

Finanzielle und nachhaltige Anlageziele mit Forst-Investments erreichen

Institutionelle Investoren suchen alternative Anlageklassen, die laufende Erträge, langfristige Wertstabilität und eine stärkere Diversifizierung ihres Portfolios bieten. Zudem wollen sie vermehrt nachhaltige Aspekte in ihre Kapitalanlage integrieren und ihrer gesellschaftlichen Verantwortung gerecht werden. Forst-Investments sind dafür hervorragend geeignet.

Forst hat sich bereits vor über 30 Jahren in den USA als Anlageklasse etabliert. Damals verkauften Holzverarbeitende Unternehmen größere Bestände ihrer Wälder. Seither hat das Interesse institutioneller Investoren an dieser Anlageklasse zugenommen, unter anderem im Zuge der globalen Finanzkrise 2008/2009. Auslöser waren auf ein sehr niedriges Niveau gefallene Zinsen an den Anleihemärkten. Nicht nur diese Entwicklung begünstigte die relative Attraktivität der Assetklasse Forst. Auch die jüngsten Diskussionen rund um die Verfügbarkeit von Rohstoffen, die Knappheit von Baumaterialien in Zuge verminderter Transportkapazitäten sowie Lieferkettenprobleme und nicht zuletzt das Thema Nachhaltigkeit haben der vielfältig verwendbaren Handelsware Holz und damit der Assetklasse Forst eine Sonderkonjunktur beschert. Holz dürfte auch auf längere Sicht stark nachgefragt bleiben, ob als nachwachsender Baustoff, Energiequelle oder Speicher für CO₂ auf dem Weg zur Klimaneutralität.

Das steigende Interesse an Forst-Investments lässt sich auch mit den zahlreichen Vorteilen der Anlageklasse erklären. Dabei stehen fünf Aspekte im Vordergrund: Die Korrelation zu anderen vor allem liquiden Anlageklassen wie etwa Zinspapieren oder Aktien ist niedrig. Es gibt planbare Ausschüttungen, deren Zeitpunkt Investoren selbst bestimmen können. Die Gesamrenditen, laufende Ausschüttungen plus Wertsteigerungen, sind im Vergleich zu anderen konservativen Anlageklassen attraktiv. Die weltweite Nachfrage nach dem Rohstoff Holz dürfte weiter steigen, mit weiteren langfristigen Wertsteigerungen ist zu rechnen. Und Forst-Investments lassen sich sehr gut mit nachhaltigen Anlageaspekten verbinden. Im Folgenden wird auf die genannten Vorteile genauer eingegangen.

DAS BIOLOGISCH BEDINGTE WACHSTUM IST EINZIGARTIG

Was die Anlageklasse Forst einzigartig macht, ist zum einen, dass sie biologisch bedingt ohne aktives Zutun wächst. Zum anderen kann der Rohstoff Holz so lange am Baum verwurzelt im Wald „lagern“, bis der optimale Zeitpunkt der Nutzung – sprich: Ernte – gekommen ist. Waldbesitzer können also selbst über den Zeitpunkt ihrer Ausschüttungen entscheiden – etwa gemäß ihrer Zahlungsverpflichtungen oder den herrschenden Marktbedingungen.

Die Renditeerwartung von Forst-Investments orientiert sich am Alter der Bäume, der Bodenqualität, der Infrastruktur sowie geografischen Nähe zur Weiterverarbeitung, Preis- und Kostenentwicklungen sowie an weiteren Faktoren. Ohne die Investmentbedingungen vor Ort gut zu kennen, kann keine belastbare Renditeprognose erstellt werden. Ein professioneller Anleger vergleicht dabei die zu erwartenden Renditen zum Beispiel mit alternativ sich anbietenden langfristigen Staatsanleihen aus den jeweiligen Regionen und prüft, ob eine angemessene Risikoprämie erzielt werden kann. Darüber hinaus muss auch ein verfügbares Angebot an Forst-Investments vorhanden sein, das einen Erwerb überhaupt erst möglich macht. In vielen Regionen der Welt ist ein Erwerb von Waldeigentum nicht oder nur eingeschränkt möglich, größere Flächen sind nur selten am Markt oder der Forstsektor ist nicht hinreichend etabliert. Unter diesen Einschränkungen können mit Forstinvestments insbesondere in den USA, Australien und Neuseeland attraktive Risikoprämien erzielt werden. Die erwarteten Renditen in diesen Regionen liegen im mittleren bis höheren einstelligen Prozentbereich – nach lokalen Steuern und Kosten. Für viele deutsche und europäische institutionelle Anleger sind diese Investmentregionen zwar außerhalb ihres regionalen Fokus, doch ein näherer Blick lohnt sich.



