

**Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre
der Technischen Universität München**

**Der Markt für größere Waldgrundstücke
Eine empirische Studie für Deutschland und Österreich**

Hubertus Löffler

Vollständiger Abdruck der von der Fakultät
Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt
der Technischen Universität München
zur Erlangung des akademischen Grades eines
Doktors der Forstwissenschaft (Dr. rer. silv.)
genehmigten Dissertation.

Vorsitzender: Univ.-Prof. Dr. E. Gundermann

Prüfer der Dissertation:

1. Univ.-Prof. Dr. M. Moog
2. Univ.-Prof. Dr. G. Karg, Ph. D./Iowa State Univ. Ames

Die Dissertation wurde am 23.03.2005 bei der Technischen Universität München eingereicht und durch die Fakultät Wissenschaftszentrum Weihenstephan für Ernährung, Landnutzung und Umwelt am 02.06.2005 angenommen.

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Problemstellung	1
1.2	Zielsetzung	2
1.3	Der Markt für Waldgrundstücke im Lichte der Markt- und Preistheorie	3
1.3.1	Homogenität und Fungibilität	3
1.3.2	Persönliche Präferenzen	4
1.3.3	Räumliche Differenzen	4
1.3.4	Zeitliche Differenzen	4
1.3.5	Transaktionskosten	5
1.3.6	Preisbildung	5
1.4	Aufbau der Arbeit	6
2	Das potentielle Angebot	7
2.1	Statistische Daten	7
2.1.1	Waldfläche und Waldflächenverteilung in Deutschland und in Österreich	7
2.1.1.1	Gesamtwaldfläche, Baumartenanteile und Methoden statistischer Auswertung	7
2.1.1.2	Größenverteilung waldbesitzender Betriebe	10
2.1.1.3	Verteilung der Waldfläche auf die Länder	14
2.1.2	Besitzartenstruktur des Waldes in Deutschland und in Österreich	19
2.1.2.1	Statistische Auswertungen über Betriebe mit Waldbesitz	19
2.1.2.2	Größenklassenverteilung der Forstbetriebe nach Besitzarten	23
2.1.2.3	Vergleich der gemischten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit reinen Forstbetrieben in Deutschland	26
2.2	Sondersituation in den neuen Ländern und Reprivatisierung des Treuhandwaldes	28
2.2.1	Waldflächen und Waldbesitzverteilung in den neuen Ländern	28
2.2.2	Verteilung der Forstbetriebe nach Größenklassen in den neuen Ländern	29
2.2.3	Treuhandwald	30
2.3	Sonderverkäufe der Österreichischen Bundesforste AG	33
2.4	Auswertung von Immobilienverkaufsanzeigen in den Zeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“	34
2.4.1	Erhebungsgegenstand, Repräsentativität und geographische Verteilung	35
2.4.2	Zeitliche Entwicklung der Angebote	40

2.4.3	Makleranteil	43
2.4.4	Gebäude	47
2.4.5	Inserate mit Preisvorstellung	50
2.4.5.1	Mit und ohne Gebäudeangaben	53
2.4.5.2	Nach Objekttyp	55
2.4.5.3	Nach geographischer Lage	57
2.4.5.4	Nach Objektgröße	59
2.5	Ergebnis der Waldbesitzerbefragung	60
3	Die potentielle Nachfrage	61
3.1	Einkommen und Einkommensverteilung in Deutschland	63
3.2	Angaben über Vermögen und Vermögensverteilung in der Literatur	72
3.3	Statistik zur Vermögenssteuer in Deutschland	79
3.3.1	Allgemeine Aussagen zu den Vermögenssteuerpflichtigen in Westdeutschland	82
3.3.2	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen	84
3.3.2.1	Großvermögen und dessen geographische Verteilung	86
3.3.2.2	Der oberste Bereich der sehr Wohlhabenden	89
3.3.3	Gruppen Vermögenssteuerpflichtiger nach Vermögensarten und ihre Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen	92
3.3.3.1	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegend land- und forstwirtschaftlichem Vermögen	92
3.3.3.2	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegendem Grundvermögen	92
3.3.3.3	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegendem Betriebsvermögen	93
3.3.3.4	Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegend sonstigem Vermögen	93
3.3.4	Gruppen Vermögenssteuerpflichtiger nach ihrer Beteiligung am Berufsleben und ihrer Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen	93
3.3.4.1	Land- und Forstwirte	94
3.3.4.2	Gewerbetreibende	95
3.3.4.3	Freie Berufe	96
3.3.4.4	Sonstige Selbständige	96
3.3.4.5	Arbeiter	96
3.3.4.6	Angestellte	96
3.3.4.7	Beamte und sonstige Nichtselbständige	97
3.3.4.8	Nichterwerbstätige	97
3.4	Ergebnisse der Befragung von Waldeigentümern bzw. Forstbetrieben in Deutschland und in Österreich	99
3.4.1	Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Betriebe	99

3.4.2	Charakterisierung der teilnehmenden Betriebe und Personen	104
3.4.2.1	Betriebsgröße	105
3.4.2.2	Unternehmensform und Person des Antwortenden	106
3.4.2.3	Zielsetzung der Betriebe	109
3.4.3	Zukaufüberlegungen	111
3.4.3.1	Ankaufinteresse	111
3.4.3.2	Tatsächlicher Ankauf	112
3.4.4	Wichtige Einflussgrößen für zukünftige Investitionsentscheidungen bei Waldankauf	114
3.4.4.1	Ranking der für entscheidend und eher wichtig erachteten Parameter bei der Gesamtheit aller Befragten und aufgeteilt nach den beiden Ländern	116
3.4.4.2	Ranking der für entscheidend erachteten Parameter bei den Befragten gesamt und getrennt nach den beiden Ländern	118
3.4.4.3	Wichtige Einflussgrößen differenziert nach Käufern und Nichtkäufern	120
3.4.4.4	Unterschiede im Ranking der für „entscheidend“ und „eher wichtig“ erachteten Parameter zwischen Käufern und Nichtkäufern	121
3.4.4.5	Unterschiede im Ranking der für „entscheidend“ erachteten Parameter zwischen Käufern und Nichtkäufern	124
3.4.4.6	Unterschiede im Ranking bei entscheidungsrelevanten Parametern zwischen Ankaufinteressierten und Nichtinteressierten	125
3.4.4.7	Unterschiede im Ranking bei entscheidungsrelevanten Parametern zwischen Ankaufinteressierten und Käufern	126
3.4.5	Zukunftseinschätzung	129
3.4.5.1	Ranking der Zukunftserwartung für die einzelnen Parameter	131
3.4.5.2	Die Zukunftserwartung differenziert nach Käufern und Nichtkäufern	134
3.4.5.3	Einschätzung der Nachfrage- und Preisentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt	139
3.4.6	Geplante Flächenentwicklung des Betriebes bei Käufern und anderen	143
3.4.7	Maximale Entfernung von potentiellen Ankaufsflächen	147
3.4.8	Wichtige Interessenten für Waldflächen aus der Sicht der Waldeigentümer und Forstbetriebe	148
3.4.9	Interessanteste Investitionsalternativen für Waldbesitzer	150
4	Der Markt	153
4.1	Statistische Daten	153
4.1.1	Grunderwerbsteuerstatistiken	153
4.1.2	Grunderwerbstatistik 1995 für Österreich	157
4.1.2.1	Grundstücksmobilität	157
4.1.2.2	Anteil verschiedener Rechtsgeschäfte	159

4.1.2.3	Anzahl, Flächen und Gegenleistung von Grundstücksveräußerungen nach Grundstücksarten	163
4.1.2.4	Statistische Verteilung der Grundstücksgrößen und Kaufpreise	167
4.1.2.5	Struktur der Akteure auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt	175
4.1.2.6	Regionale Unterschiede bei Quadratmeterpreis und Handelsvolumen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	180
4.1.3	Statistik der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland	185
4.1.3.1	Allgemeine Erläuterungen	185
4.1.3.2	Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar	187
4.1.3.3	Preisvergünstigte Verkäufe der BVVG ohne Gebäudeanteile	199
4.1.3.4	Verkäufe zum Verkehrswert mit Gebäuden sowie mit bzw. ohne Inventar	203
4.2	Ergebnisse der Befragung von Grundstücksmaklern in Deutschland und in Österreich	206
4.2.1	Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Makler	206
4.2.2	Einschätzung der Wertentwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken	209
4.2.3	Einschätzung von Angebot und Nachfrage bei Waldgrundstücken	211
4.2.4	Einschätzung der bevorzugten Käufergruppen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	214
4.3	Befragung von Forstsachverständigen	217
4.3.1	Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Forstsachverständigen	217
4.3.2	Beschriebene Objekte	219
4.3.3	Durchgeführte Waldwertkalkulationen der Sachverständigen	224
4.3.4	Informationen der Forstsachverständigen über die an einem Walderwerb Interessierten	225
4.3.5	Informationen der Forstsachverständigen zu den Verkaufsinteressenten	227
4.3.6	Informationen der Forstsachverständigen zur eigentlichen Transaktion	230
5	Diskussion und Ausblick	232
5.1	Angebot	232
5.2	Nachfrage	235
5.3	Marktprozesse, Preisbildung und Preisentwicklung	239
6	Zusammenfassung	244
6.1	Umfang der Markttransaktionen	245

6.2	Angebot	245
6.3	Nachfrage	247
6.4	Preise	248
6.4.1	Räumliche Präferenzen	250
6.4.2	Transaktionskosten und Verhandlungsprozess	250
7	Literaturverzeichnis	252
8	Verzeichnis der Abbildungen	260
9	Verzeichnis der Tabellen	264
10	Anlagen	272
Anlage 1:	Fragebogen der Waldbesitzerbefragung in Deutschland	273
Anlage 2:	Fragebogen der Waldbesitzerbefragung in Österreich	276
Anlage 3:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern in Deutschland	280
Anlage 4:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern in Österreich	281
Anlage 5:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt für an einem Waldankauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer in Deutschland	282
Anlage 6:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt für an einem Waldankauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer in Österreich	283
Anlage 7:	Ranking der negativen Zukunftserwartungen aller in Deutschland abgefragten Parameter aufgeteilt nach „sicher und wahrscheinlich“ und „sicher“	284
Anlage 8:	Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern durch die deutschen Waldeigentümer	285
Anlage 9:	Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern durch die österreichischen Waldeigentümer	286
Anlage 10:	Fragebogen der Immobilienmaklerbefragung in Deutschland	287
Anlage 11:	Fragebogen der Immobilienmaklerbefragung in Österreich	289
Anlage 12:	Fragebogen der Forstsachverständigenbefragung in Deutschland	291
Anlage 13:	Fragebogen der Forstsachverständigenbefragung in Österreich	295

1 Einleitung

1.1 Problemstellung

Die forstökonomische Literatur hat sich seit dem Bestehen der Forstökonomie sehr intensiv mit der Frage der Optimierung der Bewirtschaftung von Wald auseinandergesetzt. Der Kauf bzw. Verkauf von Wald war dagegen nur ganz ausnahmsweise Gegenstand forstökonomischer Forschung. Lediglich die Frage der Bewertung von Wald wurde relativ intensiv erörtert. Jedoch kann man für diesen Themenkreis feststellen, dass die forstökonomischen Arbeiten ihren Schwerpunkt in der Diskussion über Methoden der Bewertung setzen, die lediglich im Hinblick auf ihre Konsistenz und Eignung untersucht und diskutiert werden. Der Frage, welche Relevanz diese Methoden für tatsächliche Grundstückstransaktionen besitzen, wird bereits nicht mehr nachgegangen. Es kann ohne Zweifel ein Defizit an empirischen Kenntnissen über den Kauf und Verkauf von Waldgrundstücken und Forstbetrieben festgestellt werden. So kann die Aussage von Wierling (1997) „Die Recherche hat ergeben, daß es im deutschsprachigen Raum keine Literatur zum Kauf von Waldflächen gibt“ noch heute Gültigkeit beanspruchen.

Die Transparenz des Marktgeschehens ist auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe schon auf den ersten Blick erkennbar sehr beschränkt. Eine geordnete und allgemein zugängliche Berichterstattung über die tatsächlichen Transaktionen, die verkauften Grundstücke und die vereinbarten Kaufpreise gibt es nicht. Öffentlich zugänglich ist lediglich der Teil des Angebotes, der über die Medien (Zeitungen, heute ggf. auch Internet) verbreitet wird. Oft sind die Partner von Grundstücksgeschäften aber explizit daran interessiert, dass die genauen Bedingungen und der vereinbarte Kaufpreis nicht öffentlich bekannt werden. Auch bei der Beteiligung von Grundstücksmaklern an dem Geschäft kann man wohl davon ausgehen, dass deren Interesse eher auf Exklusivität dieser Informationen als auf öffentliche Bekanntgabe gerichtet ist.

Für die nach Bundesbaugesetz auf verschiedenen Verwaltungsebenen gebildeten Gutachterausschüsse, deren Aufgabe es ist, den gesamten Grundstücksmarkt zu beobachten und darüber zu berichten, ist der land- und forstwirtschaftliche Grundstücksmarkt, speziell aber der Waldgrundstücksmarkt, in der Regel nur ein Randthema und wird deshalb meist entsprechend stiefmütterlich behandelt.

So gibt es Informationen zu tatsächlichem Umfang und Bedingungen von Grundstückstransaktionen mit Wald, wenn überhaupt, nur diskontinuierlich oder auf lokaler bzw. regionaler Ebene.

Ein Hauptgrund hierfür dürfte in der geringen Zahl der tatsächlichen Eigentumsbewegungen in diesem Bereich liegen. Wierling (1997) ermittelt auf Grund von Informationen des oberen Gutachterausschusses für den Bereich der Bezirksregierung Hannover im Jahre 1994 einen Umsatz an Waldgrundstücken, der „im Verhältnis zur entsprechenden Gesamtwaldfläche noch unter dem einstelligen Promillebereich“ liegt. Loritz (2004) errechnet auf Basis der Untersuchungen von Schröder (2000) für die Jahre 1985 bis 1998 für Niedersachsen jährliche Transaktionsraten zwischen 1,2 Promille

und 3,5 Promille der Gesamtwaldflächen. Auch Wöckinger (1997) stellt für den Zeitraum 1981 bis 1995 fest, dass im Durchschnitt jährlich nur 1,1 Promille der gesamten Waldfläche des österreichischen Burgenlandes bzw. 1,3 Promille des niederösterreichischen Waldes und 1,5 Promille des Waldes in der Steiermark veräußert wurden.

1.2 Zielsetzung

Zielsetzung der Arbeit ist es, den am Kauf oder Verkauf von Waldgrundstücken interessierten Personen oder Institutionen in relativ kompakter Form entscheidungsrelevante Informationen über Angebot, Nachfrage und tatsächliche Transaktionen auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe zu geben. Es versteht sich von selbst, dass dabei nur Informationen allgemeiner Art zur Verfügung gestellt werden können. Die Arbeit soll dabei erstens bisher verstreut vorhandene Daten und Informationen zusammenführen, um sie besser nutzbar zu machen. Zweitens soll sie durch die Auswertung von im Zuge dieser Studie durchgeführten Befragungen und Zeitungsrecherchen zusätzliche Primärdaten zur Verfügung stellen, die zusammen mit den erhältlichen Sekundärdaten das Bild des Marktes für Waldgrundstücke und Forstbetriebe abrunden.

Angesichts des bisherigen Forschungsstandes zum Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe sowie den Randbedingungen dieses Marktes wäre es vermessen, den Entwurf eines quantitativen Marktmodells anzustreben, mit dem Prognosen zur Entwicklung des Marktes erstellt werden könnten. Es kann daher nicht Zielsetzung dieser Arbeit sein, ein ökonometrisches Modell des Marktes für Waldgrundstücke und Forstbetriebe zu formulieren. Soweit möglich soll aber versucht werden, die Bestimmungsgründe für Angebot und Nachfrage sowie für die Preise herauszuarbeiten.

Einige aktuelle Entwicklungen lassen dabei bestimmte Fragestellungen als besonders wichtig erscheinen. Dazu gehört insbesondere die Fragestellung, welchen Einfluss Beschränkungen der Waldbewirtschaftung auf die für Waldgrundstücke und Forstbetriebe gezahlten Preise besitzen. Ferner ist bei öffentlichen Eigentümern von Wald und Forstbetrieben eine Tendenz zum Verkauf ihrer Waldflächen zu beobachten. Dies gilt explizit für den Bund, der nicht mehr für militärische Nutzung benötigte Flächen bereits seit einigen Jahren verkauft. Es gilt teilweise auch für die Länder, denn mehrere Landesforstverwaltungen beabsichtigen den Verkauf von Splitterflächen und teilweise auch größeren Waldflächen. Schließlich ist auch bei Gemeinden, von denen viele über Waldeigentum verfügen, festzustellen, dass nicht nur effizientere Formen der Bewirtschaftung gesucht werden, sondern auch der Verkauf des Waldeigentums in Erwägung gezogen wird.

Es wird unter anderem auch der Frage nachgegangen, welche Motive Waldkäufer außerhalb der Holznutzung haben und ob sich beispielsweise die Präferenz der Kaufinteressenten bzw. Erwerber für kurze Distanzen tatsächlich, wie von Wierling (1997) vermutet, nur auf Kleinflächen bezieht oder ob dies auch für größere Waldflächen gilt. Wierling (1997) kommt in seiner Untersuchung zu dem Ergebnis, dass im Regierungsbezirk Hannover im Zeitraum 1980 bis 1996 36 % aller Waldflächen von „Nichtlandwirten“ erworben wurden, welche ein ganzes Bündel an Kaufmotiven besitzen und nicht aus forstwirtschaftlichem Kalkül heraus kaufen. Anders ist die Diskrepanz zwi-

schen der Ertragssituation in der Forstwirtschaft und den tatsächlich bezahlten Waldgrundstückspreisen im deutschsprachigen Raum auch kaum erklärbar. Sowohl in der forstlichen Bewertungstheorie als auch in der Praxis der Waldbewertung setzt sich wohl auch deswegen zunehmend die Einsicht durch, dass dem Vergleichswertverfahren gegenüber den althergebrachten Verfahren wie etwa der Sach- oder der Ertragswertberechnungen stärkeres Gewicht beizumessen ist (Moog (1994) und Lindemann (1992)).

1.3 Der Markt für Waldgrundstücke im Lichte der Markt- und Preistheorie

Schon bei einem ersten oberflächlichen Blick auf den Markt für Waldgrundstücke und noch mehr für Forstbetriebe wird deutlich, dass die in der wirtschaftswissenschaftlichen Literatur (zum Beispiel Henrichsmeyer, Gans, Evers (1985), Ott (1991) und andere) genannten Bedingungen für die *Vollkommenheit* eines Marktes vom Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe so wenig erfüllt werden, dass sich fast die Frage stellt, ob überhaupt von einem *Markt* gesprochen werden darf. Märkte werden charakterisiert nach qualitativen Kriterien und nach der zahlenmäßigen Besetzung der Angebots- und der Nachfrageseite. Die qualitativen Kriterien sind insbesondere Homogenität und Fungibilität des Gutes, die Bedeutung persönlicher Präferenzen, die Bedeutung räumlicher und zeitlicher Differenzen sowie die Markttransparenz. Große Bedeutung kommt auch den Transaktionskosten zu, die u. a. von der Markttransparenz abhängig und beim Ideal des vollkommenen Marktes nicht existent sind.

1.3.1 Homogenität und Fungibilität

Der Grad der Homogenität von Waldgrundstücken und Forstbetrieben ist sehr gering. Dies ist schon durch die Unveränderlichkeit der Lage bedingt. Oft ist es nicht die Bestockung mit Bäumen, die ein Waldgrundstück für einen Käufer attraktiv erscheinen lässt, sondern es sind lagebedingte Vorteile oder Nutzen, die sich Kaufinteressenten von Waldgrundstücken versprechen und die ihre Zahlungsbereitschaft begründen. Im Falle von Forstbetrieben ist oft die Lage in einer Landschaft wichtig. Mehr als gelegentlich verleiht das Vorhandensein von repräsentativen Gebäuden oder deren besonders attraktive Lage einem Forstbetrieb die Eigenschaft der „Einzigartigkeit“.

Ein geringer Grad an Homogenität bedingt zwangsläufig auch eine geringe Fungibilität. Sehr oft kann ein Waldgrundstück für seinen Eigentümer nicht einfach durch ein anderes ersetzt werden. Es ist naheliegend, dass in diesem Zusammenhang auch materiell nicht fassbare Faktoren eine wichtige Rolle spielen. Zumindest findet man in der Praxis oft Aussagen, die auf eine besondere Bindung der Eigentümer an Grundeigentum hindeuten, welches über mehrere Generationen in der Familie vererbt worden ist. Die Bemühungen vieler Nachkommen ehemaliger Eigentümer zum Erwerb von Grundeigentum auf dem Gebiet der ehemaligen DDR, welches nach 1945 enteignet wurde, können als ein Indiz dafür angeführt werden, dass die Homogenität von Grundstücken auch durch ihre Eigentumsgeschichte vermindert wird. Starke Präferenzen von Kaufinteressenten für bestimmte Objekte und eine geringe Bereitschaft von Eigentümern, ihr Grundstück durch Verkauf und Neuerwerb gegen ein anderes „einzutauschen“ charakterisieren den Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe. Es stellt

sich daher bei der Analyse des Marktes unter anderem die Frage, wie stark diese geschilderten Einflussgrößen sind.

1.3.2 Persönliche Präferenzen

Persönliche Präferenzen sind sicherlich auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe nicht ohne Bedeutung, aber andererseits mögen sie auch nicht von überdurchschnittlicher Wichtigkeit sein. Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt, dass beim Verkauf von Grundstücken der Verkäufer oft ein Interesse daran hat, dass das Grundeigentum „in der Familie bleibt“, so dass Familienmitglieder bevorzugt werden. Auch mag es eine ganze Reihe von Grundstückstransaktionen innerhalb von Familien geben, bei denen zwar ein Kaufpreis gezahlt wird, dieser jedoch von einem Preis, wie er mutmaßlich unter Fremden vereinbart worden wäre, abweicht. Vorkommen mögen auch Bevorzugungen von Nachbarn, aber genauso mag ein Verkauf an den verhassten Nachbarn gelegentlich verweigert werden. Zu erwähnen ist im Zusammenhang mit persönlichen Präferenzen auch der für Nichtlandwirte teilweise beschränkte Marktzugang bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen bedingt durch das Grundstückverkehrsgesetz.

1.3.3 Räumliche Differenzen

Räumliche Differenzen spielen auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe schon deshalb eine sehr wichtige Rolle, weil es sich um immobile Güter handelt. Die Grundstücke sind oft gerade wegen ihrer Lage für Nachfrager interessant. Manche Nutzungen der Grundstücke, insbesondere die nichtforstlicher Art, sind abhängig von der Lage. Die Fungibilität der Grundstücke wird für fast alle Kaufinteressenten durch die Lage eingeschränkt und manche Nachfrager sind allein wegen der Lage an einem bestimmten Grundstück interessiert, während sie andere Waldgrundstücke keinesfalls erwerben würden.

1.3.4 Zeitliche Differenzen

Die Bedeutung zeitlicher Differenzen kann auf Immobilienmärkten sicherlich als weniger bedeutend eingeschätzt werden. Bei Waldgrundstücken und Forstbetrieben handelt es sich nicht um verderbliche Güter, die zeitnah einen Käufer finden müssen. Ganz unbeachtlich ist der Gesichtspunkt der zeitlichen Koordination von Angebot und Nachfrage aber keineswegs. Die Situation, in der ein verkaufsbereiter Eigentümer lange Zeit sucht, bis er einen Käufer gefunden hat, dessen Wertschätzung für das Grundstück die erwartete Zahlungsbereitschaft begründet, mag oft vorliegen. Häufig sehen sich Eigentümer von Immobilien aber auch in der Situation, dringend Liquidität zu benötigen, so dass für die Suche nach einem Käufer und die Vertragsverhandlungen keinesfalls unbeschränkt Zeit zur Verfügung steht. In einer solchen Situation besitzt der Verkäufer eine relativ schwache Verhandlungsposition und trifft oft nur auf einen Kaufinteressenten ohne sehr spezielles Interesse für das zu veräußernde Grundstück. Da in finanziellen Schwierigkeiten befindliche Verkäufer in der Regel ein starkes Interesse an der Verschleierung dieser Situation haben dürften, ist es nicht verwunder-

lich, dass über diese Einflussgröße auf den Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe keine systematischen Informationen zur Verfügung stehen.

1.3.5 Transaktionskosten

Große Teile der räumlichen und teilweise auch der persönlichen Präferenzen auf Märkten lassen sich mit Transaktionskosten im weiteren Sinne erklären. Es ist unmittelbar einleuchtend, dass die Verwaltung und Bewirtschaftung weit entfernt liegender Waldflächen aufwändiger ist als die dem Unternehmenssitz oder gegebenenfalls Wohnsitz des Erwerbers nahegelegener Flächen. Im Hinblick auf persönliche Präferenzen spielt wahrscheinlich der Gesichtspunkt des gegenseitigen Vertrauens eine Rolle. Neben Transaktionskosten im weiteren Sinne treten beim Kauf und Verkauf von Waldgrundstücken und Forstbetrieben aber auch Transaktionskosten im engeren Sinne auf, deren Höhe nur teilweise bekannt ist. Dazu sind insbesondere Kosten der Informationsbeschaffung (Inventuren, Begutachtungen) und Kosten der Verhandlungen (unter anderem auch Rechtsberatung) zu zählen. Im Vergleich zu diesen der Höhe nach bisher nicht untersuchten Kosten von Grundstücksgeschäften sind die Grunderwerbssteuern und Beurkundungskosten der Höhe nach bekannt.

1.3.6 Preisbildung

Die Preisbildung ist insbesondere auch abhängig von der Anzahl der Marktteilnehmer auf der Angebots- und der Nachfrageseite eines Marktes (Marktform). Aus der sehr geringen Homogenität der Waldgrundstücke und dem sich oft auf ein bestimmtes Grundstück beschränkenden Interesse von Kaufinteressenten ergibt sich tendenziell eine Marktsituation, die sich als ein bilaterales Monopol beschreiben lässt. Es liegt daher nahe, im Hinblick auf eine Erklärung des Preisbildungsprozesses auf die zum Beispiel von OTT (1991) dargestellte Modellierung der Preisbildung im bilateralen Monopol zurückzugreifen. Allerdings gelingt dies nur sehr unvollkommen, weil auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe die Menge in der Regel keine Variable ist und die „Marktpartner“ meist nur einmalig aufeinander treffen.

Es geht auf dem hier zu beschreibenden Markt sehr oft darum, im Hinblick auf den Übergang des Eigentums an einem bestimmten Objekt eine Einigung herbeizuführen, also einen Preis auszuhandeln. Insofern bestehen eher Parallelen zu Märkten für Seltenheitsgüter, wie zum Beispiel Gemälde, als zu Märkten für Produktionsfaktoren oder Vorleistungen. (OTT (1991) nennt als Beispiele bilateraler Monopole das Aushandeln von Tariflöhnen zwischen Arbeitgeberverbänden und Gewerkschaften und das Aushandeln von Preisen zwischen einem Kartell der Produzenten von Eisenbahnschienen und einer Eisenbahngesellschaft als einzigem Nachfrager). Die im Zusammenhang mit der Preisbildung in bilateralen Monopolen interessierende Fragestellung, ob bzw. wie es einer Marktseite gelingt, das Geschäft zu einem Preis abzuschließen, der ihr den gesamten möglichen Gewinn sichert, während sich die andere Seite mit einer Null-Gewinn-Situation abfinden muss, ist auch für den Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe relevant. Schon ein erster Blick auf diesen Markt zeigt, dass ein gewisser Anteil von Transaktionen von der Nachfrageseite auch enteignungsrechtlich erzwungen werden kann, wodurch die Relevanz dieser Fragestellung aufgezeigt wird. Die

Grenzen, innerhalb derer der sich in einem bilateralen Monopol bildende Preis unbestimmt ist, erscheinen für den Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe als sehr unscharf. Wie die Anbieter und Nachfrager die Grenzen ihrer Konzessionsbereitschaft jeweils bestimmen, erscheint daher als eine der interessantesten Fragen bei der Analyse dieses Marktes.

1.4 Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit gliedert sich in die drei Hauptteile potentiell Angebot, potentielle Nachfrage und Markt für größere Waldgrundstücke und Forstbetriebe. Diese drei Hauptteile werden immer zweigeteilt. Zuerst werden die jeweils verfügbaren und für die Fragestellung relevanten Daten zusammengetragen. Anschließend werden jeweils die Ergebnisse der eigenen Untersuchungen dargestellt.

Im ersten Teil der Beschreibung des potentiellen Angebotes folgen auf eine Darstellung der statistischen Daten zur Waldfläche und Besitzartenstruktur in Deutschland und in Österreich zwei Kapitel zur Sondersituation in den neuen Ländern wegen der Reprivatisierung des Treuhandwaldes und zu den Sonderverkäufen der Österreichischen Bundesforste AG. Die eigenen Untersuchungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Auswertung von Immobilienanzeigen aus Jagdzeitschriften.

Die potentielle Nachfrage, der zweite Hauptteil, stellt zunächst die Einkommens- und Vermögensverteilung in Deutschland dar. Es folgt die Auswertung zweier Befragungen von Waldbesitzern in Deutschland und in Österreich.

Der Marktteil widmet sich zunächst der letzten vorhandenen Grunderwerbstatistik aus Österreich für das Jahr 1995 und anschließend wird die Statistik der Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland dargestellt. Im zweiten Abschnitt werden die Ergebnisse der Befragungen von Grundstücksmaklern und Forstsachverständigen als Personengruppen mit besonderen Sachkenntnissen auf dem Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe vorgestellt.

In der darauf folgenden Diskussion werden die Grenzen der Arbeit sowie weiterer Forschungsbedarf aufgezeigt, bevor im letzten Hauptpunkt eine zusammenfassende Erörterung der gesamten Ergebnisse erfolgt.

2 Das potentielle Angebot

Möchte man Aussagen über einen Markt treffen, so bietet es sich an, nach Angebot und Nachfrage zu differenzieren. Wegen der Unvollkommenheit des Marktes für größere Waldflächen und der schlechten Datenlage bei den eigentlichen Transaktionen wird in einem ersten Ansatz zur Beschreibung des Angebotes das maximal mögliche in Form der überhaupt vorhandenen Gesamtwaldfläche und deren Strukturen anhand vorhandener Statistiken dargestellt. In einem zweiten Schritt werden dann die Sonder-situation in Deutschland durch die Privatisierungen in den neuen Ländern und auch in Österreich durch die Sonderverkäufe der Österreichischen Bundesforste AG beschrieben. Abschließend zum Thema Angebot werden dann Ergebnisse einer Auswertung tatsächlicher Waldofferten ab etwa Eigenjagdgröße aus den Jagdzeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“ vorgestellt.

2.1 Statistische Daten

Ausführliche Informationen zum Wald enthalten die jeweiligen Waldberichte Deutschlands und Österreichs, die von den Regierungen regelmäßig veröffentlicht werden und deren Daten überwiegend auf Auswertungen der landesweiten Waldinventuren basieren. Hierbei interessiert für diese Arbeit besonders die lokale Waldflächenverteilung und die Besitzartenstruktur und -verteilung, um Unterschiede in der Qualität und Verfügbarkeit des Gutes Wald zu erkennen.

2.1.1 Waldfläche und Waldflächenverteilung in Deutschland und in Österreich

Da es sich bei Waldmärkten in der Regel um Märkte mit einem sehr lokalen Bezug handelt, was im Weiteren noch aufgezeigt werden wird, sind die räumliche Verteilung des Waldes im Untersuchungsgebiet und lokale Qualitätsunterschiede zum Beispiel in Form von unterschiedlicher Baumartenzusammensetzung interessant.

2.1.1.1 Gesamtwaldfläche, Baumartenanteile und Methoden statistischer Auswertung

Die gesamte Staatsfläche der Bundesrepublik Deutschland beträgt zum 31.12.2000 35,703 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)). Davon sind nach dieser Bundesstatistik 29,5 % oder 10,531 Mio. ha bewaldet. Die Flächenerhebung des Statistischen Bundesamtes wird nur alle vier Jahre durchgeführt und basiert auf der Auswertung des Liegenschaftskatasters der Katasterämter bzw. Vermessungsverwaltungen.

Die Bundeswaldinventur 1986-1990 in Verbindung mit dem Forsteinrichtungsdaten-speicher der Länder, der Kirchenforste und der ehemaligen Militärforstbetriebe für die neuen Länder ermittelte dagegen eine um gut 200.000 ha (1,9 %) größere Waldfläche von 10,739 Mio. ha (Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft (BMVEL) (2001)), das ergibt für Deutschland einen Bewaldungsanteil von 30,0 %.

Die Staatsfläche Österreichs beträgt mit 8,387 Mio. ha (Statistik Austria (2003)) nur knapp ein Viertel (23,5 %) der Deutschlands. Mit ziemlich genau 8 Mio. Einwohnern (Statistik Austria (2003)) hat Österreich sogar nur etwas weniger als ein Zehntel Staatsbürger im Vergleich zu Deutschland mit 82,44 Mio. Einwohnern (Statistisches Bundesamt, 2003a) und damit eine deutlich niedrigere durchschnittliche Bevölkerungsdichte. Allerdings sind 60 % der österreichischen Staatsfläche den Alpen zuzurechnen, wo sich die Bevölkerung überwiegend in den Tälern und unteren Hanglagen konzentriert.

Das österreichische Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft (BMLFUW (2002)) führt hierzu aus: „Laut Österreichischer Waldinventur 1992/96 beträgt die Gesamtwaldfläche Österreichs 3,924 Mio. ha, das sind 46,8 % des Bundesgebietes. Österreich ist damit das nach Slowenien am dichtesten bewaldete Land Mitteleuropas. Das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen [mit 3,577 Mio. ha nach Prem (2002), Anmerkung des Verfassers] und die Agrarstrukturhebung der Statistik Austria [mit 3,257 Mio. ha, Anmerkung des Verfassers] weisen für Österreich geringere Waldflächen aus. Die unterschiedlichen Werte sind in den verschiedenen Erhebungsmethoden begründet. Die von der österreichischen Waldinventur ausgewiesenen Daten beruhen auf einer österreichweiten, rasterweisen Stichprobenerhebung und können als jene betrachtet werden, welche die tatsächliche Waldfläche am besten wiedergeben.“ Dies gilt sinngemäß wohl auch für die unterschiedlichen deutschen Zahlen.

Statistisch gesehen entfällt somit auf einen Einwohner Österreichs knapp ein halber Hektar Wald und damit gut dreieinhalb mal soviel wie auf einen Deutschen mit 0,13 ha.

Die Waldfläche bzw. der Waldanteil hat sowohl in Deutschland als auch in Österreich steigende Tendenz. So waren bei der vorletzten Feststellung des Statistischen Bundesamtes zum 31.12.1996 erst 10,491 Mio. ha gleich 29,4 % in Deutschland bewaldet. Weitere vier Jahre früher, zum 31.12.1992 waren es mit 10,454 Mio. ha erst 29,3 % der Fläche der Bundesrepublik Deutschland, die bewaldet waren (Statistisches Bundesamt (2002b)). Dies entspricht einem jährlichen Zuwachs der Waldfläche in Deutschland von gut 10.000 ha für die letzten vier Jahre bzw. von knapp 10.000 ha für die letzten acht Jahre. Tendenziell beschleunigte sich also die Waldflächenzunahme bis Ende 2000. Sie betrug in dem Zeitraum 1992 bis 2000 in Deutschland knapp 0,1 Prozentpunkte pro Jahr.

In Österreich hat die Waldfläche, relativ zur Gesamtstaatsfläche, sogar noch stärker zunehmende Tendenz. Zwischen der vorletzten Waldinventur 1986/90 und der letzten 1992/96 sind jährlich durchschnittlich 7.700 ha Wald dazu gekommen (BMLFUW (2002)). Das entspricht einer durchschnittlichen Waldzunahme von knapp 0,2 Prozentpunkte pro Jahr. Im Jahre 1951 lag der Anteil forstwirtschaftlich genutzter Flächen bei 38 % gegenüber 43 % im Jahre 1999 (Statistik Austria (2001)).

Entsprechend der bereits oben angeführten, jeweils letzten Waldinventur in den beiden Ländern, abgedruckt in BMVEL (2001) bzw. verändert nach BMLFUW (2002), sind

die Baumartengruppen, wie in Abbildung 2.1 dargestellt, am Waldaufbau in Deutschland und in Österreich beteiligt.

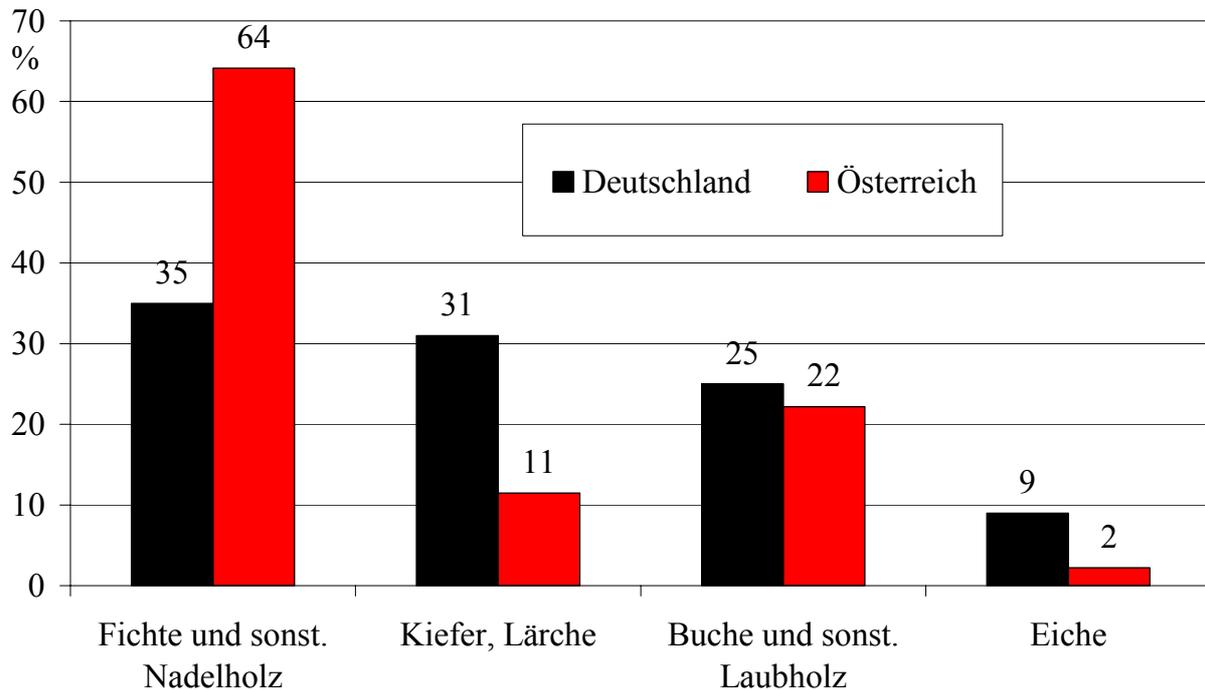


Abbildung 2.1: Baumartengruppenanteile in Deutschland und in Österreich
(BMVEL (2001) bzw. BMLFUW (2002))

In beiden Ländern dominiert das Nadelholz. Zwei Drittel der Waldfläche sind in Deutschland mit Nadelholz bestanden. Die deutsche Nadelholzfläche teilt sich fast gleichmäßig auf die Baumartengruppe Fichte und sonstiges Nadelholz mit 35 % und auf die Baumartengruppe Kiefer und Lärche mit 31 % auf.

In Österreich sind sogar drei Viertel des Waldes mit Nadelholz bestockt. Alleine die Baumartengruppe Fichte und sonstiges Nadelholz hat einen Anteil von 64 %. Davon entfallen mit 60,9 % deutlich mehr als die Hälfte der österreichischen Gesamtwaldfläche auf die Fichte selbst. Die Tanne hat einen Anteil von 2,5 %, die sonstigen Nadelbäume 0,8 %. Bei der Baumartengruppe Kiefer/Lärche, die in Österreich insgesamt nur gut ein Zehntel der Waldfläche bedeckt, liegen Kiefer mit 6,7 % und Lärche mit 4,8 % fast gleichauf.

Beim Laubholz dominiert in Deutschland mit einem Anteil von 25 % die Baumartengruppe Buche und sonstiges Laubholz, wobei die Buche hier sicherlich die dominante Baumart darstellt. Anders ist die Situation in Österreich. Hier hat die Buche nur einen Anteil von 10,1 %, die anderen Hartlaubhölzer aber auch 7,3 % und die Weichlaubhölzer 4,7 %. Die Eiche, in Deutschland mit 9 % an der Gesamtwaldfläche vertreten, kommt in Österreich mit 2,2 % fast nur im östlichen, waldarmen Tiefland vor.

Neben der anthropogenen Beeinflussung ist die Baumartenzusammensetzung maßgeblich von Geographie, Geologie und Klima abhängig und deshalb innerhalb der Länder regional sehr verschieden. So nähert sich beispielsweise der Waldaufbau in Bayern mit

48 % Fichtenanteil und drei Vierteln Nadelholz schon sehr stark den österreichischen Verhältnissen. Die Besonderheiten des österreichischen Waldes bezüglich seines hohen Gebirgsanteiles werden unter Punkt 3.4.2.1 weiter erörtert.

Der Vergleich der Baumartenanteile der einzelnen Besitzarten in Westdeutschland nach der Bundeswaldinventur 1986/1990 ergab, dass „der Staatswald der Länder mit 63 % Nadelbaum- und 37 % Laubbaumfläche dem Durchschnitt für das [alte, Anmerkung des Verfassers] Bundesgebiet entspricht. Der Staatswald des Bundes hat mit 61 % Nadelbaum- und 39 % Laubbaumfläche einen etwas geringeren Anteil an Nadelbaumfläche zugunsten der Laubbaumfläche. Den größten Laubbaumanteil hat der Körperschaftswald mit 47 %, den geringsten mit 32 % der Privatwald.“ „Der Vergleich der Eigentumsarten ergibt insgesamt eine ausgeglichene Verteilung der Vorräte“ (Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (BML) (o. J.a)).

Im Zuge der Bodennutzungshaupterhebung und Landwirtschaftszählung werden vom Statistischen Bundesamt im Bereich Land- und Forstwirtschaft seit 1999 im Wesentlichen nur noch Betriebseinheiten mit Waldflächen von mindestens 10 ha oder mit mindestens 2 ha landwirtschaftlicher Fläche erfasst. Kleinere Betriebseinheiten werden in der Statistik nur berücksichtigt, wenn sie eine bestimmte Mindestviehzahl oder eine bestimmte Sonderkulturfläche überschreiten. Bis einschließlich 1998 lag die Erfassungsschwelle bei 1 ha landwirtschaftlicher oder 1 ha forstwirtschaftlicher Fläche (Statistisches Bundesamt (2000)). Nur so ist es erklärbar, dass die bei der Bodennutzungshaupterhebung erfasste Waldfläche von 1998 auf 1999 statistisch um 580.957 ha oder 6,1 % abgenommen hat. Die Zahl der in Deutschland statistisch ausgewerteten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit Waldbesitz sank damit um 37,1 % von 433.628 im Jahre 1998 auf nur mehr 272.930 Betriebe im Jahre 1999.

Somit wurden 1999 mit 9.509.516 ha nur noch ca. 90,3 % der vom Statistischen Bundesamt geschätzten Gesamtwaldfläche der Bundesrepublik Deutschland statistisch ausgewertet gegenüber ca. 95,8 % im Vorjahr. Bezogen auf die größere von der Bundeswaldinventur festgestellte Gesamtwaldfläche Deutschlands waren es im Jahr 1999 nur noch 88,6 % gegenüber 94,0 % im Vorjahr.

Auch in Österreich fand im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 1999 eine Änderung der Erhebungskriterien statt. Die Erfassungsgrenze wurde hier von 1 ha Gesamtfläche auf 1 ha landwirtschaftliche bzw. 3 ha forstwirtschaftliche Fläche angehoben. Damit wurden auch in Österreich ab 1999 ca. 24.400 Kleinbetriebe der Land- und Forstwirtschaft mit einer forstwirtschaftlich genutzten Fläche von 34.747 ha nicht mehr statistisch erfasst.

2.1.1.2 Größenverteilung waldbesitzender Betriebe

Die Masse der deutschen Waldeigentümer hat nur sehr geringen Waldbesitz. Dies verdeutlicht der unter Punkt 2.1.1.1 aufgeführte starke Rückgang der statistisch ausgewerteten Betriebe durch die Erhöhung der Mindestfläche von 1 ha Wald oder 1 ha landwirtschaftlicher Fläche auf 10 ha Wald bzw. 2 ha landwirtschaftlicher Fläche. Die Anzahl der berücksichtigten Betriebe sank damit um 160.698 oder 37,1 % aller bisher erfassten deutschen Waldeigentümer. Diese aus der Statistik herausfallenden Waldei-

gentümer bewirtschaften mit 580.957 ha nur ca. 5,5 % der Gesamtwaldfläche Deutschlands. Das sind pro herausfallendem Eigentümer im Durchschnitt 3,6 ha Wald.

Von den 1999 noch berücksichtigten 272.930 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Deutschlands hatten 214.079 Betriebe weniger als 10 ha Waldfläche. So bewirtschaften 78,7 % der in der Statistik weiterhin verbleibenden Betriebe nur 572.699 ha Waldfläche. Dies entspricht pro Eigentümer in dieser Gruppe ca. 2,1 ha Waldfläche. Bei diesen Betrieben handelt es sich wegen der neuen Erfassungsgrenzen zwangsläufig um landwirtschaftliche Betriebe, die zusätzlich zu ihren landwirtschaftlichen Flächen noch in geringem Umfang Waldflächen besitzen.

Bei der Betrachtung aller deutschen landwirtschaftlichen Betriebe geht man von durchschnittlich ca. 5 ha Waldfläche pro Betrieb aus, die meist noch auf mehrere Parzellen verteilt sind (BML (o. J.b)).

Addiert man die 160.698 ab 1999 nicht mehr erfassten Kleinbetriebe und die verbliebenen 214.079 Landwirtschaftsbetriebe mit weniger als 10 ha Wald, so kommt man auf 374.777 Waldbesitzer in Deutschland mit Waldbesitz kleiner 10 ha. Dabei wurden die privaten Kleinstwaldbesitzer noch nicht berücksichtigt, die gar keinen land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb eingerichtet haben bzw. nur über Waldbesitz kleiner einem Hektar verfügen.

Einen weiteren Hinweis auf die Gesamtzahl der Waldbesitzer in Deutschland geben die Mitgliederlisten der forstwirtschaftlichen Zusammenschlüsse. Hier sind deutschlandweit ca. 446.000 Mitglieder verzeichnet, die aber zusammen nur 3 Mio. ha Wald besitzen (BML, o. J.b). Bei diesen forstwirtschaftlichen Zusammenschlüssen sind in aller Regel die staatlichen Großbetriebe nicht Mitglied und wohl auch nicht alle kommunalen und privaten Großbetriebe. Zudem sind ebenfalls nicht alle landwirtschaftlichen und erst recht nicht alle außerlandwirtschaftlichen Klein- und Kleinstwaldbesitzer Mitglied in einem derartigen Zusammenschluss. Deshalb schätzt zum Beispiel Zimmermann (1997) die tatsächliche Anzahl aller Waldbesitzer Deutschlands auf rund eine Million.

Nach Beck und Schaffner (2000) sind in Bayern ca. 121.700 Waldbesitzer in 177 Forstbetriebsgemeinschaften organisiert. Das seien rund 24 % aller bayerischen Waldbesitzer mit ca. 68 % der gesamten Privat- und Körperschaftswaldfläche. Rechnet man dies auf Gesamtdeutschland hoch, so käme man rechnerisch sogar auf über 1,8 Mio. Waldbesitzer. Dies ist aber nur eine hypothetische Zahl, denn wie Abbildung 2.6 zeigt, ist der Flächenanteil der Kleinwaldflächen zwischen den Ländern unterschiedlich und in Bayern relativ gesehen sehr hoch.

Die Verteilung der Waldflächen im Jahr 1999 auf die bei der deutschen Agrarstrukturerhebung ausgeschiedenen Betriebsgrößenklassen und die Anzahl der Betriebseinheiten mit entsprechendem Waldbesitz ab der Erhebungsschwelle von 10 ha in Deutschland zeigt Abbildung 2.2.

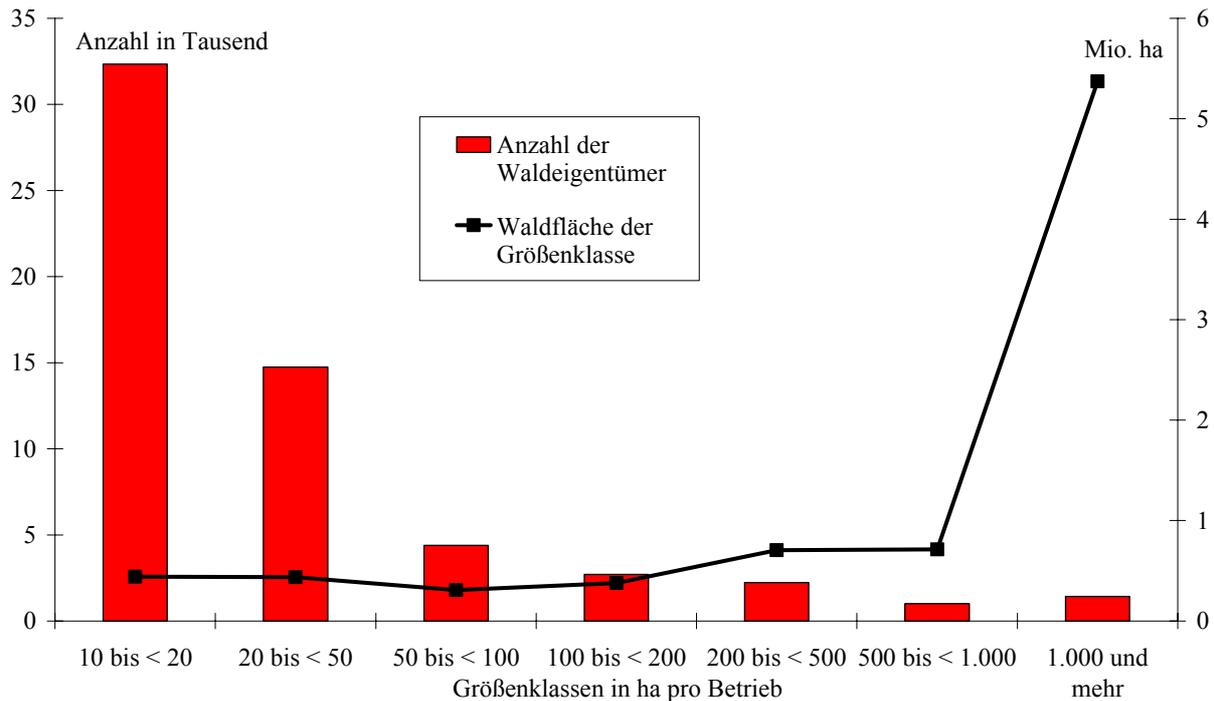


Abbildung 2.2: Anzahl der Waldeigentümer und Verteilung des Waldeigentums nach Größenklassen in Deutschland

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Obwohl mit 58.851 Betrieben insgesamt nur 21,6 % aller ab 1999 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Deutschlands Waldbesitz mit 10 ha oder mehr bewirtschaften, liegt hier die Hauptmasse der Waldfläche mit 8.479.730 ha gleich 80,5 % der vom Statistischen Bundesamt erfassten deutschen Gesamtwaldfläche. Innerhalb dieser Gruppe besitzen wiederum Großbetriebe mit 1.000 ha oder mehr Waldbesitz die überwiegende Waldfläche. 5.372.658 ha und damit 60 % der von der Bodennutzungshaupterhebung berücksichtigten Waldfläche oder ca. 51 % der statistisch erfassten deutschen Gesamtwaldfläche entfallen auf diese 1.428 Betriebe. In der nächst kleineren Größenklasse des Waldbesitzes zwischen 500 ha und unter 1.000 ha waren im Jahr 1999 713.329 ha auf 1.050 Betriebe verteilt zu finden. 2.237 Betriebe besaßen in Deutschland zwischen 200 ha und unter 500 ha Wald, in Summe 705.411 ha. 378.826 ha waren insgesamt in den 2.661 Betrieben mit einem Waldbesitz zwischen 100 ha und unter 200 ha zu finden.

Insgesamt gab es also in Deutschland im Jahre 1999 nach der Agrarstrukturerhebung 7.413 Betriebe mit Waldbesitz von 100 ha und mehr, die 7,17 Mio. ha Wald und damit gut zwei Drittel (67 %) der gesamtdeutschen Waldfläche auf sich vereinigten.

Die Verteilung des Waldbesitzes und die Anzahl der Waldeigentümer nach den in Österreich ausgewiesenen Größenklassen sind der Abbildung 2.3 zu entnehmen.

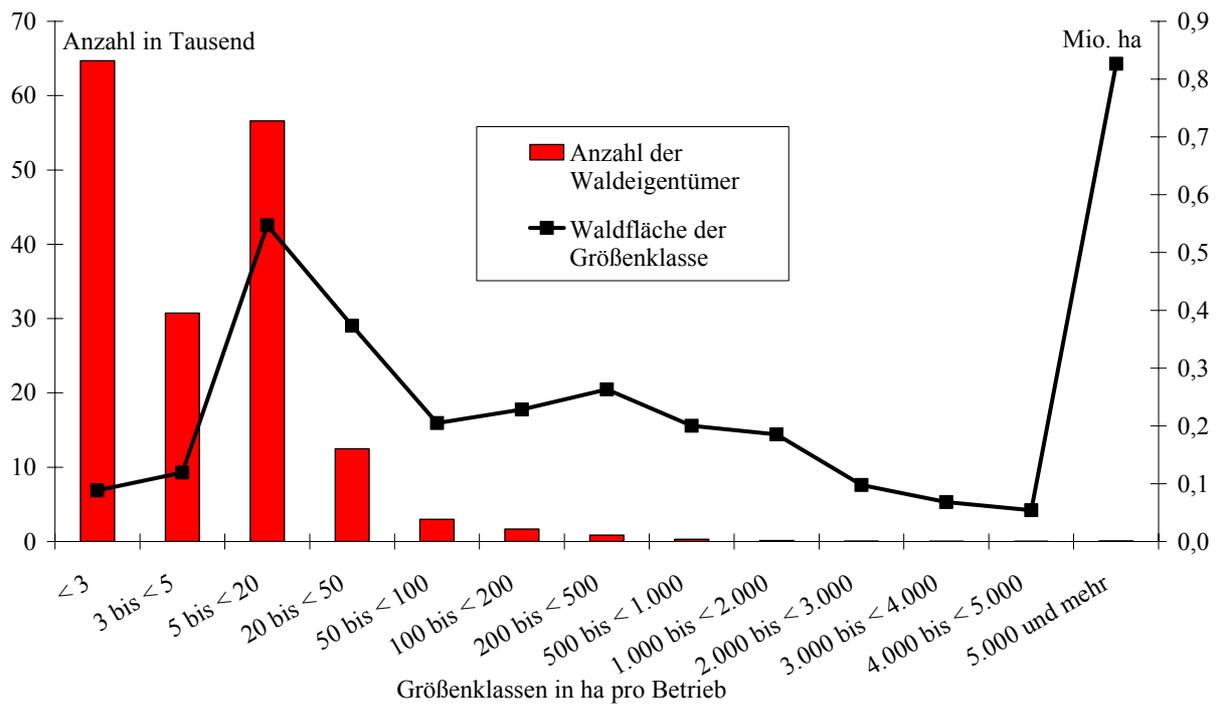


Abbildung 2.3: Anzahl der Waldeigentümer und Verteilung des Waldeigentums nach Größenklassen in Österreich

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistik Austria (2001))

Die für die Agrarstrukturerhebung 1999 von Statistik Austria (2001) erfasste Waldfläche von 3.256.645 ha in Österreich verteilt sich auf 170.548 Betriebe. Das ergibt im Durchschnitt aller österreichischen Waldbesitzer eine durchschnittliche Waldfläche von 19,1 ha. Allerdings fehlen bei dieser Erhebung im Vergleich zu der bei der österreichischen Bundeswaldinventur festgestellten Waldfläche 667.000 ha oder ca. 17 % der Gesamtwaldfläche. Relativ gesehen fehlen in der österreichischen Statistik damit etwas mehr Waldflächen als bei der deutschen Statistik, die trotz höherer Erfassungsschwelle (s. Punkt 2.1.1.1) nur 11,4 % der durch die Bundeswaldinventur nachgewiesenen Fläche außer Acht lässt. Dies spricht für einen höheren Anteil Kleinstwaldbesitz in Österreich.

Aber auch in Österreich liegt die Hauptwaldfläche konzentriert bei den größeren Betriebseinheiten. In 18.545 land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Österreichs ab 20 ha Waldfläche, das sind 10,9 % aller erfassten österreichischen Waldbesitzer, werden 2.502.082 ha Wald gehalten. Das sind 76,8 % der statistischen Waldfläche bzw. 63,8 % der ermittelten Gesamtwaldfläche Österreichs.

Die 268 Betriebe mit Waldflächen ab 1.000 ha halten 1.231.782 ha Wald. Das bedeutet, dass knapp 0,16 % aller erfassten österreichischen Betriebe mit Waldbesitz ca. 37,8 % der gesamten statistisch erfassten Waldfläche bzw. 31,4 % der festgestellten Gesamtwaldfläche bewirtschaften. Der im Vergleich zu Deutschland insgesamt aber geringere Flächenanteil in Wirtschaftseinheiten größer 1.000 ha - in Deutschland liegt über der Hälfte der Gesamtwaldfläche bei diesen Großbetrieben - ist zumindest teilweise mit der unterschiedlichen Eigentümerstruktur zu erklären (s. Punkt 2.1.2).

Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Anzahl der besonders großen Betriebe ab 2.000 ha Waldbesitz von 1995 auf 1999 abgenommen hat. Die Waldfläche erhöhte sich dabei nur bei den Betrieben ab 5.000 ha, sonst nahm sie leicht ab. Im Bereich von Betriebsgrößen über 100 ha bis unter 2.000 ha haben die Anzahl der Betriebe und die Waldflächen der entsprechenden Größenklassen in diesem Zeitraum etwas zugenommen.

In der für diese Untersuchung besonders interessanten Größenklasse des Waldbesitzes ab 100 ha Waldfläche sind in Österreich im Jahre 1999 nach der Agrarstrukturerhebung 3.080 Betriebe mit ca. 2,5 Mio. ha Wald vorhanden, in der Gruppe der Waldbesitzer ab 200 ha sind es 1.406 Eigentümer mit ca. 1,7 Mio. ha Wald. Das sind knapp zwei Drittel (64 %) bzw. knapp die Hälfte (43 %) der Gesamtwaldfläche und damit relativ gesehen etwas weniger als in Deutschland. Dafür ist die überwiegende Mehrzahl dieser österreichischen Betriebe im Gegensatz zu den deutschen Betrieben dem Privatwald zuzurechnen, wie unter Punkt 2.1.2 noch näher erläutert wird.

Insgesamt gibt es somit als theoretisches Potential in den beiden Ländern Deutschland und Österreich zusammen im Jahre 1999 rund 10.500 Betriebe mit größerem Waldbesitz ab 100 ha. Insgesamt vereinen diese Wirtschaftseinheiten 9,7 Mio. ha Wald auf sich. Hierbei ist allerdings unter dem Gesichtspunkt des potentiellen Angebotes die unterschiedliche Fungibilität bzw. Mobilität der Wälder der verschiedenen Eigentumsarten zu berücksichtigen, die zumindest derzeit, von den Treuhandflächen abgesehen, beim staatlichen Waldbesitz noch geringer eingeschätzt wird als beim Privatwald.

2.1.1.3 Verteilung der Waldfläche auf die Länder

Abbildung 2.4 stellt die Bewaldungsprozente der einzelnen deutschen Länder dar und Abbildung 2.5 zeigt den Bewaldungsanteil in 10-%-Stufen für alle Landkreise bundesweit im Jahre 2001.

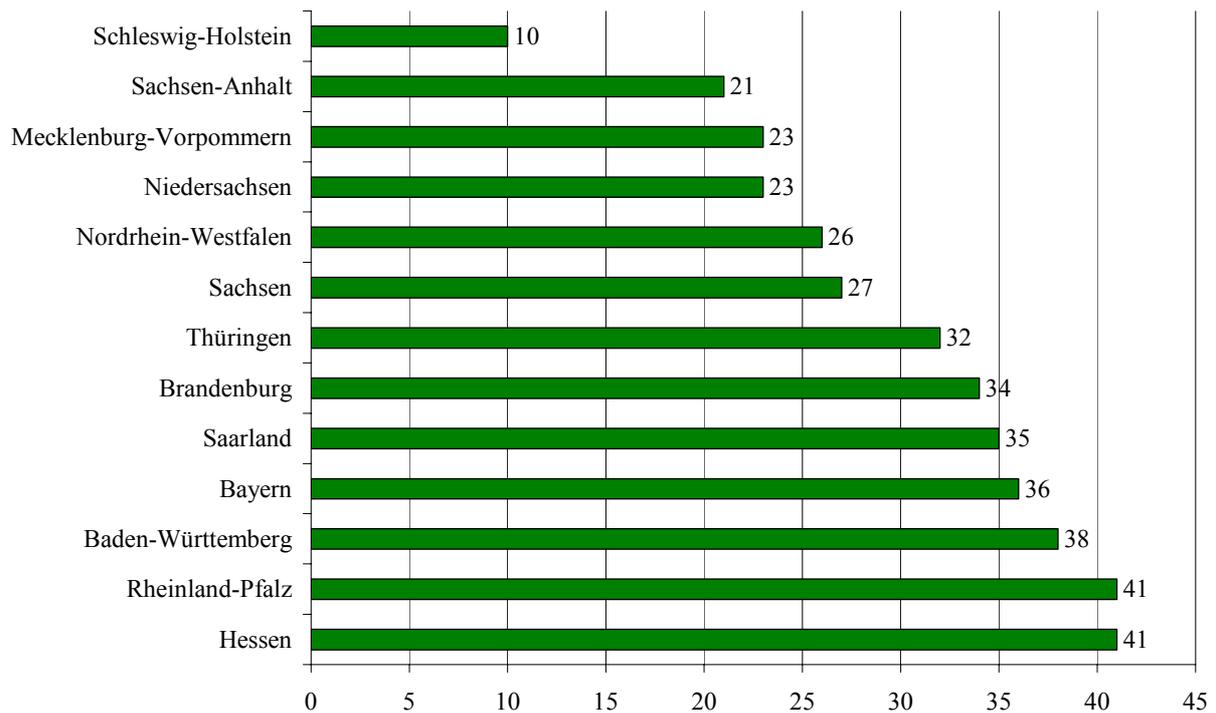


Abbildung 2.4: Waldanteil der deutschen Länder
(BML (o. J.b))

Es zeigt sich, dass die höchsten Waldanteile in den südlichen Ländern Hessen (41 %), Rheinland-Pfalz (41 %), Baden-Württemberg (38 %) und Bayern (36 %) erreicht werden. Das mit Abstand am geringsten bewaldete Land ist das ganz im Norden gelegene Schleswig-Holstein mit 10 % Waldanteil. Aber auch Sachsen-Anhalt (21 %), Mecklenburg-Vorpommern (23 %) und Niedersachsen (23 %) sind zu weniger als einem Viertel bewaldet.

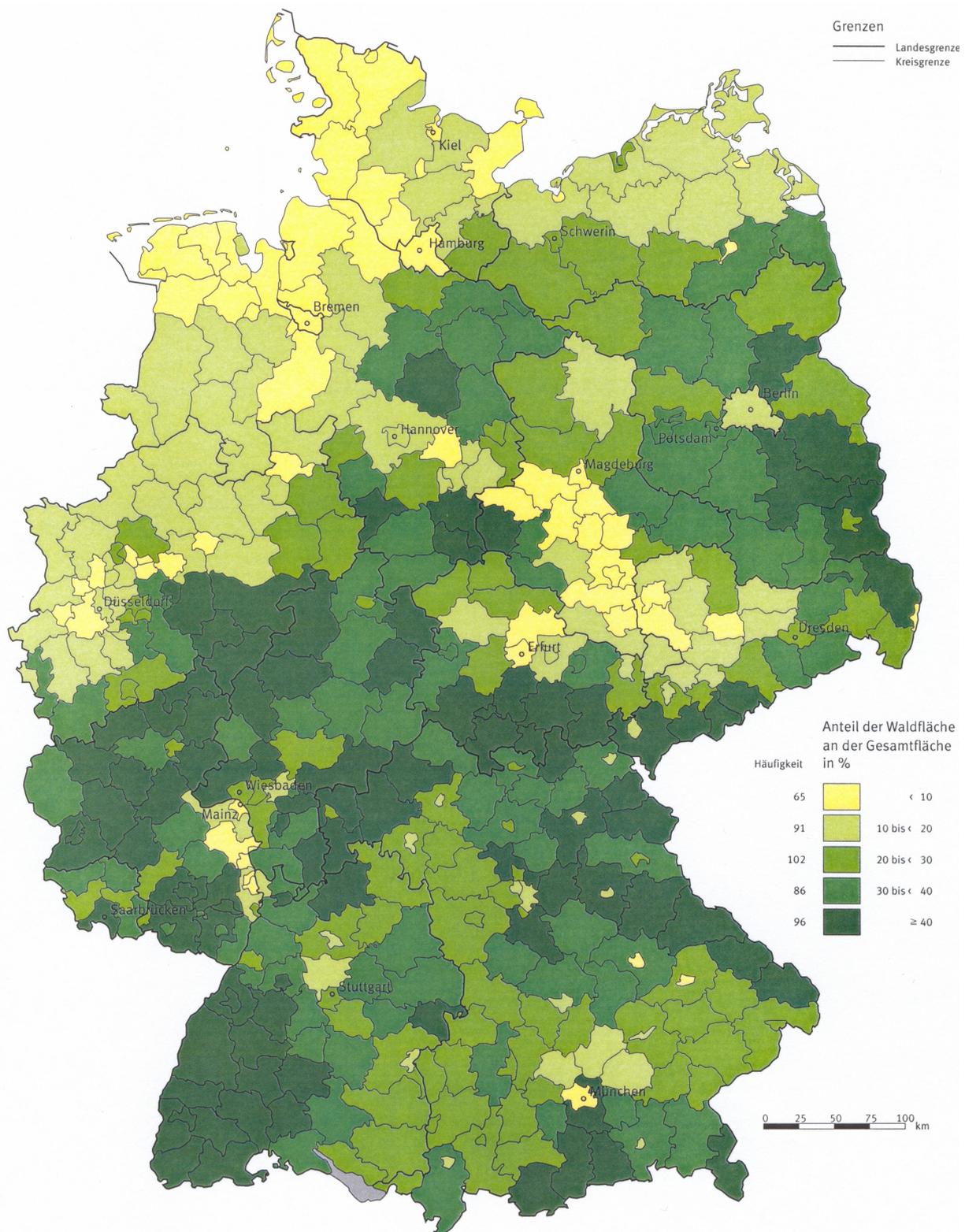


Abbildung 2.5: Waldanteil der Landkreise Deutschlands in 10-%-Stufen im Jahr 2001
 (Statistisches Bundesamt (2002a))

In der Landkreisdarstellung ist relativ gut zu erkennen, dass besonders in den Mittelgebirgen und den Alpen der Waldanteil besonders hoch ist, eine Folge der schlechten Bewirtschaftbarkeit der hängigen Standorte durch die Landwirtschaft.

Abbildung 2.6 zeigt die Verteilung der über die land- und forstwirtschaftliche Statistik erfassten Gesamtwaldfläche der einzelnen Länder. Innerhalb der Länder wurde bei der Abbildung 2.6 noch differenziert nach den drei Betriebsgrößenklassen der Großbetriebe mit über 1.000 ha Waldfläche, der Betriebe mit 10 bis 1.000 ha Waldfläche und der kleinen Waldbesitzer mit unter 10 ha Waldfläche, also Landwirtschaftsbetriebe mit Kleinwaldbesitz.

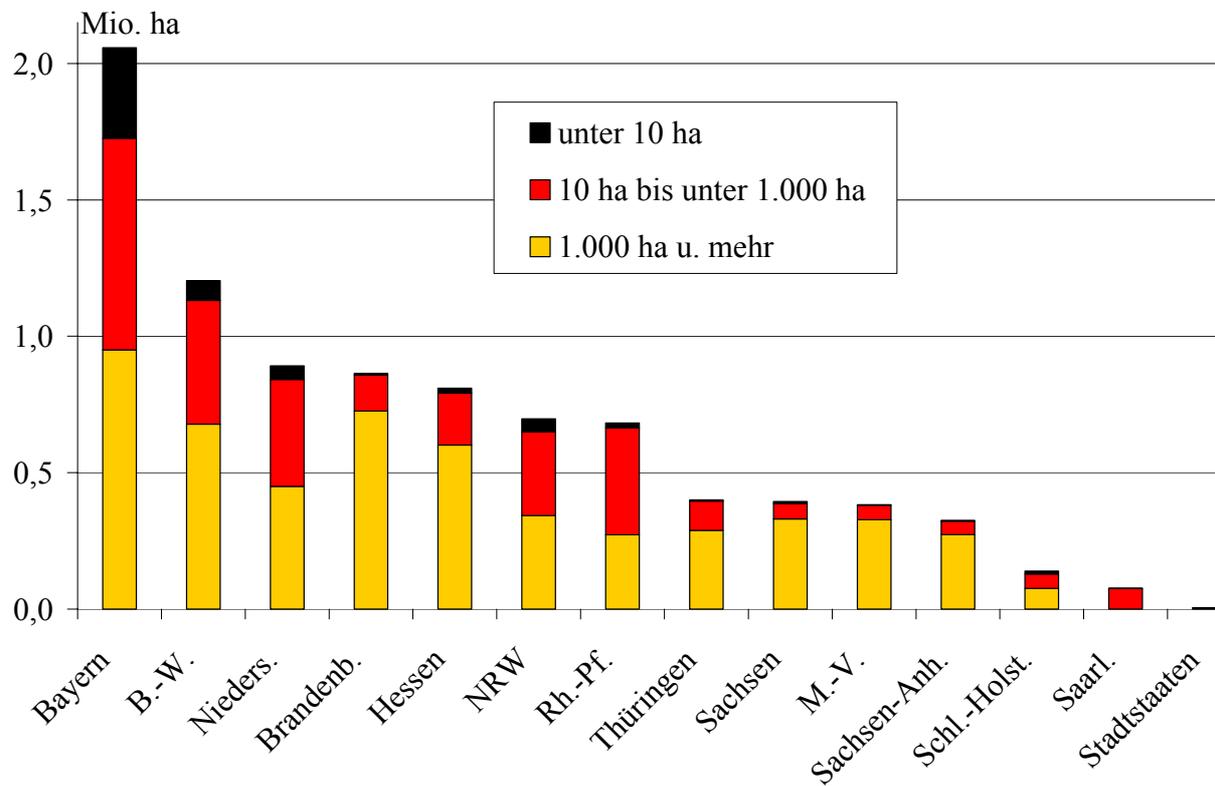


Abbildung 2.6: Waldflächenverteilung in Deutschland nach Ländern und Betriebsgrößenklassen

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Bayern ist mit Abstand das größte Waldland mit insgesamt 2.057.454 ha statistisch erfasster Waldfläche. 23 % der Gesamtwaldfläche Deutschlands liegen in diesem Land. Alleine die statistisch erhobene Waldfläche Bayerns erreicht damit zum Vergleich 63 % der statistisch erfassten Gesamtwaldfläche Österreichs.

Es folgen Baden-Württemberg mit 1.203.865 ha Waldfläche und 13,5 % der Gesamtwaldfläche, dann mit Anteilen zwischen 7,6 % und 10 % der deutschen Gesamtwaldfläche die Länder Niedersachsen, Brandenburg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Insgesamt verfügen diese sieben Länder über vier Fünftel der gesamten Waldfläche Deutschlands.

Den relativ wie absolut gesehen größten Anteil an landwirtschaftlichen Betrieben mit nur geringem Waldbesitz gibt es historisch bedingt in den westdeutschen Flächenländern Bayern, Baden-Württemberg, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.

In den neuen Ländern überwiegt der Großwaldbesitz. Die Rückübertragung von Wald ist hier aber noch im Fluss und wird auf Grund der Reprivatisierungsbestimmungen (s. Punkt 2.2.3) noch zu einer Zunahme des kleineren Waldbesitzes in den neuen Ländern führen. Die Kombination von land- und forstwirtschaftlichem Besitz wird aber wegen der Reprivatisierungsrichtlinien mit ihrer getrennten Behandlung von Agrarflächen und Waldflächen auch zukünftig nicht das westdeutsche Ausmaß annehmen.

Aber auch in den Ländern Hessen und Schleswig-Holstein gibt es relativ hohe Anteile an Großwaldbesitz.

Die Abbildung 2.7 zeigt die absolute Waldflächenverteilung inklusive der Bewaldungsprozente für die österreichischen Bundesländer.



Abbildung 2.7: Waldflächenverteilung und Bewaldungsprozente in Österreich nach Bundesländern

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistik Austria (2001))

Wie bereits unter Punkt 2.1.1.1 festgestellt, ist Österreich mit einem Bewaldungsprozent von ca. 47 % nach Bundeswaldinventur deutlich stärker bewaldet als Deutschland mit durchschnittlich 30 %.

Die Steiermark wiederum hat mit 851.282 ha die größte Waldfläche der österreichischen Bundesländer und ist mit 60,7 % Waldanteil an der Landesfläche auch am stärksten bewaldet. Am unteren Ende steht Wien mit nur 12.838 ha Wald und einem Bewaldungsanteil von 22,0 %.

2.1.2 Besitzartenstruktur des Waldes in Deutschland und in Österreich

Die verschiedenen Waldeigentumsarten haben nicht nur eine unterschiedliche Größenklassenverteilung der Betriebe, man kann vielmehr davon ausgehen, dass alleine schon wegen der unterschiedlichen Zielsetzungen und persönlichen Affinitäten zum Waldbesitz auch Unterschiede beim Kauf- und Verkaufsverhalten bestehen. Deshalb sollen im Folgenden die Besitzartenstruktur allgemein und die Unterschiede zwischen Deutschland und Österreich aufgezeigt werden.

2.1.2.1 Statistische Auswertungen über Betriebe mit Waldbesitz

In der Statistik des deutschen Statistischen Bundesamtes wird die Eigentumsstruktur der Waldflächen nur für die klassifizierte Forstbetriebe ausgewiesen. Die Landwirtschaftsbetriebe mit Waldbesitz - das sind im Sinne der offiziellen deutschen Statistik alle land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit einer Waldfläche, die kleiner ist als das 10fache ihrer Landwirtschaftsfläche - werden hierbei also nicht berücksichtigt, obwohl dies rund 90 % der Betriebe Deutschlands mit Waldbesitz sind (BMVEL (2002)). Davon sind immerhin 1.496.883 ha der 1999 statistisch noch erfassten Waldfläche gleich 16,8 % der statistischen Gesamtwaldfläche betroffen. Jedoch steht zu vermuten, dass die überwiegende Mehrzahl dieser nicht erfassten Landwirtschaftsbetriebe mit Waldbesitz in die Kategorie des Privateigentums einzuordnen ist. Somit ist dieser bei der Eigentumszuordnung nicht berücksichtigte Waldbesitz überwiegend als Privatwald einzustufen. Auf das Verhältnis zwischen klassifizierten Forstbetrieben und landwirtschaftlichen Betrieben mit Waldbesitz in Deutschland wird bei Punkt 2.1.2.3 näher eingegangen.

Auch bei den deutschen Klein- und Kleinstbetrieben unter 10 ha Wald bzw. unter 2 ha Landwirtschaftsfläche handelt es sich wohl ganz überwiegend um Privatwaldbesitz.

Die in der deutschen Statistik erfassten 26.409 Forstbetriebe verfügten im Jahre 1999 über 7.431.676 ha Waldfläche, das sind 70,6 % der bundesdeutschen Gesamtwaldfläche. Bei den Forstbetrieben in Deutschland ergibt sich somit eine durchschnittliche Flächengröße von 281 ha Waldfläche.

Vergleicht man diese vom Statistischen Bundesamt Deutschland veröffentlichten Zahlen der Bodennutzungshaupterhebung mit der ermittelten Eigentumsverteilung des Gesamtwaldes aus der Bundeswaldinventur 1986/1990 und den Informationen über den Wald in den neuen Ländern (BMVEL (2002)) so ergibt sich die in Tabelle 2.1 dargestellte Situation.

Tabelle 2.1: Verteilung des Waldeigentums in Deutschland nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 bzw. Bundeswaldinventur
(Statistisches Bundesamt (2000)) und Bundeswaldinventur (BMVEL (2002))

Besitzart	Bodennutzungshaupterhebung Statistisches Bundesamt			Inventurdaten Bundes- waldinventur u. andere		Differenz
	Betriebe	Mio. ha	%	Mio. ha	%	Mio. ha
Staatswald	965	3,9	53	3,6	34	-0,3
Körperschaftswald	8.423	2,1	28	2,1	20	0,0
Privatwald	17.021	1,4	19	4,8	46	3,4
Summe	26.409	7,4	100	10,5	100	3,1

Es ist erkennbar, dass der Körperschaftswald mit seinen ca. 2,1 Mio. ha wohl annähernd vollständig in der Statistik der Bodennutzungshaupterhebung bei den Forstbetrieben mit erfasst sein muss. Dies ist nicht verwunderlich, berücksichtigt man die relativ hohe Flächenausstattung des durchschnittlichen Kommunalbetriebes. Zudem ist bekannt, dass die relativ gesehen kleineren Einheiten des Körperschaftswaldes, zum Beispiel der Wald der Kirchengemeinden, in der Regel zusammengefasst von größeren Forstbetrieben betreut werden. Den Körperschaften des öffentlichen Rechts, also den Gemeinden, Kreisen, Bezirken, öffentlich-rechtlichen Verbänden sowie öffentlich-rechtlichen Stiftungen, Kirchen usw., sind gemäß Agrarstatistik 1999 in Deutschland 8.423 Forstbetriebe, das sind 31,9 % aller erfassten Forstbetriebe mit insgesamt 2.123.034 ha Waldfläche, entsprechend 28,6 % der erfassten Waldfläche, zuzurechnen. Daraus errechnet sich eine durchschnittliche Forstbetriebsgröße des deutschen Körperschaftswaldes von 252,1 ha.

Bei den statistisch erfassten Waldflächen der deutschen Forstbetriebe sind 3.919.673 ha in 965 Forstbetrieben dem Staatswald zuzurechnen. Das sind 52,7 % der gesamten erfassten Forstbetriebsflächen bei nur 3,7 % der Forstbetriebe. Es errechnet sich eine durchschnittliche Betriebsgröße von 4.062 ha.

Die im Staatswald Deutschlands zu beobachtende Mehrfläche von ca. 0,3 Mio. ha bei der Waldinventurfläche gegenüber der Bodennutzungshaupterhebung ist durch die noch nicht reprivatisierten Flächen der Treuhandanstalt erklärbar. Diese Flächen werden in der Regel von den staatlichen Forstämtern mit betreut und wurden bei der Bodennutzungshaupterhebung den Staatsbetrieben zugeordnet, bei den Angaben zur Waldinventur aber explizit bereits der Privatwaldfläche zugerechnet.

Man kann davon ausgehen, dass fast sämtlicher staatlicher Waldbesitz in Deutschland wegen der dort vorherrschenden Betriebsgrößen in der Statistik bei den Forstbetrieben auch erfasst ist.

Die Differenz von ca. 3,1 Mio. ha Waldfläche zwischen der statistisch erfassten Forstfläche aller Forstbetriebe mit ca. 7,4 Mio. ha und der ermittelten Gesamtwaldfläche von 10,5 Mio. ha kann somit praktisch nur Privatwald sein.

Die statistisch erfassten 17.021 Privatforstbetriebe, 64,5 % aller ausgewerteten deutschen Forstbetriebe, bewirtschaften mit 1.388.969 ha Wald nur 18,7 % der dabei er-

fassten Waldfläche. Es ergibt sich eine durchschnittliche Flächengröße der deutschen Privatforstbetriebe von 81,6 ha.

Addiert man die Waldfläche der in der Forstbetriebsstatistik nicht erfassten landwirtschaftlichen Betriebe mit Waldbesitz in Höhe von ca. 1,5 Mio. ha mit den Waldflächen der seit 1999 bei der Agrarstatistik überhaupt nicht mehr erfassten Kleinstbetriebe in Höhe von ca. 0,6 Mio. ha, so sind zwei Drittel der in den Gesamforstbetriebsflächen fehlenden Waldfläche bereits zugeordnet.

Die fehlende ca. 1 Mio. ha oder knapp 10 % der Gesamtwaldfläche wird wohl überwiegend von Privateigentümern gehalten, die, wie bereits dargestellt, nie Eingang in eine Betriebsstatistik fanden.

Ganz anders als in Deutschland gliedert die amtliche Statistik die Waldbesitzarten in Österreich (s. Abbildung 2.8).

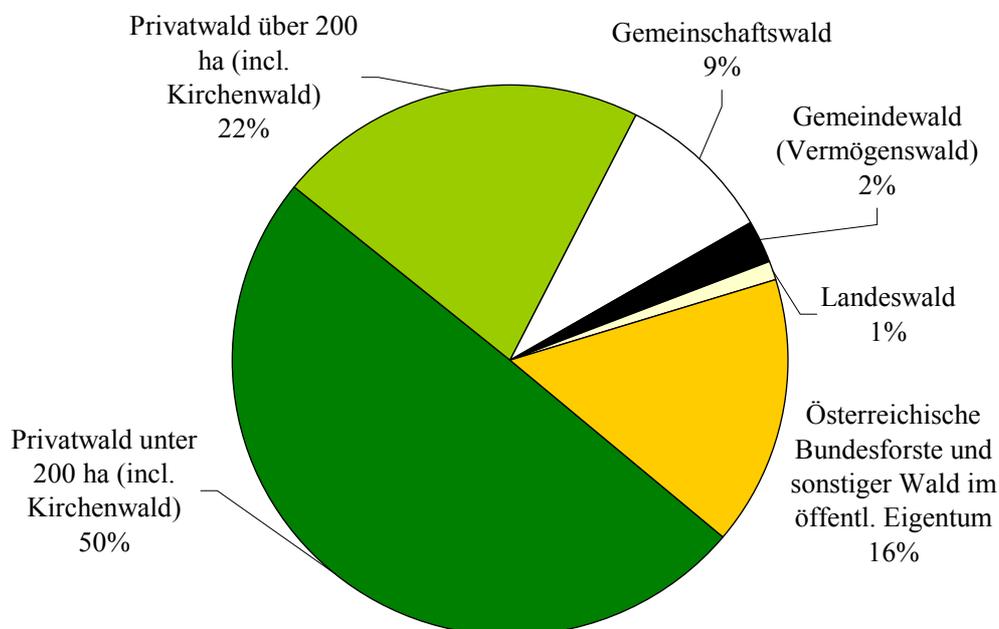


Abbildung 2.8: Waldbesitzverteilung in Österreich in Prozent der Waldfläche nach Kataster im Jahre 2001
(BMLFUW (2002))

Historisch bedingt ist in Österreich der Privatwald (inklusive Gemeinschaftswald) bei weitem dominierend mit ca. 81 % der Gesamtwaldfläche und ca. 94 % aller Forstbetriebe (Agrarstrukturerhebung 1999, Statistik Austria (2001)). Bei der Darstellung in Abbildung 2.8 (BMLFUW (2002)) ist auch der Kirchenwald mit in den Privatwald einbezogen. In Deutschland dagegen wird Kirchenwald in der Regel als Körperschaftswald geführt, da die relevanten Kirchen in Deutschland den Status von Körperschaften des öffentlichen Rechtes besitzen.

Der Privatwald Österreichs wird in drei Segmente aufgeteilt. Mit einem 50%-Anteil dominiert der Privatwald mit Betriebseinheiten bis zu 200 ha, gefolgt von Privatwald

über 200 ha mit einem Waldflächenanteil von 22 %. Als dritte Privatwaldkategorie wird mit einem Flächenanteil von 9 % der Gemeinschaftswald in Österreich separat ausgewiesen. Dieser wird vom BMLF (1993) wie folgt beschrieben: „Waldzusammenschlüsse, die auf alte Nutzungsgemeinschaften zurückgehen und als regulierte oder nicht regulierte Agrargemeinschaften den Landesflurverfassungsgesetzen unterliegen (Agrargemeinschaften, Urhausbesitz, Nachbarschaften, Interessentschaften, Gemeindegutswälder usw.); Genossenschaften, die Eigentumszusammenschlüsse zwecks gemeinsamer Waldbewirtschaftung darstellen (Eigentumsgenossenschaften). Waldgenossenschaften (Verbände, u. a.) ohne Zusammenschluss oder sonstige Genossenschaften mit Waldbesitz sind hier nicht erfasst; sie zählen zu Eigentums-, Privat- oder Kirchenwald.“

Öffentlicher Wald, der in Deutschland in Körperschaftswald und Staatswald unterteilt wird und dort über die Hälfte der Gesamtwaldfläche ausmacht, ist in Österreich mit nur 19 % der Fläche vertreten und wird dominiert durch den Wald der Österreichischen Bundesforste AG (ÖBF AG). Mit einer Waldfläche von 521.300 ha und einer Gesamtbetriebsfläche von 859.200 ha im Jahre 2002 (ÖBF AG (2003)) ist in Österreich der Hauptteil des öffentlichen Waldes beim Bund konzentriert. Gemeindewald mit 2 % der Waldfläche und Landeswald mit nur 1 % sind dagegen fast nicht vorhanden.

Zur historischen Entwicklung des staatlichen Grundeigentums in Österreich im 19. und 20. Jahrhundert führt Hasel (1985) aus: „Ganz im Gegensatz zu Deutschland wurden in Österreich viele Staatsgüter (Domänen) und Forste an Private verkauft. Ursachen waren die geringeren Erträge der mit Servituten überlasteten Staatswälder, ihre fehlende Erschließung und die ununterbrochene Finanznot des Landes. Die Staatswaldfläche zu Beginn des 19. Jhs. ist nicht bekannt; 1855 umfasste sie 1.290.500 ha und sank bis 1885 auf 634.400 ha. Der österreichischen Nationalbank waren 660.000 ha Staatsgüter verpfändet, die sie größtenteils an Spekulanten versteigerte. Darauf ist der geringe Flächenanteil des österreichischen Staatswaldes (15 %) zurückzuführen. Erst ab 1885 nahm die Staatswaldfläche durch Ankäufe wieder zu.“

Auch die Mehrheit (73 %) der durch die Agrarstrukturerhebung 1999 erfassten österreichischen Betriebe hat sowohl land- als auch forstwirtschaftlichen Besitz, 21 % der Betriebe haben nur landwirtschaftlich genutzte Flächen und lediglich 6 % waren reine Forstbetriebe (Statistik Austria (2001)).

Statistik Austria erfasste in Österreich im Jahre 1999 insgesamt 170.926 Betriebe mit Waldbesitz über der Erfassungsschwelle (1 ha landwirtschaftlich oder 3 ha forstwirtschaftlich genutzte Fläche), davon 13.724 Betriebe (8,0 %) mit ausschließlich forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von 547.849 ha Waldfläche (16,8 %) und 157.202 Betriebe (92,0 %) mit 2.712.453 ha Waldfläche (83,2 %) in gemischten Betriebseinheiten.

Die Definition von Forstbetrieben ist in Österreich abweichend von den Gepflogenheiten der deutschen Statistik geregelt. Statt der Flächenrelation ab 10facher Forstfläche im Vergleich zur landwirtschaftlichen Fläche (s. o.), wählen die österreichischen Statistiker den relativen Beitrag jeder Nutzungsart zu einem von der Bundesanstalt für

Agrarwirtschaft errechneten regionalen Standarddeckungsbeitrag als Zuordnungskriterium. Der Betriebsform „Forstbetrieb“ wird demnach jeder Betrieb zugeordnet, der mindestens 75 % seines Standarddeckungsbeitrages aus der Forstwirtschaft bezieht. Dieses Kriterium erfüllten im Jahre 1999 in Österreich 34.277 Betriebe. Damit sind 20,0 % der statistisch erfassten waldbesitzenden Betriebe als Forstbetriebe eingestuft. Das sind 15,8 % aller land- und forstwirtschaftlichen Betriebe über der Erfassungsgrenze.

2.1.2.2 Größenklassenverteilung der Forstbetriebe nach Besitzarten

Die Aufteilung der deutschen Forstbetriebe nach Besitzarten und Größenklassen ist der Tabelle 2.2 zu entnehmen und in Abbildung 2.9 nochmals graphisch dargestellt. Auf die Problematik der nur teilweisen Erfassung der Gesamtwaldfläche durch die Beschränkung auf die Forstbetriebe sei nochmals verwiesen (s. Punkt 2.1.2.1).

Tabelle 2.2: Anzahl und Gesamtfläche deutscher Forstbetriebe nach Besitzart und Größenklassen

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Größenklassen in ha	10 bis < 50	50 bis < 200	200 bis < 500	500 bis < 1.000	1.000 u. mehr
Anzahl der Forstbetriebe					
Staatsforsten	38	30	47	91	759
Körperschaftsforsten	3.371	2.671	1.327	594	460
Privatforsten	13.667	2.275	650	259	170
Fläche der Forstbetriebe in ha					
Staatsforsten	923	3.764	16.966	68.346	3.829.678
Körperschaftsforsten	80.768	286.648	418.533	422.206	914.878
Privatforsten	249.863	221.502	203.465	180.568	533.575

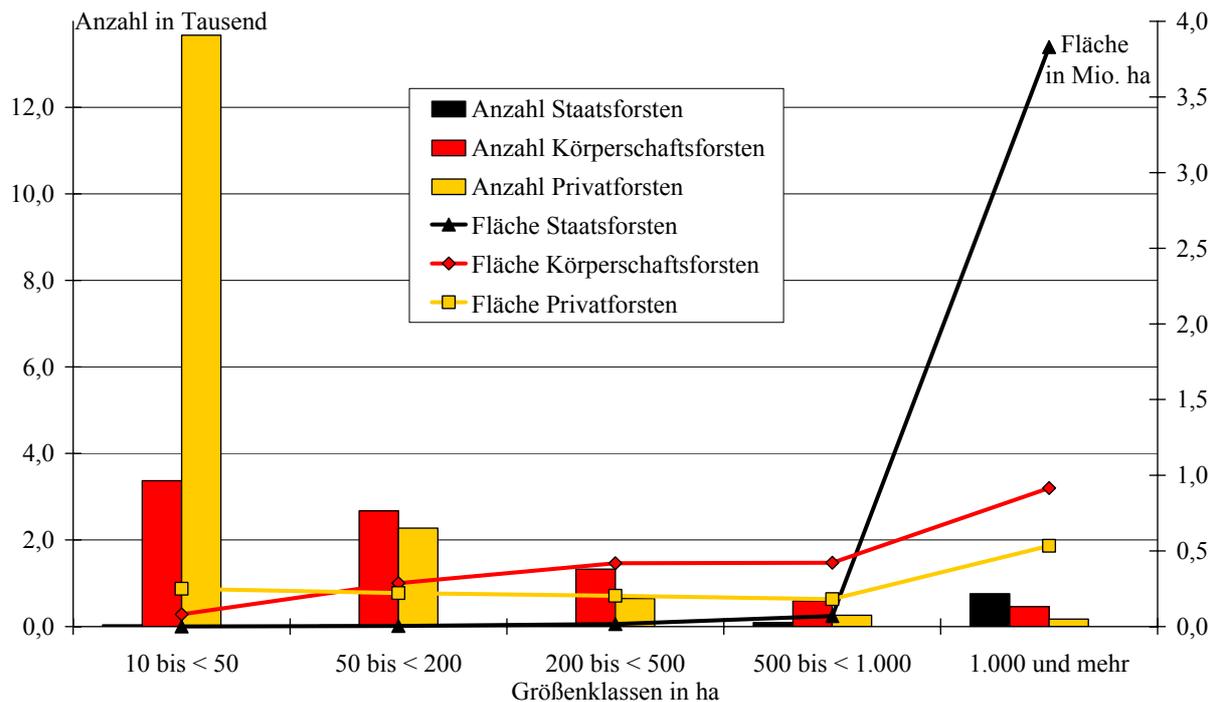


Abbildung 2.9: Verteilung der deutschen Forstbetriebe nach Besitzarten und Größenklassen

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Erwartungsgemäß haben die staatlichen Forstbetriebe fast ausschließlich Betriebseinheiten über 1.000 ha Größe. Sie sind im Wesentlichen ab dem 19. Jahrhundert aus den großen landesherrlichen Waldungen und im Zuge der Säkularisierung von Kirchen- und Klosterwald in katholischen Gebieten entstanden. In den evangelischen Gebieten war dies bereits schon in der Reformationszeit erfolgt (Mantel (1990)).

Die Körperschaften des öffentlichen Rechts nehmen eine Zwischenstellung ein. Auch bei ihnen ist der meiste Wald in Betrieben mit mehr als 1.000 ha zusammengefasst. Es gibt aber auch sehr viele kleinere Einheiten. Die Abnahme der Betriebszahl mit zunehmender Flächengröße ist annähernd linear.

Bei den Privatforstbetrieben hingegen nimmt die Anzahl der Betriebe mit der Größe exponentiell ab. Aber auch hier sind noch über eine halbe Million Hektar in Forstbetrieben größer 1.000 ha zu finden. Diese privaten Großbetriebe stammen ganz überwiegend aus bei der Mediatisierung im 19. Jahrhundert belassenen kleinen landesherrlichen Territorien (Mantel (1990)).

Statistik Austria (2001) ordnet die Forstbetriebe, wie in Abbildung 2.10 dargestellt, entsprechend ihrer Rechtsform. Zu beachten ist hierbei, dass es sich bei den Flächenangaben nicht um die Waldflächen, sondern um die gesamten Betriebsflächen, also inklusive landwirtschaftlicher und sonstiger Flächen, handelt.

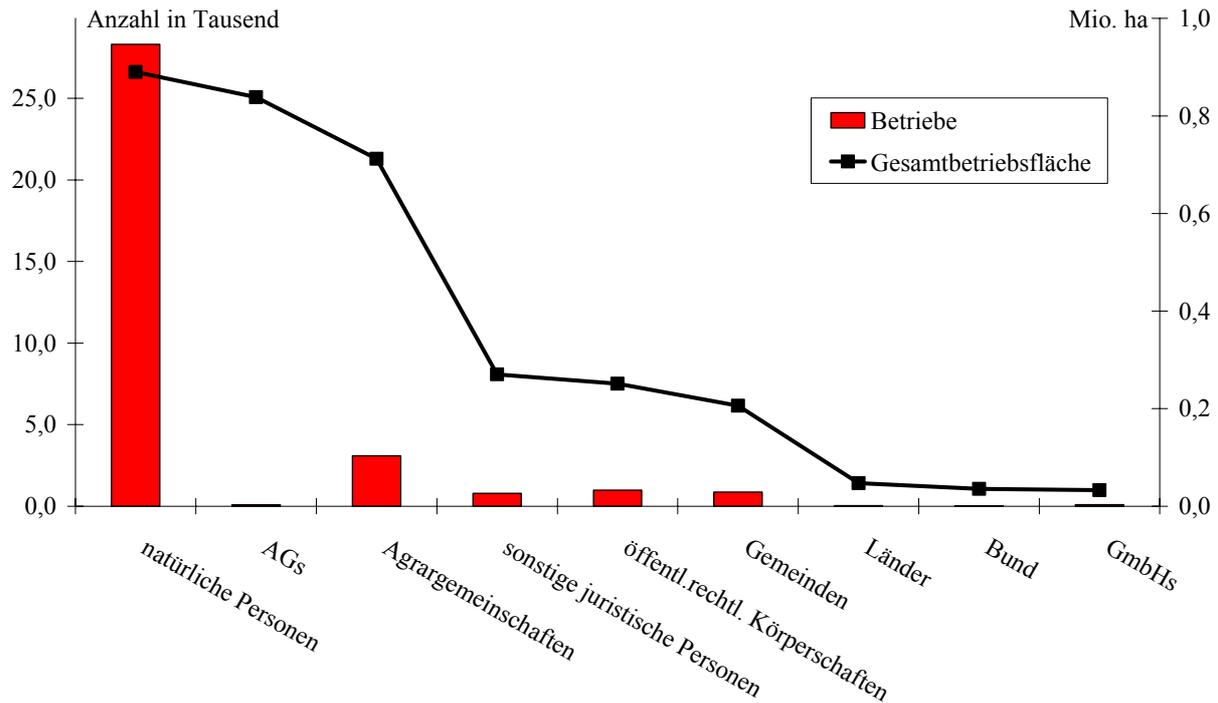


Abbildung 2.10: Österreichische Forstbetriebe nach Rechtsform - Anzahl und Gesamtbetriebsfläche

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistik Austria (2001))

Diese Darstellung verdeutlicht, dass auch in Österreich die natürlichen Personen als Eigentümer forstwirtschaftlicher Betriebe nach Anzahl bei weitem dominieren. 28.307 Forstbetriebe Österreichs und damit 82,6 % aller statistisch erfassten liegen in Händen natürlicher Personen. Allerdings halten diese nur 27,1 % der gesamten Betriebsfläche aller Forstbetriebe. 95,6 % der natürlichen Personen bewirtschaften ihren Forstbetrieb im Nebenerwerb (Statistik Austria (2001)).

Die Agrargemeinschaften spielen mit 3.091 Forstbetriebseinheiten, gleich 9,0 % aller erfassten Forstbetriebe, und einer Gesamtbetriebsfläche ihrer Forstbetriebe von 712.038 ha (21,7 % aller Forstbetriebe) in Österreich eine wichtige Rolle. Insgesamt liegt der Schwerpunkt der Agrargemeinschaften in der Waldbewirtschaftung. 78,8 % aller statistisch erfassten Agrargemeinschaften mit 74,2 % ihrer Gesamtflächen sind als Forstbetriebe ausgewiesen (Statistik Austria (2001)).

Die ÖBF AG dominiert zumindest flächenmäßig die 86 in Österreich vorhandenen Forstbetriebe, die als Aktiengesellschaften organisiert sind.

Bei den sonstigen juristischen Personen, die in Österreich als Eigentümer von Forstbetrieben auftreten, ist die Gruppe der Erben- und Besitzgemeinschaften die mit Abstand wichtigste. 81,1 % aller Forstbetriebe im Eigentum der sonstigen juristischen Personen mit 64,1 % der Gesamtbetriebsflächen gehören zu dieser Kategorie (Statistik Austria (2001)).

2.1.2.3 Vergleich der gemischten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe mit reinen Forstbetrieben in Deutschland

Durch Subtraktion der Flächen der in der Bundesstatistik als Forstbetriebe geführten Wirtschaftseinheiten von den Gesamtwaldflächen aller erfassten Betriebe erhält man die Betriebe, die in der Statistik als Landwirtschaftsbetriebe klassifiziert sind und Wald besitzen. Trennkriterium ist, wie unter Punkt 2.1.2.1 bereits erwähnt, das Verhältnis der landwirtschaftlichen Nutzfläche zur Waldfläche. Ist die Waldfläche mehr als 10-mal so groß wie die landwirtschaftliche Nutzfläche, so ist der Betrieb ein Forstbetrieb, ansonsten ein landwirtschaftlicher Betrieb (Statistisches Bundesamt (2000)).

Diese Aufteilung der amtlichen Statistik berücksichtigt nicht die Veränderungen in der Sozialstruktur der Privatwaldbesitzer. Bedingt durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft, also der Aufgabe sehr vieler überwiegend kleiner land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, sind und werden zunehmend außerlandwirtschaftlich Beschäftigte Eigentümer der Waldflächen. Beck und Schaffner (2000) haben zum Beispiel ermittelt, dass in Bayern bereits 34 % der Waldbesitzer mit Waldeigentum über einem Hektar keine Landwirte mehr sind. Dabei nimmt die Anzahl der reinen Waldbesitzer im Zuge des Erbganges kontinuierlich weiter zu. Gleichzeitig steigt auch der Anteil landwirtschaftlicher Betriebe mit Waldbesitz bei den verbleibenden landwirtschaftlichen Betrieben weiter. Weil aber die landwirtschaftliche Fläche dieser Betriebe schneller wächst als die Waldfläche, verbleibt auch den Landwirten im Durchschnitt immer weniger Zeit für ihren Wald. Der Gruppe von Waldeigentümern ohne Bezug zur Land- und Forstwirtschaft kommt deswegen Bedeutung zu, weil sie verstärkt andere als erwerbswirtschaftliche Ziele verfolgen (Beck, Schaffner, Ohrner (2001)) und sich auch räumlich immer stärker von ihrem Waldbesitz entfernen.

Abbildung 2.11 zeigt die Aufteilung der waldbesitzenden Betriebe in Deutschland getrennt nach Landwirtschaftsbetrieben und Forstbetrieben gestaffelt nach Größenklassen.

Erwartungsgemäß überwiegen nur in der untersten Größenkategorie von 10 bis 50 ha die Landwirtschaftsbetriebe bei Anzahl und Waldfläche. Danach dominieren die Forstbetriebe.

Anzumerken ist allerdings, dass es 1999 in Deutschland auch 39 Betriebe mit mehr als 1.000 ha, 61 Betriebe zwischen 500 ha und 1.000 ha, 215 Betriebe mit 200 ha bis 500 ha und 2.671 Betriebe mit 50 ha bis 200 ha Waldeigentum gab, die als landwirtschaftliche Betriebe geführt wurden, wie aus Tabelle 2.3 entnommen werden kann.

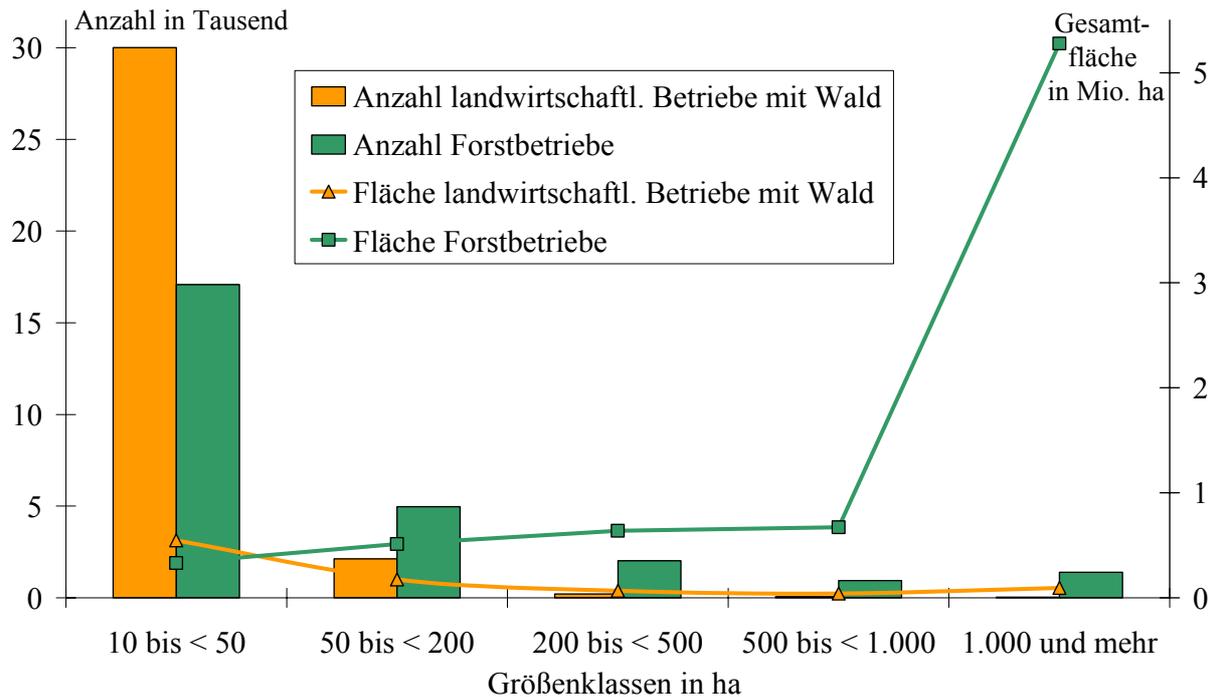


Abbildung 2.11: Waldverteilung nach Größenklassen und statistischer Zuordnung der Betriebe in Deutschland

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Tabelle 2.3: Überschlägige Kalkulation des maximalen Privatwaldanteils in Deutschland für Waldbesitz ab 50 ha

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Größenklasse in ha Waldfläche pro Betrieb		50 bis < 200	200 bis < 500	500 bis < 1.000	1.000 und mehr	Summe 200 und mehr	Summe 50 und mehr
Privatforstbetriebe	Anzahl	2.275	650	259	170	1.079	3.354
	%	32	29	26	12	23	28
landwirtschaftliche Betriebe mit Wald	Anzahl	2.671	215	61	39	315	2.986
	%	38	10	6	3	7	25
Summe Privatforst überschlägig maximal	Anzahl	4.946	865	320	209	1.394	6.340
	%	70	39	32	15	30	54
Betriebe mit Waldfläche gesamt	Anzahl	7.099	2.239	1.005	1.428	4.672	11.771
	%	100	100	100	100	100	100

Rechnet man, um eine Vorstellung von der Anzahl und dem maximalen Anteil privater Waldbesitzer in Deutschland mit größerem Waldbesitz zu bekommen, diese landwirtschaftlichen Betriebe ganz dem Privatwald zu, so ergibt sich das in Tabelle 2.3 ergänzend dargestellte Bild. Zumindest in den beiden untersten Größenklassen von 50 ha bis unter 500 ha dürfte der Privatwaldanteil der Betriebe in Deutschland hierbei etwas überschätzt werden.

Somit gibt es in Deutschland ca. 1.400 Privatwaldbesitzer mit einer Waldfläche über 200 ha und damit ähnlich viele wie in Österreich. Wobei im Gegensatz zu Österreich

diese Privatwaldbetriebe in Deutschland nur ca. 30 % aller Betriebe dieser Größe ausmachen. Bezieht man die Waldflächen ab 50 ha in die Betrachtung mit ein, so ist gut die Hälfte aller deutschen waldbesitzenden Betriebe in privater Hand. Die ganz großen Einheiten sind aber, wie schon mit Abbildung 2.9 gezeigt, in Deutschland vornehmlich im öffentlichen Eigentum.

2.2 Sondersituation in den neuen Ländern und Reprivatisierung des Treuhandwaldes

Die großflächigen Veräußerungen von ehemals verstaatlichtem Wald haben mit Sicherheit Einfluss auf das Marktgeschehen am Waldgrundstücksmarkt zumindest in Deutschland. Deshalb sollen im Folgenden die wenigen offiziellen Informationen zum Wald in den neuen Ländern und zu den Verkäufen der öffentlichen Hand vorgestellt werden.

2.2.1 Waldflächen und Waldbesitzverteilung in den neuen Ländern

Die Gesamtfläche der neuen Länder beträgt mit 10,8 Mio. ha rund 30,3 % der Staatsfläche der Bundesrepublik Deutschland (Statistisches Bundesamt (2002a)).

Nach den Ergebnissen des Forsteinrichtungsdatenspeichers der Länder, der Kirchenforste und der ehemaligen Militärforstbetriebe (Stand 1.1.1993), veröffentlicht in aid (1998), liegen 2,983 Mio. ha Wald in den neuen Ländern. Nach dem Statistischen Bundesamt (2002b) sind es dagegen mit 2,971 Mio. ha geringfügig weniger. Das sind 28,3 % bzw. 28,2 % der Gesamtwaldfläche Deutschlands, bezogen auf die Ergebnisse des Statistischen Bundesamtes (Stand 31.12.2000). Rechnerisch ergibt sich damit ein Bewaldungsanteil für die neuen Länder von 27,6 % bzw. 27,5 %. Damit ist der Waldanteil in Ostdeutschland geringer als im Durchschnitt Deutschlands mit 29,5 % bzw. 30,0 %.

Von den knapp 3 Mio. Hektar Wald in den neuen Ländern sind in der Agrarstatistik des Statistischen Bundesamtes 2,367 Mio. ha, das sind 79,3 % bezogen auf den Forsteinrichtungsdatenspeicher, erfasst und damit relativ gesehen etwas weniger als in den alten Ländern mit 6,561 Mio. ha von 7,757 Mio. ha nach Bundeswaldinventur, was 84,6 % entspricht.

Die Unterschiede der Eigentumsverteilung des Waldbesitzes in West- und Ostdeutschland zeigt Tabelle 2.4.

Tabelle 2.4: Waldeigentumsverteilung in West- und Ostdeutschland

(aid (1998))

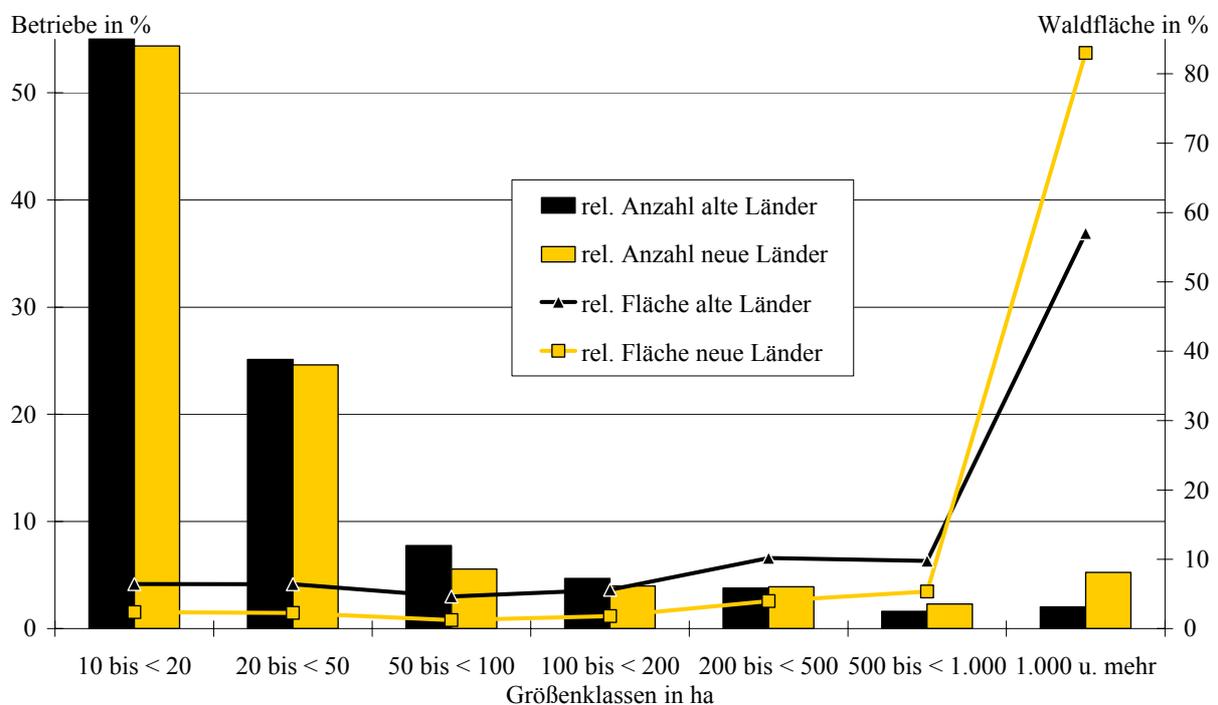
Besitzart	Westdeutschland	Ostdeutschland
	%	%
Staatswald	30,4	42,3
Körperschaftswald	24,1	8,6
Privatwald	45,5	49,1*
Summe	100,0	100,0

* inklusive Treuhandrestflächen

Entscheidender Unterschied in der Waldbesitzverteilung zwischen West und Ost ist der sehr geringe Anteil des Körperschaftswaldes in den neuen Ländern mit nur 8,6 % gegenüber 24,1 % im früheren Bundesgebiet. Bei der Übersicht in Tabelle 2.4 wurden die Treuhandrestflächen bereits dem Privatwald zugeordnet, der damit fast die Hälfte des Waldes in den neuen Ländern ausmacht und somit etwas stärker vertreten ist als in den alten Ländern. Relativ gesehen zu dem Staatswaldanteil im Westen mit 30,4 % ist der Staatswaldanteil im Osten um rund ein Drittel oder knapp 12 Prozentpunkte höher bei 42,3 %.

2.2.2 Verteilung der Forstbetriebe nach Größenklassen in den neuen Ländern

Die Verteilung der Forstbetriebe auf Größenklassen differenziert nach alten und neuen Ländern für Betriebe ab 10 ha Waldbesitz zeigt Abbildung 2.12.

**Abbildung 2.12: Forstbetriebe nach Größenklassen in West- und Ostdeutschland**

(Agrarstrukturerhebung 1999, Statistisches Bundesamt (2000))

Es zeigt sich in den neuen Ländern eine ähnliche Verteilung der Größenklassen wie in den alten Ländern. Die insgesamt etwas geringere relative Ausstattung der neuen Län-

der mit waldbesitzenden Betrieben unter 1.000 ha kann auf den höheren Staatswald- und geringeren Kommunalwaldanteil zurückgeführt werden.

Der statistisch erfasste bäuerliche Kleinwaldbesitz spielt dagegen in den neuen Ländern derzeit eine sehr viel geringere Rolle als in den alten Ländern. Nur 7.953 landwirtschaftliche Betriebe mit Waldbesitz unter 10 ha, also ca. 3,7 % aller bei der Agrarstrukturerhebung 1999 erfassten bäuerlichen Kleinwaldbesitzer in Deutschland, liegen im Osten. Dagegen befinden sich 206.126 Betriebe gleich 96,3 % aller erfassten Landwirtschaftsbetriebe mit Kleinwaldbesitz im Westen (Statistisches Bundesamt (1999)). Diese Verteilung ist Ergebnis einer historisch bedingten, sehr viel stärkeren Spezialisierung der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Osten. Zu Zeiten der ehemaligen DDR beschäftigten sich die Landwirte, zum Beispiel in Form der landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften, kaum mit dem Wald. Dies war in der Regel den staatlichen Forstwirtschaftsbetrieben, den Privatleuten oder den Kirchenforsten vorbehalten. Durch die noch laufende Reprivatisierung der land- und forstwirtschaftlichen Treuhandflächen wird sich die Anzahl waldbesitzender Landwirtschaftsbetriebe in den neuen Ländern aber noch erhöhen. Wie unter Punkt 2.2.3 aufgeführt, ist es möglich, von der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) bis zu 100 ha Wald zusätzlich zu einem Landwirtschaftsbetrieb zu erwerben. Bei den heute vorhandenen Größenstrukturen und dem Spezialisierungsgrad in der ostdeutschen Landwirtschaft ist aber, selbst bei jetzt rückläufigen durchschnittlichen Flächengrößen der Landwirtschaftsbetriebe, der Wunsch nach Waldbesitz bei den Landwirten in Ostdeutschland wohl nicht so ausgeprägt.

