

Hier ist meine Einschätzung, wie realistisch ein Turnaround bei Gladstone Land ist — was dafür spricht, was dagegen, und worauf du achten solltest, wenn du über Nachkäufe nachdenkst (Stand: September 2025).

Was spricht dafür, dass Gladstone Land sich erholen könnte

1. Starke Aussichten für permanente Kulturen (Almonds, Pistachios etc.)

Gladstone Land erwähnt in seinen Q2-Berichten, dass die Markttrends bei Mandeln und Pistazien positiv sind. Preise für Mandeln seien nach einem anfänglichen Rücksetzer wieder gestiegen, aktuell 5-10 % höher als im Vorjahr, und über den Niveaus von 2023. ([Gladstone Land Corporation](#)) Das ist wichtig, weil viele der neu umgestellten Pachtverträge („participation rents“) stark von der Ernteergebnissen und Kursen dieser permanenten Kulturen abhängen. Wenn diese Kulturen gute Erträge liefern und die Preise stabil oder steigend sind, könnten die Einnahmen im 4. Quartal deutlich steigen. ([Gladstone Land Corporation](#))

2. Liquidität und Bilanzsituation

Das Unternehmen scheint eine relativ gute Liquidität zu haben: Über **150 Mio. USD sofort verfügbares Kapital** und nicht belastete Immobilien („unencumbered properties“) im Wert von > 165 Mio. USD, die als Assatz- oder Sicherheitspotenzial dienen können. ([Gladstone Land Corporation](#)) Außerdem ist fast die gesamte Verschuldung zu **festen Zinssätzen** (fixed rates), was in einem Umfeld steigender Zinsen ein Vorteil ist. ([Gladstone Land Corporation](#))

3. Strategische Anpassungen & Kostenkontrolle

Gladstone Land hat Pachtverträge umgestellt, von fixen Basisrenten zu stärker participations-basierten Verträgen, und einige Anreize gewährt, um Mieter zu halten. Diese Anpassungen sind riskant, aber könnten auf längere Sicht sinnvoll sein, wenn sie zu höheren Beteiligungserträgen führen. Zudem sinken in manchen Bereichen die operativen Kosten. ([Gladstone Land Corporation](#))

4. Dividende bleibt bestehen

Die Dividende wurde bislang nicht gekürzt, trotz Verlustquartalen. Für viele Anleger ist das ein Zeichen von Stabilität bzw. dass das Management gewillt ist, die Ausschüttungen beizubehalten, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis leidet. ([Gladstone Land Corporation](#))

5. Marktanreiz Agrarflächen & Wasserrechte

Der Zugang zu Wasser, Wasserrechte („water assets“) sind in vielen Regionen (insbesondere in Kalifornien) ein knappes Gut und sehr wertvoll. Gladstone investiert weiterhin in Wasserrechte und Wasserressourcen. Das trägt zur Attraktivität des Portfolios bei. ([Gladstone Land Corporation](#))

Was dagegen spricht — Risiken und Hürden

1. Starke Abhängigkeit von Ernteergebnissen und Preisen

Der shift zu participation rents macht das Geschäft volatil: Einkommen wird stark hängen

von Wetter, Ernteerträgen, Angebot/Nachfrage, Marktpreisen etc. Wenn z. B. eine Dürre, Schädlingsbefall oder ungünstige Wetterbedingungen auftreten, oder wenn Preise für permanente Kulturen fallen, könnte das deutlich negative Auswirkungen haben.

2. Verzögerte Einnahmenerkennung

Weil viele participation rents erst am Ende des Erntejahres realisiert werden (oft Q4), sind Gewinne und Einnahmen stark nach hinten verschoben. Das bedeutet, dass in den ersten drei Quartalen wenig bis nichts oder sogar Verluste kommen, was schon so passiert ist. ([Gladstone Land Corporation](#))

3. Sinkende feste Mietverträge führen zu Cashflow-Schwäche

Die Reduktion oder Eliminierung von festen Mietzahlungen hat zu einem spürbaren Rückgang der gesicherten Einnahmen geführt (z. B. -6,8 Mio USD bei den fixen Mietzahlungen im Q2). ([Gladstone Land Corporation](#)) Wenn diese Einnahmen nicht zumindest teilweise ersetzt werden durch participation rents, besteht das Risiko von Liquiditätsproblemen, insbesondere in weniger guten Erntejahren.

