

Waldgrundstücksmarktbericht Hessen 2013

Armin Offer

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

Wald in Hessen

Knapp 42 % der hessischen Landesfläche sind Wald. Öffentlicher Waldbesitz überwiegt (40 % Staat-, 36 % Körperschafts- und 24 % Privatwald). 56 % der Waldfläche sind mit Laubbäumen und 44 % mit Nadelbäumen bestockt (31 % Buche, 13 % Eiche, 12 % Sonstiges Laubholz – 25 % Fichte, 11 % Kiefer, 8 % Sonstiges Nadelholz). Der mittlere Holzvorrat beträgt 319 m³/ha [1].

Datenerhebung und Datenauswertung

Datenbasis sind die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse der hessischen

A. Offer leitet das Sachgebiet Waldbewertung bei Hessen-Forst.



Armin Offer
Armin.Offer@forst.hessen.de

Landkreise, die alle notariell beglaubigten Kaufverträge in anonymisierter Form enthalten.

Nach Datenbereinigung (u. a.: Ausschluss von Anteilsverkäufen, Kauffällen unter Verwandten, Kleinstflächen < 0,1 ha) wurden die Kauffälle in eine Waldpreisdatenbank importiert und um forstliche, potenziell wertbeeinflussende Merkmale ergänzt. Diese Merkmale wurden bis 2009 aus Luftbildern und ab 2010 aus Rückmeldungen der Käufer erhoben. Anschließend wurden Kauffälle mit Extrempreisen (die untersten und obersten 5 %) ausgeschlossen, um weitere durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Fälle dadurch möglichst auszuschließen.

Alle nachfolgenden Wertangaben beziehen sich auf die derart gefilterte Datenmenge.

Wegen der vergleichsweise geringen Anzahl von Kauffällen je Jahr ist es erforderlich, den Wert einfluss von forstlichen Merkmalen aus einer längeren Zeitreihe abzuleiten. Gewählt wurde der Zeitraum 1997 bis 2012. Insgesamt wurden damit

5 303 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 18 063 ha ausgewertet. Auch die im Folgenden angegebenen „langjährigen Mittelwerte“ basieren auf dieser Zeitreihe. Alle berechneten Werte wurden (meist auf ganze Zahlen) gerundet. Die Art der Auswertung basiert auf einer Arbeit von WAGNER [6].

Umsätze

Die **Anzahl der Kauffälle** pro Jahr ist im Vergleich zum langjährigen Mittel (331 Fälle) seit 2005 erheblich angestiegen und lag 2012 bei 477 Kauffällen (Vorjahr: 536 Fälle) (Abb. 1). Dies entspricht gegenüber 2005 einem Anstieg um 105 %, also etwa einer Verdoppelung.

Dabei ist die verkaufte Waldfläche je Jahr (**Flächenumsatz**) bei erheblicher jährlicher Schwankung von im Mittel 1 128 ha auf 716 ha (Vorjahr: 2 002 ha) zurückgegangen (Abb. 2). Bezogen auf die Gesamtwaldfläche Hessens (880 251 ha) entspricht dies einer Transaktionsrate von 0,8 % (Vorjahr: 2,3 %).

In den meisten Fällen handelt es sich – seit 1997 weitgehend unverändert – um Verkäufe von kleinen Waldgrundstücken mit einer Größe ≤ 1 ha (2012: 83 % aller Kauffälle; **mittlere Flächengröße je Kauf-fall 2012** [Median]: 0,47 ha).

Marktteilnehmer sind ganz überwiegend und ohne erkennbaren Zeittrend natürliche Personen (im langjährigen Mittel 91 % der Verkäufer, 83 % der Erwerber).

Die **Verteilung der Waldverkäufe auf die Landkreise** nach Anzahl und Fläche für

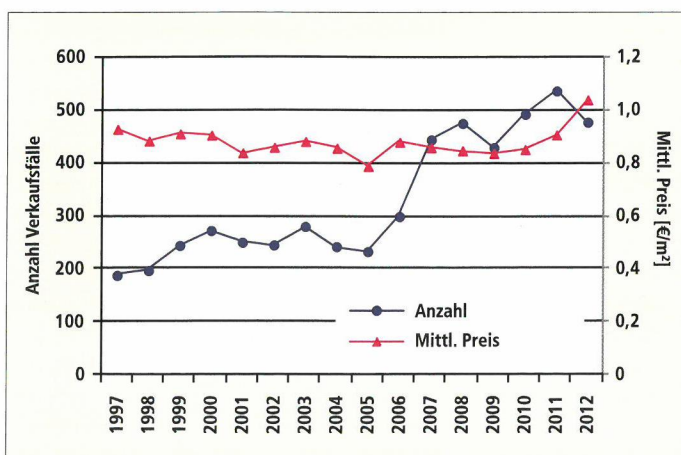


Abb. 1: Anzahl und mittlere Preise der Waldverkäufe in Hessen im Zeitraum 1997 bis 2012

