

# Suche Wald – biete Grünland

*Land- und forstwirtschaftliche Gemischtbetriebe können sich durch Flächentausch oder -pacht vergrößern und spezialisieren. Was dabei zu beachten ist, erläutert Forstsachverständiger Bernhard Heuer.*



Der Boom beim Energieholz sorgt dafür, dass sich die Aufbereitung von Brennholz wieder lohnt. Je mehr Waldfläche hierfür langfristig zur Verfügung steht, desto besser rechnen sich Investitionen in die dafür nötige Technik.

Foto: Brockmann-Könemann

**E**in großer Teil des Privatwaldes in Westfalen-Lippe gehört zu gemischten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben. In waldreichen Gemarkungen ist der Waldanteil an der Gesamtbetriebsfläche häufig sogar größer als die landwirtschaftliche Fläche. Die Spezialisierung auf eine der beiden Nutzungsarten würde vielen Betrieben ein erhebliches Rationalisierungspotenzial eröffnen. In der Landwirtschaft werden die Möglichkeiten der Rationalisierung und Ertragssteigerung konsequent ausgenutzt. Die Bestrebungen gehen dahin, die Produktionsfläche durch Zukauf oder Zupacht zu vergrößern. Während sich im Bereich Landwirtschaft ein regelrechter Pachtmarkt gebildet hat, gibt es diesen für Forstflächen auf Grund der geringen Nachfrage nicht. Trotzdem besteht auch hier die Möglichkeit, durch Flächentausch oder Zupacht die Waldfläche zu erhöhen, um dann einen reinen Forstbetrieb im Vollerwerb zu führen.

## Spezialisierung als Ausweg

Auf Grund natürlicher und gesetzlicher Vorgaben ist eine Änderung des Verhältnisses von landwirtschaftlicher zu forstwirtschaftlicher Nutzfläche innerhalb des eigenen Betriebes meistens ausgeschlossen. Eine Spezialisierung kann daher nur durch den Tausch von Flächen oder den Tausch der Bewirtschaftung nach dem Motto erfolgen: „Gib du mir dein Grünland und du erhältst von mir den Wald“. Der freie Verkauf von Flächen einer Nutzungsart und der Erwerb von Flächen der anderen Nutzungsart ist keine Lösung. Denn es ist dem Zufall überlassen, am freien Markt die passenden Flächen zu finden, sofern es im näheren Raum überhaupt Angebote gibt. Grundsätzlich bieten sich die drei folgen-

den Modelle an, um Flächen einer Nutzungsart durch Tausch oder Pacht zu vergrößern:

### I: Flächentausch mit Übergang des Eigentums

Die für alle Beteiligten sicherste, aber auch endgültige Lösung, ist der Tausch von Flächen mit Übergang des Eigentums. Problematisch erweist sich dabei, dass Land- und Forstwirte sich scheuen, Flächen aus ihrem bisherigen ererbten Eigentum abzugeben, in die Generationen Schweiß und Mühe investiert haben. Hier gilt es, Denkblockaden zu überwinden. Wenn sich dennoch zwei willige Tauschpartner finden, wird sich auf Grund ungünstiger Flächenlage oft noch keine ideale Arrondierung ergeben. Ideal wäre die Beteiligung von mehreren Betrieben, um über einen „Ringtausch“ wesentlich bessere Ergebnisse zu erreichen. Der Tausch kann als „freiwilliger Landtausch“ durch die Ämter für Agrarordnung gefördert werden. Von diesen Ämtern kann auch die gesamte Abwicklung übernommen werden. Dabei fallen keine Kosten für Notar und Grundbucheintragung an. Grunderwerbsteuer wird nur erhoben, sofern ein Beteiligter wertmäßig eine Mehrausweisung erhält. Grundlage für den Flächentausch mit Eigentumswechsel ist eine Bewertung sowohl der land- als auch der forstwirtschaftlichen Flächen durch Sachverständige. Der Wert der Flächen basiert dabei in der Regel auf dem Verkehrswert, also dem Preis, der bei einem Verkauf auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar wäre. Die Kosten für die Bewertung sind ebenfalls förderfähig. Der Tausch im Verhältnis von 1 : 1 bezogen auf die Flächengröße ist dabei nur möglich, wenn

es sich um alte oder wertvolle Waldbestände handelt. Bei dem Durchschnitt aller Flächenverkäufe wurden beispielsweise im Hochsauerlandkreis in den Jahren 2002 bis 2004 für Grünland 1,40 €/m<sup>2</sup>, für Ackerland 1,43 €/m<sup>2</sup> und für Wald mit Aufwuchs 1,02 €/m<sup>2</sup> erzielt. Nur bei durchschnittlichen Bedingungen ergibt sich so ein Verhältnis von etwa 1,4 ha Wald mit Aufwuchs zu 1 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche.

