



# Hier wachsen die Bäume noch in den Himmel

**Wallhausen** Die Salm-Salm und Partner GmbH weiß, wie finanzstarke Anleger an erstklassige Waldflächen für ein Investment kommen. Die Konkurrenz ist groß, der Markt hart umkämpft. Ein Blick über den deutschen Tellerrand hinaus kann sich für Waldinvestoren lohnen.

Von Hans-Rolf Goebel

**D**er Zeitpunkt für ein Gespräch mit den beiden Experten der Investment- und Vermögensverwaltungsgesellschaft Salm-Salm, deren Sitz im idyllischen Wallhausen am Südrand des Hunsrücks in der Naheregion gelegen ist, war glücklich gewählt. Constantin Freiherr von Wendt, geschäftsführender Gesellschafter, ist gerade erst aus Finnland zurückgekehrt, Felix Jenninger, Leiter Asset Management Land und Forst,

**„Unsere Anleger vertrauen uns, weil sie wissen: Wir können Wald.“**

Constantin Freiherr von Wendt, geschäftsführender Gesellschafter bei Salm-Salm und Partner

sitzt auf gepackten Koffern, um nach Neuseeland zu reisen. Die Mission beider Experten für Waldinvestments ist die gleiche. „Unsere Anleger vertrauen uns, weil sie wissen: Wir können Wald“, sagt Freiherr von Wendt. Denn das Thema Wald als Assetklasse sei deutlich vielschichtiger, als man vermutet. Wer sich als Vermögensverwalter damit be-

fasse, müsse sowohl über fundierte forstwirtschaftliche Kenntnisse, solide Finanzexpertise als auch detailliertes Marktwissen verfügen.

Felix Jenninger erläutert, warum sich Salm-Salm vor allem in den Regionen Zentraleuropa, Nordeuropa, USA und Ozeanien, also Australien und Neuseeland, auf die Suche nach Premium-Waldflächen für millionenstarke Investoren begibt. „Ein Drittel Deutschlands ist bewaldet. Das sind rund elf Millionen Hektar. Davon gehört die eine Hälfte dem Staat und die zweite Hälfte Privateigentümern. Das Eigentum in privater Hand ist extrem klein parzelliert und zum Teil verstreut. Die durchschnittliche Größe liegt bei rund fünf bis zehn Hektar.“ Größere, zusammenhängende Waldstücke gebe es kaum, geschweige denn kämen sie auf den Markt und stünden zum Verkauf. Denn in Deutschland herrsche immer noch die Devise vor: Wald vererbt man, Wald verkauft man nicht.

Deshalb weicht Salm-Salm aus und sucht in einer Art „Forest Scouting“ nach Waldbeständen im Ausland, die die kritische Größe von mindestens 500 bis 1000

Hektar aufweisen. „Wir glauben nicht an Pachtmodelle, sondern an den Erwerb von Grund und Boden. Wer Wald in diesen Größenordnungen kaufen und sinnvoll bewirtschaften will, sollte mindestens 5 Millionen Euro investieren, auch wenn es Fondsstrukturen sind.“ Das sei kein Anlagemodell für Kleinanleger, betont Freiherr von Wendt. In der Vergangenheit habe es von anderen Anbietern häufig auch Angebote für Kleinanleger gegeben, die sich aber mit dem Versprechen einer sagenhaften Rendite von 12 Prozent bei genauerem Hinschauen als unseriös erwiesen hätten. Oft funktionierten diese Modelle wie ein Schneeballsystem. Land wurde gepachtet, dann wurden Teakplantagen gepflanzt und damit neue Investoren angelockt, deren Geld aber eingesammelt wurde, nur um die laufenden Kosten für die Plantage zu decken. „Eine ungesunde Mischung aus Naivität und knallharten monetären Interessen“, so nennt es Freiherr von Wendt.

