

Drucken
Gastkolumne

Unbekannte Seite des Immobilienbooms: So investieren Anleger in Ackerland

Montag, 10.09.2018, 14:01 · · von FOCUS-Online-Experte Hans Heinrich Meller ist Generalbevollmächtigter der FINUM.Private Finance AG. [Hans Heinrich Meller](#)



FOTOKOSTIC VIA GETTY IMAGES

Ein Landwirt spritzt Insektizide auf seinem Acker.

Der Immobilienboom macht auch vor Ackerland nicht Halt - nur wie können Anleger profitieren? Für Hans Heinrich Meller, Generalbevollmächtigter der FINUM.Private Finance AG und Landwirt aus Köln ist die Investition in Ackerland eine inflationsgeschützte Anlage in ein Wirtschaftsgut, welches nicht vermehrbar ist.

In den letzten zehn Jahren haben sich die Pachtpreise für Ackerland verdoppelt. So kann mit dem Invest in die landwirtschaftliche Fläche bereits eine langfristige Wertsteigerung erzielt werden. Darüber hinaus erzielt der Investor eine laufende Rendite durch Verpachtung, zum Beispiel an Landwirte mit Sonderkulturen wie Erdbeeren oder Rhabarber.

Auf Grund und Boden mit geringer Bodenqualität kann zudem gebaut werden – wenn es die Rahmenbedingungen zulassen. Sonderkulturen und Zuckerrüben wachsen dagegen nur auf Böden mit hervorragender Qualität, das heißt gute Ackerlandböden wie in der „Magdeburger Börde“ oder auf „der Gillbach“ in Nordrhein-Westfalen“ kann man nicht einfach vermehren.

Über den Experten

Hans Heinrich Meller ist Generalbevollmächtigter der [FINUM.Private Finance AG](#).

Mehr als nur Liebhaberei

Wer dabei gut rechnet und grundlegendes beachtet, kann dabei eine ansehnliche Rendite erwirtschaften: Geht man von einem Kaufpreis in Höhe von 45.000 Euro pro Hektar (10.000 Quadratmeter) und einem Pachtlerlös von 1.000 Euro bei Sonderkulturen aus, dann kommt man auf eine laufende Rendite von jährlich zwei Prozent. Im letztem Jahr sind in Nordrhein-Westfalen die Ackerlandpreise beispielsweise um 15 Prozent gestiegen – also alles andere als Liebhaberei. Doch eine Investition in Ackerland kann immer nur eine Beimischung zu anderen Anlagen sein.

Die Lage und die Bodenqualität sind die wichtigsten Faktoren für eine erfolgreiche Investition – ähnlich wie bei einer Investition in Immobilien. Das Land sollte so gut sein, dass es sich für alle Kulturen eignet. Der Bodenwert wird in der „Ackerzahl“ wiedergegeben, wobei 100 den optimalen Wert darstellt, wie beispielsweise in der Magdeburger Börde. Zudem sollten in der Nähe genügend landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sein, um den Pachtzins auch realisieren zu können. Wenn man dann noch in der Nähe von Städten investiert, hat man die Chance auf die Umwandlung in Bauland. Dies bedeutet dann eine Vervielfachung der Investition.

Gute Anlagemöglichkeiten zu finden, stellt das Kernproblem dar. Natürlich geben einige Landwirte ihre Betriebe auf. Hier kann man versuchen – gerade wenn Erbgemeinschaften vorhanden sind – Ackerland zu kaufen. Der Markt ist eng und meistens geht es nur über „Insiderinformationen“. In strukturschwachen Gegenden gibt es eher die Möglichkeit Land zu erwerben, doch hier ist Vorsicht geboten. Meistens kann man da nur Felder mit geringer Ackerzahl erwerben, für das es eben auch keine Nachfrage von Landwirten gibt.

Alternative zum Direktinvest

Wer nicht einfach in die Scholle investieren möchte, für den gibt es durchaus Alternativen: spezialisierte Aktien, Fonds und AIF's. Es ist ein ganz spezielles Investment und daher sind die Angebote eher gering. Oft gibt es Aktien/ Fonds die in Ackerland im Ausland investiert sind. Hier muss man noch mehr auf Qualität achten, denn es ist schwierig von Deutschland aus Bodenqualitäten [in Argentinien](#) oder in der Ukraine zu bewerten. Ein regionaler Bezug bzw. Sachkenntnis sollte vorhanden sein, um die Qualität und Zukunftsfähigkeit des Investments abschätzen zu können.

Im Video: Investieren Sie wie die Profis: Medizintechnik ist der Hit

expF100

© FOCUS Online 1996-2018

Drucken

Fotocredits:

FOTOKOSTIC VIA GETTY IMAGES

Alle Inhalte, insbesondere die Texte und Bilder von Agenturen, sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nur im Rahmen der gewöhnlichen Nutzung des Angebots vervielfältigt, verbreitet oder sonst genutzt werden.