



Landkreis
Traunstein

IMMOBILIENMARKTBERICHT
GEWERBELAND



2012 - 2015

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,



die Verfügbarkeit verlässlicher Daten des Immobilienmarktes ist ein wichtiger Standortfaktor.

Der Gutachterausschuss gibt hier einen Überblick über Preise für Gewerbebauland im Landkreis Traunstein. Außerdem finden Sie in diesem Bericht Verkaufszahlen, Geldumsätze und Informationen zur räumlichen Verteilung von Gewerbebaulandverkäufen.

Der vorliegende Immobilienmarktbericht zum Gewerbebauland umfasst die Jahre 2012 bis Mitte 2015.

Anliegen des Berichtes ist es,

- Verkäufern und Käufern,
- Banken, Versicherungen, Steuerberatern, Firmen, Behörden und Bewertungssachverständigen

verlässliche Zahlen zum baureifen Gewerbebauland anzubieten.

Dieser Bericht wird kostenfrei im Internet zum Ansehen und zum Selbstausdruck zur Verfügung gestellt.

Ihr Siegfried Walch



Landrat des Landkreises Traunstein

Inhalt

| | | |
|-----|-----------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. | Gutachterausschuss und Geschäftsstelle | 4 |
| 1.1 | Ziele und Aufgaben | 4 |
| 1.2 | Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein | 4 |
| 1.3 | Geschäftsstelle im Landratsamt | 5 |
| 1.4 | Vorbemerkung zur Auswertung | 5 |
| 1.5 | Datenbasis, Datenschutz | 6 |
| 2. | Verkaufszahlen, Umsätze bei Gewerbebauland | 6 |
| 3. | Private und kommunale Verkäufe, 2012 - 2015 | 7 |
| 4. | Marktreaktionen auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung | 8 |
| 5. | Flächengröße - Preis - Relation | 9 |
| 6. | Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein | 11 |
| 7. | Räumliche Verteilung der Kaufverträge, 2012 - 2015 | 12 |
| 8. | Allgemeines, wertbildende Standortfaktoren für Gewerbebauland | 14 |
| 9. | Standortbeurteilung durch vorhandene Betriebe | 14 |
| 10. | Preisspiegel Landkreis Traunstein | 15 |
| 11. | Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst | 16 |
| 12. | Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung | 17 |
| 13. | Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten und Marktauswertungen | 18 |
| | Impressum | 19 |

1. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

1.1 Ziele und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 als unabhängige Institutionen eingerichtet. In Bayern sind die Gutachterausschüsse bei den Landkreisen angesiedelt.

Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Schaffung von Transparenz am Grundstücksmarkt, sowohl für die breite Öffentlichkeit, als auch für beruflich am Immobilienmarkt tätige Personen. Dazu werden Bodenrichtwerte und Marktberichte veröffentlicht. Außerdem werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt und Einzelgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke (Häuser, Eigentumswohnungen) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchsrechte, erstellt.

Jeder Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufpreise gesammelt werden. Diese Kaufpreissammlung ist Basis nachfolgender Auswertungen.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende
Irmengard Kirschner

Stellvertretende Vorsitzende
Maria Riedl

Finanzamt Traunstein
Elke Weis, nur für die Bodenrichtwertfestsetzungen

Finanzamt Traunstein
Anita Lankes, amtlich landwirtschaftliche Sachverständige

Gutachter befristet bestellt bis März 2018:
Margarete Babl
Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen
Helmut Birner
Roman Di-Qual
Ludwig Haumann
Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen
Josef Klappf
Klaus Schlicht
Rupert Wörndl, für Forstflächen
Christian Wurmannstätter

Gutachter befristet bestellt bis Januar 2017:
Gabriele Brandau

Gutachter befristet bestellt bis Juli 2018:
Walter Reitingner

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Leiterin der Geschäftsstelle

Irmengard Kirschner Zimmer-Nr. B 2.84 Telefon: +49 (0) 861/58-284
Mail: Irmengard.Kirschner@traunstein.bayern

Mitarbeiterin der Geschäftsstelle

Ursula Schust Zimmer-Nr. B 2.85 Telefon: +49 (0) 861/58-283
Mail: Ursula.Schust@traunstein.bayern

Büroanschrift: Landratsamt Traunstein
Gutachterausschuss
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein

Im Internet sind wir zu finden unter: **www.traunstein.bayern**

So finden Sie uns direkt: Geben Sie „Gutachterausschuss Traunstein“ ein.

Ihre Suchmaschine bringt Sie direkt zu unserer Homepage.

Dort finden Sie auch Bodenrichtwerte, andere Marktberichte und Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Erstellung eines Gutachtens.

1.4 Vorbemerkung zur Auswertung

Mit dieser Auswertung soll abgebildet werden, was Gewerbebauland im Landkreis Traunstein kostet. Die Auswertung ist vorrangig für potentielle Käufer und Verkäufer gedacht, die sich über das Preisniveau einen kostenlosen Überblick verschaffen wollen.

