Immobilienmarktbericht Landwirtschaft 2005 - 2022

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 Ackerfläche an der landwirtschaftlichen genutzten Fläche 6

2.3.2 Anteil des Dauergrünlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche 7

3. MARKT UND PREISE IM LANDKREIS TRAUNSTEIN 8

3.1 Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 - 2022 9

4. BODENRICHTWERTE FÜR LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZGRUND, ZUM 01.01.2022 11

5. PREISENTWICKLUNG BEI LANDWIRTSCHAFTLICHEM NUTZGRUND, 2005 - 2022 15

6. FLÄCHENGRÖßE UND ZUSCHNITT, 2013 - 2022 16

7. VERTEILUNG DER PREISE IN EINZELNE PREISGRUPPEN, 2019 BIS 2022 18

Impressum 19

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. 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
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, Frau Krengel-Breyer, Frau Harbich
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 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.
Zeitlich umfasst der Marktbericht den Zeitraum ab 2005 bis einschließlich 2022.

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 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 2.20, 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

- die aktuelle Angebots- und Nachfragesituation,
- die Flächengröße,
- die Bonität der Fläche,
- der Flächenzuschnitt,
- das Gelände (Exposition, Hangneigung etc.),
- die Erschließung,
- Dienstbarkeiten, wie Geh- und Fahrtrechte oder Leitungsrechte,
- öffentlich-rechtliche Lasten, wie Biotop, Lage in 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 werden landwirtschaftlich nutzbare Flächen und Wald zunehmend interessant.

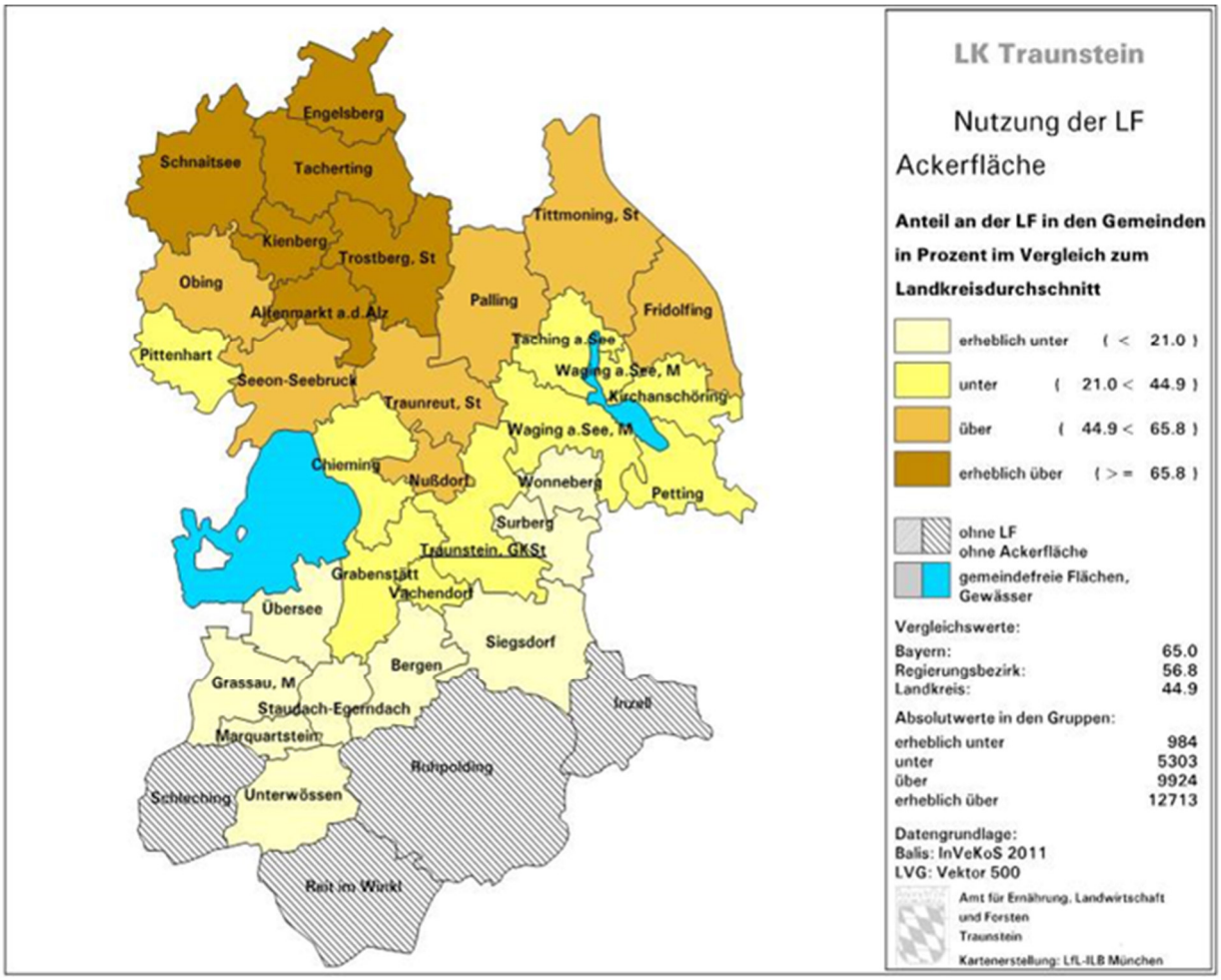
2.3 Naturräumliche Unterschiede im Landkreis Traunstein, Nutzungsmöglichkeiten landwirtschaftlicher Flächen

