

Verkehrswert von Forstbetrieben

Von Bernhard Heuer, Sundern

Wer sich mit der Bewertung von Forstbetrieben ab Eigenjagdgröße¹⁾ befasst und die unter klassischen forstlichen Gesichtspunkten ermittelten Wertparameter mit den tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleicht, stellt häufig ernüchtert fest, dass die Käufer den forstlichen Wertvorstellungen nicht gefolgt sind. Dadurch wird die Qualität oder sogar die Berechtigung forstlicher Wertgutachten insgesamt infrage gestellt. Welche Möglichkeiten haben Forstgutachter, die Käuferpsychologie zu berücksichtigen, bzw. diese zu beeinflussen?

Klassische Bewertung

Bei forstlichen Wertgutachten wurde bisher das Hauptaugenmerk auf die Berechnung des **Bestandeswertes** nach der Formel von BLUME gelegt (Alterswertfaktorenverfahren), häufig auch fälschlicherweise als Bestandserwartungswert bezeichnet. Dieser Bestandeswert setzt voraus, dass die Bestände mit nahezu vollem Bestockungsgrad das Alter der Umtriebszeit erreichen, und die Holzpreise und Erntekosten dann noch das bei den Berechnungen vorausgesetzte Niveau haben. Das Risiko, dass dies nicht so ist, hat der Käufer zu tragen. Mit dem Alterswertfaktor wird der Abtriebswert im Alter der Umtriebszeit auf das heutige Alter reduziert, quasi abgezinst. Aus den Alterswertfaktoren resultieren sehr niedrige Zinssätze, die bei Laubholz und Kiefer noch dazu deutlich niedriger sind als bei Fichte und Douglasie. Diese Art der Berechnung können Waldkäufer, die häufig forstliche Laien sind, anscheinend nicht nachvollziehen.

Die tatsächlich erzielten Kaufpreise solcher Betriebe liegen häufig nicht nur weit unter den Bestandeswerten nach BLUME zuzüglich eines Wertansatzes für den Boden, sondern es lässt sich auch keine Beziehung ableiten, in welchem Verhältnis sie zu dem errechneten Wert stehen.

Die Aussage wird auch von Forstsachverständigen der Oberfinanzdirektionen

Forstass. B. Heuer ist öffentlich bestellter vereidigter Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagd sowie Vorsitzender der Landesgruppe NRW im Bundesverband freiberuflicher Forstsachverständiger (Bvff)

¹⁾ Unter Forstbetrieb werden hier technische, ökonomische und organisatorische Einheiten verstanden, die von ihrer Fläche her eine jährlich wiederkehrende Bewirtschaftung zulassen und mehr oder weniger nachhaltige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Das sind in der Regel Betriebe ab mindestens Eigenjagdgröße von 75 ha aufwärts.

²⁾ Dem Verfasser sind Fälle bekannt, wo der tatsächliche Kaufpreis unter dem reinen Abtriebswert der Bestockung liegt, ohne überhaupt noch einen Wertansatz für den Boden hinzuaddieren zu können. Wenn der Verkäufer nicht über ein forstliches Wertgutachten verfügt, mag dieses noch nachvollziehbar sein. Aber es betrifft auch Fälle, wo die Höhe des Abtriebswertes durchaus bekannt war. Der Boden ist dann gedanklich quasi verschenkt worden.

gestützt, die im Rahmen der Kaufpreistrennung nach Boden und Bestand für fast jeden Verkaufsfall den Bestandeswert nach BLUME berechnen.

Abtriebswert

Im Rahmen des Sachwertverfahrens bietet sich dem forstlichen Gutachter neben dem BLUMEWert eine weitere Möglichkeit, den Wert der Bestockung zu berechnen. Es wird der erntekostenfreie Abtriebserlös aller Bestände berechnet, die im Falle des theoretischen Abtriebs ein positives Ergebnis erbringen (Zerschlagungswert des Holzvorrates). Diese Vorgehensweise ist praktisch aus ökonomischen, ökologischen und gesetzlichen Gründen nicht durchführbar. Das Ergebnis ist jedoch der einzige berechenbare Wert in der Waldbewertung, der frei ist von dem Einfluss eines kalkulatorischen Zinsfußes.

Der Wert zeigt dem potenziellen Käufer, was zum Stichtag an Substanz vorhanden ist, auch wenn er akzeptieren muss, dass diese Summe nicht kurzfristig liquidierbar ist.

