

# Waldgrundstücksmarkt in Hessen

Aktuelle Entwicklungen auf dem hessischen Waldgrundstücksmarkt zeigen, dass Käufer als Kaufmotiv häufig eine Betriebsabrundung bezwecken wollen. Eine steigende Zahl der Waldkäufer verfolgt jedoch mit dem Kauf von Waldflächen diverse Naturschutzziele und schließt zum Teil „Forstwirtschaft“ ausdrücklich aus. Empfohlen wird die Nutzung von Waldbörsen, um vor allem Kleinprivatwaldbesitzern einen marktkonformen An- oder Verkauf von Waldgrundstücken zu erleichtern.

Armin Offer

Datengrundlage des Marktberichts sind die von der Zentralen Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Immobilienwerte des Landes Hessen (ZGGH) der Servicestelle Waldbewertung von HessenForst jährlich zur Verfügung gestellten Kaufpreisdaten. In Bezug auf die Methodik der Datenerfassung und Datenauswertung wird auf frühere Publikationen verwiesen [2,3]. Der Bericht wird um eigene Marktbeobachtungen ergänzt. Die nachfolgend genannten langjährigen Mittelwerte beziehen sich auf den Auswertungszeitraum 1997 bis 2017. Anstelle des aktuellen Jahreswertes 2017 wird zum Teil der dreijährige Mittelwert (2015 bis 2017) angegeben, um Fehlinterpretationen wegen zu geringer Fallzahlen zu vermeiden.

## Umsätze

Die Anzahl der Kauffälle pro Jahr (Abb. 1) ist im Vergleich zum langjährigen Mittel (461 Fälle) ab 2005 erheblich angestiegen und liegt seit 2010 mit im Mittel 615 Kauffällen auf etwa gleichem Niveau.

Dabei beträgt die verkaufte Waldflä-

che je Jahr (Flächenumsatz) bei erheblichen jährlichen Schwankungen im Mittel 1.077 ha (1997 bis 2017). Nach einem teilweise deutlichen Anstieg im Zeitraum 2006 bis 2011 liegt sie im Jahr 2017 mit 730 ha wieder auf früherem Niveau (Abb. 2). Bezogen auf die Gesamtwaldfläche Hessens (880.251 ha) entspricht dies einer Transaktionsrate von 0,8 ‰.

Im Zeitraum 1997 bis 2017 liegt die mittlere Flächengröße je Kauffall (Median) bei 0,41 ha (2017 bei 0,33 ha). Im langjährigen Mittel weisen 94 % aller Kauffälle eine Flächengröße < 3 ha auf; 77 % sind < 1 ha und nur 1,9 % haben eine Größe > 10 ha.

Marktteilnehmer sind ganz überwiegend und ohne erkennbaren Zeittrend natürliche Personen (im langjährigen Mittel 91 % der Verkäufer mit 70 % der Verkaufsfläche, 82 % der Erwerber mit 53 % der Erwerbsfläche). Dabei wechselt zunehmend Kleinprivatwald in den Besitz der öffentlichen Hand. Als Käufer treten vor allem Kommunen (7 %), juristische Personen (4 %), das Land (4 %) und der Bund (0,5 %) auf. Bei der Verteilung der Waldverkäufe auf die Landkreise nach Anzahl

## Schneller Überblick

- Der mittlere Waldpreis in Hessen lag im Jahr 2017 zwischen 1,23 und 1,69 €/m<sup>2</sup>.
- Kleinprivatwald wechselt zunehmend in Besitz der öffentlichen Hand.
- Das Kaufmotiv Besitzarrondierung trägt effektiver und effizienter zur Strukturverbesserung bei als Waldflurbereinigungen. Das Kaufmotiv Naturschutz gewinnt steigende Bedeutung.
- Aus marktgesetzlicher Sicht finden An- und Verkäufe von kleinen Waldflächen nicht optimal statt. Es wird die verstärkte Nutzung von Waldbörsen empfohlen.

und Fläche (Abb. 3) zeigt sich in Bezug auf die Anzahl der Verkäufe 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 -entwicklung

Der mittlere Waldpreis (arithmetischer Mittelwert) liegt nach einem standardisierten Ausschluss von vermutlich „ungewöhnlichen“ oder durch „persönliche Verhältnisse“ bestimmten Kauffällen im Zeitraum 1997 bis 2017 bei 1,05 €/m<sup>2</sup> (Median: 0,95 €/m<sup>2</sup> = mittlerer Kaufpreis im Jahr 1997) und 2017 bei 1,23 €/m<sup>2</sup> (Median: 1,10 €/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einem Preisanstieg gegenüber dem langjährigen Mittel um 17 % und um 3 % gegenüber dem Vorjahr. Bezogen auf den Mittelwert der letzten drei Jahre (1,20 €/m<sup>2</sup>) ist das Preisniveau in diesem Zeitraum

