



Landkreis
Traunstein

IMMOBILIENMARKTBERICHT
GEWERBELAND



Preise und Verkaufszahlen 2011



Chiemgau - unsere Heimat

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,



die Verfügbarkeit verlässlicher Daten des Immobilienmarktes ist ein wichtiger Standortfaktor.

Der vorliegende Immobilienbericht zum Gewerbeland umfasst die Jahre 2005 bis Mitte 2011.

Anliegen des Berichts ist es,

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

verlässliche Zahlen zum baureifen Gewerbeland anzubieten.

Der Gutacherausschuss gibt hier einen Überblick über Preise für Gewerbeland mit bereits bezahlter Erschließung und Preise für Gewerbeland mit noch zu bezahlender Erschließung. Außerdem finden Sie in diesem Bericht Verkaufszahlen, Geldumsätze und Information zur räumlichen Verteilung von Gewerbelandverkäufen.

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

Ihr Hermann Steinmaßl

Landrat des Landkreises Traunstein

Inhalt

1. Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

- a) Ziel und Aufgaben
- b) Mitglieder
- c) Geschäftsstelle

2. Immobilienmarktbericht Landkreis Traunstein, Gewerbeland

- a) Auswertungsgrundlagen
- b) Kaufverträge, Umsätze, Flächengrößen und Preise im Mittel, Gewerbeland
- c) Kaufverträge, Preise für Gewerbeland mit bereits bezahlter Erschließung und Gewerbeland ohne oder mit nur teilweiser Erschließung
- d) Private und kommunale Verkäufe, 2005 bis 2011
- e) Flächengröße-Preis-Relation
- f) Räumliche Verteilung der Kaufverträge

3. Gewerbeland, Verkaufszahlen, Preise, räumliche Zuordnung nach Gemeindegruppen

- a) Gewerbeland Stadtgebiet Traunstein
- b) Gewerbeland südlich der Autobahn A 8
- c) Gewerbeland im südlichen Landkreis, Traunsteiner Stadtumlandgemeinden
- d) Gewerbeland an der B 304 und B 299
- e) Gewerbeland im östlichen Teil des Landkreises Traunstein
- f) Gewerbeland entlang der Staatsstraßen 2095 und 2094
- g) Gewerbeland West/Nord

4. Mieten, Liegenschaftszins

5. Erbbauzins im gewerblichen Bereich

6. Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

7. Discounter

1. Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 geschaffen. An jedem Landratsamt gibt es einen Gutachterausschuss.

Oberstes Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Schaffung und Gewährleistung von Transparenz am Grundstücksmarkt sowohl für die breite Öffentlichkeit als auch für haupt- und nebenberuflich am Immobilienmarkt tätige Personen. Diese Markttransparenz wird durch Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte, in denen zur Wertermittlung relevante Daten veröffentlicht werden, erzeugt.

Darüber hinaus wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten unterstützt.

Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende
Irmengard Kirschner

Stellvertretende Vorsitzende
Mechtild Herrmann

Mitglied nach § 2 Abs. 3 GutachterausschussV
Ulrich Sedlbauer

Finanzamt Traunstein
Herr Reitinger, Frau Schnell, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen

Gutachter unbefristet
Helmut Birner
Roman Di-Qual
Ludwig Haumann

Gutachter befristet bestellt bis März 2014
Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen
Josef Klapf
Klaus Schlicht
Rupert Wörndl, für Forstflächen
Christian Wurmmanstätter

Gutachter befristet bestellt bis Mai 2015
Margarete Babl
Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen, Stadtgebiet Traunstein

Geschäftsstelle im Landratsamt

Leitung der Geschäftsstelle

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

Mitarbeiterin der Geschäftsstelle

Ursula Schust Zimmer-Nr. B 2.83 Telefon: +49 (0) 861/58-283
Mail: Ursula.Schust@lra-ts.bayern.de

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

Im Internet sind wir zu finden unter:

www.traunstein.com

(Bürger & Verwaltung, Stichwortverzeichnis, Gutachterausschuss)

Dort finden alle vorliegenden Immobilienberichte, Bodenrichtwerte, Indexreihen und Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Gutachten und die Bodenrichtwertlisten.