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 Nutzungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Fläche im Landkreis Traunstein. Je weiter man in den Süden des Landkreises kommt, umso mehr überwiegt die Grünlandnutzung, bzw. absolutes Dauergrünland. Der Anteil günstig zu bewirtschaftenden Flächen ist im Süden, insbesondere im Berggebiet, gering. Die schlechteren natürlichen Ertragsvoraussetzungen werden dort durch andere preisbildende Faktoren, insbesondere durch Nachfrageüberhang und starken Siedlungsdruck, preislich teilweise kompensiert.

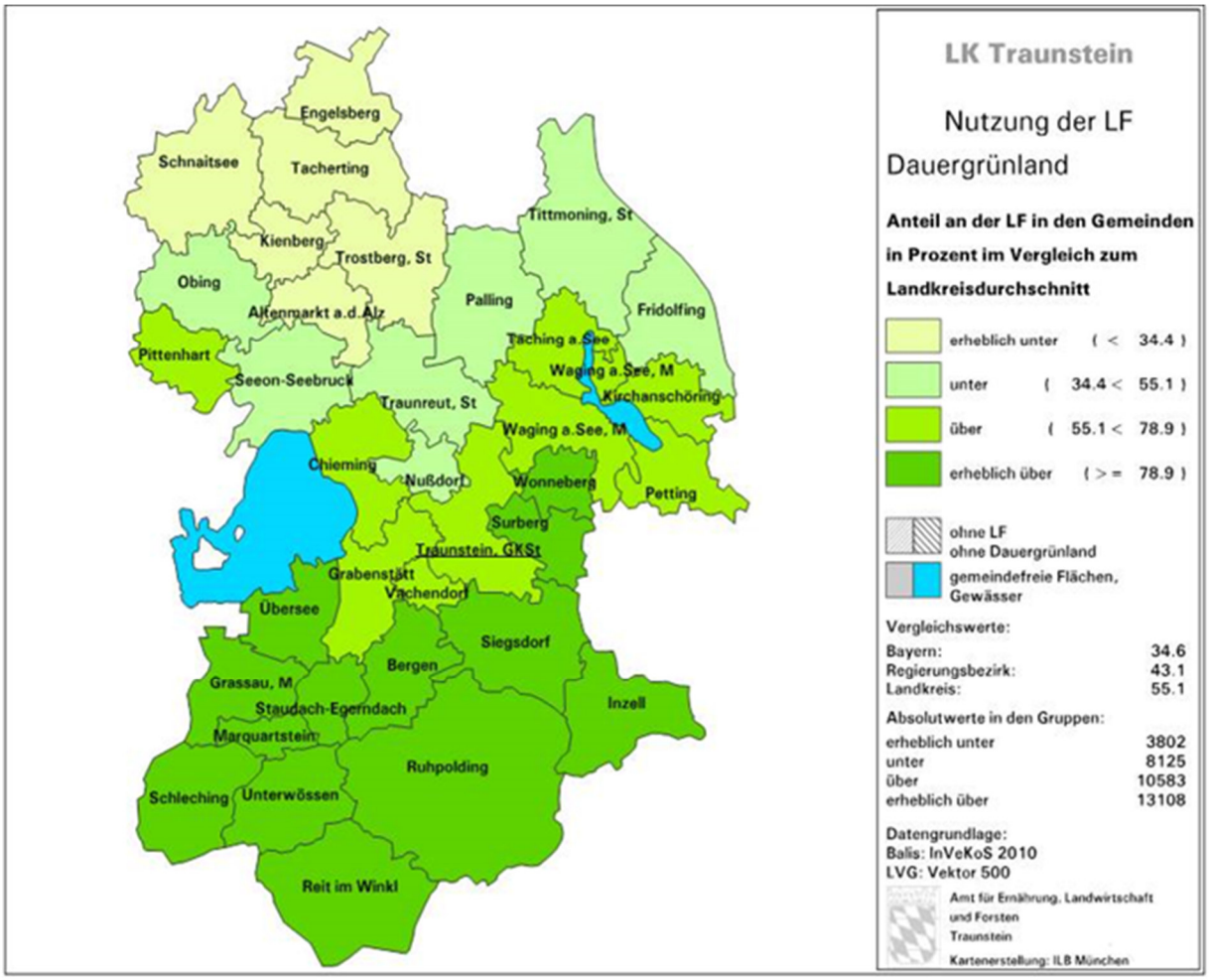
2.3.1 Anteil der Ackerfläche an der landwirtschaftlichen genutzten Fläche in den Gemeinden im Landkreis Traunstein

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



2.3.2 Anteil des Dauergrünlandes an der landwirtschaftlich genutzten Fläche in den Gemeinden im Landkreis Traunstein

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



3. Markt und Preise im Landkreis Traunstein

Zwischen 2005 und 2022 haben sich die Kaufpreise für landwirtschaftlichen Nutzgrund im Landkreis Traunstein fast vervierfacht (s. Index Landwirtschaft 2022, Ziffer 5).

