

Immobilienmarktbericht Landwirtschaft 2023/2024



LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Inhaltsverzeichnis

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
1.4	Vorbemerkung zum Marktbericht	4
1.5	Datenbasis und Datenschutz	4
1.6	Wichtige Vorbemerkung für Nichtlandwirte	5
2.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZU LANDWIRTSCHAFTLICHEM NUTZGRUND	5
2.1	Preisbildende Merkmale bei landwirtschaftlichem Nutzgrund	5
2.2	Markt in Deutschland, stark differierende Bodenpreise	5
2.3	Naturräumliche Unterschiede im Landkreis Traunstein	6
2.3.1	Anteil der Ackerflächen an den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Traunstein	6
2.3.2	Anteil des Dauergrünlandes an den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Traunstein	7
3.	MARKT UND PREISE IM LANDKREIS TRAUNSTEIN	8
3.1	Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen ab 2005 bis 2024	9
3.2	Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 - 2024	11
4.	EINFLUSS VON FLÄCHENGRÖÖE UND ZUSCHNITT, 2019 - 2024	13
5.	PREISUNTERSCHIED ZWISCHEN ACKER UND GRÜNLAND, 2023 UND 2024	15
6.	EINFLUSS DER BONITÄT AUF DEN PREIS, 2023 UND 2024	16

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, Marktberichte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht. Außerdem werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt und Einzelgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke (z. B. Häuser, Eigentumswohnungen, gewerblich genutzte Objekte) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchrechte, erstellt.

Auswertungsgrundlage für diesen Immobilienmarktbericht ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufpreise gesammelt werden.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende

Margarete Babl

stellvertretender Vorsitzender

Christian Nebl

weitere stellvertretende Vorsitzende

Monika Harbich

Finanzamt Traunstein:

Elke Weis, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Eva Aschauer, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Katja Huber, Bodenrichtwertfestsetzungen Landwirtschaft

Vermessungsamt Traunstein:

Wolfram Marstatt für Bodenrichtwertfestsetzungen und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Ulrich Hatz

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Irmengard Kirschner

Dominik Mayr, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitinger

Anita Richter

Klaus Schlicht

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

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

Im Internet sind wir zu finden unter:

www.traunstein.com

Geben Sie bei „Wo erledige ich was?“ „**Gutachterausschuss**“ ein.

In einem grau hinterlegten Feld ist am rechten, unteren Rand ein **Doppelpfeil >>**, den Sie bitte anklicken. Es öffnet sich die Seite des Gutachterausschusses Traunstein.

Unter dem Wort **GUTACHTERAUSSCHUSS** ist ein graues Feld, das zweite Wort ist **Links**, bitte anklicken.

Hier finden Sie Bodenrichtwerte, Indexreihen, weitere Marktberichte, Auswertungen und Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Erstellung eines Gutachtens.

1.4 Vorbemerkung zum Marktbericht

Der Marktbericht Landwirtschaft 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 einer landwirtschaftlichen Fläche geben.

Als Auswertungszeitraum umfasst der Marktbericht überwiegend die Jahre 2023 und 2024. Teilweise wurde der Auswertungszeitraum auf frühere Jahre ausgeweitet, um eine ausreichende Datenmenge zu erhalten.

1.5 Datenbasis und Datenschutz

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge aus dem Gebiet des Landkreises Traunstein.

Datenschutz wird beim Gutachterausschuss großgeschrieben.

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 Verkaufsobjekten ausgeschlossen ist.

1.6 Wichtige Vorbemerkung für Nichtlandwirte

Der Erwerb landwirtschaftlicher Nutzflächen ist in der Regel Landwirten i. S. des Grundstücksverkehrsgesetzes vorbehalten.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt der Grundsatz: Bauernland in Bauernhand!

Damit soll sichergestellt werden, dass landwirtschaftlich nutzbare Flächen als Grundlage der Lebensmittelproduktion in Deutschland nicht zum Spekulationsobjekt werden, lebensfähige landwirtschaftliche 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 landwirtschaftlichen Nutzgrundes ist das SG K.20, Kommunalaufsicht, am Landratsamt Traunstein.

2. Allgemeine Informationen zu landwirtschaftlichem Nutzgrund

2.1 Preisbildende Merkmale bei landwirtschaftlichem Nutzgrund

Preisbildende Merkmale bei landwirtschaftlichem Nutzgrund sind im Regelfall

- aktuelle, regionale Angebots- und Nachfragesituation,
- Flächengröße,
- Bonität der Fläche,
- Flächenform und -zuschnitt,
- Gelände (Exposition, Hangneigung etc.),
- Erschließung,
- Nähe zu Betriebssitz, Verarbeitungsbetrieben und relevanten Absatzmärkten,
- Dienstbarkeiten, wie Geh- und Fahrrechte oder Leitungsrechte,
- öffentlich-rechtliche Lasten, wie Biotop, Lage im Überschwemmungsgebiet, Lage im Landschaftsschutzgebiet oder ähnliche Lasten, die die Bewirtschaftung einschränken.