2.2.3 Treuhandwald

Die Privatisierung ehemals volkseigener land- und forstwirtschaftlicher Flächen in den neuen Ländern wurde der BVVG übertragen.

Ursprünglich waren inklusive der Naturschutzflächen ab 1992 772.000 ha Wald zu privatisieren (BVVG (2002)). Das sind ca. 7 % der gesamtdeutschen Waldfläche und ca. 24 % der Gesamtwaldfläche der neuen Länder. Bis November 2001 waren davon 286.900 ha (37 %) verkauft.

Zum 31.05.2002 waren 327.128 ha von nun nur mehr insgesamt ca. 600.000 ha verkauft (Loboda (2002)). Der Rückgang der zu veräußernden Gesamtwaldfläche kann nur teilweise mit den unentgeltlichen Übertragungen von Naturschutzflächen an die Länder und zu Beginn auch an anerkannte Naturschutzverbände erklärt werden. Bis zu 50.000 ha sollten hier übergeben werden. Die weitere Vergabe von Flächen an Naturschutzverbände ist aber wegen einer EU-rechtlichen Beihilfe-Problematik vorerst ausgesetzt.

Die bis zum 30.06.2003 tatsächlich getätigten Waldverkäufe in Höhe von 380.214 ha der BVVG (2003), aufgeschlüsselt nach den einzelnen Ländern und nach der Verkaufsart, ist der Abbildung 2.13 zu entnehmen.

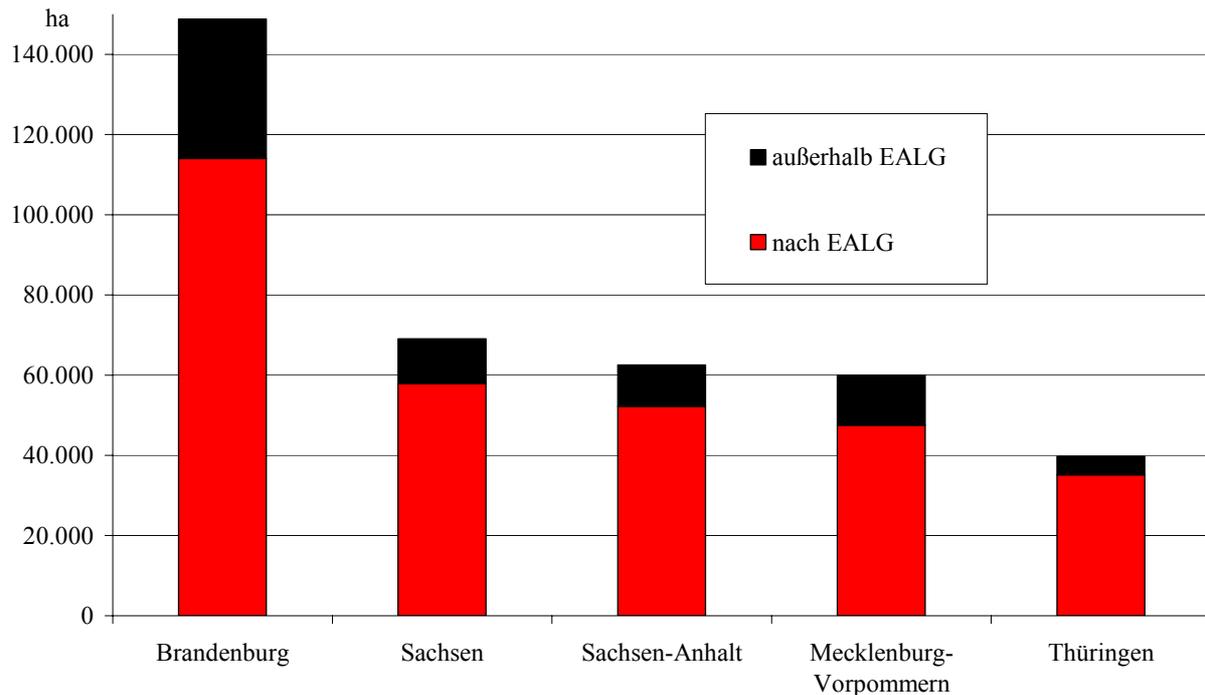


Abbildung 2.13: BVVG-Waldverkäufe in den neuen Ländern bis 30.06.2003 getrennt nach EALG-Anteil und freiem Verkauf
(BVVG (2003))

Aus der Abbildung 2.13 ist ersichtlich, dass in den letzten 11 Jahren die veräußerten Waldflächen ganz überwiegend nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) veräußert wurden.

Das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und die dazugehörige Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) regeln, wie in den neuen Ländern ehemals volkseigene land- und forstwirtschaftliche Flächen von Berechtigten vergünstigt erworben werden können.

Berechtigte im Sinne des EALG sind - vor allem für die Landwirtschaft einschlägig - die Pächter, aber auch die Alteigentümer.

Beim Wald wird in drei Gruppen unterschieden, nach denen vergünstigt an EALG-Berechtigte abgegeben wird (BVVG (2000)):

- Bis zu 100 ha Wald kann zusätzlich zu landwirtschaftlichen Flächen an Berechtigte abgegeben werden, wenn dieser die landwirtschaftlichen Flächen sinnvoll ergänzt (Bauernwald).
- Bis 1.000 ha Wald kann von Berechtigten vergünstigt erworben werden, wenn landwirtschaftliche Treuhandflächen nicht erworben werden.
- Bis zur Höhe der Entschädigungs- oder Ausgleichsleistung können diejenigen Alteigentümer Wald erwerben, die keine landwirtschaftlichen Flächen kaufen und bei denen die Rückgabe des Alteigentums ausgeschlossen ist.

Eine ungefähre Vorstellung über die Anzahl der Berechtigten ergibt sich aus den Veröffentlichungen des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV), die unter Punkt 4.1.3.3 dargestellt sind.

Nach einem Verkaufsstopp nach EALG wegen der zunächst festgestellten fehlenden EU-Konformität in den Jahren 1998 bis 2000 ist dieser Verkauf Ende des Jahres 2000 nach Anpassung der gesetzlichen Vorschriften wieder angelaufen (BVVG (2000)). Der Großteil der jetzt noch zu privatisierenden Waldflächen wird also wie bisher (Abbildung 2.13) nach den Sonderbestimmungen des EALG erfolgen. Die Nachfrage nach diesen Waldflächen ist, laut einer Mitteilung von Dr. Wilhelm Müller, einem Geschäftsführer der BVVG (AFZ (2001)), sehr groß. Im Durchschnitt bewerben sich für diese öffentlich ausgeschriebenen Objekte ca. sieben Interessenten, in der Spitze sogar bis zu 30. Die so angebotenen Waldflächen sind aber, wie oben beschrieben, nur einem bestimmten, wenngleich relativ großen Personenkreis veräußerlich. Dieses Grundstücksangebot wirkt deshalb nur eingeschränkt bzw. indirekt auf den öffentlichen Grundstücksmarkt.

Die BVVG veröffentlichte zu ihren bisherigen Waldverkäufen mit Stand Juli 2002 die in Tabelle 2.5 dargestellten Details.

Tabelle 2.5: Waldverkäufe der BVVG bis Juli 2002
(BVVG (2003))

Waldverkäufe	Verträge		Fläche		durchschnittliche Objektgröße		Durchschnittspreis	
	Anzahl	%	ha	%	ha	%	€/ha	%
nach EALG	1.473	28	256.198	78	173,93	281	917	78
freier Markt	3.814	72	70.930	22	18,60	30	2.118	180
insgesamt	5.287	100	327.128	100	61,87	100	1.177	100

Wie bereits aus Abbildung 2.13 zu erkennen, wurde über EALG die weit überwiegende Waldfläche mit 78 % veräußert, jedoch in nur 28 % der Verkaufsfälle. Die durchschnittliche Objektgröße ist bei Verkäufen nach EALG mit 173,93 ha gut neunmal so groß wie bei Freihandverkäufen. Der dabei erzielte Durchschnittspreis liegt bei lediglich 9 Cent pro Quadratmeter gegenüber 21 Cent pro Quadratmeter beim Freihandverkauf. Somit wurden insgesamt bis Juli 2002 für Waldverkäufe nach EALG ca. 235 Mio. € Erlöst, für die 22 % der frei veräußerten Waldflächen immerhin ca. 150 Mio. €.

Bis 2004 sollen die großen Waldobjekte größtenteils verkauft und bis 2008 der Verkauf nach dem EALG abgeschlossen sein. Danach verbleiben, nach Schätzung der BVVG, „vermutlich noch einige Zehntausend Hektar Kleinwald.“ Für diesen gibt es derzeit noch keine Vergaberegeln.

Die Mitte des Jahres 2002 von der BVVG noch zu privatisierenden Waldflächen aufgeteilt nach den Ländern zeigt Tabelle 2.6.

Tabelle 2.6: Noch zu privatisierende Waldflächen der BVVG zum Juli 2002
(BVVG (2003))

Mecklenburg-Vorpommern	ca. 54.000 ha
Brandenburg	ca. 102.000 ha
Sachsen-Anhalt	ca. 44.000 ha
Sachsen	ca. 40.000 ha
Thüringen	ca. 30.000 ha
Summe	ca. 270.000 ha

2.3 Sonderverkäufe der Österreichischen Bundesforste AG

Von der Größenordnung her nicht mit den BVVG-Verkäufen in Ostdeutschland vergleichbar, aber doch erwähnenswert, hat es in Österreich bei der Österreichischen Bundesforste AG (ÖBF) ab Ende des Jahres 2000 (ÖBF (2003)) auch Sonderverkäufe gegeben. Zur Finanzierung des Ankaufes umfangreicher Seen in Österreich wurden Grundstücksflächen in einer Größenordnung von ca. 26.000 ha als entbehrlich und damit veräußerbar ausgewählt (ÖBF (2001)). Ungefähr die Hälfte dieser Flächen sollte zur Bereitstellung von Finanzmitteln innerhalb von drei Jahren veräußert werden. Dabei handelte es sich primär um Randlagen, Streubesitz, landwirtschaftlich genutzte Flächen und wirtschaftlich weniger bedeutende Flächen (BMLFUW (2002) und ÖBF (2003)). „Diese Phase [der verstärkten Grundstücksverkäufe, Anmerkung des Verfassers] wurde Ende 2002 abgeschlossen. Sie umfasste 1.139 Transaktionen, bei denen aus dem Liegenschaftsvermögen der Republik rund 12.900 ha zu einem Gesamterlös in Höhe von ca. 99,2 Mio. € verkauft wurden. Etwa 3/4 der Fläche sind der katastralen Nutzungsart „Wald“ und etwa 1/5 der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zuzurechnen. Rund 89 % der Transaktionen befassten sich mit Flächen unter 5 ha und weitere 8 % mit Flächen zwischen 5 ha und 50 ha. 3 % der Flächen überstiegen 50 ha. Der regionale Schwerpunkt lag mit 46 % in der Steiermark, gefolgt von Tirol mit 17 %, Salzburg mit 14 % und Oberösterreich mit 13 %. Im Jahre 2003 wird der Grundstücksverkehr zu einem normalen Ausmaß zurückkehren. Er soll jedoch insofern aktiver als früher betrieben werden, als der Arrondierung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Liegenschaften besondere Aufmerksamkeit gewidmet wird.“ (ÖBF (2003)).

2.4 Auswertung von Immobilienverkaufsanzeigen in den Zeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“

Um eine Vorstellung über die Anzahl und die Kaufpreise von tatsächlich auf dem Markt befindlichen größeren land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu bekommen, wurden verschiedene Zeitungen und Zeitschriften untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass große Tageszeitungen, wie beispielsweise die Frankfurter Allgemeine Zeitung oder die Süddeutsche Zeitung, in ihren regelmäßig erscheinenden Immobilienanteilen nur sehr wenige Angebote aus dem Bereich Land- und Forstwirtschaft enthalten. Erstaunlich war auch, dass in den in der Branche relativ weit verbreiteten Fachzeitschriften, wie beispielsweise dem Bayerischen Landwirtschaftlichen Wochenblatt (Auflage ca. 104.000 Exemplare) oder der Allgemeinen Forstzeitschrift (Auflage ca. 5.800 Exemplare), auch nur sehr wenige derartige Inserate zu finden waren. Nicht viel ergiebiger waren die Verbandszeitschriften, zum Beispiel die des Bayerischen Waldbesitzerverbandes oder der Landesjagdverbände. Auch hier gab es nur gelegentlich Angebote oder Suchanzeigen.

Nur bei der Jagdpresse war eine größere, wenngleich immer noch bescheidene Anzahl an Immobilienangeboten im Bereich der größeren Liegenschaften zu finden. Vermutlich erhoffen sich die Inserenten in den Jagdzeitschriften neben einer ausreichend weiten Streuung bzw. Auflage auch einen besonders interessierten Leserkreis. Dies wird durch die weiteren Untersuchungen bestätigt. Wie unter Punkt 3.4.8 beschrieben, spielen jagdliche Gesichtspunkte beim Ankauf größerer Waldstücke anscheinend sehr oft eine wichtige Rolle. Allerdings waren auch bei diesen Zeitschriften die Inserathäufigkeiten im Zeitverlauf und regional sehr stark schwankend bzw. unterschiedlich.

Selbstverständlich ist bei den folgenden Ausführungen zu den einzelnen Angeboten in den Jagdzeitschriften zu beachten, dass nicht jedes Angebot in Folge auch tatsächlich eine Grundstückstransaktion ausgelöst hat. Es ist vorstellbar, dass zumindest in Einzelfällen ein Betriebseigentümer zunächst nur den Markt ausloten möchte, ohne direkte Verkaufsabsichten zu haben, um zum Beispiel eine marktnahe Bewertung seines Besitzes zu bekommen. Insgesamt gesehen dürfte dies aber eher die Ausnahme darstellen, weil die anschließende Kontaktaufnahme und die Verhandlungen sehr zeitintensiv sind, um zu vernünftigen Ergebnissen zu gelangen. Außerdem ist es wohl für die Mehrzahl der Eigentümer weniger angenehm, sich in die Rolle eines potentiellen Verkäufers zu begeben und die entsprechenden Fragen der Kaufinteressenten über sich ergehen zu lassen.

Auch ist es vorstellbar, dass Makler nur Scheinangebote aufgeben, um an Adressen von an Waldankäufen interessierten Personen zu gelangen oder um ein aus ihrer Sicht fast feiles Objekt durch die Benennung von Kaufinteressenten endgültig auf den Markt zu bringen. Dies könnte insbesondere für neu auf diesen Immobilienteilmarkt drängende Makler interessant sein, wird aber aus Kostengründen keine große Rolle spielen. Zudem birgt es für die entsprechenden Makler die Gefahr, für potentielle Kaufinteressenten unglaublich zu werden, wenn bei konkreter Nachfrage dann kein entsprechendes Objekt angeboten werden kann. Andererseits stellt ein Grundstücksinserat auch eine allgemeine Werbemaßnahme für den Makler dar und steigert dessen Bekanntheitsgrad bei der interessierten Leserschaft. Zudem erwarten vielleicht auch viele

verkaufsinteressierte Kunden der Makler, dass das von ihnen dem Vermittler übergebene Objekt auch aktiv durch Zeitungsanzeigen beworben wird.

Die in den Anzeigen genannten Preise stellen natürlich nur die Preisvorstellung des potentiellen Verkäufers dar und lassen deshalb nur bedingt Schlüsse auf den dann tatsächlich erzielbaren Marktpreis zu. Allerdings geben sie einen Anhalt für die Preisobergrenze von derartigen Grundstückstransaktionen.

2.4.1 Erhebungsgegenstand, Repräsentativität und geographische Verteilung

Über einen 12-jährigen Zeitraum von 1991 bis 2002 (je einschließlich) wurden in der Jagdzeitschrift „Wild und Hund“ alle abgedruckten Grundstücksangebote gesichtet. Diese Jagdzeitschrift erreichte mit gut 69.000 gedruckten Exemplaren im Jahre 2002 noch vor „Deutsche Jagd Zeitung“ mit ca. 40.000 Exemplaren und „die Pirsch“ mit ca. 38.000 Exemplaren die höchste Auflage aller Jagdzeitungen in Deutschland.

Für den gleichen Zeitraum wurde auch für die verbreitetste österreichische Jagdzeitschrift „Weidwerk“ mit einer Auflage von ca. 47.500 Exemplaren im Jahre 2002 („Der Anblick“ ca. 22.000, „St. Hubertus“ ca. 16.000) eine Auswertung der Immobilienangebote vorgenommen.

Grundstücksangebote ab 80 ha bzw. Eigenjagdgröße aus dem jeweiligen Bundesgebiet in Form von Wald- bzw. Forstgütern, Eigenjagden sowie Landgütern wurden vier Regionen

- Deutschland Nord (Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen),
- Deutschland Süd (Bayern, Baden-Württemberg, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland),
- Deutschland Ost (Berlin, Sachsen, Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Thüringen, Sachsen-Anhalt) und
- Österreich

zugeordnet.

Wegen der geringen Anzahl an relevanten Inseraten in Österreich wurde dort auf eine weitere Unterteilung verzichtet, dafür wurden noch weitere Jahrgänge bis zurück in das Jahr 1977 gesichtet. Doppelerfassungen durch wiederholtes Inserieren wurden, soweit erkennbar, eliminiert. War bei inserierten Eigenjagden keine Flächengröße angegeben, so wurde bei den im Folgenden dargestellten statistischen Flächenauswertungen von der ungefähren, von Land zu Land schwankenden Mindestgröße von 80 ha ausgegangen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es eventuell eine regional unterschiedliche Verbreitung der Zeitschrift „Wild und Hund“ gibt, die unter Umständen Einfluss auf das Inserentenverhalten haben könnte. Besonders im Süden Deutschlands konkurriert

„Wild und Hund“ beispielsweise sehr stark mit der Zeitschrift „die Pirsch“. Somit ist es theoretisch vorstellbar, dass Objekte im Süden eher in „die Pirsch“ ausgeschrieben werden als in „Wild und Hund“. Dagegen spricht allerdings, wie bei stichprobenartigen Vergleichen festgestellt werden konnte, dass sehr oft Objekte in mehreren der genannten Jagdzeitschriften gleichzeitig oder zeitnah inseriert wurden. Zudem befanden sich die meisten Immobilienanzeigen aller deutschen Jagdzeitschriften in der „Wild und Hund“, auch deshalb wurde sie ausgewählt.

Insgesamt wurden 1.146 Anzeigen ab Eigenjagdgröße erfasst. Die von den Anzeigen vereinigte Fläche beträgt 252.600 ha, im Schnitt also ca. 220 ha pro angebotenen Objekt. Im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2002 waren somit ca. 96 Objekte jährlich mit einer durchschnittlichen Gesamtfläche von 21.050 ha zum Verkauf ausgeschrieben. Dies entspricht ca. 0,15 % der Gesamtwaldflächen bzw. 0,22 % der Waldflächen in Betrieben größer 100 ha Waldfläche und 0,05 % der gesamten Landesflächen (s. auch Punkt 2.1) jährlich und liegt somit vermutlich deutlich unter den tatsächlich gehandelten Flächen.

Die Tabelle 2.7 zeigt die regionale Verteilung der Inserate im Vergleich zur gesamten vorhandenen Waldfläche bzw. Landesfläche für Deutschland und Österreich. Beide Größenvergleiche sollen nur einen Anhalt geben und zur Einordnung der im Folgenden dargestellten Erhebungsergebnisse dienen.

Zum einen unterscheidet sich, wie unter Punkt 2.1.1.3 beschrieben, der Waldanteil in den einzelnen Ländern. Darüber hinaus wurden auch alle landwirtschaftlichen Objekte mit ausgewertet, weil eine Abgrenzung zwischen Wald und Nicht-Wald meist nicht eindeutig möglich war oder beides gemeinsam veräußert wurde.

Zum anderen unterscheidet sich auch der Anteil von land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zur gesamten Landesfläche von Land zu Land. Zum Beispiel ist der Anteil der Gebäude- und Verkehrsfläche in den Stadtstaaten besonders hoch, der Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Flächen dementsprechend geringer. Hingegen wäre die reine Addition von ausgewiesenen Landwirtschaftsflächen und Wald- sowie Wasserflächen ebenfalls problematisch, weil hierbei andere ausgeschiedene Flächen, die teilweise zumindest mit verkauft werden, unberücksichtigt blieben, wie zum Beispiel Unland, Verkehrsflächen und Teile der bebauten Flächen sowie Abbauflächen und Ähnliches.

Tabelle 2.7: Regionale Verteilung der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zur Gesamtwaldfläche und Gesamtlandesfläche

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	Land	Verkaufsangebote			zum Verkauf angebotene Fläche				
		Anzahl	%	% zuordenbar	ha	%	% zuordenbar	% Gesamtwaldfläche *	% Gesamtlandesfläche **
Nord	Bremen	6	0,5	0,5	526,00	0,2	0,2	66,92	1,30
	Hamburg	19	1,7	1,7	3.458,50	1,4	1,4	100,77	4,58
	Niedersachsen	196	17,1	17,7	25.362,43	10,0	10,3	2,53	0,53
	NRW	168	14,7	15,2	30.211,50	12,0	12,3	3,58	0,89
	Schleswig-H.	17	1,5	1,5	3.043,00	1,2	1,2	2,03	0,19
	Nord allg.	5	0,4	0,5	650,00	0,3	0,3		
	Summe Nord	411	35,9	37,1	63.251,43	25,0	25,8	3,16	0,64
Ost	Berlin	31	2,7	2,8	5.700,00	2,3	2,3	35,75	6,39
	Brandenburg	70	6,1	6,3	15.523,60	6,1	6,3	1,51	0,53
	Meckl.-Vorp.	72	6,3	6,5	12.691,05	5,0	5,2	2,57	0,55
	Sachsen	9	0,8	0,8	2.545,00	1,0	1,0	0,52	0,14
	Sachsen-Anh.	32	2,8	2,9	7.533,20	3,0	3,1	1,73	0,37
	Thüringen	8	0,7	0,7	2.954,00	1,2	1,2	0,57	0,18
	neue BL	9	0,8	0,8	4.790,00	1,9	2,0		
	Ost allgemein	4	0,3	0,4	1.364,00	0,5	0,6		
Summe Ost	235	20,5	21,2	53.100,85	21,0	21,7	1,78	0,49	
Süd	Baden-Wü.	29	2,5	2,6	7.639,00	3,0	3,1	0,56	0,21
	Bayern	124	10,8	11,2	41.065,00	16,3	16,7	1,67	0,58
	Hessen	82	7,2	7,4	18.145,00	7,2	7,4	2,15	0,86
	Rheinland-Pf.	81	7,1	7,3	22.699,00	9,0	9,3	2,80	1,14
	Saarland	0			0,00			0,00	0,00
	Süd allgemein	21	1,8	1,9	4.971,00	2,0	2,0		
	Summe Süd	337	29,4	30,4	94.519,00	37,4	38,6	1,70	0,63
Deutschland	983	85,8	88,7	210871,28	83,5	86,0	2,00	0,59	
Österreich	125	10,9	11,3	34.297,00	13,6	14,0	0,96	0,41	
nicht zuordenbar	38	3,3	3,4	7.432,00	2,9	3,0			
gesamt	1.146	100	103,4	252.600,28	100	103,0	1,79	0,57	

* im Vergleich zum Katasterstand am 31.12.2000, Statistisches Bundesamt (2002b) bzw. Prem (2002)

** im Vergleich zum amtlichen Flächenstatistik zum 31.12.2000 (Statistisches Bundesamt (2002b)) bzw. nach Statistik Austria (2003a)

Die Abbildung 2.14 verdeutlicht die relative Verteilung der Anzeigenzahl und der Anzeigenfläche noch einmal graphisch, absteigend geordnet nach der angebotenen Fläche.

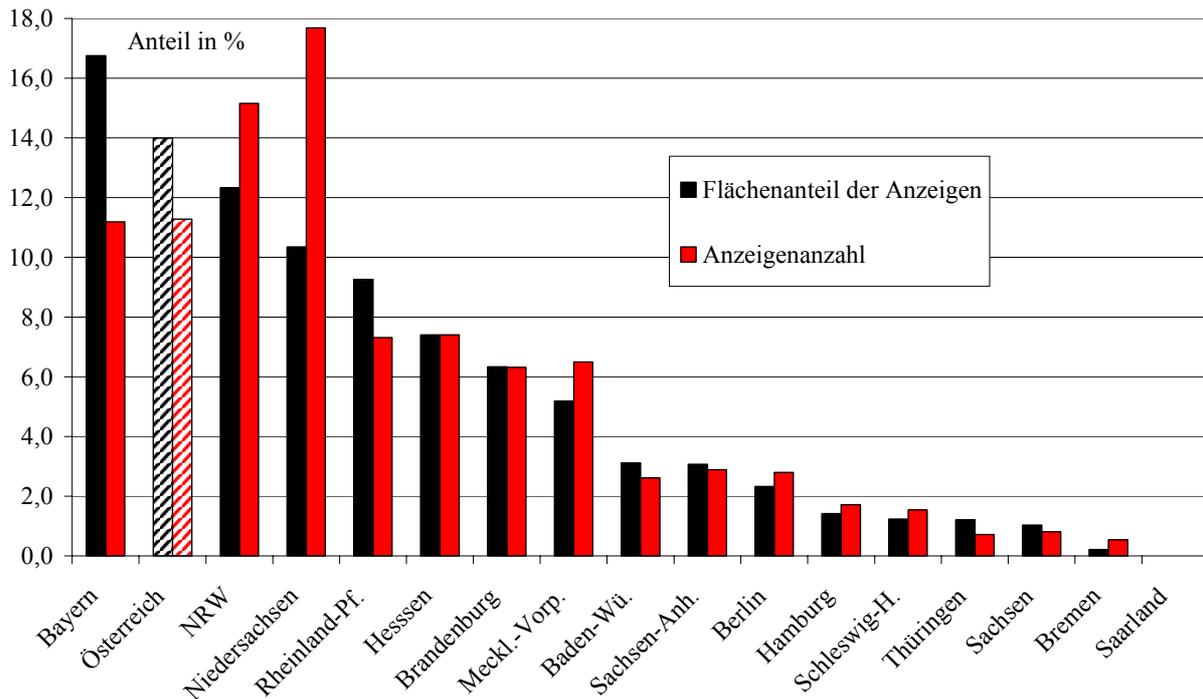


Abbildung 2.14: Relative Verteilung der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf die deutschen Länder und Österreich absteigend nach Flächenanteil

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Hinsichtlich der Beschreibung der geographischen Lage waren 3,3 % aller Angebote mit 2,9 % der angebotenen Gesamtfläche so allgemein gehalten, dass eine Zuordnung nicht möglich war.

Es ist festzustellen, dass bei den Stadtstaaten Bremen, Hamburg und Berlin ein extrem hoher Anteil des Gesamtwaldes bzw. ein großer Teil der Landesfläche vermeintlich zum Verkauf steht. In Hamburg mit 100,8 % Wald ist dies sogar mehr als statistisch überhaupt vorhanden ist. Hierzu gibt es zwei Dinge anzumerken.

Zum einen wirkt sich bei diesen relativ kleinen Flächeneinheiten eine unerkannte Doppelerfassung besonders stark aus. Trotzdem erschien eine Kompletterfassung und -auswertung aller Länder sinnvoll und zumindest für die großen Flächenstaaten gibt die landesweise Darstellung einige Hinweise.

Zum anderen, und dies ist wohl die Hauptursache, dürften sehr oft zur besseren Orientierung für den potentiellen Kaufinteressenten Immobilienangebote in der großen Umgebung dieser Städte unter dem Stadtnamen selbst inseriert worden sein. Also zum Beispiel Flächen im Einzugsgebiet Hamburgs unter Hamburg, statt unter Niedersachsen oder Schleswig-Holstein. Dieses Problem wird durch die hier vorgenommene regionale Aggregation allerdings behoben.

Nur 125 Anzeigen bzw. 11,3 % aller zuordenbaren und damit durchschnittlich jährlich gut 10 Objekte wurden in der Zeitschrift „Weidwerk“ für Österreich veröffentlicht. Allerdings hatten diese Inserate einer etwas überdurchschnittlichen Fläche von 14 %

aller zuordenbaren Angebote. Dies entspricht in den untersuchten 12 Jahren 0,96 % der gesamten Waldfläche Österreichs, bzw. 1,5 % der Waldfläche größer 100 ha oder 0,41 % verglichen mit der gesamten Staatsfläche (s. Punkt 2.1) und somit deutlich weniger als im Durchschnitt in Deutschland. Im davor liegenden Zeitraum bis ins Jahr 1976 waren eher noch weniger Immobilienanzeigen im „Weidwerk“ festzustellen.

Gemessen an der Gruppe aller 338 in Österreich im Jahr 1995 entgeltlich veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke über 10 ha Größe aus der amtlichen Kaufpreisstatistik (s. Punkt 4.1.2.4) sind dies gut 3 %. Damit stellt dies einen nennenswerten Anteil dar, weil die Mehrzahl der in der Statistik nachgewiesenen tatsächlichen Veräußerungen in dem in der Zeitungsanzeigenauswertung nicht beachteten Größenbereich von 10 ha bis 80 ha bzw. unter Eigenjagdgröße gelegen haben dürfte. Bei der angebotenen und somit ausgewerteten Fläche waren es in Österreich insgesamt 34.297 ha oder durchschnittlich 3.118 ha pro Jahr. Dies ergibt im Vergleich mit der tatsächlich im Jahr 1995 nachgewiesenen veräußerten Fläche aller Objekte über 10 ha mit knapp 18 % einen deutlich höheren Anteil als bei der Anzahl der inserierten Objekte.

Die Unterschiede bei der durch die Anzeigen angebotenen Flächen sind innerhalb Deutschlands auf der Ebene der gebildeten Regionen nicht besonders groß. In den 12 Jahren wurden 0,57 % der Gesamtfläche der Bundesrepublik angeboten. In den neuen Ländern war der Umfang trotz ähnlich hoher Verkaufsvorgänge wie in Westdeutschland und deutlich höherer Grundstücksflächentransferraten zumindest im Bereich der Landwirtschaft (s. Punkt 4.1.3.2) mit 0,49 % der Landesfläche eher etwas geringer. Das bedeutet, dass die betrachteten großen Objekte im Osten relativ gesehen weniger oft inseriert wurden als im Westen. Fraglich ist, ob dies an der anderen Größenstruktur des Grundbesitzes in den neuen Ländern, am niedrigeren Preisniveau, einer anderen Einstellung der Verkäufer, einer Kombination dieser oder an weiteren Parametern liegt.

Vorstellbar ist in diesem Zusammenhang auch, dass „Wild und Hund“ in Ostdeutschland weniger verbreitet ist bzw. war und Objekte aus den neuen Ländern deshalb in dieser Zeitschrift seltener beworben wurden. Im Gegensatz zum Beispiel zur Zeitschrift „die Pirsch“, die sich mit der früher in Ostdeutschland verbreiteten Jagdzeitschrift „Unsere Jagd“ zusammengeschlossen hat, musste „Wild und Hund“ hier erst einen entsprechenden Marktanteil gewinnen.

Speziell in Thüringen und in Sachsen wurde mit 0,7 % bzw. 0,8 % aller Inserate und nur 1,2 % bzw. 1,0 % aller angebotenen Flächen im Vergleich zur Landesgröße sehr wenig angeboten. Auf einem für den Osten Deutschlands relativ hohen Niveau waren in diesen beiden Ländern die landwirtschaftlichen Grundstückspreise im untersuchten Zeitraum relativ stabil (s. Punkt 4.1.3.2, Abbildung 4.21). Hinzu kommt, dass in Sachsen nur sehr wenig landwirtschaftliche Fläche tatsächlich verkauft wurde.

Aber auch für das relativ große Baden-Württemberg lagen nur sehr wenige Anzeigen vor. Im kleinen Saarland gab es in den 12 Jahren überhaupt kein Angebot in entsprechender Größenordnung in „Wild und Hund“. Auch in diesen beiden Ländern wurde nur sehr wenig landwirtschaftliche Fläche gehandelt (s. Punkt 4.1.3.2).

Am oberen Ende der Anzahl aller zuordenbaren Anzeigen steht Niedersachsen mit 17,7 % aller Angebote mit allerdings unterdurchschnittlich kleinen Flächen (10,3 % aller angebotenen Flächen). Bei einer relativ geringen Gesamtwaldfläche und einem geringen Waldanteil von 23 % (s. Abbildung 2.4) ist hier besonders viel angeboten worden.

Den höchsten Anteil an inserierter Fläche hat das größte Land Bayern, der mit 16,7 % der zurechenbaren Gesamtfläche aller Angebote in etwa seinem Gesamtlandesflächenanteil von ca. 16 % entspricht. Bei einem Anteil an den Inseraten von nur 11,2 % wurden in Bayern überdurchschnittlich große Einheiten angeboten.

Gemessen an der Gesamtlandesfläche stammten die meisten angebotenen Flächen aus Rheinland-Pfalz (1,14 %) und aus Hessen (0,86 %). Somit war in diesen Ländern ein relativ hohes Flächenangebot festzustellen.

2.4.2 Zeitliche Entwicklung der Angebote

Tabelle 2.8 gibt einen Überblick über die zeitliche Entwicklung von Anzahl und Fläche der Grundstücksangebote gesamt und getrennt nach Regionen über die untersuchten 12 Jahre.

Für Deutschland lässt sich weder bei der Anzahl noch bei der Fläche der Angebote oder den daraus errechenbaren Durchschnittsflächen eine zeitlich gerichtete Entwicklung erkennen. Das gilt ebenso für die Regionen. Vielmehr scheinen die Schwankungen in den Regionen Deutschlands zufällig, nicht gerichtet und nicht von einander abhängig zu sein. Dies verdeutlicht Abbildung 2.15.

Tabelle 2.8: Zeitliche Entwicklung von Anzahl, Gesamtfläche und Durchschnittsflächen der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Jahr	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	gesamt
Anzahl Objekte													
Nord	41	49	28	22	32	35	29	41	30	47	21	37	412
Ost	11	19	8	20	18	16	35	16	19	31	14	28	235
Süd	39	50	25	20	38	26	33	27	7	19	22	30	336
Dtschl.	91	118	61	62	88	77	97	84	56	97	57	95	983
Österr.	4	2	3	9	10	7	16	12	13	14	21	14	125
n. zb.*	3	8	1	6	1	2	2	5	0	6	2	2	38
gesamt	98	128	65	77	99	86	115	101	69	117	80	111	1.146
Gesamtfläche Objekte in ha													
Nord	5.376	9.630	4.316	2.767	4.074	4.818	4.513	7.933	4.125	6.541	4.391	5.570	64.051
Ost	2.541	8.318	3.910	2.510	2.687	1.540	7.453	3.250	5.051	5.228	3.780	6.833	53.101
Süd	9.786	15.283	8.625	5.847	10.111	10.475	12.013	7.671	1.090	3.442	3.652	5.724	93.719
Dtschl.	17.703	33.231	16.851	11.124	16.872	16.833	23.979	18.854	10.266	15.211	11.823	18.127	210.871
Österr.	1.166	1.334	1.006	1.785	2.761	1.435	4.020	3.583	3.722	3.601	5.721	4.163	34.297
n. zb.*	477	1.252	300	1.050	400	353	1.100	763	0	1.147	160	430	7.432
gesamt	19.346	35.817	18.157	13.959	20.033	18.621	29.099	23.200	13.988	19.959	17.703	22.720	252.600
Durchschnittsfläche in ha													
Nord	131	197	154	126	127	138	156	193	138	139	209	151	155
Ost	231	438	489	126	149	96	213	203	266	169	270	244	226
Süd	251	306	345	292	266	403	364	284	156	181	166	191	279
Dtschl.	195	282	276	179	192	219	247	224	183	157	207	191	215
Österr.	292	667	335	198	276	205	251	299	286	257	272	297	274
n. zb.*	159	157	300	175	400	177	550	153	0	191	80	215	196
gesamt	197	280	279	181	202	217	253	230	203	171	221	205	220

* nicht zuordenbar

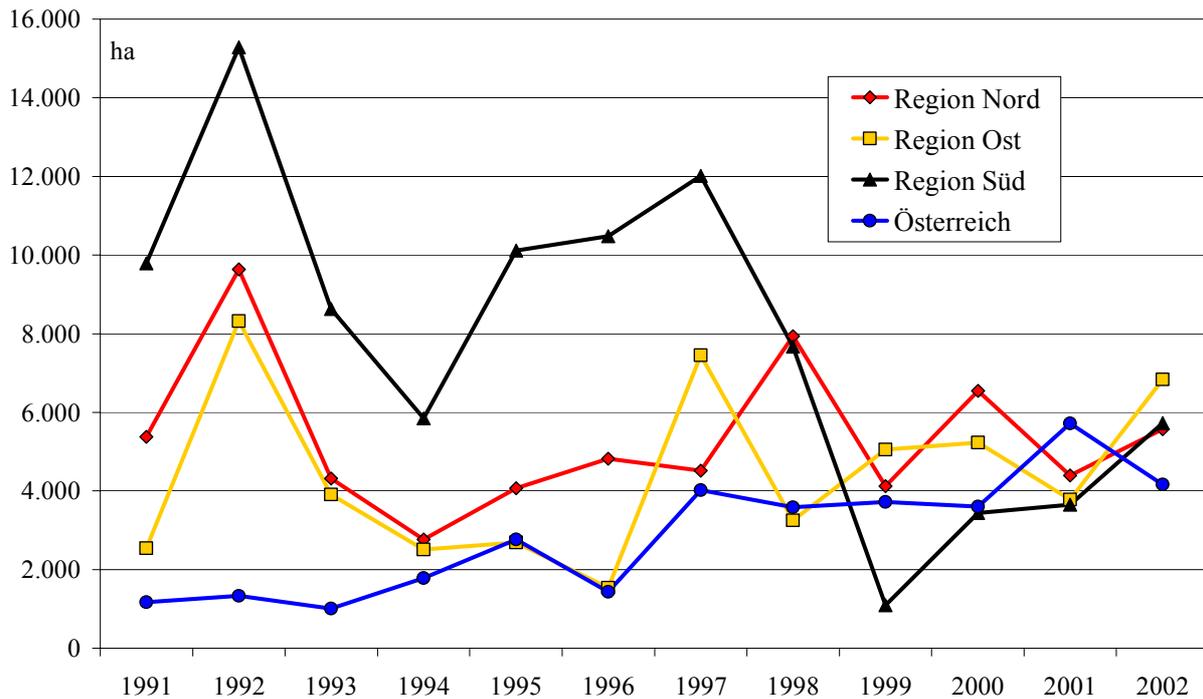


Abbildung 2.15: Zeitliche Entwicklung der angebotenen größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Insgesamt schwanken die Anzahl der Anzeigen und die durch die Anzeigen offerierten Gesamtflächen sehr stark von Jahr zu Jahr. Die stärksten Schwankungen bei Anzeigenhäufigkeit und offerierter Fläche sind in der Region Süd festzustellen. Hier schwankten die jährlichen Angebote von 1.090 ha bzw. nur 7 Anzeigen im Jahr 1999 bis auf die 14fache Fläche (15.283 ha) im Jahr 1992 bzw. 7fache (50) Anzeigenanzahl. Insgesamt hat es im Jahre 1992 zumindest in Deutschland ein sehr hohes inseriertes Angebot an größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen gegeben, das auch 1997 und 1998 als nächstem Höhepunkt nicht mehr erreicht wurde.

In welchem Umfang 1992 dabei die zurückgegebenen Flächen in den neuen Ländern und die anlaufenden Verkäufe durch die BVVG eine Rolle gespielt haben ist nicht klar. Es sind aber durchaus einige Fälle bekannt, bei denen in Westdeutschland zur Refinanzierung größerer Erwerbungen in Ostdeutschland Flächen in Eigenjagdgröße zum Kauf angeboten wurden.

In Österreich gibt es beim „Weidwerk“ ebenfalls Schwankungen bei Anzeigenzahl und angebotener Fläche. Insgesamt ist hier aber das Angebot stetiger und ein ansteigender Trend bei den Inseraten und der darin angebotenen Flächen zu erkennen.

Die in Tabelle 2.8 dargestellte durchschnittliche Flächengröße pro Objekt schwankt im Verlauf der Jahre bei weitem nicht so stark wie die angebotene Gesamtfläche und die Anzeigenanzahl. Sie liegt im Durchschnitt aller Inserate bei 220 ha, im Minimum im Jahre 2000 bei 171 ha und im Maximum im Jahre 1992 bei 280 ha. Für die durchschnittliche Flächengröße ist auch in dieser Darstellungsform zu erkennen, dass die durchschnittlich größeren Objekte eher im Süden (279 ha) und in Österreich (274 ha)

angeboten werden, die kleineren im Norden (155 ha). Der Osten nimmt hierbei mit 226 ha eine Zwischenstellung ein.

Wie aus Abbildung 2.15 zu ersehen, scheint sich das Angebot in den letzten drei Jahren auf einem Niveau von um die 20.000 ha angebotener Fläche bzw. bei ca. 100 Offerten pro Jahr, ziemlich gleichmäßig verteilt auf die vier ausgewiesenen Regionen, zu verstetigen.

2.4.3 Makleranteil

Entsprechend der Darstellung unter Punkt 2.4, ist der mit einer Grundstücksverkaufsanzeige verfolgte Zweck eines Maklers unter Umständen weitreichender als der eines Direktinserenten. Zudem könnte es sein, dass die Eigentümer einen Teil der Objekte, die begehrteren, besserverkäuflichen insbesondere, häufiger ohne Makler selbst verkaufen. Die Makler könnten dann also überproportional oft die schwieriger zu verkaufenden Objekte, teilweise auch erst nach einer Zeit erfolgloser Eigenvermarktungsversuche, erhalten und somit gezwungen sein, öfter zu annoncieren. Es ist ebenfalls vorstellbar, dass Makler das Medium Jagdzeitung überproportional oft nutzen, weil sie in der Vermarktung damit gute Erfahrungen gemacht haben oder einfach insgesamt aktiver werben als private Verkäufer.

Für eine deutlich überproportionale Medienpräsenz der Makler spricht auch der mit nur ca. einem Fünftel wesentlich geringere Anteil an Fällen mit einbezogenen Maklern bei den von den Sachverständigen berichteten tatsächlichen Transaktionen (s. Punkt 4.3.6).

Wenngleich also davon ausgegangen werden kann, dass Makler als professionelle Vermittler häufiger zu dem Mittel der Annonce greifen, gibt der Makleranteil auf jeden Fall ein Hinweis auf den absoluten Anteil an Grundstückstransaktionen, an denen Makler beteiligt waren.

In den folgenden Tabellen 2.9 und 2.10 werden die Inserate geteilt nach Makleranzeigen und Privatanzeigen und für die einzelnen Länder und Regionen dargestellt.

Tabelle 2.9: Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Makleranzeigen und Privatanzeigen für die Länder und Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	Land	Makleranzeigen			Privatanzeigen			gesamt	
		Anzahl	% aller Makleranzeigen	regionaler Anteil in %	Anzahl	% aller Privatanzeigen	regionaler Anteil in %	Anzahl	%
Nord	Bremen	4	0	67	2	1	33	6	1
	Hamburg	13	1	68	6	3	32	19	2
	Niedersachsen	139	15	71	57	25	29	196	17
	Nordrhein-Westfalen	138	15	82	30	13	18	168	15
	Schleswig-Holstein	12	1	71	5	2	29	17	1
	Nord allgemein	4	0	80	1	0	20	5	0
	Summe	310	34	75	101	44	25	411	36
Ost	Berlin	14	2	45	17	7	55	31	3
	Brandenburg	50	5	71	20	9	29	70	6
	Mecklenburg-Vorp.	53	6	74	19	8	26	72	6
	Sachsen	7	1	78	2	1	22	9	1
	Sachsen-Anhalt	22	2	69	10	4	31	32	3
	Thüringen	5	1	63	3	1	38	8	1
	neue Länder	9	1	100	0	0	0	9	1
	Ost allgemein	4	0	100	0	0	0	4	0
	Summe	164	18	70	71	31	30	235	21
Süd	Baden-Württemberg	25	3	86	4	2	14	29	3
	Bayern	115	13	93	9	4	7	124	11
	Hessen	74	8	90	8	3	10	82	7
	Rheinland-Pfalz	74	8	91	7	3	9	81	7
	Süd allgemein	20	2	95	1	0	5	21	2
	Summe	308	34	91	29	13	9	337	29
Deutschland		782	86	80	201	87	20	983	86
Österreich		103	11	82	22	10	18	125	11
nicht zuordenbar		30	3	79	8	3	21	38	3
gesamt		915	100	80	231	100	20	1.146	100

Tabelle 2.10: Zum Verkauf angebotene Flächen von größeren land- und forstwirtschaftlichen Einheiten getrennt nach Makleranzeigen und Privatanzeigen für die Länder und Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	Land	Makleranzeigen			Privatanzeigen			gesamt	
		ha	% aller Makleranzeigen	Regionaler Anteil in %	ha	% aller Privatanzeigen	Regionaler Anteil in %	ha	%
Nord	Bremen	366	0	70	160	0	30	526	0
	Hamburg	2.781	1	80	678	2	20	3.459	1
	Niedersachsen	17.588	8	69	7.774	20	31	25.362	10
	Nordrhein-Westfalen	25.653	12	85	4.559	12	15	30.212	12
	Schleswig-Holstein	2.412	1	79	631	2	21	3.043	1
	Nord allgemein	570	0	88	80	0	12	650	0
	Summe	49.370	23	78	13.881	36	22	63.251	25
Ost	Berlin	2.147	1	38	3.553	9	62	5.700	2
	Brandenburg	12.830	6	83	2.694	7	17	15.524	6
	Mecklenburg-Vorp.	9.598	4	76	3.093	8	24	12.691	5
	Sachsen	1.481	1	58	1.064	3	42	2.545	1
	Sachsen-Anhalt	6.478	3	86	1.055	3	14	7.533	3
	Thüringen	2.467	1	84	487	1	16	2.954	1
	neue Länder	4.790	2	100	0	0	0	4.790	2
	Ost allgemein	1.364	1	100	0	0	0	1.364	1
	Summe	41.155	19	78	11.946	31	22	53.101	21
Süd	Baden-Württemberg	7.149	3	94	490	1	6	7.639	3
	Bayern	38.204	18	93	2.861	7	7	41.065	16
	Hessen	16.285	8	90	1.860	5	10	18.145	7
	Rheinland-Pfalz	21.341	10	94	1.358	4	6	22.699	9
	Süd allgemein	4.771	2	96	200	1	4	4.971	2
	Summe	87.750	41	93	6.769	18	7	94.519	37
Deutschland		178.275	83	85	32.597	85	15	210.871	83
Österreich		29.527	14	86	4.770	12	14	34.297	14
nicht zuordenbar		6.223	3	84	1.209	3	16	7.432	3
gesamt		214.025	100	85	38.576	100	15	252.600	100

Nur ein Fünftel aller Inserate stammen von privaten Anbietern. Betrachtet man die angebotenen Flächen, so sind es sogar nur noch 15 %, die privat offeriert werden. Am höchsten ist der Anteil an Angeboten durch Privatpersonen noch im Osten und eingeschränkt im Norden.

Die Stadtstaaten nehmen auch hier wieder eine Sonderstellung ein und erreichen beim Anteil der privaten Anzeigen mit Ausnahme von Hamburg bei den privat angebotenen Flächenanteilen eine Spitzenstellung. In Berlin überwiegen sogar als einzigem Land mit 55 % aller Anzeigen und 62 % aller dabei angebotenen Flächen die Privatanbieter.

Offenbar ist die Scheu einer direkten Kontaktaufnahme bei den Großgrundeigentümern im Einzugsbereich der Stadtstaaten geringer als im Durchschnitt bzw. in ländlichen Gebieten. Insgesamt sind die Durchschnittsgrößen der angebotenen Flächen hier geringer.

Anscheinend werden Makler überproportional oft bei sehr großen Objekten aktiv bzw. werden kleinere Objekte öfter direkt ausgeschrieben. So gibt es beispielsweise in Thüringen mit 38 % aller Inserate, in Sachsen-Anhalt mit 31 % aller Inserate und in Mecklenburg-Vorpommern mit 29 % der Inserate relativ gesehen sehr hohe Anteile an Privatinsereuten. Die dabei angebotenen Flächen sind aber unterdurchschnittlich klein und ergeben nur einen Flächenanteil von 16 % (Thüringen), 14 % (Sachsen-Anhalt) und 24 % (Mecklenburg-Vorpommern). In Niedersachsen ist das Verhältnis bei insgesamt durchschnittlich relativ kleinen angebotenen Flächen (s. Punkt 2.4.1, Tabelle 2.7) ausgeglichen oder sogar umgekehrt. Hier haben die Makler einen Anteil der Anzeigen von 71 % bei einem Anteil der inserierten Fläche von „nur“ 69 %.

Die, wie unter Punkt 2.4.1 geschildert, sehr wenigen Anzeigenangebote aus Sachsen stammen zu 42 % der Fläche von Privatanbietern. Damit nimmt Sachsen unter den Flächenländern eine Spitzenstellung ein. Insgesamt machen die sächsischen Privatangebote aber nur 3 % aller privaten Offerten aus.

Im Süden Deutschlands werden über 90 % aller Angebote nach Anzahl und Fläche von Maklern geschaltet. Spitzenreiter der Länder bei der Fläche sind dabei Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg mit 94 %, sowie nach der Anzahl der Anzeigen Bayern mit 93 %. Im Süden sind die Makler besonders zurückhaltend mit einer genaueren Ortsangabe. Deshalb haben sie bei „Süd allgemein“ sogar 95 % bzw. 96 % Anteil.

Die Anzeigen aus Österreich entsprechen fast genau dem bundesdeutschen Durchschnitt mit 82 % bzw. 84 % Makleranteil.

Die Abbildung 2.16 zeigt, in wie weit sich der Makleranteil an der Anzahl aller Anzeigen im Untersuchungszeitraum verändert hat.

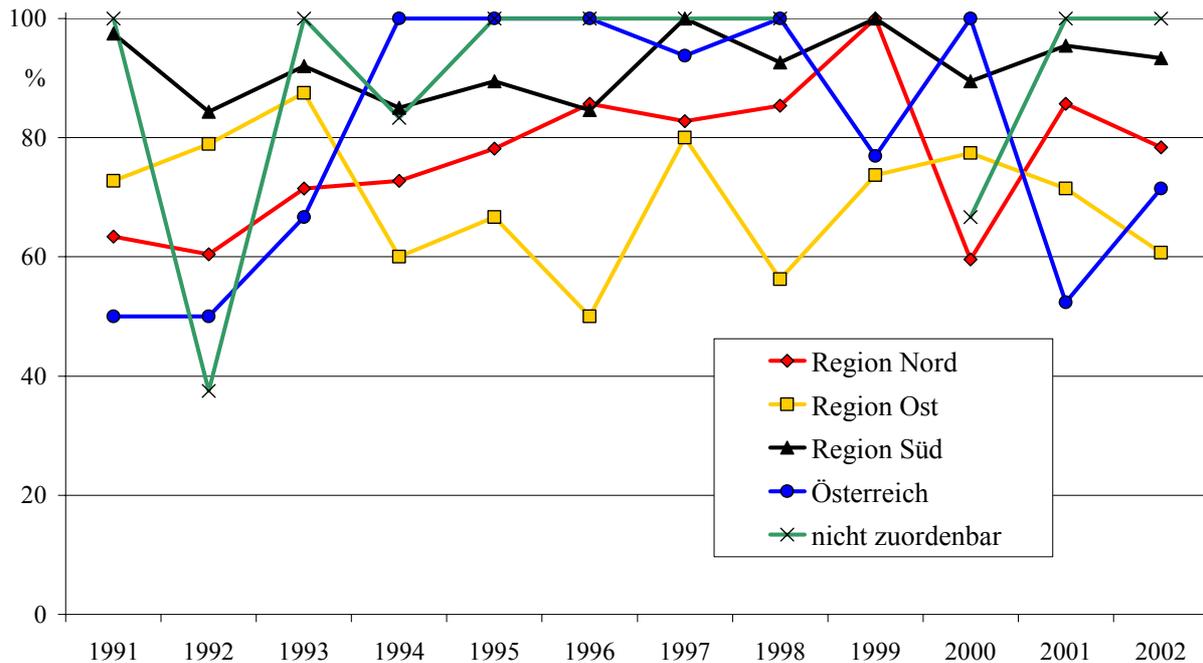


Abbildung 2.16: Zeitliche Entwicklung des Makleranteils aller Verkaufsinserate für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Wegen der geringen Anzahl der Angebote pro Jahr ist bei einer Interpretation der zeitlichen Entwicklung Zurückhaltung angebracht. Erkennbar ist, dass es in den 12 Jahren des Untersuchungszeitraumes keine gravierenden Abweichungen von den oben diskutierten Mittelwerten gegeben hat. So bleibt der Makleranteil zum Beispiel für jedes untersuchte Jahr und jede Region immer bei mindestens der Hälfte aller Anzeigen, in den neuen Ländern erreicht er für die Gesamtregion nie die 90-%-Marke, in der Region Süd sinkt er nicht unter 84 %. Eine gerichtete Entwicklung in den 12 Jahren ist nicht erkennbar.

2.4.4 Gebäude

Beim Wert großer land- und forstwirtschaftlicher Objekte spielen mitverkaufte Immobilien bisweilen eine wichtige Rolle. Sie können sowohl werterhöhend als auch wertneutral oder sogar wertmindernd sein, je nach dem ob es sich beispielsweise um funktionale Wirtschafts- und Wohngebäude in gutem Zustand oder um stark sanierungsbedürftige Denkmalschutzobjekte handelt. In der Regel dürften mitverkaufte Gebäude aber eher den Wert des Objektes erhöhen (vgl. hierzu auch Kaufpreisstatistik für landwirtschaftlich genutzte Flächen in Deutschland, Punkt 4.1.3 und Sachverständigenbefragung unter Punkt 4.3.6). Im umgekehrten Fall ist allerdings nicht auszuschließen, dass eventuell auf einen Hinweis im Inserat verzichtet wird. Insgesamt wird vermutet, dass zumindest in den Annoncen erwähnte Immobilien werterhöhend wirken.

Die Tabellen 2.11 und 2.12 zeigen die Anteile der Inserate mit und ohne Hinweis auf dazugehörige Gebäude nach Anzahl der Anzeigen und nach Fläche der zum Verkauf angebotenen land- und forstwirtschaftlichen Objekte.

Tabelle 2.11: Anzahl der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Gebäudebestand aufgeteilt nach Ländern und Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	Land	ohne Gebäude			mit Gebäuden			gesamt	
		Anzahl	% ohne	% ges.	Anzahl	% mit	% ges.	Anzahl	%
Nord	Bremen	5	0	83	1	0	17	6	1
	Hamburg	9	1	47	10	2	53	19	2
	Niedersachsen	147	20	75	49	12	25	196	17
	Nordrhein-Westf.	109	15	65	59	15	35	168	15
	Schleswig-Holst.	7	1	41	10	2	59	17	1
	Nord allgemein	3	0	60	2	0	40	5	0
	Summe	280	38	68	131	32	32	411	36
Ost	Berlin	24	3	77	7	2	23	31	3
	Brandenburg	51	7	73	19	5	27	70	6
	Mecklenb.-Vorp.	53	7	74	19	5	26	72	6
	Sachsen	8	1	89	1	0	11	9	1
	Sachsen-Anhalt	27	4	84	5	1	16	32	3
	Thüringen	5	1	63	3	1	38	8	1
	neue Länder	8	1	89	1	0	11	9	1
	Ost allgemein	3	0	75	1	0	25	4	0
Summe	179	24	76	56	14	24	235	21	
Süd	Baden-Württemb.	16	2	55	13	3	45	29	3
	Bayern	74	10	60	50	12	40	124	11
	Hessen	53	7	65	29	7	35	82	7
	Rheinland-Pfalz	45	6	56	36	9	44	81	7
	Süd allgemein	12	2	57	9	2	43	21	2
	Summe	200	27	59	137	34	41	337	29
Deutschland		659	89	67	324	91	33	983	86
Österreich		59	8	47	66	16	53	125	11
nicht zuordenbar		24	3	63	14	3	37	38	3
gesamt		742	100	65	404	100	35	1.146	100

Tabelle 2.12: Fläche der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Gebäudebestand aufgeteilt nach Ländern und Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	Land	ohne Gebäude			mit Gebäuden			gesamt	
		ha	% ohne	% ges.	ha	% mit	% ges.	ha	%
Nord	Bremen	450	0	86	76	0	14	526	0
	Hamburg	1.050	1	30	2.409	2	70	3.459	1
	Niedersachsen	18.495	12	73	6.867	7	27	25.362	10
	Nordrhein-Westfalen	19.282	12	64	10.930	11	36	30.212	12
	Schleswig-Holstein	1.202	1	40	1.841	2	60	3.043	1
	Nord allgemein	360	0	55	290	0	45	650	0
	Summe	40.839	26	65	22.413	23	35	63.251	25
Ost	Berlin	4.852	3	85	848	1	15	5.700	2
	Brandenburg	13.036	8	84	2.488	3	16	15.524	6
	Mecklenburg-Vorp.	10.085	7	79	2.606	3	21	12.691	5
	Sachsen	2.335	2	92	210	0	8	2.545	1
	Sachsen-Anhalt	3.215	2	43	4.318	4	57	7.533	3
	Thüringen	2.574	2	87	380	0	13	2.954	1
	neue Länder	4.636	3	97	154	0	3	4.790	2
	Ost allgemein	364	0	27	1.000	1	73	1.364	1
Summe	41.097	27	77	12.003	12	23	53.101	21	
Süd	Baden-Württemberg	4.886	3	64	2.753	3	36	7.639	3
	Bayern	14.804	10	36	26.261	27	64	41.065	16
	Hessen	11.311	7	62	6.834	7	38	18.145	7
	Rheinland-Pfalz	15.919	10	70	6.780	7	30	22.699	9
	Süd allgemein	2.808	2	56	2.163	2	44	4.971	2
	Summe	49.728	32	53	44.791	46	47	94.519	37
Deutschland		131.664	86	62	79.207	81	38	210.871	83
Österreich		17.738	11	52	16.559	17	48	34.297	14
nicht zuordenbar		5.031	3	68	2.401	2	32	7.432	3
gesamt		154.433	100	61	98.167	100	39	252.600	100

Bei nur gut einem Drittel aller Inserate (35 % der Anzahl und 39 % der Flächen) werden Gebäude mit angeboten bzw. finden explizit Erwähnung. Am häufigsten ist dies mit 53 %, also in über der Hälfte aller Annoncen, in Österreich bei 48 % der angebotenen Flächen anzutreffen. Es folgt Süddeutschland mit 41 % aller Anzeigen und 44 % der offerierten Flächen. Der Norden nimmt mit 32 % bzw. mit 45 % der Flächen eine Mittelstellung in Deutschland ein.

Den geringsten Anteil an Anzeigen für land- und forstwirtschaftliche Objekte mit Gebäuden findet man für den Untersuchungszeitraum 1991 bis 2002 in den neuen Ländern. Hier ist nur bei knapp einem Viertel aller Annoncen ein zu erwerbendes Gebäude angeführt. Dies dürfte auf die besondere Struktur hauptsächlich der landwirt-

schaftlichen Betriebe mit ihrer starken Spezialisierung und Größe zurückzuführen sein sowie auf die besondere historische Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft nach 1945 in der damaligen DDR.

Innerhalb der Region Ost haben in Sachsen (11 % bzw. 8 %) die wenigsten Betriebe einen Gebäudebestand mit ausgeschrieben. In Sachsen-Anhalt beinhalten zwar nur 16 % aller Anzeigen Gebäude, diese erreichen aber 57 % der angebotenen Fläche. Es müssen hier also sehr große Betriebe mit Gebäuden angeboten worden sein.

Allein 15 % aller offerierten Betriebe mit Gebäuden stammen aus Nordrhein-Westfalen bei allerdings nur 11 % aller Flächen. Auch Niedersachsen hat mit 12 % aller Annoncen mit Gebäude einen gleich hohen Anteil an Inseraten wie das größte Land Bayern. Allerdings wurden, wie unter Punkt 2.4.1 bereits beschrieben, im Norden die durchschnittlich kleineren Betriebseinheiten angeboten. So erreichen die 12 % niedersächsischer Offerten mit Gebäuden nur einen Flächenanteil von 7 %, aus Bayern dagegen stammen 27 % aller Flächen mit Gebäude. Insgesamt wurden in Bayern im Untersuchungszeitraum 1991 bis 2002 fast zwei Drittel (64 %) aller Flächen mit Gebäuden angeboten. Größere Einheiten hatten hier also häufiger Gebäudebestand.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass die Verteilung auf Ebene der Länder wegen der geringen Anzahl bei den Hinweisen auf mit zu verkaufende Gebäude in den Verkaufsanzeigen von Zufälligkeiten abhängig sein kann und die Aussagefähigkeit deshalb eingeschränkt ist. Der Anteil nicht in den Anzeigen erwähnt, aber trotzdem dem Objekt zugehöriger Gebäudebestände bleibt zudem unklar.

2.4.5 Inserate mit Preisvorstellung

Im Folgenden werden die Angebote weiter untersucht, bei denen eine Preisvorstellung genannt ist. Dies sind, wie Tabelle 2.13 zeigt, über die 12 Jahre hinweg mit 31 % nur knapp ein Drittel aller Inseratsflächen bzw. insgesamt 442 Anzeigen oder durchschnittlich knapp 37 pro Jahr. Im Minimum im Jahr 1999 gab es nur 26 Inserate mit Preisvorstellung mit nur 3.704 ha Angebotsfläche, im Maximum 56 Anzeigen im Jahr 2002 und 13.281 ha im Jahr 1992.

Hierbei sind Schwankungen im Anteil mit Preisvorstellung zwischen 31 % und 50 % und bei der dabei repräsentierten Fläche von 15 % bis 44 % festzustellen. Im Jahr 2002 waren prozentual gesehen die meisten Inserate und deren Flächen mit Preisvorstellung versehen, wie auch Abbildung 2.17 veranschaulicht.

Tabelle 2.13: Zeitliche Entwicklung des Anteils der Inserate mit Verkaufsvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Jahr	alle Anzeigen				Anzeigen mit Preisvorstellung					
	Anzahl	%	Fläche	%	Anzahl	%	% aller	Fläche	%	% aller
1991	98	9	19.346	8	31	7	32	3.771	5	19
1992	128	11	35.817	14	46	10	36	13.281	17	37
1993	65	6	18.157	7	27	6	42	4.641	6	26
1994	77	7	13.959	6	34	8	44	4.060	5	29
1995	99	9	20.033	8	32	7	32	6.170	8	31
1996	86	8	18.621	7	27	6	31	2.827	4	15
1997	115	10	29.099	12	45	10	39	11.388	14	39
1998	101	9	23.200	9	38	9	38	6.488	8	28
1999	69	6	13.988	6	26	6	38	3.704	5	26
2000	117	10	19.959	8	42	10	36	6.515	8	33
2001	80	7	17.703	7	38	9	48	6.469	8	37
2002	111	10	22.720	9	56	13	50	10.028	13	44
Summe	1.146	100	252.600	100	442	100	39	79.340	100	31

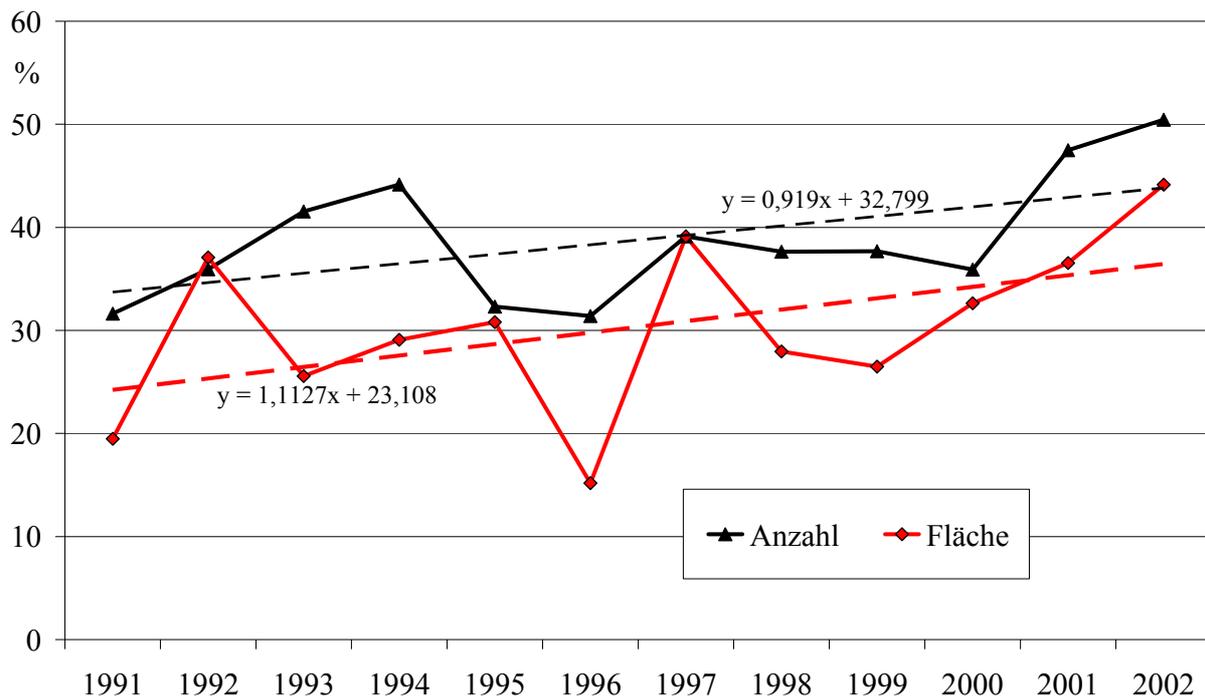


Abbildung 2.17: Zeitliche Entwicklung und Trend (gestrichelt) des relativen Anteils der Inserate mit Verkaufsvorstellung aller Angebote für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

In der Abbildung 2.17 ist weiterhin zu erkennen, dass sowohl die Anzahl als auch die Fläche der Inserate bei größeren Schwankungen doch einen Trend hin zur häufigeren Nennung der Preisvorstellung des Anbieters erkennen lassen.

Meist liegt der Flächenanteil mit Preisangabe unter dem Anteil der Annoncen. Das bedeutet, dass bei kleineren Objekten etwas häufiger eine Preisvorstellung angegeben wird als bei größeren. Die Durchschnittsfläche aller Inserate mit Angabe einer Preisvorstellung über den 12-jährigen Untersuchungszeitraum liegt dann auch nur bei knapp 180 ha und somit um gut 18 % unter dem Gesamtflächendurchschnitt aller Anzeigen.

Der Durchschnittspreis aller 442 Inserate mit Preisvorstellung lag über die 12 untersuchten Jahre 1991 bis 2002 bei 6.975 €/ha bzw. rund 70 Cent pro Quadratmeter.

Im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt aller im Jahre 1995 in Österreich entgeltlich veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen (s. österreichische Kaufpreisstatistik, Punkt 4.1.2.4, Tabelle 4.2) mit ca. 17 T€/ha liegt dieser berechnete Wert bei ca. 41 %. Gemessen an allen land- und forstwirtschaftlichen Flächen größer 10 ha mit ca. 10.200 €/ha liegt die durchschnittliche Kaufpreisvorstellung der Anbieter land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 80 ha bei ungefähr 68 % des im Jahre 1995 in Österreich erzielten Durchschnittspreises dieser größten ausgewiesenen Flächenkategorie.

Im Vergleich zu den Preisen der Gesamtflächen aus der Kaufpreisstatistik für Flächen der reinen landwirtschaftlichen Nutzung in Deutschland ohne Gebäude und Inventar im Jahre 2002 (s. Punkt 4.1.3.2, Tabelle 4.10) mit 9.276 €/ha lag die ermittelte Kaufpreisvorstellung bei ca. 75 %. Gemessen am Durchschnittspreis der nur 200 nachgewiesenen Verkäufe von Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden und teilweise mit Inventar im Jahre 2002 (s. Tabelle 4.14) mit 25.952 €/ha ergeben sich rechnerisch ca. 27 %.

Die zeitliche Entwicklung der annoncierten Flächen mit den jeweils dazu ermittelten Preisvorstellungen für den untersuchten Zeitraum zeigt Abbildung 2.18.

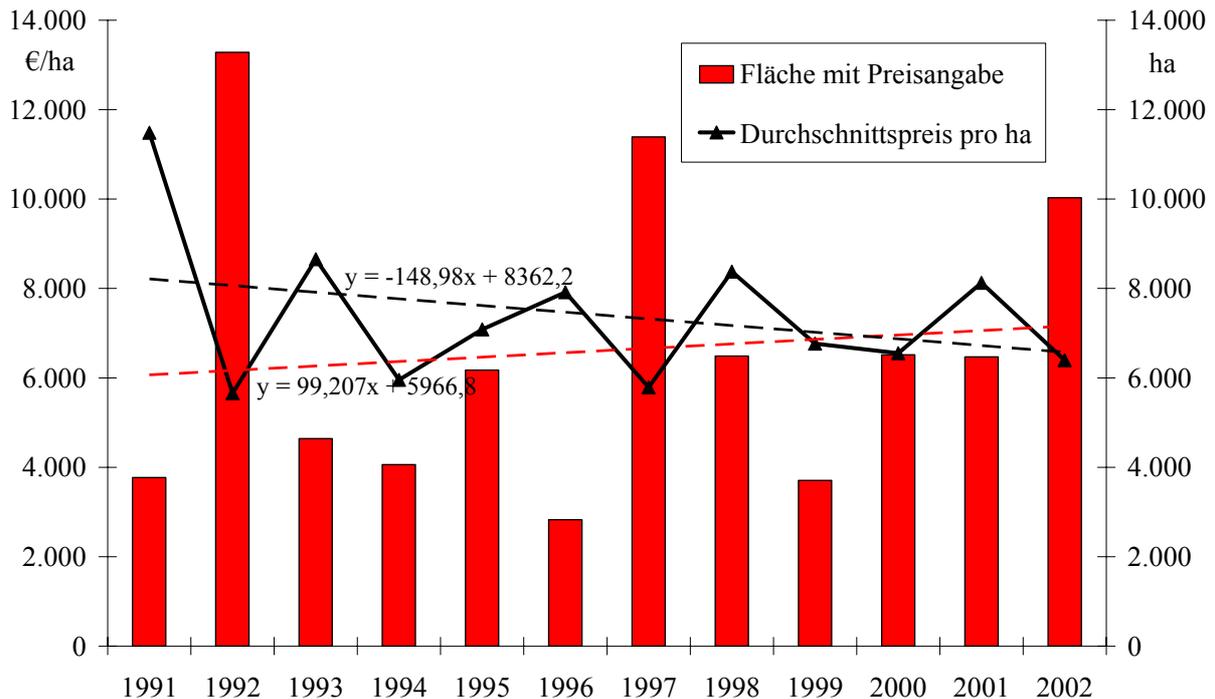


Abbildung 2.18: Zeitliche Entwicklung und Trend der annoncierten Fläche mit Verkaufspreisvorstellung und der dabei geforderten durchschnittlichen Preise pro Hektar für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Im Jahr 1992 waren es im Minimum durchschnittlich 5.653 €/ha bei sehr großer angebotener Gesamt- und Durchschnittsfläche, nachdem im Vorjahr mit 11.480 €/ha das absolute Maximum der geforderten Preise zu Beginn des Untersuchungszeitraumes, bei allerdings ziemlich kleinem Flächenangebot, festzustellen war.

Insgesamt ist aus Abbildung 2.18 ein leicht rückläufiger Trend der Preisvorstellungen im Untersuchungszeitraum von durchschnittlich knapp 1,8 % pro Jahr feststellbar. Insoweit kann von relativ realistischen Verkaufspreisvorstellungen gesprochen werden, denn wie Tabelle 4.10 und Abbildung 4.17 zeigen, waren in diesem Zeitraum zumindest die tatsächlich bezahlten Preise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Deutschland ebenfalls rückläufig.

2.4.5.1 Mit und ohne Gebäudeangaben

Die in Tabelle 2.14 dargestellten Ergebnisse bestätigen die unter Punkt 2.4.4 bereits geäußerte Vermutung, dass zumindest in der summarischen Zusammenschau der 12 Jahre des Untersuchungszeitraumes 1991 bis 2002 Grundstücksangebote mit explizit erwähntem Gebäudebestand im Durchschnitt mit einer höheren Preisvorstellung verbunden sind als solche ohne eine derartige Angabe. Die angestrebten Verkaufspreise lagen durchschnittlich um 1.416 €/ha oder um 22 % höher bezogen auf den Durchschnitt aller Annoncen ohne Gebäude mit 6.373 €/ha.

Bezogen auf den Gesamtdurchschnitt aller Anzeigen mit Preisvorstellung in Höhe von 6.975 €/ha lagen die Inserate mit Gebäudebestand um knapp 12 % höher bei durchschnittlich 7.788 €/ha.

Tabelle 2.14: Anteile und von den Verkäufern geforderte Preise für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Inseraten mit und ohne Hinweis auf zugehörige Gebäude

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Jahr	Inserate ohne Gebäude					Inserate mit Gebäuden					Differenz	
	gesamt	mit Preis	%	% aller	Preis €/ha	gesamt	mit Preis	%	% aller	Preis €/ha	€/ha	% ohne
1991	58	17	29	17	10.229	40	14	35	14	12.588	2.359	23
1992	80	27	34	21	7.199	48	19	40	15	4.867	-2.332	-32
1993	45	20	44	31	7.425	20	7	35	11	12.521	5.096	69
1994	51	28	55	36	5.664	26	6	23	8	7.177	1.513	27
1995	70	21	30	21	4.795	29	11	38	11	9.469	4.674	97
1996	46	17	37	20	7.557	40	10	25	12	8.539	982	13
1997	83	30	36	26	6.567	32	15	47	13	4.381	-2.187	-33
1998	68	24	35	24	7.100	33	14	42	14	10.405	3.306	47
1999	48	19	40	28	5.787	21	7	33	10	8.910	3.123	54
2000	76	25	33	21	4.804	41	17	41	15	9.429	4.624	96
2001	41	20	49	25	6.451	39	18	46	23	10.141	3.690	57
2002	76	35	46	32	5.560	35	21	60	19	8.039	2.478	45
Summe	742	283	38	25	6.373	404	159	39	14	7.788	1.416	22

Von den 442 Anzeigen mit Preisvorstellung wurden 283 gleich 64 % ohne Gebäude offeriert. Damit ergibt sich ungefähr der gleiche relative Anteil wie bei Zugrundelegung aller Inserate mit 61 % der Annoncen ohne Gebäude. Es konnte also kein Zusammenhang zwischen Gebäudenennung und Nennung einer Kaufpreisvorstellung festgestellt werden. Von allen Inseraten waren es damit ein Viertel, die mit Preisangabe aber ohne Gebäude offeriert wurden und von allen Anzeigen ohne Gebäude 38 %.

Inserate mit Preisvorstellung aber ohne Gebäude waren jährlich nur 17 (Jahre 1991 und 1997) bis 35 (Jahr 2002), mit Preisvorstellung und Gebäuden zwischen 6 Anzeigen im Jahr 1994 und maximal 21 im Jahr 2002 anzutreffen.

Insgesamt gab es mit Gebäudehinweis und Preisvorstellung in den 12 untersuchten Jahren nur 159 Annoncen. Das sind nur 14 % aller ausgewerteten bzw. 39 % aller Anzeigen mit Hinweis auf mit zu verkaufende Immobilien.

Die Tabelle 2.14 zeigt, dass es in den einzelnen Jahren zu sehr großen Schwankungen bei der Differenz zwischen Objekten mit und ohne Gebäudebestandsangabe gekommen ist und in den Jahren 1992 und 1997 sogar die Preisvorstellung der Objekte mit Immobilien niedriger lag als bei den Objekten ohne. Bei derartig kleinen Fallzahlen pro Jahr dürfte es sich aber eher um Zufälligkeiten handeln. Auf eine weitere Interpretation der zeitlichen Entwicklung wird deshalb verzichtet.

2.4.5.2 Nach Objekttyp

Zur weiteren Differenzierung der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksangebote über 80 ha bzw. Eigenjagdgröße wurden diese auf Grund des Anzeigentextes einer der drei Kategorien Landgut, Waldgut oder Eigenjagd zugeordnet. Die Tabelle 2.15 zeigt die Anteile der Annoncen und die dabei geforderten Preise pro Hektar, aufgeteilt nach den untersuchten Jahren, die Abbildung 2.19 stellt die zeitliche Entwicklung der annoncierten Preisvorstellung für die drei Objekttypen graphisch dar.

Tabelle 2.15: Anteile und annoncierte Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Jahr	Eigenjagdrevier					Waldgut					Landgut				
	gesamt		mit Preisvorst.		Preisvorst.	gesamt		mit Preisvorst.		Preisvorst.	gesamt		mit Preisvorst.		Preisvorst.
	Anz.	%	Anz.	%	€/ha	Anz.	%	Anz.	%	€/ha	Anz.	%	Anz.	%	€/ha
1991	49	50	18	37	11.348	36	37	7	19	8.253	13	13	6	46	13.906
1992	66	52	26	39	4.503	42	33	11	26	5.806	20	16	9	45	7.896
1993	36	55	20	56	6.245	22	34	4	18	7.769	7	11	3	43	31.386
1994	59	77	29	49	5.683	13	17	2	15	9.405	5	6	3	60	5.838
1995	66	67	26	39	5.479	29	29	5	17	5.105	4	4	1	25	33.201
1996	49	57	20	41	6.600	31	36	6	19	10.735	6	7	1	17	24.892
1997	74	64	32	43	4.517	34	30	11	32	7.813	7	6	2	29	12.705
1998	53	52	26	49	6.656	33	33	8	24	8.238	15	15	4	27	24.186
1999	44	64	19	43	5.953	20	29	4	20	9.632	5	7	3	60	4.750
2000	58	50	33	57	5.890	50	43	5	10	6.807	9	8	4	44	13.662
2001	42	53	23	55	6.343	24	30	6	25	7.862	14	18	9	64	15.915
2002	64	58	40	63	6.042	36	32	8	22	7.413	11	10	8	73	7.926
gesamt	660	58	312	47	5.881	370	32	77	21	7.135	116	10	53	46	13.258

Mit 58 % aller Inserate sind die Eigenjagden die größte Gruppe der drei Objekttypen. Die Anbieter erwarten sich offenbar bei Herausstellung dieses Merkmals eine hohe Attraktivität ihrer Anzeige für die Leser der Jagdzeitungen „Wild und Hund“ und „Weidwerk“. Fast die Hälfte der als Eigenjagd ausgeschrieben Objekte ist mit einer Kaufpreisvorstellung versehen. Diese mit Preisvorstellung versehenen Eigenjagden haben eine Durchschnittsgröße von 162 ha. Im Vergleich zur Gesamtheit aller Eigenjagden (durchschnittliche Größe 202 ha) ein im Schnitt um ca. ein Fünftel kleinerer Wert. Insgesamt liegt die durchschnittliche Preisvorstellung der als Eigenjagden inserierten Objekte bei 5.881 €/ha und damit um gut 15 % unter dem Gesamtdurchschnitt aller Inserate.

Bei den 116 und damit 10 % als Landgütern ausgeschrieben Flächen ist die durchschnittliche Verkaufspreisvorstellung mit 13.258 €/ha um das 2,25fache höher als bei den Eigenjagden. Im Vergleich zum Gesamtdurchschnitt liegen diese Objekte beim 1,9fachen. Immerhin 46 % aller Landgüter waren mit Preisvorstellung versehen. Mit

156 ha im Durchschnitt sind diese Einheiten dabei nur unwesentlich kleiner als die mit Preisvorstellung versehenen Eigenjagdangebote. Auch bei diesem Objekttyp der Landgüter wurde überproportional oft bei großen Objekten kein Preis genannt, so dass die Durchschnittsfläche aller landwirtschaftlichen Angebote mit 213 ha um ein gutes Drittel über den bepreisten Inseraten liegt. Wie auch Abbildung 2.19 verdeutlicht, resultiert der 12-Jahre-Durchschnitt bei den Verkaufsvorstellungen für überwiegend landwirtschaftliche Objekte aus sehr stark schwankenden Einzeljahresergebnissen. Zwischen dem Maximum im Jahre 1995 mit 33.201 €/ha und dem Minimum im Jahre 1999 mit 4.750 €/ha liegt der Faktor sieben. Für diese starken Schwankungen bei dieser Gruppe von Jahr zu Jahr ist neben dem relativ hohen Preisniveau im Vergleich zu den beiden anderen Objekttypen auch die geringe Fallzahl mit verantwortlich.

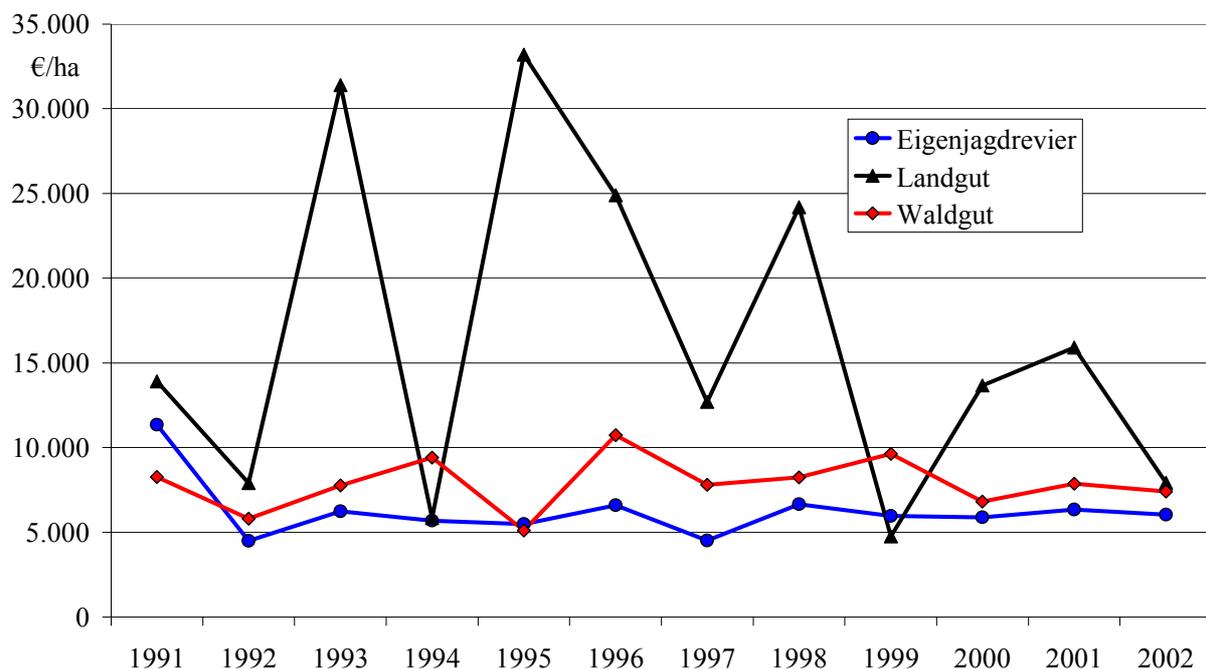


Abbildung 2.19: Zeitliche Entwicklung des geforderten durchschnittlichen Preises für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Die Waldgüter nehmen in vieler Hinsicht eine Zwischenstellung ein. Bei knapp einem Drittel aller Inserate übertrifft die annoncierte Preisvorstellung in dieser Gruppe mit 7.135 €/ha den Gesamtdurchschnitt aller Anzeigen nur geringfügig um 2 %. Allerdings ist die Basis für diese Durchschnittsermittlung bei den Forstgütern nicht besonders breit. Nur 21 % aller Verkäufer eines Waldgutes äußerten eine Preisvorstellung. Bei einer durchschnittlichen Gesamtfläche von 256 ha waren die mit Preis versehenen Angebote mit durchschnittlich 266 ha sogar etwas größer als der Gruppendurchschnitt. Insgesamt lag das Preisniveau der Waldgüter über dem der Eigenjagden und dies trotz einer um ca. ein Fünftel größeren Durchschnittsfläche.

Bei den Waldgütern kommt es zu dem Effekt, dass die durchschnittliche Preisforderung für Einheiten mit Gebäudeerwähnung in den Anzeigen, wie aus der Tabelle 2.16 ersichtlich, um 2 % unter dem Durchschnitt aller Waldgutpreisvorstellungen liegt, die

Inserate ohne Gebäudeerwähnung aber um 2 % über dem Gesamtdurchschnitt aller Waldgüter. Allerdings ist hier neben der geringen Fallzahl und dem nur geringen absoluten Preisunterschied zu beachten, dass die Durchschnittsfläche der Waldgüter mit Gebäuden bei 344 ha lag und damit um knapp 60 % über der Fläche der Waldgüter ohne Gebäudeerwähnung, die im Durchschnitt eine Fläche von 216 ha erreichten.

Tabelle 2.16: Anteile und durchschnittliche Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen und Gebäudebestand

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Gebäude	Eigenjagdrevier						Waldgut						Landgut					
	Anzahl		mit Preis		Preis		Anzahl		mit Preis		Preis		Anzahl		mit Preis		Preis	
	ges	%		%	€/ha	%	ges	%		%	€/ha	%	ges	%		%	€/ha	%
ohne	432	58	212	49	5.575	95	259	35	47	18	7.290	102	51	7	24	47	10.330	78
mit	228	56	100	44	6.386	109	111	27	30	27	6.982	98	65	16	29	45	15.966	120
ges.	660	58	312	47	5.881	100	370	32	77	21	7.135	100	116	10	53	46	13.258	100

Bei den Landgütern gab es auch hinsichtlich des Mitverkaufes bzw. Nichtmitverkaufes von Gebäuden die größten Unterschiede. Bei im Durchschnitt 148 ha waren Inserate mit Gebäudebestand 20 % über der durchschnittlichen Preisvorstellung für Landgüter ausgeschrieben, die mit 166 ha etwas größeren Landgüter ohne Gebäude lagen um 22 % unter dem Gruppendurchschnitt.

Bei 191 ha durchschnittlicher Größe sind die Eigenjagden mit Gebäuden um knapp 30 % größer als die ohne Gebäudeangebot mit 148 ha. Trotzdem sind die Preisvorstellungen bei den Objekten mit Gebäudebestand um durchschnittlich 9 % höher als der Gruppendurchschnitt. Die kleineren Flächen ohne Immobilien werden um 5 % unter dem Durchschnitt angeboten.

2.4.5.3 Nach geographischer Lage

Die in Tabelle 2.7 dargestellte Aufteilung aller Inserate nach Ländern zeigt, dass die Fallzahl pro Land relativ gering ist. Da, wie unter Punkt 2.4.5 beschrieben und in Tabelle 2.17 dargestellt, von allen Anzeigen nur 39 % der Flächen und sogar nur 31 % aller Anzeigen mit einer Preisvorstellung versehen sind, scheint als Aggregationsebene die Zusammenfassung zu vier Regionen einen brauchbaren Kompromiss darzustellen, um eventuell vorhandene regionale Unterschiede bei den Preisvorstellungen nachzuweisen. Zudem wird auf Kapitel 4.1 verwiesen, in dem tatsächliche Kaufpreise und deren regionale Unterschiede, soweit von den statistischen Ämtern zur Verfügung gestellt, im Einzelnen erörtert werden.

Die Tabelle 2.17 zeigt die regionale Verteilung des Anteiles der Annoncen mit Preisvorstellung nach Anzahl, Fläche und gefordertem Preis pro Hektar für die untersuchten Inserate ab 80 ha Flächengröße bzw. ab Eigenjagdgröße.

Tabelle 2.17: Anteil der Angebote mit Preisvorstellung mit Durchschnittsflächen und durchschnittlicher Preisvorstellung pro Hektar für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Regionen

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Region	alle Anzeigen			Anzeigen mit Preisangabe							
	Anzahl	Fläche	Durchschnittsfläche	Anzahl	%	Fläche	%	Durchschnittsfläche	%	Durchschnittspreis €/ha	%
Nord	412	64.051	155	160	39	21.087	33	132	85	8.457	121
Ost	235	53.101	226	139	59	25.576	48	184	81	4.466	64
Süd	336	93.719	279	112	33	25.853	28	231	83	8.235	118
Deutschl.	983	210.871	215	411	42	72.516	34	176	82	6.970	100
Österr.	125	34.297	274	12	10	3.118	9	260	95	4.463	64
n. zb. *	38	7.432	196	19	50	3.706	50	195	100	9.179	132
gesamt	1.146	252.600	220	442	39	79.340	31	180	81	6.975	100

* nicht zuordenbar

In Ostdeutschland werden mit 59 % aller Annoncen und 48 % der Fläche relativ gesehen am häufigsten Angaben zur Preisvorstellung des Verkäufers gemacht. In Österreich dagegen waren nur 10 % der Inserate bzw. 9 % der ausgeschriebenen Fläche mit Preisangabe. Westdeutschland nimmt mit Werten um ein Drittel eine Zwischenstellung ein, das auf Grund der zahlreichen Inserate aus diesem Gebiet damit auch nahe dem Gesamtmittel liegt.

Es ist, wie unter Punkt 2.4.5 bereits erwähnt, zu erkennen, dass die Durchschnittsfläche aller mit Preisvorstellung versehener Inserate nur bei gut 81 % aller Anzeigen liegt. Nur für die nicht zuordenbaren Flächen und die österreichischen Flächen liegen die Durchschnittsflächen relativ gesehen näher am jeweiligen Gesamtdurchschnitt. Dies könnte einerseits wegen der geringen dahinter stehenden Fallzahl zufällig sein. Andererseits könnte bei den nicht zuordenbaren Flächen, insbesondere bei größeren Objekten mit Preisangabe, der regionale Bezug bewusst nicht inseriert worden sein, um die Zuordnung zu einem bestimmten Objekt zu erschweren.

Die ermittelte durchschnittliche regionale Preisvorstellung liegt in Ostdeutschland und Österreich auf fast gleichem Niveau in Höhe von 64 % des Gesamtdurchschnitts bei ca. 4.500 €/ha. Dies ist wohl eher zufällig bei den relativ unterschiedlichen Verhältnissen, wie Durchschnittsflächengrößen, Waldanteil etc. und könnte auf die geringe Stichprobenanzahl speziell für Österreich zurückzuführen sein.

Die Differenz der Preisvorstellungen für Objekte in den neuen Ländern im Vergleich zu Objekten in der alten Bundesrepublik ist bei weitem nicht so stark ausgeprägt wie nach der Statistik der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland 2002 (s. Punkt 4.1.3.2) zu vermuten wäre. Dies liegt daran, dass es sich hier zum einen um relativ große und damit relativ gesehen eher geringer bewertete Objekte und zum anderen zur überwiegenden Mehrzahl um Objekte mit teils hohem Waldanteil handelt, der zumindest in den alten Ländern stark kaufpreismindernd wirkt. Wie in Tabelle

2.15 dargestellt, waren 47 % aller Annoncen als Eigenjagd ausgeschrieben und haben somit eine andere Wertigkeit als Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Interessant ist, dass für die untersuchten größeren Objekte ab 80 ha bzw. Eigenjagdgröße kaum Unterschiede in den Verkaufsvorstellungen zwischen Nord- und Süddeutschland existieren. Sie liegen in diesen beiden Regionen im Durchschnitt der Jahre 1991 bis 2002 bei ca. 8.000 €/ha bis 8.500 €/ha und somit um ca. ein Fünftel über dem ermittelten Gesamtdurchschnitt für Deutschland und für Österreich.

2.4.5.4 Nach Objektgröße

Zur Klärung der Frage nach dem Einfluss der absoluten Flächengröße auf die durchschnittliche Preisvorstellung je Hektar wurden, wie in Tabelle 2.18 dargestellt, verschieden große Größenklassengruppen der ausgeschrieben Objekte gebildet. Die ganz großen Flächen wurden nur mit sehr wenigen Inseraten, zum Beispiel nur 19 Stück über 1.000 ha, überhaupt angeboten.

Die Anzahl der Inserate mit Preisangaben sinkt mit der Objektgröße von 57 % der bis 80 ha großen Flächen auf 26 % der über 1.000 ha großen Flächen. Die Durchschnittsfläche der Angebote über 1.000 ha liegt bei nur 1.552 ha.

Bei den beiden größten angebotenen Größenklassen ist die Flächengröße der Angebote mit Preisvorstellung überdurchschnittlich.

Erst ab ca. 500 ha Objektgröße ist beim geforderten Preis pro ha von ca. 7.500 €/ha bis 8.500 €/ha ein deutlicher Sprung auf ca. 4.500 €/ha für die Objekte zwischen 501 ha und 1.000 ha und auf 3.500 €/ha bei den über 1.000 ha großen Objekten zu erkennen.

Tabelle 2.18: Anteile, Flächen, Durchschnittsflächen und durchschnittliche Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Größenklassen der angebotenen Objekte

(Inserate ab 80 ha bzw. ab Eigenjagdgröße in „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, 1991 bis 2002)

Größenklasse in ha	alle Anzeigen					Anzeigen mit Preisangabe							
	Anzahl	%	Fläche	%	Durchschnittsfläche	Anzahl	%	Fläche	%	Durchschnittsfläche	%	€/ha	%
bis 80	133	12	10.439	4	78	76	57	5.981	57	79	100	7.864	116
81-90	114	10	9.844	4	86	57	50	4.906	50	86	100	7.886	116
91-100	98	9	9.605	4	98	49	50	4.776	50	97	99	8.767	129
101-125	140	13	16.167	6	115	61	44	7.019	43	115	100	7.292	107
126-150	141	13	19.788	8	140	47	33	6.627	33	141	100	8.528	126
150-200	153	14	27.531	11	180	50	33	8.959	33	179	100	7.466	110
201-300	146	13	37.178	15	255	51	35	12.458	34	244	96	7.481	110
301-500	110	10	43.696	17	397	24	22	9.710	22	405	102	6.808	100
501-1.000	62	6	46.475	19	750	11	18	8.626	19	784	105	4.566	67
über 1.000	19	2	29.479	12	1.552	5	26	9.400	32	1.880	121	3.407	50
gesamt	1.116	100	250.200	100	224	431	39	78.460	31	182	81	6.792	100

2.5 Ergebnis der Waldbesitzerbefragung

Bei den Befragungen der waldbesitzenden Betriebe in Deutschland und in Österreich, die ausführlich unter Punkt 3.4 vorgestellt werden, wollten nur 1,2 % der antwortenden deutschen Forstbetriebe sicher Flächen verkaufen, 3,2 % sagten „eher ja“ zu einem Flächenverkauf. Trotz einer allgemein sehr pessimistischen Zukunftseinschätzung wollten 63,8 % der Betriebe keinesfalls verkaufen, bei 30,9 % war die Antwort „eher nein“. Die Befragung in Österreich kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Dieses Ergebnis bestätigt die Verbundenheit der Waldeigentümer mit ihrem Besitz und ist ein weiteres Indiz für einen nur eingeschränkten Forstgrundstücksmarkt in Deutschland und in Österreich.

3 Die potentielle Nachfrage

Möchte man sich dem Markt für größere Waldgrundstücke von der Nachfragerseite her nähern, so erscheint es - analog zum Kapitel Angebot - sinnvoll zunächst die vorhandenen Statistiken und die Literatur zu Einkünften und Vermögen auszuwerten, um eine Vorstellung von der maximalen Zahl der möglichen Nachfrager zu erhalten und anhand des Datenmaterials bereits eventuell vorhandene besondere Affinitäten einzelner von den Statistiken ausgeschiedener Gruppen aufzuzeigen. Um den Rahmen der Arbeit nicht zu sprengen, ist dieser Teil weitestgehend auf die Betrachtung der Verhältnisse in Deutschland begrenzt. Es kann aber in Österreich von ähnlichen Zusammenhängen ausgegangen werden.

Um die tatsächliche Nachfrage besser abschätzen zu können, werden im Anschluss daran in einem zweiten Teil dieses Kapitels, die Ergebnisse einer relativ umfangreich angelegten Befragung von Waldeigentümern vorgestellt. Die Befragung gerade der Personen, die bereits Wald besitzen erscheint weit reichend, weil diese eine besonders aktive Rolle am Waldgrundstücksmarkt spielen, was sich aus den dargestellten Einkommens- und Vermögensstatistiken und den weiteren Befragungen im Zuge dieser Studie ergibt.

Der Erwerb von größeren land- und forstwirtschaftlichen Betriebseinheiten setzt auf der Käuferseite ausreichend verfügbare finanzielle Mittel voraus. Diese werden im Regelfall durch Umschichtung aus bereits vorhandenem Vermögen beschafft. Ein Ankauf könnte zumindest theoretisch aber auch mittels einer Kreditaufnahme in Verbindung mit sehr hohem laufenden Einkommen zur Bedienung der eingegangenen Verpflichtungen erfolgen. Wegen der in Deutschland und in Österreich anzutreffenden geringen Kapitalverzinsung bzw. eines geringen, in der Regel unter den üblichen Fremdfinanzierungskosten liegenden Return on Investment (ROI) land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dürfte eine umfängliche Fremdfinanzierung eher die Ausnahme darstellen. Sonst müsste dem erworbenen Betrieb für Zins und Tilgung längerfristig laufend Geld zugeführt werden. Andernfalls müsste der Käufer auf relativ kurzfristige kräftige Wertsteigerungen spekulieren, die dann bei einem Wiederverkauf einen Totalgewinn trotz Zwischenfinanzierung ermöglichen würde. Auch dieses Szenario scheint in Mitteleuropa eher seltener realisierbar zu sein.

Gelegentlich anzutreffen ist allerdings, besonders bei größeren und vorratsreicheren Waldflächenkäufen, eine teilweise kurzfristige Zwischenfinanzierung durch den Käufer, die mit Holzverkaufserlösen aus Sondereinschlägen zurückgeführt wird. Bei der Sachverständigenbefragung wurde eine derartige Vorgehensweise bei ungefähr einem Viertel aller beratenen Kaufinteressenten vermutet (s. Kapitel 4.3.4). Dabei besteht allerdings die Gefahr, dass bei zu großzügig kalkulierten Sondereinschlägen die zukünftigen laufenden Erträge leiden und der mittelfristige ROI dann noch geringer ausfällt.

Hohes Einkommen und hohes Vermögen sind sehr stark korreliert (Münnich (2001)), Deutsche Bundesregierung (2001) u. a.). Bei hohem Einkommen wird relativ schnell Vermögen aufgebaut und anders herum erzielt man aus hohem Vermögen in der Regel auch laufendes Einkommen. Deshalb erscheint es sinnvoll, sich außer mit dem vor-

handenen Vermögen und dessen Verteilung auch kurz mit dem Einkommen und der Einkommensstruktur zu befassen, um die potentielle Nachfrage zu ergründen.

Verlässliche Aussagen und Daten über das Gesamtvermögen und die Einkommensverteilung sind in Deutschland wie in Österreich zeitnah nicht zu erhalten. Dies liegt zum einen sicherlich an der Komplexität, zum anderen aber auch an der Sensibilität des Themas. „Reichtum gleicht einem scheuen Wild. Die Zahl der bisher vorliegenden Untersuchungen über Reichtum ist gering“ (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Aktuellere Veröffentlichungen zum Einkommen und Vermögen fokussieren sich entweder auf bestimmte Vermögensteile, wie zum Beispiel das Geldvermögen, das Wertpapiervermögen und/oder das Immobilienvermögen. Hier sind in Deutschland neben dem Statistischen Bundesamt auch die Banken aktiv. Zum Beispiel gibt es regelmäßige Berichte der Deutschen Bundesbank über das Geldvermögen oder Einzelveröffentlichungen von Privatbanken, wie die von Merrill Lynch und Cap. Gemini Ernst & Young aus 2001 mit überschlägigen Kalkulationen.

Einige populärwissenschaftliche Veröffentlichungen beziehen sich nur auf kleine Teilkollektive der Vermögenden und basieren auf ganz groben Schätzungen und Vermutungen, zum Beispiel der jährliche Report des Manager Magazins über die reichsten 100 Deutschen (2/2001) oder des Forbes Magazins (2003) in den USA mit ähnlichen Listen der angeblich 400 reichsten Amerikaner bzw. der reichsten Menschen weltweit.

An fundierten amtlichen Statistiken des deutschen Statistischen Bundesamtes ist neben der nur alle drei Jahre veröffentlichten Lohn- und Einkommensteuerstatistik, die zudem nur mit mehrjährigem Zeitverzug publiziert wird, noch der Mikrozensus als jährliche Erhebung zu nennen. Diese Haushaltsstichprobe, die ca. 1 % der Bevölkerung umfasst, stellt „umfangreiche Angaben zur Bevölkerungsstruktur, zur wirtschaftlichen und sozialen Lage der Bevölkerung und Familien und Haushalte sowie zur Erwerbssituation, Ausbildung und Wohnverhältnissen bereit. Sie liefert jedoch keine differenzierten Einkommensdaten, Vermögensdaten werden nicht erhoben“ (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Die letzten veröffentlichten Daten der regelmäßig alle fünf Jahre stattfindenden Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) des Statistischen Bundesamtes stammen aus dem Jahre 1998 (Statistisches Bundesamt (2001a) und (2001b)). Die Ergebnisse der neuen Befragung 2003 im Bereich Einkommen und Vermögen werden voraussichtlich Ende 2005 vorliegen (Statistisches Bundesamt (2003d)). Besondere Schwachstelle dieser ansonsten sehr umfassenden Erhebung für die Zwecke dieser Arbeit ist, dass die hier besonders interessierenden Großverdienerhaushalte ab einem Einkommen von über 17.895,21 € (35.000 DM) monatlich überhaupt nicht mit in die Auswertungen einbezogen wurden, weil sie sich nicht in ausreichender Zahl an der Erhebung beteiligen (Statistisches Bundesamt (2001b)). Nach dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW (2003)) und Schüssler und Funke (2002), zitiert in DIW (2003), fehlen bei der EVS 1998 ca. 37.000 Haushalte ab einem Vermögen von ca. 1,28 Mio. €. Damit ist „auch ein erheblicher Teil des gesamten Nettovermögens der privaten Haushalte in Deutschland durch die Ergebnisse der EVS nicht abgebildet“ (Schüssler und Funke (2002) in DIW (2003)). Beim Vermögen beschränken sich die

Befragungen zudem auf das Geldvermögen (Statistisches Bundesamt (2001a)) und das Immobilienvermögen, ausgewertet zum Beispiel von Hauser und Stein (2001), worauf unter Punkt 3.2 noch eingegangen wird.

Als letzte seriös erscheinende Informationsquelle sei noch das Sozio-ökonomische Panel (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) genannt, das aber wegen seines beschränkten Stichprobenumfangs für differenzierte Analysen von Teilgruppen ebenfalls nicht geeignet ist (Bundesregierung (2001)).

3.1 Einkommen und Einkommensverteilung in Deutschland

Die letzte vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Statistik zur Lohn- und Einkommensteuer in Deutschland stammt aus dem Jahre 1995 (Statistisches Bundesamt (1999b)). Nach Auskunft von Gräß (2003) ist die Statistik für 1998 in Erstellung. Der lange Zeitverzug resultiert aus den langen Veranlagungszeiten dieser Steuer.

Zu beachten ist bei der Betrachtung der Ergebnisse dieser Statistik, dass für Lohnsteuerpflichtige, die keinen Antrag gestellt haben oder keinen Antrag stellen mussten, nur die vorgelegten Lohnsteuerkarten ausgewertet werden konnten. „Dabei ist eine gewisse Untererfassung nicht auszuschließen“ (Statistisches Bundesamt (1999b)). Ebenso fehlen in der Statistik die Pauschalbesteuerten. Das Gesamteinkommen der Bevölkerung liegt somit etwas höher als in der amtlichen Statistik ausgewiesen. Beide unberücksichtigte Gruppen sind aber für den Ankauf von größeren Immobilienobjekten wegen ihres insgesamt geringen Einkommens wohl eher zu vernachlässigen. Zudem dürfte die eingeschränkte Steuerehrlichkeit von Teilen der Bevölkerung nach Einschätzung des Verfassers eine gewichtigere Rolle spielen als die oben dargestellten offensichtlichen Erfassungsdefizite.

Der bei der Lohn- und Einkommensteuerstatistik als Eingangsgröße ausgewiesene und hier besonders interessierende Gesamtbetrag der Einkünfte ergibt sich aus der Addition der sieben Einkunftsarten nach Abzug der Werbungskosten und der Betriebsausgaben sowie unter Berücksichtigung von Verlustausgleichen, nachzuersteuernden Beträgen, Abzug des Altersentlastungsbetrages und des Freibetrages für die Land- und Forstwirte (Statistisches Bundesamt (1999b)). Damit ist dieser Gesamtbetrag der Einkünfte schon in gewisser Weise eine Nettosumme und weist die tatsächlichen Verdienstverhältnisse deswegen zumindest geringfügig zu niedrig aus.

Tabelle 3.1 zeigt die Verteilung der Steuerpflichtigen nach Größenklassen des Gesamtbetrages ihrer Einkünfte für das Jahr 1998. Mit 379.527 Steuerpflichtigen erzielten ca. 1,3 % aller Steuerpflichtigen negative Einkünfte. Diese Steuerpflichtigen sind im oberen Teil der Tabelle separat dargestellt.

Tabelle 3.1: Gesamtbetrag der Einkünfte nach Größenklassen laut in Erstellung befindlicher Lohn- und Einkommensteuerstatistik 1998 für Deutschland
(Gräb (2003))

Gesamtbetrag der Einkünfte von ... bis unter ... T€		Gesamtbetrag der Einkünfte						
		Stpfl. *)	%	% aller	1 000 €	%	% aller	
Verlustfälle (Gesamtbetrag der Einkünfte < 0 €)								
	-500		2.888	0,8	0,0	-4.751.901	39,4	-0,5
-500	-250		3.759	1,0	0,0	-1.305.848	10,8	-0,1
-250	-125		7.426	2,0	0,0	-1.289.433	10,7	-0,1
-125	-50		21.672	5,7	0,1	-1.665.261	13,8	-0,2
-50	-25		32.432	8,5	0,1	-1.135.723	9,4	-0,1
-25	0		311.350	82,0	1,1	-1.900.863	15,8	-0,2
	zusammen		379.527	100	1,3	-12.049.029	100	-1,4
Gewinnfälle (Gesamtbetrag der Einkünfte > - 1 €)								
0,0	2,5		2.208.865	7,8	7,7	1.641.172	0,2	0,2
2,5	5,0		1.246.019	4,4	4,3	4.685.843	0,5	0,5
5,0	7,5		1.342.622	4,7	4,7	8.375.428	0,9	0,9
7,5	10,0		1.266.808	4,5	4,4	11.054.160	1,2	1,2
10,0	12,5		1.187.090	4,2	4,1	13.345.496	1,5	1,5
12,5	15,0		1.228.995	4,3	4,3	16.912.633	1,9	1,9
15,0	20,0		2.728.435	9,7	9,5	47.925.787	5,3	5,4
20,0	25,0		3.191.369	11,3	11,1	71.909.466	8,0	8,1
25,0	30,0		3.028.237	10,7	10,6	83.022.527	9,2	9,3
30,0	37,5		3.245.937	11,5	11,3	108.692.598	12,0	12,2
37,5	50,0		3.421.569	12,1	11,9	147.696.700	16,4	16,6
50,0	75,0		2.760.529	9,8	9,6	164.915.272	18,3	18,5
75,0	100,0		755.433	2,7	2,6	64.289.643	7,1	7,2
100,0	125,0		277.530	1,0	1,0	30.769.415	3,4	3,5
125,0	175,0		186.457	0,7	0,7	27.109.473	3,0	3,0
175,0	250,0		92.364	0,3	0,3	19.016.214	2,1	2,1
250,0	375,0		50.318	0,2	0,2	15.129.116	1,7	1,7
375,0	500,0		18.995	0,1	0,1	8.154.135	0,9	0,9
500,0	1000,0		21.772	0,1	0,1	14.781.684	1,6	1,7
1000,0	2500,0		9.348	0,0	0,0	14.000.898	1,6	1,6
2500,0	5000,0		2.490	0,0	0,0	8.604.426	1,0	1,0
5000,0	oder mehr		1.843	0,0	0,0	20.720.497	2,3	2,3
	zusammen		28.273.025	100	98,7	902.752.583	100	101,4
	insgesamt		28.652.552		100,0	890.703.555		100,0

* zusammenveranlagte Ehegatten werden als ein Steuerpflichtiger gezählt

Der durchschnittliche Gesamtbetrag der Einkünfte aller 28.273.025 erfassten Steuerpflichtigen mit positiven Einkünften betrug im Jahre 1998 in Deutschland 31.930 €, der aller Steuerpflichtigen, also auch derer mit negativen Einkünften, lag mit 31.086 € um 2,6 % darunter.

Die Gutachter der Bundesregierung (Deutsche Bundesregierung (2001)) ermitteln das durchschnittliche Bruttojahreseinkommen 1995 mit 34.166 €. Die Abgrenzung für die 10 % Reichsten bzw. 5 % Reichsten lag im Jahre 1995 bei 59.719 € bzw. 75.992 € (Deutsche Bundesregierung (2001)). „Damit verdienen 95 % aller Einkommensbezieher weniger als 148.628 DM (75.992 €) bzw. netto 95.510 DM (48.833 €)“ (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Nach Untersuchungen des DIW (2003) bezogen im April 2001 7,3 % aller deutschen Haushalte ein Haushaltsnettoeinkommen von über 3.835 € (7.500 DM) monatlich bzw. somit mehr als 46.020 €/Jahr. 2,7 % aller Haushalte bezogen ein monatliches Nettoeinkommen von über 5.113 € (10.000 DM), also mehr als 61.356 €/Jahr (s. auch Tabelle 3.5).

Immerhin 1.843 Deutsche hatten, wie in Tabelle 3.1 dargestellt, im Jahre 1998 über 5 Mio. € bzw. im Durchschnitt 11,2 Mio. € Einkünfte. Über eine Million € Einkünfte hatten 13.681 Steuerpflichtige mit durchschnittlich 4,2 Mio. €. €-Einkunfts-millionär war somit ca. jeder 2.100ste Steuerpflichtige. Diese 13.681 Einkunfts-millionäre vereinigen jedoch 6,5 % der Nettogesamteinkünfte auf sich. Im Vergleich zum Jahr 1995 mit 7.182 Deutschen mit einem Gesamtbetrag der Einkünfte über 1,02 Mio. € (2 Mio. DM) fast eine Verdopplung. Auch im Jahre 1992 waren es nur 8.867 Steuerpflichtige mit Gesamteinkünften über 1,02 Mio. €. In der obersten Gruppe über 5,11 Mio. € (10 Mio. DM) Einkünfte hat sich die Anzahl der Steuerpflichtigen von 751 im Jahre 1992 und 686 Personen im Jahre 1995 auf 1.843 im Jahre 1998 sehr stark erhöht.

Dabei haben sich die positiven Einkünfte aller Steuerpflichtigen von 1992 mit 793 Milliarden € auf 844 Milliarden € im Jahre 1995 und 903 Milliarden € im Jahre 1998 nur mäßig, d. h. insgesamt um knapp 7 % für die letzten drei Jahre und knapp 14 % für den 6-Jahres-Zeitraum erhöht. Im Vergleich zu 1995 verminderte sich dabei die Anzahl aller Steuerpflichtigen geringfügig um 3,7 %, im Vergleich zu 1992 um 2,8 %.

Die Gutachter der Bundesregierung (Deutsche Bundesregierung (2001)) ermitteln für das Jahr 1995 27.230 DM-Einkommensmillionäre auf Grundlage des Brutto-Einkommens. Davon waren 76 % Selbständige mit durchschnittlich knapp 1,53 Mio. € Einkommen und nur 24 % abhängig Beschäftigte mit durchschnittlich knapp 1,02 Mio. €. Damit waren 0,093 % der Steuerpflichtigen Brutto-DM-Einkommens-millionäre. Die Einkommen der selbständigen DM-Einkommensmillionäre waren nach diesem Bericht nicht nur durchschnittlich höher, sondern auch deutlich ungleicher verteilt als das der abhängig Beschäftigten.

Netto-DM-Einkommensmillionäre, also nach Abzug der Steuern und Abgaben waren nur noch 0,043 % aller Steuerpflichtigen oder 12.707 und damit weniger als die Hälfte der Brutto-DM-Millionäre.

„Knapp 6.000 Brutto-(DM)-Einkommensmillionäre waren unter den alleinveranlagten Steuerpflichtigen zu zählen (0,04 %). Die 1.527 Millionärinnen hatten einen Anteil von 26 % an den Personen mit Bruttojahreseinkommen ab 1 Mio. DM und 0,01 % an den alleinveranlagten Steuerpflichtigen“ (Deutsche Bundesregierung (2001)). Der

Frauenanteil bei den Nicht-DM-Millionären betrug dagegen 45 %. Die höchsten Anteile an DM-Mio.-Einkommen hatte die Altersgruppe 50 bis 60 Jahre, die geringste die Altersgruppe 20 bis 30 Jahre.

Singles waren im Jahre 1995 bei den DM-Einkommensmillionären nur zu 17,2 % vertreten (Deutsche Bundesregierung (2001)), wobei dies eine sehr starke Untergewichtung im Vergleich zu einem Anteil von 42,6 % bei den Nicht-Millionären darstellt. Dementsprechend übergewichtet sind die Paarhaushalte bei den DM-Einkommensmillionären, am stärksten diejenigen ohne Kinder mit einem Drittel aller Millionäre gegenüber 22,3 % bei den Nichtmillionären.

Zur beruflichen Stellung der DM-Einkommensmillionäre führen die Sachverständigen der Bundesregierung aus (Deutsche Bundesregierung (2001)): „10,5 % aller Brutto-Millionäre waren Arbeiter und Angestellte, 5 % Beamte, 62 % Unternehmer und 8,5 % Freiberufler“.

„Von den Brutto-Einkommensmillionären verfügten 92 % über Gewinneinkünfte, 88 % über Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und 82 % über Einkünfte aus Kapitalvermögen. 65 % der Millionäre hatten Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit. Bei den Steuerpflichtigen, die ein Einkommen von weniger als 1 Mio. (DM) hatten, dominierten mit 86 % die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit“ (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Die Abbildungen 3.1 und 3.2 zeigen die Verteilung der Steuerpflichtigen bzw. deren Gesamtbetrag der Einkünfte nach überwiegender Einkunftsart im Jahr 1995.

