

„Lieschen Müller kauft mittlerweile auch Wald“

Waldbesitz ist ein begehrtes Anlageobjekt – Der Kreis der Kaufinteressenten hat sich erweitert

Von Valerie Tielich

Hasst Du schon einen oder suchst Du noch? So könnte die Frage unter denjenigen lauten, die derzeit am Kauf eines Stück Waldes interessiert sind. Durchforstet man die Kleinanzeigen der Zeitungen der vergangenen Monate, entsteht der Eindruck: Viele wollen Waldbesitzer werden. Zieht der potenzielle Käufer auf seiner Suche das Internet zu Rate, finden sich unter den zahlreichen Treffern Werbepostkarten wie „Die Rendite wächst in die Höhe“, „Baumsparen statt Bausparen“ oder „Wald statt Aktie“. Egal wie diese Slogans formuliert sind, sie alle vermitteln eine Kernaussage: Wald ist die Geldanlage der Zukunft. Ob die Rendite wirklich auf den Bäumen wächst, wollten wir von einem Forstmakler, einem Banker sowie von potenziellen Waldkäufern und -besitzern wissen.

„Waldkauf ist im Moment definitiv ein heißes Thema“, sagt Gerald Höferer, Forst-Immobilienmakler und Geschäftsführer des Unternehmens **BavariaForst** aus Tegernheim im Kreis Regensburg. Der Wald als Sachwert erlebe geradezu eine Renaissance und deshalb übertreffe derzeit auch die Nachfrage das Angebot und die Preise steigen. Im Vergleich zu anderen Sachwerten, wie zum Beispiel Edelmetall, sei der Ankauf einer Forstimmobilie aber immer noch günstiger. Der Preis für Gold habe stärker angezogen als der für Wald. „Im Moment ist es aber unmöglich, größere Waldflächen anzukaufen“, so Höferer. Für eine Handvoll seiner Kunden suche er zum Beispiel Waldbesitz in Eigenjagdgröße von etwa 80 Hektar. „Ausverkauft“, so der Forstmakler.

Schon während der Wirtschafts- und Finanzkrise in den Jahren 2008/2009 sei die Nachfrage nach Waldbesitz hoch gewesen. „Die jetzige Situation setzt dem damaligen Interesse aber das sogenannte i-Tüpfelchen auf“, sagt Höferer. Vor 2008 sei der Ankauf von Wald nur für Leute interessant gewesen, die schon in diesem Thema drin waren, wie zum Beispiel Waldbesitzer oder Jagdpächter. Der Otto Normalverbraucher sei da noch nicht in Erscheinung getreten. „Aber mittlerweile kauft auch Lieschen Müller Wald“, so der Forstmakler. Hier habe es einen grundsätzlichen Wandel gegeben. „Vom Reichen bis zum Kleinanleger ist da alles dabei“, sagt er.

Auf der Suche nach festen Werten

Zur Frage der Rendite bei Waldbesitz erklärt der Experte, dass man in Bayern pro Jahr von einem Zuwachs von etwa sechs Festmetern Holz pro Hektar ausgehen kann. Wobei es aber auch Standorte mit weniger Zuwachs gebe. Im Moment liege die Rendite für Wald bei 1,5 bis 1,7 Prozent. Bei seinen Kunden beobachte Höferer aber, dass es vielen beim Kauf von Wald nicht immer nur um die Rendite geht. „Viele Kunden sind auf der Suche nach festen Werten, die auch den Nachhaltigkeitsaspekt erfüllen“, sagt er. Früher seien beim Waldkauf viel mehr Glücksritter unterwegs gewesen, die nach dem Motto „kaufen und abholzen“ gehandelt haben und denen Nachhaltigkeit nicht wichtig war. Solche Leute gebe es zwar immer noch, aber deren Anzahl werde kleiner und diese Leute kommen laut Höferer bei Verkäufen auch immer seltener zum Zug.

