

29. SVK- Forsttagung
08.03.2013 in Künzell bei Fulda



Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Niedersachsen

Dipl.- Ing. Peter Ache

Bildquellen: www.fotolia.com, Oberer
Gutachterausschuss Niedersachsen



Peter Ache

- 53 Jahre
- mit Frau und 2 Kindern (16, 18 Jahre) in Wardenburg, Landkreis Oldenburg

- Studium FH Oldenburg, Vermessungswesen
- seit 1983 in Nieders. Katasterverwaltung
- Vermessungsingenieur im Außendienst
- Verwaltungshilfe Innenministerium Sachsen - Anhalt
- 6 Jahre Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in Cloppenburg
- Projektleiter für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen private
Entwicklungsgesellschaft
- 5 Jahre Leitung des Katasteramtes Wildeshausen im Landkreis Oldenburg
- seit 2005 Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für
Grundstückswerte in Niedersachsen
- seit 2007 Redaktionsstelle des Immobilienmarktbericht
Deutschland (www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

Agenda

- Der Markt der Waldflächen, Einordnung in den deutschen Immobilienmarkt ■
- Das Gutachterausschusswesen in Deutschland ■
 - Rechts-/ Arbeitsgrundlagen ■
 - Struktur ■
 - Kaufpreissammlungen ■
- Amtliche Immobilienmarktinformationen ■
- Waldflächen in den Kaufpreissammlungen ■
- Ableitung von Bodenrichtwerten für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ■
 - Vorgehensweise ■
 - Statistisches Modell ■
 - Ergebnis, Veröffentlichung ■
- Fazit ■
- Diskussionsfelder ■

Der Markt der Waldflächen, Einordnung in den deutschen Immobilienmarkt



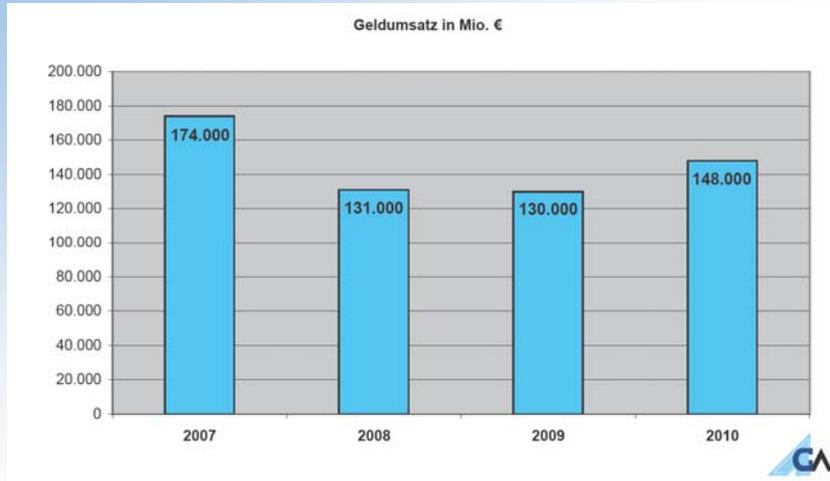
Extremwerte 2010 für Immobilien in Deutschland:

• Höchster Bodenwert	60.000	€/m ²
• Niedrigster Baulandwert	5	€/m ²
• Höchster landwirtschaftlicher Bodenwert	31	€/m ²
• Niedrigster landwirtschaftlicher Bodenwert	0,08	€/m ²
• Höchster Wert Bauland Eigenheim	4.150	€/m ²
• Höchster Wert Bauland Geschosswohnungsbau	5.200	€/m ²
• Teuerste Eigentumswohnung	16.700	€/m ²

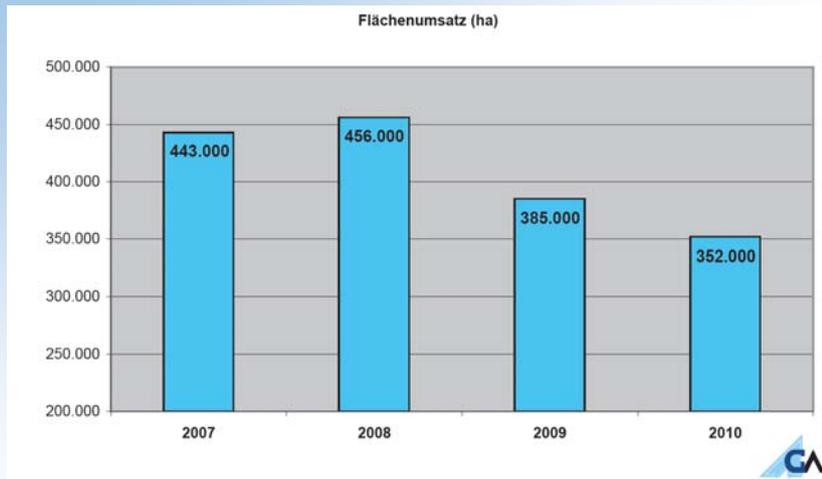
Kernaussagen zum deutschen Immobilienmarkt

- Der Immobilienmarkt ist sehr **robust**, im Durchschnitt zeigen sich
 - wachsende Umsätze,
 - stabile bis leicht steigende Preise.
- Teilmarktspezifisch und regional zeigen sich sehr **unterschiedliche Entwicklungen** durch heterogene Rahmenbedingungen.
- Bei den Wohnimmobilien zeigen sich deutliche **Umsatzzuwächse**.
- Immobilie als **Kapitalanlage** hat seit 2009 an Bedeutung gewonnen.
- Es gibt einen bundesweiten Trend zu **höheren Wohnmieten**.
- Der bundesweite Trend zur **Suburbanisierung** nimmt weiter zu.

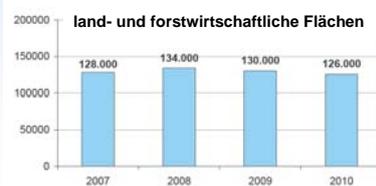
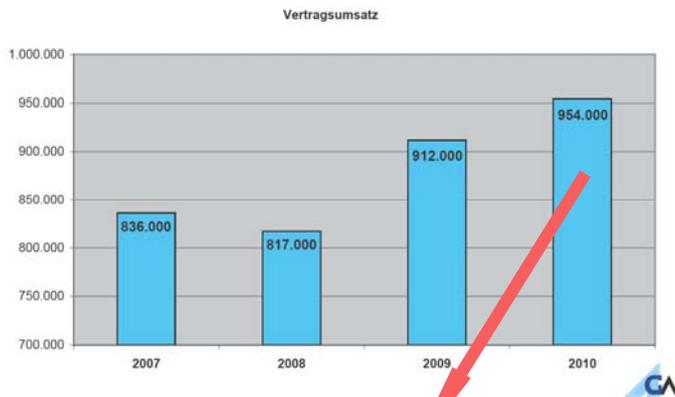
Immobilienumsätze Deutschland 2007 bis 2010



Immobilienumsätze Deutschland 2007 bis 2010



Anzahl der Transaktionen insgesamt: 954.000 in 2010



in 2010: ca. 15 % der Kauffälle sind land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

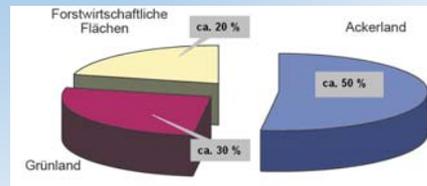
Umsatzanteile auf den Teilmärkten

Anteil des Marktes der land- und forstwirtschaftlichen Flächen:

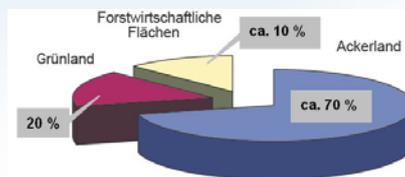
- 15 - 20 % der Vertragsvorgänge
- 3 - 4 % des Geldumsatzes
- 70 - 80 % des Flächenumsatzes

Anteile der forstwirtschaftlich genutzten Flächen

ca. 20 % der Kaufverträge bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen



→ ca. 10 % des Geldumsatzes land- und forstwirtschaftlichen Flächen



Das Gutachterausschusswesen in Deutschland



Rechts- und Arbeitsgrundlagen

- Baugesetzbuch
- ImmoWertV
- Richtlinien zur ImmoWertV
- Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse

- Gutachterausschussverordnungen der Länder
- Einführungserlasse zu den Richtlinien
- Dienstbesprechungen, Arbeitskreise, Absprachen

Baugesetzbuch (BauGB) § 192 ff

Regelung der Grundsätze

- Novelle des BauGB im Jahr 2009 (Erbstiftungssteuerreformgesetz vom 28.12.2008)
 - grundsätzliches Ziel:
 - Gleiche Besteuerung ↔ gleiche Bewertung
 - Weg:
 - Konkretisierung der Aufgaben der Gutachterausschüsse
 - Vereinheitlichung der Standards zur Ableitung von Immobilienmarktdaten, damit Sicherung der Datengrundlage für eine am Verkehrswert orientierte Besteuerung von Grundstücken
 - Stärkung des Gutachterausschusswesens u. a. durch Bildung von Oberen GA/ zentralen Geschäftsstellen und Schaffung der Grundlage für Standardisierungen mit bereits vorhandenen Ressourcen.
- Novelle BauGB im Jahr 2011
(Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, Hauptgrund: Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 7. November 2006 – 1 BvL 10/02 – zur Verfassungsmäßigkeit der Erbschaftsteuer)
- Aktuelle Novelle des BauGB im Jahr 2013
(Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts)

Immobilienwertermittlungsverordnung

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken
(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010
(Inkrafttreten 01.07.2010) Vorgänger: Wertermittlungsverordnung (WertV) von 1988

...einige wichtige Punkte für die Wertermittlung bei unbebauten Grundstücken:

- § 3 Wertermittlungsstichtag
- § 4 Qualitätsstichtag
- § 5 Entwicklungszustand → der Begriff „begünstigtes Agrarland“ ist aufgegeben
- §§ 9 bis 14: Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten
 - Bodenrichtwerte haben eine besondere Bedeutung
 - erforderliche Daten können nur im Rahmen des Möglichen ermittelt werden

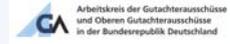


Richtlinien zur ImmoWertV

- Vereinheitlichung und Verbesserung der Grundlagen der Verkehrswertermittlung.
- Lösen nach und nach Teile der Wertermittlungsrichtlinie 2006 vom 01.03.2006 (WertR 2006) ab und sollen später zu einer gesamten Richtlinie zusammengefasst werden.
- die Richtlinien geben Hinweise für die Ermittlung von Bodenrichtwerten, Sach-, Vergleichs- und Ertragswerten.

- 1. Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL),**
Veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 11. Februar 2011
 - Ist in den Bundesländern zum großen Teil von den zuständigen Ministerien,
tlw. mit Ergänzungen oder Änderungen eingeführt worden
- 2. Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)**
Veröffentlicht im Bundesanzeiger vom 5. September 2012
 - Ist in den Bundesländern von den zuständigen Ministerien,
tlw. mit Ergänzungen oder Änderungen eingeführt worden
- 3. Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts einschließlich der Ermittlung des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)**
Entwurf ist noch in Bearbeitung
- 4. Ertragswertrichtlinie**
Entwurf liegt noch nicht vor

Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA)



(www.immobiliemarktbericht-deutschland.info)

- Besteht aus den Vorsitzenden der Oberen Gutachterausschüsse, den Leitern der zentralen Geschäftsstellen und den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse der Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen bzw. anderer von den Ländern beauftragter Personen
- Zielsetzung:
 - Verbesserung der bundesweiten Transparenz auf dem Immobilienmarkt
 - Herausgabe des Immobilienmarktbericht Deutschland
 - Unterstützung der Bemühungen zur Standardisierung Ableitung von Marktinformationen in Deutschland
 - Schnittstelle zwischen dem Gutachterausschusswesen in den Bundesländern und bundesweit tätigen Akteuren auf dem Immobilienmarkt
- Veröffentlichungen:
 - Immobilienmarktberichte für Deutschland für die Jahre 2007 – 2010
 - Immobilienmarktbericht für Deutschland für die Jahre 2011 und 2012 ist zurzeit in Vorbereitung
 - Hinweise zur Ableitung von für die Wertermittlung erforderlichen Daten nach der ImmoWerV

Struktur des Gutachterausschusswesens in Deutschland



Gutachterausschüsse

- sind nach § 193 Abs.1 BauGB verpflichtet, Aufgaben nach dem BauGB wahr zunehmen
- werden hoheitlich tätig und nehmen Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahr, sie sind als Behörde einzuordnen (§ 1 Abs. 4 VwVfG)
- Die Vorsitzenden und deren Stellvertreter in Niedersachsen sind gemäß Nds. DVO-BauGB Angehörige einer im Bereich des Gutachterausschusses zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde.

Obere Gutachterausschüsse / Zentrale Geschäftsstellen

- haben keine aufsichtsrechtlichen Befugnisse über örtliche Gutachterausschüsse
- erstatten Obergutachten wenn das Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt (nicht zentrale Geschäftsstellen)
- führen überregionale Auswertungen durch

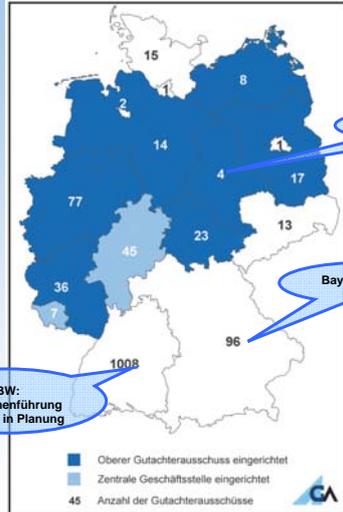
ca. 1.370 Gutachterausschüsse in Deutschland

	Anzahl der Gutachterausschüsse *)	Anzahl der Haushalte **) je Gutachterausschuss (gerundet)	Oberer Gutachterausschuss (OGA) oder zentrale Stelle (ZGGA)
Baden-Württemberg	1.008	5.000	
Bayern	96	63.000	ggf. 2012 OGA
Berlin	1	1.991.000	-
Brandenburg	17	74.000	OGA
Bremen	2	181.000	-
Hamburg	1	983.000	-
Hessen	45	66.000	ZGGA
Mecklenburg-Vorpommern	8	107.000	OGA
Niedersachsen	14	277.000	OGA
Nordrhein-Westfalen	77	112.000	OGA
Rheinland-Pfalz	36	53.000	OGA
Saarland	7	70.000	ZGGA
Sachsen	13	170.000	ggf. 2012 OGA
Sachsen-Anhalt	4	302.000	OGA
Schleswig-Holstein	15	93.000	evt. ZGGA
Thüringen	23	49.000	OGA
Deutschland Gesamt	1.367		

