



Motive und Möglichkeiten von Walderwerb aus Sicht eines jungen Forstbetriebs

Wald im Portfolio von großen und kleinen Vermögen



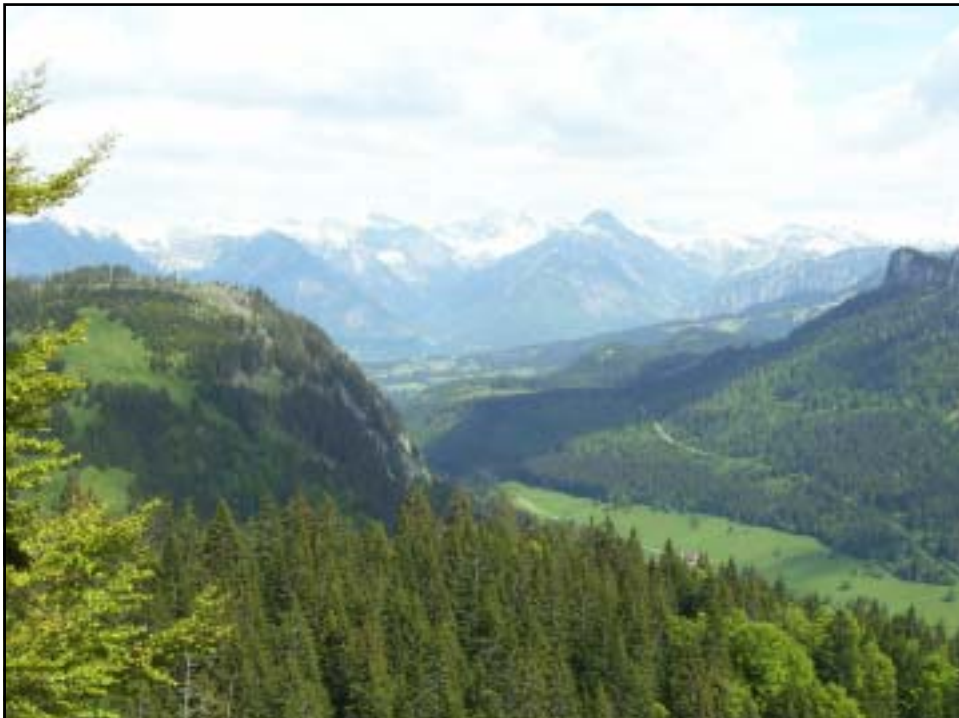
Fa. Blauwald GmbH & Co KG

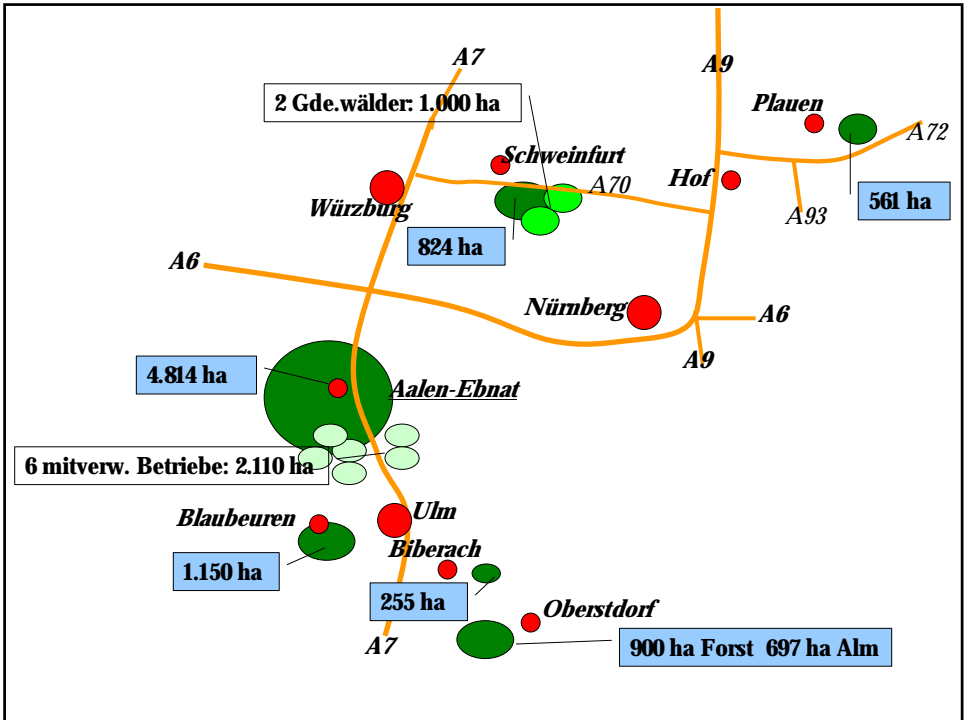
■ Naturaldaten

- Ca. 12.000 ha Fläche, davon 2000 ha Wasserfläche
- Hiebsatz 60 000 fm
- Zuwachs 100 000 fm
- dGZ: 90 000 fm
- Baumarten:
- 55% Fichte
- 20% Buche
- 10% Eiche
- 5% sLh
- 5% Kie - 5% Dgl Lä
- ein Zwerg gegenüber dem Staatswald und den Sägern, doch schon einer der größten privaten Forstbetriebe

■ Historischer Abriss

- *gegründet 2004 mit dem Kauf des Forstamtes Ebnat von S.D. Fürst von Thurn & Taxis*
- *Name: vom Fließchen Blau, Blautopf, Blaubeuren abgeleitet*
- *im Familienbesitz, Inhaber ist Gründer der Fa. Ratiopharm*
- *stetige Zukäufe bis 2007*
- *Stadtwald Blaubeuren und Ulm*
- *Hochgebirge von Fürst Wolfegg*
- *Wald im Vogtland von BVVG*
- *Seen und rekultivierte Abraumbalden von LMBV + BVVG*
- *Baronin Speth-Schülzburg*
- *Kleinwald in MVP von BVVG*









Methodenstreit:



Zerschlagungswert oder Ertragswert?

Was zählt mehr, die Substanz oder der zukünftige Ertrag?

- für den Käufer ist v.a. der Ertragswert ausschlaggebend
- Leider wird der Erwerb von Wald durch die steuerliche Benachteiligung erschwert, denn der Bestand kann nicht mehr abgeschrieben werden. Käufer bezahlt mit bereits versteuertem Vermögen für das Warenlager „Holz“. Dieses Betriebsvermögen muss bei jeder Holzernte erneut als Gewinn versteuert werden.