2.2 Markt in Deutschland, stark differierende Bodenpreise

Je nach Bodengüte, Nutzungsart oder regionaler Lage sind die Preisunterschiede beim Kauf von Agrarflächen erheblich. Für den relativ hohen Preisstand in Bayern, besonders in den Regierungsbezirken Ober- und Niederbayern, ist die starke Verdichtung der Region mit einer daraus resultierenden starken Nachfrage nach Bau-, Verkehrs- und Ausgleichsflächen sowie für weitere große Infrastrukturmaßnahmen maßgebend. Auch als Geldanlage für außerlandwirtschaftliche Investoren sind landwirtschaftlich nutzbare Flächen und Wald interessant.

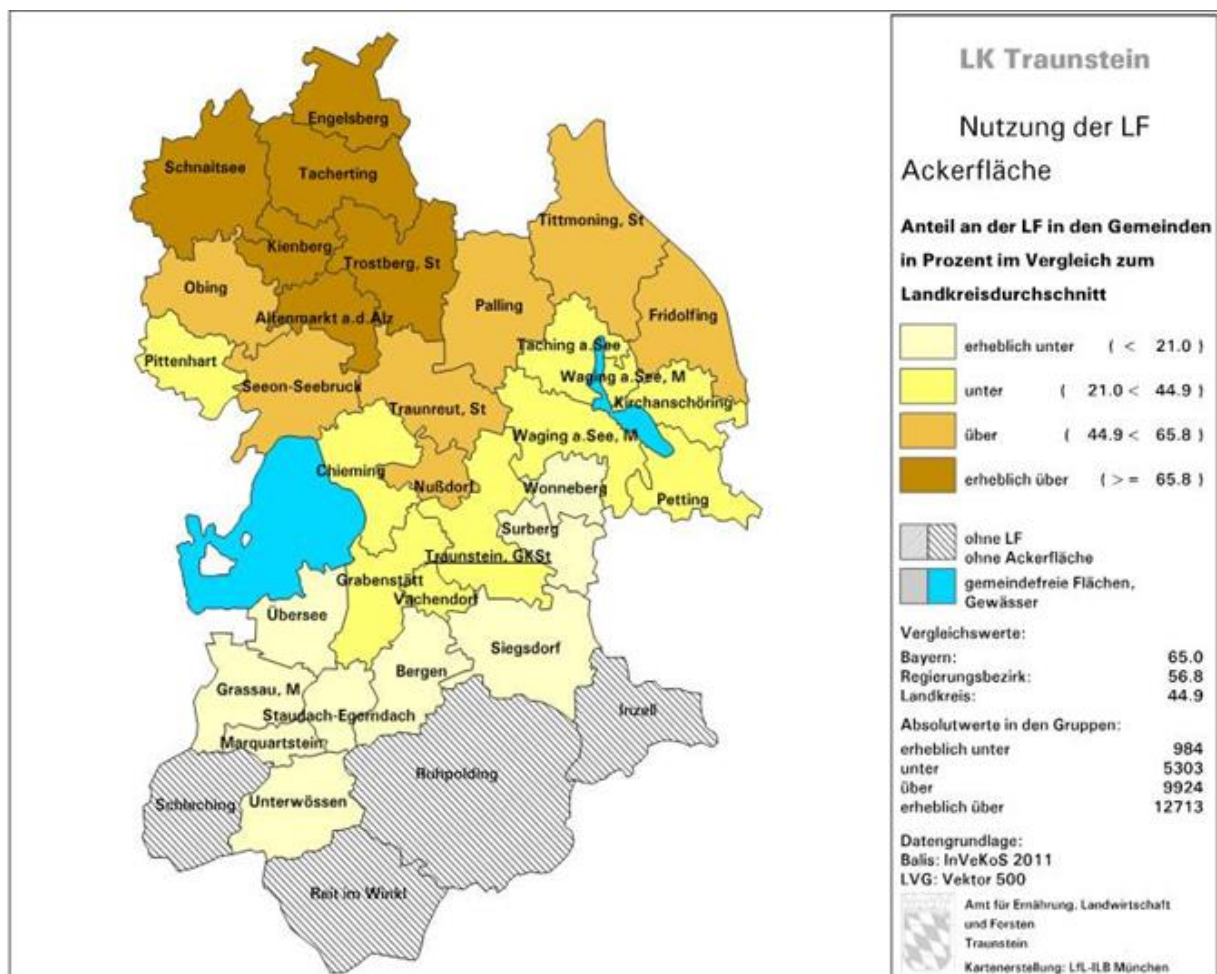
2.3 Naturräumliche Unterschiede im Landkreis Traunstein, Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Flächen

Im Landkreis Traunstein gibt es eine ausgeprägte naturräumliche Gliederung, die eine unterschiedliche Ertragskraft der Böden mit sich bringt.

Nachfolgende Übersichtskarten des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Traunstein geben Aufschluss über die Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Landkreis Traunstein. Je weiter man in den Süden des Landkreises kommt, umso mehr überwiegt die Grünlandnutzung bzw. absolutes Dauergrünland. Der Anteil an günstig zu bewirtschaftenden Flächen ist im Süden, insbesondere im Berggebiet, geringer. Die schlechteren natürlichen Ertragsvoraussetzungen werden dort durch andere preisbildende Faktoren, insbesondere durch Nachfrageüberhang und starken Siedlungsdruck, preislich teilweise kompensiert.