2. Immobilienmarktbericht Landkreis Traunstein, Gewerbeland

Die vorliegende Auswertung stellt einen einfachen und wie wir hoffen allgemein verständlichen Marktbericht vor, der der Orientierung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt dienen soll.

Natürlich ist es im Einzelfall möglich, passgenauere Vergleichsobjekte im Rahmen einer Kaufpreisauskunft zu recherchieren. Antragsformulare für eine Kaufpreisauskunft finden Sie unter www.traunstein.com.

a) Auswertungsgrundlagen

Das untersuchte Marktsegment soll nicht zu einengende Kriterien aufweisen, denn je größer die Zahl der Verkäufe, desto besser ist eine Normalverteilung der Preise gewährleistet; Ausreißer nach unten und oben gehen *in der Masse* unter. Nachfolgend wird daher zur jeweiligen Auswertung immer das untersuchte Marktsegment beschrieben.

b) Kaufverträge, Umsätze, Flächengrößen und Preise im Mittel, Gewerbeland

Die starken Schwankungen bei Verkaufszahlen und Geldumsätzen sind vorrangig damit zu erklären, dass neu hinzukommende Gewerbegebiete meist sofort an Käufer weitergereicht werden. Neu auf den Markt kommende Gebiete lassen das Marktgeschehen in dem jeweiligen Jahr signifikant ansteigen. Insbesondere kommunale Verkäufer haben teils vorgemerkte Interessenten und achten auf eine rasche Refinanzierung ihrer Ausgaben durch alsbaldigen Verkauf der Flächen.

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz/€/Mio.	Mittlere Flächengröße/m ²	Mittlerer Preis/m ²
2005	31	10,3	4100	68,--
2006	26	2,4	2200	41,--
2007	27	6,2	4100	52,--
2008	24	6,0	4500	73,--
2009	19	2,3	2900	48,--
2010	26	4,5	2900	58,--
1.1. bis 27.12.11	43	7,8	3900	51,--

Untersuchtes Marktsegment:

ganzer Landkreis Traunstein

01.01.2005 bis 27.12.2011

Preise von 10,-- €/m² bis 300,-- €/m²

Gewerbeland, baureif

Teilweise Preise für Discounter enthalten

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei (ebfr), teilerschlossen und erschließungsbeitragspflichtig (ebpf)*

*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.

c) Kaufverträge, Preise für Gewerbeland mit bereits bezahlter Erschließung und Gewerbeland ohne oder mit nur teilweise bezahlter Erschließung

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

Vom Gutachterausschuss werden keine Erschließungskosten ermittelt, sondern Marktpreise, die teils klar hinter den tatsächlichen Kosten zurückbleiben.

Ist für das Grundstück, für das Sie sich interessieren, die Erschließung noch zu bezahlen, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten nachzufragen.

	Kaufverträge ebfr	Kaufverträge ebpf	Kaufverträge teilerschlossen
Verkaufszahlen	67	97	18
Mittlere Grundstücksgröße	3700 m ²	3500 m ²	3000 m ²
Mittlerer Preis in €/m ²	66,--	50,--	43,--

Untersuchtes Marktsegment:

ganzer Landkreis Traunstein

01.01.2005 bis 27.12.2011

Preise von 10,-- €/m² bis 300,-- €/m²

Gewerbeland, baureif

Teilweise Preise für Discounter enthalten

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

Erschließungsbeitragsfrei (ebfr), teilerschlossen, und erschließungsbeitragspflichtig (ebpf)*

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

Teilererschlossen bedeutet, dass der Voreigentümer die Erschließung zum Teil bereits bezahlt hat.

Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließung vom Käufer selbst erst noch zu zahlen ist.

Ergebnis: Kaufpreisdifferenz, gemittelt, Gewerbeland erschlossen in Relation zu nicht erschlossen und teilerschlossen: 16,-- €/m²

d) Private und kommunale Verkäufe, 2005 bis 2011

Kommunale Verkäufe erfolgen nicht immer zu den üblichen Marktkonditionen. Gelegentlich bestehen Gemeinwohlinteressen, die die Kommunen veranlassen unter dem erzielbaren Preis zurückzubleiben, etwa um Arbeitsplätze in der Gemeinde zu halten.

Untersuchtes Marktsegment:

ganzer Landkreis Traunstein

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Teilweise Preise für Discounter enthalten

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei (ebfr), teilerschlossen, erschließungsbeitragspflichtig (ebpf)*

*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.

Von allen 194 Verkäufen von gewerblichem Bauland von 2005 bis 2011, waren 112 kommunale Verkäufe. Damit sind **58 % aller Gewerbelandverkäufe** im Landkreis Traunstein im Zeitraum 2005 bis Mitte 2011 **kommunale Verkäufe**.

Die Kommunen verlangen tendenziell weniger

Alle 194 Verkäufe, mittlerer Preis	56,-- €/m ² /ebfr/ebpf/teilerschlossen
108 kommunale Verkäufe (aus 194)	49,-- €/m ² /ebfr/ebpf/teilerschlossen
60 private natürliche Personen als Verkäufer (aus 194)	61,-- €/m ² /ebfr/ebpf/teilerschlossen
19 private juristische Personen als Verkäufer (aus 194)	74,-- €/m ² /ebfr/ebpf/teilerschlossen

Rest: andere Verkäufer

Da Kommunen über kurz oder lang fast jedem erwünschten Ansiedlungswilligen ein passendes Angebot machen können, sind Privatverkäufer genötigt sich dem kommunalen Preisgefüge anzupassen. Andernfalls können sie nur schwer verkaufen. Im Ergebnis geben die Kommunen damit das Marktgeschehen und die Marktpreise im Landkreis Traunstein als marktdominanter Verkäufer weitgehend vor.

e) Flächengröße-Preis-Relation

Ein Preisabfall mit zunehmender Flächengröße ist nur bedingt festzustellen und mit Vorsicht zu betrachten, da die zur Auswertung zur Verfügung stehenden Fälle zu wenig sind.

Untersuchtes Marktsegment:

ganzer Landkreis Traunstein

01.01.2005 bis 26.09.2011

Gewerbeland, baureif

Ohne Preise für Discounter

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

nur erschließungsbeitragspflichtig

Größe der verkauften Flächen in m ²	Fläche im Mittel in m ²	Verkaufszahlen	Preis in €/m ² im Mittel
100 - 1000	580	21	42,--
1001 - 2000	1500	34	44,--
2001 - 4000	2700	24	49,--
4001 - 6000	5000	8	45,--
6001 - 10000	8000	6	40,--
10000 - 20000 keine Darstellung, zu wenig Daten			

f) Räumliche Verteilung der Kaufverträge

Die regionale und überregionale Verkehrsanbindung sowie die örtliche Marktpräsenz und das Kundenpotential des Einzugsraumes spielen für die Ausweisung von Gewerbebauland und auch für die Nachfragedichte eine entscheidende Rolle.

