



Landkreis
Traunstein

MARKTBERICHT WALD



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 für Waldflächen soll einen Überblick über Waldpreise im Landkreis Traunstein geben.

Wald wird heute nicht nur von Landwirten nachgefragt. Auch Nichtlandwirte interessieren sich für Waldflächen, um ihr Geld werthaltig anzulegen. Andere haben am Energieträger Holz Interesse. Auch ein Erwerb aus naturschutzfachlichen Gründen ist nicht selten.

Anliegen des Berichts ist es,

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

verlässliche Information zu den Preisen für Waldflächen anzubieten.

Für forstwirtschaftlich weniger bewanderte Personen ist darauf hinzuweisen, dass der Wert eines Waldes vorrangig von Alter, Mächtigkeit, Holzart, Holzgüte und Gesundheit der dort stehenden Bäume abhängt. Auch die Erntebedingungen für das Holz, also beispielsweise die Möglichkeit mit Prozessoren zu arbeiten, spielt eine Rolle.

Letztlich ist jeder Wald ein Unikat. Die genannten Preise in diesem Marktbericht können daher nur ein Anhalt für die Preisfindung sein.

Dieser Bericht wird auch kostenfrei im Internet 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. Inhalt Marktbericht Wald

- a) Auswertungsmerkmale
- b) Bodenrichtwerte für Waldboden (ohne Bestand)
- c) Geldumsatz mit Wald, 2005 - 2011
- d) Zahl der Kaufverträge, mittlere Flächengrößen je Kauf, mittlere Preise je Kauf, 2005 - 2011
- e) Flächengröße-Preis-Relation
- f) Wie viele Waldpreise lagen im Preisbereich bis 2,50 €/m²
- g) Verteilung der Preise in einzelnen Preisgruppen

1. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

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

Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Schaffung von Transparenz am Grundstücksmarkt sowohl für die breite Öffentlichkeit also auch für haupt- und nebenberuflich am Immobilienmarkt tätige Personen. Dazu werden Bodenrichtwerte und Marktberichte veröffentlicht. Außerdem geben wir Kaufpreisauskünfte und erstellen beauftragte Einzelgutachten u. a. auch für Waldflächen.

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
Margarete Babl
Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen

Geschäftsstelle im Landratsamt

Leiterin 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 Sie auch Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Gutachten und die Bodenrichtwertlisten.

Marktbericht Landkreis Traunstein, Wald

a) Auswertungsmerkmale

Der Wert von Wäldern setzt sich zusammen aus dem Wertanteil für den Boden und dem des darauf stockenden Waldbestandes.

„Waldleere“ Verkaufsflächen, die der Wiederaufforstung zugeführt werden sollen, werden wenig gehandelt.

Als Anhaltspunkt für den Wert des Waldbodens ohne Waldbestand nennt die Waldwertrichtlinie 45 % des in der Region üblichen Preises für landwirtschaftliche Nutzungsflächen.

Preise für landwirtschaftliche Nutzflächen finden Sie ebenfalls unter der oben angegebenen Internetseite.

Damit ersichtlich wird, was in der Regel für Wald bezahlt wird, geben wir hier Preise für Waldflächen „mit Holz“ bekannt. Soweit gerodete Flächen gemeint sind, ist das eigens angegeben.

Die Auswertung bezieht sich räumlich immer auf den ganzen Landkreis Traunstein.

b) Bodenrichtwerte für Waldböden (ohne Bestand)

Hinweis zur Art der Ermittlung der Bodenrichtwerte:

Nachstehende Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestockung wurden vorrangig aus Wirtschaftswaldflächen abgeleitet. Mit Wirtschaftswaldflächen sind solche Wälder gemeint, die vorrangig unter Ertragsgesichtspunkten gehalten und gehandelt werden. Für den aufstockenden Waldbestand („Holz“) wurde unter Abzug der Erntekosten der Reinertrag ermittelt.

