

Datenbank Forstbetriebe

Analyse von Verkaufsfällen von Betrieben in
Eigenjagdgröße im vergangenen Jahrzehnt

44. Tagung der Bundesfachgruppe Natürliche Ressourcen
„Österreichs Bioressourcen unter Druck“ / 12. + 13. Jänner 2023, Salzburg

Josef Weißbacher



Grundlage

- Datenbank mit ca 8300 Kauffällen,
- davon 78 Fälle > 115 ha Eigenjagden
- Zeitraum 1997 – 2021
- Österreich hps westlich des Semmering
- unterschiedliche Kategorien
von Almen über reine Forstbetriebe bis
Waldbauernhöfe

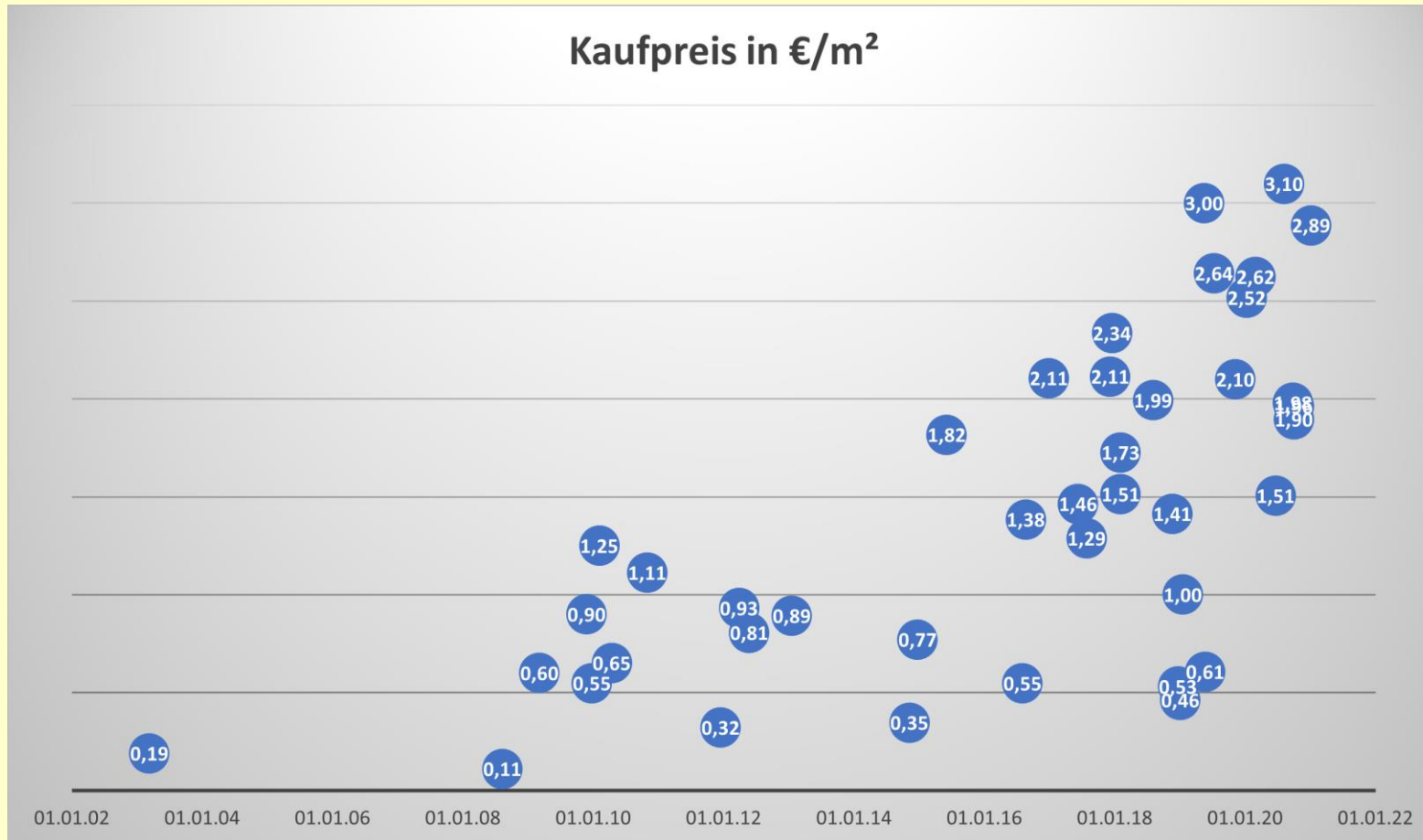


Methodische Hinweise

- **SV/ZT-Bewertungskatalog** (BAIK Arbeitssausschuss Bewertungskatalog 2005)