*) Stand Febr. 2012.
**) Stand 2010

aus: Immobilienmarktbericht
Deutschland 2011

Obere Gutachterausschüsse / Zentrale Geschäftsstellen in Deutschland

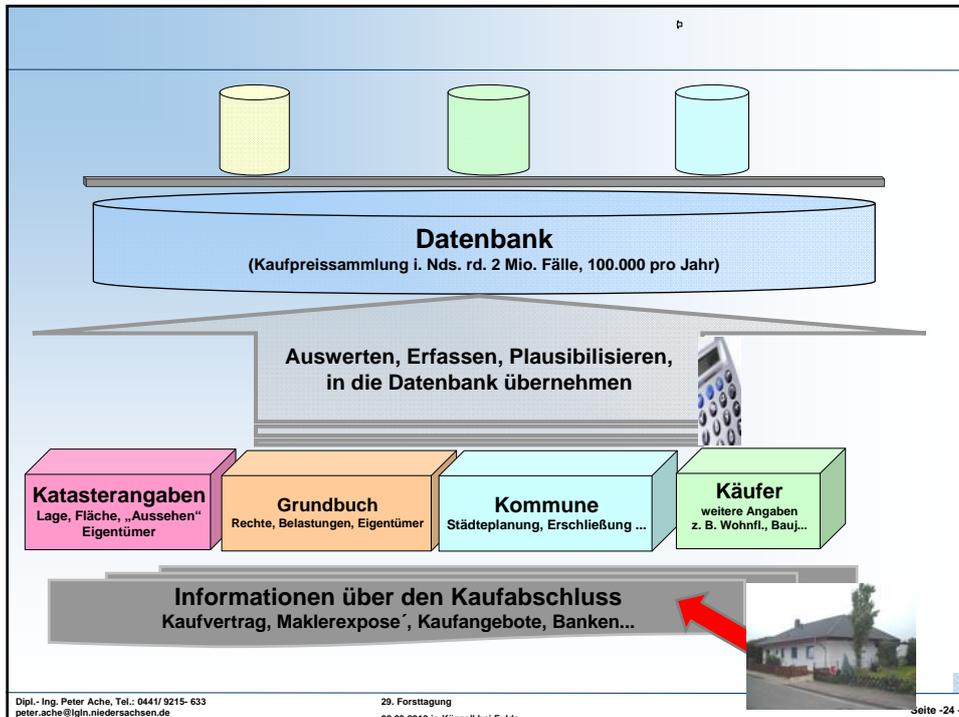
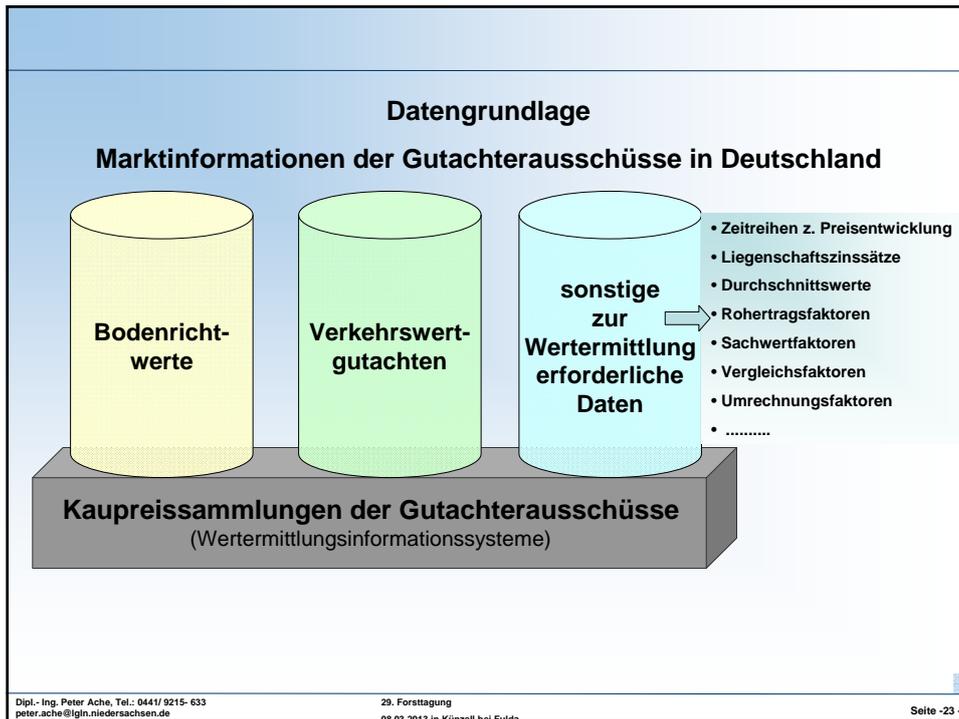


aus: Immobilienmarktbericht
Deutschland 2011, Stand
Februar 2012

Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse

-vom Kaufvertrag
-über die Datenbank
-zur Immobilienmarkttransparenz





Problem:

In den Notarverträgen fehlen Informationen wie z. B.:

- bei bebauten Objekten
 - Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung,
- bei landwirtschaftlichen Nutzflächen
 - Pachtverhältnisse, Milchquoten, aktuelle überwiegende Nutzung für...
- bei Waldflächen
 - Bestandsart, Bestandserwartungswert, Alter des Bestandes



Beispiel: AKS *) Niedersachsen

*) Automatisierte Kaufpreissammlung

rd. 300 Variablen

von „A“ wie – Ackerzahl- bis „Z“ wie - Zahl der Zimmer -

ACZA 'Ackerzahl' ;
 AFTN 'Aufteilungsplannummer' ;
 ALTB 'Alter des Bestandes' ;
 ANAU 'Aufbau der Außenmauer' ;
 ANLA 'Anlass des Eigentumsübergangs' ;
 ANNU 'Art und Anteil an der gewerblichen Nutzfläche' ;
 ANNUAR1 'Art gewerblichen Nutzfläche (1)' ;
 ANNUAR2 'Art gewerblichen Nutzfläche (2)' ;
 ANNUAR3 'Art gewerblichen Nutzfläche (3)' ;
 ANNUAR4 'Art gewerblichen Nutzfläche (4)' ;
 ANNUAN1 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (1)' ;
 ANNUAN2 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (2)' ;
 ANNUAN3 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (3)' ;
 ANNUAN4 'Anteil an der gewerblichen Nutzfläche in % (4)' ;
 ANPA 'Anpassungsklausel' ;
 AREI 'Vertragsart bei Wohnungs-/Teileigentum' ;
 ARMI 'Art des Miet-/Pachtverhältnisses' ;
 ASTD 'Ausstattungsstandard nach NHK 2000' ;
 AUSS 'Qualität der Außenanlagen' ;
 BALK 'Balkon/Terrasse' ;
 BAUG 'Baugrund' ;
 BAUJ 'Baujahr' ;
 BAUL 'Baulücke' ;
 BAUM 'Ausprägung Baumängel / Bauschäden' ;
 BAUV 'Jahr baulicher Veränderung' ;
 BAUW 'Bauweise' ;
 BAVE 'Bauliche Veränderung' ;
 BEIT 'Betriebsrechtlicher Zustand' ;
 BEMP 'Beginn des Miet-/Pachtverhältnisses' ;
 BEPL 'Bebauungsplan' ;

WMNH0 'Wertminderung- Höhe (Tsd. €)' ;
 WVER01 'Wertverbesserung- Ausprägung' ;
 WVER02 'Wertverbesserung- Höhe (Tsd. €)' ;
 WOFL 'Wohnfläche (m²)' ;
 WVER 'Wertverbesserung' ;
 WVGL1 'Weiterer Vergleichsmaßstab-1' ;
 WVGL2 'Weiterer Vergleichsmaßstab-2' ;
 WVGL3 'Weiterer Vergleichsmaßstab-3' ;
 WWM1 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-1' ;
 WWM2 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-2' ;
 WWM3 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-3' ;
 WWM4 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-4' ;
 WWM5 'Weiteres wertbeeinflussendes Merkmal lokaler Art-5' ;
 FREI1 'Freies Feld-1' ;
 FREI2 'Freies Feld-2' ;
 FREI3 'Freies Feld-3' ;
 FREI4 'Freies Feld-4' ;
 FREI5 'Freies Feld-5' ;
 FREI6 'Freies Feld-6' ;
 FREI7 'Freies Feld-7' ;
 FREI8 'Freies Feld-8' ;
 FREI9 'Freies Feld-9' ;
 FREI10 'Freies Feld-10' ;
 wumua 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Auspräg.' ;
 wumus 'Weiterer wertbeeinflussender Umstand- Ursache' ;
 ZAWO 'Zahl der Wohnungen' ;
 ZBER 'Zulässigkeitsbereich' ;
 ZBMZ 'Zulässige Baumstammzahl' ;
 ZGZ 'Zulässige Geschossezahl' ;
 ZGFZ 'Zulässige Geschosflächenzahl' ;
 WGFZ 'Wertrelevante Geschosflächenzahl' ;
 ZGRZ 'Zulässige Grundflächenzahl' ;
 ZMM 'Zahl der Zimmer' ;
 ZNUT 'Zulässige Art der baulichen Nutzung' ;

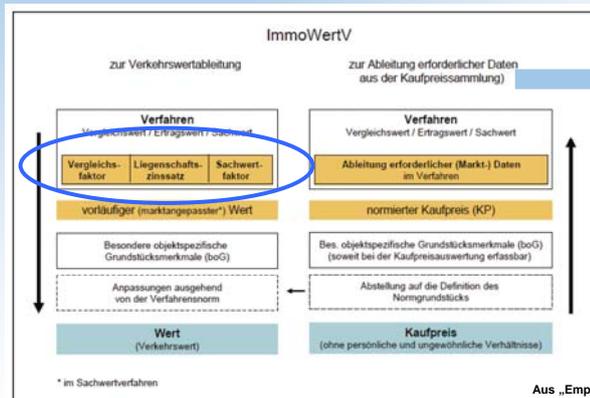
ImmoWertV, Abschnitt 2:
 „Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten“

...sind in

- Bodenrichtwertkarten
- Marktberichten

...veröffentlicht.

