



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat am 19.11.2021 die nachfolgende Veröffentlichung beschlossen:

Erste Ergebnisse zu einer landesweiten Untersuchung zu Waldbodenwerten

(vgl. Kap. 6.4.5 Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) 2019 und Kap. 3.5.3.4 LGMB 2021).

Diesen ersten **überregionalen** Ergebnissen kommt, wegen des kurzen Auswertzeitraumes von nur 10 Monaten, ein informativer Charakter zu.

Modellbeschreibung

Stichtag	01.06.2021 (ca. mittleres Datum des Erhebungszeitraumes)																
Untersuchungsobjekte	Verkäufe über Waldflächen, mit und ohne Aufwuchsanteil																
Untersuchungsbereich	Land Rheinland-Pfalz. Die Kauffälle verteilen sich ungleichmäßig über die Landesfläche.																
Datengrundlage	Bereinigte Kaufpreise, ausreißerbereinigt Erhebungszeitraum 01.01.2021 bis 21.10.2021 Die Anzahl der Kauffälle je Gutachterausschuss sind in der Ergebnistabelle aufgeführt.																
Erhebungsmethodik	<p>Differenzierte Erfassung in 7 Kategorien gemäß der Empfehlung des Oberen Gutachterausschusses vom 07. September 2020.</p> <p>E = Ertragswald; S = Strukturschwacher Wald, mA = mit Aufwuchsanteil, oA = ohne Aufwuchsanteil, Blöße = unbestockt</p> <p>Die detaillierte Beschreibung des Modells kann eingesehen werden unter: https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/service/normen-und-empfehlungen/.</p> <table border="1"><thead><tr><th>überw. Nutz.art (übliche Spanne)</th><th>Kriterien</th></tr></thead><tbody><tr><td>Wald E (1,00 bis 6,00 €/m²)</td><td>- Fläche >= 500 m² - Hangneigung <= 35 % <u>und</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg <= 300 m Luftlinie</td></tr><tr><td>Wald E oA (0,2 bis 2,00 €/m²)</td><td>- Fläche >= 500 m² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.</td></tr><tr><td>Blöße E (0,2 bis 2,00 €/m²)</td><td>- Fläche > 500 m² Kein wertrelevanter Aufwuchs</td></tr><tr><td>Wald S (0,1 bis 1,50 €/m²)</td><td>- Fläche > 500 m² - Hangneigung > 35 % <u>und/oder</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg > 300 m</td></tr><tr><td>Wald S oA (0,1 bis 1,00 €/m²)</td><td>- Fläche > 500 m² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.</td></tr><tr><td>Blöße S (0,1 bis 1,00 €/m²)</td><td>- Fläche > 500 m² kein wertrelevanter Aufwuchs</td></tr><tr><td>Forstwirtschaft (> 0,10 < 15 €/m²)</td><td>- andere auch größere Flächen, die sich nicht wie nachstehend, z.B. wegen preisrelevanter Vermischung von Nutzungen zuordnen lassen - besondere Flächen L+F</td></tr></tbody></table>	überw. Nutz.art (übliche Spanne)	Kriterien	Wald E (1,00 bis 6,00 €/m ²)	- Fläche >= 500 m ² - Hangneigung <= 35 % <u>und</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg <= 300 m Luftlinie	Wald E oA (0,2 bis 2,00 €/m ²)	- Fläche >= 500 m ² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.	Blöße E (0,2 bis 2,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² Kein wertrelevanter Aufwuchs	Wald S (0,1 bis 1,50 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² - Hangneigung > 35 % <u>und/oder</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg > 300 m	Wald S oA (0,1 bis 1,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.	Blöße S (0,1 bis 1,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² kein wertrelevanter Aufwuchs	Forstwirtschaft (> 0,10 < 15 €/m ²)	- andere auch größere Flächen, die sich nicht wie nachstehend, z.B. wegen preisrelevanter Vermischung von Nutzungen zuordnen lassen - besondere Flächen L+F
überw. Nutz.art (übliche Spanne)	Kriterien																
Wald E (1,00 bis 6,00 €/m ²)	- Fläche >= 500 m ² - Hangneigung <= 35 % <u>und</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg <= 300 m Luftlinie																
Wald E oA (0,2 bis 2,00 €/m ²)	- Fläche >= 500 m ² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.																
Blöße E (0,2 bis 2,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² Kein wertrelevanter Aufwuchs																
Wald S (0,1 bis 1,50 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² - Hangneigung > 35 % <u>und/oder</u> - Rückeentfernung bis LKW-Abfuhrweg > 300 m																
Wald S oA (0,1 bis 1,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² Ohne Preisanteil für Aufwuchs. Der Kaufpreis lässt sich auf der Grundlage von Angaben aus dem Kaufvertrag oder aus Fragebögen auf den Bodenanteil reduzieren.																
Blöße S (0,1 bis 1,00 €/m ²)	- Fläche > 500 m ² kein wertrelevanter Aufwuchs																
Forstwirtschaft (> 0,10 < 15 €/m ²)	- andere auch größere Flächen, die sich nicht wie nachstehend, z.B. wegen preisrelevanter Vermischung von Nutzungen zuordnen lassen - besondere Flächen L+F																
Auswertemethodik	Einfache Mittelbildung																