Vom konkret erzielten Kaufpreis wurde der Reinertrag für das Holz in Abzug gebracht. Der verbleibende Restbetrag wurde für den Waldboden bezahlt.

	mooriger Boden	steiniger oder flachgründiger Boden	normaler, tiefgründiger Boden
Eher schlechte Erschließung oder schwer erschließbar	0,15 €/m ²	0,25 €/m ²	0,60 €/m ²
Eher gute Erschließung	0,15 €/m ²	0,35 €/m ²	0,85 €/m ²

Hinweis zu moorigen Flächen:

Für moorige Böden werden unabhängig vom schlechten Wuchs und der ungünstigen Bewirtschaftungsmöglichkeit vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert der Flächen liegen. Der Wert des Waldbestandes wäre unter reinen Ertragsgesichtspunkten in diesem Bereichen in der Regel mit 0,-- € anzusetzen, da der Holzerlös regelmäßig unter den Aufarbeitungskosten liegt.

Dennoch werden für solche Grundstücke, ob bestockt oder nicht, Preise von 0,50 bis 1,-- €/m² bezahlt.

Bei der Bewertung von Moor- und Filzenflächen ist daher zu beachten, dass diese nicht unter den sonst üblichen Ertragswertgesichtspunkten gehandelt werden, sondern eigenen Preisfindungsmechanismen unterliegen. Wer sich Moor- oder Filzflächen kauft, tut dies aus einer besonderen Neigung zu dieser Landschafts- und Kulturform oder schätzt die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Bereiche in besonderem Maße.

c) Geldumsatz mit Wald, 2005 - 2011

Marktsegment:

- ab 1 m²
- Preise 0,10 € bis 8,00 €/m²*, Zweck: Aussonderung von geschenkten Waldflächen zum Preis von 0,-€, da sie die Mittelwerte nach unten verzerren würden
- Datenstand 9.1.2012

*Ein höherer Preis wurde für Waldflächen in diesem Zeitraum nicht erzielt.

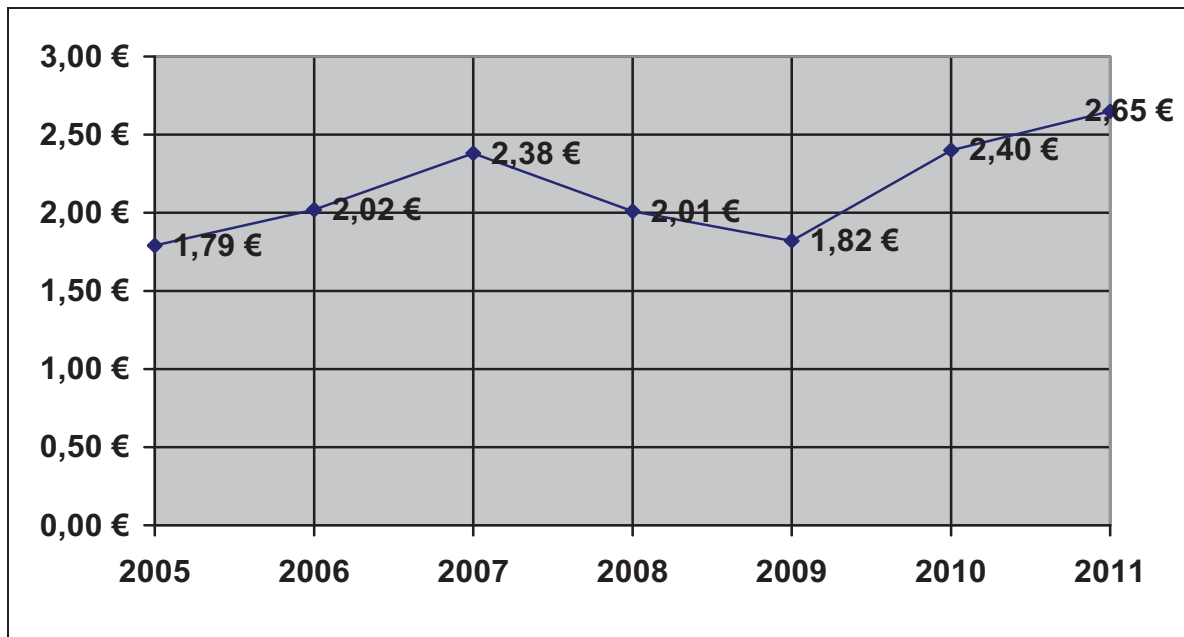
Jahr	Umsätze in €/total	Umsatz Fläche in m ² total	Zahl der Kaufverträge
2005	568.000	364.000	36
2006	889.000	489.000	49
2007	865.000	419.000	44
2008	1.345.000	709.000	40
2009	1.252.000	714.000	45
2010	2.909.000	1.192.000	65
2011	3.043.000	1.023.000	65

d) Zahl der Kaufverträge, mittlere Flächengrößen je Kauf, mittlere Preise je Kauf, 2005 – 2011