 - Herleitung Vergleichswert zu Waldbodenpreis durch Aufteilung Bestandes- zu Bodenwert: „ ... kann bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Waldvergleichswerten ... mit 50 % angesetzt werden“ (1:1-Regel!)
 - z.B. steuerlich beachtlich bei Waldveräußerung vorgeschrieben (Verhältnismethode! - Differenzwertmethode defacto nicht erlaubt!)
 - **Diskussion sinnvoll ?!**



Preisentwicklung Forstbetriebe 2002-2022 (42 Fälle)

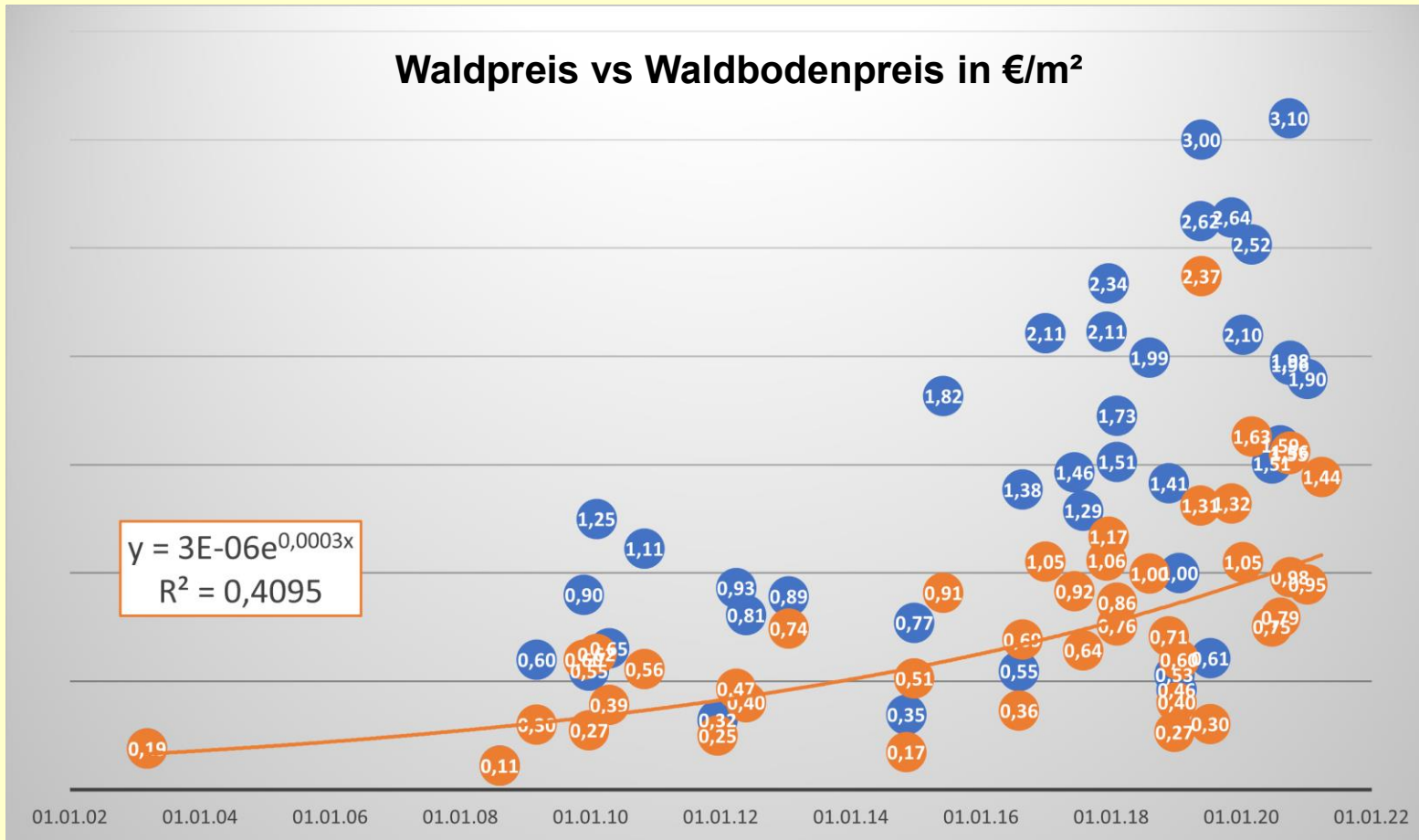


Thema – Grundlage – Preisentwicklung – Differenzierungsmerkmale – Diskussion

5



Preisentwicklung Forstbetriebe 2002-2022 (42 Fälle)



