


Was ist mein Wald wert ?

Wertermittlung von Forstbetrieben

Dr. habil. Denie Gerold

ö. b. SV, Kesselsdorf, OGF mbH

Gliederung



- 1 Fragestellungen bei der Waldbewertung
- 2 Markteinschätzung zur Waldbewertung
- 3 Veränderung des Bewertungsumfeldes
- 4 Bewertungsgrundlagen
- 5 Bewertung von Forstbetrieben
- 6 Marktanpassung und -einschätzung
- 7 Folgerungen und Perspektiven


1 Fragestellungen bei der Waldbewertung

Definition des Verkehrswertes

1.1 Es ist der **Verkehrswert der Waldflächen** (Waldwert) zu ermitteln.
Der **Waldwert** umfaßt die Wertanteile für den **Boden** und für den **Waldbestand**

1.2 Der **Waldwert** wird durch den **Preis** bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

1 Fragestellungen bei der Waldbewertung



Bewertungsfälle

1. Verkehrswertermittlung

→ Verkehrswert

2. Entschädigungsermittlung

→ Abgeltung

3. Schadensersatzermittlung

→ Entgeld

1 Fragestellungen bei der Waldbewertung

Verkehrswertfindung kleiner Objekte

1. Was hat der Bestand bis jetzt gekostet (Vergangenheitsbetrachtung)?

BESTANDESKOSTENWERT

2. Was bringt der Bestand künftig ein (Zukunfts-betrachtung)?

BESTANDESERWARTUNGSWERT

3. Was bringt der Bestand jetzt ein (Gegenwartsbetrachtung)?

ABTRIEBSWERT

4. Kombination von Kosten-, Erwartungs- und Abtriebswerten

BESTANDESWERT nach **ALTERSWERTFAKTOREN**

→ *Verfahren ergeben Einzelwert (Boden und Bestand)*

1 Fragestellungen bei der Waldbewertung

Verkehrswertfindung größerer Objekte

1. Wie ist der Ertrag des Forstbetriebes ?

WALDRENTIERUNGSWERT (kapital. Reinertrag)

2. Kombination von Waldrentierungswert (Gesamtwert) und Einzelwert

2 Markteinschätzung zur Waldbewertung

Besonderheiten des Marktes vor 2000

- Es besteht im Prinzip kein freier Waldgrundstücksmarkt
- Waldverkäufe durch die BVVG dominiert (ca. 40 bis 50 Tha/a)
- Zur Zeit hohes Angebot an Wald mit niedrigen Preisen
- Private Waldeigentümer oft keine Bindung an den Boden
- Privatleute sehen EALG-Verkäufe als Normalmaß an
- Die Kaufinteressen sind sehr vielfältig (Jagd, Geldanlage, ...)
- Anzahl von Kauffällen auf dem „freien Markt“ ist gering
- Verkauf von Naturschutzflächen wird diskutiert (Fehlbew. ?!)

„In den nächsten Jahren wird es zu einer Dynamik von sinkendem Angebot, steigenden Preisen und erhöhter Nachfrage kommen“

2 Markteinschätzung zur Waldbewertung

Waldverkäufe nach EALG (EUR/ha) vor 2000

Baumart	<u>Einzelbestandswerte</u>		<u>Werte von Forstbetrieben</u>		
	von	bis	von	bis	Mittel
Kiefer	60	2600	400	700	550
Fichte	60	5500	900	2200	1300
Laubbaum- arten	60	2600	700	1550	900

2 Markteinschätzung zur Waldbewertung

Ergebnisse von Waldbewertungen (EUR/m²) vor 2000

Bundesland	<u>Waldbewertungen</u>		Verkehrswerte BVVG (Waldw.)
	Bodenw.	Bestandsw.	
Mecklen./Vorp.	0,08-0,24	0,16-0,26	0,18 - 0,28
Brandenburg	0,06-0,11	0,11-0,55	0,16 - 0,18
Sachsen-Anhalt	0,06-0,22	0,11-0,42	0,18 - 0,29
Thüringen	0,06-0,27	0,06-1,00	0,38 - 0,42
Sachsen	0,06-0,22	0,16-0,52	0,26 – 0,32