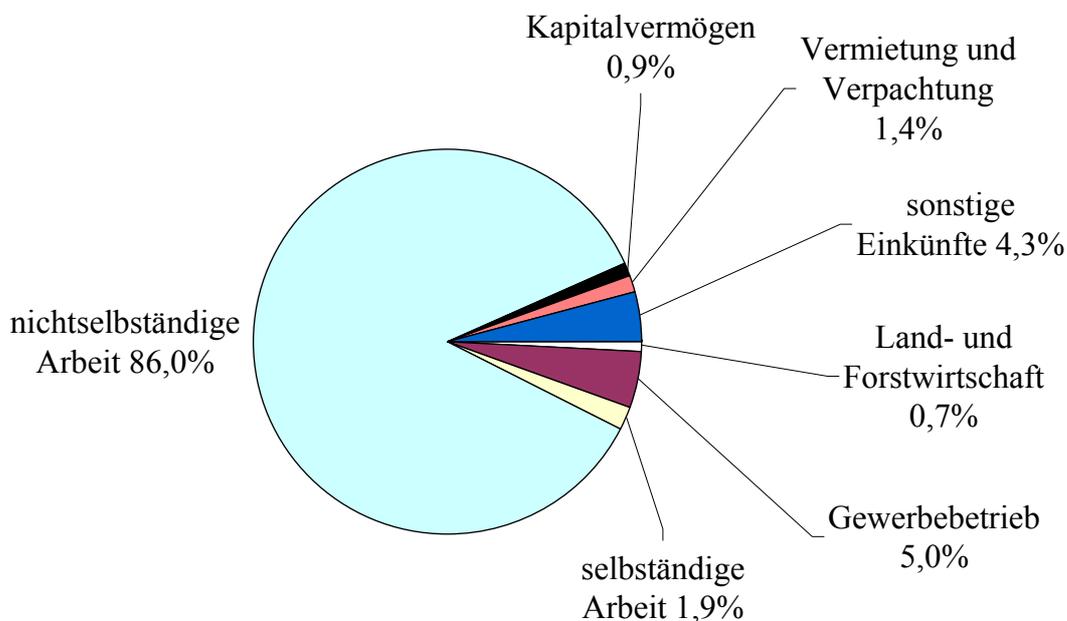


Abbildung 3.1: Relative Verteilung der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen nach überwiegender Einkunftsart in Deutschland im Jahre 1995
(Statistisches Bundesamt (1999b))

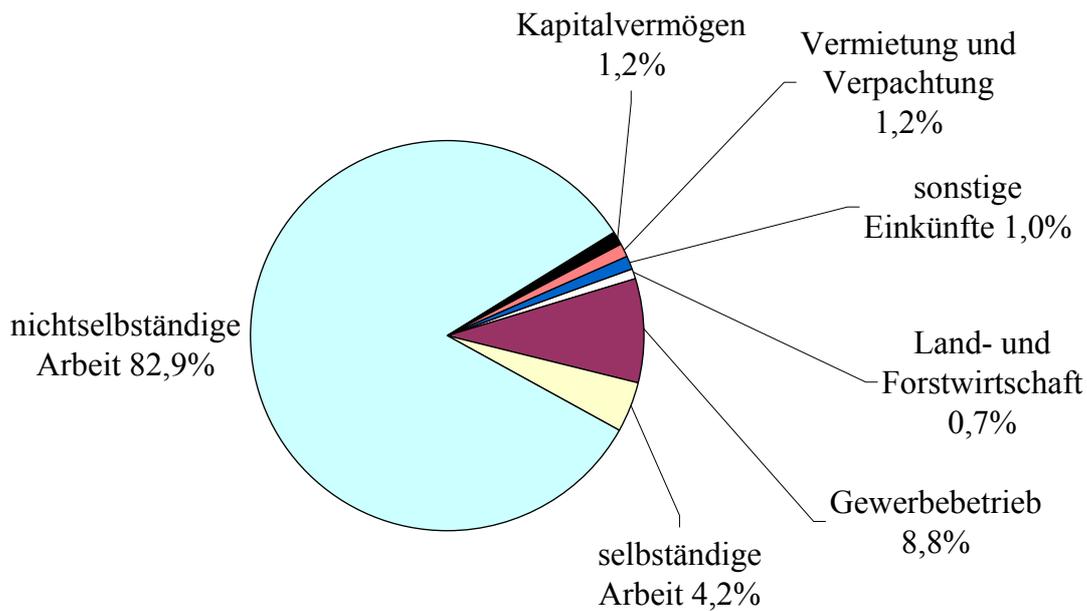


Abbildung 3.2: Relative Verteilung des Gesamtbetrags der Einkünfte der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen nach überwiegender Einkunftsart in Deutschland im Jahre 1995

(Statistisches Bundesamt (1999b))

Die bei der Differenzierung nach hauptsächlichlicher Einkunftsart dominierende Gruppe ist, wie oben erwähnt, die der Bezieher von Einkünften aus nicht selbständiger Arbeit mit 86,0 % aller Steuerpflichtigen. Allerdings sinkt der relative Anteil dieser Gruppe bei den Gesamtbeträgen der Einkünfte auf 82,9 % ab. Das bedeutet, dass diese Gruppe insgesamt betrachtet unterdurchschnittliche Einkünfte bezieht.

Ganz im Gegensatz dazu sieht die Situation bei der allerdings mit sehr großem Abstand zweitgrößten Gruppe der Personen mit überwiegenden Einkünften aus Gewerbebetrieb aus. Bei diesen 5,0 % der Steuerpflichtigen liegen 8,8 % der Gesamteinkünfte und damit sehr stark überdurchschnittliche Verdienste.

Auch die Gruppe der Steuerpflichtigen mit überwiegenden Einkünften aus selbständiger Arbeit hat weit überdurchschnittliche Einkünfte und kommt damit für den Erwerb von größeren Objekten eher in Betracht als die Steuerpflichtigen mit sonstigen Einnahmen, die einen weit unterdurchschnittlichen Anteil am Gesamtbetrag der Einkünfte haben.

Bei den Steuerpflichtigen mit überwiegenden Einkünften aus der Land- und Forstwirtschaft sowie aus Vermietung und Verpachtung entsprechen sich beide Anteile annähernd.

Besonders interessant für diese Untersuchung sind die 237.751 Steuerpflichtigen, die ihre überwiegenden Einkünfte aus Kapitalvermögen beziehen. Zum einen weil sie eher überdurchschnittliche Einkünfte beziehen und zum anderen weil sie, wie oben bereits

erwähnt, auch ihr Kapital umschichten können, um land- und forstwirtschaftlichen Besitz zu erwerben.

Die Tabelle 3.2 stellt dar, in wie vielen Fällen Lohn- und Einkommensteuerpflichtige differenziert nach überwiegender Einkunftsart auch land- und forstwirtschaftliche Einkünfte erzielt haben. Dies kann als Indiz für die Affinität dieser einzelnen Gruppen zu land- und forstwirtschaftlichem Besitz gewertet werden.

Tabelle 3.2: Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften getrennt nach überwiegender Einkunftsart mit ihren Anteilen an positiven Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft in Deutschland im Jahre 1995

(Statistisches Bundesamt (1999b))

überwiegende Einkunftsart	positive Gesamteinkünfte		positive land- und forstwirtschaftliche Einkünfte			
	Stpfl.	Mio. €	Stpfl.	%	Mio. €	%
Land- und Forstwirtschaft	202.592	5.657	202.592	100,0	5.517	97,5
Gewerbebetrieb	1.371.288	74.225	23.726	1,7	122	0,2
selbständige Arbeit	513.266	35.390	1.951	0,4	10	0,0
nichtselbständige Arbeit	23.793.807	699.443	208.692	0,9	732	0,1
Kapitalvermögen	237.751	10.341	5.113	2,2	32	0,3
Vermietung und Verpachtung	379.218	10.191	13.865	3,7	67	0,7
sonstige Einkünfte	1.185.157	8.474	21.156	1,8	39	0,5
Summe	27.683.079	843.722	477.095	1,7	6.518	0,8

Es zeigt sich, dass die Steuerpflichtigen mit überwiegender Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft einen sehr hohen Anteil ihrer Gesamteinkünfte, nämlich 97,5 %, aus dieser land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit erzielen und damit in der Regel ein sehr monostrukturiertes Einkommen besitzen.

Bei allen Einkunftsarten ist der Anteil der Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft geringer als der Anteil der Steuerpflichtigen mit entsprechenden Einkünften aus der Land- und Forstwirtschaft. Insgesamt tragen land- und forstwirtschaftliche Einkünfte im Jahre 1995 nur knapp ein Prozent (0,8 %) zu den Gesamteinkünften der deutschen Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen bei. Nur 1,7 % aller Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen erzielen positive Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft.

Mit einem Anteil von 2,2 % sind die Steuerpflichtigen mit überwiegender Einkünften aus Kapitalvermögen überdurchschnittlich oft Bezieher von Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft. Diese werden nur noch von den Steuerpflichtigen mit überwiegender Einkünften aus Vermietung und Verpachtung übertroffen, bei denen der Anteil von land- und forstwirtschaftlichen Einkommensbeziehern bei 3,7 % liegt.

Tabelle 3.3 stellt die Gruppe der Steuerpflichtigen mit überwiegender land- und forstwirtschaftlichen Einkünften differenziert nach Einkunftsarten dar.

Tabelle 3.3: Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften und überwiegender Einkunftsart Land- und Forstwirtschaft in Deutschland im Jahre 1995

(Statistisches Bundesamt (1999b))

Gesamtbetrag der Einkünfte von ... bis unter ... €	überwiegende Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft			
	Steuerpflichtige		positive Gesamteinkünfte	
	Anzahl	%	Mio. €	%
0,51 2.556,46	4.439	2,2	8	0,1
2.556,46 5.112,92	11.196	5,5	44	0,8
5.112,92 7.669,38	16.910	8,3	109	1,9
7.669,38 10.225,84	16.565	8,2	148	2,6
10.225,84 12.782,30	15.334	7,6	176	3,1
12.782,30 15.338,76	14.004	6,9	196	3,5
15.338,76 20.451,67	25.716	12,7	459	8,1
20.451,67 25.564,59	23.771	11,7	545	9,6
25.564,59 30.677,51	17.803	8,8	498	8,8
30.677,51 38.346,89	18.138	9,0	621	11,0
38.346,89 51.129,19	17.321	8,5	764	13,5
51.129,19 127.822,97	18.852	9,3	1.354	23,9
127.822,97 255.645,94	1.787	0,9	301	5,3
255.645,94 511.291,88	498	0,2	171	3,0
511.291,88 1.022.583,76	184	0,1	128	2,3
1.022.583,76 2.556.459,41	63	0,0	92	1,6
über 2.556.459,41	11	0,0	43	0,8
Summe	202.592	100,0	5.657	100,0

Nur 74 Steuerpflichtige mit überwiegender Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft erzielten im Jahre 1995 einen Gesamtbetrag der Einkünfte von über 1,02 Mio. €. Somit stellte diese Gruppe nur ca. ein Prozent aller Einkunftsmillionäre in diesem Jahr. Zählt man die Klasse mit Einkünften ab einer Million DM bzw. 511 T€ noch dazu, so kommt man auf 258 DM-Einkunftsmillionäre mit überwiegender land- und forstwirtschaftlichen Einkünften. Im Vergleich zu den insgesamt 21.002 DM-Einkunftsmillionären mit 1,2 % ebenfalls ein sehr geringer Anteil, der aber etwas über dem geringen Anteil der land- und forstwirtschaftlichen Einkünfte an den Gesamteinkünften mit 0,8 % liegt.

Die Verteilung aller Steuerpflichtigen und ihrer zu versteuernden Einkünfte auf die Länder zeigt Tabelle 3.4.

Fast ein Viertel des Gesamtbetrages der Einkünfte aller Deutschen wird im Jahre 1995 in Nordrhein-Westfalen versteuert. Die drei Länder Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg vereinigen zusammen mit 54,2 % deutlich mehr als die Hälfte der Gesamteinkünfte in Deutschland.

Tabelle 3.4: Gesamtbevölkerung, Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften und deren Gesamtbetrag der Einkünfte aufgeteilt nach Ländern in Deutschland im Jahre 1995

(Statistisches Bundesamt (1999b) und (2003a))

Land	Gesamtbevölkerung *		Steuerpflichtige		Gesamtbetrag der Einkünfte	
	Anzahl in 1.000	%	Anzahl in 1.000	%	Milliarden €	%
Nordrhein-Westfalen	18.052	21,9	6.160	22,3	200	23,8
Bayern	12.330	15,0	4.470	16,1	139	16,5
Baden-Württemberg	10.601	12,9	3.665	13,2	117	13,9
Niedersachsen	7.956	9,7	2.702	9,8	81	9,6
Hessen	6.078	7,4	2.144	7,7	70	8,2
Rheinland-Pfalz	4.049	4,9	1.346	4,9	41	4,8
Berlin	3.388	4,1	1.091	3,9	34	4,1
Sachsen	4.384	5,3	1.305	4,7	31	3,6
Schleswig-Holstein	2.804	3,4	945	3,4	30	3,5
Hamburg	1.726	2,1	599	2,2	20	2,4
Brandenburg	2.593	3,1	741	2,7	18	2,2
Sachsen-Anhalt	2.581	3,1	750	2,7	18	2,1
Thüringen	2.411	2,9	724	2,6	17	2,0
Mecklenburg-Vorpommern	1.760	2,1	502	1,8	12	1,4
Saarland	1.066	1,3	327	1,2	10	1,2
Bremen	660	0,8	211	0,8	6	0,8
Ostdeutschland ohne Ostberlin	13.729	17	4.023	15	95	11
Westdeutschland mit Ostberlin	68.711	83	23.660	85	748	89
Deutschland	82.440	100	27.683	100	844	100

* Stand 31.12.2001

Eindeutig untergewichtet sind die neuen Länder, in denen im Jahre 1995 nur 15 % aller Steuerzahler lediglich 11 % des Gesamtbetrages der Einkünfte aller Deutschen versteuert haben.

Noch unterschiedlicher wird die regionale Verteilung bei den Einkommensmillionären. Im Jahre 1995 wurden nur 2 % aller DM-Millionäre in den neuen Ländern zur Lohn- und Einkommensteuer veranlagt (Deutsche Bundesregierung (2001)). Auch bei den Steuerpflichtigen mit mehr als den doppelten durchschnittlichen Einkünften waren es nur 6,6 % und damit gemessen am Bevölkerungsanteil und der Landesfläche sehr wenige, die in den neuen Ländern lebten.

Das DIW (2003) kommt in seiner Studie über einkommensstarke Haushalte auch noch für den April 2001 zu ähnlichen Ergebnissen bezüglich der geringen Einkommen in den neuen Ländern. Auf Basis der Ergebnisse des Mikrozensus und des Sozioökonomischen Panels (SOEP) ermittelt das DIW die in Tabelle 3.5 dargestellte Verteilung des Haushaltsnettoeinkommens.

Tabelle 3.5: Privathaushalte im April 2001 nach Haushaltsnettoeinkommensklassen in Deutschland aufgeteilt nach früherem Bundesgebiet und neuen Ländern (hochgerechnete Ergebnisse des Mikrozensus und Sonderauswertungen im Auftrag des DIW Berlin)
(DIW (2003))

Einkommensklasse von ... bis unter ... €	Deutschland		früheres Bundesgebiet		neue Länder und Berlin-Ost		
	in 1.000	%	in 1.000	%	in 1.000	%	% von D.
unter 153	70	0,2	59	0,2	11	0,2	15,7
153 307	220	0,6	179	0,6	41	0,6	18,6
307 511	915	2,4	690	2,3	225	3,2	24,6
511 716	2.044	5,4	1.521	5,0	523	7,4	25,6
716 920	2.415	6,4	1.823	5,9	592	8,4	24,5
920 1.125	3.114	8,3	2.342	7,6	772	10,9	24,8
1.125 1.278	2.896	7,7	2.275	7,4	621	8,8	21,4
1.278 1.534	3.813	10,1	3.014	9,8	799	11,3	21,0
1.534 1.790	3.585	9,5	2.807	9,2	778	11,0	21,7
1.790 2.045	3.078	8,2	2.458	8,0	621	8,8	20,2
2.045 2.301	2.759	7,3	2.259	7,4	500	7,1	18,1
2.301 2.556	2.286	6,1	1.912	6,2	374	5,3	16,4
2.556 2.812	1.876	5,0	1.598	5,2	278	3,9	14,8
2.812 3.068	1.466	3,9	1.259	4,1	206	2,9	14,1
3.068 3.323	1.165	3,1	1.014	3,3	151	2,1	13,0
3.323 3.579	845	2,2	741	2,4	105	1,5	12,4
3.579 3.835	694	1,8	613	2,0	82	1,2	11,8
3.835 4.090	576	1,5	517	1,7	59	0,8	10,2
4.090 5.113	1.157	3,1	1.057	3,4	100	1,4	8,6
5.113 6.136	469	1,2	437	1,4	32	0,5	6,8
6.136 7.669	269	0,7	254	0,8	15	0,2	5,6
7.669 10.226	137	0,4	132	0,4	5	0,1	3,6
10.226 17.895	86	0,2	83	0,3	3	0,0	3,5
17.895 und mehr	63	0,2	62	0,2	1	0,0	1,6
insgesamt	37.711	100	30.659	100	7.052	100	18,7
Summe der Haushalte mit Einkommen							
höher als 3.825 €	2.757	7,3	2.541	8,3	216	3,1	7,8
höher als 4.090 €	2.181	5,8	2.024	6,6	157	2,2	7,2
höher als 5.113 €	1.024	2,7	967	3,2	57	0,8	5,6
höher als 6.136 €	555	1,5	530	1,7	25	0,4	4,5
höher als 7.669 €	286	0,8	516	1,7	25	0,4	8,7
höher als 10.226 €	149	0,4	144	0,5	5	0,1	3,4
höher als 17.895 €	63	0,2	62	0,2	1	0,0	1,6

Von den für diese Untersuchung besonders interessanten Einkommensstarken über der Abschneidegrenze der EVS 1998 mit 35 TDM oder 17.895 € monatlichem Haushaltsnettoeinkommen gibt es nach den Untersuchungen des DIW (2003) in Deutschland im Jahre 2001 ca. 63.000. Damit hätte sich die Anzahl dieser gegenüber dem Jahr 1998 und der Untersuchung von Schüssler und Funke (2002), zitiert in DIW (2003), fast verdoppelt.

Nur ca. 1.000 von diesen Höchsteinkommensbeziehern oder 1,6 % leben in den neuen Ländern. Der Anteil der Osthaushalte steigt kontinuierlich mit abnehmender Einkommensklasse an und stagniert bzw. fällt erst wieder bei monatlichen Einkommen unter 511 € netto. Die Geringstverdiener mit Haushaltsnettoeinkommen unter 307 € im Monat sind in Ost und West relativ gleich verteilt.

Immerhin ca. 149.000 Haushalte haben in Deutschland nach dieser DIW-Studie mehr als 10.226 € netto monatlich zur Verfügung. Über 7.669 € netto monatlich verfügen sogar gut eine viertel Million Haushalte in Deutschland, davon leben allerdings nur 8,7 % oder ca. 25.000 in den neuen Ländern.

Ein weiteres Ergebnis des DIW (2003) ist, dass Personen ohne deutsche Staatsangehörigkeit in der Gruppe der Hocheinkommensbezieher im Vergleich zu ihrem Anteil in der gesamten Wohnbevölkerung deutlich seltener vertreten sind.

3.2 Angaben über Vermögen und Vermögensverteilung in der Literatur

Die Börsen-Zeitung (2001) berichtet anhand einer Untersuchung der Unternehmensberatung Boston Consulting Group (BCG), dass weltweit ca. 34 Mio. Haushalte über ein Vermögen von jeweils mehr als 250.000 Dollar verfügen, davon besitzen 9,5 Mio. Haushalte mehr als eine Million Dollar. Im Jahre 2001 seien vom weltweiten Privatvermögen 46 % in Nordamerika und 25 % in Europa zu finden. Im Jahre 2005 schätzt BCG einen Rückgang des Weltvermögensanteils in Nordamerika auf 42 % und eine Zunahme des Anteils in Europa auf 30 %.

Die von der Deutschen Bundesregierung beauftragten Gutachter schätzen für das Jahr 2001 ca. 1,5 Mio. DM-Vermögensmillionäre, „d. h. Privathaushalte mit einem Netto-privatvermögen ab einer Million DM. ... Die Entwicklung der Zahl der Millionäre ist Ausdruck des allgemeinen Wachstums der Vermögen, das durch Wirtschaftswachstum, Einkommensanstieg, Vermögensbildung sowie Wertentwicklung von Immobilien und Aktien bewirkt wird. So wachsen laufend Haushalte mit ihrem Vermögen über die feste Betragsgrenze hinaus.“ (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Frohn und Weiland (2001) von Merrill Lynch und Cap. Gemini Ernst & Young gehen in ihrem German Wealth Report 2000 davon aus, dass 365.000 Deutsche ein Geldvermögen von über einer Million € besitzen. Insgesamt sollen auf diese Gruppe 2.000 Milliarden € oder 25,7 % des deutschen Vermögens entfallen. Damit wären gemessen an der Gesamtbevölkerung von ca. 82,44 Mio. Einwohnern (Statistisches Bundesamt (2003a)) knapp ein halbes Prozent (4,4 Promille) aller Deutschen €-Millionäre. Dabei wird Geldvermögen in dieser Studie als die Summe allen Vermögens aus Geldeinlagen bei Banken, Versicherungen und Bausparkassen sowie dem

gesamten Wertpapierbesitz (inklusive Mehrheitsbeteiligungen an Aktiengesellschaften) und Rentenpapierbesitz definiert.

Als „Ultra High Net Worth Individuals“ (UHNWIs) bezeichnen Frohn und Weiland (2001) die 3.700 Deutschen, die über ein Geldvermögen von über 30 Mio. € verfügen sollen. Sie sollen ca. 612 Milliarden € und damit 7,9 % des gesamten deutschen Privatvermögens halten. Bezogen auf Europa leben 30 % aller UHNWIs in Deutschland. Nur 0,7 % des Vermögens dieser Gruppe stammt allerdings von UHNWIs, die in den neuen Ländern leben.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass das gesamte private Geldvermögen der Deutschen in dieser Untersuchung für das Jahr 2000 auf ca. 7,8 Milliarden € geschätzt wird. In einer Studie des DIW (1998), (s. auch Punkt 4.1.1) wird das reine Grundbesitzvermögen der Deutschen mit 7 Milliarden € in einer ähnlichen Größenordnung wie hier das Geldvermögen taxiert.

Teilt man das so ermittelte Geldvermögen durch die Anzahl der Deutschen (82,44 Mio.), (Statistisches Bundesamt, 2003a), so entfallen auf jeden einzelnen Deutschen im Durchschnitt rechnerisch 95 T€. Mit ca. 180 T€ knapp doppelt so hoch wäre das durchschnittliche Vermögen eines jeden Deutschen, wenn man den Immobilienbesitz nach der Bewertung durch das DIW (1998) noch mit berücksichtigen würde.

Nach Ergebnissen von Frohn und Weiland (2001) waren vom gesamten Geldvermögen im Jahre 2000 ca. 92 % in den alten Ländern mit Berlin konzentriert.

Die Untersuchungen von Hauser und Stein (2001) auf Basis der EVS 1988, 1993 und 1998 mit all ihren unter Punkt 3 bereits genannten Schwächen ergeben, dass sich das private Nettovermögen in Westdeutschland im Zeitraum 1988 bis 1998 fast verdoppelt hat (s. Tabelle 3.6). Damit wird deutlich, wie dynamisch sich das Vermögen entwickeln kann und wie wichtig die Beachtung des Zeitpunktes der Erhebung ist.

Ebenso wichtig ist es, und darauf weisen Hauser und Stein (2001) hin, zu erklären, wie umfänglich man den Vermögensbegriff sieht. So geht das Gebrauchsvermögen in der Regel bei keiner Untersuchung mit ein, weil es kaum fassbar ist. Auch die Betriebsvermögen von Unternehmen, die keine Aktiengesellschaften sind, werden zum Beispiel bei der EVS nicht berücksichtigt. Dieses Betriebsvermögen gilt aber, wie Hauser und Stein (2001) berichten, als besonders stark konzentriert.

Für das Jahr 1998 kommt das DIW (2003) unter Einbeziehung der Haushalte mit sehr hohem Einkommen (ohne Betriebsvermögen) auf ein gesamtes Bruttovermögen der deutschen Haushalte von 5,42 Billionen €, die EVS für das gleiche Jahr, zitiert in DIW (2003), aber nur auf 4,57 Billionen €. Die Gutachter der Deutschen Bundesregierung (2001) interpretieren die Erhebungen der EVS 1998 so, dass das Privatvermögen in Deutschland bei 4,19 Billionen € liegt.

Damit liegen die aktuelleren Schätzungen des Gesamtvermögens der Deutschen von Frohn und Weiland (2001) deutlich über denen der EVS von 1998. Inwieweit das tatsächlich auf die zeitliche Entwicklung zurückzuführen ist oder auch auf andere Betrachtungseinheiten bleibt offen. Wahrscheinlich wurde jedoch sowohl bei Frohn

und Weiland (2001) als auch bei DIW (1998) das Vermögen der Unternehmen umfangreicher mit einbezogen als bei den EVS-basierten Auswertungen.

Einig sind sich alle Autoren über die ungleiche Verteilung des Vermögens. Rund 42 % des Privatvermögens der alten Länder ist im Besitz der 10 % vermögendsten Haushalte (Deutsche Bundesregierung (2001)). So sehen es auch Hauser und Stein (2001) für das Jahr 1998. Im obersten Dezil, also bei den obersten 10 % der Vermögenden, sind im Jahre 1998 nach EVS-Auswertungen der Autoren in den alten Ländern 41,9 % des gesamten Nettovermögens konzentriert, in den neuen Ländern sogar 47,8 %.

Die Gutachter der Bundesregierung und Hauser und Stein (2001) sind sich ebenfalls einig, dass die Verteilung des Nettovermögens sehr stark vom Immobilienvermögen beeinflusst wird. Im Jahre 1998 verfügten 49 % der westdeutschen und 34 % der ostdeutschen Haushalte über Immobilienvermögen (Deutsche Bundesregierung (2001)).

Trotz der Schwächen des Basismaterials (Fehlen der obersten Einkommensschicht, Fehlen des Betriebsvermögens, Beschränkung auf Geld- und Immobilienvermögen) sind im Folgenden einige relevante Ergebnisse der Untersuchung von Hauser und Stein (2001) aufgeführt.

So zeigt die Tabelle 3.6 die absolute Höhe und die zeitliche Entwicklung des privaten Vermögens in Deutschland, getrennt nach West- und Ostdeutschland auf Basis der EVS-Daten nach Hauser und Stein (2001).

Tabelle 3.6: Vermögenssummen und Immobilienvermögen privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland aufgeteilt nach West- und Ostdeutschland für die Jahre 1988, 1993 und 1998

(Hauser und Stein (2001))

Jahr	Westdeutschland			Ostdeutschland	
	1988	1993	1998	1993	1998
Gesamtvermögen [Mrd. €]					
Bruttovermögen	2.297	4.200	4.578	282	414
Schulden	313	538	668	25	73
Nettovermögen	1.984	3.662	3.910	257	341
Immobilienvermögen [Mrd. €]					
Bruttoimmobilienvermögen	1.761	3.205	3.451	192	272
Hypothekenschulden u. ä.	282	489	620	19	64
Nettoimmobilienvermögen	1.480	2.716	2.831	172	208

Die stärkste Vermögensmehrung fand in Westdeutschland von 1988 bis 1993 statt.

„Das Nettoimmobilienvermögen dominiert das gesamte Nettovermögen privater Haushalte in beiden Landesteilen. In Westdeutschland macht es 1998 72 % und in Ostdeutschland 61 % des Nettovermögens aus“ (Hauser und Stein, 2001). Ferner stellen Hauser und Stein (2001) fest, dass das Immobilienvermögen stärker konzentriert

ist als das Geldvermögen und dass in Ostdeutschland sowohl Immobilienvermögen als auch Nettovermögen noch ungleicher verteilt sind als in Westdeutschland.

Hauser und Stein (2001) ermitteln das durchschnittliche Nettovermögen der Haushalte im Jahr 1998 in Westdeutschland mit rund 130.000 €, das in Ostdeutschland mit knapp 50.000 €. Diese Zahl ist in mehrfacher Hinsicht mit den Durchschnittswerten aus der Studie von Frohn und Weiland (2001) nicht vergleichbar. Neben den zwei Jahren Unterschied im Bezugszeitpunkt heben Frohn und Weiland (2001) auf das gesamte Bruttovermögen ab, unabhängig von einem Haushaltsbezug.

Das durchschnittliche Nettovermögen der privaten Haushalte differenziert nach der sozialen Stellung der Bezugsperson auf Basis der EVS ist in Tabelle 3.7 aufgeführt.

Tabelle 3.7: Nettovermögen der privaten Haushalte in West- und Ostdeutschland nach der sozialen Stellung der Bezugsperson für die Jahre 1988, 1993 und 1998
(Hauser und Stein (2001))

Jahr	Westdeutschland			Ostdeutschland	
	1988	1993	1998	1993	1998
Selbständiger	225 T€	285 T€	284 T€	99 T€	111 T€
	272 %	225 %	218 %	257 %	222 %
Landwirt	156 T€	320 T€	320 T€	*	*
	189 %	252 %	245 %	*	*
Beamter	96 T€	152 T€	179 T€	33 T€	67 T€
	116 %	120 %	138 %	85 %	135 %
Angestellter	85 T€	125 T€	127 T€	46 T€	61 T€
	103 %	98 %	98 %	120 %	122 %
Arbeiter	71 T€	100 T€	96 T€	40 T€	54 T€
	86 %	79 %	73 %	105 %	107 %
Arbeitsloser	33 T€	65 T€	69 T€	27 T€	32 T€
	40 %	51 %	53 %	69 %	64 %
sonst. Nichterwerbstätiger	69 T€	117 T€	124 T€	29 T€	35 T€
	83 %	92 %	95 %	75 %	69 %
Durchschnitt	83 T€	127 T€	130 T€	38 T€	50 T€
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

* nicht ausgewiesen, weil die Anzahl der in der EVS enthaltenen ostdeutschen Haushalte mit einem Landwirt als Bezugsperson unter 30 Fällen liegt.

Bei diesem Vergleich liegen die Landwirte in Westdeutschland im Jahre 1998 mit einem Durchschnittsvermögen von 320.000 € noch vor den Selbständigen an erster Stelle. Den starken Vermögensanstieg bei den Landwirten erklären Hauser und Stein (2001) neben den allgemeinen Effekten der Wertsteigerung mit dem Strukturwandel in der Landwirtschaft. Sie vermuten, dass speziell Landwirte mit kleineren Höfen den Betrieb aufgegeben haben und damit ihre soziale Stellung geändert haben, so dass das

durchschnittliche Nettovermögen der verbleibenden landwirtschaftlichen Haushalte anstieg.

Auf unterschiedlichem Niveau entspricht die Rangfolge nach sozialer Stellung in Ostdeutschland derjenigen in Westdeutschland.

Des Weiteren ermittelten Hauser und Stein (2001) die durchschnittlichen Nettovermögen der privaten Haushalte differenziert nach dem Alter der Bezugsperson, wie dies in Tabelle 3.8 dargestellt ist.

Tabelle 3.8: Nettovermögen der privaten Haushalte in West- und Ostdeutschland nach dem Alter der Bezugsperson für die Jahre 1988, 1993 und 1998

(Hauser und Stein (2001))

Alter der Bezugsperson	Westdeutschland			Ostdeutschland	
	1988	1993	1998	1993	1998
unter 25 Jahre	9 T€	14 T€	31 T€	9 T€	17 T€
	11 %	11 %	24 %	24 %	35 %
25 bis unter 35 Jahre	36 T€	52 T€	59 T€	31 T€	41 T€
	43 %	41 %	45 %	80 %	82 %
35 bis unter 45 Jahre	85 T€	122 T€	117 T€	51 T€	59 T€
	103 %	96 %	90 %	132 %	117 %
45 bis unter 55 Jahre	122 T€	177 T€	175 T€	51 T€	69 T€
	147 %	140 %	135 %	132 %	138 %
55 bis unter 65 Jahre	113 T€	175 T€	199 T€	43 T€	59 T€
	136 %	138 %	153 %	112 %	117 %
65 Jahre und darüber	72 T€	128 T€	130 T€	27 T€	32 T€
	86 %	101 %	100 %	71 %	63 %
Durchschnitt	83 T€	127 T€	130 T€	38 T€	50 T€
	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %

Analog einer Lebenslaufbetrachtung steigt das Nettovermögen der Westdeutschen mit dem Lebensalter bis ungefähr zur Verrentungsgrenze an. Einer Ansparphase während des Arbeitslebens folgt eine Entsparphase im Alter. Die älteste Haushaltsgruppe weist dementsprechend wieder niedrigere Werte auf. Hauser und Stein (2001) geben jedoch zu bedenken, dass diese Zahlen keine „Längsschnittergebnisse“ für die selben Haushalte darstellen, sondern einen stichtagsbezogenen Querschnitt aller Haushalte, „die ihre Lebensläufe unter sehr unterschiedlichen gesamtwirtschaftlichen Umständen verbracht haben. ... Von 1988 bis 1998 haben sich in Westdeutschland Verschiebungen zwischen den Jahrganggruppen ergeben, welche auf starke Kohorteneffekte hindeuten, die durch Krieg, Inflation und wirtschaftliche Depression verursacht wurden.“

In Österreich schätzen Farny, Gall und Predl (1997) das umfassende Gesamtvermögen aller österreichischen Privathaushalte im Jahre 1993 auf ca. 406 Milliarden €. Hierbei wurden nach eigener Aussage vorsichtige Ansätze gewählt. Es wurde neben dem Finanzvermögen auch das Betriebsvermögen, das Grundvermögen und das land- und

forstwirtschaftliche Vermögen bzw. deren geschätzte Verkehrswerte sowie sonstiges Vermögen berücksichtigt und ausstehende Darlehen dagegen gerechnet. Das Gesamtvermögen der österreichischen Privathaushalte wurde damit auf mehr als das Zweieinhalbfache des Bruttoinlandsproduktes geschätzt, im Durchschnitt auf ca. 128 T€ pro Haushalt. Bezogen auf den einzelnen Einwohner (8,03 Mio., Statistik Austria (2003a)) sind das ca. 50 T€.

Dieses Ergebnis erscheint einerseits zumindest im Vergleich zum Ergebnis der deutschen Untersuchung von Frohn und Weiland (2001) zunächst wenig plausibel. Es ist auf den ersten Blick nicht nachvollziehbar, warum das Pro-Kopf-Vermögen in Österreich nur ca. ein Viertel des deutschen Wertes betragen soll. Tatsächlich wären gewisse Unterschiede zwischen den beiden Ländern vorstellbar und auch begründbar. Das Bestreben von Farny, Gall und Predl (1997) eine Überbewertung auf jeden Fall zu vermeiden, hat sicherlich dazu geführt, dass Verkehrswerte zumindest in Teilbereichen zu niedrig angesetzt wurden. Zudem darf nicht vergessen werden, dass die beiden Untersuchungen sieben Jahre auseinander liegen und speziell beim Geld- und Wertpapiervermögen Ende der 1990er Jahre ein sehr starker Anstieg zu verzeichnen war, der kurz nach der Untersuchung von Frohn und Weiland (2001) seinen Höhepunkt erreicht hatte.

Andererseits stimmen die Ergebnisse von Farny, Gall und Predl (1997) für das durchschnittliche gesamte Haushaltsvermögen aller Österreicher im Jahre 1993 mit ca. 128 T€ eher zufällig verhältnismäßig gut mit den ermittelten 127 T€ für das Nettovermögen der Westdeutschen im Jahre 1993 nach der Auswertung von Hauser und Stein (2001) überein.

An dieser Stelle sei daher noch kurz auf das Einzelergebnis der Untersuchung von Farny, Gall und Predl (1997) für das land- und forstwirtschaftliche Vermögen in Österreich für das Jahr 1993 eingegangen, um die Relation zwischen Einheits- und Verkehrswert zu diskutieren.

Dieses land- und forstwirtschaftliche Vermögen ermitteln die Autoren über eine Hochrechnung aus den Ergebnissen eines Testbetriebsnetzes für die Landwirtschaft und verproben es mit der Grunderwerb- und der Einheitswertstatistik. Es ergibt sich ein „vorsichtig geschätzter Gesamtwert“ des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in Österreich für das Jahr 1993 in Höhe von 38 Milliarden € und damit „mehr als das Neuneinhalbfache des Einheitswertes“.

Hauser und Stein (2001) stellen für das bei der EVS 1993 in Deutschland ermittelte gesamte Immobilienvermögen wohl eher zufällig eine fast identische Relation wie Farny, Gall und Predl (1997) für das österreichische land- und forstwirtschaftliche Vermögen fest: Da für die EVS 1993 sowohl Einheitswerte als auch die Verkehrswerte erfragt wurden, „können auf Basis dieser Daten Relationen von Verkehrswerten zu Einheitswerten ermittelt werden. Diese Relationen betragen im Jahre 1993 für Westdeutschland 9,1 und für Ostdeutschland 10,0.“

Die letzte Hauptfeststellung der Einheitswerte des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens fand in Österreich 1988 statt und hat nach Östat (1993), zitiert in Farny,

Gall und Predl (1997), für die einzelnen Nutzungsarten die in Tabelle 3.9 dargestellten Durchschnittswerte ergeben.

Tabelle 3.9: Land- und forstwirtschaftliche Einheitswerte (ohne Gebäude) nach verschiedenen Nutzungsarten in Österreich (Hauptfeststellung 1988)

(Östat (1993), zitiert in Farny, Gall und Predl (1997))

Nutzungsart	Fälle		Fläche		Einheitswert		
	absolut	%	absolut	%	T€	%	€/ha
Gärtnereien	4.022	0	3.758	0	27.556	1	7.333
übriges l. u. f. Vermögen	5.449	1	3.540	0	16.785	1	4.742
Weingärten	65.173	7	61.321	1	167.687	6	2.735
Landwirtschaft	515.402	52	2.710.061	35	1.854.077	69	684
Forstwirtschaft	342.342	35	3.384.582	43	605.814	23	179
Energieholzflächen	70	0	50	0	3	0	51
Alpen	10.960	1	743.669	10	19.032	1	26
Landwirtschaft mit geringer Ertragsfähigkeit	8.116	1	68.506	1	998	0	15
unproduktives Land	37.184	4	833.216	11	0	0	0
insgesamt	988.718	100	7.808.703	100	2.691.951	100	345

Die Summe der in Tabelle 3.9 für die festgestellten Einheitswerte der verschiedenen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten beläuft sich auf rund 2,7 Milliarden €. Um auf den Gesamteinheitswert des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens in Österreich zu kommen, sind diesen 2,7 Milliarden noch der Einheitswert der Gebäude bzw. der Gebäudeteile zuzurechnen, die zu den Betrieben gehören. Dieser Gebäudeeinheitswert beläuft sich in Österreich auf ca. 1,24 Milliarden €. Somit beträgt der gesamte Einheitswert der Land- und Forstwirtschaft in Österreich mit Stand 1988 ca. 3,95 Milliarden € (Farny, Gall und Predl (1997)) oder rund 4 Milliarden €.

Geht man davon aus, dass die Gebäudeeinheitswerte flächenproportional auf die Betriebe aufgeteilt sind, was sicherlich zu einer relativen Überbewertung der Forstbetriebe führt, aber nur einen gewissen Anhalt für eine Größenordnung geben soll, so erhöht sich der Einheitswert der Forstwirtschaft um ca. 0,5 Milliarden € oder rund 160 €/ha, der der Landwirtschaft um 0,4 Milliarden € und ebenfalls um ca. 160 €/ha. Somit ergibt sich insgesamt für die Forstwirtschaft ein durchschnittlicher rechnerischer Einheitswert von ca. 340 €/ha und für die Landwirtschaft von 840 €/ha. Der landwirtschaftliche Einheitswert ist somit im Durchschnitt mindestens zweieinhalb mal so hoch wie der forstliche.

Rechnet man den durchschnittlichen Gebäudeanteil von ca. 160 €/ha auf den durchschnittlichen Einheitswert der land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten mit 345 €/ha auf, so ergibt sich ein durchschnittlicher Einheitswert der österreichischen Land- und Forstwirtschaft mit Stand 1988 von rund 500 €/ha. Verglichen mit dem durchschnittlichen Kaufpreis aus der Kaufpreisstatistik 1995 (Österreichisches statistisches Zentralamt, 1997, s. Punkt 4.1.2) in Höhe von 16,8 T€/ha eine ca. 30- bis 35fache Untergewichtung und nicht nur eine Neueneinhalbfache wie Farny, Gall und Predl (1997) feststellen.

3.3 Statistik zur Vermögenssteuer in Deutschland

Bereits seit 01.01.1994 wird in Österreich keine Vermögenssteuer mehr erhoben. Aus den Vorjahren wurde auf eine Auswertung von statistischen Veröffentlichungen dieser Steuerart für Österreich verzichtet. Bedenkt man das Alter der allenfalls vorhandenen Daten und geht ferner davon aus, dass die österreichische Vermögenssteuer das tatsächliche Vermögen der Österreicher nur ähnlich verzerrt wiedergeben könnte wie die im Folgenden dargestellte deutsche Vermögenssteuerstatistik, so scheint die Beschränkung auf die Auswertung der deutschen Vermögenssteuerstatistik vertretbar. Hinzu kommt, dass die unter Punkt 3.2 angeführte Untersuchung von Farny, Gall und Predl (1997) zumindest einen Eindruck vom tatsächlichen Vermögen bzw. der Schwierigkeit seiner Ermittlung in Österreich gibt.

Die letzten offiziellen Zahlen zum Vermögen der Deutschen stammen aus der letzten Hauptveranlagung zur Vermögenssteuer mit Stichtag 01.01.1995, ausgewertet durch die statistischen Landesämter und das Statistische Bundesamt (Statistisches Bundesamt (1999a)), und sind damit ebenfalls schon ziemlich alt.

Nach den Beschlüssen des Bundesverfassungsgerichtes vom 22.06.1995 (Bundessteuerblatt II 1995 S. 655-670 und Bundessteuerblatt II 1995 S. 671-675) wird die Vermögenssteuer ab 01.01.1997 auch in Deutschland nicht mehr erhoben. Hauptauslöser für diesen Beschluss und gleichzeitig größte Schwäche der daraus abgeleiteten Statistik für die Zwecke der zutreffenden Abschätzung des in Deutschland vorhandenen Vermögens ist die vom Gericht festgestellte Ungleichbehandlung der verschiedenen Vermögensarten, besonders die systematische Unterbewertung des Grundbesitzes. So wurde auch bei der Vermögenssteuer der zu versteuernde Wert in diesem Bereich auf Basis der veralteten Einheitswerte von 1964 ermittelt, im Gegensatz zu den zeitnahen Wertermittlungen der beiden anderen Vermögensarten Betriebsvermögen und sonstiges Vermögen.

Bereits 1991 ging der Bundesrechnungshof in einem Schreiben an den Vorsitzenden des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages, zitiert in Schelle/Schemmel (1993), davon aus, dass die Einheitswerte bei Immobilien nur ca. ein Fünftel des tatsächlichen Verkehrswertes erreichen. Die für diesen Bericht untersuchten 2.874 Einzelfälle ergaben das in Tabelle 3.10 dargestellte Bild.

Tabelle 3.10: Überschlüssig ermitteltes Verhältnis der Einheitswerte zu den Verkaufspreisen anhand von Fallbeispielen des Bundesrechnungshofes

(nach Schreiben des Bundesrechnungshofes vom 25. 03.1991 an den Vorsitzenden des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages, zitiert in Schelle/Schemmel (1993))

	Zahl der untersuchten Fälle	Anteil des Einheitswertes am Kaufpreis in %		
		minimal	maximal	geometrisches Mittel
unbebaute Grundstücke	669	1,4	95,3	10,3
Einfamilienhäuser	1.314	1,1	74,7	13,6
Zweifamilienhäuser	255	1,4	47,3	13,0
Mietwohngrundstücke	233	2,6	141,3	13,7
Geschäftsgrundstücke	182	2,0	140,9	21,5
gemischt genutzte Grundstücke	221	2,9	97,7	16,4

Für die untersuchten unbebauten Grundstücke ermittelte der Bundesrechnungshof im Durchschnitt einen um ca. das Zehnfache höheren Verkehrswert als den von den Steuerbehörden festgesetzten Einheitswert. Zur Repräsentativität der Untersuchung wurden keine Angaben gemacht. Es ist aber davon auszugehen, dass sich der Bundesrechnungshof bemüht hat, die Gesamtsituation in Deutschland objektiv abzubilden.

Für den Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Immobilien gehen Schelle/Schemmel (1993) davon aus, dass bei einer Anpassung der Grundsteuer, die auch auf dem Einheitswert basiert, an den tatsächlichen Verkehrswert „ein Landwirt mit einer Grundsteuer-Erhöhung auf das 30fache des bisherigen Betrages rechnen müsste, ein Forstwirt möglicherweise mit einer Erhöhung auf das 300fache der bisherigen Grundsteuerschuld“. Der von diesen Autoren für die Landwirtschaft genannte Faktor 30 deckt sich mit den unter Punkt 3.2 angestellten Überlegungen zum Verhältnis des durchschnittlichen Kaufpreises land- und forstwirtschaftlicher Einheiten zum Einheitswert in Österreich mit dem dort ermittelten Faktor 30 bis 35.

Es konnte für Waldflächen in keiner amtlichen Statistik eine getrennte Auswertung gefunden werden, die Rückschlüsse auf den durchschnittlichen Verkehrswert von Wald oder einen durchschnittlichen Einheitswert zulässt. Moog (2003) stellte durchschnittliche Einheitswerte aus den Kennzahlen für den Ländervergleich aus den jeweiligen Jahresberichten einzelner Landesforstverwaltungen zusammen, die in Tabelle 3.11 wiedergeben sind.

Tabelle 3.11: Durchschnittliche Einheitswerte einzelner großer Landesforstverwaltungen

(Moog (2003))

Staatsforst (Jahr)	Bayern (2000)	Baden-Württemberg (2000)	Niedersachsen (1997)	Rheinland-Pfalz (1996)
Einheitswert	141 €/ha	228 €/ha	81 €/ha	77 €/ha

Geht man zum Zwecke einer groben Schätzung davon aus, dass der Landeswald in etwa repräsentativ für den ganzen Waldbesitz eines Landes ist und dass mit den vier waldflächenstarken Ländern zumindest Westdeutschland einigermaßen stellvertretend

abgebildet ist, so erhält man einen durchschnittlichen Einheitswert des Waldes in Westdeutschland auf Basis der Hauptfeststellung von 1964 von ca. 120 bis 150 €/ha (arithmetisches Mittel: 132 €/ha, mit der gesamten Landeswaldfläche gewogenes Mittel: 143 €/ha).

Im Vergleich dazu liegt dieser Wert in Österreich, allerdings 1988 neu festgestellt, wie unter Punkt 3.2 kalkuliert, bei 179 €/ha ohne Gebäudeanteil bzw. bei maximal 340 €/ha inklusive des Gebäudeanteils etwas höher.

Geht man davon aus, dass Waldgrundstücke derzeit in der Regel in einer weiten Spanne zwischen 5.000 €/ha und 25.000 €/ha gehandelt werden, so ergibt sich ein möglicher Faktor von ca. 30 bis 210 als Maß für die Unterbewertung des forstwirtschaftlichen Grundeigentums durch die Einheitsbewertung in Deutschland. Für die Situation Anfang der 1990er Jahre scheint somit das von Schelle/Schemmel (1993) genannte 300fache als Obergrenze gerade noch vorstellbar, entsprach aber auch damals sicherlich nicht dem Durchschnitt. Verstärkt wird diese Einschätzung wenn man bedenkt, dass Wald an der oberen Grenze der gewählten Preisspanne auf Grund von Lage und Holzvorrat sicherlich einen überdurchschnittlichen Einheitswert besitzt.

Nimmt man den Durchschnitt der Preisvorstellungen aus den Jagdzeitungen für größere Waldflächen in Westdeutschland mit 7.135 €/ha (s. Punkt 2.4.5.2) als Vergleichsmaß, so ergibt sich ein Faktor von 48 bis 60. Dabei liegt einerseits der geforderte Preis in den Anzeigen im Zweifelsfalle über dem Preis bei Vertragsabschluss, andererseits wurden bei der Untersuchung unter Punkt 2.4 nur große und damit pro Flächeneinheit eher geringer bezahlte Flächen untersucht. Deshalb scheint dieser Ansatz für durchschnittliche Verkehrswerte von Wald zum Zwecke einer groben Kalkulation vertretbar.

Die Kapitalverzinsung ist, wie unter Punkt 3 bereits ausgeführt, speziell im Bereich der Land- und Forstwirtschaft sehr gering. In abgeschwächter Form gilt dies auch für das Immobilienvermögen, zumindest für den Bereich der Wohnimmobilien. Damit ist aus diesem Bereich mit im Vergleich zum eingesetzten Kapital relativ wenig neu generierten, wiederanlagefähigen finanziellen Mitteln zu rechnen. Dies bestätigen die Ausführungen zur Lohnsteuerstatistik in Kapitel 3.1, Tabelle 3.3. Sehr wohl ist aber ein Aktivtausch Grundvermögen gegen Grundvermögen möglich.

Bei der Interpretation der Vermögenssteuerstatistik ist weiterhin zu beachten, dass diese sich nur auf das Vermögen der Bewohner der alten Länder bezieht. Die Vermögen in den neuen Ländern waren bis zum Schluss von der Vermögenssteuer befreit. Allerdings war und ist, wie unter Punkt 3.2 bereits beschrieben, in Ostdeutschland nur sehr wenig Vermögen im Vergleich zur gesamten Bundesrepublik vorhanden.

Des Weiteren gibt es auch bei der Ermittlung der betrieblichen Vermögen zu Vermögenssteuerzwecken einige Vergünstigungen (Freibeträge, Minderansätze etc.), die das tatsächliche Betriebsvermögen auf einen geringeren Steuerwert reduzieren.

Insgesamt kommen die Gutachter der Deutschen Bundesregierung (2001) zu dem Schluss, dass „die Zahl der Vermögensmillionäre im Sinne der Vermögenssteuer im

Niveau viel niedriger und in der Zunahme weniger stark [ist, Anmerkung des Verfassers] als die Zahl der tatsächlichen Vermögensmillionäre, vor allem weil beim steuerlichen Gesamtvermögen privater und betrieblicher Grundbesitz erheblich unter Marktwert mit starren Einheitswerten angesetzt wird, Schulden dagegen voll abgezogen sind“.

3.3.1 Allgemeine Aussagen zu den Vermögenssteuerpflichtigen in Westdeutschland

Insgesamt wurden in der alten Bundesrepublik zum Stichtag 01.01.1995 für die Vermögenssteuer gut eine Million, genau 1.0233.313 unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen erfasst, mit einem vermögenssteuerlich anrechenbaren Gesamtvermögen von 468 Mrd. €. Diese Gruppe der unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen stellt mit gut 94 % der Grundgesamtheit der vier steuerpflichtigen Vermögensgruppen die bei weitem wichtigste Gruppe dar.

Die zweite Gruppe von 45.187 unbeschränkt steuerpflichtigen, nicht natürlichen Personen, davon wiederum 79 % GmbHs, mit einem zu versteuernden Gesamtvermögen von weiteren 207 Mrd. €, spielen als Eigentümer bzw. Interessenten auf dem Markt für land- und forstwirtschaftliche Immobilien alleine schon zahlenmäßig eine untergeordnete Rolle. Bei der Veranlagung 1995 waren in dieser Gruppe lediglich 112 Fälle mit land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, davon nur 3 Fälle mit über 5,1 Mio. € Gesamtvermögen erfasst.

Anders als bei der Systematik der Einkommensbesteuerung ist bei der Vermögenssteuer die Betriebsform für die Zuordnung zur Land- und Forstwirtschaft ohne Bedeutung. Auch ein in einem Gewerbebetrieb vorhandenes land- und forstwirtschaftliches Vermögen muss also als solches ausgewiesen werden. Somit sollten alle größeren land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Westdeutschlands erfasst sein.

Der einzige in Bayern bekannte, überwiegend forstwirtschaftlich ausgerichtete Betrieb einer nicht natürlichen Person oder Personengesellschaft, ist die Forst Ebnath AG. Weitere nichtnatürliche Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe könnten bei den großen Chemieunternehmen zu finden sein, die ihre eigenen Versuchsgüter unterhalten (BASF, Bayer, Hoechst usw.), oder aus dem Bereich Bergbau (zum Beispiel Braunkohle) stammen. Oder es könnten, zumindest theoretisch, derzeit durch die unterschiedliche Erbschaftsbesteuerung von Privat- und Betriebsvermögen wieder in der Diskussion, in betriebliche Vermögen umgewandelte landwirtschaftliche Privatvermögen sein. Diese erbschaftsteuerliche Begünstigung betrieblicher Vermögen gibt es aber erst seit 1997. Zudem sind land- und forstwirtschaftliche Vermögen erbschaftsteuerlich auch weiterhin relativ gering bewertet.

Die zwei weiteren Kategorien der Vermögenssteuerpflichtigen, nämlich die beschränkt steuerpflichtigen natürlichen und nicht natürlichen Personen, werden als Steuerausländer nur mit ihrem inländischen Vermögen erfasst. Insgesamt handelt es sich bei diesen nur um 19.092 Steuerpflichtige, davon 17.940 (94 %) natürliche Personen. Die nicht natürlichen Personen der beschränkt Steuerpflichtigen haben insgesamt nur 0,6 Mio. € festgestelltes land- und forstwirtschaftliches Vermögen, auf 14 Fälle verteilt.

Die natürlichen, bedingt Steuerpflichtigen haben in 1.694 erfassten Fällen nur land- und forstwirtschaftliches Vermögen von insgesamt 10,4 Mio. € in Deutschland. Das entspricht nur 0,6 % des gesamten erfassten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens der alten Bundesrepublik in Höhe von ca. 1,6 Mrd. €. Damit sind Steuerausländer bisher als Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in Deutschland kaum in Erscheinung getreten und als Nachfrager nach land- und forstwirtschaftlichen Betrieben wohl zu vernachlässigen.

Als Haupteigentümer und Hauptinteressenten können somit zusammenfassend die unbeschränkt steuerpflichtigen, natürlichen Personen, also insgesamt 94 % aller Vermögenssteuerpflichtigen mit gut zwei Drittel des erfassten Gesamtvermögens sowie 98,8 % des erfassten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens identifiziert werden.

Einen Überblick über die Verteilung des für Zwecke der Vermögenssteuer erfassten Gesamtvermögens, des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens und der Steuerfälle mit land- und forstwirtschaftlichem Vermögen gibt Tabelle 3.12.

Tabelle 3.12: Vermögenssteuerpflichtige, steuerbares Gesamtvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Deutschland nach Personengruppen (Hauptveranlagung 1995)

(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

vermögenssteuerpflichtige Personengruppen		Steuerpflichtige		steuerbares Gesamtvermögen		davon land- u. forstwirtschaftliches Vermögen				
		Anzahl	rel.	Absolut	rel.	Absolut	rel.	am Gesamtvermögen	Fälle	
			%	Mio. €	%	Mio. €	%	%		%
unbeschränkt	natürliche	1.023.313	94,1	468.059	68,5	1.616,7	98,79	0,35	179.358	99,0
	nicht natürliche	45.178	4,2	207.172	30,3	8,8	0,54	0,00	112	0,06
beschränkt	natürliche	17.940	1,6	4.076	0,6	10,4	0,64	0,26	1.694	0,93
	nicht natürliche	1.152	0,1	3.827	0,6	0,6	0,04	0,02	14	0,01
Summe		1.087.583	100	683.134	100	1.636,5	100	0,24	181.178	100

Es zeigt sich, dass 179.358 unbeschränkt vermögenssteuerpflichtige natürliche Personen land- und forstwirtschaftlichen Besitz hatten. Das waren 17,5 % aller Vermögenssteuerpflichtigen dieser Gruppe und damit mehr als im Durchschnitt aller Vermögenssteuerpflichtigen (16,6 %), besonders wenn man bedenkt, dass die Gesamtheit von den voll steuerpflichtigen natürlichen Personen dominiert wird. Diese Gruppe hat auch einen weit überdurchschnittlichen Anteil in land- und forstwirtschaftlichem Vermögen angelegt. Damit sei nochmals die hohe Bedeutung der privaten Inländer als Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Flächen aufgezeigt.

Stellt man den Bezug zur Lohnsteuerstatistik her, so stehen im Jahr 1995 diese 179.358 vermögenssteuerpflichtigen natürlichen Personen mit land- und forstwirtschaftlichem Vermögen den 202.592 Einkommensteuerpflichtigen mit überwiegendem Einkommen

aus Land- und Forstwirtschaft (s. Tabelle 3.3) bzw. den 477.095 Einkommensteuerpflichtigen mit positiven Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft (s. Tabelle 3.2) gegenüber. Daraus folgt, dass bei der Vermögenssteuer doch ein relativ hoher Anteil der Land- und Forstwirtschaft betreibenden Personen erfasst wird. Der Anteil an allen Einkommensteuerpflichtigen von 1,7 % erhöht sich hier, wie oben beschrieben, auf 17,5 % bzw. 16,6 % aller Vermögenssteuerpflichtigen.

Verglichen mit dem geschätzten Gesamtgeldvermögen nach der Studie von Frohn und Weiland (2001) mit 7,8 Billionen € für das Jahr 2000 bzw. dem Nettoprivatvermögen aller deutschen Haushalte für das Jahre 1998 auf Basis der EVS-Daten, ausgewertet von Hauser und Stein (2001), mit 4,578 Billionen €, erfasst die Vermögenssteuer mit einem ermittelten Gesamtvermögen von 0,683 Billionen € nur einen Bruchteil. Dies liegt zum einen, wie bereits beschrieben, an den zu niedrigen Bewertungsansätzen der Einheitsbewertung und den Vergünstigungen beim Betriebsvermögen. Zu einem nicht unerheblichen Teil sind es aber zum anderen die Freibeträge, die dazu führten, dass 1995 insgesamt nur gut eine Million Westdeutscher von insgesamt über 65 Mio. zur Vermögenssteuer überhaupt herangezogen wurden.

3.3.2 Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen

Vom besteuerten Gesamtvermögen der Westdeutschen entfielen 1995 auf die 21,0 % selbständigen Vermögenssteuerpflichtigen 41,6 % des Vermögens, auf Angestellte mit 14,9 % der Personen 14,5 %, auf Beamte mit 2,8 % der Steuerpflichtigen 1,7 %. Allerdings wurden bei der steuerlichen Erhebung die besonderen Regelungen für die Alters- und Krankenversorgung der Beamten ebenso wenig berücksichtigt wie die Renten- und sonstigen Anwartschaften der abhängig Beschäftigten. Deshalb kommt es im Vergleich mit den Selbständigen, die ihre Alterssicherung selbst organisieren müssen, bei diesen Personengruppen zu nicht unerheblichen Unterbewertungen. „Das Quasivermögen aus Renten- und Pensions-Anwartschaften hat eine beträchtliche Höhe. Der Anwartschaft auf eine Durchschnittsrente entspricht bei gegenwärtiger Lebenserwartung und einem jährlichen Zinssatz von 5 % zum Zeitpunkt des Überganges in die Rente ein Quasivermögen von rund 280.000 DM“ (143 T€) (Schüssler, Lang, Buslei (2000)). Allerdings sind diese bei der Vermögensbesteuerung nicht berücksichtigten Rentenvermögen für die Zwecke dieser Untersuchung eher unbeachtlich, weil sie, wenn überhaupt, nur schwer verfügbar sind und somit für den Ankauf von Grundbesitz in der Regel nicht in Frage kommen.

Immerhin 40,1 % des erfassten Vermögens liegen in Händen von Nichterwerbstätigen (58,5 % aller Steuerpflichtigen). Hiervon sind mit 52 % der Gesamtsteuerpflichtigen die Rentner und Pensionäre bei 32,9 % des erfassten Gesamtvermögens die dominierende Gruppe. Es ist aber unwahrscheinlich, dass die ältere Generation noch eine große Rolle als Käufer bzw. Nachfrager nach land- und forstwirtschaftlichen Großobjekten spielt, wengleich das ermittelte Durchschnittsalter der Kaufinteressenten bei der Befragung von Forstsachverständigen (s. Punkt 4.3.4) mit im Durchschnitt 52 Jahren relativ hoch angegeben wurde.

Die Gesamtvermögensaufteilung auf die von der amtlichen Vermögenssteuerstatistik ausgewiesenen Gruppen der Beteiligten am Erwerbsleben zeigt Tabelle 3.13 und Abbildung 3.3.

Tabelle 3.13: Relative Anteile am Gesamtvermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995

(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

Gruppen am Erwerbsleben	Vermögenssteuerpflichtige	Gesamtvermögen
	%	%
Land- und Forstwirte	2,5	2,9
Gewerbetreibende	12,4	28,4
freie Berufe	5,0	6,9
sonstige Selbständige	1,0	3,4
Selbständige insgesamt	21,0	41,6
Arbeiter	1,7	0,8
Angestellte	14,9	14,5
Beamte	2,8	1,7
sonstige Nichtselbständige	1,1	1,4
Nichtselbständige insgesamt	20,5	18,4
Rentner, Pensionäre u. ä.	52,0	32,9
sonstige Nichterwerbstätige	6,5	7,2
Nichterwerbstätige insgesamt	58,5	40,1
Summe aller Vermögenssteuerpflichtigen	100,0	100,0

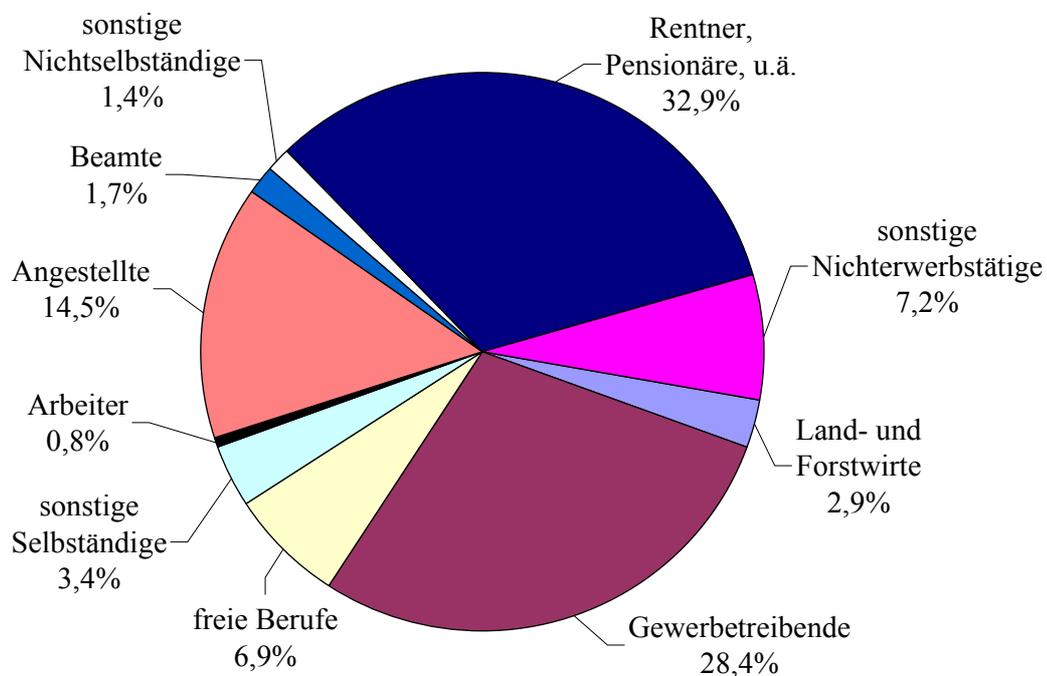


Abbildung 3.3: Relative Anteile am Gesamtvermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995

(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

Die für diese Untersuchung besonders wichtige Gruppe der Land- und Forstwirte liegt mit einem Anteil von 2,5 % der Vermögenssteuerpflichtigen über ihrem Anteil an der Erwerbsbevölkerung (1,7 %, s. Punkt 3.3.1). Mit 2,9 % des gesamten erfassten Vermögens liegt diese Gruppe auch über dem Durchschnitt aller Vermögenssteuerpflichtigen und dies obwohl, wie oben ausgeführt, für die Zwecke der Vermögensbesteuerung nur die Einheitswerte ihres Grundbesitzes zum Ansatz kamen.

Auf Grund des durchschnittlich besonders hohen Vermögens, insgesamt 28,4 % des durch die Steuer erfassten Vermögens bei einem Anteil aller Steuerpflichtigen von nur 12,4 %, scheint die Gruppe der Gewerbetreibenden ebenfalls interessant.

Betrachtet man die Steuerpflichtigen differenziert nach Familiengröße, so ist auffallend, dass 55,7 % der Vermögenssteuerpflichtigen in die Gruppe „Alleinstehende ohne Kind“ bzw. 34,5 % aller Steuerpflichtigen in die Kategorie „Ehegatten ohne Kind“ fallen und damit gemessen an dem Bevölkerungsquerschnitt diese beiden Gruppen überrepräsentiert sind. Kinder schmälern also tendenziell den Vermögensaufbau bzw. führen durch Freibetragsregelungen öfter zu einer Vermögenssteuerbefreiung. Inwieweit dies auch für den hier besonders interessierenden Bereich der Großvermögen gilt bleibt allerdings offen.

3.3.2.1 Großvermögen und dessen geographische Verteilung

Die Statistik spricht ab 1 Mio. DM, das sind ca. 511 T€, steuerbarem Vermögen von Großvermögen.

Die Verteilung dieser so genannten Großvermögen auf die deutschen Länder ist der Tabelle 3.14 zu entnehmen.

Tabelle 3.14: Relative Verteilung der Großvermögen auf die alten Länder, Stand 1995

(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

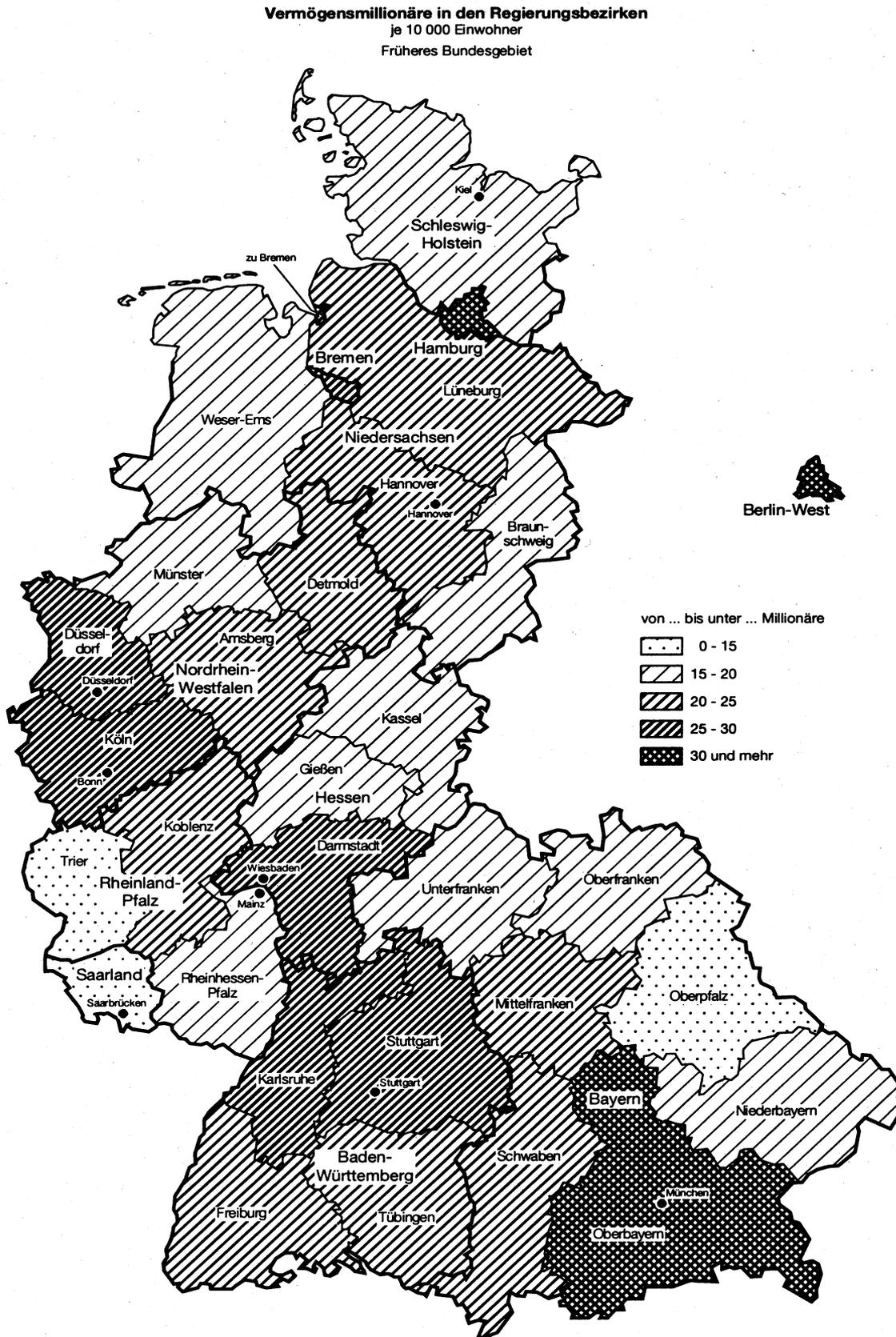
Land	Vermögenssteuerpflichtige	Gesamtvermögen
	%	%
Nordrhein-Westfalen	27,3	27,8
Bayern	18,7	19,2
Baden-Württemberg	16,8	17,5
Niedersachsen	9,8	7,9
Hessen	8,7	9,5
Hamburg	4,5	5,7
Rheinland-Pfalz	4,6	4,3
Berlin (West)	4,5	3,9
Schleswig-Holstein	3,3	2,5
Bremen	1,1	1,2
Saarland	0,7	0,5
Steuerpflichtige insgesamt	100,0	100,0

In den drei Ländern Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg wurden zusammengenommen 62,8 % aller DM-Vermögensmillionäre zur Vermögenssteuer veranlagt. Damit wurden mit 64,5 % des Gesamtvermögens aller DM-Millionäre fast

zwei Drittel des erfassten Gesamtvermögens dieser Millionäre in diesen drei Ländern ausgewiesen. Im Vergleich zu den in Tabelle 3.4 dargestellten hohen Anteilen des laufenden Einkommens in diesen drei Ländern stellt dies eine noch stärkere Konzentration dar.

Hierbei handelte es sich nur um die DM-Millionäre aus der Gruppe aller unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen. Das Bild der lokalen Vermögensverteilung ändert sich nicht bei Betrachtung der unbeschränkt steuerpflichtigen nicht natürlichen Personen. Das bedeutet, dass wohl ein enger Zusammenhang zwischen der Lokalisierung von Betriebs- und Privatvermögen besteht.

Veranschaulichend ist in diesem Zusammenhang die Abbildung 3.4, veröffentlicht vom Statistischen Bundesamt (1999a), die die relative Dichte der DM-Vermögensmillionäre in den Regionen Westdeutschlands darstellt. Es ist hier nachzuvollziehen, dass wirtschaftliche Prosperität der Region bzw. des Regierungsbezirkes und relative Anzahl wohlhabender Personen sehr stark korrelieren. Dies bedeutet, dass sich sehr viele potentielle Waldkäufer in den großen Wirtschaftsräumen Deutschlands konzentrieren.



Statistisches Bundesamt 99 - 06 - 0605

Abbildung 3.4: Relative Dichte der DM-Vermögensmillionäre in den Regierungsbezirken Westdeutschlands, Stand 1995
(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

3.3.2.2 Der oberste Bereich der sehr Wohlhabenden

Tabelle 3.15 zeigt die von der Statistik so bezeichneten Großvermögen weiter differenziert nach Größenklassen.

Tabelle 3.15: Großvermögen differenziert nach Größenklassen, Stand 1995

(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

Größenklasse in Mio. €	DM-Vermögensmillionäre		Gesamtvermögen	
	Anzahl	%	Mio. €	%
0,51 - < 1,28	111.556	71,9	84.412	29,3
1,28 - < 2,56	25.905	16,7	45.341	15,8
2,56 - < 5,11	10.359	6,7	36.338	12,6
5,11 - < 10,23	4.394	2,8	30.743	10,7
10,23 - < 25,56	2.110	1,4	32.241	11,2
25,56 - < 51,13	559	0,4	19.593	6,8
51,13 - < 102,26	187	0,1	12.946	4,5
102,26 und mehr	109	0,0	26.244	9,1
DM-Vermögensmillionäre insgesamt	155.179	100,0	287.857	100,0

Für die von den Gutachtern der Bundesregierung (2001) im Jahr 2000 angenommenen ungefähr 1,5 Mio. Privathaushalte mit einem Nettoprivatvermögen ab einer Million DM (s. Punkt 3.2) wurden fünf Jahre früher nur ein gutes Zehntel als DM-Millionäre erfasst.

Von den 155.179 im Jahre 1995 von der Vermögensbesteuerung erfassten DM-Millionären entfallen mit 111.556 Personen 71,9 % auf die niedrigste Größenklasse mit bis zu 1,28 Mio. € steuerbarem Vermögen. Es ist bei dieser Gruppe nur knapp 30 % des Gesamtvermögens der DM-Millionäre lokalisiert.

Mit einem vermögenssteuerlich relevanten Vermögen von über 1,28 Mio. € verbleiben somit im Jahre 1995 nur noch 43.623 Personen in Westdeutschland. Das sind 0,7 Promille der Gesamtbevölkerung.

Im Vergleich mit der oben angeführten Untersuchung von Frohn und Weiland (2001) (s. Punkt 3.2) für das Gesamtgeldvermögen im Jahr 2000 und Gesamtdeutschland ergibt sich hier ein um den Faktor 5 bis 10 niedrigeres Ergebnis. Frohn und Weiland (2001) ermittelten ca. 365.000 Deutsche, also ca. 4,4 Promille der Bevölkerung Gesamtdeutschlands als €-Vermögensmillionäre, wobei sie den Anteil des Vermögens in den neuen Ländern als sehr gering einstufen. Damit sei nochmals aufgezeigt, wie unvollständig und unbefriedigend die Informationslage über die tatsächlichen Vermögen und deren Verteilung ist.

Auch wenn man die systematische Unterbewertung der Vermögenswerte im Bereich des Grundvermögens (Einheitswerte 1964) aber auch des Betriebsvermögens (Freibeträge, Minderansätze) in die Überlegungen mit einbezieht, ist ein gewisses steuerlich relevantes Mindestgesamtvermögen notwendig, um große land- und forstwirtschaftli-

che Einheiten erwerben zu können. Deshalb wurde zunächst die Gruppe ab 10 Mio. DM, gleich 5,11 Mio. € vermögenssteuerrelevantes Gesamtvermögen näher betrachtet.

Bei Vermögen dieser Größenordnung treten Fragen der Steuerehrlichkeit in den Hintergrund. Erstens weil derartige Inlandsvermögen höchstens noch in kleinen Anteilen „unbemerkt“ bleiben können. Zweitens weil ein Käufer größerer Objekte sicherlich über die Herkunft der Kaufpreissumme Rechenschaft ablegen muss. Drittens weil insgesamt die Steuerbelastung des Steuerpflichtigen bei der Vermögenssteuer, anders als zum Beispiel bei der Einkommensteuer, mit maximal 1 % des anrechenbaren Vermögens weniger Anlass für ungesetzliches Verhalten bietet.

Die Tabelle 3.15 zeigt, dass von den gut 1 Mio. unbeschränkt vermögenssteuerpflichtigen natürlichen Personen Westdeutschlands nur noch 7.359 übrig bleiben, die ein zu versteuerndes Rohvermögen von über 5,11 Mio. € besitzen.

Bereinigt um die bei der letzten Erhebung 1995 erstmals eingeführte Vergünstigung für das Betriebsvermögen weist das Statistische Bundesamt ein so genanntes „fiktives Gesamtvermögen“ aus. Bei dieser Darstellung steigt die Zahl der Personen mit über 5,11 Mio. € Gesamtvermögen um 1.059 oder 14 % auf 8.418 an. Für diese erweiterte Gruppe reduziert sich die Vermögensunterbewertung dann auf die zu niedrigen Einheitswerte des Grundbesitzes und der land- und forstwirtschaftlichen Vermögen. Es sei aber angemerkt, dass auch das jetzt mit dem vollen Wert einbezogene Betriebsvermögen in der Regel nicht so leicht veräußerbar ist und deshalb für Käufe land- und forstwirtschaftlicher Betriebe nur eingeschränkt zur Verfügung steht.

Bezieht man einerseits die Gruppe der Vermögen ab 2,56 Mio. € mit ein, so ergibt sich mehr als eine Verdoppelung der potentiellen Interessenten für land- und forstwirtschaftliche Betriebe um 10.359 Personen auf 17.718 Personen beim steuerlich relevanten Vermögen und sogar um 11.953 Steuerpflichtige auf 20.371 Personen beim „fiktiven Gesamtvermögen“.

Geht man andererseits davon aus, dass sogar ein steuerlich relevantes Gesamtvermögen von über 10,23 Mio. € für den Erwerb größerer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe notwendig ist, reduziert sich die Zahl der potentiellen Käufer um mehr als die Hälfte auf knapp 2.965 Personen bzw. 3.390 bei zu Grunde gelegtem „fiktiven Gesamtvermögen“.

Diesen über 10,23fachen €-Millionären stehen 91 Mrd. € steuerbares bzw. 103 Mrd. € „fiktives“ Vermögen zur Verfügung. Das sind im Durchschnitt ca. 30,3 Mio. € bzw. 30,7 Mio. € pro Person.

Bezieht man schließlich die 5,11- bis 10,23fachen Vermögensmillionäre mit in den Kreis der möglichen Kaufinteressenten ein, so stehen insgesamt 122 Mrd. € steuerbares oder rund 138 Mrd. € „fiktives“ Vermögen bereit und damit gut ein Viertel des steuerlichen Vermögens aller Vermögenssteuerpflichtigen.

Bei dieser Gruppe der ab 5,11fachen €-Millionäre stehen im Durchschnitt pro Person 16 Mio. € zur Verfügung. Wobei die größte Gruppe, d. h. über die Hälfte aller Erfass-

ten, zwischen 5,11 und 10,23 Mio. € Vermögen liegt und im Durchschnitt nur über 7 Mio. € verfügt.

Die Tabelle 3.16 zeigt die Vermögensverteilung nach Größenklassen abschließend nochmals insgesamt für das „fiktive Vermögen“ mit durchschnittlichen Vermögen und anteiligem land- und forstwirtschaftlichem Vermögensanteil, ermittelt auf Basis der Einheitsbewertung.

Tabelle 3.16: Fiktives Vermögen mit anteiligem land- und forstwirtschaftlichem Vermögen nach Größenklassen, Stand 1995
(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

Größenklasse	steuerpflichtiges Gesamtvermögen			davon land- und forstwirtschaftliches Vermögen				
	Fälle	fiktiv	durchschnittl.	Fälle	ab-	durch-	rel. Anteil am Gesamtvermögen	
in Mio. €		Mio. €	Mio. €		solut	schnittl.	aller Steuerpflichtigen	land- u. forstw. Eigentümer
bis 0,08	45.200	3.150	0,07	5154	25	0,005	0,80 %	6,97 %
0,08 - < 0,10	92.239	8.269	0,09	10873	51	0,005	0,61 %	5,19 %
0,10 - < 0,13	88.000	10.142	0,12	11292	59	0,005	0,58 %	4,56 %
0,13 - < 0,15	98.881	13.873	0,14	14999	97	0,006	0,70 %	4,59 %
0,15 - < 0,20	159.123	28.290	0,18	25959	189	0,007	0,67 %	4,09 %
0,20 - < 0,26	114.118	26.086	0,23	19879	163	0,008	0,62 %	3,58 %
0,26 - < 0,51	248.831	88.191	0,35	48679	453	0,009	0,51 %	2,63 %
0,51 - < 1,28	126.602	96.160	0,76	28577	303	0,011	0,31 %	1,39 %
1,28 - < 2,56	29.947	52.391	1,75	7743	104	0,013	0,20 %	0,77 %
2,56 - < 5,11	11.953	41.842	3,50	3413	70	0,020	0,17 %	0,58 %
5,11 - < 10,23	5.028	35.199	7,00	1533	47	0,031	0,13 %	0,44 %
10,23 - < 25,56	2.405	36.514	15,18	826	34	0,041	0,09 %	0,27 %
25,56 - < 51,13	662	23.257	35,13	276	9	0,031	0,04 %	0,09 %
51,13 - < 102,26	206	14.736	71,53	100	10	0,102	0,07 %	0,14 %
102,26 u. mehr	117	28.077	239,97	55	5	0,084	0,02 %	0,03 %
Summe	1.023.312	506.176	0,49	179.358	1617	0,009	0,32 %	1,82 %

Es fällt auf, dass auf insgesamt niedrigem Niveau, bedingt durch die Einheitsbewertung, der relative Anteil an land- und forstwirtschaftlichen Vermögen mit der Zunahme des Gesamtvermögens abnimmt. Viel deutlicher wird diese Abnahme des Vermögensanteils Land- und Forstwirtschaft, wenn man nur noch die tatsächlichen Eigentümer land- und forstwirtschaftlicher Flächen betrachtet. Von 6,97 % Vermögensanteil mit einem Gesamtvermögen von bis zu 0,08 Mio. € sinkt der Anteil des land- und forstwirtschaftlichen Vermögensanteils bis auf 0,02 % bei den Großvermögen über 102,26 Mio. € mit land- und forstwirtschaftlichem Besitz. Dies bedeutet, dass die sehr Vermögenden relativ gesehen weniger in Land- und Forstwirtschaft investiert haben

als die weniger Vermögenden und das land- und forstwirtschaftliche Vermögen mit der Gesamtvermögenshöhe an Bedeutung verliert.

Allerdings haben die sehr großen Vermögen ab 51,13 Mio. € bzw. ab 102,26 Mio. € fast zur Hälfte auch land- und forstwirtschaftlichen Besitz von nennenswertem Umfang in ihrem Portfolio.

3.3.3 Gruppen Vermögenssteuerpflichtiger nach Vermögensarten und ihre Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Im Folgenden wird untersucht, ob bei den statistisch ausgewiesenen Gruppen der Vermögenssteuerpflichtigen ein Hinweis auf besondere Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Besitz besteht.

3.3.3.1 Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegend land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Von den über 1 Mio. steuerpflichtigen natürlichen Personen hatten nur 622, d. h. nur 0,06 % aller Vermögenssteuerpflichtigen, ihr steuerlich erhobenes Vermögen überwiegend in Land- und Forstwirtschaft gebunden. Selbst bei Einbeziehung der starken Unterbewertung dieses Vermögensanteiles durch die Einheitsbewertung mit Basis 1964, ist dies eine sehr geringe Zahl verglichen mit den 202.592 Einkommensteuerpflichtigen, die im Jahre 1995 ihr zu versteuerndes Einkommen überwiegend aus Land- und Forstwirtschaft bezogen (s. Tabelle 3.3).

DM-Vermögensmillionäre gibt es bei den überwiegend in land- und forstwirtschaftlich investierten Personen nur 16. Über 20 Mio. DM oder 10,23 Mio. € steuerliches Vermögen hat aus diesem Kreis kein einziger.

Auch innerhalb der Gruppe aller steuerlich berücksichtigten Besitzer land- und forstwirtschaftlichen Vermögens (181.178 Fälle) sind diejenigen mit überwiegend land- und forstwirtschaftlich ausgerichtetem Vermögen zwar im Vergleich zur Grundgesamtheit gut fünfeinhalbfach übergewichtet, aber absolut nur mit 0,34 % in der Vermögenssteuerstatistik vertreten.

3.3.3.2 Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegendem Grundvermögen

Wegen der Verwandtschaft zwischen land- und forstwirtschaftlichem Besitz und sonstigem Grundbesitz, also dem Immobilienvermögen, sind zunächst auch Personen mit überwiegendem Grundvermögen für den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt besonders interessant.

Immerhin stammt ein Fünftel (20,7 %) aller Fälle land- und forstwirtschaftlichen Vermögens aus diesem Bereich. Verglichen mit der Anzahl der Steuerpflichtigen insgesamt, ergibt sich aber, entgegen der ersten Vermutung, dass eine überdurchschnittliche Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Besitz nicht besteht. 14,4 % der Steuerpflichtigen halten nur 11,7 % des land- und forstwirtschaftlichen Gesamtvermögens.

Allerdings, wie oben bereits erwähnt, in sehr vielen unterdurchschnittlich großen Einheiten. Auch überschreiten in dieser Gruppe nur 11 Personen die kritische Vermögensmasse von 10 Mio. DM bzw. 5,11 Mio. €. Von diesen haben wiederum fünf bereits land- und forstwirtschaftliches Vermögen.

Diese Gruppe der überwiegend Grundvermögenden vereinigt nur 7,5 % des steuerlich in Ansatz gebrachten Gesamtvermögens auf sich. Hier kommt die starke Unterbewertung auch der außerland- und forstwirtschaftlichen Immobilien durch die Einheitsbewertung klar zum Ausdruck.

3.3.3.3 Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegendem Betriebsvermögen

Mit 1,78 % aller unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen, gleich 19.324 Steuerpflichtigen, ist die Gruppe der Personen mit überwiegendem Betriebsvermögen sehr klein. Diese hält aber einen weit überdurchschnittlichen Anteil am steuerlich relevanten Gesamtvermögen von 6,2 %, trotz der Freibeträge und der Minderbewertungsansätze beim Betriebsvermögen. Am land- und forstwirtschaftlichen Gesamtvermögen sind die natürlichen Personen mit überwiegendem Betriebsvermögen mit 30,8 Mio. €, gleich 1,9 %, in etwa ihrem Anteil an den Gesamtsteuerpflichtigen entsprechend vertreten. Relativ zu ihrem durchschnittlichen Gesamtvermögen gesehen haben diese Personen mit überwiegendem Betriebsvermögen aber deutlich unterdurchschnittlich in Land- und Forstwirtschaft investiert und sind damit bisher als Nachfrager auf dem Markt für land- und forstwirtschaftliche Objekte eher weniger aktiv.

3.3.3.4 Unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen mit überwiegend sonstigem Vermögen

Die bei weitem bedeutendste Gruppe mit über drei Viertel (78,5 %) aller Vermögenssteuerpflichtigen, die Personen mit überwiegend sonstigem Vermögen, vereinigt auf sich nur 56,6 % des Gesamtvermögens. Allerdings hält sie dabei 78,1 % des gesamten veranlagten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Die Personen mit überwiegend sonstigem Vermögen stellen aber auf Grund der absoluten Gruppengröße mit 853.378 Steuerpflichtigen die größte Gruppe der Besitzer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.

3.3.4 Gruppen Vermögenssteuerpflichtiger nach ihrer Beteiligung am Berufsleben und ihrer Affinität zu land- und forstwirtschaftlichem Vermögen

Die Eingruppierung der Steuerpflichtigen nach ihrer Beteiligung am Berufsleben beruht auf ihren eigenen Angaben und wurde seitens der Steuerbehörden nicht verifiziert.

Eine Übersicht über die Verteilung des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf die in der Statistik ausgeschiedenen Gruppen der Vermögenssteuerpflichtigen nach ihrer Beteiligung am Berufsleben gibt, analog zur Tabelle 3.13 und Abbildung 3.3 für das von der Statistik erfasste Gesamtvermögen, Tabelle 3.17 und Abbildung 3.5.

Tabelle 3.17: Relative Anteile am land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995
(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

Gruppen am Erwerbsleben	Vermögenssteuerpflichtige %	land- und forstw. Vermögen %
Land- und Forstwirte	13,3	60,4
Gewerbetreibende	18,9	9,2
freie Berufe	3,7	1,8
sonstige Selbständige	1,0	0,8
Selbständige insgesamt	36,9	72,2
Arbeiter	2,1	0,7
Angestellte	10,2	3,9
Beamte	2,0	0,8
sonstige Nichtselbständige	0,8	0,4
Nichtselbständige insgesamt	15,1	5,9
Rentner, Pensionäre u. ä.	43,2	19,6
sonstige Nichterwerbstätige	4,8	2,4
Nichterwerbstätige insgesamt	48,0	21,9
Summe aller Vermögenssteuerpflichtigen	100,0	100,0

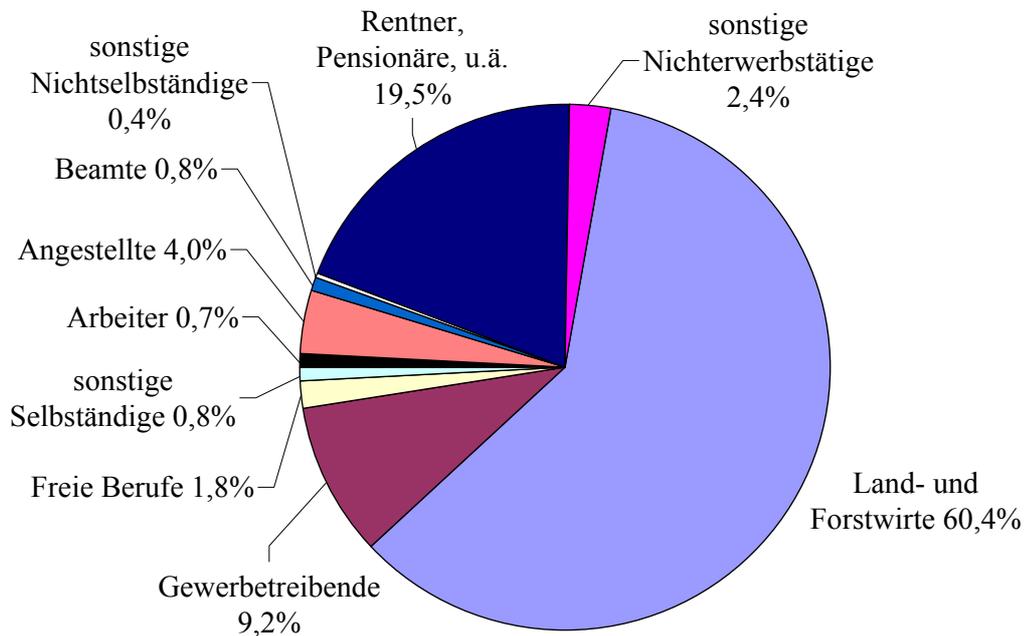


Abbildung 3.5: Relative Anteile am land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995
(Vermögenssteuerstatistik, Statistisches Bundesamt (1999a))

3.3.4.1 Land- und Forstwirte

Von den über 1 Mio. Vermögenssteuerpflichtigen gaben 25.873 gleich 2,5 % im Jahre 1995 an, der Gruppe der Land- und Forstwirte anzugehören.

Diese Personen hatten aber nur in 23.808 Fällen (92 %) tatsächlich auch zu versteuerndes land- und forstwirtschaftliches Vermögen. Der Rest könnte zumindest zum Teil mit land- und forstwirtschaftlichen Dienstleistungsunternehmen bzw. ehemaligen Land- und Forstwirten, wie zum Beispiel noch mitarbeitende Austraglern etc., erklärt werden.

Mit 976,6 Mio. € vereinigt diese Gruppe der Land- und Forstwirte 60 % des gesamten erfassten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf sich.

Gemessen an dem Gesamtvermögen dieser Gruppe von nur 13.500,8 Mio. €, gleich knapp 2 % des erfassten Vermögens aller Steuerpflichtigen, ist dies eine deutliche Übergewichtung des Vermögensportfolios zu Gunsten des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens. Immerhin halten diese durchschnittlich 7,2 % ihres steuerlich erhebbaren Vermögens in Land- und Forstwirtschaft.

Betrachtet man nun die Land- und Forstwirte mit einem Gesamtvermögen von über 5,11 Mio. €, so sind dies immerhin 155 Steuerpflichtige. Diesen steht ein steuerbares Vermögen von 4.312,0 Mio. €, durchschnittlich also 27,9 Mio. € zur Verfügung, wovon sie mit 52,0 Mio. €, gleich 1,2 % ihres ermittelten steuerbaren Vermögens, offenbar nur einen sehr geringen Teil in land- und forstwirtschaftlichem Vermögen gebunden haben.

Von den 246 veranlagten Land- und Forstwirten mit einem Gesamtvermögen zwischen 2,56 und 5,11 Mio. €, mit im Durchschnitt 3,4 Mio. €, waren mit 37,4 Mio. € land- und forstwirtschaftlichem Vermögen ebenfalls nur 4,5 % des steuerbaren Gesamtvermögens der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet.

3.3.4.2 Gewerbetreibende

Nach eigenen Angaben der Steuerpflichtigen gehören in diese größte Teilgruppe der Selbständigen 126.794 Steuerpflichtige, das sind 12,4 % aller voll vermögenssteuerpflichtigen natürlichen Personen.

Sie verfügen über ein weit überdurchschnittliches Gesamtvermögen von 133.062 Mio. €, gleich 28,4 % des Vermögens aller unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen.

Allerdings halten die Gewerbetreibenden mit 148.811,0 Mio. € nur 9,2 % des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens aller voll veranlagten Personen auf 33.922 Fälle (18,9 %) verteilt.

Das bedeutet, dass bei den Gewerbetreibenden land- und forstwirtschaftliches Vermögen im Durchschnitt eine untergeordnete Rolle spielt. Denn wenn überhaupt derartiges Vermögen vorhanden ist, ist es unterdurchschnittlich groß und damit zum Gesamtvermögen gesehen weniger bedeutend.

Als potentielle Nachfrager für größere land- und forstwirtschaftliche Einheiten bleibt diese Personengruppe wegen ihres großen Vermögens trotzdem interessant. Immerhin 3.716 steuerpflichtige Gewerbetreibende haben ein zu versteuerndes Vermögen von

über 5,11 Mio. €. Innerhalb dieses Personenkreises war land- und forstwirtschaftliches Vermögen auch in 1.426 Fällen oder bei 38,4 % vorhanden, wengleich mit 27,8 Mio. € nur zu 1,7 % des Gesamtvermögens.

3.3.4.3 Freie Berufe

Die Gruppe der Freiberufler ist mit 51.558 (5,0 %) Vermögenssteuerpflichtigen immerhin gut doppelt so groß wie die Gruppe der steuerpflichtigen Land- und Forstwirte. Auch hier ist mit 8,7 % (40.565,0 Mio. €) des Gesamtvermögens überdurchschnittlich viel Vermögen pro Person vorhanden. Mit insgesamt 28.780,6 Mio. € haben die Freiberufler aber nur knapp 1,8 % des vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Vermögens auf sich vereinigt und dies bei 6.600 Fällen (3,7 %) auch noch in durchschnittlich relativ kleinen Einheiten.

Bei den Vermögensmillionären über 5,11 Mio. € dieser Gruppe gab es nur 108 Fälle von land- und forstwirtschaftlichem Vermögen mit zusammen steuerlich angesetzten 3,5 Mio. € (0,2 %).

3.3.4.4 Sonstige Selbständige

Von den nur 10.465 (1,0 %) vermögenssteuerpflichtigen sonstigen Selbständigen wurde in 1.822 Fällen (1,0 %) land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Höhe von 13,0 Mio. € (0,8 %) erklärt.

Allerdings haben die 364 über 5,11fachen €-Millionäre land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Höhe von 3,0 Mio. €, gleich 0,2 % des Gesamtvermögens dieses Vermögensbereiches, im Portfolio und sind damit außer den Land- und Forstwirten in der Hauptgruppe der Selbständigen diejenigen mit den relativ höchsten Beteiligungen im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Vermögens.

3.3.4.5 Arbeiter

Bei der Vermögenssteuerveranlagung insgesamt stark unterdurchschnittlich repräsentiert, haben 17.547 Arbeiter (1,7 %) insgesamt nur 4.140,0 Mio. € vermögenssteuerpflichtiges Vermögen, das sind nur rund 0,9 % des Gesamtvermögens.

Nur 10 Arbeiter halten über 5,11 Mio. € Vermögen, darunter aber praktisch kein land- und forstwirtschaftliches. Somit scheint die Bevölkerungsgruppe der Arbeiter für den Erwerb größerer land- und forstwirtschaftlicher Güter als erste Gruppe überhaupt vernachlässigbar zu sein.

3.3.4.6 Angestellte

Die mit 14,9 % aller Vermögenssteuerpflichtigen bedeutende, aber im Vergleich zur absoluten Zahl der vorhandenen Angestellten ebenfalls deutlich unterrepräsentierte Gruppe der Angestellten vereinigt immerhin 82.238,3 Mio. € Vermögen, also 17,6 % des gesamt erfassten Vermögens aller unbeschränkt steuerpflichtigen natürlichen Personen auf sich.

Die über 5,11fachen €-Millionäre haben zwar bei den Angestellten im Durchschnitt „nur“ 15,8 Mio. € zur Verfügung, aber immerhin gibt es hiervon 1010 Personen. Bisher haben diese ihr Vermögen nur sehr gering in Land- und Forstwirtschaft investiert. In lediglich 258 Fällen waren bei diesen Multimillionären auf insgesamt 4,5 Mio. € bewertete land- und forstwirtschaftliche Vermögen vorhanden.

Über alle Angestellten hinweg waren mit 18.245 Fällen (10,2 %) 63,8 Mio. €, gleich 3,9 % des gesamten land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, bei dieser Gruppe der abhängig Beschäftigten lokalisiert.

3.3.4.7 Beamte und sonstige Nichtselbständige

Die mit 2,8 % (28.389 Personen) bei den Steuerpflichtigen vertretenen Beamten vereinigen mit 9.200,2 Mio. € nur 1,7 % des Gesamtvermögens auf sich. Nur 53 Beamte haben über 5,11 Mio. € Vermögen. Bei diesen 53 Beamten gab es nur 11 Fälle mit land- und forstwirtschaftlichem Vermögen in kaum nennenswerter Größenordnung.

Auch sind bei den Beamten nur 3.565 Fälle (1,9 %) mit land- und forstwirtschaftlichem Vermögen, mit 12,9 Mio. € (0,8 %) Gesamtsteuerwert zu verzeichnen. Damit sind die Beamten sowohl von der absoluten Zahl als auch vom absoluten Vermögen und vom vorhandenen Engagement in der Land- und Forstwirtschaft keine wichtige Gruppe für größere Agrarimmobilien.

Die Gruppe der sonstigen Nichtselbständigen mit 1,1 % (11.043 Personen) der Steuerpflichtigen ist bisher als Eigentümer land- und forstwirtschaftlichen Vermögens unbedeutend. Lediglich in 29 Fällen der über 5,11fachen €-Millionäre war hier geringfügiges land- und forstwirtschaftliches Vermögen vorhanden.

3.3.4.8 Nichterwerbstätige

Diese mit 58,5 % der Steuerpflichtigen und 37,2 % des Vermögens überaus große Gruppe der Vermögenden in den alten Ländern wird mit 88,9 % der Personen und zu 80,9 % des Vermögens dominiert von den Rentnern und Pensionären.

Bei den Vermögen über 5,11 Mio. € wandelt sich aber das Bild. Hier stehen 877 Rentner mit 11.565,4 Mio. € Gesamtvermögen immerhin 611 Personen mit 7.813,2 Mio. € Vermögen gegenüber, die den sonstigen Nichterwerbstätigen zuzurechnen sind.

Über diese Gruppe der nicht erwerbstätigen Multimillionäre gibt es keine genaueren Angaben. Einbezogen sind hier laut Statistik zumindest die Personen mit Erträgen aus Vermietung und Verpachtung von Vermögen.

Der Anteil land- und forstwirtschaftlichen Vermögens ist bei den Rentnern mit insgesamt 316,2 Mio. € (19,6 %) in 77.516 Fällen (43,2 %) eher unterdurchschnittlich. Das durchschnittliche Einzelvermögen in diesem Bereich ist sehr gering.

Land- und forstwirtschaftliches Vermögen ist bei den sonstigen Nichterwerbstätigen in 8.616 Fällen (4,8 %) mit insgesamt 38,6 Mio. € (2,4 %) Vermögen vorhanden. Bezo-

gen auf ihren Gesamtanteil von 6,5 % bzw. von 7,1 % des Vermögens ebenfalls eine deutliche Untergewichtung.

Betrachtet man wiederum die sehr Vermögenden, so zeigt sich auch bei diesen beiden Gruppen der Nichterwerbstätigen ein durchschnittlich sehr geringes Engagement in der Land- und Forstwirtschaft.

Bei Rentnern und Pensionären haben die mit über 5,11 Mio. € steuerbarem Vermögen land- und forstwirtschaftlichen Besitz nur in 216 Fällen mit insgesamt 6,2 Mio. €. Bei den sonstigen Nichterwerbstätigen sind es nur 151 Fälle mit 1,8 Mio. € land- und forstwirtschaftlichem Vermögen.

Damit ist in den beiden Gruppen dieser Multimillionäre zwar im Vergleich zur Gesamtgruppe der Nichtselbständigen land- und forstwirtschaftliches Vermögen sehr viel häufiger anzutreffen, hat aber von der absoluten Größenordnung her kaum Bedeutung.

3.4 Ergebnisse der Befragung von Waldeigentümern bzw. Forstbetrieben in Deutschland und in Österreich

Die Auswertung der Vermögenssteuerstatistik im vorhergehenden Kapitel 3.3 hat gezeigt, dass Land- und Forstwirte ein besonders enges Verhältnis zum Waldeigentum haben. Deshalb wurde diese Gruppe der Kaufinteressenten mit Hilfe einer direkten schriftlichen Befragung näher untersucht.

3.4.1 Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Betriebe

Mit Hilfe eines Fragebogens, der als Anlage 1 beigelegt ist, wurden im September 2001 am Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre der TU München bekannte bzw. aus dem Deutschen Forstadressbuch (Zimmermann (1997)) entnommene, rund 1.000 private land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit Waldbesitz bzw. Forstbetriebe aller Größenordnungen in Deutschland zu ihren bisherigen und zukünftig geplanten Grundstücksaktivitäten sowie zu ihren Zukunftseinschätzungen befragt.

Im April 2002 wurden dann mit einem angepassten bzw. geringfügig weiterentwickelten Fragebogen (s. Anlage 2) die im Verzeichnis des Österreichischen Forstjahrbuches 2002 (Österreichischer Agrarverlag (2001)) benannten 673 land- und forstwirtschaftlichen Betriebe Österreichs mit einer Waldfläche größer 500 ha zum selben Thema befragt.

Somit gibt es zwei unterschiedliche Kollektive aus zwei ca. ein halbes Jahr auseinanderliegenden Befragungen. Zum einen handelt es sich um ein reines Privatwaldkollektiv aus deutschen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben aller Größenordnungen, zum anderen um eine Gruppe aus allen Waldbesitzarten in Österreich mit großem Waldbesitz.

Die Resonanz auf die Befragungen war jeweils sehr positiv. Mit 287 Antworten aus Deutschland bzw. 145 Antworten aus Österreich antworteten rund 30 % der angeschriebenen deutschen und ca. 22 % der österreichischen Betriebe. Somit haben sich insgesamt 432 Waldeigentümer bzw. deren Vertreter an den Befragungen beteiligt.

Die Größenklassenstruktur der antwortenden deutschen Privatwaldbetriebe im Vergleich zum Gesamtkollektiv aller erfasster Waldbesitzer der Bodennutzungshaupterhebung 1999 ab 10 ha Waldbesitz ist, getrennt nach Teilnehmeranzahl und vertretener Waldfläche, aus den Tabellen 3.18 und 3.19 zu ersehen.

Tabelle 3.18: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Anzahl der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Deutschland		Bodennutzungshaupterhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtanzahl	relative Gewichtung
	Anzahl Betriebe	%	Anzahl Betriebe	%		
Waldfläche in ha					%	
k. A.	(7)	--	--	--	--	--
bis < 10	(3)	--	(214.079*)	--	--	--
10 bis < 50	7	2,53	47.080	80,00	0,01	0,03
50 bis < 200	59	21,30	7.099	12,06	0,83	1,77
200 bis < 500	70	25,27	2.239	3,80	3,13	6,64
500 bis < 1.000	42	15,16	1.005	1,71	4,18	8,88
1.000 und mehr	99	35,74	1.428	2,43	6,93	14,73
Summe	277	100,00	58.851	100,00	0,47	1,00

k. A. keine Angaben

* nur erfasste landwirtschaftliche Betriebe mit mindestens 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche o. ä. und mit Waldbesitz

Tabelle 3.19: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Deutschland		Bodennutzungshaupterhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtfläche	relative Gewichtung
	Waldfläche in ha	%	Waldfläche in ha	%		
Waldfläche in ha					%	
k. A.	k. A.	--	--	--	--	--
bis < 10	(17)	--	(572.699*)	--	--	--
10 bis < 50	213	0,05	877.940	10,51	0,02	0,00
50 bis < 200	6.193	1,44	686.524	8,22	0,90	0,17
200 bis < 500	22.428	5,20	705.411	8,44	3,18	0,62
500 bis < 1.000	28.075	6,51	713.329	8,54	3,94	0,76
1.000 und mehr	374.611	86,81	5.372.658	64,30	6,97	1,35
Summe	431.519	100,00	8.355.862	100,00	5,16	1,00

k. A. keine Angaben

* nur erfasste landwirtschaftliche Betriebe mit mindestens 2 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche o. ä. und mit Waldbesitz

Die Gegenüberstellung der antwortenden land- und forstwirtschaftlichen Privatbetriebe mit mehr als 10 ha Waldbesitz im Vergleich zu den bei der Agrarstrukturerhebung

1999 erfassten Privatforstbetrieben mit mehr als 10 ha Wald, aufgeteilt in Größenklassen, zeigen die Tabellen 3.20 und 3.21. Bei der Bodennutzungshaupterhebung 1999 in Deutschland wurden, wie unter Punkt 2.1.2.1 ausgeführt, nur die Forstbetriebe und nicht alle Waldbesitzer nach Eigentumsart und Größenklassen ausgewertet.

Tabelle 3.20: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu den Forstbetrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Anzahl der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Deutschland		Bodennutzungshaupterhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtanzahl	relative Gewichtung
	Betriebsanzahl	%	Anzahl Privatforsten	%		
Waldfläche in ha						
k. A.	(7)	--	--	--	--	--
bis < 10	(3)	--	k. A.	--	--	--
10 bis < 50	7	2,53	13.667	80,29	0,05	0,03
50 bis < 200	59	21,30	2.275	13,37	2,59	1,59
200 bis < 500	70	25,27	650	3,82	10,77	6,62
500 bis < 1.000	42	15,16	259	1,52	16,22	9,96
1.000 und mehr	99	35,74	170	1,00	58,24	35,78
Summe	277	100,00	17.021	100,00	1,63	1,00

k. A. keine Angaben

Tabelle 3.21: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu den Forstbetrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Deutschland		Bodennutzungshaupterhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtfläche	relative Gewichtung
	Waldfläche in ha	%	Waldfläche Privatforsten in ha	%		
Waldfläche in ha						
k. A.	k. A.	--	--	--	--	--
bis < 10	(17)	--	k. A.	--	--	--
10 bis < 50	213	0,05	249.863	17,99	0,09	0,00
50 bis < 200	6.193	1,44	221.502	15,95	2,80	0,09
200 bis < 500	22.428	5,20	203.465	14,65	11,02	0,35
500 bis < 1.000	28.075	6,51	180.568	13,00	15,55	0,50
1.000 und mehr	374.611	86,81	533.575	38,42	70,21	2,26
Summe	431.519	100,00	1.388.973	100,00	31,07	1,00

k. A. keine Angaben

Die antwortenden deutschen Forstbetriebe repräsentieren eine Waldfläche von 431.519 ha. Das entspricht gut 4 % der statistisch geschätzten Gesamtwaldfläche

Deutschlands mit 10,5 Mio. ha (s. Punkt 2.1.1.1) und gut 9 % der geschätzten gesamten Privatwaldfläche mit 4,8 Mio. ha (s. Punkt 2.1.2.1).

Von den bei der Bodennutzungshaupterhebung 1999 ausgewerteten Privatforsten ab 10 ha Betriebsgröße ist rechnerisch mit 31,07 % knapp ein Drittel der insgesamt ca. 1,39 Mio. ha Waldfläche vertreten. Zu beachten ist dabei allerdings, dass es noch 32.442 landwirtschaftliche Betriebe mit ca. 924.000 ha Waldbesitz größer 10 ha gibt, deren Zugehörigkeit zu den entsprechenden Eigentumsarten in der Statistik zwar nicht ausgewiesen ist, die aber überwiegend dem Privatwald zugerechnet werden können, wie unter Punkt 2.1.2.3 dargestellt. Bezieht man diese Forstbetriebsflächen noch mit ein, so ist immerhin knapp ein Fünftel der Waldflächen aller statistisch erfassten privaten Waldbesitzer Deutschlands mit einem Waldbesitz ab 10 ha Gesamtgröße durch die Befragung vertreten.

Vergleicht man nun die einzelnen Größenklassen der antwortenden Betriebe Deutschlands mit der statistisch ermittelten Verteilung des Gesamtwaldbesitzes aller Eigentumsarten der Bodennutzungshaupterhebung 1999, so zeigt sich, dass die größeren Betriebe in der Befragung deutlich übergewichtet sind. Dies wird besonders deutlich, wenn man bedenkt, dass bei der Befragung nur Privatwaldbetriebe beteiligt wurden, deren durchschnittliche Betriebsgröße bzw. deren relativer Anteil speziell an den Großforstbetrieben wesentlich geringer ist als der Durchschnitt aller Waldbesitzarten (s. Abschnitt 2.1.2). Dies spiegelt sich auch in der unterschiedlich starken Übergewichtung der Größenklassen der Waldbesitzer wieder, extrem bei den Großwaldbetrieben ab 1.000 ha. Betrachtet man die Anzahl der Teilnehmer (s. Tabelle 3.18), so ist diese Gruppe der Großforste mit 14,73facher relativer Gewichtung vertreten. Bei der Fläche sind diese Betriebe (s. Tabelle 3.19) allerdings „nur“ 1,35fach überrepräsentiert im Vergleich zu allen erfassten Eigentumsarten der Agrarstrukturerhebung 1999.

Diese höhere Gewichtung der Anzahl der Teilnehmer im Vergleich zu der repräsentierten Waldfläche der Teilnehmer beim Vergleich des Teilnehmerkollektivs mit der Gesamtheit aller statistisch erfassten Waldbesitzer ist bis in die unterste verglichene Größenklasse ab 10 ha Waldbesitz zu beobachten. Hier schlägt der durchschnittlich wesentlich geringere Waldbesitz pro Betrieb der Eigentumsart Privatwald (s. Punkt 2.1.2.1) in Deutschland durch.

Addiert man die im Jahre 1999 statistisch vorhandenen 39 Landwirtschaftsbetriebe Deutschlands (s. Punkt 2.1.2.3) mit über 1.000 ha Waldbesitz mit den erfassten 170 privaten Forstbetrieben, um zu einer Annäherung für die maximale Anzahl aller vorhanden Privatbetriebe über 1.000 ha Waldfläche zu gelangen, so erkennt man, dass mit 99 antwortenden Betrieben von dann insgesamt 209 in dieser in Deutschland größten statistisch erfassten Größenklasse mindestens 47 % aller privaten Großbetriebe geantwortet haben müssen. Geht man weiter davon aus, dass die Landwirtschaftsbetriebe in dieser Größenklasse im Durchschnitt gleichviel Wald besitzen wie die ausgewiesenen privaten Forstbetriebe mit ca. 3.139 ha, was nicht zur Unterschätzung der Gesamtwaldfläche des Privatbesitzes in dieser Größenklasse führen dürfte, so ergibt sich für diese „Großprivatbetriebe“ eine Gesamtwaldfläche von ca. 655.983 ha. Damit wären bei dieser Befragung sogar 57 % der Waldflächen dieser Gruppe der privaten Großwaldbesitzer vertreten.

Bei der nächst kleineren Größenklasse der Betriebe zwischen 500 ha und 1.000 ha Waldbesitz gab es 1999 nach Agrarstrukturhebung 944 Betriebe, die der Landwirtschaft zugerechnet wurden. Geht man auch hier wieder davon aus, dass es sich bei diesen ausschließlich um Privatbesitz handelt, so sind 42 von dann insgesamt 1203 Betrieben, gleich 3,5 % bzw. 28.075 ha von dann hochgerechnet 838.700 ha (im Durchschnitt 697 ha), oder 3,3 % der Waldfläche dieser Gruppe vertreten. Somit relativieren sich die auf den ersten Blick sehr hohen Anteile der teilnehmenden Betriebe an der Grundgesamtheit der Forstbetriebe aus Tabellen 3.20 und 3.21. Dies gilt auch für die nächst kleinere Größenklasse der Betriebe zwischen 200 ha bis 500 ha Waldbesitz. Hier gab es 2.024 Betriebe, die als landwirtschaftliche Betriebe geführt wurden. Bei 70 Teilnehmern und insgesamt 2.674 Betriebseinheiten sind noch 2,6 % der Betriebe und mit 22.428 ha von hochgerechnet 837.024 ha (durchschnittlich 313 ha pro Betrieb) noch 2,7 % der Waldfläche dieser Größenklasse des Privatwaldbesitzes vertreten.

Die Verteilung der teilnehmenden Betriebe Österreichs auf die ausgewiesenen Betriebsgrößenklassen im Vergleich zu der Gesamtheit der bei der Agrarstrukturhebung 1999 erfassten österreichischen Waldbesitzer ist in den Tabellen 3.22 und 3.23 dargestellt. Eine Aufteilung der als Forstbetriebe klassifizierten Wirtschaftseinheiten auf Größenklassen erfolgte bei der Agrarstrukturhebung 1999 in Österreich nicht, dafür wurden die Betriebseinheiten größer 1.000 ha Waldbesitz in Tausenderschritten bis 5.000 ha Waldbesitz noch weiter aufgeteilt.

Tabelle 3.22: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Österreichs im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Agrarstrukturhebung 1999 - Anzahl der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Österreich		Agrarstrukturhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtanzahl	relative Gewichtung
	Anzahl Betriebe	%	Anzahl Betriebe	%	%	
k. A.	0	--	--	--	--	--
bis < 200	0	--	(169.142*)	--	--	--
200 bis < 500	5	3,45	854	60,74	0,59	0,06
500 bis < 1.000	34	23,45	284	20,20	11,97	1,16
1.000 bis < 2.000	44	30,34	132	9,39	33,33	3,23
2.000 bis < 3.000	19	13,10	40	2,84	47,50	4,61
3.000 bis < 4.000	10	6,90	20	1,42	50,00	4,85
4.000 bis < 5.000	1	0,69	12	0,85	8,33	0,81
5.000 und mehr	32	22,07	64	4,55	50,00	4,85
Summe	145	100,00	1.406	100,00	10,31	1,00

k. A. keine Angaben

* nur erfasste waldbesitzende Betriebe mit mindestens 1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche oder mindestens 3 ha Waldfläche o. ä.

