



Fichten-Tannen-Wälder im Vorfeld des Hochkönigs

©Schlager (2)



Kapuzinerberg – unbezahlbarer Erholungswald im Stadtzentrum Salzburgs

# Waldpreise in hochvolatilen Märkten

Die Redaktion der Forstzeitung 5/2015 hat sich dem Thema „Breites Preisband für Wald in Österreich“ gewidmet und hierzu eine Untersuchung der Internetplattform willhaben.at zitiert. Wie sind diese Durchschnittspreise aus Sicht der Praxis zu interpretieren? Wie erklärt sich dieses breite Preisband? Wohin geht der Marktpreis für Waldflächen? Wie sieht dies die sachverständige Waldbewertung? Im Folgenden der Versuch einer Antwort, die zur weiterführenden Diskussion einladen soll.

Durchschnittswerte sind plakativ und daher in der Bewertung nur als Orientierungsrahmen hilfreich. Die Bodenhaftung der Waldeigentümer ist ungebrochen hoch, das Angebot überschaubar gering und damit die statistische Relevanz von Waldtransaktionen zu hinterfragen. Zudem ist kein Waldbestand wie der andere. Mischpreise (LN, Wald) erschweren zudem eine inhaltliche Zuordnung. Weiters wirkt die stets in Abrede gestellte, aber sachverständig darstellbare „graue“ Preisbildung preisverzerrend: Entschädigungszahlungen mit anlassbezogenen unterschiedlichen Akzeptanzzuschlägen verfälschen den Verkehrswert im Sinne seiner Definition.

An der Spitze dieser willhaben.at-Auswertung steht meine Heimatstadt Salzburg mit einem Durchschnittswaldwert von 5,63€ pro m<sup>2</sup>. Hoch genug! Aber tatsächlich wurden in den vergangenen Jahren noch höhere Preise zwischen 10€/m<sup>2</sup> und 15€/m<sup>2</sup>, vereinzelt sogar 24€/m<sup>2</sup> bezahlt. Bei Baulandpreisen von 700€/m<sup>2</sup> bis 1.500€/m<sup>2</sup> und Grünlandpreisen (LN) von 50€/m<sup>2</sup> bis 150€/m<sup>2</sup> bestätigten sich die Wertrelationen nach LINDEMANN (1992).

Zum Vergleich die steirische Landeshauptstadt Graz mit einem Durchschnittswert von 1,64€/m<sup>2</sup>. Baulandprei-

## kurz gefasst

- Steigende Baulandpreise „ziehen“ zeitverzögert land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise nach.
- Es besteht zunehmendes Kaufinteresse außerlandwirtschaftlicher Kapitalanleger am land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt.
- Liebhaberpreise werden zunehmend Vergleichspreischarakter entwickeln.

se erreichen hier 220€/m<sup>2</sup> bis 310€/m<sup>2</sup>, Grünlandpreise liegen zwischen 8€/m<sup>2</sup> und 15€/m<sup>2</sup>. Die Wertrelationen stellen sich hier also gänzlich anders dar.

### Der Markt macht den Preis

Zwei untypische Beispiele für die österreichische Forstwirtschaft, aber ein Spiegelfeld des aktuellen Marktverhaltens. Folgendes ist dabei zu beachten:

■ Die immer noch anhaltende Wirtschaftskrise 2008 begünstigt die Flucht in Sachwerte. Der kleine Anleger investiert in Eigentumswohnungen, obwohl die erzielbaren Mieterträge dies nicht rechtfertigten. Landwirte und vermögendere Investoren suchen land- und forstwirtschaftliche Flächen, ohne dass unmittelbare Baulanderwartungshoffnungen konkret gegeben wären, und sichern damit ihr Portfolio ab.

