

# Was ist mein Wald wert?

Bei der Veräußerung von Waldflächen muss neben dem Wert des Bodens zusätzlich der jeweilige Bestandeswert ermittelt werden. Was hierbei zu beachten ist, erklärt Bernhard Heuer, öffentlich bestellter und vereidigter Forstsachverständiger aus Sundern.

**E**in großer Teil des Privatwaldes in Westfalen-Lippe gehört zu gemischten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. Beide Betriebsteile werden meist gemeinsam im Haupt- oder Nebenerwerb bewirtschaftet. Der Wald diene dabei bisher häufig als „Sparkasse“. Bei Finanzbedarf fanden größere Nutzungen statt, während in der übrigen Zeit freie Arbeitskapazitäten für Pflege und Durchforstung der Bestände eingesetzt wurden. Auf Grund der Umstrukturierungen sowohl in der Landwirtschaft als auch in der Forstwirtschaft ist dieses ursprüngliche Betriebsziel nicht mehr zu erreichen.

Der landwirtschaftliche Betriebsteil erfordert, wenn er überhaupt fortgeführt werden kann, die volle Arbeitskapazität des Betriebsleiters und seiner Familie. Es sind zunehmend Investitionen in die Landwirtschaft erforderlich, die auf Grund der seit 30 Jahren stagnierenden Holzpreise und stetig ansteigender Kosten über die Forstwirtschaft längst nicht mehr finanziert werden können. Gesetze und Verordnungen schränken die Bewirtschaftung darüber hinaus immer stärker ein. Auf Grund dieser allgemeinen Entwicklung ist es nicht verwunderlich, dass sich ein zunehmender Anteil von Waldbesitzern mit dem Gedanken trägt, alle oder Teile seiner Waldflächen zu veräußern. Andere benötigen den Wert ihres Waldes für Hofübergaben, Abfindung weichender Erben oder als Beleihungswerte für Banken.

## Bewertung von Waldflächen

Wenn von „Wert“ gesprochen wird, ist in der Regel der Verkehrswert gemeint. Dieser wird „durch den Preis bestimmt, der ... im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ... ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“ (§ 194 BauGB).

Im Unterschied zu anderen unbebauten Grundstücken hat der Wald zusätzlich zu dem Wert des Bodens noch den Wert des Aufwuchses (Bestandeswert), der ein Vielfaches des Bodenwertes betragen kann.

Der Bodenwert ist abhängig von den natürlichen Ertragsbedingungen, den Standortrisiken, der Hangneigung, der Erschließung mit Wegen, der Parzellenform, der Flächengröße und nicht zuletzt bei Flächen ab Eigenjagdgröße den jagdlichen Möglichkeiten.

Der Bestandeswert ist abhängig von der Baumartenstruktur, dem Altersklassenaufbau der Baumarten, der Leistungsfähigkeit der einzelnen Baumarten (Ertragsklasse), dem Holzvorrat (Bestockungsgrad) und der Holzqualität. Diese Grundlagen für die Bewertung von Boden und Bestand gilt es bei einer Gutachtenerstellung



Um sich ein besseres Bild vom Kaufobjekt machen zu können, müssen den Verhandlungspartnern die Werte des Waldbodens und seines Ertragsvermögens bekannt sein. Ein forstliches Gutachten gibt hierüber genauere Auskunft.

Foto: B. Lütke Hockenbeck

zunächst detailliert durch Außenaufnahmen aktuell zu erheben.

Sich auf vorhandene Unterlagen wie zum Beispiel Forstbetriebswerke zu verlassen, kann im Einzelfall zu groben Fehleinschätzungen führen. Denn dort sind auch nicht alle benötigten Angaben wie etwa Brusthöhendurchmesser der Stämme enthalten. Auf Grund der Vielzahl dieser unterschiedlichen, aber für den Wert entscheidenden Kriterien ist keine Waldfläche mit einer anderen exakt vergleichbar. Eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren, wie es sonst bei der Grundstücksbewertung üblich ist, hat daher nur eine geringe Aussagekraft.

## Boden und Bestand trennen

Nach dem Vergleichswertverfahren wird meistens allein der Waldbodenwert eingeschätzt. Dabei ist zu bedenken, dass in vielen Waldkaufverträgen der Preis ohne Trennung nach Boden- und Bestandeswert angegeben wird. Dennoch werden aus Kaufpreissammlungen von den bei den jeweiligen Landkreisen angesiedelten Gutachterausschüssen Werte für den Waldboden ohne Aufwuchs abgeleitet.