Tabelle 3.23: Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Österreichs im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben der Agrarstrukturerhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe

Größenklassen der Betriebe	Befragung Österreich		Agrarstrukturerhebung 1999		relativer Anteil antwortende/ Gesamtfläche	relative Gewichtung
	Waldfläche in ha	%	Waldfläche in ha	%		
k. A.	0	--	--	--	--	--
bis < 200	0	--	(1.561.375*)	--	--	--
200 bis < 500	1.820	0,35	263.061	15,52	0,69	0,02
500 bis < 1.000	25.015	4,75	200.427	11,82	12,48	0,40
1.000 bis < 2.000	59.800	11,36	185.117	10,92	32,30	1,04
2.000 bis < 3.000	44.370	8,43	97.785	5,77	45,38	1,46
3.000 bis < 4.000	35.208	6,69	68.294	4,03	51,55	1,66
4.000 bis < 5.000	4.700	0,89	54.052	3,19	8,70	0,28
5.000 und mehr	355.606	67,54	826.534	48,76	43,02	1,39
Summe	526.519	100,00	1.695.270	100,00	31,06	1,00

k. A. keine Angaben

* nur erfasste waldbesitzende Betriebe mit mindestens 1 ha landwirtschaftlich genutzter Fläche oder mindestens 3 ha Waldfläche o. ä.

Von den ca. 1,7 Mio. ha Waldbesitz in Österreich in Einheiten größer 200 ha Waldfläche ist mit einer Gesamtfläche von 526.519 ha ein nennenswerter Anteil von knapp einem Drittel vertreten. Bei der Anzahl der teilnehmenden Betriebe sind es immerhin über 10 % aller erfassten Betriebe über 200 ha. Von der eigentlichen Zielgruppe der Befragung, den österreichischen Waldbesitzern ab 500 ha Waldfläche waren es sogar ein Viertel aller statistisch erfassten Betriebe mit 37 % der Gesamtwaldfläche.

Auch bei der österreichischen Befragung ist die Tendenz zur überproportionalen Beteiligung der größeren Betriebe zu erkennen. Diese endet allerdings mit der Größenklasse 3.000 ha bis 4.000 ha Waldbesitz. Darüber überdecken wohl andere Faktoren diesen Trend. Bei insgesamt nur mehr sehr wenigen überhaupt vorhandenen Betrieben in den beiden obersten Größenklassen, speziell in der Größenklasse Waldfläche von 4.000 ha bis 5.000 ha mit nur 12 Einheiten, spielt der Zufall eine wichtige Rolle. Insgesamt sind aber auch die größten Waldbesitzer Österreichs sehr stark in dieser Befragung vertreten.

3.4.2 Charakterisierung der teilnehmenden Betriebe und Personen

Um sich ein Bild von den Befragungsteilnehmern und ihren Betrieben machen zu können, werden sie im Folgenden zunächst kurz vorgestellt und typisiert.

3.4.2.1 Betriebsgröße

Schon auf Grund des unterschiedlichen Adressatenkreises der beiden Befragungen (s. Kapitel 3.4.1) ergaben sich bei der Waldbesitzgröße deutlich unterschiedliche Verteilungen.

Bei der Befragung der privaten Waldeigentümer in Deutschland lagen die durchschnittliche Forstbetriebsfläche bei 1.541 ha, der Maximalwert bei 14.400 ha und der Minimalwert bei 4 ha. Der statistische Durchschnitt der erfassten Forstbetriebe liegt nach Bodennutzungshaupterhebung 1999, wie unter Punkt 2.1.2.1 und Punkt 3.4.1 ausgeführt, bei ca. 81,6 ha. Die größenklassenweise Aufteilung der Teilnehmer wurde bereits im vorhergehenden Kapitel 3.4.1 anhand der Tabellen 3.18 bis 3.21 besprochen. Wie Tabelle 3.18 zeigt, hat nur knapp ein Viertel der antwortenden deutschen Betriebe weniger als 200 ha Waldbesitz, über die Hälfte aber über 500 ha. Von der vertretenen Waldfläche ist, wie aus Tabelle 3.19 zu ersehen, sogar über 86 % in Betrieben mit über 1000 ha Waldbesitz zu finden.

Von den antwortenden österreichischen Betrieben hatten, wie in Tabelle 3.22 aufgezeigt, nur fünf weniger als 500 ha Waldfläche, im Minimum 270 ha gesamt bzw. 230 ha produktiv. Bei einer maximalen Betriebsgröße von 32.000 ha mit 27.500 ha produktiver Waldfläche errechnet sich eine durchschnittliche Betriebsgröße der österreichischen Teilnehmer von 3.631 ha Gesamtwaldfläche und 2.589 ha produktiver Waldfläche. Die Aufteilung der antwortenden österreichischen Forstbesitzer auf die statistisch ausgewiesenen Größenklassen ist den Tabellen 3.22 und 3.23 des vorhergehenden Kapitels 3.4.1 zu entnehmen.

Es ist festzustellen, dass die antwortenden österreichischen Forstbetriebe durchschnittlich gut doppelt so groß sind wie die deutschen.

Die Unterscheidung in Gesamtwaldfläche und produktive Waldfläche erschien in Österreich wegen der häufig vorkommenden Gebirgslagen mit hohem Freiflächen- und Übergangswaldanteil notwendig. In Österreich sind 70 % des Waldes, gleich ca. 2,7 Mio. ha, Berg- und Gebirgswälder und 21 % der Wälder, gleich 0,8 Mio. ha, Schutz- und Bannwälder (BMLFUW (2002)). Im Durchschnitt aller teilnehmenden österreichischen Forstbetriebe sind 71,3 % der Gesamtwaldfläche produktive Fläche. Mit 28,7 % wurde aber immerhin ein gutes Viertel der Waldflächen von den Teilnehmern als unproduktiv eingestuft.

Der Anteil der unproduktiven Waldflächen bei den Wäldern der öffentlichen Hand ist dabei besonders hoch, wie Tabelle 3.24 anhand der prozentualen Flächenverteilung auf die Eigentumskategorien zeigt. Aber auch die sich beteiligende Kapitalgesellschaft hält große Anteile unproduktiver Flächen.

Tabelle 3.24: Aufteilung der österreichischen Befragungsteilnehmer und der von diesen repräsentierten Waldflächen nach Eigentumskategorien

Eigentümer- kategorie	Anzahl Antworten		Gesamtbetriebsfläche in ha					produktive Waldfläche in ha				
	absolut	in %	aller	%	Durchschnitt	Min.	Max.	aller	%	Durchschnitt	Min.	Max.
Alleineigentum	60	41,38	158.755	30,15	2.646	270	32.000	124.689	33,21	2.078	230	27.500
Eigentümergeinschaft	34	23,45	85.927	16,32	2.527	650	13.000	66.749	17,78	2.023	500	13.000
Kirche	15	10,34	96.510	18,33	6.434	1.000	25.000	69.058	18,39	4.604	690	17.000
öffentliche Hand	15	10,34	60.412	11,47	4.027	450	18.600	32.322	8,61	2.155	300	12.000
Stiftung	11	7,59	71.439	13,57	6.494	270	21.000	52.940	14,10	5.294	240	15.000
Genossenschaft	8	5,52	29.276	5,56	3.660	856	8.900	20.945	5,58	2.618	600	8.000
Kapitalgesellschaft	1	0,69	23.000	4,37	23.000	23.000	23.000	8.000	2,13	8.000	8.000	8.000
keine Angabe	1	0,69	1.200	0,23	1.200	1.200	1.200	750	0,20	750	750	750
Summe	145	100,0	526.519	100,0	3.631	270	32.000	375.453	100,0	2.589	230	27500

Innerhalb des österreichischen Kollektivs fällt weiterhin auf, dass die durchschnittlichen Forstbetriebsflächen der Befragungsteilnehmer im Stiftungs- und Kircheneigentum wesentlich größer sind als die im privaten Alleineigentum stehenden bzw. die der Eigentümergemeinschaften. Die Genossenschaften nehmen bei der Betriebsgröße eine Zwischenstellung ein. Ob dies repräsentativ für die Eigentumsstruktur in ganz Österreich ist, konnte nicht festgestellt werden, ist aber wahrscheinlich.

3.4.2.2 Unternehmensform und Person des Antwortenden

Bei der deutschen Befragung machten immerhin 133 von 287 der Antwortenden und damit 46 % freiwillig Angaben zu ihrer Identität. Soweit sich aus deren Angaben erkennen lässt, führt die überwiegende Mehrzahl dieser ihren land- und forstwirtschaftlichen Betrieb als natürliche Einzelperson, einige wenige, mindestens aber zwei, als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts und einer als offene Handelsgesellschaft. Drei der vier identifizierbaren Stiftungen dürften Stiftungen des privaten Rechtes sein. Juristische Personen als Eigentümer gab es erkennbar nur in vier Fällen, zwei Gesellschaften mit beschränkter Haftung und zwei Aktiengesellschaften.

Auf dem Fragebogen gaben 76 % der antwortenden Deutschen dann auch an, alleinigere Betriebseigentümer zu sein, 8 % waren Miteigentümer. Somit kamen in Deutschland über vier Fünftel der Antworten direkt von den Eigentümern und nur 12 % von Verwaltern. Bei den 4 % sonstigen wurden keine ergänzenden Angaben gemacht.

Lässt man die Doppelnennungen und die antwortenden Miteigentümer außer Acht, so ergibt sich für die 39 von Verwaltern beantworteten deutschen Betriebe eine durchschnittliche Betriebsgröße von 3.906 ha, bei den 205 antwortenden Alleineigentümern dagegen eine durchschnittliche Betriebsgröße von nur 1.037 ha. Eine naheliegende Erklärung hierfür ist, dass Verwalter verstärkt in größeren Betrieben erforderlich sind und angestellt werden.

Bei der Befragung in Österreich war bereits auf Grund des abweichenden Befragungskollektivs und der im Durchschnitt wesentlich größeren Wirtschaftseinheiten, aber auch wegen der größeren Bedeutung der gemeinschaftlichen Waldbewirtschaftung (Agrargemeinschaften, s. Kapitel 2.1.2.2), mit einem geringeren Anteil an antwortenden Eigentümern zu rechnen. Auch trug die differenzierter angelegte Abfrage zu tendenziell differenzierteren Antworten bei. Wie aus Tabelle 3.25 zu ersehen, gaben rund 47 % der österreichischen Teilnehmer an, alleinig der Wirtschaftsführer bzw. Betriebsleiter des entsprechenden Betriebes zu sein.

Bei rund 15 % der Antwortenden handelte es sich um den Eigentümer mit Wirtschaftsführer-/Betriebsleiterfunktion, bei rund 6 % um den Miteigentümer, bei weiteren 6 % um den Vertreter des Eigentümers, der gleichzeitig auch die Wirtschaftsführer- bzw. Betriebsleiterfunktion innehat. Insgesamt waren also rund drei Viertel der Antwortenden Wirtschaftsführer bzw. Betriebsleiter des jeweiligen Forstbetriebes.

Tabelle 3.25: Funktionen der Antwortenden in der Befragung österreichischer Waldbesitzer

Funktion 1	Funktion 2	Anzahl	% von Funktion 1	% aller	durchschnittliche Gesamtbetriebsfläche in ha
Eigentümer	k. A.	17	41,46	11,72	1384,47
Eigentümer	Vertreter des Eigentümers	1	2,44	0,69	13000,00
Eigentümer	Wirtschaftsführer/-Betriebsleiter	22	53,66	15,17	1603,18
Eigentümer	Sonstiges (Jäger)	1	2,44	0,69	1500,00
Summe Eigentümer		41	100,00	28,28	1787,95
Miteigentümer	k. A.	5	27,78	3,45	1864,00
Miteigentümer	Vertreter des Eigentümers	4	22,22	2,76	1125,00
Miteigentümer	Wirtschaftsführer/-Betriebsleiter	9	50,00	6,21	1956,89
Summe Miteigentümer		18	100,00	12,41	1746,22
Vertreter des Eigentümers	k. A.	7	43,75	4,83	1318,57
Vertreter des Eigentümers	Wirtschaftsführer/-Betriebsleiter	9	56,25	6,21	9947,22
Summe Vertreter des Eigentümers		16	100,00	11,03	6172,19
Wirtschaftsführer/-Betriebsleiter	k. A.	68		46,90	4647,37
Sonstiges (Forstaufsichtsorgan)		1		0,69	5146,00
k. A. *		1		0,69	860,00

k. A. keine Angabe

Bei einem Vergleich der Verteilung der Eigentumskategorien der österreichischen Befragung (s. Tabelle 3.24) mit der von Statistik Austria (2001) festgestellten Aufteilung aller erfassten Forstbetriebe nach ihrer Rechtsform (s. Punkt 2.1.2.2) und Gesamtbetriebsfläche stellt man zunächst fest, dass die natürlichen Personen, auf die

Anzahl der Betriebe bezogen, deutlich unterrepräsentiert sind. Setzt man die 41,38 % Betriebe im Alleineigentum der Befragung gleich den natürlichen Personen aus der Agrarstrukturerhebung mit 82,6 % aller statistisch erfassten Forstbetriebe Österreichs, so wird dies deutlich. Allerdings kehrt sich das Bild um, wenn man die Waldflächenausstattung der teilnehmenden Betriebe mit der Gesamtbetriebsfläche der statistisch ausgewiesenen Forstbetriebe vergleicht. Bei der Befragung lagen 30,15 % (insgesamt) bzw. 33,21 % (produktiv) der Waldflächen bei den Betrieben im Alleineigentum. Nach österreichischer Statistik halten die natürlichen Personen aber nur 27,1 % der erfassten Gesamtbetriebsfläche aller Forstbetriebe. Es liegt nahe, dieses Ergebnis mit der Beschränkung der Befragung auf Betriebseinheiten ab 500 ha Waldfläche zu erklären. Ein Großteil der für die Rechtsform der natürlichen Personen typischen Kleinbetriebe entfiel somit. Zudem könnte bei der Rechtsform der natürlichen Person, zumindest noch bei den mittelgroßen, bereits von der Befragung berücksichtigten Betriebseinheiten, häufiger gar kein reiner Forstbetrieb durch die Statistik ausgewiesen worden sein als bei anderen Rechtsformen, weil auch die bei den natürlichen Personen sehr oft vorhandenen landwirtschaftlichen Anteile am Gesamtbesitz mit ins Gewicht fallen und den Betrieb insgesamt dann zu einem „Kombinationsbetrieb“ gemacht haben. Andererseits handelt es sich bei den Agrarstrukturdaten um die Gesamtwirtschaftsfläche, also inklusive etwa vorhandener Landwirtschaftsflächen. Somit könnte zumindest der Flächenanteil der natürlichen Personen bzw. der Betriebe im Alleineigentum als in etwa repräsentativ für österreichischen Waldbesitz in diesen Besitzgrößen angesehen werden.

Setzt man die Eigentümergemeinschaften der Befragung mit rund 23 % der Teilnehmer und rund 17 % der Waldfläche gleich den Agrargemeinschaften der Agrarstrukturerhebung 1999 mit einem Anteil von 9 % an allen statistisch erfassten Forstbetriebseinheiten mit einem Gesamtflächenanteil von 21,7 % aller österreichischen Forstbetriebe, so erkennt man, dass die Fläche eher unterrepräsentiert, die Anzahl der Teilnehmer aber deutlich überrepräsentiert ist. Das könnte man ebenfalls mit der Größe der befragten Betriebe zu erklären versuchen. Bei dem gewählten Kollektiv der über 500 ha großen Forstbesitzer dürfte der Anteil der Agrargesellschaften deutlich über den 9 % der statistisch betrachteten Grundgesamtheit liegen. Bei einer durchschnittlichen Waldfläche von 2.527 ha (gesamt) bzw. 2.023 ha (produktiv) ist diese Eigentumskategorie aber, ähnlich wie die Alleineigentümer, unterdurchschnittlich in der Forstflächenausstattung.

Die Kirchen sind in der Befragung alleine schon wegen ihrer hohen durchschnittlichen Waldflächenausstattung mit 6.434 ha (gesamt) bzw. 4.604 ha (produktiv) überrepräsentiert. Gegenüber einem Flächenanteil von ca. 18 % in der Befragung haben alle öffentlich-rechtlichen Körperschaften mit 7,6 % Gesamtbetriebsflächenanteil aller statistisch erfassten Forstbetriebe Österreichs deutlich weniger Flächenanteil. Zudem dürften bei den 984 statistisch erfassten Forstwirtschaftseinheiten der Gruppe der öffentlich-rechtlichen Körperschaften außer den Kirchen auch noch andere öffentlich-rechtliche Körperschaften allerdings mit sehr viel weniger Grundbesitz enthalten sein.

Die öffentliche Hand, bei der österreichischen Befragung mit ca. 10 % der Teilnehmer und der Waldfläche vertreten, könnte man mit der Summe aus Bund, Ländern und Gemeinden inklusive der öffentlich-rechtlichen Körperschaften, ohne die Kirchen, der

Agrarstrukturerhebung vergleichen. Nimmt man, wegen dem unklaren Anteil der Kirchen an dieser statistisch ausgewiesenen Gruppe, alle sonstigen öffentlich-rechtlichen Körperschaften mit dazu, so vereinigt diese Sammelgruppe nach österreichischer Agrarstrukturerhebung 1999 ca. 5,6 % aller Forstbetriebe und 16,4 % der Gesamtfläche der Forstbetriebe. Zieht man nur die teilnehmende Kirchenforstfläche ab, erhält man einen Anteil von nur noch 13,5 % der Gesamtflächen der österreichischen Forstbetriebe.

Man erkennt, dass bei diesen relativ gesehen kleinen Gruppen die Schwankungen durch die Zuordnung weniger Betriebe schon sehr groß ausfallen. Deshalb wird auf einen weiteren Vergleich der noch kleineren Eigentumskategorien mit der Agrarstrukturerhebung verzichtet.

Auf Grund der durchschnittlichen Waldflächenausstattung der Antwortenden kann man aber vermuten, dass die Stiftungen eher überrepräsentiert und die Genossenschaften und die öffentliche Hand dem Durchschnitt entsprechend vertreten sein dürften.

Nur bei den österreichischen Forstbetrieben wurde nach dem Alter der Antwortenden gefragt. Der Durchschnitt lag bei Mitte vierzig, nur 3 % der Teilnehmer waren unter 30 Jahre alt, aber 12 % über 60 Jahre. Dieses Ergebnis trifft in etwa die Erwartungen, denn das ermittelte Durchschnittsalter entspricht in etwa dem Alter, das überwiegend akademisch ausgebildete Personen nach der Hälfte ihrer Lebensarbeitszeit erreichen. Die geringe Anzahl der unter 30-jährigen ist wohl mit der notwendigen Ausbildung der Verwalter/Wirtschaftsführer sowie den Gepflogenheiten bei der Generationenfolge bei den Eigentümerantworten zu erklären. Überwiegend bei den Eigentümern und Alleineigentümern ist dann auch die etwas überrepräsentierte Anzahl der über 60-jährigen zu finden. Für die Zwecke der Durchschnittsbildung wurde bei den einzelnen Altersgruppen von der Gruppenmitte bzw. bei den über 60-jährigen von 65 Jahren und den unter 30-jährigen von 25 Jahren ausgegangen.

3.4.2.3 Zielsetzung der Betriebe

Bei der Befragung der österreichischen Forstbetriebe wurde auch nach der Zielsetzung mit der höchsten Priorität gefragt. Erwartungsgemäß stand hier die Gewinnerzielung durch Holzverkauf mit knapp 65 % an erster Stelle. Aber immerhin für knapp ein Viertel der Betriebe waren neben dem Holzverkauf noch andere Bewirtschaftungsziele von mindestens gleichrangiger Bedeutung. Für 8 % der Betriebe waren sogar andere Ziele wichtiger. Diese sonstigen Ziele und die Häufigkeit ihrer Nennung sind der Tabelle 3.26 zu entnehmen. Insgesamt standen somit für die Verantwortlichen nur auf ca. einem Zehntel (53.783 ha Gesamtwaldfläche) der österreichischen Waldfläche andere Ziele neben der Gewinnerzielung aus Holzverkauf an erster Stelle oder waren zumindest gleichrangig.

Tabelle 3.26: Weitere prioritäre Zielsetzungen außer Gewinnerzielung aus Holzverkauf bei der österreichischen Befragung der Waldeigentümer

weitere prioritäre Zielsetzungen	Nennungen	Gesamtwaldfläche i. D. *	produktive Waldfläche
Jagd	15	2.987 ha	69 %
Tourismus	4	2.063 ha	67 %
Fischerei; Fischzucht	2	3.225 ha	64 %
Wohnhäuser	2	2.150 ha	38 %
Naturschutz	2	2.310 ha	84 %
Verpachtungen	1	3.500 ha	85 %
Verpachtung Lifte	1	1.500 ha	60 %
Wasserkraftwerk	1	2.950 ha	37 %
Nutzungsüberlassung/Pacht z. B. Sendemast	1	2.450 ha	57 %
Lebensraum	1	1.500 ha	67 %
Schutz	1	1.500 ha	40 %
Schutzwaldsanierung	1	650 ha	92 %
Sicherung der Waldfunktionen	1	12.000 ha	65 %
Stabilitätsoptimierung	1	3.900 ha	67 %
naturnahe Bewirtschaftung	1	1.078 ha	91 %
Erhaltung und Verbesserung der Substanz	1	1.900 ha	94 %
Flächennutzung aller Art	1	5.000 ha	80 %
Sägewerk; Steinbruch	1	1.120 ha	96 %
Energie; Dienstleistung	1	2.000 ha	85 %
Summe	39	53783 ha	
Durchschnitt der Betriebe		1.379 ha	69 %

* Gesamtwaldfläche im Durchschnitt

Zunächst könnte man erwarten, dass speziell die Betriebe mit geringerer natürlicher Ausstattung, also geringer Gesamtwaldfläche oder schlechteren Produktionsbedingungen, also relativ geringer produktiver Waldfläche an anderen Nutzungen besonders stark interessiert sein müssten. Tatsächlich ist die durchschnittliche Gesamtwaldfläche der Betriebe mit anderen Zielsetzungen mit 1.379 ha deutlich unterdurchschnittlich bezogen auf das österreichische Gesamtkollektiv mit 3.631 ha bei allerdings sehr großen Abweichungen. Zudem ist dabei die produktive Waldfläche relativ zur Gesamtbetriebsgröße gesehen mit 69 % nur unbedeutend geringer als beim Gesamtdurchschnitt aller Betriebe. Weiterhin ist bei der mit Abstand am häufigsten genannten sonstigen Zielsetzung, der Jagd mit 15 Nennungen, die durchschnittliche Waldfläche, genauso wie bei den Mehrfachnennungen Tourismus, Fischerei und Fischzucht, Wohnhäuser und Naturschutz, wieder relativ gesehen größer als beim Durchschnitt der Teilnehmer mit anderen oder weiteren prioritären Zielsetzungen als der Gewinnerzielung aus Holzverkauf. Weitergehende Interpretationen zu den im Einzelnen genannten Zielen seien sie eher dem klassischen Tätigkeitsfeld zuzuordnen, wie etwa Jagd, Stabilitätsoptimierung, Waldfunktionen etc. oder eher weiter entfernten, wie Wohnhäuser, Lifte, Wasserwerk, scheinen wegen der geringen Anzahl der Antworten nicht bedeutsam.

Zudem ist bei einer Auswertung dieses Teiles der Befragung zu beachten, dass, wie eine Studie von Becker und Seeling (1993) ergab, viele Repräsentanten der Forstbetriebe, zumindest in Deutschland, gar keine klare Vorstellung über die von ihnen anzustrebenden Ziele bzw. die von ihnen zu verfolgende Zielhierarchie haben.

3.4.3 Zukaufüberlegungen

Um die Nachfrage von Seiten der bestehenden Forstbetriebe auf die angebotenen Forstflächen abzuschätzen, wurde in beiden Befragungen zum einen nach der Absicht eines Flächenzukaufes gefragt und zum anderen dann auch nach tatsächlich getätigten Ankäufen und deren Umfang.

3.4.3.1 Ankaufinteresse

198 von 287 deutschen Rücksendern und damit über zwei Drittel (69 %) der antwortenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Deutschland haben in den letzten zehn Jahren erwogen, Flächen zuzukaufen. Die Kaufinteressierten hatten eine durchschnittliche Betriebsgröße von ca. 1.778 ha, wohingegen die nicht an Ankäufen Interessierten im Durchschnitt mit 1.008 ha eine wesentlich kleinere Betriebsfläche besitzen. Deshalb könnte man vermuten, dass die größeren Betriebe im Durchschnitt ein größeres Interesse an Ankäufen haben als kleinere Betriebe.

In Österreich waren es 85 von 145 Antwortenden und damit nur 59 % der sich beteiligenden Forstbetriebe, die angaben, einen Flächenzukauf erwogen zu haben. Dies waren damit ca. 10 Prozentpunkte weniger als in Deutschland. Aber auch in Österreich waren die größeren Betriebe eher an einem Zukauf interessiert als die relativ gesehen kleineren. Die Durchschnittsgröße der an einem Ankauf interessierten österreichischen Betriebe war mit 4.144 ha deutlich größer als der Gesamtdurchschnitt (3.631 ha) der österreichischen Betriebe und der Durchschnitt der Nichtinteressierten mit 2.955 ha. Bei diesem Durchschnitt der Nichtinteressierten sind aber noch drei sehr große Betriebe mit über 13.000 ha pro Betrieb enthalten, die angaben, kein Ankaufinteresse gehabt zu haben, dann aber trotzdem Flächen erwarben. Bereinigt man den Durchschnitt um diese drei Großbetriebe, so kommt man bei den nicht interessierten österreichischen Betrieben auf eine Betriebsfläche von nur mehr 2.413 ha.

Geht man also davon aus, dass das Interesse an weiteren Flächenzukaufen mit der absoluten Flächengröße des bestehenden Betriebes positiv korreliert, wie für die beiden Befragungen jeweils getrennt festgestellt, so ist das zurückhaltendere Ankaufinteresse in Österreich als sehr deutlich zu werten.

Andererseits ist die besondere Angebotssituation durch den öffentlichen Verkauf von Flächen in Ostdeutschland durch die BVVG zu beachten (s. Abschnitt 2.2.3). Diesem steht bzw. stand in Österreich allenfalls ein wesentlich kleineres öffentliches Angebot der Österreichischen Bundesforste (ÖBF) gegenüber (s. Punkt 2.3).

Bei den von den befragten deutschen Forstbesitzern für einen Ankauf in Erwägung gezogenen Flächen handelte es sich um Kleinstflächen ab 0,1 ha bis hin zu Betriebseinheiten mit über 3.800 ha. Die insgesamt 304 zum Ankauf von den Teilnehmern in Erwägung gezogenen Waldflächen hatten einen Umfang von 93.211,80 ha, das sind durchschnittlich 306,62 ha pro Objekt oder annähernd ein Promille der Gesamtwaldfläche Deutschlands, wenn man die eventuell vorhandenen Mehrfachnennungen und interessierenden Waldflächen im Ausland unberücksichtigt lässt.

Ein Erwerb der jeweils größten in Erwägung gezogenen Waldfläche hätte für die Ankaufinteressierten Betriebe eine Vergrößerung ihrer Waldfläche um durchschnittlich gut ein Fünftel (21,6 %) bedeutet. Die in Erwägung gezogene Flächenvergrößerung reicht dabei von einer kaum spürbaren bis hin zu mehr als einer Vervierfachung der bisherigen Forstbetriebsfläche.

Die jeweils größte das Interesse findende Waldfläche hatte bei 194 Antwortenden (68 %) der Befragung in Deutschland im Durchschnitt 383 ha. Wurden noch Angaben zu den zweit- und drittgrößten potentiellen Ankaufsflächen gemacht, was relativ selten geschah (72 bzw. 38 Angaben), so lagen die durchschnittlichen Flächengrößen der zweit- und drittgrößten Flächen bei durchschnittlich 193 ha bzw. 134 ha und damit immer noch sehr hoch.

Die durchschnittliche Flächengröße der größten für einen Ankauf in Erwägung gezogenen Fläche in Österreich war mit 161 ha nicht einmal halb so groß wie in Deutschland (ca. 42 %). Die zweit- und drittgrößte interessierende Fläche war in Österreich mit 59 ha bzw. 20 ha relativ gesehen noch viel kleiner als in Deutschland. Insgesamt beantworteten in Österreich deutlich weniger der Rücksender, nämlich nur 58 % bzw. 23 % und 12 % die Frage nach der Flächengröße überhaupt, was die Aussagekraft der dargestellten Zahlen einschränkt.

Bei der österreichischen Befragung schwankte die Flächengröße der für einen Ankauf in Erwägung gezogenen größten Waldflächen von 1 ha bis 2.500 ha. Auch in der österreichischen Befragung hätte der Ankauf der größten Fläche in einem Fall fast zu einer Vervierfachung der Gesamforstfläche geführt. Im Durchschnitt aller Flächenangaben kommt man in Österreich bei 133 Nennungen mit einer Gesamtfläche von 15.704 ha auf eine durchschnittliche Flächengröße von 118 ha.

Ohne Berücksichtigung von Doppelerfassungen und Auslandsobjekten waren somit ca. 0,4 Promille der Gesamtwaldfläche Österreichs im Visier der Kaufinteressenten.

Ein Ankauf des jeweils größten Interesse findenden Waldobjektes hätte für die österreichischen Forstbetriebe eine durchschnittliche Forstbetriebsflächenvergrößerung von nur rund 4 % bedeutet. Damit waren es entscheidend weniger als in der deutschen Befragung mit 21,6 %. Dieser Unterschied ist nur zum Teil auf die bessere vorhandene Flächenausstattung des österreichischen Kollektivs zurückzuführen. Insgesamt sind die österreichischen Betriebe aber wesentlich zurückhaltender beim Ankaufinteresse allgemein und die interessierten Betriebe haben im Durchschnitt auch nur wesentlich kleinere Ankaufsflächen im Visier als die deutschen.

3.4.3.2 Tatsächlicher Ankauf

Bei den abgefragten Flächenankäufen größer 10 ha hatten immerhin 29 % aller antwortenden deutschen Betriebe auch tatsächlich Zukäufe innerhalb der letzten zehn Jahre in dieser Größenordnung realisiert. Darunter waren sogar zwei der Befragten die angaben, dass sie ursprünglich gar keine Kaufabsichten hatten. Von den 198 deutschen Betrieben, die überhaupt Käuferwägungen anstellten, waren es mit 79 Käufern knapp 40 %, die dann tatsächlich Waldflächen größer 10 ha ankauften.

In Österreich gab es neben den drei ursprünglich nicht interessierten Käufern noch 47 interessierte Betriebe, die in den letzten zehn Jahren tatsächlich Flächen größer 10 ha ankauften. Das sind ein Drittel aller antwortenden Betriebe und damit relativ gesehen sogar geringfügig mehr als in Deutschland. Von den 85 an einem Ankauf interessierten österreichischen Forstbetrieben haben 55 % auch tatsächlich Flächen größer 10 ha angekauft.

Von den 50 österreichischen Betrieben, die tatsächlich größere Waldflächen angekauft haben, stehen 18 Betriebe im Alleineigentum (36 %), 8 in Eigentümergemeinschaft (16 %), 8 in kirchlichem Besitz (16 %), 6 im Besitz der öffentlichen Hand (12 %), 5 im Eigentum einer Stiftung (10 %), 3 im genossenschaftlichen Eigentum (6 %) und einer im Eigentum einer Kapitalgesellschaft (2 %). Damit sind die einzelnen Eigentumskategorien in etwa entsprechend ihrer Repräsentanz bei der Befragung als Käufer aufgetreten. Somit ist im Hinblick auf das Zukaufinteresse und die Zukäufe in Österreich kein Unterschied zwischen den Besitzarten festzustellen.

Die durchschnittliche Gesamtbetriebsfläche der ankaufenden Betriebe liegt in Deutschland bei 2.630 ha und damit sehr deutlich über dem Durchschnitt aller antwortenden Deutschen mit 1.541 ha und dem Durchschnitt der an einem Zukauf Interessierten mit 1.778 ha. Die Betriebe der Nichtkäufer sind mit durchschnittlich 1.126 ha weniger als halb so groß als die der Käufer. Auch in Österreich liegt der Flächendurchschnitt der kaufenden Betriebe mit 4.964 ha ebenfalls deutlich über dem Durchschnitt aller Betriebe (3.631 ha) bzw. über dem Durchschnitt der Ankaufinteressierten (4.144 ha). Die relativen Unterschiede sind aber nicht so groß wie bei der deutschen Befragung. Dies deutet darauf hin, dass die zweifellos bestehende positive Korrelation zwischen vorhandener Betriebsgröße und Ankaufinteresse bzw. tatsächlichem Ankauf nicht linear verläuft, sondern dass mit zunehmender Betriebsgröße das Zukaufinteresse nur noch unterproportional weiter ansteigt.

Genauso wie beim Punkt Ankaufinteresse der Befragungen beobachtet, scheint auch beim Thema tatsächlicher Ankauf, dass die flächenstärkeren Betriebe im Durchschnitt aktiver sind als die kleineren Betriebe. Somit dürften langfristig die größeren Betriebe immer größer werden und sich damit die Größenunterschiede innerhalb der waldbesitzenden Betriebe weiter verstärken. Eine Tendenz, die, von den vorübergehenden Sonderentwicklungen in den neuen Ländern abgesehen, auch aus dem Bereich der Landwirtschaft bekannt ist. In der Landwirtschaft verlagerte sich die so genannte Wachstumsschwelle, also die Betriebsgröße unterhalb derer die Zahl der Betriebe abnimmt und oberhalb derer sie zunimmt, in den alten Ländern langfristig nach oben. Sie lag Anfang der 1980er Jahre noch bei 30 ha und stieg bis auf über 50 ha in den letzten Jahren (BMVEL (2002)). Ob es im Forstbereich ebenfalls eine Verlagerung der Wachstumsschwelle nach oben gibt, wie bei den landwirtschaftlichen Betrieben, kann mit diesen nur auf den Zeitpunkt der Untersuchung abgestellten Befragungen allerdings nicht geklärt werden, steht aber zu vermuten.

Die deutschen Käuferbetriebe erklärten, sie hätten innerhalb der letzten zehn Jahre im Durchschnitt 3,7 Flächen größer 10 ha erworben, im Maximum bis zu 28 Flächen. Mit durchschnittlich 2,9 Objekten bei einem Maximalwert von 10 Objekten wurden in Österreich im Durchschnitt der Befragten deutlich weniger Objekte größer 10 ha pro

Betrieb angekauft als in Deutschland. Auch dies ist ein Hinweis auf die aktivere Ankaufspolitik der deutschen Forstbetriebe bzw. die Sondersituation durch die Reprivatisierung in Ostdeutschland.

Dabei betrug die größte Ankaufsfläche der ankaufenden Betriebe in Deutschland bei einem Maximum von gut 3.800 ha durchschnittlich 475 ha und war damit um ca. ein Viertel größer als der Durchschnitt der größten nur Interesse findenden Fläche. Dies spricht dafür, dass die Käuferbetriebe aus Deutschland eher am Ankauf sehr großer Einheiten interessiert sind als nur die an einem Ankauf interessierten Teilnehmer. Tatsächlich lag die durchschnittliche Größe des größten Interesse findenden Objektes der Käufer in Deutschland bei 690 ha.

Signifikant geringer als in Deutschland war die Durchschnittsgröße der größten erworbenen Fläche österreichischer Forstbetriebe mit nur 91,4 ha bei einem Maximum von knapp 1.100 ha. Gegenüber dem Durchschnitt von 161 ha des jeweils größten interessierenden Waldobjektes aller interessierten Teilnehmer waren somit die tatsächlich erworbenen Wälder in Österreich im Durchschnitt wesentlich kleiner. Das Kollektiv der österreichischen Käufer hatte mit 147,3 ha durchschnittlicher Forstflächengröße von Interesse sogar eine unterdurchschnittliche Waldflächengröße im Visier, ganz im Gegensatz zu den deutschen Waldkäufern.

3.4.4 Wichtige Einflussgrößen für zukünftige Investitionsentscheidungen bei Waldankauf

Es ist zu erwarten, dass die an einem Ankauf interessierten Betriebe und speziell die zukaufenden Betriebe zum einen eine grundsätzlich positivere Zukunftseinschätzung bei forstlich relevanten Einflussgrößen haben als die Nichtinteressierten und die Nichtkäufer. Zum anderen könnte es sein, dass die Ankaufinteressierten und die Käufer andere, die zukünftige Entwicklung im Forstbereich beeinflussende Parameter für bedeutend und entscheidungsrelevant erachten als die Nichtinteressierten und die Nichtkäufer.

Zunächst ist deshalb grundsätzlich zu klären, welches die für die Befragten überhaupt entscheidungsrelevanten Parameter sind.

In den beiden Befragungen wurde nach der Bedeutung verschiedener forstlich relevanter Parameter für eine Investition in Wald gefragt. Die Tabelle 3.27 zeigt die abgefragten Aspekte und die prozentuale Verteilung aller Antworten als Zusammenfassung aus beiden Befragungen. Im Folgenden werden diese Befragungsergebnisse weiter analysiert.

Tabelle 3.27: Bedeutung verschiedener Parameter für die Entscheidung weiter in Wald zu investieren

Parameter	Anzahl der Antworten		Angabe in % der Antworten			
	Anzahl	in % von allen	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal
Holzpreisentwicklung	420	97,4	32,9	51,9	14,5	0,7
Deutschland	280	97,6	34,3	53,6	11,4	0,7
Österreich	140	97,2	30,0	48,6	20,7	0,7
Verzinsung des eingesetzten Kapitals	419	97,2	26,7	40,1	29,4	3,8
Deutschland	280	97,6	30,7	39,6	26,1	3,6
Österreich	139	96,5	18,7	41,0	36,0	4,3
Entwicklung des Waldbodenpreises	414	96,1	13,3	43,0	39,4	4,4
Deutschland	273	95,1	13,2	41,7	40,7	4,4
Österreich	141	97,9	13,5	45,4	36,9	4,3
Infrastrukturleistungen	397	92,1	7,5	44,1	38,8	9,6
Deutschland	264	92,0	6,4	42,4	40,5	10,6
Österreich	133	92,4	9,8	47,4	35,3	7,5
Sicherheit der Investition	104	72,2	45,2	49,0	5,8	0,0
Deutschland	nicht abgefragt					
Österreich	104	72,2	45,2	49,0	5,8	0,0
Naturschutzauflagen	416	96,5	37,7	45,2	13,5	3,6
Deutschland	276	96,2	39,1	46,4	11,2	3,3
Österreich	140	97,2	35,0	42,9	17,9	4,3
einkommensteuerliche Einsparpotentiale	416	96,5	16,4	45,2	33,4	5,0
Deutschland	277	96,5	18,1	44,8	33,9	3,2
Österreich	139	96,5	12,9	46,0	32,4	8,6
erbschaft-/schenkungsteuerliche Einsparpotentiale	413	95,8	14,1	38,8	35,6	11,6
Deutschland	274	95,5	17,2	42,0	35,0	5,8
Österreich	139	96,5	7,9	32,4	36,7	23,0
Jagdnutzung	416	96,5	13,0	40,1	38,0	8,9
Deutschland	276	96,2	9,8	39,5	42,0	8,7
Österreich	140	97,2	19,3	41,4	30,0	9,3
gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	416	96,5	4,8	20,9	42,3	31,9
Deutschland	276	96,2	2,9	17,4	45,3	34,4
Österreich	140	97,2	8,6	27,9	36,4	27,1
Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	422	97,9	33,3	53,8	11,4	1,7
Deutschland	281	97,9	34,9	52,3	11,0	1,8
Österreich	141	97,9	30,0	56,7	12,1	1,4
Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	421	97,7	45,4	37,5	12,1	5,0
Deutschland	282	98,3	42,9	38,3	13,8	5,0
Österreich	139	96,5	50,4	36,0	8,6	5,0

3.4.4.1 Ranking der für entscheidend und eher wichtig erachteten Parameter bei der Gesamtheit aller Befragten und aufgeteilt nach den beiden Ländern

Addiert man die Spalten „entscheidend“ und „eher wichtig“, so kommt man zu folgendem, in Tabelle 3.28 dargestelltem Ranking bei der Bedeutung der abgefragten Parameter für alle antwortenden Betriebe.

Tabelle 3.28: Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ und „eher wichtig“

Parameter	gesamt		Deutschland		Österreich	
	Platz	%	Platz	%	Platz	%
Investitionssicherheit	0	94,2	nicht abgefragt		0	94,2
Kostensenkung im Betrieb	1	87,0	2	87,2	1	86,7
Holzpreisentwicklung	2	84,8	1	87,9	3	78,6
Naturschutzauflagen	3	82,9	3	85,5	4	77,9
Freude am Wald	3	82,9	4	81,2	2	86,4
Kapitalverzinsung	5	66,8	5	70,3	6	59,7
Einkommensteuer	6	61,6	6	62,9	7	58,9
Waldbodenpreis	7	56,3	8	54,9	7	58,9
Jagdnutzung	8	53,1	9	49,3	5	60,7
Erbschaft-/Schenkungsteuer	9	52,8	7	59,2	10	40,3
Infrastrukturleistungen	10	51,6	10	48,8	9	57,2
gesellschaftliche Akzeptanz	11	25,8	11	20,3	11	36,5
Summe % ohne Investitionssicherheit		705,6		707,5		701,8

Der Punkt „Sicherheit der Investition“ wurde nur in Österreich abgefragt. Dort ist es aber der mit Abstand wichtigste Aspekt für alle Befragten, wenn es um die Entscheidung für Investitionen in Wald geht. Es liegt nahe, dass dies auch für die deutschen Betriebe ein sehr wichtiges Argument darstellen dürfte.

Die selektive Vorgehensweise der antwortenden Betriebe bei diesen Auswahlfragen beweist der Punkt „gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft“. Bei diesem Parameter war die Zustimmung mit einem Viertel doch erstaunlich gering. In Österreich scheint die Frage des Renommees des Waldbesitzers aber deutlich wichtiger. Jeder dritte österreichische Betrieb hält die gesellschaftliche Akzeptanz für wichtig, hingegen nur jeder fünfte in Deutschland.

Alle anderen abgefragten Parameter wurden von mindestens der Hälfte aller Antwortenden als entscheidungsrelevant angesehen, wobei die Spitzengruppe der wichtigsten fünf Parameter eine Zustimmung von über 80 % erfährt.

Zu dieser Gruppe der für eine Investition in Wald wichtigsten Aspekte gehören, neben der bereits erwähnten Sicherheit der Investition, die Effekte der Kostensenkung im eigenen bereits vorhandenen Betrieb. Ein wichtiges Argument dafür, dass Waldbesitzer weiterhin bereit sind, wieder bzw. weiter in Wald zu investieren.

Selbstverständlich spielt die Holzpreisentwicklung bei den Forstbetrieben auch für Ankaufsüberlegungen eine wichtige Rolle, genauso wie - allerdings wohl mit umgekehrtem Vorzeichen - das Vorhandensein von Naturschutzauflagen. Für beide Argumente gab es aber, absolut gesehen, bei den österreichischen Befragten weniger Zustimmung.

Der emotionale Aspekt der Freude am Waldbesitz ist dagegen für die österreichischen Betriebe im Durchschnitt etwas wichtiger als für die deutschen, ähnlich dem eher „weichen Faktor“ der gesellschaftlichen Akzeptanz. Die Frage, ob in Österreich derartige „weiche Faktoren“ tatsächlich stärkeres Gewicht besitzen oder aber man sich dort nur eher dazu bekennt, kann offen bleiben, denn auch in Deutschland halten mehr als vier Fünftel diesen Punkt für wichtig.

Auch bei dem eher emotionalen Thema Jagd und Jagdnutzung ist das Interesse bzw. die zugemessene Bedeutung in Österreich wesentlich höher als in Deutschland. Zumindest zum Teil ist dies sicherlich auch ein Ausfluss der unter Punkt 3.4.2.1 bereits diskutierten naturräumlichen Gegebenheiten mit relativ hohen Anteilen an gebirgigen Flächen mit geringerem Holzzuwachs bzw. Holzertrag. Zudem kommen gerade auf diesen Standorten jagdlich besonders interessante Wildarten vor.

Die ebenfalls entscheidungsrelevanten Punkte einkommensteuerliche Einsparpotentiale und Waldbodenpreis unterscheiden sich in beiden Befragungen dagegen nur graduell. Ihnen kommt aber insgesamt im Durchschnitt aller Antworten eine geringere Bedeutung zu.

Die Verzinsung des eingesetzten Kapitals wird dagegen in Österreich etwas weniger häufig als entscheidungsrelevant angesehen als in Deutschland. Die geringe Bedeutung dieses Punktes kann angesichts der gewöhnlich erzielbaren geringen Kapitalrenditen in der Forstwirtschaft kaum verwundern. Eventuell liegt die dabei etwas stärkere Betonung der Rendite in Deutschland an den von den Befragten betrachteten größeren Waldeinheiten. Oder sie steht auch im Zusammenhang mit den Reprivatisierungen in Ostdeutschland und dem dort vorherrschenden geringerem Kaufpreisniveau (s. Punkte 2.2.3 und 4.1.3).

Der größte Unterschied in der Einschätzung der Bedeutung forstlich relevanter Parameter durch die Waldbesitzer bzw. deren Vertreter zwischen der deutschen und der österreichischen Befragung liegt bei der Einschätzung der Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer. Neben den grundsätzlichen Fragen nach dem zukünftigen Bestand von Steuervergünstigungen in diesem Bereich für die Land- und Forstwirtschaft in Zeiten knapper öffentlicher Kassen, dürften diese Unterschiede zwischen den beiden Ländern hauptsächlich auf das derzeitige unterschiedliche Niveau der Waldbesteuerung im Erbschafts- oder Schenkungsfall zurückzuführen sein.

Beispielsweise stellt Moog (2004) für die Erbschafts- bzw. Schenkungsbesteuerung von Waldflächen bis 10 ha fest: „ Da die Bewertung für Erbschaftsteuer in Österreich mit dem dreifachen Einheitswert erfolgt, steht dem in Deutschland geltenden Pauschalsatz in Höhe von 26 €/ha ein von 65 €/ha bis 1.090 €/ha reichender Bewertungs-

rahmen gegenüber. Die Bewertung dieser kleinen Waldflächen ist in Österreich also im Minimum mehr als doppelt so hoch wie in Deutschland.“

Auch für Betriebe zwischen 10 ha und 100 ha liegt der Bewertungsansatz in Österreich deutlich höher als in Deutschland, wie Moog (2004) feststellt. „Die maximale Bewertung einer [normal aufgebauten, Anmerkung des Verfassers] Fichtenbetriebsklasse mit einer Umtriebszeit von 80 Jahren liegt in Österreich fast beim Zwölffachen der sich nach deutschem Recht ergebenden Bewertung. Allerdings ist auch festzustellen, dass der Anstieg der Durchschnittswerte für die Betriebsklassen mit steigender Umtriebszeit in Deutschland deutlich stärker ist als in Österreich. Bei einer Umtriebszeit von 120 Jahren liegt der Maximalbetrag nach österreichischem Recht nur knapp beim Fünffachen des sich nach deutschem Recht ergebenden Betrages. Auch im Hinblick auf die Mindestwerte liegt das Bewertungsniveau in Österreich deutlich höher als in Deutschland, denn das Dreifache des Verrieglungs-Hektarsatzes beträgt 65,40 €/ha, während in Deutschland der Mindestwert 26 €/ha beträgt.“

Dasselbe gilt für Betriebe über 100 ha Waldfläche, wie die Ausführungen von Moog (2004) zeigen. Wieder abhängig von der Umtriebszeit liegen in dieser Größenklasse die maximal möglichen Unterschiede der Besteuerungsgrundlage in der Fichte beim gut Zehnfachen (Umtriebszeit 120 Jahre) bis knapp 150fachen (Umtriebszeit 60 Jahre).

Besonders extrem ist der Unterschied in der Erbschaftsbesteuerung zwischen Deutschland und Österreich bei der Baumart Kiefer. Während hier in Deutschland immer pauschal 26 €/ha angesetzt werden, geht die maximal mögliche Besteuerungsgrundlage in Österreich für Großbetriebe mit normaler Altersklassenverteilung und einer Umtriebszeit von 120 Jahren bis auf 2.237 €/ha (Moog (2004)).

3.4.4.2 Ranking der für entscheidend erachteten Parameter bei den Befragten gesamt und getrennt nach den beiden Ländern

Betrachtet man im Folgenden nur die Spalte „entscheidend“ bei den Befragungen, so kommt man zu einer etwas von Punkt 3.4.4.1 abweichenden Reihenfolge der wichtigsten Parameter. Der Vergleich „entscheidend“ und „entscheidend und eher wichtig“ wurde in Tabelle 3.29 dargestellt.

Tabelle 3.29: Ranking der abgefragten Parameter nur nach „entscheidend“ und im Vergleich mit „entscheidend und eher wichtig“

Parameter	entscheidend						entscheidend und eher wichtig					
	gesamt		Deutschl.		Österr.		gesamt		Deutschl.		Österr.	
	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%
Investitionssicherheit	0	45,2	nicht abgefragt		0	45,2	0	94,2	nicht abgefragt		0	94,2
Freude am Wald	1	45,4	1	42,9	1	50,4	3	82,9	4	81,2	2	86,4
Naturschutzauflagen	2	37,7	2	39,1	2	35,0	3	82,9	3	85,5	4	77,9
Kostensenkung im Betrieb	3	33,3	3	34,9	3	30,0	1	87,0	2	87,2	1	86,7
Holzpreisentwicklung	4	32,9	4	34,3	3	30,0	2	84,8	1	87,9	3	78,6
Kapitalverzinsung	5	26,7	5	30,7	6	18,7	5	66,8	5	70,3	6	59,7
Einkommensteuer	6	16,4	6	18,1	8	12,9	6	61,6	6	62,9	7	58,9
Erbschaft-/Schenkungssteuer	7	14,1	7	17,2	11	7,9	9	52,8	7	59,2	10	40,3
Waldbodenpreis	8	13,3	8	13,2	7	13,5	7	56,3	8	54,9	7	58,9
Jagdnutzung	9	13,0	9	9,8	5	19,3	8	53,1	9	49,3	5	60,7
Infrastrukturleistungen	10	7,5	10	6,4	9	9,8	10	51,6	10	48,8	9	57,2
gesellschaftliche Akzeptanz	11	4,8	11	2,9	10	8,6	11	25,8	11	20,3	11	36,5
Summe % ohne Investitionssicherheit		245,0		249,5		236,1		705,6		707,5		701,8

Es fällt zunächst einmal auf, dass sich bei einem Vergleich der beiden Befragungen die österreichischen Befragten etwas zurückhaltender äußern, also weniger häufig zu einem „entscheidend“ durchringen können als die deutschen. Addiert man die Spalten und berücksichtigt dabei das Fehlen der Frage nach der Investitionssicherheit in der deutschen Befragung, so kommt man zu einem gut 5 Prozentpunkte niedrigeren Wert in Österreich.

Das emotionale Argument der Freude am Waldeigentum und der Waldbewirtschaftung ist für fast die Hälfte aller Befragten ein entscheidender Punkt, praktisch gleichauf mit der Sicherheit der Investition. Dieser erste Platz beim Ranking der für entscheidend wichtig gehaltenen Argumente für einen Waldankauf scheint plausibel. Wer Freude an seinem Waldbesitz hat bzw. an der Arbeit mit und im Wald empfindet, also sehr emotional der Waldwirtschaft verbunden ist und dies auch offen zugibt, für den ist dieses Gefühl wohl ein sehr entscheidendes Argument.

Mit deutlichem Abstand folgt die Mittelgruppe der Parameter, die für jeweils ca. ein Drittel aller Antwortenden entscheidend für ein weiteres Engagement in Forst ist.

Gleichlaufend in der deutschen wie in der österreichischen Befragung stehen Naturschutzaufgaben an nächst wichtiger Stelle. Staatliche Schutzgebiete und die damit in der Regel verbundenen Auflagen stellen also für ein gutes Drittel aller Befragten ein entscheidendes Kriterium dar, im Zweifel nicht in einen entsprechenden Wald zu investieren.

Relativ gesehen ist die Anzahl der Betriebe, die eine Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb als entscheidendes Kriterium für einen weiteren Zukauf sehen eher geringer, als wenn man auch noch diejenigen dazu nimmt, für die derartige Kostensenkungseffekte nur „eher wichtig“ für eine Entscheidung in weitere Waldinvestitionen sind. Wie es scheint sehen überdurchschnittlich viele Betriebe zwar die Vorteile einer

günstigeren Umlegung der bereits vorhandenen Fixkosten durch Zukauf, halten diese Vorteile aber nicht für entscheidend. Man kann das Ergebnis auch so interpretieren, dass der Effekt der besseren Auslastung der vorhandenen Ressourcen wohl vorhanden, aber nicht von überragender Bedeutung für die Ankaufsentscheidung sehr vieler Befragter ist.

Ähnliches gilt bei der Holzpreisentwicklung. Überdurchschnittlich vielen Betrieben ist dieses Argument wichtig aber doch nicht entscheidend für ihre Ankaufsüberlegungen. Das ist zunächst überraschend, wenn man bedenkt, dass zumindest bei der österreichischen Befragung knapp 90 % aller Befragten angaben, dass die Gewinnerzielung aus dem Holzverkauf ein Hauptziel, für 65 % aller Antwortenden sogar das alleinige Hauptziel ist. Die Holzpreisentwicklung ist natürlich nur schwer prognostizierbar und eignet sich, genauso wie die derzeit relativ geringe Kapitalverzinsung, kaum als Hauptargument für weitere Investitionen in diesen Bereich.

Bemerkenswert ist der Gleichlaut der Antworten in Deutschland und in Österreich, wenn man nur die Nennungen für die entscheidenden Argumente betrachtet. Ausnahmen bleiben auch hier, ähnlich wie beim Vergleich „eher wichtig und entscheidend“ das Thema Jagdnutzung, welches in Österreich einen höheren Stellenwert besitzt und der Bereich Erbschaft- und Schenkungsteuer, der in Österreich nur sehr unbedeutend für weitere Zukäufe ist. Die Gründe für die unterschiedliche Beurteilung der Erbschaft- und Schenkungsteuerproblematik in den beiden Ländern wurden bereits unter Punkt 3.4.4.1 erörtert.

3.4.4.3 Wichtige Einflussgrößen differenziert nach Käufern und Nichtkäufern

Die Tabelle 3.30 zeigt die Ergebnisse zu den abgefragten Parametern mit Relevanz für Investitionsentscheidungen in Waldflächen zunächst gesamt und dann getrennt nach den beiden Gruppen Käufer und Nichtkäufer. In den Anlagen 3 und 4 sind diese Ergebnisse getrennt für die beiden Länder dargestellt.

Tabelle 3.30: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern

	Parameter	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal	Nennungen
		% der Nennungen				Anzahl
Summe	Holzpreisentwicklung	32,9	51,9	14,5	0,7	420
Käufer		22,9	55,7	21,4	0,0	131
Nichtkäufer		37,0	50,3	11,6	1,0	284
Summe	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	26,7	40,1	29,4	3,8	419
Käufer		21,3	41,2	35,1	2,3	131
Nichtkäufer		29,0	39,5	26,9	4,6	283
Summe	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,3	43,0	39,4	4,4	414
Käufer		11,5	47,7	36,9	3,9	130
Nichtkäufer		13,6	40,5	41,2	4,6	279
Summe	Infrastrukturleistungen	7,5	44,1	38,8	9,6	397
Käufer		6,5	42,0	41,2	10,5	124
Nichtkäufer		8,2	44,4	38,1	9,3	268
Summe	Sicherheit der Investition	45,2	49,0	5,8	0,0	104
Käufer		53,8	38,5	7,7	0,0	39
Nichtkäufer		40,0	55,4	4,6	0,0	65
Summe	Naturschutzauflagen	37,7	45,2	13,5	3,6	416
Käufer		35,1	47,3	14,5	3,0	131
Nichtkäufer		38,6	44,3	13,2	3,9	280
Summe	einkommensteuerliche Einsparpotential	16,4	45,2	33,4	5,0	416
Käufer		12,4	41,9	38,7	7,0	129
Nichtkäufer		18,4	46,8	30,5	4,3	282
Summe	erbschaftsteuerliche Einsparpotential	14,1	38,8	35,6	11,6	413
Käufer		12,4	31,0	41,8	14,7	129
Nichtkäufer		15,1	42,0	32,6	10,4	279
Summe	Jagdnutzung	13,0	40,1	38,0	8,9	416
Käufer		10,7	44,3	36,7	8,4	131
Nichtkäufer		14,3	38,9	37,9	8,9	280
Summe	gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	4,8	20,9	42,3	31,9	416
Käufer		3,9	21,7	41,1	33,4	129
Nichtkäufer		5,3	20,6	42,5	31,6	282
Summe	Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	33,3	53,8	11,4	1,7	422
Käufer		32,1	56,5	11,5	0,0	131
Nichtkäufer		32,5	53,5	11,6	2,5	286
Summe	Freude an Waldeigentum u. Waldbewirtschaftung.	45,4	37,5	12,1	5,0	421
Käufer		43,4	37,2	13,9	5,4	129
Nichtkäufer		46,7	37,0	11,5	4,9	287

3.4.4.4 Unterschiede im Ranking der für „entscheidend“ und „eher wichtig“ erachteten Parameter zwischen Käufern und Nichtkäufern

Ein Vergleich der relativen Bedeutung aller abgefragten Parameter analog zu dem Vorgehen unter Punkt 3.4.4.2 ergibt, getrennt nach Käufern und Nichtkäufern, für die Aussagen „entscheidend“ und „eher wichtig“ zusammengefasst die in Tabelle 3.31 dargestellten Ergebnisse.

Tabelle 3.31: Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ und „eher wichtig“ getrennt für Käufer und Nichtkäufer

Parameter	Käufer						Nichtkäufer						alle					
	gesamt		Deutschl.		Österr.		gesamt		Deutschl.		Österr.		gesamt		Deutschl.		Österr.	
	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%
Investitionssicherheit	0	92,3			0	92,3	0	95,4			0	95,4	0	94,2			0	94,2
Kosten-senkung im Betrieb	1	88,6	1	90,3	1	85,7	2	86,0	2	85,6	2	86,9	1	87,0	2	87,2	1	86,7
Holzpreis-entwicklung	4	78,6	3	85,3	4	67,4	1	87,4	1	88,6	3	84,7	2	84,8	1	87,9	3	78,6
Naturschutz-auflagen	2	82,5	2	89,0	3	71,5	3	82,9	3	83,6	4	81,4	3	82,9	3	85,5	4	77,9
Freude am Wald	3	80,6	4	80,2	2	81,3	4	83,0	4	80,2	1	89,0	3	82,9	4	81,2	2	86,4
Kapital-verzinsung	5	62,5	5	71,9	8	46,9	5	68,5	5	69,4	6	66,6	5	66,8	5	70,3	6	59,7
Einkommen-steuer	8	54,2	7	60,5	9	43,7	6	65,2	6	64,4	5	67,0	6	61,6	6	62,9	7	58,9
Waldboden-preis	6	59,2	6	61,7	6	55,1	8	54,1	8	50,8	8	60,9	7	56,3	8	54,9	7	58,9
Jagdnutzung	7	55,0	8	57,4	7	51,0	10	53,2	10	47,1	7	66,0	8	53,1	9	49,3	5	60,7
Erbschaft-/Schenkungs-steuer	10	35,1	9	55,6	11	23,0	7	57,0	7	60,7	10	49,5	9	52,8	7	59,2	10	40,3
Infrastrukturleistungen	9	48,4	10	44,2	5	55,3	9	52,6	9	50,0	9	58,2	10	51,6	10	48,8	9	57,2
gesellschaftliche Akzeptanz	11	25,6	11	23,8	10	28,6	11	25,9	11	18,8	11	40,7	11	25,8	11	20,3	11	36,5
Summe % ohne Investitionssicherheit		670,3		719,9		609,5		715,9		699,2		750,9		705,6		707,5		701,8

Insgesamt ist die Zustimmung zu den abgefragten Beweggründen für einen weiteren Zukauf von Forstflächen bei den Käufern verhaltener als bei den Nichtkäufern. Diese summarische Aussage beruht allerdings lediglich auf der starken Zurückhaltung der österreichischen Käufer. Die deutschen Käufer waren sogar etwas zustimmender als die deutschen Nichtkäufer (s. letzte Zeile der Tabelle 3.31 „Summe % ohne Investitionssicherheit“).

Der Parameter Investitionssicherheit, der nur in der österreichischen Befragung integriert war, steht dort für Käufer wie Nichtkäufer an erster Rangstelle.

Dagegen gibt es beim Punkt Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb bereits Unterschiede. Bei den Nichtkäufern steht dieser Parameter nur auf Platz 2 der Nennungen, wogegen die Käufer ihn am häufigsten als „eher wichtig“ bzw. „entscheidend“ einstufen (Platz 1).

Noch deutlicher ist der Unterschied zwischen den am forstlichen Grundstücksmarkt aktiv Kaufenden und den anderen bei dem Thema Holzpreisentwicklung. Für die Nichtkäufer ist die Holzpreisentwicklung der am häufigsten genannte Parameter. Für die Käufer dagegen liegt dieser Aspekt nur an vierter Stelle. Da sehr viele Betriebe,

wie unter Punkt 3.4.5 beschrieben, von stagnierenden bzw. eher fallenden Holzpreisen ausgehen, erscheint dieses Ergebnis der Befragung plausibel.

Interessant ist auch, dass für die Käufer die Problematik der Naturschutzaufgaben durchschnittlich von höherer Relevanz ist als für die Nichtkäufer. Dies korreliert sehr gut mit dem Ergebnis, dass fast alle Befragten von weiteren Verschärfungen bei dem Punkt Naturschutzaufgaben ausgehen (s. Punkt 3.4.5) und sich deshalb die Käufer natürlich intensiv mit diesem Thema bei den für sie interessantesten Objekten auseinandersetzen müssen.

Deutlich wichtiger für die Käufer als für die Nichtkäufer sind die Punkte Entwicklung des Waldbodenpreises und Jagdnutzung.

Speziell bei dem Thema Jagd sind aber die Unterschiede in der Bedeutungseinschätzung bei der deutschen Befragung wesentlich ausgeprägter als bei der österreichischen. Die deutschen Käufer sehen den Aspekt der Jagd als wesentlich wichtiger als die Nichtkäufer an. Man kann sagen, dass sich im Punkt der Jagdnutzung die deutschen Käufer den österreichischen Teilnehmern annähern, was die Einschätzung der Bedeutung für weitere Waldzukäufe betrifft.

Aus oben dargestelltem kann man schließen, dass weitere Waldankäufe häufig auch unter jagdlichen Gesichtspunkten, zum Beispiel zur Arrondierung oder Vergrößerung einer Eigenjagd, stattfinden oder dass der jagdliche Aspekt zumindest eine wichtige Rolle bei den Zukäufen spielt.

Bemerkenswert ist auch, dass den steuerlichen Themen, d. h. den einkommensteuerlichen und erbschaft- bzw. schenkungsteuerlichen Aspekten, von den Käufern deutlich seltener Bedeutung zugemessen werden als von den Nichtkäufern.

Beim Punkt Erbschaft- und Schenkungsteuer handelt es sich um eine sehr selten und nur im „Bedarfsfall“ einzuhebende Steuer. Es wäre vorstellbar, aber nicht wahrscheinlich, dass dieser Fall für die Mehrzahl der Käufer nicht so relevant ist wie für die Nichtkäufer. Dies würde aber den Unterschied bei der Frage nach der Bedeutung der Einkommensteuer nicht erklären. Zumindest der Erbfall ist nicht sicher bestimmbar. Man könnte auch annehmen, dass die befragten Käufer den Bestand der steuerlichen Vergünstigungen für die Waldbesitzer langfristig eher kritischer sehen als die Nichtkäufer.

Die sehr hohe Bedeutung, die die österreichischen Betriebe, die aktiv Wald zugekauft haben, dem Thema Infrastrukturleistungen geben, mag mit der Beteiligung aller Waldbesitzarten in der österreichischen Befragung sowie den geographischen Besonderheiten in Österreich zusammen hängen (s. Punkt 3.4.2), im Gegensatz zu der Befragung in Deutschland, wo gezielt nur die privaten Waldbesitzer angeschrieben wurden.

3.4.4.5 Unterschiede im Ranking der für „entscheidend“ erachteten Parameter zwischen Käufern und Nichtkäufern

Analog zu dem Vorgehen unter Punkt 3.4.4.2 wurde in Tabelle 3.32 das Ranking nur der für entscheidend erachteten Parameter getrennt für Käufer und Nichtkäufer und aufgeteilt nach den Ländern erstellt.

Tabelle 3.32: Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ getrennt für Käufer und Nichtkäufer

Parameter	Käufer						Nichtkäufer						alle					
	gesamt		Deutschl.		Österr.		gesamt		Deutschl.		Österr.		gesamt		Deutschl.		Österr.	
	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%	Pl.	%
Investitionssicherheit	0	53,8	nicht abgefragt		0	53,8	0	40,0	nicht abgefragt		0	40,0	0	45,2	nicht abgefragt		0	45,2
Freude am Wald	1	43,4	1	44,4	1	41,7	1	46,7	1	42,9	1	54,9	1	45,4	1	42,9	1	50,4
Naturschutzaufgaben	2	35,1	2	36,6	2	32,7	2	38,6	2	39,7	3	36,3	2	37,7	2	39,1	2	35,0
Kostenreduzierung im Betrieb	3	32,1	2	36,6	3	24,5	4	32,5	4	32,5	4	32,6	3	33,3	3	34,9	3	30,0
Holzpreisentwicklung	4	22,9	4	28,0	4	14,3	3	37,0	3	36,3	2	38,5	4	32,9	4	34,3	3	30,0
Kapitalverzinsung	5	21,3	5	28,0	6	10,2	5	29,0	5	31,6	5	23,3	5	26,7	5	30,7	6	18,7
Einkommensteuer	6	12,4	7	14,8	9	8,3	6	18,4	6	19,9	7	15,4	6	16,4	6	18,1	8	12,9
Erbschaft-/Schenkungsteuer	6	12,4	6	17,3	10	4,2	7	15,1	7	17,6	11	9,9	7	14,1	7	17,2	11	7,9
Waldbodenpreis	8	11,5	8	12,3	7	10,2	9	13,6	8	12,8	8	15,2	8	13,3	8	13,2	7	13,5
Jagdnutzung	9	10,7	9	9,8	5	12,2	8	14,3	9	10,1	6	23,1	9	13,0	9	9,8	5	19,3
Infrastrukturleistungen	10	6,5	10	5,2	8	8,5	10	8,2	10	7,1	10	10,5	10	7,5	10	6,4	9	9,8
gesellschaftliche Akzeptanz	11	3,9	11	3,8	11	4,1	11	5,3	11	2,6	9	11,0	11	4,8	11	2,9	10	8,6
Summe % ohne Investitionssicherheit		212,2		236,8		170,9		258,8		253,1		270,7		245,1		249,5		236,1

Für die Unterschiede zwischen der Auswertung „entscheidend“ und der Auswertung „entscheidend und eher wichtig“ gilt im Wesentlichen das unter Punkt 3.4.4.2 ausgeführte.

Käufer und Nichtkäufer unterscheiden sich zunächst sehr deutlich in ihrer Bereitschaft, überhaupt einem Parameter entscheidende Bedeutung beizumessen. Besonders die österreichischen Käufer sind hierbei besonders zurückhaltend. Um ein Drittel weniger häufig vergeben sie das Prädikat „entscheidend“ für ihre Investitionsüberlegungen (s. letzte Zeile der Tabelle 3.32 „Summe % ohne Investitionssicherheit“) als die durchschnittlich sehr entschlossenen Nichtkäufer in Österreich. Aber auch die deutschen Käufer sind hierbei zurückhaltender als ihre nicht kaufenden Kollegen.

Bemerkenswert ist, dass die Käufer relativ gesehen die Möglichkeiten der Kostensenkung im bereits vorhandenen Betrieb öfter als entscheidendes Kriterium sehen als die Nichtkäufer. Dafür sehen die Nichtkäufer häufiger die zukünftige Holzpreisentwicklung als entscheidend an, verglichen mit den kaufenden Betrieben.

Für 27 von 29 Waldkäufern in Deutschland (93 %), die zukünftig von sicher oder wahrscheinlich sinkenden Holzpreisen ausgehen (s. Punkt 3.4.5.2), wird die Frage der Kostensenkung im bereits vorhandenen Forst als entscheidend (7) bzw. als eher wichtig (20) eingeschätzt. Auch von 18 der 20 Waldkäufer Österreichs (90 %) mit negativer Preiserwartung für das Holz ist die Kostensenkung im bestehenden Betrieb entscheidend (5) bzw. eher wichtig (13). Somit scheinen für 45 von 49 waldkaufenden Betrieben (92 %) mit negativer zukünftiger Holzpreiserwartung die Vorteile aus der Kostendegression durch Flächenzukäufe die selbst prognostizierte negative Holzpreisentwicklung zumindest zu egalisieren.

Sonst ist der Unterschied in der Einschätzung der für eine weitere Investition in Wald entscheidenden Punkte zwischen Käufern und Nichtkäufern sehr gering und wird durch die bereits diskutierten Unterschiede der einzelnen Länder, zum Beispiel bei der Bedeutung der Jagd oder der Erbschaftsteuer, überlagert. Auch ist der Unterschied im Ranking zwischen den „entscheidenden“ Parametern und der Summe aus „entscheidenden“ und „eher wichtigen“ Gesichtspunkten stärker als die Differenzen in der Einschätzung zwischen Käufern und Nichtkäufern.

3.4.4.6 Unterschiede im Ranking bei entscheidungsrelevanten Parametern zwischen Ankaufinteressierten und Nichtinteressierten

Die Tabelle 3.33 zeigt die Ergebnisse zu den abgefragten Parametern mit Relevanz für Investitionsentscheidungen gesamt und getrennt nach den beiden Gruppen der an einem Ankauf Interessierten und der Nichtinteressierten. In den Anlagen 5 und 6 sind diese Ergebnisse getrennt für die beiden Staaten dargestellt.

Tabelle 3.33: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach an einem Waldankauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer

	Parameter	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal	Nennungen
		% der Nennungen				Anzahl
Summe	Holzpreisentwicklung	33,2	51,6	14,6	0,7	419
Interessierte		30,3	51,6	17,7	0,4	277
Uninteressierte		38,7	51,4	8,5	1,4	142
Summe	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	26,7	40,1	29,1	4,1	419
Interessierte		23,5	41,5	31,0	4,0	277
Uninteressierte		33,1	37,3	25,4	4,2	142
Summe	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,3	43,1	39,2	4,4	413
Interessierte		12,2	43,2	40,6	4,1	271
Uninteressierte		15,5	43,0	36,6	4,9	142
Summe	Infrastrukturleistungen	7,5	43,5	38,9	10,1	398
Interessierte		7,2	41,1	40,4	11,3	265
Uninteressierte		8,3	48,1	36,1	7,5	133
Summe	Sicherheit der Investition	44,8	49,5	5,7	0,0	105
Interessierte		47,8	46,3	6,0	0,0	67
Uninteressierte		39,5	55,3	5,3	0,0	38
Summe	Naturschutzauflagen	37,8	45,1	13,7	3,4	415
Interessierte		38,7	44,5	14,6	2,2	274
Uninteressierte		36,2	46,1	12,1	5,7	141
Summe	einkommensteuerliche Einsparpotential	16,3	44,7	33,7	5,3	416
Interessierte		15,2	41,3	37,3	6,2	276
Uninteressierte		18,6	51,4	26,4	3,6	140
Summe	erbschaftsteuerliche Einsparpotential	14,0	38,5	35,8	11,6	413
Interessierte		15,3	35,6	37,5	11,6	275
Uninteressierte		11,6	44,2	32,6	11,6	138
Summe	Jagdnutzung	13,3	40,0	37,8	8,9	415
Interessierte		12,0	45,3	34,3	8,4	274
Uninteressierte		15,6	29,8	44,7	9,9	141
Summe	gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	4,8	20,7	42,7	31,8	415
Interessierte		5,1	22,1	41,3	31,5	276
Uninteressierte		4,3	18,0	45,3	32,4	139
Summe	Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	33,0	53,9	11,4	1,7	421
Interessierte		31,9	55,2	11,8	1,1	279
Uninteressierte		35,2	51,4	10,6	2,8	142
Summe	Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	45,4	37,3	12,1	5,2	421
Interessierte		47,8	34,5	12,6	5,0	278
Uninteressierte		40,6	42,7	11,2	5,6	143

3.4.4.7 Unterschiede im Ranking bei entscheidungsrelevanten Parametern zwischen Ankaufinteressierten und Käufern

Es steht zu vermuten, dass sich die Kaufinteressenten in ähnlicher Weise äußern wie die Käufer und die Uninteressierten ähnlich wie die Nichtkäufer. Anzunehmen ist ferner, dass die Gruppe der Kaufinteressenten, mit 65,5 % immerhin knapp zwei Drittel aller Befragten, mehrheitlich tendenziell näher beim Durchschnitt aller liegt, als die Gruppe der Käufer mit nur ca. 31 % oder knapp einem Drittel aller Befragten. Mit der

Auswertung in der Tabelle 3.34 wird dies überprüft. Sie stellt für die jeweils abgefragten Parameter die gemittelte Summe aller aus der Betrachtung Käufer - Nichtkäufer der Tabelle 3.30 und Interessierte - Uninteressierte der Tabelle 3.33 den Kaufinteressenten bzw. Käufern gegenüber.

Tabelle 3.34: Gegenüberstellung der Bewertung entscheidungsrelevanter Parameter getrennt nach Käufern und Ankaufinteressierten sowie dem Summenmittelwert aller Antwortenden

	Parameter	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal	Nennungen
		% der Nennungen				Anzahl
Summenm.	Holzpreisentwicklung	33,0	51,7	14,5	0,7	419,5
Interessierte		30,3	51,6	17,7	0,4	277,0
Käufer		22,9	55,7	21,4	0,0	131,0
Summenm.	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	26,7	40,1	29,3	3,9	419,0
Interessierte		23,5	41,5	31,0	4,0	277,0
Käufer		21,3	41,2	35,1	2,3	131,0
Summenm.	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,3	43,0	39,3	4,4	413,5
Interessierte		12,2	43,2	40,6	4,1	271,0
Käufer		11,5	47,7	36,9	3,9	130,0
Summenm.	Infrastrukturleistungen	7,5	43,8	38,9	9,8	397,5
Interessierte		7,2	41,1	40,4	11,3	265,0
Käufer		6,5	42,0	41,2	10,5	124,0
Summenm.	Sicherheit der Investition	45,0	49,3	5,8	0,0	104,5
Interessierte		47,8	46,3	6,0	0,0	67,0
Käufer		53,8	38,5	7,7	0,0	39,0
Summenm.	Naturschutzaufgaben	37,8	45,1	13,6	3,5	415,5
Interessierte		38,7	44,5	14,6	2,2	274,0
Käufer		35,1	47,3	14,5	3,0	131,0
Summenm.	einkommensteuerliche Einsparpotential	16,4	45,0	33,5	5,1	416,0
Interessierte		15,2	41,3	37,3	6,2	276,0
Käufer		12,4	41,9	38,7	7,0	129,0
Summenm.	erbschaftsteuerliche Einsparpotential	14,1	38,6	35,7	11,6	413,0
Interessierte		15,3	35,6	37,5	11,6	275,0
Käufer		12,4	31,0	41,8	14,7	129,0
Summenm.	Jagdnutzung	13,1	40,1	37,9	8,9	415,5
Interessierte		12,0	45,3	34,3	8,4	274,0
Käufer		10,7	44,3	36,7	8,4	131,0
Summenm.	gesellschaftliche Akzeptanz u. Ansehen der Forstwirtschaft	4,8	20,8	42,5	31,9	415,5
Interessierte		5,1	22,1	41,3	31,5	276,0
Käufer		3,9	21,7	41,1	33,4	129,0
Summenm.	Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	33,1	53,8	11,4	1,7	421,5
Interessierte		31,9	55,2	11,8	1,1	279,0
Käufer		32,1	56,5	11,5	0,0	131,0
Summenm.	Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	45,4	37,4	12,1	5,1	421,0
Interessierte		47,8	34,5	12,6	5,0	278,0
Käufer		43,4	37,2	13,9	5,4	129,0

Es ist festzustellen, dass die oben genannten vermuteten Zusammenhänge relativ gut nachzuweisen sind.

Bei der Frage der Relevanz der Holzpreisentwicklung für die Kaufentscheidung treffen die obigen Annahmen vergleichsweise gut zu. Die Verteilung der Antworten der Interessierten nimmt hier eine Zwischenstellung zwischen denen der Käufer und denen der Gesamtheit aller Befragten ein. D. h. für den Durchschnitt der an einem Ankauf interessierten Forstbetriebe ist die Holzpreisentwicklung weniger relevant als für den Gesamtdurchschnitt aller Befragten, aber doch noch wichtiger als für die Gruppe der Käufer.

Auch für die Punkte der Verzinsung des eingesetzten Kapitals, der Entwicklung der Waldbodenpreise und der Infrastrukturleistungen kann man diese Tendenz beobachten, allerdings ist hier der Unterschied zwischen den betrachteten drei Gruppen insgesamt geringer.

Der Aspekt der Investitionssicherheit, der nur in der österreichischen Befragung zu beantworten war, wurde von den einzelnen Gruppen unterschiedlicher beurteilt. Die Interessierten nehmen hier wieder die Zwischenstellung ein, liegen allerdings etwas näher bei der Grundgesamtheit als bei den Käufern.

Bei den Naturschutzauflagen verhalten sich Käufer und Kaufinteressenten gleich ablehnend. Dies ist nicht verwunderlich, denn auch der Durchschnitt aller Befragten weicht von den beiden Gruppen nicht ab und hält dieses Thema für sehr relevant bei Investitionsentscheidungen.

Die beiden Steuerthemen, Einkommen- und Erbschaftsteueraspekte, behandeln die betrachteten Teilkollektive sehr ähnlich. Der Unterschied zwischen den einzelnen untersuchten Gruppen ist gering, aber Durchschnitt der Interessierten hält die zu erwartenden Steuervorteile geringfügig häufiger für entscheidend als die Käufer.

Bei den Themen der Jagdnutzung, der Kostensenkung im vorhandenen Betrieb und der Freude am Waldeigentum und der Waldbewirtschaftung sind Käufer und Kaufinteressenten praktisch gleich auf und nicht weit entfernt vom Durchschnitt aller.

Die Freude am Wald und seiner Bewirtschaftung halten die Interessenten durchschnittlich sogar geringfügig öfter für einen entscheidenden Parameter als die Käufer.

Die Frage der gesellschaftlichen Akzeptanz und des Ansehens der Forstwirtschaft ist, allerdings bei insgesamt sehr geringem Zustimmungsniveau, für die Kaufinteressenten von etwas höherer Wichtigkeit als für die Gruppe der Käufer.

Zusammenfassend kann man zum einen wie vermutet feststellen, dass das Zweidrittelkollektiv der Kaufinteressenten oft eine Zwischenstellung in der Beurteilung der investitionsentscheidenden Parameter zwischen dem Drittelkollektiv der Käufer und der Grundgesamtheit aller Antwortenden darstellt. Zum anderen wird deutlich, dass die eher emotionalen Themen Freude am Wald und seiner Bewirtschaftung und gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft bei der größeren Gruppe der

Ankaufinteressierten eher noch entscheidender für das Ankaufinteresse sind als für das Kollektiv der Käufer.

3.4.5 Zukunftseinschätzung

Nach der Bewertung der Bedeutung einzelner Parameter für die Bereitschaft der Forstbetriebe weiter in Wald zu investieren, soll nun die Zukunftseinschätzung der Betriebe bezüglich der weiteren Entwicklung einiger für die Forstwirtschaft relevanter Faktoren dargestellt werden. Die Frage lautete: „Wie ist Ihre Einschätzung einer langfristigen Entwicklung der folgenden für die Forstwirtschaft in Deutschland/Österreich bedeutenden Bereiche/Faktoren?“

Das Ergebnis der beiden Befragungen ist jeweils einzeln und summarisch in Tabelle 3.35 dargestellt. Dabei ist zu beachten, dass die bei diesem Punkt abgefragten Parameter nicht deckungsgleich mit denen aus der Abfrage der aktuellen Bedeutung einzelner Faktoren sind. So wurde bei der Abfrage der Zukunftseinschätzung zum Beispiel auf die Frage nach einer möglichen Veränderung der Investitionssicherheit oder Kostensenkung im vorhandenen Betrieb verzichtet, weil man hier von weitgehend gleichbleibenden Verhältnissen ausgehen konnte. Zudem wurde der Fragebogen für die österreichische Befragung gegenüber dem deutschen Fragenkatalog um vier Punkte erweitert, um die Zukunftseinschätzungen noch differenzierter auswerten zu können. Diese vier hinzugefügten Punkte werden in der Tabelle 3.35 kursiv dargestellt.

Tabelle 3.35: Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach den beiden Länderbefragungen

kursiv: nur in Österreich abgefragte Parameter

	besser	sicher	wahrscheinlich	unverändert	wahrscheinlich	sicher	schlechter	Nennungen
								Anzahl
		% der Nennungen						
Summe	Der Holzpreis wird steigen.	1,2	20,5	40,7	31,8	5,9	Der Holzpreis wird sinken.	425
Deutshl.		1,4	24,7	35,7	32,9	5,3		283
Österreich		0,7	12,0	50,7	29,6	7,0		142
Summe	Reinerträge werden zunehmen.	1,4	9,9	19,3	48,1	21,3	Reinerträge werden abnehmen.	424
Deutshl.		2,1	10,7	21,0	46,6	19,6		281
Österreich		0,0	8,4	16,1	51,0	24,5		143
Summe	Der Wert des Waldbodens wird zunehmen.	2,4	14,7	40,1	31,9	11,0	Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	427
Deutshl.		3,2	16,2	39,6	29,7	11,3		283
Österreich		0,7	11,8	41,0	36,1	10,4		144
Summe	Infrastrukturleistungen können vermarktet werden und erhöhen den Reinertrag.	3,3	22,0	24,4	34,5	15,8	Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	423
Deutshl.		1,8	18,9	20,4	38,9	20,0		280
Österreich		6,3	28,0	32,2	25,9	7,7		143
Summe	<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann vermarktet werden und erhöht den Reinertrag.</i>	2,1	15,6	27,0	38,3	17,0	<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann nicht vermarktet werden und mindert den Reinertrag.</i>	141
Deutshl.								
Österreich		2,1	15,6	27,0	38,3	17,0		141
Summe	<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird zunehmen.</i>	0,0	6,9	21,5	40,3	31,3	<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird abnehmen.</i>	144
Deutshl.								
Österreich		0,0	6,9	21,5	40,3	31,3		144
Summe	Naturschutzbeschränkungen werden abnehmen.	0,7	2,3	4,7	30,3	62,0	Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	426
Deutshl.		0,7	1,4	4,2	29,7	64,0		283
Österreich		0,7	4,2	5,6	31,5	58,0		143
Summe	einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden günstiger.	0,3	5,0	36,3	38,2	20,3	einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	424
Deutshl.		0,4	3,7	34,9	38,9	22,1		280
Österreich		0,0	7,6	38,9	36,8	16,7		144
Summe	erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden günstiger.	0,0	3,3	25,8	43,7	27,2	erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	423
Deutshl.		0,0	2,8	20,3	44,1	32,7		281
Österreich		0,0	4,2	36,6	43,0	16,2		142
Summe	<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden günstiger.</i>	0,0	1,4	26,6	51,0	21,0	<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden ungünstiger.</i>	143
Deutshl.								
Österreich		0,0	1,4	26,6	51,0	21,0		143
Summe	Die Jagdnutzung wird tendenziell vereinfacht.	1,6	9,7	22,9	45,2	20,6	Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	423
Deutshl.		2,1	7,1	16,4	47,5	26,8		280
Österreich		0,7	14,7	35,7	40,6	8,4		143
Summe	<i>Der Jagdwert wird zunehmen.</i>	4,9	27,8	37,5	22,9	6,9	<i>Der Jagdwert wird abnehmen.</i>	144
Deutshl.								
Österreich		4,9	27,8	37,5	22,9	6,9		144
Summe	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden zunehmen.	2,6	28,8	46,1	16,9	5,6	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	424
Deutshl.		2,2	26,3	45,5	18,3	7,7		282
Österreich		3,5	33,8	47,2	14,1	1,4		142
Summe	Summen der neun in beiden Befragungen vorkommenden Parameter	13,5	116,2	260,2	320,5	189,5		3819
Deutshl.		13,9	111,8	238,0	326,6	209,5		2533
Österreich		12,6	124,7	304,0	308,6	150,3		1286
Summe	durchschnittliche Verteilung der Antworten bei den neun Parametern	1,50	12,91	28,91	35,61	21,06		424,33
Deutshl.		1,54	12,42	26,44	36,29	23,28		281,44
Österreich		1,40	13,86	33,78	34,29	16,70		142,89

Zunächst fällt auf, dass die antwortenden Betriebe durchschnittlich eher negative als positive Zukunftserwartungen für die abgefragten Parameter besitzen. Betrachtet man die in beiden Befragungen aufgeführten neun Faktoren insgesamt, wie am Ende der Tabelle 3.35 dargestellt, lassen sich folgende Aussagen treffen.

Mit knapp 29 % im Durchschnitt aller gehen weniger als ein Drittel der Befragten von langfristig mehr oder weniger unveränderten Bedingungen für die Forstwirtschaft aus. In Österreich ist es gut ein Drittel, in Deutschland dagegen mit 26,44 % nur ein gutes Viertel.

Positive Veränderungen der neun abgefragten Parameter erwarten im Durchschnitt nur ein Siebtel der Antwortenden, davon nur 1,5 % mit Sicherheit. Hier gibt es kaum Unterschiede in der Einschätzung zwischen Deutschland und Österreich. Tendenziell vermuten aber etwas mehr österreichische Betriebe eine positive Entwicklung.

Die absolute Mehrzahl aller Befragten, d. h. über 55 %, erwartet eher eine Verschlechterung der Situation für ihre Betriebe. Durchschnittlich 21 % sind sich sogar sicher, dass sich die abgefragten Faktoren langfristig negativ entwickeln werden. Hier sind die Deutschen mit 23 % deutlich pessimistischer als die Österreicher mit knapp 17 % aller Antworten.

Zusammenfassend kann für den Ländervergleich gesagt werden, dass die österreichischen Betriebe zum einen tendenziell etwas vorsichtiger bzw. unentschlossener geantwortet haben, zum anderen ihre zukünftige Situation etwas positiver sehen als die deutschen. Insgesamt überwiegt aber auch in Österreich eine eher pessimistische Zukunftserwartung.

3.4.5.1 Ranking der Zukunftserwartung für die einzelnen Parameter

Analog dem Vorgehen unter Punkt 3.4.4 werden in Tabelle 3.36 die abgefragten Parameter in eine Reihung gebracht. Da es, wie bereits beschrieben, mehrheitlich negative Zukunftserwartungen gibt, wurde dieses Ranking mit den am negativsten bewerteten Punkten begonnen. Die nur bei den österreichischen Betrieben abgefragten Punkte werden dabei wieder kursiv dargestellt.

Zum Vergleich der beiden Länder werden in Tabelle 3.37 die österreichischen Befragungsergebnisse denen der Gesamtbefragung gegenübergestellt, da die vergebenen „Platzziffern“ der deutschen Befragung wegen des Fehlens von vier Punkten bei der Zukunftseinschätzung nicht direkt mit der österreichischen Reihung vergleichbar sind. Eine Tabelle mit dem Ranking für die in Deutschland abgefragten Parameter, aufgeteilt nach „sicher“ und „wahrscheinlich und sicher“ schlechter werdenden Faktoren, ist als Anlage 7 beigelegt.

Tabelle 3.36: Ranking der negativen Zukunftserwartungen aller Befragten*kursiv: nur in Österreich abgefragte Parameter*

Parameter	sicher und wahrscheinlich		sicher	
	Platz	%	Platz	%
Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	1	92,3	1	62,0
<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden ungünstiger.</i>	2	72,0	5	21,0
<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird abnehmen.</i>	3	71,6	2	31,3
erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	4	70,9	3	27,2
Reinerträge werden abnehmen.	5	69,3	4	21,3
Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	6	65,7	6	20,6
einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	7	58,5	7	20,3
<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann nicht vermarktet werden und mindert den Reinertrag.</i>	8	55,3	8	17,0
Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	9	50,3	9	15,8
Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	10	42,9	10	11,0
Der Holzpreis wird sinken.	11	37,7	12	5,9
<i>Der Jagdwert wird abnehmen.</i>	12	29,8	11	6,9
Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	13	22,5	13	5,6

Einer der, wie unter Punkt 3.4.4 dargestellt, nach der Investitionssicherheit und der Holzpreisentwicklung wichtigsten Punkte für eine Entscheidung in Wald zu investieren, die Frage nach den Naturschutzbeschränkungen, wird von den antwortenden Betrieben mit der negativsten Zukunftseinschätzung belegt. Über 90 % der Befragten erwarten hier Verschlechterungen, fast zwei Drittel aller Befragten sind sich sogar sicher, dass die Naturschutzbeschränkungen zukünftig weiter zunehmen werden. Hierin unterscheiden sich auch die österreichischen Betriebe kaum von den deutschen, wie aus Tabelle 3.37 ersichtlich wird.

Tabelle 3.37: Ranking der negativen Zukunftserwartungen aus der österreichischen Befragung im Vergleich zum Ranking aller Befragten

kursiv: nur in Österreich abgefragte Parameter

Parameter	Österreich				gesamt			
	sicher und wahrscheinlich		sicher		sicher und wahrscheinlich		sicher	
	Platz	%	Platz	%	Platz	%	Platz	%
Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	1	89,5	1	58,0	1	92,3	1	62,0
Reinerträge werden abnehmen.	2	75,5	3	24,5	5	69,3	4	21,3
<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden ungünstiger.</i>	3	72,0	4	21,0	2	72,0	5	21,0
<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird abnehmen.</i>	4	71,6	2	31,3	3	71,6	2	31,3
erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	5	59,2	7	16,2	4	70,9	3	27,2
<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann nicht vermarktet werden und mindert den Reinertrag.</i>	6	55,3	5	17,0	8	55,3	8	17,0
einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	7	53,5	6	16,7	7	58,5	7	20,3
Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	8	49,0	9	8,4	6	65,7	6	20,6
Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	9	46,5	8	10,4	10	42,9	10	11,0
Der Holzpreis wird sinken.	10	36,6	11	7,0	11	37,7	12	5,9
Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	11	33,6	10	7,7	9	50,3	9	15,8
<i>Der Jagdwert wird abnehmen.</i>	12	29,8	12	6,9	12	29,8	11	6,9
Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	13	14,1	13	1,4	13	22,5	13	5,6

In Zeiten leerer öffentlicher Kassen ist das von vielen Befragten vermutete weitere Ansteigen der sonstigen Abgaben, wie Grundsteuern und Sozialversicherungsbeiträgen und der gleichzeitig vermutete Rückgang staatlicher Zahlungen an die Betriebe eher ein gesamtgesellschaftliches Problem. Diese beiden, nur bei der österreichischen Befragung zur Diskussion gestellten Punkte, dürften wohl auch in Deutschland ähnlich negativ gesehen werden. Gut 70 % der österreichischen Befragten sehen hier durch Veränderung staatlicher Rahmenbedingungen Verschlechterungen auf die Betriebe zukommen.

Auch bei der Frage der Entwicklung der Erbschaftsteuer sind die Erwartungen in beiden Befragungen sehr negativ. Bei diesem Steuerthema ist wieder die etwas günstigere Einschätzung der österreichischen Forstbetriebe zu erkennen. Dies erscheint plausibel und ist, wie unter Punkt 3.4.4.1 beschrieben, wohl auf die in Österreich bereits derzeit vorhandene stärkere Erbschaftsbesteuerung zurückzuführen.

Gegen den allgemeinen Trend, dass die österreichischen Forstbetriebe die zukünftige Entwicklung forstlich relevanter Parameter eher etwas positiver sehen, sind sie beim Thema zukünftige Entwicklung des Reinertrages eher skeptischer. Gut drei Viertel der österreichischen Betriebe erwarten eine Verschlechterung des Reinertrages, aber „nur“ zwei Drittel der deutschen.

Zwei weitere Punkte der direkten bzw. indirekten staatlichen Einflussnahme folgen in der Reihung der negativ gesehenen Zukunftsparameter. Dies ist zum einen die nur in

Österreich gestellte Frage nach der Möglichkeit der Vermarktung von Klimaschutzleistungen. Hier glauben 55 % der befragten österreichischen Betriebe, dass sie diese Leistungen auch zukünftig nicht vermarkten können. Zum anderen handelt es sich um die einkommensteuerlichen Regelungen, bei denen Deutsche wie Österreicher für den Forstbereich ebenfalls mehrheitlich Verschlechterungen auf die Branche zukommen sehen.

Eine Einschränkung der Jagdnutzung erwarten mit fast drei Viertel der deutschen Befragten deutlich mehr als in Österreich. Aber immerhin knapp die Hälfte der österreichischen Teilnehmer sieht ebenfalls diese Gefahr. Erstaunlich ist, dass aber nur knapp 30 % der österreichischen Betriebe in Folge dieser erwarteten Verschlechterungen der jagdlichen Rahmenbedingungen von einer Reduktion des Jagdwertes ausgehen und dieser Punkt der zukünftigen Jagdwertentwicklung damit, relativ gesehen, sehr positiv gewertet wurde.

Nur bei der Frage der Entwicklung der Akzeptanz und des Ansehens der Forstwirtschaft erwarten noch weniger Befragte eine negative Entwicklung. Wobei dieser Punkt, wie unter 3.4.4.1 ausgeführt, für die befragten Forstbetriebe nicht von großer Bedeutung ist.

3.4.5.2 Die Zukunftserwartung differenziert nach Käufern und Nichtkäufern

Aus der Erfahrung der unter Punkt 3.4.4.7 gemachten Feststellungen, dass die mit ca. zwei Dritteln größere Gruppe der Kaufinteressenten tendenziell eine Zwischenstellung zwischen der Gesamtheit der Befragten und den tatsächlichen Käufern mit ca. einem Drittel aller Befragten einnimmt, wird im Folgenden zunächst wieder auf die beiden Kollektive Käufer und Nichtkäufer abgehoben.

Es ist zu vermuten, dass die an einem Zukauf interessierten Betriebe bzw. die zukaufenden Betriebe eine positivere Zukunftseinschätzung haben als die Nichtinteressierten bzw. die Nichtkäufer. Hierbei kann nicht sicher abgeschätzt werden, ob die interessierten Nichtkäufer nur mangels geeigneter Objekte nicht tatsächlich ankauften oder ob ihr Interesse doch nicht so stark war wie das der Käufer.

Die Tabelle 3.38 zeigt die Befragungsergebnisse für die beiden Befragungen zusammengefasst sowie aufgeteilt nach Käufern und Nichtkäufern. Die Ergebnisse getrennt nach den beiden Staaten können den Anlagen 8 und 9 entnommen werden.

Tabelle 3.38: Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern
kursiv: nur in Österreich abgefragte Parameter

	besser	sicher	wahr-schein-lich	un-verändert	wahr-schein-lich	sicher	schlechter	Nen-nungen
		% der Nennungen						Anzahl
Summe	Der Holzpreis wird steigen.	1,2	20,5	40,7	31,8	5,9	Der Holzpreis wird sinken.	425
Käufer		0,7	22,3	39,2	33,1	4,6		130
Nichtk.		1,4	20,1	40,8	31,5	6,6		289
Summe	Reinerträge werden zunehmen.	1,4	9,9	19,3	48,1	21,3	Reinerträge werden abnehmen.	424
Käufer		2,3	8,6	27,9	41,8	19,4		129
Nichtk.		1,0	10,6	15,8	50,2	22,3		291
Summe	Der Wert des Waldbodens wird zunehmen.	2,4	14,7	40,1	31,9	11,0	Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	427
Käufer		1,5	22,1	40,4	22,9	13,0		131
Nichtk.		2,8	11,7	39,2	36,1	10,3		291
Summe	Infrastrukturleistungen können vermarktet werden und erhöhen den Reinertrag.	3,3	22,0	24,4	34,5	15,8	Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertr.	423
Käufer		6,9	25,4	24,6	30,0	13,1		130
Nichtk.		1,7	20,9	24,3	35,7	17,4		288
Summe	<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann vermarktet werden und erhöht den Reinertrag.</i>	2,1	15,6	27,0	38,3	17,0	<i>Klimaschutz (CO₂-Speicherung) kann nicht vermarktet werden und mindert den Reinertrag.</i>	141
Käufer		0,0	20,4	16,3	40,8	22,4		49
Nichtk.		3,3	13,0	32,6	37,0	14,1		92
Summe	<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird zunehmen.</i>	0,0	6,9	21,5	40,3	31,3	<i>Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird abnehmen.</i>	144
Käufer		0,0	4,1	18,4	44,9	32,7		49
Nichtk.		0,0	8,4	23,2	37,9	30,5		95
Summe	Naturschutzbeschränkungen werden abnehmen.	0,7	2,3	4,7	30,3	62,0	Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	426
Käufer		0,7	3,9	6,9	27,5	61,0		131
Nichtk.		0,7	1,4	3,8	31,7	62,4		290
Summe	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden günstiger.	0,3	5,0	36,3	38,2	20,3	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	424
Käufer		0,8	6,8	37,9	36,3	18,2		132
Nichtk.		0,0	4,9	35,5	38,3	21,2		287
Summe	erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden günstiger.	0,0	3,3	25,8	43,7	27,2	erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	423
Käufer		0,0	4,6	27,1	45,7	22,5		129
Nichtk.		0,0	2,8	25,6	42,3	29,4		289
Summe	<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden günstiger.</i>	0,0	1,4	26,6	51,0	21,0	<i>Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden ungünstiger.</i>	143
Käufer		0,0	2,1	27,1	54,2	16,7		48
Nichtk.		0,0	1,1	26,3	49,5	23,2		95
Summe	Die Jagdnutzung wird tendenziell vereinfacht.	1,6	9,7	22,9	45,2	20,6	Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	423
Käufer		3,8	10,7	29,0	39,7	16,8		131
Nichtk.		0,3	9,4	20,1	47,9	22,2		288
Summe	<i>Der Jagdwert wird zunehmen.</i>	4,9	27,8	37,5	22,9	6,9	<i>Der Jagdwert wird abnehmen.</i>	144
Käufer		4,1	30,6	36,7	26,5	2,0		49
Nichtk.		5,3	26,3	37,9	21,1	9,5		95
Summe	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden zunehmen.	2,6	28,8	46,1	16,9	5,6	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	424
Käufer		3,1	26,5	48,4	13,1	3,8		130
Nichtk.		2,5	27,7	45,0	18,7	6,2		289
Summe	Prozentsummen der neun in beiden Befragungen vorkommenden Parameter	13,5	116,2	260,2	320,5	189,5		3819
Käufer		19,9	130,8	281,5	290,2	172,4		1173
Nichtk.		10,3	109,4	250,1	332,4	198,1		2602
Summe	durchschnittliche Verteilung der Antworten bei den neun Parametern	1,50	12,91	28,91	35,61	21,06		424,33
Käufer		2,21	14,54	31,28	32,25	19,16		130,33
Nichtk.		1,15	12,15	27,79	36,94	22,01		289,11

Tatsächlich sehen die Waldflächenkäufer des Gesamtkollektivs die für den Waldbesitz wichtigen Parameter in Zukunft tendenziell etwas optimistischer als die Nichtkäufer bzw. der Durchschnitt der antwortenden Betriebe, wie dies aus den untersten drei Zeilen der Tabelle 3.38 zu entnehmen ist. Hier wurde analog dem Vorgehen unter Punkt 3.4.5 für die in den beiden Befragungen abgegriffenen neun Parameter ein Durchschnitt gebildet. Die Unterschiede in der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung der relevanten Punkte zwischen Käufern und Nichtkäufern ist aber nicht besonders stark ausgeprägt.

Interessant ist, dass diese unterschiedliche Einschätzung von Käufern und Nichtkäufern in der deutschen Befragung ausgeprägter ist als in der österreichischen, wie dies aus den Anlagen 8 und 9 zu ersehen ist. Neben dem etwas höheren Anteil an unentschlossenen Österreichern (s. o.) gibt es sogar geringfügig mehr österreichische Nichtkäufer als Käufer, die im Durchschnitt der neun gemeinsam abgefragten Punkte eine zukünftige Verbesserung der Situation ihrer Betriebe für wahrscheinlich halten.

Im Einzelnen stellen sich die abgefragten Parameter differenziert nach Käufern und Nichtkäufern wie folgt dar.

Mit 35,7 % der deutschen Befragten geht ein gutes Drittel von in etwa gleichbleibenden Holzpreisen aus, in Österreich sind dies mehr als die Hälfte und damit deutlich mehr. Von steigenden Holzpreisen geht nur ein gutes Viertel aller Deutschen bzw. ein knappes Drittel der deutschen Käufer aus. In der österreichischen Befragung erwarten höhere Holzpreise nur ca. 10 %. Bei den österreichischen Käufern gibt es mit über 40 % sogar etwas mehr Pessimisten als bei den Nichtkäufern mit knapp 35 % was sinkende Holzpreise betrifft. Damit ist alles in allem die Einschätzung bezüglich der Holzpreisentwicklung in Österreich pessimistischer als in Deutschland. Insgesamt haben aber die meisten eine mehr oder weniger statische Zukunftseinschätzung bezüglich der zukünftigen Entwicklung der Holzpreise.

Eine Verbesserung des Reinertrages sieht nur ca. ein Achtel der deutschen Betriebe. Der Unterschied zwischen tatsächlichen Käufern und Nichtkäufern liegt in der deutschen Befragung bei der Anzahl der Pessimisten. Über 70 % der Nichtkäufer gehen von zukünftig abnehmenden Reinerträgen aus. Aber auch bei den Käufern sind es mit 54 % noch mehr als die Hälfte. Bei der Einschätzung der Entwicklung der Reinerträge gibt es bei den österreichischen Betrieben kaum Unterschiede zwischen Käufern und Nichtkäufern. Fast drei Viertel der Antwortenden gehen von zukünftig sinkenden Reinerträgen aus. Damit sehen die Österreicher auch diesen Punkt für die Zukunft etwas negativer als die Deutschen. Nicht einmal 10 % der österreichischen Forstbetriebe rechnen mit einer Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation. Im Durchschnitt aller Befragten wird die zukünftige Entwicklung des Reinertrages in der Forstwirtschaft sehr kritisch beurteilt.

Über 30 % der deutschen Käufer glauben, dass der Waldbodenwert zunehmen wird, dagegen mit gut 15 % nur halb so viele Nichtkäufer. Aber auch bei den deutschen Käufern gibt es mit 35,4 % einen noch höheren Anteil, der davon ausgeht, dass der Waldboden in Zukunft an Wert verlieren wird. Bei den deutschen Nichtkäufern ist es mit 43,9 % sogar fast die Hälfte. Bei der österreichischen Befragung gibt es einen

deutlichen Unterschied zwischen der Zukunftseinschätzung der Käufer und der anderen bei der Frage nach der Entwicklung des Waldbodenwertes. Zwar halten bei beiden Gruppen nur knapp ein Achtel der Befragten steigende Waldbodenpreise für wahrscheinlich, doch mit 51 % glaubt gut die Hälfte der Käufer, dass ihr Engagement nicht an Wert verlieren wird. Bei den Nichtkäufern glauben dagegen über 51 % an zukünftig sinkende Waldbodenpreise. Im Vergleich mit Deutschland sind auch bei diesem Punkt in Österreich die Einschätzungen etwas pessimistischer. Sehr viele Befragte gehen auch bei der Entwicklung der Waldbodenpreise von gleichbleibenden Verhältnissen aus.

Eine Vermarktung von Infrastrukturleistungen halten über 30 % der deutschen Käufer für wahrscheinlich möglich, aber nur ca. 20 % der Nichtkäufer. Die Nichtkäufer gehen dafür zu über 63 % von einer Verschlechterung in diesem Bereich aus. In beiden Gruppen gibt es mit einem Fünftel bei diesem Punkt relativ wenig Unentschlossene. Gut ein Drittel der österreichischen Befragten, und damit mehr Forstbetriebe als in Deutschland, erwarten zukünftig bessere Vermarktungsmöglichkeiten von Infrastrukturleistungen. Die politische Durchsetzung solcher Forderungen erscheint in Österreich für einen höheren Anteil der Befragten möglich als in Deutschland, vielleicht auch wegen der besonderen geographischen Gegebenheiten in Österreich. Allerdings sehen fast genauso viele Betriebe in Österreich die Gefahr eher zunehmender Belastungen in diesem Bereich. Auch bei dieser Frage sind in Österreich - im Gegensatz zu Deutschland - die Käufer noch negativer in ihrer Einschätzung als die Nichtkäufer.

Die Frage nach der zukünftigen Vermarktbarkeit von Klimaschutzleistungen des Waldes wurde nur in Österreich gestellt. Immerhin 20 % der Käufer aber auch über 16 % der Nichtkäufer halten dort eine monetäre Honorierung dieser Leistungen zukünftig für möglich. Bei dieser Frage ist die absolute Mehrheit mit über 63 % der Käufer und gut 52 % der Nichtkäufer der Meinung, dass die Klimaleistungen des Waldes zukünftig nicht finanziell abgegolten werden.

Die ebenfalls nur in Österreich abgefragte Einschätzung der Zukunft der staatlichen Förderung zeigt, dass diese nach Meinung der überwiegenden Mehrheit der Befragten zukünftig in ihrer Bedeutung abnehmen wird. Über drei Viertel (77,6 %) der österreichischen Waldkäufer sind der Auffassung, dass die Förderung zukünftig weniger Bedeutung haben wird. Erstaunlich ist, dass bei den Nichtkäufern mit 68,4 % zwar immer noch über zwei Drittel der Meinung sind, dass die staatlichen Leistungen rückläufig sein werden, es in dieser Gruppe mit 8,4 % aber auch einige gibt, die eine Zunahme der staatlichen Leistungen für die Forstbetriebe für möglich halten.

Die mit Abstand am wenigsten unentschlossenen Befragten gibt es beim Thema Naturschutzbeschränkungen. Hier gehen fast 95 % der deutschen Nichtkäufer und auch über 91 % der deutschen Käufer von einer Verschlechterung der bisherigen Situation aus. Mit abnehmenden Naturschutzbeschränkungen rechnen auch in Österreich nur relativ wenige Betriebe. Die Käuferbetriebe sind hier aber etwas optimistischer als der Durchschnitt. Weit über 80 % aller österreichischen Betriebe gehen von einer zukünftigen Verschlechterung der Situation aus, deutlich mehr als die Hälfte aller Befragten sind sich dabei sogar sicher. Insgesamt sind es aber in Österreich dann doch etwas

weniger, die eine zunehmende Verschärfung bei den Naturschutzbeschränkungen sicher annehmen.

Die zukünftige steuerliche Behandlung von laufenden Einkommen aus forstwirtschaftlicher Tätigkeit wird eher skeptisch beurteilt. Mit 8,4 % der deutschen Käufer glauben nur wenige an eine Verbesserung der bisherigen Situation, im Durchschnitt aller Deutschen sind es unter 5 % der Befragten, die zukünftig eine steuerliche Erleichterung erwarten. Über 60 % erwarten hingegen eine Verschlechterung. Zwischen Käufern und Nichtkäufern bestehen nur 5 % Differenz in der negativen Einschätzung. Bei dem Thema Entwicklung der einkommensteuerlichen Regelungen besteht zwischen der Einschätzung österreichischer und deutscher Forstbetriebe praktisch kein Unterschied. Über 60 % der Betriebe erwarten auch in Österreich Verschlechterungen. Etwas mehr Optimisten scheint es aber in Österreich und hier wiederum speziell unter den Nichtkäufern zu geben.

Ebenfalls sehr negativ sehen die deutschen Befragten die Frage der zukünftigen Entwicklung der Erbschaft- und Schenkungsteuer. Mehr als drei Viertel erwarten in Deutschland - unabhängig von ihrem Verhalten auf dem Grundstücksmarkt - eine Verschlechterung der bisherigen Situation. Auch in Österreich gibt es anscheinend niemanden, der sich sicher ist, dass sich die Erbschaftsteuer zu Gunsten der Forstbetriebe verändern wird und mit 4,2 % sind es ebenso wie in Deutschland mit 2,8 % nur sehr wenige, die eine Verbesserung für möglich halten. Deutlich mehr als ein Drittel der österreichischen Betriebe sind aber der Meinung, dass die erbschaftsteuerlichen Regelungen so günstig wie bisher bleiben werden. In Deutschland sind dies nur ca. ein Fünftel der Befragten. Entsprechend weniger Österreicher befürchten eine negative Entwicklung bei dieser Steuer. Mit 59,2 % ist es aber auch bei dieser Frage die absolute Mehrheit der österreichischen Befragten, die mit einer negativen Entwicklung rechnet und dies obwohl, wie bereits mehrfach erläutert, die Erbschaft- und Schenkungsteuern in Österreich bereits deutlich höher sind als in Deutschland. Hier gibt es bei den Nichtkäufern etwas mehr Skepsis als bei den Käufern.

Bei der nur in Österreich abgefragten Einschätzung der Entwicklung sonstiger Abgaben, wie Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträgen u. a., zeigt sich mindestens die gleiche negative Zukunftserwartung wie bei den Fragen Einkommensteuer und Erbschaftsteuer. Über 70 % der befragten Betriebe Österreichs sehen die zukünftige Entwicklung bei den sonstigen Abgaben negativ.

Auch bei der Frage nach der zukünftigen Entwicklung der Jagdnutzung überwiegen die Skeptiker. Zwei Drittel der deutschen Käufer und über drei Viertel der deutschen Nichtkäufer befürchten zukünftig Verschlechterungen in diesem Bereich. In Österreich sehen die Reglementierungen der Jagdnutzung gut 20 % der Käufer und immerhin noch 12,8 % der Nichtkäufer zukünftig abnehmend. Diesen relativ deutlichen Unterschied zwischen Käufern und Nichtkäufern gibt es bei der deutschen Befragung nicht. Auch trauen insgesamt nur 9,2 % der deutschen Betriebe ihrem Gesetzgeber eine Vereinfachung zu. Mit 49 % zwar immer noch fast die Hälfte der österreichischen Betriebe, aber deutlich weniger als in Deutschland mit 74,3 %, erwarten eine Verschärfung und Einschränkung der Jagdnutzung.

Mit der positiveren Einschätzung bei der Entwicklung der Jagdnutzung in Österreich korreliert dann auch die relativ positive Einschätzung des zukünftigen Jagdwertes in Österreich. Fast ein Drittel der Betriebe erwarten bei dem Jagdwert zukünftig einen Wertzuwachs, 37,5 % gehen von gleichbleibenden Werten aus und knapp 30 % von eher fallenden Jagdwerten. Dieser Punkt wurde in der deutschen Befragung nicht aufgeführt.

Fast die Hälfte aller deutschen Befragten glaubt, dass sich die Akzeptanz und das Ansehen der Forstwirtschaft in der Gesellschaft zukünftig nicht verändern werden. Der Rest der deutschen Forstbetriebe teilt sich fast gleichmäßig auf in Optimisten und Pessimisten. Auch bei diesem Punkt sind die Käufer etwas optimistischer als der Durchschnitt. Insgesamt sind die österreichischen Betriebe etwas zuversichtlicher als die deutschen Betriebe. Zwar glauben auch in Österreich, ähnlich wie in Deutschland, knapp die Hälfte der Befragten, dass sich die öffentliche Meinung kaum verändern wird. Nur 15,1 % halten aber eine Abnahme der öffentlichen Akzeptanz für möglich und 37,3 % erwarten eine Verbesserung des Bildes der Forstwirtschaft in der Öffentlichkeit. In Deutschland sind es nur 28,5 % der Befragten, die einen Imagegewinn der Branche für wahrscheinlich halten. Bemerkenswert ist, dass auch bei dieser Frage die Käufer in Österreich im Gegensatz zu ihren deutschen Kollegen die zukünftige Entwicklung etwas negativer sehen als der Durchschnitt der Forstbetriebe.

3.4.5.3 Einschätzung der Nachfrage- und Preisentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt

Bei der Einschätzung der zukünftigen Nachfrage auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Deutschland herrscht zwischen Käufern und den Nichtkäufern praktisch die gleiche pessimistische Auffassung. Wie Tabelle 3.39 darstellt, sind mit 20,7 % lediglich 5,8 % mehr Käufer als Nichtkäufer der Meinung, dass die Nachfrage nach Forstflächen steigen wird. Bei den Nichtkäufern gehen dafür ca. 5 % mehr von in etwa konstanten Nachfrageverhältnissen aus. Über 41 % aller Befragten, und zwar praktisch unabhängig von ihrem tatsächlichen Kaufverhalten am Markt, vermuten dagegen rückläufige Nachfragetendenzen auf dem deutschen Grundstücksmarkt.

Bemerkenswert ist, dass einige der insgesamt 40,2 % deutschen Käufer, die eine sinkende Nachfrage auf dem forstlichen Grundstücksmarkt erwarten, bei der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung des Waldbodenwertes (s. Anlage 8) von künftig gleichbleibenden oder steigenden Preisen ausgehen. Denn nur 35,4 % der deutschen Käuferbetriebe erwarten bei dieser Befragung sinkende Waldbodenpreise (s. Punkt 3.4.5.2). Für diese knappen 5 % der Befragten muss es andere, den Wert des Waldbodens beeinflussende Faktoren als die Nachfrage geben, wie beispielsweise steigende Holzpreise oder Ähnliches. Oder sie gehen davon aus, dass sich das Angebot an Forstflächen noch stärker verringert als die Nachfrage.

Tabelle 3.39: Einschätzung der Nachfrageentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Deutschland gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern

	stark rückläufig	rückläufig	unverändert	steigend	stark steigend
Summe	1,1 %	40,1 %	42,2 %	16,3 %	0,3 %
Käufer	1,2 %	39,0 %	39,0 %	19,5 %	1,2 %
Nichtkäufer	1,0 %	40,0 %	44,1 %	14,9 %	0,0 %

Tabelle 3.40: Einschätzung der Nachfrageentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Österreich gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern

	stark rückläufig	rückläufig	unverändert	steigend	stark steigend
Summe	2,1 %	30, %	43,3 %	24,1 %	0,0 %
Käufer	0,0 %	26,5 %	38,8 %	34,7 %	0,0 %
Nichtkäufer	3,3 %	32,6 %	45,7 %	18,5 %	0,0 %

Auch auf dem österreichischen Markt für Forstgrundstücke erwartet praktisch kein Betrieb starke Veränderungen bei der Entwicklung der Nachfrage (s. Tabelle 3.40). Die größte Gruppe mit 43,3 % der Befragten ist sogar der Meinung, dass sich die Nachfrage gar nicht verändern wird. Dies sehen in Deutschland relativ gesehen ähnlich viele Betriebe für die Nachfrage im eigenen Land. Im Gegensatz zu Deutschland mit nur 16,6 % erwarten aber mit 24,1 % der österreichischen Befragten deutlich mehr ein Ansteigen der Nachfrage, von den Käufern sogar 34,7 % (Deutschland 20,7 %).