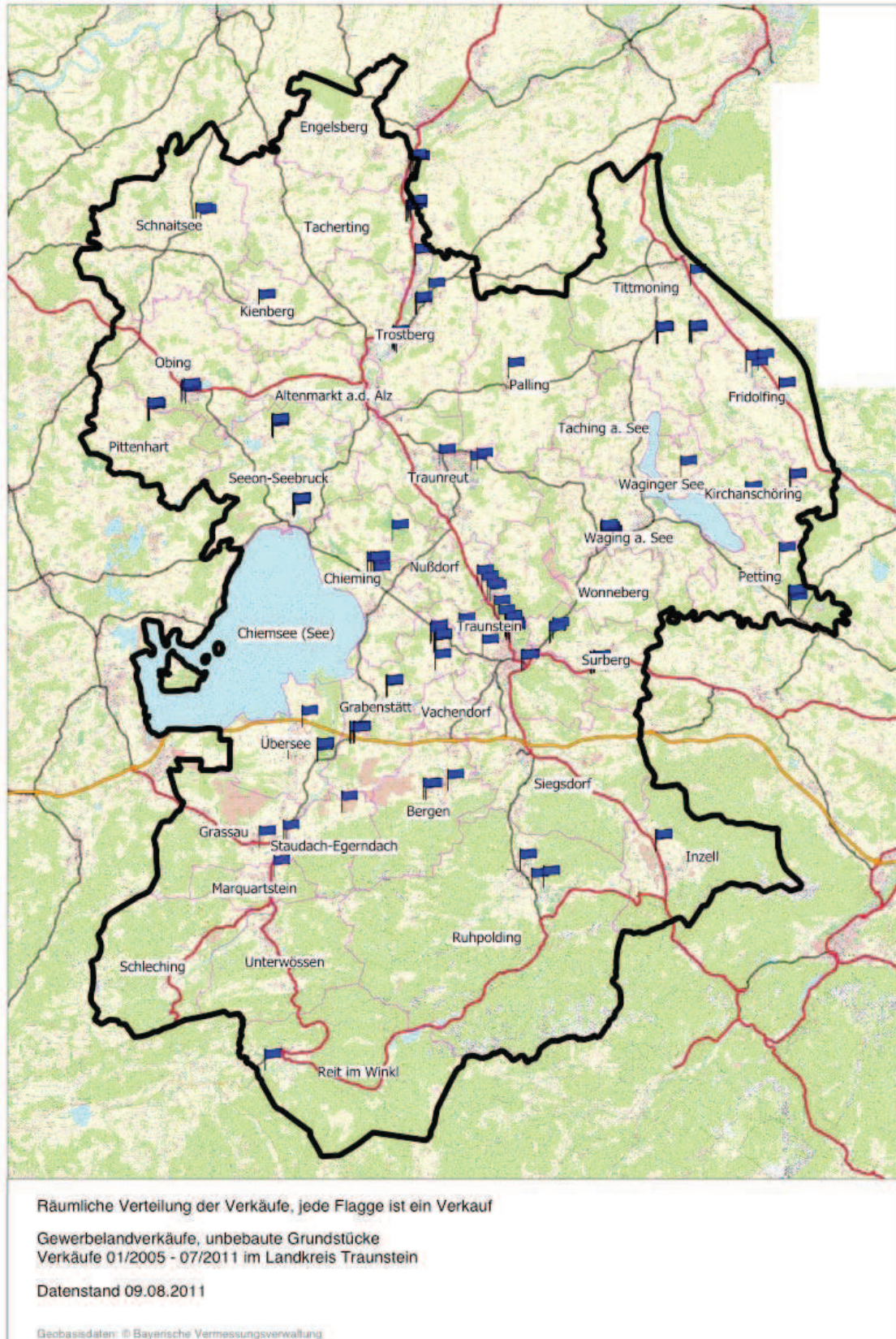
Im südlichen Landkreis ist eine Orientierung hin zur Autobahn erkennbar.

Auf der Süd-Nord-Achse ist die B 304 Anziehungspunkt für Gewerbeansiedlungen.

Im Osten ist es die B 20 und die Staatsstraße 2105 von Waging nach Traunstein, die Gewerbebetriebe anzieht.

Im westlichen Teil des Landkreises ist eine Konzentration entlang der Staatstraßen 2094 und 2095 erkennbar.