3 Veränderung des Bewertungsumfeldes

Neue Aspekte seit 2000

- BVVG verkauft zunehmend zum VKW (Rückabwi.; Kleinwald)
- Landesbetriebe verkaufen Wald (THÜ, SAA, SW, auch Komm.)
- Waldverkäufe in alten Bundesländern zunehmend
- Orientierung an ger. BVVG-Preisen relativiert sich langsam
- Arrondierungswunsch von mittl. PFB gewinnt an Bedeutung
- Aussagen der Gutachterausschüsse besser (Vergleichspreise !)
- Bindefrist der BVVG wirkt weiter (10 Jahre vorüber)
- Bindung der Waldeigentümer an Besitz besser geworden

3 Veränderung des Bewertungsumfeldes

Neue Aspekte seit 2000 (Fortsetzung)

- Gestiegene Nachfrage und nur begrenztes Angebot an Wald
- Forstlicher Grundstücksmarkt ist stark in Bewegung geraten
- Anzahl der Kaufwilligen für Wald sprunghaft angestiegen
- Öffentlichkeit zeigt sich sehr interessiert an Waldverkäufen, weil Eigentumswechsel oft dazu führen, daß die Gemeinwohlleistungen des Waldes verringert werden
- Waldeigentum und Waldverkauf haben ihre Besonderheiten (allgemeine Erkenntnis geworden)

4 Bewertungsgrundlagen

Einflußgrößen

1. Aktuelle Bestandesdaten zum Bewertungsstichtag:

Fläche, Baumart, Alter, statische Bonität, Bestockungsgrad, Mitteldurchmesser, Sortenschätzung (Wertziffer)

2. Prognosedaten (Umtriebszeitraum):

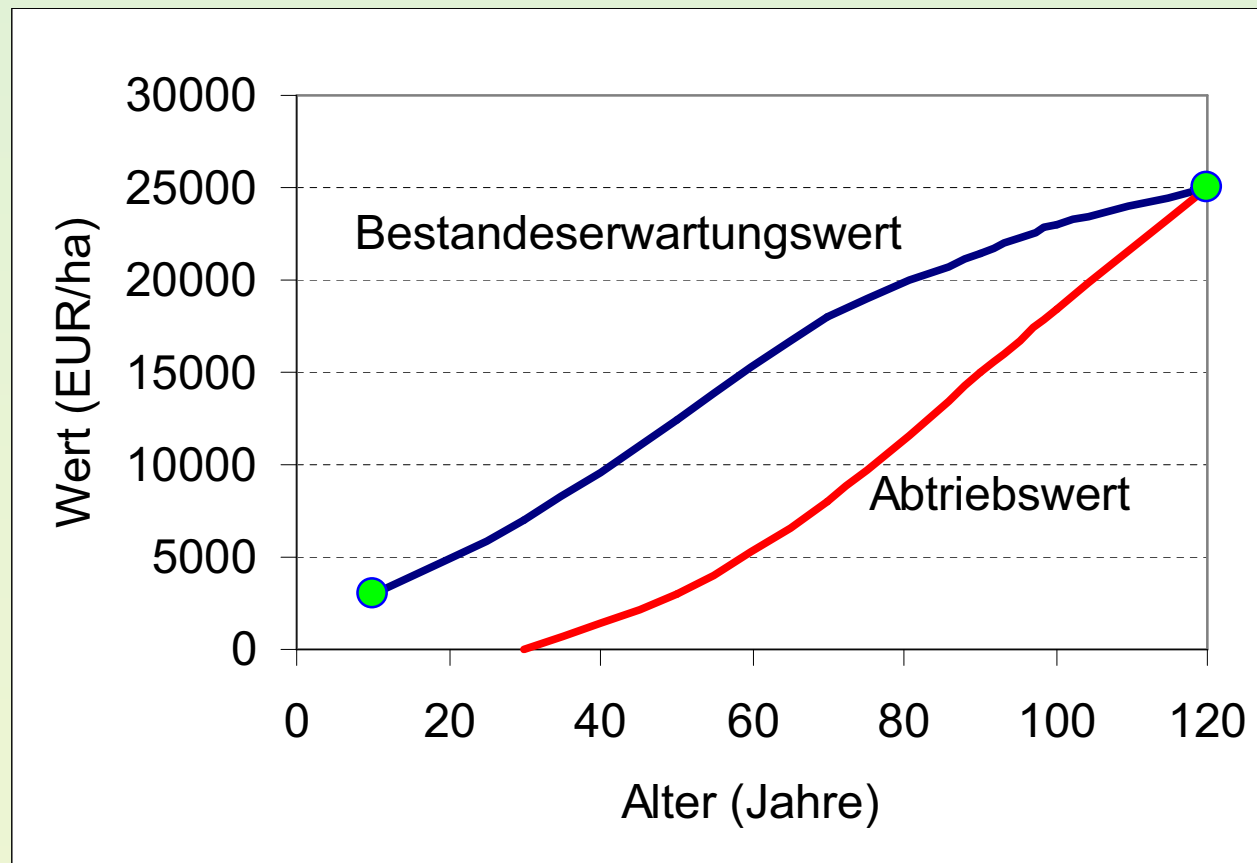
Umtriebszeit, Bestockungsfaktor, dynamische Bonität, Sortenschätzung, Güteklassenanteile

