



Landkreis
Traunstein

MARKTBERICHT WALD



Preise und Verkaufszahlen
2012 - 2015



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 Geld werthaltig anzulegen.

Andere haben am Energieträger Holz Interesse.

Auch ein Erwerb aus naturschutzfachlichen Gründen ist bei Moorwäldern nicht selten.

Anliegen des Berichtes 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, Holz-Güte 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 kostenfrei im Internet zur Verfügung gestellt.

Ihr Siegfried Walch

Landrat des Landkreises Traunstein

Inhalt:

1.	Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	3
1.1	Ziele und Aufgaben	3
1.2	Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein	3
1.3	Geschäftsstelle im Landratsamt	4
2.	Wichtige Vorbemerkung für Nicht-Landwirte	4
3.	Waldpreise	5
3.1	Vorbemerkung zur Auswertung	5
3.2	Bodenrichtwerte für Waldboden (ohne Bestand)	6
3.3	Geldumsatz, Flächenumsatz, Zahl der Verträge mit Wald, 2005 - 2015	7
3.4	Flächengrößen je Wald-Kauf und Preis im Mittel je Wald-Kauf	8
3.5	Flächengröße - Preis - Relation	9
3.6	Verteilung der Preise in einzelnen Preisgruppen	10
	Impressum	12

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 gibt der Gutachterausschuss Kaufpreisauskünfte und erstellt Einzelgutachten über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchsrechte.

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

Stellvertretender Vorsitzender
Christian Nebl

Finanzamt Traunstein
Elke Weis, nur für die Bodenrichtwertfestsetzungen

Finanzamt Traunstein
Anita Lankes, amtlich landwirtschaftliche Sachverständige, nur für Bodenrichtwertfestsetzung

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 Klapf
Klaus Schlicht
Rupert Wörndl, für Forstflächen
Christian Wurmmanstätter

Gutachter befristet bestellt bis Januar 2017:
Gabriele Brandau

Gutachter befristet bestellt bis Juli 2018:
Walter Reitinger

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Leitung 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 Gutachten.

2. Wichtige Vorbemerkung für Nichtlandwirte

Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen, zu denen auch Waldflächen gehören, bleibt in der Regel Landwirten vorbehalten.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt der Grundsatz: **Bauernland in Bauernhand!**

Damit soll sichergestellt werden, dass die Grundlagen des wichtigen Wirtschaftsgutes Holz nicht zum Spekulationsobjekt wird, forstwirtschaftlich ausgerichtete Betriebe erhalten bleiben, diese vor unzulässigen Flächenverlusten geschützt und nicht durch überhöhte Preise von notwendigen Flächenaufstockungen ihres Betriebes abgehalten werden.

Zuständig für die Genehmigung von Verkäufen von Waldflächen ist das Bauamt am Landratsamt Traunstein.

Waldbewirtschaftung erfordert viel Fachwissen und besondere maschinelle Ausstattung. Waldarbeit ist zudem eine gefährliche Arbeit.

Ein Waldbesitzer muss Schädlingsbefall frühzeitig erkennen und ist gesetzlich verpflichtet, bei Schädlingsbefall unverzüglich Schutzmaßnahmen – oft Baumfällung und Entrindung – durchzuführen, um Nachbarwälder vor einer Ansteckung zu schützen.

Manche Wälder besitzen sogenannte Schutzwaldeigenschaft. Sie sind in besonderer Art und Weise zu bewirtschaften, damit die durch diese Wälder gegebene Schutzwirkung, etwa vor Erdabrutschen in Steilhangflächen, erhalten bleibt.

Walderwerb durch Nichtlandwirte ist aus all diesen Gründen nicht unproblematisch.

3. Waldpreise

3.1 Vorbemerkung zur Auswertung

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

Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall **nur einen groben Anhalt** für den Wert eines Waldgrundstücks sein.

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

Wichtige preisbildende Faktoren für Waldflächen sind in der Regel:

- die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation,
- die Flächengröße,
- die Bonität der Fläche,
- der Flächenzuschnitt,
- das Gelände (Exposition, Hangneigung etc.),
- die Erschließung, insbesondere die Anfahrbarkeit und damit zusammenhängend die Erntebedingungen,
- öffentlich-rechtliche Einschränkungen, wie Schutzwaldeigenschaft, Biotop, Lage in Überschwemmungsgebiet oder ähnliche Lasten, die die freie Bewirtschaftung einschränken,
- die jeweilige Waldbestockung, Baumarten, Alter, Dichte der Bestockung und die Gesundheit des Waldes.

Der Wert von Waldflächen setzt sich zusammen aus dem Wertanteil für den Boden und dem Wert der darauf wachsenden Bäume.

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

Damit ersichtlich wird, was in der Regel für Wald bezahlt wird, geben wir **hier Preise für Waldflächen „mit Holz“** bekannt.

Allerdings geht daraus nicht hervor, wie hoch der Wert der Waldbestockung im Einzelfall war. Die Waldbestockung ist in den nachfolgend angegebenen Preisen enthalten. Soweit gerodete Flächen gemeint sind, ist das eigens angegeben.