Unter Punkt 13 dieser Auswertung werden spezielle Daten zum Erwerb gegen Gebühr angeboten.

Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall **nur ein grober Anhalt** für den Wert eines Gewerbegrundstücks sein.

Für einen verbindlichen Wert - etwa für ein Gerichtsverfahren - ist ein Gutachten von einem Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss erforderlich.

Hinweis zum Erschließungszustand der Grundstücke:

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass der Voreigentümer die Erschließung für Straße, Kanal und Trinkwasser bereits vor Verkauf bezahlt hat.

Teilerschlossen bedeutet, dass der Voreigentümer die Erschließung zum Teil bereits bezahlt hat. Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließung vom Käufer selbst erst noch zu zahlen ist.

1.5 Datenbasis, Datenschutz

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge aus der Zeit vom 1.1.2013 bis Dezember 2015. Teils ist der Datenstand auch November 2015. Der Datenstand ist bei den einzelnen Auswertungen angegeben.

Datenschutz wird groß geschrieben.

Mit den sensiblen Daten aus notariellen Urkunden geht der Gutachterausschuss sorgsam um. Jeder Datensatz, der in eine Auswertung Eingang findet, ist so weit anonymisiert, dass eine Zuordnung einzelner Kaufpreise zu den Kaufobjekten ausgeschlossen ist.

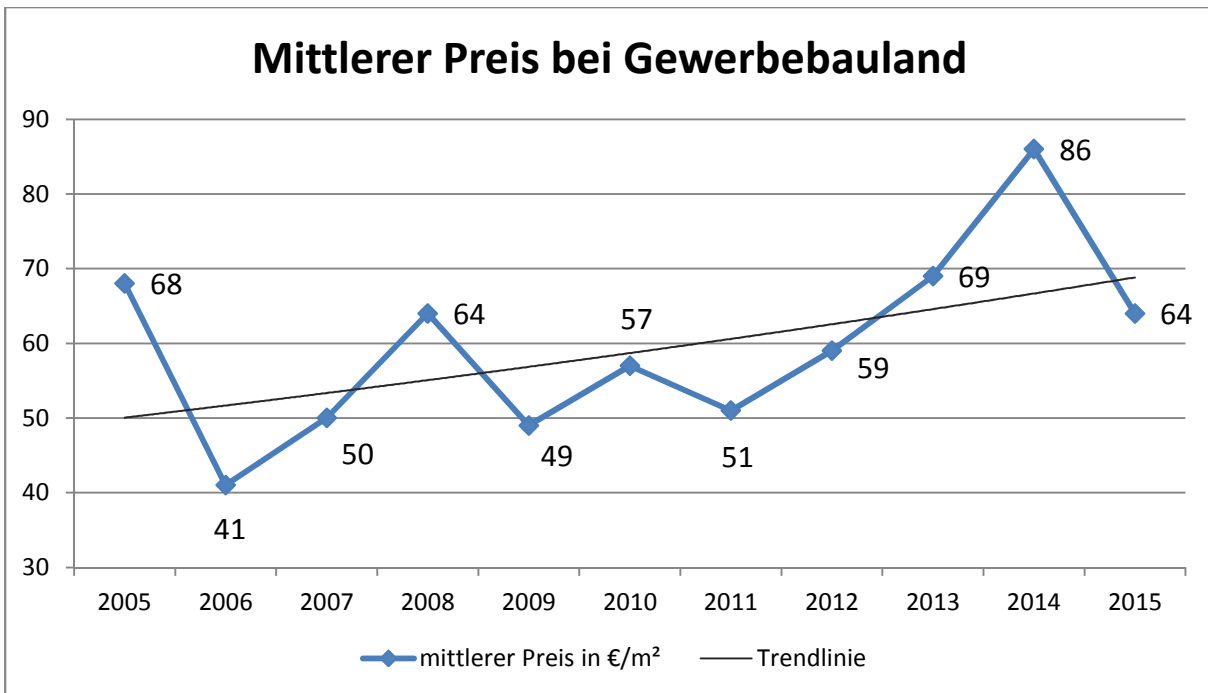
Der Gutachterausschuss ermittelt bei bebauten Immobilienkäufen Baujahr, Miete, Ausstattung usw. Das Ergebnis wird in die Kaufpreissammlung eingearbeitet. Zirka 75% aller an die Grundstückserwerber versandten Fragebögen, mit denen Merkmale der Immobilien wie etwa das Baujahr nachgefragt werden, werden beantwortet.

Hierfür darf an dieser Stelle ein besonderes Dankeschön ausgesprochen werden.