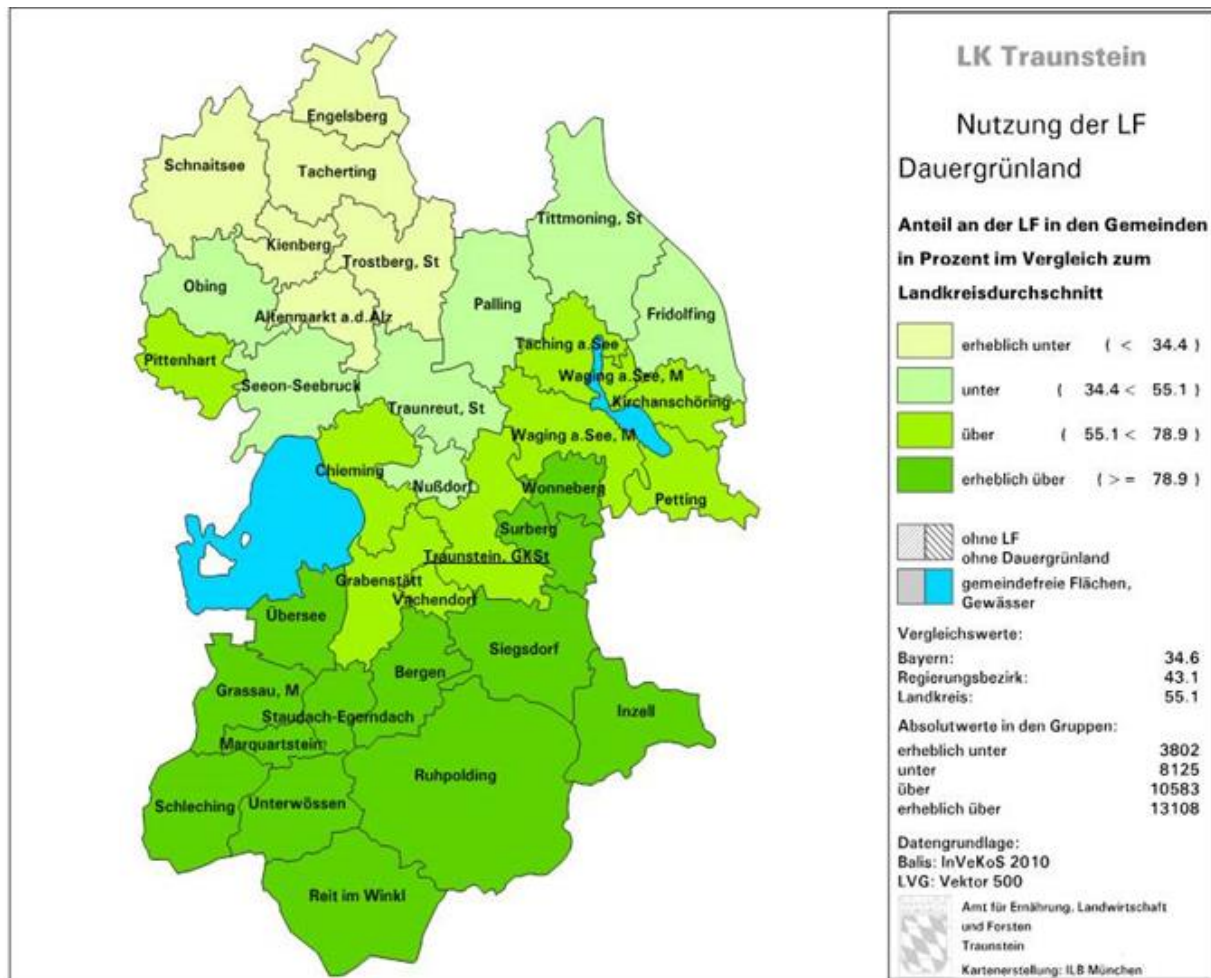
2.3.1 Anteil der Ackerflächen an den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Traunstein

Quelle: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Karte nicht maßstäblich



2.3.2 Anteil des Dauergrünlandes an den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis Traunstein

Quelle: Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Traunstein, Karte nicht maßstäblich



3 Markt und Preise im Landkreis Traunstein

Zwischen 2005 und 2024 haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftlichen Nutzgrund im Landkreis Traunstein mehr als vervierfacht (s. Index Landwirtschaft 2024 auf S. 9 und 10).

Damit liegt der Landkreis Traunstein im allgemeinen Trend in Bayern.

Diese Preissteigerungen werden von Landwirten mit Sorge gesehen. Wer seine Betriebsfläche vergrößern möchte, braucht viel Kapital. Hinzu kommt, dass teils Investoren aus dem außerlandwirtschaftlichen Bereich mitbieten, was die Preise in die Höhe treibt.

Oberbayern gehört zu den dicht besiedelten Regionen in Bayern. Demgemäß ist ein entsprechend hoher Flächenbedarf der öffentlichen Hand für Infrastrukturprojekte gegeben, z. B. für Baulandentwicklung, für Straßenbauprojekte oder für Tauschgrund und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem Naturschutzrecht.

Im Zeitraum ab 2022 bis Ende 2024 gingen von allen Verkäufen von landwirtschaftlichem Nutzgrund ca. 73 % an Privatpersonen.

Etwa 27 % aller Verkäufe gingen in diesem Zeitraum an die öffentliche Hand, den Bund, das Land Bayern, Landkreise, Gemeinden, Kommunalverbände oder Kirchen.

