



## Nachhaltige Investition in Agrarland

Viele Investoren sind auf der Suche nach alternativen und gerne auch langfristigen Investitionsmöglichkeiten, mit denen sich attraktive Renditen erzielen lassen.



**Dr. Dirk Rüttgers und Manuel Kenzle, Do Investment AG**  
[mk@do-investment.de](mailto:mk@do-investment.de)

Seit einigen Jahren befinden wir uns in einem Umfeld niedriger Zinsen. Die Bewertungen von Immobilien in Top-Lagen oder sogenannter „Qualitätsaktien“ sind in den letzten Jahren zudem deutlich gestiegen. Mit dividendenstarken Aktien lassen sich derzeit noch laufende Erträge von 2-3 % erzielen, bei vermieteten Core-Immobilien ist dies kaum mehr möglich. Hier geben sich die Eigentümer bereits häufig mit einer Rendite von einem Prozent zufrieden.

Ausschlaggebend für jede Investition ist grundsätzlich die Wirtschaftlichkeit der Anlage, welche nicht zuletzt vom Erwerbspreis abhängig ist. Dieser ist bei den traditionellen Anlageklassen bereits relativ hoch. Es gilt somit, Anlagemöglichkeiten zu finden, deren Qualität und Sicherheit möglichst hoch sind, die ein attraktives Chance- / Risikoverhältnis bieten und idealerweise weitgehend unabhängig von der Entwicklung der Aktien- und Rentenmärkte absolute, positive Erträge generieren.

Landwirtschaftliche Investments gelten als Beimischung zu den oben angesprochenen Anlageklassen als durchaus attraktiv, sind dies doch Sachwerte und erwirtschaften beispielsweise durch Verpachtung laufende Erträge. Weit verbreitet und leicht zugänglich ist diese Anlageform jedoch nicht, und für den Investor stellt sich deshalb die berechtigte Frage nach der Umsetzung einer solchen Investition.

### Langfristige Perspektiven des Agrarsektors

Hierzu sollten zunächst die langfristigen Perspektiven betrachtet werden, die der Agrarsektor bietet. Das stetige Wachstum der Weltbevölkerung verursacht eine steigende Nachfrage nach Agrarrohstoffen. Die



Industrialisierung von Schwellen- und Entwicklungsländern verstärkt den Effekt. Hinzu kommt die wachsende Nachfrage nach Lebensmitteln, insbesondere nach Getreide, Fleisch und Milchprodukten.

Gleichzeitig führen Urbanisierung, die Ausweitung der Infrastruktur sowie Wassermangel und Erosion zu einer stetigen Verknappung der landwirtschaftlichen Nutzflächen weltweit. Dies ist kein kurzfristiger Trend, sondern eine Entwicklung, die sich seit den 1960er Jahren beobachten lässt und auch in Zukunft fortsetzen wird. Vor diesem Hintergrund kann hier durchaus von einem Megatrend gesprochen werden.

## Investitionsmöglichkeiten finden

Die Preise für qualitativ hochwertige Agrarflächen sind in den vergangenen Jahren bereits deutlich angestiegen. In Deutschland haben die Bewertungen mittlerweile Niveaus erreicht, welche aus Renditegesichtspunkten für Neuinvestitionen nicht mehr geeignet erscheinen. Somit ist es unumgänglich, die Suche nach geeigneten Agrarflächen ins Ausland auszuweiten.

Bei der Betrachtung geeigneter Flächen in anderen Industrienationen bestätigt sich das Ergebnis unseres Heimatmarktes. Die Preise von qualitativ hochwertigen Flächen sind zu hoch, als dass diese für Neuinvestoren interessant wären.



Somit lohnt sich ein Blick in Richtung Schwellenländer. Als eines der attraktivsten Regionen zur Investition in Landwirtschaft hat sich Rumänien herauskristallisiert. Die Böden zählen zu den fruchtbarsten in Europa. Mit mehr als 10 Mio. Hektar Ackerland gehört Rumänien zu den größten Agrarstaaten der Europäischen Union. Nicht umsonst galt Rumänien im 19. Jahrhundert als die Kornkammer Mittel- und Westeuropas. Da über 60 % der Gesamtfläche landwirtschaftlich genutzt werden, hat die rumänische Landwirtschaft auch heute eine zentrale Bedeutung für die Wirtschaft des Landes. Angebaut werden auf rund 2/3 dieser Flächen überwiegend Getreide, vor allem Mais und Weizen.

Die Rahmenbedingungen für Investoren sind gut. Rumänien nähert sich immer mehr den westeuropäischen Staaten an, wurde 2004 Mitglied der Nato und ist seit 2007 Mitglied der Europäischen Union. Die EU-Mitgliedschaft erleichtert vieles, garantiert Mindeststandards und gliedert das Land so in den europäischen Rechtsrahmen ein. Es besteht die notwendige Kapitalverkehrsfreiheit, und das Grundbuchsystem hat sich gut etabliert. Die Infrastruktur verbessert sich immer weiter und auch die Akzeptanz gegenüber ausländischen Investoren ist vorhanden.

Die EU-Kommission begleitet die Reformbemühungen Rumäniens, überprüft beispielsweise die Umsetzung des EU-Rechts sowie das Funktionieren der jeweiligen Institutionen, insbesondere der Verwaltung und der Justiz. Hierdurch wird ein hohes Maß an Rechtssicherheit für die Investoren geschaffen. Neben erheblichen Fortschritten, die Rumänien in den vergangenen Jahren etwa in der Rechtsumsetzung verzeichnen konnte, bestehen jedoch nach wie vor Defizite in der Bekämpfung von Korruption.

## Operative Geschäftstätigkeit vs. Verpachtung

Das Risiko der Korruption besteht in erster Linie bei einer operativen Geschäftstätigkeit. Das aktive Führen eines Betriebes vor Ort ist somit aus Investorensicht derzeit nicht zielführend und nicht empfehlenswert, weil es mit zu hohem Risiko verbunden ist.

Ein erfolgsversprechendes Geschäftsmodell besteht vielmehr darin, ein Portfolio an Agrarböden aufzubauen und dieses in Gänze zu verpachten. Die Bewirtschaftung übernimmt der Pächter, der Investor geht somit kein operatives Risiko ein. Durch den gezielten Zukauf von geeignetem Grund kann der Kompaktierungsgrad der Flächen erhöht werden.

## Rahmenbedingungen einer erfolgreichen Investition

Um jedoch gute Böden zu finden und diese zu erwerben und zu arrondieren, sind eine sorgfältige Due Diligence und ein exzellentes Netzwerk aus Rechtsanwälten, Maklern, Geologen und landwirtschaftlichen Beratern vor Ort unerlässlich. Ausgezeichnete Kontakte gewährleisten lau-



fend aktuelle Informationen über den Markt sowie passende Angebote. Im Idealfall stehen Mitarbeiter direkt vor Ort in engem Austausch mit den Maklern und können so sehr zeitnah erste Prüfungsschritte einleiten und somit eine zügige Due Diligence garantieren.

Vor allem die Bodenqualität, die Niederschlagshäufigkeit, die Infrastruktur sowie die rechtliche Situation sind entscheidend. Diese Kriterien müssen vor jeder Kaufentscheidung im Rahmen eines mehrstufigen, proprietären Kaufprüfungsprozess operationell, wirtschaftlich und rechtlich analysiert und bewertet werden.

Je zusammenhängender die Fläche ist, desto höher ist auch ihr Wert, weil die Bewirtschaftung großer Flächen für Landwirte einfacher und rentabler ist. So kann durch ein professionelles Management der Wert der Agrarflächen signifikant erhöht werden.

## Chancen und Risiken

In den vergangenen Jahren sind die Preise für landwirtschaftliche Flächen natürlich auch in Rumänien gestiegen. Der Preis für qualitativ gute Böden dort liegt bei etwa 5.000 EUR pro Hektar. Dass Investments trotzdem auch heute noch aussichtsreicher sind als in Deutschland, lässt sich an konkreten Zahlen festmachen. Der Hektarpreis für gute Agrarflächen liegt in Deutschland bei etwa 40.000 EUR, teilweise werden sogar bis zu 60.000 EUR bezahlt. Bei solchen Kaufpreisen lassen sich lediglich Pachtrenditen von etwa einem Prozent erzielen. Natürlich ist das politische Umfeld in Deutschland stabiler und die Böden können meist auch ertragreicher bewirtschaftet werden. Ob dies allerdings den Preisunterschied von 40.000 EUR zu 5.000 EUR je Hektar rechtfertigt, darf bezweifelt werden.

Auch wenn sich die Landpreise in Deutschland und Osteuropa wohl nicht vollständig aneinander angleichen werden, ist eine Konvergenz wahrscheinlich. In jedem Fall lassen sich in der aktuellen Marktlage in Rumänien Pachtrenditen für qualitativ sehr hochwertige Flächen von 2-3 % nach Kosten erzielen. Hinzu kommt das Wertsteigerungspotenzial der Landflächen in Rumänien, welches durchaus 5 % pro Jahr betragen kann.

Neben der kontinuierlichen Generierung von Pachterträgen bieten die Agrarböden als Sachwert zudem einen hervorragenden Inflationsschutz und weisen eine niedrige Korrelation zu traditionellen Anlageklassen wie

Aktien oder Anleihen auf. Konjunkturelle Wertschwankungen sind deutlich weniger ausgeprägt als bei anderen Anlageklassen.

Jedoch sind Agrarinvestments weder trivial, noch leicht für Investoren zugänglich. Sie bieten dem langfristig orientierten Anleger jedoch die Chance, das Portfolio durch die Investition in dekorreliertes Vermögen zu stabilisieren und attraktive Renditen zu erzielen. Es lohnt sich in jedem Fall, offen für neue Anlageformen zu sein und über Alternativen zu traditionellen Anlageklassen nachzudenken. Wie bei allen guten Investments ist es auch hier unabdingbar, im richtigen Netzwerk mit gleichgesinnten Partnern zu arbeiten und zu investieren, da eine solche Investition durch viele individuelle Parameter gekennzeichnet ist und ein professionelles Management und viel spezifisches Know-how erfordert.

## Praxisbeispiel

Wie eine erfolgreiche Investition im landwirtschaftlichen Bereich umgesetzt werden kann, lässt sich am Beispiel der Familie Silvius Dornier zeigen, die seit über 20 Jahren Investitionen im landwirtschaftlichen Bereich tätigt. Sowohl aktiv, als auch in der Verpachtung qualitativ hochwertiger Agrarflächen.

Nach dem Verkauf ihrer Firmenanteile hat die Familie Silvius Dornier einen unabhängigen, verständlichen und umsichtigen Stil für die Verwaltung ihres Vermögens angestrebt und lässt seit über 25 Jahren ihr Vermögen im eigenen Familienbüro verwalten. Bereits 1992 wurden landwirtschaftliche Güter in Mecklenburg-Vorpommern erworben, auf denen heute ökologischer Landbau betrieben wird. Mit zwei befreundeten Familien erfolgte im Jahr 2006 die erste erfolgreiche Investition in landwirtschaftliche Flächen in Rumänien.

Im Zuge der Finanzkrise 2008 und auch im Krisenjahr 2011 hat sich der umsichtige und nachhaltige Investmentstil der Familie Dornier ausgezeichnet bewährt. Über eine bankenunabhängige Vermögensverwaltungseinheit der Unternehmensgruppe Dornier, die Do Investment AG, erhalten andere mittelständischen Unternehmerfamilien, konservativen Institutionen und Stiftungen die Möglichkeit, gleichgerichtet mit der Familie Dornier nachhaltige Anlagen zu tätigen. Die Kernkompetenzen der Do Investment AG liegen insbesondere in Club Deals, im land- und forstwirtschaftlichen Bereich, der Verwaltung liquiden Vermögens und der Vermögensplanung bis hin zur Übernahme von Controlling-Leistungen.