2. Verkaufszahlen, Umsätze bei Gewerbebauland

Mit dieser Auswertung soll die gesamte Marktaktivität für Gewerbebauland im Landkreis Traunstein transparent gemacht werden. Gleichzeitig soll erkennbar werden, wie sich die Preise im Landkreis Traunstein ganz allgemein im Gewerbebauland entwickeln.

| Jahr | Gesamtzahl Kaufverträge | Umsatz/ €/Mio. | Mittlere Flächengröße/m ² | Mittlerer Preis/m ² / Verkäufer alle |
|------|-------------------------|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 2005 | 31 | 10 | 4.100 | 68,-- |
| 2006 | 26 | 2 | 2.200 | 41,-- |
| 2007 | 28 | 6 | 4.000 | 50,-- |
| 2008 | 28 | 6 | 6.300 | 64,-- |
| 2009 | 18 | 2 | 3.000 | 49,-- |
| 2010 | 25 | 5 | 3.000 | 57,-- |
| 2011 | 47 | 9 | 4.000 | 51,-- |
| 2012 | 39 | 7 | 2.800 | 59,-- |
| 2013 | 29 | 5 | 3.100 | 69,-- |
| 2014 | 34 | 8 | 3.000 | 86,-- |
| 2015 | 46 | 14 | 5.300 | 64,-- |



Anmerkung: Im Jahr 2014 sehr viele städtische Verkäufe, daher ungewöhnlich hoher Mittelwert.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland
erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*
Grundstücksgröße alle,
nur Erwerb von Volleigentum,
inklusive Geschäfte unter Verwandten,
Sonderfälle nicht aussortiert,
alle Grundstücksgrößen,
alle Preise,
reiner Bodenpreis, ohne eventuelle Preisanteile für vorhandene Sonderausstattung u.ä.

Datenstand 13.1.2016

3. Private und kommunale Verkäufe, 2012 - 2015

Kommunale Verkäufe erfolgen nicht immer zu den üblichen Marktkonditionen. Gelegentlich bestehen Gemeinwohlinteressen, die die Kommunen veranlassen, hinter eigentlich erzielbaren Preisen zurückzubleiben, etwa um ortsansässige Betriebe in der Gemeinde zu halten.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland
2012 bis 2015, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Verkäufer Privat/Kommunal zu haben,
erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*
zusammengenommen,
Grundstücksgröße 500 bis 20.000 qm, um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenzen,
nur Erwerb von Volleigentum,
ohne Verwandtengeschäfte,
ohne Sonderfälle,
ohne Erbbaurecht u. ä. Sonderfälle,
Kaufpreise nur von 20.--bis 180.--€/qm berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben auszusondern,
ohne Sonderverkäufer wie Kirche, BRD usw.

Datenstand 13.1.2016

| | Alle Kaufverträge | Verkäufer ist eine Kommune | Verkäufer ist natürliche oder juristische Privatperson |
|----------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------------------------------------|
| Verkaufszahlen | 115 | 63 | 52 |
| Daten Anteil in % | 100% | 54% | 46% |
| mittlere Grundstücksgröße | 3.280 qm | 3.190 qm | 3.400 qm |
| Preisspanne | 20.-- bis 145.-- | 23.-- bis 120.-- | 20.-- bis 156.-- |
| Preis im Mittel | 66,37 €/qm | 52,90 €/qm | 82,30 €/qm |
| Datenmenge ebfr | 70 Daten, 60% | 40 Daten, 63% | 28 Daten, 54% |
| Lage | Land und Stadt | Land und Stadt | überwiegend Stadt |

Kommunen haben als Träger der Bauleitplanung und als Beschaffer von Gewerbebauland maßgeblich Einfluss auf die Preise für Gewerbebauland.

Während sich die Verkaufszahlen gewerblicher Grundstücke fast zu gleichen Teilen auf Kommunen (54%) und sonstige Verkäufer (46%) verteilen, liegt das durchschnittliche Preisniveau bei den Verkaufsfällen der sonstigen Verkäufe zirka 55% über dem Durchschnittswert der kommunalen Grundstücksverkäufe. Eine nähere Untersuchung dieser erheblichen Differenz ergab, dass hierfür hauptsächlich Grundstücksverkäufe in städtischen Lagen, zum Beispiel im GE Haslach-Süd, verantwortlich waren. Während in ländlichen Bereichen die Abweichungen gegenüber den kommunalen Werten geringer war.

4. Marktreaktionen auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung

Wie viel ein Käufer für die bereits bezahlte Erschließung mehr zu zahlen bereit ist, hängt davon ab, wie teuer die kommunalen Erschließungsmaßnahmen bisher waren und wie lange die Erschließung zurückliegt und gegebenenfalls schon in die Jahre gekommen ist.

Vom Gutachterausschuss werden keine Erschließungskosten ermittelt, sondern die Marktreaktion auf bezahlte und nicht bezahlte Erschließung bei einem Grundstückskauf. Erkennbar ist, dass die Erschließungskosten in der Regel höher sind, als der erzielbare Aufpreis von nur **19.--€/qm/im Mittel** für die bereits bezahlte Erschließung eines Grundstücks.