Zeitlich beschränkte, besondere Marktsituationen ergeben sich durch Maßnahmen, die punktuell einen größeren Flächenentzug für die Landwirtschaft auslösen, wie z. B. ein größeres Straßenbauprojekt. Für betroffene landwirtschaftliche Betriebe gehen dann ggf. gut zu bewirtschaftende Eigentums- und Pachtflächen verloren. Diese benötigen wiederum Ersatzflächen zum Erhalt ihrer Einkommensbasis, oder um fachrechtliche Vorgaben z. B. in Verbindung mit der Viehhaltung einhalten zu können. Häufig wird versucht, die Erlöse aus dem Grundverkauf aus steuerlichen Gründen möglichst schnell wieder in landwirtschaftliche Flächen zu reinvestieren. Solche Ereignisse führen zu einem lokalen, ereignisbezogenen Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen.

Die Nachfrage nach Flächen für Bau und Infrastruktur wird voraussichtlich anhalten.

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik soll die Bevölkerung bis 2042 um voraussichtlich 4,6 Prozent auf rund 13,98 Millionen Menschen wachsen – ein Zuwachs um gut 610.000 Personen. Für Oberbayern wird ein Plus von 6,6 Prozent vorausgesagt (Quelle: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Bayerisches Landesamt für Statistik, herausgegeben im Februar 2024).

Ein erheblicher Flächenbedarf besteht mittlerweile für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Dieser führt bayernweit zu einer erheblichen Steigerung des Flächenverbrauchs auf mittlerweile deutlich über 12 ha täglich. Im Jahr 2023 wurde mindestens ein Fünftel davon allein für Freiflächen-Photovoltaikanlagen verbraucht. Die Errichtung großflächiger Freiflächenphotovoltaik nimmt mittlerweile auch im Landkreis Traunstein deutlich zu. Im Vergleich zu üblichen landwirtschaftlichen Pachtpreisen werden für solche Flächen sehr viel höhere Pachtpreise bezahlt.

Mit dem Ziel „Erhalt von Landwirtschaftsflächen“ sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft verbindlich eingeführt worden. Die Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten erfolgt im Rahmen der Regionalplanung durch die Regionalen Planungsverbände, welche ab dem 1. Juni 2023 drei Jahre Zeit haben, solche Gebiete auszuweisen. Ob und inwiefern sich dies auf die Preisgestaltung landwirtschaftlicher Nutzflächen auswirkt, ist derzeit noch nicht abzusehen.

3.1 Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen ab 2005 bis 2024

Beschluss des Gutachterausschusses Traunstein vom 27.05.2025

Untersuchtes Marktsegment:

Landkreis Traunstein,

Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen (Acker und Grünland), ohne Waldflächen,

nur vergleichsfallgeeignete Daten,

ab 2005 bis 2012 Preise ab 1,- €/m² bis 8,- €/m²,

ab 2010 bis 2012 Flächen ab 2.000 m², nach oben offen,

ab 2013 bis 2016 Preise ab 1,- €/m², nach oben offen,

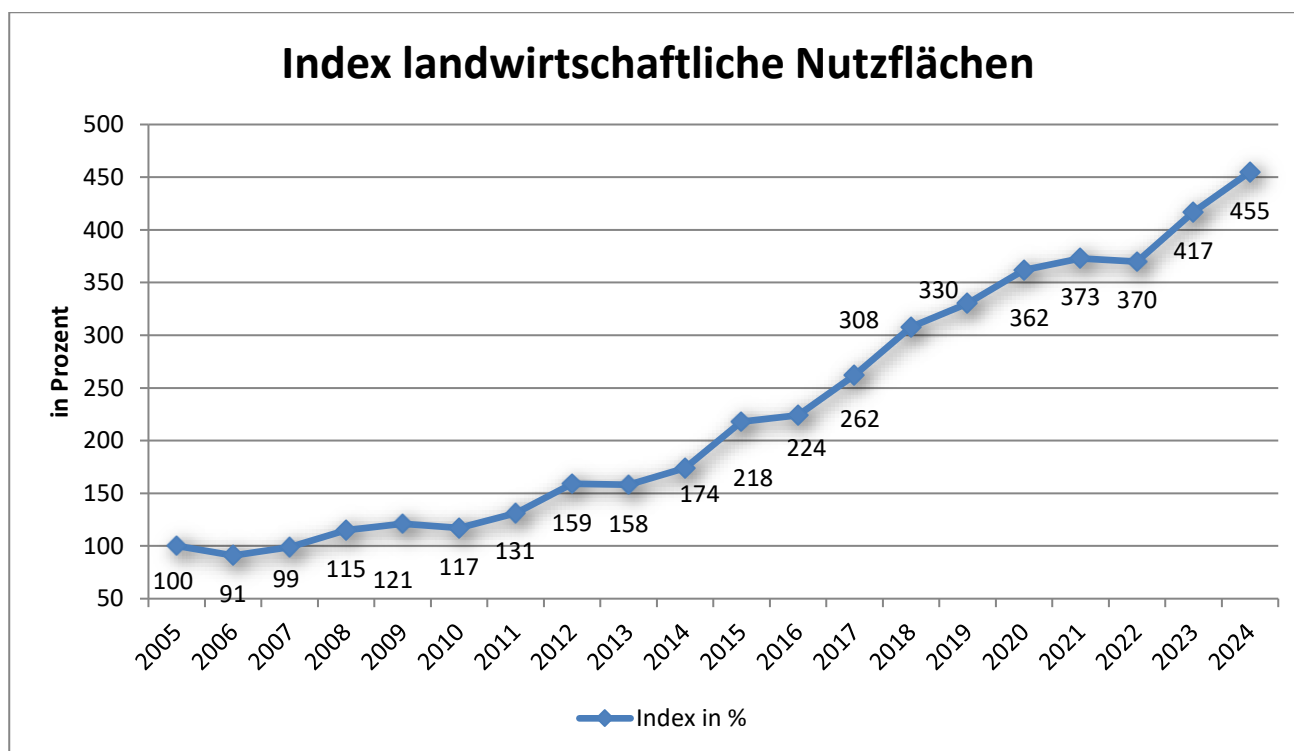
ab 2013 bis 2016 Flächen ab 3.000 m², nach oben offen,

