

## **Gutachterliche Bewertung**

des Waldinvestments „bürger:wald:invest“  
- ein Pilotprojekt zur grünen Kapitalanlage -  
hinsichtlich der Erfüllung ganzheitlicher Nachhaltigkeitskriterien



Akadischer Mischwald bei Doaktown, New Brunswick, Atlantik-Kanada

Im Auftrag der

Bürger-Sinn-Stiftung Münster  
Gartenstr. 35, 48147 Münster

Durchgeführt von

B.A.U.M. e.V.  
Osterstraße 58, 20259 Hamburg  
T. +49(0)40-49071100  
F. +49(0)40-49071199  
[info@baumev.de](mailto:info@baumev.de)  
[www.baumev.de](http://www.baumev.de)

Vertreten durch

Dipl.-Forstwirt Rainer Kant  
T. +49(0)40-49071114  
F. +49(0)40-49071199  
[rainer.kant@baumev.de](mailto:rainer.kant@baumev.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Vorwort	4
2. Gegenstand des Gutachtens	4
3. Auftragnehmer und Gutachter	5
4. Informationen zur Beteiligungsgesellschaft sowie zum Initiator, zur ökologischen Fachaufsicht und zum Auftraggeber	5
5. Vorliegende Dokumente und Informationsquellen	6
6. Übersicht der Einzelziele	6
7. Gesamtziel	7
8. Vorprüfung	8
9. Wirtschaftliche Eckdaten	8
10. Pilotfunktion und Kostendisziplin	9
11. Waldbauliches Konzept	10
12. Wirtschaftliches Konzept	14
13. Rechtliches und steuerliches Konzept	16
14. Personelles und organisatorisches Konzept	17
15. Zusammenfassende gutachterliche Bewertung	18

## 1. Vorwort

Investitionen in Wald gelten als nachhaltige und krisensichere Geldanlage. Das Umfeld für Waldinvestments scheint diesem Eindruck recht zu geben. Die weltweite Nachfrage nach Holz und Holzprodukten wird durch eine wachsenden Weltbevölkerung weiter steigen, da sind sich Experten, die UN und das Institut für Weltforstwirtschaft in Hamburg sicher. Zudem steigert Holz durch sein kontinuierliches Wachstum seinen Wert, unabhängig von Finanzkrisen, Rezessionen und Börsenverläufen. Anbieter werben aber nicht nur mit einer kontinuierlichen Wertsteigerung der Holzproduktion, sondern auch mit einer Vielzahl von Mehrwerten wie Klimaschutz, ökologische Bewirtschaftung, hochwertige Zertifizierungen, Erhöhung der Biodiversität, Waldschutz, Einbindung und Unterstützung der lokalen Bevölkerung etc.

Die Rahmenbedingungen für Waldinvestments scheinen perfekt zu sein, um ökonomisch attraktive Renditen zu erzielen und gleichzeitig Gutes für die Natur und das Klima zu tun.

Dennoch drohen unüberschaubare Risiken für den Anleger, da Waldinvestments oft Angebote des grauen Kapitalmarktes und staatlich nur eingeschränkt geregelt und überwacht sind. Anleger sollten daher besonders kritisch sein.

Die Folgen einer ausbleibenden kritischen Prüfung und anschließenden Beteiligung an einem Waldinvestment können vielfältig sein: Totalverlust des Investments durch kriminelles Management; ökologische Verschlechterung des Waldgebietes durch falsche Baumartenwahl und falsches Forstmanagement; Rechtsunsicherheiten und dadurch eventueller Vermögensverlust der Waldbesitzer; Naturgefahren und dadurch Vernichtung der Waldfläche etc.

Bei der Planung von Waldinvestments müssen Anbieter zahlreiche Kriterien berücksichtigen, um die Nachhaltigkeit sicherzustellen. Potenzielle Investoren hingegen können auf keine Standards für ein Nachhaltigkeitsrating von Waldinvestments zugreifen, die ihnen eine Einschätzung der Qualität erleichtern würden. Somit bleibt es dem Geschick und der Ehrlichkeit der Anbieter vorbehalten, ihr Geschäftsmodell transparent, wahrhaftig und mit allen für eine Nachhaltigkeitseinschätzung relevanten Informationen nachvollziehbar zu präsentieren.

## 2. Gegenstand des Gutachtens

Dieses Gutachten bewertet das Waldinvestment „bürger:wald:invest“ hinsichtlich der Erfüllung ganzheitlicher Nachhaltigkeitskriterien. Dabei werden sowohl die Leitidee und die Grundkonzeption des Projektes als auch die Maßnahmen für die Umsetzung der ökologischen und ökonomischen Kriterien analysiert. Berücksichtigend, dass es sich bei diesem Projekt um einen auf Ewigkeit angelegten Dauerwald handelt, wird zusätzlich analysiert, welche Maßnahmen geplant und umgesetzt werden, die eine zeitlich unbegrenzte, also eine dauerhafte Sicherstellung der anvisierten Nachhaltigkeitsziele ermöglichen sollen. Eine fundierte fachliche Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance finanzieller, steuerlicher und rechtlicher Aspekte ist nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

### **3. Auftragnehmer und Gutachter**

Der Bundesdeutsche Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management (B.A.U.M.) e.V. ist ein großes europäisches Netzwerk für nachhaltiges Wirtschaften. B.A.U.M. wurde 1984 von Unternehmen gegründet und ist seit 1987 als gemeinnütziger Verein für seine Mitglieder und in der Öffentlichkeit aktiv. Über 550 Unternehmen und Institutionen der verschiedenen Branchen und Größen haben sich mittlerweile zusammengeschlossen, um Umweltschutz und Nachhaltigkeit praktisch und zugleich wirtschaftlich sinnvoll umzusetzen.

B.A.U.M. wird in diesem Gutachten von dem Waldexperten Rainer Kant vertreten. Er hat einen Hochschulabschluss der Forstwissenschaften (Dipl.-Forstwirt) der Georg-August-Universität in Göttingen und verfügt über langjährige und umfassende Erfahrungen in waldfachlichen Themenbereichen. Dazu gehören z.B. die gutachterliche Tätigkeit für Aufforstungsprojekte in Deutschland und Argentinien und die fachliche Beratung für Forstunternehmen, z.B. für Auf- und Wiederaufforstungen per Saatgutausbringung und Drohnentechnologie. Für Unternehmen gibt Rainer Kant Orientierung über die Auswahl von ganzheitlich wirksamen Waldprojekten im Rahmen des unternehmerischen Klimaschutzes. Im Rahmen von Waldführungen und Seminaren für Unternehmen, Kommunen, Politik und Institutionen klärt er über die Rolle von Waldökosystemen für Biodiversität und Klimaschutz auf.