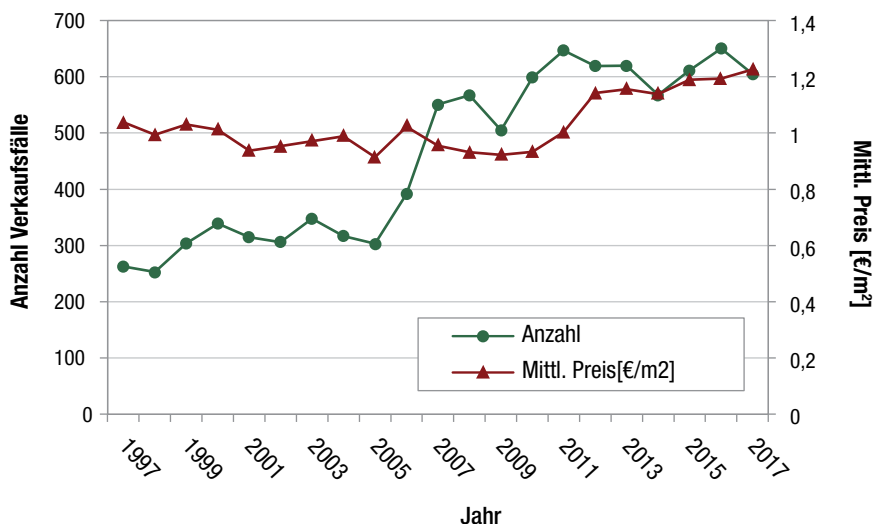


Abb. 1: Anzahl und mittlere Preise der Waldverkäufe in Hessen im Zeitraum 1997 - 2017.

etwa gleich geblieben (Abb. 1). Beim Vergleich des Waldpreisniveaus unterschiedlicher Bundesländer ist zu beachten, dass in einigen Ländern nur der Medianwert angegeben wird (z. B. im Landesgrundstücksmarktbericht von Niedersachsen). Typisch und weitgehend unverändert ist trotz des Ausschlusses von Sonderfällen und Ausreißern die relativ hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise um den Mittelwert (Standardabweichung: 0,53 €/m<sup>2</sup>; Bezugszeitraum 1997 bis 2017). Hierfür können mehrere Gründe maßgeblich sein, wie z. B. unterschiedliche Waldstrukturen, heterogene Kaufmotive, geringe Markttransparenz, geringe Marktaktivität oder Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte [4].

Den mittleren Waldpreis nach Landkreisen für die Zeiträume 1997 bis 2017 und 2015 bis 2017 zeigt Abb. 4. Die höchsten Kaufpreise liegen erwartungsgemäß im Ballungsraum Rhein-Main (z. B. Landkreis Offenbach, 2015 bis 2017: 1,85 €/m<sup>2</sup> - 6 Kauffälle/Jahr) und die niedrigsten im Werra-Meißner-Kreis (2015 bis 2017: 0,77 €/m<sup>2</sup> - 47 Kauffälle/Jahr). Der auf Landesebene festgestellte Preisanstieg um 17 % fällt in den einzelnen Landkreisen zum Teil sehr unterschiedlich aus (2 % im Odenwaldkreis, 40 % im Schwalm-Eder-Kreis).

Nach Größenklassen (0,1 bis 0,5 ha, 0,5 bis 1,0 ha, 1,0 bis 5,0 ha, 5,0 bis 8,0 ha, > 8,0 ha) analysiert, ergeben sich im langjährigen Mittel nur geringe Preisunterschiede. Von besonderem Interesse ist die zeitliche Entwicklung der Preise für größere Waldflächen (> 8 ha). In dieser Klasse haben sich die markantesten Änderungen ergeben. Während der mittlere Waldpreis in den Vorjahren (1997 bis 2009) noch erheblich unter dem langjährigen Durchschnittswert für alle Größenklassen (1,05 €/m<sup>2</sup>) lag (0,70 €/m<sup>2</sup> - 87 Kauffälle), liegt er seit 2010 deutlich darüber;