3. Weitere Daten:

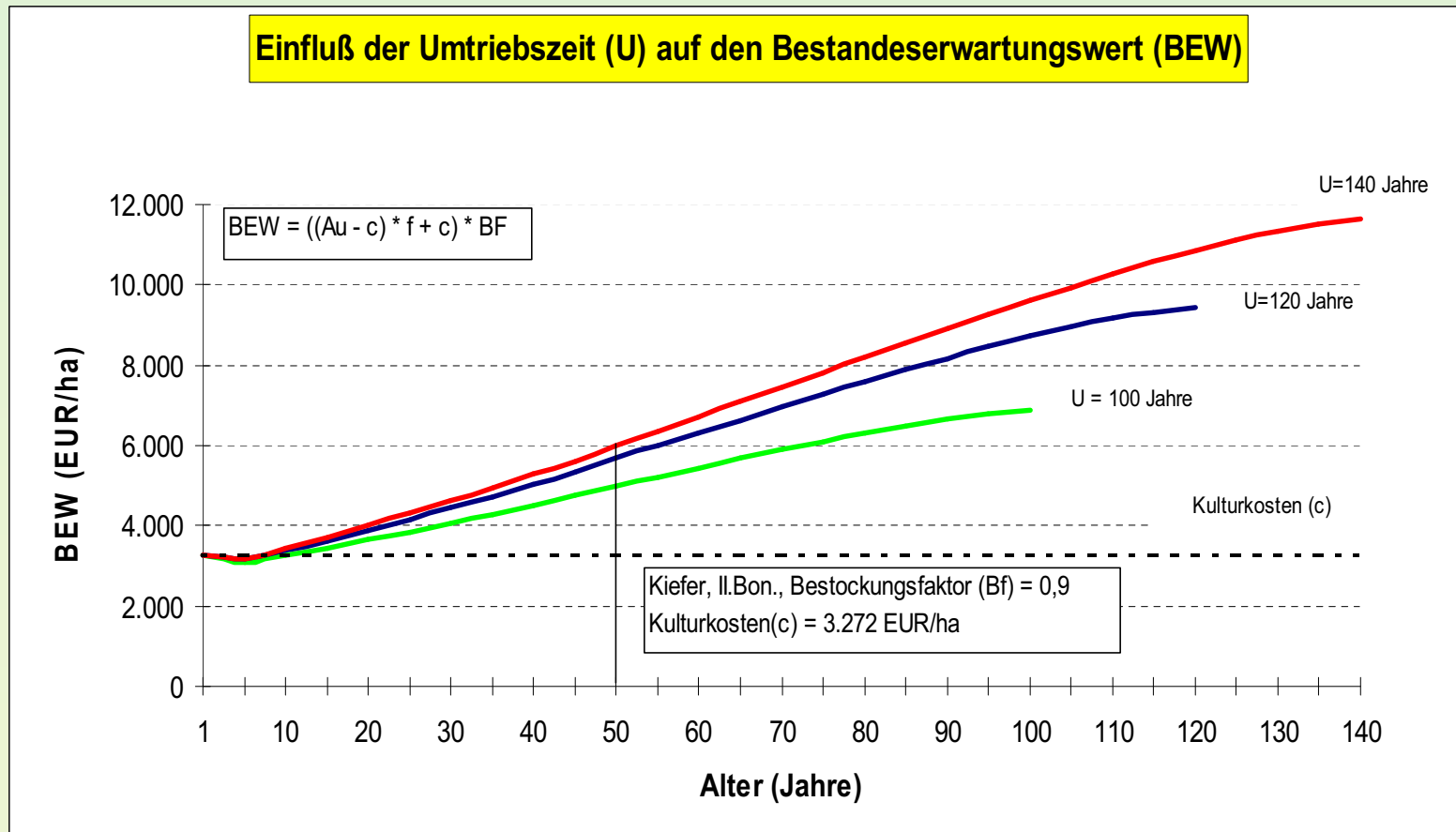
Kulturkosten, Holzpreise nach Stärke und Güte, Holzerntekosten, Ertragstafeln