### **4. Informationen zur Beteiligungsgesellschaft sowie zum Initiator, zur ökologischen Fachaufsicht und zum Auftraggeber**

#### **Beteiligungsgesellschaft**

Bürger-Wald-Invest GmbH & Co. KG, HRA 11178 Amtsgericht Münster

#### **Initiator und Prospektverantwortlicher**

VA Behrens Ideen- und Verwaltungs-GmbH, Münster

#### **Ökologische Beratung und Fachaufsicht**

Bürger-Sinn-Stiftung Münster

#### **Auftraggeber für dieses Gutachten**

Auftraggeber für dieses Gutachten ist die Bürger-Sinn-Stiftung Münster, die an der Erarbeitung des ökologischen Investitions- und Bewirtschaftungskonzepts maßgeblich mitgewirkt hat und während der Bewirtschaftungsphase für das ökologische Controlling zuständig ist.

## 5. Vorliegende Dokumente und Informationsquellen

Dem Gutachter wurden folgende Dokumente zur Einschätzung vorgelegt:

- Broschüre (Exposé): "bürger:wald:invest - Ein Pilotprojekt der grünen Kapitalanlage", 13.09.2020, 24 Seiten
- Emissionsprospekt: "bürger:wald:invest - Ein Pilotprojekt der grünen Kapitalanlage", 20.10.2020, 184 Seiten
- Nachtrag 1 zum Emissionsprospekt "bürger:wald:invest - Ein Pilotprojekt der grünen Kapitalanlage", 23.1. 2021, 32 Seiten
- Kanadas Immobilien „Overview of forest carbon and Timberlands“, Juni 2020
- RainCloudForests „Creating the Future of Forests. New ideas. New business models“

Der Gutachter konnte sich durch den Besuch eines Dauerwaldbetriebes in Deutschland (Forstbetrieb Kalebsberg) zusätzlich ein Bild von dem Konzept, der Qualität und der Umsetzung vor Ort machen. Das Waldbewirtschaftungskonzept des Forstbetriebs Kalebsberg auf der Grundlage der Dauerwaldbewirtschaftung kommt in seinen Grundzügen für die erworbenen und zu erwerbenden Waldflächen in Kanada und in Deutschland zur Anwendung. Für die Führung und die Informationen vor Ort waren die Herren Wilhelm Bode und Holger Weinauge, Leiter des Forstbetriebs Kalebsberg, verantwortlich.

## 6. Übersicht der Einzelziele

Der Gutachter fasst die wesentlichen Ziele der bürger:wald:invest GmbH & Co. KG wie folgt zusammen.

Wesentliche Ziele für eine Nachhaltigkeitsstrategie, deren Kontrolle und Prozesse sind:

- Schaffung einer permanenten CO<sub>2</sub>-Senke durch waldbauliche Maßnahmen (Klimaschutz)
- Schutz und naturnahe Weiterentwicklung von Waldflächen (Waldschutz)
- Umsetzung gesellschaftlich notwendiger bzw. sinnvoller Projekte (Gemeinwohlorientierung)
- Mobilisierung von privatem Kapital für eine naturnahe Waldwirtschaft (Finanzierung von klimastabilen und produktiven Wäldern)
- Verzicht auf kurzfristige Ertragsmaximierung zugunsten langfristiger Wirtschaftlichkeitsziele (nachhaltige Wirtschaftlichkeitsrechnung)
- Unabhängiges Controlling durch Expertengremium der bürger:sinn:stiftung (Zielerreichung durch Stakeholderüberprüfung)
- Dauerhafter, rechtsverbindlicher Schutz der Wälder und ihres naturnahen Bewirtschaftungskonzeptes (Stetigkeit der Produktionsfläche und ihrer Behandlung)

Wesentliche Ziele für sich selbst verstärkende und stabilisierende ökologische Funktionen sind:

- Aufbau von Struktur- und Baumartenvielfalt (Stabilisierung des Waldökosystems)  
*damit verbunden*
- Aufbau und Erhalt der Biodiversität (Stabilisierung des Waldökosystems)  
*damit verbunden*
- Effektive und langfristige Kohlenstoffbindung (Klimaschutzwirkung)  
*dazu flankierend*
- Waldprozessschonende Pflege- und Erntemaßnahmen (Erhalt biologischer Waldfunktionen)

Wesentliche Ziele für eine nachhaltige ökonomische Leistungsfähigkeit sind:

- Aufbau einer kontinuierlich bereitstehenden Wertholzproduktion (langfristige Erhöhung der ökonomischen Rentabilität)
- Schutz der systemischen Waldprozesse durch die Prinzipien des Dauerwaldes (Sicherung der ökonomischen Produktion)
- Internationale Diversifizierung der Anlagestrategie (Risikominimierung)
- Eine der biologischen Leistungsfähigkeit entsprechende angemessene Rendite (ökonomischer Selbsterhalt)

Zur Verifizierung der Methoden, Beschlüsse und Prozesse für die Erreichung der oben aufgeführten Ziele erbringt die bürger:sinn:stiftung – im Folgenden ökologische Fachaufsicht genannt – folgende Nachweise, die der Gutachter wie folgt zusammenfasst.

## **7. Gesamtziel**

Als Gesamtziel wird die Nachhaltigkeit von dem Anbieter so verstanden, dass – bezogen auf den Wald – die systemischen Funktionsprinzipien derart unterstützt werden, dass ihre Leistungsfähigkeit dauerhaft gestärkt und erhalten bleibt. Das Investitionsprojekt als Ganzes soll sowohl die wichtigsten Waldfunktionen dauerhaft schützen und fördern als auch das wirtschaftliche Konzept langfristig tragfähig garantieren. Dabei soll eine in allen relevanten Aspekten (steuerlich, rechtlich, personell, organisatorisch etc.) strukturelle und funktionelle Absicherung sowohl der ökologischen als auch der ökonomischen Prinzipien herbeigeführt werden.

