

# DER WERT DES WALDES IN ZEITEN VON NATURKATASTROPHEN & KLIMAWANDEL

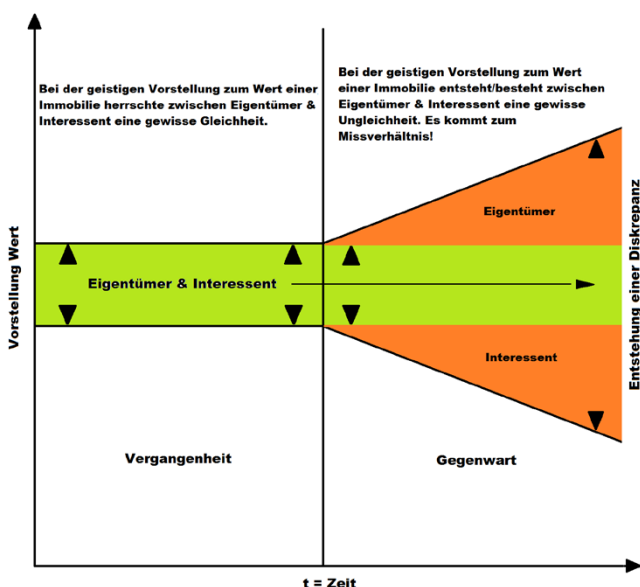
Dieser Fachartikel ist für den Waldbesitzerverband geschrieben.

„Liebe geht, Hektar besteht“ – das ist ein altbekannter Spruch, den Landwirte, Waldbauern und viele andere kennen und teilweise von Geburt an eingetrichtert bekommen. Dass das mit der Liebe so eine Sache ist, dass weiß jeder, da kann auch der eine oder die andere – oder das etwas – ein Lied von singen. Es gibt unterschiedlichste Dinge, die geliebt werden, ob Mensch, Tier, Reisen, der Wald, die Bäume, für jeden ist etwas dabei. Man kann die Liebe immer wieder neu entdecken, ein Leben lang empfinden oder auch verlieren. Es gibt sogar Menschen, die sind süchtig danach. Bei „Die Schöne und das Biest“ wird gesungen: „...vielleicht kommt da etwas, was vorher nicht war!“ Ein gravierender Unterschied zum „Hektar“ besteht jedoch. Die Liebe kostet nichts, meistens!

Das mit dem „Hektar“ ist heutzutage jedoch so eine Sache. Ich möchte direkt auf den Punkt kommen: Vor einigen Jahren oder Jahrzehnten, als Naturkatastrophen und der Klimawandel noch nicht im Bewusstsein der Menschen angekommen waren und keine Rolle spielten, hatte jeder, ob Eigentümer oder Kaufinteressent, eine einheitliche Vorstellung zum Eigentum und dessen Wert. Diese homogene Vorstellung existiert heute nicht mehr!



Maschinelle Vorbereitung einer Aufforstungsfläche nach Borkenkäferbefall



Grafik 1: Entwicklung der geistigen Vorstellung zum Wert einer Immobilie - land- & forstwirtschaftliche Grundstücke - bezogen auf die Denkweise eines Eigentümers und Kaufinteressenten (Jens Kratzenberg)

Ich möchte es so formulieren: Die Eigentümer von z. B. Wald, Acker, Boden haben vielfach immer noch die gleichen Wertvorstellungen wie vor der Zeit von Naturkatastrophen & Klimawandel. Leider muss ich jedoch betonen, dass dies keine reale Wahrnehmung mehr darstellt, es ist schlichtweg eine Illusion, ein Glaube an etwas, was nicht mehr real ist! Diese Vorstellung bezieht sich auf die Vergangenheit. Ich möchte den Beweis anführen, dass die von mir getätigte Einschätzung stimmt! Im Studium habe ich einmal gelernt, dass es sich bei einer Wertermittlung immer um eine Betrachtung eines Zeitpunktes handelt, daher also gilt: „Der Wert zum Zeitpunkt X ist ...“ Das gilt unwiderlegbar!