Thema – Grundlage – Preisentwicklung – Differenzierungsmerkmale – Diskussion



Preisentwicklung Forstbetriebe 2013-2021 (26 Ertragswaldfälle)

Waldbodenpreis Ertragswald nach Waldkategorien in €/m²

Anzahl Fälle: 26	01.11.2022	Mittl. EK	Mittl SH m	Flächenbasis	Fälle	€/m ²	valor €/m ²	Mittl BL-Entfg in m
Mittelwert	WW	11,4	1170	37.808.522	13	1,13	1,32	1725
	WS2	8,7	1153	17.343.060	6	1,01	1,15	1833
	SiE	7,0	1387	12.615.302	6	0,59	0,70	4133
Wirtschaftswald	Fläche/Kauf	Mittl Datum	m ²			€/m ²	valor €/m ²	mittl Bonität
WW	< 250 ha	28.03.17	1.600.633	14.405.694	9	1,13	1,32	12
WW	> 250 ha	21.06.17	5.850.707	23.402.828	4	1,07	1,32	10,8
Wirtschaftswald	Fläche/Kauf	Mittl Datum	Mittl Verkaufsgröße in m ²			€/m ²	valor €/m ²	mittl Bonität
WW	<= 1.6.2019	25.08.16	2.835.399	25.518.594	9	1,06	1,26	11,2
WW	> 1.6.2019	26.03.21	3.072.482	12.289.928	4	1,33	1,50	11,8
Wirtschaftswald	Fläche/Kauf	Mittl Datum	Mittl Verkaufsgröße in m ²			€/m ²	valor €/m ²	mittl Bonität
WW/WS2	<= 1.6.2019	21.01.17	2.556.404	35.789.654	14	0,91	1,07	10,3
WW/WS2	> 1.6.2019	26.03.21	3.872.386	19.361.928	5	1,40	1,57	11,2



Preisentwicklung Sonstige Eigenjagden 2013-2021 (25 Kauffälle)

Kaufpreise nach Nutzungstyp in €/m²

Anzahl Fälle: 25	01.11.2022	Mittl. EK	Mittl SH m	Flächenbasis	Fälle			Mittl BL-Entfg in m
Mittelwert	Alpe		1927	52.026.931	10	0,74	0,87	5280
	Alpe, Wald	4,0	1689	1.901.833	1	1,00	1,24	3500
	up, Alpe, Wald	4,2	1712	26.427.493	6	0,52	0,61	9333
	Ödland, Wald	5,0	892	8.179.127	2	0,61	0,72	2425
	Wald, Alpe	7,2	1527	21.463.320	6	1,27	1,48	3167
mitt	WW	11,0	1308	8.328.416	1	1,99	2,35	2000
	WS2	8,5	1229	4.740.756	2	1,13	1,32	1750
	SiE	6,2	1854	18.076.167	6	0,79	0,94	6417
	SaE	4,7	1335	28.482.427	7	0,75	0,88	5621
up, Alpe, Wald, etc	Fläche/Kauf		Mittl Verkaufsgröße in m ²					mittl Bonität
	< 250 ha		1.756.974	21.083.683	12	0,87	1,03	3,3
	> 250 ha		3.099.207	40.289.689	13	0,76	0,89	4,5
up, Alpe, Wald, etc	Fläche/Kauf		Mittl Verkaufsgröße in m ²					mittl Bonität
	<= 1.6.2019		5.022.724	90.409.023	18	0,78	0,93	4,4
	> 1.6.2019		2.798.526	19.589.681	7	0,90	1,02	2,7