Kaufmotiv	Zeitraum 2011 – 2017		Zeitraum 2015 – 2017	
	Ø Waldpreis	Anteil	Ø Waldpreis [€/m <sup>2</sup> ]	Anteil
Forstwirtschaft	1,16 €/m <sup>2</sup>	69%	1,24 €/m <sup>2</sup>	68%
Betriebsabrundung	1,22 €/m <sup>2</sup>	28%	1,27 €/m <sup>2</sup>	32%
Naturschutz	1,36 €/m <sup>2</sup>	13%	1,40 €/m <sup>2</sup>	17%
Kapitalanlage	1,44 €/m <sup>2</sup>	4%	1,68 €/m <sup>2</sup>	3%
Hobby/Freizeit	1,16 €/m <sup>2</sup>	3%	1,27 €/m <sup>2</sup>	3%
Brennholznutzung	1,12 €/m <sup>2</sup>	5%	1,11 €/m <sup>2</sup>	5%

Kaufmotive und mittlere Waldpreise von Waldkäufen in den Zeiträumen 2011-2017 und 2015-2017

Abb. 2: Im Zeitraum 1997 – 2017 in Hessen je Jahr verkaufte Waldfläche.

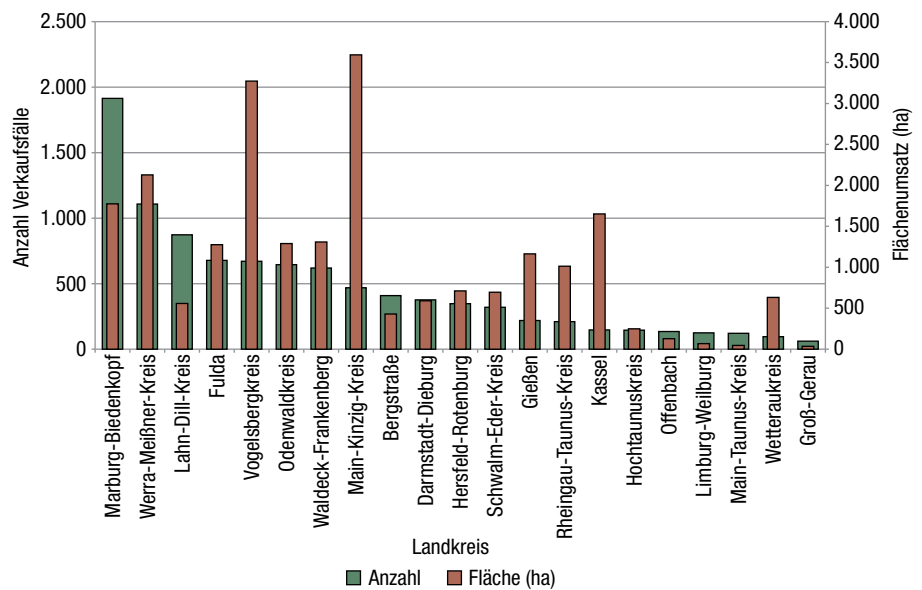
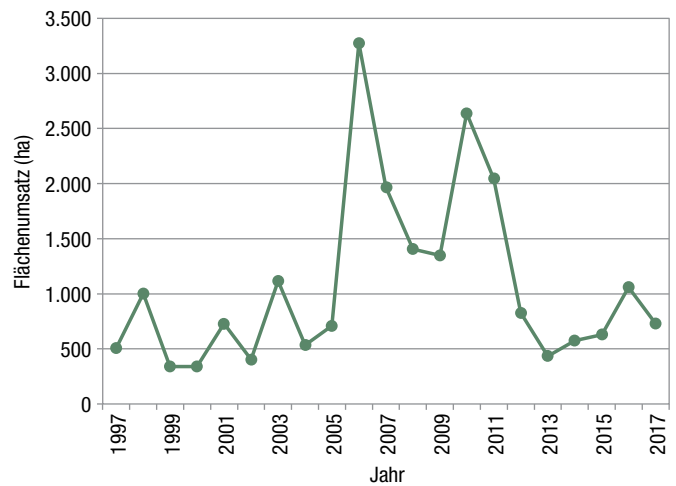


Abb. 3: Anzahl und Fläche der Waldverkäufe je Landkreis im Zeitraum 1997–2017.

im Zeitraum 2014 bis 2017 bei 1,47 €/m<sup>2</sup> ohne erkennbaren Preistrend (Spanne 0,66 €/m<sup>2</sup> bis 2,34 €/m<sup>2</sup> - 32 Kauffälle - mittlere Größe 32 ha). Kleine Waldflächen (< 3 ha) werden weitgehend nur an Käufer aus der gleichen Region mit überwiegend forstlichen Kaufmotiven verkauft (Käufergruppe: Ortsbürger), große Waldflächen dagegen häufig an Käufer aus anderen Regionen, bei denen das Motiv Kapitalanlage dominiert (Käufergruppe: Investo-

ren, die risikoarme Anlagealternativen suchen). Nachbewertungen haben gezeigt, dass große Waldflächen mit normalen bis überdurchschnittlichen forstlichen Wertmerkmalen (Holzvorrat > 240 Vfm/ha) erwartungsgemäß deutlich höhere Preise als Objekte mit unterdurchschnittlichem Waldzustand erzielen (1,69 €/m<sup>2</sup> bzw. 0,93 €/m<sup>2</sup>).