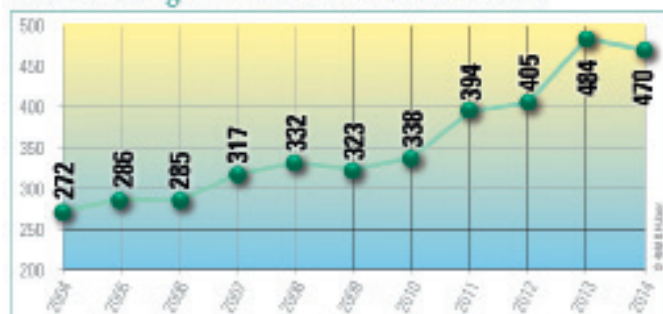
■ Gutachterliche Schätzwerte (Verkehrswertgutachten) liegen bis zu 50% unter den tatsächlich am Markt erzielbaren Kaufpreisen (gilt auch für gerichtliche Zwangsversteigerungen)! Und dies, ohne dass ein nachvollziehbarer Bezug zur Einzelimmobilie hergestellt werden kann.

■ Ein Teil der Marktteilnehmer (potenzielles Kaufpublikum) ist also aus persönlichen Überlegungen (Vermögensveranlagung, Risikostreuung etc.) bereit, mehr als den „objektiven Wert“ einer Immobilie zu bezahlen, ohne dass dieses Käuferverhalten dem Charakter der besonderen Vorliebe oder der Liebhaberei folgen würde.

Die Baulandpreise in den vergangenen Jahren sind österreichweit um jährlich 5 bis 10% gestiegen. Wie der Salzburger Immobilienpreisindex (HÖLZL-HUBNER 2015) zeigt, befeuerten Veranlagungsstrategien (langfristige Kapitalsicherung) die Immobilienpreisentwicklung der vergangenen Jahre. Die Verflechtung mit andere Bodenmärkten ist gegeben; steigende Baulandpreise „ziehen“ zeitverzögert land- und forstwirtschaftliche Bodenpreise nach. Steigende Waldwerte bilden sich also im Bodenwert ab.

Wie ist dieses Marktgeschehen in der aktuellen Waldbewertung zu berücksichtigen? Welche unterschiedlichen Markt-

**SIX – Salzburger Immobilienindex 2004–2014**



Die Steuerreform sorgte für vorgezogene Verkäufe und etwas gedämpfte Preise. Das dürfte sich im Jahr 2016 wieder ändern.

einflussfaktoren bestimmen den land- und forstwirtschaftlichen Immobilienpreis? In welcher Höhe beeinflussen sie den Immobilienmarkt? In welcher Höhe und Dynamik beeinflussen sich nachbarschaftliche Gemeinden untereinander? Wie wirken sich (klein-)örtliche Preisentwicklungen überörtlich aus? Wie stellen sich Interaktionseffekte in den unterschiedlichen Immobilienteilmärkten dar? Wie verändern sich der landwirtschaftliche Bodenwert und der Waldwert, wenn sich die lokalen Baulandpreise verändern? Wie nachhaltig sind derartige Entwicklungen? Können diese künftigen Entwicklungen ausreichend sachverständig ein- und abgeschätzt werden?

**Einflussgröße Raumordnung**

Dieser Fragenkomplex ist ohne Bezug zur örtlichen Raumplanungspolitik nicht auflösbar. Die Entwicklungschancen und Bewertungsrisiken land- und forstwirtschaftlicher Flächen und deren zunehmende Verknappung im Bereich infrastruktureller interessanter Talböden spiegeln sich in der Bodenpreisentwicklung wider (vgl. die oben angeführte Preisbildung in Salzburg und Graz).

Die moderne Waldbewertung wird sich somit verstärkt der marktgerechten Einschätzung des Bodenwertes stellen müssen. Hierfür sind folgende Faktoren unabdingbar: eine profunde Marktkenntnis, die strukturierte Erhebung verfügbarer Daten, etwa auf Basis von Grundstückstransaktionen und einer fachlich gesicherten Datenrecherche sowie eines Qualitätssicherungssystems, und schließlich die Fähigkeit des Waldbewerter, das Marktgeschehen detailliert abbilden zu können.

Da hochvolatile Märkte die aktuelle Immobilienmarktsituation bestimmen, wird der „verrückte Markt“ zunehmend

marktpreisrelevant. Liebhaberpreise werden zunehmend Vergleichspreischarakter entwickeln, da trotz grundverkehrsrechtlicher Regulative zunehmendes Kaufinteresse außerhalb wirtschaftlicher Kapitalanleger am land- und forst-

wirtschaftlichen Grundstücksmarkt besteht. Dies findet in Nahbereichen von Ballungsräumen stärker, in strukturärmeren Gebieten mäßiger statt.