ab 2013 ohne Verwandtenverkäufe, atypische Einzelfälle aussortiert,

ab 2017 ohne Flächenbegrenzung und ohne Preisbegrenzung,

ab 2017 Ackerzahl, Grünlandzahl, für die Mittelwertbildung alle Werte berücksichtigt

Um die Datenmenge nicht zu schmälern, wurden ab 2017 weder Flächen mit schlechterer Bonität noch besonders hochwertige Flächen aussortiert. Enthalten sind daher auch einzelne anmoorige Flächen, Streuobstwiesen, etc., auch wenn diese nicht die Mehrheit der vorliegenden Daten bilden. Gleichmaßen sind auffällig teure Flächen nicht aussortiert. Aussortiert bleiben aber atypische Käufe, wie z. B. Zukäufe zur Hofstelle oder gemischte Käufe von Wald- und Wiesenflächen.



Jahr	Anzahl der Verkäufe	Preisspanne in €/m²	mittlere Flächengröße in m²	mittlerer Preis in €/m²	Indexzahl in %	mittlere* Grünland-/Ackerzahl	
						Datenmenge	
2005	79	1,00 – 8,00	20.600	2,84	100		
2006	78	1,00 – 7,26	19.400	2,58	91		
2007	78	1,04 – 7,87	18.200	2,81	99		
2008	90	1,00 – 8,00	21.200	3,26	115		
2009	83	1,00 – 7,00	17.900	3,44	121		
2010	73	1,02 – 7,00	19.500	3,32	117		
2011	80	1,00 – 7,96	16.900	3,73	131		
2012	57	1,23 – 8,00	15.900	4,51	159		
2013	44	1,00 – 10,00	14.200	4,49	158		
2014	54	1,00 – 10,00	17.900	4,93	174		
2015	47	2,40 – 13,10	19.400	6,20	218		
2016	44	1,00 – 13,00	15.500	6,36	224		
2017	76	0,95 – 13,40	14.600	7,43	262	45	70 D.
2018	59	1,00 – 15,00	17.800	8,76	308	48	50 D.
2019	86	0,90 – 15,54	10.500	9,36	330	50	62 D.
2020	65	1,50 – 16,98	10.900	10,28	362	49	61 D.
2021	62	1,50 – 19,73	13.500	10,60	373	48	55 D.
2022	59	1,73 – 17,80	11.400	10,51	370	45	46 D.
2023	69	2,00 – 21,53	13.700	11,83	417	48	49 D.
2024	65	2,64 – 25,22	8.200	12,91	455	50	60 D.

Datenstand 14.02.2025

3.2 Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 - 2024

Im Folgenden wird ein erster Überblick über den gesamten Geld- und Flächenumsatz von landwirtschaftlichem Nutzgrund (ohne Waldflächen) gegeben. Es sind in dieser Auswertung alle Preise, alle Flächengrößen und auch Sonderfälle enthalten. Hier soll der Gesamtumsatz gezeigt werden, also alle Verkäufe. Lediglich außergewöhnliche Verkäufe (z. B. innerhalb der Verwandtschaft) wurden nicht berücksichtigt.

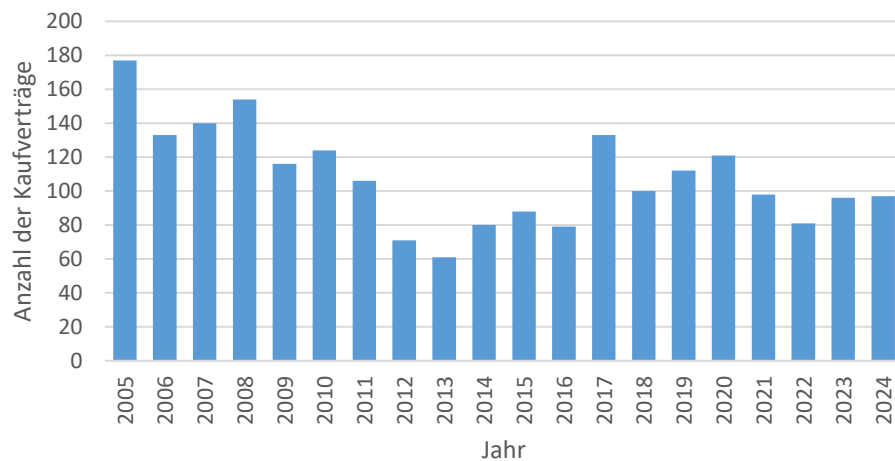
Untersuchtes Marktsegment:

Landkreis Traunstein,
landwirtschaftlicher Nutzgrund (Grünland und Ackerland), ohne Waldflächen,
nur Kaufverträge, alle verfügbaren Daten,
ohne außergewöhnliche Verkäufe,
Sonderfälle enthalten, da an dieser Stelle die Gesamtmenge dargestellt werden soll,
Preise alle,
Flächengröße alle,
künftige Nutzart: alle,
umsatzbereinigte Preise, etwa ohne Preisanteil für mitgekaufte Hütte oder Nebenentschädigung

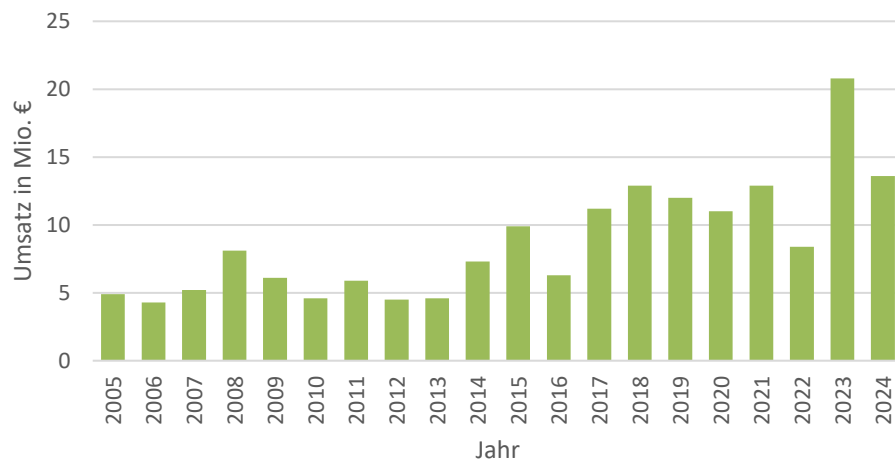
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Umsatz in € bereinigter Preis	gesamter Flächenumsatz in ha
2005	177	4,9 Mio.	190
2006	133	4,3 Mio.	160
2007	140	5,2 Mio.	210
2008	154	8,1 Mio.	250
2009	116	6,1 Mio.	170
2010	124	4,6 Mio.	150
2011	106	5,9 Mio.	160
2012	71	4,5 Mio.	90
2013	61	4,6 Mio.	90
2014	80	7,3 Mio.	130
2015	88	9,9 Mio.	140
2016	79	6,3 Mio.	120
2017	133	11,2 Mio.	130
2018	100	12,9 Mio.	180
2019	112	12,0 Mio.	130
2020	121	11,0 Mio.	110
2021	98	12,9 Mio.	120
2022	81	8,4 Mio.	75
2023	96	20,8 Mio.	172
2024	97	13,6 Mio.	106

Gesamtdatenmenge 2174 Daten, Stand 04.03.2025

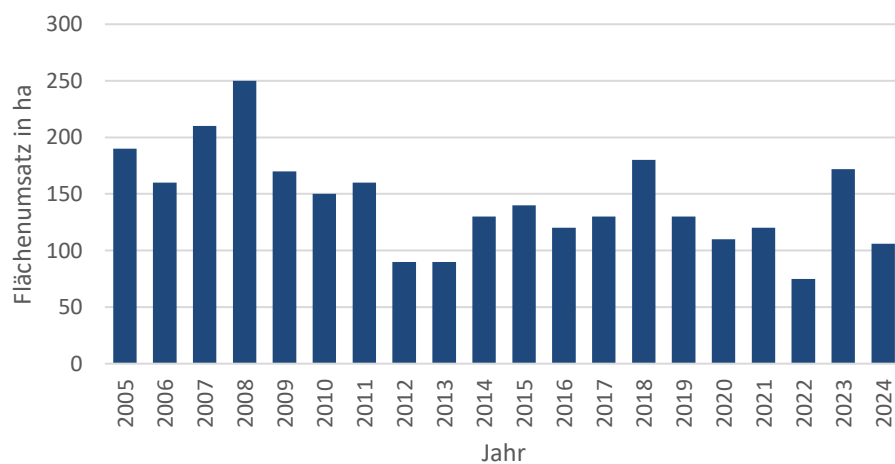
Anzahl der Kaufverträge



Umsatz in Mio. €



Umgesetzte Flächen in ha



4. Einfluss von Flächengröße und Zuschnitt, 2019 - 2024

Für Landwirte sind weniger und dafür größere, zusammenhängende Feldstücke arbeitswirtschaftlich günstiger zu bewirtschaften. Bei kleineren und/oder unregelmäßig geschnittenen, spitz oder schräg zulaufenden Flächen entsteht ein erhöhter Zeit- und Kostenaufwand bei der Bearbeitung. Ist eine Fläche groß und rechtwinklig geformt, kann der Arbeitszeitbedarf deutlich geringer gehalten werden.

Kleinere Flächen sind v. a. für die direkt angrenzenden Grundeigentümer für die Vergrößerung der eigenen Fläche von Bedeutung.