## 8. Vorprüfung

Dem Projekt ging eine siebenmonatige Vorprüfung voraus, um die Kompatibilität der grundsätzlichen Zielsetzungen zu überprüfen, welche da waren:

Die Schaffung einer effektiven und dauerhaften CO<sub>2</sub>-Senke durch den Schutz und die naturnahe Weiterentwicklung von Waldflächen zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Dem waldbaulichen Engagement soll hiermit eine Schlüsselrolle zukommen zur systemisch nachhaltigen Wirksamkeit des Projektes.

Mobilisierung von privatem Kapital für eine naturnahe Waldwirtschaft. Der Anbieter wählt als Finanzierungsform verzinsliche und rückzahlbare Kapitalanlagen, da sie im Verhältnis zu z.B. Spenden leichter in dem erforderlichen Maße zu mobilisieren sind.

Grundsätzlich sollen Finanzmittel in gesellschaftlich notwendige bzw. sinnvolle Projekte geleitet werden, die ohne diese Kapitalanlageprodukte nicht verwirklicht werden können, weil sie dem am Kapitalmarkt vorherrschenden Motiv der kurzfristigen Ertragsmaximierung widersprechen. Das Projekt bürger:wald:invest soll als Pilotprojekt konzipiert werden, dem größere Projekte mit entsprechend größeren klimapolitischen Wirkungen folgen sollen.

Eine dialogische Vorprüfung durch zwei unterschiedliche Interessensvertreter, den Fachausschuss Ökologie der im Jahre 2004 gegründeten bürger:sinn:stiftung auf der einen und der VA Behrens-Gruppe als Finanzdienstleister auf der anderen Seite, sollte sicherstellen, dass die bürger:wald:invest nachhaltig wirksame Beiträge gegen den Klimawandel und für die ökologischen Systeme leistet, auch wenn sie privatwirtschaftliche Motive erfüllen soll. Dabei einigte man sich zunächst als Diskussionsbasis auf die wesentlichen Eckdaten des wirtschaftlichen, rechtlichen, administrativen und ökologischen Konzepts. Auf dieser Basis haben die Interessensvertreter die dem Projekt zugrunde liegenden Prämissen und Hypothesen geprüft und das Dauerwaldkonzept nach Prof. Alfred Möller als Lösung für langfristige überzeugende wirtschaftliche und ökologische Ergebnisse gefunden.

## 9. Wirtschaftliche Eckdaten

Die bürger:wald:invest ist die erste öffentlich angebotene Investitionsgesellschaft, die gleichzeitig sowohl in kanadische als auch in deutsche Wälder investiert. Hervorzuheben ist, dass die Rahmenbedingungen für Waldinvestments in Deutschland durch hohe Kaufpreise, zahlreiche Kalamitäten und niedrige Holzpreise im Verhältnis zu denen in Kanada deutlich schlechter sind.

Der Anbieter löst dieses Problem, indem er 70-80% seines Kapitals in akadische Wälder Atlantik-Kanadas (Provinz New Brunswick) investiert, die dort ca. 10-15% des Preises von vergleichbaren deutschen Waldflächen kosten. Mit naturnahen Methoden der Waldbewirtschaftung sowie der Generierung von CO<sub>2</sub>-Zertifikaten kann in Kanada mit einem Netto-Waldertrag nach Erntekosten i.H. von 3-4,5% pro Jahr gerechnet werden.

Trotz höherer Ausgaben für Waldflächen in Deutschland (20-30% des Kapitals) und eines geringen jährlichen Reinertrags von 0-0,5 %, deckt der Gesamtertrag des Konzerns die Umsetzung des anspruchsvollen Konzeptes der naturnahen Dauerwaldbewirtschaftung sowohl in Kanada als auch in Deutschland. Darüber hinaus könnten die Verwaltungskosten gedeckt und eine Ausschüttung i.H. von 1,25% für die Investoren realisiert werden. Zusammen mit den Wertzuwächsen der zunehmenden Holzbestände in den Wäldern könnten die Investoren auf Sicht von 10 Jahren eine Gesamtertragsrendite i.H. von jährlich ca. 3 % bis 5% erwarten, wobei auf längere Sicht mit „deutlich höheren“ Erträgen gerechnet wird.

## **10. Pilotfunktion und Kostendisziplin**

Bei dem Investment des Anbieters handelt es sich um ein Pilotprojekt. Zwar besteht ein ganzheitlich entwickeltes Konzept, jedoch muss die Funktionsfähigkeit erst unter Beweis gestellt werden. Allerdings hat die VA Behrens-Gruppe seit 2014 bereits zwei ähnliche Private Placements in Kanada konzipiert und entwickelt, die sie noch heute erfolgreich geschäftsführend leitet (s.u. – personelles Konzept).

Um das Investment vor kostentreibenden Auflagen des Kapitalmarktes zu schützen, ist auch dieses Beteiligungsangebot als „Private Placement“ konzipiert mit einer Mindestgröße eines Gesellschaftsanteils in Höhe von 200.000 €.

Ein Nachfolgefonds für geringere Beteiligungen für „Kleinanleger“ ist innerhalb von 1-10 Jahren geplant. Um die Kosten durch die für derartige Publikumsfonds strengeren staatlichen Regulierungen verkraften zu können, ist ein Investitionsvolumen von mindestens 10-25 Mio. € in Planung.

Um die Kosten des Projektes für die Investoren gleich von Beginn an zu begrenzen, hat der Anbieter die Konzeptionskostenquote für sich selbst und für die weiteren Berater in Kanada und Deutschland auf ca. 10% begrenzt.

Nach Mitteilung vom 23.1.2021 (Nachtrag 1 vom 23.1.2021 zum Emissionsprospekt vom 20.10.2020) wurden im Dezember 2020 1.660 Hektar Wald in Atlantik-Kanada (New Brunswick) günstig erworben. In Ergänzung zu der Erzielung von weiteren Kosteneinsparungen (Nachverhandlung des Kaufpreises, optimierende steuerliche Gestaltung, Kostendisziplin bei allen Verwaltungskosten, Kürzungen bei Planansätzen von diversen Nebenkosten) konnte das Investitionsvolumen in der Modellrechnung um 150.000 € reduziert werden, ohne an der Investitionsplanung für die Waldflächen Einschränkungen vorzunehmen.

Damit konnte das wirtschaftliche Ergebnis durch die bisher realisierten Maßnahmen in der Investitionsphase auf ca. 11% über die ursprünglichen Planwerte angehoben werden. Auf Basis der aktualisierten Ergebnis- und Liquiditätsrechnung kann ab 2021 die geplante Ausschüttung von 1% auf 1,25% p.a. angehoben werden.