 - Doppelbesteuerung, keine Möglichkeit zur Refinanzierung
- Pauschalierung: 40% bzw. 65% des Holzerlöses bei Kleinbetrieben unter 30 T€ Jahresgewinn.
- daher ist es besser, vorratsarme Aufbaubetriebe zu kaufen (dort ist ja auch der Preis wesentlich günstiger). Der Vorratsaufbau muss nämlich auch nicht bilanziert werden (Teilwertabschreibung möglich)





ERTRAGSWERT: Waldrentierungswert Forstbetrieb XY			
Holzbodenfläche		5000 ha	
ERTRAG:			
Nachhaltiger Hiebsatz = Zuwachs	8,1 Efm/ha/J	gesamt	40.500 fm
davon Fichte	70%		28.350 fm
Holzerlös Fichte	53 €/fm		1.502.550 €
Aufarbeitungskosten motormanuell	19 €/fm		5.000 fm
Aufarbeitungskosten Prozessor	14 €/fm		23.350 fm
			95.000 € motorman.
Aufarbeitungskosten	421.900 € gesamt		326.900 € Prozessor
mittlere Aufarbeitungskosten	14,88 € /fm		
durchschnittl. Reinerlös erntekostenfrei	38,12 € /fm		
Reinerlös insgesamt	1.080.650 €		
Jagd + sonstige Nebennutzungen	40.000 €		
AUFWAND:			
Kulturen	- 70.000 €		
Pflege, Wegebau	- 50.000 €		
Berufsgenossenschaft + Grundsteuer	- 30.000 €		
Verwaltung/Versicherung/Buchhaltung	- 290.000 €		
GEWINN:			
Deckungsbeitrag Wald	680.650 € jährlich		
Verzinsung des Kapitals	2,30%		
kapitalisierter Ertragswert		29.593.478 €	= 0,59 € / m²

vereinfachte Herleitung eines Ertragswerts und davon abgeleiteten Waldpreises aus Käufer-sicht.

