

Mein Herz ist ein dunkler Wald (von Susanne Ziegert)

Die Grünen Wipfel schaukeln leise im Wind, auf den Schneeresten am Boden haben Rehe ihre Spuren hinterlassen. Es ist still und duftet nach frisch geschnittenem Holz und Pilzen. Der Wald ist für viele Menschen ein romantischer Ort, der in Märchen und Liedern verewigt wurde. Doch Forstgrundstücke reizen neuerdings auch kühle Rechner, die sich von ihrem Baumland Rendite oder Holzvorräte versprechen.

Die Verkäufer von Forst-Grundstücken stellen eine stärkere Nachfrage fest. „Die angestiegene Nachfrage nach Holz in Asien sowie der heimischen Branche der erneuerbaren Energien und die höheren Rohstoffpreise macht den Wald für ganz neue Käuferschichten interessant, stellt Dirk Meier Westhoff fest, Inhaber der Land- und Forstgütervermittlung Agrarboden in Beckum im Münsterland. Der Sturm Kyrill hat zwar von einem Jahr zehntausende Bäume gefällt und so die Holzpreise sinken lassen. Trotzdem glauben Grundstückskäufer an langfristig steigende Preise. Vermögende Privatleute nehmen deshalb neuerdings größere Waldflächen ins Portefeuille. Sie betreiben Holzwirtschaft und hoffen auf künftige Wertzuwächse der baumbewachsenen Ländereien.

Immerhin ein Drittel Deutschland ist bewaldet. 44 Prozent dieser Flächen befinden sich im Privatbesitz. Nach wie vor zählen Adelshäuser wie Thurn und Taxis oder die Herzöge von Württemberg zu den größten Waldeigentümern.

Bisher hatten vor allem Holzbauern und Jäger Forstgrundstücke erworben. Ab einer Größe von 75 Hektar gilt ein Waldstück in den meisten Bundesländern als Eigenjagd, in der ein Besitzer selbst auf die Pirsch gehen kann, sofern er einen Jagdschein hat. Nun sind neue Waldkäufer hinzugekommen: die Holz-Selbstversorger. „Durch den angestiegenen Ölpreis haben sich viele Hausbesitzer errechnet, dass sie mit einem eigenen Wald ihr Haus günstiger heizen können“, sagt Makler Claus Bruns von Mayer Immobilien in Bad Zwischenahn. Die Selbstversorger kaufen sich drei bis vier Hektar Wald und schlagen das Holz für ihre Holzheizungen selbst. Nicht immer können die Spezialmakler aber die Nachfrage befriedigen. „Das Interesse ist derzeit größer als das Angebot“, so Bruns. Und dies trotz gestiegener Grundstückspreise.

Eine bundesweite Übersicht über die Waldpreise gibt es nicht. In einigen Landkreisen weisen die Gutachterausschüsse allerdings forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke aus (siehe Kasten).

In den alten Bundesländern sind die Waldstücke für Durchschnittspreise zwischen 60 Cent und 1,20 Euro pro Quadratmeter zuhaben, sagt Dirk Meier Westhoff. In den neuen Bundesländern kostet der Quadratmeter im Schnitt zwischen 25 Cent und 80 Cent. „Der Preis ist abhängig von der Holzqualität“, so der Makler. Die Grundstückspreise für Wald entwickeln sich nach seiner Beobachtung üblicherweise in der Höhe der Inflationsrate nach oben. In Zukunft dürften sie aber nach Einschätzung vieler Marktbeobachter stärker klettern.

Durch den höheren Holzpreis ist die Bewirtschaftung attraktiver geworden. „Vorratsreiche Bestände bringen 2,5 bis 3 Prozent Rendite. Allerdings lohnt sich das kaum unter einer Fläche von 100 Hektar“, sagt Dirk Meier Westhoff. Sein Kollege Holger Meyer, Geschäftsführer des Spezialmaklers Greif und Meyer in Lohmar, glaubt dagegen, dass die meisten Waldbesitzer kaum mehr als ein Prozent Nettorendite erwirtschaften. Eine Spekulation auf steigende Grundstückspreise und späteren Verkauf scheint also aussichtsreicher.

Wer mit seinem Holz trotzdem Geld verdienen will, sollte das Forstbetriebswerk studieren und sich ein forstwirtschaftliches Gutachten über die Baumarten besorgen. Die Holzqualität kann nur ein Sachverständiger bewerten.

Weil es in Deutschland nur selten große zusammenhängende Flächen zu kaufen gibt, sehen sich viele Interessenten mittlerweile in den neuen EU-Ländern um. In Rumänien kostet der Quadratmeter Wald nur zwischen 20 und 30 Cent. Dort können Waldbesitzer bei gutem Holz und einer vernünftigen Verkehrsanbindung sechs bis acht Prozent Rendite erwarten, schätzt Dirk Meier Westhoff. Dort ist auch das Angebot größer als hier: Über 2000 Hektar Waldflächen stehen derzeit zum Verkauf.

Was Waldkäufer wissen müssen:

Markt:

Größere Waldgrundstücke in ganz Deutschland und Osteuropa verkauft die Agrarboden: www.agrarboden.de. In Nordrhein-Westfalen und den alten Bundesländern verkauft der Spezialmakler Greif und Meyer Waldflächen: www.greif-meyer.de. In Norddeutschland: www.immobiliemayer.de. In den neuen Bundesländern privatisiert die Treuhandnachfolgerin BVVG Waldflächen durch Ausschreibungen zum Höchstgebot: www.bvvg.de.

Regeln:

Wichtig sind die Bundeswaldgesetze und die jeweiligen Landeswaldgesetze. Diese regeln die nachhaltige Bewirtschaftung der ökologisch wichtigen Areale. Außerdem gilt das Bundeswaldgesetz.