Bei der Einschätzung eines Wertes ist immer die Gegenwart relevant! Die Zukunft, die vielfach mit einbezogen wird, ist ebenfalls ein Glaube an etwas, was noch nicht Existenz ist! Ich denke da direkt an die exklusiven Neubauprojekte in der Hafencity in Hamburg, an Müritzt oder auf Usedom, wo schicke Häuser, Wohnungen und Penthäuser verkauft werden. Der hohe Kaufpreis wird immer mit der Wertentwicklung in der Zukunft begründet (und verteidigt). Ich finde es immer wieder erschreckend, wie die Masse der Käufer dieses Argument akzeptiert. Mein alter Mentor, ein McKinsey-Mann, hätte gesagt, dass ist „Verar-

schung“, und gelacht! Das ist, als ob ich mit 500 Tsd. Euro Kaufpreis in die gekaufte Wohnung gehe, die nach heutigem Stand nur 250 Tsd. wert ist, um diese zu bezahlen, und das Fenster aufmache und direkt 250 Tsd. Euro davon rausschmeiße, in der Hoffnung, dass irgendeiner da unten auf dem Gehweg mir das Geld wieder hochbringt!

Fakt ist, dass bei der Einschätzung des Wertes z. B. eines Waldes die Risiken von Naturkatastrophen und Klimawandel stärker mit einbezogen werden müssen! Was das im Einzelnen heißt, das möchte ich hier nicht genauer erläutern, da die meisten von Ihnen, liebe Leser, wissen, worum es geht. Nur um einige Beispiele zu nennen: geringerer Niederschlag, höhere Jahresdurchschnittstemperaturen, längere Vegetationsphasen, hierdurch verursacht mehr Kalamitäten durch Insekten oder auch Stress.

Die Gefahren für den Wald werden größer, langfristiger und anhaltender. Viele heimische Baumarten sind dem nicht gewachsen! Seit Jahren nehme ich an Veranstaltungen teil, auf denen dieses Thema sehr ratlos diskutiert wird! Es gibt auch Referenten, die wie ein Prophet sagen, was zu tun ist und was kommen wird! Ehrlich?! Wer weiß denn schon wirklich, ob Douglasie und Co. das richtige für die Zukunft sind, ob diese bestehen und uns vor dem wirtschaftlichen Untergang bewahren?! Das ist reine Spekulation! Am Ende wird es wahrscheinlich so sein, wie ein altes Sprichwort es sagt: Probieren geht über Studieren! Genau in diesem Moment bin ich ein Hellseher und sage Ihnen: „Die Zukunft wird es zeigen!“

---

Wertsteigerung des Immobilienobjektes  
→ reine Spekulation auf die Zukunft

Risiken durch Naturkatastrophen/Klimawandel  
→ reale Gefahren in der Zukunft

---

## Immobilienmarkt in Deutschland

Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten ist der Immobilienhandel in Deutschland, was land- und forstwirtschaftliche Immobilien anbelangt, sehr träge. Es gibt europäische Staaten, in denen viel häufiger mit entsprechenden land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken gehandelt wird. Es gibt aber auch Staaten, in denen ist der Kauf von land- und/oder forstwirtschaftlichen Grundstücken zu 100 % staatlich reguliert oder nur Staatsangehörigen gestattet (z. B. Ukraine) oder schlichtweg verboten!

Was den Immobilienhandel mit Massivimmobilien (Beton) anbelangt, ist das eine ganz andere Sache. Man darf das nicht mit dem Handel mit land- und forstwirtschaftlichen Immobilien vergleichen. Das ist ein ganz anderes Universum! Das ist teilweise komplett entgegengesetzt, Renditeerwartungen, Erwartungen zur Wertsteigerung, Lifestyle usw.

Natürlich ist das Gesamtgeschehen, was den Grundstücksverkehr (Land & Forst) anbelangt, grundsätzlich von gewissen Einflussfaktoren abhängig. Hierzu zählen z. B. der Wohlstand einer Gesellschaft und dessen Ausprägung (die Kaufkraft der einzelnen natürlichen und/oder juristischen Person); Geldanlage allgemein > Alternativen bei den Investitionen. Wenn der Verkäufer der Ansicht ist, mit der Investition in eine andere Sache mehr zu verdienen als das, was man mit dem eigenen Eigentum erwirtschaften kann, dann ist die Bereitschaft zum Verkauf eher da.

