

AUGUST 2017
Werbeinformationen

TONN INVESTMENTS MAGAZIN



Gelobtes Land

Interview mit dem führenden
Agrarimmobilienvermittler

Sachwerte

Wie Experten nach den
Besten suchen

Vermögen schützen

Neue Realitäten an den
Finanzmärkten

GELOBTES LAND

Interview mit dem führenden Agrarimmobilienvermittler

Immobilien boomen seit Jahren. Wie sieht es bei Grund und Boden in Form von Ackerland, Wäldern und Höfen aus? Was ist bei einer Direktinvestition zu beachten? Das Tonn Investments Magazin hat mit dem marktführenden Vermittler von Agrarimmobilien gesprochen, Dirk Meier Westhoff, der selbst auch vier land- und forstwirtschaftliche Betriebe leitet.



Tonn Investments Magazin (TIM):

Wer kauft Acker und Wald, außer natürlich Landwirte und Jäger?

Meier Westhoff: Die Nachfrage ist hoch. Neben Landwirten kaufen Kapitalanleger aus allen gesellschaftlichen Kreisen, die in der Regel eine Affinität zur Land- und Forstwirtschaft haben, z.B. durch familiäre Hintergründe oder die Jagd. Institutionelle Anleger kaufen eher selten in Deutschland, da die Kaufpreisvolumina pro Objekt häufig zu klein sind. Es gibt aber Ausnahmen.

TIM: Lohnen sich Agrarimmobilien als Renditebringer oder eher zum Werterhalt?

Meier Westhoff: Die Rendite eines land- und forstwirtschaftlichen Objektes setzt sich aus der Pacht- und/oder Bewirtschaftungsrendite sowie einer möglichen Bodenwertsteigerung des Objektes zusammen. Die Pacht-/Bewirtschaftungsrendite liegt in Abhängigkeit des Objektes etwa bei 0,5 % bis 2 % vor Steuern. In den letzten Jahren war die Bodenwertsteigerung in vielen Regionen erheblich. Bei richtiger steuerlicher Strukturierung kann diese im Verkaufsfall steuerfrei realisiert werden. Vor diesem Hintergrund haben Investoren in den letzten Jahren Nachsteuer-Renditen zwischen 5 % bis teilweise 10 % pro Jahr erzielen können. Bei Betrachtung von alternativen Investitionsmöglichkeiten halte ich diese Renditen insbesondere vor dem Hintergrund der Wertstabilität eines land- und forstwirtschaftlichen Objektes für sehr gut. Vielen Anlegern geht es jedoch weniger um mögliche Renditen, sondern vielmehr um eine sichere Kapitalanlage durch die geringe Korrelation zu anderen Anlage-



„Vier Megatrends sprechen für weiterhin stabile Bodenpreise.“

Dirk Meier Westhoff



klassen – und dies teilweise gepaart mit emotionalen Aspekten, wie z. B. einer eigenen Jagd.

TIM: Wie haben sich die Preise in den letzten Jahren entwickelt?

Meier Westhoff: Die Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen haben sich in den letzten Jahren – wie auch andere Anlageklassen – sehr positiv entwickelt. Beispielsweise betrug die Wertentwicklung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in den neuen Bundesländern 2015 zwischen 6 % und 22 % im Vergleich zum Vorjahr. In den alten Bundesländern waren es durchschnittlich 5 %.

TIM: Wie sind die Aussichten nach solchen Wertsteigerungen?

Meier Westhoff: Die Bodenpreise sind natürlich auch abhängig von möglichen Bewirtschaftungsrenditen. Da diese zurzeit eher gering sind, ist in vielen Regionen eine Seitwärtsbewegung der Bodenpreise festzustellen. Davon unabhängig gibt es Regionen in Deutschland, die durch andere Faktoren, z. B. Nachfrage nach Fläche aufgrund von Baulandaktivitäten, eine weiterhin ungebremsste Wertsteigerung zu verzeichnen haben. Denn unsere Erde ist so groß wie sie ist: Fläche ist nicht vermehrbar und bleibt bei anhaltendem Flächenverbrauch ein knappes Gut. Zudem sprechen vier Megatrends für weiterhin stabile Bodenpreise:

1. Demographie: Der starke Anstieg der Weltbevölkerung verstärkt die direkte Nachfrage nach Getreideprodukten.

2. Wohlstand: Der steigende Wohlstand verursacht verstärkte Nachfrage nach

Getreide über den steigenden Milch- und Fleischkonsum.

