

Absolut private

Private-Market-Investments
für institutionelle Investoren

natural resources

HANS-JOACHIM SEYFARTH | MEAG

Forst als Assetklasse für institutionelle Investoren

Realwert, Diversifikation und operatives
Risikomanagement

Q1
2026

Forst als Assetklasse für institutionelle Investoren

Realwert, Diversifikation und operatives Risikomanagement

natural resources



HANS-JOACHIM SEYFARTH

Head of Illiquid Assets Forestry & Agriculture
MEAG
München

Forstinvestments rücken bei institutionellen Anlegern zunehmend in den Fokus, weil sie Realwertcharakter, langfristige Nachfrageperspektiven und Diversifikation verbinden. Dabei gewinnt Holz auch im Kontext nachhaltiger Bau- und Wertschöpfungsketten an Bedeutung. Hans-Joachim Seyfarth von MEAG beschreibt die Herausforderungen dieser Assetklasse, die ein tiefes Verständnis für biologische, operative und marktspezifische Risiken erfordert.

Einführung

Holz ist eine zentrale Ressource für Bau, Verpackung, Hygiene- und zunehmend auch für moderne Holzwerkstoffe, die im Bau als Substitut für CO₂-intensive Materialien wie Stahl oder Zement wieder an Bedeutung gewinnen. Damit ist Holz einerseits fundamentaler Rohstoff, andererseits aber auch Teil einer potenziellen modernen Dekarbonisierungslogik hin zu erneuerbaren Rohstoffen, sofern Bewirtschaftung und Lieferketten nachhaltig sind. Die langfristige Nachfrage nach Holz wird dabei vor allem durch die strukturellen Treiber geprägt: Die Weltbevölkerung und der Wohlstand steigen, die Urbanisierung nimmt zu, der Wohnraumbedarf wächst, Wertschöpfungs- und Konsumgüterketten werden globalisierter und auch durch mehr E-Commerce verpackungsintensiver. In Szenarien, die auf UN-Bevölkerungsprojektionen und OECD-Langfristpfaden basieren, ist dieser Trend über Jahrzehnte angelegt (**ABBILDUNG 1**).

Gleichzeitig ist die Angebotsseite natürlicherweise begrenzt: Land ist knapp, alternative Landnutzungen durch Land-, Energie- oder Bauwirtschaft konkurrieren und „nachhaltig mobilisierbares“ Holz folgt biologischen Wachstumsraten. Entsprechend wird in Marktschätzungen wiederholt eine strukturelle Angebots-/Nachfragerücke als potenzieller Rückenwind für Holzpreise über lange Zeiträume diskutiert. Zahlen von Gresham House aus 2020 legen nahe, dass der jährliche Nachfragezuwachs nach Holz etwa 3,1% bis 2050 betragen könnte, während die prognostizierte Angebotsspanne von 3,7 bis 4,7 Milliarden Kubikmeter Holz pro Jahr die projizierte jährliche Nachfrage von 5,8 Milliarden Kubikmeter deutlich unterschreiten würde.

Wald als Investment

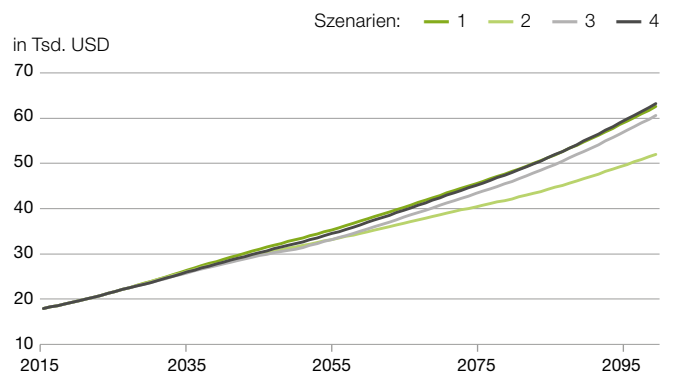
Institutionelle Forstinvestments, auch als „Timberland Investments“ bezeichnet, bedeuten typischerweise das direkte oder indirekte Eigentum oder die langfristigen Nutzungsrechte an Waldflächen, meist verbunden mit deren aktivem Management. Im Timberland-Kontext steht das direkte Zusammenspiel aus Biologie, bzw. dem Wachstum der jeweiligen Baumarten, und operativer Wertschöpfung, bzw. Bewirtschaftung, Ernte und Vermarktung, im Vordergrund.

