

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-------------|
| Abbildungsverzeichnis | X |
| Tabellenverzeichnis | XII |
| Abkürzungsverzeichnis | XIII |
| 1 Einleitung | 1 |
| 1.1 Einführung | 1 |
| 1.2 Zielsetzung | 2 |
| 1.3 Aufbau der Arbeit | 3 |
| 2 Grundlagen der Waldbewertung | 4 |
| 2.1 Ertragswertverfahren | 5 |
| 2.2 Sachwertverfahren | 7 |
| 2.3 Vergleichswertverfahren | 8 |
| 2.4 Praxis der Waldbewertung | 10 |
| 2.4.1 Die WaldR 2000 | 10 |
| 2.4.2 Ermittlung des Waldbodenverkehrswertes | 11 |
| 2.4.3 Bewertung des Waldbestandes | 12 |
| 2.4.4 Kritische Betrachtung der derzeitigen Waldbewertungspraxis | 14 |
| 3 Material und Methoden | 17 |
| 3.1 Untersuchungsgebiet Hessen | 17 |
| 3.2 Forstliche Situation in Hessen | 19 |
| 3.2.1 Waldfläche und Besitzartenverteilung | 19 |
| 3.2.2 Baumartenverteilung | 22 |
| 3.2.3 Vorrat, Zuwachs und Nutzung | 23 |
| 3.3 Datengrundlage | 24 |
| 3.3.1 Bildung von Gutachterausschüssen und dessen Aufgaben | 24 |
| 3.3.2 Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (ZGGH) | 25 |
| 3.3.3 Kaufpreissammlung | 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 |
| 4 | Ergebnisse | 67 |
| 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 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 5 | Diskussion | 101 |
| 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 gewonnen Erkenntnisse | 121 |
| 6 | Zusammenfassung | 122 |
| 7 | Quellenverzeichnis | 124 |
| 7.1 | Literatur | 124 |
| 7.2 | Rechtliche Quelle | 129 |
| 7.3 | Sonstige Quellen | 130 |
| 8 | Anhang | 131 |
| 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 |