In der Regel über das Internet zugänglich.



- Bodenrichtwerte
- Indexreihen
- Umrechnungskoeffizienten
- Vergleichsfaktoren
- Marktanpassungsfaktoren
- Liegenschaftszinssätze

Aus „Empfehlungen zur Ableitung sonstiger für die Immobilienwertermittlung erforderlicher Daten“, AK OGA, Juni 2011

Wo bekommt man diese Informationen her ?

www.gag.niedersachsen.de

Online verfügbar:

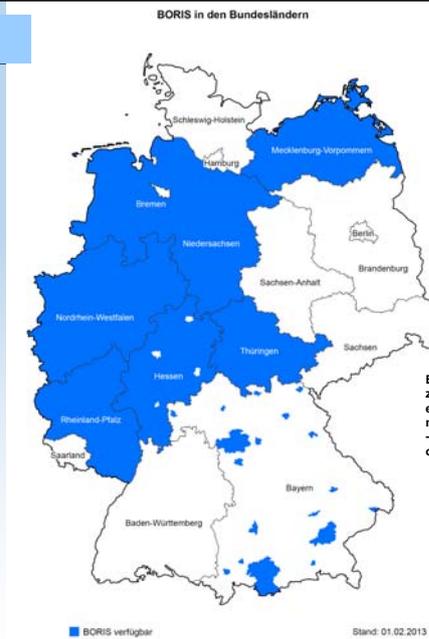
- **Bodenrichtwerte**
seit 2000
- **Grundstücksmarktberichte**
seit 2003
- **Zwangsversteigerungen**
seit 2005
- **Antrag Kaufpreissammlung-Auskunft**
seit 2006
- **Immobilien-Preis-Kalkulator**
seit 2007



Bodenrichtwerte



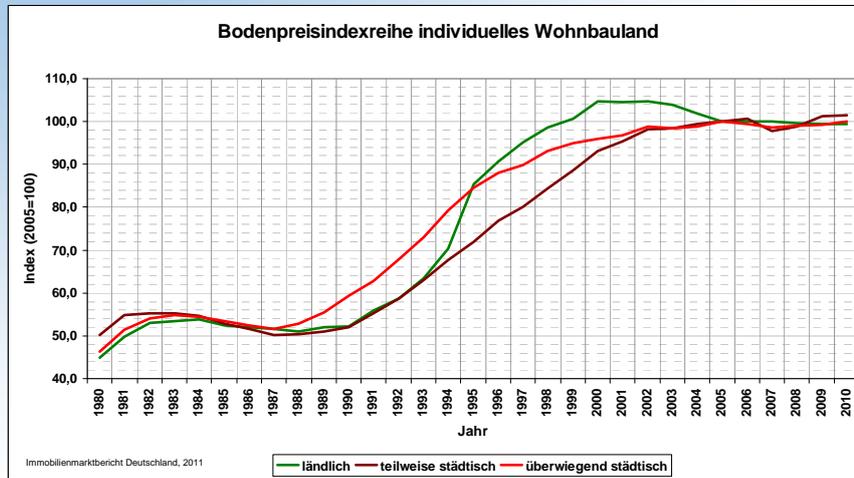
amtliches
Bodenrichtwert-
informationssystem



Es sind nur die über einen zentralen "BORIS"-Dienst erreichbaren Gebiete dargestellt, nicht alle online verfügbaren BRW - daher auch die Lücken in Hessen oder Bayern.

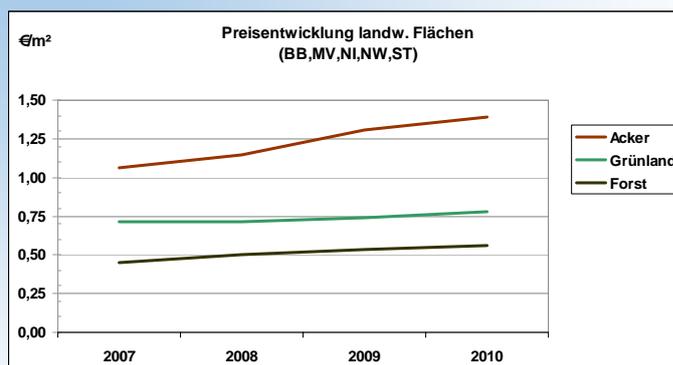
Preisentwicklungen (bundesweit)

Bauplätze für Eigenheime

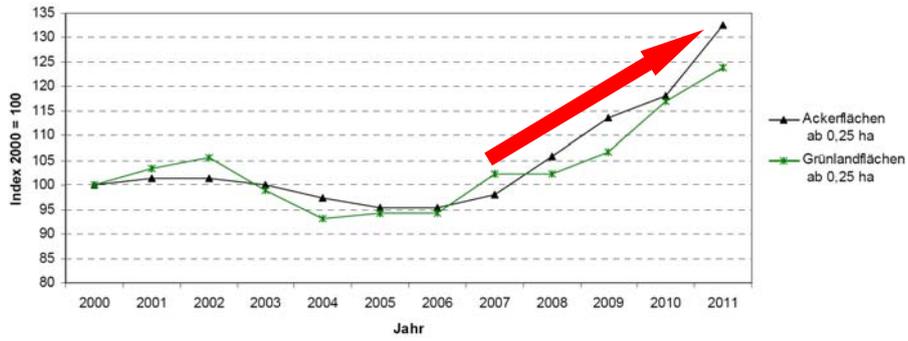


Preisentwicklungen, bundesweit

land- und forstwirtschaftliche Flächen

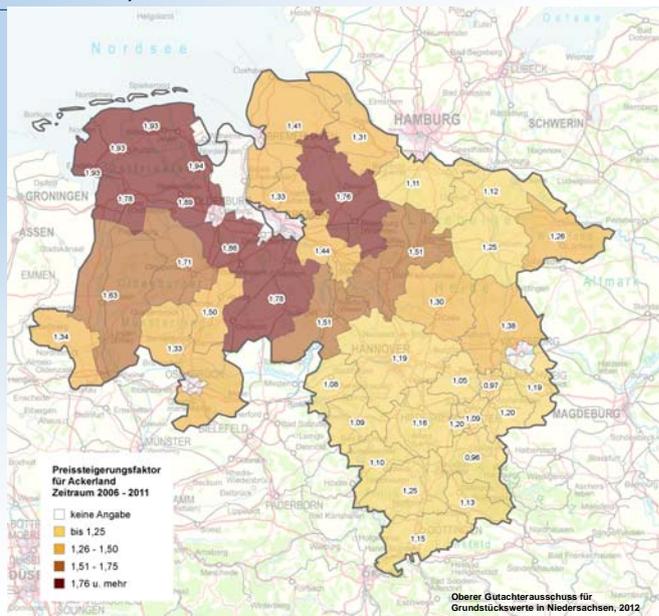


Entwicklung der Durchschnittspreise für Acker- und Grünlandflächen in Niedersachsen



Preisentwicklungen, Niedersachsen, 2006 - 2011

landw. Nutzflächen



Vergleichswerte /Umrechnungskoeffizienten (§ 15 ImmoWertV)

Vergleichs-

- - grundstück
- - preis
- - faktor

Vergleichsfaktoren...