Wendelin von Gravenreuth
Senior Manager
MEAG MUNICH ERGO
Kapitalanlagegesellschaft mbH
Global Forest Investments

DIE NACHFRAGE NACH HOLZ DÜRFTE WEITER STEIGEN

Das Marktumfeld für Forst-Investments ist günstig, denn die globale Nachfrage nach Holz dürfte weiter steigen. Eine wachsende und immer wohlhabendere Weltbevölkerung wird diesen Rohstoff noch stärker nutzen. Zumal Holz vielseitig einsetzbar ist, etwa als Baumaterial im Hausbau und zur Verschalung im Hoch- und Tiefbau, als Faserlieferant für die Produktion von Hygieneprodukten, als Verpackungsmaterial oder als Substitut für fossile Rohstoffe wie zum Beispiel in der Textilherstellung oder Chemieindustrie. Hier sollte auch die grundlegende gesellschaftliche Präferenz für nachwachsende Rohstoffe im Sinne einer Kreislaufwirtschaft positiv auf die Nachfrageentwicklung wirken.

Da Nachhaltigkeit und Klimaneutralität zunehmend an Bedeutung gewinnen, sprechen weitere Aspekte für Forst als Anlageklasse. Dazu gehören unter anderem die CO₂-Bindung und ihre Speicherung, und der Schutz der Biodiversität. Die Bindung und Speicherung von Kohlendioxid aus der Atmosphäre durch Forst gilt unter Experten als ideale naturbasierte Lösung zur Eindämmung des Klimawandels. In Neuseeland zum Beispiel können Waldbesitzer CO₂-Zertifikate generieren, diese am lokalen CO₂-Markt veräußern, und so zusätzliche Einnahmen erwirtschaften. Dieses Potenzial spielt insbesondere bei Aufforstungen eine wichtige Rolle, da

dadurch schon relativ zeitnah und vom Holzeinschlag unabhängig Einnahmen generiert werden können. Erst jüngst hat die MEAG ein als Weideland genutzte Fläche in Neuseeland erworben, die künftig bepflanzt werden soll, wodurch eine erhebliche Menge an CO₂ dauerhaft gebunden werden kann.

Durch eine nachhaltige Waldbewirtschaftung können schützenswerte Ökosysteme erhalten und auch gezielt gefördert werden, wodurch ein positiver Beitrag zum Schutz von Biodiversität geleistet werden kann. In diesem Zusammenhang zeichnet sich Forst gegenüber anderen Anlageklassen durch die zusätzliche Besonderheit aus, dass weltweit standardisierte Verfahren zur Zertifizierung einer nachhaltigen Bewirtschaftung existieren und damit eine unabhängige und regelmäßige Prüfung der Bewirtschaftung auf Grundlage von umfangreichen Nachhaltigkeitskriterien erfolgt. Dabei decken diese nicht nur ökologischen Aspekte ab, sondern gleichermaßen auch soziale oder ökonomische Aspekte wie zum Beispiel Arbeitsschutz oder die Einbindung der lokalen Bevölkerung bei der Waldbewirtschaftung. Hier sind insbesondere die Standards des Forest Stewardship Council (FSC) und die Programme for the Endorsement of Forest Certification Schemes (PEFC) zu nennen. Für institutionelle Investoren sind diese Gütesiegel wichtig als Nachweis für ihr nachhaltiges und verantwortliches Handeln, auch im Zusammenhang mit steigenden regulatorischen

Anforderungen zur Offenlegung von Informationen mit Nachhaltigkeitsbezug.