In Deutschland ist die Assetklasse nur begrenzt investierbar: Etwa 52% der Waldfläche liegt in öffentlicher bzw. körperschaftlicher (d. h. zumeist kommunaler) Hand. Der privat gehaltene Waldbesitz wiederum ist oftmals generationenübergreifend gebunden und daher nicht oder nur in seltenen Ausnahmesituationen marktgängig.

Zudem ist Waldeigentum häufig stark fragmentiert – 57% des Privatwaldes umfassen weniger als 50 Hektar¹ – und dementsprechend schwieriger zu größeren Bewirtschaftungsflächen zusammenzuführen. Dies, in Verbindung mit historisch betrachtet vergleichsweise hohen Landpreisen, reduziert die Markttiefe, Skaleneffekte und Transaktionsfähigkeit am deutschen Markt und erklärt, warum viele institutionelle Timberland-Strategien in anderen Regionen verankert sind.

1 OECD-/UN-Prognose

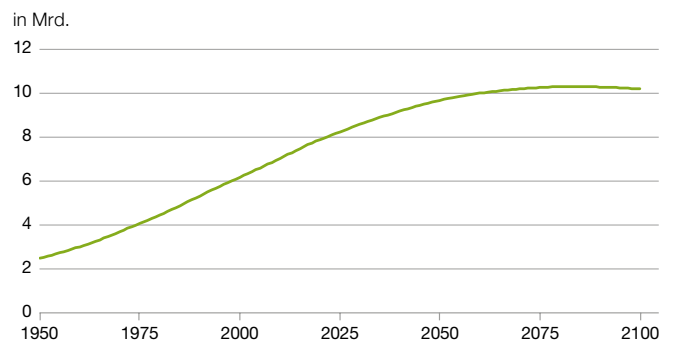
a Globales BIP pro Kopf



Szenarien

- 1 Business-as-usual energy transit./median climate damage curve/no carbon mitigation costs
- 2 Business-as-usual energy transit./high climate damage curve/no carbon mitigation costs
- 3 Accel. energy transit./median climate damage curve/slow reduction carbon mitigation costs
- 4 Accel. energy transit./median climate damage curve/fast reduction carbon mitigation costs

b Globale Bevölkerungsentwicklung



Quellen: OECD Economic Outlook 117 long-term scenarios (OECD Data Explorer); Potenzielles BIP pro Kopf in USD zu Kaufkraftparitäten von 2021; United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division (2024). World Population Prospects: The 2024 Revision, benutzerdefinierte Daten, die über die Website abgerufen wurden: Median der Gesamtbevölkerung nach Geschlecht von 1950–2010, beide Geschlechter; Stand: Februar 2026. Alle Werte sind Schätzungen.

In etablierten Kernmärkten treffen institutionelle Investoren auf eine Kombination aus

- ▶ klaren Eigentums- und Rechtsrahmen für größere Teilflächen,
- ▶ relativ liquide Transaktionsmärkte für diese Assetklasse,
- ▶ eine professionelle Holzindustrie, die Sägewerke umfasst sowie Zellstoff, Papier und Holzwerkstoffe herstellen kann,
- ▶ eine adäquate Infrastruktur für die Bewirtschaftung und
- ▶ erfahrene lokale Property Manager.

Besonders häufig als etablierte Kernmärkte benannt werden Nordamerika, Australien und Neuseeland sowie Skandinavien. Besonders die USA repräsentieren einen der tiefsten und professionellsten Timberland-Märkte für institutionelle Investoren. Der Investmentmarkt für US-Timberland umfasst ein jährliches institutionelles Transaktionsvolumen von rund drei bis vier Milliarden US-Dollar.² Kanada gilt im direkten Vergleich als schwieriger investierbar, da ein substanzieller Anteil der Waldflächen in Besitz der Krone sind und Investoren häufig nur über langfristige Pachtverträge oder andere indirekte Konstrukte Zugang erhalten, was die Kontrolle und Flexibilität für institutionelle Investoren begrenzt. Dennoch ist Kanada ein interessanter Holzmarkt für besonders langlebige Holzsorten mit einer durchschnittlichen Lebensdauer von 60 bis 100 Jahren, wie etwa Fichten, Tannen und Banks-Kiefern in den Provinzen British Columbia, Alberta, Ontario, Quebec oder New Brunswick.

