Immobilienmarktbericht Gewerbeland 2019 - 2022



Inhaltsverzeichnis

1	GUTACHTERAUSSCHUSS UND GESCHAFTSSTELLE	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 zur Auswertung	4
1.5	Datenbasis	5
2	VERKAUFSZAHLEN UND UMSATZ BEI GEWERBEBAULAND	5
3	KOMMUNEN IN PREISGRUPPEN ZUSAMMENGEFASST, 2019 BIS 11/2022	7
4	PRIVATE UND KOMMUNALE VERKÄUFE, 2019 - 11/2022	10
5	MARKTREAKTION AUF BEZAHLTE/NICHT BEZAHLTE ERSCHLIEßUNG, 2015- 11/2022	11
6	FLÄCHENGRÖßE – PREIS – RELATION, 2012 - 11/2022	12
7	REGIONALE STRUKTURDATEN, LANDKREIS TRAUNSTEIN, 2015 - 10/2022	14
8	ALLGEMEINES, WERTBILDENDE STANDORTFAKTOREN FÜR GEWERBEBAULAND	16
9	STANDORTBEURTEILUNG DURCH VORHANDENE BETRIEBE	17
10	INDUSTRIEGEBIETE, SONDERGEBIETE FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG	18
11	BESONDERE DATEN, GEBÜHRENPFLICHTIGE DATEN UND MARKTAUSWERTUNGEN	18
Impi	ressum	20

1 - Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

1.1 - Ziele und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 als unabhängige Institutionen eingerichtet. In den meisten Bundesländern – und so ist das auch 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, z.B. zu gewerblich genutzten Objekten, 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 Irmengard Kirschner

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 Albert Kinskofer für Bodenrichtwertfestsetzungen und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Monika Harbich de Contreras

Ulrich Hatz

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitinger

Anita Richter

Klaus Schlicht

1.3 - Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283, Frau Schust

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 Worte 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 zur Auswertung

Mit dieser Auswertung soll abgebildet werden, was unbebautes 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 11 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 Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal und Trinkwasser bereits vor Verkauf bezahlt hat.

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

1.5 - Datenbasis

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 Kaufobjekten ausgeschlossen ist.

2 - Verkaufszahlen und Umsatz bei Gewerbebauland

An dieser Stelle soll die Marktaktivität zu Gewerbebauland im Landkreis Traunstein transparent gemacht werden. Gleichermaßen wird die Preisentwicklung für Gewerbebauland aufgezeigt. Der Rückgang der Verkaufsaktivitäten im Jahr 2020 hängt vermutlich auch mit der Corona-Pandemie zusammen, da einige Monate in allen Marktsegmenten sehr wenige Verkäufe stattfanden.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen,

Grundstücksgröße alle,

nur Kauf von Volleigentum,

alle Käufer und Verkäufer, private und öffentliche Hand,

inklusive Geschäfte unter Verwandten,

Sonderfälle nicht aussortiert,

Kaufpreise für großflächigen Einzelhandel und Discounter soweit erkennbar aussortiert, alle Grundstücksgrößen,

alle Preise, ohne Einschränkung nach unten oder oben,

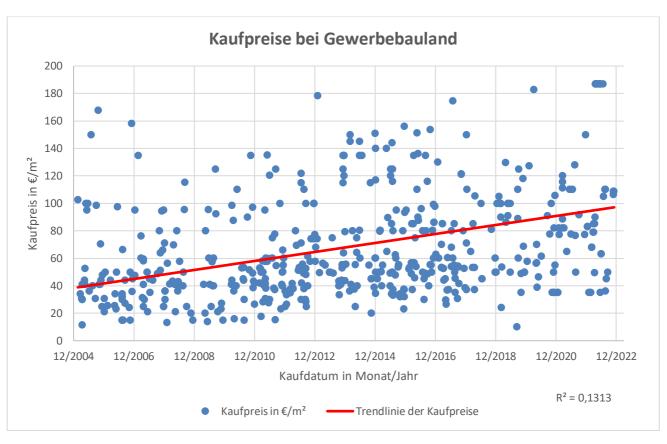
bereinigter Preis, ohne eventuelle Preisanteile für vorhandene Sonderausstattung u. ä.

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Mittlere Flächengröße in m²	Mittlerer Preis in €/m² Verkäufer alle
2005	27	2.800	51,
2006	24	2.200	37,
2007	27	4.000	52,
2008	20	4.600	47,
2009	18	3.000	49,
2010	25	3.000	57,

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Mittlere Flächengröße in m²	Mittlerer Preis in €/m² Verkäufer alle
2011	46	4.000	49,
2012	39	2.800	59,
2013	28	3.100	69,
2014*	31	2.500	77,
2015	45	4.900	67,
2016	41	3.000	77,
2017	39	4.600	66,
2018	14	4.800	66,
2019*	27	4.800	76,
2020*	18	4.300	73,
2021*	22	2.150	88,
2022* Stand 8.12.2022	33	2.100	108,

^{* 2014,} zwei Datensätze wegen ungewöhnlich hohem Preis aufgrund von erheblichem Erwerbsinteresse ausgesondert (GRK 542/2014, 1431/2014)

GRK = internes Aktenzeichen des Gutachterausschuss Traunstein



^{*2019,} ein Datensatz wegen ungewöhnlich hohem Preis in ländl. Lage aussortiert, (GRK 481/2019)

^{*2020,} zwei Datensätze wegen ungewöhnlich hohem Preis mit BRWFaktor über 2,5 in städt. Lage ausgesondert (GRK 1626/2020, 1801/2020)

^{*2021,} ein Datensatz wegen ungewöhnlich hohem Preis aufgr. ungewöhnlich hoher Ertragslage aussortiert (GRK 1255/2021)

 $^{^*2022,} ein\ Datensatz\ wegen\ ungewöhnlich\ hohem\ Preis\ in\ ländl.\ Lage\ aussortiert, (GRK\ 1200/2022)$

3 - Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst, 2019 bis 11/2022

Die 35 Kommunen im Landkreis Traunstein einzeln darzustellen, ist aus Gründen des Datenschutzes und auch im Hinblick auf eine hinreichende Datenmenge nicht vertretbar. Für die Zuordnung zu einer Preisgruppe waren räumliche Strukturen, aber auch ähnliche Preise entscheidend.

Bei 17 von 35 landkreisangehörigen Kommunen lagen 2019 bis 11/2022 Verkäufe von Gewerbebauland vor. Baureifes Gewerbebauland wird von den Kommunen, soweit diese Eigentümer sind, oft zügig verkauft. Nicht selten besteht in Kommunen für Gewerbebauland eine Warteliste von Kaufinteressenten. Auch aus Gründen der Refinanzierung verkaufen Kommunen teils relativ schnell. Verkäufe treten dann für diese Kommunen in einem Jahr geballt auf.

Um an dieser Stelle eine ausreichende Datenmenge vorstellen zu können, wird hier der Zeitraum 2019 bis 11/2022 gemeinsam vorgestellt.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2019 bis 11/2022, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen, Grundstücksgröße 100 m² bis 20.000 m²,

Erwerb von Volleigentum,

alle Marktteilnehmer, private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen,

ohne sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

nur vergleichsfallgeeignete Daten,

ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Sondergebiete,

Kaufpreise von 20,-- bis 200,-- €/m² berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach

unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer hier: keine

Datenstand 29.11.2022, 82 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein

Es liegen 82 Datensätze vor. gemittelter Preis 92,-- €/m²



Einteilung der Preisgruppen für Gewerbeland, Landkreis Traunstein

2019 bis 11/2022

2013 513 117 2022	Gruppe	Gruppe	Gruppe nahe der A 8 Stadt Traunreut,	
	Nord und Ost	Berge und Chiemsee	Stadt Traunstein mit Umfeld	
zugeordnete Kommunen	Altenmarkt Engelsberg Fridolfing Kienberg Kirchanschöring Obing Palling Petting Pittenhart Schnaitsee Surberg Tacherting Taching am See Tittmoning Trostberg Wonneberg	Chieming Grassau Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Seeon-Seebruck Staudach- Egerndach Unterwössen	Bergen Grabenstätt Nußdorf m. Aiging Siegsdorf Traunreut Traunstein Übersee Vachendorf Waging	
Anzahl der Verkäufe	34	13	35	
Preisspanne*	35, bis 128, €/m²	50, bis 110, €/m²	50, bis 187, €/m²	
Preis im Mittel alle Erschließungs- zustände	63, €/m²	79, €/m²	126, €/m²	
Preis im Mittel nur erschließungs- beitragsfrei (Anzahl)	73, €/m² (16 Verkäufe)	98, €/m² (7 Verkäufe)	138, €/m² (19 Verkäufe)	

4 - Private und kommunale Verkäufe, 2019 - 11/2022

Ein Preisabfall im Verhältnis der Verkaufspreise bei kommunalen Verkäufern zu privaten Verkäufern ist nicht (mehr) feststellbar.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2019 bis 11/2022, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Verkäufer privat/kommunal zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen, Grundstücksgröße 100 m² bis 20.000 m², um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenden, nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen,

ohne sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

Kaufpreise von 20,-- bis 200,-- €/m² berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer hier: keine

Datenstand 29.11.2022, 82 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein

2019 bis 11/2022

	Alle Kaufverträge	Verkäufer ist eine Kommune	Verkäufer ist natürliche oder juristische Privatperson
Anzahl der Verkäufe	82	59	23
Zahl der Verkäufe in %	100%	72%	28%
mittlere Grundstücksgröße	3.200 m²	2.500 m²	5.000 m²
Preis im Mittel, alle Erschließungszustände	92, €/m²	93, €/m²	90, €/m²
davon Verkäufe ebfr, Preis im Mittel	42 Verkäufe 107, €/m²	36 Verkäufe 109, €/m²	5 Verkäufe 98, €/m²

Marktanteil der kommunalen Verkäufe: 72%

5 - Marktreaktion auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung, 2015 - 2022

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 Herstellung der Erschließung zurückliegt und diese gegebenenfalls schon in die Jahre gekommen ist. Um eine ausreichende Datenmenge vorstellen zu können, wurde das Zeitfenster für die vorliegende Auswertung weit geöffnet. Es umfasst 8 Jahre.

Der Gutachterausschuss hat eine Datensammlung zu konkret erhobenen Erschließungsbeiträgen für Gewerbebauland nach BauGB und KAG im Einzelfall. Gemittelter Wert für Beiträge nach BauGB/KAG für Gewerbebauland aus 16 ausgewerteten Daten aus 2021 und 2022: 30,-- €/m².

Hier aufgezeigt werden aber keine konkret erhobenen Beiträge, sondern das *Entgelt*, das ein Käufer auf dem freien Markt für einen bereits vorhandenen Erschließungsvorteil gibt.

Vorliegende Untersuchung soll die wahrscheinliche Marktreaktion für eine in jeder Hinsicht durchschnittliche - und durchschnittlich alte - vorhandene Erschließung im Bereich von Gewerbebauland aufzeigen.

Für neuwertige Erschließungen wird in der Regel mehr bezahlt als für ältere Erschließungsanlagen.

Gemittelt liegt die Kaufpreisdifferenz zwischen Gewerbebauland erschließungsbeitragsfrei zu erschließungsbeitragspflichtig bei 29,-- €/m².

Erstmals liegen die Echt-Kosten mit 30,-- €/m² ganz nahe an der Marktreaktion im Sinne der ermittelten Kaufpreis-Differenz.

Ist der Erwerb eines Grundstücks vorgesehen, für das noch keine Erschließungsbeiträge geleistet wurden, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten zu erfragen. Im Einzelfall liegen Erschließungsbeiträge bei über 50,-- €/m², wenn die Erschließung sehr aufwändig ist.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2015 bis 11/2022, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen, Grundstücksgröße 1.000 bis 20.000 m²,

Erwerb von Volleigentum,

alle Marktteilnehmer, private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen,

ohne sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Sondergebiete,

Kaufpreise von 20,-- bis 200,-- €/m² berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach

unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer hier: keine

Datenstand 29.11.2022, 161 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein

2015 - 11/2022

	alle Kaufverträge	davon Grundstücke erschließungs- beitragsfrei	davon Grundstücke teilerschlossen	davon Grundstücke erschließungs- beitragspflichtig
Verkaufszahlen	161	87	35	39
mittlere Grundstücksgröße	3.800 m²	3.600 m²	3.900 m²	4.200 m²
Preisspanne in €/m²	23, b. 187,	30, bis 187,	23, bis 183,	32, bis 144,
Preis im Mittel	77, €/m²	86, €/m²	77, €/m²	57, €/m²



Differenz 29,-- €/m²



6 - Flächengröße - Preis - Relation, 2012 - 2022

Für die Auswertung Flächengröße-Preis-Relation wurde ebenfalls ein großes Zeitfenster gewählt, um auch in den Segmenten "sehr kleine" und "sehr große" Grundstücke noch eine hinreichende Datenmenge darstellen zu können. Es geht also an dieser Stelle nicht um einen aktuellen Preisspiegel, sondern um eine Aussage zur Wertrelevanz der Flächengröße.

Kleinere Flächen sind oft Zukäufe zu vorhandenen Gewerbebetrieben.

Sie werden im Mittel 9 % über dem Schnitt gehandelt. Das mag im Einzelfall mit geringer Verkaufsbereitschaft auf Verkäuferseite einerseits und ggf. mit einem situativen Nachfragedruck auf eben diese eine Anschlussfläche auf Käuferseite zu tun haben.

Ein Preisabfall mit zunehmender Flächengröße ist für Flächen ab 10.000 m² in geringem Umfang feststellbar. Der Preisabfall dürfte bei den überdurchschnittlich großen Grundstücken ggf. mit Binnenerschließungsmaßnahmen auf den sehr großen Kaufgrundstücken zusammenhängen, die in diesem Umfang bei einem normal großen Grundstück nicht erforderlich wären.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2012 bis 11/2022, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Flächengröße zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen, Grundstücksgröße alle, um größendifferenziert untersuchen zu können,

Erwerb von Volleigentum,

alle Marktteilnehmer, private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen,

ohne sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Sondergebiete,

Kaufpreise von 20,-- bis 200,-- €/m² berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach

unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer hier: keine

Datenstand 29.11.2022, 304 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein, 2012-11/2022

2012-11/2022

Größe der verkauften Flächen in m²	Verkaufszahlen	Flächengröße im Mittel	Preis in €/m² im Mittel	% vom Durchschnitt
1 - 40.000	304	3.400 m²	76,€	100%
1 - 500	41	195 m²	83,€	109%
501 - 1.500	86	1.100 m²	80,€	105%
1.501 - 3.000	81	2.200 m²	76,€	100%
3.001 - 6.000	58	4.300 m²	72,€	95%
6.001 - 10.000	17	7.500 m²	75,€	99%
10.001 - 40.000	21	17.000 m²	64,€	84%

7 - Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein, 2015 - 2022

Allgemeines, Strukturdaten, Landkreis Traunstein

Gewerbeanmeldungen,	1625 im Jahr 2015				
Landkreis Traunstein	1649 im Jahr 2018				
	1687 im Jahr 2019				
Einwohnerzahl,	170.521, Stand 31.12.2015				
Landkreis Traunstein	177.319, Stand 31.12.2019				
	177.485, Stand 31.12.2020				
	Bevölkerungsentwicklung 200 000 180 000 160 000				
	140 000 120 000 100 000 80 000 40 000 20 000 0 000 100				
	https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09189.pdf				
sozialversicherungspflichtige	66.846, Stand 31.12.2016				
Beschäftigte,	71.274, Stand 31.12.2020				
Landkreis Traunstein	https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2020/09189.pdf				
Arbeitslosigkeit	BRD Bayern Landkreis Traunstein				
	6/2019 4,9 % 2,6 % 2,2 %				
	1-12/2020 5,9 % 3,6 % 3,2 %				
	10/2022 5,3 % 3,1 % 2,3 %				
0 11 1111 1 1 6 6 1 1 1 1 1	rais Traunctain Wirtschaftsragion Chiamgau da (Sustam (Struktur Datan)				

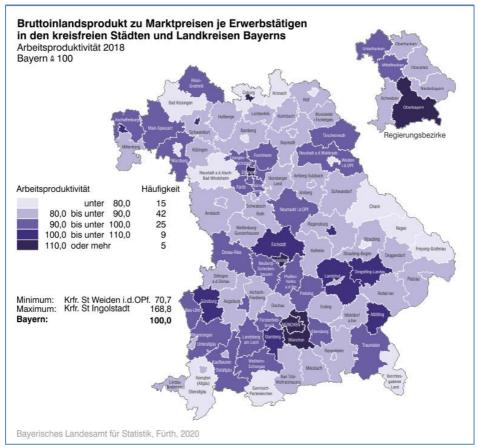
Quelle: Wirtschaftsförderungs GmbH Landkreis Traunstein, Wirtschaftsregion-Chiemgau.de/System/Struktur Daten/www.wirtschaftsregion-chiemgau.de;

Bund, Länder und Kreise - Traunstein - Statistik der Bundesagentur für Arbeit (arbeitsagentur.de)

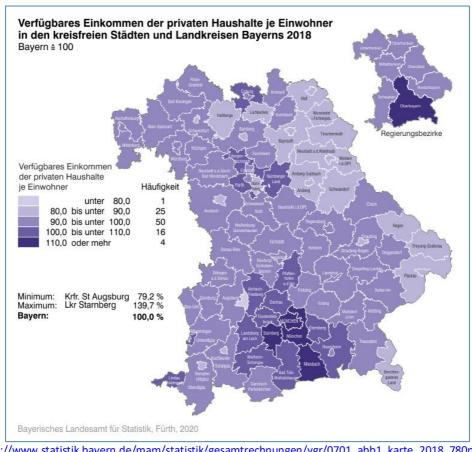
Umsatzsteuerstatistik, Landkreis Traunstein, 2009 - 2018



https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik kommunal/2020/09189.pdf



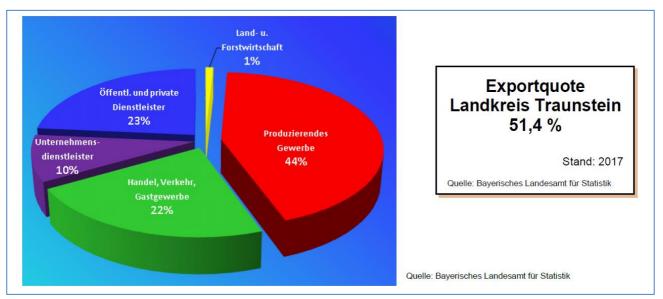
https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gesamtrechnungen/vgr/0701 abb5 karte bip erwerbst 2018 780px.png



https://www.statistik.bayern.de/mam/statistik/gesamtrechnungen/vgr/0701 abb1 karte 2018 780px.png

Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur

%-Angaben bezogen auf sozialversicherungspflichtig Beschäftige am Arbeitsort, Stand 2017



Quelle: Wirtschaftsförderungs GmbH Landkreis Traunstein, Wirtschaftsregion-Chiemgau.de/System/Struktur Daten/Juni 2020, www.wirtschaftsregoin-chiemgau.de

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.

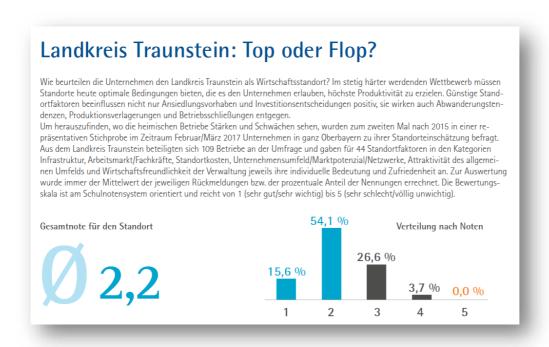
Im ländlichen Raum spielen oft Ortsverbundenheit von eingesessenen Familienbetrieben und Wohnen beim Gewerbe in einem Betriebsleiterwohnhaus eine tragende Rolle.

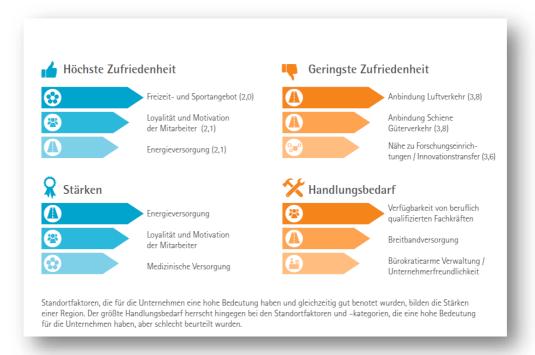
Für hochspezialisierte Betriebe hängt die Standorttreue ganz maßgeblich mit den vor Ort wohnenden Mitarbeitern mit den entsprechenden Fachqualifikationen zusammen.

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 für München und Oberbayern hat 2017 bei ihren Betrieben eine Zufriedenheitsumfrage durchgeführt. Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse:





Quelle: Internet, IHK Standortumfrage 2017, Ergebnisse für den Landkreis Traunstein, hier vorgestellt mit freundlicher Genehmigung der IHK für München und Oberbayern

10 - Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

Im Landkreis gibt es einige **Industriegebiete**, beispielhaft seien hier genannt:

Chemiepark Trostberg als Teil des bay. Chemiedreiecks oder eine großflächige Hausgerätefabrik in Traunreut.

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.

Sondergebiete für gewerbliche Nutzungen sind nicht selten Betriebe in Alleinlage, etwa ein Holzverarbeitungsbetrieb, der aus einem Sägewerk hervorgegangen ist oder auch ortsgebundene Betriebe wie etwa der Getränkehersteller Adelholzener Alpenquellen.

Die Bandbreite der möglichen Nutzarten ist durch die dort geltenden Bebauungspläne auf wenige Betriebsarten beschränkt. Drittverwendungsmöglichkeiten sind damit stark eingeschränkt. Der Bodenwert solcher Sondergebiete bleibt im Regelfall hinter den normalen Gewerbegebieten mit einer Vielzahl an zulässigen Betrieben zurück.

Bodenrichtwerte zu Industriegebieten und Sondergebieten sind aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwertkarten sind im Internet kostenfrei auf unserer Homepage zugänglich.

11 - Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten u. Marktauswertungen

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

Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass nachfolgende Daten nur gegen Gebühr und im Regelfall nur für Sachverständige 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 Gutachtensauftrag für eine Gewerbeimmobilie vorlegt.

Verfügbare Auswertungen/Gewerbe:

- Angebotsmieten und teils Bestandsmieten Lagerhalle, Werkstätten, Produktionshallen
- Angebotsmieten und Bestandsmieten für Läden, Praxis, Büroflächen, Lagerflächen, Discounter
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Gewerbebereich, Detailauswertung/anonymisierte Einzeldaten
- Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich
- Verkäufe Bauland für Discounter
- Baulandpreise für besondere Nutzarten, etwa Geothermie oder Kiesgrubennutzung
- Hotelanlagen, Käufe von bebauten Grundstücken und WEG

Die jeweils aktuelle Liste der Auswertungen unter Angabe der Gebühren für die einzelnen Auswertungen finden Sie auf unserer Homepage. Homepage Siehe Seite 4

Darüber hinaus gibt es die übliche **Kaufpreisauskunft** zu bebauten und unbebauten Immobilien. Interessierte **Sachverständige** bitten wir, die Verfügbarkeit von benötigten Daten ggf. telefonisch zu erfragen.

Impressum

Herausgeber Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Konzept und inhaltliche

Bearbeitung

M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust

Gestaltung von Text/Bild M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust

Ausgabe Dezember 2022

Internet und Selbstausdruck kostenfrei

Druck Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung

Versandexemplare Druck und Versand 30,-- €

Irrtum Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten

Urheberrecht Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt.

Die Verwendung dieses Berichtes in anderen

Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet. (Immobilienmarktbericht Gewerbeland, 2019-2022, Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein)

Landratsamt Traunstein

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