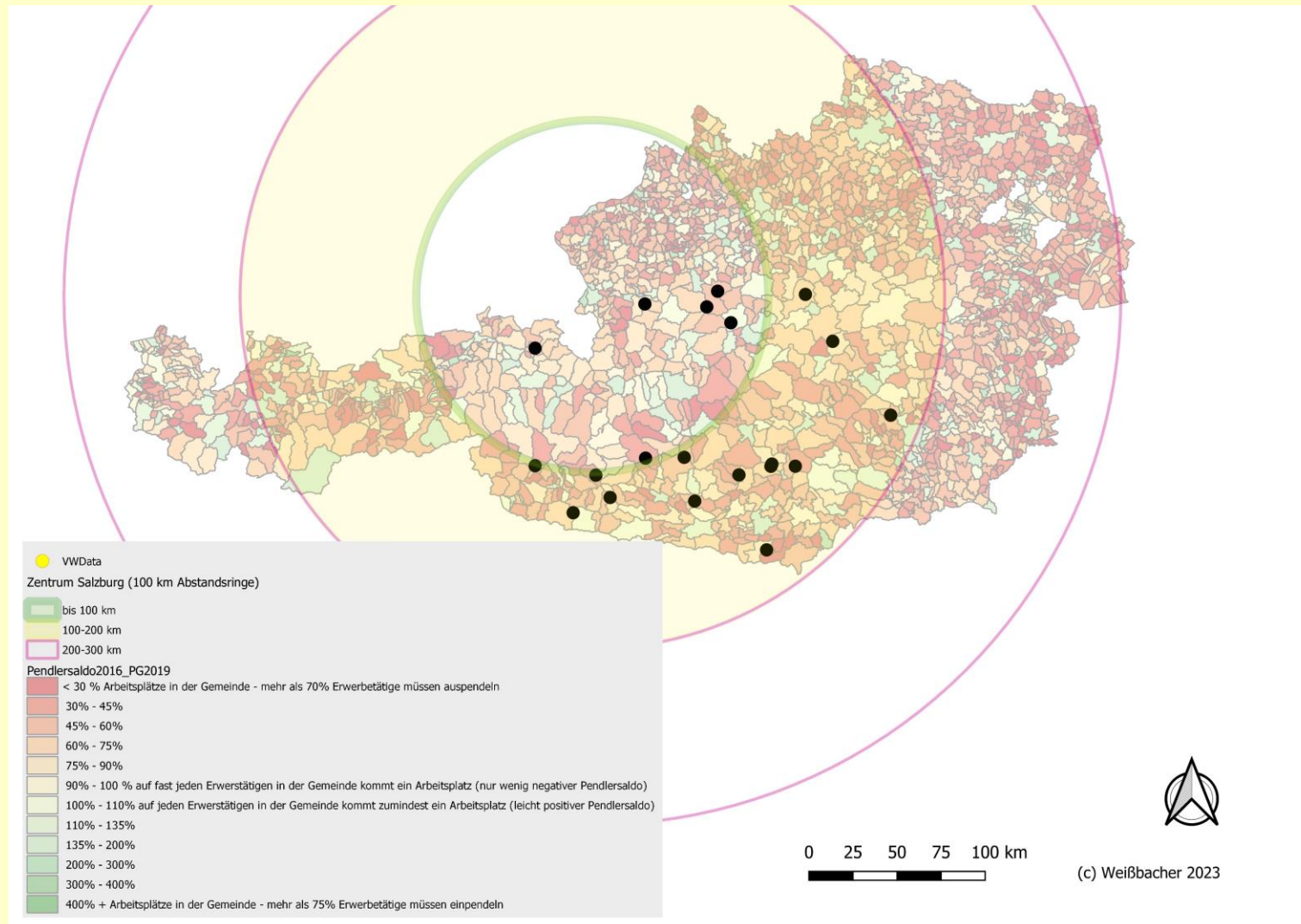
Räumliche Präferenzen der „Waldkäufer“

LÖFFLER, H. (2008): Durchschnittswert der (akzeptablen) Waldortdistanz:

- Für DE:
 - Für Käufer von 100 ha ist eine Entfernung von 55 km „gerade noch“ akzeptabel
 - Für Käufer von 300 ha ist eine Entfernung von 200 km „gerade noch“ akzeptabel
- In AT sind die akzeptablen Entfernungen niedriger!