## 11. Waldbauliches Konzept

Der Fachausschuss Ökologie der bürger:sinn:stiftung (s. auch „Vorprüfung“) erarbeitete – in Abstimmung mit dem Initiator – sowohl die ökologischen Investitionskriterien als auch die ökologischen Kriterien für die Umsetzung des waldbaulichen Konzepts in der Bewirtschaftungsphase.

Für die forstwissenschaftliche und forstpraktische Überprüfung ist Herr Dipl.-Forstwirt und Ltd. Min. Rat a.D. Wilhelm Bode zuständig. Herr Bode ist ehemaliger Leiter der Forstbehörde des Saarlandes und der dortigen Naturschutzbehörde, langjähriger Sprecher des NABU sowie Buchautor und führender Vertreter der Dauerwaldmethode.

### Investitionskriterien aus ökologischer Sicht

In den Sitzungen der Fachgruppe Waldinvestment des Fachausschusses Ökologie der bürger:sinn:stiftung wurden am 27./28. Juli 2020 folgende ökologische Investitionskriterien abschließend erörtert und gebilligt:

- Bevorzugung heimischer und resilienter Baumarten
- Naturverjüngung statt Pflanzung, wo immer dies möglich ist
- Angemessene Berücksichtigung von Aufforstungsflächen (Kahlschlag zwecks regulärer Holzernte oder nach Kalamitäten) und Umwandlungsflächen (Umwandlung von Monokulturen/Altersklassenwäldern in Mischwälder mit differenzierter Altersstruktur)
- Mindestfläche des Waldes in Deutschland 75 ha, besser größer (Eigenjagdgröße, Kontrolle der Bejagungskonzepte zur Reduzierung des Jungpflanzenverbisses, Aufbau eines eigenen Biotops)
- Liquiditätsreserve für 3-5 Jahre ohne positiven Cashflow aus der Holzernte
- Waldflächen auch in Deutschland, auch wenn dies die Rentabilität beeinträchtigt (Bildungs- und Leuchtturmfunktion)
- mindestens 5-7 % nutzungsfreie Waldflächen

Festzustellen ist, dass auf 5-7% der Flächen eine natürliche Waldentwicklung ohne menschliche Eingriffe und Erntemaßnahmen ermöglicht wird. Damit werden die Biodiversität und alle weiteren daran gekoppelten systemischen Waldfunktionen gestärkt.

Zur wirtschaftlichen Absicherung in der Startphase der Umsetzung des Dauerwaldkonzepts ist eine Liquiditätsreserve vorgesehen, die drei- bis fünfjährige Bewirtschaftungszyklen ohne jeglichen Mittelzufluss aus Holzernten ermöglicht. Damit wird dem Wald Gelegenheit gegeben, seine ökologischen Systemwirkungen in der dafür notwendigen Zeit zu entfalten, ohne dass in dieser Zeit Holz zur Liquiditätssicherung geschlagen und veräußert werden muss.

Der Anbieter verweist auf ein weiteres Ziel, das durch das Projekt erreicht werden soll: Durch die Bildungs- und Leuchtturmfunktion der Dauerwälder und durch naturpädagogische Projekte soll eine Breitenwirkung erzeugt werden, die zu einer Unterstützung und einem Durchbruch der naturnahen Dauerwaldwirtschaft führen soll. Daraus sollte ein Multiplikator-Effekt entstehen, der weiteres Kapital in Deutschland und Kanada für eine ökologisch nachhaltige Waldwirtschaft mobilisieren kann.

### **Bewirtschaftungskriterien aus ökonomischer Sicht**

Der Anbieter verpflichtet sich zu folgenden ökonomischen Effizienzkriterien als „ökonomisch notwendige Leitplanken“ mit Blick auf den Schutz und die Mehrung des privaten Anlagekapitals:

Diesbezügliche Vorgaben sind u.a.

- Orientierung des Holzeinschlages auch an
  - der Holzpreisentwicklung (und)
  - dem Cash-Bedarf für Ausschüttungen und Betriebskosten
- quotale Bewirtschaftungs- und Erntekosten – bezogen auf den Bruttoertrag – mittel- bis langfristig nur maßvoll (etwa 15 %) über der Kostenquote klassischer Forstwirtschaftsmethoden
- langfristige wirtschaftliche Tragbarkeit des Betriebskonzepts als maßgebliches Korrektiv für ökologische Ansprüche
- systematische Entwicklung weiterer Ertragsquellen des Waldes wie z. B. CO<sub>2</sub>-Zertifikate, Erlebnis- und Erholungswerte, naturpädagogische Angebote, Verlängerung der Wertschöpfungsketten (lokale Vermarktung), Friedwälder, Jagdverpachtung etc.

Durch die konsequente Beachtung der Kriterien einer effizienten Betriebsführung sollen Renditeeinbußen, die mit einem ökologischen Konzept der Waldbewirtschaftung zunächst verbunden sind, wirtschaftlich verkraftet werden.

### **Ökologisch wesentliche Bewirtschaftungsprinzipien**

Der Fachausschuss Ökologie der bürger:sinn:stiftung hat nach abschließender Überprüfung und Erörterung mit Landschaftsökologen und Forstfachleuten die ökologischen Kriterien des Bewirtschaftungskonzepts formuliert (Beschluss im Juli 2020). Sie wurden sodann in folgender Form kondensiert und in den §§ 3 und 8 des Gesellschaftsvertrages wie folgt rechtsverbindlich festgeschrieben:

„Die Gesellschaft soll ihre eigenen Wälder sowie diejenigen, die ihren Beteiligungsgesellschaften gehören, dauerhaft halten und im Sinne der nachfolgenden Festsetzungen pflegen und bewirtschaften. Ein Verkauf oder Tausch oder eine

Zusammenlegung mit anderen Flächen ist nur zulässig, wenn für die betroffenen Flächen entweder die dauerhafte Fortführung des hier festgeschriebenen ökologischen Konzepts dinglich sichergestellt wird (Abt. II der Grundbücher bzw. vergleichbare Regelungen) oder zeitnah im Gegenzug Flächen zumindest gleicher Größe und Güte erworben werden, die dann nach den nachfolgenden Grundsätzen gepflegt und bewirtschaftet werden: (...)