Die Auswertung der Waldpreise nach den Käufertypen Private, Kommunen und Land ergab für den Zeitraum 2010 bis 2017 nur geringe Preisunterschiede (1,12 €/m<sup>2</sup> bis 1,22 €/m<sup>2</sup> bis 1,13 €/m<sup>2</sup>). Dagegen hat der Bund bei Ankäufen von Privatwaldflächen deutlich höhere Preise gezahlt (im Mittel 1,91 €/m<sup>2</sup>). Häufig wird die Vermutung geäußert, dass „unter der Hand“ höhere Kaufpreise gezahlt werden als sich in der Kaufpreissammlung wiederfinden, weshalb die dort aufgeführten Preise nur eine eingeschränkte Verkehrs-

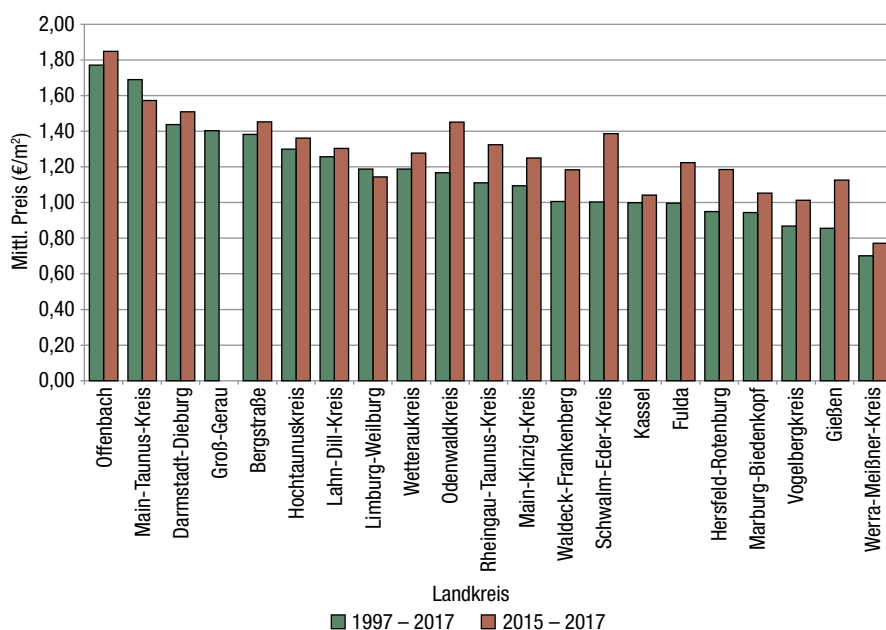


Abb. 4: Bei Waldverkäufen in den Zeiträumen 1997–2017 und 2015–2017 erzielte Durchschnittspreise je Landkreis (2015-2017: Ohne Landkreis Groß-Gerau wegen zu geringer Fallzahl).

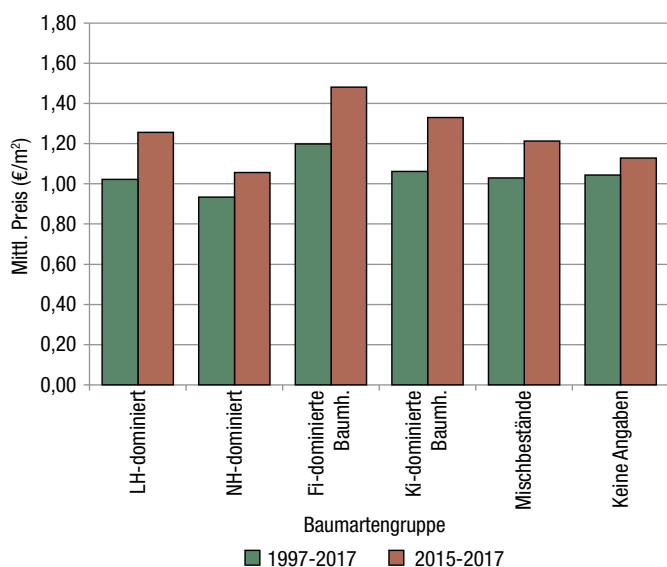


Abb. 5: Bei hessischen Waldverkäufen in den Zeiträumen 1997–2017 und 2015–2017 erzielte Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Baumartengruppe der aufstockenden Bestände.