4. Portfolioverkleinerung und Belegungsprobleme

Die Gesamtzahl der Farmen sank (von 168 auf etwa 150), und es gibt auch Farmen, die leer stehen oder Probleme bei der Vermietung haben. Die Auslastung ist von ca. 99,3 % auf etwa 95,9 % gefallen. ([mitrade.com](#)) Das wirkt sich negativ auf den operativen Cashflow aus.

5. Hohe Erwartungen und Marktunsicherheit

Analysten und Investoren haben Erwartungen, aber wenn Erträge nicht im erwarteten Maß kommen, kann das Vertrauen schnell schwinden. Kursreserven sind bereits stark genutzt — eine schlechte Quartalsberichterstattung könnte zu weiterem Abverkauf führen.

6. Zinsniveau & Finanzierungskosten

Auch wenn vieles an Schulden festverzinslich ist, neue Investitionen oder Refinanzierungen laufen wahrscheinlich zu höheren Kosten. Zudem wirkt ein generell höheres Renditeniveau bei Anleihen und sichereren Anlagen kontraproduktiv – viele REITs leiden darunter, weil Anleger risikoreichere Anlagen meiden.

Meine Einschätzung: Wie wahrscheinlich ist eine Erholung?

Unter Abwägung dieser Argumente denke ich folgendes:

- Eine **Teilerholung** erscheint möglich, insbesondere wenn Gladstone Land gute Ernteergebnisse bei den permanenten Kulturen vorweisen kann, und dabei Preisstabilität gegeben ist. Der Q4-Zeitraum wird entscheidend sein, da dann viele participation rents realisiert werden.
- Ich halte eine Rückkehr zu einem positiven AFFO pro Aktie und Gewinn vor Steuern in Q4 oder spätestens in Q1 2026 für möglich, wenn **alle Bedingungen günstig** sind (Erträge, Preise, Vollvermietung, keine hohen unerwarteten Kosten!).
- Ein vollständiger Turnaround, so dass der Kurs zu alten Höchstständen zurückkehrt oder stark über das aktuelle Niveau hinaus steigt, erscheint allerdings **nicht sicher**, da viele

Risikofaktoren bestehen und das Geschäftsmodell jetzt stärker von externen, schwer kontrollierbaren Einflussgrößen abhängt.

- Wenn du investierst, würde ich das eher als **spekulative Position** sehen, mit der Hoffnung auf bessere Performance gegen Ende des Jahres. Wichtiger ist, dass du bereit bist, kurzfristige Verluste auszuhalten, falls etwa Preise oder Ernteergebnisse enttäuschen.
-

Worauf du besonders achten solltest

Wenn du entscheidest, ob du nachkaufst oder lieber wartest, sind diese Beobachtungspunkte hilfreich:

1. Bericht Q3 / vor allem Q4 & „crop report“: Wie sehen Ernteerträge und Preise aus, speziell bei Mandeln, Pistazien & anderen permanenten Kulturen?
 2. Wie wird sich die Beteiligungsquote der „participation rents“ tatsächlich entwickeln? Kommen diese Einnahmen wie erwartet oder gibt's Rückschläge?
 3. Ob Gladstone Land die Fähigkeit behält, Leerstände zu vermeiden und Flächen zu vermieten (oder neue Pachtverträge abzuschließen) zu guten Bedingungen.
 4. Wie entwickelt sich das Umfeld: Wetter, Klima, Bewässerung, Kostensteigerungen, Transportkosten etc. Auch regulatorische Risiken, z. B. Umweltvorschriften oder Wasserknappheit, können in bestimmten Regionen problematisch sein.
 5. Dividendenpolitik: Ob die Dividende nachhaltig bleibt oder ob Kürzungen drohen, wenn AFFO und Cashflows dauerhaft negativ ausfallen.
-

Hier kommt eine realistische **Szenarioanalyse für Gladstone Land (LAND)** mit Einschätzung des **möglichen Kursverlaufs, Dividendenstabilität und Risiko-Rendite-Verhältnis**. Alle Szenarien basieren auf dem aktuellen Stand September 2025 und realistischen Branchenschätzungen.