...beziehen sich auf geeignete Einheiten (z. B. Grundstücksfläche in m² bei unbebauten Grundstücken)

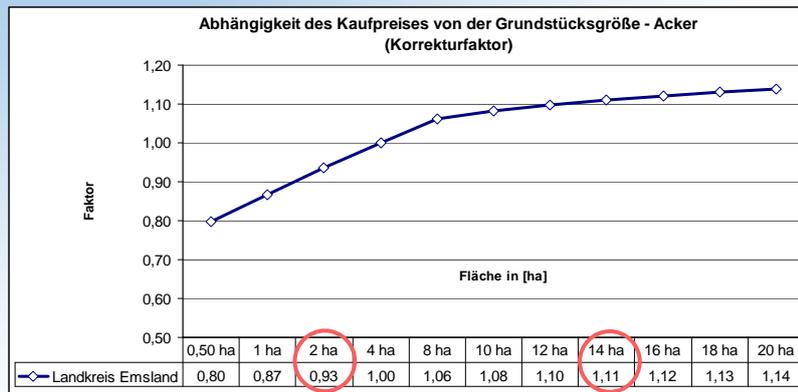
Umrechnungskoeffizienten

- landwirtschaftliche Nutzflächen
 - Flächengröße
 - Acker-/ Grünlandzahl
- Bauplätze für Eigenheime
 - Flächengröße
- Bauplätze für Mehrfamilienhäuser
 - wertrelevante GFZ (WGFZ)

Beispiel, Umrechnungskoeffizient (UK):

Einfluss der Flächengröße bei Ackerland im Landkreis Emsland

(Gutachterausschuss Meppen, Niedersachsen)



Umrechnung des m²-Preises von 2,0 ha → 14,0 ha

$1,11 : 0,93 = 1,19 \rightarrow$ ca. + 20% auf den m²- Preis

Waldflächen in den Kaufpreissammlungen

....wann wird ein Kauffall als „Wald“ registriert

....wie viele Bäume sind ein Wald ?



...welche Nutzung ist ein Wald ?



Baumkulturen ?



Abenteuer-/
Erholungswald,
„Urwald“ ?



Waldflächen in den Kaufpreissammlungen

Unterschiedliche Definitionen

1. Wald

- United Nations
- Institut für Waldinventur und Waldwachstum in Göttingen
- Waldbewertungsrichtlinien
- LÖWE – Erlass, Niedersachsen (langfristige, ökologische Waldentwicklung in den Nds. Landesforsten)
- Bundeswaldgesetz
- Niedersächsisches Gesetz über den Wald und die Landschaftsordnung



...Wald ist jede mit Waldbäumen bestockte Grundfläche, die aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist...

..dazu gehören auch...

- kahl geschlagene Grundflächen
- Schneisen
-

2. Forstwirtschaft (Einkommensteuergesetz)



- Gewinnerzielung durch forstwirtschaftliche Verwertung muss möglich sein
- Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr
- planmäßige Nutzung der natürlichen Kräfte des Waldbodens zur Gewinnung von Nutzhölzern und ihrer Verwertung

§ 196 BauGB, Abs. 1

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte)....

§ 196 BauGB, Abs. 1

(1) Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte)....

Zielrichtung der BauGB- Änderung im Jahr 2009:

- flächendeckende Bodenrichtwerte
- zur steuerlichen Bewertung verwendbar

Berücksichtigung der Zielrichtung



Der Richtwert muss den Preis für normal forstwirtschaftlich nutzbaren typischen Waldboden (der Region) abbilden



Forstwirtschaftlich nutzbarer Wald in Niedersachsen:

Erfahrung der OFD und der Nds. Landesforsten

- mit Maschinen erreichbar (z. B. Baumerntemaschine „Harvester“)
- wirtschaftlich sinnvolle Flächengröße
- auf befestigten Wegen erreichbar, damit sinnvoll bewirtschaftet werden kann
- Preisbereich bei denen nach Erfahrung der Nds. Landesforsten von „gewöhnlichen Kaufverhalten ausgegangen werden kann (0,20 – 3,50 €/m²)

Ableitung von Bodenrichtwerten über forstwirtschaftlich nutzbare Flächen (ohne Bestandeswert):

Umsetzungsstrategie:

1. Zusammenführung relevanter Informationen in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse
 - Nutzung der vorhandenen Ressourcen (Kaufpreissammlung)
 - Minimierung redundanter Datenhaltung (Kaufpreissammlungen, OFD, Landesforsten,...)
2. Einhaltung der Regelungen zum Gutachterausschusswesen
 - die Gutachterausschüsse vor Ort beschließen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Bodenrichtwerte
 - die Bodenrichtwerte müssen für die steuerliche Bewertung geeignet sein
3. Veröffentlichung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen nach der BRW-RL

Wie machen es eigentlich die anderen anderen Bundesländer:

NRW; einige Gutachterausschüsse bilden Zonen und ermitteln Bodenrichtwerte tlw. mit, tlw. ohne Bewuchs. In einigen Bereichen sind die **Wertanteile für Bewuchs zu Bodenwert von 50:50 abgeleitet worden → im Landesmittel Nds. kann dieser Wert auch angenommen werden.**

Berlin; der GAA Berlin leitet Richtwerte für Wald ab, wobei es sich i.d.R. nicht um rein wirtschaftlich genutzte Flächen, sondern eher um Erholungsflächen handelt.

Sachsen; leitet Bodenrichtwerte ab und stellt sie in Tabelleform dar.

Hessen; bereitet die Ableitung der Daten vor und erhebt Daten zum Bodenwertanteil durch Fragebögen an die Erwerber.

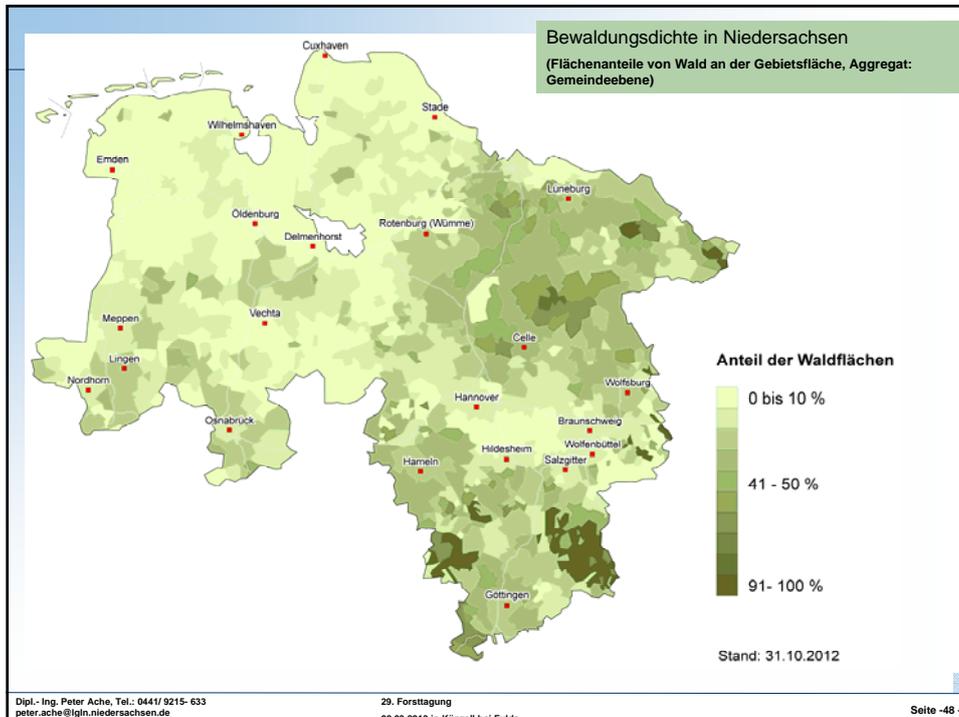
MVP; GAA stellen je Landkreis einen Wert dar.

