

Lichtungen und Schatten

FORSTFLÄCHEN. Wald ist für Investments ein schwieriges Terrain. Renditen lauern vor allem in CEE-Ländern. Jedoch gemeinsam mit der einen oder anderen Überraschung.



Vorteile von Investments in Wald liegen gut versteckt. Und nicht in Österreich. Es sei denn, man schätzt den Erholungswert.

VON MICHAEL FICHLMAR

Große Renditen findet man nicht im Wald, so viel steht fest. Aber solche Werte allemal Wald wirft in Österreich maximal zwei Prozent Gewinn ab. „Das Investment ist jedoch wertvoll und deckt zumindest die Inflation ab“, meint Max Huber vom gleichnamigen Maklerbüro. Wälder in Osteuropa, das sei schon ein ganz anderes Terrain.

Etwas in Rumänien, wo man für dasselbe Geld viermal so viel Wald bekommt wie in Österreich. Ein Hektar Forst wird dort zwischen 2000 und 4000 Euro gehandelt, erzählt Georg Spiegelmüller, dessen Maklerfirma auch in Rumänien vertreten ist. Die Bewirtschaftung funktioniert dort hingegen auf industriellen Niveau: Investoren kaufen mehrere tausend Hektar Wald, bauen einen Betrieb auf und beliefern die Papierfabriken im Norden des Landes. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind hingegen für den Bodensektor interessant.

Renditen und Risiken

Neben Rumänien seien vor allem Bulgarien und Serbien lukrativ, auch wenn vielerorts die Preise bereits stark angezogen haben. Abenteurerlustige gehen in die Ukraine, obwohl dort Bockel nicht gekauft, sondern lediglich auf 40 Jahre gepachtet werden kann. Mit bis zu vier Prozent Rendite könnte man in CEE rechnen, meinen Experten bei einer Podiumsdiskussion der Jungen Wirtschaft.

„Risikoanfänger sind jedoch die geringe Fachsicherheit und die schlechte Infrastruktur“, sagt Spiegelmüller und nennt ein Beispiel. Ein Kunde habe sich seine eigene Gleisanlage, und als sie fertig war, wurde die Genehmigung zum Betrieb eines Zuges verweigert. Ähnliche Anecdotes hat Huber aus Serbien zu erzählen. „Das ist doch nur ein Blatt Papier“, habe es dort manchmal lapidar, wenn man nach Vertragsabschluss auf den Vertragstrahl beharrt.

Der erste Weg vor jedem Investment muss deshalb „in ein renommiertes, internationales Anwalts-

büro führen“, so Huber. Die großen Büros seien gut vernetzt, auch mit jenen Leuten, die die spezifische Geschichte der jeweiligen Grundstücke kennen. „Etwas, wenn ein Grundstück restituieren werden könnte, an die Opfer des Kommunismus.“

In osteuropäischen Wäldern liegen noch mehr Unsicherheiten und skurrile Details auf der Lauer: „Man braucht sieben Stempel, um einen Baum zu fällen und ins Sägewerk zu bringen. Jeder Beamte hat seine eigene Methode, wie er den Stempel aufdrückt“, erzählt Stefan Schancker, vormaliger Präsident der EU-Waldbesitzer, aus Rumänien.

Leidenschaft statt Geschäftssinn

In Österreich steckt oft mehr Herzblut als geschäftliches Interesse in der Forstwirtschaft. Der Durchschnittsbetrieb ist 20 Hektar groß, in dieser Dimension macht nur Eigenbewirtschaftung Sinn. „Erst ab 400 Hektar Wald rechnet sich ein Förster“, erklärt Huber. Olaf Knöckh wird er zu einem Investment in Forstflächen niemandem raten. Bücher und Kurse an der Universität für Bodenkultur können erste Wissenslücken schließen. „Schließlich muss man in der Praxis über Jahre hinweg das Richtige tun“, so Huber.