Ähnlich wie bei der Befragung in Deutschland stimmen die Zukunftseinschätzungen bezüglich der Nachfrage nach forstlichen Grundstücken und Waldbodenwertentwicklung in Österreich nicht ganz überein. So gehen in Österreich deutlich mehr Befragte von einer wachsenden Nachfrage nach Forstgrundstücken aus - nämlich, wie oben dargestellt, fast ein Viertel (24,1 %) - als eine Zunahme bei den Waldbodenwerten für wahrscheinlich halten (12,5 %, s. Anlage 9). Bei den Käufern glauben sogar 34,7 % an eine zukünftig steigende Nachfrage, aber nur 12,2 % vermuten, dass dadurch der Waldbodenwert zunehmen wird. Die bei diesen beiden Punkten unterschiedlichen Einschätzungen der Teilnehmer dürften wohl von einer gleichbleibenden oder sogar den Nachfrageanstieg übertreffenden Angebotsausweitung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Österreich ausgehen. Oder sie sehen andere Parameter, die negativ auf den Waldbodenpreis wirken können.

Die Erwartungen der Waldbesitzer bzw. deren Vertreter bezüglich der zukünftigen Preisentwicklung auf dem Waldgrundstücksmarkt wurden bei der zweiten Befragung in Österreich wesentlich differenzierter abgefragt als bei der deutschen Befragung. Die Ergebnisse der beiden Befragungen zeigt Tabelle 3.41.

Tabelle 3.41: Einschätzung der mittel- und langfristigen Preisentwicklung für Waldflächen durch die Waldbesitzer bzw. deren Vertreter

Befragung	Region	Die Preise für Waldgrundstücke werden											
		in den nächsten 5 Jahren						in den nächsten 10 bis 20 Jahren					
		stark fallen.	fallen.	unver- ändert bleiben.	stei- gen.	stark stei- gen.	An- zahl ges.	stark fallen.	fallen.	unver- ändert bleiben.	stei- gen.	stark stei- gen.	An- zahl ges.
%	%	%	%	%		%	%	%	%	%			
deutsche Befragung	Deutsch- land West	-	-	-	-	-	nicht erhoben	4,6	47,1	37,9	9,6	0,7	280
	Deutsch- land Ost	-	-	-	-	-	nicht erhoben	1,8	10,7	23,2	59,8	4,4	271
österreichische Befragung	Deutsch- land West	0,0	29,3	57,6	13,0	0,0	92	2,2	30,8	29,7	37,4	0,0	91
	Deutsch- land Ost	0,0	16,3	37,0	39,1	7,6	92	1,1	15,2	30,4	50,0	3,3	92
	Öster- reich	1,4	28,2	59,9	10,6	0,0	142	0,0	32,8	25,5	40,1	1,5	137
	Europa	0,0	21,7	47,8	29,3	1,1	92	0,0	22,8	32,6	44,6	0,0	92
	weltweit	0,0	19,6	46,7	31,5	2,2	92	1,1	17,2	30,1	48,4	3,2	93

Nur ca. ein Zehntel der antwortenden deutschen Betriebe erwartet langfristig, also in den nächsten 10 bis 20 Jahren, ein Ansteigen der Preise für Waldgrundstücke in Westdeutschland. Gut die Hälfte der befragten Deutschen sehen aber den Waldwert in Westdeutschland sinken, knapp 5 % sogar sehr stark. Nur ein gutes Drittel geht von unveränderten Preisverhältnissen auf dem Forstgrundstücksmarkt in den alten Ländern aus. Damit ist die Langfristeinschätzung der deutschen Waldbesitzer, die Wertstabilität des westdeutschen Waldeigentums betreffend, im Durchschnitt sehr negativ.

Ganz im Gegensatz dazu sehen nur gut ein Zehntel der deutschen Befragten den Preis für Wald in Ostdeutschland langfristig sinken. Auch ist mit 23,2 % nur ein knappes Viertel der deutschen Befragten der Meinung, dass der Preis für Waldflächen in den neuen Ländern langfristig auf dem heutigen Niveau bleibt. Fast zwei Drittel sind dagegen der Auffassung, dass sich in den nächsten 10 bis 20 Jahren der Wert der Wälder in Ostdeutschland erhöht. Die Mehrzahl der Befragten geht also langfristig von einer Angleichung des Waldwertes zwischen den alten und den neuen Ländern aus.

Im Prinzip sehen die österreichischen Befragten die positivere Entwicklung in den neuen Ländern im Vergleich zu den alten Ländern auch, wenngleich sich zu dem Thema Deutschland mit 91 bzw. 92 Teilnehmern nur knapp zwei Drittel (63 %) aller Antwortenden überhaupt geäußert haben. Hinter dieser relativ niedrigen Antwortquote könnte man bei den österreichischen Waldbesitzern und deren Vertretern fehlende Kenntnis über den deutschen Waldgrundstücksmarkt und/oder damit auch mangelndes Interesse an diesem vermuten.

Bemerkenswert ist, dass die österreichischen Befragten bezüglich der langfristigen Preisentwicklung für Waldflächen, sowohl die Situation in ihrem eigenen Land als auch die Entwicklung in Westdeutschland betreffend, im Durchschnitt deutlich positivere Einschätzungen besitzen als die Deutschen. Dies korreliert relativ gut mit der oben beschriebenen positiveren Einschätzung der Österreicher bei der Nachfrageentwicklung auf dem Forstgrundstücksmarkt. Für Westdeutschland sehen die österreichischen Vertreter des Waldbesitzes zu über einem Drittel (37,4 %) die Waldpreise langfristig steigen. Knapp 30 % gehen von gleichbleibenden Verhältnissen aus und nur ca. ein Drittel (33 %) erwartet in den nächsten 10 bis 20 Jahren sinkende Preise. Von den deutschen Waldbesitzern meinte dagegen immerhin gut die Hälfte, dass der Waldwert in Westdeutschland langfristig sinkt.

Für Österreich selbst sehen die österreichischen Teilnehmer die Situation langfristig fast gleich wie für Westdeutschland. Eine geringfügige Abweichung ist, dass knapp 5 % mehr Antwortende in Österreich steigende Preise für wahrscheinlich halten als in Westdeutschland. Zu beachten ist hierbei, dass sich bei der Frage nach der Preisentwicklung in Österreich mit 137 Antworten deutlich mehr Befragte, d. h. 94 % aller Teilnehmer, geäußert haben.

Auch die österreichischen Befragten glauben zu mehr als der Hälfte (53,3 %), dass die Waldpreise in Ostdeutschland langfristig steigen werden, damit aber etwas weniger als unter den deutschen Befragungsteilnehmern (64,2 %). Etwas mehr Österreicher gehen von sinkenden Preisen und deutlich mehr von langfristig gleichbleibenden Preisen für Forst in Ostdeutschland aus.

Eine Einschätzung für die Wertentwicklung des Waldes in Europa in den nächsten 10 bis 20 Jahren wurde nur in der österreichischen Erhebung abgefragt. Hier ist das Meinungsbild bezüglich steigender Waldpreise nicht ganz so positiv wie für Ostdeutschland, aber deutlich positiver als für Westdeutschland und sogar noch etwas positiver als für Österreich selbst. Man könnte vermuten, dass einige der Befragten hier die stärkere Wirtschaftsentwicklung in den östlich angrenzenden Staaten und die damit verbundenen positiven Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt oder auch andere sich momentan wirtschaftlich deutlich stärker entwickelnde Staaten als Deutschland und Österreich im Süden und Westen Europas im Auge gehabt haben könnten.

Besonders interessant ist, dass die österreichischen Befragten die langfristige Preisentwicklung für Wald weltweit praktisch gleich positiv wie die Entwicklung in Ostdeutschland einschätzen. Über die Hälfte der befragten Waldbesitzer gehen in den nächsten 10 bis 20 Jahren von weltweit steigenden Waldwerten aus.

Eine Prognose der mittelfristigen Preisentwicklung für Wald wurde ebenfalls nur bei der österreichischen Befragung abverlangt. Hierbei ergab sich durchwegs ein höherer Anteil der Befragten, der von eher gleichbleibenden Verhältnissen ausgeht als bei der Langfristprognose. Besonders deutlich war dieser Unterschied in der Beurteilung des einheimischen österreichischen und des westdeutschen Marktes. Knapp 60 % der Antwortenden glaubt, dass der Waldimmobilienpreis in Österreich die nächsten 5 Jahre unverändert bleibt, 57,6 % vermuten dies auch für Westdeutschland. Somit könnte man vermuten, dass einige der Befragten allgemein und speziell in dieser Re-

gion erst in weiterer Zukunft einen Preisanstieg beim Wald für wahrscheinlich halten. Es wäre unter Umständen auch vorstellbar, dass einige der Befragten den prognostizierten Anstieg für so schwach halten, dass man ihn nur langfristig spürbar bemerkt.

3.4.6 Geplante Flächenentwicklung des Betriebes bei Käufern und anderen

Aus den Befragungsergebnissen bezüglich der geplanten Flächenentwicklung, dargestellt in den Tabellen 3.42 (Befragung in Deutschland) und 3.43 (Befragung in Österreich), ist zu ersehen, dass die Käufer tendenziell eher an aktivem Flächenmanagement interessiert sind als die Nichtkäufer. Die Käufer scheinen auch entschlossener zu sein als die anderen. So gab es unter den deutschen Käufern keinen, der nicht wusste, wie es mit der Flächenausstattung seines Betriebes weiter gehen soll.

Tabelle 3.42: Geplante Entwicklung der eigenen Waldflächen- und Forstbetriebsgröße (Deutschland)

„Beabsichtigen Sie Ihren Forstbetrieb besonders bezüglich der Flächengröße...“		Antwortmöglichkeiten					Nennungen
		sicher	eher ja	eher nein	keinesfalls	weiß nicht	
		% der Nennungen					Anzahl
a) beizubehalten wie er jetzt ist?“	Summe	38,7	40,3	15,5	4,3	1,2	258
	Käufer	40,3	29,2	26,4	4,2	0,0	72
	Nichtkäufer	38,7	44,2	11,0	4,4	1,7	181
b) zu verkleinern durch Flächenverkauf?“	Summe	1,2	3,2	30,9	63,8	0,8	246
	Käufer	0,0	1,4	27,0	71,6	0,0	74
	Nichtkäufer	1,8	4,2	31,7	61,1	1,2	167
c) zu vergrößern durch Aufforstungen?“	Summe	6,6	49,8	34,0	7,7	1,9	259
	Käufer	5,3	48,7	34,2	10,5	1,3	76
	Nichtkäufer	6,7	49,4	34,8	6,7	2,2	178
d) zu vergrößern durch Flächenzukauf							
1. in den alten Ländern?“	Summe	14,3	43,8	26,3	11,6	4,0	251
	Käufer	16,9	43,7	32,4	7,0	1,4	71
	Nichtkäufer	13,9	46,4	25,3	14,5	5,4	166
2. in den neuen Ländern?“	Summe	10,5	23,8	37,1	24,6	4,0	248
	Käufer	21,1	30,3	32,9	14,5	1,3	76
	Nichtkäufer	6,0	20,4	38,9	29,3	5,4	167
3. innerhalb Europas u. den Beitrittsstaaten?“	Summe	5,3	9,8	32,8	42,6	9,4	244
	Käufer	8,3	11,1	34,7	36,1	9,7	72
	Nichtkäufer	4,2	9,0	31,7	45,5	9,6	167
4. außerhalb Europas und den Beitrittsstaaten?“	Summe	4,1	9,0	24,2	52,0	10,7	244
	Käufer	5,7	10,0	27,1	44,3	12,9	70
	Nichtkäufer	3,6	8,9	21,9	55,6	10,1	169

Tabelle 3.43: Geplante Entwicklung der eigenen Waldflächen- und Forstbetriebsgröße (Österreich)

„Beabsichtigen Sie Ihren Forstbetrieb besonders bezüglich der Flächengröße...		Antwortmöglichkeiten					Nennungen
		sicher	eher ja	eher nein	keinesfalls	weiß nicht	
		% der Nennungen					Anzahl
a) beizubehalten wie er jetzt ist?“	Summe	40,0	40,7	17,8	1,5	0,0	135
	Käufer	41,3	29,2	26,4	4,2	0,0	46
	Nichtkäufer	39,3	42,7	18,0	0,0	0,0	89
b) zu verkleinern durch Flächenverkauf?“	Summe	1,5	7,5	27,6	62,7	0,7	134
	Käufer	2,1	8,5	19,1	70,2	0,0	47
	Nichtkäufer	1,1	6,9	32,2	58,6	1,1	87
c) zu vergrößern durch Aufforstungen?“	Summe	3,8	19,8	51,9	22,9	1,5	131
	Käufer	2,3	15,9	59,0	20,5	2,3	44
	Nichtkäufer	4,6	21,8	48,3	24,1	1,1	87
d) zu vergrößern durch Flächenzukauf							
1. in Österreich?“	Summe	10,4	43,0	32,6	11,1	3,0	135
	Käufer	13,0	54,3	26,1	6,5	0,0	46
	Nichtkäufer	9,0	37,1	36,0	13,5	4,5	89
2. in Deutschland West?“	Summe	0,0	0,9	20,4	73,5	5,3	113
	Käufer	0,0	2,6	12,8	79,5	5,1	39
	Nichtkäufer	0,0	0,0	23,7	68,4	5,4	74
3. in Deutschlands neuen Ländern?“	Summe	0,9	1,8	21,2	70,0	6,2	113
	Käufer	2,5	5,0	15,0	70,0	7,5	40
	Nichtkäufer	0,0	0,0	24,7	69,9	5,5	73
4. innerhalb Europas?“	Summe	0,0	10,5	21,9	58,8	8,8	114
	Käufer	0,0	15,4	15,4	59,0	10,3	39
	Nichtkäufer	0,0	8,0	25,3	58,7	8,0	75
5. außerhalb Europas?“	Summe	0,0	7,1	19,5	63,7	9,7	113
	Käufer	0,0	7,7	15,4	66,7	10,3	39
	Nichtkäufer	0,0	6,8	21,6	62,2	9,5	74

Über 71 % der deutschen Käufer beabsichtigen zukünftig ihren Betrieb keinesfalls durch Flächenverkauf zu verkleinern. Auch bei den Nichtkäufern können sich das 61 % nicht vorstellen. Nicht einmal 2 % der Nichtkäufer und kein einziger Käufer wollen zukünftig sicher verkaufen. Außerdem sagen weniger als 5 % der befragten deutschen Betriebe „eher ja“ zu einem Verkauf. Das zeigt die starke Bindung der Eigentümer an ihren Besitz.

Auch über vier Fünftel aller österreichischen Forstbetriebe wollen ihre Betriebsfläche so beibehalten wie sie derzeit ist, wobei sich 40 % sogar sicher sind. Diese Ergebnisse entsprechen den deutschen ziemlich genau. Ferner ist beiden Befragungen gleichermaßen zu entnehmen, dass die Käufer tendenziell eher ihre Flächen zukünftig verändern (wohl überwiegend aufstocken) wollen.

Mit 62,7 % wollen fast zwei Drittel der österreichischen Betriebe und 70,2 % der Käufer keinesfalls Flächen verkaufen. Damit herrscht auch in diesem Punkt große Übereinstimmung mit den deutschen Kollegen. Bemerkenswert ist aber, dass über 10 % der österreichischen Käufer und damit mehr als die Nichtkäufer bzw. deutlich mehr als die deutschen Kollegen auch einem Verkauf von Flächen positiv gegenüber

stehen. Es ist vorstellbar, dass dies mit den unterschiedlichen Durchschnittsgrößen der Betriebe der Antwortenden zusammenhängt. Man könnte vermuten, dass Vertreter größerer Betriebseinheiten nicht nur, wie unter Punkt 3.4.3.2 bereits beschrieben, im Durchschnitt häufiger kaufen und damit im Durchschnitt schneller wachsen als kleinere Einheiten, sondern auch häufiger durch sich anbietende Verkäufe Chancen auf außerordentliche Erträge wahrnehmen, also nicht ganz so stark an die bestehende Fläche gebunden sind wie Vertreter kleinerer Einheiten.

Beim Thema der möglichen Aufforstung von Nichtwaldflächen gibt es zwischen Käufern und anderen bei der deutschen Befragung kaum Unterschiede. Über die Hälfte der antwortenden deutschen Betriebe kann sich zukünftig eine Vergrößerung der Forstbetriebsfläche durch Aufforstung vorstellen. Hierzu notwendige Nichtwaldflächen sind wohl überwiegend bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen. Geht man davon aus, dass nicht jeder deutsche Forstbetrieb auch über landwirtschaftliche Fläche verfügt, ist die allgemeine Bereitschaft zur Aufforstung in Deutschland relativ hoch. Dies obwohl in der Regel auch heute noch landwirtschaftliche Flächen einen höheren Verkehrswert besitzen als die gleichen aufgeforsteten Flächen und der Deckungsbeitrag ebenfalls auf der landwirtschaftlichen Fläche in der Regel noch höher liegen dürfte. Eventuell spielen bei diesem Punkt Subventionserwartungen in Richtung Aufforstungsbezuschussung oder Rationalisierungsfragen bzw. (Teil-) Betriebsaufgaben im landwirtschaftlichen Bereich für die aufforstungswilligen Betrieben eine Rolle.

Der deutliche Unterschied bei der Frage der Aufforstungsbereitschaft besteht zwischen den Aussagen in Deutschland und in Österreich. Ein Fünftel der österreichischen Betriebe lehnt eine Aufforstung grundsätzlich ab. Das sind in Deutschland nur 7,7 %. Umgekehrt wissen in Deutschland sicher 6,6 % der Befragten, dass sie aufforsten wollen, in Österreich nur 3,8 %. Den 49,8 % deutscher Betriebe, die sich Aufforstungen zukünftig eher vorstellen können, stehen in Österreich 51,9 % Betriebe gegenüber, die sich Aufforstungen zukünftig eher nicht vorstellen können. Der Grund für diesen Unterschied zwischen den beiden Ländern könnte zum einen in einer anders gearteten staatlichen Förderung der landwirtschaftlichen Betriebe liegen (Berggebiete). Zum anderen könnte dies in der unterschiedlichen Waldverteilung und dem relativ hohen Bewaldungsgrad in Österreich begründet sein. 47 % der gesamten Landesfläche Österreichs sind bereits bewaldet und der Wald nimmt dort jährlich um ca. 7.000 ha zu (s. Punkt 2.1.1.1). Berücksichtigt man die gering bewaldeten Bereiche im Osten Österreichs mit guten Voraussetzungen für die Landwirtschaft, dann überwiegt im gebirgigen Teil Österreichs wohl eher die Furcht vor zu großer Waldzunahme.

Bei den befragten deutschen Betrieben handelt es sich vermutlich in der Mehrzahl um Betriebe aus Westdeutschland. Wie bereits dargestellt, spielen für viele Forstbetriebe Arrondierungsfragen eine wichtige Rolle. Deshalb verwundert es nicht, wenn auf die Frage nach einem Flächenzukauf die höchste Bereitschaft für Engagements bei der deutschen Befragung in den alten Ländern, also in der Nähe des jeweiligen Stammsitzes, vorhanden ist. Über 43 % aller Befragten können sich vorstellen, hier weitere Flächen zu erwerben. Gute 14 % wollen in Westdeutschland sogar sicher expandieren. Zwischen Käufern und Nichtkäufern gibt es dabei kaum Unterschiede. Die Käufer sind auch in dieser Frage etwas entschlossener.

Ein Drittel aller befragten deutschen Waldbesitzer kann sich einen Zukauf von Flächen in den neuen Ländern vorstellen, davon sind sich sogar über 10 % sicher, dort zu investieren. Bei der Gruppe der Käufer sind es mit 21 % doppelt so viele, die sicher im Osten Deutschlands investieren möchten, über 30 % können sich dies gut vorstellen.

Umso erstaunlicher ist deshalb zunächst, dass über 42 % der antwortenden deutschen Betriebe keinesfalls außerhalb Deutschlands in Europa Forstflächen erwerben wollen. Auch die Käufer sind mit 36 %, die einen Ankauf außerhalb Deutschlands total ablehnen, sehr zurückhaltend. Hier spielen wohl neben den befürchteten Nachteilen durch die räumliche Distanz eventuell auch Fragen der mangelnden Information und Befürchtungen hinsichtlich der Investitionssicherheit eine Rolle. Knapp 10 % der Befragten zeigten sich allerdings unentschlossen.

Nur noch geringfügig weniger Interesse findet ein Engagement deutscher Forstbetriebe in Forstflächen außerhalb Europas. Nur 4 % wollen dort sicher kaufen, 9 % können es sich immerhin noch vorstellen. Gut 10 % sind allerdings auch hier unentschlossen, von den Käufern sogar fast 13 %.

Im eigenen Land Flächen zukaufen wollen in Österreich ähnlich viele Betriebe wie in Deutschland. Über die Hälfte der Befragten können sich das vorstellen und sogar über zwei Drittel der österreichischen Käufer. Nur 11,1 % können sich weitere Flächenzukaufe keinesfalls vorstellen.

Ganz überwiegend haben die österreichischen Forstbetriebe kein Interesse in Deutschland Forstflächen zu erwerben. 73,5 % aller antwortenden Betriebe und fast vier Fünftel der Käufer in Österreich wollen keinesfalls in westdeutschen Wald investieren. Auch die relativ preiswerteren Angebote in Ostdeutschland wollen 70 % der Befragten keinesfalls nutzen. Nur einer ist sich sicher, dort investieren zu wollen. Die österreichischen Käufer sind einem Waldankauf in den neuen Ländern gegenüber nur geringfügig aufgeschlossener als die Nichtkäufer.

Etwas mehr österreichische Teilnehmer können es sich vorstellen eher innerhalb des restlichen Europas weiter Wald anzukaufen als speziell in Deutschland. Aber auch hier sind 58,8 % der Befragten keinesfalls bereit zu investieren. Bei deutschen Betrieben ist die Möglichkeit der Investition in Europa schon etwas häufiger denkbar.

Außerhalb Europas in Wald zu investieren scheint für die meisten österreichischen wie deutschen Forstbetriebe gleichermaßen uninteressant. Fast zwei Drittel der österreichischen und noch 52 % der deutschen Teilnehmer wollen dort keinesfalls aktiv werden. Immerhin gibt es aber in Deutschland 13,1 %, die sich das noch vorstellen können oder sogar sicher investieren wollen. In Österreich sind es nur 7,1 %, die diese Frage mit „eher ja“ beantwortet haben.

Die Fragen nach dem Flächenmanagement und besonders nach den Neuengagements wurden von einigen der Befragten überhaupt nicht beantwortet. So waren es bei der Frage nach weltweitem Ankauf nur 85 % der deutschen Teilnehmer, die sich überhaupt dazu äußerten. Auch bei der Frage nach einem möglichen Verkauf waren es nur knapp 86 % der Antwortenden, die zu diesem speziellen Punkt Stellung bezogen. Dies

vermindert zum einen die Aussagekraft der Befragung in diesen Punkten und zeigt zum anderen die vorhandenen Befindlichkeiten und die Unsicherheit einiger Forst-eigentümer ganz klar auf.

3.4.7 Maximale Entfernung von potentiellen Ankaufsflächen

Die in Punkt 3.4.6 festgestellte geringe Bereitschaft der Waldeigentümer, im Ausland in Wald zu investieren, legt die Vermutung nahe, dass für die meisten Forstbesitzer Ankäufe nur in einem engen räumlichen Umfeld von Interesse sein könnten. Die maximal noch akzeptable Entfernung für die Waldbesitzer ist vermutlich abhängig von der Größe des zum Ankauf stehenden Waldgrundstückes. Die Tabelle 3.44 zeigt die sich bei der Befragung der Waldbesitzer ergebenden Distanzen. Es wurden pro Fragebogen immer nur drei Flächengrößen einer Flächengrößengruppe abgefragt. Bei den österreichischen Waldbesitzern ausschließlich die Gruppe der größten Flächen mit 50 ha, 300 ha und 1.000 ha. Bei der deutschen Befragung auch noch eine zweite Gruppe mit 50 ha, 150 ha und 750 ha, eine dritte Gruppe mit 40 ha, 100 ha und 500 ha sowie eine vierte Gruppe mit 30 ha, 80 ha und 250 ha.

Tabelle 3.44: Maximale Entfernung der für einen Ankauf noch interessanten Waldflächen aus Sicht der Waldbesitzer

Wald-flächen-größe	Deutschland				Österreich			
	Anzahl Antworten	maximale Entfernung (km)			Anzahl Antworten	maximale Entfernung (km)		
		Mini-mum	Maxi-mum	Durch-schnitt		Mini-mum	Maxi-mum	Durch-schnitt
30 ha	57	0	75	19				
40 ha	51	0	250	23				
50 ha	125	0	300	30	120	0	150	23
80 ha	51	0	250	23				
100 ha	50	0	250	55				
150 ha	56	0	400	98				
250 ha	47	0	1.000	198				
300 ha	70	1	600*	127*	104	0	300*	66*
500 ha	47	0	800*	249*				
750 ha	49	0	1.000*	302*				
1.000 ha	65	7	18.000*	910*	93	0	5.000*	275*

* ohne die wenigen Teilnehmer, die angaben, die Entfernung des Waldobjektes sei ihnen egal bzw. ein entsprechendes Objekt könne praktisch unendlich weit entfernt liegen

Es zeigt sich, dass die Antwortenden die maximal akzeptable Entfernung im Durchschnitt tatsächlich abhängig von der Größe des zur Disposition stehenden Objektes sehen. Allerdings variieren die angegebenen maximalen Entfernungen ziemlich stark von Befragtem zu Befragtem und dürften stark vom allgemeinen Grundstückskaufinteresse des Einzelnen abhängig sein. Zumindest bei der jeweils kleinsten abgefragten Waldfläche und besonders bei der österreichischen Befragung gab es einige Teilnehmer, die nur direkt benachbarte Flächen erwerben wollten und deshalb eine Distanz

von 0 kmangaben. Auf der anderen Seite gab es bei der österreichischen Befragung einen Teilnehmer bei 300 ha und drei Teilnehmer bei 1.000 ha, dieangaben unendlich weite Distanz zu ihrem Betriebssitz bei einem Waldankauf zu akzeptieren. Auch bei der deutschen Befragung gab es einige wenige, die bei den größeren Objektenangaben, die Entfernung sei ihnen egal. Einige andere Teilnehmer machten im Feld für die größten Flächen keine Eintragungen, was man zumindest teilweise als Bereitschaft zu einer Investition in größerer Entfernung sehen kann, genauso aber auch als totales Desinteresse an größeren Waldankäufen deuten kann.

Tendenziell ist bei den österreichischen Befragten die weiteste noch akzeptable Entfernung geringer als bei den deutschen. Dieser Unterschied bei der tolerierbaren Entfernung zum bestehenden Betrieb nimmt mit der Größe des abgefragten Waldobjektes zu. Es ist vorstellbar, dass bei den unterschiedlichen durchschnittlichen Entfernungsangaben zum einen die schwierigere Topographie in Österreich mit dem hohen Gebirgsanteil eine Rolle spielt. Zum anderen ist es denkbar, dass die unterschiedliche Landesgröße ebenfalls eine Rolle spielt, da viele der Befragtenangaben, nur im eigenen Land Waldgrundstücke erwerben zu wollen. Berücksichtigt man noch die Situation in Deutschland, dass in den neuen Ländern ein großes relativ neues Angebot vorhanden ist, so ist das Umfrageergebnis nachvollziehbar.

Besonders deutlich ist der Entfernungssprung bei der deutschen Befragung hin zur größten abgefragten Einheit mit 1.000 ha. Dies erscheint plausibel, weil erst ab einer gewissen kritischen Größe eine Neueinrichtung eines Betriebes oder zumindest Reviers wirtschaftlich sinnvoll ist.

Auf der anderen Seite scheint es sich bei Objekten unter 100 ha um einen sehr lokalen Markt zu handeln. Im Durchschnitt der deutschen Teilnehmer sind hier maximale Distanzen zum eigenen Betrieb von unter 30 km akzeptabel. Auch bei Objekten ab Eigenjagdgröße, also ab ca. 100 ha bis hin zu Einheiten mit 300 ha, liegt der Durchschnitt der noch akzeptierten Entfernung unter 200 km. Deshalb kann man auch in dieser Größenklasse eine überwiegend regionale Nachfrage erwarten.

3.4.8 Wichtige Interessenten für Waldflächen aus der Sicht der Waldeigentümer und Forstbetriebe

Bei den Befragungen der Forstbetriebe wurden die Vertreter der Forstbetriebe auch nach ihrer Einschätzung bezüglich der an einem Waldankauf am stärksten interessierten Käufergruppen befragt.

Die Tabelle 3.45 stellt die Ergebnisse der Befragung in Deutschland im Überblick dar, die Tabelle 3.46 analog die Antworten aus Österreich. Es wurde bei den beiden Umfragen jeweils gebeten, die wichtigste Käufergruppe mit einer 1 zu versehen und die zweitwichtigste mit einer 2. Da diese Frage teilweise nur mit Ankreuzen beantwortet wurde, finden sich in einer extra Spalte unter „angekreuzt“ diese Antworten. Unter der Rubrik „zusammengefasst“ steht das Ergebnis, wenn alle Ziffern ohne Berücksichtigung des Rankings ebenfalls nur als Kreuzchen interpretiert werden.

Tabelle 3.45: Die zwei wichtigsten potentiellen Kaufinteressentengruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt aus Sicht der deutschen Waldbesitzer

	größtes Interesse		zweitgrößtes Interesse		angekreuzt		zusammengefasst	
	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %
an Eigenjagd interessierte Nicht-Land-/Forstwirte	82	39	82	37	45	36	209	38
Forstwirte und -betriebe	83	40	64	29	43	34	190	34
Holzindustrie	23	11	42	19	14	11	79	14
Körperschaften des öffentlichen Rechts	10	5	14	6	7	6	31	6
Landwirte	8	4	8	4	11	9	27	5
Sonstige	2	1	9	4	5	4	16	3
Summe	208	100	219	100	125	100	552	100

Für die deutschen Forstbetriebe scheinen mit 38 % aller Befragten die an einer Eigenjagd interessierten Nicht-Land- und Forstwirte die wichtigste Gruppe auf der Käuferseite zu sein. Aber auch den Forstwirten und -betrieben selbst wird mit 34 % eine große Bedeutung auf diesem Spezialimmobilienmarkt zugeschrieben. Bei denjenigen, die zwischen wichtigster und zweitwichtigster Interessentengruppe differenziert haben, sind die Forstwirte und -betriebe mit 40 % als wichtigste Nachfragergruppe gleichauf mit den Eigenjagdinteressierten (39 %). Drittwichtigste Gruppe, mit 14 % aller Antworten bereits mit deutlichem Abstand, ist nach Aussage der deutschen Befragten die Holzindustrie. Andere Gruppen, wie die Körperschaften öffentlichen Rechts, die Landwirte und die Sonstigen, scheinen aus Sicht der deutschen Forstbesitzer praktisch kaum eine Rolle zu spielen.

Tabelle 3.46: Die zwei wichtigsten potentiellen Kaufinteressentengruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt aus Sicht der österreichischen Waldbesitzer

	größtes Interesse		zweitgrößtes Interesse		angekreuzt		zusammengefasst	
	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %
an Eigenjagd interessierte Nicht-Land-/Forstwirte	64	57	29	28	23	43	116	43
Forstwirte und -betriebe	28	25	29	28	10	19	67	25
Landwirte	12	11	15	14	8	15	35	13
Holzindustrie	5	4	19	18	9	17	33	12
Körperschaften des öffentlichen Rechts	3	3	4	4	3	6	10	4
Sonstige	1	1	9	9	0	0	10	4
Summe	113	100	105	100	53	100	271	100

Die österreichischen Teilnehmer schätzen die an einer Eigenjagd interessierten Nicht-Land- und Forstwirte mit 43 % aller Befragten ebenfalls als die wichtigste Nachfragergruppe ein. Bei den Antworten mit dem größten Interesse ist diese Gruppe sogar

mit 57 % vertreten. Wie bereits mehrfach festgestellt, ist die Jagd in Österreich offensichtlich von noch größerer Bedeutung als in Deutschland. Deshalb verwundert es nicht, dass die österreichischen Befragten den jagdlich motivierten Interessenten im Durchschnitt einen noch höheren Stellenwert beimessen.

Mit deutlichem Abstand folgt dann bei der österreichischen Befragung die eigene Zunft der Forstwirte und -betriebe mit einem Viertel aller Antworten. Offensichtlich ist diese Gruppe nach Einschätzung der Befragten in Deutschland etwas wichtiger und aktiver als in Österreich, was durch die Untersuchung bestätigt wurde. Insoweit ist die Befragung in sich konsistent, denn in Österreich ist das in der Befragung festgestellte Kaufinteresse der Teilnehmer nach ihren eigenen Angaben geringer.

Die Landwirte wurden dagegen in Österreich mit 13 % relativ gesehen häufiger genannt als in Deutschland. Dies wiederum passt gut zusammen mit den kleineren Flächen, die in Österreich durchschnittlich von Interesse waren bzw. angekauft wurden.

Die anderen Gruppen, am wichtigsten dabei die Holzindustrie, sind in der Häufigkeit der Nennungen mit denen in der deutschen Befragung fast gleich.

Als sonstige Investoren wurden jeweils einmal genannt: Grundinvestoren, Großkonzerne, Seilbahnbetreiber, Zahnärzte, Tourismusindustrie, Wasserverbände, Stifte (Kirche) und Naturschutzorganisationen.

3.4.9 Interessanteste Investitionsalternativen für Waldbesitzer

Zum Abschluss der Befragung der Waldbesitzer Deutschlands und Österreichs wurde noch nach den interessantesten Investitionsalternativen zu Wald gefragt. Die Ergebnisse sind in Tabelle 3.47 für Deutschland und in Tabelle 3.48 für Österreich dargestellt. Die Alternative „Kunst“ wurde nur bei dem österreichischen Fragebogen vorgegeben.

Auch bei diesem Punkt trat wieder, wie bei der Frage nach den wichtigsten Kaufinteressenten (s. Punkt 3.4.8), das Problem auf, dass die Frage teilweise mit Ankreuzen beantwortet wurde statt mit einer 1 für die beste und mit einer 2 für die zweitbeste Investitionsalternative. Die Auswertung erfolgte daher analog der Vorgehensweise bei Punkt 3.4.8.

Tabelle 3.47: Die zwei interessantesten Investitionsalternativen zu Wald aus Sicht der deutschen Waldbesitzer

	interessanteste Alternative		zweitinteressanteste Alternative		angekreuzt		zusammengefasst	
	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %
Aktien, Aktienfonds, Indexfonds	61	30	54	27	19	17	134	26
festverzinsliche Wertpapiere, Geldmarktfonds	46	23	50	25	32	28	128	25
Gewerbeimmobilien	47	23	41	21	25	22	113	22
Wohnimmobilien	28	14	36	18	25	22	89	17
Sonstiges	19	9	19	10	13	11	51	10
Kunst	nicht abgefragt							
Summe	201	100	200	100	114	100	515	100

Für die Hälfte aller deutschen Waldbesitzer sind Wertpapiere die beste Anlagealternative zu Wald. Dabei liegen bei der zusammengefassten Betrachtung Aktien und aktienähnliche Anlagen praktisch gleichauf mit festverzinslichen Wertpapieren und Geldmarktfonds. Bei der Betrachtung der interessantesten Alternative liegen Aktien geringfügig vor Renten.

Aber auch die anderen nicht land- und forstwirtschaftlichen Immobilien in Form der Gewerbe- und Wohnimmobilien sind für viele deutsche Teilnehmer eine interessante Investitionsalternative. Bei Gewerbeimmobilien sind es über ein Fünftel aller Teilnehmer, die sich am ehesten für diese Form der alternativen Vermögensanlage entscheiden würden. Für Wohnimmobilien würden sich, je nach betrachteter Gruppe, zwischen 14 % und 22 % entscheiden.

Immerhin ein Zehntel der Befragten würde sich für ein sonstiges Engagement entscheiden. Die absolute Mehrheit dieser Teilnehmer würde als Alternative zu Investitionen in Waldflächen mit 23 Nennungen in Ackerflächen bzw. landwirtschaftliche Betriebe investieren. Mit 9 Nennungen folgen als am zweithäufigsten genannter Alternative direkte Beteiligungen an fremden Unternehmen der verschiedensten Art von Start-ups über Dienstleister bis hin zu Handel und Gewerbe. In den bereits vorhandenen eigenen Betrieb wollen 7 Teilnehmer investieren. Hier reicht die Bandbreite vom eigenen Großunternehmen über den Gewerbebetrieb bis hin zur Ausweitung des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes durch den Bau einer Biogasanlage.

In Kunst wollen 2 Teilnehmer bevorzugt alternativ investieren, in Festgelder bei besonders gut bewerteten Banken ein einzelner.

Im Immobilienbereich wurden Auslandsinvestitionen zweimal genannt, sonstiger Grund und Boden, Abbauland für Bodenschätze und Erbbaurechtsgrundstücke je einmal.

Tabelle 3.48: Die zwei interessantesten Investitionsalternativen zu Wald aus Sicht der österreichischen Waldbesitzer

	interessanteste Alternative		zweitinteressanteste Alternative		angekreuzt		zusammengefasst	
	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %	Antworten	in %
Wohnimmobilien	46	42	21	22	15	30	82	32
festverzinsliche Wertpapiere, Geldmarktfonds	33	30	34	35	15	30	82	32
Aktien, Aktienfonds, Indexfonds	18	17	26	27	10	20	54	21
Gewerbeimmobilien	9	8	11	11	9	18	29	11
Kunst	0	0	5	5	0	0	5	2
Sonstiges	3	3	0	0	1	2	4	2
Summe	109	100	97	100	50	100	256	100

Bei den österreichischen Waldeigentümern liegt als interessanteste Alternative zum Waldbesitz die Wohnimmobilie an erster Stelle mit 42 %, zusammengefasst mit allen Aussagen allerdings nur noch gleichauf mit den festverzinslichen Wertpapieren mit knapp einem Drittel aller Antworten.

Insgesamt scheint der Sicherheitsaspekt bei den österreichischen Teilnehmern deutlich wichtiger als bei den deutschen zu sein. So werden bei den österreichischen Waldeigentümern festverzinsliche Wertpapiere deutlich häufiger genannt als Aktienanlagen. Auch bei den Immobilien sind die Gewerbeimmobilien, die als risikoreicher gelten, deutlich seltener erste Wahl als Alternative zum Waldbesitz als in Deutschland und im Vergleich zur eher als sicher eingestuften Wohnimmobilie mit in der Regel aber bescheidenerer Verzinsung des eingesetzten Kapitals.

Die nur bei der österreichischen Befragung separat aufgeführte Kunst spielt in Österreich genauso wie die sonstigen Alternativen mit 2 % aller Nennungen kaum eine Rolle. Als sonstige Alternativen wurden in Österreich je zweimal genannt: landwirtschaftliche Flächen, Kleinwasserkraftwerke und Unternehmensbeteiligungen.

4 Der Markt

Nach der Untersuchung der beiden potentiellen Vertragsparteien bei Waldkäufen in den beiden vorhergehenden Kapiteln sollen in diesem Abschnitt Informationen zum eigentlichen Grundstücksverkehr gesammelt werden. Deshalb folgt, in Ermangelung spezieller Statistiken für den Waldgrundstücksverkehr, zunächst eine Auswertung der vorhandenen Statistiken zum Grunderwerb allgemein und für landwirtschaftliche Grundstücksgeschäfte. In einem anschließenden Teil dieses Kapitels werden dann die Ergebnisse der Befragungen von speziellen Berufsgruppen mit besonderer Marktkenntnis nämlich der Makler und der forstlichen Sachverständigen, vorgestellt.

4.1 Statistische Daten

Möchte man Aussagen zum tatsächlichen Grundstücksverkehr mit Waldgütern treffen, so ist es zunächst nahe liegend, nach vorhandenen Veröffentlichungen der jeweiligen statistischen Bundes- und Landesämter zu suchen. Dabei scheint die Ausgangslage in beiden Staaten eigentlich sehr gut. Für jedes Grundstücksgeschäft ist die Inanspruchnahme eines Notars notwendig. Zudem wird sowohl in Deutschland als auch in Österreich auf jeden Ankaufsvorgang eine Grunderwerbsteuer erhoben. Diese beträgt in Deutschland derzeit 3,5 % des Kaufpreises ohne Nebenkosten, in Österreich 3,5 % vom dreifachen Einheitswert aller veräußerten Grundstücke.

4.1.1 Grunderwerbsteuerstatistiken

Eine Anfrage beim deutschen Statistischen Bundesamt ergab, dass „im Rahmen der Statistik der kassenmäßigen Steuereinnahmen“ auch die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer ausgewiesen werden, eine weitere Untergliederung der Einnahmen aus dieser Steuer nach Bereichen, wie zum Beispiel dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft und anderer, aber nicht erfolgt (Hammer (2003)). Lediglich nach Ländern bzw. kommunalem und staatlichem Anteil getrennt sind Aufstellungen über das Gesamtgrunderwerbsteueraufkommen veröffentlicht, dies allerdings auch in Form von Zeitreihen. Auch zum Thema Zwangsversteigerungen gibt es in Deutschland keine offizielle Statistik, wie eine Anfrage beim Bundesministerium der Justiz (2004) ergab.

In Österreich wurde das Gesamtgrunderwerbsteueraufkommen ebenfalls von Statistik Austria dokumentiert. Weil aber die Basis der Besteuerung in Österreich der Einheitswert ist und somit Rückschlüsse auf das tatsächliche dahinter stehende Transaktionsvolumen schwierig sind und zumindest für einige Jahre eine separate Grunderwerbstatistik vorliegt, die unter Punkt 4.1.2 ausgewertet wurde, wird es an dieser Stelle bei der Nennung der absoluten Höhe der Grunderwerbsteuereinnahmen belassen.

So folgt zunächst ein vergleichender Blick auf die absolute Höhe der Grunderwerbsteuer sowie ihre zeitliche Entwicklung. Die Abbildung 4.1 zeigt unterschiedlich lange Zeitreihen der Grunderwerbsteuereinnahmen für Deutschland und Österreich sowie eine Aufteilung der deutschen Grunderwerbsteuereinnahmen nach alten und neuen Ländern.

In Deutschland betragen die gesamten Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer im Jahre 2002 ca. 4,838 Milliarden € und damit ca. 0,5 % verglichen mit den Einnahmen des Gesamthaushaltes des Staates mit 920,353 Milliarden €. Gemessen an den gesamten kassenmäßigen Steuereinnahmen in Höhe von 479,416 Milliarden € betrug die Grunderwerbsteuer in Deutschland ca. 1,0 %. Den Höchststand erreichten die Einnahmen aus dieser Steuer in Deutschland im Jahre 1999 mit 6,260 Milliarden €, seitdem sind diese Steuern in Ost- wie in Westdeutschland rückläufig. Dieser zeitliche Verlauf der Steuereinnahmen korreliert gut mit dem unter Punkt 4.1.3.2 dargestellten Verlauf des Transaktionsvolumens auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt. Dabei ist allerdings zu beachten, dass der land- und forstwirtschaftliche Anteil an dem Gesamtaufkommen der Grundsteuer auf Grund der geringen Quadratmeterpreise im Vergleich, zum Beispiel zu den bebauten Grundstücken, relativ gering ist. Trotzdem gibt es anscheinend eine parallele Entwicklung zwischen dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und dem Gesamtmarkt, der eventuell auch mit der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung verbunden sein könnte.

Der Anteil Ostdeutschlands am Aufkommen von Grunderwerbsteuer liegt zwischen 5,2 % im Jahre 1991 und 24,6 % im Jahre 1995 und ist ab 1995 wieder rückläufig. Er betrug im Jahre 2001 nur noch 10,7 %. Bei einem Flächenanteil der neuen Länder an der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland von ca. 30,3 % (Statistisches Bundesamt (2002a)) blieb das Aufkommen dieser Steuer in Ostdeutschland damit immer unterdurchschnittlich, wengleich auf Grund der geringen Grundstückspreise im Osten (s. Punkte 4.1.3.2 und 4.1.3.3) dies dennoch auf eine stärkere Dynamik auf dem gesamten Grundstücksmarkt in den neuen Ländern hinweisen könnte.

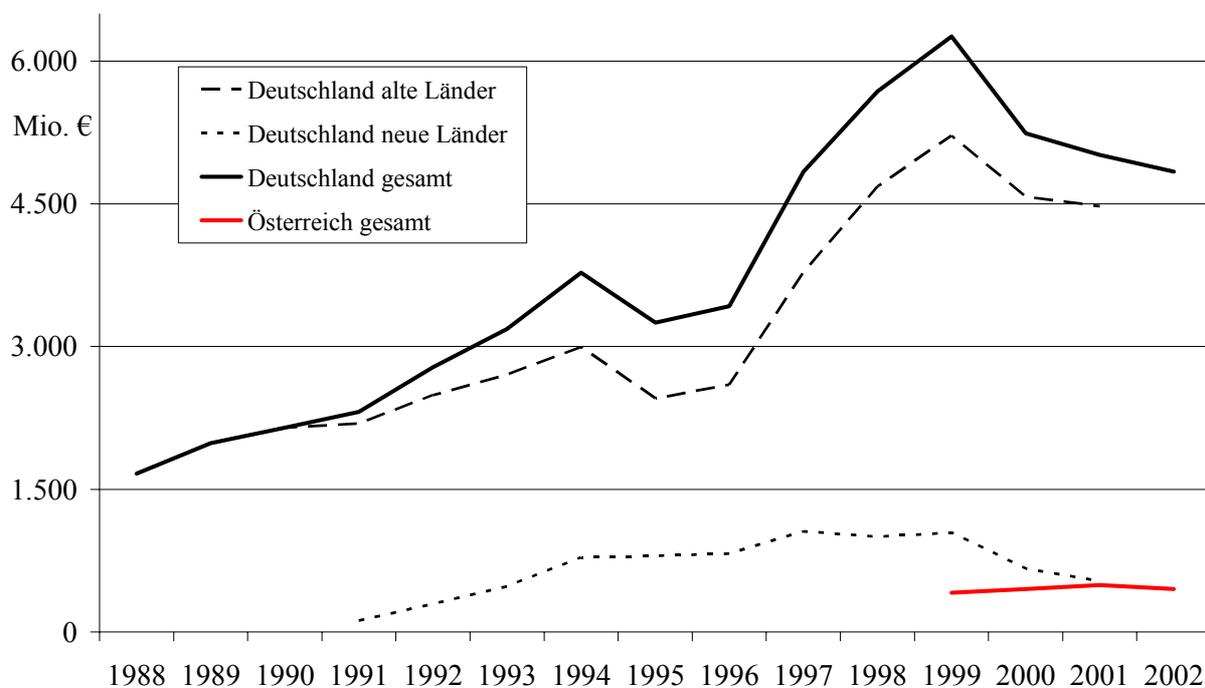


Abbildung 4.1: Zeitreihen des Grunderwerbsteueraufkommens in Deutschland und in Österreich

(Hammer (2003) bzw. Statistischem Bundesamt (2003c) und Statistik Austria (2003b))

Die Aufteilung des Grunderwerbsteueraufkommens in Deutschland im Jahre 2001 auf die Länder im Vergleich zu ihrer relativen Flächengröße ist in Abbildung 4.2 veranschaulicht. Es zeigt sich, dass die wirtschaftsstarke Länder des Westens auf Grund der hohen Boden- und Immobilienpreise den größten Anteil des Grunderwerbsteueraufkommens auf sich vereinigen. Die Größe der Landesfläche und damit der Land- und Forstwirtschaftsfläche spielt dabei weniger eine Rolle. Entscheidender scheint der urbane Anteil zu sein und damit die Anzahl der bebauten Flächen sowie die Bevölkerungszahl und die Wirtschaftskraft des Landes, die wiederum mit der Anzahl der wohlhabenden Personen positiv korreliert (vgl. hierzu Punkt 3.3.2.1).

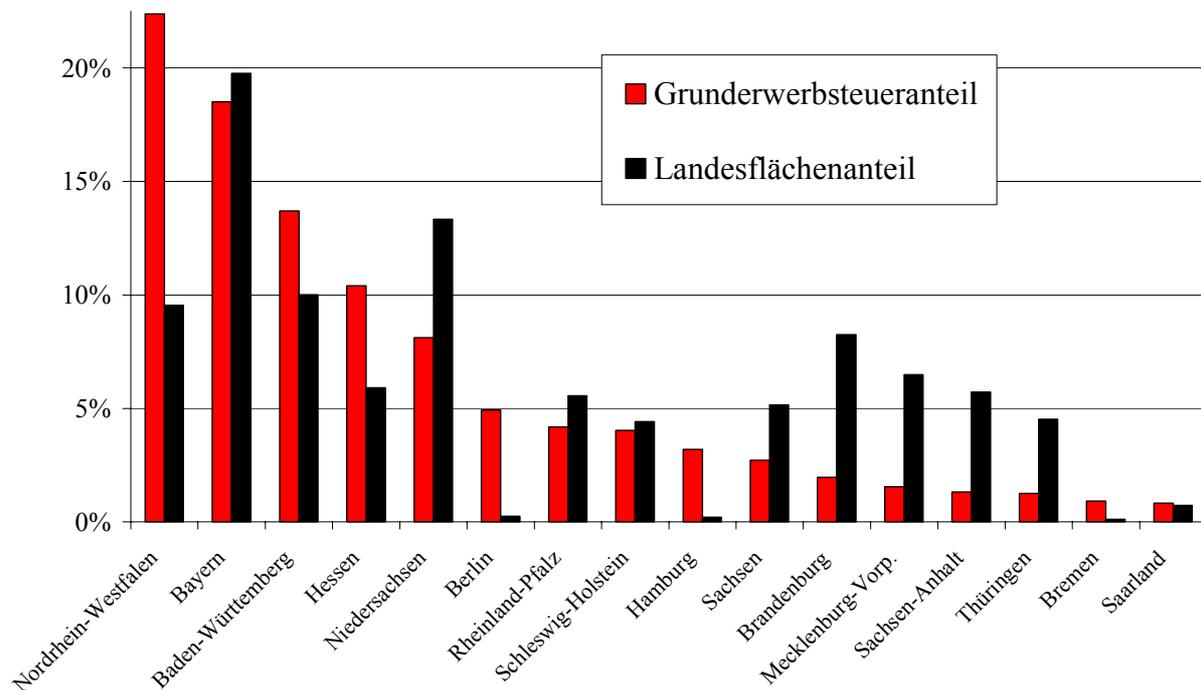


Abbildung 4.2: Relativer Anteil des Grunderwerbsteueraufkommens in Deutschland 2001 verglichen mit dem Landesflächenanteil

(Hammer (2003) und Statistisches Bundesamt (2003a))

In Österreich lag das Aufkommen der Grunderwerbsteuer im Jahre 2002 bei 451 Mio. € und damit bei 9,3 % des deutschen Ergebnisses. Gemessen an der Bevölkerungszahl (knapp 10 % der deutschen Bevölkerung, vgl. Punkt 2.1.1.1) ist das ein dem deutschen Ergebnis fast entsprechender Wert. Gemessen an der Staatsfläche (ca. 23,5 % der deutschen, vgl. Punkt 2.1.1.1) ist dies ein deutlich geringeres Aufkommen. Diese Feststellung bestätigt, dass das Gesamtvolumen auf dem Immobilienmarkt weniger durch die absolute Fläche als vielmehr durch die bevölkerungsabhängige wirtschaftliche Aktivität bestimmt ist. In Österreich ist dies besonders deutlich, weil durch den hohen Gebirgsanteil an der Landesfläche die Siedlungsaktivitäten auf bestimmte Teilbereiche der Landesfläche konzentriert sind.

Mit 0,7 % an den Gesamtsteuereinnahmen in Österreich in Höhe von 64,299 Milliarden €, bzw. mit 0,4 % der Gesamteinnahmen des österreichischen Staates in Höhe von 111,314 Milliarden € im Jahre 2002 (Statistik Austria (2003b)), spielt die Grunder-

werbsteuer in Österreich, gemessen an den anderen Staatseinnahmen, eine noch etwas geringere Rolle als in Deutschland.

In diesen Grunderwerbsteueraufkommen der beiden Staaten sind alle entgeltlichen Veräußerungsvorgänge berücksichtigt. Unberücksichtigt müssen dabei systembedingt natürlich eventuelle nicht notariell beurkundete Neben- und Zusatzleistungen bleiben. Über das Ausmaß und die absolute wie durchschnittliche Höhe dieser „Zusatzvereinbarungen“ ist nichts bekannt. Obwohl so genannte Unterverbriefungen für beide Parteien ein nicht unerhebliches finanzielles wie rechtliches Risiko darstellen, kommen sie doch vor. Allerdings bemerkt das Österreichische Statistische Zentralamt (1997) zur Auskunft über Grundstückspreise treffend: „Obwohl anzunehmen ist, dass die in den Abgabenerklärungen angegebenen Gegenleistungen mitunter nicht alle Leistungen des Erwerbers enthalten, gibt es zur Feststellung von Grundstückspreisen derzeit keine brauchbare Alternative.“

Über die Grunderwerbsteuereinnahmen und den Steuersatz kann man unter Berücksichtigung des vorher dargestellten in etwa auf das Transaktionsvolumen von entgeltlichen Grundstückstransfers in Deutschland rückschließen. Bei einem Steuersatz von 3,5 % ergibt sich im Jahre 2002 ein Nettoumsatz bei der entgeltlichen Übertragung von Grundstücken aller Art in Höhe von mindestens 138,2 Milliarden €. Welchen Anteil daran land- und forstwirtschaftliche Flächen oder gar die reinen Forstflächen haben, bleibt, wie bereits eingangs erwähnt, unbekannt.

Von dem geschätzten Gesamtimmobilienvermögen der Deutschen im Jahre 1995 in Höhe von ca. 7 Milliarden € (DIW 1998) wurden somit im Jahre 2002 ca. 2 % durch entgeltlichen Übertrag veräußert.

Bei dieser Schätzung der Grundstücksmobilität kann es sich aber nur um einen groben Anhalt handeln. Zum einen liegen zwischen der Schätzbasis des DIW aus dem Jahre 1995 und dem Jahr 2002 sieben Jahre. Zum anderen beziehen sich die Untersuchungen des DIW hauptsächlich auf die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe des Statistischen Bundesamtes, die sich im Wesentlichen mit den Geldströmen und allen Arten von Vermögen der privaten Haushalte befasst. Zudem ermittelt das DIW auch große Unterschiede zwischen Sachwert-, Ertragswert- und Verkehrswertansatz. Inwieweit bei dieser Untersuchung des DIW zum Beispiel das land- und forstwirtschaftliche Grundvermögen oder das Grundvermögen der Gewerbetreibenden überhaupt ausreichend Eingang gefunden hat, ist fraglich.

Da sich die Steuerlast in Österreich auf den dreifachen Einheitswert bezieht, ist eine Rückrechnung über das Grunderwerbsteueraufkommen auf das Transaktionsvolumen bei den Grundstücken in Österreich nicht sinnvoll. Dafür gibt es in Österreich zumindest diskontinuierlich bis zum Jahre 1995 eine separate Grunderwerbstatistik, deren für diese Arbeit relevanten Ergebnisse im Folgenden dargestellt und interpretiert werden.

4.1.2 Grunderwerbstatistik 1995 für Österreich

Im Gegensatz zur deutschen amtlichen Statistik wertete das Österreichische Statistische Zentralamt die Abgabenerklärungen zur Grunderwerbsteuer seit 1977 zumindest für einige Jahre aus, das letzte Mal für das bereits weit zurückliegende Jahr 1995. Die Auswertung war nach eigenen Angaben des Österreichischen Statistischen Zentralamtes (1997) sehr zeitintensiv, obwohl für kleinere Erwerbsvorgänge nur eine definierte Stichprobe bearbeitet wurde und dann auf die Grundgesamtheit hochgerechnet wurde. Hierbei war eine händische Bearbeitung der für die Besteuerungszwecke erhobenen Informationen notwendig.

Bei der Grundstücksart wurden neben den Kategorien „mehrere Grundstücksarten“, „Grundstücksart unbekannt“, „bebaute Grundstücke“, diese wiederum noch weiter differenziert nach „Mietwohngrundstücken“, „Eigentumswohnungen“, „Geschäftsgrundstücken“, „gemischt genutzten Grundstücken“, „Einfamilienhäusern“ und „sonstigen bebauten Grundstücken“, auch die für diese Untersuchung besonders interessanten Grundstücksarten „unbebaute Grundstücke“ und „land- und forstwirtschaftliche Grundstücke“ getrennt ausgewiesen.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken sind die dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit in den Werten enthalten, soweit diese mit übertragen wurden. Allerdings lassen sich durch „die Untrennbarkeit von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken ... jedoch über ausschließlich forstliche Kaufpreise und Grundstücksbewegungen daraus keine [direkten, Anmerkung des Verfassers] Aussagen ableiten“ (Lindemann (1992)). Trotzdem kann diese Statistik einen Eindruck zumindest vom Gesamtbereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes auch im Vergleich zum Gesamtgrundstücksmarkt überhaupt und speziell für Österreich geben.

Die Grunderwerbstatistik ist in zwei Hauptbereiche unterteilt. Zum einen in einen Teil A, der alle veräußerten Grundstücke zur Basis hat. Zum anderen in einen Teil B, der alle durch Verkauf oder Versteigerung veräußerten Grundstücke als entgeltlich übertragenes Teilkollektiv des Teiles A darstellt.

4.1.2.1 Grundstücksmobilität

Im letzten ausgewerteten Erhebungsjahr 1995 wurden in Österreich 172.190 Grunderwerbungsübertragungen festgestellt mit einer Gesamtfläche von 165.896,2 ha. Dies stellt einen Rückgang nach Anzahl von 2,0 % und nach Fläche von 7,8 % gegenüber 1994 dar (Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997)). Langfristig ergibt sich eher ein zunehmender Trend, zumindest für die Anzahl der Transaktionen. Dies bestätigt auch Wöckinger (1997) in seiner Diplomarbeit für die Bundesländer Steiermark und Burgenland bis 1995. Die Entwicklung der Grundstücksmobilität über einen längeren Zeitraum ist in Abbildung 4.3 dargestellt.

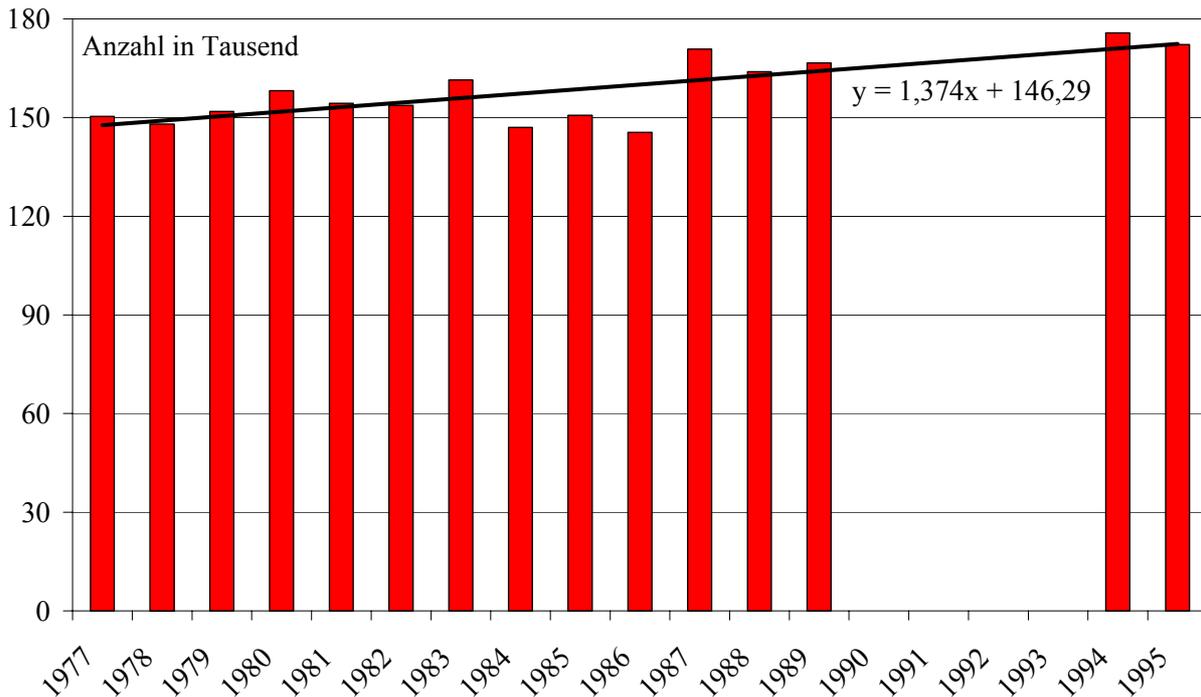


Abbildung 4.3: Zeitreihe der Anzahl aller Grundstückstransaktionen in Österreich

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997) bzw. Österreichisches Statistisches Zentralamt, in Lindemann (1992))

Bezogen auf die Landesfläche Österreichs mit 8,38709 Mio. ha (s. Punkt 2.1.1.1) wurde somit im Jahr 1995 knapp 2 % der Gesamtfläche Österreichs an neue Eigentümer veräußert. Dabei ist nicht ganz klar, ob es bei der Transaktionsfläche nicht zu einer leichten Überbewertung kommt, bedingt durch die Veräußerung von mehrgeschossigen Häusern bzw. Wohnungen.

Der überschlägig ermittelte Anteil von ca. 2 % der Landesfläche in Österreich stimmt gut mit den unter Punkt 4.1.1 ebenso überschlägig festgestellten 2 % des Gesamtimmobilienvermögens in Deutschland überein. Es ist aber zu beachten, dass einerseits Immobilienwerte, andererseits Landesfläche Basis ist, zudem in Österreich im Gegensatz zu Deutschland zusätzlich auch die unentgeltlichen Übertragungen enthalten sind.

„Bezüglich des Ausmaßes des jährlichen Grundbesitzwechsels zeigt sich eine erstaunliche Konstanz. Mit äußerst geringen Schwankungen wechselten in den Jahren 1977 bis 1989 jährlich zwischen 1,3 % und 1,5 % des gesamten Grundstücksbestandes, ...“ (Lindemann (1992)).

Hierbei geht Lindemann von einer für seinen Untersuchungszeitraum annähernd gleichbleibenden „genannten Gesamtzahl der Benützungen“ in Höhe von 11,6 Mio. Einheiten aus. Da bei der Grunderwerbstatistik aber alle Grundstücksveräußerungen einbezogen sind, also auch alle Veränderungen bei Wohn- und Gewerbeeinheiten, erscheint es naheliegend, von einer im Zeitverlauf, bedingt durch die Neubautätigkeit und Grundstücksteilungen, wenn auch nur ganz geringfügig, ansteigenden Grundgesamtheit auszugehen (vgl. hierzu Punkt 4.1.2.2). Damit relativiert sich die in Abbil-

dung 4.3 dargestellte leicht ansteigende Trendlinie, die auf eine wachsende Grundstücksmobilität hinweist, aber nur marginal. Der angeführte jährliche Zuwachs an Grundstückseinheiten dürfte sich im Promillebereich bewegen.

Ob, wie von Lindemann (1992) angenommen, der hohe Umsatz im Jahre 1987 nur durch Vorzieheffekte wegen der Erhöhung des Steuersatzes, bedingt durch eine Novelle des Grundstücksverkehrsgesetzes, ausgelöst war oder sich zu dieser Zeit auch andere Faktoren veränderten, ist alleine schon wegen der geringen Größenordnung des Anstieges unerheblich. Festzustellen bleibt, dass es bei Grundstücksveräußerungen auf Ebene des Staates Österreich offensichtlich eine sehr hohe Konstanz zumindest bei der Anzahl der getätigten Transaktionen und wohl auch bei den dabei umgesetzten Grundstücksflächen gibt und sich die Grundstücksmobilität nur sehr langsam und langfristig erhöht.

4.1.2.2 Anteil verschiedener Rechtsgeschäfte

Marktpreise für Grundstücke lassen sich nur in Fällen entgeltlicher Übertragung feststellen. Ein relativ hoher Anteil an Grundstücksgeschäften erfolgt aber ohne dass eine entsprechende Gegenleistung gewährt wird. Die prozentualen Anteile der einzelnen Rechtsgeschäfte in Österreich 1995 veranschaulichen Abbildung 4.4 für alle Grundstückstransaktionen und Abbildung 4.5 für die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke. Als Darstellungen bezogen auf die dabei umgesetzten Flächen zeigen Abbildung 4.6 und Abbildung 4.7 die Verhältnisse nach der österreichischen Grunderwerbstatistik 1995.

Zunächst ist festzuhalten, dass in Österreich im Jahre 1995 nur gut die Hälfte aller Grundstücksveräußerungen voll entgeltlich, also durch Kauf oder Versteigerung, erfolgten. Mit 91.361 Fällen, gleich 53 % aller Veräußerungen, hatten davon die Kaufvorgänge den überwiegenden Anteil. Versteigerungen waren dagegen mit 1.247 Fällen (1 % aller Veräußerungen) sehr selten. Immerhin 1.049 Vorgänge betrafen eine Grundstücksteilung (1 % aller Veräußerungen), ein Indiz für eine leichte Zunahme an Grundstücken insgesamt, wie unter Punkt 4.1.2.1 vermutet. Auffallend ist auch, dass mit 31.434 Vorgängen auf Schenkungen fast doppelt so viele Transaktionen entfallen wie auf Vererbungen mit 15.232 Fällen. Insgesamt erreichen die Vererbungen damit nur einen Anteil von 9 % an den Grundveräußerungen.

Beim Vergleich der Grundgesamtheit aller Veräußerungsvorgänge mit der Teilmenge der land- und forstwirtschaftlichen Grundstückstransaktionen ist festzustellen, dass der relative Anteil der Übergaben mit 16 % deutlich höher ist.

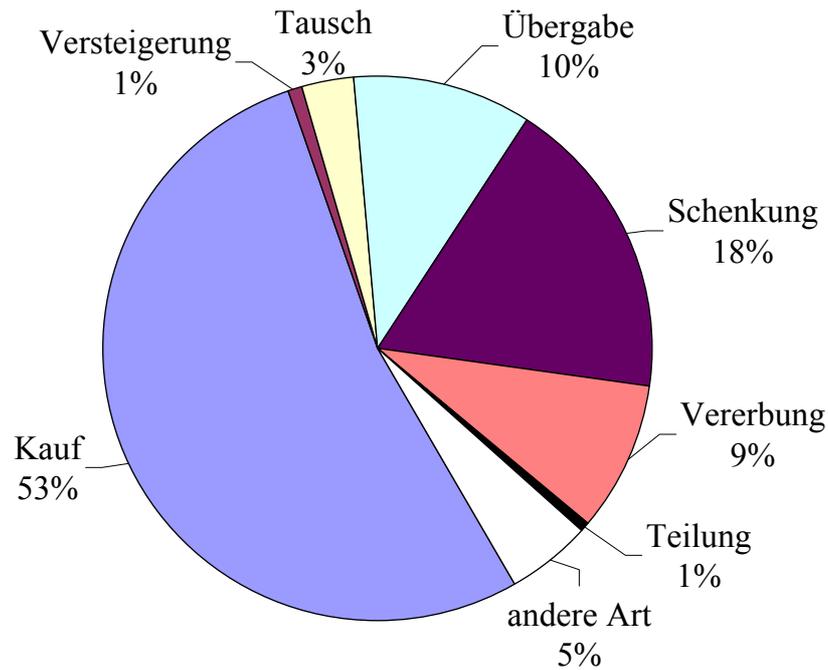


Abbildung 4.4: Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

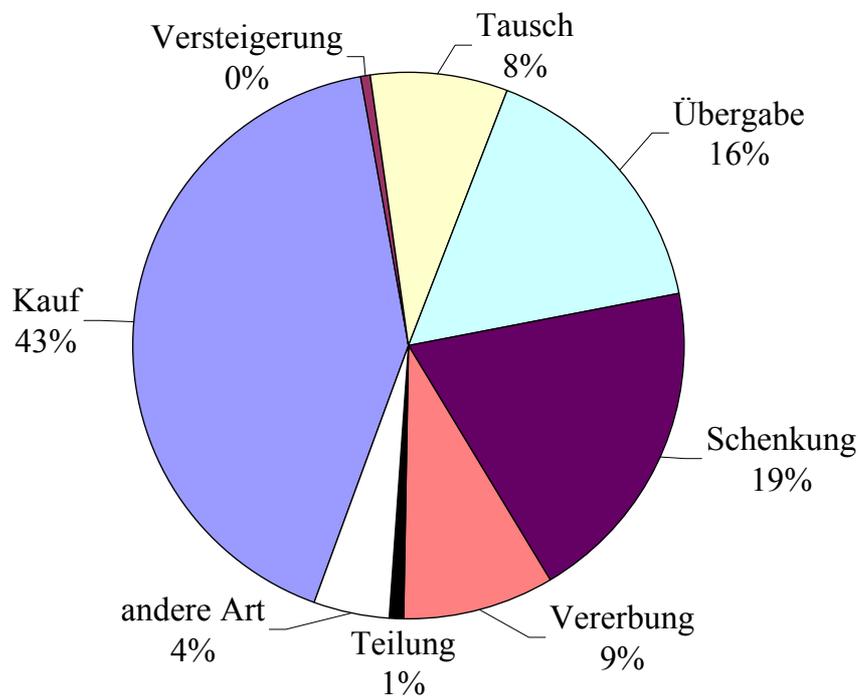


Abbildung 4.5: Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

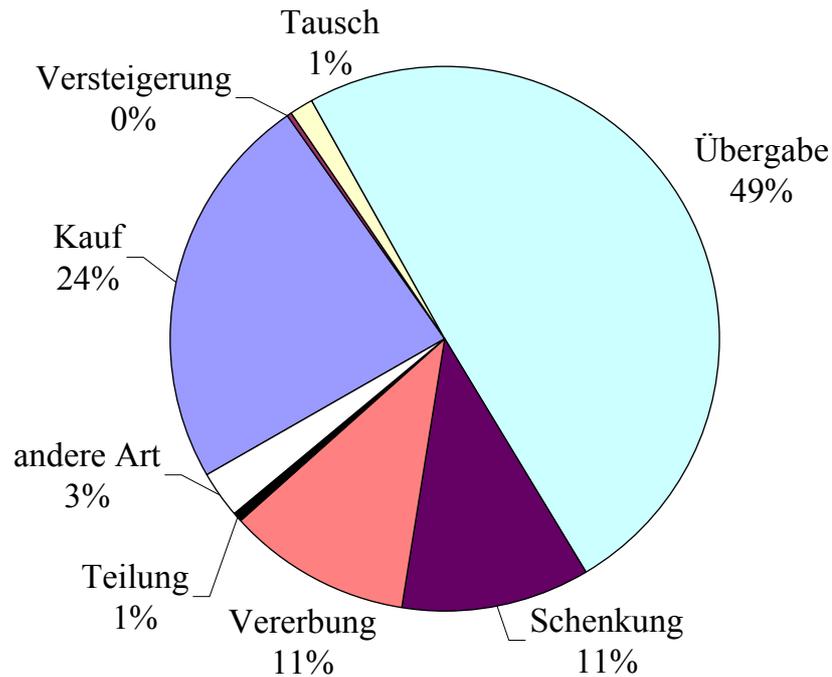


Abbildung 4.6: Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

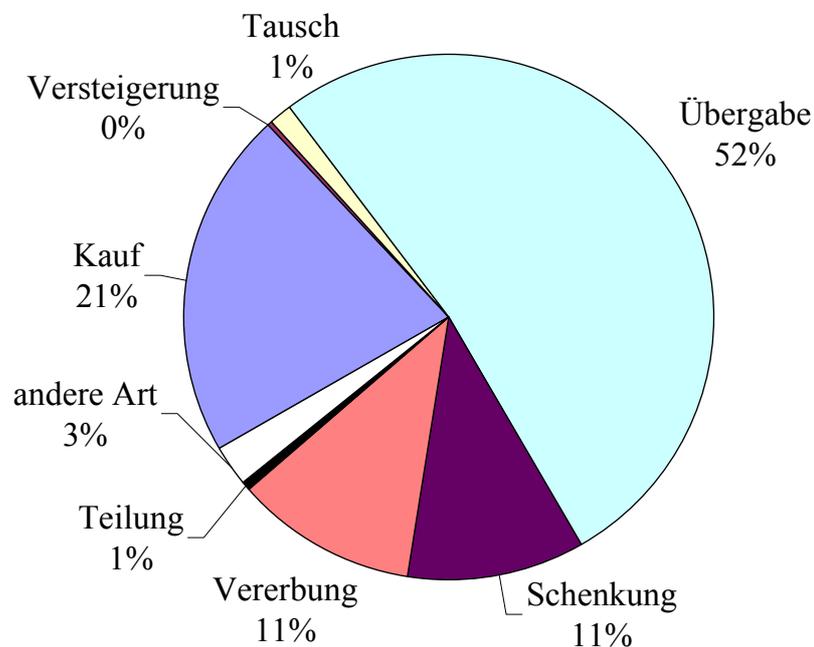


Abbildung 4.7: Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Schenkung und Vererbung haben bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen praktisch den gleichen Anteil an den Transaktionen wie bei der Gesamtheit aller Grundstückstransaktionen.

Mit immerhin 8 % aller Fälle spielt der Tausch in der Land- und Forstwirtschaft eine sehr viel bedeutendere Rolle als bei anderen Grundstücksarten. Dieser wird seit vielen Jahrzehnten von staatlicher Seite aus propagiert und über Flurbereinigungsverfahren direkt gefördert.

Der Flächentransfer durch Flurbereinigung ist in dieser Grunderwerbstatistik nicht enthalten. Bei der Flurbereinigung handelt es sich um ein ganz spezielles Verfahren des Landtausches, bei dem immer ganze Landesteile, in der Regel zumindest ganze Gemarkungen, aber auch ganze Gemeindegebiete komplett und vollflächig bearbeitet werden. D. h. alle Flächen des Flurbereinigungsgebietes werden „eingelegt“ und später wieder neu verteilt. Somit ist eine Trennung von durch die Flurbereinigung eventuell nur besser erschlossenem, aber nach dem Verfahren wieder an gleicher Stelle zurück übertragenem Grundeigentum und tatsächlich neu verteilter Fläche schwierig abzugrenzen (s. hierzu auch die Ausführungen unter Punkt 4.1.3.1).

Aus Bewirtschaftungsgesichtspunkten sind die 8 % Tauschanteil ein positives Resultat, aber vielleicht auch ein Hinweis auf die starke Bindung der Eigentümer an die land- und forstwirtschaftliche Fläche.

Der Kauf tritt demgegenüber im Bereich der Land- und Forstwirtschaft bei 17.939 Vorgängen mit einem relativen Anteil von 43 % gegenüber 53 % bei allen Veräußerungsvorgängen deutlich zurück. Bei nur 186 Versteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Jahre 1995 in ganz Österreich ist folglich der Gesamtanteil entgeltlicher Grundstücksveräußerungen deutlich weniger als die Hälfte aller Transaktionen in diesem Bereich. Diese Erkenntnis stützt die Einschätzung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes als relativ kleinen und sehr unvollkommenen Markt.

Bevor man an die Interpretation der flächenmäßigen Aufteilung der Rechtsvorgänge geht (s. Abbildungen 4.6 und 4.7), gegebenenfalls auch im Vergleich zur Anzahl der Fälle (s. Abbildungen 4.4 und 4.5), sollte man sich die Flächenanteile der einzelnen Grundstücksarten verdeutlichen, die auch in Tabelle 4.1 dargestellt sind.

Es zeigt sich, dass mit 152.187 ha, gleich 91,7 % aller veräußerten Flächen, die land- und forstwirtschaftlichen Transaktionen bei weitem dominieren. Deshalb kann es zwischen Abbildung 4.6 mit der Flächenaufteilung der Grundgesamtheit aller Grundstücksveräußerungen und der Abbildung 4.7 mit der Flächenaufteilung der land- und forstwirtschaftlichen Veräußerungen eigentlich zu gar keinen großen Abweichungen kommen.

Es liegt deshalb auch nahe, dass der Rechtsvorgang der Übergabe als bei Land- und Forstwirtschaftsbetrieben sehr verbreitete Methode des Generationswechsels mit 49 % bzw. 52 % den größten Flächenanteil ausmacht. Die durchschnittliche Flächengröße dieser Übertragungsveräußerungen in der Land- und Forstwirtschaft liegt bei 11,37 ha

und damit sehr deutlich über dem Durchschnitt aller land- und forstwirtschaftlichen Veräußerungen mit 3,55 ha. In der Regel werden ganze Betriebe auf diese Weise übertragen, und Übergabeverträge sind nur bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben ab einer bestimmten eigenständig bewirtschaftbaren Größenordnung vertretbar, die ein sinnvolles Wirtschaften zulässt. Die vor diesem Hintergrund dann wieder relativ geringe Durchschnittsfläche ist wohl der Grund für die hohe Anzahl an Nebenerwerbsbetrieben in Österreich. 59 % aller land- und forstwirtschaftlichen Betriebe, die durch die Agrarstrukturerhebung 1999 erfasst wurden, werden im Nebenerwerb geführt, und 65 % aller Landwirte bewirtschaften dabei weniger als 20 ha Gesamtbetriebsfläche (Statistik Austria (2001)).

Die entgeltliche Flächenübertragung erreicht mit 21 % aller veräußerten Grundstücksflächen bei den land- und forstwirtschaftlichen Objekten in Österreich 1995 gut ein Fünftel aller veräußerten Flächen. Bei der Grundgesamtheit aller Transaktionen bleibt die verkaufte Fläche mit 24 % unter einem Viertel. Die durchschnittliche Flächengröße beträgt bei den Käufen in der Land- und Forstwirtschaft 1,8 ha und ist somit unterdurchschnittlich.

Der Flächenanteil des Tausches in der Land- und Forstwirtschaft bleibt mit 1 % deutlich hinter den 8 % aller land- und forstwirtschaftlichen Tauschfälle zurück. Dies bedeutet, dass Tauschvorgänge bei dieser Grundstücksart nur sehr kleine Flächen von im Durchschnitt 0,64 ha umfassen.

Auch die Schenkungen haben in der Land- und Forstwirtschaft eher unterdurchschnittliche Flächengrößen. Bei einem Flächenanteil von 11 % beträgt die durchschnittliche Schenkungsfläche bei dieser Grundstücksart 1,99 ha gegenüber einer land- und forstwirtschaftlichen Gesamtdurchschnittsfläche von 3,55 ha.

4.1.2.3 Anzahl, Flächen und Gegenleistung von Grundstücksveräußerungen nach Grundstücksarten

Die Anzahl aller Grundstücksveräußerungen und deren Fläche sowie deren Anteil an der Summe des insgesamt geleisteten Entgelts samt Gegenleistung für das Jahr 1995 in Österreich sind der Tabelle 4.1 zu entnehmen.

Tabelle 4.1: Anzahl, Fläche und Gegenleistung der veräußerten Grundstücke nach Grundstücksarten in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Grundstücksart	alle veräußerten Grundstücke				durch Kauf oder Versteigerung veräußerte Grundstücke					
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Gegenleistung	
	Anzahl	%	in ha	%	Anzahl	%	in ha	%	€/qm	%
Land- und Forstwirtschaft	42.925	24,9	152.187	91,7	18.125	19,6	32.821	82,7	1,68	5,5
unbebaute Grundstücke	38.753	22,5	5.091	3,1	25.313	27,3	3.748	9,4	49,03	18,5
bebaute Grundstücke	88.502	51,4	5.722	3,4	48.639	52,5	2.669	6,7	278,64	74,8
mehrere Grundstücksarten	2.010	1,2	2.896	1,7	531	0,6	443	1,1	27,24	1,2
insgesamt	172.190	100	165.896	100	92.608	100	39.682	100	25,07	100

Bei der Anzahl der Fälle aller veräußerten Grundstücke zeigt sich die Dominanz der bebauten Grundstücke mit über der Hälfte aller Fälle. Bei knapp einem Viertel aller Fälle setzt aber die Land- und Forstwirtschaft 91,7 % der gesamt veräußerten Fläche um.

Bei den entgeltlichen Veräußerungen fällt, wie bereits unter Punkt 4.1.2.2 beschrieben, die Land- und Forstwirtschaft etwas zurück, hat mit 82,7 % aller verkauften und versteigerten Flächen aber immer noch über vier Fünftel Flächenanteil. Bebaute Grundstücke, und hierbei besonders die Eigentumswohnungen, werden überproportional oft entgeltlich übertragen. Relativ gesehen noch häufiger werden aber die unbebauten Grundstücke entgeltlich veräußert.

Bei einem Gesamttransaktionsvolumen aller entgeltlichen Grundstücksveräußerungen in Höhe von 9,95 Milliarden € im Jahre 1995 in Österreich erreichten die bebauten Grundstücke mit fast drei Viertel des Gesamtumsatzes die Spitzenposition. Sie kosteten pro Quadratmeter mit 278,64 € im Durchschnitt gut fünfeinhalb mal so viel wie die unbebauten Grundstücke mit durchschnittlich 49,03 € und gut das 165fache eines durchschnittlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstückes.

Bei 82,7 % der entgeltlich veräußerten Grundstücksfläche, gleich 32.821 ha, werden in der Land- und Forstwirtschaft nur 5,5 % des finanziellen Gesamtvolumens, gleich 550 Mio. €, umgesetzt.

Die Entwicklung der veräußerten durchschnittlichen Flächengrößen im Zeitverlauf zeigt Abbildung 4.8.

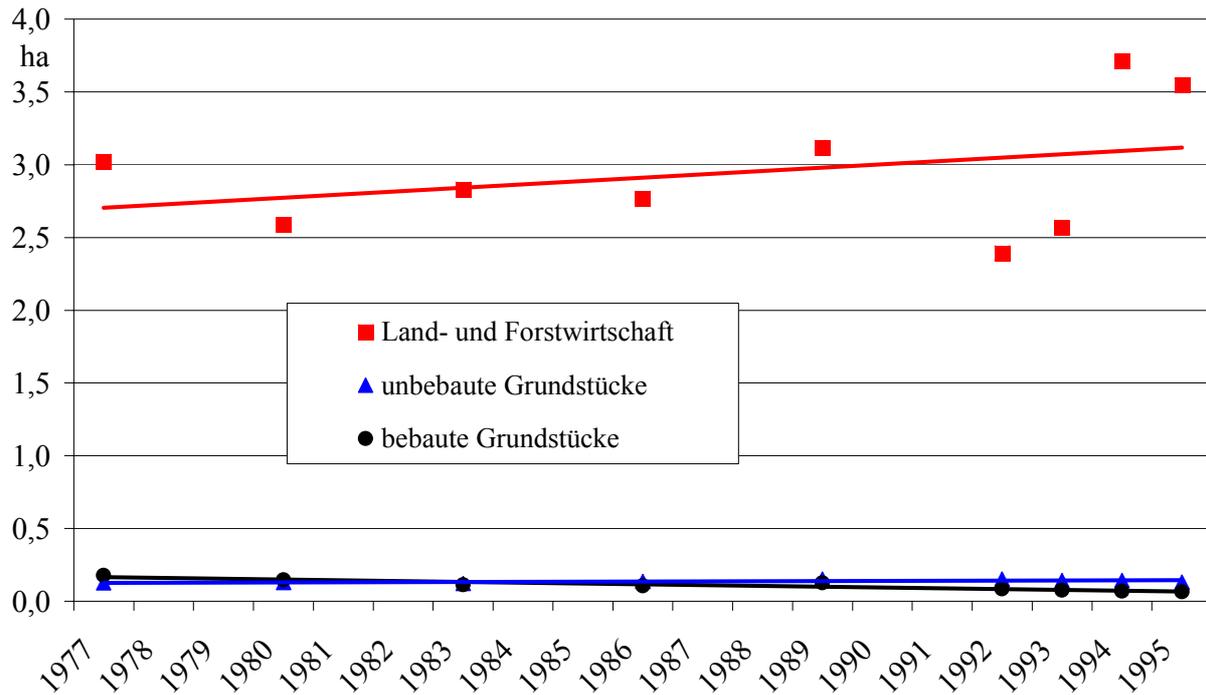


Abbildung 4.8: Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Flächengrößen verschiedener Grundstücksarten in Österreich von 1977 bis 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Es ist festzustellen, dass entgegen dem Trend bei allen Grundstücksveräußerungen und der Entwicklung speziell bei den bebauten Grundstücken, deren Durchschnittsfläche sich von 1.777 qm im Jahre 1977 auf 646 qm im Jahre 1995 verringert hat, die durchschnittliche Fläche der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke leicht ansteigt. Von 3,02 ha im Jahre 1977 erhöhte sich der Wert auf 3,55 ha im Jahre 1995. Insgesamt ist dieser Trend eher als schwach zu bezeichnen. Die Größenschwankungen zwischen den Jahren sind gemessen am Trendverlauf sehr hoch und scheinen in der Land- und Forstwirtschaft eher zuzunehmen. Die durchschnittliche Flächengröße aller veräußerten unbebauten Grundstücke bleibt mehr oder weniger konstant.

Die Abbildung 4.9 gibt eine mögliche Erklärung für die unterschiedliche Durchschnittsflächenentwicklung der verschiedenen Grundstücksarten. Auf einer Preisbasis von 100 % für das Jahr 1977 ist hier die relative Wertentwicklung der Grundstücksarten dargestellt.

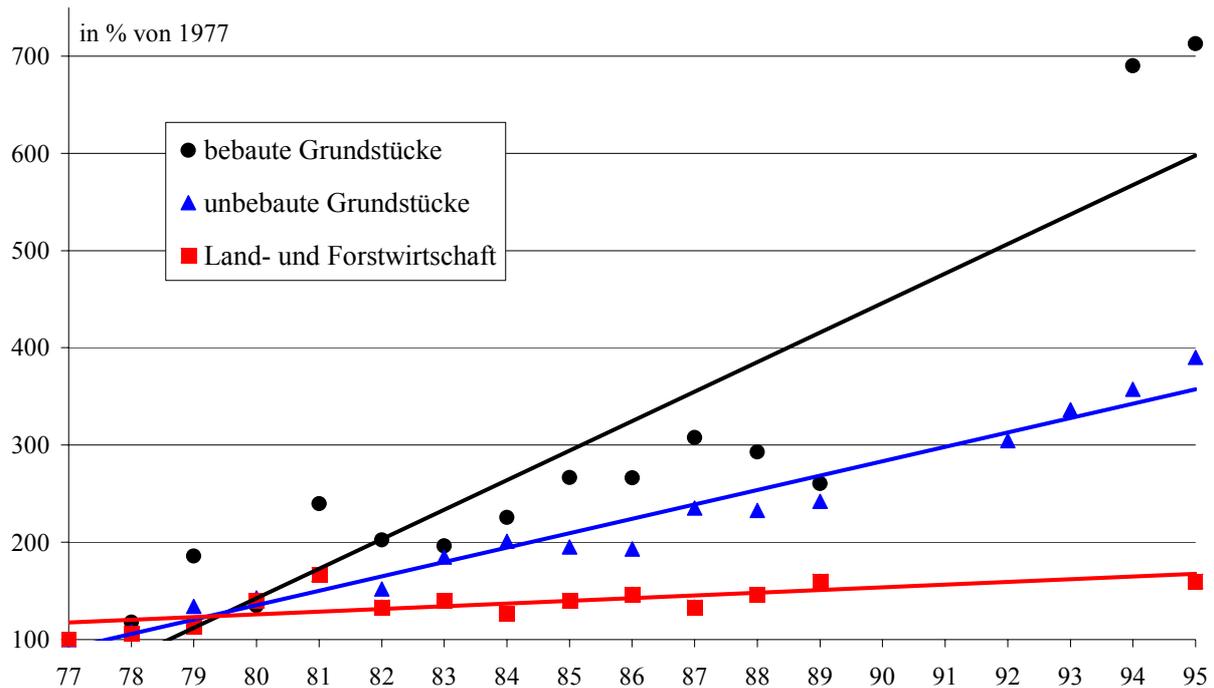


Abbildung 4.9: Zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises verschiedener Grundstücksarten in Österreich von 1977 bis 1995 in % von 1977

(Lindemann (1992) und Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Der Preis für einen Quadratmeter bebauten Grundstücks hat sich im Zeitraum 1977 bis 1995, also innerhalb von 18 Jahren, von 39,10 € auf 278,64 € erhöht und damit mehr als versiebenfacht. Das entspricht einer durchschnittlichen jährlichen Steigerung von ca. 11,5 %, die sehr stark und kennzeichnend für diesen Zeitabschnitt ist. Allerdings ist auch bekannt, dass sich ab Mitte der 1990er Jahre dieser starke Anstieg der Immobilienpreise zumindest im deutschsprachigen Mitteleuropa sehr stark abgeschwächt hat und zeitweise sogar zum Erliegen gekommen ist.

Der Preis für einen Quadratmeter unbebauten Grundstückes hat sich in diesem Zeitraum von 12,57 € auf 49,03 € knapp vervierfacht. Dies entspricht einer jährlichen Wertsteigerung von ca. 7,9 % und liegt damit über der durchschnittlichen Inflationsrate dieses Zeitraumes.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen ergibt sich für den untersuchten Zeitraum von 18 Jahren eine nur sehr bescheidene Erhöhung des Durchschnittspreises pro Quadratmeter von 1,09 € auf 1,68 € und damit eine durchschnittliche jährliche Steigerungsrate von ca. 2,4 %.

Damit hat sich die Wertrelation zwischen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken und bebauten Grundstücken in nicht einmal zwei Jahrzehnten von 1:36 auf 1:165 drastisch erhöht, das Verhältnis von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken zu unbebauten Grundstücken von 1:12 auf 1:29 immer noch sehr deutlich. Anders ausgedrückt ist im Durchschnitt ein bebautes Grundstück im Jahre 1995 relativ gesehen zu einem land- und forstwirtschaftlichen Grundstück in Österreich im Vergleich zum

Basisjahr 1977 gut viereinhalb mal wertvoller geworden, das unbebaute knapp zwei-einhalb mal.

4.1.2.4 Statistische Verteilung der Grundstücksgrößen und Kaufpreise

Die Tabelle 4.2 zeigt die relative Verteilung von Anzahl und Fläche sowie durchschnittlichem Quadratmeterpreis verschiedener Grundstücksarten nach Größenklassen aller entgeltlich veräußerten Grundstücke in Österreich 1995. Dies sind, wie unter Punkt 4.1.2.2 beschrieben, nur 54 % aller Veräußerungsfälle und nur 24 % der veräußerten Fläche.

Tabelle 4.2: Relative Verteilung von Anzahl, Fläche sowie durchschnittlicher Quadratmeterpreis entgeltlich veräußerten Grundstücke nach Art und Größenklassen in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Grund- stücksgröße	entgeltlich veräußerte Grundstücke								
	Land- und Forstwirtschaft			unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke		
ha	Fälle (%)	Fläche (%)	€/qm	Fälle (%)	Fläche (%)	€/qm	Fälle (%)	Fläche (%)	€/qm
bis 0,03	9	0	5,45	23	2	62,50	66	11	1.131,66
> 0,03-0,05	4	0	6,03	9	2	74,56	9	6	414,45
> 0,05-0,1	9	0	6,18	37	19	51,82	13	18	239,68
> 0,1-0,2	14	1	4,51	19	16	49,85	7	18	172,45
> 0,2-0,5	22	4	3,20	8	17	51,82	3	18	121,95
> 0,5-1,0	16	6	2,69	3	12	54,72	1	12	106,90
> 1,0-5,0	22	25	2,33	2	22	44,19	0	14	98,91
> 5,0-10	3	10	2,25	0	5	59,37	0	2	165,84
> 10	2	53	1,02	0	5	8,65	0	2	1,31
gesamt	100	100		100	100		100	100	
	18.125	32.821 ha	1,74	25.313	3.748 ha	49,05	48.639	2.670 ha	278,70

Die bebauten Grundstücke sind von der Fallanzahl her mit über der Hälfte (53 %) aller Veräußerungen die größte Gruppe. Nach dem Umsatz dominieren sie sogar mit fast drei Vierteln (7,44 Milliarden € von insgesamt 9,95 Milliarden €). Innerhalb dieser Gruppe der bebauten Grundstücke überwiegen mit zwei Dritteln aller Fälle wiederum die Veräußerungen mit Grundstücksgrößen bis 300 Quadratmetern, bei denen ein sehr hoher Durchschnittspreis von 1.131,66 €/qm erzielt wurde. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Wohnraum, ganz überwiegend (75 %) in Form von Eigentumswohnungen.

Flächenmäßig entfallen auf diese finanziell wichtigste Gruppe bebauter Grundstücke mit 2.669,5 ha nur knapp 7 % der insgesamt veräußerten Fläche. Hier wiederum haben die bebauten Parzellen mit über 500 qm bis 1000 qm die größte Fallzahl und mit den Grundstücksgrößen bis 5.000 qm auch den höchsten Flächenanteil.

Bei den unbebauten Flächen dominieren sowohl bei Fallzahl als auch bei Flächenanteil die Grundstücke mit über 500 bis 1.000 qm, also die gängige Bauplatzgröße für den

Bau von individuellen Eigenheimen, den der Käufer in Eigenregie oft selbst durchführt. Mit einem Anteil nach Fällen von 27 % und einem Flächenanteil von gut 9 % wurden in der Gruppe der unbebauten Grundstücke im Jahre 1995 mit 1,84 Milliarden € knapp 19 % des Gesamtvolumens umgesetzt.

Ganz anders sieht es bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken aus. Mit nur 0,55 Milliarden € Umsatz oder 5,6 % des Gesamtumsatzes wurden bei 18.125 Fällen entgeltlicher Veräußerung in dieser Gruppe nur knapp 20 % aller Verkaufs- und Versteigerungsfälle in Österreich im Jahre 1995 registriert.

Der in Tabelle 4.2 mit 1,74 € pro Quadratmeter angegebene Durchschnittspreis für alle entgeltlich veräußerten Flächen der Land- und Forstwirtschaft weicht um 6 Cent pro Quadratmeter von dem Durchschnittswert in Tabelle 4.1 mit 1,68 € pro Quadratmeter ab. Dies ist wohl durch unterschiedliche Rundung bzw. die notwendige Umrechnung bedingt. Ausgangsgröße waren bei der Tabelle 4.1 23 Schillinge, auf ganze Schillinge gerundet, bei der Tabelle 4.2 dagegen 24 Schillinge, auf ganze Schillinge gerundet. Es liegt die Vermutung nahe, dass der exakte Durchschnittspreis entweder in der Mitte um 23,5 Schillinge lag, oder im Falle der Tabelle 4.2 nicht korrekt aufgerundet wurde.

Allerdings haben, wie bereits unter Punkt 4.1.2.3 und der Tabelle 4.1 dargestellt, die entgeltlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksgeschäfte einen Flächenanteil an allen entgeltlichen Veräußerungen von knapp 84 %. Bei einem Blick auf die Flächenverteilung nach Größenklassen in dieser Gruppe wird deutlich, dass die Größenklassenbildung einen Kompromiss zwischen den Anforderungen einer Auswertung für bebaute, in der Regel sehr viel kleinere Grundstücke und den Anforderungen für land- und forstwirtschaftliche Fragestellungen darstellt. Vielleicht wurde aber auch ganz bewusst aus Gründen des Datenschutzes auf eine weitere Aufteilung der größten Größenklasse verzichtet. Denn obwohl das Maximum der Fälle entgeltlichen Übertrags land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke im Bereich von über 2.000 qm bis 5.000 qm lag, wurde über die Hälfte der Gesamtfläche in Einheiten größer 10 ha veräußert.

In der für diese Arbeit besonders interessanten, weil größten ausgewiesenen Grundstücksgrößenklasse über 10 ha wurden im Jahre 1995 in Österreich in nur 338 Fällen land- und forstwirtschaftliche Flächen in einem Umfang von 17.558,7 ha entgeltlich veräußert. Das sind knapp 52 ha pro Vorgang. Der Durchschnittspreis betrug dabei ca. einen Euro pro Quadratmeter. In diesem Preis waren, wie unter Punkt 4.1.2 bereits ausgeführt, Wirtschafts- und Wohngebäude mit enthalten.

Vergleicht man diese 338 entgeltlichen Veräußerungsfälle land- und forstwirtschaftlichen Grundbesitzes über 10 ha mit der Gesamtzahl aller Veräußerungen dieser Größenklasse mit 3.404 Fällen, so sieht man, dass bei diesen größeren Einheiten nur knapp ein Zehntel der Veräußerungen tatsächlich auf den freien Grundstücksmarkt als Kauf (328 Fälle) oder Versteigerung (10 Fälle) gelangen. Die überwiegende Mehrzahl sowohl nach Fallzahl (69 %) als auch nach Fläche (62 %) wird in dieser nach oben offenen Größenklasse ab 10 ha im Wege der Übergabe übertragen, wie die Abbildungen 4.10 und 4.11 verdeutlichen.

Damit ist die Größenklasse ab 10 ha diejenige, bei der der Anteil der Verkaufstransaktionen relativ gesehen mit knapp 10 % am geringsten ist. Der Verkaufsanteil steigt mit abnehmender Grundstücksgröße in der Land- und Forstwirtschaft bis auf 52 % bzw. 53 % bei Grundstücksgrößen von über 2.000 qm bis 5.000 qm bzw. über 1.000 qm bis 2.000 qm an und bleibt für die Kleinstflächen auf einem relativ hohen Niveau von deutlich über 40 %.

Es ist allerdings auffällig, dass mit 10 % aller Veräußerungen dieser größten Größenklasse immerhin 17 % der Gesamtfläche dieser Gruppe im Wege eines Verkaufes übertragen werden. Das bedeutet, dass im Durchschnitt dieser größten Klasse eher überdurchschnittlich große Einheiten verkauft werden.

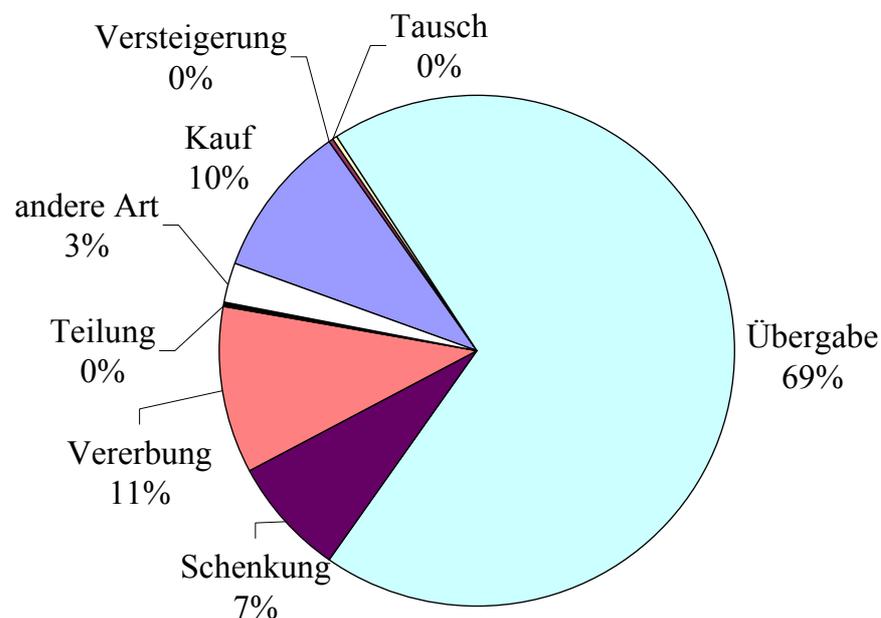


Abbildung 4.10: Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Gruppe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen größer 10 ha in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

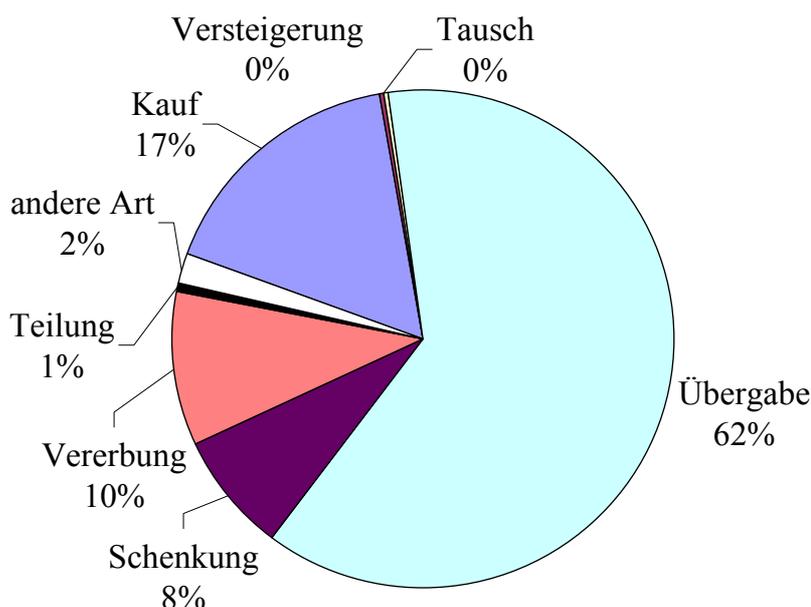


Abbildung 4.11: Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen größer 10 ha in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Einen weiteren Hinweis auf den Markt größerer land- und forstwirtschaftlicher Güter gibt Tabelle 4.3, die die entgeltlichen Veräußerungen der Grundstücksart Land- und Forstwirtschaft aufgeteilt nach Größenklassen der Gegenleistung darstellt. Die ungerundeten Klassengrenzen resultieren aus der Umrechnung aus österreichischen Schillingen der Ursprungstabellen.

Tabelle 4.3: Entgeltlich veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke aufgeteilt nach Größenklassen der Gegenleistung in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Gegenleistung	entgeltlich veräußerte Grundstücke							
	Fälle		Fläche		Durchschnittsfläche	Gegenleistung		
€ pro Fall	Anzahl	%	ha	%	ha	Mio. €	%	€/qm
bis 3.634	6.068	33,48	1.153,5	3,51	0,19	8,79	2	0,76
> 3.634 - 7.267	2.871	15,84	1.313,8	4,00	0,46	14,39	3	1,10
> 7.267 - 14.535	2.960	16,33	2.007,9	6,12	0,68	30,09	5	1,50
> 14.535 - 36.336	3.307	18,25	4.336,8	13,21	1,31	73,54	13	1,70
> 36.336 - 72.672	1.435	7,92	3.259,0	9,93	2,27	70,71	13	2,17
> 72.672 - 145.346	865	4,77	3.648,3	11,12	4,22	85,54	16	2,34
> 145.346 - 363.364	466	2,57	5.001,6	15,24	10,73	102,61	19	2,05
> 363.364 - 726.728	100	0,55	2.129,4	6,49	21,29	49,20	9	2,31
> 726.728	53	0,29	9.970,9	30,38	188,13	115,11	21	1,15
	18.125	100,00	32.821,2	100,00	1,81	549,99	100	1,68

Geht man davon aus, dass der Quadratmeterpreis im Durchschnitt der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe größer 10 ha im Jahre 1995 ungefähr einen € beträgt (s. Tabelle 4.2), so dürften die besonders interessierenden Betriebe ab Eigenjagdgröße bzw. ab ca. 100 ha ungefähr ab einer Million € kosten. Aus Tabelle 4.3 ist zu ersehen, dass es im Jahre 1995 in Österreich zu 53 entgeltlichen Veräußerungsfällen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke mit einem Gegenwert pro Transaktion von über 726.728 € gekommen ist. Bei diesen Veräußerungen betrug die Durchschnittsfläche 188 ha, der durchschnittliche Kaufpreis 2,17 Mio. €, das waren 1,15 €/qm und damit etwas mehr als bei der Gesamtheit aller entgeltlich veräußerten Grundstücke größer 10 ha mit 1,02 €/qm.

Bereits bei der nächst kleineren Gegenleistungsgrößenklasse betrug die durchschnittliche Flächengröße der veräußerten Grundstücke nurmehr 21,29 ha. Bei diesen 100 Fällen kann man also kaum noch von einem Land- und/oder Forstgut sprechen. Interessant ist aber trotzdem, dass für diese Größenkategorie mit 2,31 €/qm mit der höchste Preis pro Flächeneinheit bezahlt wurde.

Bei einem Blick auf die Spalten mit dem Quadratmeterpreis in der Tabelle 4.2 bzw. auf die Abbildung 4.12 wird deutlich, dass der Preis pro Einheit mit der Größe der Einheit tendenziell sinkt. Dies erfolgt aber nicht linear und auch nicht stetig bzw. ohne Ausnahme. So fällt auf, dass bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen und noch stärker bei un bebauten Flächen die kleinsten Einheiten mit bis zu 300 qm im Durchschnitt pro Flächeneinheit zu einem niedrigerem Preis verkauft wurden als die nächst größeren Einheiten. Im Bereich Land- und Forstwirtschaft verteuern sich die Flächen von 300 qm bis 500 qm gegenüber den Kleinstflächen unter 300 qm im Durchschnitt um knapp 11 %, bei den un bebauten Grundstücken um gut 19 %.

Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen trifft dieser steigende Quadratmeterpreis, wenngleich nur noch in sehr abgeschwächter Form, ebenso für die nächste größere Klasse bis 500 qm zu. Bei den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken folgt ab dann ein mehr oder weniger kontinuierlicher Rückgang des Quadratmeterpreises mit einem steilen Abfall um über 54 % von der Stufe 5 - 10 ha auf die Stufe über 10 ha. Dies ist durch die „Sammelfunktion“ dieser letzten ausgeschiedenen Größenklasse erklärbar, in der theoretisch Grundstücke bis zu unendlicher Größe zusammengefasst sind. Damit deckt diese Klasse einen sehr weiten Bereich der Größe der Verkaufseinheiten ab.

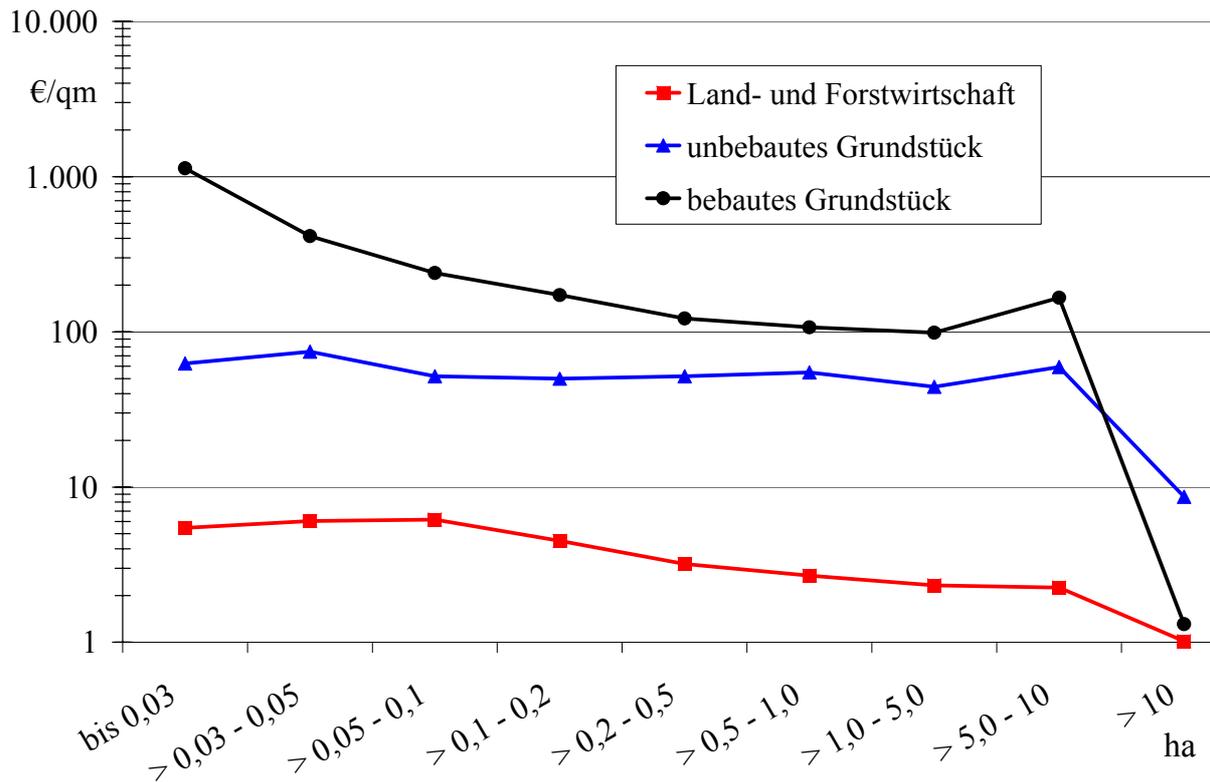


Abbildung 4.12: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis verschiedener Grundstücksarten nach Größenklassen für alle entgeltlichen Veräußerungen in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Vermutlich sind die Kleinstflächen nicht ganz so begehrt, weil sie entweder auf Grund ihrer Lage nur für einen oder wenige Käufer überhaupt in Frage kommen und/oder nicht selbständig anderweitig verwertbar sind. Dies gilt wohl im Speziellen für die unbebauten Grundstücke bis 300 qm. Hier ist für eine selbständige Bebaubarkeit offensichtlich eine gewisse Mindestgröße notwendig.

Das Preisniveau ist allerdings für die kleineren Flächengrößenklassen auch der Land- und Forstwirtschaft insgesamt sehr hoch und reicht bis zum 3,5fachen des Durchschnittspreises in Höhe von 1,74 €/qm über alle Agrarflächen. Es ist zu vermuten, dass hinter diesen sehr hohen Preisen neben Arrondierungsüberlegungen der Käufer oft auch Wertentwicklungsmöglichkeiten gesehen werden oder aber die im Preis enthaltenen Gebäude den Quadratmeterpreis stärker beeinflussen als bei größeren Einheiten. Zudem könnte man den relativ hohen Preis für Kleinflächen in der Landwirtschaft auch mit hier möglicherweise häufiger anzutreffenden Abtretungen an die öffentliche Hand, beispielsweise für Straßengrund, zu erklären versuchen. Bei diesen Verkäufen wird in der Regel sehr großzügig bezahlt, um hoheitliche Maßnahmen wie Enteignungen zu verhindern und schnell zu Ergebnissen zu gelangen.

Der festgestellte höhere Quadratmeterpreis bei kleineren Grundstücken kann also nicht die Begründung dafür sein, warum der durchschnittliche Veräußerungserlös bei den 186 Versteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Jahre 1995 mit 2,33 €/qm sehr hoch im Vergleich zu den reinen Verkäufen mit 1,67 €/qm lag. Mit

2,41 ha pro Fall war die Durchschnittsfläche bei den Versteigerungen sogar um etwa ein Drittel größer als bei den Verkäufen mit 1,80 ha. Somit scheint es wohl eher eine Eigenheit dieser speziellen Veräußerungsform zu sein, die sich durch eine größere Öffentlichkeit und eine direktere Konkurrenzsituation der Bieter untereinander vom regulären Verkauf unterscheidet. Ein anderer Erklärungsansatz wäre, dass bei Versteigerungen in der Land- und Forstwirtschaft überproportional häufig auch Immobilien mit veräußert werden.

Bei den unbebauten Grundstücken kommt nach der Größenklasse über 300 qm bis 500 qm mit einem maximalen Quadratmeterpreis von durchschnittlich 74,56 € ein großer Bereich mit annähernd gleichbleibendem Preisniveau um die 50 € pro Quadratmeter. Dieser reicht bis zu einer Flächengröße von 5.000 qm mit einem leichten Zwischenhoch bei Grundstücken mit über 500 qm bis 1.000 qm. Ein Erklärungsansatz für das Zwischenhoch wurde bereits oben gegeben. Bei diesen Parzellengrößen handelt es sich um die Optimalflächengrößen für Einfamilienwohnbau, der aber nicht auf diese Größenklasse beschränkt ist und in seinen vielfältigen Erscheinungsformen, wie zum Beispiel einzeln stehendes Einfamilien-, Doppel-, Reihen-, Mehrfamilienhaus usw., eine relativ gleichbleibende Bebaubarkeit bzw. Baudichte und damit Wertschöpfung ermöglicht.

Bei den bebauten Grundstücken reduziert sich der Quadratmeterpreis mit zunehmender Größe der Grundstückseinheit von einem sehr hohen Niveau für Eigentumswohnungen stetig und sehr rasch, um mit einem Zwischenhoch bei Flächen zwischen 5 ha und 10 ha dann auf land- und forstwirtschaftliches Preisniveau abzufallen. Dieses Zwischenhoch scheint eher ein zufälliges Ergebnis zu sein. Bei nur mehr 6 bzw. 2 Fällen kann das Ergebnis keinesfalls für allgemeingültige Aussagen dienen. Auch bei den unbebauten Grundstücken errechnet sich der Durchschnittspreis nur auf einer Basis von 28 bzw. 10 Fällen.

Abschließend wird in diesem Zusammenhang noch auf die Verteilung nach Quadratmeterpreisen eingegangen, die in Tabelle 4.4 darstellt sind.

Tabelle 4.4: Relative Verteilung von Anzahl und Fläche sowie Gesamtgegenleistung nach Quadratmeterpreisen verschiedener Grundstücksarten aller entgeltlich veräußerten Grundstücke in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Quadratmeterpreis	entgeltlich veräußerte Grundstücke								
	Land- und Forstwirtschaft			unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke		
	Fälle	Fläche	Gegenleistung	Fälle	Fläche	Gegenleistung	Fälle	Fläche	Gegenleistung
€	%	%	%	%	%	%	%	%	%
bis 2,18	56	80	38	2	2	0	0	2	0
> 2,18-3,63	13	10	16	2	3	0	0	1	0
> 3,63-7,27	14	7	21	5	8	1	0	1	0
> 7,27-14,53	11	3	15	10	14	3	1	7	0
> 14,53-21,80	5	1	8	11	13	5	2	6	0
> 21,80-36,34	0	0	1	23	22	12	3	10	1
> 36,34-72,67	-	-	-	23	18	19	6	15	3
> 72,67-145,35	-	-	-	14	13	25	9	18	7
> 145,35-363,36	-	-	-	8	7	28	14	22	18
> 363,36-726,73	-	-	-	1	1	6	14	9	17
> 726,7-1.453,5	-	-	-	-	-	-	21	6	22
> 1.453,5	-	-	-	-	-	-	29	3	31
% der Spalte	100	100	100	100	100	100	100	100	100
gesamt absolut	18.125	32.821 ha	550 Mio. €	25.313	3.750 ha	1.838 Mio. €	48.639	2.670 ha	7.438 Mio. €
% aller	19,68	83,64	5,60	27,49	9,56	18,70	52,82	6,80	75,70

Es zeigt sich nochmals, dass drei Viertel des Gesamtumsatzes mit Grundstücken bei den bebauten Grundstücken stattfindet. Auf die land- und forstwirtschaftlichen Flächen entfallen nur 5,6 % des Umsatzes, dies waren 1995 ca. 550 Mio. € für über vier Fünftel der gesamten veräußerten Grundstücksfläche.