Ist der Erwerb eines Grundstücks vorgesehen, für das noch keine Erschließungskosten geleistet wurden, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten zu erfragen.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland

2012 bis 2015, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Erschließungszustand zu haben,

differenziert nach erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*

Grundstücksgröße 500 bis 20.000 qm, um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

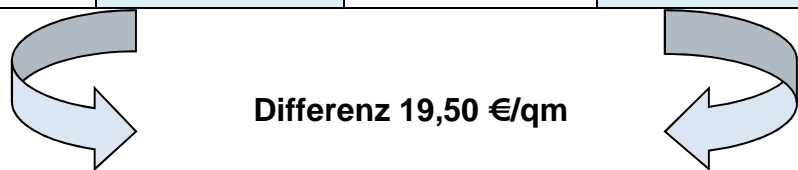
ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht u. ä. Sonderfälle,

Kaufpreise nur von 20.-- bis 180.--€/qm berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben auszusondern

Datenstand 21.1..2016

| | alle Kaufverträge | Kaufverträge ebfr | Kaufverträge teilerschlossen | Kaufverträge ebpf |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------------------|-------------------|
| Verkaufszahlen | 118 | 71 | 17 | 30 |
| mittlere Grundstücksgröße | 3.200 qm | 3.000 qm | 2.700 qm | 4.200 qm |
| Preisspanne | 20.-- bis 145.-- | 27.-- bis 156.-- | 20.-- bis 118.-- | 30.-- bis 144.-- |
| Preis im Mittel | 65,96 €/qm | 73,53 €/qm | 57,90 €/qm | 54,02 €/qm |



5. Flächengröße - Preis - Relation

Kleinere Flächen sind oft Zukäufe zu vorhandenen Gewerbebetrieben.

Sie werden im Mittel 27% über dem Schnitt gehandelt. Das mag im Einzelfall mit der fehlenden Verkaufsbereitschaft bzw. mit dem Nachfragedruck auf eben diese eine Anschlussfläche zu tun haben.

Ein Preisabfall mit zunehmender Flächengröße ist für Flächen bis 10.000 qm in geringem Umfang feststellbar. Erst bei sehr großen Flächen, von 10.000 qm aufwärts, reduziert sich der Durchschnittspreis um ca. 23% gegenüber dem Durchschnittspreis aller Kaufvorgänge. Der Preisabfall dürfte bei den sehr großen Grundstücken auch mit den weiteren erforderlichen Binnenerschließungsmaßnahmen auf den Kaufgrundstücken zusammenhängen.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2012 bis 2015, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für

eine Differenzierung nach Flächengröße zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*

zusammengenommen,

Grundstücksgröße alle, da Größen differenziert untersucht werden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht u. ä. Sonderfälle,

Kaufpreise nur von 20.-- bis 150.-- €/qm berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben

auszusondern

ohne Sonderverkäufer wie Kirche, BRD usw.