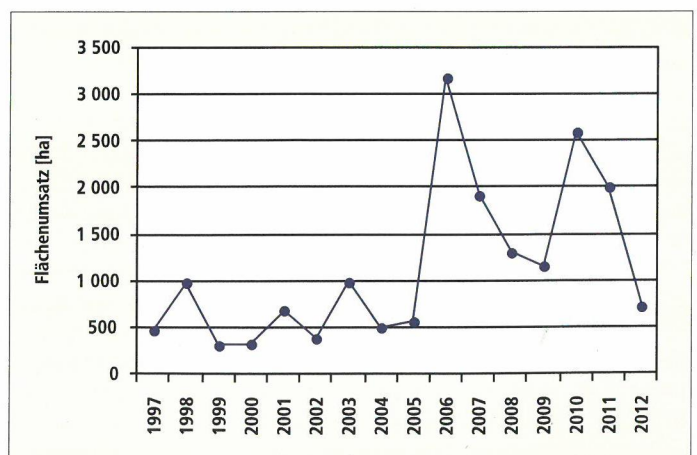


Abb. 2: Im Zeitraum 1997 bis 2012 in Hessen je Jahr verkaufte Waldfläche

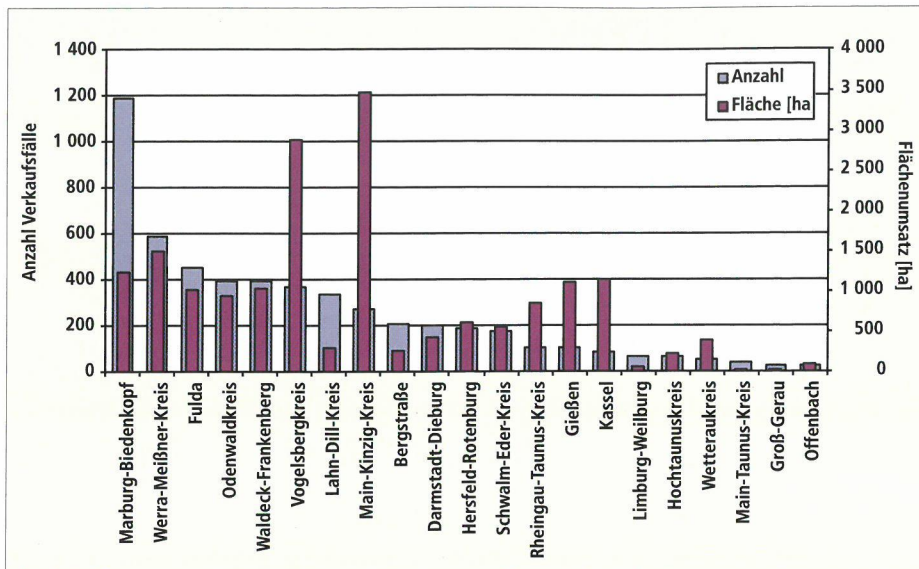


Abb. 3: Anzahl und Fläche der Waldverkäufe je Landkreis im Zeitraum 1997 bis 2012