Bei heutigen Holzpreisen steigt hier entweder die Rendite oder der m²-Preis





Der Markt für Wald in Deutschland



■ Marktpartner

- in den letzten 2 Jahren vom reinen Käufermarkt in einen Verkäufermarkt gekippt.
- Mittlerweile ist es wieder „in“, Wald zu kaufen
- Zunehmend treten auch institutionelle Anleger auf
- die BVVG, die in den vergangenen 15 Jahren den Markt überschwemmt hat, verkauft fast nur noch zum Verkehrswert und nur noch Kleinflächen
- Energie- und Rohstoffkrise bewirkt Run auf Nawaro

■ Marktpreise

- nach einer langen Talfahrt steigen die Preise wieder
- von 5 Cent/m² bis 5 €/m² alles möglich
- im Mittel unter 1.- €/m²
- Kiefer/Birke in Ostdeutschland für 15 - 25 Cent/m²
- Fichte im Speckgürtel entlang der Alpen für 1,20 - 1,80 €/m²
- deutliches Gefälle von NO nach SW
- Kleinverkäufe unter 10 ha immer teurer als große Flächen
- 1000 ha aufwärts sehr gefragt



gar lustig hat's die Forstpartie, der Wald der wächst auch ohne sie !

- alte Volksweisheit, mit durchaus einem wahren Kern:
 - Holz-Zuwachs ohne Düngung, Saat, Energie-Input
 - ein Geschenk von Natur und Sonnenenergie
 - nur Ernte notwendig bei etwas waldbauliches Geschick
 - Wald kann man zur Not auch mal 10-20 Jahre ohne Betreuung liegen lassen, ohne dass der Wert sinkt
 - im Gegensatz zu Fabriken, Häusern,..... die ungenutzt keine Rendite abwerfen, vermehrt sich das Waldvermögen ohne menschliches Zutun stetig von Jahr zu Jahr.
 - selbst Äcker müssen jedes Jahr bestellt werden, sonst verwildern sie und werfen keinen Ertrag ab.





Besonderheiten von Wald als Anlagevermögen



■ Vorteile

- Holz-Zuwachs ohne menschliches Zutun (Waldimmanente Verzinsung von 2-3%, Vorrat 240 Efm/ha, 8 Efm/ha Zuwachs)
- wenig Personal
- hohe Umsatzrendite
- Wald kann man zur Not auch mal 10-20 Jahre ohne Betreuung liegen lassen
- inflationssicher
- Währungsrisiko (wieviel neue Währungen seit 1910, Weltwirtschaftskrisen,)
- old economy, keine unsicheren Märkte
- Waldfläche nicht vermehrbar (ha besteht)
- produktive Waldfläche wird eher abnehmen
- Weltbevölkerung + Weltwirtschaft wächst damit der Energie- und Rohstoffhunger
- Produkt, Produktionsmittel und stabile Geldanlage in einem
- man sieht etwas für sein Geld (erfahrbare Werte mit Zusatznutzen)

■ Nachteile

- ????
- geringe Rendite (1-2%)
- Urproduktion in Europa lohnt nicht
- Risiko des Vermögensverlusts
- Enteignung bei politischem Wandel
- Betretungsrecht/Müll/Altlasten/Naturschutz
- nur eingeschränkte Eigentumsrechte
- viel öffentliches Interesse/Publizität
- Vermögen ist nicht schnell und einfach in Geld umgewandelt
- Unflexibel
- hohe Anlauf- und Abwicklungskosten
- Klimawandel bedroht Wald besonders
- geringe Rendite
- geringe Rendite



Wald und Steuer:

deutsches Steuerrecht, eine Katastrophe

■ Vorteile

- niedrige Bedarfswerte gut für Erbschafts- und Schenkungssteuer (15%)
- niedrige Einheitswerte gut für Grundsteuer ??
- § 34b: bei Kalamitäten werden die Holzerlöse nur gering besteuert
- § 6b-Rücklage
- Bestandwert wird nicht fortgeschrieben, d.h. es können stille Reserven angespart werden.
- Bilanzverluste werden mit Gewinnen verrechnet

■ Nachteile

- *neues Erbschaftssteuergesetz entlastet Betriebsvermögen allgemein*
- *Grundsteuer B gehört ganz abgeschafft (Aufwand > Steueraufkommen)*
- *hohe Verkehrssteuern*
- *Doppelbesteuerung von gekauftem Holzvorrat*
- *aufwändige Hiebssatzfestlegung für §34b*
- *keine Abschreibung mehr möglich bei Bestandsrückgang*





