

Agrar-Investments im Rampenlicht. /

Real Investments und speziell Agrar-Investments halten vermehrt Einzug in die Portfolios institutioneller Investoren. Sie bieten ein attraktives Rendite-/ Risiko-Profil und darüber hinaus Inflationsschutz durch die Investition in reale Werte.

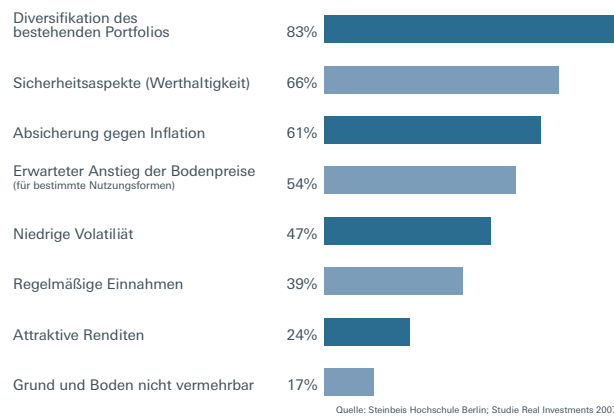
Im Schatten der sich abzeichnenden Konjunkturabkühlung suchen Investoren vermehrt nach lukrativen und möglichst sicheren Anlagealternativen, die zudem auch noch einfach zu verstehen und transparent sind. Hierdurch und durch die Preisentwicklung von Rohstoffen sind Real Investments – Investitionen in Grund und Boden – wieder verstärkt in das Bewusstsein der Investoren gerückt.

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung der Asset-Klasse Real Investments im Sinne einer möglichst ausgewogenen Diversifizierung des Gesamtportfolios unverzichtbar. Selbst wenn sich bereits häufig Wohn- und Gewerbeimmobilien im Portfolio befinden, gibt es meist noch zusätzlichen Bedarf, über Real Investments weiter zu diversifizieren.

Real Investments nehmen zu

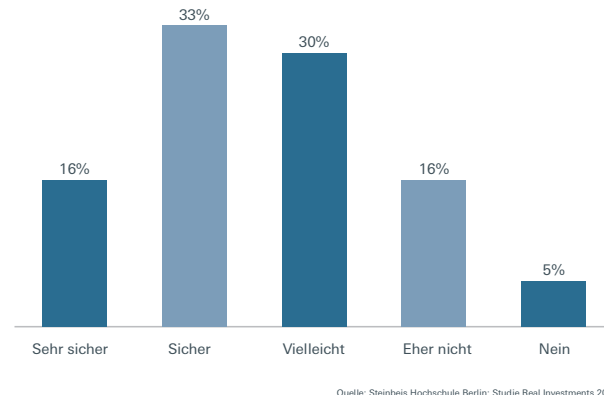
Im Vergleich zu derivativen Finanzprodukten kann der Anleger in Real Investments auf eine deutlich höhere Transparenz im Hinblick auf die zugrundeliegenden Anlageobjekte vertrauen. Real Investments bieten zudem eine relativ geringere Korrelation zu den traditionellen Anlageklassen und offerieren somit nicht nur in wirtschaftlich turbulenten Zeiten eine gewisse Sicherheit. Sie sind überdies weitgehend unabhängig von kurzfristigen Angebots- und Nachfrageverschiebungen auf dem Kapitalmarkt. Es ist daher nicht weiter verwunderlich, dass eine Umfrage der Berliner Steinbeis Universität (Quelle: Studie Real Investitionen 2007) unter institutionellen Investoren ergab, dass

Gründe für Investitionen in Real Investments

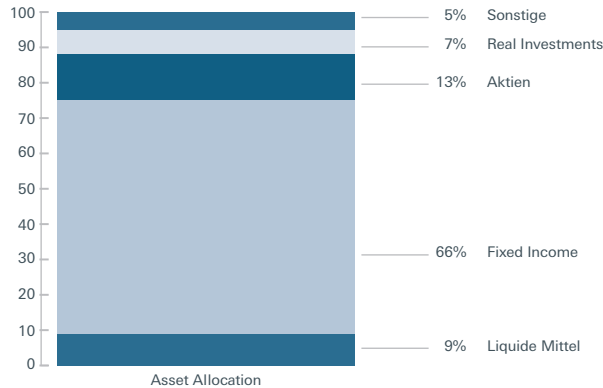


Die Mehrheit der durch die Steinbeis Hochschule befragten institutionellen Investoren ist sich einig: Real Investments stehen bei ihnen hoch im Kurs.