Der entscheidende Punkt für alle Waldinvestments: Wald ist kein Selbstläufer. Rendite entsteht nicht automatisch aus der Natur heraus, sondern aus der aktiven Bewirtschaftung und einem optimal über Baumarten und globalen Regionen diversifizierten Portfolio.

Die globale Investierbarkeit ist dabei ein Kernmerkmal von Timberland: Unterschiedliche Klimazonen, Baumarten und Absatzmärkte erzeugen unterschiedliche Risiko-Rendite-Profile. Regionen unterscheiden sich unter anderem auch hinsichtlich Deal Flow, politisch-rechtlicher Rahmenbedingungen, der lokalen Infrastruktur und Klimarisiken. Eine robuste Strategie erfordert hohe Expertise, um diese Unterschiede gezielt zu nutzen und über unterschiedliche Regionen, Baumarten und Absatzmärkte zu diversifizieren.

Eigenschaften der Assetklasse Wald: Diversifikation über Lebenszyklen und Regionen

Forstinvestments werden entlang teils sehr langer Zyklen gemanagt. Ein anschauliches Beispiel für einen solchen Lebens- und Wertschöpfungszyklus ist der Kiefernwald im Altersklassenmodell im US-Süden: Nach der Etablierung im ersten Jahr erfolgt eine erste pflegende Läuterungsmaßnahme im fünften Jahr. Hier fallen noch keine Erlöse an, es werden lediglich schlechtwachsende oder beschädigte Bäume entnommen. Im zehnten Jahr folgt die erste kommerzielle Durchforstung, bei der Holz für Zellstoff die ersten, geringen Erträge von circa zehn US-Dollar pro Tonne liefert. Die geschlagenen Bäume

schaffen außerdem mehr Raum (Licht, Wasser, Nährstoffe) für das Wachstum der verbleibenden Bäume, die bei der zweiten Durchforstung ungefähr im 20. Jahr erstmals auch als Stämme für Sägeholz geerntet werden. Nach ungefähr 30 Jahren ist der Wald vollständig gereift, es erfolgt die finale Ernte. Die Kiefernstämme verfügen nun über ihre höchste Qualität und erzielen Erträge von etwa 30 US-Dollar pro Tonne. Anschließend erfolgt die Wiederaufforstung – und der Zyklus beginnt von neuem. Entscheidend ist, dass sich an einem Standort nicht nur das Volumen, sondern auch die Produktqualität und die Erlösstruktur über die Zeit entwickelt.

Die USA bieten je nach Investitionsregion recht flexible Rotationsdauern zwischen 20 und 80 Jahren. Die angebauten Baumarten umfassen im Süden hauptsächlich Kiefern, im Nordwesten Douglasien und Hemlocktannen, im Nordosten werden hingegen vorwiegend Laubbäume gepflanzt. Besonders der Süden der USA ist dabei eine interessante Region, in der die relativ kurzen Umtriebszeiten der Kiefern und eine Vielzahl an potenziellen Abnehmern ein ausgesprochen attraktives Angebots-Nachfragegefüge für institutionelle Investoren aufweisen. Weitere wichtige Regionen stellen der pazifische Nordwesten und die Region der Großen Seen an der Grenze zu Kanada dar. Die USA haben eine hohe Binnen- nachfrage nach Holz, geringe Anteile der Produktion im pazifischen Nordwesten werden allerdings auch nach Asien, unter anderem nach Japan, exportiert. Ein attraktiver Grund für Investoren, die USA zu berücksichtigen, ist außerdem das Potenzial, alternative Einkommensströme aus Kohlenstoffzertifikaten oder Biodiversität zu erschließen, und zusätzliche Cashflows aus der Verpachtung von Flächen zum Beispiel für die Entwicklung Erneuerbarer Energien zu realisieren.

An der wachsenden asiatischen Holz nachfrage partizipieren die Holzmärkte in Australien und Neuseeland in besonderem Maße. Mit durchschnittlichen Rotationszyklen von 12 bis 30 Jahren (je nach Kombination der Bestände, die meist entweder aus Eukalyptusbäumen oder Kiefern bestehen), können diese ozeanischen Märkte wettbewerbsfähige Risiko-Rendite-Verhältnisse bieten. Trotz eines kleinteiligen Flächenmarkts mit nur wenigen institutionellen Transaktionen und begrenzten Verarbeitungsmöglichkeiten haben beide Länder eine hohe Holz nachfrage aus dem eigenen Immobiliensektor (vor allem Australien) sowie guten Zugang zu den asiatischen Zellstoffmärkten (beide Länder).