Betriebswirtschaftliche Betrachtung



Beispiel Forstbetrieb		100 ha		Kaufpreis 800.000 €					
<i>laufender Zuwachs</i>		11 Efm/ha		<i>dGZ</i>		9,5 Efm/ha			
<i>Nutzungssatz</i>		6 Efm/ha		<i>Vorrat 2003</i>		180 Efm/ha			
Wirtschaftsjahr	Holzerlösernetzkostenfrei pro fm	Deckungsbeitrag Holz	Verwaltung + Betriebskosten	Gewinn	Holzvorrat	Gesamtwert stehender Vorrat	Wertzuwachs	Wertzuwachs + Gewinn	Rendite auf Kaufpreis = Eigenkapital
2003	26,00 €	15.600 €	7.500 €	8.100 €	185	481.000 €		8.100 €	1,01%



Portfolio-Vergleich



- Wald im Portfolio verglichen mit festverzinslichen WP
 - 1, % Rendite im laufenden Forstbetrieb
 - 0,5% Steuervorteil (durch §34b, stille Reserve, Afa auf Wege,...)
 - 1% Volumenzuwachs (2-3 Efm bleiben stehen)
 - 0,5% Wertzuwachs (Pflege, Einwachsen in größere Dimensionen)
 - 2% Inflation (Waldwert steigt mind. mit Inflationsrate)
 -
 - 5% Wertzuwachs meines Waldvermögens jährlich
 - Das lässt sich im Vergleich mit Bankguthaben oder Wertpapieren durchaus sehen.
 - Bei Bankzinsen zahlt man ja noch Zinsabschlagssteuer:
 - 7,5% - ZAST = 5% = vergleichbare Verzinsung wie Wald



Risiken von Waldbesitz



- **Kalamitäten bewirken Vermögensverfall**
 - Sturm
 - Trocknis
 - Käfer
 - Ausfallrisiko dennoch nicht sehr hoch (ca. 10-30% Schadholzanteil)
 - Durch §34b ist Kalamität manchmal sogar ein Vorteil

- **sonstige Risiken**
 - Größere Gefahr: Bau- und Brennstoff Holz wird nicht mehr benötigt
 - Klimawandel ist unberechenbar für die Stabilität der Forstbestände
 - Märkte in 100 Jahren sind gänzlich unbekannt
 - Kommunismus kehrt zurück, Grundeigentum wird abgeschafft
 - Szenario der Kernkraftfans: Fusion gelingt, Energie und künstliche Baumaterialien im Überfluss vorhanden
 - Wald ist nur noch dem Naturschutz gewidmet



DER SEE ENTSTEHT



HAINER SEE 

The image is a promotional graphic for Hainer See. It features a central photograph of a large, winding reservoir in a rural landscape. A person is seen paragliding over the water. The text 'DER SEE ENTSTEHT' is positioned above the photo, and 'HAINER SEE' is written in a stylized font below it, accompanied by a small sailboat icon. The graphic includes decorative horizontal lines on the left and a blue wavy line at the bottom.



SEENLANDSCHAFTEN IN DEUTSCHLAND



Bisher gab es lediglich im Nordosten und im Süden der Bundesrepublik Deutschland langgestreckte Binnenseen während die beiden vorwiegend bestehenden großflächigen Binnengewässer ganz neue Funktionen hinsichtlich Freizeitnutzung und Tourismus.

Wie in der letzten Dekade bei Cottbus entstanden auch in der Mitteldeutschen Seenlandschaft in der Region Ballenstedt neue Seen durch die Fällung der ehemaligen Tagebaureisiche. In Verbindung mit großflächigen Aufforstungen und nachhaltiger Landschaftspflege ergibt sich hier die Chance, neue, abwechslungsreiche Freizeitregionen zu schaffen. Wandern, Radeln, Surfen, Booten, Laufen, Segeln, Paddeln ... all das wird in Kürze möglich sein - quasi fast im Zentrum Deutschlands.

In der Mitteldeutschen Seenlandschaft ist dieser Prozess seit Jahren kontinuierlich im Gange. Die Region verbindet wirtschaftliche Erwartungen an die entstehende Tourismusdestination und hat regionaldenkmallich die Grundlagen für diese Entwicklung gelegt.

Der große Vorteil für alle künftigen Freizeit, Auszeiten, Urlaube etc. besteht darin, sich in dieser Prozessführung einbringen zu können und damit die Gestaltung selbst mit zu bestimmen. Auch wenn die ersten Seen bereits vollständig gefüllt, einige schon in Nutzung sind, ist genügend Gestaltungspotenzial noch vorhanden.

