Entwicklung des forstwirtschaftlichen Bodenmarktes

Dipl.-Forstingenieur (FH) Andreas Eßer, Greif & Meyer GmbH – Fachmakler für land- und forstwirtschaftliche Immobilien

Während sich auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt Preisentwicklungen über die von den Gutachterausschüssen der Kreise bereitgestellten Bodenrichtwerte einigermaßen gut nachvollziehen lassen, gestaltet sich dies bei den forstwirtschaftlichen Flächen recht schwierig. Je nach Kreis werden die Richtwerte für Forstflächen entweder mit oder ohne Aufwuchs angegeben, mangels Datengrundlage entfallen die Richtwerte in manchen Kreisen sogar komplett. Der Wert für forstwirtschaftliche Flächen besteht aber aus zwei Komponenten, welche unterschiedlichen Marktentwicklungen unterliegen:

Der erste Teil, der Bodenwert, spiegelt im wesentlichen Merkmale der Lage, wie z. B. Erschließung, Hangneigung, Bewirtschaftungseinschränkungen (z. B. NSG-Auflagen) und natürlich hauptsächlich die örtliche Flächennachfrage wider. Er bewegt sich in Nordrhein-Westfalen schwerpunktmäßig in einem Bereich von etwa € 0,20 bis € 0,50 je Quadratmeter und orientiert sich grob an den regionalen Entwicklungen des Marktes für landwirtschaftliche Flächen. Oftmals werden in den waldarmen Regionen des Münsterlandes höhere Preise erzielt, als in den waldreichen Mittelgebirgslagen. Der Flächenumsatz ist dabei natürlich in der Regel deutlich geringer. Eine steigende Flächengröße ist zumeist mit einer Abnahme des Bodenwertanteils verbunden.

Der zweite Teil, der Sachwert für den Aufwuchs, kann aufgrund der heterogenen Bestandesverhältnisse nur über verschiedene, komplexe Berechnungsverfahren ermittelt werden. Je nach Struktur und durchschnittlichem Alter der Bestände ermittelt man dabei zumeist den Abtriebswert und den Bestandeswert nach dem Alterswertfaktorenmodell. Wesentliche wertbestimmende Merkmale sind die Entwicklungen der Leitsortimente auf dem Holzmarkt unter Berücksichtigung der aktuellen Holzerntekosten. Bei dieser Berechnung werden zumeist Werte für den Aufwuchs zwischen € 0,30 und € 2,- je Quadratmeter ermittelt. Natürlich können sich für sehr wertvolle Bestände, sei es aufgrund der besonderen Qualität oder des hohen Holzvorrates, auch deutlich höhere Werte ergeben.

Es wird deutlich, dass der Wert für den Aufwuchs eine übergeordnete Rolle bei der Wertentwicklung für forstwirtschaftliche Flächen einnimmt. Ein wichtiger Weiser ist also die Holzmarktentwicklung. Zurzeit ist eine Stagnation des Holzmarktes auf relativ hohem Niveau festzustellen. Für bestimmte Flächen spielt auch die andauernd hohe Nachfrage nach Brennholz eine preissteigernde Rolle. Dazu wirkt sich die gesteigerte Nachfrage branchenfremder Investoren auf der Suche nach Anlagealternativen („Flucht in die Sachwerte") erhöhend auf den Bodenwertanteil aus. Insgesamt besteht zurzeit nach wie vor ein „Verkäufermarkt": die Nachfrage übersteigt das bestehende Angebot.

Die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftliche Flächen sind in den Landkreisen von Nordrhein-Westfalen im Jahr 2016 um 4 % gestiegen. Der durchschnittliche Gesamtpreis inkl. Aufwuchs betrug dabei € 1,31 je Quadratmeter. Landesweit wechselten 2.160 ha den Eigentümer, verteilt auf 1.280 Kauffälle.

Für das Jahr 2017 liegen noch keine auswertbaren Statistiken vor. Anhand mehrerer vermittelter Kaufvertragsabschlüsse lässt sich jedoch die Tendenz erkennen, dass das hohe Preisniveau weiter anhält bzw. ein weiterer leichter Anstieg zu verzeichnen ist. Öffentliche Informationen zu regionalen Vergleichswerten der Boden- und Waldpreise können über boris.nrw.de abgerufen werden.

Quellen

Grundstücksmarktbericht NRW 2017, Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes und des BMEL, Richtlinien zur Waldbewertung im Lande Nordrhein-Westfalen - Ausgabe 2017