Von den Gutachterausschüssen der walddreichen Kreise in Südwestfalen werden hier seit Jahren im Durchschnitt etwa 0,40 bis 0,50 €/m<sup>2</sup> angegeben. Dieser Preis trifft nur bei Verkäufen bis zu wenigen Hektar Größe zu.

Je größer ein Objekt ist, desto geringer sind die erzielbaren Preise. Der Grund dafür ist, dass mit zunehmender Fläche die Anzahl potenzieller Käufer stark abnimmt.

Als Kriterien zur Einschätzung des Verkehrswertes des Bestandes dienen die Formel von „Blume“ und zusätzlich der aktuelle erntekostenfreie Abtriebswert. Um die starken, kurzfristigen Holzpreisschwankungen auszugleichen, werden bei Gutachten in der Regel die durchschnittlichen Holzpreise der letzten drei Jahre zu Grunde gelegt. Diese werden in den jährlich aktualisierten „Richtlinien zur Waldbewer-

tung“ der Landesforstverwaltung veröffentlicht. Dort findet man auch Angaben zu den Holzerntekosten.

## Formel „Blume“ als Obergrenze

Bei der Formel von „Blume“ wird der voraussichtliche Abtriebswert des Bestandes zur Umtriebszeit (AU-Wert) mit Hilfe von Alterswertfaktoren und unter Berücksichtigung durchschnittlicher Kulturkosten auf das aktuelle Alter reduziert. Wichtig ist es, dass bei der Berechnung der AU-Werte die tatsächlich zu erwartenden Durchmesser der zu bewertenden Bestände berücksichtigt werden. Denn diese liegen meist erheblich über den sonst angenommenen Durchmessern der Ertragstafeln.

Das Ergebnis dieser Berechnung wird fälschlich häufig als Bestandeserwartungswert bezeichnet. Mit dieser Betrachtungsweise ist aber die Erwartung verbunden, dass der Bestand bis zum Alter der Umtriebszeit (Fichte meist 100 Jahre) mehr oder weniger voll bestockt stehen bleibt. Weitere Voraussetzungen ist, dass die Holzpreise und Werbungskosten im Alter der Umtriebszeit auf dem heute angenommenen Niveau liegen.

Da alle diese Erwartungen mit einem hohen Risiko verbunden sind, ist der Bestandeswert nach „Blume“ die Obergrenze für den Verkehrswert der Bestockung. Dieser Wert kann meist nur bei Verkaufsfällen bis zu wenigen Hektar Fläche erzielt werden. Im Falle von Entschädigungen, wie etwa bei der Inanspruchnahme von Waldflächen durch die öffentliche Hand oder bei Schadenersatz, wird diese für den Waldbesitzer optimistische Betrachtungsweise jedoch zu Grunde gelegt.

## Abtriebswert als Untergrenze

Der zweite wesentliche Weiser für den Verkehrswert des Bestandes ist der Abtriebswert. Als Abtriebswert (auch Zerschlagungswert) wird der erntekostenfreie Holzerlös aus dem flächigen Kahlschlag aller Bestände bezeichnet, die einen positiven Wert ergeben (Holzerlös höher als Holzerntekosten). Der Kahlschlag der Bestände ist dabei nur rein theoretisch, da er bei jungen Beständen betriebswirtschaftlich unsinnig und auch aus gesetzlichen und ökologischen Gründen oft nicht durchführbar ist. Der Abtriebswert ist dennoch eine wichtige Größe, da er Auskunft gibt über den Wert der zum Stichtag vorhandenen „Substanz“, ohne die risikobelastete Spekulation in die Zukunft. Der Abtriebswert liegt bis zum Umtriebsalter unter dem Bestandeswert nach „Blume“. Er beträgt bei einem 25-jährigen Fichtenbestand noch 0 €. Erst im Alter der Fichtenumtriebszeit von 80 bis 100 Jahren sind der Bestandeswert nach „Blume“ und der Abtriebswert dann gleich hoch.

Der Abtriebswert berücksichtigt nicht die Kosten, die für die Kulturanlage und die Bestandespflege in den ersten Jahrzehnten aufgewendet worden sind. In der Regel bildet der Abtriebswert die untere Grenze für den Verkehrswert der Bestockung.

In der Vergangenheit hat es häufiger Fälle gegeben, wo Waldflächen oder auch ganze Betriebe so „günstig“ verkauft worden sind, dass der Käufer über Kahlschläge den gesamten Kaufpreis wieder eingenommen hatte und ihm so der Boden quasi geschenkt worden ist. Dieses soll die Erstellung forstlicher Gutachten verhindern.