Der ideale Wald ist homogen, was das Alter betrifft. Sonst kann es Jahrzehnte dauern, bis die ersten Bäume Ertrag bringen. Ein „guter Forst“ sollte bis zu acht Festmeter Holz pro Hektar erwirtschaften. Bei Holzfallkosten von 40 bis 50 Euro pro Festmeter bleiben dem Investor lediglich zehn bis 20 Euro. Damit muss er jedoch noch die Aufzucht bezahlen. Spielraum für Renditen bietet da kaum noch, kostet ein Hektar Wald doch bis zu 12.000 Euro. Was man durch einen Wald gewinnt, sei jedoch „sein eigenes Königreich“, wie Huber meint.

Eine Könige reich sind, ist wohl eine Mär. „Man sagt, ich sei der Reichste in meiner Gemeinde“, sagt Schancker, der im Wechselgebiet eine Forstwirtschaft betreibt. „Aber reich bin ich erst, wenn ich verkaufe“.

wüstenrot

Alles aus einer Hand

Ihre Sache.....

von der Wohnung bis zur

Betriebsbelegung steht

...ist unsere Aufgabe

Wirsing für Sie...



Dr. Spieglmüller vom Wohnen bis zum Gewerbe in Eisenstadt und Umgebung

Hier: Thomas Retz
Hofstr. 067 070 296 - 937
Tel.: 0650 3107 43 65 0



Ina Spieglmüller für Büros und Villen in Wien & im Raum Baden

Hier: Sonja Linak
Hofstr. 067 070 480 - 69
Tel.: 0654 235 05 49



Dr. Gernot Roespach ist für Wien

Hier: Reinhold Wels
Hofstr. 067 070 480 - 79
Tel.: 0654 235 05 46

Unser Service:

- Umfangreiche Objektinformationen
- Standortbewertung
- Bestmögliche PV-Integration
- Modernste Bautechnologien
- Bestmögliche PV-Integration
- Energieeffiziente Bauweise

Ihre Vorteile:

- Objektwahl, keine Zufallsfindung
- Einmalige Kauf, aber langfristige Nutzung
- Keine weiteren Kosten für die Nutzung
- Unbegrenzte Nutzung
- Keine weiteren Kosten für die Nutzung
- Objektwahl, keine Zufallsfindung



www.wuestenrot.at

057070 480

immobilien@wuestenrot.at

WALDWISSEN

■ In Österreich: Investitionen werden kaum Renditen ab. Aber Waldflächen sind wertvoll und zumindest inflationresistent.

■ In CEE: In Osteuropa können die Renditen bis zu vier Prozent betragen. Man sollte jedoch darauf achten, sich nicht in rechtliche Unsicherheiten zu verlaufen.

■ Absicherung: Der erste Schritt bei einer Investition in CEE führt ins internationale Anwaltsbüro. Ein solches ist gut vernetzt und kennt Hintergründe zu vielen Grundstücken.

■ Finger weg: Ohne Erfahrung und forstwissenschaftliches Know-how sollte man Wald eher zur Erholung nutzen.

GEWERBEIMMOBILIE DER WOCHE

FORUM SCHÖNBRUNN
EXZELLENTER LAGE
FÜR IHR BUSINESS

BESTAUSGESTATTETE BÜROS AN
PROMINENTER ADRESSE

- ERSTBEZUG/FERTIGSTELLUNG: HERBST 2008
- 2.000 MQ AUF EINER EBENE
- VERKEHRSGÜNSTIGE LAGE
- OPTIMALE OFFENTLICHE ANBINDUNG (U4)
- RAUMKOHÄRENZ
- OFFENSIBARE FENSTER MIT AUSSENJALOUSIEN
- TIEFGARAGE IM HAUS

BAR
Beste Aussichten

TEL. 01/205 215
WWW.BAR.AT

BARAL IMMOBILIENRETLIAND GMBH

FORUM SCHÖNBRUNN

1100 WIEN, SCHÖNBRUNNER STRASSE/GRÜNDERSTRASSE