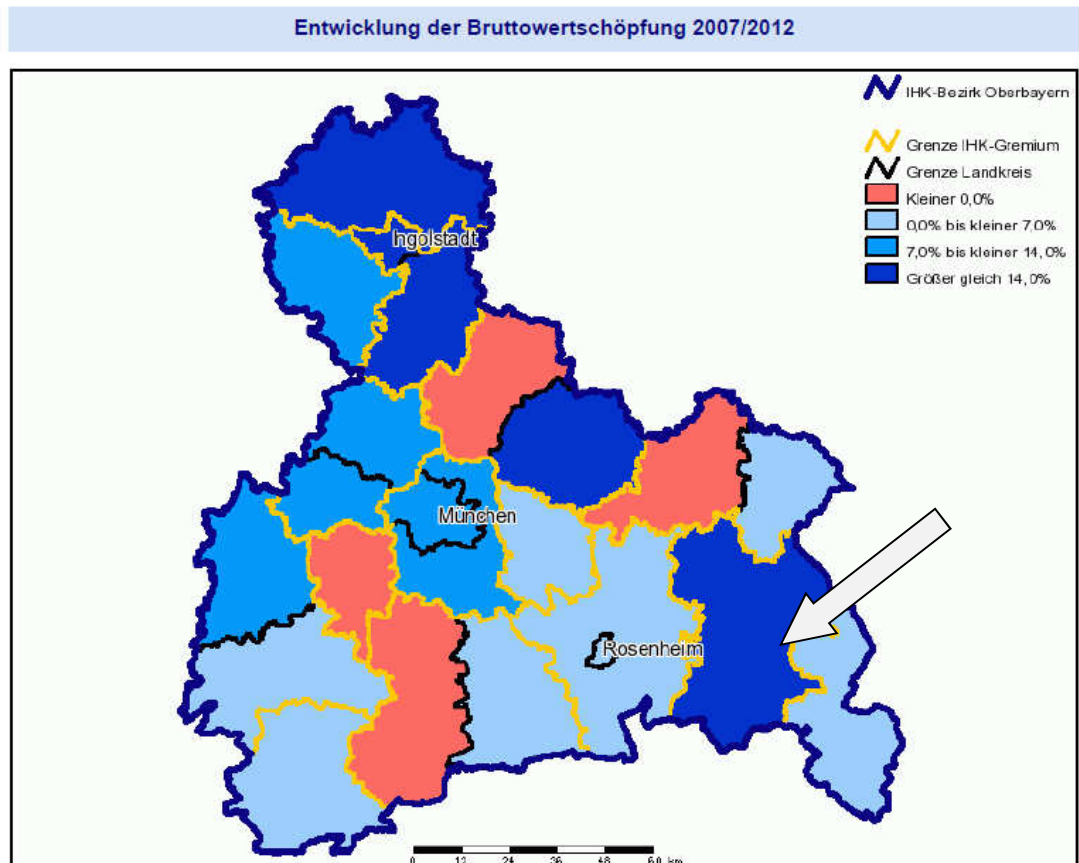
Datenstand Anfang Nov. 2015

| Größe der verkauften Flächen in qm | Verkaufszahlen | Flächengröße im Mittel | Preis in €/m ² im Mittel | Preis in % |
|------------------------------------|----------------|------------------------|-------------------------------------|------------|
| 1 - 50.000 | 123 | 3.500 qm | 67,70€ | 100% |
| 1 - 500 | 14 | 209 qm | 86,05€ | 127% |
| 501 - 1.500 | 33 | 1.100 qm | 67,49€ | 100% |
| 1.501 - 3.000 | 39 | 2.200 qm | 68,22€ | 101% |
| 3.001 - 6.000 | 19 | 4.300 qm | 64,29€ | 95% |
| 6.001 - 10.000 | 11 | 8.000 qm | 62,68€ | 93% |
| 10.001 - 50.000 | 7 | 20.000 qm | 52,22€ | 77% |

6. Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein

| | |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Gewerbeanmeldungen | auf gleichmäßigem Niveau |
| Einwohnerzahl | stabil |
| sozialversicherungspflichtige Beschäftigte | leicht steigend, plus 10% in 5 Jahren |
| Arbeitslosigkeit | ca. 3%, stabiler Wert |
| Arbeitslosigkeit aktuell, Okt. 2015 | 2,7% |
| Auszubildende/IHK | stabiler Wert, 2009 bis 2014 |
| neu abgeschlossene Ausbildungsverträge | leicht rückläufig 2009 bis 2014 |
| Entwicklung der Bruttowertschöpfung 2007 bis 2012 | größer als 14% in 5 Jahren |
| Kaufkraftentwicklung | + 15% in 5 Jahren |
| Kaufkraftindex | stabil |
| kurzfristige Verfügbarkeit von Gewerbeflächen | stabil bei ca. 66 ha/Landkreis TS/pa |

| Bruttowertschöpfung in Mio. € | | | | | |
|-------------------------------|---------|---------|---------|------------------|------------------|
| | 2007 | 2011 | 2012 | 2007 / 2012 in % | 2011 / 2012 in % |
| IHK-Gremium | 4.398 | 4.904 | 5.132 | 16,7 | 4,6 |
| Oberbayern | 161.292 | 170.837 | 179.412 | 11,2 | 5,0 |
| Bayern | 388.057 | 407.845 | 423.908 | 9,2 | 3,9 |



Quelle Strukturdaten und Karte: IHK München und Oberbayern, Strukturdaten des IHK-Gremium Traunstein, Stand Sept. 2015, veröffentlicht im Internet, IHK München und Oberbayern

Resümee: Der Landkreis Traunstein weist stabile Wirtschaftsdaten auf.