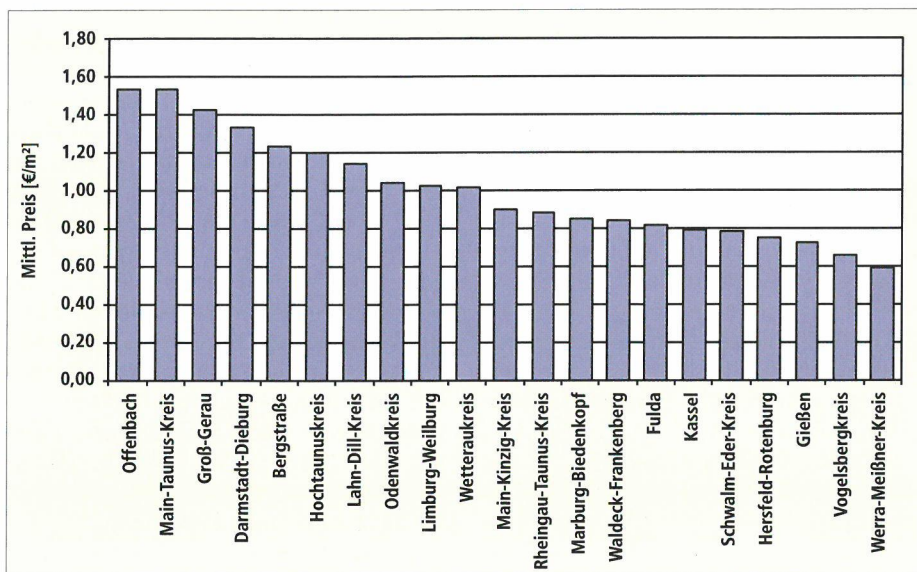


Abb. 4: Bei Waldverkäufen im Zeitraum 1997 bis 2012 erzielte Durchschnittspreise je Landkreis

den Zeitraum 1997 bis 2012 ist in Abb. 3 dargestellt. Dabei 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 2012 bei 0,88 €/m² (Median: 0,78 €/m²) und für 2012 bei 1,04 €/m² (Vorjahr: 0,91 €/m²). Dies entspricht einem Preisanstieg gegenüber dem langjährigen Mittel

um 18 % und gegenüber dem Vorjahr um 14 % (Abb. 1). Bei Meistgebotsverkäufen (Ausnahme; vermutlich unter 10 Fälle im Jahr 2012) werden offenbar deutlich höhere Preise erzielt.

Typisch und weitgehend unverändert ist trotz Ausschlusses von Extremwerten die relativ hohe Schwankungsbreite der Kaufpreise um den Mittelwert (im Zeitraum 1997 bis 2012 Minimalwert 0,24 €/m², Maximalwert 2,50 €/m²; Standardabweichung 0,51 €/m², Varianz: 0,26 €/m²). Hierfür können mehrere Gründe maßgeblich sein, wie z. B. unterschiedliche Waldstrukturen, heterogene Kaufmotive, geringe Markttransparenz, geringe Marktaktivität, Unkenntnis über die Höhe der veräußerten Sachwerte [2].

Den **mittleren Waldpreis nach Landkreisen** für den Zeitraum 1997 bis 2012 zeigt Abb. 4. Danach liegen die höchsten

Kaufwerte erwartungsgemäß im Ballungsraum Rhein-Main (Landkreis Offenbach: 1,54 €/m²; 22 Kauffälle) und die niedrigsten Kaufwerte im Werra-Meißner-Kreis (0,59 €/m²; 590 Kauffälle). Die Rangordnung der Landkreise nach dem Preisniveau blieb bislang über die Jahre weitgehend unverändert.

Während bislang ein deutlicher Rückgang der mittleren Waldpreise mit der Größe der veräußerten Waldfläche feststellbar war, ist der **Größeneffekt** nun nur noch für Kauffälle mit einer Größe ≤ 30 ha deutlich. Der mittlere Waldpreis für Waldflächen der Größenklasse > 30 ha ist hingegen von 0,71 €/m² im langjährigen Mittel (72 Kauffälle) auf 0,97 €/m² in 2012 angestiegen (5 Kauffälle; Vorjahr 1,07 €/m² bei 12 Kauffällen). Offenbar interessiert sich eine bestimmte Käufergruppe vor allem für den Erwerb größerer Waldflächen. Ein weiterer Preisanstieg wird vermutet, da die Nachfrage nach großen Waldflächen in Hessen das gegenwärtige Angebot übersteigt. Die auch auf anderen Teilmärkten als Folge der Finanzmarktkrise zu beobachtende „Flucht in die Immobilie“ deutet sich damit auch auf dem hessischen Waldgrundstücksmarkt an.

Die Auswertung der **Waldpreise nach Baumartengruppen** für den Zeitraum 1997 bis 2012 zeigt für den Bestockungstyp „Fichtendominierte Baumholzbestände“ den höchsten mittleren Preis (1,00 €/m²), während für die anderen Bestockungstypen keine deutlichen Preisunterschiede nachweisbar sind (Abb. 5). Hinsichtlich der Baumartenzusammensetzung besteht offenbar eine Tendenz zur weiteren Nivellierung des Preisniveaus. Insbesondere der Kaufpreis für laubbaumdominierte Waldbestände ist deutlich angestiegen. Gegenüber dem langjährigen Mittel zeigen die errechneten Waldpreisindizes einen Preisanstieg für laubholzdominierte Bestockungen um 18, für kieferndominierte Bestände um 12 und für fichtendominierte Bestände um 4 Indexpunkte.