wertrelevanz besäßen. Annehmend, dass diese unzulässige Praxis von Kommunen und Land nicht gepflegt wird, könnten die geringen Preisunterschiede nach Käufertypen (außer Bund) ein Hinweis darauf sein, dass der vermutete Einfluss nicht bedeutsam ist [4]. Bei einer mittleren Größe von 0,41 ha je Kauffall (77 % aller Kauffälle sind < 1 ha groß) und Transaktionskosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten) von etwa 8 % des Kaufpreises lässt sich abschätzen, dass sich durch die vermuteten „Zahlungen unter der Hand“ nur etwa 150 € bis 300 € einsparen lassen. Die höheren Zahlungen durch den Bund erklären sich durch die Wertermittlung

nach WaldR 2000 für Kauffälle im öffentlich-rechtlichen Grundstücksverkehr (hier vor allem: Neu- und Ausbau von Autobahnen).

Die Auswertung der Waldpreise nach der Bestockungsdichte für den Zeitraum 2015 bis 2017 zeigt erstaunlicherweise kaum Preisunterschiede zwischen der Kategorie „weitgehend geschlossen“ (Bestockungsgrad > 0,8) und „weitgehend licht“ (Bestockungsgrad 0,6 bis 0,8), obwohl die Bestockungsdichte einen hohen Einfluss auf den forstlichen Sachwert hat. Der Anteil an Verkäufen mit aus forstlicher Sicht wertmindernden Auflichtungen (Blößen bis Bestockungsgrad 0,8) ist ge-

genüber dem langjährigen Mittel um etwa 12 % angestiegen (2015 bis 2017: 52 % aller Kauffälle). Die Zunahme solcher Flächen bei den Waldverkäufen kann auf steigende Defizite in Bezug auf eine ordnungsgemäße Waldbewirtschaftung im Privatwald hindeuten.

Die Auswertung der Waldpreise nach Baumartengruppen (Abb. 5) für die Zeiträume 1997 bis 2017 und 2015 bis 2017 (ohne weitgehend lückige Bestände) zeigt zwischen den einzelnen Bestockungstypen tendenziell plausible, aber keine sich mit forstlichen Wertvorstellungen deckende Preisunterschiede (z. B. für laubholzdominierte Bestände aller Altersstufen 1,26 €/m<sup>2</sup> und für nadelholzdominierte Baumholzbestände 1,48 €/m<sup>2</sup> im Auswertungszeitraum 2015-2017). Verstärktes Kaufinteresse besteht vor allem an Laubbaumbeständen, die sich zur Brennholznutzung eignen.

Nach natürlichen Alterstufen differenziert werden 2015 bis 2017 in plausibler Weise für mittlere bis starke Baumholzbestände höhere mittlere Waldpreise (1,74 €/m<sup>2</sup>) als für schwache Baumholzbestände (1,26 €/m<sup>2</sup>) und Jungbestände (Jungwuchs bis Stangenholz; 1,02 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Wie schon bei der Auswertung des Einflusses der Bestockungsdichte und der Baumartengruppen bleiben die Preise auch hier sowohl in Bezug auf die absolute Höhe als auch in Bezug auf die Preisdifferenzierung zwischen den Altersstufen meist deutlich hinter den sachwertorientierten forstlichen Wertvorstellungen zurück. Dem Besitz einer Waldfläche und dem in Erfahrung gebrachten durchschnittlichen Waldpreis in einer Region kommt offenbar bei der Preisfindung eine größere Bedeutung zu als deren Sachwert. Dies hängt evtl. auch damit zusammen, dass für die wenigsten Kauffälle ein forstliches Wertgutachten erstellt wird (vermutlich in weniger als 2 % der Kauffälle).