Werden Sie in Zukunft Ihr Engagement in Real Investments verstärkt ausbauen?

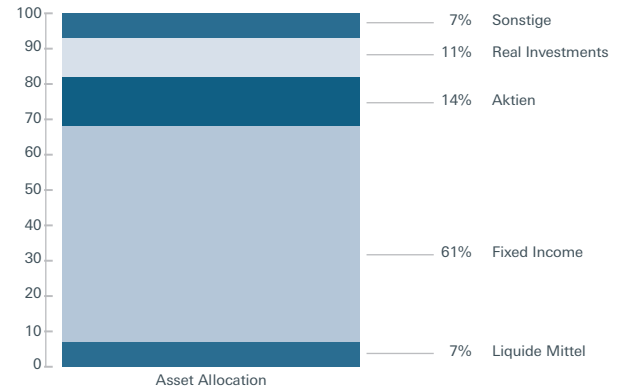


Wie ist Ihre Asset Allocation aktuell ausgestaltet?
(Durchschnittliche Allokation der Befragten)



Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

Wie könnte Ihre zukünftige Asset Allocation auf 5-Jahres Sicht aussehen?



Quelle: Steinbeis Hochschule Berlin; Studie Real Investments 2007

sich 49 Prozent der Befragten vermehrt im Bereich Real Investments engagieren wollen. Dementsprechend soll der Anteil von Real Investments am Gesamtportfolio der Befragten in den kommenden fünf Jahren von sieben auf insgesamt elf Prozent zulegen. Als Gründe für die Entscheidung, die Asset Allokation zugunsten Real Investments anzupassen, werden v.a. Diversifikations- und Sicherheitsaspekte genannt.

— Agrar – die Extraklasse

Einen besonderen Stellenwert innerhalb der Real Investments nimmt der Agrarsektor ein. Von insgesamt 51 Milliarden Hektar Erdfläche sind lediglich etwa neun Milliarden Hektar biologisch für den Ackerbau nutzbar. Aufgrund des globalen Bevölkerungswachstums – bis 2050 rechnet die UNO mit einer Weltbevölkerung von neun Milliarden Menschen – und des wirtschaftlichen Aufschwungs in den Schwellenländern ist der Bedarf an Anbauflächen jedoch größer denn je. Doch die verfügbare Fläche geeigneten Ackerlands weltweit nimmt sogar um jährlich vier Millionen Hektar ab und wird sich nach Auffassung der Food and Agriculture Organisation (FAO) in 100 Jahren halbiert haben. Bis zum Jahr 2020 werden nur noch 0,21 Hek-

tar landwirtschaftliche Nutzfläche pro Kopf zur Verfügung stehen. Anfang der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts waren es noch 0,45 Hektar pro Kopf. Das Angebotsdefizit spiegelt sich letztlich auch in den Preisen für Agrarrohstoffe wider, was die Entwicklung des Preisindex des statistischen Bundesamtes verdeutlicht: Die Erzeugerpreise für landwirtschaftliche Produkte sind im vergangenen Jahr um 10,4 Prozent gestiegen, nach bereits 8,4 Prozent im Jahr 2006. Trotz sinkender Preise im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2008 aufgrund einer hervorragenden Ernte gehen Experten infolge der globalen Trends auch zukünftig von steigenden Rohstoffpreisen aus.

— Klimawandel vernichtet Land

Grundsätzlich kann ein trockenes Klima neben der Verknappung der nutzbaren Agrarfläche auch zu Missernten führen. Eine Studie der Hypovereinsbank (Quelle: Langfristrends bei Energie und Nahrungsmitteln, September 2006) kommt zu dem Ergebnis, dass bereits die Erwärmung der Erdatmosphäre um ein Grad Celsius einen weltweiten Ernterückgang um zehn Prozent zur Folge haben wird. Dabei wird langfristig eine Erwärmung zwischen 1,5 und 5,8 Grad Celsius erwartet.