Nach natürlichen **Altersstufen** differenziert werden in plausibler Weise für starke Baumholzbestände deutlich höhere mittlere Preise (1,11 €/m²) als für Jungbestände (0,73 €/m²) erzielt (Abb. 6). Wie schon bei der Auswertung des Einflusses der Baumartenzusammensetzung bleiben die Preise jedoch auch hier sowohl in Bezug auf die absolute Höhe als auch in Bezug auf die Preisdifferenzierung zwischen den Auswertungsgruppen deutlich hinter den sachwertorientierten forstlichen Wertvorstellungen zurück. Die Preisfindung der Marktteilnehmer wird also offenbar vor allem von anderen Kaufmotiven beeinflusst.

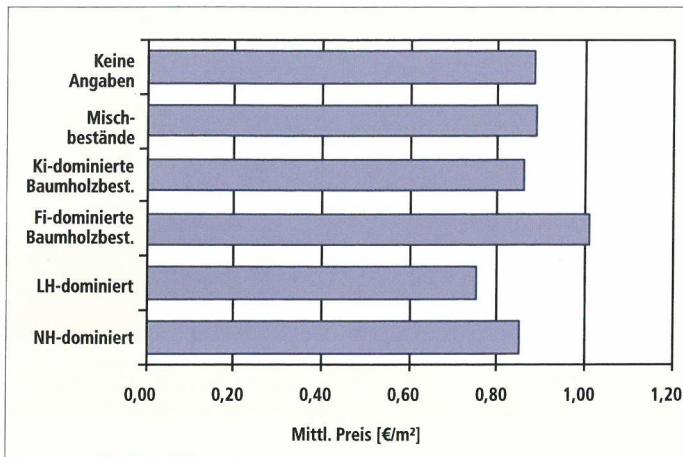


Abb. 5: Bei hessischen Waldverkäufen im Zeitraum 1997 bis 2012 erzielte Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Baumartengruppe der aufstockenden Bestände [2]

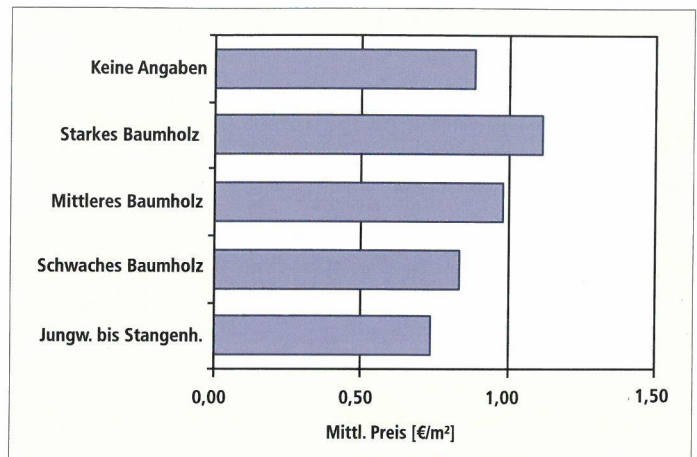


Abb. 6: Bei hessischen Waldverkäufen im Zeitraum 1997 bis 2012 erzielte Durchschnittspreise in Abhängigkeit von der Altersstufe der aufstockenden Bestände

Für Waldverkäufe in unmittelbarer Ortsrandlage von ländlich geprägten Gebieten wurde im langjährigen Mittel ein etwa 60 % höherer mittlerer Kaufpreis festgestellt. Dagegen konnte für Waldflächen in Waldrandlage kein höherer Kaufpreis nachgewiesen werden.

Waldanteilsverkäufe (reale oder ideale Flächenanteile) finden schwerpunktmäßig in den Landkreisen Fulda, Marburg-Biedenkopf und Werra-Meißner statt. Der mittlere Kaufpreis für derartige Waldanteile liegt im langjährigen Mittel zwischen 30 bis 40 % unter dem mittleren Kaufpreis für Waldgrundstücke, die im Alleineigentum stehen.

Forstliche Bodenwerte

Ausgehend von Kaufpreisen für unbestockte Waldböden (überwiegend Sturm- und Schadensflächen) mehrerer ländlich geprägter Landkreise wurden für alle hessischen Landkreise oder Teilregionen generalisierte forstliche Bodenwerte abgeleitet, die den Gutachterausschüssen zur Festsetzung als Richtwerte empfohlen wurden.