Brandenburg; Es werden Waldbodenwerte mit Bestand veröffentlicht

Vorgehensweise, in Dienstbesprechung mit den Gutachterausschüssen abgestimmt.

Feststellung des Sachstandes innerhalb der Kaufpreissammlungen in Niedersachsen

1. **Bildung einer Stichprobe über Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen**
2. **Überprüfung der Preisangaben zum Bestandeswert der Kaufpreissammlung durch Kooperation mit der Finanzbehörde unter Einhaltung des Datenschutzes, Ergänzung, Korrektur der Daten**
3. **Entwicklung eines statistischen Modells zur Schätzung von Bodenwerten von Forstflächen**
4. **Ableitung von Bodenwerten auf der Ebene von Landkreisen, kreisfreien Städten, Subkreisen. Plausibilisierung der Ergebnisse durch eine Arbeitsgruppe (Gutachterausschuss, OFD, Landesforsten)**
5. **Vorschlag an die örtlichen Gutachterausschüsse und dort Beschluss über die Richtwerte**



1. Bildung einer Stichprobe über Verkäufe von forstwirtschaftlich genutzten Flächen

Selektionskriterien für die Datenbank:

- übliche Kaufpreise zwischen 0,20 €/m² und 3,00 €/m²
- Fläche >= 1 ha
- nur Verkäufe (kein Tausch, keine Zwangsversteigerungen, keine Erbaseinandersetzungen...)
- keine weiteren Umstände wie Naturschutzflächen und andere Dienstbarkeiten
- Landschaftsschutzgebiete sind ohne Werteeinfluss, kann also dazu gehören

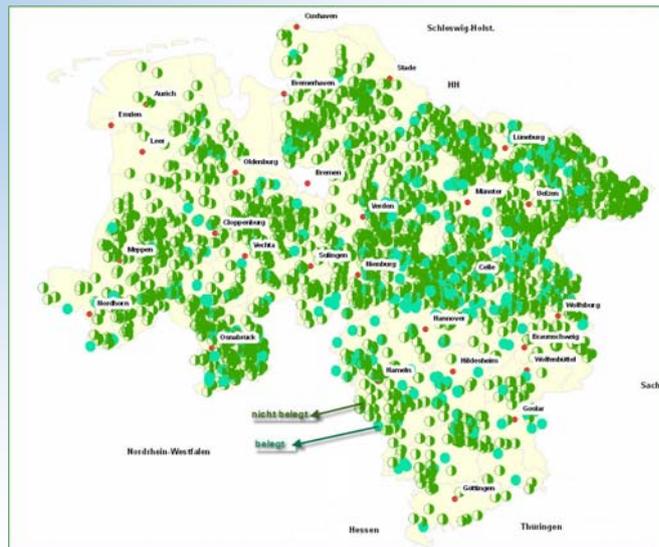
→ Bodenwertanteil = Verkaufspreis – Bestandwert (nach Angaben im Notarvertrag)

Selektionsergebnis

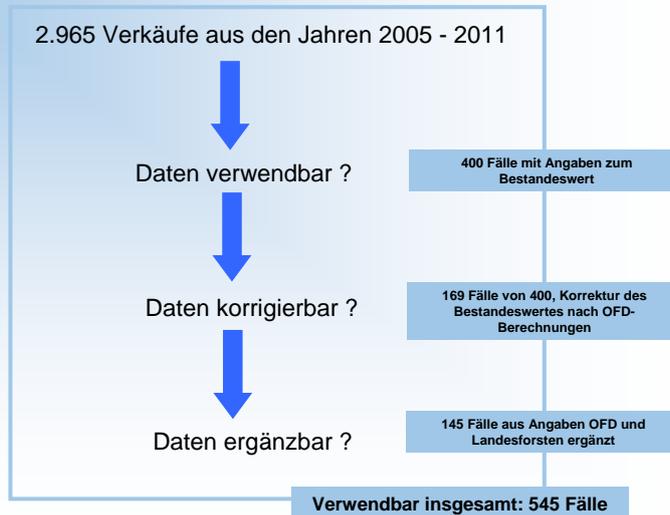
- 01.01. 2005 – 28.03.2011
- 2.965 Verkäufe

Veräußerer

- 80 % Privat
- 13 % öffentl. Hand
- 7 % sonstige



2. Überprüfung der Preisangaben zum Bestandeswert der Kaufpreissammlung Ergänzung, Korrektur der Daten



Preisanteil für den Bestand ist der AKS in 400 Fällen (13 % der Fälle) registriert

→ in der Regel aus den Kaufverträgen

Kaufpreis (€ je m² gesamt)

Preisanteil für den Bestand (€/m²)

a) Berechnung des Bodenwertes ohne Bestand = VERG – PRBE

b) Korrektur der Angaben von 169 Fällen nach Datenlage von OFD oder Landesforsten

c) für 145 Fälle konnten die fehlenden Angaben durch Daten der OFD/Landesforsten imputiert werden

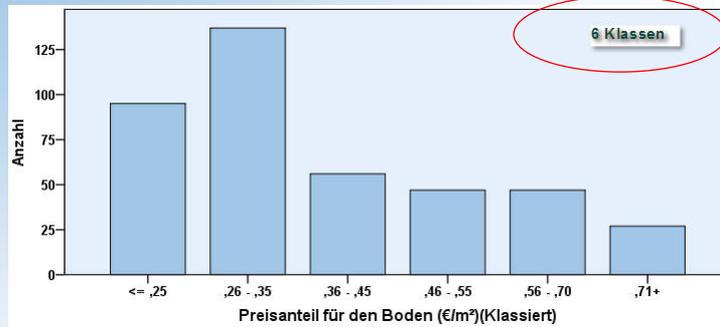


Angaben der OFD lagen im Mittel ca. 25 % unter den Vertragsangaben.

Angaben der Landesforsten stimmten mit Vertragsangaben überein.

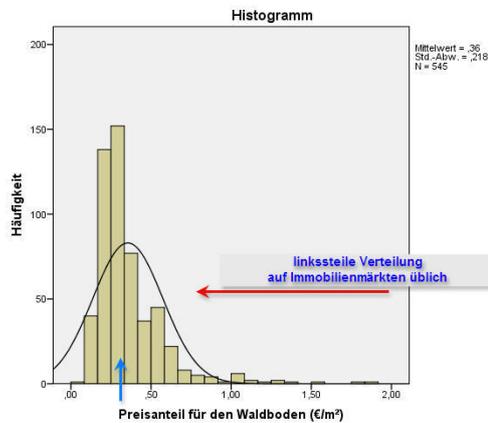
545 auswertbare Fälle

Preisklassen für den Bodenwert der Verkäufe

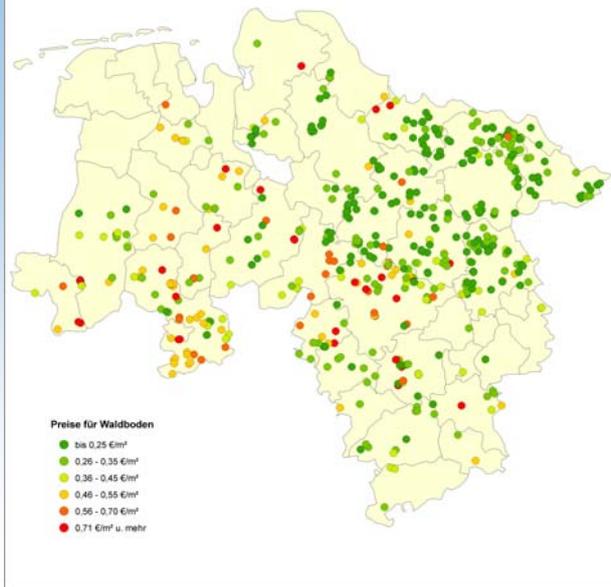


Preisanteil für den Waldboden (€/m²)	
N	Gültig 545
	Fehlend 0
Mittelwert	,3552
Median	,3000
Schiefte	2,757
Standardfehler der Schiefe	,105
Kurtosis	11,810
Standardfehler der Kurtosis	,209
Minimum	,06
Maximum	1,87