„95 Prozent meiner Kunden gehen davon aus, dass unsere Währung nicht stabil ist“, sagt der Forstmakler. Im Waldbesitz sehen sie hingegen eine wertbeständige Anlage, die auch an zukünftige Generationen vererbt werden könne. Die Nutzung des Waldbesitzes zur Brennholzversorgung spiele bei den meisten Käufen nur eine untergeordnete Rolle. „Das ist dann schmückendes Bei-



Seit den Krisenjahren 2008 und 2009 ist das Interesse an Waldbesitz als sichere Anlage für die Zukunft merklich gestiegen. Auch aktuell übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Die Folge ist ein fast leer gefegter Markt und sehr hohe Preise für den Quadratmeter Wald im Vergleich zu früheren Jahren. (Foto: dpa)

werk“, so Höferer. Bei 90 Prozent seiner Kunden reiche der Anlagehorizont bis 100 000 Euro für ein Waldstück. Er könne aber keine Summe oder Hektargröße nennen, die im Durchschnitt üblich sei. „Unter 10 000 Euro macht ein Waldkauf aber keinen Sinn“, sagt er. Für diese Summe bekomme ein Interessent etwa ein Tagwerk Wald. Das seien rund 3 000 Quadratmeter. Damit lasse sich schon mal der Eigenbedarf an Holz für den Kamin decken. Er beobachte jedoch: „Je größer die gesuchte Waldfläche, von umso weiter her stammen die Käufer.“ Die Kleinkäufer unter seinen Kunden kommen hingegen häufig aus einem Umkreis von 40 Kilometern. Diejenigen, von denen Höferer Waldgrundstücke aufkaufe, hätten diesen Besitz meist geerbt, wohnen weit weg, haben somit auch keinen Bezug dazu und entschließen sich deshalb zum Verkauf.

Laut dem Forstmakler gehen Käufer von Wald keine großen Risiken ein. Er sei selbst Waldbesitzer und sei noch nie von sogenannten Kalamitäten wie Borkenkäfer- oder Sturmschäden betroffen gewesen – jedenfalls nicht in bestandgefährdendem Ausmaß. Auch von einem Totalausfall habe er noch bei keinem Kunden gehört.

„Mit Waldbesitz kommt auch ein Laie zurecht“, sagt Höferer. Lege ein Laie zum Beispiel sein Geld in der Ackerland an, sei hier der Aufwand der Bewirtschaftung im Vergleich zur Waldpflege wesentlich höher. Bei Wald reiche es aus, im Sommer einmal im Monat nach Borkenkäferbefall zu suchen. Ansonsten genüge es, vierteljährlich nach dem Rechten zu sehen und anfallende Arbeiten im Wald zu erledigen.

Als Experte steht Höferer anderen Anlageformen in Bezug auf Wald eher skeptisch gegenüber. Viele dieser Angebote werben zwar mit dem Nachhaltigkeitsaspekt, letztlich diene der aber nur als Deckmantel. Meist werde in Monokulturen investiert, deren Nutzung nichts mit Nachhaltigkeit zu tun habe. Häufig würden diese Wälder auch im fernen Ausland liegen. „Da haben sie als Anleger überhaupt kein Auge drauf.

Wer kann es sich denn leisten, zum Beispiel schnell mal nach Ecuador zu fliegen, nur um sich vom Wachsen seiner Geldanlage zu überzeugen?“, so Höferer.

Aber nicht nur im fernen Ausland könne das Thema Waldinvestition problematisch sein. Im Osten Europas gebe es zwar riesige Waldflächen, jedoch können sich potenzielle Kaufinteressenten hier sehr schnell eine sehr blutige Nase holen, so der Forstmakler. Vor einem Kauf ohne einen Experten an der Seite warnt er ausdrücklich. „Und selbst ein Experte läuft in solchen Ländern Gefahr, über den Tisch gezogen zu werden“, sagt er. Die Gesetzeslage sei in diesen Ländern nicht mit Deutschland zu vergleichen. Sehr häufig seien nicht einmal die Eigentumsverhältnisse eindeutig geklärt. Rumänien sei so ein Fall. In Tschechien habe er hingegen gute Erfahrungen gemacht. Ansonsten rät er aber: „Lieber die Finger davon lassen.“

Bis zu 50 Prozent Preissteigerung

Ein gesteigertes Interesse an Wald beobachtet auch Herbert Eder, Vorstandssprecher der **Raiffeisenbank Cham-Roding-Furth im Wald**. „Die Kunden legen ihr Geld verstärkt in Sach- statt in Geldwerten an“, sagt er. Deshalb sei die Nachfrage bei Wald, Ackerflächen und Wiesen derzeit größer als das Angebot. Bereits während der Krisenzeit 2008/2009 war die Geldanlage in Sachwerten für die Kunden ein Thema. „Typisch war hier in erster Linie die Nachfrage nach Gold“, sagt Eder. Jetzt stehen aber auch Wohnimmobilien und sehr viel stärker als damals eben landwirtschaftliche Flächen wie Wald, Äcker und Wiesen im Fokus des Interesses.

Die damalige und heutige Krisenstimmung sei aber nicht der alleinige Grund für dieses gestiegene Interesse. So wollen manche das Risiko bei der Geldanlage breit streuen. Außerdem bieten sich beim Wald mittlerweile ganz andere Vermarktungsmöglichkeiten als noch vor einigen Jahren. Abnehmer für die Produkte aus dem Wald, von Äckern

und Wiesen seien unter anderem Blockheizkraftwerke oder Biogasanlagen. Im Zuge der Energiewende werde dieser Zustand noch weiter befeuert. „Die Holzpreise steigen und ebenso der Preis für Abfallholz“, sagt Eder. Da lohne sich die Bewirtschaftung wieder. Auch brachliegende landwirtschaftliche Flächen werden deshalb mittlerweile wieder bewirtschaftet. „Allein die Pachtpreise in diesem Bereich haben sich zum Teil verdoppelt“, so der Vorstandssprecher. Er registriere Preissteigerungen von 30 bis 50 Prozent – je nach Beschaffenheit des Waldes oder der landwirtschaftlichen Fläche.

Wenn jemand sein Geld in Wald investieren möchte, dann sollte er aber darauf achten, dass sich dieser in seiner Reichweite befindet, so Eder. Eine solche Investition sollte nicht in den Händen Dritter liegen. „Lieber dort investieren, wo man zu Hause ist, statt zum Beispiel in Waldplantagen in Südamerika“, sagt er. Jeder sollte sich fragen, was mit der Investition passieren könnte, sollte sich zum Beispiel die politische oder rechtliche Lage in einem dieser Länder ändern. „Die Anlage in Waldfonds ist aber sowieso nicht das typische Produkt, nach dem unsere Kunden fragen“, sagt der Vorstandssprecher.

Wald als Hobby für den Otto Normalverbraucher

Potenzielle Käufer von Wald gibt es derzeit viele, über ihre Erfahrungen bei Suche und Kauf sprechen sie auch bereitwillig. Jedoch wollen sie dabei anonym bleiben. So wie Erich K., (Name geändert) ein Kraftwagenfahrer aus dem Raum Sankt Englmar im Landkreis Straubing-Bogen. Er sucht derzeit ein Stück Wald über eine Zeitungsanzeige. Das Ganze gestalte sich jedoch schwierig, sagt er. Bisher habe er noch nicht das richtige Angebot erhalten.

Er bezeichnet sich selbst als Otto Normalverbraucher, der einen Wald als Hobby besitzen möchte. „Ich würde gerne im eigenen Wald arbeiten und mich mit meinem eigenen

Brennholz versorgen können“, sagt er. Wobei er glaubt, dass die Bewirtschaftung eines Waldes nichts für einen Laien ist. Mit der Motorsäge sollte ein Waldbesitzer schon umgehen können.

