bei der BörseGo AG. Alle Rechte vorbehalten.

www.boerse-go.ag ® BörseGo AG