In der nachfolgenden Karte sehen Sie alle Gewerbelandverkäufe im Landkreis Traunstein von 2005 bis September 2011. Jede blaue Fahne ist ein Verkauf.



3. Gewerbeland, Verkaufszahlen, Preise, räumliche Zuordnung nach Gemeindeggruppen

Vorbemerkung

Datenstand und Auswertungskriterien sind jeweils angemerkt.

a) **Gewerbeland Stadtgebiet Traunstein**

Untersuchtes Marktsegment:

Stadt Traunstein

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Teils Preise für Discounter

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Bei Traunstein ist auffällig, dass sich im engeren Stadtgebiet wenig produzierendes Gewerbe ansiedelt, wohl auch wegen des hohen Preisniveaus. Gewerbegebiete wie das Gewerbegebiet Kaserne in Traunstein ziehen insbesondere überregional tätige Handelsgesellschaften an.

Es ergibt sich für Traunstein folgende Datenlage für Gewerbeland:

2005	6 Verkäufe
2006	2 Verkauf
2007	1 Verkauf
2008	3 Verkäufe
2009	1 Verkauf
2010	3 Verkäufe
2011	4 Verkäufe

Von den 20 Verkäufen waren

9 erschließungsbeitragspflichtig

Preis im **Mittel 84,-- €/m²/ebpf** (Spanne 47 – 168)

Von den 20 Verkäufen waren

3 erschließungsbeitragsfrei

Preis im **Mittel 110,-- €/m²/ebfr** (Spanne 97 – 200)

2 Erschließungsart nicht bekannt

**b) Gewerbeland südlich der Autobahn A 8
in den Gemeinden Übersee, Grassau, Marquartstein, Staudach,
Schleching, Unterwössen, Reit im Winkl, Ruhpolding und Inzell**

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Gemeinden

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Hauptmagnet für Gewerbeansiedlungen war in den letzten 5 Jahren die Autobahn A 8. Alle Gewerbelandverkäufe von 2005 bis November 2010 ereigneten sich in den vorbenannten Gemeinden bis zu einer maximalen Entfernung von etwa 10 km bis zum nächsten Autobahnanschluss, hier bis Ruhpolding und Inzell.

Ein atypischer Verkauf in Reit im Winkl wurde vernachlässigt.

Es ergibt sich folgende Datenlage für Gewerbeland

2005	1 Verkauf
2006	1 Verkauf
2007	4 Verkäufe
2008	3 Verkäufe
2009	3 Verkäufe
2010	3 Verkäufe
2011	1 Verkauf

Von den 16 Verkäufen waren
9 erschließungsbeitragspflichtig Preis im **Mittel 53,-- €/m²/ebpf** (Spanne 33 - 80)

Von den 16 Verkäufen waren
2 erschließungsbeitragsfrei Preis im **Mittel 79,-- €/m²/ebfr** (Spanne 60 - 98)

Andere Verkäufe unbekannte Erschließung/teilerschlossen

c) Gewerbeland im südlichen Landkreis, Traunsteiner Stadtumlandgemeinden

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Gemeinden

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Betrachtet man im südlichen Landkreis die Gemeinden Grabenstätt, Vachendorf, Siegsdorf, Chieming und Bergen haben wir von 2005 – 2011 26 Verkaufsfälle.

Es ergibt sich folgende Datenlage für Gewerbeland

2005	6 Verkäufe
2006	0 Verkäufe
2007	4 Verkäufe
2008	5 Verkäufe
2009	2 Verkäufe
2010	2 Verkäufe
2011	7 Verkäufe

Von den 26 Verkäufen waren
9 erschließungsbeitragspflichtig Preis im **Mittel 57,-- €/m²/ebpf** (Spanne 13 - 95)

Von den 26 Verkäufen waren
9 erschließungsbeitragsfrei Preis im **Mittel 67,-- €/m²/ebfr** (Spanne 18 - 95)

Andere Verkäufe unbekannte Erschließung/teilerschlossen

**d) Gewerbeland an der B 304 und B 299
in den Kommunen Nußdorf, Traunreut, Altenmarkt,
Trostberg, Tacherting, Engelsberg**

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Kommunen

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Räumlich konzentrieren sich die Verkäufe entlang der B 304, B 299.