Wie groß sein Waldstück sein soll und wie viel er dafür maximal zahlen will, darauf lässt sich der Lkw-Fahrer nicht festlegen. „Zwei, drei oder auch fünf Tagwerk können es schon sein und so billig wie möglich. Es kommt halt auch auf die Lage an“, sagt er. Der Raum Sankt Englmar sei zum Beispiel sehr hügelig, da gebe es niedrigere Preise.

Christoph P. (Name geändert) aus dem Landkreis Passau sucht momentan auch über eine Annonce in der Zeitung Wald. Er ist jedoch kein Laie auf diesem Gebiet, denn der Landwirt hat bereits Waldbesitz, den er nun vergrößern möchte. Auf der Suche nach geeigneten Flächen ist er immer wieder einmal. „Aber in den vergangenen beiden Jahren ist die Suche wegen der Krise immer schwieriger geworden“, sagt er. Besonders zurzeit würden viele Privatpersonen wegen der neuerlichen Krisenstimmung den Markt abgrasen. „Viele von denen haben null Ahnung vom Wald, kaufen kopflos und zahlen dann horrend Preise“, sagt der Landwirt.

„Schon drei Euro für den Quadratmeter sind Wucher“

Auf seine letzte Suchanzeige hätten sich zwei Waldbesitzer gemeldet. Der eine habe fünf Euro für den Quadratmeter verlangt, der andere sechs Euro. „Schon drei Euro für den Quadratmeter sind Wucher“, sagt Christoph P. Zur Verdeutlichung führt er einen Vergleich an: Vor zehn Jahren habe er auch wegen eines Waldstücks inseriert. Damals wurde ihm sofort etwas Geeignetes angeboten – mit Preisen von 40 bis 70 Cent für den Quadratmeter. Das Ende der Fahnenstange sei bei den Preisen noch nicht erreicht, ist sich der Landwirt sicher. Der Kampf um Wald und Holz werde immer härter. Schon allein wegen der Energiepolitik rechnet er mit steigendem Bedarf.

„Heutzutage glaubt jeder, der ein paar Quadratmeter Wald besitzt, er wird reich“, so Christoph P. Seiner Ansicht nach ein Irrglaube, denn erstens sollte sich niemand Waldbesitz unter einer Größe von fünf Hektar zulegen, das rechne sich nicht. Zweitens werden nicht für jeden Baumstamm „super Preise“ gezahlt, so der Landwirt. Außerdem hätten die Leute häufig keine Vorstellung davon, wie viel Arbeit auf sie als Besitzer eines Waldes zukomme. „Manche glauben, dass es mit einer Motorsäge und einem Anhänger schon getan ist“, sagt er. Und Leute, die hingehen, einen Wald kaufen, Kahlschlag betreiben und dann auf die Naturverjüngung warten, könnten ebenso gut auf einen Sechser im Lotto hoffen.

Auch das Risiko von Waldbesitz sollten potenzielle Käufer nicht unterschätzen. „In den vergangenen zehn Jahren haben wir Schäden zum Beispiel durch die Stürme Kyrill und Wiebke sowie dem Borkenkäfer gehabt“, sagt der Landwirt. Solche Risiken habe niemand in der Hand. Hier könne ein Waldbesitzer Glück haben, dass er verschont wird, aber auch Pech. Von Investitionen in Waldflächen im fernen Ausland rät auch der Landwirt ab. „Dafür wäre mir persönlich das Geld zu schade“, sagt er. Er kenne Leute, die schon mal sehr große Summen auf diese Art angelegt und alles verloren hätten. Aber auch im nahen Ausland sei die Situation nicht besser, wie er aus eigener Erfahrung wisse. Er habe selbst einmal Wald in Tschechien gekauft. „Hätte ich das Geld gleich zum Fenster rausgeworfen, hätte ich ihm wenigstens noch beim Wegfliegen zuschauen können“, sagt der Landwirt.