### Waldanteilsverkäufe

Waldanteilsverkäufe (reale und ideelle Flächenanteile) finden schwerpunktmäßig in den Landkreisen Fulda, Marburg-Biedenkopf, Schwalm-Eder und Werra-Meißner statt. Der mittlere Kaufpreis für Waldanteile liegt im Zeitraum 1997 bis 2017 im Durchschnitt 30 % (Spanne je nach Landkreis 13 % bis 36 %) unter dem mittleren Kaufpreis der Landkreise

für Waldgrundstücke, die im Alleineigentum stehen. Der Durchschnittspreis hat für die Wertermittlung nur einen orientierenden Aussagewert, da der Verkehrswert eines Anteils u. a. auch von satzungsmäßigen Nutzungsrestriktionen und möglichen sonstigen Vermögenswerten einer Genossenschaft beeinflusst wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit, einen Durchschnittswert für eine bestimmte Waldgenossenschaft aus der Kaufpreissammlung abzuleiten, wenn für die betreffende Genossenschaft eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vorliegt.

### Forstliche Bodenwerte

Die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Forstflächen (ohne Aufwuchs) bereitet den Gutachterausschüssen erhebliche Schwierigkeiten, da bei den meisten Kauffällen der Waldzustand unbekannt ist und nur selten unbestockte Waldflächen veräußert werden. Die Ableitung aus in Kaufverträgen genannten Wertanteilen für den Boden oder gar durch Abzug eines nachträglich ermittelten Bestandeswertes von der Kaufpreissumme (Residualverfahren) ist selten sachgerecht [5]. Auch die von Forstsachverständigen in Anlehnung an eine entsprechende Regelung in den WaldR 2000 meist praktizierte Ableitung forstlicher Bodenwerte aus landwirtschaftlichen Bodenpreisen ist problematisch, da heute land- und forstwirtschaftliche Teilmärkte stark entkoppelt sind und in vielen Bundesländern bzw. Teilregionen keine ausreichenden Beziehungen mehr zwischen landwirtschaftlichen Bodenpreisen und Waldpreisen bestehen [5].

Aus den dokumentierten Verkäufen unbestockter Waldflächen in Hessen konnten Empfehlungen für die Festsetzung von Bodenrichtwerten für Forstflächen abgeleitet werden. Im ländlichen Raum liegen die Werte zwischen 0,25 und 0,50 €/m<sup>2</sup>, im Mittel des Landes Hessen bei 0,45 €/m<sup>2</sup> (Medianwert). Die von den Gutachterausschüssen festgesetzten Bodenrichtwerte sind im Internet abrufbar ([www.boris.hessen.de](http://www.boris.hessen.de)). Es konnte eine einfache Ableitungsregel aufgestellt werden. Danach liegt der Bodenrichtwert zurzeit in der Regel im Bereich von 35 % des datenbereinigten mittleren Waldpreises eines Landkreises oder einer Subregion soweit dieser nicht im Ballungsraum Rhein-Main liegt. Untersuchungen ergaben, dass diese Preisrelation grundsätzlich auch auf andere Bundes-

länder übertragbar ist [5]. In den Landesgrundstücksmarktberichten der Länder Niedersachsen und Brandenburg werden ähnliche Preisrelationen genannt (NI: 27 bis 43 %, BB: 34 %). Es gibt Anzeichen dafür, dass der Bodenwertanteil ansteigt, da Waldkäufer vermutlich zunehmend am Erwerb von Bodenflächen und weniger am forstlichen Nutzwert des Waldes interessiert sind. Für nähere Informationen zu den genannten Untersuchungsergebnissen wird auf eine im Literaturnachweis aufgeführte Publikation verwiesen [5].

### Kaufmotive

Über die Rückmeldungen der Käufer werden seit 2011 auch die Kaufmotive erfasst. Meist werden mehrere Motive genannt. Tab. 1 gibt einen Überblick über die überwiegend genannten Kaufmotive, ihren Anteil in Bezug auf die Anzahl der Erhebungsbögen mit Kaufmotivnennungen und den mittleren Kaufpreis je Motivgruppe. Zur Aufdeckung von Trendentwicklungen wurden diese Kennzahlen jeweils für die Zeiträume 2011 bis 2017 und 2015 bis 2017 ermittelt. Bemerkenswert sind u. a. folgende Befunde: Etwa 28 % bzw. 32 % der Käufer (mit Angabe eines Kaufmotivs) bezwecken eine Betriebsabrundung. Häufig handelt es sich um Zukäufe von Nachbargrundstücken im Kleinprivatwald, aber auch um systematische Aufkäufe Einzelner in einer Region. Dies ist erwünscht, da dadurch die wirtschaftlichen Nachteile einer Besitzer-splitterung allmählich vermindert werden. Der Markt bewirkt dieses Ziel sicher effektiver und effizienter als Waldflurbereinigungen mit Bearbeitungszeiträumen von meist deutlich über 10 Jahren. Wissenschaftliche Arbeiten, die große positive Effekte von Waldflurbereinigungen aufzeigen [z.B. 1], sollten kritisch hinterfragt werden. Eine unabhängige Revision des Instruments Waldflurbereinigung wäre zweckmäßig. 13 % und in den letzten drei Jahren 17 % der Waldkäufer verfolgen diverse Naturschutzziele und schließen zum Teil „Forstwirtschaft“ ausdrücklich aus (Kauf von Flächen mit der Absicht, diese als Ausgleichsflächen höherwertig zu vermarkten bis zur hobbymäßigen Umgestaltung von Waldbeständen zum Schutz bestimmter Tier- und Pflanzenarten). Mit der leichten Erhöhung der Nennungen dieses Kaufmotivs deutet sich an, dass dieses Ziel eine steigende Bedeutung erlangt. Im Vergleich zu „Forstwirtschafts-