Traunreut weist die Besonderheit auf, dass sich im Stadtgebiet neben produzierendem Gewerbe auch überregional tätige Handelsfirmen ansiedeln.

Es ergibt sich folgende Datenlage:

Räumliche Verteilung

Gemeinde	Anzahl Verkäufe	Mittlerer Preis ebpf in €/m ²	Mittlerer Preis ebfr in €/m ²
Nußdorf	4	44,-- (Spanne 30 – 58) teilerschlossen in die Mittelwertbildung einbezogen	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Traunreut	8	92,-- (Spanne 50 – 135)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Altenmarkt	2	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Trostberg	7	43,-- (Spanne 30 - 60)	47,-- (Spanne 45 – 49)
Tacherting	19	26,- (Spanne 21 – 34)	41,-- (Spanne 34 – 55)
Engelsberg (Wiesmühl)	7	27,-- (Spanne 23 – 30)	31,-- (Spanne 11 – 43)

**e) Gewerbeland im östlichen Teil des Landkreises Traunstein
Gemeinden Surberg, Wonneberg, Waging, Taching,
Petting, Kirchanschöring, Fridolfing, Tittmoning, Palling**

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Kommunen

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Im östlichen Landkreis bestimmen die Kommunen das Marktgeschehen weitgehend und geben die Preise, die sich als Markt bestimmend darstellen, vor.

Eine räumliche Verdichtung der Verkaufsfälle lässt sich für den Bereich Waging, Surberg, Nahbereich St 2105 und B 304, jeweils stadtnahe Lagen, und in Petting und Fridolfing entlang der B 305, autobahnahe Lagen, feststellen.

Es ergibt sich folgende Datenlage:

Räumliche Verteilung

Gemeinde	Anzahl Verkäufe	Mittlerer Preis ebpf in €/m ²	Mittlerer Preis ebfr in €/m ²
Surberg	15	20,-- (Spanne 30 – 58)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Wonneberg	0	-	-
Waging	13	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten	52,-- (Spanne 50 - 56)
Taching	0	-	-
Petting	12	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten	41,-- (Spanne 41 - 41)
Kirchanschöring	5	36,-- (Spanne 36 - 36)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Fridolfing	8	28,-- (Spanne 23 - 36)	40,-- (Spanne 40 - 40)
Tittmoning	6	29,-- (Spanne 25 - 31)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Palling	1	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten	-

**f) Gewerbeland entlang der Staatsstraßen 2095 und 2094,
Erlstätt (Gemeinde Grabenstätt), Chieming, Seeon-Seebruck, Obing)**

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Kommunen

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Es ergibt sich folgende Datenlage:

Räumliche Verteilung

Gemeinde	Anzahl Verkäufe	Mittlerer Preis ebpf in €/m ²	Mittlerer Preis ebfr in €/m ²
Erlstätt (Gemeinde Grabenstätt)	6	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten	93,-- (Spanne 88 – 95)
Chieming	6	51,-- (Spanne 43 – 60)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten
Seeon-Seebruck	9	47,-- (Spanne 24 - 66)	68,-- (Spanne 53 - 100)
Obing	5	60,-- (Spanne 40 -100)	Keine Angaben aus Datenschutzgründen, zu wenig Daten

**g) Gewerbeland West/Nord,
Gemeinden Pittenhart, Schnaitsee, Kienberg**

Untersuchtes Marktsegment:

Angegebene Kommunen

01.01.2005 bis 27.12.2011

Gewerbeland, baureif

Preise von 10,-- bis 300,--€

Preise für Discounter bei der Zahl der Verkäufe, nicht aber in der Mittelwertbildung berücksichtigt

Rechtsvorgang: nur Kaufverträge, keine Versteigerungen

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig und teilerschlossen

Es ergibt sich folgende Datenlage:

Gemeinde	Anzahl Verkäufe	Mittlerer Preis ebpf in €/m ²	Mittlerer Preis ebfr in €/m ²
Pittenhart	8	29,-- (Spanne 26 – 38)	58,-- (Spanne 58 – 58)
Schnaitsee	4	25,-- (Spanne 25 – 26)	keine Daten
Kienberg	2	keine Angabe aus Datenschutzgründen	keine Angabe aus Datenschutzgründen

4. Mieten, Liegenschaftszins

Was wir leider nicht mitteilen können

Das vorliegende Datenmaterial zu **Mieten** im gewerblichen Bereich ist so gering, dass sich kein verlässlicher **Liegenschaftszins** errechnen lässt.

5. Erbbauzins im gewerblichen Bereich

Einen Eindruck in die Vielfalt der vom Markt erwarteten Zinsen zeigen die Erbbauzinsen für Gewerbeland aus dem Landkreis Traunstein aus den Jahren 2008 bis 2011, wobei der Bodenwert mit dem jeweiligen Richtwert angesetzt wurde.

Datenstand 11/2011

Wohn- und Geschäftshaus, ländliche Lage	0,7 %
Werkstatt mit Büro, städtische Lage	1,4 %
Discounter, städtische Lage	2,9 %
Großflächiger Einzelhandel	4,7 %
Wohn- und Geschäftshaus, ländliche Lage	3,8 %
Produzierendes Gewerbe, ländliche Lage	4,4 %
Produzierendes Gewerbe, ländliche Lage	4,3 %
Produzierendes Gewerbe, ländliche Lage	6,6 %
Produzierendes Gewerbe, ländliche Lage	8,3 %
Großflächiger Einzelhandel	4,6 %
Dienstleistungsbereich, städtische Lage	8,9 %
Dienstleistungsbereich, städtische Lage	4,6 %
Gemittelter Wert:	4,6 %
Spanne:	0,7 % bis 8,9 %

6. Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

Im Landkreis gibt es einige Industriegebiete, beispielhaft seien die Linde-Werke in Schalchen, die Otto-Chemie in Fridolfing, die Papierfabrik Rieger in Trostberg oder die Firma Bosch-Siemens-Hausgeräte in Traunreut genannt.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und vorrangig solcher Betriebe, 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 kaum anzutreffen.

Die Bodenwerte erreichen in der Regel nicht die sonst üblichen Gewerbelandpreise. Sie bleiben dahinter deutlich zurück.

Bodenrichtwerte für die einzelnen Industriegebiete entnehmen Sie bitte der aktuellen Bodenrichtwerten 2010. Sie ist im Internet kostenfrei auf unserer Homepage zugänglich.

7. Discounter

Verkäufe an Discounter wurden nicht in die Auswertung und Mittelwertbildung für Gewerbelandpreise einbezogen. Für die Preisbildung sind die voraussichtliche Kundenfrequenz und damit letztlich die erwartete Ertragslage entscheidend.

Unabhängig von planungsrechtlichen Zuordnungen (Gewerbegebiet, Sondergebiet, Dorfgebiet) werden im Landkreis Traunstein für solche Flächen im Mittel die Wohnlandpreise der jeweiligen Standort-Kommune bezahlt.

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner und Ursula Schust
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Margarete Babl
Ausgabe	Januar 2012
Druck	Landratsamt Traunstein
Versandexemplare	Druckexemplare 30,-- €, Versand 3,-- €
Internet und Selbstaussdruck	kostenfrei
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes in anderen Texten ist mit vollständiger Angabe der Quelle gestattet.