Vergleichbar eher mit den USA als mit Ozeanien in Bezug auf die Risiko-Rendite-Verhältnisse und den Investmentmarkt sind Wälder in Skandinavien und dem Baltikum. Hier werden hauptsächlich endemische (also hier natürlich vorkommende) Kiefern, Fichten und Birken gepflanzt, allerdings in Rotationszyklen von 60 bis 80 Jahren. Interessant sind diese Märkte vor allem wegen ihrer modernen Infrastruktur sowie ihrer standortspezifischen Resilienz gegen Klimaschäden. Als wichtige europäische Holzlieferanten profitieren diese Märkte von der europäischen Holzknappheit und bieten zudem Chancen beim Ausbau von Erneuerbaren Energien durch die Verpachtung von Teilflächen.

Case Study: Einblick in die Portfolio- und Managementpraxis bei Forstinvestments

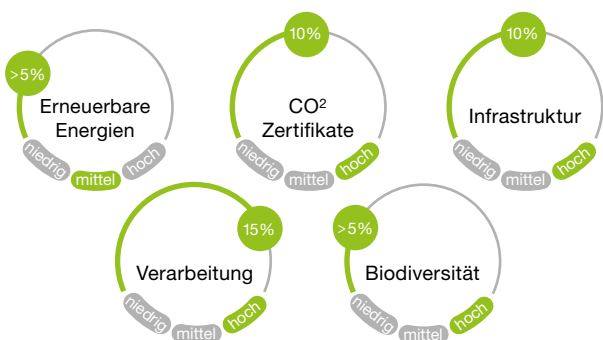
Wie sieht professionelles forstliches Management konkret aus? In der Praxis werden Portfolios häufig entlang drei fundamentaler Achsen konstruiert: Regionen, Baumarten und Absatzmärkte. Das Ziel im Asset Management ist dabei, spezifische Risiken aus Region, Regulatorik und Zielmärkten nicht zu konzentrieren. Operativ bewährt sich eine klare Arbeitsteilung: Property Manager verantworten die Bewirtschaftung der Assets vor Ort, Asset Manager steuern die übergeordnete Standort- und Portfoliostrategie sowie Strukturierung, Governance und Monitoring. Zentrale Bausteine sind dabei ein stringenter Auswahlprozess vom Screening über die Due Diligence bis zum Closing, unabhängige Zweitmeinungen in der Marktanalyse, regelmäßige Vor-Ort-Kontrollen durch die Property Manager sowie Bestands- und Schadensmonitoring, das zunehmend durch Drohnen und funkgesteuerte Sensoren ergänzt werden kann.

Ein oft übersehener Aspekt: Größere Forst-Assets umfassen regelmäßig auch Flächen, die nicht forstwirtschaftlich genutzt werden, etwa entlang von Fließgewässern oder an Hängen. Solche Flächen fügen sich in die bewirtschafteten Areale ein und wirken wie „Urwald im Nutzwald“: Sie erhöhen die Habitat-Vielfalt, stärken die lokale Akzeptanz und können die Resilienz angrenzender Bestände fördern – auch wenn sie nicht primär als Renditetreiber angelegt sind. Dafür bedarf es allerdings engagierte lokale Förster, die als Property Manager diese Flächen mitdenken und für Naturschutzprojekte berücksichtigen. So lassen sich in Abstimmung mit den Investoren gezielt natürliche Wälder restaurieren oder Ökosysteme herstellen, was auch den bewirtschafteten Flächen zuträglich sein kann.

Ebenfalls wichtiger Teil in der aktiven Managementpraxis sind die alternativen Einkommensströme, die mit Forst-Assets erzielt werden können (ABBILDUNG 2). Sie bergen eigene Risiko-Rendite-Profile und bedürfen daher der aktiven Kontrolle anhand der Strategie auf Asset- und Portfolioebene. So lassen sich etwa eigentlich für die Ernte vorgesehene Teile des Waldes zugunsten höherer Erlöse aus CO₂-Zertifikaten erhalten, je nachdem wie sich die Preise für Zertifikate entwickeln. Auch die Erträge aus Verkauf von Flächen für kleine Bauprojekte oder größere Energieentwicklungen bedürfen des aktiven Managements.