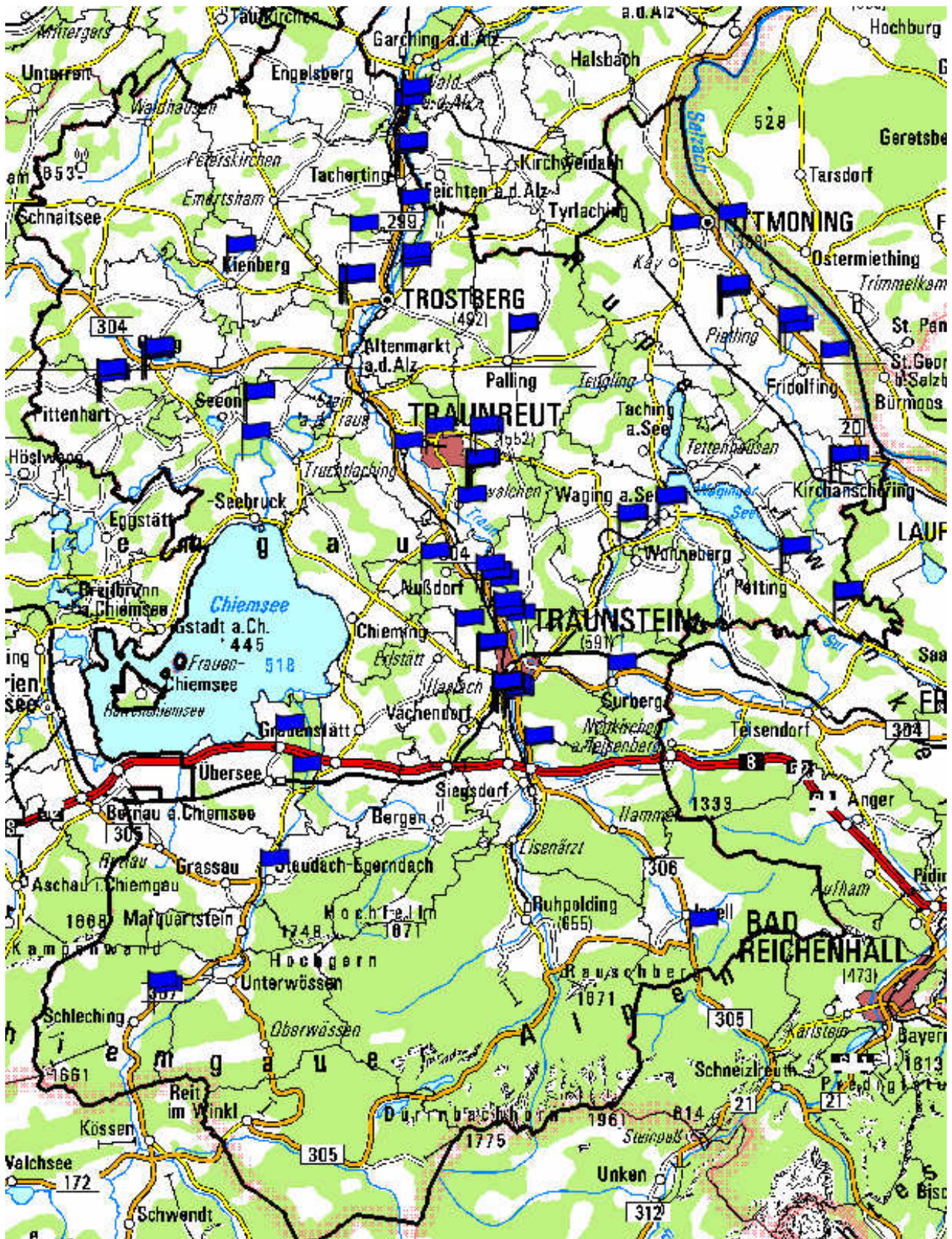
7. Räumliche Verteilung der Kaufverträge, 2012 - 2015

Regionale und überregionale Verkehrsanbindung, Marktpräsenz und Kundenpotential des Einzugsraumes spielen für die Nachfragedichte bei Gewerbebauland eine beachtliche Rolle.

Auf der Süd-Nord-Achse ist die B 304 Anziehungspunkt für Gewerbeansiedlungen, im Osten ist es die B 20.

Nachfolgende Karte zeigt alle Gewerbelandverkäufe im Landkreis Traunstein von 2012 bis Ende 2015.

Jede blaue Fahne ist ein Verkauf von Gewerbeland.



8. Allgemeines, wertbildende Standortfaktoren für Gewerbebauland

Gewerbeobjekte sind überwiegend Ertragsobjekte.

Für die Ertragskraft eines Objektes sind viele Aspekte von Bedeutung. Allgemein gilt:

Ländliche Lagen tragen in der Regel mehr Risiko in sich, als städtische Lagen. Zum Beispiel sind Nachfragepotential und Drittverwendungsmöglichkeiten in dichter besiedelten städtischen Lagen günstiger.

Sehr individuelle Objekte sind in der Ertragssicherheit problematischer als Standardobjekte, wegen der fraglichen Drittverwendungsfähigkeit.

Objekte in Sondernutzungsgebieten haben weniger Bandbreite im Nutzspektrum als Objekte in einem normalen Gewerbegebiet.

Im ländlichen Raum spielen oft Ortsverbundenheit von eingesessenen Familienbetrieben und Wohnen beim Gewerbe in einem Betriebsleiterwohnhaus eine tragende Rolle.

Für hochspezialisierte Betriebe hängt die Standorttreue ganz maßgeblich mit den vor Ort wohnenden Mitarbeitern mit den entsprechenden Fachqualifikationen zusammen.

Eine allgemeingültige Gewichtung von Standortfaktoren, die für alle Betriebe Gültigkeit hätten, lässt sich nicht vornehmen. Dazu sind die objektiven Standortanforderungen der Betriebe und die subjektiven Gewichtungen der Betriebsinhaber zu unterschiedlich.

9. Standortbeurteilung durch vorhandene Betriebe

Die IHK Oberbayern hat 2015 bei ihren Betrieben eine Zufriedenheitsumfrage durchgeführt. Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse:

Wirtschaftsstandort Oberbayern: Top oder Flop?

Gewerbeflächen, Verkehrsanbindung, Fachkräfte – diese und weitere Faktoren müssen stimmen, damit sich Unternehmen an einem Standort wohlfühlen. Auch wenn Oberbayern und seine Teilräume zu den weltweit erfolgreichsten Wirtschaftsregionen gehören, müssen die Standortfaktoren im Interesse der Unternehmen regelmäßig geprüft und wo nötig nachjustiert werden.