Anwendungsbereich	Überregionale Beurteilung von Waldbodenwerten Das Modell ist auf einen mehrjährigen Erhebungszeitraum ausgelegt.
--------------------------	--

Tab. 1: Modellbeschreibung

Erste Ergebnisse

Die nachfolgenden Tabellen geben die Ergebnisse für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis zum 21.10.2021 wieder (landesdurchschnittliche Werte in fett). Die Ergebnisse der örtlichen Gutachterausschüsse sind in grau dargestellt. Die Abkürzungen stehen für: OEH – Osteifel-Hunsrück, WEM – Westeifel-Mosel, RHN – Rheinhessen-Nahe, WWT – Westerwald-Taunus, WPF – Westpfalz, RPF – Rheinpfalz. Die Abgrenzung der Bereiche der Gutachterausschüsse kann unter <https://gutachterausschuesse.rlp.de/de/service/gutachterausschuesse-fuer-grundstueckswerte/> eingesehen werden.

Ergebnisse aus weniger als 10 Kauffällen der örtlichen Gutachterausschüsse werden wegen ihrer jeweils geringen Aussagekraft und aus Gründen des Datenschutzes nicht wiedergegeben. In den landesdurchschnittlichen Ergebnissen sind sie jedoch berücksichtigt.

Ertragswald (Wald E)

Stand 21.10.2021	Wald E mA				oA				Blöße			oA + Blöße				
	vorgegebene Spanne 1-6 €/m ²				vorgegebene Spanne 0,2 -2 €/m ²				vorgegebene Spanne 0,2 -2 €/m ²							
	Anz	Summe KPber	Summe Fläche	flächen- gewogener relKP	Anz	Summe KPber €	Summe Fläche m ²	flächen- gewogener relKP €/m ²	Anz	Summe KPber €	Summe Fläche m ²	flächen- gewogener relKP €/m ²	Anz	anzahl- gewogen €/m ²	Verhältnis zu Wald E mA	
Ø RLP	253	1.520.168 €	1.143.563 m ²	1,33 €/m ²	97	319.436 €	709.744 m ²	0,45 €/m ²	16	50.864 €	89.629 m ²	0,57 €/m ²	113	0,47 €/m²	35,1%	
													ohne Blößen	97	0,45 €/m²	33,9%
OEH	49	286.263 €	207.341 m ²	1,38 €/m ²	12	16.596 €	30.333 m ²	0,55 €/m ²					16	0,58 €/m ²	42,3%	
WEM	88	828.300 €	579.204 m ²	1,43 €/m ²	72	273.723 €	618.265 m ²	0,44 €/m ²	10	40.198 €	76.035 m ²	0,53 €/m ²	82	0,45 €/m ²	31,7%	
WWT	89	311.376 €	288.013 m ²	1,08 €/m ²	11	24.088 €	51.506 m ²	0,47 €/m ²					12	0,51 €/m ²	47,6%	
RHN	12	50.600 €	44.781 m ²	1,13 €/m ²												

Tab. 2: Ergebnisse Ertragswald

Die Anzahl der Kaufpreise für Blößen ist noch sehr gering. Aufgrund der Höhe der Kaufpreise ist zu untersuchen, ob es sich hier um einen eigenen Teilmarkt handelt. Vorläufig bleiben sie daher für die Berechnung eines repräsentativen Landesmittels unberücksichtigt.

Für Ertragswald berechnet sich der durchschnittliche Bodenwertanteil in Rheinland-Pfalz nominell zu 0,45 €/m² bzw. zu ca. 1/3 des durchschnittlichen Wertes incl. Aufwuchs (1,33 €/m²).