2 Mehrwert und Rendite über alternative Einnahmequellen

Risikobewertung und erwartete IRR in %



Quelle: MEAG Natural Capital (Stand: November 2025)

Chancen finden sich auch im Vereinigten Königreich, welches 80% des verarbeiteten Holzes importiert, was es zum zweitgrößten Holzimporteur weltweit macht. Weiteres Potenzial findet sich zum Beispiel in den Wäldern von südamerikanischen Ländern wie Chile oder Uruguay. Diese Märkte zeichnet vor allem ihr opportunistischer Charakter aus: Investmentmärkte sind zum Teil zergliedert, viele institutionelle Investoren haben sie dementsprechend noch nicht im Visier.

Erlösstruktur

Die Basiccashflows eines Forst-Assets ergeben sich aus den Holzerlösen. Das Holz wird je nach Sortiment zu Bauholz, Holzwerkstoffen, Verpackungsmaterial, Zellstoff/Papier oder Biomasse verwertet. Darüber hinaus können im aktiven Management auch zusätzliche Einkommensströme möglich werden, etwa durch das Vermieten oder Verkaufen von kleinen Flächen für Infrastruktur, etwa Erneuerbare Energien oder Telekommunikation. Auch können Flächen für Freizeit oder Jagd verpachtet werden sowie je nach Jurisdiktion auch Erlöse aus CO₂-Zertifikaten bezogen werden. Wichtig ist die Reihenfolge in der Erlöslogik: Zusatzerlöse können ein Portfolio verbessern, ersetzen aber nicht die Notwendigkeit, dass die forstliche Kernökonomie trägt.

Rolle im Gesamtportfolio: Vergleich und Korrelation mit anderen Assetklassen

Aus Sicht institutioneller Portfoliokonstruktion steht Timberland typischerweise für drei Vorteile: Diversifikation in Natural Capital³, Real-Asset-Komponente und Planbarkeit des Investments. Dazu kommen ein attraktives Risiko-Rendite-Profil und eine verhältnismäßig geringe Volatilität gegenüber traditionellen Märkten. Gleichzeitig kann es renditetechnisch mit qualitativen Aktien im europäischen Markt mithalten – aber hat dabei die Real-Asset-typische deutlich geringere Volatilität gegenüber Aktien.⁴ Zwar wächst Holz zyklisch und hat auf Objektebene ein schwankendes Volumen, allerdings werden Cashflows auf Portfolioebene mittels Diversifikation über Wälder mit verschiedenen Altersklassen geglättet, was der Assetklasse im Ergebnis die geringe Volatilität verleiht.

Vergleicht man die Korrelation von Forstinvestments mit anderen Assetklassen, fällt auf, dass sich diese stark unterscheidet. Während etwa eine Korrelation von Forstflächen in den USA zu US-Immobilien und US-Inflation deutlich feststellbar ist, fällt sie gegenüber dem globalen Aktienindex MSCI World nur sehr gering aus. Die Korrelation von Immobilien und Inflation mit Holz lässt sich u. a. dadurch erklären, dass eine gute Immobilienkonjunktur zu verstärkter Materialnachfrage aus dem Bausektor führt und eine hohe Inflation für hohe Holzpreise sorgt. Gleichzeitig bedeutet die geringe Korrelation mit Aktien, dass sich Wald mitunter gut zur Diversifikation von Portfolios eignet, die stark auf Aktien setzen. Die geringe Volatilität bei attraktiver Rendite zusammen mit der niedrigen Korrelation zu wichtigen

liquiden Assetklassen macht Forst zu einem wichtigen zusätzlichen, realwirtschaftlich verankerten Renditebaustein für institutionelle Portfolios (ABBILDUNG 3).

Regulierung und Strukturierung von Forstinvestments

Ob und wie Timberland investierbar ist, hängt für institutionelle Investoren auch von Regulierung, Bewertung und Governance ab. Für kleinere Versicherungen und Pensionsfonds ist Timberland typischerweise als alternatives Real-Asset-Investment einzuordnen.

In Deutschland bestimmen hierbei das Versicherungsaufsichtsgesetz (VAG) sowie die Anlageverordnung (AnlV) den Rahmen: Forstinvestments müssen innerhalb der entsprechenden Quoten sowie unter Berücksichtigung der Anforderungen an Risikostreuung, Liquiditätssteuerung und Reporting abgebildet werden. Bei geeigneter Strukturierung kann die Anrechenbarkeit im Rahmen der Beteiligungsquote und der sonstigen Quoten eine zentrale Rolle spielen.