flächen“ werden für „Naturschutzflächen“ aktuell etwa 13 % höhere Preise gezahlt. Wegen der heterogenen Naturschutzziele, der geringen Anzahl an Kauffällen und unklarer Angaben in den Erhebungsbögen kann aus den Kaufpreisdaten die Beobachtung von Sachverständigen, dass für Waldflächen, die für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen in Betracht kommen, deutlich höhere Preise gezahlt werden, noch nicht bestätigt werden.

4 % bzw. 3 % der Käufer nennen als Motiv „Kapitalanlage“. Diese Käufergruppe zahlte im Zeitraum 2015 bis 2017 einen 35 % höheren Preis als die Käufergruppe mit dem Motiv „Forstwirtschaft“.

### Daten für die Wertermittlung

Für die Verkehrswertschätzung von kleinen Waldflächen (< 3 ha) in Hessen nach einem forstspezifischen Sachwertverfahren [3,5] wurden die Faktoren zur Marktanpassung (Sachwertfaktoren) und die Faktoren zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG-Faktoren) auf Basis der Ergebnisse der Waldpreisanalyse aktualisiert. Die Anwendung des Verfahrens in modifizierter Form führt auch in einigen anderen Bundesländern zu plausiblen und gerichtlich bestätigten Schätzergebnissen. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass aus Grundstücksmarktberichten genügend belastbare Daten vorliegen (z. B. mittlere Kaufpreise nach Regionen mit ähnlicher Waldbestockung, Kaufpreisspannen, publizierte Bodenrichtwerte für Forstflächen ohne Aufwuchs), mit denen die hessischen Faktoren regional justiert werden können. Alle Arbeitshilfen für dieses Verfahren können gegen Gebühr von HessenForst bezogen werden. Zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für die Verkehrswertermittlung von größeren Waldflächen (> 8 ha) wurden Nachbewertungen bei zum Vergleich geeigneten Kauffällen nach standardisierten Bewertungsmodellen durchgeführt (Waldeinzelnwert nach WaldR 2000, „nachhaltige“ Jahresreinertragerwartung nach Waldrentierungswertformel). Ermittelt wurde für den Waldeinzelnwert ein Sachwertfaktor von 1,05 und für den Jahresreinertrag ein überschlägig geschätzter Liegenschaftszinssatz in Höhe von etwa 0,8 % (0,6 %-1,5 %; nur 5 Kauffälle > 50 ha). Dadurch wird gegenwärtig die Verkehrswertermittlung für größere Waldobjekte in Hessen sehr

erleichtert, da der ermittelte Waldeinzelnwert etwa dem Verkehrswert entspricht, wenn keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen sind. Mit weiter steigenden Preisen für größere Waldflächen wird der Sachwertfaktor über 1,05 ansteigen und der Liegenschaftszinssatz sinken. Wegen der dynamischen Marktlage sollten Verkäufe größerer Waldflächen nicht allein nach Verkehrswertgutachten, sondern auf Basis aussagekräftiger Exposés nach Meistgebot erfolgen, so wie dies zurzeit auch üblich ist.