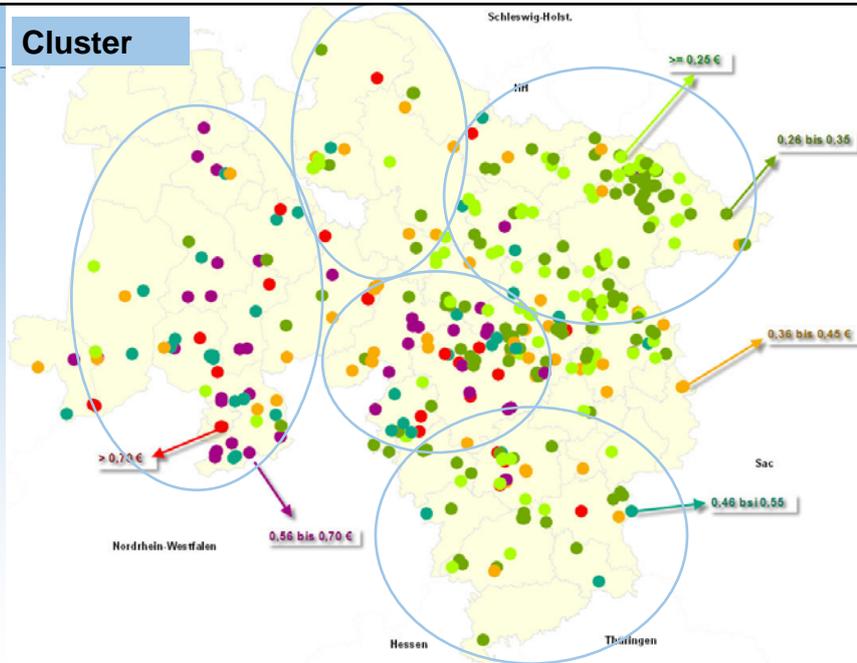
Waldbodenpreise Verteilung
nicht normalverteilt

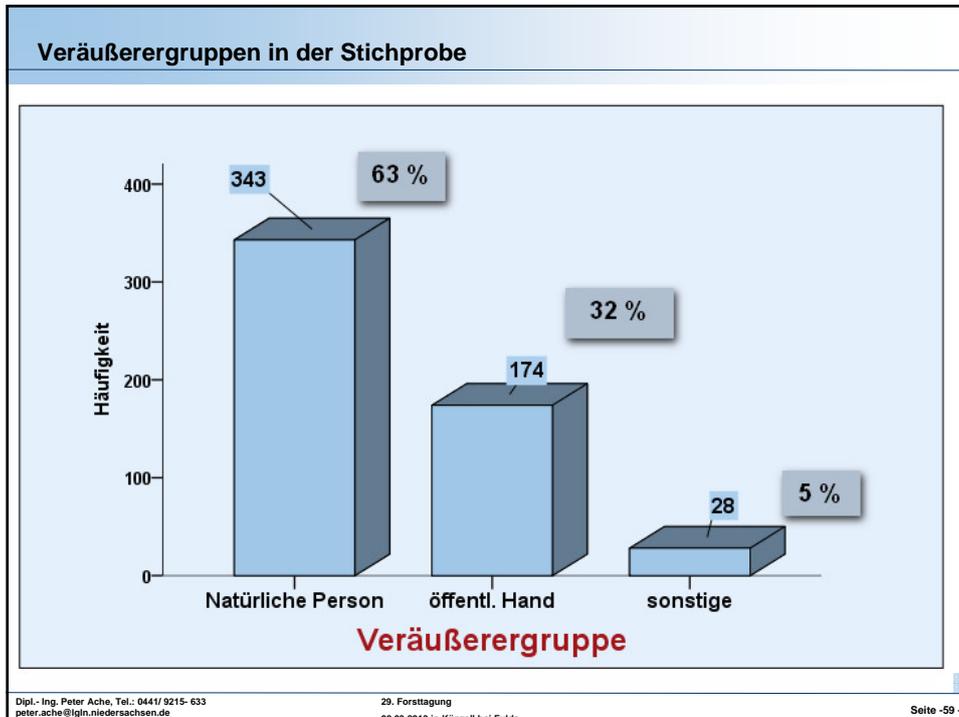
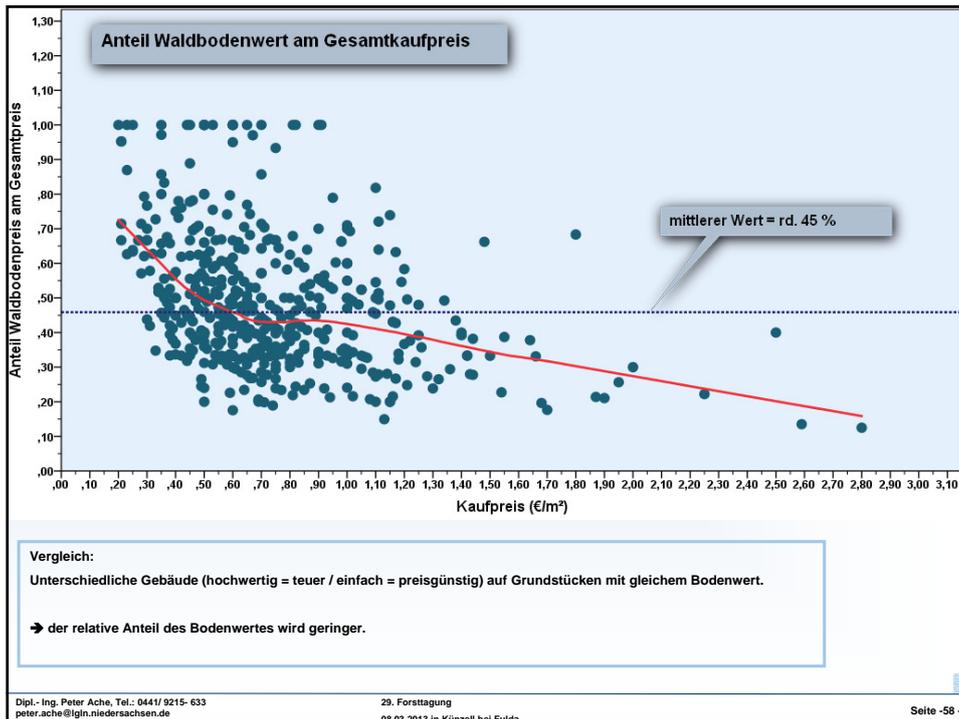