Für größere Versicherungen und auf europäischer Ebene werden Timberland-Investments unter Solvency II ebenfalls als alternative Assetklasse behandelt. Ihre langfristigen Cashflows können zwar grundsätzlich zur Fristenkongruenz institutioneller Portfolios beitragen, zugleich erfordern Illiquidität und naturbasierte Risiken eine konservative Kapitalunterlegung und eine saubere Einordnung gegenüber Aufsicht und Wirtschaftsprüfern.

In der Praxis ist für viele Investoren entscheidend, unter welcher Kategorie beziehungsweise Quote ein Timberland-Investment gebucht werden kann, was häufig eine fallbezogene Abstimmung voraussetzt. Gleichzeitig reicht der relevante Investorenkreis heute deutlich über klassische VAG- und Solvency-II-Anleger hinaus. Auch Versorgungswerke, Stiftungen, Family Offices oder internationale Kapitalsammelstellen prüfen Timberland zunehmend als strategische Beimischung mit jeweils unterschiedlichen Anforderungen an Liquidität, Reporting, Steuertransparenz und Governance.

Die Umsetzung von Forstinvestments kann grundsätzlich über vier Hauptwege erfolgen, die jeweils unterschiedliche Vor- und Nachteile mit sich bringen:

- ▶ AIF- / Fondsstrukturen (kleinere Tickets, etwas höhere Flexibilität, aber weniger Einfluss auf Einzel-Assets)
- ▶ Separately Managed Accounts (mehr Steuerung, höhere Mindestvolumina)
- ▶ Club Deals / Co-Investments (entweder mit voller Kontrolle oder im „Side-Car“, Vertrauen auf kompetenten Partner)
- ▶ Direkt-Investments (maximale Kontrolle, hoher Bedarf an In-House-Kompetenz)

3 Korrelationsmatrix Forst vs. andere Assetklassen

	Globale Aktien	Unternehmensanleihen USA	Staatsanleihen USA	Inflation USA	Immobilien USA	Forst USA
Globale Aktien	1,0	0,3	-0,1	0,1	0,2	0,1
Unternehmensanleihen USA	0,3	1,0	0,8	0,4	0,6	0,7
Staatsanleihen USA	-0,1	0,8	1,0	0,4	0,7	0,7
Inflation USA	0,1	0,4	0,4	1,0	0,5	0,5
Immobilien USA	0,2	0,6	0,7	0,5	1,0	0,9
Forst USA	0,1	0,7	0,7	0,5	0,9	1,0

Quelle: © Refinitiv. Vierteljährliche Zeitreihe vom 31.12.2003 bis zum 31.12.2024 in lokaler Währung. Analysierte Indizes: Global Stocks (MSCI World); Corporate Bonds US (Bloomberg Barclays US Corporate Total Return Value Unhedged USD); US Government Bonds (BLOOMBERG/BARCLAYS US TREASURY USD Index); Real Estate US (US NCREIF Property Index); Forestry US (US NCREIF Timberland Index); US Inflation (US CPI -ALL URBAN SAMPLE: ALL ITEMS NADJ).

Mit Blick auf deutsche und europäische Institutionelle gewinnt zusätzlich die Frage an Bedeutung, welche neuen Strukturen künftig geeignet sein könnten, um langfristige Real Assets wie Timberland effizienter zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang wird zunehmend auch der (erst kürzlich reformierte) European Long-Term Investment Fund (ELTIF) diskutiert. **ELTIF-Strukturen** könnten perspektivisch helfen, langfristige Sachwertanlagen in einem harmonisierten europäischen Rahmen abzubilden und prinzipiell sogar für Privatanleger zugänglich zu machen. Inwieweit Timberland hier eine größere Rolle spielen kann, hängt jedoch von der konkreten Ausgestaltung und der Investorenbasis ab. Entscheidend ist: Die Wahl der Struktur ist ein integraler Bestandteil des Risikomanagements. Governance, Entscheidungsrechte, Transparenz, Reporting-Tiefe und operative Kontrollmechanismen bestimmen maßgeblich, ob ein Forstinvestment langfristig stabil in institutionelle Portfolios integriert werden kann.