Dem Gutachter obliegt es nun, zwischen dem Bestandeswert nach „Blume“ als Obergrenze



Wegen der extremen Hanglage und des minderwertigen Baumbestandes wird diese Waldfläche bei einem möglichen Verkauf auf der Preisskala ganz unten anzusiedeln sein.  
Foto: Brockmann-Könemann

und dem Abtriebswert als Untergrenze den vermeintlichen Verkehrswert des Bestandes abzuschätzen. Je nach zu bewertender Flächengröße und Alter der Einzelbestände werden die Werte unterschiedlich gewichtet. Bei jungen Beständen und/oder geringen Flächen erhält der Bestandeswert nach „Blume“ ein höheres Gewicht. Bei älteren Beständen, die 20 Jahre und weniger unter dem Umtriebsalter sind, wird dann ausschließlich der Abtriebswert berechnet. Bei der Bewertung von größeren Forstbetrieben gewinnt ebenfalls der Abtriebswert an Einfluss.

## Erstellung von Gutachten

Um eine erste grobe Vorstellung über den Wert zu erlangen, kann man sich beim zuständigen Forstamt Bestandeswerte aus der Anlage 4 der Richtlinie zur Waldbewertung geben lassen. Als Eingangsgrößen können für diesen Zweck Bestandesdaten aus der aktuellen Forsteinrichtung verwendet werden.

Wenn dann tatsächlich ein Verkauf geplant ist, sollte ein für dieses Fachgebiet öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der Landwirtschaftskammer hinzugezogen werden. Adressenlisten liegen bei den Forstämtern und den Kreisstellen der Landwirtschaftskammern vor. Die Sachverständigen führen die Wertermittlung normalerweise im Stundenhonorar durch. Je nach Flächengröße betragen die Gutachtenkosten zwischen etwa 3 % des Wertes bei Einzelflächen und 1 % bei größeren Betrieben. Die Anfertigung eines Sachverständigengutachtens mit detaillierten Erhebungen der Bestandesdaten lohnt sich für den Verkäufer eigentlich immer. Denn meistens steht mehr Holz mit größeren Durchmesser auf der Fläche, als gemeinhin geschätzt werden würde.

Der Käufer kann sich ebenfalls ein wesentlich besseres Bild von dem Kaufobjekt machen und gewinnt mehr Sicherheit bezüglich Vorräten, Werten und Ertragsmöglichkeiten. Die Kosten für das Gutachten können bei Kaufpreisverhandlungen mindestens wieder hereingeholt werden. Zudem besteht für keine Seite die Gefahr einer groben Fehleinschätzung.

## Inserate in Fachblättern

Wichtig für den Verkäufer ist ein rechtzeitiger Entschluss, um nicht aus finanzieller Not unter Zeitdruck verkaufen zu müssen. Die Nachfrage nach Waldflächen ist zwar stetig vorhanden, jedoch handelt es sich am Ende um einen relativ kleinen Kreis von ernsthaften Interessenten. Mit zunehmender Flächengröße verringert sich dieser Kreis sehr schnell.

Um einen guten Preis zu erzielen, ist es das Beste, die Verkaufsabsicht möglichst öffentlich zu machen und nicht aus falscher Scham, unter dem Siegel der Verschwiegenheit, an den besten „wohlgesonnenen“ Nachbarn zu veräußern.

Ein guter Weg ist es, die Absicht dem zuständigen Forstbetriebsbeamten mitzuteilen, mit der Bitte, die Nachbarn und weitere regionale Interessenten anzusprechen. Inserate in den land- und forstwirtschaftlichen Fachblättern oder Anzeigenblättern sind zusätzlich empfehlenswert. Bei größeren Flächen kann es auch sinnvoll sein, einen Fachmakler heranzuziehen, der auch überregionale Käuferkreise erschließen kann.

## Wer kauft Waldflächen?

Die Käufer von Waldflächen kommen aus den unterschiedlichsten Kreisen der Bevölkerung. Bei kleinen Flächen bis zu wenigen Hektar Größe handelt es sich zunehmend auch um Personen, die bisher noch keinen Wald besessen und auch beruflich nichts mit Land- und Forstwirtschaft zu tun haben.

Ansonsten sind die Hauptinteressenten immer noch die Inhaber von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die eine Vergrößerung oder Arrondierung ihrer Waldflächen anstreben oder nach der Veräußerung anderer Betriebsteile reinvestieren müssen. Der Interessentenkreis für ganze Forstbetriebe ab Eigenjagdgröße verfolgt in hohem Maße auch jagdliche Interessen. Hierbei handelt es sich häufig um mittelständische Unternehmer oder Industrielle.