Salm-Salm bedient entweder Einzelmandate von Pensionskassen, Versorgungswerken, Lebensversicherungen oder vermögenden Familien, die alle auch

aus Gründen des Inflationsschutzes mit dem Kauf von Wald ein Investment von 30 Jahren und mehr eingehen wollen. Alternativ gibt es geschlossene Fondsinvestments für professionelle Anleger, die üblicherweise eine Laufzeit von 15 Jahren haben. Dann kann entweder verkauft oder eine Verlängerungsoption auf 20 Jahre gezogen werden. Das Land- oder Waldinvestment wird in der Regel in Höhe von 5 bis 30 Prozent zum Gesamtvermögen gestellt, beispielsweise als Ergänzung der Immobilienquote oder der Anleihenquote.

„Wenn ich mein Geld in Wald anlege, dann ist das ein langfristiges, nachhaltiges und verantwortliches Investment. Wald als Eigentum von Grund und Boden bietet zudem einen hohen Inflationsschutz.“ Freiherr von Wendt schildert noch einen weiteren Vorzug dieser Assetklasse. „Investiert man in eine Immobilie, muss sie permanent gepflegt und irgendwann kostenintensiv renoviert werden.“ Ein Waldinvestment trage sich selbst und erzeuge solide Erträge aus nachhaltigen Wirtschaften. „Im Gegensatz zum Gold, das im Tresor liegt, wächst und gedeiht ein Wald und

wird nicht selten über Generationen weitergegeben.“ Waldinvestments seien nichts für den schnellen Euro. Je länger der Anlagehorizont, desto nachhaltiger werde bewirtschaftet und desto höher sei die Rendite. Ausschüttungsfähig seien nach Kosten etwa 2 bis 3 Prozent pro Jahr.

**„Ein Drittel Deutschlands ist bewaldet. Das sind rund elf Millionen Hektar. Davon gehört die eine Hälfte dem Staat und die zweite Hälfte Privateigentümern. Das Eigentum in privater Hand ist extrem klein parzelliert und zum Teil verstreut.“**

Felix Jenninger, Asset Manager Land- und Forstwirtschaft bei Salm-Salm und Partner

Freiherr von Wendt definiert fünf Kriterien, die erfüllt sein müssen, um tatsächlich Grund und Boden mit Waldbestand im Ausland mit gutem Gewissen erwerben zu können. „Es müssen generationenübergreifende Rechtssicherheit und Eigentumsschutz gegeben sein. Die Zusammensetzung des Waldes muss ihn stark machen gegen Wetter- oder Schädlingsbedrohungen. Der Ab-

## Zahlen und Fakten

### Waldfläche in Hektar

- **Deutschland:** 11,4 Millionen (etwa 30 Prozent der Gesamtfläche)
  - **USA:** 303 Millionen (etwa 33 Prozent der Gesamtfläche)
  - **Neuseeland:** 9,8 Millionen (etwa 38 Prozent der Gesamtfläche)
- Insgesamt vier Milliarden Hektar der weltweiten Landoberfläche sind mit Wäldern bedeckt (31 Prozent).

### Besitzstrukturen

- **Deutschland:** 49 Prozent Privatwald, 31 Prozent Staatswald, 20 Prozent Körperschaftswald
- **USA:** 56 Prozent Privatwald, 44 Prozent Staatswald

### Wirtschaftsbaumarten

- **Deutschland:** Fichte, Tanne, Douglasie, Kiefer, Buche, Eiche etc.
- **USA:** Douglasie, Hemlocktanne, Fichte, Kiefer, Kirsche, Ahorn, Eiche etc.
- **Neuseeland:** Kiefer

### Kosten pro Hektar Wald

- **Deutschland:** etwa 19 000 bis 47 000 Euro
- **USA:** etwa 700 bis 9500 Euro

### Gesamtvorrat Holz

- **Deutschland:** 3,7 Milliarden Kubikmeter
- **USA:** 27,5 Milliarden Kubikmeter

### Kohlenstoffspeicherkapazität

Ein Kubikmeter Holz bindet rund eine Tonne CO<sub>2</sub>.

### Umtriebszeiten (Zeitraum von der Bestandsbegründung bis zum Holzeinschlag)

- **Deutschland:** 80 bis 200 Jahre
- **USA:** 25 bis 80 Jahre
- **Neuseeland:** 30 bis 40 Jahre

### Holzeinschlag und Folgen durch Borkenkäfer in Deutschland

- **Im Jahr 2020:** 80,4 Millionen Kubikmeter Holzeinschlag, davon 60,1 Millionen Kubikmeter durch Schäden (rund 74 Prozent)
- **Im Jahr 2021:** 83 Millionen Kubikmeter Holzeinschlag, davon 50,5 Millionen Kubikmeter durch Schäden (rund 60,8 Prozent)



Holz verfügt über gute bautechnische Eigenschaften und hat eine lange Lebensdauer. Fachwerkhäuser, die ein Alter von mehreren Hundert Jahren erreichen können, sind ein gutes Beispiel dafür. Als nachwachsender Rohstoff ist Holz vielen anderen Baustoffen überlegen und kann CO<sub>2</sub>-intensive Materialien ersetzen. Allein die Herstellung und Verwendung von Zement macht mehr als 8 Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen aus. Hingegen speichert selbst verbautes Holz CO<sub>2</sub> langfristig. Bauprodukte aus Holz, zum Beispiel Fensterrahmen, lassen sich mit deutlich weniger Energieaufwand herstellen als Fenster mit Alu- oder Kunststoffrahmen.

Foto: Grecaud / Paul/stock.adobe.com

satzmarkt muss gründlich analysiert werden. Das wird oft unterschätzt.“ Eng damit verbunden sei die Infrastruktur. Das erstreckt sich auf die Logistik, aber auch das Ausbildungsniveau der Forstmanager und Arbeiter, die Arbeitssicherheit oder den Zustand von Gerät und Maschinen. Und schließlich ist der Preis ein entscheidendes Kriterium. Unabhängig davon, dass Wälder in Deutschland ohnehin so gut wie nie zum Verkauf stehen, kostet ein Hektar Waldbestand in Rheinland-Pfalz im Mittel etwa 20 000 Euro. In anderen holzreichen Regionen der Erde zahlt man dafür nur 30 bis 50 Prozent dieses Preises und erwirbt damit Bäume mit deutlich schnellerem Wachstum und hoher Qualität.

Im Nordosten der USA, die einen hochprofessionellen Markt für Holz bieten, kann man einen

**„Wenn ich mein Geld in Wald anlege, dann ist das ein langfristiges, nachhaltiges und verantwortliches Investment. Wald als Eigentum von Grund und Boden bietet zudem einen hohen Inflationsschutz.“**

Constantin Freiherr von Wendt über die Vorzüge eines Waldinvestments.

Hektar Wald schon für umgerechnet 1000 Euro ergattern, im Südosten, also in South Carolina oder Georgia, liegt der Preis bei etwa 5000 bis 6000 Euro. Ein weiterer Vorzug: In dieser Region herrscht schon nahezu subtropisches Klima, was dazu führt, dass Kiefern etwa drei- bis viermal schneller wachsen als in Rheinland-Pfalz. Im Nordosten der USA, im nördlichen Kalifornien und in Oregon wechseln Wälder mit erstklassigen Douglasien für rund 10 000 Euro pro Hektar den Besitzer. In Neuseeland liegen die Preise pro Hektar Kiefernwald deutlich über 10 000 Euro. Wichtige Aspekte beim Kauf von Wäldern sind zudem deren Zusammensetzung nach Altersklassen, die gut durchmischte Präsenz von Baumarten der Region und das Einhalten von Distanzen zwischen den zu erwerbenden Waldgrundstücken, um ein Überspringen von Feuer oder den übergreifenden Verlust durch Schädlingsbefall zu vermeiden.