HAINER SEE



ÜBERSICHT PLANGEBIET „HAINER SEE“



Entwicklungsziel: ca. 700 bis
Wasserspiegel ca. 100 bis
Flutingsende 2007
Tiefe ca. 20 m, max. 47 m

publischer Biotopplan im
Entwicklungsplan Katastral
Ende 2006

Seit August 2005 befindet sich
das Gewässer Hainer See
in Besitz der Bauwelt GmbH
& Co KG. Anfang 2006 wurde
die Landschaftsplanung
und Einwirkungsplanung
Bewertungen mehrerer günstige
Bedingungen für die weitere
zügige und abgestimmte
Entwicklung des Sees.



Der Eigentümer ist derzeit
eine Europäische Bauunter-
nehmung (sachliche)
Projekt durch vorliegende
Zusammenarbeit mit der
Kompetenz und Erfahrung der
Verantwortung der Realisat-
tion.

In Absprache wird es zwei
Entwicklungsphasen von
See geben - die Nordsee
und die Mündung im Bereich
der bestehenden Straßens-
Katastral.

Mit dem Nummer 1 bis 2
und weitere 2 Plan-Gebiete
regulieren, dass mögliche
Bauvorhaben in folgenden
Anliegen eingeleitet werden
sollten.

TOURISTISCHES KONZEPT



Die Bauwelt GmbH & Co KG
arbeitet derzeit an touristi-
schen Konzeptions-
Maßnahmen, Sailing,
Kajak, Boot, Wasser und
Wintersportarten aus.

In Ergänzung zum Biotop-
Plan, der mit regard einem
teilweise „Sportplatz“ (Kajak,
Sailing, Nordic Walking,
Plan, etc.) sein soll
Südhafen Biotop zu einem
der besten Sportplätze in
Österreich gehören, die Möglichkeit
haben, eine komplette Bucht
an der See zu finden, aber
eine kleine grüne, schwarze
Wasserfläche zurückzulassen,
denn Sportarten können
es nicht sein, das ist eine
Schlüssel-Entscheidung. Die
Entscheidung über das Biotop-
Maßnahmen, das ist bestimm-
ter Biotopplan vorerst
ist und weiterhin, abgestim-
mte Maßnahmen werden
erhalten.

Die Überlebenden sind es,
wie ein solches touristische
Maßnahmen realisiert werden





Schlaglichter auf das Anlagevermögen Wald

- Entwicklungen der letzten Jahre
 - Stimmungsumschwung der letzten 2 Jahre ist extrem
 - von Pessimismus und Waldflucht noch 2002 bishin zu einem richtigen Run auf Waldflächen, Motto: egal wie schlecht, Hauptsache Fläche
 - Ertragswert oder WaldR2000: Ertragskraft der Forstbetriebe bleibt bescheiden
 - Bedauerlich, dass jetzt die BVVG auf den sehr hohen Zerschlagungswert umschwenkt. Eigentlich nur noch Liebhaberwert.
 - Holzpreise auf Rekordniveau >90.- €/fm auf dem Stock für BCD !!!
 - Sturm hat uns wieder auf den Boden der Tatsachen zurückgeholt, das ist gut
 - Preise: stark unterschiedlich. Schnitt um 1.- € im Osten immer noch unter 50 Cent

- Ausblick in die Zukunft
 - Quo vadis Wald/Holz
 - Optimistische Grundhaltung sicher berechtigt
 - Klimawandel als Hauptproblem









Fazit:

Vernunft oder Bauchentscheidung?

Warum kauft jemand Wald? Welche Gründe führen zur Entscheidung?

- wir haben heute viel gehört über Vor- und Nachteile von Wald: Hier kommt jetzt schonungslos die Wahrheit:
- mann entscheidet und handelt nach streng rationaler Abwägung
- frau weiß gefühlsmäßig, dass das nicht stimmt.
- Ein Urinstinkt läßt uns Männer Wälder kaufen und schnelle Autos: Der Mann muss ein großes Revier aufbauen und verteidigen. Nur das schafft Sicherheit, Ansehen und ein hohes Fortpflanzungspotential.
- wie Freud schon wußte: wir sind alle nur triebgesteuert von ein bißchen Verstand kaschiert. Unter dünner Schicht Zivilisation sind wir immer noch Höhlenmensch, Jäger und Sammler; leben territorial in Sippen.
- oder wie Kostolany sagte: „alles nur Psychologie“
- daher: **„schaffa, schaffa, Heissle bauer, Kender kriaga, Wald kauf !!“**

**Vielen Dank für Ihre geschätzte
Aufmerksamkeit !**