## Waldbörsen

Der Verkauf von kleinen Waldflächen erfolgt aus marktgesetzlicher Sicht in der Regel nicht optimal. Häufig fragen Kleinwaldbesitzer bei Forstbediensteten nach, was ihr Wald wert sei und wer ihn kaufen könnte. Wegen möglicher Gutachterkosten, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Wert der Waldfläche stehen, wird dann meist an einen Ortsansässigen zu einem ausgehandelten Preis verkauft, der sich am bekannten „üblichen“ Waldpreis orientiert. Kritiker der Verkehrswertschätzung auf Basis gezahlter Kaufpreise argumentieren daher, dass diese kaum Verkehrswertrelevanz besitzen, da die Transaktionen nicht unter Beachtung der EU-Verkehrswertkriterien entstanden seien („offen am Markt angeboten“, „angemessene Verhandlungszeit“, Käufer und Verkäufer, die mit „Sachkenntnis und Umsicht handeln“). Man wird zustimmen müssen, dass die genannten Kriterien beim Verkauf von Kleinwaldflächen meist nicht eingehalten werden. Dennoch gibt es Hinweise darauf, dass die gezahlten Kaufpreise überwiegend marktorientiert zustande gekommen sind. So weichen z. B. die mittleren Waldpreise nach Käufertyp (Privat, Land, Kommune) kaum voneinander ab und bei einigen wenigen bekannten Meistgebotverkäufen wurden

Preise erzielt, die im Mittel im Bereich der im Voraus nach einem forstspezifischen Sachwertverfahren kalkulierten Verkehrswerte lagen [5].

Zur Verbesserung der Verkaufssituation sollten verkaufswillige Kleinwaldbesitzer mehr als bisher Waldbörsen nutzen, die ihren besonderen Bedürfnissen entsprechen. Soweit noch nicht vorhanden, sollten entsprechende Waldbörsen eingerichtet werden. Die Inanspruchnahme von Maklerdiensten ist in der Regel keine geeignete Lösung, da die hohen administrativen Anforderungen den üblichen Verkäufertyp kleiner Waldflächen überfordern und bei Kaufpreisen bis 10.000 € eine Courtage von etwa 18 % anfällt. Im Idealfall bestehen bereits kostenfrei zu nutzende regionale Waldbörsen oder es kann erreicht werden, dass solche eingerichtet werden (z. B. bei Forstbetriebsgemeinschaften). Publiziert werden von den Anbietern nur Kurzangaben zu Lage und Art der angebotenen Waldfläche, ein Photo und die Kontaktdaten. Der Kaufpreis muss mit den Nachfragern ausgehandelt werden. Als Orientierungshilfe für die Preisfindung könnten Waldpreisinformationen des Bundeslandes nach Landkreisen bzw. Regionen mit Hinweisen zum Aussagewert mit veröffentlicht werden, soweit diese aus Grundstücksmarktberichten oder anderen Quellen vorliegen (z.B. in Hessen die jährlich von HessenForst erstellten Auswertungen). Regionale Waldbörsen sind zweckmäßiger als überregionale, da Verkäufer und Käufer kleiner Waldflächen in der Regel aus der gleichen Region kommen. Solche Waldbörsen bestehen bereits in geringer Anzahl v. a. in Süddeutschland. Alternativ oder ergänzend wird empfohlen, Angebote und Nachfragen in einer überregionalen Waldbörse einer gemeinnützigen Organisation einzustellen (z. B. Waldbörse der wald-wird-mobil.de gGmbH, [www.wald-boerse.de](http://www.wald-boerse.de)). Im Interesse einer effektiven Vermarktung von Kleinwaldflächen ist für ein Bundesland die Bündelung der Angebote und Gesuche in nur einer Waldbörse anzustreben.

## Literaturhinweise:

[1] HINZ, S. A. (2012): Ganzheitliches Wertschöpfungsmodell der Waldflurbereinigung und deren Effizienzsteigerung. Schriftenreihe Institut für Geodäsie Heft 89, Neubiberg. [2] OFFER, A. (2014): Waldgrundstücksmarkt in Hessen 2014. AFZ-Der Wald, 69. Jg., S. 10-12. [3] OFFER, A. (2014): Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum, 32. Jg., S. 148-159. [4] OFFER, A. (2013): Sind Marktdaten von Waldverkäufen verkehrswertrelevant? AFZ-Der Wald, 68. Jg., S. 25-28. [5] OFFER, A. (2012): Kleine Waldflächen marktkonform bewerten. Immobilien&bewerten. Heft 3, S. 121-123. [6] OFFER, A. (2018): Ermittlung von Bodenwerten für Forstflächen. Wertermittlungsforum, 36. Jg., S. 69-75. - Auch in: Grundstücksmarkt und Grundstückverkehr, 29. Jg., S. 227-234.

**Armin Offer,**  
Armin.Offer@forst.hessen.de,  
leitet die Servicestelle Waldbewertung von HessenForst und ist  
Spartenleiter Forstwirtschaft beim  
Sachverständigenkuratorium e.V.



12740516\_PSS Pfeiffer  
(id #46232102)  
58.0 mm x 270.0 mm