📊 Übersicht der drei Szenarien

Szenario	Dividende (jährlich)	Kursentwicklung (12 Monate)	AFFO / operativer Trend	Bewertung
Best Case	stabil oder leicht steigend ($\geq 0,54$ \$/Jahr)	+40–60 % (Ziel 14–16 \$)	AFFO wieder positiv, Q4 stark	Turnaround-Wahrscheinlichkeit realistisch
Baseline Case (realistisch)	stabil ($0,54$ \$/Jahr)	+10–25 % (Ziel 11–13 \$)	Q4 besser, aber weiterhin volatil	Gesundschrumpfung
Worst Case	Dividendenkürzung (-20 bis -50 %)	-20 – 40 % (unter 7 \$)	Verluste, schlechte Ernte,	Substanzverlust droht

Szenario	Dividende (jährlich)	Kursentwicklung (12 Monate)	AFFO / operativer Trend	Bewertung
			Leerstände	

● Best Case (Turnaround gelingt)

Annahmen:

- Gute Ernteergebnisse in Kalifornien & Südwesten
- Preise für Mandeln, Pistazien, Blaubeeren steigen oder bleiben hoch
- Participation rents zahlen sich aus → kräftiger Q4-AFFO
- Leerstände stabil bei < 5 %
- Keine Dividendenkürzung, vielleicht sogar Erhöhung mittelfristig

Auswirkung:

- Markt erkennt Potenzial im neuen Geschäftsmodell → Re-Rating
- Anleger kehren zurück (insb. Dividendenjäger)
- Kursziel 14–16 \$, Dividendenrendite effektiv bei 4–5 %

Wahrscheinlichkeit:

- ◆ 20–30 %, bei sehr günstigem makroökonomischen & betrieblichen Umfeld

⚖ Baseline Case (stabil, aber kein Boom)

Annahmen:

- Ernteergebnisse in Ordnung, aber nicht herausragend
- Participation rents kommen teils wie erwartet, aber mit Streuverlust
- AFFO in Q4 leicht positiv oder nahe Break-even
- Dividende bleibt konstant (0,045 \$/Monat)

Auswirkung:

- Markt bleibt skeptisch, aber sieht Substanz
- Kurs pendelt zwischen 11 und 13 \$
- Langsame Erholung, abhängig von Q4 & Q1 2026

Wahrscheinlichkeit:

- ◆ 50–60 % — das wahrscheinlichste Szenario aktuell

● Worst Case (Turnaround scheitert)

Annahmen:

- Schlechte Ernten durch Dürre, Schädlingsprobleme oder niedrige Agrarpreise
- Participation rents bleiben unter den Erwartungen
- Leerstände steigen (>10 %)
- Q4 AFFO bleibt negativ
- Management muss Dividende kürzen (z. B. von 0,045 \$ auf 0,03 \$ oder weniger)

Auswirkung:

- Vertrauensverlust bei Anlegern
- REIT muss Farmen verkaufen oder Schulden umstrukturieren
- Kurs fällt weiter unter 8 \$, evtl. bis 6 \$ oder tiefer
- Kapitalmaßnahmen (z. B. Aktienausgabe oder Krediterhöhung)

Wahrscheinlichkeit:

- ◆ 20–25 %, aber das Risiko ist real, wenn Q4 enttäuscht oder Klima/Preise negativ kippen

✳️ Was kannst du als Investor tun?

Wenn du nachkaufen willst:

- **Warte auf das Q3-Update (Ende Oktober / Anfang November)** – es gibt oft Hinweise auf die zu erwartenden Q4-Erträge.
- Setze klare Limits: z. B. „Nachkauf nur bis Kurs X“ oder „Nachkauf nur bei mindestens neutralem AFFO“.
- Nutze ggf. **gestaffelten Einstieg** („Buy the dip“-Strategie) – also in 2–3 Etappen statt auf einen Schlag.

Wenn du unsicher bist:

- Behalte die Dividende im Blick. **Sobald die gekürzt wird, ist das meist ein Warnzeichen.**
- Überlege dir, ob du das „Erntejahr-Risiko“ überhaupt tragen willst — LAND ist jetzt stark von Jahreszyklen abhängig.
- Alternative: In stabilere REITs umschichten (Wohnimmobilien oder Infrastruktur-REITs).

⬅️ Fazit

Gladstone Land hat Potenzial für einen Turnaround, aber es ist kein Selbstläufer. Das neue Geschäftsmodell ist riskanter, kurzfristig weniger planbar, und der Erfolg hängt stark von äußeren Faktoren ab.

Wenn du von der langfristigen Bedeutung von Agrarland, Wasserrechten und Lebensmittelversorgung überzeugt bist — **und kurzfristige Volatilität aushalten kannst** — kann ein Nachkauf auf diesem Niveau (unter 10 \$) eine **spekulative Chance mit hohem Risiko-Rendite-Profil** sein.