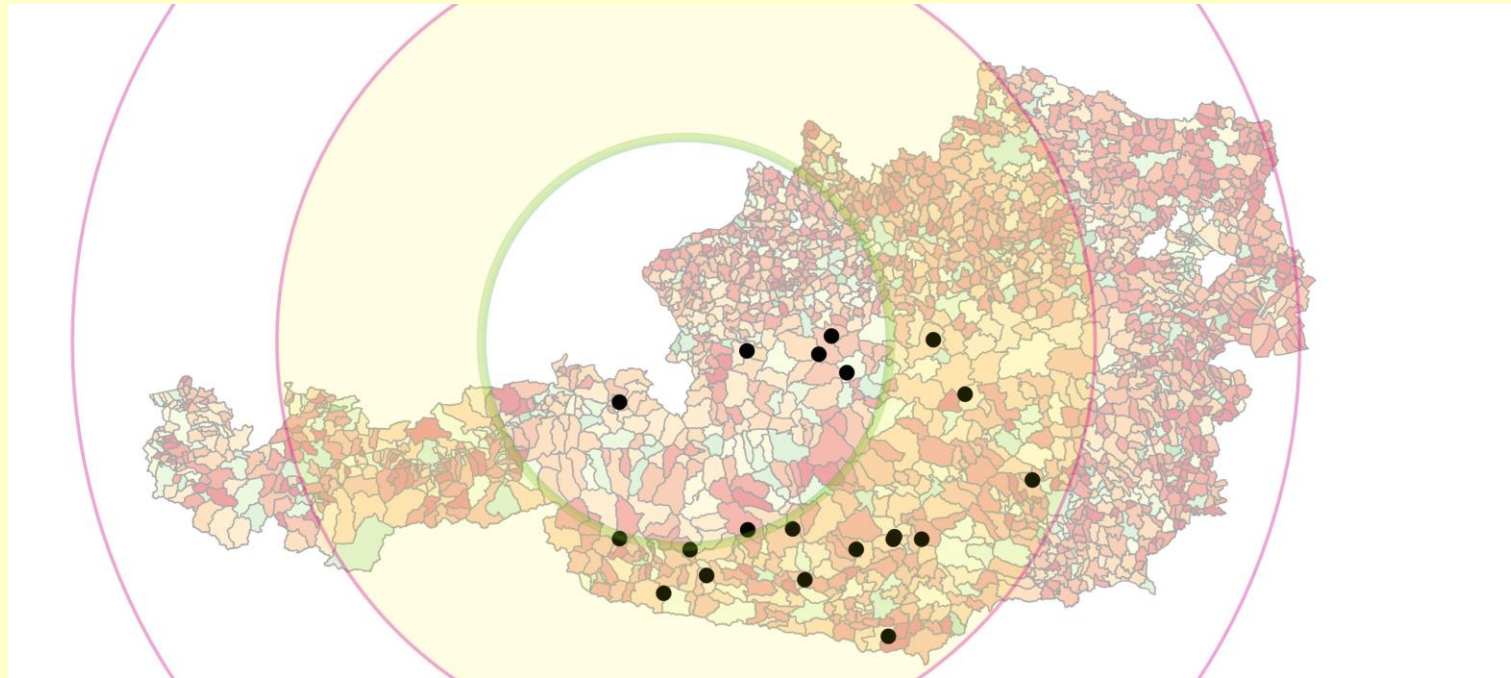


Räumliche Dimension der „Waldkäufer“



holz.jagd.wirtschaft.
natur.wald.wege.bioenergie.