DIE VORTEILE BEI VERZINSUNG UND FRISTENKONGRUENZ LIEGEN AUF DER HAND

Investments in Forstflächen können insbesondere für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont interessant sein, die eine zusätzliche Portfoliodiversifikation anstreben. Der Wald wächst und gewinnt an Wert – unabhängig von der Entwicklung der Aktien- und Zinsmärkte. Gerade auch institutionellen Investoren, wie Versicherungen, Pensionskassen, Versorgungswerken oder Stiftungen, die Anforderungen im Bereich Mindestverzinsung und Fristenkongruenz zu erfüllen haben, bietet sich hier eine attraktive Ergänzung ihrer Kapitalanlage im Bereich der illiquiden Assets.

Bei der Auswahl entsprechender Investments ist im Vorfeld des Erwerbs eine umfassende Due Diligence elementar – wie bei allen Anlageentscheidungen grundsätzlich. Dies gilt bei Forst umso mehr, weil die Renditeerwartung von vielen Faktoren abhängt. Daher sollte die Prüfung forstwirtschaftliche, geografisch-regionale, rechtlich-steuerliche und politische Aspekte sowie nicht zuletzt auch Naturrisiken umfassen. Dies zeigt: Um erfolgreich in diese spezielle

Anlageklasse zu investieren, ist umfassendes Know-how in vielen unterschiedlichen Bereichen erforderlich, das bei einer Ankaufsprüfung effizient zusammengeführt werden muss. Darüber hinaus ist nicht nur eine Bestandsprüfung notwendig, sondern sind auch die professionelle Bewirtschaftung sowie die Vermarktungsoptionen und Holzpreisszenarien zu analysieren.

ERFOLGREICHE FORST-INVESTMENTS BEDÜRFFEN UMFASSENDER RESSOURCEN

Weit entfernt gelegene und über den Globus verteilte Forstflächen benötigen in der forstwirtschaftlichen Verwaltung globale Vernetzung, lokale Präsenz und zeitliche Flexibilität. Eine enge Begleitung vor Ort ist bei Forstinvestments entscheidend. Es empfiehlt sich, mit renommierten, professionellen Partnern zusammenzuarbeiten, die sich sorgfältig um die Flächen kümmern, um das langfristige Wertpotenzial der Assetklasse Forst optimal auszuschöpfen.

Daneben sind regelmäßige Besuche vor Ort notwendig, um die Wälder zu beurteilen und die Bewirtschaftung eng zu begleiten. Ergänzend – und in der Pandemie mit seinen Reiseeinschränkungen auch alternativ – kommen vermehrt technische Hilfsmittel zum Einsatz, etwa Geoinformationssysteme zur Analyse und Auswertung von Fernerkundungs-

daten. Diese ermöglichen zum Beispiel die Beurteilung von Sturmereignissen, indem sie zeitnah Bilder von den Forstflächen liefern. In Summe heißt dies, Forst-Investments brauchen eine aktive Bewirtschaftung und intensive Betreuung – die Renditen fallen, salopp gesagt, nicht in den Schoß. Dies muss dem Investor vor dem Erwerb mit allen seinen Implikationen bewusst sein.

Ein wichtiger Punkt in der Risikoprüfung ist die konsequente Analyse von Naturrisiken. Dabei werden historisch bekannte Schäden durch Naturgefahren – wie beispielsweise Waldbrand oder Stürme – analysiert und prognostiziert. Die Ergebnisse dieser Prüfung gehen ebenfalls in die Bewertung eines Investments mittels Abzügen bei zukünftigen Einnahmen und einer Risikoprämie ein. Dieser Punkt ist wichtig, weil Schadenereignisse die erwarteten Renditen gravierend belasten können. Gleichzeitig wird hier der hohe Wert eines regional verteilten und global diversifizierten Waldportfolios sichtbar. Selbst ein nennenswertes lokales Schadenereignis kann ein größeres Portfolio in seiner Gesamtheit kaum belasten. Zusätzlich lässt sich mit maßgeschneiderten Versicherungslösungen das Chance-Risiko-Profil optimieren.

Wegen des langen Anlagehorizonts sind die potenziellen Auswirkungen des voranschreitenden Klimawandels fundiert zu analysieren und einzukalkulieren. Erfahrene Vermögensmanager lassen sich von weltweit anerkannten Klimaexperten

unterstützen, um diese Risiken verlässlich abschätzen zu können. Im vergangenen Jahr haben zum Beispiel Waldbrände in Kalifornien für hohe Schäden gesorgt, und Waldbesitzer in spe sind gut beraten, die Wahrscheinlichkeit solcher Schadenereignisse über die Zeit zu analysieren. Führende Experten für Naturrisiken wie Munich Re verfügen über lange Datenreihen und Klimamodelle, an denen sich gut ablesen lässt, wo und in welchem Maße beispielsweise mit Waldbränden gerechnet werden muss, wo ein solches Risiko zum Beispiel aufgrund von topografischen Gegebenheiten wenig wahrscheinlich ist, und wie sich solche Risiken über die Zeit entwickeln könnten. Wetter, Witterung und Klima sind auf jeden Fall entscheidende kurz- und langfristige Erfolgsfaktoren in der Forstwirtschaft. Eine entsprechende Analyse darf daher auf keinen Fall vernachlässigt werden.

VOR ALLEM DIE USA, NEUSEELAND UND AUSTRALIEN SIND INTERESSANTE ZIELE

Forst-Investments sollte grundsätzlich ein langfristiger Bewertungsansatz von beispielsweise 50 Jahren zugrunde liegen. Aufgrund teils unbefriedigender Datenlage oder wirtschaftlicher und politischer Instabilität ist dies nicht trivial, weshalb die Konzentration auf etablierte Märkte fast als alternativlos bezeichnet werden kann. Diese Märkte zeichnet

aus, dass es für sie aufgrund ihrer langen Bewirtschaftungshistorie verlässliche und belastbare Daten gibt, die zum Beispiel für überprüfbare Abschätzung von Kapitalkosten und Risikoprämien herangezogen werden können. Forst-Investments können so portfolioanalytisch auf eine Stufe mit anderen alternativen Assetklassen gestellt werden. Auch lassen sich Risiken natürlich besser einschätzen und zukünftige Erträge zuverlässiger planen. Attraktiv sind vor diesem Hintergrund vor allem der Südosten und der Nordwesten der USA sowie Neuseeland und Australien. Dort werden große

Forstflächen teils schon seit Jahrzehnten professionell bewirtschaftet, die Infrastruktur zur Holzverarbeitung und Vermarktungswege sind etabliert und es hat sich ein für globale Vermögensverwalter hinreichend liquider und großer Markt entwickelt.

Zusammengefasst bieten Forst-Investments attraktive und gut berechenbare Cashflows, eine potenzielle Resilienz in wirtschaftlichen Krisenzeiten und die Möglichkeit zur weiteren Diversifikation institutioneller Kapitalanlagen. Bei nachhaltiger

Bewirtschaftung können sie auf dem Weg zur Klimaneutralität einen wichtigen Beitrag leisten und auch die Biodiversität stärken – spricht: auf konkrete nachhaltige Ziele der Vereinten Nationen (UN Sustainable Development Goals) einzahlen. Da der Eintritt in die Anlageklasse Forst nennenswerte Hürden aufweist und die laufende Bewirtschaftung anspruchsvoll ist, empfiehlt es sich, den Weg über einen erfahrenen Investmentmanager zu wählen, der über fachspezifische Expertise und den notwendigen Marktzugang verfügt.

Disclaimer

Diese Unterlage dient Werbezwecken und wird von der MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH („MEAG“), München, verteilt. Die hierin enthaltenen Informationen stammen von Quellen, die MEAG als zuverlässig einschätzt. Diese Informationen sind jedoch nicht notwendigerweise vollständig und ihre Richtigkeit kann nicht garantiert werden. Geäußerte Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken und Ungewissheiten verbunden. Die tatsächlichen Entwicklungen können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen und Annahmen abweichen. MEAG behält sich Änderungen der geschilderten Einschätzungen vor und ist nicht verpflichtet, diese Unterlage zu aktualisieren. Wertentwicklungen und Auszeichnungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für zukünftige Wertentwicklungen und Auszeichnungen.

Diese Unterlage wird Ihnen ausschließlich zu Informationszwecken bereitgestellt. Sie ist weder als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten gedacht, noch als Anlageberatung, Anlageempfehlung, Finanzanalyse oder Rating. Sie beinhaltet auch keine Zusagen oder sonstige Verpflichtungen von Unternehmen der Munich Re (Gruppe) zum Kauf oder Verkauf von Finanzinstrumenten, Gewährung von Krediten oder sonstigen Investitionen in etwaigen hier beschriebenen Projekten.

Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH ist eine Kapitalverwaltungsgesellschaft im Sinne des Kapitalanlagegesetzbuches. Sie verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlagenschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung auch für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Im Rahmen investimentrechtlicher Zulässigkeit kooperiert die MEAG eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH. Diese ist ein reiner Konzern-Asset-Manager und erbringt die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltung sowie die Anlageberatung ausschließlich für Unternehmen der Munich Re (Gruppe).

MEAG, deren verbundene Unternehmen sowie deren jeweiligen Führungskräfte, Direktoren, Partner und Beschäftigte, einschließlich Personen, die an der Erstellung oder Herausgabe dieses Dokuments beteiligt sind, können von Zeit zu Zeit mit den Finanzinstrumenten handeln, diese besitzen oder als Berater in Bezug auf diese Instrumente auftreten. Weder die MEAG noch die mit ihr verbundenen Unternehmen, ihre Führungskräfte oder Beschäftigte übernehmen irgendeine Haftung für einen unmittelbaren oder mittelbaren Schaden, der sich aus einer Verwendung dieser Veröffentlichung oder ihres Inhalts ergibt.

Diese Unterlage und die darin enthaltenen Einschätzungen und Informationen sind nicht für die Verteilung an oder Verwendung durch eine Person oder ein Rechtssubjekt in einer Gerichtsbarkeit oder einem Land bestimmt, in dem diese Verteilung gegen nationales Recht oder nationale Vorschriften verstoßen würde. Insbesondere darf diese Veröffentlichung nicht in den Vereinigten Staaten, Kanada, Singapur oder Großbritannien verteilt werden.

Alle Rechte vorbehalten. Weitere Informationen können angefordert werden. Alle Angaben mit Stand 04/2022, soweit nicht anders angegeben.

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH, Am Münchner Tor 1, 80805 München – Deutschland

KONTAKT

MEAG MUNICH ERGO
Kapitalanlagegesellschaft mbH
Am Münchner Tor 1
80805 München
www.meag.com

Hartwig Rosipal
Head of Institutional Sales
Tel.: +49 89 2489-2877
E-Mail: hrosipal@meag.com

MEAG

A Munich Re company



Natur



Nachhaltig¹



Nutzen

Mit der **Assetklasse Forst** investieren Sie in einen von Natur aus „grünen“ Sektor, der gleichzeitig ein attraktives **Rendite-Risiko-Profil** aufweist. Zusätzlich verbindet Forst die Kapitalanlage wie keine andere Assetklasse mit den Aspekten **Nachhaltigkeit, ESG und Klimaschutz**.

MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH | Am Münchner Tor 1 | 80805 München

Rechtliche Hinweise: Die MEAG MUNICH ERGO Kapitalanlagegesellschaft mbH verwaltet Publikumsinvestmentvermögen und Spezial-AIF mit unterschiedlichen Anlageschwerpunkten und erbringt die Finanzportfolioverwaltung für institutionelle Anleger, die nicht der Munich Re (Gruppe) angehören. Sie kooperiert eng mit der MEAG MUNICH ERGO AssetManagement GmbH, die die Finanz- und Immobilienportfolioverwaltung für Unternehmen der Munich Re (Gruppe) erbringt.

¹ Keine Zusage hinsichtlich Merkmalen im Sinne von Art. 8 oder Art. 9 Offenlegungs-Verordnung. Foto: iStock

Weitere Informationen
erhalten Sie hier:

