

# Inhaltsverzeichnis

<b>Abbildungsverzeichnis</b>	<b>X</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b>	<b>XII</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>XIII</b>
<b>1 Einleitung</b>	<b>1</b>
1.1 Einführung	1
1.2 Zielsetzung	2
1.3 Aufbau der Arbeit	3
<b>2 Grundlagen der Waldbewertung</b>	<b>4</b>
2.1 Ertragswertverfahren	5
2.2 Sachwertverfahren	7
2.3 Vergleichswertverfahren	8
2.4 Praxis der Waldbewertung	10
2.4.1 <i>Die WaldR 2000</i>	10
2.4.2 <i>Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes</i>	11
2.4.3 <i>Bewertung des Waldbestandes</i>	12
2.4.4 <i>Kritische Betrachtung der derzeitigen Waldbewertungspraxis</i>	14
<b>3 Material und Methoden</b>	<b>17</b>
3.1 Untersuchungsgebiet Hessen	17
3.2 Forstliche Situation in Hessen	19
3.2.1 <i>Waldfläche und Besitzartenverteilung</i>	19
3.2.2 <i>Baumartenverteilung</i>	22
3.2.3 <i>Vorrat, Zuwachs und Nutzung</i>	23
3.3 Datengrundlage	24
3.3.1 <i>Bildung von Gutachterausschüssen und dessen Aufgaben</i>	24
3.3.2 <i>Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (ZGGH)</i>	25
3.3.3 <i>Kaufpreissammlung</i>	26
3.4 Datenbereinigung	30

3.5	Methodik der Luftbildinterpretation	35
3.5.1	<i>Definition Luftbild und Luftbildinterpretation</i>	35
3.5.2	<i>Betriebliches GIS von Hessen-Forst</i>	36
3.5.3	<i>Vorgehen</i>	37
3.5.4	<i>Bestockungsverhältnisse</i>	39
3.5.5	<i>Bewirtschaftungsverhältnisse</i>	42
3.5.6	<i>Lagemerkmale</i>	45
3.5.7	<i>Für weitere Analysen ausgeschlossene Datensätze</i>	45
3.5.8	<i>Überprüfung der Luftbildinterpretation</i>	46
3.6	Erfassung und Herleitung weiterer Faktoren	51
3.6.1	<i>Vorratsherleitung</i>	51
3.6.2	<i>Standortsinformationen</i>	53
3.6.3	<i>Jagdliche Informationen</i>	54
3.6.4	<i>Regionale Einflüsse</i>	55
3.7	Methodik der statistischen Datenanalyse	58
3.7.1	<i>Lineare, einfache Regression</i>	59
3.7.2	<i>Multiple, lineare Regression</i>	60
<b>4</b>	<b>Ergebnisse</b>	<b>67</b>
4.1	Deskriptive Analyse	67
4.1.1	<i>Struktur der Waldverkäufe</i>	67
4.1.2	<i>Akteure</i>	69
4.1.3	<i>Verteilung der Waldverkäufe innerhalb Hessens</i>	70
4.1.4	<i>Bestockungsverhältnisse</i>	71
4.1.5	<i>Bewirtschaftungsverhältnisse</i>	72
4.2	Preisentwicklung	75
4.3	Analyse des Einflusses ausgewählter Faktoren auf den Waldverkaufspreis	77
4.3.1	<i>Flächengröße</i>	77
4.3.2	<i>Bestockungsverhältnisse</i>	79
4.3.3	<i>Bewirtschaftungsverhältnisse</i>	82
4.3.4	<i>Standortsverhältnisse</i>	85
4.3.5	<i>Jagdliche Verhältnisse</i>	87
4.3.6	<i>Akteure</i>	89
4.3.7	<i>Regionale Einflüsse</i>	91
4.4	Multiple Regressionsrechnung	95

<b>5 Diskussion</b>	<b>101</b>
5.1 Datengrundlage	102
5.2 Preise und deren Entwicklung	104
5.3 Flächengrößen	106
5.4 Bestockungsverhältnisse	107
5.5 Bewirtschaftungsverhältnis	109
5.6 Regionale Einflüsse	109
5.7 Multiple Regression	110
5.8 Internationale Einordnung der Erkenntnisse	115
5.9 Kernprobleme zur Identifizierung preisbeeinflussender Faktoren und Lösungsansätze	117
5.10 Empfehlungen zum Umgang mit dem Vergleichswertverfahren aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse	121
<b>6 Zusammenfassung</b>	<b>122</b>
<b>7 Quellenverzeichnis</b>	<b>124</b>
7.1 Literatur	124
7.2 Rechtliche Quelle	129
7.3 Sonstige Quellen	130
<b>8 Anhang</b>	<b>131</b>
8.1 Tabellarische Dokumentation ausgewählter Ergebnisse	132
8.2 Übersicht der bei der Luftbildinterpretation aufgenommenen Faktoren	134
8.3 Metadaten der im betrieblichen GIS von Hessen-Forst hinterlegten Luftbilder	135
8.4 Hinterlegte Annahmen und Daten zur Vorratsherleitung	136