Die Werte für ländlich geprägte Landkreise, für die keine oder nicht ausreichend viele Kauffälle für unbestockte Waldböden vorlagen, wurden gutachtlich wie folgt bestimmt:

- Herleitung der Relation Kaufpreis für unbestockte Waldböden zu mittlerem Kaufpreis dieser Region. Die ermittelten Werte schwanken in plausibler Weise zwischen 0,4 und 0,5.
- Übertragung dieser Relation auf den mittleren Kaufpreis des Landkreises.

Für Landkreise im Ballungsraum Rhein-Main führt diese Vorgehensweise nicht zu plausiblen Werten, da hier der Bodenwert

unabhängig von der Art der Bestockung eine sehr hohe Wertigkeit besitzt. Unterstellt wurde eine Bodenwertrelation zum mittleren Waldpreis der Landkreise dieser Region von 0,6 bis 0,8. Auch da in dieser Region nur wenige Waldverkäufe stattfinden, ist diese Ableitung sehr unsicher.

Die abgeleiteten forstlichen Bodenrichtwerte im ländlich geprägten Raum schwanken zwischen 0,25 €/m² und 0,50 €/m² und im Ballungsraum zwischen 0,90 €/m² und 1,30 €/m². In Übergangsbereichen mit unterschiedlichem Bodenwertniveau müssen gutachtliche Anpassungen erfolgen.

Die Höhe der Bodenwerte ist Ausdruck der Kaufkraft einer Region. Insofern liegen in Gebieten mit hohem landwirtschaftlichem Bodenwertniveau auch die forstlichen Bodenwerte höher. Es konnte aber keine konstante Relation zwischen landwirtschaftlichen und forstlichen Bodenwerten festgestellt werden. Insbesondere spiegeln sich gemarkungsweise unterschiedliche landwirtschaftliche Bodenrichtwerte in der Regel nicht in unterschiedlich hohen forstlichen Bodenwerten wider.

Daten für die Wertermittlung

Für die Verkehrswertermittlung von kleinen Waldgrundstücken (< 3 ha) nach einem forstspezifischen Sachwertverfahren in einem definierten Bewertungsmodell [3] wurden Faktoren zur Anpassung des „vorläufigen Sachwertes“ an die jeweilige Lage auf dem Waldgrundstücksmarkt (Marktanpassungsfaktoren, MAF) ermittelt.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Kaufpreis für normierte Waldrichtwertgrundstücke je Hauptbaumart,

dividiert durch den vorläufigen Sachwert, errechnet. Da die Marktdaten zum Teil keine plausible Berücksichtigung relativer Wertunterschiede zwischen Waldbeständen unterschiedlichen Alters ermöglichen, wurden diese entsprechend der in der Immobilienbewertung üblichen Praxis deduktiv hergeleitet [5].

Zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG) eines zu bewertenden Waldbestandes wurden aus den Marktdaten bzw. zum Teil ebenfalls deduktiv – entsprechende Faktoren abgeleitet.

Die Verkehrswertermittlung von kleinen Waldgrundstücken im Sachwertverfahren erfolgt nach der Formel:

$$\text{Verkehrswert} = (\text{Forstlicher Bodenrichtwert} + \text{Bestandeswert}) \times \text{MAF} \times \text{boG}$$

Das Verfahren, das Bewertungsmodell und die Faktoren zur Wertermittlung werden in einem gesonderten Beitrag beschrieben [4].

Die jeweils aktuellen Daten für die Wertermittlung (grafische Aufbereitung der Marktdaten, forstliche Bodenwerte, Bestandeswerte, MAF und boG) können gegen Gebühr bei Hessen-Forst, Sachgebiet Waldbewertung, bestellt werden.

Literaturhinweise:

- [1] HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2006): Hessen – ein Buchenland. BWI2 Bundeswaldinventur. Wiesbaden. [2] OFFER, A. (2011): Sind Marktdaten von Waldverkäufen verkehrswertrelevant? Wertermittlungsforum, 29. Jg., S. 162-166. [3] OFFER, A. (2012 b): Kleine Waldflächen marktkonform bewerten. Immobilien&bewerten. Nr. 3, S. 121-123. [4] OFFER, A. (in Vorbereitung): Marktkonforme Verkehrswertermittlung von Waldgrundstücken. Wertermittlungsforum. [5] SPRENGNETTER, H.O. (Hrsg.): Immobilienbewertung. Lehrbuch und Kommentar. 16 Bände. Stand: Januar 2013. Sprengnetter Immobilienbewertung. Eigenverlag Sinzig. ISBN 3-937513-02-7. [6] WAGNER, L. (2011): Bestimmungsgründe von Waldgrundstückspreisen in Hessen. J. D. Sauerländer's Verlag. Frankfurt/M. Band 37. ISSN 0941-1577.