räumliche Verteilung

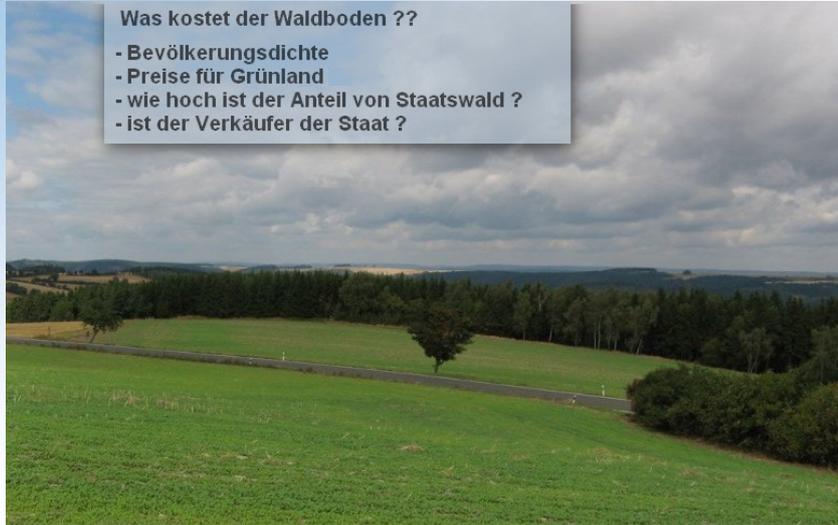


Cluster

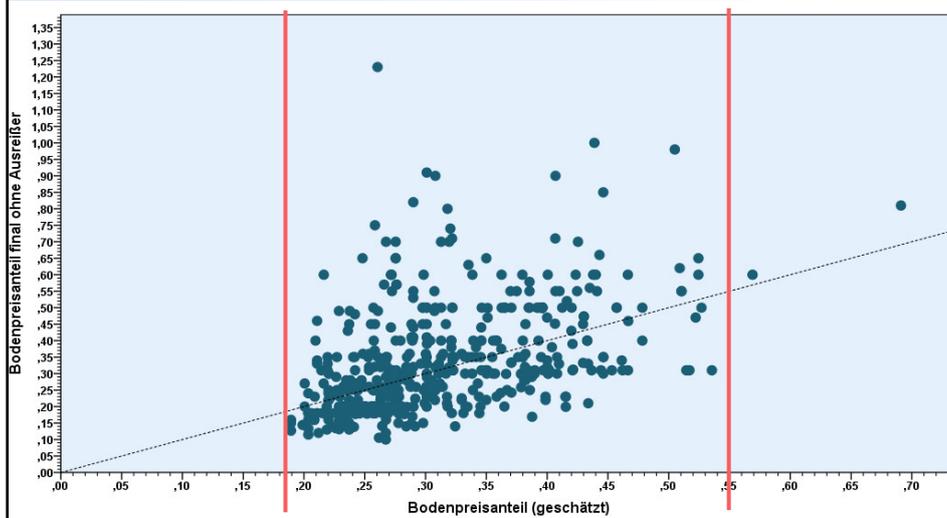




3. Entwicklung eines statistischen Modells zur Schätzung von Bodenwerten



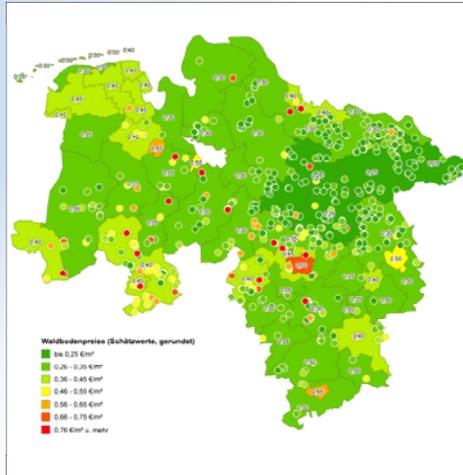
Bodenpreisanteil aus Vertrag gegen Bodenpreisanteil (geschätzt)



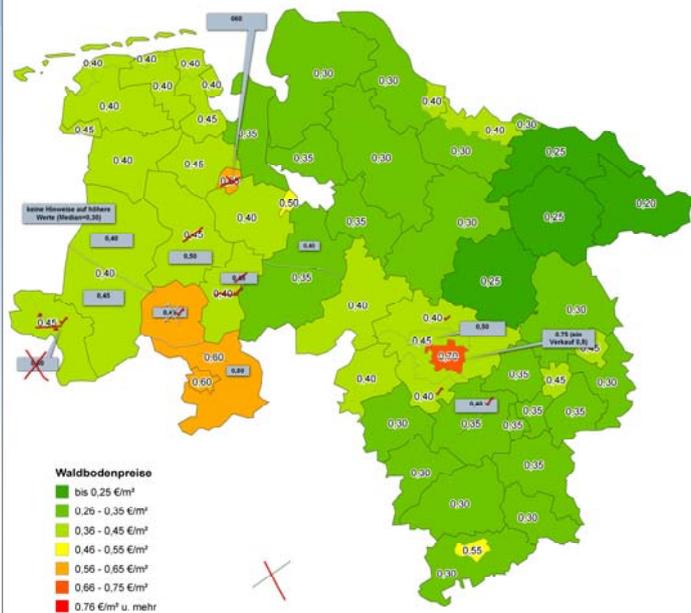
4. Ableitung von Bodenwerten auf der Ebene von Landkreisen, kreisfreien Städten, Subkreisen aus dem Modell. Plausibilisierung der Ergebnisse durch eine Arbeitsgruppe (Gutachterausschuss, OFD, Landesforsten)

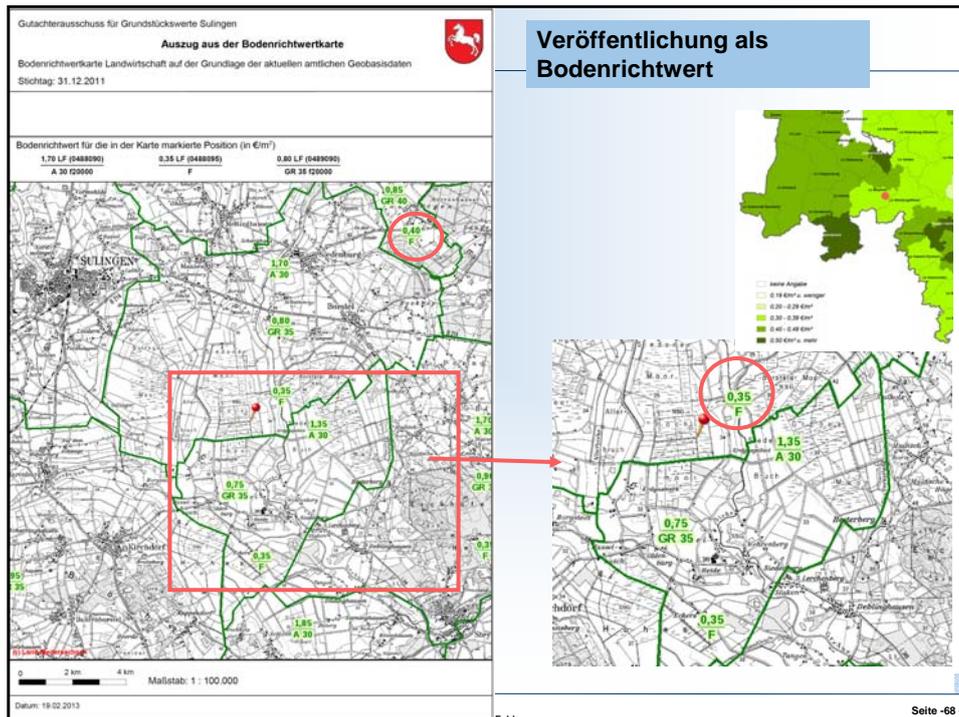
In Schätzfunktion einsetzen:
(mittlerer Wert je Landkreis/ Subkreis)

- Bevölkerungsdichte
- Bodenrichtwert für Grünland
- Veräußerer „nicht staatlich“
- Staatswaldanteil mittel, gering, hoch



Plausibilisierung





Fazit

→ Die Marktanteile forstwirtschaftlich genutzter Flächen sind vergleichsweise gering. Es liegen entsprechend wenig Kauffälle vor. Aus diesem Grund sollten diese Kauffälle sorgfältiger ausgewertet werden als bisher. Dazu müssen unterschiedliche Stellen zusammenarbeiten.

→ Das Marktverhalten von Käufern und Verkäufern ist inhomogen und stark von Einflüssen abhängig, die scheinbar nicht kategorisiert werden können. Es handelt sich hier um eine Annahme die zu kurz greift; es sollte nach Möglichkeiten der Kategorisierung von den Preis bildenden Indikatoren geforscht werden.

→ Die Untersuchung des Preisverhaltens unabhängig von dem Bewuchs ist für die Bewertung von Waldflächen und die Transparenz des Marktes unbefriedigend; es muss nach Möglichkeiten gesucht werden, den Bestandeswert marktkonform in die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zu integrieren.