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

3.2 Bodenrichtwerte für Waldboden (ohne Bäume)

Hinweis zur Art der Ermittlung der Bodenrichtwerte:

Nachstehende Bodenrichtwerte für Waldböden ohne Bestockung wurden vorrangig aus Wirtschaftswaldflächen abgeleitet. Wirtschaftswälder sind solche Wälder, die vorrangig unter Ertragsgesichtspunkten gehalten und gehandelt werden.

Für den Wert des aufstockenden Waldbestandes („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.

Die Holzpreise sind in den letzten Jahren tendenziell gefallen, die Kosten für Aufarbeitung und Bringung eher gestiegen.

Dennoch ist ein Preisanstieg bei Waldflächen zu verzeichnen, siehe Seite 8. Einerseits kann dies auf eine höhere Wertschätzung des Waldbodens und einen starken Nachfrageüberhang zurückgeführt werden, andererseits werden auch längerfristige Bodenpreisspekulationen eine Rolle spielen.

	mooriger Boden	steiniger oder flachgründiger Boden	normaler, tiefgründiger Boden
Eher schlechte Erschließung oder schwer erschließbar	0,50 €/m ²	1,20 €/m ²	2,-- €/m ²
Eher gute Erschließung	0,80 €/m ²	1,75 €/m ²	2,80 €/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 diesen Bereichen in der Regel mit 0,-- € anzusetzen, da der Holzerlös regelmäßig unter den Aufarbeitungskosten liegt.

Dennoch werden für solche Grundstücke, ob bestockt oder nicht, oft Preise von 0,80 bis 2,50 €/m² bezahlt.

Es ist erkennbar, dass Moor- und Filzenflächen nicht unter den sonst üblichen Ertragswertgesichtspunkten gehandelt werden. Sie unterliegen eigenen Preisfindungsmechanismen. Wer sich solche Flächen kauft, tut dies aus einer besonderen Neigung zu dieser Kultur- und Landschaftsform oder schätzt die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Bereiche in besonderem Maße.

3.3 Geldumsatz, Flächenumsatz, Zahl der Verträge mit Wald, 2005 - 2015

Mit dieser Auswertung soll ein erster Überblick über den Waldflächenmarkt gegeben werden.

Marktsegment:

Flächengröße alle

nur Kaufverträge,

ohne Verwandtengeschäfte,

Preise alle,

umsatzbereinigte Preise, etwa ohne Anteil für eine mitgekaufte Hütte

Datenstand 19.1.2016

Jahr	Umsätze in €/total	Umsatz Fläche in m² total	Zahl der Kaufverträge
2005	523.000	343.000	35
2006	889.000	489.000	49
2007	850.000	413.000	45
2008	1.333.000	708.000	39
2009	1.858.000	945.000	65
2010	4.465.000	1.718.000	77
2011	3.009.000	1.007.000	62
2012	1.870.000	675.000	41
2013	2.861.000	883.000	49
2014	1.526.000	425.000	33
2015	2.698.000	524.000	30

3.4 Flächengrößen und Preis im Mittel

Mit dieser Auswertung soll ein Überblick über die Preisentwicklung bei Wald gegeben werden. Die Flächengröße wurde auf Flächen ab 3.000 qm gewählt. Kleinflächen unter 3.000 qm sind im Mittel etwas teurer als eine gängig große Waldfläche, da bei Kleinflächen nicht selten ein besonderes Erwerbsinteresse vorliegt.

Preise unter 1.-- €/qm wurden nicht berücksichtigt, da besondere Umstände, etwa der Erwerb einer stark nassen Filzen, naheliegt.

Preise über 8,50 €/qm, lagen in den letzten 10 Jahren 7-mal vor.

Das sind 1,3% von allen Verkäufen. Auch hier liegen oft besondere Umstände vor. Bei den Käufern, die für Wald über 8,50 €/qm bezahlt haben, sind so gut wie keine Landwirte dabei, Preise über 8,50 €/qm wurden ebenfalls nicht berücksichtigt.

Marktsegment:

Flächengröße ab 3.000 qm,

nur Kaufverträge,

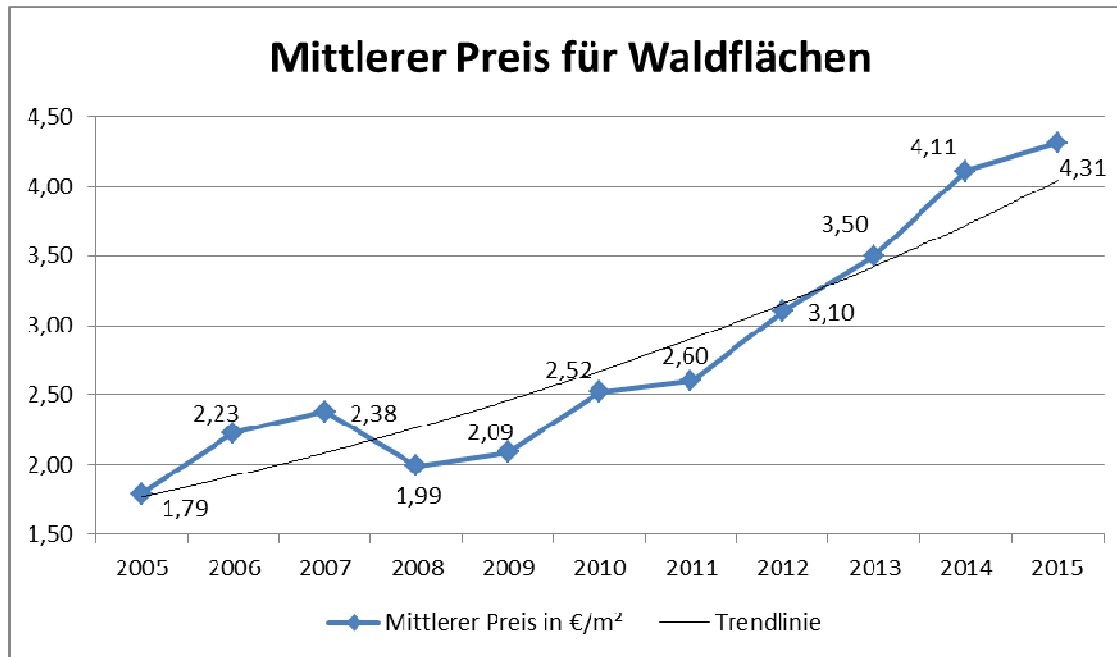
ohne Verwandtengeschäfte,

Preise ab 1.-- €/qm,

Preise bis 8,50 €/qm

Datenstand 19.1.2016

Jahr	Zahl der Verkäufe	Mittlere Flächen in m ² je Kauf	Ø Preis in €/m ²	Index Zahl
2005	20	13.000	1,79	100 %
2006	28	15.000	2,23	125 %
2007	29	12.000	2,38	133 %
2008	30	19.000	1,99	111 %
2009	39	20.000	2,09	117 %
2010	62	26.000	2,52	141 %
2011	49	20.000	2,60	145 %
2012	29	20.000	3,10	173 %
2013	42	20.000	3,50	196 %
2014	25	16.000	4,11	230 %
2015	21	23.000	4,31	241 %



3.5 Flächengröße - Preis - Relation

Es soll hier aufgezeigt werden, für welche Flächengrößen ein besonderes Interesse besteht und der Markt ggf. auch bereit ist, dafür mehr zu bezahlen.

Bei Kleinflächen unter 3.000 qm spielen für die Preisfindung oft besondere Umstände eine Rolle, etwa ein besonderes Zuerwerbsinteresse. Da Kleinflächen oft höher bezahlt werden, wurden für diese Auswertung Preise bis 15.-- €/qm berücksichtigt.

Um in den einzelnen Flächengrößen-Segmenten ausreichend Daten zu haben, werden Verkäufe aus den Jahren 2005 bis 2015 zusammengewonnen betrachtet.

Marktsegment:
 Verkäufe aus 2005 bis 2015,
 Flächengröße alle,
 nur Kaufverträge,
 ohne Verwandtengeschäfte,
 Preise ab 1.-- €/qm,
 Preise bis 15.-- €/qm

Datenstand 19.1.2016

Flächengröße/m ²	Fälle	Mittlere Fläche in m ²	Mittlerer Preis in €/m ²	Verhältnis zu allen Preisen
alle Größen	466	16.000	2,92	100%
1 - 500	14	250	3,31	113%
501 - 3.000	74	1.900	3,37	115%
3.001 - 9.000	152	6.000	2,79	96%
9.001 - 15.000	97	12.000	3,00	103%
15.001 - 30.000	73	21.000	2,64	90%
30.001 –100.000	56	70.000	2,82	97%

3.6 Verteilung der Preise in einzelnen Preisgruppen

Es soll hier aufgezeigt werden, wo der Preis für einen qualitativ durchschnittlich bestockten Wald liegt.

Dazu werden Kleinflächen bis 3.000 qm aussortiert. Für die Preisfindung werden besondere Umstände vermutet.

Alle Daten werden in Preisgruppen geteilt - billig, Mittelfeld, teuer. So erkennt man für eine Groborientierung, was ein durchschnittlicher Wald etwa kostet.

Da die Preise ab 2013 deutlich angezogen haben, werden für diese Auswertung nur Verkäufe ab 2013 bis 2015 berücksichtigt.

Marktsegment:

Verkäufe aus 2013 bis 2015,

Flächengröße ab 3.000 qm,

nur Kaufverträge,

ohne Verwandtengeschäfte,

Preise ab 1,- €/qm

Datenstand 19.1.2016

	Gesamte Datenmenge : 111		
	Preisgruppe billig	Preisgruppe Mittelfeld	Preisgruppe teuer
Daten	37	39	35
Menge in %	33,4%	35,1%	31,5%
Preise von bis	1,-- € bis 3,--€/qm	3,01 € bis 5,-- €/qm	5,01 € bis 12,37 €/qm
mittlerer Preis	2,24 €/qm	4,19 €/qm	6,67 €/qm

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
Fotos/Deckblatt	Irmi Kirschner sowie Internet
Ausgabe	Februar 2016
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.