4 Bewertungsgrundlagen

Bestandeserwartungs- und Abtriebswert



4 Bewertungsgrundlagen



5 Bewertung von Forstbetrieben

Bewertung ganzer Forstbetriebe gewinnt an Bedeutung ?

- Wichtung (?) von Substanzwert (BEW) und Ertragswert
- Verkehrswert \geq Abtriebswert (Zerschlagungswert)

Größe des Bewertungs- objektes (ha)	Anteil Substanzwert (%)	Anteil Ertragswert (%)
5 - 10	95	5
10 - 30	85	15
30 - 100	75	25
100 - 1000	65	35
> 1000	50	50

5 Bewertung von Forstbetrieben

Vergleichende Verfahren gewinnen an Bedeutung ?

- Voraussetzung: Waldgrundstücksmarkt ist ausgeprägt
- Keine Verfeinerung komplizierter Rechenverfahren
- Derzeitige Situation bei Forstbetrieben (EUR/ha):

	<u>EALG</u>	<u>Verkehrswert</u>
Kiefer	500 - 700	2000 - 4000
Fichte	1000 - 1500	3000 - 6000
(Wötzel 2007)	984	2256

6 Marktanpassung und Markteinschätzung

Probleme einer zukünftigen Markteinschätzung

- Wie entwickelt sich die Nachfrage nach Waldprodukten in der langfristigen Zukunft überhaupt ??
- Wie entwickelt sich das Verhältnis stofflicher und energetischer Holzverwertung hinsichtlich alternativer Anlageformen (Energieholzmarkt, Holzpreise, steigende Energie- und Rohstoffpreise) ??
- Steigt das Angebot großer Waldflächen an ??
- Zu welchen Konsequenzen führt die Neuregelung zur erbschaftssteuerlichen Bewertung von land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitz (Ertragswert, Investoren) ??
- Wie entwickeln sich die Ansprüche potentieller Waldkäufer bzgl.: Wertzuwachs, Gewinn, Renditeforderung, Ankaufpreis ??

6 Marktanpassung und Markteinschätzung

Denkbare Marktentwicklung

- Differenzierung zwischen Kleinwald mit aussetzendem Betrieb und nachhaltigen Forstbetrieben notwendig
- Mögliche perspektivische Verkehrswertrelationen (%):

	EALG- Wert	VKW 2007	VKW 2015 - 2020	VKW ab 2020
Kleinwald	45	100	130	110
Großwald	40	100	110	105

7 Folgerungen und Perspektiven

- **Bodenverkehrswerte:** von 0,08 bis 0,25 €/m²
(30% bis 40% von Ackerland !)
- **Verkehrswerte von Waldbeständen:**
von 0,20 bis 1,00 €/m²
- **Verkehrswert von Forstbetrieben:**
von 0,30 bis 0,80 €/m²
(2- bis 4- fache des EALG-Wertes)

Was ist mein Wald wert ?

Konsequenzen Wertermittlung von
Forstbetrieben

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Kontakt:

Dr. habil. Denie Gerold
Zum Wiesengrund 8
01723 Kesselsdorf (bei Dresden)
Tel.: 035204-60536
Fax.: 035204-60562
E-Mail.: sachsen@ogf.de