Der Abtriebswert ist (nach [1, 2]) zuzüglich eines Wertansatzes für den Boden, eigentlich die untere Grenze für den Wert eines Forstbetriebes. Aber auch hier zeigt die Praxis oftmals ein anderes Bild. Im Vergleich zu hohen Abtriebswerten, durch hohe und (oder) wertvolle Holzvorräte, sind die tatsächlichen Kaufpreise meist relativ gering. Bei geringwertiger Bestockung sind die Kaufpreise dagegen im Vergleich gesehen höher.²⁾ Waldkäufer erwerben also für einen bestimmten Geldbetrag lieber mehr Fläche mit geringen Vorräten, als weniger Fläche mit höheren Vorräten. Aus diesem Grund liegen die tatsächlichen Kaufpreise solch unterschiedlicher Betriebe viel enger zusammen, als es nach den berechneten Werten der Holzvorräte eigentlich der Fall sein dürfte.

Rolle des Bodenwertes

Bei den o.g. Verfahren zur Herleitung des Sachwertes muss jeweils zum Wert der Bestockung ein Wertansatz für den Boden

hinzuaddiert werden. Der Anteil, den der Bodenwert an der Gesamtwertvorstellung eines Käufers besitzt, scheint von forstlichen Sachverständigen zuweilen unterschätzt zu werden. Wenn stark unterschiedliche „Werte“ der Bestockung bei gleichem Bodenwertansatz nicht ebenso stark unterschiedliche Kaufpreise bedingen, dann müssen die Käufer, bewusst oder unbewusst, dem Bodenwert eine viel höhere und dem Bestandeswert eine geringere Bedeutung zugemessen haben.

In der Tat sind die für den Käufer wichtigen, monetär nicht messbaren Parameter (wie Lage im Raum, Erreichbarkeit, landschaftliche Schönheit und Sicherheit der Geldanlage) alles Faktoren, die am Boden festzumachen sind und nicht am Bestand. Der letztere Faktor der Anlagesicherheit wird durch Orkane, Walschäden und fallende Holzpreise zunehmend in Zweifel gezogen. Niemals jedoch in Bezug auf den Boden, sondern risikobehaftet ist allein der Bestandeswert.

Die Schwierigkeit besteht darin, den Anteil des Bodenwertes an der Gesamtwertvorstellung von Käufern nachvollziehbar zu quantifizieren. Die größte Unsicherheit bei der Waldbewertung steckt immer in der Herleitung des Bodenwertes. [1] Es gibt jedoch Bewertungsverfahren, die nicht auf die Trennung von Boden- und Bestandeswert angewiesen sind, das ist das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren. Ihnen sollte daher eine größere Bedeutung zukommen.

Der objektivierte Ertragswert

Die Feststellung, dass die Käufer von derartigen Forstbetrieben die Werte von Holzvorräten nicht entsprechend zu honorieren bereit sind, heißt nicht, dass diese Käufer keine wirtschaftlichen Interessen verfolgen. Es handelt sich häufig um erfolgreiche Unternehmer, die nur durch wirtschaftliches Geschick den Kaufpreis für einen Forstbetrieb erübrigen können. Dabei konkurriert die Anlageform Forstbetrieb durchaus mit anderen auch lukrativeren Anlageformen. Ein Käufer ist demnach zwar bereit, eine niedrigere Verzinsung des eingesetzten Kapitals in Kauf zu nehmen, Renditeüberlegungen werden aber keinesfalls völlig ignoriert. Spätestens für die nächste Eigentümergeneration wird meist eine steigende Rendite erwartet.

Die Aufgabe von Wertgutachten muss es sein, den potenziellen Käufer auf vorhandene, fehlende oder irgendwann zu erwartende Ertragsmöglichkeiten hinzuweisen und diese zu berechnen. Wichtig

ist es „objektivierte“ nachhaltig erzielbare jährliche Reinerträge zu errechnen.³⁾

- Vorhandene Bilanzen der bisherigen Wirtschaftlicher sind daher zunächst um diese Verzerrungen zu bereinigen oder sogar insgesamt ungeeignet.
- Bei unregelmäßigem Altersklassenaufbau müssen Periodenpläne erstellt werden, die auch in Jahrzehnten sich ändernde Ertragsmöglichkeiten berücksichtigen.
- Die Hiebssätze vorhandener Betriebswerke sind darauf zu prüfen, ob sie die vorhandenen Ertragsmöglichkeiten auch wirklich ausschöpfen, oder aus steuerlichen Gründen zu niedrige Nutzungsmöglichkeiten angeben.