Strukturschwacher Wald (Wald S)

Stand 21.10.2021	Wald S mA				oA				Blöße			oA + Blöße				
	vorgegebene Spanne 0,1 -1,5 €/m ²				vorgegebene Spanne 0,1 -1 €/m ²				vorgegebene Spanne 0,1 -1 €/m ²							
	Anz	Summe KPber	Summe Fläche	flächen- gewogener relKP	Anz	Summe KPber €	Summe Fläche m ²	flächen- gewogener relKP €/m ²	Anz	Summe KPber €	Summe Fläche m ²	flächen- gewogener relKP €/m ²	Anz	anzahl- gewogen €/m ²	Verhältnis zu Wald S mA	
Ø RLP	270	932.173 €	1.375.389 m ²	0,68 €/m ²	67	179.650 €	519.710 m ²	0,35 €/m ²	13	20.166 €	30.566 m ²	0,66 €/m ²	80	0,40 €/m²	58,5%	
													ohne Blößen	67	0,35 €/m²	51,0%
OEH	63	271.197 €	324.184 m ²	0,84 €/m ²	19	48.571 €	108.830 m ²	0,45 €/m ²					22	0,47 €/m ²	56,2%	
WEM	104	452.442 €	668.284 m ²	0,68 €/m ²	34	119.129 €	373.616 m ²	0,32 €/m ²					37	0,35 €/m ²	51,4%	
RHN	14	26.402 €	53.974 m ²	0,49 €/m ²												
WPF	61	126.210 €	255.836 m ²	0,49 €/m ²	10	6.983 €	26.819 m ²	0,26 €/m ²					10	0,26 €/m ²	52,8%	
RPF	20	40.323 €	46.852 m ²	0,86 €/m ²												

Tab. 3: Ergebnisse Strukturschwacher Wald

Die Anzahl der Kaufpreise für Blößen ist bei strukturschwachem Wald noch geringer. Aufgrund der Höhe der Kaufpreise ist zu untersuchen, ob es sich hier um einen eigenen Teilmarkt handelt. Vorläufig bleiben sie daher für die Berechnung eines repräsentativen Landesmittels unberücksichtigt.

Der nominell hohe Durchschnittspreis für Wald S ohne Aufwuchs von 0,35 €/m² wurde in dieser Höhe nicht erwartet. **Eine Ursache** könnte sein, dass schlechte strukturschwache Waldflächen (sehr steil, kaum erschlossen, schlechte Bodenverhältnisse) möglicherweise kaum Nachfrage besitzen und selten in den Verkauf kommen. Bei den meisten Verkaufsfällen könnte es sich vor allem um bessere, "bewirtschaftbare", i.d.R. auch für Brennholznutzung geeignete Flächen handeln, die durch den abgeleiteten Wert von 0,35 €/m² repräsentiert werden.

Für strukturschwachen Wald berechnet sich der durchschnittliche Bodenwertanteil in Rheinland-Pfalz nominell zu 0,35 €/m² bzw. zu ca. 1/2 des durchschnittlichen Wertes incl. Aufwuchs (0,68 €/m²).

Das Verhältnis von strukturschwachen Wald zu Ertragswald ergibt sich zu 0,35 €/m² : 0,45 €/m² = 0,78.

Flächen der Forstwirtschaft

	Forstwirtschaft			
	Anz	Summe KPber €	Summe Fläche m ²	flächen- gewogen
Ø RLP	634	2.320.629 €	3.388.980 m ²	0,68 €/m ²
OEH	200	600.944 €	855.203 m ²	0,70 €/m ²
WEM	27	327.312 €	228.653 m ²	1,43 €/m ²
WWT	11	18.895 €	18.693 m ²	1,01 €/m ²
RHN	52	242.478 €	254.250 m ²	0,95 €/m ²
WPF	293	1.076.577 €	1.949.615 m ²	0,55 €/m ²
RPF	49	54.224 €	82.121 m ²	0,66 €/m ²

Tab. 4: Ergebnisse Flächen der Forstwirtschaft

Diese Kauffälle ließen sich weder dem Ertragswald noch dem strukturschwachen Wald zuordnen (z.B. vermischte Verkäufe). Sie besitzen einen Anteil von 55 % der Gesamtzahl der im Zeitraum ausgewerteten Kauffälle (1.157).

Fazit

Das in vorangegangenen Untersuchungen (LGMB 2019 und 2021) sich abzeichnende Verhältnis von Ertragswald mit Aufwuchs zu Ertragswald ohne Aufwuchs von 3:1 wurde gefestigt.

Mit zunehmender und besser verteilter Datenlage erwartet der Obere Gutachterausschuss bei Anwendung des eingeführten Modells präzisere und räumlich differenziertere Aussagen.

Die obigen Ergebnisse sind nicht mit den Bodenrichtwerten zum 1.1.2022 vergleichbar, weil die o.a. Methodik mit den neuen Definitionen für die Erfassung der Kaufpreise zu Beginn des Auswertezitraums ab 1.1.2020 für die Bodenrichtwerte noch nicht eingeführt war.

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen sind nur mit Erlaubnis der Vorsitzenden des Oberen Gutachterausschusses gestattet. Als Vervielfältigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopien, Mikroverfilmung, Digitalisierung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Eine Wiedergabe von Daten jedweder Art ist nur mit Quellenangabe gestattet.