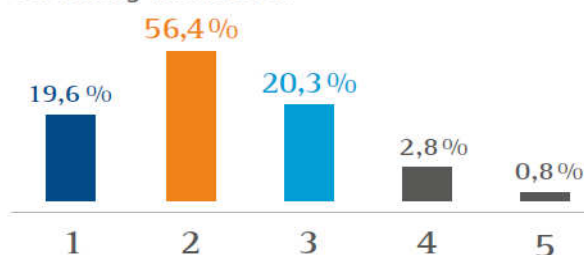
Um herauszufinden, wo die heimischen Betriebe Stärken und Schwächen sehen, wurden in einer zufälligen Stichprobe im Zeitraum Februar/März 2015 Unternehmen in ganz Oberbayern zu ihrer Standorteinschätzung befragt. 3.057 Betriebe beteiligten sich an der Umfrage und gaben für 35 Standortfaktoren in den Kategorien Infrastruktur, Kosten, Marktpotenzial/ Netzwerke, Fachkräfte, Attraktivität des allgemeinen Umfelds und Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung jeweils ihre individuelle Zufriedenheit und Bedeutung an. Zur Auswertung wurde immer der Mittelwert der jeweiligen Rückmeldungen bzw. der prozentuale Anteil der Nennungen errechnet. Die Bewertungsskala ist am Schulnotensystem orientiert und reicht von 1 (sehr gut) bis 5 (sehr schlecht).

Gesamtnote für den Standort

Ø 2,1

Nochmalige Standortentscheidung

Verteilung nach Noten



Entwicklung der Unternehmen
in den letzten 5 Jahren

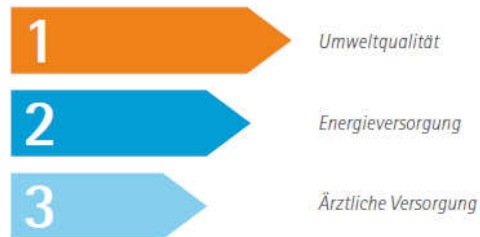
👍 Höchste Zufriedenheit



👎 Geringste Zufriedenheit



⚙️ Stärken



🔧 Handlungsbedarf



Standortfaktoren, die für die Unternehmen eine hohe Bedeutung haben und gleichzeitig gut benotet wurden, bilden die Stärken einer Region. Der größte Handlungsbedarf herrscht hingegen bei den Standortfaktoren und -kategorien, die eine hohe Bedeutung für die Unternehmen haben, aber schlecht beurteilt wurden.

Quelle: Internet, IHK Standortumfrage 2015, Ergebnis für Oberbayern

10. Preisspiegel Landkreis Traunstein

Wo ist Gewerbeland günstig, preislich im Mittelfeld oder eher teuer?

Um das darzustellen, werden **alle 35 Kommunen** des Landkreises Traunstein **in 5 etwa zahlenmäßig gleich große Gruppen** aufgeteilt.

Eine Darstellung einzelner Kommunen ist wegen der geringen Verkaufszahlen im Gewerbebereich aus Datenschutzgründen nicht vertretbar. Außerdem ist ein Mittelwert aus nur wenigen ggf. stark einzelfallbezogenen Preisen wenig aussagekräftig.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbeland,

2012 bis 2015, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Kaufpreis zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*

zusammengenommen,

Grundstücksgröße alle,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

ohne Erbbaurecht,

Kaufpreise alle,

Verkäufer alle,

Flächengröße alle,

Datenstand 14.1.2016

Gefundene Daten: 143 Daten, Preise von 20.-- € bis 258.--€/qm

| günstig | Mittelfeld | | | teuer |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|
| 29 Preise | 29 Preise | 30 Preise | 28 Preise | 27 Preise |
| 20.-- bis 37,81 € | 38.-- bis 50.-- € | 50.-- bis 65.-- € | 65.-- bis 110.-- € | 115.-- bis 258.-- € |
| 33.-- €/qm | 44.-- €/qm | 57.-- €/qm | 83.-- €/qm | 139.-- €/qm |

*überwiegend in Traunstein und Traunreut, wenige andere dörfliche Lagen

11. Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst

Die 35 Kommunen im Landkreis Traunstein einzeln darzustellen, ist aus Gründen des Datenschutzes nicht vertretbar. Entsprechend der erkennbaren strukturellen Zusammenhänge wurden Preisgruppen gebildet.

Bei 14 Kommunen lag 2012 bis 2015 kein Verkauf vor. Sie wurden entsprechend ihrer räumlichen und strukturellen Zugehörigkeit einer Gruppe zugeordnet.