Risiken und Risikomanagement: Markt, Betrieb, Klima

Forstinvestments sind operativ und genau deshalb ist Risikomanagement zentral. Marktrisiken wie die Holzpreisentwicklung werden über Markt- und Abnehmerdiversifikation, einen optimierten Ertragsmix und operative Flexibilität adressiert. Ein möglicher Risikoansatz, um niedrigen Holzpreisen zu begegnen, ist etwa die Möglichkeit, Ernten bei schwachen Preisen teilweise zu verschieben („store-on-the-stump“), weil das Inventar weiter wächst und gleichzeitig eine bessere Qualität entwickelt. Transaktions- und Bewertungsrisiken sind wiederum ein Teil der illiquiden Natur von Real Assets: Über den Einstiegspreis, die Due-Diligence-Tiefe und Exit-Optionen lassen sich diese Risiken entscheidend managen.

Risiken in Bezug auf das Inventar sowie operativen Risiken wird durch die regelmäßige Kontrolle der Bestände begegnet. Dazu spielt zum einen die Bestandsverifikation (u. a.

4 Risikomatrix Forstinvestments

Risikotyp	Risiko
Markt	Holzpreise
	Transaktionspreise
	Rechtsstaatlichkeit
Inventar & Betrieb	Wachstums- und Erntebedingungen
	Management der Bestände
Natur	Klimawandel
	Wetter

Quelle: MEAG Natural Capital

auch per Remote Sensing) eine große Rolle sowie ein erfahrenes Property Management, das mit dem lokalen Wald vertraut und bei regelmäßigen Kontrollen in der Lage ist, Risiken frühzeitig zu identifizieren.

Natürliche Risiken durch Wetter, Feuer, Schädlinge und den Klimawandel werden über Prävention, Monitoring, Anpassung der Baumarten / Altersstruktur und teils auch mit Versicherungslösungen adressiert. Da sich Naturkatastrophen verhältnismäßig gut modellieren lassen, ist die Prävention ein entscheidender Hebel beim Management von Forst-Assets. Dafür erforderlich ist eine hohe In-House-Kompetenz in der Datenanalyse und der Zugang zu passenden Versicherungen. **ABBILDUNG 4** gibt einen Überblick über mögliche Risiken von Waldinvestments.

Nachhaltigkeit

Forstliche Investments sind als Real Assets nicht nur potenziell vom Klimawandel betroffen, sondern zugleich in besonderer Weise in der Lage, konkrete Anpassungen an zukünftige Risiken vorzunehmen. Über Baumartenwahl, Bewirtschaftungsregime, Altersstruktur und Standortdiversifikation können Bestände langfristig resilienter ausgerichtet werden. In der öffentlichen Wahrnehmung erscheint Nachhaltigkeit daher häufig als der zentrale Aspekt der Assetklasse. Tatsächlich ist Nachhaltigkeit im institutionellen Kontext vielmehr ein komplexer Prozess aus operativen Standards, Monitoring und Governance. Für institutionelle Investoren ist dabei entscheidend, dass Nachhaltigkeit sich in der konkreten Bewirtschaftungsqualität widerspiegelt. Diese wird in etablierten Märkten häufig über Zertifizierungen nachgewiesen, etwa vom „Forest Stewardship Council“ (FSC) oder vom „Programme for the Endorsement of Forest Certification“ (PEFC).

Nachhaltigkeit wird damit als konkrete operative Umsetzung betrachtet: in langfristigen Managementplänen über den gesamten Lebenszyklus eines Bestands, in der systematischen Einbindung von Biodiversitätsaspekten sowie in der Berücksichtigung von Wasser- und Bodenfunktionen als integrale

Bestandteile nachhaltiger Forstwirtschaft. Gerade in einem langfristig gebundenen Real Asset wie Timberland ist diese Kombination aus aktiver Bewirtschaftung, transparenten Standards und institutioneller Governance eine zentrale Voraussetzung dafür, dass Forstinvestments nicht nur ökologisch konsistent, sondern auch langfristig investierbar bleiben.

Fazit

Forst verbindet reale, begrenzte Flächenressourcen mit biologisch getriebenem Wachstum und einer Einbettung in fundamentale Wertschöpfungsketten. Das kann institutionelle Portfolios stabilisieren und reale Wertkomponenten liefern – vorausgesetzt, Umsetzung, Governance und Risikomanagement erfolgen professionell. Wer Forst als „grünes Versprechen ohne Operative“ betrachtet, unterschätzt die Assetklasse. Wer sie als langfristiges, aktiv zu steuerndes Real Asset versteht, kann einen belastbaren Diversifikationsbaustein gewinnen.

