

Natürliche

Serie Teil zwei: Wald, Wein, Agrar & Almen

Wer ganz auf Nummer sicher gehen will, kauft sich Grund und Boden. Die Rendite ist eher bescheiden, aber für viele Investoren ohnehin zweitrangig. Wichtiger sind Nebenaspekte wie ein Jagdrecht oder der eigene Wein.



„Auf der Wunschliste der Waldkäufer stehen Eigenjagden, verbunden mit einem Wohnsitz ganz oben. Im Schnitt kostet ein Quadratmeter Wald rund einen Euro.“

Fridolin Angerer Spiegelgeld-Immobilien

Die Luft ist angenehm kühl, die Sonne blinzelt zwischen den Ästen hervor. In der Ferne gluckert irgendwo ein Bach, es riecht nach Moos und warmem Harz, ab und zu meldet sich ein Vogel mit fröhlichem Gezwitscher zu Wort. „Ich verstehe die Leute sehr gut, die in einen Wald investieren wollen. Es gibt viele Gründe, Ruhe zu finden ist einer davon“, erklärt Fridolin Angerer von Spiegelgeld-Immobilien, der sich auf den Verkauf von Forstflächen und Eigenjagden spezialisiert hat.

Seit geraumer Zeit mehrt sich die Nachfrage jener potenziellen Käufer, die ihr Erspartes in Sicherheit wissen wollen und in Grund und Boden investieren. Zinshäuser und Dachgeschoßwohnungen sind gut – aber letztlich nagt auch an ihnen der Zahn der Zeit. In echten Krisenzeiten sind Forstflächen, Weinberge, Landwirtschaften und Almen noch beständiger.

Das Angebot ist jedoch mehr als dürftig. So kommen große Waldflächen ab 1.000 Hektar in Österreich fast nie auf den Markt. Grund dafür ist, dass fast drei Viertel der österreichischen Wälder im Privatbesitz von adeligen Familien wie Esterházy und Schwarzenberg sowie der Kirche sind, 16 Prozent werden von den österreichischen Bundesforsten bewirtschaftet. Ein Verkauf von Privatwäldern würde einen Prestigeverlust bedeuten.

FORMAT zeigt im zweiten Teil der Immobilien-Serie, was Anleger beim Kauf von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken beachten sollten, wie viel Geld in

gibt es schon ab 900.000 Euro. Ab dieser Größe kann man selbst bestimmen, wer auf dem Besitz jagen darf, da redet einem kein Konsortium drein.“

Sobald der Wald über eine Jagdhütte, Teiche, einen Gutshof oder sonstige Zusatzeinrichtungen verfügt, erhöht sich dementsprechend der Preis. So wird aktuell ein 164 Hektar großer Forstbesitz in der Buckligen Welt mit Hütte, Teichen, zahlreichen Hochständen und relativ gutem Wald- und Wildbestand bei Spiegelgeld-Immobilien um unter drei Millionen Euro angeboten. Flächen, die knapp unter 115 Hektar fallen, sind meist um zehn Prozent günstiger zu haben. DMH-Immobilien spezialist Max Huber: „Für jeden Wald gibt es den passenden Kunden. Stiftungen sind eher an Forstflächen interessiert, während Privatanleger gerne eine Jagdhütte mit dabei hätten. Schließlich zählt da auch das Prestige.“

Genehmigung erforderlich. Nicht überall sind Käufer von auswärts gerne gesehen. Grundsätzlich muss der Kauf von Agrar- und Forstflächen von Nichtlandwirten von einer Grundverkehrskommission genehmigt werden, einzige Ausnahme ist Wien. Bei Wald ist die Genehmigung in der Regel kein Problem, bei Äckern nutzen ortsansässige Bauern häufig ihr Vorkaufsrecht.

Ist man im Grundbuch eingetragen, fängt die Arbeit erst an. Für Käufer, die den Wald als Anlageobjekt sehen, ihn selbst jedoch nicht verwalten wollen oder können, gibt es mehrere Möglichkeiten.

Wer sich einen Förster leisten will, der die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung übernimmt, muss für einen 1.000 Hektar großen Besitz mit rund 35.000 Euro Kosten pro Jahr rechnen. Spiegelgeld-Experte Angerer: „Das ist sehr individuell. Bei größeren Flächen mit einer eigenen

die Hand genommen werden muss und welche Rendite zu erwarten ist.

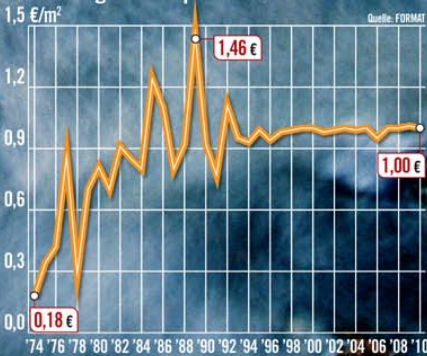
Eigenjagden ab 900.000 Euro. Der Traum von einer eigenen Jagd, einem Plätzchen im Grünen mit angeschlossener waldnaher Privatsphäre oder eigenem Wein schwebt in vielen Köpfen, doch nur selten leisten sich Privatanleger auch den Luxus, diese Träume zu verwirklichen. Der Preis für Wald hat sich über die vergangenen zehn Jahre relativ konstant gehalten. Ein Quadratmeter kostet im Schnitt einen Euro (siehe Grafik). Besonders beliebt sind Eigenjagden ab 115 Hektar. Angerer: „Die

Jagd hat man einiges an Wild zu erledigen, Wiesen müssen gemäht werden, der größte Aufwand ist sicher die Holzernte. Man kann sich auch mit einem Nachbarn den Förster teilen und das Projekt auf Sparflamme betreiben oder auch Dienstleistungen für die Holzernte zukaufen.“

Die Österreichischen Bundesforste (ÖBF) haben aufgrund der erhöhten Nachfrage durch die Finanzkrise ein eigenes Dienstleistungsprodukt entwickelt. ÖBF-Sprecher Bernhard Schragl: „Wir beraten beim Waldverkauf und übernehmen die Bewertung des Grundstückes. Das ist ein sehr hoher Kostenpunkt, die Leistung >>

Renditen

Entwicklung der Waldpreise 1974–2010



PREISBERUHIGUNG. Die Phase kräftiger Preisausschläge ist vorbei, derzeit kostet ein Quadratmeter Wald rund einen Euro.

ertrags-kalkulation

Mit Weizen ist nichts zu holen, Wein in Bouteillen kann profitabel sein

Der Anbau von Getreide ist ein Verlustgeschäft, nur die EU-Förderung sorgt für einen kleinen Ertrag.

Heuer wird die Weizenernte in vielen Teilen Österreichs gut ausfallen. Für einen Investor, der sich kürzlich einen Acker gekauft hätte, geht sich die Rechnung trotzdem nicht aus. Ursache sind die niedrigen Getreidepreise. Laut der betriebswirtschaftlichen Kalkulation der Landwirtschaftskammer erzielt ein Bauer, der auf einem Hektar Acker (10.000 Quadratmeter) fünf Tonnen Weizen erntet, bei einem Preis von 125 Euro pro Tonne einen Rohertrag von 625 Euro. Davon muss man variable Kosten von 600 Euro abziehen, sodass unter dem Strich gerade einmal 25 Euro übrig bleiben. Wenn man jetzt noch Fixkosten für den Bauernhof, Versicherungen und Ähnliches abzieht, rutscht man sogar in die roten Zahlen.

EU-Prämien als Zubrot. Nur dank der staatlichen Förderungen ergibt sich in der Regel doch ein kleiner Gewinn. So bekommen Bauern in Österreich durchschnittlich 220 Euro pro Hektar Flächenprämie und zusätzlich Geld für umweltschonende Bewirtschaftung. Typischerweise bringt der Verzicht auf hohe Dünger- und Spritzmittel-Dosierungen weitere 110 Euro, also insgesamt 330 Euro Förderung pro Hektar. Fazit: Aus dem eigentlichen Weizenanbau verdient man gar nichts, man lebt nur von der Förderung. Mit 50 Hektar Getreide bleiben als echter Gewinn vielleicht 10.000 Euro übrig.

Wenn man diese 50 Hektar zu einem gängigen Preis von jeweils 10.000 Euro kauft, muss man eine halbe Million Euro investieren. Dabei sind Ausgaben für Maschinen und Gebäude noch gar nicht berücksichtigt. Die Rendite liegt also im

Bereich von zwei Prozent. Legt man die halbe Million zu drei Prozent Zinsen an, bleiben 15.000 Euro übrig – die Arbeit noch nicht eingerechnet.

Etwas besser schaut die Rechnung aus, wenn man zusätzlich zum Getreide spezielle Feldfrüchte wie Raps oder Zuckerrüben anbaut. Wirklich Geld verdienen kann man nur mit arbeitsintensiven Spezialkulturen wie Gemüse oder Wein – vorausgesetzt, man kann die Produkte zu attraktiven Preisen verkaufen.

Rentabler Flaschenwein. Beim Wein hängt die Wirtschaftlichkeit ganz von der Vermarktung ab. Verkauft man nur Fasswein, bekommt man etwa 50 Cent pro Liter. Bei einer Ernte von 8.000 Kilo Trauben bleiben pro Hektar 306 Euro übrig – und das bei viel mehr Arbeit als beim Getreide. Deutlich lukrativer ist der Verkauf als Qualitätswein in Bouteillen, selbst wenn die Ernte geringer ausfällt. Wenn man es schafft, 6.000 Kilo Trauben zu einem Bouteillenpreis von vier Euro zu verkaufen, bleiben pro Jahr 17.800 Euro übrig. Davon müssen zwar auch noch Kosten wie etwa für Gebäude oder für Fahrten zu den Kunden abgezogen werden. Insgesamt wären vielleicht 10.000 Euro echter Gewinn pro Hektar erzielbar. Wenn man zum Beispiel einen bestehenden, Ertrag bringenden Weinberg um 30.000 Euro pro Hektar kauft, könnte die Investition rein rechnerisch in drei Jahren zurückverdient werden. Theoretisch wären das 33 Prozent Rendite, aber nur, wenn man kein Entgelt für die 500 bis 800 Arbeitsstunden pro Jahr und Hektar ansetzt.

Beispielrechnung Weinberg für einen Hektar

Ertrag 6.085 Flaschen à 4 €	= 24.340 €
variable Kosten	- 6.540 €
verbleibt Deckungsbeitrag	17.800 €
sonstige Kosten	- 7.800 €
Gesamtgewinn/Jahr	10.000 €

>> stellen wir kostenlos zur Verfügung. Dafür setzt uns der Besitzer dann als Bewirtschafter ein, wir übernehmen die Haftung und bekommen dafür einen Teil der Rendite. Derzeit betreuen wir für 30 Großkunden Flächen ab 300 Hektar.“

Renditen von ein bis zwei Prozent. Nun zählt Wald derzeit zwar zu einem stark nachgefragten Gut, Reichtümer darf man sich mit dieser Anlage aber nicht erwarten. IBI-Immobilienexperte Klaus Bischof hat heuer insgesamt bereits 3.000 Hektar an Forstimmobilien verkauft: „Land und Forst liefern keine Rendite im klassischen Sinn. Sie gelten als wertbeständig, weil nicht vermehrbar, aber mehr als ein bis zwei Prozent Rendite ist da selten drin.“ Die Rendite wächst eher wie der Wald bedächtig und ruhig. Außerdem sollte man sich bewusst sein, dass ein Produktionszyklus 80 bis 100 Jahre dauert.

Mehreinnahmen sind aber durchaus möglich. Schragl: „Je nach Besitz kann man neben dem Holzverkauf und der jagdlichen Verpachtung auch durch eine Schottergrube, einen Steinbruch, ein Fischereigewässer oder durch eine Skipiste zusätzliche Einkünfte generieren. Da sind dann Renditen bis zu drei Prozent möglich.“ Gerade bei Privatkäufern steht jedoch eine andere Rendite im Vordergrund. Angerer: „Der große Vorteil von einem Forstbesitz ist die Wertstabilität. Wir haben in den vergangenen zehn bis 20 Jahren bei den Waldpreisen eine leicht steigende Tendenz. Die eigentliche Rendite sind die Wohn- und Jagdmöglichkeiten. Deshalb wird investiert.“ Mit anderen Worten: Die viel gepriesene Inflationsbeständigkeit ist in der Realität nicht gesichert. Zehn Jahre ohne Preissteigerung heißen nach Abzug der Inflation einen Kaufkraftverlust von 20 bis 30 Prozent.

Flüssig, aber illiquid. Viel mehr Arbeit, aber dafür die Chance auf deutlich höhere Gewinne erwartet Weinbergbesitzer. Immobilienmakler Jan Niklas Riegelmann hat aktuell mehrere Weingüter wie jenes in San Gimignano in der Toskana zum Verkauf (siehe oben), warnt jedoch: „Investitionen in Grund und Boden sind speziell in unserem Kerngebiet eine sehr illiquide Anlageform. Um allein aus einem



WEIZEN. Der Anbau ist ohne staatliche Prämien wirtschaftlich ein Nullsummenspiel.



WEINGUT SAN GIMIGNANO. Das 14 Hektar große Weingut (links) samt Guts- haus und Nebengebäuden (insgesamt 355 m²) gibt es bei jaklin & riegelmann um 2,2 Millionen Euro.

Sicherheitsdenken heraus von liquiden, festverzinslichen Anlageformen in Grund und Boden zu investieren, bedarf es einer gesunden Portion Paranoia. Eine Rendite ist möglich, hängt jedoch von den Gegebenheiten ab.“ Genauso wie beim Wald ist eine Fremdverwaltung möglich. Riegelmann: „Diese wird meist von den ehemaligen Eigentümern für eine Übergangszeit zur Verfügung gestellt. Natürlich kann man das auch dauerhaft so handhaben.“

In Österreich gibt es mit der Weingarten-Börse des Landes Niederösterreich (weingarten.agrarplus.at) eine Möglichkeit, direkt mit Weinbauern in Kontakt zu treten. Grundsätzlich muss man bei bestehenden Weinbergen mit einem Quadratmeterpreis von drei Euro rechnen, in Wien werden über 20 Euro verlangt.

Ein noch schwereres Joch würden sich jene Käufer auf, die in Agrarland investie-

ren, um dieses dann Gewinn bringend zu bewirtschaften. Die Rechnung geht praktisch nicht auf, großzügige Förderungen lindern die schweißtreibende Arbeit (siehe Kasten links). Dann lieber doch entspannen, zum Beispiel im Gebirge. Bei Almen muss man mit 50 Cent pro Quadratmeter rechnen, das Angebot reicht von urigen Hütten bis hin zu Tourismusprojekten (siehe Kasten unten).

Billiger in Osteuropa. Wem die Preise für Grund und Boden in Österreich zu hoch sind, der sollte den Blick gen Osten richten. In Rumänien kostet der Quadratmeter Forstfläche 30 bis 40 Cent. In der Slowakei und Ungarn liegt Forst, gekoppelt mit Agrar, mit 80 Cent pro Quadratmeter deutlich unter den österreichischen Preisen. Spiegelfeld-Experte Angerer: „Investoren rechnen dort natürlich mit Wertsteige-

rungen, in 15 Jahren werden die Grundstücke im Osten etwa unser Preisniveau erreicht haben. Durch die Größe der angebotenen Flächen wird da in großem Stil Land-Forstwirtschaft betrieben. In Rumänien haben wir aktuell einen Forst von 12.000 Hektar im Angebot, da gibt es auch noch hohe EU-Förderungen.“