### II: Tausch der Flächennutzung ohne Eigentumswechsel

Für die Beteiligten auf den ersten Blick einfacher erscheint der Tausch der Grundstücksnutzung. Jedoch taucht hier die Schwierigkeit auf, die Flächen hinsichtlich ihrer Ertragsfähigkeit richtig zu bewerten. Ein derartiger Tausch kommt auf der Grundlage eines privatrechtlichen Vertrages zu Stande. Das Eigentum an der Fläche bleibt hierbei unangetastet. Die Bewertung der Flächen erfolgt auf Basis der Ertragsmöglichkeiten in Form der jährlichen Deckungsbeiträge für die Laufzeit des Vertrages. Die Laufzeit sollte wegen der Planungssicherheit und wegen wechselnder Ertragsmöglichkeiten im Wald mindestens 20 Jahre betragen. Kompliziert ist es, die Nutzung von Waldflächen auf Zeit vertraglich so festzulegen, dass der Nutzer keinen „Raubbau“ betreiben kann und Zwangsnutzungen (Kalamitäten) einvernehmlich abgewickelt werden können. Auf Grundlage der errechneten Deckungsbeiträge wird dann ebenfalls ein Flächenverhältnis der beiden Nutzungsarten für den Tausch ermittelt. Ein jährlicher Geldausgleich fließt nur einseitig an denjenigen, der im Verhältnis mehr Fläche einbringt. Je nach Baumarten und Altersklassenaufbau der Waldflächen geht die Rechnung hier für den Wald ungünstiger aus als beim Modell I nach dem Verkehrswert.

### III: Pacht und Verpachtung

Am einfachsten ist es, Flächen durch Pacht hinzuzugewinnen und die nicht benötigten Flächen zu verpachten. Während dies für landwirtschaftliche Flächen völlig normal ist und eine rege Nachfrage am Pachtmarkt herrscht, ist die Verpachtung von Waldflächen außerhalb der Familie bisher noch die Ausnahme. So hat der Betrieb, der die Landwirtschaft aufgibt, meist keine Schwierigkeiten, zu guten Konditionen einen Pächter zu finden. Will er sich auf die Forstwirtschaft spezialisieren, ist die Chance auf die Anpacht von Waldflächen jedoch gleich null. Ein Betrieb, der sich in der Landwirtschaft vergrößern muss, hat Schwierigkeiten, zu annehmbaren Preisen landwirtschaftliche Flächen anzupachten. Über eine Verpachtung seiner Waldflächen hat er mangels Nachfrage meist noch nicht nachgedacht. Ein Betrieb, der sich auf Forstwirtschaft spezialisiert, könnte so die Verpachtung seiner landwirtschaftlichen Flächen an einen Interessenten davon abhängig machen, ob er im Gegenzug dessen Waldflächen anpachten kann. Die Wertbemessung erfolgt bei der Pacht nicht über die Flächenverhältnisse der ausgetauschten Nutzungsarten, sondern über die Zahlung eines angemessenen Pachtzinses. Dieser sollte so bemessen sein, dass er dem Pächter noch einen Spielraum zur Gewinnerzielung lässt. Das heißt, dass der Pachtzins unterhalb des Deckungsbeitrages liegt. Die Preisfindung bei landwirtschaftlichen Flächen wird durch das Marktgeschehen bestimmt.



## Bäuerliche Forstwirtschaft im Wandel der Zeit

Früher diente der Wald als „Sparkasse“, in der Holzvorräte angesammelt wurden. Diese wurden dann bei erhöhtem Finanzbedarf liquidiert, um etwa weichende Erben und Altenteiler mit Holzbestand abzufinden. Des Weiteren wurden freie Arbeitskapazitäten in der Landwirtschaft zur Bestandespflege im Wald eingesetzt.

Auf Grund der gesunkenen Holzpreise und des erheblich gestiegenen Investitionsbedarfs in der Landwirtschaft, kann der Wald seine Sparkassenfunktion heute nicht mehr in dem bisherigen Maße erfüllen. Vor 30 Jahren ließ sich von der Endnutzung eines 1 ha großen 80jährigen Fichtenbestandes der Kauf eines mittelschweren Schleppers finanzieren, heute bekommt man dafür gerade einmal einen guten Kippanhänger.

Die Waldarbeit erfordert einen hohen Grad an Professionalisierung, wobei das Durchforsten mit der Motorsäge zu Gunsten der mechanisierten Erntetechnik abgenommen hat. Die Arbeitsbelastung in der Landwirtschaft lässt darüber hinaus keinen Platz mehr für andere Aktivitäten. Zudem sind Kleinmengen an Holz infolge der Konzentration auf Seiten der Holzabnehmer schwerer zu vermarkten. All dies

hat dazu geführt, dass sich Landwirte zunehmend aus der Waldarbeit im eigenen Betrieb zurückziehen. Betriebsinhaber, die den landwirtschaftlichen Betriebsteil aufgeben, ziehen eine Beschäftigung außerhalb der Land- und Forstwirtschaft vor. Betriebseigene Schlepper und Geräte, die früher auch im Wald eingesetzt wurden, sind dann meist nicht mehr vorhanden, so dass der auf der eigenen Waldfläche verdiente Teil des Einkommens weiter sinkt.

Häufig weisen gerade die Wälder von Betriebsinhabern mit intensiv und erfolgreich geführter Landwirtschaft hohe Durchforstungsrückstände auf. Die allein schon auf Grund des günstiger werdenden Altersklassenaufbaus stark gestiegenen Nutzungsmöglichkeiten aus dem Wald werden dadurch nicht realisiert.

Der Preisanstieg beim Energieholz würde es den darauf spezialisierten Forstbetrieben ermöglichen, auch aus Waldflächen Gewinne zu erwirtschaften, deren Nutzung bisher nicht lohnenswert war. Eine Investition in Techniken zur Hackschnitzel- oder Brennholzerzeugung rechnet sich aber nur für denjenigen, der langfristig über eine ausreichend große Fläche verfügt. *Bernhard Heuer*

Bei Waldflächen ist dies nicht möglich. Davon abgesehen, dass es bisher keinen Pachtmarkt für Wald gibt, sind die Ertragsmöglichkeiten einzelner Waldflächen auch nicht vergleichbar.

Wie beim Nutzungstausch sollten die Ertragsmöglichkeiten des Waldes für die Vertragslaufzeit und die Pachtbedingungen von einem Sachverständigen untersucht und beschrieben werden. Die Einigung auf ein bestimmtes Preis-

niveau unterhalb des Deckungsbeitrages ist dann die Sache der Vertragspartner.

### Fazit

Wenn es den Betrieben gelingt, die Hemmschwellen abzubauen, bieten sich bei genauer Betrachtung der örtlichen Verhältnisse vielfältige Möglichkeiten. Die alte Bauernregel

„Wer tauschen will, will betrügen“ sollte man vergessen. Auch sollte man einsehen, dass es günstiger ist, für seinen Betrieb einen Vorteil zu erreichen, als auf diesen zu verzichten, in der Angst der Vorteil des anderen könnte noch größer ausfallen.

Der Nachteil von Modell I ist die Endgültigkeit der Entscheidung. Bei wechselnden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen oder bei einem Generationsübergang ist die mit dem Flächentausch verbundene Übertragung des Eigentums nicht mehr rückgängig zu machen. Für die Errichtung von Betriebsgebäuden kann die Langfristigkeit jedoch notwendig sein. Die vertragliche Bindung der beiden anderen Modelle (II und III) ist dagegen spätestens am Ende der Laufzeit wieder erloschen.

Die Anpachtung von Wald bietet dem Pächter die Möglichkeit, das Arbeitsvolumen von Menschen und Maschinen verbindlich und längerfristig zu planen, um so mit seinen Spezialkenntnissen die optimale Wertschöpfung aus dem Wald zu erwirtschaften. Der Verpächter des Waldes profitiert über den Pachtzins, der zwar niedriger ist als die Wertschöpfung des Pächters, aber höher ist, als das was er selbst erwirtschaften würde. Die Verpachtung kann daher auch und gerade für Waldbesitzer lukrativ sein, die keinen landwirtschaftlichen Hintergrund haben. Das Pachtmodell ist unabhängiger von dem Vorhandensein passender Tauschflächen als die beiden anderen Modelle.

Die land- und forstwirtschaftlichen Sachverständigen sind gerne bereit, auch bei Vorüberlegungen, Hilfestellungen und Kalkulationsgrundlagen zu geben. Adressen sind bei den Kreisstellen der Landwirtschaftskammern zu erfahren. Die Forstsachverständigen sind darüber hinaus im Internet unter [www.bvff-ev.de](http://www.bvff-ev.de) zu finden. □