Gut die Hälfte der Fälle entgeltlichen land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksverkehrs, und damit verbunden vier Fünftel der umgesetzten Flächen dieser Grundstücksart, werden mit einem Quadratmeterpreis von bis zu 2,18 € gehandelt. Nur 10 % der Fläche mit 13 % der Fälle erbringen zwischen 2,18 € und 3,63 € pro Quadratmeter. Mit 21 % immerhin gut ein Fünftel der gesamten Gegenleistung werden mit den 14 % Verkäufen von land- und forstwirtschaftlichen Flächen erzielt, die zwischen 3,63 € und 7,27 € für den Quadratmeter erbringen. Diese relativ hohen Werte beinhalten, wie bereits mehrfach erwähnt, auch einen Anteil für mitveräußerte Wohn- und Wirtschaftsgebäude. Dies dürfte auch der Grund sein - neben eventuellen spekulativen Erwägungen - dass auch noch höhere Gegenleistungen pro Quadratmeter bis hin zu 36,34 € vorkommen. Hierbei bewirken schon relativ geringe Flächen- und Fallzahlanteile einen hohen Gegenleistungsanteil.

Bei den bebauten Grundstücken ist der hohe Anteil an Eigentumswohnungen dafür verantwortlich, dass in über 30 % der Fälle Quadratmeterpreise von über 1.453 €/qm

bezahlt werden. Am anderen Ende der Preisskala handelt es sich wohl um Restflächen, die nicht mehr sinnvoll zu verwenden sind.

Die unbebauten Grundstücke haben ihr Wertmaximum bei 145 bis 363 €/qm und ihr Flächenmaximum sowie das Maximum der Fallzahl in den entsprechend darunter liegenden Klassen und nehmen so klar eine Mittelstellung ein.

4.1.2.5 Struktur der Akteure auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt

In den Tabellen 4.5 und 4.6 ist die Struktur der Veräußerer land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowohl nach deren rechtlichen als auch nach ihrer sozialen Stellung wiedergegeben.

Tabelle 4.5: Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der rechtlichen Stellung des Veräußerers
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

rechtliche Stellung des Veräußerers	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke													
	alle Veräußerungen				entgeltliche Veräußerungen					entgeltliche Veräuß. über 10 ha				
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Preis	Fälle		Fläche		Preis
	Anzahl	%	ha	%	Anzahl	%	ha	%	€/qm	Anzahl	%	ha	%	€/qm
natürliche Personen	40.218	93,7	142.759	93,8	16.232	89,6	25.097	76,5	1,82	292	86,4	11.195	63,8	1,02
Gebietskörperschaft	1.174	2,7	854	0,6	838	4,6	528	1,6	2,91	7	2,1	225	1,3	1,74
gemeinn. Bauvereinigung	21	0,0	5	0,0	11	0,1	5	0,0	5,09					
jur. Personen u. Personengesellschaften	802	1,9	6.111	4,0	595	3,3	5.950	18,1	1,02	24	7,1	5.333	30,4	0,73
Ausländer	630	1,5	2.045	1,3	418	2,3	1.133	3,5	2,47	13	3,8	738	4,2	2,25
unbekannt	80	0,2	414	0,3	31	0,2	109	0,3	1,74	2	0,6	68	0,4	1,09
gesamt	42.925	100	152.187	100	18.125	100	32.821	100	1,74	338	100	17.559	100	1,02

Tabelle 4.6: Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der sozialen Stellung des Veräußerers
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

soziale Stellung des Veräußerers	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke													
	alle Veräußerungen				entgeltliche Veräußerungen					entgeltliche Veräuß. über 10 ha				
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Preis	Fälle		Fläche		Preis
	Anzahl	%	ha	%	Anzahl	%	ha	%	€/qm	Anzahl	%	ha	%	€/qm
Landwirt	8.660	20,2	51.154	33,6	3.511	19,4	7.478	22,8	2,18	132	39,1	3.956	22,5	1,53
Gewerbetreibender	2.083	4,9	11.994	7,9	1.216	6,7	8.911	27,2	1,09	46	13,6	7.517	42,8	0,73
anderer Selbständiger	196	0,5	519	0,3	143	0,8	348	1,1	1,53	2	0,6	176	1,0	0,80
Unselbständiger	6.725	15,7	11.245	7,4	3.745	20,7	4.714	14,4	1,67	49	14,5	1.696	9,7	0,65
Pensionist	15.345	35,7	58.859	38,7	4.119	22,7	3.809	11,6	1,96	35	10,4	693	3,9	1,09
sonstige Stellung	4.259	9,9	8.650	5,7	2.272	12,5	3.533	10,8	1,74	30	8,9	1.943	11,1	0,87
unbekannt	5.657	13,2	9.767	6,4	3.119	17,2	4.030	12,3	2,11	44	13,0	1.578	9,0	1,53
gesamt	42.925	100	152.187	100	18.125	100	32.821	100	1,74	338	100	17.559	100	1,02

Bei allen Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 dominierten bei der Aufteilung der Veräußerer nach der rechtlichen Stellung die natürlichen Personen mit 93,7 % aller Fälle bzw. 93,8 % der Gesamtfläche. Der geringere Anteil der natürlichen Personen im Vergleich dazu bei den entgeltlichen Veräußerern mit nurmehr gut drei Viertel der Fläche bei allerdings knapp 90 % der Fälle wird nach den Ausführungen in Kapiteln 4.1.2.2 und 4.1.2.3 erwartet. Der weitere Rückgang des Anteils natürlicher Personen bei der entgeltlichen Übergabe land- und forstwirtschaftlicher Einheiten über 10 ha auf der abgebenden Seite legt bezüglich der Eigentumsstruktur größerer land- und forstwirtschaftlicher Einheiten in Österreich den Schluss nahe, dass der natürliche Einzeleigentümer bei größeren land- und forstwirtschaftlichen Objekten nicht ganz so häufig vertreten ist wie bei den Kleinflächen dieser Nutzungsart. Bei den größeren Einheiten spielen Stiftungen, die öffentliche Hand, Kapitalgesellschaften und kirchlicher Besitz zumindest bei den Waldbesitzern, vermutlich aber auch bei den Landwirten eine wichtigere Rolle.

Mit dem oben beschriebenen Rückgang des Anteiles der natürlichen Personen beim Verkauf größerer land- und forstwirtschaftlicher Einheiten korreliert nahe liegender Weise der mit 30,4 % der Fläche sehr hohe Anteil an entgeltlich veräußernden juristischen Personen und Personengesellschaften in dieser größten ausgewiesenen Klasse. Bei nur 7,1 % der Fälle sind die von dieser Gruppe verkauften bzw. versteigerten Einheiten im Durchschnitt besonders groß.

Als drittichtigste ausgewiesene Gruppe nach rechtlicher Stellung haben die Gebietskörperschaften auf Grund der Haushaltsbestimmungen überwiegend nur die Möglichkeit, entgeltlich zu veräußern. Hier erreichen sie bei allen entgeltlichen Transaktionen einen Veräußereranteil von 4,6 % der Fälle bei nur 1,6 % der Fläche. Es werden von den Gebietskörperschaften also im Durchschnitt sehr kleine Einheiten veräußert. In ganz Österreich gab es deshalb 1995 nur sieben Fälle (2,1 %), in denen eine Gebietskörperschaft land- und forstwirtschaftliche Flächen über 10 ha veräußert hat.

Die Gruppe der Ausländer mit einem Sammelsurium natürlicher wie juristischer Personen und aller sonstigen Veräußerer erreicht auf der abgebenden Seite im Bereich der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen im Jahre 1995 in Österreich nur 1,5 % bzw. 1,3 %. Dieser Anteil steigt bei entgeltlichen Veräußerungen größer 10 ha auf 3,8 % der Fälle bzw. 4,2 % der Fläche.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen spielen im Bereich des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes keine Rolle. Ihre separate Aufzählung ist durch ihre Bedeutung bei den anderen Grundstücksarten, sowohl bebauten als auch unbebauten Flächen, bedingt.

Bei einem Blick auf die erlösten Quadratmeterpreise fällt auf, dass die Gebietskörperschaften, von den wenigen Fällen der gemeinnützigen Bauvereinigungen abgesehen, bei denen sicher Sondereinflüsse angenommen werden können, den höchsten Durchschnittspreis erzielen konnten. Auch die Ausländer lagen beim Durchschnittspreis über dem Durchschnitt. Die geringsten Durchschnittspreise erzielten dagegen die juristischen Personen und Personengesellschaften, was mit den relativ großen Durchschnittsflächen gut übereinstimmt. Es ist zu vermuten, dass der Durchschnittspreis der einzel-

nen Gruppen eher mit der unterschiedlichen Durchschnittsflächengröße zusammenhängt als mit dem unterschiedlichen Verkaufsgeschick der einzelnen Gruppen.

Betrachtet man die soziale Stellung derjenigen, die land- und forstwirtschaftliche Flächen abgeben (s. Tabelle 4.6), so erstaunt es doch im ersten Moment, dass mit 20,2 % der Fälle und 33,6 % der Fläche die Landwirte als Veräußerer im Jahre 1995 in Österreich nur gut ein Drittel der gesamt veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Fläche abgegeben haben. Führt man sich aber die Struktur der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe in Österreich mit ihrer hohen Quote an Nebenerwerbsbetrieben (59 %, Agrarstrukturhebung 1999, Statistik Austria (2001)) also Nichtlandwirten vor Augen, so ist dies nachvollziehbar, vor allen Dingen dann, wenn man den hohen Anteil an Pensionisten mit gut einem Drittel aller Veräußerer mit einbezieht.

Bei der Gesamtheit aller entgeltlichen Transaktionen haben Gewerbetreibende auf der Verkäuferseite den größten Flächenanteil veräußert, allerdings in nur wenigen Transaktionen, also mit im Durchschnitt sehr großen Einheiten von durchschnittlich 7,33 ha. Von der Fallzahl liegen mit jeweils rund einem Fünftel die Pensionisten, die Unselbständigen und die Landwirte bei allen entgeltlichen Veräußerungen fast gleich auf.

Sehr deutlich ist die Dominanz der Gewerbetreibenden bei den Flächen der land- und forstwirtschaftlichen Einheiten größer 10 ha. Hier beträgt die Durchschnittsfläche der verkauften und versteigerten land- und forstwirtschaftlichen Objekte 163 ha.

Es ist denkbar, dass gerade die Eigentümer von sehr großen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr als Landwirt erfasst wurden, weil sie, zum Beispiel wegen intensiver Tierzucht, Dienstleistung für Dritte oder Ähnlichem ein Gewerbe anmelden mussten und damit zum Gewerbetreibenden wurden.

Bei der Gruppe mit Transaktionen größer 10 ha ist die mit 338 Fällen relativ geringe Anzahl zu beachten, um Fehlinterpretationen zu verhindern. Interessant ist in dieser Gruppe aber doch, dass die Landwirte als Verkäufer wieder an Gewicht gewinnen. Dies könnte daran liegen, dass hier der Anteil der Vollerwerbsbetriebe wieder zunimmt.

Für die erzielten Durchschnittspreise lässt sich feststellen, dass auch bei der Aufteilung der Veräußerer nach der sozialen Stellung die durchschnittliche Flächengröße eventuell vorhandene andere Unterschiede überdeckt. Die niedrigsten Preise erhalten diejenigen mit den größten Durchschnittsflächen und umgekehrt.

Die Seite der Erwerber land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist in den Tabellen 4.7 und 4.8 analog derjenigen der Veräußerer in den vorhergehenden beiden Tabellen aufbereitet.

Tabelle 4.7: Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der rechtlichen Stellung des Erwerbers
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

rechtliche Stellung des Erwerbers	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke													
	alle Veräußerungen				entgeltliche Veräußerungen					entgeltliche Veräuß. über 10 ha				
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Preis	Fälle		Fläche		Preis
	Anzahl	%	ha	%	Anzahl	%	ha	%	€/qm	Anzahl	%	ha	%	€/qm
natürliche Personen	39.228	91,4	141.269	92,8	15.771	87,0	23.856	72,7	1,67	262	77,5	10.304	58,7	0,94
Gebietskörperschaft	2.407	5,6	7.060	4,6	1.564	8,6	6.734	20,5	1,38	25	7,4	5.916	33,7	0,94
gemeinn. Bauvereinigung	29	0,1	44	0,0	29	0,2	44	0,1	3,92	1	0,3	31	0,2	1,89
jur. Personen u. Personengesellschaften	802	1,9	2.109	1,4	639	3,5	1.920	5,9	3,42	46	13,6	1.139	6,5	2,11
Ausländer	416	1,0	1.354	0,9	98	0,5	248	0,8	2,47	4	1,2	169	1,0	1,89
unbekannt	43	0,1	352	0,2	24	0,1	19	0,1	6,10					
gesamt	42.925	100	152.187	100	18.125	100	32.821	100	1,74	338	100	17.559	100	1,02

Tabelle 4.8: Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der sozialen Stellung des Erwerbers
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

soziale Stellung des Erwerbers	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke													
	alle Veräußerungen				entgeltliche Veräußerungen					entgeltliche Veräuß. über 10 ha				
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Preis	Fälle		Fläche		Preis
	Anzahl	%	ha	%	Anzahl	%	ha	%	€/qm	Anz.	%	ha	%	€/qm
Landwirt	11.710	27,3	68.065	44,7	6.128	33,8	11.045	33,7	1,67	139	41,1	4.214	24,0	1,24
Gewerbetreibender	2.915	6,8	10.151	6,7	1.669	9,2	5.589	17,0	2,11	80	23,7	4.011	22,8	1,16
anderer Selbständiger	497	1,2	2.650	1,7	225	1,2	297	0,9	2,67	6	1,8	88	0,5	1,45
Unselbständiger	16.127	37,6	43.826	28,8	5.276	29,1	4.840	14,7	1,82	40	11,8	1.517	8,6	0,51
Pensionist	2.751	6,4	4.723	3,1	1.257	6,9	1.143	3,5	1,45	12	3,6	378	2,2	0,73
sonstige Stellung	5.349	12,5	15.301	10,1	2.011	11,1	6.912	21,1	1,38	33	9,8	5.783	32,9	0,87
unbekannt	3.576	8,3	7.473	4,9	1.559	8,6	2.996	9,1	1,60	28	8,3	1.568	8,9	0,87
gesamt	42.925	100	152.187	100	18.125	100	32.821	100	1,74	338	100	17.559	100	1,02

Auch bei den Erwerbern dominieren die natürlichen Personen mit etwas über 90 % aller Veräußerungen und aller veräußerten Flächen. Die natürlichen Personen liegen damit im Erwerb nur geringfügig unter der Quote bei Veräußerung.

Die Gebietskörperschaften dagegen haben mit 5,5 % der Fälle doppelt so oft erworben wie sie veräußerten. Bei den Flächen ist dieses Verhältnis noch extremer. Sie erwarben über achtmal mehr Fläche als sie abgegeben haben. Eine nahe liegende Erklärung dafür sind die bekannten Aufgaben der Gebietskörperschaften, wie Straßenbau und Schaffung aller Art von Infrastruktureinrichtungen, wofür auch land- und forstwirtschaftlicher Grund benötigt wird. Allerdings werden mit netto 4 % aller Grundstückstransaktionen oder gut 7.000 ha (4,6 %) nur bescheidene Anteile durch die Gebietskörperschaften erworben. Dies erfolgt oft in großen Einheiten, denn bei den entgeltlich erworbenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 10 ha liegt der Flächenanteil der Gebietskörperschaften bei einem Drittel. Bei den in dieser Größenklasse getätigten 25 Käufen bzw. Ersteigerungen liegt die erworbene Durchschnittsfläche bei 237 ha.

Für diese durchschnittlich sehr großen Einheiten wird ein hoher Durchschnittspreis bezahlt, der mit 0,94 € fast dem Gesamtdurchschnittspreis aller entgeltlichen land- und forstwirtschaftlichen Transaktionen größer 10 ha entspricht.

Den relativ hohen Anteil der Gruppe der juristischen Personen und Personengesellschaften am Verkauf im Vergleich zum hier näher betrachteten Ankauf könnte man zumindest teilweise durch veräußernde Erbengemeinschaften zu erklären versuchen.

Auch die Ausländer haben im Jahre 1995 in Österreich relativ gesehen weniger erworben als veräußert. Mit nur ca. einem Prozent am Gesamtvolumen spielen sie auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt in Österreich aber kaum eine Rolle. Beachten muss man auch hier die sehr geringe absolute Fallzahl und den geringen absoluten Umfang der Flächentransfers, der größere Schwankungen zwischen den Jahren wahrscheinlich erscheinen lässt.

Bei der sozialen Stellung der Erwerber ist festzustellen, dass die Pensionisten im Vergleich zur Situation bei den Veräußerern nur eine sehr untergeordnete Bedeutung haben. Dafür sind die Landwirte und die Unselbständigen als Erwerber land- und forstwirtschaftlicher Flächen sehr viel stärker vertreten als bei der Veräußerung. Am extremsten ist der Unterschied bei den Unselbständigen, wobei bei dieser Gruppe vermutlich ein Großteil der Nebenerwerbslandwirte zu finden sein dürfte.

Besonders zahlreich ist bei den Erwerbern, vor allen Dingen bei den entgeltlichen Transaktionen größer 10 ha, die Gruppe der Sonstigen mit fast einem Drittel der Fläche. Es folgen Landwirte und Gewerbetreibende mit jeweils knapp einem Viertel auf den anschließenden Plätzen.

Insgesamt geben die Gewerbetreibenden in allen Bereichen des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes etwas mehr ab als sie hinzukaufen.

Die sonstigen Selbständigen und die Gewerbetreibenden zahlen überdurchschnittlich hohe Quadratmeterpreise, obwohl die dabei erworbenen Flächen nur eine durchschnittliche Größe besitzen. Im Falle der Gewerbetreibenden sind die erworbenen Flächen sogar überdurchschnittlich groß.

Die gemeinnützigen Bauvereinigungen bezahlen einen etwas höheren Durchschnittspreis. Bei ihnen stehen sicherlich außerlandwirtschaftliche Gesichtspunkte beim Ankauf im Vordergrund. Allerdings zahlen auch die Ausländer und die juristischen Personen und Personengesellschaften sehr hohe Durchschnittspreise.

Zum Abschluss der Betrachtungen über die Akteure am land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt zeigt die Tabelle 4.9 noch die Zusammenhänge bezüglich der Verwandtschaftsverhältnisse.

Tabelle 4.9: Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach dem Verwandtschaftsverhältnis der Beteiligten

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Verwandtschafts- verhältnis	land- und forstwirtschaftliche Grundstücke													
	alle Veräußerungen				entgeltliche Veräußerungen					entgeltliche Veräuß. über 10 ha				
	Fälle		Fläche		Fälle		Fläche		Preis	Fälle		Fläche		Preis
	An- zahl	%	ha	%	Anzahl	%	ha	%	€/qm	Anz.	%	ha	%	€/qm
Ehegatten	2.569	6,0	9.762	6,4	36	0,2	35	0,1	2,11					
(Groß-)Eltern/ (Enkel-)Kinder	14.629	34,1	96.459	63,4	341	1,9	475	1,4	1,45	11	3,3	197	1,1	0,73
Geschwister	1.407	3,3	3.027	2,0	435	2,4	682	2,1	1,38	8	2,4	252	1,4	0,73
Schwiegerkinder/- eltern	331	0,8	1.676	1,1	19	0,1	24	0,1	2,91	1	0,3	13	0,1	0,65
sonstige Verwandte	1.464	3,4	4.357	2,9	315	1,7	892	2,7	1,09	11	3,3	608	3,5	0,73
nicht verwandt	20.165	47,0	33.577	22,1	15.610	86,1	29.024	88,4	1,74	292	86,4	15.948	90,8	1,02
unbekannt	2.360	5,5	3.329	2,2	1.369	7,6	1.689	5,1	1,89	15	4,4	542	3,1	0,94
gesamt	42.925	100	152.187	100	18.125	100	32.821	100	1,74	338	100	17.559	100	1,02

Bei den gesamten Veräußerungen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke dominiert mit 47 % der Fälle bei 22,1 % der Fläche der Übertrag auf nicht verwandte Personen. Mit 63,4 % der Fläche ist allerdings der Übergang von Eltern bzw. Großeltern auf die Kinder bzw. Enkel die flächenstärkste Gruppe. Alle anderen Gruppen treten dagegen sehr stark zurück. Interessant ist vielleicht noch, dass immerhin 6 % der Vorgänge auch zwischen den Ehegatten erfolgen, wobei hier wohl die Erbschaft dominieren dürfte.

Bei den entgeltlichen Veräußerungen überwiegt, genauso wie bei den entgeltlichen Übertragungen von Flächen über 10 ha, das Geschäft unter den nicht verwandten Personen mit deutlich über vier Fünftel der Fälle und der Fläche.

So wird auch der gesamte Durchschnittspreis von den durchschnittlichen Preisen bei den nicht Verwandten bestimmt. Es verwundert, dass zumindest bei allen entgeltlichen Veräußerungen der Durchschnittspreis unter Ehegatten und Schwiegereltern/-kindern höher ist als zwischen Fremden. Bei der sehr geringen Fallzahl könnte es sich hierbei um einen Zufall handeln. Bei den Verkäufen an die anderen Verwandten, also (Groß-)Eltern/(Enkel-)Kinder, Geschwister und sonstige Verwandte ist der Durchschnittspreis dagegen unterdurchschnittlich, genauso wie bei allen veräußerten Objekten über 10 ha, die unter Verwandten entgeltlich übertragen wurden.

4.1.2.6 Regionale Unterschiede bei Quadratmeterpreis und Handelsvolumen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Der durchschnittliche Grundstückspreis für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke der österreichischen Bundesländer im Jahre 1995 ist in Abbildung 4.13 dargestellt, die Durchschnittspreise in Preisgruppen für die politischen Bezirke sind der Abbildung 4.15 zu entnehmen. Dabei ist zu beachten, dass alle Preisangaben der österreichischen Grunderwerbstatistik 1995 in Schillingen erfolgten, also auch die Klasseneinteilung der Quadratmeterpreise. Eine Umrechnung mit dem offiziellen Umrechnungsfaktor, 1 € gleich 13,7603 österreichische Schillinge, ergibt so unrunde Preisgrenzen, dass bei

der Darstellung der Klasseneinteilung auf eine Umrechnung verzichtet wurde. Bei der Abbildung 4.15 steht aber sowieso der Gesichtspunkt der relativen Preisunterschiede der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke im Vordergrund.

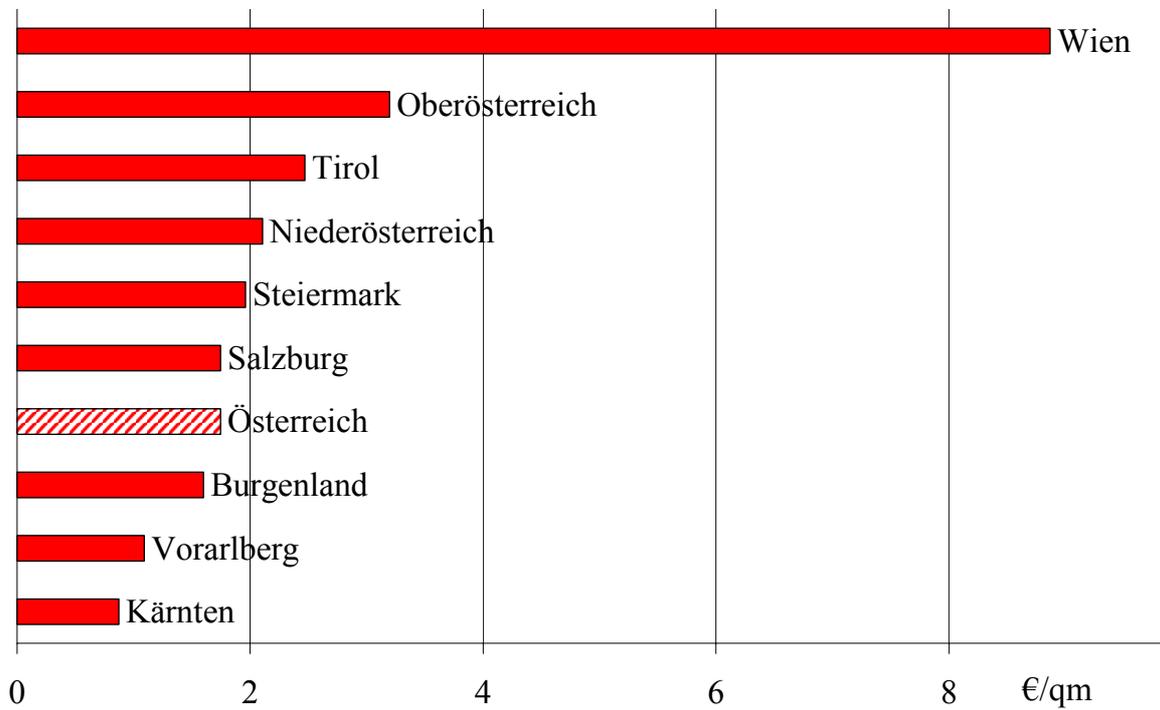


Abbildung 4.13: Durchschnittliche Quadratmeterpreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach Bundesländern in Österreich 1995
(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

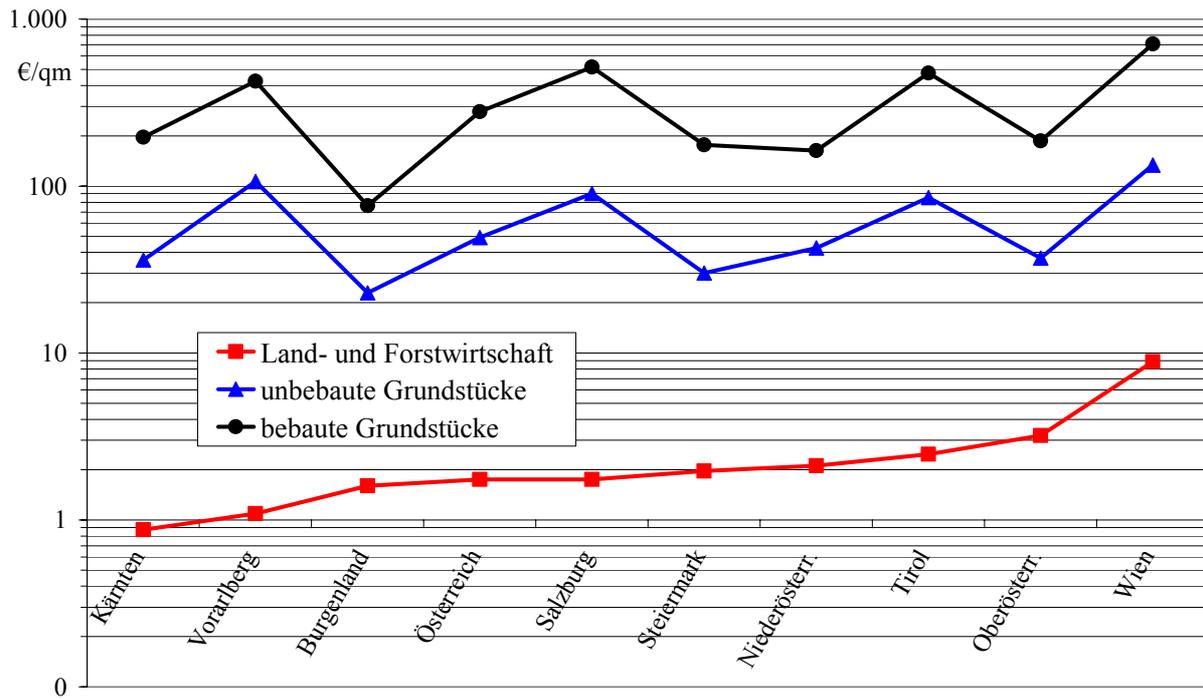
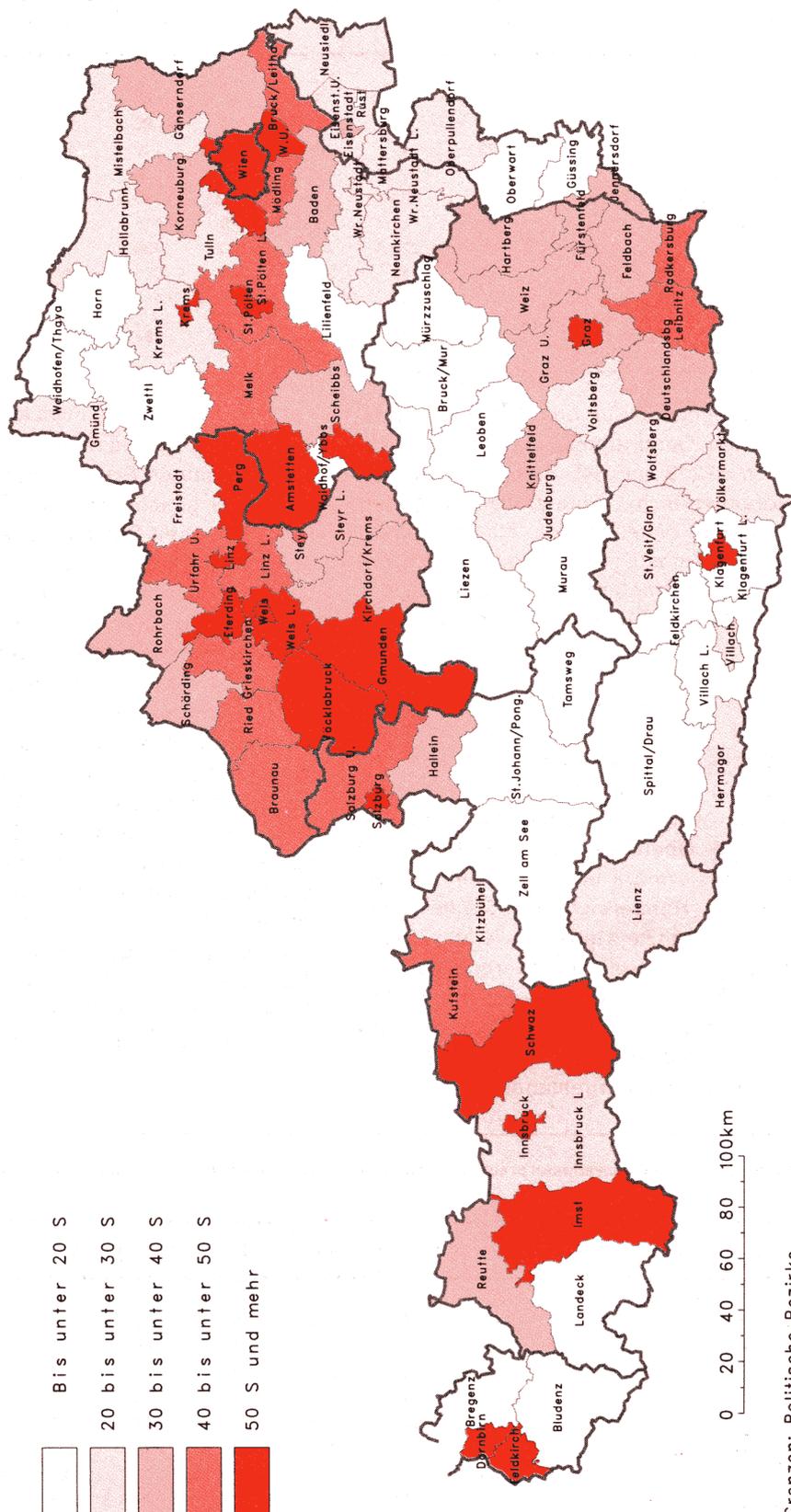


Abbildung 4.14: Durchschnittliche Quadratmeterpreise verschiedener Grundstücksarten im Vergleich, getrennt nach Bundesländern in Österreich 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))



Quadratmeterpreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke 1995



Grenzen: Politische Bezirke
 Quelle: Grunderwerbstatistik
 Kartographie: ÖSTAT

Abbildung 4.15: Durchschnittliche Quadratmeterpreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach politischen Bezirken in Österreich 1995 (Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

Es zeigt sich, dass „die höchsten Preise [für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, Anmerkung des Verfassers] einerseits in den landwirtschaftlich intensiv genutzten Gebieten Oberösterreichs, Niederösterreichs und der Steiermark erzielt werden, andererseits aber der Nahbereich der Städte bzw. auch touristisch genutzte Gebiete, wie das Salzkammergut oder Teile Tirols, zu höheren Quadratmeterpreisen führen. Ansonsten werden im Bereich des Alpenbogens die niedrigsten Preise (unter 20 ÖS/qm) erzielt, ebenso auch im Waldviertel und in Teilen des Südburgenlands“ (Statistische Zentralamt (1997)).

Tatsächlich zeigt Abbildung 4.14, dass der Preis von unbebauten Grundstücken sehr gut mit dem Grundstückspreis bebauter Flächen in den einzelnen österreichischen Bundesländern korreliert, der Preis land- und forstwirtschaftlicher Objekte aber auch stark von der Nutzbarkeit im land- und forstwirtschaftlichen Sinne abhängt und damit ein Stück weit unabhängig vom Durchschnittspreis bebauter Grundstücke ist.

Die Abbildung 4.16 zeigt schließlich die Bundesländer Österreichs aufgereiht nach dem relativen Flächenanteil der Verkäufe auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt und im Vergleich zum Flächenanteil aller Veräußerungen sowie dem Landesflächenanteil.

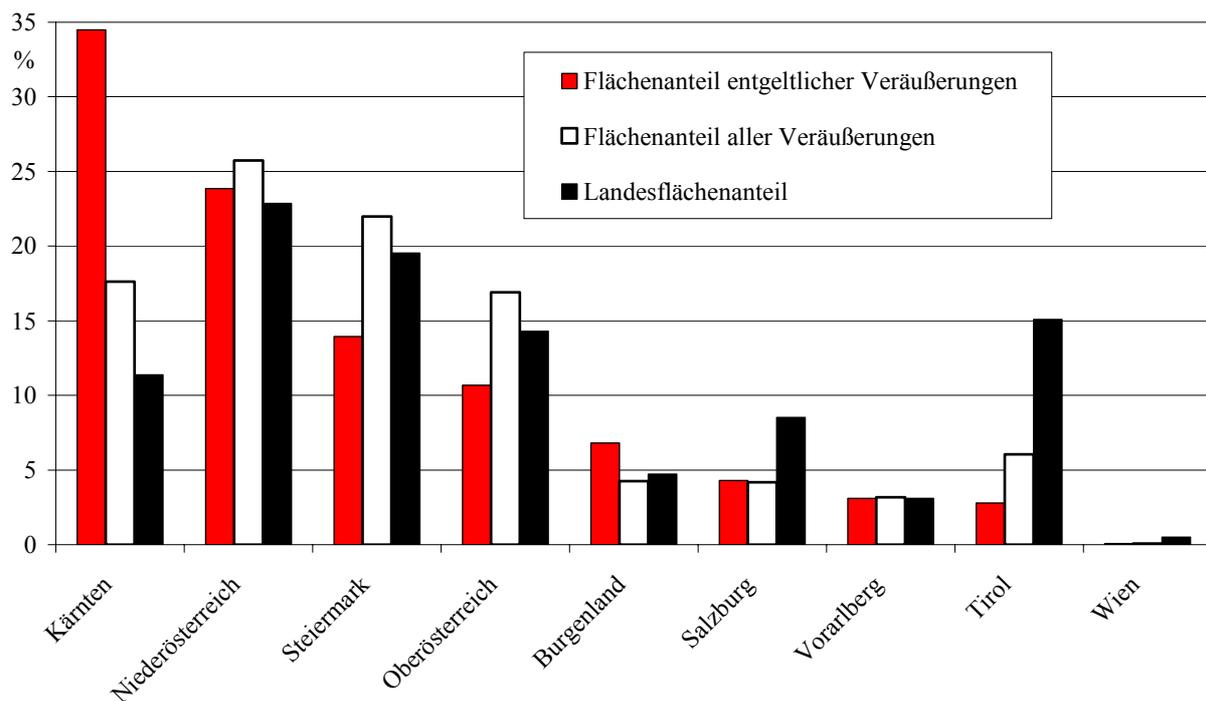


Abbildung 4.16: Flächenanteile der entgeltlichen land- und forstwirtschaftlichen Veräußerungen, aller Veräußerungen sowie des Landesflächenanteils der österreichischen Bundesländer im Jahre 1995

(Österreichisches Statistisches Zentralamt (1997))

In Kärnten wurden 1995 offensichtlich sehr viele land- und forstwirtschaftliche Flächen entgeltlich veräußert. Dagegen ist zu erkennen, dass in Tirol und Salzburg sowie in Wien, relativ zur Landesgröße gesehen, wenig land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert wurden. Inwieweit dies nur ein Ergebnis für das Jahr 1995 darstellt

oder eine allgemeine Tendenz wiedergibt, ist fraglich. Gerade die in dieser Arbeit besonders interessierenden Verkäufe großer Land- und Waldgüter könnten natürlich, soweit sie diskontinuierlich erfolgen, wovon auszugehen ist, bei so relativ kleinen Untersuchungseinheiten, wie den österreichischen Bundesländern, zu großen jährlichen Schwankungen führen. Das Statistische Zentralamt (1997) führt dazu aus, dass sich die Fläche aller entgeltlich übertragenen Grundstücke in Kärnten im Vergleich zum Vorjahr um 199 % erhöht hat. Damit dürfte es sich zumindest für Kärnten im Jahre 1995 um eine Sondersituation gehandelt haben. Dagegen lässt sich die geringe Quote für Grundstücksveräußerungen in Tirol, allerdings mit zunehmender Tendenz, auch in den Vorjahren ab 1992 nachweisen (Statistisches Zentralamt (1997)).

4.1.3 Statistik der Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Deutschland

In Ermangelung spezieller Auswertungen der statistischen Ämter in Deutschland für Grundstückstransaktionen im Allgemeinen und für den Bereich der Forstwirtschaft bzw. der Land- und Forstwirtschaft im Speziellen bestünde, theoretisch, die einzige Möglichkeit, an echte Transaktionspreise für diesen Bereich zu kommen, in der Auswertung und Zusammenführung der Grundstücksmarktberichterstattungen der Gutachterausschüsse bzw. der Oberen Gutachterausschüsse. Wie aber auch Schröder (2000) in seiner Dissertation für die Veröffentlichungen der Oberen Gutachterausschüsse in Niedersachsen feststellen musste, ist die Datenlage bei den einzelnen Gutachterausschüssen der Regierungsbezirke sehr unterschiedlich. Oft werden von diesen Gremien Berichte über Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen nur sehr diskontinuierlich erstellt. Eine eigene bundesweite Erhebung und Zusammenstellung solcher Daten hätte deshalb sehr große Lücken, wäre also unvollständig und zudem sehr aufwendig.

Stattdessen soll nun die jährlich vom Statistischen Bundesamt erstellte Statistik über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke (Statistisches Bundesamt (2003b)) näher untersucht werden, um einen Überblick über die Entwicklung dieses artverwandten Marktes zu bekommen. Dabei kann auf Grund der genaueren Untersuchungen von Petri (1971) für Baden-Württemberg davon ausgegangen werden, dass zwischen dem Markt für Waldgrundstücke und dem Markt für landwirtschaftliche Flächen gewisse Zusammenhänge bestehen.

4.1.3.1 Allgemeine Erläuterungen

Seit dem Jahre 1974 gibt es die jährlich fortgeführte Kaufpreisstatistik ohne methodische Veränderungen. Erhebungsgegenstand sind alle Verkäufe von „Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung“ (FdLN) mit mindestens 0,1 ha Größe. Bei kombinierten Verkäufen, also wenn neben landwirtschaftlichen Flächen auch anders genutzte Flächen oder Vermögensarten mitverkauft werden, gehen diese Verkäufe nur ein, wenn davon ausgegangen werden kann, dass über 90 % des Kaufpreises auf die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entfällt.

„Die Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) umfasst nur diejenigen Flächen, die nach den Rechtsvorschriften für die Einheitsbewertung zur landwirtschaftlichen Nutzung gehören und einer Pauschalbewertung unterliegen, im Wesentlichen also die Flächen des Ackerlandes und des Grünlandes. Die Abgrenzung der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung deckt sich nicht voll mit der in der Agrarstatistik üblichen landwirtschaftlich genutzten Fläche (LF). So zählen zum Beispiel diejenigen Flächen, die bei der Einheitsbewertung einer Sonderbewertung unterliegen (u. a. garten- und weinbaulich genutzte Flächen), zur LF, nicht aber zur FdIN“ (Statistisches Bundesamt (2003b)). Es ist nicht bekannt, in welchem Größenverhältnis diese beiden Flächenangaben für die landwirtschaftlichen Flächen stehen bzw. welchen prozentualen Anteil die FdIN an der LF besitzt.

Nicht in diese Statistik mit einbezogen sind Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen, die nach dem Verkauf für andere Zwecke, zum Beispiel als Bauland oder als Verkehrsflächen, verwendet wurden. Auch sind Eigentumsübergänge auf Grund von Flurbereinigung, Enteignung und Zwangsversteigerung sowie Erb- und Schenkungsvorgänge und ähnliche Vorgänge unter Verheirateten und Verwandten gerader Linie nicht berücksichtigt.

Die Erb- und Schenkungsvorgänge dürften in Deutschland, ähnlich wie für Österreich (s. Punkt 4.1.2.2), einen erheblichen Anteil an den Grundstücksübertragungen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft haben.

Die Flurbereinigung hat nach Auskunft von Stich (2004) beim Landzwischenenerwerb nur geringen Umfang. So wurden im Jahre 2001 von den Teilnehmergeinschaften in Deutschland ca. 5.800 ha erworben. Hier wurden die Alteigentümer in Geld abgefunden, um deren Flächen an neue Eigentümer weiter geben zu können. Im Jahre 2002 waren dies 5.700 ha. Weil die Waldflurbereinigung kaum Bedeutung hat, dürften es sich bei diesen Flächen überwiegend um landwirtschaftliche Flächen gehandelt haben. Bezogen auf die gesamte Landwirtschaftsfläche Deutschlands (Statistisches Bundesamt (2002a)) mit gut 19 Mio. ha waren dies jährlich 0,03 %. Im Vergleich zu den zum Verkehrswert verkauften Flächen ohne Gebäude und Inventar nach der hier untersuchten Statistik über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke waren dies 5,7 % (2001) bzw. 6,0 % (2002) (s. Tabelle 4.10).

Die gesamte von der Flurbereinigung bearbeitete Fläche ist dagegen beachtlich. So wurde in Bayern nach Stich (2004) im Jahre 2001 ca. 39.800 ha mit 64.400 Flurstücken zurückgegeben, im Jahre 2002 waren dies in Bayern immerhin noch 29.100 ha mit 44.600 Flurstücken. Bezogen auf die gesamte Landwirtschaftsfläche Bayerns mit 3,57 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)) waren dies 0,8 % (2002) bzw. 1,1 % (2001).

Bei den in der Statistik über die Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke angegebenen Preisen handelt es sich um die Nettokaufpreise, also um die Nettobeträge ohne Berücksichtigung von Grunderwerbsnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notariats-, Gerichts-, Vermessungs- oder Maklerkosten.

In der Statistik werden drei Gruppen verkaufter landwirtschaftlicher Grundstücke unterschieden:

1. Flächen ohne Gebäude und Inventar. Hier liegt der Schwerpunkt der statistischen Auswertungen.
2. Flächen, die preisbegünstigt nach EALG und FlErwV von der BVVG veräußert wurden.
3. Flächen, die mit Gebäuden und mit bzw. auch ohne Inventar verkauft wurden.

Die für diese Untersuchung interessant erscheinenden Ergebnisse aus den drei Gruppen werden im Folgenden nacheinander dargestellt.

4.1.3.2 Verkäufe zum Verkehrswert ohne Gebäude und ohne Inventar

In Deutschland (ohne Stadtstaaten) wurden im Jahre 2002 bei 36.260 Verkäufen 95.730 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung ohne Gebäude und Inventar im Sinne der Statistik (s. Punkt 4.1.3.1) verkauft. Das entspricht ca. 2,7 Promille der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland (s. Punkt 2.1.1.1). Insgesamt wurden damit in Deutschland im Jahre 2002, bezogen auf eine statistisch ausgewiesene Landwirtschaftsfläche von 19,102791 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)), gleich 53,5 % der Gesamtfläche der Bundesrepublik, ca. ein halbes Prozent verkauft.

Die zeitliche Entwicklung und andere statistisch ausgewertete Parameter der Verkäufe von FdLN ohne Gebäude und Inventar zeigt Tabelle 4.10.

Tabelle 4.10: Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) in Deutschland ohne Stadtstaaten als Zeitreihe von 1991 bis 2002 sowie nach ausgewählten Parametern
(Statistisches Bundesamt (2003b))

Jahr	Verkäufe zum Verkehrswert der FdLN ohne Gebäude und ohne Inventar								
	Fälle	Gesamtfläche	FdLN			Kaufwert			durchschnittliche Ertragsmesszahl
			gesamt	pro Fall	Summe	pro ha Gesamtfläche	pro ha FdLN		
Anzahl	ha	ha	%	ha	Mio. €	€	€		
1991	31.598	58.140	57.218	98,4	1,81	769	13.228	13.441	45,9
1992	30.669	62.175	61.498	98,9	2,01	750	12.068	12.201	45,7
1993	30.010	64.909	64.069	98,7	2,13	725	11.163	11.309	44,7
1994	28.559	65.441	64.708	98,9	2,27	723	11.043	11.168	44,8
1995	30.639	71.959	71.252	99,0	2,33	775	10.774	10.880	45,9
1996	32.608	79.442	78.276	98,5	2,40	814	10.241	10.394	45,1
1997	33.428	85.984	84.514	98,3	2,53	837	9.739	9.908	44,9
1998	37.847	102.394	100.878	98,5	2,67	958	9.360	9.500	44,4
1999	39.211	110.893	108.927	98,2	2,78	974	8.780	8.938	43,8
2000	38.005	105.677	103.823	98,2	2,73	943	8.922	9.081	43,3
2001	38.040	101.784	100.021	98,3	2,63	943	9.264	9.427	44,3
2002	36.260	97.683	95.730	98,0	2,64	906	9.276	9.465	44,6

Betrachtet man die letzten zwölf Jahre bis 2002, so erkennt man ein Maximum der Verkaufsaktivitäten sowohl hinsichtlich Anzahl der Verkäufe als auch der übertragenen Fläche im Jahre 1999. Diesem voraus geht ein Anstieg der Veräußerungsfälle seit Beginn der Neunziger Jahre um ca. ein Viertel bei einer annähernden Verdoppelung der übertragenen Flächen. Seit 1999 sind die Aktivitäten bei der Veräußerung der FdLN etwas rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kauffälle im Jahre 2002 um 4,7 % zurück, die dabei veräußerte Fläche sank um 4,3 %.

Der statistisch ausgewiesene Anteil der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung an der Gesamtveräußerungsfläche ist dabei praktisch konstant zwischen 98 % und 99 %. Die Gesamtfläche definiert sich dabei nach dem Bayerischen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2001) als „die volle Flächengröße des Grundstückes bzw. sämtlicher Grundstücke eines Veräußerungsfalles nach den Eintragungen im Liegenschaftskataster; dabei ist es gleichgültig, in welcher Weise die Fläche genutzt wird“. Für Tendenzaussagen ist es unter dieser Voraussetzung der Konstanz der Relation zwischen Gesamtfläche und FdLN unerheblich, welche Flächenbasis man heranzieht.

Die Wellenbewegung bei der Verkaufsintensität hinsichtlich Anzahl der Fälle und umgesetzt Fläche für Gesamtdeutschland stimmt gut mit der aus Tabelle 4.10 ablesbaren Veränderung der Flächengröße pro Verkaufsfall überein. Auch dieser Wert stieg seit 1991 von 1,81 ha um gut 50 % auf 2,78 ha im Jahre 1999, um anschließend wieder leicht auf 2,64 ha im Jahre 2002 zu sinken.

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für Gesamtdeutschland schwankte in diesen zwölf Jahren um 2,6 Messzahlpunkte zwischen 45,9 und 43,3 ohne klar ersichtlichen Trend.

Bei einer getrennten Betrachtung Westdeutschlands sind noch geringere Schwankungen der Ertragsmesszahl zu beobachten. Von minimal 44,5 in den Jahren 1985 und 1994 bis maximal 46,6 im Jahre 1995 schwankte die durchschnittliche Ertragsmesszahl in den alten Ländern nur um 2,1 Punkte. Diese Schwankungen sind nicht gravierend, aber vorhanden. Bedingt sind sie vor allem durch die sich jährlich verändernde Zusammensetzung der „statistischen Massen“. Dies ist wiederum der Grund für den Hinweis der Statistiker, dass die ausgewiesenen Durchschnittswerte deshalb für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt verwendbar seien und diese Statistik „mehr den Charakter einer Eigentumswechselstatistik, als den einer Preisstatistik“ hätte (Statistisches Bundesamt (2003b)). Deshalb würden auch keine prozentualen Veränderungen (Indizes), zum Beispiel der Durchschnittspreise, veröffentlicht. Auch das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2001) weist darauf hin, dass „auf tiefer regionaler Ebene nicht immer objektiv die Veränderungen der Kaufwerte im Zeitverlauf“ wiedergegeben werden.

Dass die durchschnittliche Ertragsmesszahl in Ostdeutschland stärker von Jahr zu Jahr schwankt, ist der Ausdruck einer stärkeren regionalen Differenziertheit der landwirtschaftlichen Bodenqualität, die bereits in der länderweisen Betrachtung (s. Tabelle 4.11) sehr gut zum Ausdruck kommt.

Der bei den Verkäufen umgesetzte Gesamtkaufwert in Deutschland kulminierte mit 974 Mio. € ebenfalls im Jahre 1999. Dagegen erreichte der Kaufpreis pro ha in diesem Jahr seinen Tiefststand mit 8.938 €/ha FdIN und stieg seit dieser Zeit wieder geringfügig an. Eine graphische Darstellung der Entwicklung des Durchschnittskaufpreises für die letzten zwölf Jahre zeigt, getrennt für die alten und die neuen Länder sowie für Gesamtdeutschland, die Abbildung 4.17.

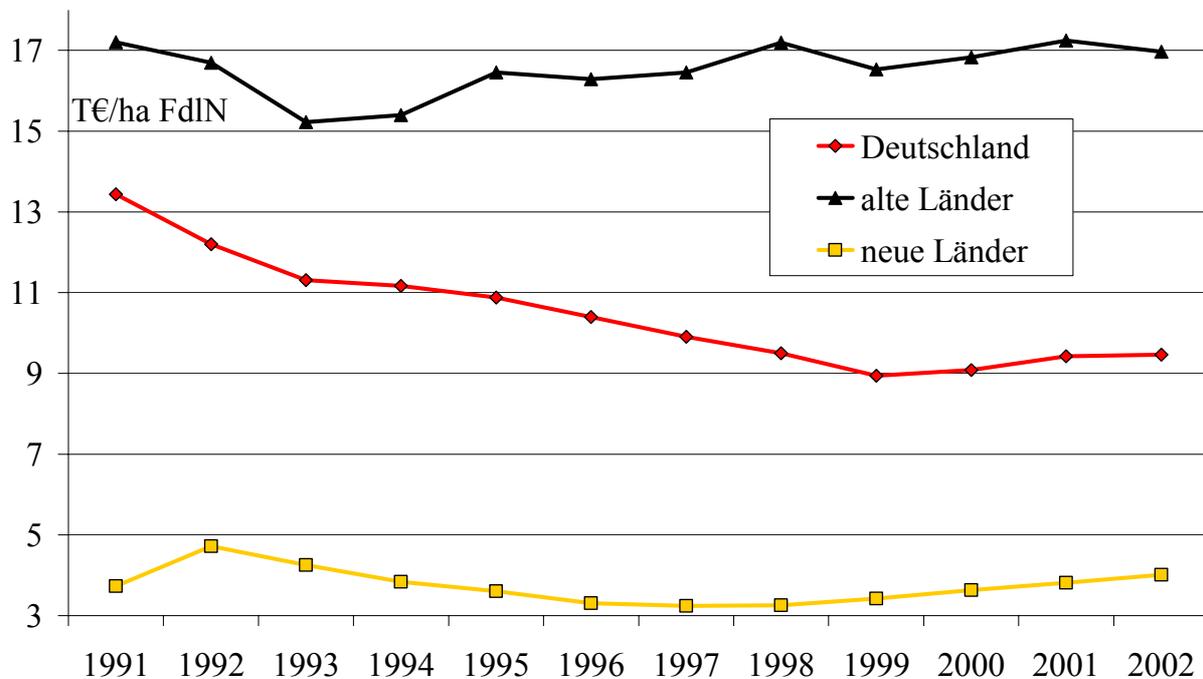


Abbildung 4.17: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Deutschland, aufgeteilt nach alten und neuen Ländern ohne Stadtstaaten

(Statistisches Bundesamt (2003b))

Es ist erkennbar, dass der Verlauf der Entwicklung des durchschnittlichen Kaufpreises für Gesamtdeutschland das Ergebnis von zwei relativ unterschiedlichen Verläufen der beiden Teile Deutschlands ist.

Die regionalen Unterschiede zwischen den Ländern bei den Kaufwerten, aber auch bei der Ertragsmesszahl und den anderen veröffentlichten Parametern, zeigt Tabelle 4.11.

Wegen der dort vorhandenen schwachen Sandstandorte liegen Brandenburg mit einer Ertragsmesszahl von 32,7 und Mecklenburg-Vorpommern mit einer Ertragsmesszahl von 38,3 am unteren Ende der Länder, die durchschnittliche Ertragsmesszahl aller verkauften Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung betreffend. Die guten Standorte der Börde sichern dagegen Sachsen-Anhalt den Spitzenplatz mit einer durchschnittlichen Ertragsmesszahl von 58,7.

Bemerkenswert ist der etwas geringere Anteil der Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung an den verkauften Gesamtflächen in den neuen Ländern mit 97,2 % gegen-

über 99,2 % in den alten Ländern. Eventuell könnte das mit den relativ großen verkauften Einheiten zusammenhängen, aber unter Umständen auch Auswirkung einer anderen Erhebungspraxis oder Ähnlichem sein.

Tabelle 4.11: Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten

(Statistisches Bundesamt (2003b))

Land	Verkäufe zum Verkehrswert der FdIN ohne Gebäude und ohne Inventar								
	Fälle	Gesamtfläche	FdIN			Kaufwert			durchschnittliche Ertragsmesszahl
			gesamt		pro Fall	Summe	pro ha Gesamtfläche	pro ha FdIN	
	Anzahl	ha	ha	%	ha	Mio. €	€	€	
Deutschland	36.260	97.683	95.730	98,0	2,64	906	9.276	9.465	44,6
neue Länder	10.949	57.053	55.438	97,2	5,06	223	3.901	4.014	44,0
alte Länder	25.311	40.630	40.291	99,2	1,59	684	16.824	16.966	45,5
Meckl.-Vorp.	2.388	20.986	20.436	97,4	8,56	87	4.152	4.264	38,3
Sachsen-Anh.	2.485	14.731	14.420	97,9	5,80	63	4.248	4.339	58,7
Niedersachsen	5.537	13.400	13.285	99,1	2,40	190	14.183	14.305	43,4
Brandenburg	2.563	12.299	11.693	95,1	4,56	33	2.713	2.854	32,7
Thüringen	2.946	6.477	6.355	98,1	2,16	30	4.644	4.733	49,4
Schl.-Holst.	1.131	6.354	6.273	98,7	5,56	72	11.315	11.462	44,5
Bayern	4.081	6.076	6.036	99,3	1,48	151	24.776	24.941	45,9
Nordrh.-Westf.	2.643	4.804	4.781	99,5	1,81	127	26.397	26.524	48,5
Baden-Württ.	4.791	4.307	4.276	99,3	0,89	80	18.673	18.808	48,2
Rheinl.-Pfalz	4.198	3.189	3.154	98,9	0,75	33	10.400	10.516	46,3
Sachsen	567	2.560	2.533	98,9	4,47	9	3.666	3.704	45,6
Hessen	2.627	2.363	2.351	99,5	0,89	29	12.478	12.545	46,7
Saarland	303	137	136	99,3	0,45	1	8.701	8.779	40,7

Die in Tabelle 4.11 vorgenommene Reihung nach verkaufter Gesamtfläche bzw. Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt, dass der Anteil verkaufter landwirtschaftlicher Flächen in Ostdeutschland wesentlich höher ist als in Westdeutschland. Bei einem Flächenanteil der neuen Länder an der Gesamtfläche der Bundesrepublik Deutschland in Höhe von 30,3 % (Statistisches Bundesamt, 2002a) fanden mit 30 % der Verkaufsfälle anteilig zwar nicht mehr Verkaufsfälle in den neuen Ländern statt, aber mit 58 % der verkauften Flächen wurden überproportional viele Landwirtschaftsflächen übertragen. Die zeitliche Entwicklung der Verkaufsflächen getrennt nach West- und Ostdeutschland zeigt Abbildung 4.18.

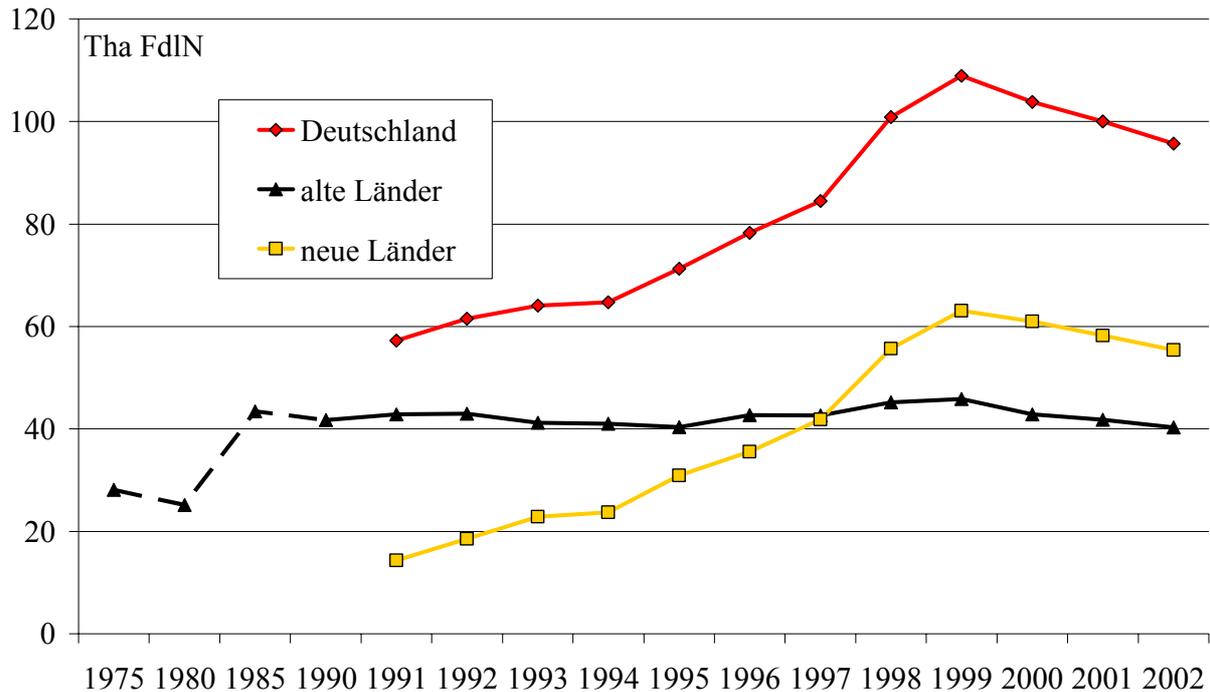


Abbildung 4.18: Zeitreihe der veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) für die alten und die neuen Länder sowie Gesamtdeutschland ohne Stadtstaaten
(Statistisches Bundesamt (2003 b))

Nach einem sehr starken Anstieg bei der veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung in Westdeutschland Anfang bis Mitte der Achtziger Jahre von um die 25 Tha auf über 40 Tha, pendelt die jährlich gehandelte Landwirtschaftsfläche in den alten Ländern seit 18 Jahren konstant zwischen gut 40 Tha und dem bisherigen Maximum im Jahre 1999 mit knapp 46 Tha.

Der starke Anstieg der Verkaufsflächen der landwirtschaftlichen Nutzung in Deutschland, der auch in Tabelle 4.10 zu erkennen ist, ist somit weitestgehend auf die Entwicklung in den neuen Ländern zurückzuführen. Hier verdreifachte sich die verkaufte Fläche seit 1991 von 14.364 ha auf maximal 64.593 ha im Jahre 1999 und übertrifft seit 1997 regelmäßig die im Westen verkaufte Fläche.

Nach Doll (2002) wurden im Jahre 2000 in Ostdeutschland, Privatverkäufe und BVVG-Verkäufe zusammengenommen, deutlich mehr als 1 % der landwirtschaftlichen Fläche (LF) verkauft, in den alten Ländern dagegen nur ca. 0,4 %. Käufer im Osten waren überwiegend Landwirte.

Die neuen Länder stehen deshalb nach Flächenumsatz, von Niedersachsen abgesehen, an der Spitze der Reihung nach dem höchsten Flächenumsatz der Tabelle 4.11.

Alleine in Mecklenburg-Vorpommern wurden im Jahre 2002 mit 20.986 ha 21,5 % der gesamten, auf dem freien Markt gehandelten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung Deutschlands veräußert. Bei einer Gesamtlandesfläche Mecklenburg-Vorpommerns mit 2,317 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)) wechselten somit

im Jahre 2002 alleine durch die verkauften FdIN 0,9 % der Landesfläche den Eigentümer. Bei einer statistisch ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche von 1,491 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)), gleich 64 % der Landesfläche, wurden in Mecklenburg-Vorpommern auf dem freien Grundstücksmarkt somit 1,4 % aller landwirtschaftlichen Flächen verkauft.

Bei einem Anteil der Landwirtschaftsfläche Mecklenburg-Vorpommerns von 7,8 % (Statistisches Bundesamt (2002a)) bezogen auf die Landwirtschaftsfläche Gesamtdeutschlands ergibt dies mit 21,5 % Flächenverkaufsanteil eine 2,8fache Übergewichtung.

Fast ganz am anderen Ende der Statistik steht Bayern. Bei einer Landesfläche von 7,055 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002a)) wurden mit 6.076 ha verkaufter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung gerade einmal 0,09 % der Landesfläche an neue Eigentümer übertragen. Verglichen mit dem bayerischen Anteil an der gesamtdeutschen Landwirtschaftsfläche von 18,7 % ergibt sich mit einem Anteil an der Verkaufsfläche in Höhe von 6,2 % eine dreifache Untergewichtung. Bei einer statistisch ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche von 3,571 Mio. ha wurden in Bayern im Jahre 2002 ca. 0,17 % verkauft.

Im Saarland (0,12 %), in Baden-Württemberg (0,26 %), Hessen (0,26 %) und Rheinland-Pfalz (0,36 %) ist der Anteil der verkauften Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung an der gesamten Landwirtschaftsfläche ebenfalls gering.

Auch bei der durchschnittlichen Flächengröße pro Verkaufsvorgang liegt Mecklenburg-Vorpommern mit 8,56 ha ganz vorne. Im Vergleich mit dem Saarland sind in Mecklenburg-Vorpommern die verkauften Landwirtschaftsflächen im Durchschnitt 19-mal größer, im Vergleich mit Hessen und Baden-Württemberg immerhin noch gut zehnmal so groß.

In den neuen Ländern wurden im Durchschnitt mit gut 5 ha großen Verkaufseinheiten im Jahre 2002 gut dreimal größere Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung pro Verkaufsvorgang übertragen als in den alten Ländern mit ca. 1,6 ha.

Das unterschiedliche Preisniveau der Verkäufe der Flächen landwirtschaftlicher Nutzung für die einzelnen Länder ist ebenfalls aus Tabelle 4.11 ersichtlich und in Abbildung 4.19 graphisch dargestellt.

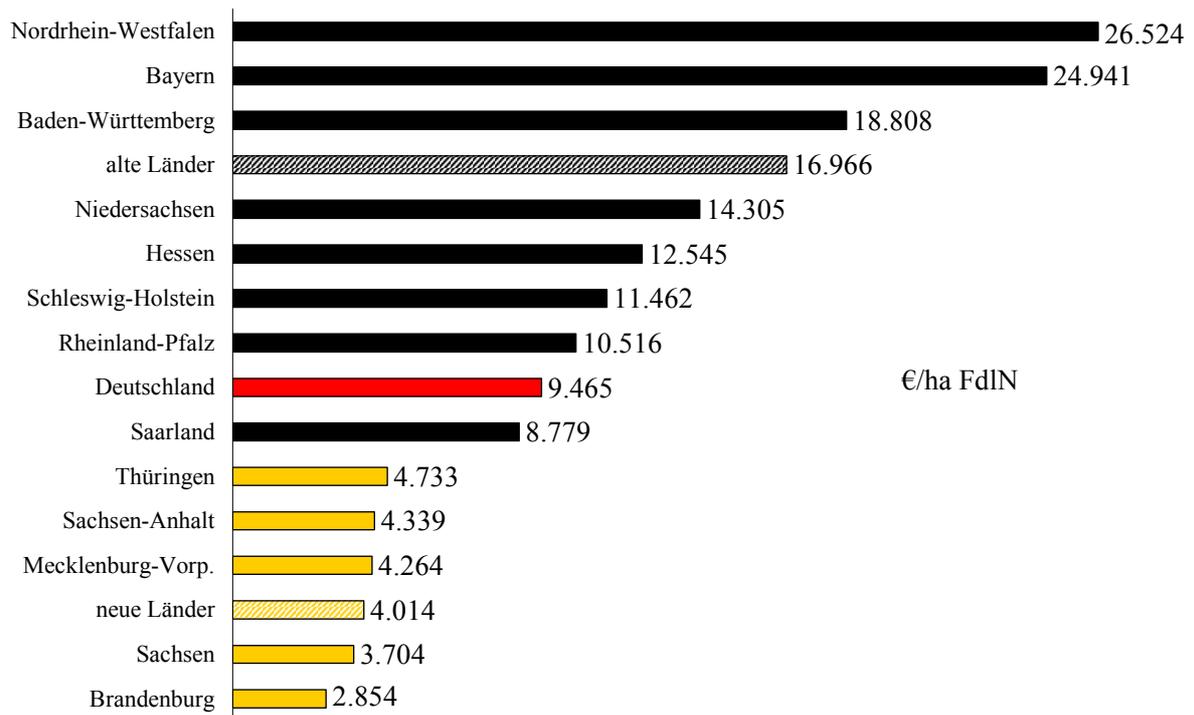


Abbildung 4.19: Durchschnittlicher Kaufwert aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung (FdIN) im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten
(Statistisches Bundesamt (2003b))

Bei den Kaufpreisen der Flächen landwirtschaftlicher Nutzung im Jahre 2002 in Deutschland zeigt sich eine klare Zweiteilung zwischen Ost und West. Wurden in den alten Ländern im Durchschnitt für einen Hektar 16.966 € bezahlt, so waren es in den neuen Ländern mit 4.014 €/ha nicht einmal ein Viertel des Preises der alten.

Die Spanne der Durchschnittspreise der Länder reicht dabei von 2.854 €/ha in Brandenburg mit seinen überwiegend ertragsschwachen Standorten (durchschnittliche Ertragsmesszahl der veräußerten FdIN im Jahre 2002: 32,7, s. Tabelle 4.11) bis zum gut neunfachen im bevölkerungsreichen Nordrhein-Westfalen mit 26.524 €/ha bzw. zum 8,7fachen im flächenstarken Bayern mit 24.941 €/ha.

Dabei bleibt aber der durchschnittliche Kaufpreis des teuersten neuen Landes Thüringen mit 4.733 €/ha von dem preiswertesten alten Land, dem Saarland, mit 8.779 €/ha bei gut der Hälfte.

In Gesamtdeutschland werden pro Verkauf im Durchschnitt knapp 25 T€ umgesetzt. Trotz der wesentlich größeren Durchschnittsflächen sind es in den neuen Ländern durchschnittlich nur gut 20 T€, in den alten Ländern dagegen ca. 27 T€. Spitzenreiter ist dabei Schleswig-Holstein mit ca. 63,5 T€ vor Nordrhein-Westfalen mit knapp 48 T€ und Bayern mit knapp 37 T€. Schlusslicht ist das Saarland mit knapp 4 T€ hinter Rheinland-Pfalz mit knapp 8 T€ und Thüringen mit gut 10 T€.

Als Gründe für die geringeren Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke in den neuen Ländern nennt Doll (2002):

- „Die Liquiditätslage der landwirtschaftlichen Unternehmen in Ostdeutschland ist im Durchschnitt deutlich ungünstiger als in Westdeutschland. Und bei Liquiditätsengpässen hat die Flächenpachtung Vorrang vor dem Flächenkauf.“
- Durch die Veräußerungen der BVVG-Flächen zu administrativ vergünstigten Konditionen wird zwar die Bodenmobilität zusätzlich erhöht. Das für den Kauf dieser Flächen benötigte Kapital steht dem freien Markt zum Flächenkauf nicht zur Verfügung.
- Die Nachfrage landwirtschaftlicher Grundstücke für nichtlandwirtschaftliche Zwecke ist wegen der geringen Bevölkerungsdichte und der bereits erfolgten großzügigen Ausweisung von Gewerbeflächen und Bauland vor allem in ländlich geprägten Räumen gering. Und die steuerbegünstigte Wiederanlage von Veräußerungsgewinnen aus landwirtschaftlichen Grundstücken in Grund und Boden ist von untergeordneter Bedeutung, weil sich der Boden überwiegend im Privatbesitz befindet und deshalb bei Veräußerungen keine Steuern anfallen.“

Zudem schreiben Klare und Doll (2000): „Der Anteil der veräußerten LF an der LF insgesamt war in den letzten Jahren mit 0,7 % (in Ostdeutschland) fast doppelt so hoch wie in Westdeutschland. Die höhere Bodenmobilität trotz niedrigerer Kaufpreise deutet u. a. darauf hin, dass die Präferenzen für Bodeneigentum in Ostdeutschland aus historischen Gründen weniger stark ausgeprägt sind. Besonders dürfte dies für die sogenannten „Neusiedler“ zutreffen. Im Übrigen ist im Osten und Westen ein starkes Nord-Süd-Gefälle in der Bodenmobilität zu beobachten.“

Als weitere Gründe für die deutlich geringeren Kaufpreise für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den neuen Ländern führt die Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle für Erzeugnisse der Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft GmbH (ZMP) (2000) aus:

- Die Verkäufe von Erben bzw. Erbengemeinschaften von Nichtlandwirten.
- Die bereits beschriebene größere Durchschnittsfläche pro Verkaufsfall.
- Die niedrige Ausstattung der Ostbetriebe mit Milch- und Zuckerrübenquoten je Hektar LF und die damit verbundene geringere Wertschöpfungsmöglichkeit.

Die zeitliche Entwicklung der Kaufwerte, getrennt für die alten und die neuen Länder, ist in Abbildung 4.20 und Abbildung 4.21 dargestellt.

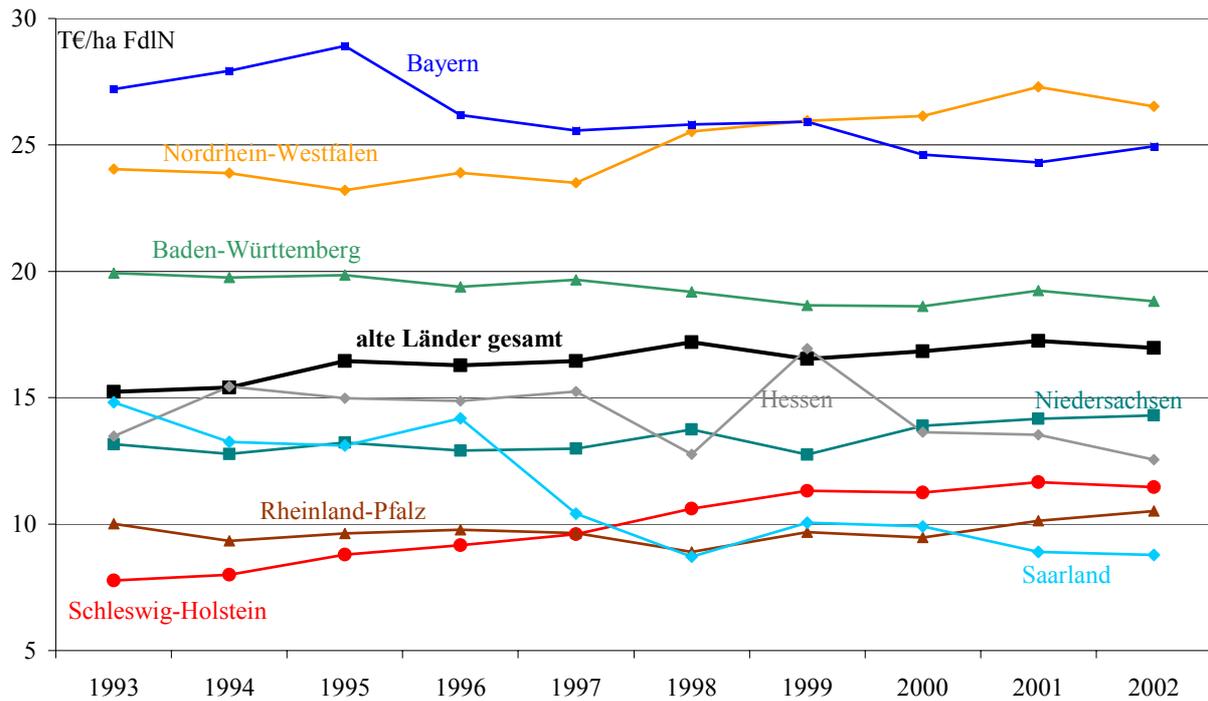


Abbildung 4.20: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) der Länder Westdeutschlands ohne Stadtstaaten
(Statistisches Bundesamt (2003b))

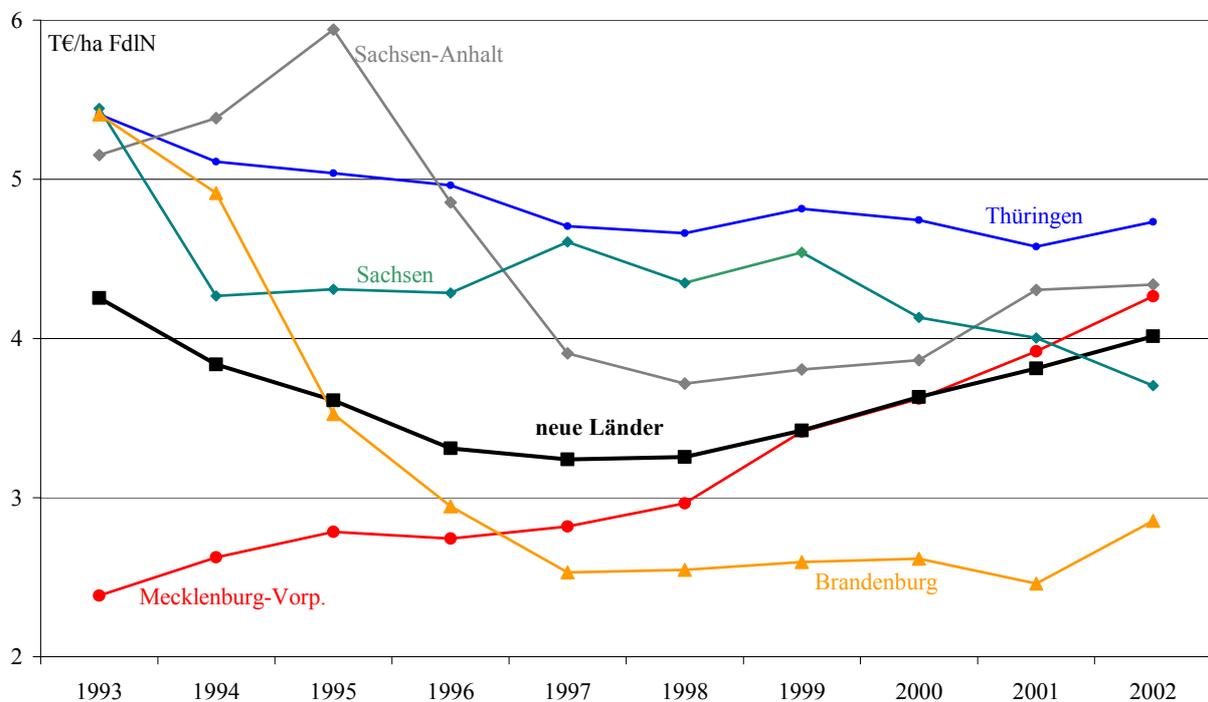


Abbildung 4.21: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdlN) der Länder Ostdeutschlands
(Statistisches Bundesamt (2003b))

Man erkennt in der Entwicklung der Kaufwerte der einzelnen Länder für die letzten zehn Jahre bis 2002 deutliche Unterschiede. Bei, wie bereits erwähnt, insgesamt leicht ansteigendem Niveau in Westdeutschland gibt es flächenstarke Länder mit einem deutlichen Anstieg der Kaufpreise pro Hektar. Das sind Schleswig-Holstein, allerdings von einem sehr geringen Niveau aus beginnend, und Nordrhein-Westfalen, das zwischenzeitlich den Spitzenplatz unter allen Ländern beim durchschnittlichen Hektarsatz erreicht hat.

Gegenläufig dazu waren die Kaufwerte für Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Süden Deutschlands etwas nachlassend. Geringfügig rückläufig in Baden-Württemberg, deutlicher in Bayern, zumindest bis 2001. Auch in Hessen sind die Preise rückläufig, allerdings mit sehr großen jährlichen Schwankungen. Dies könnte bereits auf die absolut gesehen geringere Anzahl der Fälle und Fläche zurückzuführen sein und nur eingeschränkt die tatsächlichen Entwicklungen auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt dieses Landes wiedergeben. Auch beim kleinen Saarland sind stärkere Schwankungen bei einem insgesamt vorhanden Abwärtstrend zu erkennen.

In den Ländern Niedersachsen und Rheinland-Pfalz blieben die Bodenpreise weitgehend mit allenfalls ganz leicht ansteigender Tendenz unverändert.

Das immer noch sehr hohe Niveau in Nordrhein-Westfalen, Bayern und Baden-Württemberg erklärt Doll (2002) mit der hohen Nachfrage in den Ballungsräumen dieser drei Länder: „Das sind Regionen mit einer großen Nachfrage nach Bauland und daraus resultierend, einer großen Nachfrage nach LF für die steuerbegünstigte Wiederanlage der erzielten Veräußerungsgewinne. In Nordrhein-Westfalen wird die Nachfrage nach LF für die Verwertung der bei sehr hoher Viehdichte erzeugten Dungmengen zusätzlich verstärkt.“

Auf sehr viel geringerem Niveau und mit größeren Schwankungen entwickelten sich die landwirtschaftlichen Bodenpreise in den neuen Ländern ebenfalls sehr unterschiedlich. Die für Ostdeutschland zu erkennende „Wellenbewegung“ des durchschnittlichen Hektarpreises mit einem Minimum in den Jahren 1997 und 1998 resultiert aus sehr unterschiedlichen Kaufpreisverläufen in den einzelnen Ländern. Die ZMP (2000) gibt zur Wertung der Entwicklung der Bodenpreise noch folgendes zu bedenken:

- „Erstens“ den Hinweis des Statistischen Bundesamtes, dass die ausgewiesenen Durchschnittswerte für einen zeitlichen Vergleich nur bedingt geeignet sind, weil diese sich von Jahr zu Jahr jeweils aus anders gearteten Einzelfällen zusammensetzen können.
- „Zweitens“ hat sich ein funktionsfähiger Bodenmarkt in den neuen Ländern nach der Währungsunion im Sommer 1990 erst nach und nach herausgebildet. In diesem Zusammenhang lassen sich insbesondere auch die Bodenpreise im ersten Jahr der statistischen Erfassung 1991 nicht „nahtlos“ in den langjährigen Preistrend einordnen.“

Deshalb nimmt auch die ZMP für der Interpretation der Preisverläufe das Jahr 1993 als Ausgangspunkt.

Ab 1993 ist im nach wie vor teuersten Ostland Thüringen eine fast parallele Entwicklung zum südlich angrenzenden Bayern mit einer nur sehr mäßig rückläufigen Tendenz der durchschnittlichen Kaufwerte der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung über den ganzen Zeitraum sowie einer leichten Gegenbewegung im Jahre 2002 zu erkennen. Dieser leichte Rückgang im Kaufwert geht einher mit einem stetigen Anwachsen der Verkaufsfälle und der veräußerten Fläche, beginnend bei unter 2.000 ha im Jahre 1993 auf über 5.000 ha im Jahre 1999 (ZMP, 2000) bis hin zu 6.477 ha im Jahre 2002 (s. Tabelle 4.11). Allerdings werden damit in Thüringen im Vergleich zu den anderen neuen Ländern und von Sachsen abgesehen, immer noch sehr wenig Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung veräußert. Hinzu kommt, dass dies bei durchschnittlich sehr kleinen, den alten Ländern nahe kommenden Einheiten und bei einer relativ hohen durchschnittlichen Ertragsmesszahl von 49,4 (s. Tabelle 4.11) im Jahre 2002 einhergeht. Nach ZMP (2000) sind in Thüringen die „regionale Differenziertheit der Bodenpreise nach Landkreisen - abgesehen von Einzelfällen - sowie die nach der Bodengüte weniger stark ausgeprägt als in den anderen neuen Ländern“.

In Sachsen ist die Abwärtsbewegung bei den durchschnittlichen Preisen der FdLN stärker und auch sehr viel schwankender. Insgesamt wurden in den letzten Jahren jeweils nur um die 2.500 ha FdLN verkauft, das sind 2,4 % der bundesweit verkauften, statistisch erfassten landwirtschaftlichen Fläche. Anfang bis Mitte der Neunziger Jahre waren es sogar noch weniger. Die ZMP (2000) führt hierzu aus: „Die Differenzierung der Bodenpreise innerhalb Sachsens ist zwischen den Landkreisen relativ stark ausgeprägt. Eine wichtige Ursache dafür dürfte die recht unterschiedliche Bonität der Böden sein“. Auch Doll (2002) stellt fest, dass zwischen den Regierungsbezirken Sachsens die Kaufwerte sehr unterschiedlich sind und zwar entsprechend den natürlichen Standortbedingungen: „Innerhalb der Regierungsbezirke nahmen die Kaufwerte für LF im Zeitablauf eine recht uneinheitliche Entwicklung: Die Preisrückgänge in jüngster Zeit stehen möglicherweise direkt im Zusammenhang mit dem Kauf von BVVG-Flächen“.

Extrem war der Preisverfall in Brandenburg Mitte der Neunziger Jahre. Von einem Durchschnittskaufwert von 5.407 €/ha FdLN im Jahre 1993 hat sich der Preis bis zu Jahr 1997 auf 2.530 €/ha FdLN mehr als halbiert und stagniert seitdem mehr oder weniger auf diesem sehr niedrigen Niveau. Allerdings sind hier im Durchschnitt auch die ertragsschwächsten Böden anzutreffen. „In Brandenburg wurden 1999 18.032 Hektar FdLN veräußert, das war fast doppelt soviel wie 1998. Hauptgrund für diese höher ausgewiesenen Veräußerungsfälle war nach Aussage des Statistischen Landesamtes die bessere Datenbasis“ (ZMP, 2000). Diese Information zeigt, wie vorsichtig man mit der Interpretation auch der offiziell erstellten und veröffentlichten Statistik umgehen muss.

In den letzten zehn Jahren kontinuierlich ansteigend ist der Durchschnittskaufpreis dagegen in Mecklenburg-Vorpommern. Allerdings beginnend auf einem äußerst niedrigen Niveau von unter 2.500 €/ha FdLN hat sich der landwirtschaftliche Bodenpreis in diesem Land bis auf über 4.000 €/ha FdLN fast verdoppelt und überstieg bereits den Durchschnittspreis für die gesamten neuen Länder. Dies erfolgte bei einer sehr geringen durchschnittlichen Ertragsmesszahl von 38,3 im Jahre 2002 und einem, wie bereits beschriebenen, sehr hohen Flächenumsatz von 21,5 % der bundesweit insgesamt veräußerten Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung im Jahre 2002. Die Kaufwerte je

Hektar FdLN im Jahre 1999 differierten zwischen den Landkreisen von 2.252 €/ha (Ostvorpommern) bis 5.486 €/ha (Nordwestmecklenburg) (ZMP, 2000).

Die Entwicklung des Durchschnittspreises der für den Ackerbau sehr unterschiedlich gut geeigneten, im Durchschnitt aber am höchsten bewerteten Böden in Sachsen-Anhalt unterlag bei hohem Flächenumsatz (s. Tabelle 4.11) großen Schwankungen. Nach einem steilen Anstieg der Preise bis auf fast 6.000 €/ha FdLN im Jahre 1995, fiel er bis 1998 auf 3.716 €/ha FdLN, um bis ins Jahr 2002 wieder bis auf 4.339 €/ha FdLN anzusteigen. Inwieweit hier die unterschiedlichen Grundgesamtheiten der einzelnen Jahre, zum Beispiel mit unterschiedlichen Flächenanteilen der guten Ackerböden der Börde, oder eine tatsächliche Veränderung der Zahlungsbereitschaft der Käufer dahinter steht, bleibt offen. Klar hingegen ist, dass sich die Nachfrage nach Agrarflächen hoher Bonität deutlich erhöht hat (ZMP, 2000). Nach ZMP (2000) reichte die Spanne der durchschnittlichen Verkaufserlöse 1999 zwischen den Landkreisen von 1.909 €/ha FdLN in Wittenberg bis 8.231 €/ha FdLN im Bördekreis.

Speziell für Sachsen-Anhalt hat Doll den Zusammenhang zwischen der Höhe der Kaufwerte für Ackerland und der in der Ackerzahl zum Ausdruck kommenden Ertragskraft der Böden untersucht. Dazu hat Doll für die Jahre 1995 bis 2001 die vertragsindividuellen Daten aus der Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte beim Innenminister des Landes Sachsen-Anhalt herangezogen. Doll (2002) kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Insgesamt nimmt der durchschnittliche Kaufwert je ha AF [Ackerfläche, Anmerkung des Verfassers] in allen Regionen mit zunehmender Ackerzahl zu, jedoch nicht kontinuierlich. Die höchsten Kaufwerte werden mit zunehmender AZ [Ackerzahl, Anmerkung des Verfassers] in der Börde erzielt. Ein West-Ost-Gefälle kommt u. a. darin zum Ausdruck, dass in der nahe der ehemaligen innerdeutschen Grenze gelegenen Börde ab einer AZ von 35 die Kaufwerte je ha AF immer höher liegen als beispielsweise im Raum Halle mit vergleichbar günstigen natürlichen Standortbedingungen. Die niedrigsten Kaufwerte werden bei vergleichbarer Ackerzahl in der durch ungünstige natürliche Standortbedingungen gekennzeichnete Altmark vereinbart.

Die durchschnittlichen Kaufwerte für AF streuen auf vertragsindividueller Basis erheblich und zwar umso mehr, je höher die Ertragskraft der Böden ist. Bei den besten Böden in der Börde erreichen die Kaufwerte eine Bandbreite zwischen 4 und 16 Tsd. € je ha LF.

Da innerhalb eines abgegrenzten Standortes für Böden mit gleichen oder ähnlichen Ackerzahlen höchst unterschiedliche Kaufpreise vereinbart werden, kann nicht nur die Ackerzahl Grundlage der Preisbildung sein. Unterschiedlich hohe Gewinne und Gewinnerwartungen, Managementfähigkeiten der Unternehmer sowie die Konkurrenz um ertragstarke Böden, insbesondere entlang der ehemals innerdeutschen Grenze tragen erheblich zur Preisdifferenzierung bei. Die Preisstreuungen dürften vor allem den Marktteilnehmern mit überdurchschnittlicher Marktübersicht und Verhandlungsgeschick Preisvorteile sichern.“

Aus der Statistik lässt sich auch für die Einheiten der neuen bzw. alten Länder der Zusammenhang von höheren Durchschnittspreisen für höhere Ertragsmesszahlen ableiten. Allerdings tritt, besonders in den alten Ländern, ab und zu die Anomalie auf, dass Landwirtschaftsflächen mit Messzahlen unter 30 im Durchschnitt sogar geringfügig höher bewertet werden als diejenigen mit Ertragsmesszahlen zwischen 30 und 40. Inwieweit hier Sonderfaktoren, wie Naturschutzinteressen, mitspielen oder auf diesem Niveau der Ertragskraft des Bodens von den Marktpartnern anderen Faktoren eine stärkere Bedeutung beigemessen wird, bleibt offen.

Eine Betrachtung der Durchschnittspreise nach Größenklassen der Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung ergibt ein uneinheitliches Bild für die von der Statistik ausgedehnten Größengruppen für die einzelnen Länder. Es kann keine Gesetzmäßigkeit erkannt werden, außer der Tatsache, dass bei der kleinsten Gruppe, den Flächen von 0,1 ha bis 0,25 ha Fläche, mit Abstand die höchsten Quadratmeterpreise gezahlt werden. Eine nahe liegende Begründung hierfür ist, dass bei dieser geringen Flächengröße überdurchschnittlich oft besondere Beweggründe, wie Arrondierung bereits vorhandener Flächen und außerlandwirtschaftliche Nutzung, eine Rolle spielen dürften.

4.1.3.3 Preisvergünstigte Verkäufe der BVVG ohne Gebäudeanteile

Durch die BVVG wurden im Jahre 2002 in den neuen Ländern Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfang von 47.044 ha bei einer Gesamtfläche von 48.178 ha preisbegünstigt veräußert (Statistisches Bundesamt (2003b)). Dazu wurden noch 1.695 ha FdLN zum Verkehrswert neben den preisbegünstigten Flächen mitverkauft. Das sind insgesamt fast 50 Tsd. oder 0,8 % der statistisch ausgewiesenen Landwirtschaftsfläche der neuen Länder mit 6,150 Mio. ha (Statistisches Bundesamt (2002b)). Bezieht man den freien Grundstücksmarkt in Gesamtdeutschland mit 97.683 ha veräußerter Gesamtfläche mit ein, so hatten im Jahre 2002 die preisbegünstigt verkauften Landwirtschaftsflächen einen Anteil von einem Drittel, in den neuen Ländern von 46 %. Dies kann natürlich, wie unter Punkt 4.1.3.2 beschrieben, nicht ohne Folgen für den freien Grundstücksmarkt bleiben, auch wenn der Kreis der zum Kauf Berechtigten beschränkt ist (s. Punkt 2.2.3).

Gemäß Veröffentlichung des Bundesamtes zur Regelung offener Vermögensfragen (BARoV, 2003) wurden bisher mit Stand 30.09.2003 288.955 Antragsteller mit insgesamt 504.710 Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsansprüchen gezählt. Die Registrierung sei aber noch nicht abgeschlossen. Auf Grundvermögen beziehen sich dabei mit 127.422 allerdings nur ein Viertel aller Forderungen. Über die Hälfte (54 %) aller Forderungen sind Geldforderungen. Der Anteil land- und forstwirtschaftlicher Forderungen wurde nicht veröffentlicht, dafür aber die Anzahl der bereits stattgegebenen Forderungen.

Nach den Vorschriften des Entschädigungsgesetzes (EntschG) waren es mit Stand 30.09.2003 5.444 Fälle im Bereich land- und forstwirtschaftliches Vermögen und damit 2,8 % aller stattgegebenen Forderungen nach EntschG bzw. knapp 18 % aller Forderungen nach Grundvermögen. Nach den Vorschriften des Ausgleichsleistungsgesetzes (AusglLeistG) waren es 3.301 stattgegebene Fälle land- und forstwirtschaftli-

chen Vermögens und damit knapp 23 % aller nach AusglLeistG stattgegebener Fälle bzw. knapp 41 % der Fälle des Grundvermögens und damit relativ gesehen deutlich mehr als nach EntschG.

Die Aufteilung der stattgegebenen Fälle nach Ländern ist der Tabelle 4.12 zu entnehmen.

Tabelle 4.12: Stattgegebene Anträge nach Entschädigungsgesetz (EntschG) und Ausgleichleistungsgesetz (AusglLeistG) sowie gesamt für land- und forstwirtschaftliches Vermögen aufgeteilt nach Ländern, Stand 30.09.2003

(BARoV, 2003)

Stattgaben nach	Länder							insgesamt
	Berlin	Brandenburg	Mecklenburg-Vorpommern	Sachsen	Sachsen - Anhalt	Thüringen	BARoV *	
EntschG	40	2.678	1.426	k. A.	640	654	6	5.444
%	1	49	26		12	12	0	100
AusglLeistG		2.078	573	k. A.	275	373	2	3.301
%	0	63	17		8	11	0	100
gesamt	40	4.756	1.999	k. A.	915	1.027	8	8.745
%	0	54	23		10	12	0	100

* Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen
k. A. keine Angaben

Insgesamt wurden bis 30.09.2003 im Bereich der Land- und Forstwirtschaft 8.745 Fälle anerkannt und dokumentiert, davon 62 % nach dem EntschG. Über die Hälfte dieser Fälle stammt aus Brandenburg, knapp ein Viertel aus Mecklenburg-Vorpommern. Für Sachsen, welches in einigen Bereichen des landwirtschaftlichen Grundstücksmarktes eine Sonderstellung einnimmt, ist keine Angabe vorhanden. So liegen die tatsächlich bewilligten Anträge insgesamt höher. Denn, wie Abbildung 4.22 zeigt, wurden in Sachsen im Jahre 2002 mehr Flächen nach EALG verkauft als auf dem freien Grundstücksmarkt. Dies setzt aber Bewilligungen in diesem Bereich voraus.

Von Dallwitz, Geschäftsführer der *Arbeitsgemeinschaft für Agrarfragen* (Berlin), die sich um die Belange der früher enteigneten Land- und Forstwirte kümmert, schätzt die Anzahl der Enteigneten mit ehemals über 100 ha land- und forstwirtschaftlichem Besitz auf ca. 9.000.

Keunecke (1994) führt dazu aus: „Betroffen waren von der Bodenreform [in der sowjetischen Besatzungszone ab 1945, Anmerkung des Verfassers] insgesamt 2.517.357 ha, wozu noch 131.742 ha landwirtschaftlicher Besitz von Nazigrößen und sog. Kriegsverbrechern kamen sowie weitere einbezogene Flächen, teils sogar aus Staatsbesitz“.

Die Tabelle 4.13 zeigt die statistisch erfassten Parameter der BVVG-Verkäufe im Vergleich zu den freien Grundstücksgeschäften in den neuen Ländern im Jahre 2002.

Tabelle 4.13: Vergleich der Verkäufe der BVVG mit den Verkäufen zum Verkehrswert aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung im Jahr 2002 in den neuen Ländern

(Statistisches Bundesamt (2003b))

neue Länder 2002		freier Markt	BVVG-Verkäufe						
			preisbegünstigte Verkäufe		Mitverkauf zum Verkehrswert		Gesamtverkäufe der BVVG		
			absolut	freier Markt %	absolut	freier Markt %	absolut	freier Markt %	
Veräußerungsfälle	Anzahl	10.949	1.034	9,4	607	5,5	1.641	15,0	
veräußerte Gesamtfläche	ha	57.053	48.178	84,4	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	
darunter FdIN	gesamt	ha	55.438	47.044	84,9	1.695	3,1	48.739	87,9
		%	97,17	97,65	100,5	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	pro Fall	ha	5,06	45,50	899,2	2,79	55,1	29,7	587,0
Kaufwert	Summe	Mio. €	222,55	104,92	47,2	6,17	2,8	111,09	49,9
	pro ha Gesamtfl.	€	3.901	2.178	55,8	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
	pro ha FdIN	€	4.014	2.211	55,1	3.638	90,6	2.279	56,8
durchschnittliche Ertragsmesszahl			44,00	45,20	102,7	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.

k. A. keine Angaben

Bemerkenswert sind die Durchschnittsgrößen der durch die BVVG nach dem EALG und der dazugehörigen FIERwV verkauften Flächen. Bei nur 1.034 Verkaufsfällen, das sind bezogen auf alle Verkaufsfälle des freien Marktes und der BVVG zusammengekommen 8,2 %, wurden im Durchschnitt 45,50 ha Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung pro Fall veräußert. Das entspricht fast der neunfachen der auf dem freien Markt pro Verkaufsfall in den neuen Ländern veräußerten Fläche. Im Vergleich mit der in den alten Ländern veräußerten Durchschnittsfläche liegt diejenige der Verkäufe nach EALG bei gut dem 28fachen.

Zusammen mit den Mitverkäufen zum Verkehrswert steht die BVVG in Ostdeutschland trotzdem nur bei gut jedem achten Verkaufsfall auf der Verkäuferseite. Dies relativiert zusammen mit dem beschränkten Berechtigtenkreis den oben dargestellten starken Einfluss der BVVG auf Grund des hohen Flächenanteiles der BVVG-Verkäufe ein wenig.

Die durchschnittliche Ertragsmesszahl war, zumindest in den für diese Untersuchung verfügbaren Jahren 2002 und 1998 bei den preisbegünstigten Verkäufen um 1,2 bzw. 4,8 Punkte höher als auf dem freien Markt. Ob diese Aussage generell gilt, kann nicht gesagt werden. Man könnte dies aber so zu erklären versuchen, dass die sehr großen Landwirtschaftseinheiten wohl eher auf den dafür gut geeigneten Standorten zu finden sind und früher eher die großen Einheiten in den landwirtschaftlich bevorzugten Gebieten enteignet wurden.

Entscheidendes und wichtigstes Kriterium der BVVG-Verkäufe ist der erzielte Preis pro Einheit im Vergleich zum freien Markt. Die Tabelle 4.13 zeigt, dass die Begünstigten nach EALG gut die Hälfte des Preises, im Jahre 2002 gut 55 %, des Kaufpreises

am freien Markt in Ostdeutschland bezahlen müssen bzw. mussten. Das waren 2.178 €/ha Gesamtfläche oder rund 20 Cent für den Quadratmeter Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung. Als leicht zu merkende Faustzahl waren auf dem freien Markt in den neuen Ländern knapp 40 Cent und in den alten Ländern 1,7 € pro Quadratmeter zu bezahlen.

Bei den BVVG-Verkäufen ist weiterhin zu erkennen, dass die mitverkauften FdIN zum Verkehrswert mit 3,4 % aller veräußerten BVVG-Flächen nur einen kleinen Teil der BVVG-Verkäufe insgesamt ausmachen.

Obwohl die mitverkauften Flächen im Durchschnitt nur 2,79 ha erreichen, erzielt die BVVG im Durchschnitt hierfür nur gut 90 % des Verkehrswertes des freien Marktes. Der eigentlich zu erwartende höhere Durchschnittserlös für kleinere Einheiten wird vermutlich durch die eingeschränkte Vermarktbarkeit dieser „Restflächen“ verhindert.

Die Abbildung 4.22 zeigt die räumliche Verteilung des Verkaufes der Flächen landwirtschaftlicher Nutzung nach EALG nach Ländern und im Vergleich zu Verkäufen auf dem freien Markt im Jahre 2002 sowie zur gesamten Landwirtschaftsfläche der entsprechenden Länder.

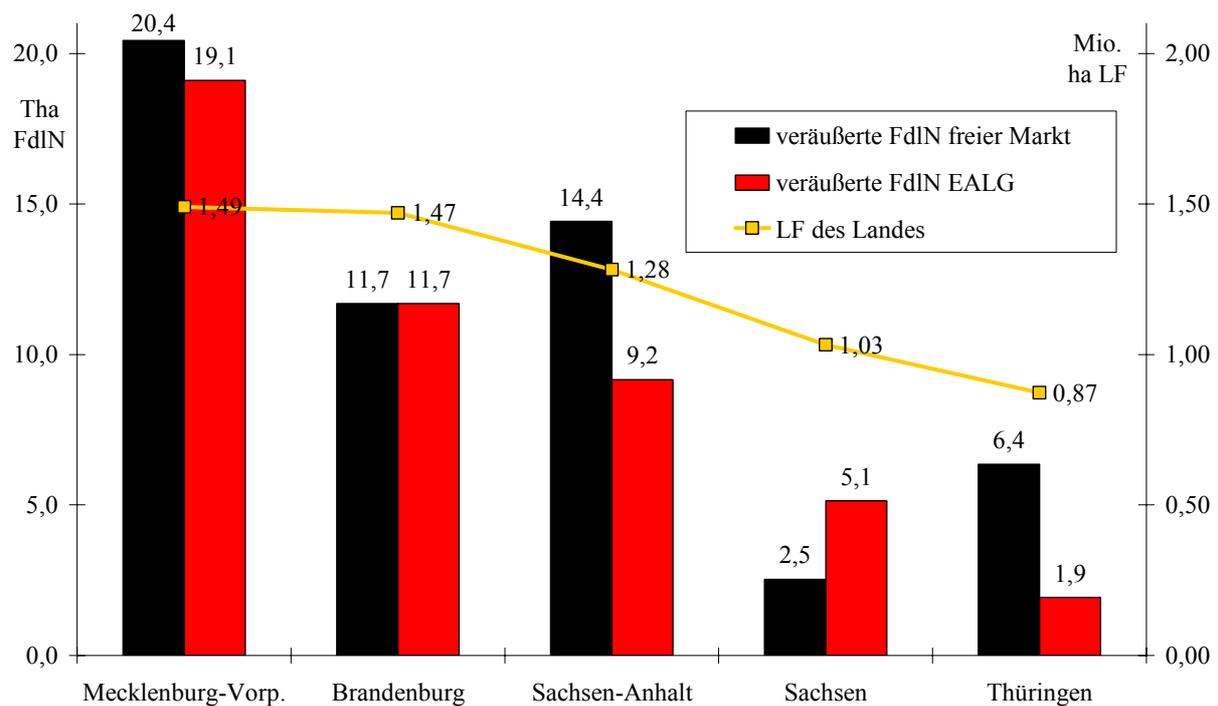


Abbildung 4.22: Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den neuen Ländern im Jahre 2002 auf dem freien Markt und nach EALG im Vergleich zur gesamten statistisch ausgeschiedenen Landwirtschaftsfläche (LF)
(Statistisches Bundesamt (2002b) und (2003b))

Es zeigt sich, dass im Jahre 2002 in Mecklenburg-Vorpommern nicht nur, wie bereits beschrieben, überproportional viel Fläche im Wege des freien Verkaufes veräußert

wurde, sondern die BVVG in diesem Land auch insgesamt am meisten Flächen veräußert hat.

Verglichen mit der Landesfläche bleiben die BVVG-Verkäufe in allen neuen Ländern außer Mecklenburg-Vorpommern deutlich unter einem Prozent der landwirtschaftlichen Flächen.

Relativ im Vergleich zu den Verkäufen auf dem freien Markt sowie absolut in Hektar hat die BVVG in Thüringen mit Abstand am wenigsten Fläche verkauft. Dies ist sicherlich auch ein Grund, warum die landwirtschaftlichen Bodenpreise des freien Marktes (s. Punkt 4.1.3.2) in diesem Land am höchsten im Vergleich mit den anderen neuen Ländern sind.

In Sachsen ist der Anteil der durch die BVVG nach EALG verkauften Flächen im Jahre 2002 mehr als doppelt so hoch wie der Verkauf auf dem freien Markt. Sachsen ist damit das einzige Land, in dem die preisbegünstigten Verkäufe einen bedeutend höheren Flächenanteil besitzen als die Verkäufe auf dem freien Markt. Lediglich in Brandenburg werden noch gleich viele Flächen nach EALG verkauft wie anderweitig. In den drei anderen neuen Ländern Thüringen, Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern überwiegt dagegen der freie Verkauf.

Wie bereits unter Punkt 4.1.3.2 ausgeführt, vermutet Doll (2002) einen Zusammenhang zwischen den rückläufigen Preisen für FdIN auf dem freien Grundstücksmarkt und dem verstärkten Verkauf der BVVG nach EALG in den letzten Jahren. Auch wenn insgesamt, bezogen auf die gesamte Landwirtschaftsfläche Sachsens, der preisbegünstigte Verkauf durch die BVVG im Vergleich zu dem Verkauf in den anderen neuen Ländern immer noch moderat war, erscheint eine preismindernde Wirkung speziell in diesem Land doch wahrscheinlich. In Sachsen ist der freie Handel mit FdIN, wie unter Punkt 4.1.3.2 beschrieben, nur in einem sehr unterdurchschnittlichen Umfang vorhanden, die Bodenmobilität also sehr gering. Hier könnte folglich das zusätzliche Angebot der BVVG besonders preisbeeinflussend gewirkt haben.

4.1.3.4 Verkäufe zum Verkehrswert mit Gebäuden sowie mit bzw. ohne Inventar

Bei dieser, in der amtlichen Statistik separat ausgewiesenen Gruppe handelt es sich nur um einen sehr kleinen Teil aller landwirtschaftlichen Verkäufe. In Tabelle 4.14 sind die von der amtlichen Statistik ausgewerteten Parameter analog der Tabelle 4.11 für das Jahr 2002 dargestellt.

Tabelle 4.14: Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) mit Gebäude und mit bzw. ohne Inventar im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten
(Statistisches Bundesamt (2003b))

Land	Verkäufe zum Verkehrswert der FdIN mit Gebäude und mit bzw. ohne Inventar								
	Fälle	Gesamtfläche	FdIN			Kaufwert			durchschnittliche Ertragsmesszahl
			gesamt	pro Fall	Summe	pro ha Gesamtfläche	pro ha FdIN		
Anzahl	ha	ha	%	ha	Mio. €	€	Anzahl		
Deutschland	200	1.948	1.794	92,1	8,97	50,545	25.952	28.182	49,0
alte Länder	176	1.779	1.637	92,0	9,30	49,495	27.821	30.239	49,5
neue Länder	24	169	157	92,9	6,53	1,049	6.225	6.696	43,8
Niedersachsen	82	1.124	1.018	90,6	12,41	25,646	22.822	25.203	49,8
Schl.-Holst.	8	280	274	97,9	34,30	5,605	19.998	20.425	50,4
Bayern	37	197	178	90,4	4,82	12,684	64.478	71.193	50,3
Baden-Württ.	36	115	107	93,0	2,98	3,482	30.218	32.448	46,6
Sachsen	14	112	102	91,1	7,31	0,504	4.489	4.920	39,9
Nordrh.-Westf.	9	58	54	93,1	6,03	1,942	33.734	35.787	43,8
Brandenburg	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Hessen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Meckl.-Vorp.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Saarland	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Sachsen-Anh.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Thüringen	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Rheinl.-Pfalz	0	0	0		0	0	0	0	0

k. A. keine Angaben

Die Veräußerung landwirtschaftlicher Betriebe mit Gebäuden und mit bzw. ohne Inventar ist seit dem Jahre 1997 stark zurückgegangen, wie Abbildung 4.23 zeigt.

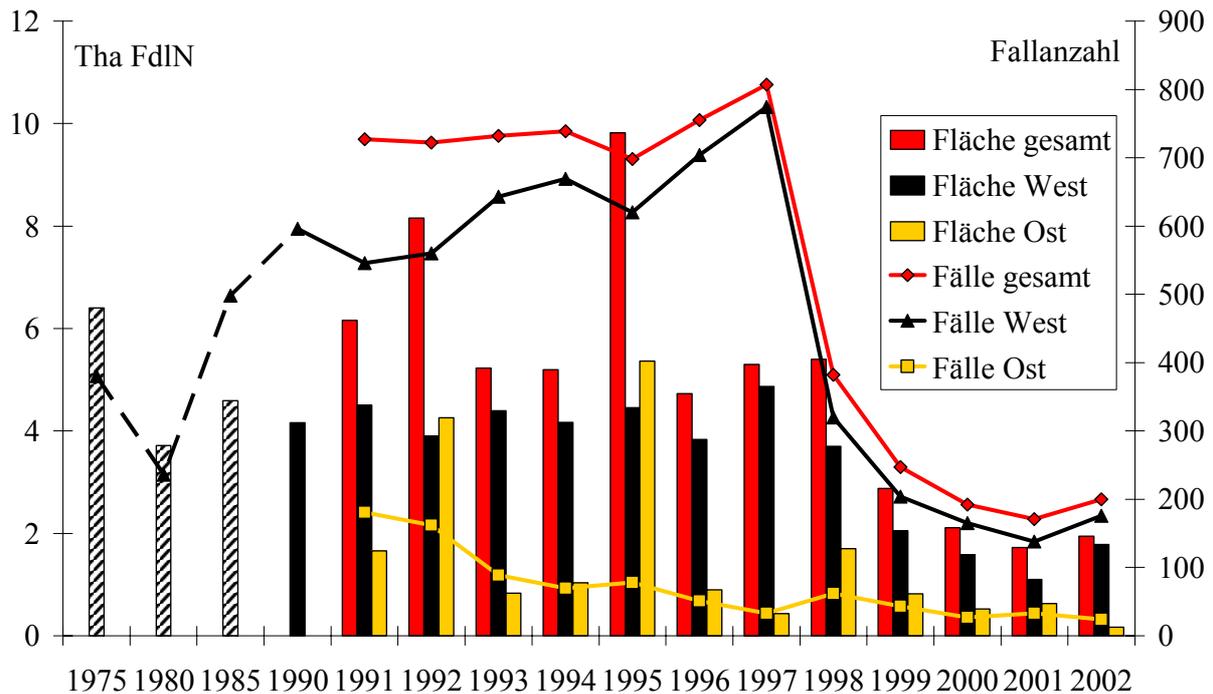


Abbildung 4.23: Zeitreihe der Verkäufe aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung mit Gebäude und mit bzw. ohne Inventar zum Verkehrswert in Deutschland aufgeteilt nach West- und Ostdeutschland sowie differenziert nach Anzahl und Fläche

(Statistisches Bundesamt (2003b))

Bei nur 200 Verkaufsvorgängen im Jahr 2002, also ungefähr einem halben Prozent aller Verkäufe zum Verkehrswert auf dem freien Markt in Deutschland, wurden Gebäude und teilweise Inventar mitverkauft. Dabei wurden mit 1.948 ha knapp 2 % aller frei verkauften Flächen übertragen, d. h. im Durchschnitt 8,97 ha FdIN pro Fall und damit 3,4-mal so viel wie bei den Verkäufen ohne Gebäude.

Es ist plausibel, dass bei den Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen mit Gebäuden und mit bzw. ohne Inventar der Anteil der reinen FdIN an den veräußerten Gesamtflächen mit durchschnittlich 92,1 % etwas geringer ist als bei den freien Verkäufen ohne Gebäude und Inventar (98 %, s. Tabelle 4.11), weil die mitverkaufte Gebäudefläche eventuell mit Umgriff nicht zur FdIN gehört.

Auf Grund der geringen Fallzahl und der gebäudebedingt größeren Heterogenität der Einzelfälle unterliegt der Durchschnittspreis im Zeitverlauf großen Schwankungen und ist für das Einzeljahr sowie das einzelne Land kaum sinnvoll zu interpretieren. Ähnliches gilt für die durchschnittliche Ertragsmesszahl.

Während bei den Flächenanteilen der Verkäufe von FdIN ohne Gebäude die neuen Länder einen überproportional hohen Anteil haben (s. Punkt 4.1.3.2), liegen sie beim Verkauf von landwirtschaftlichen Flächen mit Gebäuden, von den Jahren 1992 und 1995 abgesehen, weit hinter den alten Ländern zurück. Im Jahr 2002 liegen nur 12 % aller Fälle mit 8 % der Flächen im Osten. Ausgewiesen ist von den neuen Ländern in

der amtlichen Statistik in diesem Jahr ausschließlich Sachsen, wo gut 4 % der frei verkauften Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung mit Gebäuden veräußert wurden.

Absolut gesehen führt unter den Ländern im Jahre 2002 Niedersachsen mit 41 % aller Fälle und 58 % der dabei veräußerten Gesamtfläche aller mit Gebäuden veräußerten landwirtschaftlichen Flächen. Von den gesamten FdLN, die in diesem Jahr in Niedersachsen veräußert wurden, waren dies knapp 8 %. Eine gewisse Rolle spielen noch Schleswig-Holstein mit sehr großer Durchschnittsfläche, Bayern und Baden-Württemberg. Ob dies eine in diesem Jahr eher zufällige Verteilung war oder in diesen Ländern eine stärkere Tendenz zu dieser Verkaufsform besteht, ist fraglich.

Blänker (1996) bemerkt dazu, dass Veräußerungen mit Gebäuden und mit Inventar von untergeordneter Bedeutung seien: „Eigentumsübertragungen dieser Art finden nur in den beiden nördlichen Ländern [Westdeutschlands, Anmerkung des Verfassers] in nennenswertem Umfang statt“. Bei den Verkäufen in den anderen Ländern und auch bei zumindest einem Teil der Verkäufe im Nordwesten sind dann nur die Gebäude im Kaufpreis enthalten und kein weiteres Inventar. Zur Verminderung der Transaktionskosten ist es sinnvoll, das eventuell mitgehende Inventar in einem gesonderten Vertrag ohne notariellen Beurkundungszwang zu veräußern bzw. zu erwerben.

4.2 Ergebnisse der Befragung von Grundstücksmaklern in Deutschland und in Österreich

Die Auswertung der Jagdzeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“ nach Angeboten größerer land- und forstwirtschaftlicher Flächen ab 80 ha bzw. Eigenjagdgröße (s. Kapitel 2.4.3) lässt vermuten, dass die Makler im Bereich der Vermittlung land- und forstwirtschaftlicher Objekte sehr aktiv sind. Immerhin vier Fünftel aller Anzeigen mit 85 % der insgesamt angebotenen Flächen stammten erkennbar von Immobilienmaklern.

Diese beschäftigen sich meist hauptberuflich mit der Vermittlung bzw. dem Nachweis von Grundstücksgeschäften. Sie haben neben zum Teil direkten, langjährigen Erfahrungen auch Eindrücke vom aktuellen Geschehen am Markt als Ergebnis vieler Kundenkontakte. Sich eventuell verändernde Einstellungen ihrer Kunden, also der Käufer und Verkäufer von Immobilien, können in ihrer Einschätzung damit gewissermaßen gebündelt abgefragt werden.