1. Ökologisch effiziente waldbauliche Betriebsweise:

- a. Bevorzugung standortheimischer Baumarten;
- b. Naturverjüngungsbetrieb;
- c. Wiederaufforstungsstrategien unter Nutzung natürlicher Wiederbewaldung (Sukzession) soweit wie möglich;

2. Ökologische Bewirtschaftungskriterien:

- a. Aufbau strukturreicher Laubmischwälder mit Nadelholzbeimischungen nach dem Dauerwaldprinzip und Beachtung eines waldböologischen *Kontinuums aus Raum und Zeit*;
- b. kontinuierliche und qualifizierte forstliche Betreuung vor Ort;
- c. Einrichtung einer Permanent-Stichprobe zur Wert- und Zuwachskontrolle;
- d. Mischwaldprinzip zur Erhöhung der Adaption an den Klimawandel, insbesondere Steuerung der Baumartenzusammensetzung in Richtung der natürlichen Waldgesellschaften;
- e. konsequent kahlschlagfrei – mit Ausnahme von Kalamitäten, d.h. keine gewillkürte Freilegung einer Teilfläche, die im Durchmesser größer ist als die Höhe des angrenzenden Baumbestandes;
- f. Naturentwicklungsflächen zur Größe von mindestens 5-7 % der Gesamtfläche;
- g. allmähliche Erhöhung des lebenden Bestandsvorrats;
- h. Anpassung des ökologischen Bewirtschaftungskonzepts an die spezifischen Rahmenbedingungen vor Ort;
- i. Liquiditätsreserve für Ausschüttungen und Betriebskosten für 3-5 Jahre (kein wirtschaftlicher Zwang zur Abholzung);
- j. waldgerechte und effektive Schalenwildlimitierung – Zaunbau nur soweit als nötig;
- k. Anreicherungspflanzungen zur Wiederherstellung der standortheimischen Baumartenvielfalt – soweit nötig;
- l. Bodenschutz und pflegliche Holzerntemethoden (sanfte Betriebstechnik), soweit als möglich;
- m. hinreichende Totholzanteile sind sicherzustellen durch Belassen von Nistbäumen, Reliktbäumen und abgestorbenen Bäumen;

- n. Beschränkung der Nutzungsänderung von Waldflächen auf maximal 7% der Gesamtfläche der Gesellschaft – Ausgleichsflächen mindestens in doppelter Größe sind jeweils herzustellen bzw. zu erwerben.“ (§ 3 des Gesellschaftsvertrages, Emissionsprospekt, S. 51f)

Weitere ökologische Geschäftsgrundsätze der Gesellschaft sind in § 8.2 des Gesellschaftsvertrages aufgeführt, deren Überwachung und Fortentwicklung der Beirat verantwortet:

- "(2) Der Beirat überprüft und überwacht die Einhaltung auch der folgenden weiteren Geschäftsgrundsätze der Gesellschaft. Er ist beauftragt und befugt, diese Grundsätze jeweils an die aktuellen bzw. an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen:
  - a) Die Fläche eines in Deutschland zu erwerbenden Waldes soll in der Regel mindestens die Größe eines Eigenjagdbezirks haben, das sind z. Zt. 75 ha.; bei Ankauf eines Waldflächenportfolios dürfen auch Areale von weniger als 75 ha erworben werden, wenn Teilflächen zur Gesamtgröße von mehr als 40% der Gesamtfläche jeweils Größen von mehr als 75 ha aufweisen; dabei dürfen arrondierte (nebeneinander liegende) Parzellen wie eine große Fläche eingestuft werden
  - b) Revolvierendes Finanzierungssystem, d.h. wirtschaftliche Sicherung des Bestandes der Wälder und der Bestimmungen von § 3 über den Anlagehorizont der Investoren hinaus
  - c) Das Pilotprojekt des bürger:wald:invest soll nach 1-10 Jahren erweitert und ggf. multipliziert werden.
  - d) Kompromissbereitschaft der Investoren bzgl. kurzfristiger Renditeziele bis hin zur Kürzung/Verschiebung von Ausschüttungen, soweit das waldbaulich/ökologisch erforderlich ist
  - e) Bevorzugung von Plenter- bzw. Hochdurchforstung
  - f) Vorzug der winterlichen Holzernte
  - g) Bodenschonende Infrastruktur – Abstand der Rückewege und -linien möglichst mindestens 40-55 m
  - h) Vorlieferung möglichst durch a) Rückepferde oder b) Seilwinden, c) durch Harvester in der Regel nur auf dem Erschließungsnetz
  - i) Möglichkeiten des Besuchs und Erlebens des Waldes sowie zur Einrichtung naturpädagogischer Projekte sollen geschaffen werden
  - j) effektive Kontrollen des Bewirtschaftungskonzepts auch der Wälder im Ausland bei gleichzeitiger Begrenzung der Wege- und Reisekosten (Fotos, Drohnenflüge, Dauerstichprobe)
  - k) Prüfungen vor Ort sind spätestens alle 3-5 Jahre durchzuführen

- l) Begrenzung aller unproduktiven Wege (Waldpflege und -kontrolle, Holztransport, -verarbeitung und -vermarktung)
- m) Verzicht auf flächenhaften, chemischen Mitteleinsatz
- n) Kronen verbleiben im Wald (soweit nicht kontaminiert).“ (§ 8.2. des Gesellschaftsvertrages, Emissionsprospekt, S. 118 f)

## 12. Wirtschaftliches Konzept

### Günstiger Einkauf und Absicherungsstrategien

Nachdem der Anbieter sowohl die Anlageklasse als auch die Investitionsregionen und die Investitionskriterien identifiziert hatte, wurde Wert auf den schnellen Erwerb der Waldflächen gelegt, da die Nachfrage nach Waldflächen in Kanada deutlich steigt. Für 1.550 €/Hektar konnten 1.660 Hektar in New Brunswick (Kanada) erworben werden, was einem Bruchteil der Kosten für Waldflächen in Deutschland entspricht (ca. 10.000 €/Hektar). Mit dem günstigen Erwerb der Waldflächen und weiteren Einsparungen konnten deutliche Kostenunterschreitungen in Höhe von ca. 11% gegenüber den Planzielen erreicht werden (siehe auch „Pilotfunktion und Kostendisziplin“, S. 8).