Obwohl die Möglichkeiten, mit der Bewirtschaftung von Forstbetrieben Steuern zu sparen, zunehmend eingeschränkt worden sind, bietet zum Beispiel die Erbschaftsteuer bei der Übertragung großer Vermögen immer noch einen Anreiz, in die Forstwirtschaft zu investieren.

## Entwicklung der Verkehrswerte

Während die Waldbodenwerte seit Jahren stabil geblieben sind, haben die zurzeit sehr niedrigen Holzpreise doch einen zunehmenden Einfluss auf die Kaufpreise. Darüber hinaus haben die Orkane Wiebke 1990 und Lothar 1999 auch dem Käuferkreis der forstwirtschaftlichen Laien verdeutlicht, dass Forstwirtschaft nicht ohne Risiko ist. Durch Änderungen in den Steuergesetzen, wie den Wegfall der Möglichkeit den Bestandeswert abzuschreiben, die Halbierung der Steuerermäßigungen nach dem § 34 b Einkommensteuergesetz und die zunehmend engere Auslegung des Begriffes „Liebhaberei“ durch die Finanzbehörden, hat der Kauf von Waldflächen auch an „steuerlicher Attraktivität“ verloren.

Einschränkungen der Bewirtschaftung im Rahmen der Ausweitung der „Sozialpflichtigkeit des Eigentums“, zunehmende gesetzliche Restriktionen und der gesellschaftliche Zwang zur Zertifizierung tragen ebenfalls zu einer negativen Stimmung auf dem Waldgrundstücks-

markt bei. Kurz- bis mittelfristig wird daher eher eine stagnierende oder weiter fallende Tendenz zu verzeichnen sein.

Auf der anderen Seite muss der Besitz von Wald bzw. die Investition in einen Ankauf sehr langfristig und generationenübergreifend gesehen werden. Grund und Boden ist ein nicht vermehrbare Gut.

Die natürlichen Ressourcen werden bei der rasant ansteigenden Weltbevölkerung immer knapper werden. Holz ist ein zunehmend begehrter Rohstoff mit fantastischen Eigenschaften. Auf lange Sicht gesehen wird das Waldeigentum höher bewertet werden, als es derzeit der Fall ist. □

## Holzbautage in Münster

Vom 16. bis 20. März 2005 finden die Holzbautage NRW im Messe- und Congress-Centrum der Halle Münsterland in Münster statt. Unternehmen aus dem Bereich Holzbau und Holzverarbeitung stellen hier ihre Produkte und Dienstleistungen vor. Initiiert von der Landesforstverwaltung NRW und dem Landesbeirat Holz Nordrhein-Westfalen e.V. mit der Unterstützung durch den Holzabsatzfonds sollen die Holzbautage das Bewusstsein für den Einsatz von Holz als umweltfreundlichen und dennoch wirtschaftlichen Baustoff schärfen.

Auf der begleitenden Fachtagung am 17. und 18. März bestimmt ein ausgewogener Mix zwischen Weiterbildung und Zukunftsentwicklung das Programm. Verschiedene Referenten sprechen und diskutieren über Themen wie mehrgeschossigen Objekt- und Wohnungsbau in Holzbauweise, Sanieren und Renovieren, Wartungsintervalle von Holzfassaden, Optimierung von Schallschutz bei Holzbauten, neue Normen für den Holzbau usw.

Den Eröffnungsvortrag wird Daniel Libeskind im Rahmen des parallel laufenden SFT Architekturkongresses halten. Sein Thema wird der Wiederaufbau des World Trade Centers in New York sein.

Zum ersten Mal wird auch der Holzbaupreis NRW vom Holzabsatzfonds für Architektur in der Landwirtschaft vergeben. Architekten und Bauherren haben realisierte Projekte der letzten drei Jahre eingereicht, von denen die besten sechs Objekte von einer Jury ausgewertet wurden. Über die Platzierung dieser sechs Objekte und damit über die Vergabe der Preise haben die Besucher der „Agrar Unternehmertage“ vom 22. bis 25. Februar in der Halle Münsterland entschieden. Der Holzbaupreis ist mit drei Geldpreisen dotiert. Die Preisverleihung findet am 18. März um 18 Uhr in der Halle Münsterland durch die Ministerin für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW, Bärbel Höhn, statt.

Parallel zu den Holzbautagen NRW findet auf demselben Gelände die größte regionale Baufachausstellung des Landes NRW statt. Die „Bauen & Wohnen“ erreicht mit rund 300 Ausstellern jährlich ca. 25 000 Besucher, wovon rund 12 000 Fachbesucher aus den Bereichen Architektur, Handwerk, Städteplanung, Bauunternehmung und Fassadenbau kommen.