Fußnoten

- 1) Vierte Bundeswaldinventur 2022; www.bundeswaldinventur.de/vierte-bundeswaldinventur-2022/waldland-deutschland
- 2) BTG Pactual/Timberland Investment Group, US Core Timberland White Paper 2023, S. 24; <https://timberlandinvestmentgroup.com/wp-content/uploads/2023/09/TIG-US-Core-Timberland-White-Paper.pdf>
- 3) Die European Investment Bank definiert Natural Capital als den Wert von allem, was aus der Natur kommt, darunter die Böden, Luft, Wasser und alle Lebewesen; European Investment Bank, Chris Knight, What is natural capital? 2023; www.eib.org/en/stories/nature-environment-pollution
- 4) Folgende Benchmarks wurden bei diesen Aussagen berücksichtigt: Stocks EU (Euro-stoxx50); Global Stocks (MSCI World); Stocks US (S&P 500); Small-Cap Stocks US (Russell 200); Corporate Bonds US (Bloomberg Barclays US Corporate Total Return Value Unhedged USD); US Government Bonds 7-10 (BLOOMBERG/BARCLAYS US TREASURY 7-10Y); US Government Bonds 10-20 (BLOOMBERG/BARCLAYS US TREASURY 10-20Y); iGermanGovernment Bonds 7-10 (IBOXX EURO SOVEREIGN GERMANY 7-10 YRS - TOT RETURN IND); German Government Bonds 10+ (IBOXX EURO SOVEREIGN GERMANY 10+ YRS - TOT RETURN IND); Real Estate US (US NCREIF Property Index); US Inflation (US CPI - ALL URBAN SAMPLE: ALL ITEMS NADJ); Global listed Infrastructure (S&P Global Infrastructure TR Index); Global Listed Forestry (S&P Global Forest and Timber TR Index); Quellen: LSEG Datastream; Bloomberg Vierteljährliche Zeitreihe vom 31.12.2003 bis zum 31.12.2024 in lokaler Währung.

Absolut|private



Wissens-
publikation



Kommentare

DR. NICOLE ARNOLD | Commerz Real
ISABELLE SCEMAMA | BNP Paribas AM

Fachbeiträge

infrastructure

Private Debt für Infrastruktur in Asien
ANGUS DAVIDSON | AEW
BERND VOGEL | Natixis Investment Managers

infrastructure

Solarparks als Bausteine transitorisch robuster Portfolios
DR. JULIAN HOCHSCHERF | hep global

real estate

Principal-Agent-Dynamiken im institutionellen Immobilienfondsgeschäft
ALEXANDER REMY | QORE Solutions

private debt

Private Debt im Realitäts-Check
EUGENIO SANGERMANO | BF.capital
PROF. DR. MICHAEL FLAD | Hochschule Esslingen

natural resources

Forst als Assetklasse für institutionelle Investoren
HANS-JOACHIM SEYFARTH | MEAG

private markets

Transparenz und Cashflow-Steuerung für Private-Market-Portfolios
PHILIPP PLATE | BayernInvest

Kompakt

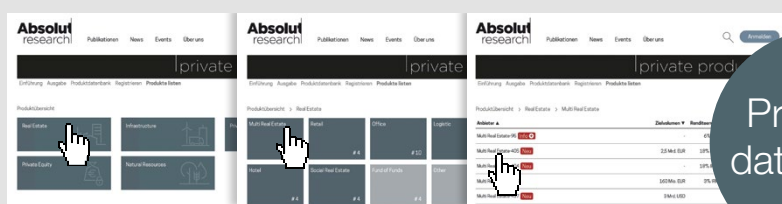
STEFAN STUTE | Wüest Partner Immobilienberatung

Jetzt kostenlos anfordern!

Printausgabe

Absolut|private products

Exklusive Produktplattform für zur Zeichnung offene Private-Market-Produkte aus fünf Assetklassen. Asset Manager haben die Möglichkeit, ihre Angebote zu **listen**, institutionelle Asset Owner profitieren von einer **kostenfreien** Nutzung.



Produkt-
datenbank



Produktplattform

Registrierung

Absolut
research|