Zur nachhaltigen Belastbarkeit des wirtschaftlichen Konzepts werden neben Einsparungen auch Wechselkursvorteile (Kanadische Dollar/Euro) und stille Reserven beim Verkehrswert der Waldflächen angegeben. Hinzu kommt die Finanzierung durch 100% Eigenkapital (Gesellschafterdarlehen und befristete Zwischenfinanzierung sind möglich), um auszuschließen, dass Banken im Falle von Leistungsstörungen bei Darlehen außerplanmäßige Holzernten verlangen oder Wälder zwangsverwerten können.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung zu realisieren, wird die örtliche Betriebsführung vertraglich verpflichtet, die ökologischen Grundsätze des naturnahen Dauerwaldkonzepts einzuhalten. Die Vergütung erfolgt unabhängig vom Erntevolumen, um hier keine Fehlanreize zu Lasten des lebenden Holz-Bestandes im Wald zu setzen.

Die deutsche Geschäftsführung erhält bei planmäßigem Verlauf eine moderate Basisvergütung und bei überplanmäßigen Ausschüttungen an die Gesellschafter eine leistungsbezogene Zusatzvergütung. Andererseits ermäßigt sich das Geschäftsführungshonorar im gleichen Maße, wenn die Ausschüttungen unter die Planansätze gekürzt werden müssen (vgl. Emissionsprospekt, S. 45). Diese Bonus-/Malus-Regelung erscheint sinnvoll, weil sie – wie auch die erhebliche Kapitalbeteiligung aus dem Umfeld der Initiatorin – die Zielsetzungen von Gesellschaftern und Geschäftsführung synchronisiert. Die Gefahr, Ausschüttung und Honorar durch übermäßige Holzernten in die Höhe zu treiben, ist durch die strengen gesellschaftsrechtlichen Vorgaben für das Bewirtschaftungskonzept hinreichend neutralisiert.

## **Renditeaussichten**

Bei dem Investment handelt es sich um ein im Wesentlichen mit Eigenkapital finanziertes Sachwertinvestment in nachwachsende Rohstoffe mit Bodenwertanteil. Es bietet für den Anleger einen inflationssicheren Sachwertspeicher statt Vermögens-Repression durch Negativzinsen und Geldwertinflation. Und es bietet eine rechtssichere Beteiligung an realen Sachwerten.

Die langfristigen Ertragsaussichten werden zurückhaltend mit einer geplanten 1,25-prozentigen Ausschüttung in den ersten 10 Jahren und mit einem Gesamtertrag (Rendite) von ca. 3-5% pro Jahr angegeben.

Durch die Umsetzung des Dauerwaldkonzeptes (mit jährlichen Waldreinerträgen von 300-600 € vor Steuern je Hektar und Jahr und bei vorsichtiger Annahme von nur 200 € je Hektar und Jahr) errechnet der Anbieter für die in Kanada erworbenen Flächen im Umfang von 1.660 Hektar langfristig ein Reinertragspotenzial von rund 500.000 € p.a., das sind bezogen auf den Kaufpreis incl. aller Nebenkosten i. H. von rund 2,6 Mio. € gut 19% p.a.

Bezieht man die weltweit holzmarktbeeinflussenden Faktoren mit wachsender Bevölkerungszahl und steigender Holznachfrage mit ein, ergänzt mit steigenden Preisen für CO<sub>2</sub>-Zertifikate, so werden sich diese Rahmenbedingungen positiv auf die Rendite auswirken. Als zusätzlicher Faktor ist die stete Bevorratung unterschiedlichster Holzarten als Wertholz zu sehen, die es erlaubt, das Holz zu einem Zeitpunkt zu ernten, an dem hohe Preise am Markt bezahlt werden.

## **Internationale Diversifizierung**

Für ein stabiles Umfeld von Kapitalanlagen ist der Kanadische Wirtschafts- und Währungsraum bekannt. Aufgrund seiner breiten Rohstoffbasis, seines robusten Wirtschaftssystems, seiner stabilen rechtlichen und politischen Verfassung sowie seiner geostrategisch günstigen Lage ist Kanada ein besonders geeignetes Zielgebiet für die internationale Diversifizierung von Kapitalanlagen. In Zeiten von Wirtschaftskrisen und instabilen Finanzsystemen gilt das umso mehr. Der IWF (Internationale Währungsfonds) hat Kanadas Bankensystem in den vergangenen Jahren wiederholt als das weltweit stabilste ausgezeichnet. (Prospekt S. 18 f).

Deutschlands wohlhabende Familien und sog. Family Offices haben vielfach bereits in kanadische Wälder investiert, und die Nachfrage von internationalen Investoren nach Forstflächen in Kanada hält unvermindert an. Der Anbieter eröffnet auch für kleinere Beträge den Zugang zu diesem Sachwertinvestment in Kanada, das bisher weitgehend den großen institutionellen Investoren und besonders reichen Familien vorbehalten war.

## **Eigenkapitalbasiertes Sachwertinvestment**

Das Waldinvestment ist ein ganz überwiegend mit Eigenkapital unterlegtes und reichlich mit Liquidität versorgtes Sachwertinvestment. Damit sind zwei wesentliche Risiken von

Kapitalanlagen ausgeschlossen: Zum einen gibt es keinen Darlehensgeber, der im Falle von Leistungsstörungen bei der Zahlung von Zins und Tilgung die Wälder der Zwangsverwertung unterwerfen könnte. Zum anderen ist die Werthaltigkeit des Investments auch langfristig nicht von der Stabilität eines Währungssystems oder von der Bonität privater oder öffentlicher Schuldner abhängig.

### **13. Rechtliches und steuerliches Konzept**

In rechtlicher Hinsicht ist es wichtig, dass die Eigentumsrechte der Investoren so stark und nachhaltig gesichert sind, wie es überhaupt möglich ist. Wie wichtig das ist, erfahren gerade die Anleger, die in den vergangenen Jahren – nicht zuletzt im Hinblick auf den Projektpartner Engel & Völkers Resort GmbH – einen zweistelligen Millionenbetrag in den Forest Lake Country Club in Nova Scotia/Kanada investiert haben. Auch aufgrund unzureichender grundbuchlicher Besicherungen der Anleger droht den Investoren dort der Totalverlust ihres Kapitals (vgl. Handelsblatt v. 26./28.02.2021, S. 42).