Die Berechnung von plausiblen heutigen und zukünftigen Ertragsmöglichkeiten ist schwierig, zeitaufwendig und erfordert Erfahrung auch in der praktischen Bewirtschaftung von Forstbetrieben. Insgesamt ist auch sie mit großen Unsicherheiten behaftet, die jedoch auch nicht unsicherer sind als die Annahmen zur Herleitung des Bestandeswertes nach BLUME.

Aus den errechneten jährlichen Reinerträgen lässt sich zunächst noch kein Wert für den Forstbetrieb ableiten. Sie bieten einem Kaufinteressenten aber die Möglichkeit, zu beurteilen, wie sich unterschiedliche Kaufpreisvorstellungen jährlich verzinsen würden.

Was die Ertragswertberechnungen in Verruf gebracht hat, und dazu geführt hat, dass sie von vielen Sachverständigen gar nicht erst angewandt werden, ist der Haken mit dem Kapitalisierungsfuß, dessen Höhe einen viel stärkeren Einfluss hat, als die Ertragsberechnungen selbst.

Schon bei der Diskontierung zukünftig sich ändernder Erträge auf den Stichtag des Gutachtens ist der Zinsfuß entscheidend. Um dem Problem des Zinsfußes auszuweichen, wird daher in der Literatur viel über einheitliche sog. „forstliche Zinsfüße“ geschrieben, die mit 3 bis 4 % angegeben werden. Ertragswerte, die über die Kapitalisierung mit diesem Zinssatz hergeleitet wurden, sind wesentlich zu niedrig. Bei einer Renditeaussicht von 3 bis 4 % wäre der Kreis von Kaufinteressenten deutlich höher, was die Verkehrswerte ansteigen lassen würde. Die Käufer von Forstbetrieben geben sich, wie schon erwähnt, mit einer wesentlich niedrigeren Verzinsung des Kaufpreises zufrieden.

In der Wertermittlungsverordnung für Grundstücke [3] findet sich in § 11 ein wesentlicher Hinweis zu dem zu verwendenen Zins. Demnach ist der „Liegenschaftszinssatz“ entscheidend, als der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst. Er ist auf der Grundlage geeig-

netter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge... zu ermitteln.

Der Liegenschaftszinssatz von sauerländischen Fichtenbetrieben liegt nach den Erfahrungen des Verfassers im Bereich zwischen 1 und 2 %. Wird der objektivierte, nachhaltig erzielbare Reinertrag eines solchen Betriebes, beispielsweise 120 €/ha, mit 1,5 % kapitalisiert, so ergibt sich ein realistischer Weiser für den Verkehrswert dieses Betriebes von 0,80 €/m². Nur kleine Änderungen im Zinssatz bewirken jedoch immer beachtliche Wertänderungen. Eine empirische Datensammlung zum Liegenschaftszinssatz von Forstbetrieben, als branchenübliche Verzinsung, wäre eine dringend benötigte Bewertungsgrundlage. Der Liegenschaftszinssatz darf dabei nicht mit dem internen Zinsfuß eines Betriebes verwechselt werden. Eine schlechte Wirtschaftsführung mit geringer Rendite würde den damit kapitalisierten Ertragswert eines solchen Betriebes erhöhen.

Wenn die Erträge nachhaltig auf „ewig“ erzielbar berechnet werden, braucht bei der Herleitung des Ertragswertes das Bodenkapital nicht getrennt vom Bestand berechnet zu werden. Der kapitalisierte Ertragswert beinhaltet dann den Wert für den Boden und den Bestand.

Vergleichswerte

Das Vergleichswertverfahren ist bei der Grundstücksbewertung eigentlich das vorrangig anzuwendende Verfahren. Bei der Bewertung von Forstbetrieben wird jedoch häufig auf die Heranziehung von Vergleichswerten verzichtet, mit der Begründung, dass Forstbetriebe ein zu heterogenes Gut sind, als das einzelne Betriebe untereinander verglichen werden könnten, und die Anzahl der Verkaufsfälle nicht ausreicht, um Durchschnittswerte zu bilden.