Aktuell kann man Folgendes sagen – da spreche ich aus Erfahrung, denn dies haben mir einige Eigentümer so persönlich mitgeteilt: Die Bereitschaft zum Verkauf ist da, da man sich ja bewusst ist, dass ein sehr hoher Verkaufserlös erzielt werden kann. Dieser Verkaufserlös spiegelt zum Teil den doppelten Preis oder mehr wider, was das Land oder der Forst aus wirtschaftlicher Betrachtung wert ist bzw. erwirtschaften kann. Das Problem an der Sache ist, dass eine Ratlosigkeit herrscht im Bezug auf Investitionsalternativen. „Was soll ich mit dem Geld auf der Bank, wenn es vielleicht ein „Verwahrentgelt“ (Negativzinsen) kostet und ich keine Möglichkeiten zur Anlage habe ...“ „Beton ist zu teuer, das Gold ist nicht real, in Aktien zu investieren, das mit 72 Jahren, kommt für mich auch nicht mehr in Betracht.“ Das ist das, was ich von den Landwirten und Waldbauern höre. Und was soll ich sagen: Sie haben recht! Teilweise ...

Nicht zu vergessen ist auch die Inflationsgefahr, die sich bei einer Liquidität darstellt, und die bei der Anlage in Sachwerte nahezu ausgeschlossen werden kann. Da entscheiden sich die meisten Eigentümer dazu, nicht zu verkaufen und abzuwarten.

Diese oben genannten persönlichen Ansichten und Einflussfaktoren führen dazu, dass es Zeiten gibt, in denen der Immobilienmarkt boomt und es Zeiten gibt, in denen fast Stillstand herrscht. Aktuell erleben wir – und das nun schon seit Jahren – eine Hochphase auf dem Immobilienmarkt! Ich persönlich bin der Meinung, dass wir durch Corona eine leichte „Abkühlung“ auf dem Immobilienmarkt erleben werden. M. E. wird der Massivimmobilienmarkt danach wieder steigen, bis zu dem Zeitpunkt, an dem man die Zinsen wieder anheben wird (muss). Nach der Zinserhöhung wird der Massivimmobilienmarkt zwar kurzfristig noch ein-

mal massiv ansteigen, danach wird sich das Blatt aber wenden. M. E. werden wir dann eine langfristige Abkühlung auf dem Massivimmobilienmarkt erleben. Vielleicht werden aber auch schon früher die „Mikroblasen“ in den Ballungszentren, wie z.B. Berlin oder München platzen sehen?!

Zwar ist der Wohnraum in vielen Städten immer noch knapp, doch diese Betrachtung ist zu oberflächlich. Die Frage muss lauten: Welcher Wohnraum? Die Entwicklungen durch die Corona-Krise, aber auch schon davor, ich nenne hier nur die Niedrigzinspolitik seit der Finanzkrise, haben dazu geführt und werden dazu führen, dass der „breite Wohlstand“ verlorengeht. Immer weniger Menschen haben immer mehr Vermögen. Irgendwann ist der Anteil an Mietern ausgeschöpft, die sich in Top-Lagen Wohnraum mieten können! Wie sagte einmal ein ziemlich großer Bauunternehmer aus Luxemburg zu mir: „Verkaufen geht wie geschnitten Brot, das Vermietungsgeschäft machen wir nicht mehr, das lohnt sich nicht ...“

Das mit dem Massivimmobilienkauf ist wie mit dem Brot, man kann eins essen oder zwei oder drei, aber irgendwann ist Schluss, so ist es auch mit Massivimmobilien. Man kann ein Haus in den Alpen bewohnen, eins auf Norderney und vielleicht noch eins auf Rügen, das ist zwar „cool“ und bringt Lifestyle, aber ändert nichts am Umstand, dass Immobilien grundsätzlich Geld verdienen müssen! Und das wird im hochpreisigen Segment zum Problem werden! Und wie sagte einmal ein Vorstandsmitglied der Deutschen