Marktsegment:

- ab 3000 m²
- Preise 1,00 bis 8,00 €/m², Zweck: Aussonderung von Moorflächen, da der Preis für solche Flächen in der Regel zwischen 0,40 und 0,90 €/m² liegt und dadurch das Preisgefüge nach unten verzerren würde
- Datenstand 9.1.2012

Jahr	Zahl der Verkäufe	Mittlere Flächen in m ² je Kauf	Ø Preis in €/m ²
2005	20	12803	1,79
2006	28	14958	2,23
2007	29	11799	2,38
2008	31	18767	2,05
2009	27	22492	1,82
2010	52	21369	2,41
2011	50	19309	2,65



Hinweis: Auch die Wohnbaulandpreise gaben 2008/2009 um etwa 10% nach. Das dürfte mit der weltweiten Finanz- und Bankenkrise in Zusammenhang stehen. Die US-Immobilienkrise begann im Frühjahr 2007. Die Pleite der Lehman-Brothers-Bank war am 15.9.2008

e) Flächengröße - Preis - Relation

- Marktsegment
- Preise 1,00 bis 8,00 €/m², Zweck: Aussonderung von Moorflächen, da der Preis für solche Flächen in der Regel zwischen 0,40 und 0,90 €/m² liegt und dadurch das Preisgefüge nach unten verzerren würde
- Zeitraum: 1.1.2005 - 26.9.2011

Flächengröße/m ²	Fälle	Mittlere Fläche in m ²	Mittlerer Preis in €/m ²
1- 500	12	227	3,03
501 - 3000	42	1980	2,55
3001 - 6000	50	4570	2,46
6001 - 9000	37	7540	2,07
9001 - 12000	24	10250	2,17
12001 - 15000	29	13340	2,21
15001 - 20000	24	17530	2,27
20001 - 30000	25	24250	2,24
30001 - 200000	28	61030	2,23

f) Wie viele Waldpreise lagen im Preisbereich bis 2,50 €/m²

Marktsegment:

- in Beziehung zu allen Verkäufen bis max. 8,--€/m²
- ab 1 m²
- Preise von 0,10 bis 2,50 €
- Datenstand : 9.1.2012

Jahr	Verkäufe bis 8,00 €/m²	Verkäufe bis 2,50 €/m²	bis 2,50 €/m², Preisspanne	%-ualer Anteil der 2,50 €-Verkäufe an allen Verkäufen bis 8,00 €/m²
2005	36	29	0,16 – 2,41	81 %
2006	49	39	0,59 – 2,49	80 %
2007	44	28	0,30 – 2,50	64 %
2008	40	30	0,32 – 2,42	75 %
2009	45	39	0,20 – 2,50	87 %
2010	65	39	0,46 – 2,50	60 %
2011	65	34	0,24 – 2,35	52 %

g) Verteilung der Preise in einzelnen Preisgruppen

Marktsegment:

- ab 1m²
- ab 0,10 €/m²
- Zeitraum: 2005 bis 2011
- Datenstand 29.9.2011

Preise von - bis	Verkaufszahlen	Mittlere Flächengröße/m ²	Mittlerer Preis/m ²
0,10 – 1,00	63	10.350	0,74
1,01 – 2,00	128	14.200	1,55
2,01 – 3,00	92	16.900	2,55
3,01 – 4,00	36	13.300	3,49
4,01 – 5,00	20	19.700	4,40
5,01 – 6,00	3	2.100	5,47
6,01 – 7,00	0	-	-
7,01 – 8,00	2	2.800	8,00
8,01 und mehr	0	-	-

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner und Rupert Wörndl
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Rupert Wörndl, Margarete Babl, Ursula Schust
Ausgabe	Januar 2012
Druck	Landratsamt Traunstein
Versandexemplare	Druckexemplare 30,-- €, Versand 3,-- €
Internet und Selbstaussdruck	kostenfrei
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Die Verwendung dieses Berichtes ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.