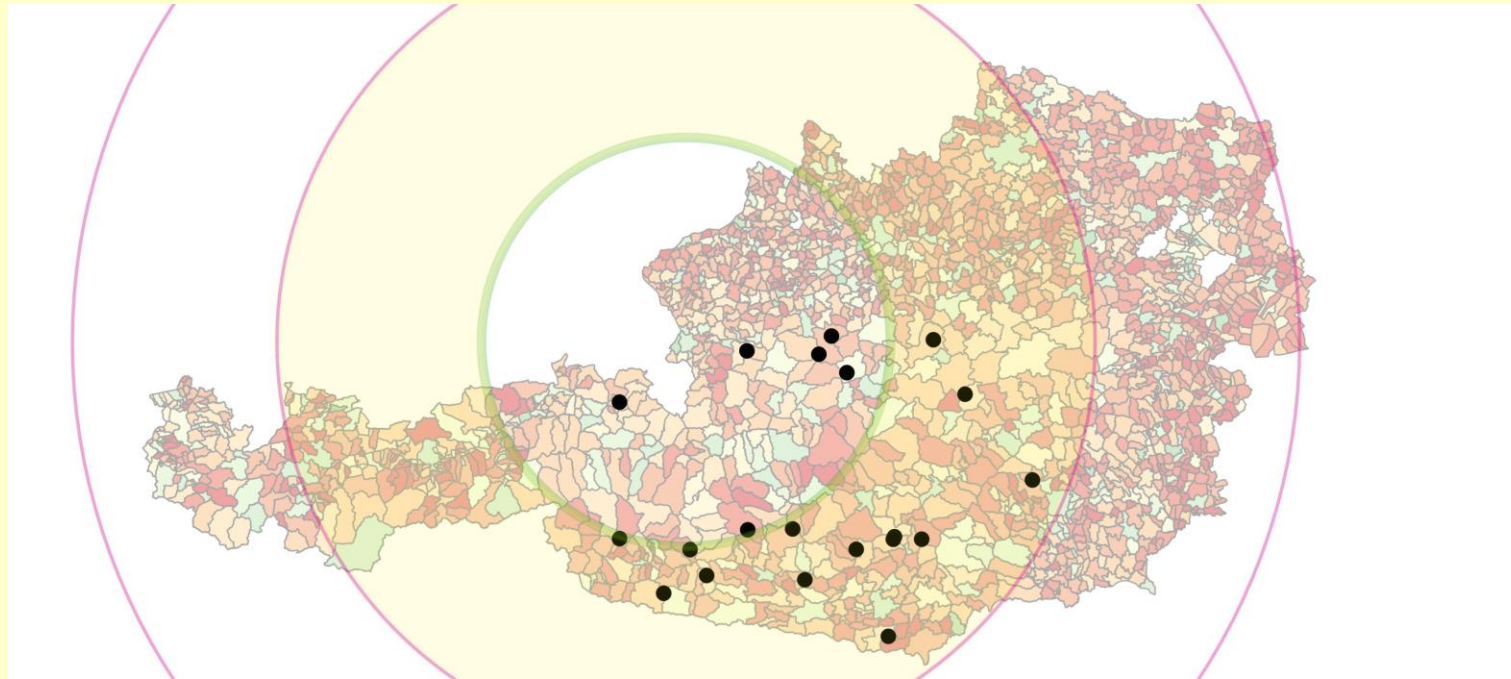
Räumliche Dimension der „Waldkäufer“



Differenz	Anzahl der Fälle	
Waldort zu Käuferadresse	Fahrtentfernung	Luftlinie
Entfernung <66 km	6	11
Entfernung 66 bis 300 km	10	8
Entfernung >300 km	4	1



Räumliche Dimension der „Waldkäufer“



Differenz	Abstand in km	
Waldort zu Käuferadresse	Fahrtentfernung	Luftlinie
Minimum	0	0,9
Median	83,0	56,5
Maximum	648,0	510,0



Die Frage des Jagdwertes

- LÖFFLER (2008)
 - Für 61% der Waldkäufer in Österreich ist die Jagd ein wesentliches Kaufmotiv
 - Für 15% das entscheidende Kriterium



Die Frage des Jagdwertes

- SCHLAGER, G. (2014)
 - Der SV 4/2014: Zuschlag von 50 ct/m² für Eigenjagd (Orientierungswert)
- SV Waltl/KB (2017):
 - 59 ct/m²
- BSP-Verträge:
 - (Sbg Innergebirg, 2020) Gebirge/Öd/Alm: 22ct/m²
 - (OÖ Randalpen, 2020) Jagdrecht: 13 ct/m²
 - (Stmk Murtal) Jagdrecht: 5ct/m²



Schlussfolgerungen für Bewertung

- IMMO-Datenbanken (z.B. ImmoNet-ZT oder ImmoUnited) erlauben heute auch großräumige Analysen
- Der Markt für Waldbetriebe scheint „mobiler“
- m² -Vergleichspreise „Forstbetriebe“ auf dem Niveau von „Kleinwaldpreisen“
- Abgrenzung des Bodenwertes in Zeiten des Auseinanderklaffens von Holzpreisentwicklung und der Flucht in Immobilienvermögen neu denken ...



Danke
für ihre Aufmerksamkeit!