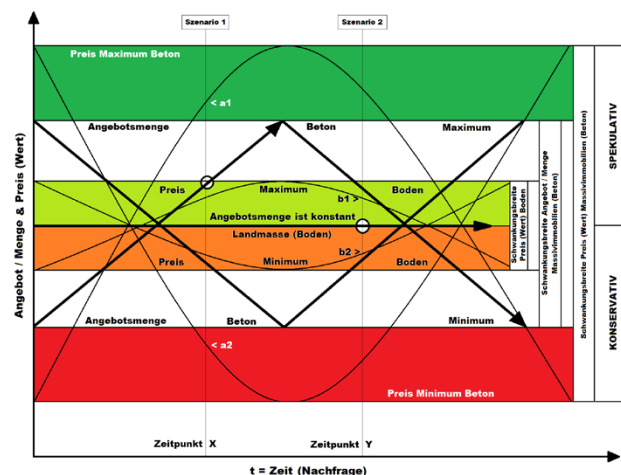
Bank im Bezug auf die Finanzkrise zu mir: „Wir dachten, das geht immer so weiter ... die Zigarren, die Boni, die Exzesse ... die Finanzprodukte haben wir selbst nicht mehr verstanden ... und an einem Morgen kam das Erwachen!“. Wenn ich so den einen oder anderen Makler sehe und höre, dann muss ich immer an dieses Vorstandsmitglied der Deutschen Bank denken! Auch der Exzess auf dem Massivimmobilienmarkt wird eines Tages, wahrscheinlich morgens um 08.13 Uhr, enden ...

Beim Handel mit land- und/oder forstwirtschaftlichen Immobilien sind wir in Deutschland auf einem mittleren Niveau. Der gra-



Jens Kratzenberg - Sachverständiger für die Wertermittlung von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien

vierende Unterschied zum Massivimmobilienmarkt besteht jedoch darin, dass die Angebotsmenge nie mehr werden kann. Die Landmasse auf unserem Planeten, bei uns in der Bundesrepublik Deutschland ist begrenzt! Was das Marktgeschehen, den Grundstücksverkehr, anbelangt, gibt es Zeiten, wo einmal mehr und einmal weniger angeboten wird, das ist richtig. Doch die Menge „Land“ kann nicht vermehrt werden. Das ist ein Riesenvorteil zu den Massivimmobilien. Zudem hat die Corona-Krise gezeigt, wenn schlechte Zeiten anstehen, dann wird das Land, der Boden, immer bedeutender!



Grafik 2: Zyklische Darstellung der Auswirkung von Angebot & Nachfrage auf den Preis; zum Vergleich stehen Massivimmobilien (Beton) zu Immobilien der Land- & Forstwirtschaft (Boden) (Jens Kratzenberg)

**Szenario 1:** Angebot Massivimmobilien zum Zeitpunkt X, daraus resultiert die Preisspanne  $a1$  bis  $a2$   
**Erkenntnis:** Mit zunehmender Angebotsmenge an Massivimmobilien über dem Mittelwert steigt die Preisspanne, wobei die Steigerung des Preises, bezogen auf die Angebotsmenge, geringer ist als die Verringerung des Preises! Die gleiche Dynamik gilt auch bei abnehmender Angebotsmenge!  
**Bei einem spekulativen Ansatz gilt > mit zunehmender Menge an Massivimmobilien steigt die Rendite!**  
**Bei einem konservativen Ansatz gilt < mit zunehmender Menge an Massivimmobilien sinkt die Rendite!**  
**Somit gilt:** Die Investition in Massivimmobilien ist konservativ bis spekulativ. Hieraus ergibt sich ein hohes Risiko und eine geringe Sicherheit! Die Entwicklung der Preisspanne ( $a1 < zu > a2$ ) kann einen extremen Zustand annehmen!

**Szenario 2:** Angebot Landmasse zum Zeitpunkt Y, daraus resultiert die Preisspanne  $b1$  bis  $b2$   
**Erkenntnis:** Durch die dauerhafte, konstante Angebotsmenge an Landmasse, resultiert eine gleichartige, ausgeprägte minimale Steigerung, sowie minimale Verringerung, der Preisspanne! Es besteht keine Dynamik!  
**Das Angebot, sowie die Nachfrage, an Landmasse erzeugt keinen bzw. einen minimalen, spekulativen Ansatz!**  
**Somit gilt:** Die Investition in Landmasse ist hauptsächlich konservativ. Hieraus ergibt sich ein geringes Risiko und eine hohe Sicherheit! Die Entwicklung der Preisspanne ( $b1 < zu > b2$ ) kann keinen extremen Zustand annehmen!

Das Naturgut Boden bedarf auch keiner Pflege, wenn man es nachhaltig nutzt und fürsorglich behandelt, dann bleibt die Leistungs- und Regenerationsfähigkeit auf Dauer erhalten. Diese Erkenntnis besteht! Wenn wir, wie soeben genannt, mit dem Naturgut Boden so umgehen, dann wird der Boden dauerhaft Ertrag erwirtschaften/Rendite machen/Geld verdienen und das in jeder Sekunde!

Nun aber zu den zwei Faktoren, die M. E. Bewegung in den Immobilienmarkt von land- und forstwirtschaftlichen Immobilien bringen könnten, das sind:

### 1. Generationswechsel

Zur Wiedervereinigung haben viele westdeutsche Bürger die Gelegenheit genutzt und land- und/oder forstwirtschaftliche Immobilien im „Osten“ gekauft. Diese sind jetzt in einem Alter, in dem die Fahrt zum Eigentum sehr anstrengend wird bzw. schon geworden ist: Viele negative Sachverhalte treten ein, die mit

dem Älterwerden zu tun haben, z. B. wird das Jagen schwerer, die Arbeit im Forst ist körperlich nicht mehr möglich usw. Die nachfolgende Generation (Kinder) lebt aber teilweise noch in den alten Bundesländern, wo ihre Heimat ist. Es besteht kein Interesse am Eigentum im „Osten“. Da wird in Zukunft das eine oder andere dann doch verkauft, um den Erlös in der Heimat, z. B. Köln, wieder anzulegen. Den hier genannten Sachverhalt habe ich von einem Kölner erfahren, der im Osten eine Eigenjagd hat und wo genau das, was oben beschrieben wurde, gegeben ist und auch so beabsichtigt wird.

Vor allen Dingen in den neuen Bundesländern kann dies den Immobilienhandel mit land- und/oder forstwirtschaftlichen Immobilien antreiben.

## 2. Kalamitäten (z. B. Borkenkäfer & Co.)

Die Kalamitäten der letzten Jahre werden zwangsläufig dazu führen, dass kurz- bis mittelfristig Forstflächen verkauft werden müssen. Ein Waldbesitzer, wie z. B. ein Industrieller, der eine andere Einnahmequelle hat, der benötigt keine Einnahmen aus dem Wald. Ihm ist es egal, dass der Wald erst in circa 50 Jahren wieder Rendite abwirft. Diesen Zeitraum kann er überstehen, da er ja woanders und mit anderen Dingen sein Geld verdient.

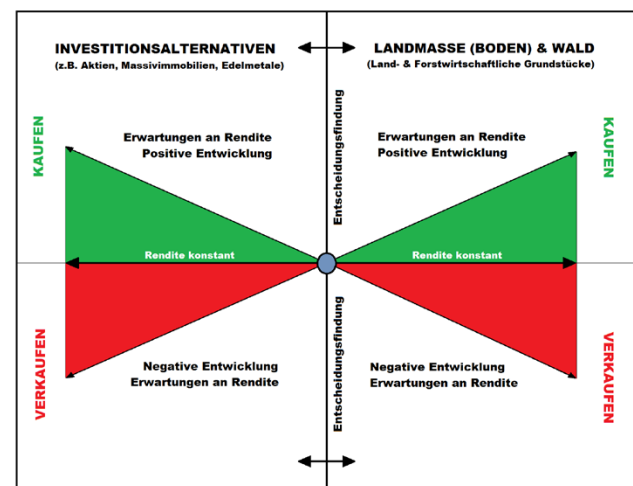
Forstbetriebe, die vom Wald gelebt haben und keine andere Einnahmequelle oder Rücklagen haben, oder bei denen das Geld gebunden ist, werden hingegen ihren Wald verkaufen müssen! Ich denke, dass dieser Prozess in 3 bis 5 Jahren beginnen wird. Man muss das nur einmal ganz nüchtern betrachten. Die Wiederaufforstungspflicht gilt gesetzlich und zwingt einen Forstbesitzer, den Wald neu zu begründen. Die Naturverjüngung hilft dabei, doch erstens funktioniert das nicht überall und vielfach sind da auch keine fremdländischen Zukunftsbaumarten dabei, ohne die der Wald der Zukunft wohl nicht funktionieren wird. Also muss zusätzlich gepflanzt werden! Ich persönlich rechne immer mit circa 8.250,- bis 12.500,- Euro pro Hektar (ohne Förderung). Man kann sich das ja selbst ausrechnen, bei 100 Hektar sind das 825 Tsd. bis 1,25 Mio. Euro. Ich vermute, da wird dann doch eher die Entscheidung gefällt zu verkaufen.

Bei der ganzen Diskussion um unseren Wald in Deutschland, bei welcher der ökologische Aspekt heutzutage eine große Rolle spielt – ich denke hier nur an Herrn Wohlleben, der den Menschen eine romantisierte Illusion über den Wald verkauft –, wird aber vergessen, dass schlussendlich auch der Wald der Zukunft ein Wirtschaftswald sein muss. Wir haben nun einmal in Deutschland keine Ressourcen oder sagen wir einmal: wenige. Die Kohle ist im Moment nicht relevant, doch das Holz als natürliche, nach-

haltige Ressource ist ein Rohstoff, der in der Summe mehr Arbeitsplätze sichert als die Schlüsselindustrie Automobil.

Ich glaube auch, dass wir am Ende der Grünen Ideologie angekommen sind. Wobei auch die Frage berechtigt ist, was ist eigentlich „Grüne Ideologie“. M. E. ist die Nachhaltigkeit = positive Grüne Ideologie. Also das, was Land- und Waldbewirtschaftler schon immer getan haben. Die politische Grüne Ideologie ist vielfach heuchlerisch und falsch. Sie verdreht Sachverhalte, kommt mit falschen Fakten, ist polemisch. Findet aber Anklang – warum? Weil wir in der Epoche des gesellschaftlichen Wohlstands leben!

An dieser Stelle rate ich, wenn Sie über einen Verkauf nachdenken, dann klären Sie vorab die Frage, wie reinvestiere ich! Ich persönlich sehe hier zwei (bis drei) Alternativen: Aktien von Unternehmen, die Dividenden zahlen und konjunkturunabhängig sind, idealerweise alte solide Unternehmen (z. B. Coca-Cola ... und das sage ich nicht nur, weil Warren Buffet das gut findet) oder das selektive Immobilieninvestment. Auch heute noch gibt es bei der Masse an Immobilienprojekten die sogenannten „Sahnehäubchen“, man muss sie nur finden, das ist die Herausforderung! Wer es konservativ mag, investiert in physisches Edelmetall, ein Goldbarren im Tresor beruhigt. Sie können auch einen (Handwerks-)Betrieb kaufen, sofern Sie einen finden!? Nur das Geschäft sollten Sie verstehen, hier gebe ich Ihnen einmal ungefragt einen Rat!



Grafik 3: Darstellung der geistigen Entscheidungsfindung zwischen der Investition in Landmasse (Boden)/Wald und den Investitionsalternativen im Bezug auf die Erwartungen an die Rendite (Jens Kratzenberg)

● Geistiger Ausgangspunkt

## Darstellung der Wertermittlung

Um Ihnen, liebe Leser, einmal ein Gefühl dafür zu geben, was Ihr Wald wert sein könnte, folgt hier eine grobe Herangehensweise. Wie sagte einmal ein Graf zu mir: „... ist doch ganz einfach, Fichte 100,- Euro pro Festmeter, minus 50,- Euro allgemeine Kosten (Erntekosten, Kulturpflege, Aufforstung usw.) ...“ Das heißt: Bodenwert plus Aufwuchs in Festmeter minus die Kosten und schon haben Sie eine grobe Richtung als Wert! Das ist ein schönes Beispiel für eine sogenannte „Milchmädchenrechnung“. Dass dies natürlich eine sehr grobe Einschätzung darstellt, ist klar. Dieses Beispiel bezieht sich auch eher auf mittelalte bis alte (Fichten-)Bestände. Solch eine einfache Herangehensweise gibt dem Laien aber ein Gefühl dafür, wie viel der Wald ungefähr wert sein könnte. Dass diese Methode der Wertermittlung keine Grundlage für einen Verkauf von Waldflächen sein sollte, ist selbsterklärend.

Nun vielleicht einmal eine etwas genauere Herangehensweise, wie man den Wert eines Wald-/Forstgrundstückes ermittelt. Grundsätzlich gilt:

**Waldbodenwert + Aufwuchs (aufstehende Holzmasse) - Abtriebskosten + sonstige Kosten = Wert des Waldes**

Will man den „Realistischen Wert des Waldes“ bekommen, muss man heutzutage aber abschließend den Wert des Waldes mit einem (Risiko-)Faktor multiplizieren. In diesem Faktor sind alle zukünftigen Gefahren mit eingepreist, die den Bestand gefährden, wie z. B. Naturkatastrophen (ökonomische Gefahren), hauptsächlich kann hier die Gefahr durch Sturm genannt werden. Zusätzlich kommt noch der Klimawandel hinzu (ökologische Gefahren), in der Folge weniger Niederschlag, höhere Jahresdurchschnittstemperaturen etc. All das kann dazu führen, dass ein Totalausfall beim aufstehenden, aufwachsenden Holz gegeben ist!

Die Banken rechnen heutzutage mit einem (Risiko-)Faktor von 0,5, bezogen auf den Aufwuchs, wobei der Wert wohl bald nach unten korrigiert wird. Das heißt, bei der Betrachtung des Wertes (Aufwuchs) nehmen sie nur noch die Hälfte des Wertes an. Bei reinen Fichtenbeständen, bei denen die Gefahr Borkenkäfer allgegenwärtig real ist, rechnet man sogar nur noch mit einem (Risiko-)Faktor von 0,3, bezogen auf den Aufwuchs. Das heißt, bei der Betrachtung des Wertes eines Fichtenbestandes werden nur noch 30 Prozent des ermittelten Gesamtwertes (Aufwuchs) angenommen.



*Bewertung eines Kiefernaltholzbestandes auf der Fläche*

Damit Sie auch eine Vorstellung zum Waldbodenwert bekommen: Bei Kiefernforsten, die hauptsächlich „Karnickelsand“, sprich sandige Böden haben, rechnet man 7 bis 12 Cent pro Quadratmeter. Bei Fichtenstandorten 12 bis 36 (45) Cent pro Quadratmeter.

Die Abtriebskosten können problemlos bei einem Forstunternehmer oder auch bei der Forstbetriebsgemeinschaft erfragt werden. Es gibt aber auch Regelwerke, wonach durchschnittliche Abtriebskosten angesetzt werden. Die sonstigen Kosten lassen einen erheblichen Spielraum zu und liegen auch im Auge des Bewerter. Das können sein: Auf- und Abbau von Forstzäunen; Wegebau; (Neu-)Anlage jagdlicher Infrastruktur (Ansitzeinrichtung, Wildäsungsflächen) usw.

Der Wert des Waldes hängt aber auch noch von anderen wertbeeinflussenden Faktoren ab. Hierzu können zählen:

- Lage (räumliche Nähe zu Ballungsgebieten, dadurch bedingt höhere Kaufkraft)
- Eigenjagd (seltener als gemeinschaftliche Jagdbezirke)
- Wildarten (Schalenwild z. B. Rotwild, ob Stand- oder Wechselwild; nur Niederwild)

- Gesicherte Rechte und Pflichten (Grundbuch)
- Baulast(en), Wegerechte, Grunddienstbarkeiten usw.

Bei all der ganzen Theorie darf aber niemals vergessen werden, dass eine Wertermittlung immer nur eine Schätzung darstellt, die sich auf einen bestimmten Zeitpunkt bezieht. Es gilt daher immer auch der alte Grundsatz:

---

*„Alles ist soviel wert, wie einer bereit ist, dafür zu bezahlen!“*

---

### Beispiele für Kaufpreise aus den letzten Verkäufen

Damit Sie, liebe Leser, einmal ein Gefühl dafür bekommen, wie viel heutzutage land- und/oder forstwirtschaftliche Grundstücke wert sein können, möchte ich Ihnen beispielhaft vier Grundstücksverkäufe vorstellen, die ich im letzten Jahr und aktuell begleitet habe.



#### Beispiel 1 (Jahr 2021)

Reiner Kiefernwald circa 200 Hektar; Lage Brandenburg

→ Kaufpreis 1,15 €/qm

---



#### Beispiel 2 (Jahr 2021)

Kiefernwald mit vereinzelt Laubholz circa 500 Hektar; Lage Brandenburg

→ Kaufpreis 1,10 €/qm

---



#### Beispiel 3 (Jahr 2021)

Buchenwald mit Ökopunkten circa 12 Hektar; Lage Bayern

→ Kaufpreis 4,54 €/qm

---



#### Beispiel 4 (Jahr 2021)

Kiefernwald mit Ackerfläche circa 80 Hektar; Lage Brandenburg

→ Kaufpreis 1,57 €/qm

M. E. liegt die Preisspanne bei Kiefernforsten aktuell zwischen 0,75 €/qm bis 1,40 €/qm. Hierbei sind Ausreißer nach unten und nach oben unberücksichtigt. Da ich sehr oft die Wirtschaftlichkeit von Kiefernforsten berechne, kann ich sagen, dass aus Sicht der Wirtschaftlichkeit der durchschnittliche Wert bei 0,55 € bis 0,65 (0,70) € pro Quadratmeter liegt. Sie erkennen, dass heutzutage das 1 ½-fache bis das doppelte an Preis bezahlt wird, dass ein Kiefernforst aus wirtschaftlicher Betrachtung wert ist. Wenn man bedenkt, dass seinerzeit von der Treuhand nach der Wiedervereinigung größere Waldflächen für 0,07 DM/qm und später für 0,07 €/qm verkauft wurden, dann ist das eine enorme Wertsteigerung, wenn man solche Waldflächen heutzutage verkaufen würde!

Aus dem oben Genannten folgt jedoch, dass sich ein Waldbauer, der die Investition wirtschaftlich betrachtet, aktuell keinen Wald/Forst mehr kaufen kann und auch nicht zum Zuge kommen wird! Erfahrungsgemäß wird dieser von Investoren überboten. Auf dem Markt tummeln sich sehr viele Interessenten, die über eine sehr hohe Liquidität verfügen. Vorrangig geht es hier um Kapitalsicherung (Neustrukturierung Vermögen) statt um Rendite. Das Geld wird meistens mit anderen Sachen verdient, da ist die Rendite aus dem Forst zweitrangig. Auf jeden Fall ist das Kapital erst einmal sicher geparkt und die Hoffnung auf Wertsteigerung in der Zukunft beruhigt zusätzlich. Zudem kommt vielfach noch die Spekulation auf Windkraft und Solar hinzu. Bei dieser Kaufkraft kann der Waldbauer einfach nicht mehr mithalten! Am Ende entscheidet immer der Preis, meistens!



*Wertermittlung eines mittelalten Fichtenbestandes*

## Schlusswort

Mein Gesamtfazit lautet, dass der Wert Ihres Waldes aktuell, und nehmen wir auch die Aussichten für die Zukunft, rosig sind! Diese Aussage bezieht sich auf die ökonomische Betrachtung der Gesamtimmobilie „Wald“. Was die zukünftigen Gefahren durch Klimawandel und Naturkatastrophen anbelangt, ist der Wald/Forst einem höheren ökonomischen Risiko ausgesetzt. Hierdurch ist im Wesentlichen immer nur der aktuelle Eigentümer, der Waldbauer selbst, betroffen.

Die erhöhten Gefahren werden bei bereits geschädigten Flächen, aber auch bei stark gefährdeten Flächen eine Auswirkung auf den Preis haben. Dies wird jedoch nicht dazu führen, dass der Wald/Forst nichts mehr wert ist.

Demgegenüber steht die verringerte Holzmenge für die Zukunft. Da durch die aktuellen Waldschäden (Borkenkäfer) eine Menge an aufstehendem Holz frühzeitig entnommen werden musste, werden wir in den nächsten Jahren (Jahrzehnten) einen Mangel an Sägeholz haben. Hierdurch bedingt, werden die noch vorhandenen Holzmassen in den noch nicht geschädigten Forsten/Wälder mehr wert sein!

Weiterhin behaupte ich, dass ein Wald, der frühzeitig umgebaut wurde, so dass er den zukünftigen Gefahren trotz diesen widersteht, mehr wert sein wird als ein klassischer Forst, der nicht zukunftsfähig (um)gestaltet wurde. Das beginnt mit der gesamtökologischen Betrachtung des Waldes, dem Verstehen, dass der Wald keine Plantage ist und geht bis zur Baumartenwahl, wie z. B. Douglasie, Küstentanne, Roteiche, Schwarznuss, Elsbeere und Co., mit der Frage: Was baue ich an?

In diesem Sinne, Ihnen gutes Gelingen und alles Gute für Ihren Wald und Ihre Familie!



*Autor Jens Kratzenberg*



**Kratzenberg Revierimmobilien®**

Handel | Vermittlung | Bewertung | Beratung

**„Wald & Land, nachhaltige Werte erhalten und neu erschaffen!“**

Kratzenberg Revierimmobilien e.K. Inh. Jens Kratzenberg · Gut Ruckeljahn 1 · 58809 Neuenrade  
Tel. 02392 721 02 34 · kontakt@revierimmo.de · www.revierimmo.de

Kaufangebote wie Kaufgesuche finden sie auf unserer Website [www.revierimmo.de](http://www.revierimmo.de)