Übrigens: Wer gerade überlegt, eine Dachgeschoßwohnung in Toplage um drei bis vier Millionen Euro zu kaufen, sollte noch einmal überlegen. Angerer: „Für diesen Preis bekommen Sie bei mir schon unheimlich viel Wald. Die Rendite ist mit ein bis zwei Prozent dieselbe.“

– I. KRAWARIK, M. KWAUKA, B. NOTHEGGER

Lesen Sie weiter auf:
WWW.FORMAT.AT

angebot

Almen-Raritäten am Schneeberg stehen zum Verkauf

Sechs Hütten samt Wald und Wiesen in Sonnenlage ab 200.000 Euro.

Derartige Liegenschaften kommen höchstens alle hundert Jahre auf den Markt“, meint Friedrich J. Bleier. Der bekannte Immobilienentwickler und Gutsbesitzer im Rohrbachtal am Fuße des Schneebergs veräußert derzeit mehrere Raritäten, nämlich sechs Almen am Schneeberg zwischen 2,5 und 24 Hektar. Bleier will die Liegenschaften entweder im Paket oder einzeln verkaufen. Das Besondere an den Hütten samt Wald und Wiesen ist die Lage nahe Wien, das in einer Autostunde erreichbar ist. Interessant sind die Objekte für betuchte Privatiers, die sich ein naturnahes Refugium leisten wollen. Der Einstiegspreis für die günstigste Alm, die Waldwiesenhütte, liegt bei immerhin 200.000 Euro. Dafür bekommt der künftige Besitzer viel geboten: Die kleine, über hundert Jahre alte Hütte ist von 4,2 Hektar Wald und Weiden umgeben und liegt in einer Ruhelage mit eigener Quelle.

Zwei der Almen eignen sich auch für Tourismusprojekte, etwa die Kaltwasseralm gleich unterhalb der berühmten

Zahnradbahn mit eigener Zwischenstation. Die Alm durchzieht ein seit dem Mittelalter genutzter Verbindungsweg zwischen Puchbergtal und Höllental und liegt auf 1.250 Meter Höhe an einem Sonnenhang. Sie hat drei eigene Quellen sowie eine Sennerei und ein altes Schutzhäus, für das ein gültiger Baubescheid bis 2015 vorliegt. Die Kaltwasseralm ist ganzjährig mit dem Auto erreichbar. Kostenpunkt: je nach Projektvariante zwischen 760.000 und 960.000 Euro. Auch die Maria-Theresia-Hütte mit 24 Hektar Wald würde sich touristisch nutzen lassen. Mehrere Jahrzehnte wurde die am Osthang des Schneebergs gelegene Hütte – an schönen Tagen reicht die Sicht bis zum Neusiedlersee und nach Ungarn – von einem regionalen Naturfreundeverein genutzt und ist daher gut erhalten. Der Preis beläuft sich auf 380.000 Euro.

Beliebte Ausflugsregion. Die Täler und Berge rund um den Schneeberg befinden sich gegenwärtig im touristischen Aufschwung. „Derzeit wird die Bahn auch



KALTWASSERALM. Unter der Zahnradbahn gelegen, lässt sich die Alm auch touristisch nutzen.

für den Winterbetrieb aufgerüstet, es kommen wieder mehr Gäste aus Osteuropa, und die Leute sporteln wieder lieber in der Natur“, meint Bleier. Die Almen sind seit Jahrzehnten im Familienbesitz der Bleiers, traditionell weideten auf den Wiesen im Sommer die Rinder. Doch Immo-Entwickler Bleier will sich stärker auf die Alpenlachs- und Zucht am Gutshof Marias Land im Tal konzentrieren. Mehr Infos unter www.almresort-hochschneeberg.at