4.2.1 Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Makler

In Zusammenarbeit mit dem Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre der Technischen Universität München wurde im September 2001 mit Hilfe eines einseitigen Fragebogens (s. Anlage 10) eine Befragung von Immobilienmaklern aus dem gesamten Bundesgebiet Deutschlands durchgeführt. Es handelte sich bei den Befragten fast ausschließlich um Mitglieder im Bundesverband „Ring Deutscher Makler“ (RDM, 2001). Befragt wurden in erster Linie Makler, die auf die Vermittlung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke spezialisiert sind, aber auch solche, die im allgemeinen Immobilienbereich tätig sind. Insgesamt wurden 397 Fragebögen per Telefax verschickt. Es gingen 37 auswertbare Antworten ein, der Rücklauf beträgt damit 9,3 %.

Im Dezember 2003, also gut zwei Jahre später, wurden dann 331 österreichische Makler angeschrieben bzw. per E-Mail aufgefordert, den als Anlage 11 beigefügten, gegenüber der deutschen Befragung etwas veränderten Fragebogen zu beantworten. Dabei wurden per E-Mail 126 österreichische Mitglieder des 1951 gegründeten „Internationalen Verbandes der Immobilienberufe“, abgekürzt „FIABCI“ (Fédération Internationale des Professions Immobilières) befragt. Zeitgleich wurden 205 bei der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, registrierte Mitglieder, die gegenüber der Wirtschaftskammer angegeben hatten, landwirtschaftliche Grundstücke und/oder Wald zu vermitteln, per Brief gebeten, den einseitigen Fragebogen auszufüllen. Mit 17 verwertbaren Antworten, gleich 5,1 %, war hier der Rücklauf noch deutlich geringer als bei den Maklern in Deutschland.

Die Tabelle 4.15 gibt eine Übersicht über die Vermittlungsleistung und die Struktur der insgesamt teilnehmenden 54 Makler.

Tabelle 4.15: Aspekte der Vermittlung von Objekten durch Makler nach Nutzungsart und Größenklassen der Objekte in Deutschland, in Österreich und gesamt

(Maklerbefragung 2001 bzw. 2003)

Aspekte der Vermittlung von Objekten durch Makler	Objekte nach Nutzungsart und Größenklassen								
	überwiegend landwirtschaftlich genutzt				überwiegend forstwirtschaftlich genutzt				gesamt
	unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha	gesamt	unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha	gesamt	
Deutschland (37 Teilnehmer)									
Gesamtanzahl vermittelter Objekte in 5 J.	502	152	82	736	117	31	17	165	901
Anzahl Makler mit Vermittlungserfolg	26	22	11	31	18	12	10	25	33
Fünffahresdurchschnitt pro aktivem Vermittler	19,3	6,9	7,5	23,7	6,5	2,6	1,7	6,6	27,3
maximale Objektzahl pro Makler in 5 Jahren	150	24	60	165	25	6	4	28	175
Österreich (17 Teilnehmer)									
Gesamtanzahl vermittelter Objekte in 5 J.	164	46	4	214	124	28	25	177	391
Anzahl Makler mit Vermittlungserfolg	12	11	3	14	9	8	4	13	16
Fünffahresdurchschnitt pro aktivem Vermittler	13,7	4,2	1,3	15,3	13,8	3,5	6,3	13,6	24,4
maximale Objektzahl pro Makler in 5 Jahren	50	10	2	61	50	10	15	61	122
gesamt (54 Teilnehmer)									
Gesamtanzahl vermittelter Objekte in 5 J.	666	198	86	950	241	59	42	342	1.292
Anzahl Makler mit Vermittlungserfolg	38	33	14	45	27	20	14	38	49
Fünffahresdurchschnitt pro aktivem Vermittler	17,5	6,0	6,1	21,1	8,9	3,0	3,0	9,0	26,4
maximale Objektzahl pro Makler in 5 Jahren	150	24	60	165	50	10	15	61	175

Bei der Auswertung der Antworten zeigt sich, dass mit 5 der teilnehmenden 54 Makler ein knappes Zehntel überhaupt keinen Vermittlungserfolg im Bereich der Land- und Forstwirtschaft angegeben hat. Vier davon kamen aus Deutschland.

Mit insgesamt ca. 175 vermittelten Objekten in 5 Jahren hat der von den Vermittlungszahlen her erfolgreichste, aus Deutschland stammende Makler im Durchschnitt 35 Vermittlungen pro Jahr. 165 Vermittlungen stammten bei ihm aus der Landwirtschaft, wovon wiederum 150 Landwirtschaftsflächen eine Größe von unter 10 ha hatten. Nur 4 der 54 antwortenden Makler gaben an, im Jahresdurchschnitt 10 oder mehr land- und forstwirtschaftliche Objekte vermittelt zu haben, 2 davon aus Österreich. Bei diesen Maklern überwiegt das Geschäft mit kleinen Flächen.

Nur ganz wenige Befragungsteilnehmer haben sich anscheinend auf die Vermittlung großer Objekte spezialisiert. Nur ein Viertel aller Agenten konnte innerhalb der letzten

5 Jahre ein land- und forstwirtschaftliches Objekt größer 100 ha vermitteln. Von diesen wenigen waren aber viele mehrfach und dann auch sowohl bei landwirtschaftlich dominierten Flächen als auch bei Wald erfolgreich. Nur ein aus Österreich stammender Teilnehmer hat sich wie es scheint sehr erfolgreich rein auf große Forstbetriebe spezialisiert.

Oft haben die in der Vermittlung von Großobjekten erfolgreichen Makler nur sehr wenige Fälle unter 10 ha.

Mit 26,4 Vermittlungen in 5 Jahren haben die im Bereich Land- und Forstwirtschaft erfolgreich vermittelnden Teilnehmer der beiden Maklerbefragungen durchschnittlich nur gut 5 Objekte pro Jahr vermittelt. Damit bedeutend weniger als die oben beschriebenen Spezialisten.

Die 54 Antwortenden gaben an, in den letzten 5 Jahren zusammen 1.292 Objekte vermittelt zu haben, mit 74 % knapp drei Viertel davon im Bereich Landwirtschaft. In Deutschland waren es sogar gut vier Fünftel, die den überwiegend landwirtschaftlichen Objekten zugeordnet wurden.

Den unterschiedlichen Waldanteilen der beiden Länder entsprechend, waren es in Österreich mit 45 % aller Vermittlungen mehr Forstflächen als in Deutschland, die vermittelt werden konnten. Es kam auch insgesamt ein höherer Anteil der antwortenden österreichischen Vermittler bei Waldflächen zum Erfolg als bei den deutschen Kollegen.

4.2.2 Einschätzung der Wertentwicklung von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken

Die Maklerbefragung beschränkte sich in Deutschland auf Waldgrundstücke. Hier interessierte bei der zukünftigen Preisentwicklung ein eventuell vorhandener Unterschied in der Einschätzung der Preisentwicklung zwischen den neuen und den alten Ländern. Die Tabelle 4.16 zeigt das deutsche Befragungsergebnis. Es sollte dabei von den Befragungsteilnehmern angegeben werden, wie sie die Entwicklung der realen, also inflationsbereinigten Preise für Waldflächen für den Zeitraum der nächsten 20 Jahre sehen.

Tabelle 4.16: Preisentwicklung (inflationsbereinigt) für Waldflächen nach Einschätzung der deutschen Makler in den nächsten 20 Jahren, getrennt für die alten und die neuen Länder Deutschlands
(Maklerbefragung 2001)

Deutschland	Die Waldgrundstücke und Forstbetriebe werden ihren heutigen Wert...			Anzahl der Antworten
	nicht erhalten können.	in etwa erhalten.	zukünftig übertreffen.	
alte Länder	29 %	60 %	11 %	35
neue Länder	26 %	41 %	32 %	34

Für Westdeutschland erwartet mit 60 % mehr als die Hälfte der antwortenden Vermittler in den nächsten 20 Jahren keine Veränderung des Preisniveaus für forstwirtschaft-

liche Objekte. Mit 41 % vermuten deutlich mehr als ein Drittel der antwortenden Makler für Ostdeutschland in den nächsten zwei Jahrzehnten keine Veränderung des derzeit relativ niedrigen Preisniveaus. Allerdings ist ein knappes Drittel der Befragten ebenso der Meinung, dass sich die Waldpreise in den neuen Ländern erhöhen werden. Von steigendem Preisniveau geht in den alten Ländern dagegen nur ungefähr ein Zehntel der Agenten aus. Ein real sinkendes Preisniveau für Waldbesitz und Forstbetriebe erwartet in Ostdeutschland ähnlich wie in Westdeutschland ein knappes Drittel.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die antwortenden deutschen Makler besonders für Westdeutschland mehrheitlich von stabilen Preisen bei Forstflächen ausgehen und die Möglichkeit von Preissteigerungen eher in Ostdeutschland gesehen wird.

Bei der Befragung der österreichischen Makler stand der Unterschied zwischen der Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung zwischen landwirtschaftlichen Flächen auf der einen und Waldflächen auf der anderen Seite im Vordergrund. Dies wurde noch getrennt nach Einheiten kleiner und größer 100 ha abgefragt. Das Befragungsergebnis zeigt Tabelle 4.17.

Tabelle 4.17: Preisentwicklung (inflationsbereinigt) für landwirtschaftliche Grundstücke und Waldgrundstücke nach Einschätzung der österreichischen Makler in den nächsten 20 Jahren

(Maklerbefragung 2003)

Österreich		Die Grundstücke werden ihren heutigen Wert...			Anzahl der Antworten
		nicht erhalten können.	in etwa erhalten.	zukünftig übertreffen.	
Landwirtschaft	bis 100 ha	44 %	44 %	13 %	16
	über 100 ha	38 %	31 %	31 %	16
Wald	bis 100 ha	29 %	47 %	24 %	17
	über 100 ha	35 %	35 %	29 %	17

Trotz der geringen Anzahl der antwortenden österreichischen Vermittler wurde, wie auch bei der deutschen Maklerbefragung, die Prozentdarstellung gewählt, weil diese geläufiger ist. Eine Antwort hat bei nur 16 bzw. 17 Teilnehmern ein Gewicht von ca. 6 %.

Nur 13 % der teilnehmenden österreichischen Makler prognostizieren für kleinere landwirtschaftliche Flächen bis 100 ha Größe in den nächsten 20 Jahren inflationsbereinigt steigende Preise. Mit 44 % sind die Makler, die glauben, dass sich die realen Preise für diese Landwirtschaftsflächen reduzieren, genauso häufig wie diejenigen, die von einem gleichbleibenden Preisniveau ausgehen.

Die zukünftige Preisentwicklung bei großen, zum Verkauf gelangenden landwirtschaftlichen Flächen über 100 ha wird von fast genau jeweils einem Drittel der Befragten als real sinkend, gleichbleibend bzw. steigend eingeschätzt.

Für große Waldflächen ist die zukünftige Grundstücksmarkteinschätzung der teilnehmenden österreichischen Makler nahezu identisch mit der für größere landwirtschaftliche Flächen. Jeweils ungefähr ein Drittel der Teilnehmer erwartet hier inflationsbereinigt sinkende, gleichbleibende bzw. ansteigende Grundstückspreise in den nächsten 2 Jahrzehnten.

Beim Wald bis 100 ha sind die Pessimisten ähnlich häufig wie die Optimisten. Fast die Hälfte aller Befragten glaubt aber an gleichbleibende Verhältnisse in diesem Bereich. Damit wird die zukünftige Preisentwicklung von den österreichischen Teilnehmern bei den kleineren forstwirtschaftlichen Objekten im Durchschnitt etwas positiver eingeschätzt als bei den kleineren landwirtschaftlichen Flächen.

Im Vergleich der beiden Länder scheinen bei den Maklern in Österreich die negativen Zukunftserwartungen bezogen auf die Preisentwicklung geringfügig häufiger zu sein als in Deutschland. Dies deckt sich mit den Ergebnissen der Waldbesitzerbefragungen (s. Punkt 3.4.5). Auch bei den Waldeigentümern gab es in Österreich eine größere Anzahl der Befragten mit negativer Zukunftserwartung bezüglich der Waldbodenpreisentwicklung als in Deutschland.

Allerdings waren in Österreich weniger teilnehmende Vermittler der Ansicht, dass das Preisniveau auf dem forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt unverändert bleibt. Somit ergab sich für zukünftig steigende Forstpreise sogar eine tendenziell höhere Zustimmung zumindest im Vergleich mit der Einschätzung der deutschen Kollegen für den Grundstücksmarkt der alten Länder Deutschlands.

4.2.3 Einschätzung von Angebot und Nachfrage bei Waldgrundstücken

Im Anschluss an die Einschätzung der zukünftigen Preisentwicklung auf dem forstlichen bzw. land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt sollten die Teilnehmer ihre Einschätzung für die zukünftige Entwicklung des Angebotes und der Nachfrage auf dem forstlichen Grundstücksmarkt abgeben. Dabei wurde die Abfrage auf drei Größenklassen ausgedehnt. Die Ergebnisse der Befragung sind für die zukünftig erwartete Angebotsentwicklung in Tabelle 4.18 und für die Nachfrageentwicklung in Tabelle 4.19 dargestellt.

Tabelle 4.18: Entwicklung des Angebotes an forstlichen Grundstücken in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Größenklassen
(Maklerbefragung 2001 bzw. 2003)

überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Objekte		stark rückläufig	rückläufig	unverändert	zunehmend	stark zunehmend	Anzahl der Antworten
unter 10 ha	alte Länder	0 %	11 %	38 %	32 %	19 %	37
	neue Länder	5 %	8 %	38 %	24 %	24 %	37
	Österreich	0 %	6 %	13 %	69 %	13 %	16
10 ha bis 100 ha	alte Länder	3 %	14 %	46 %	35 %	3 %	37
	neue Länder	3 %	5 %	38 %	43 %	11 %	37
	Österreich	0 %	6 %	50 %	31 %	13 %	16
über 100 ha	alte Länder	3 %	16 %	46 %	27 %	8 %	37
	neue Länder	3 %	14 %	27 %	41 %	16 %	37
	Österreich	6 %	13 %	63 %	19 %	0 %	16

Ein stark rückläufiges Angebot an Waldflächen erwartet fast kein Makler. Auch rückläufige Offertenzahlen im Forstbereich sehen nur wenige Vermittler. Am ehesten wird diese Tendenz noch in Westdeutschland und in Österreich und hier bei den Großobjekten über 100 ha angenommen. Aber auch da rechnen insgesamt nicht einmal ein Fünftel aller Befragungsteilnehmer mit geringerem oder viel geringerem Angebot.

Den deutlichsten Unterschied in der Einschätzung der in Zukunft zum Verkauf angebotenen Waldflächen sehen die antwortenden Makler zwischen Kleinobjekten bis 10 ha auf der einen Seite, bei denen die deutschen und noch viel mehr die österreichischen Vermittler von einem zunehmenden und sogar stark zunehmenden Angebot ausgehen. Auf der anderen Seite stehen die größeren Einheiten ab 10 ha bzw. 100 ha, bei denen deutlich weniger Vermittler an ein zukünftig erhöhtes Angebot glauben. Die neuen Länder nehmen hierbei eine Sonderstellung ein. Dort gehen die Makler auch oder gerade bei den mittelgroßen und großen Objekten von einer Angebotszunahme aus.

Dementsprechend verbleibt für den Anteil der Makler, die von gleichbleibenden Verhältnissen bei der Anzahl der Angebote für die kleinen Forstflächen bis 10 ha ausgehen, in Deutschland ein gutes Drittel. In Österreich ist dies ungefähr ein Zehntel, dort dominiert die Ansicht, dass das Angebot dieser Flächen steigt.

Bei den mittelgroßen Einheiten geht für die alten Länder gut ein Drittel, für Österreich die Hälfte von einem in etwa konstanten Angebot aus. Dieses Bild ändert sich kaum bei Waldobjekten über 100 ha. Lediglich bei den neuen Ländern erwarten hier weniger Teilnehmer konstante Verhältnisse. Für Ostdeutschland herrscht die Meinung eines zukünftig erhöhten Angebotes dieser Forstflächen ab 100 ha vor.

Tabelle 4.19: Entwicklung der Nachfrage an forstlichen Grundstücken in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Größenklassen
(Maklerbefragung 2001 bzw. 2003)

überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Objekte		stark rückläufig	rückläufig	unverändert	zunehmend	stark zunehmend	Anzahl der Antworten
unter 10 ha	alte Länder	3 %	24 %	46 %	22 %	5 %	37
	neue Länder	14 %	19 %	38 %	22 %	8 %	37
	Österreich	13 %	13 %	40 %	20 %	13 %	15
10 ha bis 100 ha	alte Länder	0 %	24 %	46 %	27 %	3 %	37
	neue Länder	3 %	24 %	41 %	30 %	3 %	37
	Österreich	6 %	6 %	56 %	25 %	6 %	16
über 100 ha	alte Länder	3 %	11 %	41 %	35 %	11 %	37
	neue Länder	3 %	14 %	32 %	24 %	27 %	37
	Österreich	0 %	27 %	40 %	20 %	13 %	15

Die Entwicklung der Nachfrage sehen die Makler weniger differenziert. Ein Anteil von knapp einem Drittel bis über die Hälfte erwartet jeweils eine in etwa gleichbleibende Nachfrage nach Forstflächen. Für die alten Länder und für größere österreichische Einheiten sind eher mehr Vermittler, für die neuen Länder eher weniger Teilnehmer dieser Ansicht.

Eine rückläufige und stark rückläufige Nachfrage erwartet ca. ein Drittel der Makler besonders bei den kleineren Objekten unter 10 ha Fläche in den neuen Ländern. Aber auch für die alten Länder rechnet über ein Viertel mit einer derartigen Entwicklung. Bei größeren und großen Waldobjekten werden es weniger, die eine rückläufige Nachfrage erwarten. Allerdings geht auch ein gutes Viertel der Österreicher von rückläufiger Nachfrage bei den Forsten über 100 ha aus.

Eine positive Nachfrageentwicklung sieht bei den kleinen Waldflächen ein gutes Viertel bis ein Drittel der Deutschen und ein gutes Drittel der Österreicher. Anders bei den mittelgroßen und großen Einheiten. Nurmehr ein knappes Drittel der österreichischen Teilnehmer sieht zukünftig eine Zunahme oder starke Zunahme der Nachfrage in diesen Größenklassen. Die deutschen Makler dagegen glauben sowohl für die neuen als auch die alten Länder zu einem Drittel bei den mittelgroßen Einheiten und zu ungefähr der Hälfte bei den großen Einheiten an zunehmende und stark zunehmende Nachfrage.

Ein Viertel der Befragten meint, dass bei Objekten über 100 ha Wald in den neuen Ländern die Nachfrage sogar sehr stark zunehmen wird. Damit scheint sich der von einem Drittel der Makler gesehene Aufschwung bei den Waldpreisen in den neuen Ländern (s. Punkt 4.2.2) mit einer höheren, die von vielen Befragten ebenfalls gesehenen Angebotsausweitung übertreffenden Nachfrage begründen zu lassen.

4.2.4 Einschätzung der bevorzugten Käufergruppen für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

Ähnlich wie bei der Befragung der Waldbesitzer (s. Punkt 3.4.8) sollten auch die Makler angeben, welche Käufergruppe aus ihrer Sicht in den nächsten 20 Jahren den höchsten Anteil an land- bzw. forstwirtschaftlichen Objekten erwerben wird. Die Tabelle 4.20 zeigt das Ergebnis der Umfrage. Es wurden wieder drei Größenklassen getrennt für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Objekte abgefragt. Die über die Anzahl der Teilnehmer hinausgehende Zahl der Antworten ist darauf zurückzuführen, dass einige Teilnehmer teilweise zwei Käufergruppen pro Zeile angekreuzt haben. Es ist davon auszugehen, dass für diese Teilnehmer die beiden Gruppen gleich häufig auftreten oder gleich wichtig sind.

Tabelle 4.20: Wichtigste Käufergruppen in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Nutzungsart und Größenklassen für Deutschland, Österreich und gesamt

(Maklerbefragung 2001 bzw. 2003)

Objekte nach Nutzungsart und Größenklasse		Käufergruppen					Anzahl der Antworten
		Landwirte und landwirtschaftliche Betriebe	Forstwirte und Forstbetriebe	primär an Eigenjagd Interessierte (keine Land- und Forstwirte)	Firmen, Stiftungen, sonstige Gewerbebetriebe (z. B. Holzindustrie)	Körperschaften des öffentlichen Rechts	
Deutschland (37 Teilnehmer)							
überwiegend landwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	68 %	3 %	12 %	9 %	9 %	34
	10 bis 100 ha	53 %	8 %	11 %	24 %	5 %	38
	über 100 ha	35 %	3 %	11 %	32 %	19 %	37
überwiegend forstwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	29 %	39 %	19 %	6 %	6 %	31
	10 bis 100 ha	8 %	36 %	36 %	8 %	13 %	39
	über 100 ha	5 %	16 %	26 %	34 %	18 %	38
Österreich (17 Teilnehmer)							
überwiegend landwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	75 %	0 %	6 %	6 %	13 %	16
	10 bis 100 ha	62 %	29 %	5 %	5 %	0 %	21
	über 100 ha	25 %	15 %	25 %	35 %	0 %	20
überwiegend forstwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	50 %	43 %	0 %	7 %	0 %	14
	10 bis 100 ha	5 %	68 %	16 %	11 %	0 %	19
	über 100 ha	6 %	17 %	50 %	28 %	0 %	18
gesamt (54 Teilnehmer)							
überwiegend landwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	70 %	2 %	10 %	8 %	11 %	50
	10 bis 100 ha	56 %	15 %	9 %	17 %	3 %	59
	über 100 ha	31 %	7 %	16 %	33 %	12 %	57
überwiegend forstwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha	36 %	40 %	13 %	6 %	4 %	45
	10 bis 100 ha	7 %	46 %	29 %	9 %	9 %	58
	über 100 ha	5 %	16 %	34 %	32 %	12 %	56

Besonders bei der jeweils kleinsten Größenklasse der Objekte bis 10 ha gehen die meisten teilnehmenden Makler davon aus, dass landwirtschaftliche Flächen besonders häufig von Landwirten und forstwirtschaftliche Flächen überwiegend von Forstwirten bzw. deren Betrieben erworben werden. Eine gewisse Auffälligkeit ergibt sich bei den österreichischen, eingeschränkt auch bei den deutschen Vermittlern. Die Österreicher meinen zur Hälfte, die Deutschen immerhin noch zu knapp einem Drittel, dass auch die kleinen Waldflächen zukünftig am häufigsten von Landwirten erworben werden. Das liegt besonders an den häufig vorkommenden gemischten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, die eine Abgrenzung zwischen Landwirten auf der einen und Forstwirten auf der anderen Seite schwierig machen. Zudem sind reine Forstbetriebe - oder statistisch so bezeichnete - weniger häufig anzutreffen als Landwirtschaftsbetriebe, seien diese mit oder ohne Waldbesitz. Auf die Auswertung der Statistiken zur Waldbesitzverteilung in Kapitel 2.1.2 wird verwiesen. Andere Käufergruppen spielen nach Einschätzung der Makler bei den kleinen Flächen bis 10 ha kaum eine Rolle.

Anders ist die Struktur der Käufer bei Objekten über 100 ha nach Meinung der antwortenden Vermittler. In dieser Größenklasse bilden Firmen, Stiftungen und sonstige Gewerbebetriebe für ein Drittel aller Antwortenden die wichtigste Käuferschaft. Bei den Waldflächen über 100 ha sind die Eigenjagdinteressierten für ein weiteres Drittel der Makler die wichtigste Käufergruppe. Bei den landwirtschaftlichen Betrieben bleiben für ein knappes Drittel der Vermittler die Landwirte die wichtigsten Käufer.

Bei Objektgrößen zwischen 10 ha und 100 ha spielen für die jeweils größte Gruppe der Makler immer noch die Land- und Forstwirte für ihren jeweiligen Bereich die wichtigste Rolle bei den Käufern. Die Eigenjagdinteressierten und die Gruppe der Firmen, Stiftungen und sonstigen Gewerbebetriebe werden aber für einige Makler bereits bei dieser Objektgröße zu den wichtigsten Käufern.

Insgesamt sind die Unterschiede in den Einschätzungen der wichtigsten Käufergruppen bei den Maklern in Deutschland und in Österreich nicht besonders groß.

Im Vergleich zu der Befragung der Waldeigentümer (s. Punkt 3.4.8), bei der nur nach den in Zukunft häufigsten Käufern von Waldflächen gefragt und diese auch nicht nach Größenklassen differenziert wurde, lag der größte Unterschied bei der relativen Einschätzung der Bedeutung der Eigenjagdinteressenten. Die Waldbesitzer speziell in Österreich, aber auch in Deutschland waren der Meinung, dies sei die wichtigste Gruppe der Käufer. Dies könnte man zumindest teilweise mit der Fokussierung der Eigentümerbefragung auf größere Waldflächen zu erklären versuchen. Bei der Maklerbefragung wurden alle Größenklassen gleichwertig abgefragt und ebenso gleichwertig um Meinungen zur Entwicklung im Bereich Landwirtschaft gebeten. Ebenso wahrscheinlich ist aber, dass es sich um tatsächlich unterschiedliche Einschätzungen handelt, die sich aus der jeweiligen Perspektive der befragten Gruppen ergibt.

Gemeinsam ist beiden Befragungen die Einschätzung einer stärkeren Gewichtung der Eigenjagdinteressierten in Österreich im Vergleich zu Deutschland bei den Waldflächen.

4.3 Befragung von Forstsachverständigen

Um speziell über den Markt bei größeren Waldobjekten und den Ablauf von größeren Grundstückstransaktionen im Bereich der Forstwirtschaft weitere Informationen zu erhalten, wurden neben den Forsteigentümern (s. Punkt 3.4) und den Maklern (s. Punkt 4.2) auch die forstlichen Sachverständigen in Deutschland und in Österreich befragt.

4.3.1 Methode und Repräsentativität der teilnehmenden Forstsachverständigen

Im Mai 2003 wurden mit Rundschreiben alle 125 Mitglieder des deutschen Bundesverbandes freiberuflicher Forstsachverständiger (BvFF) gebeten, einen dreiseitigen Fragebogen zu bearbeiten und zurück zu senden (vgl. Anlage 12). Etwa ein halbes Jahr später, im November 2003 erfolgte dann die schriftliche Befragung der österreichischen Forstsachverständigen mit geringfügig abgeändertem Fragebogen (vgl. Anlage 13). Bei dieser Befragung wurden 126 Sachverständige angeschrieben, die im Internet unter <http://www.jusline.at> bei der Fachgruppe Immobilien als Gutachter für größere forstliche Liegenschaften gelistet waren, zudem noch 41 Sachverständige, die im österreichischen Forst-Jahrbuch 2002 eingetragen und nicht als Gerichtssachverständige erfasst waren. Insgesamt wurden also 167 österreichische Forstsachverständige um ihre Mitarbeit gebeten.

Die Resonanz war mit 13 zurückgegebenen und auswertbaren Fragebögen, gleich 10,3 % aller Angeschriebenen, bei den deutschen Sachverständigen nicht besonders gut. Dagegen antworteten mit 57 Befragten gut ein Drittel (34 %) aller österreichischen Sachverständigen. Allerdings gab es bei den österreichischen Rücksendungen nur 48 auswertbare Fragebögen, das waren 29 % aller versandten.

Insgesamt sind also 61 verwertbare Fragebögen von den Forstsachverständigen zurückgekommen, davon nur ein Fünftel aus Deutschland. In der Übersicht zeigt dies Tabelle 4.21.

Zudem ist der Tabelle 4.21 zu entnehmen, dass mit 57 % aller antwortenden Forstsachverständigen nur gut die Hälfte bereits einmal bei einer Grundstückstransaktion mit einer Größe über 100 ha als Berater tätig war. Die Frage, ob dies auf die relative Seltenheit der Verkaufsfälle, die fehlende Bereitschaft der Transaktionspartner sich beraten zu lassen oder die bei den Käufern und Verkäufern selbst vorhandene Sachkenntnis zurück zu führen ist, wird weiter unten bei den Angaben der Sachverständigen zur Sachkunde der Vertragsparteien noch einmal aufgegriffen.

Bei einer durchschnittlichen Sachverständigentätigkeit von 16,1 Jahren erstaunt der relativ geringe Prozentsatz der bereits aktiv beratend Tätigen in diesem Bereich schon. Dabei gibt es bei der durchschnittlichen Dauer der Beratertätigkeit zwischen bereits mit einer Transaktionsberatung für ein Objekt größer 100 ha beauftragten und den noch nicht beauftragten bei den deutschen Teilnehmern nur sehr geringe Unterschiede. In Österreich sind die noch nicht beauftragten sogar etwas länger als Berater tätig als die bereits mit so einem Fall befassten Forstsachverständigen.

Tabelle 4.21: Beratungsstatus von Forstsachverständigen bei Waldobjekten > 100 ha nach Anzahl sowie Jahren ihrer Beratertätigkeit in Deutschland, Österreich und gesamt

(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

Beratungsstatus bei Objekt > 100 ha	Forstsachverständige					
	Anzahl			Beratertätigkeit in Jahren		
	absolut	% Land	% aller	Minimum	Maximum	Durchschnitt
Österreich						
bereits beraten	27	56	44	6	34	16,0
noch nicht beraten	21	44	34	3	40	18,2
gesamt	48	100	79	3	40	16,9
Deutschland						
bereits beraten	8	62	13	7	22	13,6
noch nicht beraten	5	38	8	9	20	13,2
gesamt	13	100	21	7	22	13,5
gesamt						
bereits beraten	35	57	57	6	34	15,5
noch nicht beraten	26	43	43	3	40	17,1
gesamt	61	100	100	3	40	16,1

Insgesamt ist die Spanne der Dauer der bisherigen Berufsausübung bei den österreichischen Sachverständigen mit 3 bis 40 Jahren größer als bei den Deutschen mit 7 bis 22 Jahren. Dies könnte man mit der höheren Anzahl der Antwortenden aus Österreich zu erklären versuchen.

Die deutschen Sachverständigen betreiben ihr Geschäft im Durchschnitt mit 13,5 Jahren kürzer als ihre österreichischen Kollegen mit durchschnittlich 16,9 Jahren.

Die Zeitspanne der 35 von den Forstsachverständigen beschriebenen Fälle mit Flächen größer 100 ha reicht vom Jahr 2003 bis zurück zum Jahr 1990. Der Mittelwert liegt beim Jahr 2000. Somit sind die Fälle durchschnittlich knapp 3 Jahre alt, wobei mit 11 Fällen aus dem Jahr 2003 ein knappes Drittel der Fälle zum Zeitpunkt der Befragung ganz aktuell war und mit weiteren 10 Fällen aus dem Jahr 2002 ein weiteres knappes Drittel bei den Befragten noch in guter Erinnerung gewesen sein dürfte. Aus dem Jahre 2001 stammten 4 Fälle, aus den Jahren 2000, 1994 und 1992 je zwei und aus den Jahren 1997, 1996, 1995 und 1990 je ein Fall.

Dabei wurden in 16 Fällen, gleich 46 %, die Käufer beraten, in 12 Fällen (34 %) die Verkäufer und in 4 Fällen (11 %) beide Parteien. Also handelte es sich bei ca. 91 % aller angegebenen Fälle um Kauf- bzw. Verkaufsvorgänge. Bei den restlichen 3 Fällen handelte es sich je um einen Tausch, eine Erbaueinandersetzung und eine Realteilung.

Im Vergleich zu den gesamten Transaktionen auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt, wie unter Punkt 4.1 dargestellt, ist ein deutliches Überwiegen der Kaufvorgänge festzustellen. Hier ist wohl im Gegensatz zu Schenkung, Vererbung und Übergabe deutlich häufiger Beratungsbedarf vorhanden.

4.3.2 Beschriebene Objekte

Die von den Sachverständigen beschriebenen Objekte hatten eine Gesamtgröße von 35.310,1 ha. Dabei reichte die Spanne von 80 ha bis weit über 10.000 ha, der Durchschnitt lag bei 1.008 ha. Ohne einen Großbetrieb, der über die Hälfte der Gesamtfläche ausmachte, lag der Flächendurchschnitt bei 391 ha pro Fall, wobei die zweitgrößte Gesamtfläche bei 2.000 ha lag. Insgesamt hatten mit 5 Betrieben nur ca. 14 % aller Fälle Gesamtflächen von 1.000 ha oder mehr. Aus Deutschland (Sachsen-Anhalt) stammte nur einer der Betriebe größer 1.000 ha.

Die Waldfläche wurde in 34 Fällen mit insgesamt 25.773 ha angegeben und betrug damit 76 % der Gesamtfläche, ohne den Großbetrieb ca. 83 %. Bei den deutschen Betrieben waren es 97 % Waldfläche und damit fast reine Forstbetriebe, bei den österreichischen 75 % und ohne den Großbetrieb 80 %. Berücksichtigt man den hohen Gebirgsanteil Österreichs mit waldfreien Bereichen in den Hochlagen, so dürften auch bei den österreichischen Betrieben nur wenige landwirtschaftliche Flächen dabei gewesen sein.

Von den 11 Fällen des Jahres 2003 stammten 9 aus Österreich mit einer Gesamtfläche von 5.939 ha. Im Durchschnitt waren die Gesamtflächen dabei 660 ha groß und sollten alle entgeltlich veräußert werden. Verglichen mit den Zahlen der Grundstücksverkaufsstatistik für Österreich für 1995 (s. Punkt 4.1.2) mit 338 Fällen der entgeltlichen Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Objekte in Einheiten größer 10 ha ist dies ein relativ geringer Anteil von knapp 3 %. Gemessen an der 1995 insgesamt gehandelten Fläche von 17.558,7 ha in land- und forstwirtschaftlichen Einheiten größer 10 ha stellt dies aber einen nicht ganz unbedeutenden Anteil von ca. einem Drittel dar. Bei diesem Vergleich handelt es sich allerdings nur um eine ganz grobe Abschätzung der Größenordnung. Immerhin liegen die verglichenen Jahreszahlen acht Jahre auseinander. Zudem dürfte speziell bei den größeren Objekten die relative Häufigkeit zwischen den einzelnen Jahren schwanken.

Bei den deutschen Fällen handelt es sich um 2 Fälle aus Brandenburg, einen aus Mecklenburg-Vorpommern und einen aus Sachsen-Anhalt. Damit stammt mindestens die Hälfte der Fälle aus den neuen Ländern. Bei den alten Ländern kam jeweils ein Fall aus Bayern, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Ein antwortender deutscher Forstsachverständiger machte keine Angabe mit Bezug auf das Land.

In Österreich stammten mit 9 Fällen die meisten Forstflächen aus Kärnten (5.076 ha Gesamtfläche), gefolgt von 7 Fällen aus Oberösterreich (1.504 ha), 6 Fällen aus der Steiermark (1.923 ha) und 4 Fällen aus Niederösterreich (785 ha). Das Burgenland war mit einem Fall (191 ha) vertreten. Die Flächen sind ohne Berücksichtigung des Großbetriebes angegeben.

Insgesamt waren mit 16 der 35 beschriebenen Objekte fast bei der Hälfte aller Gebäude vorhanden. In 13 Fällen ordneten die Sachverständigen diese Gebäude sogar der Kategorie repräsentativ zu. Also hatte mit 37 % aller beschriebenen Forstobjekte gut ein Drittel repräsentative Gebäude.

Ohne das Großobjekt, bei dem neben einem Schloss auch Forsthäuser und Jagdhäuser vorhanden waren, reichte die Objektgröße der Waldflächen mit Immobilien von 110 ha bis 2.000 ha. Im Durchschnitt waren die Gesamtflächen mit 521 ha um ca. ein Drittel größer als der Gesamtdurchschnitt.

Mit 6 Nennungen (ohne das Großobjekt) waren dabei dem Jagdbetrieb dienende Gebäude am häufigsten. Neben einem Jagdschloss und 2 Jagdhäusern wurde relativ häufig eine nicht genau bestimmte Anzahl an Jagdhütten genannt. Die durchschnittliche Fläche der Forstflächen mit Gebäuden, die überwiegend jagdlichen Zwecken dienen, lag bei 505 ha und war damit praktisch identisch mit der Durchschnittsgröße aller Objekte mit Gebäuden.

Bei 4 Objekten waren Forsthäuser mit zu verkaufen. Hier betrug die Durchschnittsfläche gut 1.000 ha.

Außer bei dem Großobjekt wurde in 4 weiteren Fällen von einem Schloss bzw. Herrnsitz oder Herrenhaus gesprochen. Wirtschaftsgebäude wurden nur in einem Fall direkt genannt, in einem indirekt angesprochen, bei dem von einer Hofstelle die Rede war. An Einzelnennungen kamen noch vor: Verwaltungsgebäude, Wohngebäude, Almhütte, altes Bauernhaus und Ferienhaus.

Die deutschen Objekte waren mit nur 3 von 8 etwas seltener mit Gebäudebestand versehen als die österreichischen mit 13 von 27. Dabei gab es bei den 4 Objekten aus den neuen Ländern keines mit Gebäude.

Zwischen den Ländern gibt es keine großen Unterschiede bei den Durchschnittsgrößen der Objekte allgemein oder auch differenziert nach dem Vorhandensein von Gebäuden.

An sonstigen wertbeeinflussenden Bauwerken oder Bodenschätzen wurde in einem Fall ein Gipsabbaubetrieb genannt.

Nur ein österreichisches Objekt mit ca. 1.000 ha wurde als zersplittert beschrieben. Mit 21 Nennungen, gleich 60 %, wurden mehr als die Hälfte aller Objekte als gut arrondiert bezeichnet, 37 % oder 13 Waldflächen wurden als sehr gut arrondiert charakterisiert. Dementsprechend gab es bei den beschriebenen 35 Objekten auch nur 2 ohne Eigenjagd.

Die Hauptbaumart war in 25 Fällen (71 %) alleine die Fichte, in 2 Fällen Fichte und Kiefer und in einem Fall Fichte und Buche. Damit war in vier Fünftel aller Fälle die Fichte Hauptbaumart, in Österreich sogar bei 89 % aller Fälle und 96 % aller Gesamtflächen ohne den Großbetrieb. Damit übertrifft der Fichtenanteil in der Befragung den allgemeinen Baumartenanteil der Baumartenverteilung Österreichs, das mit knapp vier Fünfteln aller Teilnehmer den überwiegenden Anteil in der Befragung ausmacht, mit 64 % (s. Punkt 2.1.1.1) deutlich.

Die überwiegende Hauptbaumart Buche gab es bei 3 deutschen Forstbetrieben, die Kiefer in 2 deutschen Waldobjekten und die Eiche in einem österreichischen mit einem durchschnittlichen Gesamtzuwachs (DGZ) unter 5 Erntefestmetern pro Jahr und

ha (Efm/ha). Bei einem österreichischen Betrieb wurde Laubholz als Hauptbaumart genannt, allerdings ohne Angabe eines DGZs.

Die Kiefernbetriebe und die Buchenbetriebe hatten einen DGZ von 5 bis 7 Efm/ha, mit zwei Ausnahmen. Ein Buchenbetrieb und ein Fichten-/Kiefernbetrieb hatten einen DGZ von 8 bis 10 Efm/ha.

Nur bei den Fichtenbetrieben gab es 5 Einheiten mit einem DGZ von mehr als 10 Efm/ha, aber auch einen unter 5 Efm/ha und 8 mit DGZs von 5 bis 7 Efm/ha. Die restlichen 10 fichtendominierten Waldbesitzungen hatten DGZs von 8 bis 10 Efm/ha. Bei der Zuwachssituation der beschriebenen Betriebe gab es also eine mit der Hauptbaumartenverteilung korrespondierende Verteilung der Zuwachsklassen.

Dabei wurden mit 7 Fällen ca. ein Fünftel als vorratsreich beschrieben, mit 6 Einheiten ein gutes Sechstel als ausgeplündert und mit 21 Objekten knapp zwei Drittel als normal bezüglich des vorhandenen Holzvorrates. Dabei treten häufigere Abweichungen vom normalen Vorrat bei den wenigen deutschen Fällen auf.

Das Vorkommen und die Häufigkeit des Vorkommens verschiedener Wildarten der beratenen Forstbetriebe zeigt Tabelle 4.22. Dabei gab es keine signifikanten Unterschiede bei der Wildartenverteilung zwischen Deutschland und Österreich, wenngleich in Deutschland das Gamswild wegen der geringeren Verbreitung nicht separat abgefragt wurde.

Tabelle 4.22: Wildvorkommen nach Art und Häufigkeit

(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

Wildart	Häufigkeit				
	viel	mittel	wenig	nicht	k. A.
Niederwild	0	11	43	29	17
Rehwild	23	57	17	0	3
Schwarzwild	14	14	26	34	11
Rotwild	23	23	17	26	11
Gamswild	14	14	11	31	29*
sonst. Hochwild	0	11	11	49	29

k. A. keine Angaben

* 23 % davon deutsche Befragung, bei der das Gamswild nicht separat abgefragt wurde.

In knapp einem Drittel aller Forstobjekte kam Niederwild überhaupt nicht vor. 43 % der Waldreviere hatten wenig Niederwild. Immerhin in ungefähr jedem zehnten Objekt war mittelmäßig viel Niederwild vorhanden. Dieses Ergebnis erscheint plausibel und stimmt auch mit dem relativ hohen Fichtenanteil der beschriebenen Objekte gut überein, da das Niederwild eher zahlreich in den stärker landwirtschaftlich dominierten tieferen Lagen der beiden Länder vorkommen dürfte.

Ganz anders stellt sich die Situation beim Rehwild dar. In ca. einem Viertel aller beschriebenen Fälle ist viel Rehwild vorhanden. In gut der Hälfte aller Waldobjekte war der Rehwildbestand zumindest mittelmäßig. In nur 18 % der Fälle gab es wenig Rehe

und ohne Rehwildvorkommen war kein Objekt. Insgesamt wurde von den Sachverständigen das Rehwildvorkommen in den österreichischen Betrieben im Durchschnitt etwas höher eingeschätzt als bei den deutschen Objekten.

Das Schwarzwild war in einem Drittel der Forstobjekte nicht vorhanden. Dabei handelte es sich nur um österreichische Betriebe, wohl überwiegend aus dem Gebirgsbereich. Bei einem Viertel der beratenen Flächen gab es nur wenig Sauen. Bei einem weiteren guten Drittel war der Bestand mittelmäßig oder sogar groß.

Nur in einem Viertel aller beschriebenen Objekte gab es kein Rotwild. Zwischen den deutschen und den österreichischen Objekten war dabei kein Unterschied feststellbar. Bei einem Viertel der Betriebe gab es sogar viele Hirsche, bei einem weiteren Viertel zumindest mittelmäßig viele. Damit gibt es in den beschriebenen Einheiten deutlich häufiger Rotwildvorkommen als es dem Flächenanteil der Rotwildgebiete an der Gesamtlandesfläche entspricht. Dies könnte man mit dem Verhalten des Rotwildes zu erklären versuchen, seine Einstände bevorzugt in waldreichen Gebieten zu nehmen. Andererseits gibt das häufige Vorkommen von Rotwild in diesen Betrieben einen Hinweis auf die höhere Bedeutung der Jagd im Vergleich mit dem Landesdurchschnitt.

Das nur in Österreich abgefragte Gamswild kam in knapp der Hälfte aller dort beschriebenen Fälle nicht vor. In der anderen Hälfte der Fälle waren es gleich viele Objekte mit sehr gutem Gamsbestand und mit mittelmäßigem und etwas weniger Fälle mit nur geringem Vorkommen dieser Hochwildart.

Sonstiges Hochwild kam nur sehr selten vor bzw. wurde nur sehr selten genannt. Von den Sachverständigen explizit erwähnt wurden jeweils einmal das Damwild (Brandenburg), das Birkwild (Oberösterreich) und der Bär (Kärnten). Bei der zweiten deutschen Nennung von sonstigem Hochwild handelte es sich um einen Betrieb in Niedersachsen. Damit kann ausgeschlossen werden, dass in einem deutschen Betrieb Gamswild als sonstiges Hochwild mit in die Zusammenfassung der beiden Länder aufgenommen wurde.

Von den 35 durch die Forstsachverständigen beschriebenen Waldobjekten ab 100 ha waren mit 17 Betrieben ziemlich genau die Hälfte aller in irgendeiner Form von Wirtschaftsbeschränkungen betroffen. Davon wiederum 7 Objekte bzw. ein Fünftel aller sogar mit zwei verschiedenen Kategorien. Drei und mehr Kategorien in einem Betrieb wurden nicht beschrieben. Bei den deutschen Betrieben waren es 6 von 8, bei den österreichischen 11 von 27, bei denen die Sachverständigen eine die Bewirtschaftung beschränkende Belastung angaben.

Am häufigsten standen Waldflächen unter Landschaftsschutz. Dies entspricht der unterschiedlichen gesamtträumlichen Ausdehnung der verschiedenen Schutzgebietskategorien. Am großflächigsten hat der Staat Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Diese unterliegen dafür weniger schweren Wirtschaftsbeschränkungen als andere Arten von Schutzkategorien. Drei deutsche Betriebe mit 80 % und zwei mal 100 % ihrer Flächen und vier österreichische Wälder mit 20 % und drei mal 100 % waren von Landschaftsschutzgebietsausweisungen betroffen. Insgesamt lagen also gut ein Zehntel

aller Betriebe zu 100 % im Landschaftsschutzgebiet, insgesamt war ein Fünftel aller Betriebe von Landschaftsschutzgebieten berührt.

In der Regel wesentlich kleinflächiger erfolgt die Ausweisung von Naturschutzgebieten, dafür aber häufig mit wesentlich weitreichenderen Wirtschaftsbeschränkungen für den Eigentümer. Dies spiegelt sich auch in den beschriebenen Objekten wieder. Hier waren es nur zwei Betriebe aus Österreich mit einer betroffenen Fläche von 5 % bzw. 30 % und zwei Betriebe aus Deutschland mit 3 % bzw. 5 % der vorhandenen Gesamtfläche. Ein weiterer deutscher Betrieb sollte zu 100 % zum Naturschutzgebiet erklärt werden. Dies löste die Beratungsleistung wegen eines Antausches an eine juristische Person des öffentlichen Rechts aus.

Auch Wasserschutzgebiete waren nur in 3 Fällen vorhanden. Mit 1 %, 2 % und einmal 20 % der Gesamtfläche betrafen die Bewirtschaftungsauflagen auch hier immer nur Teilflächen der beratenen Betriebe.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete waren in ebenfalls drei Betrieben vorhanden und dort von sehr großer Flächenausdehnung mit zweimal 100 % und einmal 50 % der Gesamtbetriebsfläche.

An sonstigen Schutzkategorien wurde in Deutschland noch einmal ein geschützter Landschaftsbestandteil mit 2 % der Betriebsfläche genannt. In Österreich kam dreimal der Schutzwald mit 3 %, 20 % bzw. 80 % der Fläche vor und einmal ein Einforstungs- und Weiderecht auf 80 % der Gesamtfläche sowie einmal ein Servitut auf 10 % der Fläche. Wobei die letztgenannten Fälle sicherlich Wirtschaftsbeschränkungen darstellen, aber nicht direkt staatlich verfügt wurden, wie diejenigen bei den Schutzgebieten.

Abschließend wurde bei den beschriebenen Objekten nach dem Vorhandensein und der Qualität einer Forsteinrichtung gefragt.

Hier stellte sich heraus, dass in Deutschland in jedem Fall ein Operat vorhanden war, in einem Fall allerdings ohne Altersangabe. Bei den anderen 7 Objekten waren die Forsteinrichtungen von einem bis 12 Jahre alt, im Durchschnitt 5,7 Jahre. Die Qualität dieser Forsteinrichtungen wurde von den Sachverständigen in 4 Fällen als gut, in weiteren 3 Fällen als mittelmäßig und nur in einem Fall als schlecht beurteilt. Diese als schlecht beurteilte Forsteinrichtung war 12 Jahre alt.

Dagegen gab es in Österreich bei einem Drittel der beschriebenen Fälle überhaupt keine Forsteinrichtung und bei den Betrieben mit Forsteinrichtung war diese im Durchschnitt mit 8,3 Jahren älter. Die Spanne reichte dabei von 0 bis 25 Jahren. Mit 7 Fällen wurde hier die Qualität der Operate bei der Hälfte als gut und bei weiteren 5 Fällen als mittelmäßig bezeichnet. In nur einem Fall war die Qualität nach Einschätzung des Sachverständigen schlecht. Diese Forsteinrichtung war auch schon 20 Jahre alt.

Auf 30.624 ha Gesamtfläche war eine Forsteinrichtung vorhanden. Das entspricht ca. 87 % der beratenen Gesamtfläche. Ohne den Großbetrieb, der eine Forsteinrichtung besaß, lag der Flächenanteil der Betriebe mit Forsteinrichtung bei 65 % der Gesamtflächen und die Durchschnittsgröße der Betriebe mit Forsteinrichtung bei 375 ha.

Damit lagen letztere sogar geringfügig unter der Durchschnittsfläche aller beratenen Betriebe ohne den Großbetrieb mit 391 ha.

4.3.3 Durchgeführte Waldwertkalkulationen der Sachverständigen

Die antwortenden Forstsachverständigen haben nur teilweise Angaben zu den von ihnen für den jeweils beschriebenen Fall angewandten Bewertungsverfahren gemacht.

Die Tabelle 4.23 zeigt die eingegangenen Angaben zu den eingesetzten Bewertungsverfahren im Überblick. Wegen der geringen Anzahl der Angaben ist eine Interpretation dieser Zahlen nur sehr eingeschränkt möglich.

Tabelle 4.23: Angewandte Verfahren der Waldwertkalkulation

(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

eingesetztes Verfahren	Land	Österreich			Deutschland			gesamt		
		ja	nein	gesamt	ja	nein	gesamt	ja	nein	gesamt
Summe der Einzelwerte Erwartungswert/Silval	Anzahl	20	5	25	5	3	8	25	8	33
	%	80	20	100	63	38	100	76	24	100
Waldrentierungswert	Anzahl	12	10	22	7	1	8	19	11	30
	%	55	45	100	88	13	100	63	37	100
alle Abtriebswerte der Bestände älter U-20	Anzahl	7	2	9	0	2	2	7	4	11
	%	78	22	100	0	100	100	64	36	100
Abtriebswerte aller hiebsmöglichen Bestände	Anzahl	11	2	13	1	2	3	12	4	16
	%	85	15	100	33	67	100	75	25	100
alle positiven Abtriebswerte	Anzahl	5	2	7	4	1	5	9	3	12
	%	71	29	100	80	20	100	75	25	100

Relativ häufig wurde die Herleitung von Bestandeswerten als Summation der Einzelwerte nach dem Erwartungswertverfahren bzw. in Deutschland auch nach dem relativ weit verbreiteten Computerprogramm Silval durchgeführt. Bei drei Viertel aller Beratungen wurden derartige Bestandeswerte ermittelt, dabei tendenziell in Österreich noch häufiger als in Deutschland.

Ein Waldrentierungswert wurde dagegen in Österreich nur bei gut der Hälfte aller Bewertungsfälle ermittelt, in Deutschland mit einer Ausnahme immer. Bei insgesamt 30 Antwortenden war somit eine Rentierungswertberechnung in knapp zwei Drittel aller Fälle erfolgt. Diese wurde mit Zinssätzen zwischen 1,0 % und 4,0 % pro Jahr gerechnet. In 3 Fällen auch mit mehreren Zinssätzen. Mit weit über der Hälfte aller Angaben am häufigsten kam dabei der Zinssatz von 3 % zum Tragen, dieser wurde von 9 Sachverständigen gewählt und wohl auch von den 3 Sachverständigen, die mit mehreren Zinssätzen kalkulierten. Auf den nächsten Plätzen folgte der Zinssatz von 4 % mit 4 Nennungen und 2,5 %, 2 %, 1,5 % und 1 % mit je 2 Nennungen.

Nur in einem Fall aus Deutschland wurde bei der Rentierungswertberechnung der Zinssatz vom Auftraggeber vorgegeben. Hierbei handelte es sich um einen Ankauf von der BVVG. Der über 1.580 ha große Betrieb sollte mit einem Zinssatz von 4 % kalku-

liert werden. In den 19 anderen Fällen stand die Wahl des entsprechenden Zinssatzes in der Verantwortung der beauftragten Gutachter.

Bei 18 von 19 Angaben wurde dabei die bisherige Umtriebszeit für die Kalkulation beibehalten. Lediglich in einem Fall aus Österreich sollten größere Teile des Kaufpreises aus Holznutzungen zur Refinanzierung des Kaufes eines 2.000 ha großen Betriebes eingesetzt werden.

Nur ein knappes Drittel der Sachverständigen machte Angaben, ob sie den Abtriebswert aller U-20-Jahre alten Bestände ermittelten. Ungefähr zwei Drittel der Auskunft gebenden führte diese Berechnungen durch.

Ungefähr drei Viertel aller antwortenden 16 Sachverständigen ermittelte den Wert aller hiebsmäßigen Bestände.

Ebenfalls ca. drei Viertel aller 12 Forstsachverständigen, die Angaben zu dem Punkt machten, ermittelten den Abtriebswert aller mit positivem Ergebnis zu liquidierenden Waldbestände.

Überhaupt nur ein Teilnehmer gab an, für alle Bestände der Baumartengruppe Fichte Abtriebswerte ab einem bestimmten Alter, in diesem Fall ab einem Alter von 20 Jahren, ermittelt zu haben.

4.3.4 Informationen der Forstsachverständigen über die an einem Walderwerb Interessierten

Über neun Zehntel der von den Sachverständigen beschriebenen Fälle waren, wie unter Punkt 4.3.1 aufgeführt, Kauf- bzw. Verkaufsvorgänge. Es gab nur einen Tausch, eine Realteilung und einen Erbschaftsfall.

Zunächst interessierte, ob der potentielle Walderwerber bereits Waldbesitzer ist bzw. war. Diese Frage wurde in knapp zwei Dritteln, gleich 21 Fällen, bejaht. Nur 12 Interessenten waren noch keine Waldbesitzer, relativ viele davon aus Deutschland. Hier war mit 4 Fällen die Hälfte aller Anwärter vorher kein Waldbesitzer. Dies war in einem Fall ein an dieser Stelle beschriebener Erbe aus den alten Ländern, ein Ankaufsfall aus Niedersachsen und in 2 Fällen ein Ankauf in den neuen Ländern.

Das Ranking der wichtigsten Gründe für das Ankaufinteresse führt mit 16 Nennungen die Jagd an. Knapp dahinter folgt das Motiv der Vergrößerung des bereits bestehenden Forstbetriebes bzw. land- und forstwirtschaftlichen Betriebes mit 13 Nennungen. Dies entspricht dem Ergebnis der Befragungen der Waldbesitzer unter Punkt 3.4.8. Auch hier hielten die meisten Befragten die Eigenjagdinteressierten für die wichtigste Gruppe, dicht gefolgt von den Forstwirten und Landwirten, die ihre Betriebe aufstocken wollen. Wie unter Punkt 3.4.4 aufgeführt, schätzen die Waldeigentümer selbst allerdings die Jagd weit weniger wichtig für ihre Investitionsentscheidung in Wald ein. Hier dominiert neben der Investitionssicherheit die Kostensenkung im vorhandenen Betrieb.

Unter den zahlreichen sonstigen Motiven mit 12 Nennungen spielen nach Ansicht der Forstsachverständigen für die Kaufinteressierten das Thema sichere, langfristige und generationenübergreifende Geldanlage eine wichtige Rolle. Die Holznutzung im eigenen Gewerbebetrieb wird einmal genannt, ebenso das vorhandene Fischereirecht.

Die Reinvestition steuerbegünstigter Veräußerungserlöse spielt mit 4 Erwähnungen nur eine geringe Rolle. Auch die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Vorteile wurden nur zweimal genannt und sind damit analog zur Einschätzung der Waldbesitzer (s. Punkt 3.4.4) aus Sicht der Forstsachverständigen für die Kaufinteressenten weniger wichtig.

Von den 33 beschriebenen Kaufinteressenten bzw. Tauschpartnern leben mit 13 knapp zwei Fünftel in der Nähe des interessierenden Objektes, ein etwas höherer Anteil bei den österreichischen Interessenten als bei den deutschen. Auch dies könnte man mit der Sondersituation in den neuen Ländern zu erklären versuchen.

Von den 18 nicht in Objektnähe lebenden Interessenten hätten im Ankaufsfalle immerhin 3 ihren Wohnsitz in die Nähe des Objektes verlegt. Die entsprechenden Objekte hatten dabei eine Gesamtgröße von 160 ha, 430 ha und 2.000 ha. Bei 6 Kaufinteressenten war die zukünftige Wohnsitznahme nach einem eventuellen Ankauf den Sachverständigen nicht bekannt.

Obwohl 21 Ankaufinteressenten bereits über Waldbesitz verfügten, wurden nur 7 von den Sachverständigen als in der Forstwirtschaft erfahren eingeschätzt. Aber immerhin 17 der Bewerber hatten forstliche Grundkenntnisse. Ganz ohne forstliche Kenntnis waren 8 der insgesamt 32 Kaufinteressenten und damit ein Viertel.

Mit 15 von insgesamt 30 beschriebenen Kaufinteressenten hat nur die Hälfte auch weitere Objekte in Erwägung gezogen. Nur bei einem wurde die Anzahl der weiteren Objekte mit 5 angegeben. Dies bedeutet, dass für die Hälfte aller Interessenten nur dieses eine Objekt in Frage kam.

Nur 6 Interessenten haben gleichzeitig über den Ankauf mehrerer Objekte verhandelt und hätten somit aktuelle Alternativen zum beschriebenen Waldbesitz gehabt. Bei 21 Kaufinteressenten war dies sicher nicht der Fall.

In 12 Fällen haben die Forstsachverständigen den Klienten auch in anderen Fällen beraten, in 19 Fällen war dies die erste Beratung.

Immerhin 8 von 31 Interessenten, das ist ungefähr ein Viertel, hatten die Absicht, erhebliche Nutzungen zur Teilfinanzierung des Kaufpreises durchzuführen. Trotzdem hat nur einer der Sachverständigen, wie unter Punkt 4.3.3 beschrieben, diesen Aspekt der Annahme von erheblichen Holznutzungen zur Teilfinanzierung bei der Planung berücksichtigt. Mit 19 Interessenten wollten knapp zwei Drittel keine Sondereinschlüsse zur Kaufpreisteilfinanzierung vornehmen. Bei 4 Kaufinteressenten war dies den Forstsachverständigen nicht bekannt.

Nimmt man analog zu dem Vorgehen bei Punkt 3.4.2.2 für die einzelnen Altersgruppen jeweils die Gruppenmitte, bei den über 60jährigen 65 Jahre und bei den unter

30jährigen 25 Jahren an, so hatten die Kaufinteressenten ein Durchschnittsalter von 52 Jahren und waren damit etwas älter als der Durchschnitt bei der Befragung der Waldeigentümer in Österreich mit Mitte Vierzig. Bei diesem Vergleich ist zu beachten, dass es sich hier nur um Kaufinteressenten handelt und bei der Befragung der Waldeigentümer auch die durch Erbschaft, Schenkung oder Übergabe zu Waldbesitz gelangten Personen enthalten waren bzw. dass bei der Waldbesitzerbefragung auch Angestellte der Eigentümer antworteten. Bei der Altersangabe der Kaufwilligen durch die Sachverständigen wurden in 2 Fällen juristische Personen ohne Altersangabe angeführt.

4.3.5 Informationen der Forstsachverständigen zu den Verkaufsinteressenten

In Abbildung 4.24 sind die von den Forstsachverständigen genannten Gründe für den geplanten Waldverkauf dargestellt. Bei den 35 berichteten Fällen gab es 48 Nennungen, also auch einige Doppelnennungen und 2 Dreifachnennungen.

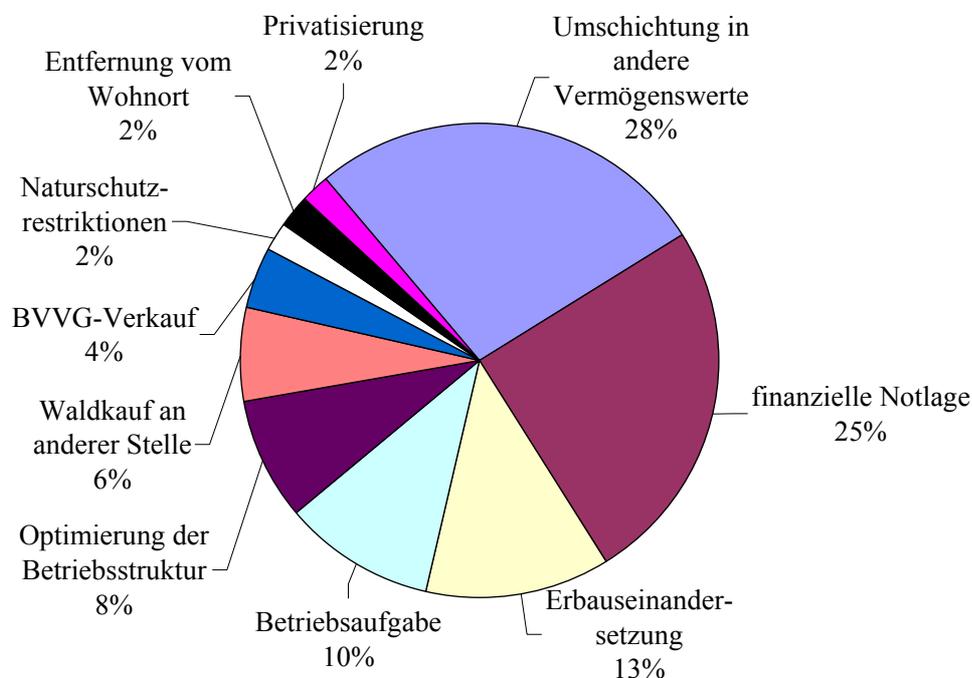


Abbildung 4.24: Gründe für den Verkauf von Waldbesitz über 100 ha

(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

Die bewusste Umschichtung in andere Vermögenswerte war mit gut einem Viertel aller Fälle der von den Sachverständigen am häufigsten genannte Beweggrund der Verkäufer. Auch ohne den Großbetrieb, bei dem dieses Motiv ebenfalls im Vordergrund stand, war die Durchschnittsfläche dieser Betriebe mit 665 ha deutlich größer als der Durchschnitt.

Ganz im Gegensatz dazu war die Durchschnittsgröße des mit einem Viertel aller Nennungen fast genauso häufigen Anlasses der finanziellen Notlage mit 181 ha deutlich unterdurchschnittlich. Der größte Betrieb hatte hier 400 ha.

Bei immerhin gut einem Zehntel aller Nennungen war die Erbfolge Grund für den Verkauf.

Die geplante Betriebsaufgabe war für ein weiteres Zehntel das Verkaufsmotiv. Hierzu könnte man noch den einen Fall der Privatisierung nehmen, der wohl auch den Rückzug aus der aktiven Bewirtschaftung beschreiben soll.

Die Optimierung der Betriebsstruktur und die Abgabe von Streuflächen war nur für wenige der ausschlaggebende Grund für die geplante Veräußerung. Dies könnte man damit zu erklären versuchen, dass die beschriebenen Einheiten alle über 100 ha Gesamtfläche lagen und bei derartigen Flächen eher selten von Splitterflächen gesprochen werden kann. Der Arrondierungsgrad der beschriebenen Waldflächen war relativ gut (s. Punkt 4.3.2).

Ein Waldkauf an anderem Ort wurde deutlich seltener genannt als die Umschichtung in andere Vermögensanlagen oder die finanzielle Notlage der Verkäufer. Dies spricht für die enge Bindung der Waldeigentümer an ihre Flächen, die auch bei der Befragung der Grundeigentümer selbst (s. Punkt 3.4.6) festzustellen war.

Nur je einmal wurden die große Entfernung von 500 Kilometern zum Waldbesitz und die bevorstehenden Restriktionen durch die Naturschutzgebietsausweisung als Hauptmotiv für den Verkauf genannt. BVVG-Verkäufe sind, wie bereits beschrieben, nur zwei dabei.

Die von den Sachverständigen angegebene forstliche Sachkunde der Verkäufer im Vergleich zu den Käufern ist aus Tabelle 4.24 ersichtlich.

Tabelle 4.24: Sachkunde von Waldverkaufsinteressenten und Waldkaufinteressenten

(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

	Verkäufer		Käufer	
	Anzahl	%	Anzahl	%
ohne forstliche Kenntnisse	4	11	8	25
forstliche Grundkenntnisse	13	37	17	53
in der Forstwirtschaft erfahren	18	51	7	22
Summe	35	100	32	100

Obwohl selbst Waldeigentümer, haben, nach Einschätzung der Forstsachverständigen, ungefähr ein Zehntel aller Waldverkäufer keine forstfachlichen Kenntnisse. Nur ungefähr die Hälfte aller Verkäufer ist nach Beurteilung durch die Sachverständigen in der Forstwirtschaft erfahren. Ein gutes Drittel der Verkäufer hat forstliche Grundkenntnisse.

Im Vergleich zu den Käufern, die ebenfalls zu zwei Dritteln bereits Waldbesitzer waren, schneiden die Verkäufer bei der Fachkenntnis nach Beurteilung durch die Forstsachverständigen im Durchschnitt besser ab. Bei den Käufern sind laut Einschätzung

der Sachverständigen mit fast einem Viertel nur knapp halb so viele in der Forstwirtschaft erfahren wie bei den Verkäufern.

Trotz der Einschätzung der Sachverständigen, dass 18 Verkäufer in der Forstwirtschaft erfahren seien, haben sich nur 7 forstlich nicht beraten lassen. Das ist ungefähr ein Fünftel aller Verkäufer.

Die gewählten Berater der Verkäufer waren zu gut einem Drittel Forstsachverständige und zu einem knappen Drittel eigenes Forstpersonal. Staatliche Beratung wurde nur in Österreich und dort in ungefähr jedem achten Fall in Anspruch genommen.

Makler wurden ebenfalls nur in Österreich und hier in ca. jedem sechsten Fall hinzugezogen. Dies verwundert zunächst, weil bei der Auswertung der Jagdzeitschriften (s. Punkt 2.4.3) 80 % der Inserate mit 85 % der ausgeschriebenen Flächen von Maklern stammten. Allerdings wurde nur ein geringer Teil der zum Verkauf stehenden Waldflächen überhaupt inseriert, wie in Kapitel 2.4.1 überschlägig festgestellt wurde.

An sonstigen Beratern wurden je einmal genannt: der Steuerberater, der Wirtschaftsberater, der Rechtsanwalt, die forstwirtschaftliche Fachschule und in der Forstwirtschaft Tätige.

Die Qualität dieser Beratung des Verkäufers wurde von den Forstsachverständigen in ca. einem Sechstel aller Fälle als eher mäßig eingestuft. In einem Zehntel aller Fälle wurde sie dagegen als ausgezeichnet klassifiziert. Ein Drittel aller Verkäufer wurde sehr gut beraten und zwei Fünftel gut.

Das Prädikat ausgezeichnet erhielt dabei nur zweimal die Beratung alleine durch das eigene Personal und einmal alleine durch einen Sachverständigen. Eine sehr gute Beratung stammte in 4 Fällen alleine vom eigenen Personal und in 2 Fällen alleine vom Sachverständigen. In 2 Fällen kam die sehr gute Beratung von der staatlichen Forstverwaltung bzw. der Landwirtschaftskammer jeweils in Kombination mit einem Sachverständigen bzw. eigenem Personal und in jeweils einem Fall von der Fachschule in Kombination mit einem Sachverständigen, dem Rechtsanwalt alleine und einem Makler, bei letzterem ebenfalls wieder in Kombination mit einem Sachverständigen. Auch bei diesem Punkt gab es also wieder Mehrfachnennungen.

Die Tabelle 4.25 zeigt das Angebotsverhalten der Verkäufer und stellt es dem Nachfrageverhalten der Kaufinteressenten gegenüber.

Tabelle 4.25: Angebots- und Nachfrageverhalten von Verkaufsinteressenten und Kaufinteressenten größerer Waldflächen ab 100 ha
(Forstsachverständigenbefragung 2003 in Deutschland und in Österreich)

	gleichzeitige Verhandlungen mit mehreren Interessenten				mehrere Objekte in Erwägung gezogen	
	Verkäufer		Käufer		Käufer	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
ja	18	72	6	22	15	50
nein	7	28	21	78	15	50
Summe	25	100	27	100	30	100

Es zeigt sich, dass die Verkäufer zu ca. drei Vierteln mit mehreren Kaufinteressenten gleichzeitig verhandeln. Immerhin ein Viertel spricht nur einen Interessenten an, obwohl bei Objekten dieser Größenordnung davon auszugehen ist, dass für jedes Objekt mehrere Kaufinteressenten vorhanden sein müssten.

Wie bereits unter Punkt 4.3.4 dargestellt, sind dem gegenüber die Kaufinteressenten sehr oft stark auf ein Objekt fixiert. Nur gut ein Fünftel der Kaufinteressenten verhandelt deshalb gleichzeitig über mehrere Objekte. Für nur die Hälfte kommt ein anderes Objekt überhaupt in Frage.

Nur in ungefähr jedem zehnten Fall hat der Verkäufer versucht, seinen Wald an das Land oder einen anderen öffentlich-rechtlichen Träger zu verkaufen. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Gebietskörperschaften an land- und forstwirtschaftlichen Flächenankäufen größer 10 ha nach österreichischer Grunderwerbstatistik 1995 (s. Punkt 4.1.2.5).

Das ungefähre Durchschnittsalter der Verkäufer wurde analog zu dem Vorgehen unter Punkt 4.3.4 bzw. Punkt 3.4.2.2 geschätzt. Es beträgt 52 Jahre und ist damit gleich dem Alter der Kaufinteressenten (s. Punkt 4.3.4).

In diesem Zusammenhang wurden einige Verkäufer ohne Altersangabe näher bezeichnet. Dies war jeweils einmal die BVVG, eine juristische Person, der Bund, eine öffentlich-rechtliche Körperschaft und viermal eine Aktiengesellschaft.

4.3.6 Informationen der Forstsachverständigen zur eigentlichen Transaktion

Von 32 beschriebenen Fällen wurde bei 10, also ca. einem Drittel, überhaupt kein Abschluss getätigt. Hiervon war allerdings einer noch in der Schwebe, bei einem zweiten war die Möglichkeit eines Abschlusses ungewiss.

Als Gründe für den Abbruch der Verhandlungen wurden jeweils einmal genannt: der Kaufpreis bzw. das Kaufpreisgebot, der Verkauf an eine Baufirma, der Baumbestand, Verschlechterungen bei der Flächengröße und das öffentliche Interesse des Eigentümers.

Mit 22 Fällen konnten nur etwa zwei Drittel der von den Sachverständigen beratenen Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden, davon in 16 Fällen, also der Hälfte

aller beschriebenen Fälle, mit dem beratenen Klienten. In nur 6 Fällen kam ein Dritter zum Zuge. Auch dies weist wieder auf den sehr unvollständigen Markt bei derartigen Objekten hin.

Von einem Ausreißer abgesehen, der erst nach 10 Jahren erfolgreich zum Abschluss gebracht werden konnte, vergingen von der ersten Kontaktaufnahme bis zum Abschluss bzw. Abbruch der Verhandlungen 2 Wochen bis zu einem Jahr. Im Durchschnitt dauerten die Verhandlungen ca. 24 Wochen, also ein knappes halbes Jahr. Bei den 8 deutschen Fällen war die Spanne etwas geringer mit 6 bis 30 Wochen und der Durchschnitt lag mit ca. 17 Wochen darunter.

Insgesamt waren bei 32 beschriebenen Fällen in nur 7 Fällen professionelle Makler eingeschaltet, also nur bei ca. jedem fünften Objekt und dies ausschließlich bei österreichischen Betrieben. Zu den 5 Fällen, die bereits unter Punkt 4.3.5 aufgeführt wurden und bei denen Makler als Berater von den Verkäufern beauftragt wurden, kam noch ein Fall, bei dem der Käufer die Hilfe des Maklers gesucht hat und ein Fall, bei welchem die Bank einen Vermittler hinzu gezogen hat.

Nur in 3 von 7 Fällen, bei denen Makler insgesamt beteiligt waren, konnte die Transaktion durch Nachweis bzw. Vermittlung des Maklers abgeschlossen werden. Die Maklerbeteiligung führte also in ungefähr der Hälfte der Fälle zum Erfolg.

Die Transaktionskosten, also die Kosten für Gutachten, Beratung durch Sachverständige, Rechtsanwälte, Makler usw., aber ohne Grunderwerbsteuer wurde von den Forst-sachverständigen für den jeweils beschriebenen Fall in einem sehr weiten Rahmen geschätzt. Von 1,5 €/ha bis 400 €/ha reichten die Schätzungen. Im Durchschnitt errechneten sich 87 €/ha.

Die 7 deutschen Sachverständigen schätzten dabei mit 49 €/ha die Kosten nicht einmal halb so hoch wie die österreichischen Kollegen mit durchschnittlich 107 €/ha.

Von den 7 deutschen Sachverständigen beraten 6 auch bei Käufen zu Festpreisen nach EALG. Hier wurden die durchschnittlichen Transaktionskosten auf ca. 30 €/ha geschätzt und damit deutlich niedriger als bei den beschriebenen freihändigen Verkäufen.

Bei der Höhe der Transaktionskosten konnte weder eine Abhängigkeit von der Flächengröße noch von der Verhandlungsdauer festgestellt werden.

Nach Beschreibung von insgesamt 16 Sachverständigen hat das Vorhandensein von Gebäuden den Verkauf nur in einem Fall einer baufälligen Immobilie erschwert. In 9 Fällen, also ca. der Hälfte aller Fälle, wurden die vorhandenen Gebäude als neutral bezüglich der Verkaufbarkeit des Waldbesitzes eingeschätzt. In 4 Fällen erleichterten vorhandene Gebäude den Verkauf. In 2 Fällen haben vorhandene Gebäude den Verkauf sogar sehr erleichtert. Die Argumente für die verkaufsfördernde Wirkung der Gebäude waren: Wohnsitz bzw. Wohnung für Forstwirt (dreimal); schöne Jagdhütte wertet Besitz auf; Betrieb zu groß, um ohne Verwaltung vor Ort zu funktionieren.

5 Diskussion und Ausblick

Bei einer Untersuchung des Marktes für größere Waldgrundstücke ist man neben der geringen Homogenität des gehandelten Gutes grundsätzlich mit dem Problem konfrontiert, dass die Anzahl der Transaktionen im Vergleich mit anderen Märkten sehr gering ist und öffentlich zugängliche Informationen zu den betrachteten Objekten nur sehr spärlich verfügbar sind. Die vorliegende Studie wurde zudem unter forschungsökonomischen Restriktionen durchgeführt, die eine aufwendige Erhebung von Primärdaten nicht erlaubten. Dies schränkte die Informationsgewinnung auf die Auswertung von Sekundärdaten und Immobilienanzeigen sowie auf die Erhebung von Informationen an Hand von schriftlichen Befragungen ein. Die methodische Beschränkung der Primärdatenerhebung auf schriftliche Befragungen erlaubte dagegen erstens ein relativ großes Erhebungsgebiet und zweitens die Ausweitung der Befragung über die Eigentümer von Wald hinaus auf Grundstücksmakler und Forstsachverständige. Es ist dadurch gelungen, eine große Breite an Informationen zum Markt für größere Forstflächen zu erfassen. Die Tiefe der Analyse kann dagegen an einigen Stellen nicht voll befriedigen. Dies betrifft insbesondere Fragen nach der Motivation der Käufer und nach ihrer Bindung an das neu erworbene Waldeigentum.

Wesentlicher Zweck der Diskussion einer empirischen Marktstudie ist der Vergleich der erzielten Ergebnisse mit denen früherer bzw. ähnlicher Studien. Dazu kommt die vergleichende Betrachtung der Ergebnisse mit Meinungsäußerungen aus Wissenschaft und Praxis. Im vorliegenden Fall der Analyse des Marktes für größere Waldgrundstücke kann dies nur sehr unvollkommen gelingen, weil ähnliche Studien weitgehend fehlen. Dies gilt in noch stärkerem Maße für Deutschland als für Österreich.

Für Österreich kann die Informationssituation zu Waldkäufen bzw. Waldverkäufen allgemein als etwas günstiger eingeschätzt werden. So berichten Lindemann (1992) und Wöckinger (1997) über die Waldverkäufe in den Bundesländern Niederösterreich, Burgenland und Steiermark. Diese Untersuchungen fußen auf Kaufpreissammlungen der Finanzverwaltung für die Grundsteuer und wurden für die Zwecke dieser Untersuchungen eigens von den Behörden überarbeitet.

In Deutschland konnte an neueren Veröffentlichungen nur die Arbeit von Wierling (1997) gefunden werden, die sich mit Nichtlandwirten als Nachfragern auf dem Waldgrundstücksmarkt im Regierungsbezirk Hannover beschäftigt und deren Resultate etliche Parallelen zu den hier vorgelegten Ergebnissen aufweisen.

Im Folgenden werden, analog dem dreigliedrigen Aufbau des Hauptteils dieser Studie, getrennt nach Angebot, Nachfrage und Markt die Aussagen der wenigen einschlägigen Publikationen über den Markt für Waldgrundstücke mit den Ergebnissen der vorliegenden Arbeit verglichen. Dabei werden auch einige Anregungen für weitere Forschungen im Bereich des forstlichen Grundstücksmarktes gegeben.

5.1 Angebot

Da man annehmen darf, dass das Angebot an Waldgrundstücken stark von der Erwartungshaltung der Waldeigentümer an künftige Entwicklungen geprägt ist, wobei Ertrag

und Sicherheit von Eigentumsrechten wichtig sein dürften, war die Untersuchung in Teilen auf diese Gesichtspunkte gerichtet, worauf nachfolgend nochmals eingegangen wird. Im Vordergrund dieser Erwartungen stehen die Vermögenssicherung im Erbgang, der Schutz des Eigentums, auch insbesondere gegenüber Naturschutzinteressen und die Unterstützung bei der Verwaltung von Waldflächen durch öffentliche Forstverwaltungen. An den Anfang der Betrachtungen ist aber ein Punkt gestellt, der sich aus der Auswertung der Immobilienanzeigen ergab.

Der bei der Auswertung der Anzeigen in Zeitungen, speziell in den beiden Jagdzeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“ (s. Punkt 2.4) gefundene starke Überhang an Angeboten gegenüber den Suchanzeigen deckt sich sehr gut mit Wierlings (1997) Recherchen in Tageszeitungen und lokalen Zeitschriften im Regierungsbezirk Hannover. Auch Wierling (1997) stellte mit 83 % ein starkes Überwiegen der Angebote von Waldflächen über die Gesuche fest.

Insofern unterscheidet sich der forstliche Grundstücksmarkt in diesem Punkt nicht von vielen anderen Immobilienteilmärkten. Auch bei den Annoncen für Häuser und Wohnungen ist stets ein deutliches Überwiegen der Angebote gegenüber den Gesuchen festzustellen. Etwas ausgeglichener bezüglich der Inserathäufigkeiten scheint der Markt für landwirtschaftliche Betriebe zu sein. In den landwirtschaftlichen Fachzeitschriften sind, relativ gesehen, häufiger auch Gesuche meist für ganze Betriebseinheiten zu finden. Bei den reinen Ackerflächen überwiegen aber auch beim landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt bei Weitem die Offerten. Oft heben die Suchenden im landwirtschaftlichen Bereich auf die nicht vorhandene Hofnachfolge oder die fehlende Altersvorsorge bei den derzeitigen Eigentümern der von ihnen gesuchten Betriebe ab.

Ebenfalls stimmt auf der Angebotsseite der bei der Sachverständigenbefragung (s. Kapitel 4.3.5) oft genannte Grund für die Verkaufsbereitschaft von größeren Forstflächen, nämlich finanzielle Engpässe bzw. bewusste Vermögensumschichtung, mit den Ergebnissen der Waldeigentümer- und der Maklerbefragung von Wierling (1997) ziemlich gut überein: „Den Verkaufsgründen „Geldnot“, „Wald wirft keinen Gewinn ab“, „kein Hofnachfolger“ und „Investitionsbedarf für landwirtschaftlichen Betrieb“ wird die größte Bedeutung beigemessen.“

Bei einer Befragung von Verkäufern, deren Bereitschaft zur Mitarbeit bei einer wissenschaftlichen Studie aber grundsätzlich als gering eingeschätzt werden muss, könnte man in einer weiterführenden Untersuchung der Frage nachgehen, warum diese die Holzvorräte vor dem Verkauf nicht häufiger bewusst absenken, um ggf. bestehenden Bedarf an flüssigen Mitteln zuerst aus dem Holzverkauf zu befriedigen. Das Potential hierfür wäre nach der Einschätzung des Zustandes der begutachteten größeren Waldflächen durch die forstlichen Sachverständigen oft vorhanden und die Kaufinteressenten sind zu verstärkten Holznutzungen nicht selten bereit.

Dem gegenüber scheinen Verkäufe nach dem Erbgang oder zur Abfindung weichender Erben eher selten. Dies dürfte zum einen an der immer noch moderaten Erbschaftsteuerbelastung für Wald liegen (s. Kapitel 3.3). Zum anderen ist die Übergabe bzw. Schenkung des Betriebes zu Lebzeiten die häufigste Form des Eigentumsübergangs im land- und forstwirtschaftlichen Bereich (s. Punkt 4.1.2.2). Bei dieser Form des Eigen-

tumsübergangs können die Ansprüche der weichen Familienmitglieder im Vorfeld bereits gut abgeklärt werden.

Die von der deutschen Bundesregierung geplante weitere Anhebung der Bewertungsgrundlagen für die Berechnung der Erbschaft- und Schenkungsteuer bei der Land- und Forstwirtschaft in Richtung Verkehrswert könnte zu einem höheren Angebot an Waldflächen führen. Zum einen weil dann für diese Vermögensanlageform der Erbschaft- und schenkungsteuerliche Vorteil gegenüber anderen Kapitalanlagen schwindet und alleine schon aus diesem Grund das Interesse an dieser Anlageform weiter zurückgehen könnte. Zum anderen weil die höhere Steuerbelastung in Verbindung mit den geringen laufenden Erträgen, also einer geringen laufenden Kapitalverzinsung zu Liquiditätsengpässen im Falle des Überganges führen wird, die nur durch Substanzverzehr oder durch den Einsatz anderer Vermögensteile zu bewältigen sein werden.

Insoweit könnte sich auch das Vertrauen der Waldeigentümer in den Schutz des Eigentums, speziell des Waldeigentums, weiter vermindern und zu größerer allgemeiner Verkaufsbereitschaft führen. Gleichzeitig könnte dies auch bisher potentiell an einem Waldankauf Interessierte abhalten, tatsächlich in diesem Bereich zu investieren.

In die gleiche Richtung einer Angebotsausweitung könnte auch die bei der Waldbesitzerbefragung häufig geäußerte Befürchtung der Vermehrung und Vergrößerung von Schutzgebieten sowie der Verschärfung der Vorschriften in den geschützten Wäldern führen (s. Punkt 3.4.5). Denn oft wird hier das Eigentumsrecht der Waldbesitzer zum Teil sogar erheblich beeinträchtigt, ohne adäquaten finanziellen Ausgleich zu bieten. Zudem scheint der langfristige Bestand von etwaigen, heute noch gewährten Ausgleichszahlungen vor dem Hintergrund leerer öffentlicher Kassen fraglich.

Die insgesamt sehr pessimistische Zukunftseinschätzung der befragten Waldeigentümer bezüglich der Entwicklungen rund um ihren Waldbesitz (s. Kapitel 3.4.5) sollte ebenfalls zu einer höheren Verkaufsbereitschaft führen. Allerdings wollten nur ganz wenige der befragten Waldbesitzer in den nächsten Jahren ihre eigene Waldfläche tatsächlich reduzieren (s. Abschnitt 3.4.6). Auch bei den von Wierling (1997) befragten Nichtlandwirten mit geringem Waldbesitz wollen drei Viertel ihren Wald nicht eintauschen, besitzen also eine relativ enge Verbundenheit mit ihrem erst erworbenen Waldbesitz.

Da die einerseits recht pessimistischen Zukunftserwartungen und die andererseits geringe Verkaufsbereitschaft in einem Widerspruch zu einander stehen, liegt es nahe, bei zukünftigen Untersuchungen diesen Bereich weiter zu vertiefen. Es erscheint insbesondere interessant, der Frage nachzugehen, inwieweit die trotz der widrigen Lage und ungünstiger Aussichten geringe Verkaufsbereitschaft mit der Bindung an das Grundeigentum zu erklären ist und welche Gründe es dafür gibt. Interessant wäre auch eine Analyse der Parallelen zur Kapitalmarktforschung, die bei Privatanlegern ein langes Halten wenig aussichtsreicher Papiere beobachtet.

Anders als in der Landwirtschaft ist es im Waldbereich in Europa bisher nicht üblich Flächen zu verpachten. Dies müsste insbesondere vor dem Hintergrund der abnehmenden Ertragskraft bei den kleineren land- und forstwirtschaftlichen Betriebseinhei-

ten in der Generationenfolge häufiger zu Waldverkaufsüberlegungen führen, weil von der jungen Generation öfter außerland- und forstwirtschaftliche Tätigkeiten aufgenommen werden müssen. Kann bzw. soll der Waldbesitz im Gegensatz zu den landwirtschaftlichen Flächen aber nicht verpachtet werden und scheidet eine Bewirtschaftung durch den Eigentümer im Nebenerwerb auf Grund räumlicher oder zeitlicher Probleme bzw. fehlender Sachkenntnis aus, verbleibt langfristig nur die Möglichkeit der Übertragung der Bewirtschaftung auf staatliche Verwaltungen, Forstdienstleister oder forstliche Selbsthilfeeinrichtungen.

Zumindest für die in der Regel subventionierten und somit günstigen staatlichen Betreuungsangebote ist auf Grund der angespannten Haushaltssituation der öffentlichen Hand zukünftig von einem Rückgang bzw. einer Verschlechterung des Dienstleistungsangebotes auszugehen. Bei den anderen Betreuungsmodellen stehen relativ hohe laufende Betreuungskosten oft nur diskontinuierlich anfallenden Holzverkaufserlösen gegenüber. Eine Situation, die besonders kleineren eigenen Waldbesitz ökonomisch unattraktiv werden lässt und bei der man von zukünftig steigender Verkaufsbereitschaft der betroffenen Waldbesitzer ausgehen kann. Es sei denn, auch bei diesen Waldeigentümern stehen nichtmonetäre Überlegungen im Vordergrund, analog zu den von Wierling (1997) untersuchten Nichtlandwirten.

5.2 Nachfrage

Es ist plausibel anzunehmen, dass die Nachfrage nach Waldgrundstücken von der Zahl der Nachfrager und ihrem Einkommen bzw. Vermögen positiv abhängt. Ein weiterer spezieller Effekt, der hier besprochen wird, ist die Abhängigkeit der Nachfrage von der örtlichen Verwurzelung der Nachfrager, die offensichtlich ein mit zunehmender Entfernung eines Objektes zu ihrem Standort, Lebensmittelpunkt oder Betriebssitz abnehmendes Ankaufsinteresse zeigen. Mit der Anzahl zahlungsfähiger Nachfrager kommt ein weiterer Aspekt ins Spiel, der mit Bezug zur demographischen Entwicklung in Deutschland anschließend vorgestellt wird. Schließlich hat sich auch die Jagd als wichtige Determinante der Nachfrage bestätigt, so dass auf diese abschließend einzugehen ist.

Am Ende des letzten Jahrzehnts hat sich die Anzahl der Personen mit sehr hohem Einkommen sehr stark erhöht (s. Punkt 3.1) und das gesamte Vermögen in Deutschland ist stark angestiegen (s. Kapitel 3.2). Auf dem Markt für größere Waldgrundstücke hat dies jedoch nicht zu einem offensichtlichen bzw. deutlich wahrnehmbaren Effekt geführt. Ein leichter Anstieg der Nachfrage, der möglicherweise durch einen gleichzeitigen Anstieg des Angebotes nicht zu einem Anziehen der Preise geführt hat, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Anscheinend greift hier der unter Abschnitt 3.3 dargestellte Effekt, dass zwar die reichsten Deutschen sehr häufig auch land- und forstwirtschaftliches Eigentum besitzen - ab einem Vermögen von 100 Mio. DM (51,13 Mio. €) laut Vermögensteuerstatistik 1995 war es fast jeder Zweite -, aber der Anteil des land- und forstwirtschaftlichen Anteils am Vermögen kontinuierlich mit der absoluten Vermögenshöhe abnimmt. Auch dürften die neu hinzugekommenen Topverdiener und -vermögenden eher selten aus dem Bereich der Land- und Forstwirte

stammen, die wie in der vorliegenden Studie nachgewiesen wird, eine besondere Affinität zu Waldbesitz haben.

Die Ergebnisse Wierlings (1997) bezüglich der Nähe der von Nichtlandwirten im Regierungsbezirk Hannover gekauften Waldflächen zu ihrem Wohnsitz zeigen den starken lokalen Bezug der Nachfrager, besonders wenn man die dabei erworbenen kleinen Grundstücksgrößen bedenkt: „Gut 70 v. H. liegen weniger als 10 km entfernt. 96 v. H. aller Besitzungen liegen im Umkreis von 50 km.“

In der hier vorliegenden Arbeit konnte bei der Befragung der Waldeigentümer (s. Kapitel 3.4.7) ebenfalls eine starke lokale Affinität der bereits Wald Besitzenden nachgewiesen werden, die so bisher noch nicht Gegenstand einer Untersuchung war. Die befragten Waldeigentümer wollten für Waldankäufe bis 30 ha im Durchschnitt maximal eine Entfernung zum eigenen Waldbesitz von 19 km akzeptieren und für Waldflächen bis 100 ha eine maximale Distanz von durchschnittlich 55 km. Somit sind alle Anbieter von Waldflächen kleinerer und mittlerer Größe und die von ihnen beauftragten Makler gut beraten, den lokalen Markt intensiv zu bearbeiten. Wirklich ernsthaftes Kaufinteresse für Wald bis zur Eigenjagdgröße dürfte ganz überwiegend aus der näheren Umgebung des Objektes stammen.

Diese räumliche Nähe der Nachfrage gilt nach den Ergebnissen dieser Arbeit für große Waldflächen aufgrund des geringen Angebotes nicht mehr. Für Waldkäufer nach den Vorschriften des EALG ist es allerdings Vorschrift, dass sie ihren Hauptwohnsitz in der Nähe des gekauften Waldes haben oder aber zukünftig nehmen müssen.

Ein weiterer denkbarer Erklärungsansatz für die relativ hohe Bereitschaft zu Investitionen in Wald bei größeren Objekten in größerer Entfernung zum bisherigen Wohnsitz, wie sie sich aus der Befragung der Forstsachverständigen (s. Punkt 4.3.4) ergab, könnte ein hoher Anteil an Interessenten sein, die bisher noch keinen Wald besitzen und somit eventuell weniger gebunden wären. Bei einem Anteil dieser Gruppe von insgesamt nur einem Drittel kann dieser Erklärungsversuch aber nur eingeschränkt gelten.

Trotz des sehr unterschiedlichen Adressatenkreises bei den Befragungen der Waldbesitzer - in dieser Arbeit wurden alle Waldbesitzer, speziell aber die mit größerem Waldbesitz in ganz Deutschland und in ganz Österreich angesprochen (s. Abschnitt 3.4), Wierling (1997) dagegen beschränkte seine Befragung auf Nichtlandwirte im Regierungsbezirk Hannover - gab es bei der Motivation für einen Waldankauf doch starke Übereinstimmung. Das emotionale Argument der Freude am Grundbesitz ist bei beiden Untersuchungen das mit Abstand am häufigsten genannte Motiv und erklärt zumindest zum Teil den Wunsch der Nachfrager nach räumlicher Nähe zum Objekt.

Analog zu den Ergebnissen der Forstsachverständigenbefragung bezüglich der Waldankaufinteressenten für größere Flächen (s. Punkt 4.3.4) stellt auch Wierling (1997) bei seiner Befragung fest, dass die Nichtlandwirte als Käufer im Durchschnitt zum Zeitpunkt des Walderwerbes bereits relativ alt waren. Wierling (1997) erklärt dies mit der „geringeren horizontalen Mobilität“ älterer Menschen. Erst im höheren Alter zeichne sich oft ab, ob ein räumlicher Wechsel zum Beispiel aus beruflichen Gründen

noch notwendig sei. „Bei hinreichender Gewissheit, an einem Ort zu bleiben, erscheint ein Kauf von Waldflächen auf längere Sicht sinnvoll“ (Wierling, 1997).

Dagegen ist es vor dem Hintergrund der Ergebnisse der Sachverständigenbefragung (s. Punkt 4.3.4) fraglich, ob dieses Argument der „geringen horizontalen Mobilität“ der Älteren auch für die Kaufinteressenten großer Waldflächen als Begründung dienen kann. Schließlich lebten nach Auskunft der Sachverständigen nur knapp zwei Fünftel der Kaufinteressenten in der Nähe des zur Disposition stehenden Objektes. Da bei der Sachverständigenbefragung nur ca. 7 % der beschriebenen Objekte in Ostdeutschland lagen, scheint eine Erklärung dieses Umstandes mit der Sondersituation in den neuen Ländern nicht möglich. Weil das Angebot an größeren und großen Waldflächen, wie in dieser Studie gezeigt, doch insgesamt sehr gering ist, muss der Suchradius einfach umso größer sein, je größer das zu erwerbende Objekt sein soll.

Allerdings kann für ältere Menschen in Deutschland derzeit allgemein eher von gesicherten Lebensbedingungen und von durchschnittlich höheren finanziellen Möglichkeiten ausgegangen werden, wie die Untersuchung des Vermögens und der Vermögensverteilung unter Abschnitt 3.2 belegen. Analoges kann sicherlich für Österreich angenommen werden.

Der demographische Wandel in Deutschland und in Österreich wird dazu führen, dass der Anteil der Alten in der Bevölkerung stark zunehmen wird. Das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2004) zum Beispiel geht davon aus, dass der Anteil der über 65-jährigen in Deutschland von 16,7 % im Jahr 2000 auf ca. 30 % bis zum Jahr 2050 ansteigen wird. Auch bei einem vom gleichen Institut prognostizierten, je nach Szenario mehr oder weniger geringem und je nach Variante auch erst in vielen Jahren einsetzendem Rückgang der Gesamtbevölkerung, ergibt sich somit ein deutlicher Anstieg der absoluten Anzahl der besonders an einem Ankauf von Waldflächen interessierten Älteren. Diese Situation könnte die Nachfrage nach Forstgrundstücken aller Größenordnungen mittelfristig stützen, was einem starken Rückgang des Preisniveaus durch die oben als wahrscheinlich beschriebene Angebotsausweitung entgegenwirken könnte. Langfristig wird aber über eine schrumpfende Gesamtbevölkerung auch mit einem Rückgang der Nachfrage nach Waldgrundstücken zu rechnen sein.

Indes dürfte sich zumindest die Nachfrage nach kleineren Waldobjekten auch schon mittelfristig noch stärker regional differenzieren, weil die Entwicklung einer ungleichmäßigen Bevölkerungs- und Kaufkraftverteilung, also einer weiteren, zumindest relativen Konzentration der Bevölkerung in den Ballungsräumen und einer Entvölkerung der strukturschwachen Regionen zumindest in Deutschland auch weiterhin anhält. Allerdings gilt dies bei insgesamt rückläufig prognostizierter Gesamtbevölkerung auf einem niedrigeren Niveau.

Dieser Schlussfolgerung steht die Ansicht entgegen, dass sich gerade die für Waldankäufe wichtige Gruppe der Älteren „aus der Mittel- und Oberschicht“ zukünftig auch wieder häufiger in „Rückzugsregionen“ auf dem Land ansiedeln könnten (Expertenanhörung bei einer Tagung der Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg beim Ministerium für Umwelt und Verkehr (2003)). Inwieweit diese Prognose tatsächlich eintritt, dass dadurch die Hauptwanderbewegung der Bevölke-

rung und hierdurch wiederum der Kaufkraft und damit die Nachfrage nach Forstgrundstücken Richtung Ballungsraum beeinflusst oder gar gestoppt werden kann, erscheint fraglich. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf.

Eine sehr ungleiche Altersklassenverteilung mit einem großen Überhang an Alten gibt es bereits heute bei den Jägern. Die große Bedeutung der Jagd bei Ankaufentscheidungen konnte in dieser Arbeit für größere Waldflächen mehrfach nachgewiesen werden. Neben der relativen Häufigkeit von Waldverkaufsannoncen in Jagdzeitschriften wurden besonders bei der Befragung der forstlichen Sachverständigen, aber auch bei den Befragungen der Waldeigentümer und der Makler, die an einer Eigenjagd Interessierten neben den bereits Wald besitzenden Land- und Forstwirten als die wichtigste Nachfragergruppe eingeschätzt. Obschon die Waldeigentümer für sich selbst die Bedeutung der Jagd als eher weniger wichtig beurteilten.

Wierling (1997) konnte selbst für die bei seiner Untersuchung bei weitem überwiegenden Kleinflächen nachweisen, dass jagdliche Aspekte beim Ankauf zumindest für die Nichtlandwirte häufig eine Rolle spielen, wenngleich dort in anderer Form als bei den in dieser Studie näher untersuchten größeren Waldgrundstücken. Eigenjagdüberlegungen waren bei den Nichtlandwirten der Untersuchung Wierling (1997) die absolute Ausnahme. Es wurde nur in einem Fall ein Grundstück in entsprechender Größenordnung gekauft. Aber knapp 14 % der von Wierling (1997) befragten neuen Waldeigentümer waren gleichzeitig auch Jagdpächter oder Jagdberechtigte auf der Fläche ihres Waldankaufes. Insgesamt waren 30 % aller von Wierling (1997) befragten neuen Waldeigentümer im Besitz eines Jagdscheines. Somit waren auch bei den kleinen Waldgrundstücken die Jäger eine sehr wichtige Käufergruppe. Im Vergleich zu ihrem Bevölkerungsanteil sind sie bei den Waldbesitzern bzw. Walderwerbern deutlich überrepräsentiert. In Österreich geht jeder 70. Bürger zur Jagd, in Deutschland nur jeder 243. (Deutscher Jagdschutz-Verband (DJV), 2005).

Bei einem sehr hohen Organisationsgrad - 84 % aller deutschen Jagdscheininhaber waren 2004 im Deutschen Jagdschutz-Verband Mitglied (DJV, 2005) - klagt der Verband in den letzten fünf Jahren über leicht rückläufige Mitgliederzahlen und eine starke Überalterung seiner Mitgliederschaft. Dies könnte in Bezug auf den Waldgrundstücksmarkt bedeuten, dass in den nächsten Jahren die Nachfrage nach Waldgrundstücken noch konstant ist oder sogar noch etwas zunimmt. Denn die Waldkäufer und Waldkaufinteressenten sind, wie oben gezeigt, im Durchschnitt relativ alt und Jäger haben eine besonders hohe Affinität zu Waldbesitz. Wachsen jetzt noch mehr Jäger in eine höhere Altersklasse, könnte dies zunächst positiv auf die Nachfrage wirken. Selbst wenn es der Jägerschaft aber gelingen sollte, zukünftig wieder verstärkt junge Menschen für die Jagd zu interessieren, dürfte nach dem Ableben der zahlreichen Alten mittelfristig ein Rückgang der Nachfrage nach Forstgrundstücken von Seiten der Jäger zu erwarten sein.

Es ist zudem vorstellbar, dass durch die von der deutschen Bundesregierung geplanten, weiteren Beschränkungen der Jagd sich die Nachfrage der Jäger nach Waldflächen schneller verringert oder ins Ausland verlagert, als es ihrer demographischen Entwicklung nach zu erwarten wäre, weil Jäger die Jagd zumindest in Deutschland für zukünftig nicht mehr so attraktiv halten, um sich deswegen mit Grundstücksankäufen zu

belasten. Außerdem ist zu bedenken (s. Punkt 5.1), dass parallel zur erwarteten Einschränkung des Jagdrechtes auch mit einer Erhöhung der Erbschaft- und Schenkungssteuer für die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gerechnet werden kann. Ebenso werden die zunehmenden staatlich verordneten Wirtschaftsbeschränkungen im Wald den einen oder anderen potentiellen Nachfrager abschrecken.

Die in der vorliegenden Arbeit offen gebliebenen Fragen sowie die Schwachpunkte der Untersuchung geben gleichzeitig Anregungen für weiterführende und ergänzende Analysen.

Bei der vorliegenden Studie wurde auf eine gezielte Befragung von Käufern größerer Waldflächen verzichtet, weil die Ermittlung der Adressen zu schwierig erschien und persönliche Befragungen aus forschungsökonomischen Gründen nicht möglich waren. Es erscheint aber als wahrscheinlich, dass die Käufer prinzipiell auskunftsbereit sind und von den Käufern interessante Informationen über ihre Motivation zum Kauf von Forstbetrieben zu erhalten sind. Interessant könnte dabei in Deutschland insbesondere der Vergleich zwischen den Käufern der von der BVVG privatisierten Betriebe in den neuen Ländern mit den Käufern von Forstbetrieben in den alten Ländern sein. Bei der Ermittlung der Adressen der Käufer könnten ggf. die Waldbesitzerverbände behilflich sein, da sie über den Zugang von Neumitgliedern sowie Flächenmehrungen von Mitgliedern Informationen besitzen dürften. Die Untersuchung sollte sich dabei durchaus auf Käufer erstrecken, die den Betrieb schon mehrere Jahre bewirtschaften. Erweitert man das relevante Zeitfenster, nimmt auch die Zahl der für die Analyse in Frage kommenden Fälle zu.

Ein wichtiger Punkt bei der Befragung von Käufern größerer Forstbetriebe wäre die Klärung der Frage der Finanzierung, über die praktisch nichts bekannt ist. Welche Rolle die Refinanzierung aus Holznutzung spielt, wäre eine Frage, die sinnvoller Weise einige Jahre nach dem Ankauf des Forstbetriebes gestellt werden sollte, wenn die zusätzlichen Holzeinschläge stattgefunden haben oder mindestens begonnen worden sind. Immerhin hatte nach Einschätzung der befragten forstlichen Sachverständigen ca. ein Viertel der an einem Ankauf eines Forstobjektes größer 100 ha Interessierten vor, erhebliche Nutzungen zur Teilfinanzierung des Kaufpreises durchzuführen.

Im Zusammenhang mit dem Problem einer zweckadäquaten Waldbewertung sollte bei einer gezielten Befragung von Käufern größerer Forstbetriebe, die wahrscheinlich nur in der Form des persönlichen Interviews sinnvoll durchgeführt werden könnte, auch der Frage nachgegangen werden, auf welcher Entscheidungsgrundlage und auf der Basis welcher Informationen und Bewertungen die Käufer sich zum Kauf entschlossen haben. Denn die von den befragten Sachverständigen geschätzten gesamten Transaktionskosten ohne Steuern sind mit durchschnittlich 87 €/ha relativ hoch und zu erheblichen Teilen durch die erstellten forstlichen Gutachten bedingt.

5.3 Marktprozesse, Preisbildung und Preisentwicklung

Nicht nur empirische Erhebungen zum Kauf bzw. Verkauf von Wald sind selten, sondern auch Meinungsäußerungen zum Markt für Waldgrundstücke sind eher rar. Während sich ab dem Anfang der 1980er Jahre in der forstlichen Fachpresse sehr viele

Beiträge mit den Wirkungen der Waldschäden (so genanntes Waldsterben) auf den Holzzuwachs, den Holzeinschlag und die Holzpreise beschäftigt, wurde die Frage der Wirkung auf Angebot und Nachfrage nach Waldgrundstücken und die Frage der Wirkung auf das Preisniveau für Wald praktisch nicht erörtert.

Eine ausgesprochene Verkaufswelle in Folge dieser Waldschadensdiskussion konnte nicht beobachtet werden. Die Auswirkungen von Diskussionen bzw. Erkenntniszuwächse über Umweltentwicklungen mögen Effekte auf den forstlichen Grundstücksmarkt haben, sind aber nicht zu trennen von anderen Einflussgrößen, wie der Holzpreisentwicklung und den anderen nichtmonetären Beweggründen. Auch die inzwischen festgestellten Holzzuwachszunahmen als Ausfluss der Umwelteinwirkungen haben zu keinem spürbaren Nachfrageschub geführt. Vielleicht auch deswegen, weil die Holzpreisentwicklung parallel dazu rückläufig war oder die nichtmonetären Beweggründe für die Gesamtnachfrage stärker in den Vordergrund traten.

Sowohl Wierling (1997) als auch Lindemann (1992) und Wöckinger (1997) gehen für den von ihnen untersuchten gesamten Waldgrundstücksmarkt bestimmter Regionen von einem sehr unvollkommen Markt aus, der im Zugang sehr eingeschränkt, von mono- und oligopolistischen Tendenzen gekennzeichnet und mit sämtlichen Unvollkommenheitsfaktoren behaftet ist. Wie die eigenen Befragungen und auch die von Wierling (1997) zeigen, handelt es sich, unter anderem wegen des starken lokalen Bezuges der Nachfrage, oft um ein- oder sogar beidseitige Monopol-Situationen, sehr viel seltener um oligopolähnliche Strukturen.

Ähnlich der Auskunft der Sachverständigen in Punkt 4.3.4 betreffend die großen Waldflächen, dass sich nur die Hälfte aller Interessenten um mehr als ein Objekt bemüht, konnte auch Wierling (1997) bei der Befragung der Nichtlandwirte unter den Waldkäufern für die in der überwiegenden Mehrzahl sehr kleinen Waldflächen feststellen, dass 80 % der Befragten sich nur mit einem Waldangebot beschäftigten. Für die Mehrheit dieser Waldkäufer reduzierte sich also die Entscheidung auf „Kauf“ oder „Nichtkauf“. Scheint dies bei der geringen Anzahl der angebotenen Objekte bei großen Waldflächen noch eher nachvollziehbar, so ist dies bei den Käufern kleinerer Waldstücke doch bemerkenswert und eigentlich nur durch die ebenfalls von Wierling (1997) festgestellte sehr große Nähe der Ankaufsobjekte zum Wohnsitz und dem damit auch für diese Flächen sehr eingeschränkten Angebot erklärbar.

Die Unvollkommenheit des Marktes gilt in viel stärkerem Ausmaß für die hier untersuchten Großflächen, alleine schon wegen der noch geringeren Fallzahl. Die beiden österreichischen Untersuchungen beziehen sich auf die Gesamtheit aller behördlich festgestellten Waldverkäufe in den genannten drei österreichischen Bundesländern für den Zeitraum 1981 bis 1990 (Lindemann) bzw. 1981 bis 1995 (Wöckinger). Im Durchschnitt waren dies 710 bzw. 760 Transaktionen pro Jahr. Lindemann (1992) rechnet dies auf Gesamtösterreich hoch und schätzt hierfür die Anzahl der Waldverkäufe auf 1.000 bis 1.200 pro Jahr. Für Lindemann (1992) beweist das „die Existenz eines forstwirtschaftlichen Grundstücks(-teil-)marktes oder Marktsegmentes“.

Hingegen werden die größeren Waldobjekte deutlich seltener gehandelt, wie die Untersuchung der österreichischen Grunderwerbstatistik (s. Punkt 4.1.2.4) und auch die

Ergebnisse von Wierling (1997) und Lindemann (1992) bzw. Wöckinger (1997) zeigen. Im Jahre 1995 waren in Österreich nur 2 % aller entgeltlich veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen größer als 10 ha. Über 10 Mio. österreichische Schillinge (726.728 €) pro Kaufvorgang wurden nur in 53 Fällen der Veräußerung von land- und forstwirtschaftlichen Objekten bezahlt.

Somit dürfte es für diese großen Grundflächen für Sachverständige und sonstige mit der Preisfindung bzw. Bewertung solcher Objekte Beauftragte deutlich schwieriger sein, einen „Marktwert“ zu bestimmen.

Trotzdem konnte hinsichtlich der Preisbildung für den gesamten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der österreichischen Grunderwerbstatistik eine relative Homogenität abgelesen werden. Diese wird auch von Lindemann (1992) und Wöckinger (1997) für den reinen Waldgrundstücksmarkt bestätigt. Damit unterscheidet er sich kaum von anderen Grundstücksmärkten, wie beispielsweise dem für Baugrundstücke oder dem für Immobilien mit wesentlich höheren Fallzahlen.

Nach den Erkenntnissen der vorliegenden Arbeit liegt der Schluss einer relativen Homogenität bei der Preisfindung auch für die selten gehandelten größeren Waldeinheiten nahe. So waren bei der Untersuchung der Angebote ab Eigenjagdgröße in den Jagdzeitschriften bei Annoncen mit Preisvorstellung (s. Punkt 2.4.5) kaum Ausreißer festzustellen. Inwieweit dafür der immer noch sehr starke Anteil klassischer Bewertungsverfahren im Repertoire der oft beigezogenen Sachverständigen mitverantwortlich ist, muss offen bleiben. Zumindest nach der ökonomischen Theorie gäbe es auf dieser Art von „Markt“ einen sehr großen Einigungsbereich bezüglich des Preises. Allerdings stammten vier Fünftel der untersuchten Inserate von Maklern, so dass man zumindest für diese veröffentlichten Preisvorstellungen von überprüften oder nach Beratung angepassten Vorstellungen ausgehen muss.

Der durch diese Untersuchung nahe liegende Schluss, dass der Hektarpreis landwirtschaftlicher Flächen und somit analog auch der forstlicher Flächen sehr stark von Bevölkerungsdruck und Kaufkraft und damit von der potentiellen Nachfrage abhängt (s. Punkt 4.1.3.2), entspricht den Ergebnissen von Lindemann (1992) und Wöckinger (1997) für den forstlichen Grundstücksmarkt, die das Vorhandensein dieser Abhängigkeit für die drei untersuchten Bundesländer Österreichs statistisch nachweisen konnten. Da bereits Petri (1971) bei seinen Untersuchungen landwirtschaftlicher und forstlicher Bodenpreise in Baden-Württemberg ebenfalls sehr starke Abhängigkeiten in diesem Bereich herausfand, scheint es sich bei der Beziehung Bevölkerungsdichte/Kaufkraft und Waldpreisniveau um einen sehr starken und beständigen Zusammenhang zu handeln.

Fraglich ist, ob der Gleichlauf des Preisniveaus von landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Flächen ausschließlich auf ähnliche marktliche Hintergründe, wie knapperes Angebot, höhere Nachfrage oder andere, mit dem Kauf verbundene Erwartungen in bevölkerungsreichen Gegenden, zurückzuführen ist oder ob nicht auch die jahrzehntelange Praxis der Waldbewertung einen Anteil an diesem Gleichlauf hat. Immerhin werden die „Waldbodenpreise“ der konventionellen Waldbewertung auch heute noch meist mit einem fixen Faktor aus den tatsächlich erzielten Preisen für

Ackerboden und Wiesen aus der gleichen Gegend abgeleitet. Die Auskünfte der Forst-sachverständigen zu den bei der Bewertung der Waldobjekte über 100 ha eingesetzten Verfahren (s. Punkt 4.3.3) lässt die immer noch sehr traditionelle Herangehensweise bei der Einschätzung des „Marktwertes“ erahnen.

Aus heutiger Sicht muss aber die von Petri (1971) und Lindemann (1992) noch postulierte und von zahlreichen forstlichen Gutachtern zumindest für die Bestimmung des Waldbodenwertes zu Grunde gelegte Fiktion einer festen Wertrelation zwischen verschiedenen Grundstücksarten, hier zwischen Waldboden und Ackerboden, kritisch hinterfragt und möglicherweise zumindest für einen längeren Zeitraum als nicht zutreffend angesehen werden. Auf jeden Fall hat sich die Wertrelation zwischen Bauland, unbebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken von Ende der 1970er Jahre bis Mitte der 1990er Jahre sehr stark und immer weiter zu Ungunsten der land- und forstwirtschaftlichen Flächen verschoben (s. Punkt 4.1.2.3). Zudem ist fraglich, ob diese Hilfskonstruktion, eine feste Wertrelation zwischen land- und forstwirtschaftlichen Flächen zu behaupten, auch wegen des abnehmenden Zusammenhangs zwischen den beiden Bereichen bzw. überhaupt die Wertvorstellungen der Anbieter und Nachfrager einigermaßen zutreffend beschreibt.

Der einzige bedeutende Unterschied zwischen den Ergebnissen der beiden angeführten österreichischen Studien liegt in der festgestellten Preisentwicklung für Forstflächen. Konnte Lindemann (1992) für den von ihm untersuchten Zeitraum von 1981 bis 1990 noch einen nominalen jährlichen Preisanstieg von ca. 3 % nachweisen, der in etwa der Inflation in diesem Zeitraum entsprach, so musste Wöckinger (1997) für den nur um fünf Jahre verlängerten Zeitraum 1981 bis 1995 einen realen Rückgang des Preises für forstliche Grundstücke konstatieren.

Auch in Deutschland scheinen die Waldpreise zwischenzeitlich rückläufig. So findet Wierling (1997) für den von ihm untersuchten Zeitraum 1984 bis 1996 für den Regierungsbezirk Hannover bei Waldgrundstücken einen Rückgang des durchschnittlichen Quadratmeterpreises um 17 %. Zumindest für die größeren Waldobjekte hat diese Tendenz angehalten. So waren auch die Preisangebote in den untersuchten Jagdzeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“ für die Jahre 1991 bis 2002 mit nominal durchschnittlich 1,8 % pro Jahr rückläufig (s. Punkt 2.4.5). Aufgrund der insgesamt geringen Anzahl der Angebote mit Angabe einer Preisvorstellung und deutlichen jährlichen Schwankungen bei der Anzahl der Objekte sowie der durchschnittlichen Preisvorstellung war eine Analyse regionaler Unterschiede in der Preisentwicklung nicht möglich.

Erstaunlich ist dieser Preisrückgang vor dem Hintergrund der durchschnittlichen Vorratsentwicklungen. Nach den Bundeswaldinventuren haben die Holzvorräte zumindest in den letzten 30 Jahren kontinuierlich zugenommen. Dies darf man auch für den Durchschnitt der verkauften bzw. zum Verkauf stehenden Waldgrundstücke annehmen, wenngleich im Einzelfall die Vorräte sicherlich nach unten abweichen können. Bei den von den Forstsachverständigen betreuten größeren Waldflächen beispielsweise hielten sich vorratsreiche mit ausgeplünderten Betrieben praktisch die Waage. Mit zwei Dritteln wurde die Mehrzahl der Forste aber als normal bevorratet eingestuft. Das Ausbleiben von Waldpreissteigerungen aufgrund höherer Holzvorräte kann man zu-

mindest zum Teil mit den parallel zu den ansteigenden Holzvorräten rückläufigen Holzpreisen zu erklären versuchen.