Gleichzeitig ist von einer großflächigen Verschiebung der Anbaubereiche auszugehen. Die neuen Dürrezoneen beispielsweise werden im Süden der USA und in Australien liegen, während Kanada und Russland bessere Ernteerträge erwarten dürfen. In Nordeuropa werden mildere Winter und eine höhere Niederschlagsquote die Ernteerträge verbessern, während im Süden des Kontinents der zunehmende Rückgang des Niederschlags zu schlechteren Ergebnissen führen wird. Häufig sind Böden zudem infolge jahrzehntelanger intensiver Bewirtschaftung überdüngt und durch Erosion kaum mehr ertragsfähig.

— Vorräte schwinden

Um die wachsende Nachfrage nach landwirtschaftlichen Produkten bedienen zu können, muss bereits heute auf die globalen Lagerbestände zurückgegriffen werden. Bei Weizen – nach Mais eine der bedeutendsten Feldfrüchte der Welt – befand sich 2007 der Lagerbestand auf dem niedrigsten Niveau seit 25 Jahren. Der Preis für den Agrarrohstoff hatte sich binnen



Kostbar: Die weltweiten Anbauflächen sind begrenzt.

Jahresfrist verdoppelt, im Januar 2008 erreichte er sein Rekordhoch. Allein der Rekordernte in 2008 ist es zu verdanken, dass die Lagerbestände wieder angestiegen sind. Die Weizennachfrage wird voraussichtlich jedoch weiter zulegen, deckt doch die Weltbevölkerung rund 20 Prozent ihres Kalorienbedarfs durch Weizen oder durch auf Weizen basierende Produkte ab.

— Wohlstand verändert Konsum:

Besser verdienen – besser leben

Ein weiterer Faktor, der die Entwicklung am globalen Agrarmarkt nachhaltig beeinflussen wird, sind veränderte Konsumgewohnheiten. Insbesondere in den Schwellenländern kommen die Menschen zu neuem Wohlstand. Die Weltbank prognostiziert, dass Länder mit niedrigem Einkommen in den kommenden Jahrzehnten doppelt so schnell wachsen werden wie Länder mit höherem Einkommen. Das verfügbare Pro-Kopf-Einkommen in chinesischen Städten beispielsweise stieg 2007 um 12,2 Prozent, selbst das der Landbevölkerung um 9,5 Prozent. Mit höherem Einkommen ändert sich typischerweise auch das Konsumverhalten. Die Nachfrage nach höherwertigen Gütern nimmt zu: So wuchs die Nachfrage nach Gemüse in den Schwellenländern in den Jahren 2000 bis 2004 um 14 Prozent, der Fleischbedarf nahm um 13 Prozent zu. In den Industrienationen lagen die entsprechenden Zuwachsraten im gleichen Zeitraum immer noch bei sechs beziehungsweise drei Prozent.

Weltweit bedeutet dies einen stetig steigenden Fleischkonsum: Lag der weltweite Pro-Kopf-Verbrauch Ende der 90er-Jahre bei 36 Kilogramm, soll er bis 2030 auf 45 Kilogramm Fleisch angewachsen sein. In Asien wird ein noch deutlicherer Anstieg erwartet. Dies wird zu weiter steigender Nachfrage nach Agrarflächen und Getreide führen, da zur Produktion eines Kilogramms Fleisch ein Vielfaches an Getreide einge-

setzt werden muss. Zur Produktion eines Kilogramms Rindfleisch beispielsweise bedarf es rund sieben Kilogramm Getreide. Rund sechzig Prozent des Getreideverbrauchs dient allein der Produktion von Tierfutter.

— Erneuerbare Energien haben Hunger

Eine weitere Folge des Bevölkerungswachstums ist die zunehmende Nachfrage nach Energie. Der weltweite Bedarf an Strom und Treibstoffen kann durch die zur Verfügung stehenden fossilen Energieträger nicht unendlich gedeckt werden. Glaubt man dem anerkannten englischen Geologen und Erdölexperten Colin Campbell, stehen zurzeit noch 1.200 Milliarden Barrel gesicherte Ressourcen zur Verfügung. Der Jahresverbrauch liegt momentan bei ca. 30,5 Milliarden Barrel. Rein statistisch – vorausgesetzt es werden keine weiteren Ölfelder erschlossen – reichen die Erdölvorkommen also noch rund 40 Jahre. Viele Industrienationen setzen daher schon heute ergänzend auf Biotreibstoffe. Der weltweite Anteil von Biotreibstoffen am Gesamttreibstoffverbrauch wird nach Auffassung der Internationalen Energieagentur (IEA) von heute einem auf vier bis sieben Prozent im Jahr 2030 anwachsen. Dies geht nicht zuletzt auch auf umfangreiche Förderprogramme zurück: Die USA wollen bis zum Jahr 2017 etwa 15 Prozent des Kraftstoffverbrauchs durch Biokraftstoffe abdecken. In Deutschland soll ihr Anteil bis 2015 auf acht Prozent steigen. Die Europäische Union zieht nach: bis 2010 sollen im Staatenbund immerhin 5,75 Prozent des gesamten Kraftstoffes das Öko-Siegel tragen.

Doch die staatliche Förderung von Biokraftstoffen heizt den Markt für pflanzliche Produkte wie Mais oder etwa Sojabohnen an, die wesentliche Bestandteile der Produktion von Biodiesel und Ethanol sind. Je höher der Ölpreis steigt, desto stärker entwickelt sich die Nachfrage nach alternativen Energieträgern. Dies wiederum führt zu steigenden Preisen für Agrar-

rohstoffe. Zudem löst der hohe Energiebedarf die sogenannte Flächenkonkurrenz aus: Es werden zunehmend Rohstoffe für die Herstellung alternativer Energieträger angebaut, im Gegenzug müssen andere, die für Nahrung verwendet werden, Platz machen.

— Fazit

Zunehmender Bedarf an landwirtschaftlichen Produkten aufgrund stetig steigenden Bevölkerungswachstums und veränderten Konsumverhaltens in Schwellenländern bei gleichzeitiger Verknappung der landwirtschaftlichen Anbauflächen durch klimatische Veränderungen, überdüngte Böden und Flächenkonkurrenz – diese Entwicklungen führen zu langfristig steigenden Preisen für Agrarflächen sowie landwirtschaftliche Produkte. Immer mehr institutionelle Investoren können durch neue Produkte und Strategien hiervon profitieren. Sie können an den Wertsteigerungen der Bodenflächen ebenso partizipieren wie an den Ernteerträgen und diversifizieren gleichzeitig durch die Investition in Grund und Boden ihr Portfolio.

Dirk Meier Westhoff

— Greenland Real Investments – Eine Investition in Agrarwirtschaft

Die von der Altira Group verwaltete Greenland wird hauptsächlich in Agrarbetriebe in EU-Osteuropa investieren. Aufgrund der dort relativ niedrigen Bodenpreise und dem erwarteten langfristigen Preisangleich innerhalb der EU ist ein zusätzliches Wertsteigerungspotenzial gegeben. Gleichzeitig sind sehr gute Ackerbaustandorte mit guter Infrastruktur verfügbar, und eine hohe Rechtssicherheit ist garantiert. Die übernommenen Betriebe werden größtenteils eigenständig durch Betriebsleiter oder Dienstleister bewirtschaftet.



Dirk Meier Westhoff, CEO der Greenland Real Investments. Dirk Meier Westhoff verfügt über eine mehrjährige Expertise in der Landwirtschaft. Neben seiner Aufgabe bei Greenland ist er Inhaber einer

Vermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in Deutschland und Europa. Er leitet zudem seinen eigenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in Nordrhein-Westfalen. Zuvor sammelte er Management-erfahrung u.a. bei Miele & Cie. KG im internationalen Marketing.