Der Anbieter hat hier hingegen folgende Vorkehrungen getroffen:

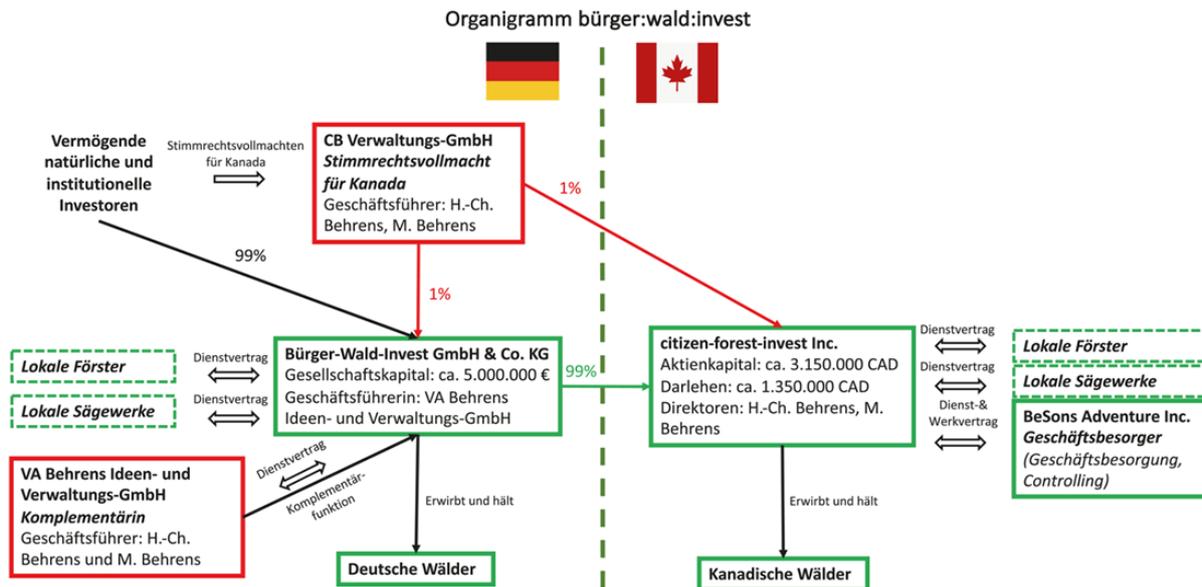
In Kanada gehören die Wälder der kanadischen Tochtergesellschaft des wald:invest, der citizen-forest-invest Inc., einer Aktiengesellschaft kanadischen Rechts, die die Wälder direkt und unmittelbar in ihrem Betriebsvermögen hält. Zu jedem Wald gibt es einen „title“, einen Grundbuchauszug, in dem das Eigentum der Gesellschaft öffentlich-rechtlich festgeschrieben ist.

Im kanadischen Business Corporation Act und den dazu gehörigen weiteren „documents of incorporation“ ist förmlich registriert, dass die citizen-forest-invest Inc. eine 99-prozentige Tochtergesellschaft der bürger:wald:invest GmbH & Co.KG ist, dieser also direkt und unmittelbar gehört.

Die deutschen Waldflächen werden in das Betriebsvermögen der deutschen Muttergesellschaft genommen und grundbuchlich manifestiert. Die Gesellschafter der bürger:wald:invest GmbH & Co.KG wiederum werden direkt und unmittelbar als Kommanditisten in das Handelsregister beim Sitz der Gesellschaft in Münster/Westf. eingetragen.

Verglichen mit Investments z.B. in Rumänien (dem Investitionsziel des letzten Waldfonds eines deutschen Initiators, dessen Wälder seit vielen Jahren nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet werden können, weil instabile rechtliche Rahmenbedingungen und zahlreiche Gerichtsverfahren dies verhindern) gehören die deutschen und kanadischen Rechtssysteme zu den sichersten der Welt.

## 14. Personelles und Organisatorisches Konzept



Die forstfachliche Qualität des Projekts wird von zwei ausgewiesenen Experten sichergestellt. Dipl. Forstwirt Wilhelm Bode, Lt. Ministerialrat a.D. und ehemals Leiter einer Landesforstbehörde sowie langjähriger Sprecher des NABU, stellt mit seiner umfangreichen Erfahrung aus Theorie und Praxis sicher, dass in Anwendung der naturnahen Dauerwaldmethode die ökologischen und auch die ökonomischen Ambitionen des Projekts bestmöglich gewahrt werden. Dabei hat er in den vergangenen Jahrzehnten das Dauerwaldkonzept in einer Vielzahl von wissenschaftlichen Arbeiten und forstpraktischen Begleitungen weiterentwickelt. Zusätzlich wird ein erfahrener Rentmeister a.D. mit Managementverantwortung für mehr als 1.000 Hektar Wald in Deutschland seine Erfahrungen in das Projekt einbringen.

Die Bewirtschaftung der deutschen Wälder wird abhängig vom Standort durch lokale Förster erfolgen.

Die Waldinvestments in Kanada werden ebenfalls durch die beiden deutschen Forstexperten begleitet. Darüber hinaus obliegt die fachliche Kontrolle über die Einhaltung der ökologischen Bewirtschaftungskriterien sowohl in Kanada als auch in Deutschland dem Fachausschuss Ökologie der bürger:sinn:stiftung.

In Kanada ist Mike Vitt, der Gründer und Präsident von RainCloudForest, mit dem forstlichen Management der Wälder betraut. Mike Vitt hat akademische Abschlüsse der University of Alberta (B.Sc in Forestry) und der Washington University in St. Louis (MBA), ist also sowohl forstwissenschaftlich als auch betriebswirtschaftlich qualifiziert. Er ist seit über 27 Jahren in der Holzindustrie tätig und war unter anderem als Forstplaner und Erntemanager für Weyerhaeuser, einem der größten Forstwirtschaftskonzerne, in Kanada tätig.

Ferner hat er u.a. große Forst- und Carbonprojekte für First Nations sowie diverse Naturschutzorganisationen und -behörden in Kanada entwickelt und gemanagt.

Die Geschäftsführung sowohl für die deutsche Muttergesellschaft des Konzerns (bürger:wald:invest) als auch für die kanadische Tochtergesellschaft liegt in den Händen von H.-Christian Behrens und dessen Sohn Maximilian Behrens, die beide über mehr als 10 Jahre Kanada-Erfahrung verfügen.

H.-Christian Behrens war Lehrbeauftragter an der Universität und der Fachhochschule Münster und danach 25 Jahre als Lehrer an einem Münsteraner Gymnasium tätig. Er gründete 1984 die *VA Vorsorge- und Anlageberatung Behrens* als klassisches Allfinanzunternehmen und ist nach wie vor dessen Gesellschafter und Geschäftsführer.