Und wie kommt ein Investor letztlich an das perfekte Waldgrundstück, das alle Grundvoraussetzungen für das optimale Investment erfüllt? „Ein hervorragendes Netzwerk ist ein Muss. Hat man ein gutes Waldgrundstück in Aussicht, schauen wir es

uns selbst an und machen eine eingehende Analyse, bevor wir uns zum Kauf entschließen“, sagt Freiherr von Wendt. Dabei muss Salm-Salm sich gerade in den USA harter Konkurrenz stellen. Viele Fonds sind auf der Jagd nach Wäldern, die Eliteuniversitäten Harvard und Yale investieren und kaufen zu. „Gerade weil der US-Waldmarkt so hart umkämpft ist, sollte man vorsichtig sein, wenn Angebote für Wälder angeblich exklusiv in Europa unterbreitet werden. Das sind in der Regel Flächen, die kein Amerikaner haben will. Deshalb besser Abstand halten“, sagt Freiherr von Wendt mit einem Schmunzeln.



Insgesamt vier Milliarden Hektar der Erde sind mit Wäldern bedeckt, das entspricht in etwa 31 Prozent der Landoberfläche. Salm-Salm und Partner bietet finanzstarken privaten und institutionellen Investoren Zugang zu land- und forstwirtschaftlichen Investments in den USA, Europa und Neuseeland. Über die Regionen hinweg verwaltet Salm-Salm und Partner heute Flächen von rund 42 000 Hektar.

Foto: eyeonist/stock.adobe.com

#### Zur Person



Nach dem Studium der Rechtswissenschaft und Philosophie in Dresden, Würzburg und München sammelte **Constantin Freiherr von Wendt** (linkes Bild) berufsrelevante Erfahrung als Rechtsreferendar bei Thyssen Krupp Services, der Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Düsseldorf sowie am Landgericht Wuppertal. Von 2009 an bis zu seinem Wechsel zu Salm-Salm und Partner war Freiherr von Wendt am Europäischen Parlament in Brüssel und Straßburg als politischer



Berater und Büroleiter einer deutschen Europa-Abgeordneten tätig. Als **geschäftsführender Gesellschafter** bei **Salm-Salm und Partner** verantwortet Freiherr von Wendt die drei Geschäftsbereiche des Unternehmens mit Sitz in Wallhausen: Vermögensverwaltung, Asset Management Aktien und Wandelanleihen sowie Asset Management Land- und Forstwirtschaft.

Seit seinem Studium der Agrar- und Forstwissenschaften an der Georg-

August-Universität Göttingen arbeitet **Felix Jenninger** (rechtes Bild) bei der Salm-Salm und Partner GmbH im **Bereich Land- und Forstwirtschaft** als **Asset Manager**. In dieser Funktion steuert Felix Jenninger die Strukturierung der Investments, übernimmt Suche und Analyse von Grundstücken, leitet den Akquisitionsprozess und verantwortet die langfristige, vollumfängliche und nachhaltige Bewirtschaftung der Betriebe.

Foto: Medienagentur/Salm-Salm und Partner

ANZEIGE

**WIR SIND VIELFÄLTIG:  
ALS GESUNDHEITSDIENSTLEISTER  
UND ARBEITGEBER**

Natürlich sind wir im klassischen Sinn ein Krankenhaus der Maximalversorgung – um ganz genau zu sein: ein Gemeinschaftsklinikum mit fünf Standorten. Was macht uns besonders? Unsere Vielfalt!

**Wir begleiten die Menschen medizinisch, pflegerisch, rehabilitativ, fürsorglich – auch zu Hause – von der Geburt bis ins hohe Seniorenalter mit:**

- › 53 Kliniken und 17 Praxen
- › 27 zertifizierten Zentren und Einheiten
- › 255 Seniorenplätzen in der vollstationären Pflege
- › über 120.000 Leistungen der ambulanten Pflege und Betreuung pro Jahr

Wir stellen uns der Verantwortung für zirka 48.000 stationäre und 116.000 ambulante Patienten. Unser interdisziplinäres und multiprofessionelles Team zählt fast 4.300 Mitarbeitende. Wir bieten rund 900 Ausbildungsplätze in 15 verschiedenen Berufsgruppen.

Für die Menschen in der Region sind wir **„Gemeinsam – Besser – Vor Ort“** da – in allen Lebensphasen und in Zeiten der Pandemie. Wir nutzen unsere Vielfalt, um Verantwortung zu tragen.



[www.gk.de](http://www.gk.de)