Auswertung Flächengrößen-Preis-Relation:

Nachfolgende Auswertung untersucht, ob ein Zusammenhang zwischen dem Kaufpreis und der Flächengröße besteht. Bei den Kleinstflächen bis 1000 m² bestimmen nicht selten außerlandwirtschaftliche Gründe den Preis.

Um eine gute Markt- und Preisübersicht zu bekommen, sind viele Daten besser als wenige, um die Durchschnittspreise abzusichern.

Die Zusammenfassung der Verkaufserlöse in Flächensegmente berücksichtigt die Zahl der vorliegenden Verkäufe. Es sollten jeweils wenigstens 50 Datensätze in den Flächensegmenten für die Mittelwertbildung zusammengeführt werden.

Ungenauigkeiten ergeben sich bei der Auswertung daraus, dass mit einem Kaufvertrag nicht selten mehrere Flurstücke erworben werden. Es konnte nicht bei jedem Datensatz geprüft werden, ob die erworbenen Flächen nebeneinanderliegen. Daraus resultiert eine gewisse Unschärfe der Auswertung, die aber durch die Datenmenge abgefedert wird.

Es wurden für die Auswertung der Flächengröße-Preis-Relation alle Verkäufe ab 2019 bis Ende 2024 zusammengekommen, um eine ausreichende Datenmenge für die Auswertung zu haben.

Untersuchtes Marktsegment:

Landkreis Traunstein,

Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen (Grünland und Ackerland), ohne Wald

Preise von 1,- €/m² bis 25,- €/m² berücksichtigt,

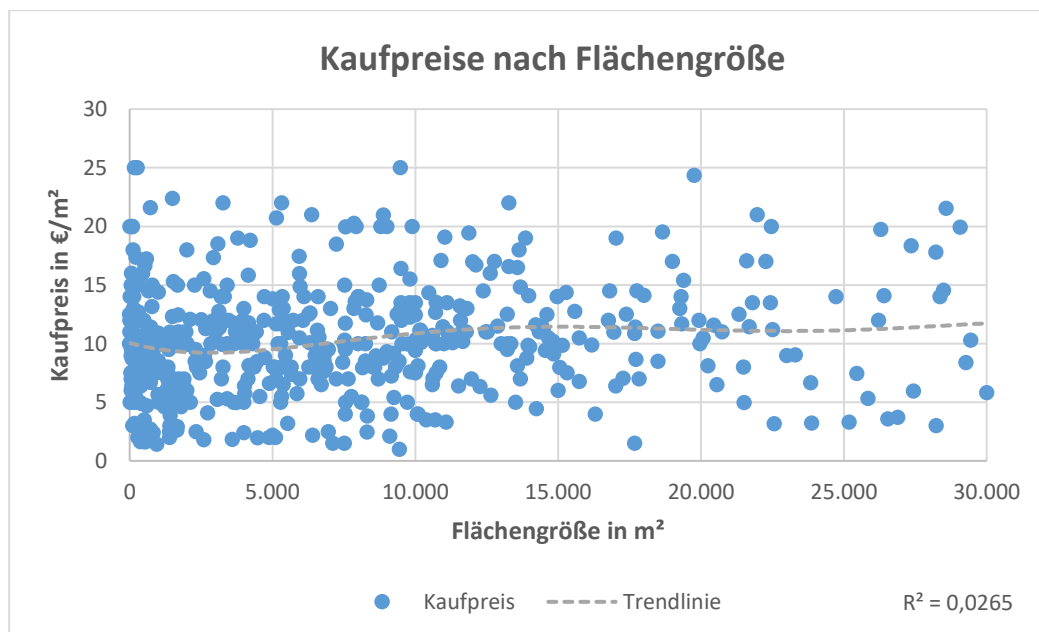
Verkäufe 2019 bis 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

ohne Verwandtenverkäufe,

ohne erkennbare Sonderfälle

Flächengröße in m ²	Verkäufe	Durchschnittliche Flächengröße	Mittlerer Preis in €/m ²	% zum Mittelwert
1 - 200	65	83 m ²	10,95	107 %
201 - 1.000	69	531 m ²	10,28	100 %
1.001 - 2.500	57	1.692 m ²	9,28	90 %
2.501 - 5.000	62	3.692 m ²	8,34	81 %
5.001 - 7.500	61	6.080 m ²	10,08	98 %
7.501 - 10.000	72	8.830 m ²	10,23	100 %
10.001 - 15.000	76	12.318 m ²	10,44	102 %
15.001 - 30.000	75	21.376 m ²	11,07	108 %
30.001 - 290.000	53	59.123 m ²	11,75	114 %
Basiswert aus				
1 – 290.000	590	11.944 m²	10,28	100%

Datenstand 26.02.2025



Welcher Preis im Endeffekt für eine einzelne Fläche erzielt werden kann oder bezahlt wird, hängt im Wesentlichen von den jeweiligen besonderen Umständen des Einzelfalls ab, so dass die Auswertungen zum Einfluss der Flächengröße auf den Preis kein klares Ergebnis zeigen.

5. Preisunterschied zwischen Acker und Grünland, 2023 und 2024

Ein Preisunterschied zwischen Acker- und Grünlandflächen kann lediglich für den nördlichen Landkreis (gem. Bodenrichtwertkarte des Landkreises Traunstein für landwirtschaftliche Nutzflächen zum 01.01.2024) festgestellt werden. Es gab in den Jahren 2023 und 2024 lediglich vier Verkäufe von Ackerflächen, die nicht im nördlichen Landkreis liegen. Diese wurden bei der folgenden Gegenüberstellung nicht berücksichtigt.

Untersuchtes Marktsegment:

nördlicher Landkreis Traunstein (gemäß Aufteilung nach Bodenrichtwerten für landwirtschaftlichen Nutzgrund zum 01.01.2024: Gemeinden Altenmarkt, Chieming, Engelsberg, Fridolfing, Kienberg, Nußdorf, Obing, Palling, Pittenhart, Schnaitsee, Seeon-Seebruck, Tacherting, Tittmoning, Traunreut, Trostberg)

Verkäufe von Grünland und Ackerland

Preise von 1,- €/m² bis 25,- €/m² berücksichtigt,

Flächengröße ab 1000 m²,

Verkäufe 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

ohne Verwandtenverkäufe,

ohne erkennbare Sonderfälle

Ackerland				Grünland			
Mittelwert Preis [€/m ²]	Mittelwert Ackerzahl	Durchschnittliche Flächengröße [m ²]	Anzahl Daten	Mittelwert Preis [€/m ²]	Mittelwert Grünland- zahl	Durchschnittliche Flächengröße [m ²]	Anzahl Daten
17,25	55	25.900	28	13,47	50	9.700	27
Differenz: 3,78 €/m ²							

Datenstand 27.02.2025

6. Einfluss der Bonität auf den Preis, 2023 und 2024

Ein wichtiger Faktor für die Preisbildung bei landwirtschaftlichen Nutzflächen ist die Bonität. Diese spiegelt sich in der Grünland- bzw. Ackerzahl wider. Im Landkreis Traunstein lässt sich für die Jahre 2023 und 2024 ein logarithmischer Zusammenhang zwischen der Grünland-/Ackerzahl und dem Kaufpreis erkennen.

Untersuchtes Marktsegment:

Landkreis Traunstein

Verkäufe von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland und Ackerland), ohne Wald

Preise von 0,10 €/m² bis 25,- €/m² berücksichtigt,

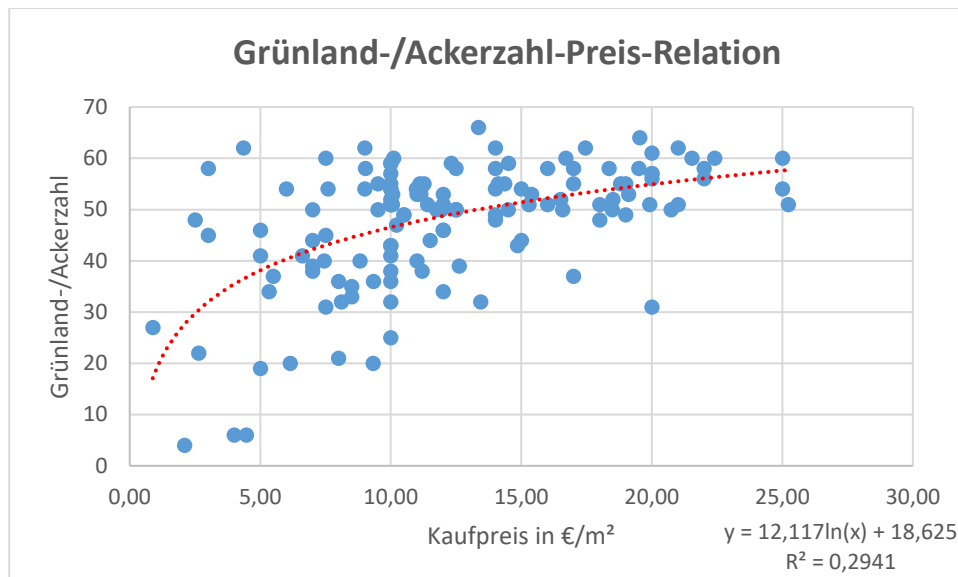
Flächengröße alle,

nur Daten mit Angaben zur Grünland-/Ackerzahl,

Verkäufe 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

ohne Verwandtenverkäufe,

ohne erkennbare Sonderfälle



Grünland-/Ackerzahl	Anzahl Verkäufe	Mittlerer Preis in €/m ²	Spanne in €/m ²	% zum Mittelwert
4 - 30	10	5,26	0,88 – 10,00	43 %
31 - 40	22	9,92	5,34 – 20,00	81 %
41 - 50	33	11,40	2,50 – 20,73	93 %
51 - 55	39	13,76	6,00 – 25,00	112 %
56 - 66	32	15,38	3,00 – 25,00	125 %
Basiswert aus				
4 – 66	136	12,32	0,88 – 25,00	100%

Datenstand 28.02.2025

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Babl, M. Harbich, M. Kaiser, D. Mayr
Gestaltung von Text/Bild	M. Babl, M. Harbich, M. Kaiser, D. Mayr
Ausgabe	Mai 2025
Internet und Selbstausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 30,- €
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes oder von Teilen davon in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Landratsamt Traunstein
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein



LANDKREIS
TRAUNSTEIN