Seit 2014 ist sein Sohn Maximilian Behrens – nach dem Studium der Ökonomie, Philosophie und Politologie in Oxford (Bachelor) und London (Master) sowie Tätigkeit für verschiedene Investment- und Beratungsgesellschaften in Europa und den USA – gleichberechtigter Mitgesellschafter und Geschäftsführer. Beide Geschäftsführer führen seit vielen Jahren mit der Regierung des Yukon intensive Gespräche zu verschiedenen Landentwicklungsprojekten und sind Direktoren bzw. Geschäftsführer von weiteren Aktien- bzw. Kapitalgesellschaften in British Columbia, im Yukon und in Deutschland.

Vor 18 Jahren wurde der erste eigene Immobilienfonds in der Form eines Private Placements konzipiert und gegründet, der seitdem erfolgreich entwickelt und geschäftsführend verwaltet wird. Vor sieben Jahren wurde das erste von mittlerweile zwei deutsch-kanadischen Sachwertinvestments konzeptioniert und initialisiert. Investitionsgegenstände waren zwei große Solitärgrundstücke im Yukon Territory und in der Provinz British Columbia. Beide sind Sitz einzigartiger kanadischer Tourismusbetriebe (siehe [www.atlinlakewildernessretreat.com](http://www.atlinlakewildernessretreat.com) und [www.southernlakesresort.com](http://www.southernlakesresort.com)). Im Zuge dieser Projektentwicklungen wurde ein renommiertes Team an Rechtsanwälten, Steuerberatern und Managern in Kanada aufgebaut, die diese Projekte seit vielen Jahren fachkundig und zuverlässig unterstützen. (vgl. Prospekt S. 94 ff)

## **15. Zusammenfassende gutachterliche Betrachtung**

Das Waldinvestment „bürger:wald:invest“ verfolgt zum einen das ökologische Ziel, durch den Erwerb von Waldflächen in Kanada und Deutschland und deren Überführung in einen Dauerwaldbetrieb die biologisch und systemischen Waldfunktionen derart zu unterstützen, dass deren Leistungsfähigkeit dauerhaft gestärkt und erhalten bleibt.

Zum anderen soll das wirtschaftliche Konzept durch alle relevanten Aspekte langfristig tragfähig garantiert werden.

Ergänzend zu dieser biologisch/ökologischen und ökonomischen Nachhaltigkeit soll den Investoren die Gelegenheit gegeben werden, sowohl einen sinnvollen Beitrag gegen den Klimawandel zu leisten als auch ihr Kapital in ein gesellschaftlich sinnstiftendes Projekt rentabel und vergleichsweise sicher anzulegen.

Mit dem Investment gehen allgemeine Risiken einher, die grundsätzlich für alle Waldinvestments gelten, wie z.B. Verlustrisiken, Marktrisiken, Ertragsrisiken, Veräußerungsrisiken, Kalamitätsrisiken, biologische und klimatische Risiken etc.

Der Anbieter hat die Risiken in seinem Konzept ausgiebig berücksichtigt und Vorkehrungen hinsichtlich der Risikominimierung getroffen. Beispiele hierfür sind in der folgenden Grafik zu finden.

Anhand der Kategorien „Ökonomische Nachhaltigkeit“, „Ökologische Nachhaltigkeit“, sowie „Systeme und Kontrolle“ sind die besonderen Highlights der Nachhaltigkeitskriterien von bürger:wald:invest im Folgenden herausgestellt:

### Ökonomische Nachhaltigkeit

- 100% eigenkapitalbasiertes Waldinvestment
- Langfristiger Kapitalerhalt und moderate Verzinsung
- Internationale Diversifizierung der Kapitalanlage
- Revolvierendes Finanzierungssystem: Wirtschaftliche Sicherung des Bestandes der Wälder über den Anlagehorizont der Investoren hinaus
- Aufbau einer kontinuierlich bereitstehenden und nach Holzarten diversifizierten Wertholzproduktion
- Flexible Anpassung des Holzeinschlages und -verkauf an günstige Marktlage (hoher Holzpreis)
- Zusätzliche Einnahmequellen durch z.B. CO<sub>2</sub>-Zertifikate geplant

### Ökologische Nachhaltigkeit

- Steigerung und Sicherung aller systemrelevanten biologischen Waldfunktionen durch Anwendung des Dauerwaldprinzips
- Verzicht auf Kahlschlag, Chemie- und schweren Maschineneinsatz
- Erhöhung und Sicherung von Biodiversität und Stabilität des Waldökosystems durch strukturreichen, gemischten Waldaufbau mit heimischen Baumarten
- Zusätzliche Erhöhung der Biodiversität durch die Bereitstellung hinreichender Totholzanteile und Biotopbäume sowie die Einrichtung von 5-7% Naturentwicklungsflächen
- Erhöhung der Naturnähe und der Naturdynamik durch Einbeziehung von Naturverjüngung und Steuerung der Baumartenzusammensetzung in Richtung der natürlichen Waldgesellschaften

### Systeme und Kontrolle

- Erarbeitung und Kontrolle der ökologischen Investitions- und Bewirtschaftungskriterien durch "Fachausschuss Ökologie" der bürger:sinn:stiftung und namhafter Forstexperten
- Rechtsverbindliche Absicherung der Kriterien durch Verankerung in der Satzung der Investitionsgesellschaft
- Zusätzliche Absicherung der ökologischen Leitlinien durch Sperrminorität naturnaher Stiftungen
- Einrichtung einer Permanent-Stichprobe zur Wert- und Zuwachskontrolle
- Kontrolle über die Einhaltung der Kriterien des ökologischen Bewirtschaftungskonzeptes während der Betriebsphase durch unabhängiges Expertengremium
- Ausgewiesenes Know-how der Initiatoren, der Beratungsexperten, der örtlichen Forstdienstleister und der begleitenden Anwaltskanzleien sowie der Steuerberatungssozietäten

**Fazit:**

Der Gutachter kommt nach der Vorlage und Bewertung der ihm zur Verfügung gestellten Informationen zu dem Schluss, dass alle relevanten Nachhaltigkeitskriterien, Prozesse und Strategien, die zur Zielerreichung des Waldinvestments „bürger:wald:invest“ erforderlich sind, in hohem Maße erreicht werden, implementiert und abgesichert sind.



**B.A.U.M. e.V.**

Bundesdeutscher Arbeitskreis für  
Umweltbewußtes Management e.V.

Osterstraße 58

20259 Hamburg

Tel. 040/4907 1100

Fax: 040/4907 1199