Das Auseinanderfallen von Waldertrag und Wald(-boden-)preis beschreibt bereits Petri (1971): "Spätestens nach dem 2. Weltkrieg löst sich die Beziehung zwischen Waldreinertrag und Waldbodenpreis. Diese Tendenz verstärkte sich fortgesetzt, so dass heute ein entgegengesetzter Verlauf von Reinertrag und Waldbodenpreis festgestellt werden muss". Mit den in der hier vorliegenden Untersuchung für die landwirtschaftlichen Flächen nachgewiesenen und für die Waldflächen vermuteten (s. Kapitel 4.1.3.2), rückläufigen Preisen relativiert sich Petris Feststellung zwar ein wenig für den hier untersuchten späteren Zeitraum. Es scheint aber als seien forstliche Ertragsfähigkeit und Waldwert ohnehin immer weniger miteinander korreliert.

Dieser Eindruck wird durch die Untersuchung von Wierling (1997) bestätigt, die sich speziell mit den Nichtland- und Nichtforstwirten als Nachfrager auf dem Waldgrundstücksmarkt beschäftigt. Im Zeitraum 1980 bis 1996 wurden laut Wierling (1997) im Regierungsbezirk Hannover 36 % und somit mehr als ein Drittel aller verkauften Waldflächen an Nichtlandwirte verkauft. Schon alleine auf Grund der durchschnittlich sehr geringen Flächengröße der von diesen Nichtlandwirten erworbenen Waldflächen stehen für diesen Käuferkreis nicht ertragsorientierte Beweggründe für ihren Ankauf im Vordergrund. Allerdings scheinen auch für die in dieser Arbeit besonders im Fokus stehenden größeren Waldflächen waldertragsfremde Überlegungen beim Ankauf eine erhebliche Rolle zu spielen. Dies zeigt sowohl die Befragung der Waldeigentümer und die dort ermittelten Ziele und Erwartungen mit ihrem Waldbesitz als auch die Befragung der Makler und Sachverständigen bezüglich der vermuteten Waldankaufsinteressen.

Die Rolle der Makler bei Waldgrundstücksgeschäften konnte auch Wierling (1997) nicht ganz genau klären, aber seine Befragungen ergaben analog zu dieser Arbeit (s. Punkt 4.2.1) einen hohen Spezialisierungsgrad der Makler bzw. die Information, dass sich nur sehr wenige Makler mit der Vermittlung von Waldgrundstücken befassen. Entgegen der Annahme von von Behr (1995, zitiert in Wierling (1997)), zeigt das Ergebnis der Forstsachverständigenbefragung in der nun vorgelegten Arbeit, dass auch im Bereich großer Waldflächentransaktionen der Beteiligungsgrad der Makler sehr oft überschätzt wird. Diese wohl allgemein sehr oft anzutreffende Fehleinschätzung eines hohen Beteiligungsgrades von Maklern bei größeren Grundstückstransaktionen mag unter anderem durch die starke Präsenz der Makler in den Printmedien, speziell in den untersuchten Jagdzeitschriften, begründet sein. Somit bleibt ziemlich unklar, wie sich Verkäufer und Käufer speziell bei größeren Waldobjekten finden. Hier gibt es noch Forschungsbedarf.

6 Zusammenfassung

Der Markt für Waldgrundstücke stand bisher nicht im Zentrum der Forstökonomie. Wegen des geringen Interesses der forstökonomischen Forschung und der geringen Zugänglichkeit von Informationen über das Angebot, die Nachfrage und die Transaktionen ist über die Struktur dieses Marktes und die Marktprozesse relativ wenig bekannt. Deshalb ist es auch sehr schwierig oder praktisch unmöglich, auf Fakten begründete Prognosen über die künftigen Entwicklungen der Mengen und Preise auf diesem Markt zu treffen. Veränderungen sind jedoch in Zukunft durchaus zu erwarten, insbesondere wegen der Verkaufsabsichten der Bundesfinanzverwaltung und einiger Landesforstverwaltungen, aber auch wegen der immer ungünstiger werdenden Ertragslage der Forstwirtschaft und dem Strukturwandel in der Landwirtschaft, der letztlich zu einer drastischen Verringerung des so genannten Bauernwaldes führen muss. Zu nennen sind hier auch die bereits weit fortgeschrittene Privatisierung von ehemals volkseigenem Wald in den neuen Ländern sowie die zunehmenden Naturschutzrestriktionen für die Waldbewirtschaftung.

Von dieser Situation ausgehend wird in der vorliegenden Arbeit versucht, verfügbare Informationen aus Sekundärdaten mit aus eigenen Erhebungen gewonnenen Daten zu kombinieren, um die Kenntnis über den Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe zu verbessern. Der Schwerpunkt des Interesses liegt dabei auf dem Markt für größere Waldflächen bzw. Forstbetriebe. Im Hinblick auf die räumliche Abgrenzung wurde die Entscheidung getroffen, Österreich einzubeziehen, weil einerseits dort der Privatwaldanteil deutlich größer ist und andererseits die Auswirkungen der bereits fortgeschrittenen Privatisierung des Waldes in den neuen Ländern Deutschlands als kaum spürbar angenommen werden durften. Gerade auch im Hinblick auf das besonders interessierende Segment der größeren Privatforstbetriebe schien die Einbeziehung von Österreich als vorteilhaft, weil trotz der geringen Flächenausdehnung die Zahl der privaten Betriebe mit mehr als 200 ha Wald etwa der deutschen entspricht.

In methodischer Hinsicht ist die Studie neben der Auswertung von Sekundärdaten aus Veröffentlichungen amtlicher Statistiken auch artverwandter Bereiche beschränkt auf die Auswertung von Immobilienanzeigen und schriftliche Befragungen. Die im Zeitraum von September 2001 bis November 2003 durchgeführten Befragungen richteten sich an Waldeigentümer und Leiter von Forstbetrieben, an Grundstücksmakler und an Forstsachverständige. Der Aufbau der Studie orientiert sich an Angebot, Nachfrage sowie Transaktionen.

Ein Einblick in den Markt für Waldgrundstücke wird dadurch erschwert, dass zwischen landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Fläche oft nicht unterschieden wird oder nur die rein landwirtschaftlichen Flächen Gegenstand der Erhebung sind. Dies gilt sowohl für die amtlichen Statistiken als auch für die im Rahmen dieser Untersuchung analysierten Immobilienanzeigen. Im Hinblick auf die hier im Vordergrund des Interesses stehenden größeren Objekte ist zudem oft die Situation gegeben, dass sich die Objekte sowohl aus landwirtschaftlich als auch aus forstwirtschaftlich genutzten Flächen zusammensetzen. Zudem ist festzustellen, dass mit zunehmender Flächengröße der betrachteten Objekte die Anzahl der verwertbaren Markttransaktionen abnimmt.

Schon durch ihre unterschiedliche Größe und unveränderbare Lage unterscheiden sich Waldgrundstücke und Forstbetriebe voneinander. Eine Inhomogenität von größeren Waldflächen bzw. Forstbetrieben ist zudem nicht nur durch unterschiedliche Baumarten- und Altersklassenstruktur, abweichenden Zuwachs, divergierende Geländeausprägung etc. gegeben, sondern auch durch das Vorhandensein von Gebäuden und Infrastruktur.

Der Markt für Waldgrundstücke und Forstbetriebe muss aus der Sicht der mikroökonomischen Theorie wegen der Inhomogenität des gehandelten Gutes und wegen seines insgesamt überaus geringen Volumens als ein sehr unvollkommener Markt gelten. Es erscheint daher zweckmäßig, die Ergebnisse beginnend mit dem Marktvolumen, nach Angebot und Nachfrage orientiert, an den Struktureigenschaften von unvollkommenen Märkten darzulegen.

6.1 Umfang der Markttransaktionen

Alles in allem dürfte in Westdeutschland und in Österreich, aus regionalen Untersuchungen verschiedener Autoren verallgemeinernd für die Gesamtlandesflächen angenommen, pro Jahr nur gut ein Promille der vorhandenen Waldfläche verkauft werden. Auf Grund des deutlich lebhafteren Grundstücksverkehrs in Ostdeutschland bei den landwirtschaftlichen Flächen, den man aus der amtlichen Statistik ablesen kann, scheint der Schluss berechtigt, dass in den neuen Ländern auch Verkäufe und Käufe von Waldflächen deutlich häufiger sind als in den alten Ländern und in Österreich.

Die statistisch nachgewiesene Fläche von Grundstücksübertragungen im land- und forstwirtschaftlichen Bereich überzeichnet das wirkliche Marktvolumen dabei beträchtlich, da ein erheblicher Teil der Grundstücksübertragungen unentgeltlich, zum Beispiel im Zuge der Generationenfolge, geschieht. In Österreich waren es im Jahre 1995 zum Beispiel weniger als die Hälfte aller Grundstückstransaktionen und nur gut ein Fünftel aller dabei übertragenen Flächen, die tatsächlich entgeltlich übertragen wurden. Aber auch ein gewisser Anteil der entgeltlichen Grundstücksübertragungen findet zwischen Verwandten statt, so dass angenommen werden muss, dass persönliche Präferenzen auf diesem Markt eine wichtige Rolle spielen. Dieser Aspekt konnte jedoch nicht tiefer analysiert werden, da er sich einer Erhebung verschließt.

In Österreich weist die letzte Grunderwerbstatistik für das Jahr 1995 aus, dass nur 5,6 % des gesamten Umsatzes von entgeltlichen Grundstückstransfers aus dem Bereich der Land- und Forstwirtschaft stammen, allerdings bei 20 % aller Transaktionen.

6.2 Angebot

Da Waldgrundstücke und Forstbetriebe nur von ihren Eigentümern zum Verkauf angeboten werden können, lag es nahe, als Ausgangsbasis für die Untersuchung die Waldbesitzstruktur nach Art des Eigentums und Größenklassen des Waldes vorzustellen. Auf die tatsächlichen und noch geplanten Verkäufe der BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH (BVVG) sowie Sonderverkäufe der Österreichischen Bundesforste wurde dabei kurz Bezug genommen.

Auf Immobilienmärkten finden sich Anbieter und Nachfrager oft über Kleinanzeigen in Zeitungen bzw. Zeitschriften. Dabei überwiegt regelmäßig die Zahl der Angebote stark die Zahl der Gesuche. Dies trifft auch für den Markt für größere Waldflächen und Forstbetriebe zu. Obwohl vermutet werden muss, dass die Verkaufsabsichten nur zum Teil auf diese Weise bekannt gemacht werden, erschien eine Auswertung von Immobilienanzeigen als ein geeignetes Instrument, um Informationen über das Angebot zu erhalten. Ausgewertet wurden für einen Zwölfjahreszeitraum von 1991 bis 2002 die einschlägigen Anzeigen in den Jagdzeitschriften „Wild und Hund“ und „Weidwerk“, die sich auf land- und forstwirtschaftliche Flächen ab Eigenjagdgröße beziehen. Da sich der Anteil der von Maklern geschalteten Anzeigen mit vier Fünfteln bei diesen Annoncen als sehr hoch erwies, ergibt die Auswertung keine überwiegend unmittelbare Information über das Angebot, sondern eine weitgehend durch die Vermittler beeinflusste.

In der österreichischen Jagdzeitschrift „Weidwerk“ wurden in den untersuchten 12 Jahren 1991 bis 2002 in der Klasse ab ungefähr Eigenjagdgröße gerade einmal 0,41 % der Landesfläche zum Kauf angeboten. Das sind nur 18 % der alleine im Jahr 1995 in Österreich veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Flächen über 10 ha Größe. In der deutschen „Wild und Hund“ waren es für den gleichen Zeitraum 0,57 % der Landesfläche, in den neuen Ländern trotz hohem Flächenumsatz nur 0,49 %, die inseriert wurden.

Für die ausgewerteten 1.146 Anzeigen kann zusammenfassend festgestellt werden, dass die Durchschnittsfläche der angebotenen Objekte ab Eigenjagdgröße geographisch von Nord nach Süd stieg. Beim Anteil der Anzeigen mit Gebäudebestand gab es Richtung Süden eine Zunahme mit einem strukturbedingten Minimum in den neuen Ländern. Bei der Bereitschaft der Angabe einer Preisvorstellung zeigte sich im Zeitverlauf eine zunehmende Tendenz, sowohl bei der Anzahl der Annoncen als auch bei der damit angebotenen Fläche.

Da Verkaufsentscheidungen der privaten Waldeigentümer als von ihren Zukunftserwartungen abhängig angenommen werden dürfen, wurde dieser Teilaspekt näher untersucht. Angesichts der seit langer Zeit schwierigen wirtschaftlichen Lage der Forstwirtschaft erstaunt es nicht, dass diese Erwartungen als überwiegend pessimistisch beschrieben werden können. Trotzdem planen nur ganz wenige Waldeigentümer Flächenverkäufe. Die Bereitschaft zu Flächenverkäufen scheint dabei in Deutschland noch etwas geringer zu sein als in Österreich. Die meisten Waldeigentümer wollen ihren Flächenstand so beibehalten wie er derzeit ist.

Das lange Festhalten am oft recht unrentablen Waldbesitz muss gelegentlich dazu führen, dass Waldflächen in finanziellen Notlagen verkauft werden müssen. Der Eindruck, dass diese Notverkäufe einen wesentlichen Anteil am gesamten Angebot an größeren Waldflächen ausmachen, wird insbesondere durch die Befragung der forstlichen Sachverständigen gestützt. Bei etwa einem Viertel der sich auf Flächen über 100 ha beziehenden Beratungsfälle wurde der Verkauf wegen einer finanziellen Notlage notwendig. In einem erheblichen Teil der Fälle sind mithin die Verkäufer in sehr ungünstiger Verhandlungsposition. Selbstverständlich gibt es aber auch die Erscheinung von bewussten Vermögensumschichtungen. Ein bemerkenswertes Ergebnis der

Befragung der Sachverständigen ist, dass diese ebenfalls rund ein Viertel ihrer Beratungsfälle in diese Kategorie einordnen. Dabei fiel insbesondere auf, dass die durchschnittliche Flächengröße der Forstbetriebe bei geplanten Vermögensumschichtungen (665 ha) deutlich höher liegt als bei Notverkäufen (181 ha).

Da der durch bewusste Vermögensumschichtung motivierte Teil des Angebotes als von der relativen Attraktivität alternativer Vermögensgegenstände abhängig angenommen werden darf, wurde bei der Befragung der Waldeigentümer nach den für sie attraktivsten Anlagemöglichkeiten gefragt. Während die deutschen Waldbesitzer mehrheitlich den Wertpapieren und hier besonders den festverzinslichen Wertpapieren den Vorzug geben, werden in Österreich genauso häufig Wohnimmobilien wie festverzinsliche Wertpapiere als beste Alternative genannt.

6.3 Nachfrage

Die Analyse der Nachfrage nach größeren Waldflächen und Forstbetrieben ist schwieriger als die Analyse des Angebotes. Soweit die Nachfrager bereits Waldeigentümer sind, konnten sie durch die Befragung direkt angesprochen werden. Da jedoch die potentiellen Nachfrager, die bisher keinen Wald besitzen, durch Befragungen praktisch nicht erreicht werden können, erschien es als zweckmäßig, auf der Basis von Sekundärquellen der Frage nachzugehen, wie groß die Zahl der Personen etwa ist, die über Einkommen und Vermögen in einer Größenordnung verfügen, um den Ankauf eines Forstbetriebes finanzieren zu können.

Hinsichtlich der von den Anbietern erwarteten Struktur der Nachfrage ergab die Befragung der Waldeigentümer und Forstbetriebsleiter in Deutschland und Österreich übereinstimmend, dass das jagdliche Motiv des Erwerbs einer Eigenjagd als wichtigster Beweggrund für den Erwerb größerer Waldflächen eingeschätzt wird. In Österreich ist dies noch ausgeprägter als in Deutschland. Ein starkes Indiz dafür, dass diese Einschätzung der Bedeutung der Gruppe der Jäger auch von den Maklern geteilt wird, ist in deren Angeboten in den Jagdzeitschriften zu sehen sowie den Ergebnissen der direkten Befragung der Makler zu entnehmen. Das Interesse institutioneller Investoren schätzen die Makler bei großen Waldobjekten über 100 ha, besonders aber bei großen landwirtschaftlichen Flächen deutlich höher ein als die Anbieter dieser Flächen.

Für kleinere Waldflächen sehen die antwortenden Makler die Gruppe der Land- und Forstwirte zu ca. drei Vierteln als die wichtigste Nachfragergruppe. Die Befragung der Sachverständigen zeigte zudem, dass diese Nachfragergruppe auch im Marktsegment größerer Waldflächen sehr große Bedeutung besitzt. Die potentiellen Anbieter, also die Waldeigentümer und Forstbetriebsleiter selbst, sahen sich bzw. ihre eigenen Berufsgenossen dagegen nur zu ungefähr einem Drittel als die wichtigsten Nachfrager.

Mit der Sondersituation in den neuen Ländern lässt sich erklären, dass der Anteil noch keinen Wald besitzender Interessenten in Deutschland größer ist als in Österreich. Nachfrager ohne forstwirtschaftliche Erfahrungen sind im Beratungsklientel der Sachverständigen mit rund einem Viertel vertreten.

Im Zuge der Befragung von Waldeigentümern und Forstbetriebsleitern konnte deren Ankaufinteresse, das angesichts der verbreitet pessimistischen Einschätzung der Lage und der Zukunft der Forstwirtschaft überraschend groß erscheint, sehr detailliert analysiert werden. Mehr als zwei Drittel der deutschen Teilnehmer der Befragung gaben an, an weiteren Waldzukaufen interessiert zu sein. In Österreich lag der Anteil der an Zukäufen Interessierten knapp unter 60 Prozent, obwohl die durchschnittlichen Betriebsflächen der österreichischen Teilnehmer deutlich größer waren und damit bessere Finanzierungsmöglichkeiten vermutet werden können. Die Flächengrößen, an deren Zukauf Interesse bestand, lagen in Österreich zudem deutlich niedriger als in Deutschland.

Der Anteil der Betriebe, die in den letzten 10 Jahren tatsächlich Wald in gewissem Umfang zugekauft haben, lag in Österreich etwa bei einem Drittel, während er in Deutschland die 30-Prozent-Marke nicht ganz erreichte. Tatsächliche Zukäufe und das geäußerte Ankaufinteresse differieren also recht erheblich und dies in Deutschland etwas stärker als in Österreich. Die in Deutschland zugekauften Flächen waren allerdings deutlich größer als in Österreich. Die Betriebe, die de facto Wald zugekauft haben, waren im Durchschnitt deutlich größer als die nur an einem Ankauf Interessierten.

Ein besonderes Gewicht im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung der Nachfrage dürfte die Feststellung besitzen, dass, so zumindest das Ergebnis der Sachverständigenbefragung, die Kaufinteressenten im Schnitt überdurchschnittlich alt waren.

6.4 Preise

Betrachtet man die Preise für landwirtschaftliche Grundstücke in Deutschland, springt sofort die eklatante und über Jahre stabile Preisdifferenz zwischen den alten und den neuen Ländern ins Auge. Am höchsten ist das Preisniveau in den Ballungsgebieten Westdeutschlands, am niedrigsten in Brandenburg. Auffällig ist darüber hinaus, dass seit 1997 in den neuen Ländern insgesamt mehr landwirtschaftliche Flächen auf dem freien Grundstücksmarkt verkauft werden als in den alten Ländern. Anteil an diesem geteilten Grundstücksmarkt in Deutschland haben sicherlich die Verkäufe der BVVG auf Basis der Vorschriften des Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetzes (EALG), die im Durchschnitt zu gut der Hälfte des Preises am freien Markt in den neuen Ländern erfolgten und im Jahr 2002 fast noch einmal den Flächenumfang des Handels auf dem freien Markt in Ostdeutschland erreichten.

Es ist davon auszugehen, dass die Preise für Wald bzw. Forstbetriebe ähnliche Strukturen auf anderem Preisniveau aufweisen wie die landwirtschaftlichen Flächen. Auch beim Wald wurde und wird durch die BVVG insgesamt knapp ein Viertel der Gesamtwaldfläche Ostdeutschlands veräußert, über drei Viertel davon allerdings nach den besonderen Bedingungen des EALG.

Bei den Verkäufen im Bereich der Land- und Forstwirtschaft stieg die durchschnittlich verkaufte Grundstücksgröße, entgegen dem Trend zur Verkleinerung bei den bebauten Grundstücken, in Österreich langsam an. Innerhalb von 18 Jahren von 1977 bis 1995 hat sich dabei auch die Wertrelation land- und forstwirtschaftlicher Flächen zu bebau-

ten Flächen von 1 zu 36 auf 1 zu 165 drastisch verändert. Während sich in diesem Zeitraum land- und forstwirtschaftliche Grundstücke jährlich um 2,4 % verteuerten, waren es bei unbebauten Grundstücken 7,9 % und bei bebauten Grundstücken 11,5 % pro Jahr.

Im Jahr 1995 gab es in Österreich nur 338 Fälle entgeltlicher Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen von mehr als 10 Hektar Größe. Der Durchschnittspreis für diese Flächen lag bei ungefähr 1 €/qm bzw. 10 T€/ha. An Veräußerungen über 727 T€ pro Objekt, dies dürfte in vielen Fällen ungefähr der Eigenjagdgröße entsprechen, gab es in diesem Jahr in Österreich nur 53 Vorgänge.

Da die für größere Waldflächen vereinbarten Preise sehr oft vertraulich behandelt werden, ist es nicht verwunderlich, dass auf Basis der vorgenommenen Erhebungen nur Tendenzaussagen getroffen werden können. Nur in rund einem Drittel der Immobilienanzeigen wird eine Preisvorstellung genannt, wobei Hinweise auf eine zunehmende Tendenz der Bekanntgabe einer Preisvorstellung gefunden wurden. Jedoch nimmt die Bereitschaft zur Nennung einer Preisvorstellung mit zunehmender Flächengröße und damit steigendem Betrag ab. In Österreich wird eine Preisvorstellung deutlich seltener mitgeteilt als in Deutschland. Für Objekte in den neuen Ländern wird dagegen überdurchschnittlich oft eine Preisvorstellung offenbart.

Die in den Immobilienanzeigen genannten Preisvorstellungen können als obere Grenze des tatsächlichen Preisrahmens interpretiert werden. Über den gesamten Zwölfjahreszeitraum von 1990 bis 2002 lag das Mittel der für Waldgüter genannten Preisvorstellungen in Deutschland und in Österreich zusammengenommen bei rund 7. T€/ha. Für den Objekttyp Eigenjagd wurde ein Mittel der Preisvorstellungen von 5.881 €/ha und für den Objekttyp Landgut ein Mittel in Höhe von 13.258 €/ha ermittelt. Der Objekttyp Waldgut entsprach mit 7.135 €/ha in etwa dem Gesamtdurchschnitt. Die angegebenen Preisvorstellungen nahmen dabei im Zeitverlauf durchschnittlich um ca. 1,8 % pro Jahr ab.

Eine interessante Fragestellung ist, ob die Vorgehensweise des Anbieters beim Verkauf einen signifikanten Effekt auf den Erlös besitzt. In diesem Zusammenhang ist die Beobachtung erwähnenswert, dass in Österreich bei Versteigerungen land- und forstwirtschaftlicher Flächen (186 Fälle im Jahr 1995) höhere durchschnittliche Erlöse erzielt wurden als bei freihändigen Verkäufen (17.939 Fälle im Jahr 1995), allerdings bei geringer Fallzahl. Aufschlussreich wäre es insbesondere der Fragestellung nachzugehen, ob durch das Einschalten von Maklern höhere Erlöse erzielt werden können. Im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Grundstücksgröße und Erlös ist jedenfalls die Beobachtung bemerkenswert, dass ein deutliches Absinken der flächenbezogenen Preisvorstellung der Anbieter erst ab einer Flächengröße von 500 Hektar zu beobachten war.

Naheliegender ist, dass Gebäude, besonders solche mit repräsentativem Charakter, den Wert eines Objektes positiv beeinflussen. Bei der Auswertung der Immobilienanzeigen bestätigte sich dies. Soweit die Preisvorstellungen mitgeteilt wurden, lagen diese im Fall des Vorhandenseins eines Gebäudes um durchschnittlich 22 % über dem Gesamtmittel.

6.4.1 Räumliche Präferenzen

Ähnlich anderen Immobilienmärkten ist auch der Markt für Waldgrundstücke durch starke räumliche Präferenzen der Nachfrager geprägt. Im Zuge der Studie konnte das Ausmaß dieser räumlichen Präferenzen insbesondere für die Waldeigentümer als Nachfrager analysiert werden. Der Durchschnitt der als gerade noch akzeptabel genannten Distanz liegt für Waldobjekte mit 100 ha bei ca. 55 Kilometern, bei Objekten mit 300 ha bei unter 200 Kilometern. In Österreich sind die räumlichen Präferenzen der bisherigen Waldeigentümer beim Ankauf von Wald noch ausgeprägter als in Deutschland.

Nicht ganz widerspruchsfrei dazu und in sich selbst ist jedoch das Ergebnis der Befragung der Sachverständigen. Für starke örtliche Präferenzen der beratenen Kaufinteressenten spricht, dass die Hälfte nur Interesse an einem speziellen Objekt hatte. Zweifel an der Stärke der räumlichen Präferenz werden jedoch von dem Umstand genährt, dass die Kaufinteressenten nur etwa zu zwei Fünfteln in der Nähe der jeweiligen Waldflächen wohnten.

Im Ausland in Wald zu investieren können sich nur ganz wenige Waldeigentümer vorstellen. Selbst in den neuen Ländern wollen nur sehr wenige Österreicher Wald erwerben. Aber auch bei den deutschen Teilnehmern der Befragung, die überwiegend aus den alten Ländern stammen, kann sich, trotz der großen Preisdifferenzen, nur ein gutes Drittel vorstellen, in ostdeutschen Wald zu investieren. Nur ein Zehntel ist sich sicher, in den neuen Ländern Wald erwerben zu wollen. Bei den aktiv kaufenden deutschen Waldbesitzern war es allerdings ein Fünftel, das sicher in Ostdeutschland investieren will. Jedoch halten 44 % der deutschen Befragten eine Investition in westdeutsche Waldflächen für denkbar, weitere 14 % sind sich sogar sicher, hier weiter investieren zu wollen. Eine ähnlich hohe Investitionsbereitschaft äußern die österreichischen Befragten für ihr Heimatland.

6.4.2 Transaktionskosten und Verhandlungsprozess

Grundstückstransaktionen sind schon wegen der Grunderwerbsteuer mit relativ hohen Transaktionskosten belastet. Da die Beteiligten gerade bei Waldgrundstücken oft fachliche Beratung benötigen und vielfach eine regelrechte Waldinventur mit anschließender Bewertung notwendig erscheint, wurde über die Befragung der Sachverständigen versucht, einen ersten Eindruck von der Höhe der Transaktionskosten zu erlangen.

Der Durchschnitt der Schätzungen lag für Österreich (107 €/ha) deutlich höher als für Deutschland (49 €/ha). Die bei den Verkäufen nach EALG auftretenden Nebenkosten wurden von den Sachverständigen im Durchschnitt auf 30 €/ha geschätzt. Eine Abhängigkeit der geschätzten Transaktionskosten von Objektgröße oder Verhandlungsdauer konnte nicht festgestellt werden.

Immerhin in einem Drittel der über die Befragung der Sachverständigen erfassten Fälle scheiterten die Verhandlungen, so dass sich die doch erheblichen Transaktionskosten als Fehlinvestition erwiesen. Dies hängt sicherlich auch mit der fehlenden zeitlichen Kongruenz von Angebot und Nachfrage zusammen, was zumindest für die

Verkäufer zum Problem werden kann, die aus finanzieller Notlage heraus veräußern müssen.

Die Verhandlungsdauer betrug im Durchschnitt knapp ein halbes Jahr mit einer Spanne von zwei Wochen bis zu einem Jahr. Die recht hohen Transaktionskosten - in Kombination mit räumlichen Präferenzen und dem geringen Marktvolumen - mögen eine Ursache dafür sein, dass Kaufinteressenten nur in etwa einem Fünftel der Fälle gleichzeitig über den Ankauf mehrerer Objekte verhandelten und nur die Hälfte aller überhaupt an anderen Objekten interessiert waren. Auch bei den Verkäufern führte mit einem Viertel ein nennenswerter Anteil exklusiv Verhandlungen mit nur einem Kaufinteressenten.

Der aus der Analyse der Immobilienanzeigen gewonnene erste Eindruck, Makler würden beim Verkauf größerer Waldflächen eine bedeutende Rolle spielen, wird neben der insgesamt sehr geringen Anzahl der Annoncen auch durch das Ergebnis der Befragung der Forstsachverständigen stark relativiert. In den von den Sachverständigen begleiteten Grundstücksgeschäften waren Makler nur in jedem fünften Fall beteiligt und konnten zum Erfolg dann auch nur in ungefähr jedem zweiten Fall, insgesamt also in jedem zehnten Fall, entscheidend beitragen. Abschließend ist in diesem Zusammenhang auch das Ergebnis der Befragung der Makler aufschlussreich. Hier stellte sich heraus, dass sich nur wenige Makler intensiv mit der Vermittlung land- und forstwirtschaftlicher Flächen befassen. Von diesen Spezialisten wiederum gibt es augenscheinlich zwei Gruppen. Die einen, die sich eher mit einer Vielzahl kleinerer Objekte befassen und ganz wenige andere, die sich auf die Vermittlung großer Objekte spezialisiert haben. Es bleibt künftigen Untersuchungen vorbehalten diese spezialisierten Makler intensiver zu befragen.

7 Literaturverzeichnis

- aid (1998): Auswertungs- und Informationsdienst für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (aid) e. V., Bonn (Hrsg.): Forst Holz 1997/1998, 12. überarbeitete Auflage
- Akademie für Natur- und Umweltschutz Baden-Württemberg beim Ministerium für Umwelt und Verkehr (2003): Der Bevölkerungsrückgang – Folgen für Umwelt und Flächenmanagement, Zusammenfassung der Ergebnisse der Expertenanhörung, Stuttgart, <http://www.uvm.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/2033/>
- BARoV (2003): Bundesamt zur Regelung offener Vermögensfragen: Statistische Übersicht II Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz, 30.09.2003, Berlin, <http://www.barov.bund.de/service/statistik/statistik.pdf>
- Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (2001): Kaufwerte landwirtschaftlicher Grundstücke in Bayern 2000, M I - j/00, Bestell-Nr. M 17003, 80288 München
- Beck, R.; Schaffner, S. (2000): Auswirkungen des sozialen Wandels auf die forstliche Beratung in Bayern, AFZ/Der Wald, Nr. 20, S. 1061-1065
- Beck, R.; Schaffner, S.; Ohrner, G. (2001): Nichtbäuerliche und urbane Waldbesitzer - Neues Klientel für die forstliche Beratung, LWF-aktuell, Nr. 28, Informationen aus der Wissenschaft, <http://www.lwf.bayern.de/lwfaktuell/lwfakt28/kap4.htm>
- Becker, G.; Seeling, U. (1993): Für eine leistungsfähige Forstwirtschaft - Teil II: Zielsetzung und Organisation von nichtstaatlichen Forstunternehmen, Arbeitsauftrag der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Waldbesitzerverbände, Göttingen
- Blänker, J. (1996): Die Probleme der Preisermittlung auf dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt aus der Sicht der statistischen Erfassung und Auswertung, Diss. Uni Bonn, SVK-Verlag, Erndtebrück
- BMJ (2004): Persönliche Auskunft des Bundesministeriums der Justiz vom 13.02.2004 zur nicht vorhandenen statistischen Erfassung von Zwangsversteigerungen
- BML (o. J.a): Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn (Hrsg.): Bundeswaldinventur 1986-1990, Band I, Inventurbericht und Übersichtstabellen für das Bundesgebiet nach dem Gebietsstand vor dem 03.10.1990 einschließlich Westberlin
- BML (o. J.b): Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bonn (Hrsg.): Unser Wald - Natur und Wirtschaftsfaktor zugleich

- BMLF (1993): Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Wien (Hrsg.): Österreichischer Waldbericht 1992
- BMLFUW (2002): Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Wien (Hrsg.): Nachhaltige Waldwirtschaft in Österreich - Österreichischer Waldbericht 2001
- BMVEL (2001): Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, Bonn (Hrsg.): Gesamtwaldbericht der Bundesregierung, Stand: September 2001
- BMVEL (2002): Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, Bonn (Hrsg.): Ernährungs- und agrarpolitischer Bericht der Bundesregierung, Stand: Februar 2002
- Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2004): Bevölkerung - Fakten - Trends - Ursachen - Erwartungen - Die wichtigsten Fragen, Sonderheft der Schriftenreihe des Bundesinstituts für Bevölkerungsforschung beim Statistischen Bundesamt, Wiesbaden: <http://www.bib-demographie.de/index2.html>
- BVVG (2000): Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Berlin (Hrsg.): Fragen und Antworten zum Flächenerwerb nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) und der Flächenerwerbsverordnung in den fünf neuen Ländern, Stand: November 2000
- BVVG (2002): Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Berlin (Hrsg.): Auftrag, Partner, Struktur, Stand: Januar 2002
- BVVG (2003): Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Berlin:
http://www.bvvg.de/internet/internet.nsf/vSysDok/hInfoFrame_Ergebnisse,
Stand: 08.08.2003
- Deutsche Bundesregierung (2001): Lebenslagen in Deutschland - Der erste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, vorgestellt am 25.04.2001:
<http://www.bmgs.bund.de/de/sicherung/armutsbericht/ARBBericht01.pdf>
- DIW (1998): Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung: Immobilienvermögen privater Haushalte in Deutschland 1995, Gutachten im Auftrag des Statistischen Bundesamtes, Berlin:
<http://www.diw.de/deutsch/publikationen/gutachten/docs/immobilv.html>; bzw. im Wochenbericht 35/1998:
<http://www.diw.de/deutsch/publikationen/wochenberichte/docs/98-35-2.html>

- DIW (2003): Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Repräsentative Analyse der Lebenslagen einkommenstarker Haushalte, Forschungsendbericht für das Bundesministerium für Gesundheit und soziale Sicherung (BMGS), Berlin: <http://www.bmgs.bund.de/download/broschueren/A320.pdf>
- DJV (2005): Deutscher Jagdschutz-Verband e.V., Bonn: Jagd online - <http://www.jagd-online.de>
- Doll, H. (2002): Zur Entwicklung auf den landwirtschaftlichen Bodenmärkten in den neuen und alten Ländern, Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL), Braunschweig: http://www.bal.fal.de/download/doll_bodenmarkt_gesamt.pdf
- Farny, O.; Gall, F.; Predl, M. (1997): Vermögen, Erben und Erbschaftssteuer in Österreich, Material zu Wirtschaft und Gesellschaft Nr. 63, Wirtschaftswissenschaftliche Abteilung der Kammer für Arbeiter und Angestellte für Wien, Wien, ISBN 3-7063-0101-6
- Frohn, F.; Weiland, S. (2001): German Wealth Report 2000, Cap Gemini, Ernst & Young Deutschland GmbH
- Gräb, Ch. (2003): Eckdatentabelle zur Lohn- und Einkommensteuer 1998; E-Mail-Auskunft des Referatsleiters VI D / Steuerstatistiken des Statistischen Bundesamtes, Wiesbaden, christopher.graeb@destatis.de
- Hammer, K. J. (2003): E-Mail-Mitteilung vom 31.01.2003 über die statistische Auswertung der Grunderwerbsteuer beim Statistischen Bundesamt und Auszug aus Fachserie 14, Reihe 4: Grunderwerbsteuer (staatliche und kommunale Anteile zusammen)
- Hasel, K. (1985): Forstgeschichte - Ein Grundriß für Studium und Praxis, Pareys Studententexte Nr. 48, Paul Parey Verlag Hamburg, Berlin, ISBN 3-490-03316-7, S. 77
- Hauser, R.; Stein, H. (2001): Die Vermögensverteilung im vereinigten Deutschland, Stiftung der Private Haushalt, Band 37, Campus-Verlag, Frankfurt/M., ISBN 3-593-36741-6
- Henrichsmeyer, W.; Gans, O.; Evers, I. (1985): Einführung in die Volkswirtschaftslehre, 6. Auflage, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart
- Keunecke, K. P. (1994): Immobilienbewertung, entscheidungsorientierte Ansätze bei der Grundstücks- und Gebäudebewertung, Springer-Verlag Berlin

- Klare, K.; Doll, H. (2000): Private landwirtschaftliche Bodenfonds in Deutschland, Institut für Betriebswirtschaft, Agrarstruktur und ländliche Räume der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL), Braunschweig:
<http://www.bal.fal.de/download/bodenfonds.pdf>
- Lindemann, G. (1992): Preisbildung und Marktverhalten auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Abhängigkeit von äußeren Einflüssen - Eine empirische Analyse konkreter Kaufpreise für Waldgrundstücke in Österreich mit besonderer Betonung der Südostregion (Burgenland, Niederösterreich und Steiermark), Diss. Universität für Bodenkultur, Eigenverlag des Instituts für forstliche Betriebswirtschaft und Forstwirtschaftspolitik, Band 16, Wien, ISSN 1016-7323
- Loboda, S. (2001): BVVG: Bilanz 2000 und Ausblick 2001, AFZ - Der Wald, 17/2002, S. 917
- Loboda, S. (2002): Gutes Zeugnis für 10 Jahre BVVG, AFZ - Der Wald, 18/2002, S. 961-963
- Loritz, K.-G. (2004): Aktuelle Rechtsfragen der steuerlichen Bewertung am Beispiel land- und forstwirtschaftlichen Vermögens, Anlage zum Rundschreiben des Arbeitskreises für Steuerfragen der Wald- und Grundbesitzerverbände, Berlin
- Mantel, K. (1990): Wald und Forst in der Geschichte - Ein Lehr- und Handbuch, Verlag M. & M. Schaper Alfeld-Hannover
- Moog, M. (1990): Waldbewertung und Grundsätze ordnungsmäßiger Unternehmensbewertung - Sind die verbreiteten Bewertungskonventionen noch zeitgemäß? Forstarchiv, 61. Jahrgang, S. 102-106
- Moog, M. (1994): Überlegungen zum Verkehrswert von Waldflächen und zur Anwendung des Vergleichsverfahrens in der Waldbewertung, Forstarchiv, 65. Jahrgang, S. 272-279
- Moog, M. (2003): Die Einheitsbewertung in Deutschland, Österreich und der Schweiz, unveröffentlichtes Skript, Freising
- Moog, M. (2004): Vergleich der der Erbschaftsteuer zugrundegelegten Werte in Deutschland und in Österreich, unveröffentlichtes Skript, Freising
- Moog, M.; von Finckenstein, B. (1994): Zur Aufteilung eines tatsächlich gezahlten Kaufpreises in die für Holzbestand und Boden gezahlten Teilbeträge, Forst und Holz, 49. Jahrgang, S. 165-169
- Münnich, M. (2000): Einkommens- und Geldvermögensverteilung privater Haushalte in Deutschland - Teil 1: Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 9/2000

- Münnich, M. (2001): Einkommens- und Geldvermögensverteilung privater Haushalte in Deutschland - Teil 2: Ergebnis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998, Statistisches Bundesamt, Wirtschaft und Statistik, 2/2001, S. 126
- o. V. (2001a): "Kosten im Private Banking reduzieren" Studie: Nur über geringeren Aufwand können Banken Gewinne steigern, Börsen-Zeitung vom 27.07.2001
- o. V. (2001b): Die 100 reichsten Deutschen, managermagazin 2/2001
- o. V. (2003): Forbes Richest People : The Forbes Annual Profile of the World's Wealthiest Men and Women,
<http://www.forbes.com/2003/02/26/billionaireland.html>
- ÖBF (2002): Österreichische Bundesforste AG, Purkersdorf: Geschäftsbericht 2001, S. 17 und S. 28
- ÖBF (2003): Österreichische Bundesforste AG, Purkersdorf: Geschäftsbericht 2002, Hauptkennzahlen vorne und S. 41
- Österreichischer Agrarverlag (2001) (Hrsg.): Österreichisches Forst-Jahrbuch 2002, Leopoldsdorf
- Österreichischer Agrarverlag (2002) (Hrsg.): Österreichisches Forst-Jahrbuch 2003, Leopoldsdorf
- Österreichisches statistisches Zentralamt (1997) (Hrsg.): Grunderwerbstatistik 1995, Beiträge zur Österreichischen Statistik, Heft 1.225, Österreichische Staatsdruckerei, Wien
- Ott, A. (1991): Grundzüge der Preistheorie, 3. Auflage, Verlag Vandenhoeck & Ruprecht, Göttingen
- Petri, G. (1971): Der land- und forstwirtschaftliche Bodenmarkt in Baden-Württemberg - Ein Beitrag zur Waldbodenbewertung, Schriftenreihe der Landesforstverwaltung Baden-Württemberg, Band 37, Stuttgart, Selbstverlag
- Prem, J. (2002): Datensammlung - Österreichischer Waldbericht 2001, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, Sektion Forst - Abteilung IV1 - Waldpolitik und Waldinformation, Wien, per E-Mail: johannes.prem@bmlfuw.gv.at, Stand: 15.05.2002
- RDM (2001): Ring Deutscher Makler: Mitgliederverzeichnis 2001, Stand 12/2000, Eigenverlag, Mönckebergstr.27, 20095 Hamburg

- Schelle, K.; Schemmel, L. (1993): Die Einheitsbewertung des Grundbesitzes: Grundlagen, Probleme, Reformvorschläge, Karl-Bräuer-Institut des Bundes der Steuerzahler e. V., Wiesbaden
- Schröder, H. (2000): Bewertung des Waldvermögens im volkswirtschaftlichen Rechnungswesen in: Gutow, S., Schröder, H (2000): Die Forstwirtschaft im volkswirtschaftlichen Rechnungswesen, Schriften zur Forstökonomie, Band 22, Sauerländer's Verlag, Frankfurt/M., ISBN 3-7939-7022-1, S. 90 f.
- Schüssler, R.; Lang, O.; Buslei, H. (2001): Aspekte der Wohlstandsverteilung in Deutschland, Download der Zusammenfassung des Forschungsberichtes der Prognos AG, Basel für die Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, <http://www.box4.boeckler-boxen.de/forschung/fors.wohl/art.74/print.html>, Stand 06.08.2001, S. 5
- Statistik Austria (2001): Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien: Gesamtergebnisse Agrarstrukturerhebung 1999, Artikelnr.: 20-6250-99
- Statistik Austria (2003a): Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien: Geographische und meteorologische Übersichten, administrative Einteilungen, Auszug aus dem Statistischen Jahrbuch 2003: <http://www.statistik.at/jahrbuch/pdf/k01.pdf>, Stand: 15.08.2003
- Statistik Austria (2003b): Bundesanstalt Statistik Österreich, Wien: Steuereinnahmen in Österreich gemäß ESVG ,95 Produktions- und Importabgaben: http://www.statistik.at/fachbereich_02/einnahmensteuer_tab3.shtml, Stand: 02.10.2003
- Statistisches Bundesamt (1999a): Vermögenssteuer, Hauptveranlagung 1995, Finanzen und Steuern, Fachserie 14, Reihe 7.4, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (1999b): Lohn- und Einkommensteuer 1995, Finanzen und Steuern, Fachserie 14, Reihe 7.1, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (2000): Agrarstrukturerhebung/Landwirtschaftszählung 1999: Betriebsgrößenstruktur 1999, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Fachserie 3, Reihe 2.1.1, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (2001a): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998: Geldvermögensbestände und Konsumentenkreditschulden privater Haushalte, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15, Heft 2, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (2001b): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 1998: Einkommensverteilung in Deutschland, Wirtschaftsrechnungen, Fachserie 15, Heft 6, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart

- Statistisches Bundesamt (2001c): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2000, Fachserie 3, Reihe 2.4, Metzler-Poeschel Verlag, Stuttgart
- Statistisches Bundesamt (2002a): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung 2001: Methodische Erläuterungen und Eckzahlen, Land- und Forstwirtschaft, Fischerei, Auszug aus Fachserie 3, Reihe 5.1, <http://www.destatis.de/download/veroe/eckzahlen01.pdf>, Stand: 08.08.2003
- Statistisches Bundesamt (2002b): Bodenfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung, Zeitreihe, <http://www.destatis.de/cgi-bin/printview.pl>, Stand: 08.08.2003
- Statistisches Bundesamt (2003a): Fläche und Bevölkerung, Auszug aus dem Jahrbuch 2003, <http://www.destatis.de/jahrbuch/jahrta1.htm> Stand: 16.08.2003
- Statistisches Bundesamt (2003b): Kaufwerte für landwirtschaftliche Grundstücke 2002, Fachserie 3, Reihe 2.4, kostenpflichtiger Download aus dem DESTATIS-Shop
- Statistisches Bundesamt (2003c): Steuern - kassenmäßige Einnahmen, Zeitreihe, <http://www.destatis.de/basis/d/fist/fist01.htm>, Stand: 02.10.2003
- Statistisches Bundesamt (2003d): Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, Statistik von A-Z, Wiesbaden, 8. Oktober 2003, http://www.destatis.de/presse/deutsch/abisz/einkommens_verbrauchsstichprobe.htm
- Stich, C. (2004): Ländliche Entwicklung in Bayern - Statistik zu den Flurbereinigerungsverfahren. Persönliche Auskunft der Abteilung E des Bayerischen Staatsministeriums für Landwirtschaft und Forsten, München
- von Dallwitz (2004): Geschäftsführer der Arbeitsgemeinschaft für Agrarfragen, Berlin. Persönliche Auskunft vom 14.01.2004
- Wierling, R. (1997): Nichtlandwirte als Nachfrager auf dem Waldgrundstücksmarkt - Analyse ökonomischer und politischer Zusammenhänge beim Kauf von Waldgrundstücken durch Nichtlandwirte am Beispiel des Regierungsbezirkes Hannover, Inaugural-Dissertation, Albert-Ludwig-Universität Freiburg im Breisgau
- Wöckinger, S. (1997): Der forstliche Grundstücksverkehr - Preisbildung, Marktsituation und steuerliche Aspekte - Mit einer Fortführung der empirischen Analyse der Kaufpreissammlung der Finanzverwaltung für Burgenland, Niederösterreich und Steiermark, Diplomarbeit, Wien
- Zimmermann, G. (Hrsg.) (1997): Deutsches Forstadressbuch, Band 13, Privatwald, Wirtschafts- und Forstverlag Euting KG, Straßenhaus, 284 S.

ZMP (2000): Zentrale Markt- und Preisberichtsstelle für Erzeugnisse der Land-, Forst- und Ernährungswirtschaft GmbH, Berlin: Bodenmarkt neue Länder, Sonderdruck zum Wochenbericht Ost, 9/2000

8 Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 2.1:	Baumartengruppenanteile in Deutschland und in Österreich	9
Abbildung 2.2:	Anzahl der Waldeigentümer und Verteilung des Waldeigentums nach Größenklassen in Deutschland	12
Abbildung 2.3:	Anzahl der Waldeigentümer und Verteilung des Waldeigentums nach Größenklassen in Österreich	13
Abbildung 2.4:	Waldanteil der deutschen Länder	15
Abbildung 2.5:	Waldanteil der Landkreise Deutschlands in 10-%-Stufen im Jahr 2001	16
Abbildung 2.6:	Waldflächenverteilung in Deutschland nach Ländern und Betriebsgrößenklassen	17
Abbildung 2.7:	Waldflächenverteilung und Bewaldungsprozente in Österreich nach Bundesländern	18
Abbildung 2.8:	Waldbesitzverteilung in Österreich in Prozent der Waldfläche nach Kataster im Jahre 2001	21
Abbildung 2.9:	Verteilung der deutschen Forstbetriebe nach Besitzarten und Größenklassen	24
Abbildung 2.10:	Österreichische Forstbetriebe nach Rechtsform - Anzahl und Gesamtbetriebsfläche	25
Abbildung 2.11:	Waldverteilung nach Größenklassen und statistischer Zuordnung der Betriebe in Deutschland	27
Abbildung 2.12:	Forstbetriebe nach Größenklassen in West- und Ostdeutschland	29
Abbildung 2.13:	BVVG-Waldverkäufe in den neuen Ländern bis 30.06.2003 getrennt nach EALG-Anteil und freiem Verkauf	31
Abbildung 2.14:	Relative Verteilung der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen auf die deutschen Länder und Österreich absteigend nach Flächenanteil	38
Abbildung 2.15:	Zeitliche Entwicklung der angebotenen größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Regionen	42

Abbildung 2.16: Zeitliche Entwicklung des Makleranteils aller Verkaufsinserate für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Regionen	47
Abbildung 2.17: Zeitliche Entwicklung und Trend (gestrichelt) des relativen Anteils der Inserate mit Verkaufspreisvorstellung aller Angebote für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen	51
Abbildung 2.18: Zeitliche Entwicklung und Trend der annoncierten Fläche mit Verkaufspreisvorstellung und der dabei geforderten durchschnittlichen Preise pro Hektar für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen	53
Abbildung 2.19: Zeitliche Entwicklung des geforderten durchschnittlichen Preises für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen	56
Abbildung 3.1: Relative Verteilung der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen nach überwiegender Einkunftsart in Deutschland im Jahre 1995	66
Abbildung 3.2: Relative Verteilung des Gesamtbetrags der Einkünfte der Lohn- und Einkommensteuerpflichtigen nach überwiegender Einkunftsart in Deutschland im Jahre 1995	67
Abbildung 3.3: Relative Anteile am Gesamtvermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995	85
Abbildung 3.4: Relative Dichte der DM-Vermögensmillionäre in den Regierungsbezirken Westdeutschlands, Stand 1995	88
Abbildung 3.5: Relative Anteile am land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995	94
Abbildung 4.1: Zeitreihen des Grunderwerbsteueraufkommens in Deutschland und in Österreich	154
Abbildung 4.2: Relativer Anteil des Grunderwerbsteueraufkommens in Deutschland 2001 verglichen mit dem Landesflächenanteil	155
Abbildung 4.3: Zeitreihe der Anzahl aller Grundstückstransaktionen in Österreich	158
Abbildung 4.4: Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995	160

Abbildung 4.5:	Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995	160
Abbildung 4.6:	Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995	161
Abbildung 4.7:	Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen in Österreich 1995	161
Abbildung 4.8:	Zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Flächengrößen verschiedener Grundstücksarten in Österreich von 1977 bis 1995	165
Abbildung 4.9:	Zeitliche Entwicklung des durchschnittlichen Quadratmeterpreises verschiedener Grundstücksarten in Österreich von 1977 bis 1995 in % von 1977	166
Abbildung 4.10:	Anteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Gruppe aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen größer 10 ha in Österreich 1995	169
Abbildung 4.11:	Gesamtflächenanteil verschiedener Rechtsvorgänge an der Grundgesamtheit aller land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksveräußerungen größer 10 ha in Österreich 1995	170
Abbildung 4.12:	Durchschnittlicher Quadratmeterpreis verschiedener Grundstücksarten nach Größenklassen für alle entgeltlichen Veräußerungen in Österreich 1995	172
Abbildung 4.13:	Durchschnittliche Quadratmeterpreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach Bundesländern in Österreich 1995	181
Abbildung 4.14:	Durchschnittliche Quadratmeterpreise verschiedener Grundstücksarten im Vergleich, getrennt nach Bundesländern in Österreich 1995	182
Abbildung 4.15:	Durchschnittliche Quadratmeterpreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke nach politischen Bezirken in Österreich 1995	183
Abbildung 4.16:	Flächenanteile der entgeltlichen land- und forstwirtschaftlichen Veräußerungen, aller Veräußerungen sowie des	

Landesflächenanteils der österreichischen Bundesländer im Jahre 1995	184
Abbildung 4.17: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) in Deutschland, aufgeteilt nach alten und neuen Ländern ohne Stadtstaaten	189
Abbildung 4.18: Zeitreihe der veräußerten Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) für die alten und die neuen Länder sowie Gesamtdeutschland ohne Stadtstaaten	191
Abbildung 4.19: Durchschnittlicher Kaufwert aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung (FdIN) im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten	193
Abbildung 4.20: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) der Länder Westdeutschlands ohne Stadtstaaten	195
Abbildung 4.21: Zeitreihe der durchschnittlichen Kaufwerte aller Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdIN) der Länder Ostdeutschlands	195
Abbildung 4.22: Veräußerte Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung in den neuen Ländern im Jahre 2002 auf dem freien Markt und nach EALG im Vergleich zur gesamten statistisch ausgeschiedenen Landwirtschaftsfläche (LF)	202
Abbildung 4.23: Zeitreihe der Verkäufe aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung mit Gebäude und mit bzw. ohne Inventar zum Verkehrswert in Deutschland aufgeteilt nach West- und Ostdeutschland sowie differenziert nach Anzahl und Fläche	205
Abbildung 4.24: Gründe für den Verkauf von Waldbesitz über 100 ha	227

9 Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 2.1:	Verteilung des Waldeigentums in Deutschland nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 bzw. Bundeswaldinventur	20
Tabelle 2.2:	Anzahl und Gesamtfläche deutscher Forstbetriebe nach Besitzart und Größenklassen	23
Tabelle 2.3:	Überschlägige Kalkulation des maximalen Privatwaldanteils in Deutschland für Waldbesitz ab 50 ha	27
Tabelle 2.4:	Waldeigentumsverteilung in West- und Ostdeutschland	29
Tabelle 2.5:	Waldverkäufe der BVVG bis Juli 2002	32
Tabelle 2.6:	Noch zu privatisierende Waldflächen der BVVG zum Juli 2002	33
Tabelle 2.7:	Regionale Verteilung der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Vergleich zur Gesamtwaldfläche und Gesamtlandesfläche	37
Tabelle 2.8:	Zeitliche Entwicklung von Anzahl, Gesamtfläche und Durchschnittsflächen der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Regionen	41
Tabelle 2.9:	Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen getrennt nach Makleranzeigen und Privatanzeigen für die Länder und Regionen	44
Tabelle 2.10:	Zum Verkauf angebotene Flächen von größeren land- und forstwirtschaftlichen Einheiten getrennt nach Makleranzeigen und Privatanzeigen für die Länder und Regionen	45
Tabelle 2.11:	Anzahl der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Gebäudebestand aufgeteilt nach Ländern und Regionen	48
Tabelle 2.12:	Fläche der Verkaufsangebote von größeren land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit und ohne Gebäudebestand aufgeteilt nach Ländern und Regionen	49
Tabelle 2.13:	Zeitliche Entwicklung des Anteils der Inserate mit Verkaufspreisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen	51

Tabelle 2.14:	Anteile und von den Verkäufern geforderte Preise für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Inseraten mit und ohne Hinweis auf zugehörige Gebäude	54
Tabelle 2.15:	Anteile und annoncierte Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen	55
Tabelle 2.16:	Anteile und durchschnittliche Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Objekttypen und Gebäudebestand	57
Tabelle 2.17:	Anteil der Angebote mit Preisvorstellung mit Durchschnittsflächen und durchschnittlicher Preisvorstellung pro Hektar für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Regionen	58
Tabelle 2.18:	Anteile, Flächen, Durchschnittsflächen und durchschnittliche Preisvorstellung für größere land- und forstwirtschaftliche Flächen getrennt nach Größenklassen der angebotenen Objekte	60
Tabelle 3.1:	Gesamtbetrag der Einkünfte nach Größenklassen laut in Erstellung befindlicher Lohn- und Einkommensteuerstatistik 1998 für Deutschland	64
Tabelle 3.2:	Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften getrennt nach überwiegender Einkunftsart mit ihren Anteilen an positiven Einkünften aus Land- und Forstwirtschaft in Deutschland im Jahre 1995	68
Tabelle 3.3:	Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften und überwiegender Einkunftsart Land- und Forstwirtschaft in Deutschland im Jahre 1995	69
Tabelle 3.4:	Gesamtbevölkerung, Lohn- und Einkommensteuerpflichtige mit positiven Einkünften und deren Gesamtbetrag der Einkünfte aufgeteilt nach Ländern in Deutschland im Jahre 1995	70
Tabelle 3.5:	Privathaushalte im April 2001 nach Haushaltsnettoeinkommensklassen in Deutschland aufgeteilt nach früherem Bundesgebiet und neuen Ländern (hochgerechnete Ergebnisse des Mikrozensus und Sonderauswertungen im Auftrag des DIW Berlin)	71

Tabelle 3.6:	Vermögenssummen und Immobilienvermögen privater Haushalte in der Bundesrepublik Deutschland aufgeteilt nach West- und Ostdeutschland für die Jahre 1988, 1993 und 1998	74
Tabelle 3.7:	Nettovermögen der privaten Haushalte in West- und Ostdeutschland nach der sozialen Stellung der Bezugsperson für die Jahre 1988, 1993 und 1998	75
Tabelle 3.8:	Nettovermögen der privaten Haushalte in West- und Ostdeutschland nach dem Alter der Bezugsperson für die Jahre 1988, 1993 und 1998	76
Tabelle 3.9:	Land- und forstwirtschaftliche Einheitswerte (ohne Gebäude) nach verschiedenen Nutzungsarten in Österreich (Hauptfeststellung 1988)	78
Tabelle 3.10:	Überschlägig ermitteltes Verhältnis der Einheitswerte zu den Verkaufspreisen anhand von Fallbeispielen des Bundesrechnungshofes	80
Tabelle 3.11:	Durchschnittliche Einheitswerte einzelner großer Landesforstverwaltungen	80
Tabelle 3.12:	Vermögenssteuerverpflichtige, steuerbares Gesamtvermögen und land- und forstwirtschaftliches Vermögen in Deutschland nach Personengruppen (Hauptveranlagung 1995)	83
Tabelle 3.13:	Relative Anteile am Gesamtvermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995	85
Tabelle 3.14:	Relative Verteilung der Großvermögen auf die alten Länder, Stand 1995	86
Tabelle 3.15:	Großvermögen differenziert nach Größenklassen, Stand 1995	89
Tabelle 3.16:	Fiktives Vermögen mit anteiligem land- und forstwirtschaftlichem Vermögen nach Größenklassen, Stand 1995	91
Tabelle 3.17:	Relative Anteile am land- und forstwirtschaftlichen Vermögen der Beteiligten am Erwerbsleben in Deutschland, Stand 1995	94
Tabelle 3.18:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Anzahl der Betriebe	100

Tabelle 3.19:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe	100
Tabelle 3.20:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu den Forstbetrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Anzahl der Betriebe	101
Tabelle 3.21:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Deutschlands im Vergleich zu den Forstbetrieben nach Bodennutzungshaupterhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe	101
Tabelle 3.22:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Österreichs im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben nach Agrarstrukturerhebung 1999 - Anzahl der Betriebe	103
Tabelle 3.23:	Betriebsgrößenklassenverteilung, relativer Anteil und relative Gewichtung der antwortenden Betriebe Österreichs im Vergleich zu allen waldbesitzenden Betrieben der Agrarstrukturerhebung 1999 - Waldfläche der Betriebe	104
Tabelle 3.24:	Aufteilung der österreichischen Befragungsteilnehmer und der von diesen repräsentierten Waldflächen nach Eigentumskategorien	106
Tabelle 3.25:	Funktionen der Antwortenden in der Befragung österreichischer Waldbesitzer	107
Tabelle 3.26:	Weitere prioritäre Zielsetzungen außer Gewinnerzielung aus Holzverkauf bei der österreichischen Befragung der Waldeigentümer	110
Tabelle 3.27:	Bedeutung verschiedener Parameter für die Entscheidung weiter in Wald zu investieren	115
Tabelle 3.28:	Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ und „eher wichtig“	116
Tabelle 3.29:	Ranking der abgefragten Parameter nur nach „entscheidend“ und im Vergleich mit „entscheidend und eher wichtig“	119
Tabelle 3.30:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern	121

Tabelle 3.31:	Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ und „eher wichtig“ getrennt für Käufer und Nichtkäufer	122
Tabelle 3.32:	Ranking der abgefragten Parameter nach „entscheidend“ getrennt für Käufer und Nichtkäufer	124
Tabelle 3.33:	Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach an einem Waldankauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer	126
Tabelle 3.34:	Gegenüberstellung der Bewertung entscheidungsrelevanter Parameter getrennt nach Käufern und Ankaufinteressierten sowie dem Summenmittelwert aller Antwortenden	127
Tabelle 3.35:	Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach den beiden Länderbefragungen	130
Tabelle 3.36:	Ranking der negativen Zukunftserwartungen aller Befragten	132
Tabelle 3.37:	Ranking der negativen Zukunftserwartungen aus der österreichischen Befragung im Vergleich zum Ranking aller Befragten	133
Tabelle 3.38:	Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern	135
Tabelle 3.39:	Einschätzung der Nachfrageentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Deutschland gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern	140
Tabelle 3.40:	Einschätzung der Nachfrageentwicklung auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Österreich gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern	140
Tabelle 3.41:	Einschätzung der mittel- und langfristigen Preisentwicklung für Waldflächen durch die Waldbesitzer bzw. deren Vertreter	141
Tabelle 3.42:	Geplante Entwicklung der eigenen Waldflächen- und Forstbetriebsgröße (Deutschland)	143
Tabelle 3.43:	Geplante Entwicklung der eigenen Waldflächen- und Forstbetriebsgröße (Österreich)	144
Tabelle 3.44:	Maximale Entfernung der für einen Ankauf noch interessanten Waldflächen aus Sicht der Waldbesitzer	147

Tabelle 3.45:	Die zwei wichtigsten potentiellen Kaufinteressentengruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt aus Sicht der deutschen Waldbesitzer	149
Tabelle 3.46:	Die zwei wichtigsten potentiellen Kaufinteressentengruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt aus Sicht der österreichischen Waldbesitzer	149
Tabelle 3.47:	Die zwei interessantesten Investitionsalternativen zu Wald aus Sicht der deutschen Waldbesitzer	151
Tabelle 3.48:	Die zwei interessantesten Investitionsalternativen zu Wald aus Sicht der österreichischen Waldbesitzer	152
Tabelle 4.1:	Anzahl, Fläche und Gegenleistung der veräußerten Grundstücke nach Grundstücksarten in Österreich 1995	164
Tabelle 4.2:	Relative Verteilung von Anzahl, Fläche sowie durchschnittlicher Quadratmeterpreis entgeltlich veräußerten Grundstücke nach Art und Größenklassen in Österreich 1995	167
Tabelle 4.3:	Entgeltlich veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke aufgeteilt nach Größenklassen der Gegenleistung in Österreich 1995	170
Tabelle 4.4:	Relative Verteilung von Anzahl und Fläche sowie Gesamtgegenleistung nach Quadratmeterpreisen verschiedener Grundstücksarten aller entgeltlich veräußerten Grundstücke in Österreich 1995	174
Tabelle 4.5:	Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der rechtlichen Stellung des Veräußerers	175
Tabelle 4.6:	Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der sozialen Stellung des Veräußerers	175
Tabelle 4.7:	Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der rechtlichen Stellung des Erwerbers	178
Tabelle 4.8:	Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach der sozialen Stellung des Erwerbers	178

Tabelle 4.9:	Veräußerte land- und forstwirtschaftliche Grundstücke in Österreich im Jahre 1995 nach dem Verwandtschaftsverhältnis der Beteiligten	180
Tabelle 4.10:	Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) in Deutschland ohne Stadtstaaten als Zeitreihe von 1991 bis 2002 sowie nach ausgewählten Parametern	187
Tabelle 4.11:	Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) ohne Gebäude und ohne Inventar im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten	190
Tabelle 4.12:	Stattgegebene Anträge nach Entschädigungsgesetz (EntschG) und Ausgleichsleistungsgesetz (AusglLeistG) sowie gesamt für land- und forstwirtschaftliches Vermögen aufgeteilt nach Ländern, Stand 30.09.2003	200
Tabelle 4.13:	Vergleich der Verkäufe der BVVG mit den Verkäufen zum Verkehrswert aller Flächen landwirtschaftlicher Nutzung im Jahr 2002 in den neuen Ländern	201
Tabelle 4.14:	Verkäufe zum Verkehrswert aller Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung (FdLN) mit Gebäude und mit bzw. ohne Inventar im Jahr 2002 in Deutschland, aufgeteilt nach Ländern ohne Stadtstaaten	204
Tabelle 4.15:	Aspekte der Vermittlung von Objekten durch Makler nach Nutzungsart und Größenklassen der Objekte in Deutschland, in Österreich und gesamt	208
Tabelle 4.16:	Preisentwicklung (inflationsbereinigt) für Waldflächen nach Einschätzung der deutschen Makler in den nächsten 20 Jahren, getrennt für die alten und die neuen Länder Deutschlands	209
Tabelle 4.17:	Preisentwicklung (inflationsbereinigt) für landwirtschaftliche Grundstücke und Waldgrundstücke nach Einschätzung der österreichischen Makler in den nächsten 20 Jahren	210
Tabelle 4.18:	Entwicklung des Angebotes an forstlichen Grundstücken in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Größenklassen	212
Tabelle 4.19:	Entwicklung der Nachfrage an forstlichen Grundstücken in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Größenklassen	213

Tabelle 4.20:	Wichtigste Käufergruppen in den nächsten 20 Jahren, getrennt nach Nutzungsart und Größenklassen für Deutschland, Österreich und gesamt	215
Tabelle 4.21:	Beratungsstatus von Forstsachverständigen bei Waldobjekten > 100 ha nach Anzahl sowie Jahren ihrer Beratertätigkeit in Deutschland, Österreich und gesamt	218
Tabelle 4.22:	Wildvorkommen nach Art und Häufigkeit	221
Tabelle 4.23:	Angewandte Verfahren der Waldwertkalkulation	224
Tabelle 4.24:	Sachkunde von Waldverkaufsinteressenten und Waldkaufinteressenten	228
Tabelle 4.25:	Angebots- und Nachfrageverhalten von Verkaufsinteressenten und Kaufinteressenten größerer Waldflächen ab 100 ha	230

10 Anlagen

Anlage 1: Fragebogen der Waldbesitzerbefragung in Deutschland

Welche **zwei** der nachfolgend aufgeführten potentiellen Kaufteilnehmergruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt haben Ihrer Ansicht nach das größte Kaufinteresse? Bitte übertragen Sie die Ziffern 1 (größtes Interesse) und 2 (zweitgrößtes Interesse) in die dafür vorgesehenen Felder.

- Landwirte
- an Eigenjagd interessierte Nicht-Landwirte bzw. Nicht-Forstwirte
- Forstwirte und -betriebe
- Holzindustrie und andere Gesellschaften des Privatrechts
- Körperschaften des öffentlichen Rechts
- Sonstige.....

Nehmen Sie an, Sie stehen vor der Entscheidung in Wald zu investieren oder nicht. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte im Hinblick auf Ihre Entscheidungsfindung?

	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal
a) Holzpreisentwicklung				
b) Verzinsung des eingesetzten Kapitals				
c) Entwicklung des Waldbodenpreises				
d) Infrastrukturleistungen				
e) Naturschutzauflagen				
f) Einkommensteuerliche Einsparpotentiale				
g) Erbschaftsteuerliche Einsparpotentiale				
h) Jagdnutzung				
i) gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft				
j) Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb				
k) Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung				

Zur Beantwortung der folgenden Frage kreuzen Sie bitte pro Zeile wieder ein passendes Feld an: Beabsichtigen Sie Ihren Forstbetrieb besonders bezüglich der Flächengröße...

	sicher	eher ja	eher nein	keinesfalls	Weiß nicht
a) beizubehalten wie er jetzt ist?					
b) zu verkleinern durch Flächenverkauf?					
c) zu vergrößern durch Aufforstungen?					
d) zu vergrößern durch Flächenzukauf:					
1. in den alten Bundesländern?					
2. in den neuen Bundesländern?					
3. innerhalb Europas und den Beitrittsstaaten?					
4. außerhalb Europas und den Beitrittsstaaten?					

Wie weit dürften die drei nachfolgend aufgeführten Waldflächen unterschiedlicher Größe jeweils höchstens vom Sitz Ihrer Forstverwaltung bzw. von einem Teilbetrieb entfernt liegen, um Ihr ernsthaftes Interesse zu finden?

- 30 ha → bis zu.....km
- 80 ha → bis zu.....km
- 250 ha → bis zu.....km, oder:
- 40 ha → bis zu.....km
- 100 ha → bis zu.....km
- 500 ha → bis zu.....km, oder:
- 50 ha → bis zu.....km
- 150 ha → bis zu.....km
- 750 ha → bis zu.....km, oder:
- 50 ha → bis zu.....km
- 300 ha → bis zu.....km
- 1000 ha → bis zu.....km

Welche **zwei** der nachfolgend aufgeführten Investitionsalternativen zu Wald erscheinen Ihnen am interessantesten? Bitte übertragen Sie die Ziffern 1 (am interessantesten) und 2 (darauffolgend) in die dafür vorgesehenen Felder.

- Wohnimmobilien
- festverzinsliche Wertpapiere/Geldmarktfonds
- Gewerbeimmobilien
- Sonstiges.....
- Aktien, Aktienfonds, Indexfonds

WIR BEDANKEN UNS SEHR FUER IHRE MITARBEIT!

Anlage 2: Fragebogen der Waldbesitzerbefragung in Österreich

- Wie beurteilen Sie die Entwicklung der Nachfrage auf dem forstlichen Grundstücksmarkt in Österreich?

stark rückläufig rückläufig unverändert zunehmend stark zunehmend

- Momentan bestehen für Waldflächen erhebliche Preisunterschiede in Europa.

Wie schätzen Sie die Entwicklung der Preise für Waldflächen mittelfristig (die nächsten 5 Jahre) und langfristig (die nächsten 10 bis 20 Jahre) ein?

	Die Preise für Waldgrundstücke werden									
	in den nächsten 5 Jahren					in den nächsten 10 bis 20 Jahren				
	stark fallen	fallen	unverändert bleiben	steigen	stark steigen	stark fallen	fallen	unverändert bleiben	steigen	stark steigen
Österreich	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland West	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Deutschland Ost	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Europa	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
weltweit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Nehmen Sie an, Sie stehen vor der Entscheidung in Wald zu investieren oder nicht. Wie wichtig sind Ihnen die folgenden Aspekte im Hinblick auf Ihre Entscheidungsfindung?

	entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal
a) Holzpreisentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
b) Verzinsung des eingesetzten Kapitals	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
c) Entwicklung des Waldbodenpreises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
d) Sicherheit der Investition				
e) Infrastrukturleistungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
f) Naturschutzauflagen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
g) Einkommensteuerliche Einsparpotentiale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
h) Erbschaft-/Schenkungssteuerliche Einsparpotentiale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
i) Jagdnutzung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
j) gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
k) Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
l) Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Welche **zwei** der nachfolgend aufgeführten potentiellen Kaufteilnehmergruppen auf dem forstlichen Grundstücksmarkt haben Ihrer Ansicht nach das größte Kaufinteresse? Bitte übertragen Sie die **Ziffern 1** (größtes Interesse) und **2** (zweitgrößtes Interesse) in die dafür vorgesehenen Felder.

Landwirte Forstwirte und -betriebe Holzindustrie
 an Eigenjagd interessierte Nicht-Landwirte bzw. Nicht-Forstwirte
 Körperschaften des öffentlichen Rechts Sonstige

- Beabsichtigen Sie Ihren Forstbetrieb besonders bezüglich der Flächengröße...
(Zur Beantwortung der folgenden Frage kreuzen Sie bitte pro Zeile wieder ein passendes Feld an.)

	sicher	eher ja	eher nein	keinesfalls	weiß nicht
a) beizubehalten wie er jetzt ist?	<input type="checkbox"/>				
b) zu verkleinern durch Flächenverkauf?	<input type="checkbox"/>				
c) zu vergrößern durch Aufforstung landwirtschaftlicher Flächen?	<input type="checkbox"/>				
d) zu vergrößern durch Flächenzukauf					
1. in Österreich?	<input type="checkbox"/>				
2. in Deutschland West?	<input type="checkbox"/>				
3. in Deutschlands neuen Bundesländern?	<input type="checkbox"/>				
4. innerhalb Europas?	<input type="checkbox"/>				
5. außerhalb Europas?	<input type="checkbox"/>				

- Wie weit dürften die drei nachfolgend aufgeführten Waldflächen unterschiedlicher Größe jeweils höchstens vom Sitz Ihrer Forstverwaltung bzw. von einem Teilbetrieb entfernt liegen, um Ihr ernsthaftes Interesse zu finden?

50 ha → bis zu.....km 300 ha → bis zu.....km 1000 ha → bis zu.....km

- Welche **zwei** der nachfolgend aufgeführten Investitionsalternativen zu Wald erscheinen Ihnen am interessantesten? Bitte übertragen Sie die **Ziffern 1** (am interessantesten) und **2** (darauffolgend) in die dafür vorgesehenen Felder.

Wohnimmobilien festverzinsliche Wertpapiere/Geldmarktfonds
 Gewerbeimmobilien Aktien, Aktienfonds, Indexfonds
 Kunst..... Sonstiges.....

- Zum Schluss gestatten Sie uns bitte noch eine persönliche Frage für die statistische Auswertung:
Wie alt sind Sie?

unter 30 Jahre 30 bis 39 Jahre 40 bis 49 Jahre 50 bis 59 Jahre 60 Jahre und älter

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Mitarbeit!

Anlage 3: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern in Deutschland

Matrixangabe in % der Nennungen		entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal	Nennun- gen
Σ	Holzpreisentwicklung	34,3	53,6	11,4	0,7	280
Käufer		28	57,3	14,6	0	82
Nichtkäufer		36,3	52,3	10,4	1	193
Σ	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	30,7	39,6	26,1	3,6	280
Käufer		28	43,9	28	0	82
Nichtkäufer		31,6	37,8	25,4	5,2	193
Σ	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,2	41,7	40,7	4,4	273
Käufer		12,3	49,4	34,6	3,7	81
Nichtkäufer		12,8	38	44,4	4,8	187
Σ	Infrastrukturleistungen	6,4	42,4	40,5	10,6	264
Käufer		5,2	39	44,2	11,7	77
Nichtkäufer		7,1	42,9	39,6	10,4	182
Σ	Naturschutzauflagen	39,1	46,4	11,2	3,3	276
Käufer		36,6	52,4	8,5	2,4	82
Nichtkäufer		39,7	43,9	12,7	3,7	189
Σ	Einkommensteuerliches Einsparpotential	18,1	44,8	33,9	3,2	277
Käufer		14,8	45,7	37	2,5	81
Nichtkäufer		19,9	44,5	31,9	3,7	191
Σ	Erbschaftsteuerliches Einsparpotential	17,2	42	35	5,8	274
Käufer		17,3	38,3	39,5	4,8	81
Nichtkäufer		17,6	43,1	33	6,4	188
Σ	Jagdnutzung	9,8	39,5	42	8,7	276
Käufer		9,8	47,6	35,4	7,3	82
Nichtkäufer		10,1	37	43,9	9	189
Σ	Gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	2,9	17,4	45,3	34,4	276
Käufer		3,8	20	45	31,3	80
Nichtkäufer		2,6	16,2	45	36,1	191
Σ	Kostensenkung im vor- handenen Forstbetrieb	34,9	52,3	11	1,8	281
Käufer		36,6	53,7	9,8	0	82
Nichtkäufer		32,5	53,1	11,9	2,6	194
Σ	Freude an Waldeigentum u. Waldbewirtschaftung.	42,9	38,3	13,8	5	282
Käufer		44,4	35,8	14,8	4,9	81
Nichtkäufer		42,9	38,3	13,8	5,1	196

Anlage 4: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt nach Käufern und Nichtkäufern in Österreich

Matrixangabe in % der Nennungen		entscheidend	eher wichtig	eher unwichtig	völlig egal	Nennun- gen
Σ	Holzpreisentwicklung	30	48,6	20,7	0,7	140
Käufer		14,3	53,1	32,7	0	49
Nichtkäufer		38,5	46,2	14,3	1,1	91
Σ	Verzinsung des eingesetzten Kapitals	18,7	41	36	4,3	139
Käufer		10,2	36,7	46,9	6,1	49
Nichtkäufer		23,3	43,3	30	3,3	90
Σ	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,5	45,4	36,9	4,3	141
Käufer		10,2	44,9	40,8	4,1	49
Nichtkäufer		15,2	45,7	34,8	4,3	92
Σ	Infrastrukturleistungen	9,8	47,4	35,3	7,5	133
Käufer		8,5	46,8	36,2	8,5	47
Nichtkäufer		10,5	47,7	34,9	7	86
Σ	Sicherheit der Investition	45,2	49	5,8	0	104
Käufer		53,8	38,5	7,7	0	39
Nichtkäufer		40	55,4	4,6	0	65
Σ	Naturschutzauflagen	35	42,9	17,9	4,3	140
Käufer		32,7	38,8	24,5	4,1	49
Nichtkäufer		36,3	45,1	14,3	4,4	91
Σ	Einkommensteuerliches Einsparpotential	12,9	46	32,4	8,6	139
Käufer		8,3	35,4	41,7	14,6	48
Nichtkäufer		15,4	51,6	27,5	5,5	91
Σ	Erbschaftsteuerliches Einsparpotential	7,9	32,4	36,7	23	139
Käufer		4,2	18,8	45,8	31,3	48
Nichtkäufer		9,9	39,6	31,9	18,7	91
Σ	Jagdnutzung	19,3	41,4	30	9,3	140
Käufer		12,2	38,8	38,8	10,2	49
Nichtkäufer		23,1	42,9	25,3	8,8	91
Σ	Gesellschaftliche Akzeptanz und Ansehen der Forstwirtschaft	8,6	27,9	36,4	27,1	140
Käufer		4,1	24,5	34,7	36,7	49
Nichtkäufer		11	29,7	37,4	22	91
Σ	Kostensenkung im vor- handenen Forstbetrieb	30	56,7	12,1	1,4	141
Käufer		24,5	61,2	14,3	0	49
Nichtkäufer		32,6	54,3	10,9	2,2	92
Σ	Freude an Waldeigentum u. Waldbewirtschaftung.	50,4	36	8,6	5	139
Käufer		41,7	39,6	12,5	6,3	48
Nichtkäufer		54,9	34,1	6,6	4,4	91

Anlage 5: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt für an einem Waldan- kauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer in Deutsch- land

Matrixangabe in % der Nennungen		entscheidend	eher wichtig	eher un- wichtig	völlig egal	Nennun- gen
Σ	Holzpreisentwicklung	34,5	53,2	11,5	0,7	278
Interessierte		33,7	51,8	14,0	0,5	193
Uninteressierte		36,5	56,5	5,9	1,2	85
Σ	Verzinsung des ein- gesetzten Kapitals	30,9	39,6	25,9	3,6	278
Interessierte		28,0	41,5	27,5	3,1	193
Uninteressierte		37,6	35,3	22,4	4,7	85
Σ	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,3	41,7	40,6	4,4	271
Interessierte		12,9	40,3	41,9	4,8	186
Uninteressierte		14,1	44,7	37,6	3,5	85
Σ	Infrastrukturleistungen	6,5	42,0	40,8	10,7	262
Interessierte		7,1	39,3	41,5	12,0	183
Uninteressierte		5,1	48,1	39,2	7,6	79
Σ	Naturschutzauflagen	39,4	46,4	11,3	2,9	274
Interessierte		42,1	45,8	10,5	1,6	190
Uninteressierte		33,3	47,6	13,1	6,0	84
Σ	Einkommensteuerliches Einsparpotential	18,2	44,4	34,2	3,3	275
Interessierte		17,8	42,4	36,1	3,7	191
Uninteressierte		19,0	48,8	29,8	2,4	84
Σ	Erbschaftsteuerliches Einsparpotential	17,3	41,9	35,3	5,5	272
Interessierte		18,9	38,9	37,4	4,7	190
Uninteressierte		13,4	48,8	30,5	7,3	82
Σ	Jagdnutzung	9,9	39,4	42,0	8,8	274
Interessierte		9,5	45,5	37,0	7,9	189
Uninteressierte		10,6	25,9	52,9	10,6	85
Σ	Gesellschaftliche Akzep- tanz und Ansehen der Forstwirtschaft	2,9	17,2	45,6	34,3	274
Interessierte		3,1	19,9	44,0	33,0	191
Uninteressierte		2,4	10,8	49,4	37,3	83
Σ	Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	34,8	52,3	11,1	1,8	279
Interessierte		34,0	54,1	10,8	1,0	194
Uninteressierte		36,5	48,2	11,8	3,5	85
Σ	Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	42,9	38,2	13,9	5,0	280
Interessierte		46,9	34,0	14,4	4,6	194
Uninteressierte		33,7	47,7	12,8	5,8	86

Anlage 6: Entscheidungsrelevante Parameter getrennt für an einem Waldan- kauf interessierten und nicht interessierten Waldbesitzer in Öster- reich

Matrixangabe in % der Nennungen		entscheidend	eher wichtig	eher un- wichtig	völlig egal	Nennun- gen
Σ	Holzpreisentwicklung	30,5	48,2	20,6	0,7	141
Interessierte		22,6	51,2	26,2	0,0	84
Uninteressierte		42,1	43,9	12,3	1,8	57
Σ	Verzinsung des ein- gesetzten Kapitals	18,4	41,1	35,5	5,0	141
Interessierte		13,1	41,7	39,3	6,0	84
Uninteressierte		26,3	40,4	29,8	3,5	57
Σ	Entwicklung des Waldbodenpreises	13,4	45,8	36,6	4,2	142
Interessierte		10,6	49,4	37,6	2,4	85
Uninteressierte		17,5	40,4	35,1	7,0	57
Σ	Infrastrukturleistungen	9,6	46,3	35,3	8,8	136
Interessierte		7,3	45,1	37,8	9,8	82
Uninteressierte		13,0	48,1	31,5	7,4	54
Σ	Sicherheit der Investition	44,8	49,5	5,7	0,0	105
Interessierte		47,8	46,3	6,0	0,0	67
Uninteressierte		39,5	55,3	5,3	0,0	38
Σ	Naturschutzauflagen	34,8	42,6	18,4	4,3	141
Interessierte		31,0	41,7	23,8	3,6	84
Uninteressierte		40,4	43,9	10,5	5,3	57
Σ	Einkommensteuerliches Einsparpotential	12,8	45,4	32,6	9,2	141
Interessierte		9,4	38,8	40,0	11,8	85
Uninteressierte		17,9	55,4	21,4	5,4	56
Σ	Erbchaftsteuerliches Einsparpotential	7,8	31,9	36,9	23,4	141
Interessierte		7,1	28,2	37,6	27,1	85
Uninteressierte		8,9	37,5	35,7	17,9	56
Σ	Jagdnutzung	19,9	41,1	29,8	9,2	141
Interessierte		17,6	44,7	28,2	9,4	85
Uninteressierte		23,2	35,7	32,1	8,9	56
Σ	Gesellschaftliche Akzep- tanz und Ansehen der Forstwirtschaft	8,5	27,7	36,9	27,0	141
Interessierte		9,4	27,1	35,3	28,2	85
Uninteressierte		7,1	28,6	39,3	25,0	56
Σ	Kostensenkung im vorhandenen Forstbetrieb	29,6	57,0	12,0	1,4	142
Interessierte		27,1	57,6	14,1	1,2	85
Uninteressierte		33,3	56,1	8,8	1,8	57
Σ	Freude an Waldeigentum und Waldbewirtschaftung	50,4	35,5	8,5	5,7	141
Interessierte		50,0	35,7	8,3	6,0	84
Uninteressierte		50,9	35,1	8,8	5,3	57

Anlage 7: Ranking der negativen Zukunftserwartungen aller in Deutschland abgefragten Parameter aufgeteilt nach „sicher und wahrscheinlich“ und „sicher“

Parameter	sicher und wahrscheinlich		sicher	
	Platz	%	Platz	%
Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	1	93,7	1	64,0
erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	2	76,8	2	32,7
Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	3	74,3	3	26,8
Reinerträge werden abnehmen.	4	66,2	6	19,6
einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	5	61,0	4	22,1
Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	6	58,9	5	20,0
Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	7	41,0	7	11,3
Der Holzpreis wird sinken.	8	38,2	9	5,3
Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	9	26,0	8	7,7

Anlage 8: Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern durch die deutschen Waldeigentümer

Matrixangabe in % der Nennungen		sicher	wahrscheinlich	unverändert	wahrscheinlich	sicher		Nennungen
Σ	Der Holzpreis wird steigen.	1,4	24,7	35,7	32,9	5,3	Der Holzpreis wird sinken.	283
Käufer		1,2	29,6	33,3	32,1	3,7		81
Nichtk.		1,5	23,4	35,5	33,5	6,1		197
Σ	Reinerträge werden zunehmen.	2,1	10,7	21,0	46,6	19,6	Reinerträge werden abnehmen.	281
Käufer		3,7	9,9	32,1	37,0	17,3		81
Nichtk.		1,5	11,2	16,8	49,5	20,9		196
Σ	Der Wert des Waldbodens wird zunehmen.	3,2	16,2	39,6	29,7	11,3	Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	283
Käufer		2,4	28,0	34,1	19,5	15,9		82
Nichtk.		3,6	11,7	40,8	34,2	9,7		196
Σ	Infrastrukturleistungen können vermarktet werden und erhöhen den Reinertrag.	1,8	18,9	20,4	38,9	20,0	Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	280
Käufer		4,9	25,9	22,2	30,9	16,0		81
Nichtk.		0,5	16,5	19,6	41,2	22,2		194
Σ	Naturschutzbeschränkungen werden abnehmen.	0,7	1,4	4,2	29,7	64,0	Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	283
Käufer		0,0	2,4	6,1	26,8	64,6		82
Nichtk.		1,0	0,5	3,6	31,1	63,8		196
Σ	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden günstiger.	0,4	3,7	34,9	38,9	22,1	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	280
Käufer		1,2	7,2	34,9	34,9	21,7		83
Nichtk.		0,0	3,1	34,9	39,6	22,4		192
Σ	Erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden günstiger.	0,0	2,8	20,3	44,1	32,7	Erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	281
Käufer		0,0	4,9	18,5	46,9	29,6		81
Nichtk.		0,0	2,1	21,5	42,1	34,4		195
Σ	Die Jagdnutzung wird tendenziell vereinfacht.	2,1	7,1	16,4	47,5	26,8	Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	280
Käufer		4,9	6,1	22,0	42,7	24,4		82
Nichtk.		0,5	7,7	13,9	50,0	27,8		194
Σ	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden zunehmen.	2,2	26,3	45,5	18,3	7,7	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	282
Käufer		2,4	29,3	46,3	15,9	6,1		82
Nichtk.		2,1	25,1	45,1	19,5	8,2		195
Σ	Prozentsummen der neun in beiden Befragungen vorkommenden Parameter	13,9	111,8	238,0	326,6	209,5		2533
Käufer		20,7	143,3	249,5	286,7	199,3		735
Nichtk.		10,7	101,3	231,7	340,7	215,5		1755
Σ	durchschnittliche Verteilung der Antworten bei den neun Parametern	1,54	12,42	26,44	36,29	23,28		281,44
Käufer		2,30	15,92	27,72	31,86	22,14		81,67
Nichtk.		1,19	11,26	25,74	37,86	23,94		195,00

Anlage 9: Einschätzung der langfristigen Entwicklung wichtiger Faktoren für die Forstwirtschaft gesamt und getrennt nach Käufern und Nichtkäufern durch die österreichischen Waldeigentümer

Matrixangabe in % der Nennungen		sicher	wahrscheinlich	unverändert	wahrscheinlich	sicher		Nennungen
Σ	Der Holzpreis wird steigen.	0,7	12,0	50,7	29,6	7,0	Der Holzpreis wird sinken.	142
Käufer		0,0	10,2	49,0	34,7	6,1		49
Nichtk.		1,1	13,0	52,2	27,2	7,6		92
Σ	Reinerträge werden zunehmen.	0,0	8,4	16,1	51,0	24,5	Reinerträge werden abnehmen.	143
Käufer		0,0	6,3	20,8	50,0	22,9		48
Nichtk.		0,0	9,5	13,7	51,6	25,3		95
Σ	Der Wert des Waldbodens wird zunehmen.	0,7	11,8	41,0	36,1	10,4	Der Wert des Waldbodens wird abnehmen.	144
Käufer		0,0	12,2	51,0	28,6	8,2		49
Nichtk.		1,0	11,6	35,8	40,0	11,6		95
Σ	Infrastrukturleistungen können vermarktet werden und erhöhen den Reinertrag.	6,3	28,0	32,2	25,9	7,7	Infrastrukturleistungen müssen kostenlos erbracht werden und mindern den Reinertrag.	143
Käufer		10,2	24,5	28,6	28,6	8,2		49
Nichtk.		4,3	30,0	34,0	24,5	7,4		94
Σ	Klimaschutz (CO ₂ -Speicherung) kann vermarktet werden und erhöht den Reinertrag.	2,1	15,6	27,0	38,3	17,0	Klimaschutz (CO ₂ -Speicherung) kann nicht vermarktet werden und mindert den Reinertrag.	141
Käufer		0,0	20,4	16,3	40,8	22,4		49
Nichtk.		3,3	13,0	32,6	37,0	14,1		92
Σ	Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird zunehmen.	0,0	6,9	21,5	40,3	31,3	Die staatliche Förderung der Forstbetriebe wird abnehmen.	144
Käufer		0,0	4,1	18,4	44,9	32,7		49
Nichtk.		0,0	8,4	23,2	37,9	30,5		95
Σ	Naturschutzbeschränkungen werden abnehmen.	0,7	4,2	5,6	31,5	58,0	Naturschutzbeschränkungen werden zunehmen.	143
Käufer		2,0	6,3	8,2	28,6	55,1		49
Nichtk.		0,0	3,2	4,3	33,0	59,6		94
Σ	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden günstiger.	0,0	7,6	38,9	36,8	16,7	Einkommensteuerliche Regelungen der Waldbewirtschaftung werden ungünstiger.	144
Käufer		0,0	6,1	42,9	38,8	12,2		49
Nichtk.		0,0	8,4	36,8	35,8	18,9		95
Σ	Erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden günstiger.	0,0	4,2	36,6	43,0	16,2	Erbschaftsteuerliche Regelungen für Waldeigentum werden ungünstiger.	142
Käufer		0,0	4,2	41,7	43,8	10,4		48
Nichtk.		0,0	4,3	34,0	42,6	19,1		94
Σ	Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden günstiger.	0,0	1,4	26,6	51,0	21,0	Sonstige Abgaben (Grundsteuer, Sozialversicherungsbeiträge) werden ungünstiger.	143
Käufer		0,0	2,1	27,1	54,2	16,7		48
Nichtk.		0,0	1,1	26,3	49,5	23,2		95
Σ	Die Jagdnutzung wird tendenziell vereinfacht.	0,7	14,7	35,7	40,6	8,4	Die Jagdnutzung wird tendenziell eingeschränkt.	143
Käufer		2,0	18,4	40,8	34,7	4,1		49
Nichtk.		0,0	12,8	33,0	43,6	10,6		94
Σ	Der Jagdwert wird zunehmen.	4,9	27,8	37,5	22,9	6,9	Der Jagdwert wird abnehmen	144
Käufer		4,1	30,6	36,7	26,5	2,0		49
Nichtk.		5,3	26,3	37,9	21,1	9,5		95
Σ	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden zunehmen.	3,5	33,8	47,2	14,1	1,4	Ansehen und Akzeptanz der Forstwirtschaft in der Gesellschaft werden abnehmen.	142
Käufer		4,2	21,8	52,1	8,3	0,0		48
Nichtk.		3,2	33,0	44,7	17,0	2,1		94
Σ	Prozentsummen der neun in beiden Befragungen vorkommenden Parameter	12,6	124,7	304,0	308,6	150,3		1286
Käufer		18,4	110,0	335,1	296,1	127,2		438
Nichtk.		9,6	125,8	288,5	315,3	162,2		847
Σ	durchschnittliche Verteilung der Antworten bei den neun Parametern	1,40	13,86	33,78	34,29	16,70		142,89
Käufer		2,04	12,22	37,23	32,90	14,13		48,67
Nichtk.		1,07	13,98	32,06	35,03	18,02		94,11

Anlage 10: Fragebogen der Immobilienmaklerbefragung in Deutschland

Technische Universität München – Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre

Wie schätzen Sie die Entwicklung der realen (inflationsbereinigten) Preise für Waldgrundstücke und Forstbetriebe in den alten und neuen Bundesländern in den nächsten 20 Jahren ein? Bitte kreuzen Sie pro Zeile ein Feld an.

	Die Waldgrundstücke und Forstbetriebe werden ihren heutigen Wert...		
	nicht erhalten können	in etwa erhalten	zukünftig übertreffen
alte Bundesländer			
neue Bundesländer			

Wie beurteilen Sie die Entwicklung von Angebot und Nachfrage für forstliche Grundstücke in Deutschland in den nächsten 20 Jahren? Bitte tragen Sie in jedes Feld eine der folgenden Ziffern ein:

+2 = stark zunehmend +1 = zunehmend 0 = unverändert -1 = rückläufig -2 = stark rückläufig

		überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Objekte		
		unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha
ANGEBOT	alte Bundesländer			
	neue Bundesländer			

NACHFRAGE	alte Bundesländer			
	neue Bundesländer			

Welche Käufergruppen werden Ihrer Einschätzung nach den größten Anteil an der in den nächsten 20 Jahren gehandelten Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in den genannten Kategorien erwerben? Bitte pro Zeile ein Feld ankreuzen.

		Landwirte und landwirtschaftliche Betriebe	Forstwirte und -betriebe	primär an Eigenjagd Interessierte (keine Land- u. – Forstwirte)	Firmen, Stiftungen, sonst. Gewerbebetriebe (z.B. Holzindustrie)	Körperschaften des öffentlichen Rechts
überwiegend landwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha					
	10 bis 100 ha					
	über 100 ha					
überwiegend forstwirtschaftliche Objekte	unter 10 ha					
	10 bis 100 ha					
	über 100 ha					

Wenn Sie im Rahmen Ihrer Maklertätigkeit in den letzten 5 Jahren land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vermittelt haben, geben Sie bitte die ungefähre Anzahl der von Ihnen vermittelten Objekte nach folgenden Kategorien an:

überwiegend landwirtschaftlich genutzte Objekte			überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Objekte		
unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha	unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha

Erhebungsbogen bitte baldmöglichst per Fax an uns zurückschicken: 08161/714631

Wir bedanken uns sehr für Ihre Mitarbeit!

Anlage 11: Fragebogen der Immobilienmaklerbefragung in Österreich

Wie schätzen Sie die Entwicklung der realen (inflationsbereinigten) Preise für landwirtschaftliche Grundstücke zum einen und Waldgrundstücke zum anderen in den nächsten 20 Jahren in Österreich ein?

Bitte kreuzen Sie pro Zeile ein Feld an.

		Die Grundstücke werden ihren heutigen Wert...		
		nicht erhalten können	in etwa erhalten	zukünftig übertreffen
Landwirtschaft	bis 100 ha			
	über 100 ha			
Wald	bis 100 ha			
	über 100 ha			

Wie beurteilen Sie die Entwicklung von Angebot und Nachfrage für **forstliche** Grundstücke in Österreich in den nächsten 20 Jahren? Bitte tragen Sie in jedes Feld eine der folgenden Ziffern ein:

+2 = stark zunehmend +1 = zunehmend 0 = unverändert -1 = rückläufig -2= stark rückläufig

	überwiegend forstwirtschaftlich genutzte Objekte		
	unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha
Angebot			
Nachfrage			

Welche Käufergruppen werden Ihrer Einschätzung nach den größten Anteil an der in den nächsten 20 Jahren gehandelten Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in den genannten Kategorien erwerben? Bitte pro Zeile ein Feld ankreuzen.

		Landwirte und landwirtschaftliche Betriebe	Forstwirte und -betriebe	primär an Eigenjagd Interessierte (keine Land- u. -Forstwirte)	Firmen, sonst. Gewerbebetriebe (z.B. Holzindustrie)	Körperschaften des öffentlichen Rechts
überwiegend <u>landwirtschaftliche</u> Objekte	unter 10 ha					
	10 bis 100 ha					
	über 100 ha					
überwiegend <u>forstwirtschaftliche</u> Objekte	unter 10 ha					
	10 bis 100 ha					
	über 100 ha					

Wenn Sie im Rahmen Ihrer Maklertätigkeit in den letzten 5 Jahren land- und forstwirtschaftliche Grundstücke vermittelt haben, geben Sie bitte die ungefähre Anzahl der von Ihnen vermittelten Objekte nach folgenden Kategorien an:

überwiegend <u>landwirtschaftlich</u> genutzte Objekte			überwiegend <u>forstwirtschaftlich</u> genutzte Objekte		
unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha	unter 10 ha	10 bis 100 ha	über 100 ha

Erhebungsbogen bitte baldmöglichst per Fax an uns zurück: 0049 8161/714631

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Mitarbeit!

Anlage 12: Fragebogen der Forstsachverständigenbefragung in Deutschland

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen betreffend Ihren letzten Fall der Beratung bei einer (geplanten) Grundstückstransaktion (Kauf, Verkauf, Tausch) für ein **land- und forstwirtschaftliches Gut** mit einer Gesamtfläche von mehr als 100 ha im freien Grundstücksverkehr incl. BVVG-Verkäufe im Wege der Submission bis Inkrafttreten des EALG am 30.12.1995 – Einführung der Preisbindung.
(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Entweder: Ja, der im folgenden beschriebene Fall stammt aus dem Jahre

Oder: Nein, einen derartigen Fall habe ich bisher noch nicht beraten

Wenn nein: Bitte gleich zu **Punkt f)** (Seite 3 Mitte) und auch in diesen Fall unbedingt Antwortfax zurücksenden. Danke!

Wenn ja:

Bei dem beschriebenen Fall ging es um

- Beratung des Käufers Beratung des Verkäufers Beratung beider Parteien
Sonstiges

a) Objekt

- Gesamtfläche: ca.ha; davon Wald: ca. ha
- Bundesland:
- Repräsentative(s) Gebäude vorhanden: ja nein
 - Wenn ja, wie würden Sie es/sie beschreiben:
- Sonstige wertbeeinflussende Gebäude/Bauwerke/Bodenschätze vorhanden: ja nein
 - Wenn ja, wie würden Sie es/sie beschreiben:
- Arrondierung: zersplittert gut sehr gut
- Hauptbaumart: Fichte Kiefer Eiche Buche
- Wuchsverhältnisse DGZ (Efm/ha): unter 5 5-7 8-10 über 10
- Zustand des Waldes: ausgeplündert normaler Vorrat vorratsreich
- jagdliche Situation:
 - Eigenjagd: ja nein
 - Wildarten:

	viel	mittel	wenig	nicht
Niederwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rehwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schwarzwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rotwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonst. Hochwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Wirtschaftseinschränkungen durch Naturschutz o. ä. auf gesamter oder Teilflächen:
 - Naturschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - Landschaftsschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - Wasserschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - FFH-/Natura 2000-Fläche ja, ca.% der Fläche nein
 - Sonstige Nutzungsbeschränkungen ja, ca.% der Fläche nein

welche?
- Informationsqualität: aktuelle Waldinventur/FE ja, Jahre alt nein
 Wenn ja: Qualität der Inventur gut mittel schlecht

b) Welche Waldwertkalkulationen haben Sie für den Kaufinteressenten vorgenommen?

- Summe der Einzelwerte nach WaldR (SILVAL): ja nein
- Waldrentierungswert: ja nein
 - Wenn ja, mit welchem Zinssatz?%
 - Wurde der Zinssatz vom Auftraggeber vorgegeben? ja nein
 - Wurde die Planung, die der Berechnung des Waldrentierungswertes zugrunde lag durchgeführt:
 - unter der Maßgabe der Einhaltung der bisherigen Umtriebszeit
 - unter Annahme von erheblichen Holznutzungen zur Teilfinanzierung.
- Wurde der Abtriebswert berechnet für:
 - alle Bestände älter als U-20 ja nein
 - alle als hiebsmöglich eingeschätzten Bestände ja nein
 - alle Bestände mit positiven Abtriebswert ja nein
 - alle Bestände ab folgendem Alter Fi/Dgl Kie Lä Ei Bu Elbh

c) Kaufinteressent (Tauschpartner 1)

- War der Kaufinteressent bereits Waldeigentümer: ja nein
- Welche(s) Motiv(e) war(en) für das Interesse des Kaufinteressenten ausschlaggebend?
 - Vergrößerung des Forstbetriebes / des landw. Betriebes Jagd
 - Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Vorteile Reinvestition nach § 6b EStG
 - sonstiges, nämlich
- Wohnt der Kaufinteressent in der Nähe des Objektes? ja nein
 - Wenn nein: Hat/hätte er im Ankaufsfall einen Wohnsitz in der Nähe des Objektes genommen? ja nein weiß nicht
- Wie würden Sie die forstliche Sachkunde des Kaufinteressenten einschätzen?
 - Ohne forstliche Kenntnisse Forstliche Grundkenntnisse
 - In der Forstwirtschaft erfahren
- Hat der Kaufinteressent mehrer Objekte in Erwägung gezogen? ja,Objekte nein
- Hat er gleichzeitig über den Ankauf anderer Objekte verhandelt? ja,Objekte nein
- Haben Sie ihn in anderen Fällen beraten? ja,Objekte nein
- Beabsichtigte der Käufer erhebliche Nutzungen zur (Teil-)Finanzierung?
 - ja nein weiß nicht
- Wie alt war der Kaufinteressent?
 - unter 30 Jahre 30 bis 39 Jahre 40 bis 49 Jahre 50 bis 59 Jahre 60 Jahre und älter

d) Verkäufer (Tauschpartner 2)

- Welches Motiv war Ihrer Einschätzung nach für die Verkaufsabsicht des Anbieters ausschlaggebend?
 - finanzielle Notlage Optimierung der Betriebskostenstruktur/Abgabe von Streuflächen
 - Erbauseinandersetzung bewusste Umschichtung in andere Vermögenswerte
 - Kauf von Waldflächen an anderer Stelle/Aktivtausch
 - Aufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
 - Sonstiges

- Wie würden Sie die forstliche Sachkunde des Verkäufers einschätzen?
 - Ohne forstliche Kenntnisse Forstliche Grundkenntnisse In der Forstwirtschaft erfahren
- Hat der Verkäufer Beratung in Anspruch genommen? ja nein
 - wenn ja: staatl. Forstverwaltung / Landwirtschaftskammer
 - Forstsachverständiger eigenes Forstpersonal
 - Makler sonstige, nämlich
- Wie schätzen Sie die Qualität dieser forstlichen Beratung ein?
 - eher mäßig gut sehr gut ausgezeichnet
- Hat der Verkäufer gleichzeitig mit mehreren Interessenten verhandelt?
 - ja nein weiß nicht
- Hat der Verkäufer versucht, die Waldfläche an das Land oder einen anderen öffentlich-rechtlichen Träger zu verkaufen? ja nein weiß nicht
- Wie alt war der Verkäufer?
 - unter 30 Jahre 30 bis 39 Jahre 40 bis 49 Jahre 50 bis 59 Jahre 60 Jahre und älter

e) Transaktion

- Kam eine Transaktion zustande?
 - ja, mit meinem Klienten ja, mit Drittem nein, gar nicht
- Wie lange dauerte es von der ersten Kontaktaufnahme bis zum Abschluss/Abbruch der Verhandlungen des Vertrages? Wochen
 Wenn die Verhandlungen endgültig abgebrochen wurden, was war Ihrer Meinung nach die Ursache?
- War ein professioneller Makler eingeschaltet? ja nein
 - Wenn ja von wem? Kaufinteressent Verkäufer
- Wurde der Kauf durch Nachweis bzw. Vermittlung des Maklers abgeschlossen? ja nein
- Wie hoch schätzen Sie die gesamten Transaktionskosten (Kosten für Gutachten, Beratung durch Sachverständigen, Rechtsanwalt, Makler etc., ohne Grunderwerbsteuer)? EUR/ha
- Wenn Gebäude vorhanden waren: Die vorhandenen Gebäude haben den Verkauf eher
 - sehr erleichtert erleichtert neutral erschwert stark erschwert
 Warum?

f) EALG

- Beraten Sie auch für Ankäufe von der BVVG nach EALG (Festpreis)? ja nein
- Wie hoch schätzen Sie die gesamten Transaktionskosten (Kosten für Gutachten, Beratung durch Sachverständigen, Rechtsanwalt, Makler etc., ohne Grunderwerbsteuer) bei diesem Verfahren? EUR/ha
- Worin sehen Sie die größten Unterschiede zwischen dem Kaufvorgang nach EALG und dem freien Verkehr?

Zum Schluss gestatten Sie uns bitte noch zwei persönliche Fragen für die statistische Auswertung:

- Wie lange sind Sie schon als forstlicher Berater/Sachverständiger tätig? Jahre
- Für Rückfragen: Dürften wir Sie zu diesem Thema nochmals anrufen?
 - Ja, unter Telefonnummer Nein

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Mitarbeit!

Anlage 13: Fragebogen der Forstsachverständigenbefragung in Österreich

Technische Universität München - Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre

FAX: 0049 8161 714631

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen betreffend Ihren letzten Fall der Beratung bei einer (geplanten) Grundstückstransaktion (Kauf, Verkauf, Tausch) für ein **land- und forstwirtschaftliches Gut** mit einer Gesamtfläche von mehr als 100 ha im freien Grundstücksverkehr.

(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Entweder: **Ja, der im folgenden beschriebene Fall stammt aus dem Jahre**

Oder: **Nein, einen derartigen Fall habe ich bisher noch nicht beraten**

Wenn nein: Bitte gleich zu **Punkt f)** (Seite 3 unten) und auch in diesen Fall unbedingt dieses Antwortfax Seite 1 und 3 zurücksenden. Danke!

Wenn ja:

Bei dem beschriebenen Fall ging es um

- Beratung des Käufers Beratung des Verkäufers Beratung beider Parteien
 Sonstiges

a) Objekt

- Gesamtfläche: ca.ha; davon Wald: ca. ha
- Bundesland:
- Repräsentative(s) Gebäude vorhanden: ja nein
 - Wenn ja, wie würden Sie es/sie beschreiben:
- Sonstige wertbeeinflussende Gebäude/Bauwerke/Bodenschätze vorhanden: ja nein
 - Wenn ja, wie würden Sie es/sie beschreiben:
- Arrondierung: zersplittert gut sehr gut
- Hauptbaumart: Fichte Kiefer Eiche Buche
- Wuchsverhältnisse DGZ (Efm/ha): unter 5 5-7 8-10 über 10
- Zustand des Waldes: ausgeplündert normaler Vorrat vorratsreich
- jagdliche Situation:
 - Eigenjagd: ja nein
 - Wildarten:

	viel	mittel	wenig	nicht
Niederwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rehwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Schwarzwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rotwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gamswild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
sonst. Hochwild	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

- Wirtschaftseinschränkungen durch Naturschutz o. ä. auf gesamter oder Teilflächen:
 - Naturschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - Landschaftsschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - Wasserschutzgebiet ja, ca.% der Fläche nein
 - FFH-/Natura 2000-Fläche ja, ca.% der Fläche nein
 - Sonstige Nutzungsbeschränkungen ja, ca.% der Fläche nein
 welche?
- Informationsqualität: aktuelle Waldinventur/FE ja, Jahre alt nein
 Wenn ja: Qualität der Inventur gut mittel schlecht

b) Welche Waldwertkalkulationen haben Sie für den Kaufinteressenten vorgenommen?

- Summe der Einzelwerte nach Erwartungswertverfahren: ja nein
- Waldrentierungswert: ja nein
 - Wenn ja, mit welchem Zinssatz?%
 - Wurde der Zinssatz vom Auftraggeber vorgegeben? ja nein
 - Wurde die Planung, die der Berechnung des Waldrentierungswertes zugrunde lag durchgeführt:
 - unter der Maßgabe der Einhaltung der bisherigen Umtriebszeit
 - unter Annahme von erheblichen Holznutzungen zur Teilfinanzierung.
- Wurde der Abtriebswert berechnet für:
 - alle Bestände älter als U-20 ja nein
 - alle als hiebsmöglich eingeschätzten Bestände ja nein
 - alle Bestände mit positiven Abtriebswert ja nein
 - alle Bestände ab folgendem Alter Fi/Dgl Kie Lä Ei Bu Elbh

c) Kaufinteressent (Tauschpartner 1)

- War der Kaufinteressent bereits Waldeigentümer: ja nein
- Welche(s) Motiv(e) war(en) für das Interesse des Kaufinteressenten ausschlaggebend?
 - Vergrößerung des vorhandenen Betriebes Erbschaft-/Schenkungsteuerliche Vorteile
 - Reinvestition steuerbegünstigter Veräußerungserlöse Jagd
 - sonstiges, nämlich
- Wohnt der Kaufinteressent in der Nähe des Objektes? ja nein
 - Wenn nein: Hat/hätte er im Ankaufsfall einen Wohnsitz in der Nähe des Objektes genommen? ja nein weiß nicht
- Wie würden Sie die forstliche Sachkunde des Kaufinteressenten einschätzen?
 - Ohne forstliche Kenntnisse Forstliche Grundkenntnisse
 - In der Forstwirtschaft erfahren
- Hat der Kaufinteressent mehrer Objekte in Erwägung gezogen? ja,Objekte nein
- Hat er gleichzeitig über den Ankauf anderer Objekte verhandelt? ja,Objekte nein
- Haben Sie ihn in anderen Fällen beraten? ja,Objekte nein
- Beabsichtigte der Käufer erhebliche Nutzungen zur (Teil-)Finanzierung?
 - ja nein weiß nicht
- Wie alt war der Kaufinteressent?
 - unter 30 Jahre 30 bis 39 Jahre 40 bis 49 Jahre 50 bis 59 Jahre 60 Jahre und älter

d) Verkäufer (Tauschpartner 2)

- Welches Motiv war Ihrer Einschätzung nach für die Verkaufsabsicht des Anbieters ausschlaggebend?
 - finanzielle Notlage Optimierung der Betriebskostenstruktur/Abgabe von Streuflächen
 - Erbauseinandersetzung bewusste Umschichtung in andere Vermögenswerte
 - Kauf von Waldflächen an anderer Stelle/Aktivtausch
 - Aufgabe des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes
 - Sonstiges

Technische Universität München - Lehrstuhl für Forstliche Wirtschaftslehre
FAX: 0049 8161 714631

- Wie würden Sie die forstliche Sachkunde des Verkäufers einschätzen?
 - Ohne forstliche Kenntnisse Forstliche Grundkenntnisse In der Forstwirtschaft erfahren
- Hat der Verkäufer Beratung in Anspruch genommen? ja nein
 - wenn ja: staatliche Berater/Kammer
 - Forstsachverständiger/Zivilingenieur eigenes Forstpersonal
 - Makler sonstige, nämlich
- Wie schätzen Sie die Qualität dieser forstlichen Beratung ein?
 - eher mäßig gut sehr gut ausgezeichnet
- Hat der Verkäufer gleichzeitig mit mehreren Interessenten verhandelt?
 - ja nein weiß nicht
- Hat der Verkäufer versucht, die Waldfläche an das Land, den Bund oder einen anderen öffentlich-rechtlichen Träger zu verkaufen? ja nein weiß nicht
- Wie alt war der Verkäufer?
 - unter 30 Jahre 30 bis 39 Jahre 40 bis 49 Jahre 50 bis 59 Jahre 60 Jahre und älter

e) Transaktion

- Kam eine Transaktion zustande?
 - ja, mit meinem Klienten ja, mit Drittem nein, gar nicht
- Wie lange dauerte es von der ersten Kontaktaufnahme bis zum Abschluss/Abbruch der Verhandlungen des Vertrages? Wochen
 Wenn die Verhandlungen endgültig abgebrochen wurden, was war Ihrer Meinung nach die Ursache?
- War ein professioneller Makler eingeschaltet? ja nein
 - Wenn ja, von wem? Kaufinteressent Verkäufer
- Wurde der Kauf durch Nachweis bzw. Vermittlung des Maklers abgeschlossen? ja nein
- Wie hoch schätzen Sie die gesamten Transaktionskosten (Kosten für Gutachten, Beratung durch Sachverständigen, Rechtsanwalt, Makler etc., ohne Grunderwerbsteuer)? EUR/ha
- Wenn Gebäude vorhanden waren: Die vorhandenen Gebäude haben den Verkauf eher
 - sehr erleichtert erleichtert neutral erschwert stark erschwert
 - Warum?

f) Zum Schluss gestatten Sie uns bitte noch zwei persönliche Fragen für die statistische Auswertung:

- Wie lange sind Sie schon als forstlicher Berater/Sachverständiger tätig? Jahre
- Für Rückfragen: Dürften wir Sie zu diesem Thema nochmals anrufen?
 - Ja, unter Telefonnummer Nein

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre Mitarbeit!

Ich versichere hiermit, dass ich die vorliegende Arbeit selbständig verfertigt und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfen verwendet habe.

Gut Möschenfeld, den 11.03.2005

Hubertus Löffler

Lebenslauf

Name: LÖFFLER, Hubertus, Johannes, Erwin

Anschrift: Gut Möschenfeld 5
85630 Grasbrunn
Tel.: p: 08106/34052; d: 089/456963-20
Mobil: 0170/2035349
Fax: d: 089/456963-21
E-Mail: h.loeffler@wvf-hv.de

Geburtsdatum: 9. Juni 1966, in Klosterlangheim, Bayern

Familienstand: verheiratet, 2 Kinder

Staatsangehörigkeit: deutsch

Schulbildung: 1972-1976 Grundschule II
Lichtenfels
1976-1985 Meranier-Gymnasium
Lichtenfels (Abitur)

Studium: 1985-1989 Studium der
Forstwissenschaft an der
Ludwig-Maximilians-Universität
München (Diplom Forstwirt Univ.)

Aufbaustudium: Oktober 1999 bis Dezember 2000 Studium der
Immobilienökonomie bei der Akademie der
Immobilienwirtschaft (ADI) GmbH, Stuttgart, an
der BA Stuttgart (Immobilienökonom (ADI))

seit Dezember 2001 Mitglied der Royal
Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Beruflicher Werdegang: November 1989 bis April 1990
Mitarbeiter am Lehrstuhl für Bodenkunde der
Ludwig-Maximilians-Universität
München (Prof. Dr. Kreutzer)

Juni 1990 bis September 1992
Forstreferendar der
Bayerischen Staatsforstverwaltung:
Große forstliche Staatsprüfung (Assessor)

September 1992 bis Dezember 1992
Freiberuflicher Mitarbeiter des
Forstsachverständigen Büros Hitzer, Würzburg

Januar 1993 bis September 1994
Referent für
Kommunalpolitik, ländlichen Raum,
Landwirtschaft und Naturschutz bei der
Hanns-Seidel-Stiftung e.V., München

seit Oktober 1994
Betriebsleiter bei Wilhelm von Finck Agrar,
Gut Keferloh, 85630 Grasbrunn

seit Dezember 1999 zusätzlich
Prokurist der Wilhelm von Finck
Hauptverwaltung GmbH

Gut Möschenfeld, den 11. März 2005