Es liegen 115 Datensätze vor.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbeland,

2012 bis 2015, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen*

zusammengenommen,

Grundstücksgröße 500 bis 20.000 qm, um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

private und kommunale Verkäufer,

ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht u. ä. Sonderfälle,

Kaufpreise nur von 20. -- bis 180.-- €/qm berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben auszusondern

Datenstand 14.1.2016

| | Gruppe Nord und Ost | Gruppe Mitte und West | Gruppe Süd | Traunstein und Traunreut |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| zugeordnete Kommunen | Altenmarkt Engelsberg Fridolfing Kienberg Schnaitsee Kirchanschöring Palling Petting Tacherting Taching am See Tittmoning Trostberg | Waging Wonneberg Siegsdorf Chieming Grabenstätt Vachendorf Nußdorf Surberg Seeon- Seebruck Obing Pittenhart | Bergen Übersee Grassau Inzell Marquartstein Staudach- Egerndach Reit im Winkl Ruhpolding Schlechting Unterwössen | Traunreut Traunstein |
| Verkaufszahlen in der Gruppe in Summe | 47 | 23 | 7 | 38 |
| Preise von bis | 20.--€ - 68.--€ | 34.--€ - 85.--€ | 47.--€ - 151.--€ | 55-€ - 156.--€ |
| alle Preise im Mittel | 41.--€/qm | 55.--€/qm | 86.--€/qm* | 101.--€/qm |
| Preis im Mittel erschließungsbeitragspflichtig | 38.--€/qm | 46.--€/qm | 87.--€/qm | 81.--€/qm |
| Preis im Mittel erschließungsbeitragsfrei | 43.--€/qm | 61.--€/qm | 88.--€/qm | 107.--€/qm |

*teilerschlossene in der Summe enthalten

12. Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

Im Landkreis gibt es einige Industriegebiete, beispielhaft seien die Papierfabrik Rieger in Trostberg oder die Firma Bosch-Siemens-Hausgeräte in Traunreut genannt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und vorrangig solchen Betrieben, die im Mischgebiet oder Gewerbegebiet aufgrund der Staub-, Geruchs- oder Lärmentwicklung unzulässig wären.

Das in ländlichen Gewerbegebieten typische Nebeneinander von Betriebsstätte und Betriebsleiterhaus ist im Industriegebiet nicht zulässig.

Die Bodenwerte erreichen in der Regel nicht die sonst üblichen Gewerbebaulandpreise. Sie bleiben deutlich zurück. Insbesondere der große Flächenbedarf mit den dadurch erforderlich werdenden Binnenerschließungseinrichtungen wirkt preisdämpfend.

Bodenrichtwerte sind aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Bodenrichtwertkarten sind im Internet kostenfrei auf unserer Homepage zugänglich.

13. Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten und Marktauswertungen

Die Daten erfordern einen besonderen Rechercheaufwand oder sind bezüglich des Datenschutzes besonders sensibel.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass nachfolgende Daten nur gegen Gebühr zu erhalten sind.

Für die Abgabe der Daten ist aus Datenschutzgründen zusätzlich der Nachweis zu erbringen, dass ein besonderes Auskunftsinteresse vorliegt. Diesen Nachweis erbringt z.B. ein Gutachter, der ein Gutachten zu erstellen hat.

- **Angebotsmieten und teils Bestandsmieten** sind beim Gutachterausschuss Traunstein differenziert nach Einzelhandel, Produktionsstätten, Lagerhalle, Sondernutzungen gegen eine Gebühr erhältlich.

Verfügbar ca. 60 Daten von 2012 bis 2015, differenziert nach Nutzart (Laden, Café, sonstige Dienstleister und Discounter und Büro, Praxis), Lage in der Stadt/auf dem Land, Gebühr 70.--€

Verfügbare Daten Werkstatt, Produktionshallen, Lager, gewerbliche Sondernutzungen: ca. 40 Daten von 2012 bis 2015, differenziert nach Nutzart Werkstatt, Produktionshalle, Lagerhalle und Spezialobjekte, Gebühr 50.--€

- **Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren** sind im Gewerbebereich schwer generierbar, da eine hohe Eigentumsquote besteht bzw. wenig vermietet wird.

Die wenigen verfügbaren Datensätze/gewerbliche Produktion/Werkstatt/Lager stehen aus Datenschutzgründen nur für Sachverständigen bei nachgewiesenem Gutachtensauftrag und in anonymisierter Form zur Verfügung, Gebühr 80.--€,

- **Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich**

Daten können beim Gutachterausschuss Traunstein gegen eine Gebühr von 85.--€/17 Datensätze erworben werden.

- **Verkäufe an Discounter:** Für die Preisbildung bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben sind Kundenfrequenz und der daraus zu erwartende Umsatz die entscheidende Größe. Unabhängig von planungsrechtlichen Zuordnungen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet) werden in diesem Segment relativ hohe Preise erzielt. Die Daten können beim Gutachterausschuss Traunstein gegen eine Gebühr von 85.--€ erworben werden.

Impressum

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Herausgeber | Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss |
| Konzept und Inhalt | Irmi Kirschner, Ursula Schust, Walter Reitinger |
| Gestaltung von Text/Bild | Irmi Kirschner, Ursula Schust, Margarete Babl |
| Foto Deckblatt | mit Erlaubnis der Fa. Haas, Egerer, Chieming |
| Ausgabe | Februar 2016 |
| Internet und Selbstausdruck | kostenfrei |
| Druck | Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung |
| Versandexemplare | Druckexemplare 30,-- €, Versand 3,-- € |
| Irrtum | Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten |
| Urheberrecht | Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet |