

Waldgrundstücksmarkt in Hessen 2014

Armin Offer

Es ist gesetzlicher Auftrag der Gutachterausschüsse, Markttransparenz auf dem Immobilienmarkt zu schaffen (§§ 192 bis 199 BauGB). Marktinformationen dienen den Marktteilnehmern als Orientierungshilfe und sind unabdingbare Voraussetzung für eine marktkonforme Wertermittlung. Nachfolgend werden aktuelle Entwicklungen auf dem hessischen Waldgrundstückmarkt und marktrelevante Daten für die Wertermittlung mitgeteilt.

Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle pro Jahr (Abb. 1) ist im Vergleich zum langjährigen Mittel (428 Fälle) seit 2005 erheblich angestiegen und lag 2013 bei 621 Kauffällen (Vorjahr: 627 Fälle). Dies entspricht gegenüber 2005 einem Anstieg um 104 %, also etwas mehr als einer Verdoppelung.

Dabei ist die verkaufte Waldfläche je Jahr (Flächenumsatz) bei erheblicher jährlicher Schwankung von im Mittel 1 157 ha auf 433 ha (Vorjahr: 876 ha) zurückgegangen (Abb. 2). Bezogen auf die Gesamtwaldfläche Hessens (880 251 ha) entspricht dies einer Transaktionsrate von 0,5 ‰ (Vorjahr: 1,0 ‰). Zu erklären ist dies mit einem Rückgang des Verkaufs großer Waldflächen. 2013 wurden nur vier 10 bis 15 ha große Waldflächen veräußert. In den meisten Fällen handelt es sich (seit 1997 weitgehend unverändert) um Verkäufe von kleinen Waldgrundstücken mit einer Größe ≤ 1 ha (2013: 81 % aller Kauf-

fälle; mittlere Flächengröße je Kauffall 2013 [Median]: 0,34 ha; Vorjahr: 0,39 ha).

Marktteilnehmer sind ganz überwiegend und ohne erkennbaren Zeittrend natürliche Personen (im langjährigen Mittel 91 % der Verkäufer, 76 % der Erwerber). Dabei wechselt zunehmend Kleinprivatwald in den Besitz der öffentlichen Hand. Als Käufer treten vor allem die Kommunen auf (7,4 %). Als Kaufmotiv wird meist Besitzarrondierung angegeben, wobei es sich oft um kalamitätsbedingt stark verlichtete Bestände handelt. Zu einem geringeren Anteil sind juristische Personen (3,6 %), das Land (3,5 %) und der Bund (0,5 %) am Kauf von Privatwaldflächen beteiligt.

Bei der Verteilung der Waldverkäufe auf die Landkreise nach Anzahl und Fläche für den Zeitraum 1997 bis 2013 (Abb. 3) zeigt sich in Bezug auf die Anzahl der Waldverkäufe je Jahr eine relativ stabile Rangordnung (höchste Anzahl im Landkreis Marburg/Biedenkopf, geringste

Anzahl in Landkreisen des Ballungsraums Rhein-Main). Der landkreisweise ausgewiesene Flächenumsatz ist jahresweise sehr unterschiedlich, da einzelne Verkäufe von großen Waldflächen in einem Jahr die Auswertung stark beeinflussen.

Preisniveau und Preisentwicklung

Der mittlere Waldpreis (arithmetischer Mittelwert) liegt im Zeitraum 1997 bis 2013 bei 0,97 €/m² (Median: 0,85 €/m²) und für 2013 bei 1,13 €/m² (2012: 1,10 €/m²; 2011: 0,96 €/m²; 2010: 0,90 €/m²). Dies entspricht einem Preisanstieg gegenüber dem langjährigen Mittel um 16 % und gegenüber dem Vorjahr um 3 % (Abb. 1). Offenbar verlangsamt sich der Preisanstieg, obwohl das Kaufinteresse weiterhin höher ist als das Angebot an Waldflächen. Typisch und weitgehend unverändert ist trotz Ausschlusses von Extremwerten die relativ hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise um den Mittelwert (Standardabweichung 0,51 €/m² im Zeitraum 1997 bis 2013). Hierfür können mehrere Gründe maßgeblich sein, wie z. B. unterschiedliche Waldstrukturen, heterogene Kaufmotive, geringe Markttransparenz, geringe Marktaktivität und Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte [2].

Den mittleren Waldpreis nach Landkreisen für den Zeitraum 1997 bis 2013 zeigt Abb. 4. Die höchsten Kaufwerte liegen erwartungsgemäß im Ballungsraum Rhein-Main (Main-Taunus-Kreis: 1,80 €/m²; 52 ausgewertete Kauffälle) und die niedrigsten im Werra-Meißner-Kreis (0,66 €/m²; 545 ausgewertete Kauffälle). Der auf Landesebene festgestellte Preisanstieg um 16 % im Jahr 2013 fällt in den einzelnen Landkreisen zum Teil sehr unterschiedlich aus. Am höchsten ist der prozentuale Preisanstieg im Vergleich zum langjährigen Mittel in den Landkreisen

Datenerhebung und Datenauswertung

Datenbasis sind die Kaufpreissammlungen der hessischen Gutachterausschüsse. Potenziell wertbeeinflussende forstliche Merkmale wurden bis 2009 aus Luftbildern und ab 2010 aus Rückmeldungen der Käufer erhoben (Erhebungsbögen; Rücklaufquote 2013: 48 %). Zum Ausschluss „ungewöhnlicher“ und durch „persönliche Verhältnisse“ beeinflusster Kaufpreise im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB wurden verschiedene Datenfilterungen durchgeführt. Die Umsatzanalyse lässt u. a. Verwandtschafts- und Anteilsverkäufe unberücksichtigt. Für die Analyse der Preisentwicklung und die Ableitung von Daten für die Wertermittlung (Preisanalyse) wurden weitere Datensätze ausgeschlossen (u. a. Kauffälle $< 0,1$ ha, Kaufpreise $< 0,35$ €/m² und $> 3,00$ €/m² und, soweit bekannt, unbestockte oder „weitgehend lückige“ Bestände, sowie Fälle mit ungewöhnlichen Kaufmotiven). Wegen der vergleichsweise geringen Anzahl

von Kauffällen je Jahr ist es erforderlich, den Werteeinfluss von forstlichen Merkmalen aus einer längeren Zeitreihe abzuleiten. Gewählt wurde der Zeitraum 1997 bis 2013 („langjährige Mittelwerte“). Die mitgeteilten Preise 2013 für einzelne Auswertungsklassen (z. B. für „mittleres Baumholz“ oder in Kombination mit „laubholzdominierte Bestände“) sind daher z. T. nur eingeschränkt aussagekräftig, verdeutlichen aber durch den Vergleich mit den Preisen des langjährigen Mittels einen ggf. vorhandenen Preistrend. Hilfsweise bzw. zur Plausibilitätskontrolle können die Preise 2013 durch Übertragung des festgestellten Preisanstiegs für alle Kauffälle auf die ermittelten langjährigen Preise der einzelnen Auswertungsklassen (Basisperiode) abgeschätzt werden (Indexierung). Insgesamt wurden für die Umsatzanalyse 7 274 Kauffälle (2013: 621 Fälle) und für die Preisanalyse 5 416 Kauffälle (2013: 435 Fälle) ausgewertet.

A. Offer leitet das Sachgebiet Waldbewertung bei Hessen-Forst



Armin Offer
Armin.Offer@forst.hessen.de

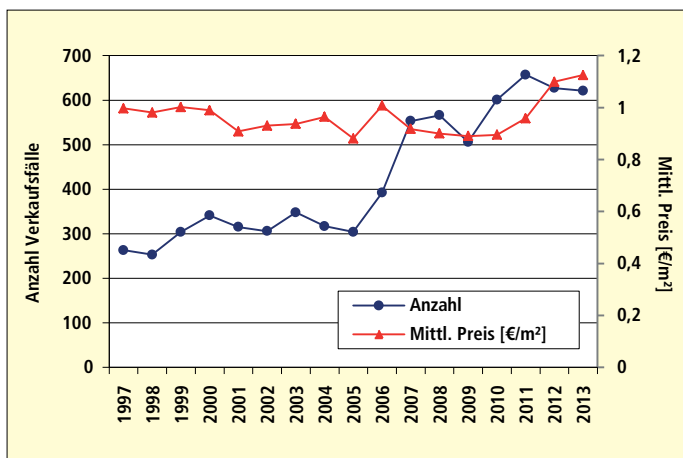


Abb. 1: Anzahl und mittlere Preise der Waldverkäufe in Hessen im Zeitraum 1997 bis 2013

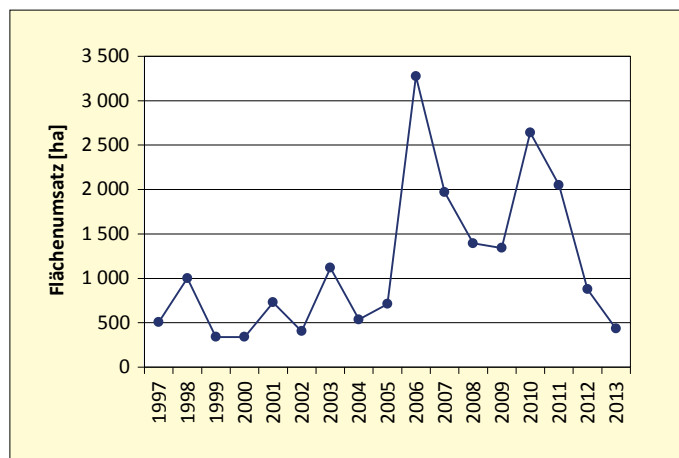


Abb. 2: Im Zeitraum 1997 bis 2013 in Hessen je Jahr verkaufte Waldfläche

Hersfeld-Rotenburg (1,37 €/m² = + 57 %) und Fulda (1,29 €/m² = + 47 %). Wegen zu geringer Anzahl an Kauffällen in 2013 sind die Preisänderungen in einigen Landkreisen aber mit großer Unsicherheit behaftet.

Von besonderem Interesse ist die Entwicklung der Preise für größere Waldflächen (> 10 ha). Für den Auswertungszeitraum 2010 bis 2013 beträgt der mittlere Waldpreis für derartige Objekte 1,04 €/m² (45 Kauffälle bei Anwendung des Standardfilters). Trotz geringer Anzahl an Kauffällen und starker Streuung der Kaufpreise kann ein Trend zum Preisanstieg vermutet werden (Zeitraum 1997 bis 2009: 0,70 €/m², n = 87; 2010: 0,98 €/m², n=17, 2011: 1,04 €/m², n=15; 2012: 0,94 €/m², n = 9; 2013: 1,49 €/m², n = 4, 2013 alle < 15 ha). Differenziert man die Kauffälle nach forstlichen Wertkriterien, dann zeigt sich, dass im Zeitraum 2010 bis 2013 für unterdurchschnittliche Objekte (Holzvorrat < 220 Vfm/ha, u. a. wertbeeinflussende Merkmale) Preise um 1,05 €/m² und für durchschnittliche bis überdurchschnittliche Objekte Preise um 1,35 €/m² gezahlt werden. Der Rückgang der Anzahl der Kauffälle geht auf das geringe Angebot an größeren Waldflächen zurück. Die Nachfrage übersteigt das Angebot erheblich.

Die Auswertung der Waldpreise nach Baumartengruppen für den Zeitraum 1997 bis 2013 und für das Jahr 2013 (Abb. 5) zeigt zwischen den einzelnen Bestockungstypen tendenziell plausible, aber keine sich mit forstlichen Wertvorstellungen deckende Preisunterschiede (z. B. 2013 für laubholzdominierte Bestände aller Altersstufen: 1,22 €/m² und für nadelholzdominierte Baumholzbestände: 1,36 €/m²). Verstärktes Kaufinteresse besteht vor allem an Laubholzbeständen, die sich zur Brennholznutzung eignen.

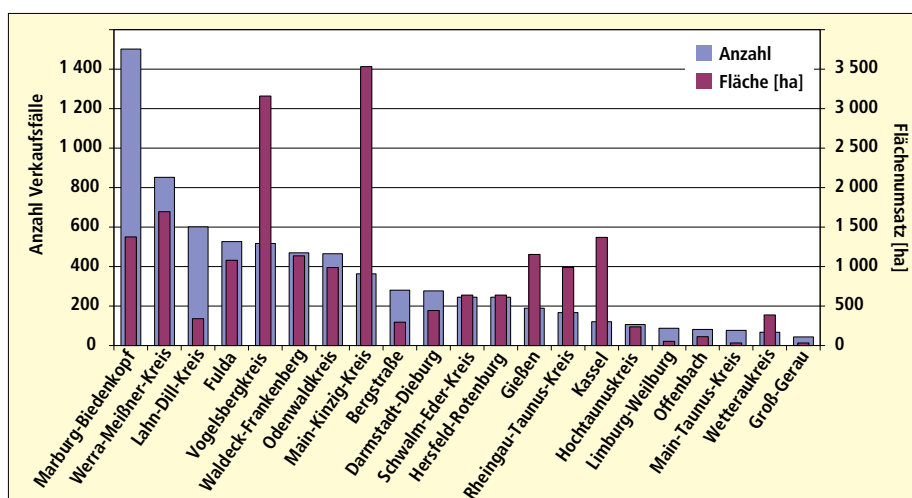


Abb. 3: Anzahl und Fläche der Waldverkäufe je Landkreis im Zeitraum 1997 bis 2013

Nach natürlichen Altersstufen differenziert (Abb. 6) werden in plausibler Weise für starke Baumholzbestände höhere mittlere Waldpreise (1997 bis 2013: 1,43 €/m²; 2013: Vermutung +15 %) als für Jungbe-

stände (1997-2013: 0,82 €/m² - 2013: Vermutung + 20 %) erzielt. Die Werte für das Jahr 2013 sind nicht aussagekräftig, da sie, insbesondere in Kombination mit einer Baumartengruppe zum Teil auf einer zu

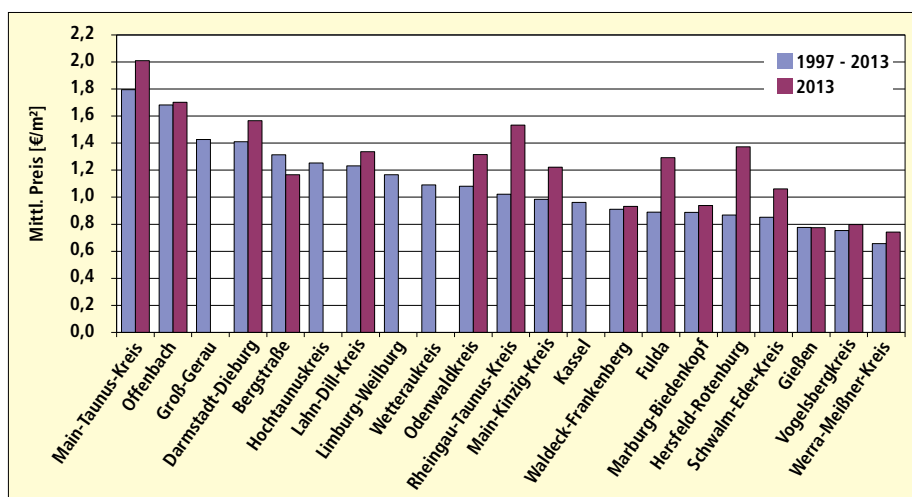


Abb. 4: Bei Waldverkäufen in 2013 und im Zeitraum 1997 bis 2013 erzielte Durchschnittspreise je Landkreis (Auswertung 2013 wegen zu geringer Fallzahl und/oder untypischer Werte ohne die Kreise Groß-Gerau, Kassel, Limburg-Weilburg, Wetteraus und Hochtaunuskreis)

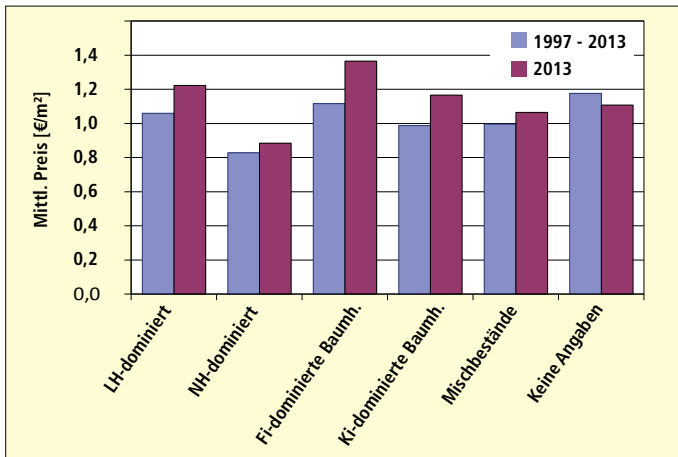


Abb. 5: Bei hessischen Waldverkäufen in 2013 und im Zeitraum 1997 bis 2013 erzielte Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Baumarten-gruppe der aufstockenden Bestände

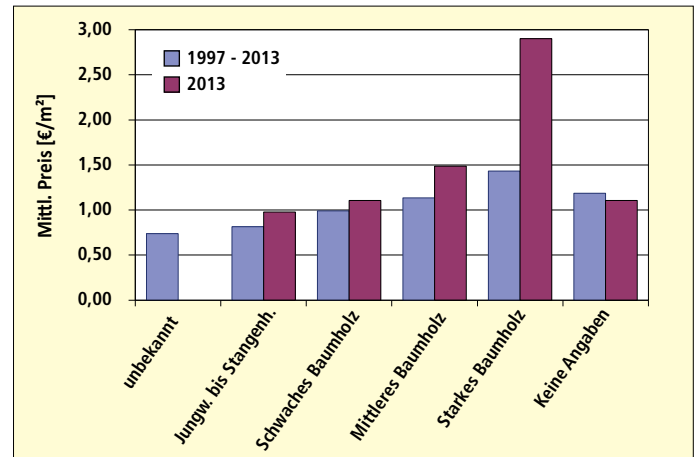


Abb. 6: Bei hessischen Waldverkäufen in 2013 und im Zeitraum 1997 bis 2013 erzielte Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der natürlichen Altersstufe der aufstockenden Bestände

geringen Anzahl an Kauffällen beruhen. Wie schon bei der Auswertung des Einflusses der Baumartenzusammensetzung bleiben die Preise auch hier sowohl in Bezug auf die absolute Höhe als auch in Bezug auf die Preisdifferenzierung zwischen den Altersstufen deutlich hinter den sachwertorientierten forstlichen Wertvorstellungen zurück. Es zeigt sich ebenfalls eine Tendenz zu einer weiteren Nivellierung der Preisunterschiede. Dem Besitz einer Waldfläche und dem in Erfahrung gebrachten durchschnittlichen Waldpreis in einer Region kommt offenbar bei der Preisfindung eine größere Bedeutung als deren Sachwert zu. Für die wenigsten Kauffälle wird ein forstliches Wertgutachten erstellt (Vermutung < 5 % der Kauffälle).

Waldanteilsverkäufe (reale und ideelle Flächenanteile) finden schwerpunktmäßig in den Landkreisen Fulda, Marburg-Biedenkopf und Werra-Meißner statt. Der mittlere Kaufpreis für derartige Waldanteile liegt für diese Kreise im Zeitraum 1997 bis 2013 im Durchschnitt 25 % unter dem mittleren Kaufpreis für Waldgrundstücke, die im Alleineigentum stehen. Ein zeitlicher Trend kann für diese Preisminde-rung nicht nachgewiesen werden.

Forstliche Bodenwerte

Nach Ziffer 7 Nr. 4 der Bodenrichtwertrichtlinie [1] sind die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte verpflichtet, für Forstflächen **Bodenrichtwerte ohne Aufwuchs** festzusetzen. Aus den Kaufpreisen für unbestockte Waldflächen (2010 bis 2013: 113 Fälle, 2013: 36 Fälle) konnten Waldbodenrichtwerte auf Landkreisebene bzw. für Teilregionen eines Landkreises abgeleitet werden. Für den ländlichen Raum wurde die bereits 2012 abgeleitete Relation

forstlicher Bodenwert/mittlerer Kaufpreis der Landkreise (35 bis 45 %) weitgehend bestätigt [7]. Die abgeleitete Beziehung deckt sich mit Werten, die die Oberen Gutachterausschüsse für Brandenburg [3] und Niedersachsen [4] publiziert haben [39 % bzw. 45 %]. Die forstlichen Bodenwerte liegen im ländlichen Raum Hessens je nach Landkreis zwischen 0,25 und 0,50 €/m². Die Werte schließen sich überwiegend plausibel an festgesetzte forstliche Bodenrichtwerte der Länder Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen an. Es wurde den hessischen Gutachterausschüssen empfohlen, die abgeleiteten Werte als forstliche Bodenrichtwerte festzusetzen und ergänzend den mittleren Waldpreis der Landkreise mitzuteilen.

Die Ableitung forstlicher Bodenwerte aus in Kaufverträgen genannten Wertanteilen für den Boden oder gar durch Abzug eines nachträglich ermittelten Bestandeswertes von der Kaufsumme ist selten sachgerecht. Die Angaben sind in der Regel willkürlich und nicht das Ergebnis eines ausgehandelten Preisanteils für den Boden.

Kaufmotive

Über die Rückmeldungen der Käufer (Erhebungsbögen) werden seit 2011 auch die Kaufmotive erfasst. Für eine statistische Auswertung der Angaben ist das Datenmaterial noch zu gering. Außer forstwirtschaftlichen Motiven werden in der Reihenfolge der Nennung vor allem angegeben: Besitzarrondierung, Brennholznutzung, Geldanlage, Naturschutz, Hobby, Spekulation Windkraftstandort und Besitzerstolz. Bei der Wertung dieser Motive ist zu bedenken, dass es sich überwiegend um private Käufer von Kleinwaldflächen (< 0,5 ha) handelt. Interessant ist die Nennung

des Motivs Naturschutz durch Privatpersonen. Die Käufer geben an, dass sie die Waldfläche naturnah umbauen wollen. Bei Aufkäufen der öffentlichen Hand für Naturschutzzwecke ist die Dokumentation der gezahlten Kaufpreise sehr wichtig. Es gibt Hinweise darauf, dass für derartige Flächen höhere Preise gezahlt werden (im Mittel zweifach höhere Preise?). Wenn dies durch Kaufpreisdaten ausreichend belegt und somit das Vorliegen eines eigenen Teilmarktes nachgewiesen werden kann, dann ist dies für die Verkehrswertermittlung in Entschädigungsfällen von besonderer Bedeutung.

Daten für die Wertermittlung

Für die Verkehrswertschätzung von kleinen Waldgrundstücken (< 3 ha) nach einem forstspezifischen Sachwertverfahren [6] wurden die Faktoren zur Markt-anpassung (Sachwertfaktoren) und die Faktoren zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG-Faktoren) auf Basis der Ergebnisse der Waldpreisanalyse aktualisiert. Alle Arbeitshilfen für dieses Verfahren können gegen Gebühr von HESSEN-FORST, Sachgebiet Waldbewertung, bezogen werden.

Literaturhinweise:

- [1] BUNDESMINISTERIUM FÜR VERKEHR, BAU UND STADTENTWICKLUNG: Bodenrichtwertrichtlinie vom 11.1.2011. Bundesanzeiger Nr. 24, S. 597 ff. [2] HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2006): Hessen – ein Buchenland. BWI2 Bundeswaldinventur. Wiesbaden. [3] OBERER GUTACHERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE im Land Brandenburg (Hrsg.): Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2013. Internet: www.geobasis-bb.de. [4] OBERER GUTACHERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE in Niedersachsen (Hrsg.): Landesgrundstücksmarktbericht 2014 für den Bereich des Landes Niedersachsen. Internet: www.gag.niedersachsen.de. [5] OFFER, A. (2011): Sind Marktdaten von Waldverkäufen verkehrswertrelevant? Wertermittlungsforum, 29. Jg., S. 162-166. [6] OFFER, A. (2012): Kleine Waldflächen marktkonform bewerten. Immobilien&bewerten. Nr. 3, S. 121-123. [7] OFFER, A. (2013): Waldgrundstücksmarktbericht Hessen 2013. AFZ-DerWald. Heft 23. S. 37-39.