**Gängige Wertermittlungsverfahren**

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) benennt das Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren als mögliche Wertermittlungsverfahren. Die klassische Waldbewertung (ENDRES 1923, MANTEL 1982, SAGL 1995) ist im Sachwert verhaftet, MOOG erachtet das Ertragswertverfahren für zielführender und marktgerechter. Forstwirtschaft bedeutet wirtschaften. Forstwirtschaft lebt von Erträgen. Der Markt bestimmt den Verkehrswert. Es ist also am Gutachter gelegen, objektiv, nachvollziehbar und schlüssig darzulegen, wie seine Herleitung des Verkehrswertes erfolgt. Da der Markt immer Recht hat, ist eine ideologische Diskussion wenig hilfreich.

**Branchenfremde Immo-Gutachter**

Zahlreiche Bewertungsgutachten und ein Blick in die Ediktsdatei bestätigen, dass branchenfremde Immobiliensachverständige gerne dazu neigen, auch Grünlandflächen in ihrer Liegenschaftsbewertung „mitzunehmen“. Zumeist sind dies „sportliche“ Übertragungen von Vergleichswerten und Preiseinschätzungen der örtlichen Bezirksbauernkammer auf das Bewertungsobjekt. Dabei verlangt doch die Waldbewertung eine Interpretation von Planungsgrundlagen (Waldwirtschafts-, Waldentwicklungs-, Gefahrenzonenpläne), die Kenntnis der spezifischen umweltrechtlichen Vorgaben (etwa des ForstG, Naturschutzrechts), die fachliche Beurteilung des Waldbestandes (Ertrags- erwartung, Forstschutzrisiken, Betriebsrisiko) und die richtige Marktanpassung. Waldflächen sind großflächige Bewer-

tungsobjekte mit meist inhomogenen Bewertungsinhalten. Zur Verdeutlichung: 10 Cent/m<sup>2</sup> ergeben 1.000€/ ha Verkehrswertdifferenz!

**Ausblick**

Immobilienpreistransaktionen in der Forstwirtschaft sind bewertungstechnisch nur schwer und eingeschränkt erfassbar, werden durch Vergleichspreise nicht ausreichend abgebildet und verhalten sich aktuell gegenläufig zur Geldmarktentwicklung.

In der Waldbewertung hat immer noch der „forstliche Götterblick“ einen hohen Stellenwert, zahlreiche in der Ediktsdatei abgelegte Gerichtsgutachten bestätigen dies. Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens wird vom Sachwert dominiert. Das Ertragswertverfahren kommt hingegen (noch) kaum zur Anwendung. Dabei gilt doch die Bewertung der Findung eines Verkehrswertes, der am Markt bestehen kann. Die Verantwortung des Sachverständigen ist einzufordern. Und jeder Sachverständige haftet für sein Gutachten!

**Dr. Gerald Schlager, allgemein beeideter und zertifizierter Sachverständiger, Universitätslektor, 5020 Salzburg schlager@oekologen-ingenieure.at**

**AD PERSONAM WALTER GRABMAIR**

Walter Grabmair hat 13 Jahre hindurch die VL Waldbewertung an der Universität für Bodenkultur erfolgreich gestaltet, die ich ab dem Sommersemester 2016 übernehmen darf. Persönlich kennengelernt haben wir uns im Gerichtssaal, wo wir als Sachverständige unsere gutachterlichen Zugänge konsequent darlegten und in Folge den Obersten Gerichtshof beschäftigt haben. Aus diesem Diskurs entwickelte sich eine sehr intensive und fruchtbringende, freundschaftliche Zusammenarbeit. Seine offene Art und stets spontane Unterstützung zeigt sich auch in seiner Hilfestellung bei der Erarbeitung meiner Vorlesungsunterlagen. Gut zu wissen, dass es diese mahnende Stimme gibt.

*Gerald Schlager*