Bei Gesprächen mit Kaufinteressenten und Gütermaklern stellt man jedoch sehr schnell fest, dass sich die Wertvorstellungen fast ausschließlich aufgrund von Vergleichspreisen gebildet haben, und dies weitgehend unabhängig von dem Wissen oder Nichtwissen um den Wert der Holzvorräte. Dabei ist es oft erstaunlich, wie schnell tatsächliche Kaufpreise je Quadratmeter in interessierten Kreisen verbreitet werden und sie dann als Argumentation bei Kaufpreisverhandlungen benutzt werden. Der forstliche Sachverständige kommt daher nicht umhin, den Auftraggebern anonymisierte Preise von tatsächlich erfolgten Verkäufen mitzuteilen.

Es ist jedoch seine Pflicht, diese Preise im Vergleich mit dem Bewertungsobjekt zu interpretieren. Dazu sind mindestens Kenntnisse über Fläche, Baumartenverteilung, Gesamtvorrat, Standortverhältnisse und Jagd dieser Objekte notwendig. Problematisch ist es einzuschätzen, ob

besondere oder persönliche Verhältnisse die Kaufpreise beeinflusst haben. Der relativ hohe Anteil von Notverkäufen, mit entsprechend geringen Verkaufspreisen, führt über die Verbreitung dieser Preise zu allgemein sinkenden Wertvorstellungen interessierter Waldkäufer.

Diskussion

Aufgrund der Langfristigkeit der forstlichen Produktion, der Heterogenität von Forstbetrieben, der Befriedigung auch von monetär nicht messbaren Bedürfnissen und der insgesamt geringen Anzahl von Verkaufsfällen ist die Verkehrswertherleitung für Forstbetriebe ein schwieriges Thema. Alle Bewertungsmethoden haben für sich allein genommen nur eine beschränkte Aussagekraft.

Wertgutachten allein auf der Basis von Sachwerten können die tatsächlichen Kaufpreise von Forstbetrieben nicht adäquat abbilden. Das darf jedoch nicht dazu führen, dass detaillierten forstlichen Wertberechnungen ihre Berechtigung insgesamt abgesprochen wird. Vielmehr müssen alle zur Verfügung stehenden Bewertungsverfahren sinnvoll angewandt werden. Vorteile und Nachteile sowie Unsicherheiten der einzelnen Verfahren und Werte müssen im Gutachten offen diskutiert und mithilfe einer nachvollziehbaren Gewichtung eine Einschätzung des Verkehrswertes vorgenommen werden.

Dabei sollten dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren eine höhere Bedeutung beigemessen werden, als es bisher der Fall ist, weil die Akzeptanz bei den Marktpartnern für diese Art der Bewertung größer ist. Wichtig dazu ist die Sammlung, Zusammenführung und Auswertung von empirischen Daten, wie sie bei den Oberfinanzdirektionen und Forst-sachverständigen teilweise vorliegen.

Die Darstellung und Berechnung der Wertverhältnisse des Holzvorrates bleibt jedoch auch weiterhin notwendig, um die steigenden Holzreserven und Nutzungsmöglichkeiten der Forstbetriebe, sowie Unterschiede zwischen Forstbetrieben zu dokumentieren.

Die Kosten für detaillierte Wertgutachten betragen je nach Betriebsgröße nur 0,5 bis 2 % vom Wert. Auch wenn Waldkäufer dann wertvolle Holzvorräte möglicherweise immer noch nicht angemessen honorieren, so liegen die Gutachtenkosten doch innerhalb des Verhandlungsspielraumes, sodass durch den Nachweis hoher Bestandeswerte von der Verkäuferseite mehr als die Kosten dafür wieder hereingeholt werden.

Literaturhinweise:

[1] SAGL, W. (1995): Bewertung in Forstbetrieben; Blackwell Wissenschaftsverlag Berlin. [2] MANTEL, W. (1982): Waldbewertung; BLV, München. [3] Bundesfinanzministerium (1988): Verordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wert V 88); BGBl. I S. 2209

³⁾ Objektiviert bedeutet hier ordnungsgemäße Forstwirtschaft frei von Partikularinteressen bisheriger und zukünftiger Eigentümer, d.h. frei von Dingen, die unter dem Begriff Liebhaberei subsumiert werden können, bei verpachteter Jagd.