

# Immobilienmarktbericht Gewerbeland 2016 - 2018



**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 zur Auswertung	4
1.5	Datenbasis	5
2	Verkaufszahlen und Umsatz bei Gewerbebauland	5
3	Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst	7
4	Private und kommunale Verkäufe, 2016 - 2018	8
5	Marktreaktion auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung, 2013 - 2018	9
6	Flächengröße – Preis – Relation, 2010 - 2018	10
7	Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein, 2012 - 2018	12
8	Allgemeines, wertbildende Standortfaktoren für Gewerbebauland	12
9	Standortbeurteilung durch vorhandene Betriebe	13
10	Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung	14
11	Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten und Marktauswertungen	14
	Impressum	16

# 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 (Häuser, Eigentumswohnungen) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchsrechte, 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

Irmengard Kirschner

stellvertretender Vorsitzender

Christian Nebl

weitere stellvertretende Vorsitzende

Margarete Babl

Finanzamt Traunstein:

Elke Weis nur für Bodenrichtwertfestsetzungen/Bauland und andere wertrelevante Daten

Georg Maier, nur Bodenrichtwertfestsetzungen/Landwirtschaft

Gutachter befristet bestellt bis März 2022:

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Josef Klappf

Walter Reitinger

Klaus Schlicht

Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen/Stadt Traunstein

Gutachter befristet bestellt bis März 2021:

Stefan Berres

Gutachter befristet bestellt bis Dezember 2021:

Alexander Frank

### 1.3 - Geschäftsstelle im Landratsamt

Leiterin der Geschäftsstelle

Irmengard Kirschner Zimmer-Nr. B 3.82 Telefon: +49 (0) 861/58-284  
Mail: Irmengard.Kirschner@traunstein.bayern

Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle

Ursula Schust Zimmer-Nr. B 3.83 Telefon: +49 (0) 861/58-283  
Mail: Ursula.Schust@traunstein.bayern

Margarete Babl Zimmer-Nr. B 3.82 Telefon: +49 (0) 861/58-161  
Mail: Margarete.Babl@traunstein.bayern

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

**Im Internet** sind wir zu finden unter:

**[www.traunstein.bayern](http://www.traunstein.bayern)**

So finden Sie uns direkt: Geben Sie „Gutachterausschuss Traunstein“ ein.

Ihre Suchmaschine bringt Sie direkt zu unserer Homepage.

Dort finden Sie Bodenrichtwerte, Indexreihen, weitere Marktberichte 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 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 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.

## **1.5 - Datenbasis**

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

### **Datenschutz wird beim Gutachterausschuss groß geschrieben.**

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**

Mit dieser Auswertung soll die gesamte Marktaktivität für Gewerbebauland im Landkreis Traunstein transparent gemacht werden. Gleichzeitig soll erkennbar werden, wie sich die Preise im Landkreis Traunstein ganz allgemein im Gewerbebauland entwickeln.

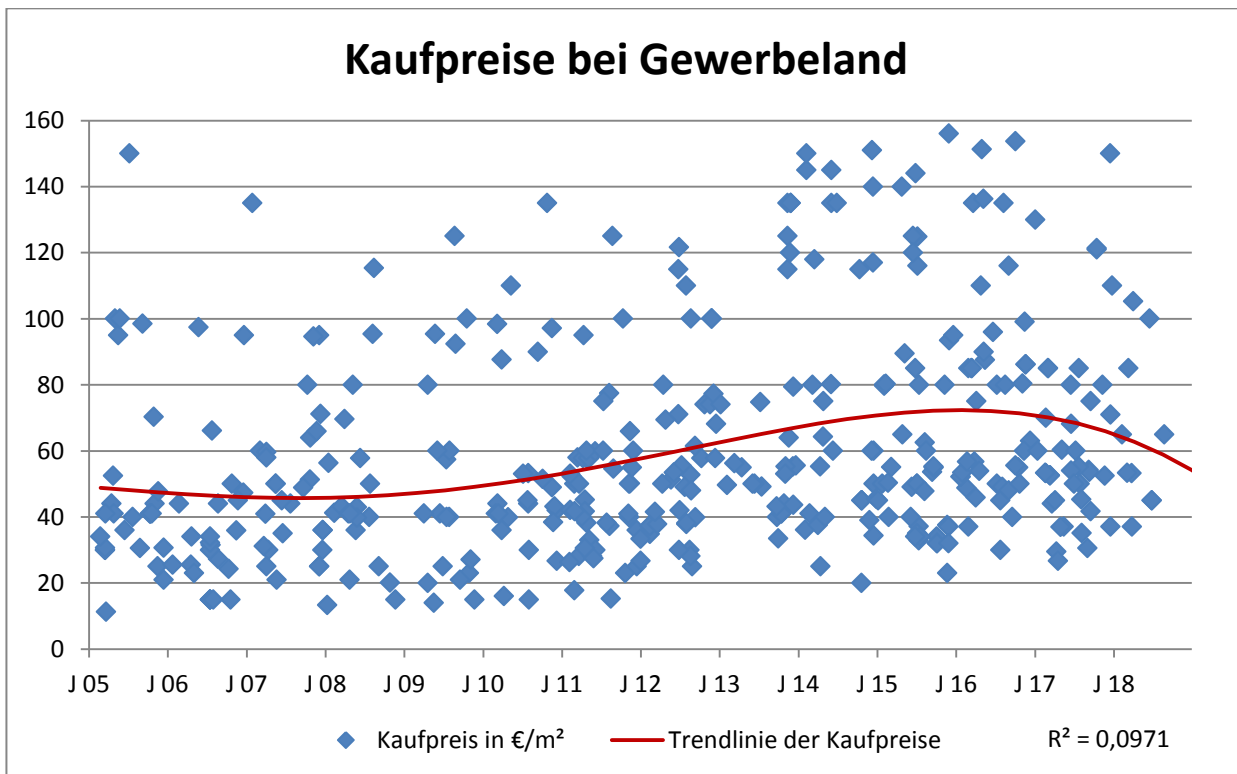
### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,  
erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen,  
Grundstücksgröße alle,  
nur Kauf von Volleigentum,  
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.

Datenstand 15.10.2018

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Umsatz (bereinigter Preis) in €/Mio.	Mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup> Verkäufer alle
2005	27	3,4	2.800	51,--
2006	24	1,7	2.200	37,--
2007	27	6,2	4.000	52,--
2008	20	2,8	4.600	47,--
2009	18	2,2	3.000	49,--
2010	25	4,3	3.000	57,--
2011	46	7,7	4.000	49,--
2012	39	6,6	2.800	59,--
2013	28	5,2	3.100	69,--
2014*	31	5,4	2.500	77,--
2015	44	13,6	4.800	66,--
2016	40	9,2	3.000	76,--
2017	39	8,5	4.000	63,--
10/2018	10	2,6	3.500	65,--

\* zwei Datensätze wegen ungewöhnlich hohem Preis aufgrund von erheblichem Erwerbsinteresse ausgesondert



### 3 - Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst

Die 35 Kommunen im Landkreis Traunstein einzeln darzustellen, ist aus Gründen des Datenschutzes und auch im Hinblick auf eine hinreichende Datenmenge in den einzelnen Gruppen nicht vertretbar. Entsprechend der erkennbaren strukturellen Zusammenhänge wurden Preisgruppen gebildet.

Bei zwölf Kommunen lag 2016 bis 2018 kein Verkauf vor. Sie wurden entsprechend ihrer räumlichen und strukturellen Zugehörigkeit einer Gruppe zugeordnet.

Es liegen Datensätze 68 vor, Preis im Mittel 71,75 €/m<sup>2</sup>

#### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2016 bis 2018, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen zusammengekommen,

Grundstücksgröße 100 bis 20.000 m<sup>2</sup>,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

private und kommunale Verkäufer,

ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht ,

in einem Bauquartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, keine Außenbereichslagen,

Kaufpreise von 20,-- bis 180,-- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach

unten/oben auszusondern

Hinweis: Preisausreißer lagen im gewählten Zeitraum ohnehin nicht vor

Datenstand 15.10.2018, nur 64 Daten auswertbar

	<b>Gruppe Nord und Ost</b>	<b>Gruppe Mitte und West</b>	<b>Gruppe Süd und Chiemsee</b>	<b>Stadt Traunstein</b>
<b>zugeordnete Kommunen</b>	Altenmarkt Engelsberg Fridolfing Kienberg Schnaitsee Kirchanschöring Palling Petting Tacherting Taching am See Tittmoning Trostberg	Waging Wonneberg Siegsdorf Vachendorf Surberg Obing Pittenhart Traunreut <sup>o</sup>	Bergen Übersee Grabenstätt Seeon-Seebruck Chieming Grassau Inzell Marquartstein Nußdorf Staudach-Egerndach Reit im Winkl Ruhpolding Schlechting Unterwössen	Traunstein
<b>Verkaufszahlen</b>	25	12	19	8
<b>Preisspanne*</b>	37,-- - 63,-- €/m <sup>2</sup>	44,-- - 86,-- €/m <sup>2</sup>	46,-- - 150,-- €/m <sup>2</sup>	keine Angabe, Datenschutz
<b>Preis im Mittel*</b>	50,-- €/m <sup>2</sup>	67,-- €/m <sup>2</sup>	86,-- €/m <sup>2</sup>	124,-- €/m <sup>2</sup>
<b>Preis im Mittel erschließungsbeitragsfrei</b>	53,-- €/m <sup>2</sup>	82,-- €/m <sup>2</sup>	88,-- €/m <sup>2</sup>	143,-- €/m <sup>2</sup>

\*ebpf, ebfr, teilerschlossen enthalten,

<sup>o</sup> Verkäufe an produzierendes Gewerbe, keine Verkäufe an Handelsketten vorliegend

## 4 - Private und kommunale Verkäufe, 2016 - 2018

Kommunale Verkäufe erfolgen nicht immer zu den üblichen Marktkonditionen. Gelegentlich bestehen Gemeinwohlinteressen, die die Kommunen veranlassen, hinter eigentlich erzielbaren Preisen zurückzubleiben, etwa um ortsansässige Betriebe in der Gemeinde zu halten.

### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2016 bis 2018, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Verkäufer Privat/Kommunal zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen zusammengenommen,

Grundstücksgröße 500 bis 20.000 m<sup>2</sup>, um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht,

Kaufpreise von 20,-- bis 180,-- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben auszusondern

Hinweis: Preisausreißer lagen im gewählten Zeitraum ohnehin nicht vor

Datenstand 15.10.2018

	Alle Kaufverträge	Verkäufer ist eine Kommune	Verkäufer ist natürliche oder juristische Privatperson
<b>Verkaufszahlen</b>	69	48	21
<b>Datenanteil in %</b>	100%	70%	30%
<b>mittlere Grundstücksgröße</b>	3.300 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	ganz überwiegend Land	ganz überwiegend Land	überwiegend Land
<b>Preisspanne</b>	30,-- bis 153,-- €/m <sup>2</sup>	30,-- bis 121,-- €/m <sup>2</sup>	36,-- bis 153,-- €/m <sup>2</sup>
<b>Preis im Mittel</b>	<b>68,19 €/m<sup>2</sup></b>	<b>60,20 €/m<sup>2</sup></b>	<b>86,47 €/m<sup>2</sup></b>
<b>davon Verkäufe ebfr</b>	39 Daten, 56%	30 Daten, 63%	9 Daten, 43%

Kommunen haben als Träger der Bauleitplanung und als Beschaffer von Gewerbebauland maßgeblich Einfluss auf die Preise für Gewerbebauland.

Gegenüber dem vorangegangenen Untersuchungszeitraum ist der Anteil kommunaler Verkäufe mit aktuell 70% gegenüber den Verkäufen von Privatpersonen nochmals angestiegen.



## 5 - Marktreaktion auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung, 2013 - 2018

Wie viel ein Käufer für die bereits bezahlte Erschließung mehr zu zahlen bereit ist, hängt davon ab, wie teuer die kommunalen Erschließungsmaßnahmen bisher waren sowie wie lange die Erschließung zurückliegt und gegebenenfalls schon in die Jahre gekommen ist. Da das Preisniveau für Gewerbebauland weitgehend stabil ist, siehe Seite 5 und 6, gibt es im zeitlichen Kontext nur geringfügige Verzerrungen, die für die vorliegende Betrachtung ohne Relevanz sind. Das Zeitfenster wurde daher ab 2013 bis 2018 gewählt.

Der Gutachterausschuss ermittelt keine Kosten der Erschließung nach BauGB und KAG, sondern zeigt auf, mit welchem *Entgelt* man auf dem freien Markt für einen bereits vorhandenen Erschließungsvorteil rechnen kann.

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

Für neuwertige Erschließungen wird in der Regel mehr bezahlt als für ältere Erschließungsanlagen. Erschließungskosten sind für eine neuwertige Erschließung heute in der Regel höher als der sich darstellende Aufpreis von nur ca. **12,-- €/m<sup>2</sup> im Mittel** für die bereits bezahlte Erschließung eines Grundstücks.

Ist der Erwerb eines Grundstücks vorgesehen, für das noch keine Erschließungskosten geleistet wurden, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten zu erfragen.

### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2013 bis 2018, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Erschließungszustand zu haben,

differenziert nach erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen,

Grundstücksgröße 1.000 bis 10.000 m<sup>2</sup>,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

ohne erkennbare Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht,

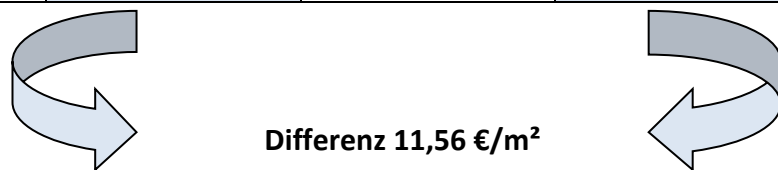
in einem Bauquartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, keine Außenbereichslagen,

Kaufpreise von 30,-- bis 100,-- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben

auszusondern/städtische Lagen/Traunstein/Haslach sind damit aussortiert

Datenstand 15.10.2018, 1 Datensatz unklar, nachfolgend nicht berücksichtigt

	alle Kaufverträge	davon Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	davon Grundstücke teilerschlossen	davon Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig
Verkaufszahlen	81	50	17	14
mittlere Grundstücksgröße	2.900 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>	2.700 m <sup>2</sup>	3.400 m <sup>2</sup>
Preisspanne in €/m <sup>2</sup>	30,-- bis 100,--	34,-- bis 99,--	35,-- bis 96,--	32,-- bis 88,--
Preis im Mittel	56,66 €/m <sup>2</sup>	61,28 €/m <sup>2</sup>	59,27 €/m <sup>2</sup>	49,72 €/m <sup>2</sup>



## 6 - Flächengröße – Preis – Relation, 2010 - 2018

Für die Auswertung Flächengröße-Preis-Relation wurde ein relativ großes Zeitfenster gewählt, um auch in den Segmenten „sehr klein“ und „sehr groß“ noch eine hinreichende Datenmenge darstellen zu können.

Kleinere Flächen sind oft Zukäufe zu vorhandenen Gewerbebetrieben.

Sie werden im Mittel 7 % über dem Schnitt gehandelt. Das mag im Einzelfall mit der fehlenden Verkaufsbereitschaft bzw. mit dem Nachfragedruck auf eben diese eine Anschlussfläche zu tun haben.

Ein Preisabfall mit zunehmender Flächengröße ist für Flächen ab 6.000 m<sup>2</sup> in geringem Umfang feststellbar. Der Preisabfall dürfte bei den überdurchschnittlich großen Grundstücken u.a. mit den weiteren erforderlichen Binnenerschließungsmaßnahmen auf den Kaufgrundstücken zusammenhängen.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2010 bis 2018, Verkäufe zusammen genommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Flächengröße zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen zusammengenommen,

Grundstücksgröße alle, da Größen differenziert untersucht werden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Verwandtengeschäfte,

ohne Sonderfälle,

ohne Erbbaurecht,

in einem Bauquartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, keine Außenbereichslagen,

Kaufpreise von 20,-- bis 100,-- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um Ausreißer nach unten/oben auszusondern

Datenstand 15.10.2018

Hinweis: kein Verkauf über 4 ha

Größe der verkauften Flächen in m <sup>2</sup>	Verkaufszahlen	Flächengröße im Mittel	Preis in €/m <sup>2</sup> im Mittel	Preis in %
1 - 40.000	162	3.500 m <sup>2</sup>	55,17€	100%
1 - 500	16	178 m <sup>2</sup>	58,90€	107%
501 - 1.500	45	1.100 m <sup>2</sup>	56,17€	102%
1.501 - 3.000	50	2.200 m <sup>2</sup>	55,17€	100%
3.001 - 6.000	32	4.200 m <sup>2</sup>	56,35€	102%
6.001 - 10.000	9	8.100 m <sup>2</sup>	45,40€	82%
10.001 - 40.000	10	19.000 m <sup>2</sup>	49,76€	90%

## 7 - Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein, 2012 - 2018

Gewerbeanmeldungen	auf gleichmäßigem Niveau, Stand 2012
Einwohnerzahl	leicht steigend, 5500 Einwohner plus, 2012/2016
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	leicht steigend, plus 10% in 5 Jahren, Stand 2012
Arbeitslosigkeit	stabiler Wert, Stand Mitte 2018 2,7%

Quelle Strukturdaten: IHK für München und Oberbayern, Strukturdaten des IHK-Regionalausschusses Traunstein, Stand Sept. 2015, veröffentlicht im Internet, IHK für München und Oberbayern, Homepage Landkreis Traunstein zu Einwohnerzahlen, Internet Traunsteiner Tagblatt zu Arbeitslosenquote

## 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:

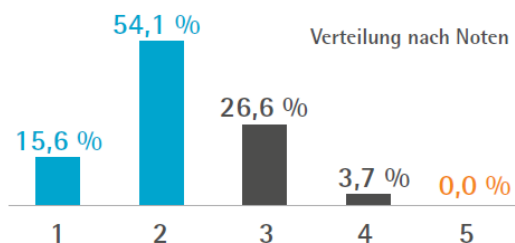
### Landkreis Traunstein: Top oder Flop?

Wie beurteilen die Unternehmen den Landkreis Traunstein als Wirtschaftsstandort? Im stetig härter werdenden Wettbewerb müssen Standorte heute optimale Bedingungen bieten, die es den Unternehmen erlauben, höchste Produktivität zu erzielen. Günstige Standortfaktoren beeinflussen nicht nur Ansiedlungsvorhaben und Investitionsentscheidungen positiv, sie wirken auch Abwanderungstendenzen, Produktionsverlagerungen und Betriebsschließungen entgegen.

Um herauszufinden, wo die heimischen Betriebe Stärken und Schwächen sehen, wurden zum zweiten Mal nach 2015 in einer repräsentativen Stichprobe im Zeitraum Februar/März 2017 Unternehmen in ganz Oberbayern zu ihrer Standorteinschätzung befragt. Aus dem Landkreis Traunstein beteiligten sich 109 Betriebe an der Umfrage und gaben für 44 Standortfaktoren in den Kategorien Infrastruktur, Arbeitsmarkt/Fachkräfte, Standortkosten, Unternehmensumfeld/Marktpotenzial/Netzwerke, Attraktivität des allgemeinen Umfelds und Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung jeweils ihre individuelle Bedeutung und Zufriedenheit an. Zur Auswertung wurde immer der Mittelwert der jeweiligen Rückmeldungen bzw. der prozentuale Anteil der Nennungen errechnet. Die Bewertungsskala ist am Schulnotensystem orientiert und reicht von 1 (sehr gut/sehr wichtig) bis 5 (sehr schlecht/völlig unwichtig).

Gesamtnote für den Standort

Ø 2,2



#### Höchste Zufriedenheit



#### Stärken



#### Geringste Zufriedenheit



#### Handlungsbedarf



Standortfaktoren, die für die Unternehmen eine hohe Bedeutung haben und gleichzeitig gut benotet wurden, bilden die Stärken einer Region. Der größte Handlungsbedarf herrscht hingegen bei den Standortfaktoren und -kategorien, die eine hohe Bedeutung für die Unternehmen haben, aber schlecht beurteilt wurden.

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

## 10 - Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

Im Landkreis gibt es einige Industriegebiete, beispielhaft seien die Papierfabrik Rieger in Trostberg oder die Firma Bosch-Siemens-Hausgeräte in Traunreut genannt.

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. Insbesondere der große Flächenbedarf mit den dadurch erforderlich werdenden Binnenerschließungseinrichtungen wirkt preisdämpfend.

Bodenrichtwerte sind aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen. Bodenrichtwertkarten sind im Internet kostenfrei auf unserer Homepage zugänglich.

## 11 - Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten und 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 Gutachten zu erstellen hat.

## Verfügbare **Auswertungen/Gewerbe:**

- Angebotsmieten und teils Bestandsmieten Lagerhalle, Werkstätten, Produktionshallen
- Mietangebote und Bestandsmieten für Läden, Praxis, Büroflächen
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Gewerbebereich, Stand 2/2018, Detailauswertung/anonymisierte Einzeldaten
- Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich
- Verkäufe Bauland für Discounter
- Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen, Käufe von unbebauten Grundstücken
- Gasthöfe, bebaute Grundstücke, differenziert nach Baujahr
- Grundstücke für Kiesgrubennutzung
- Hotelanlagen, Käufe von bebauten Grundstücken + WEG

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

## Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Walter Reitingner
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Margarete Babl
Ausgabe	Oktober 2018
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 20,-- €, Versand 3,-- €
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.



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



**LANDKREIS**  
TRAUNSTEIN