3. Klimawandel: Die globale Landbaufläche wird durch die Klimaerwärmung verknappst.

4. Der Bedarf an erneuerbaren Energiequellen wie Agrarrohstoffen als Energieäquivalent.

TIM: Was ist zu beachten für eine erfolgreiche Kapitalanlage?

Meier Westhoff: Meines Erachtens ist es wichtig, gute Qualität einzukaufen, da sich Qualität bei einem möglichen Verkauf bezüglich Preis und Verkaufsgeschwindigkeit positiv auswirkt. Die Qualität eines land- und forstwirtschaftlichen Objektes hängt von vielen Faktoren ab. Entscheidend dabei ist wie auch bei anderen Immobilien die Lage, aber auch die klimatischen Verhältnisse sowie die Qualität des Bodens. Aber auch andere Faktoren, wie Größe und Struktur des Objektes, können eine erhebliche Rolle spielen. Bei einem Wald kommt es auf Alter und Qualität der Bäume an, auf Lage des Forstes, die Regenmenge und Bodenqualität und die Entfernung zu Holzverarbeitenden Betrieben.

TIM: Sollten Anleger in Deutschland oder lieber im Ausland investieren?

Meier Westhoff: Sowohl in Deutschland als auch im Ausland gibt es gute Investitionsmöglichkeiten. Für mich ist es immer entscheidend, dass der Anleger sich der individuellen Risiken des jeweiligen Landes bewusst ist und sich im Investitionsland wohlfühlt. Viele Anleger präferieren die neuen Bundesländer, da sich



diese seit Jahrzehnten in einem westeuropäischen Rechtssystem befinden und zugleich sehr vorteilhafte ehemalige osteuropäische Produktionsstrukturen aufweisen mit großen Flächen. Diese Kombination ist in Europa einmalig.

TIM: Was sind die gesuchtesten Objekte?

Meier Westhoff: Die gesuchtesten Objekte sind reine land- und forstwirtschaftliche Flächen in bevorzugten „Gunstregionen“ ohne Gebäude. Außerdem ist die Nachfrage nach Eigenjagden sehr hoch, da bei diesen Objekten neben der sachlichen Investitionsentscheidung auch die emotionale Komponente eine große Rolle spielt.

TIM: Haben Sie einmal ein ganz besonderes Objekt vermittelt?

Meier Westhoff: Besondere Objekte sind für mich Objekte mit herausragender Qualität ab einer bestimmten Mindestgröße, die nur sehr selten zum Verkauf kommen und häufig seit Generationen im Familienbesitz sind. Wie z. B. ein Gutshof im südlichen Bayern mit 500 Hektar Fläche oder ein Ackerbaubetrieb an der Ostseeküste mit mehreren Tausend Hektar. Ja, derartige Objekte vermitteln wir immer wieder.

TIM: Wie viel müssen Anleger mindestens investieren?

Meier Westhoff: Kleine Flächen gibt es bereits ab 100.000 Euro, bei größeren ist man schnell bei mehreren Millionen. Wichtig ist vor allem eine Größenordnung, die sich jederzeit wieder gut verkaufen lässt. Und die Wiederverkaufsmöglichkeit hängt natürlich entscheidend von der

Lage ab. Es kann durchaus interessant sein, nur wenige Hektar, aber dafür dann in einer bevorzugten „Gunstregion“ zu erwerben. Zudem ist es insbesondere bei kleineren Investitionsgrößen wichtig, dass die erworbene Fläche als separate Einheit gut zu bewirtschaften ist.

TIM: Haben Sie selbst auch in Ackerland und Wald investiert?

Meier Westhoff: Ja, ich selber bewirtschaftete vier land- und forstwirtschaftliche Betriebe, da ich von einer Investition in Land- und Forstwirtschaft langfristig überzeugt bin. Ich sage dazu immer: „Meine Aktie ist Land“.

Die Tonn Family Office AG kann bei Interesse an einer Direktinvestition in Wald oder Ackerland innerhalb oder außerhalb Deutschlands interessante Konditionen anbieten.



Dirk Meier Westhoff

Der Diplom-Kaufmann ist geschäftsführender Gesellschafter der Agrarboden GmbH & Co. KG – dem Marktführer im Bereich der Vermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie Flächen in Deutschland. Er führt das Traditionsunternehmen zusammen mit seinem Mitgeschäftsführer Frank Schulze zur Heide in dritter Generation. Außerdem leitet er vier eigene land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Deutschland.