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 der Flächenbedarf der öffentlichen Hand für Infrastrukturprojekte gegeben, z. B. für Baulandentwicklung, für Straßenbauprojekte oder für Tauschgrund und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Naturschutzrecht.

Im Zeitraum ab 2019 bis 2022 gingen von allen Verkäufen von landwirtschaftlichem Nutzgrund ca. 67 % an Privatpersonen.

Etwa 33 % aller Verkäufe gingen an 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 dann Ersatzflächen zum Erhalt ihrer Einkommensbasis, oder auch nur 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 für einen gewissen Zeitraum zu einem lokalen, ereignisbezogenen Preisanstieg für landwirtschaftliche Flächen.

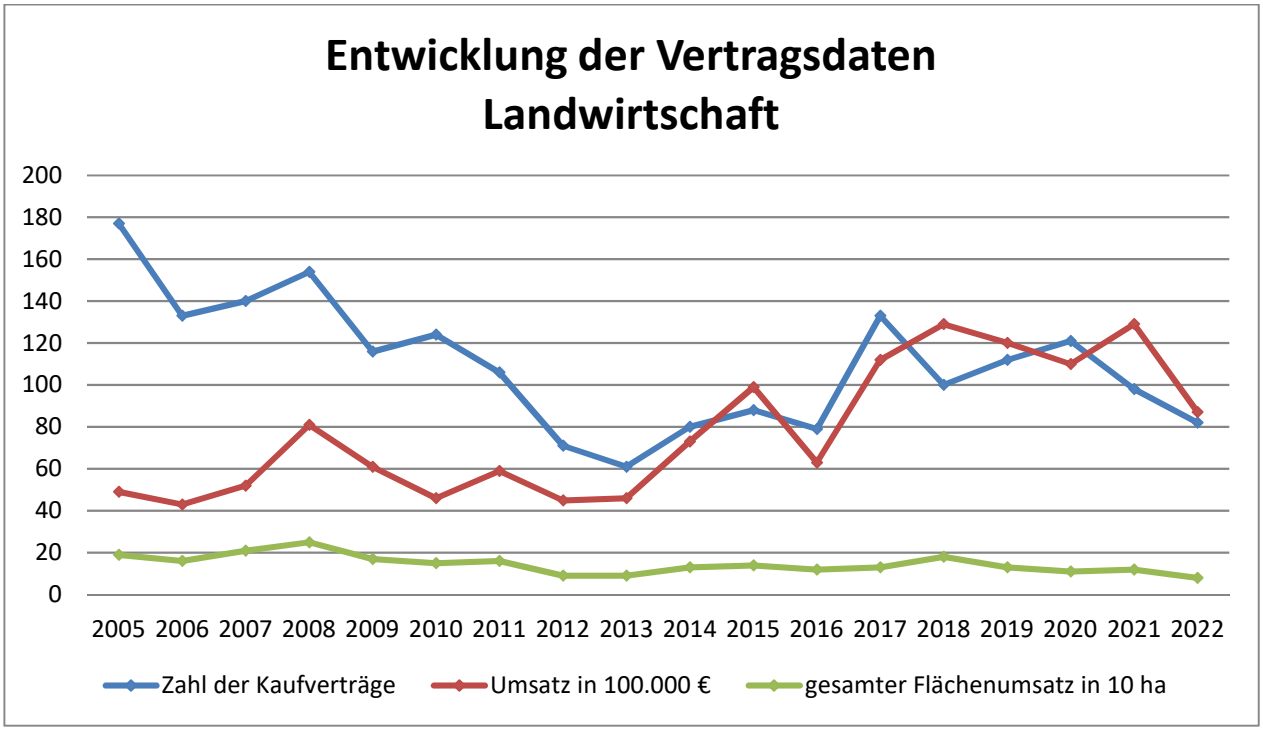
Die Nachfrage nach Flächen für Bau und Infrastruktur wird voraussichtlich anhalten.
Nach der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik soll die Bevölkerung Bayerns in den kommenden 20 Jahren (bis 2041) um voraussichtlich 5,4 Prozent auf rund 13,89 Millionen Menschen wachsen – ein Zuwachs um gut 714.000 Personen. Für Oberbayern wird ein Plus von 7,7 Prozent vorausgesagt (Quelle: Bevölkerung bis 2041: Bayern wächst weiter – Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Sport und Integration).

3.1 Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 - 2022

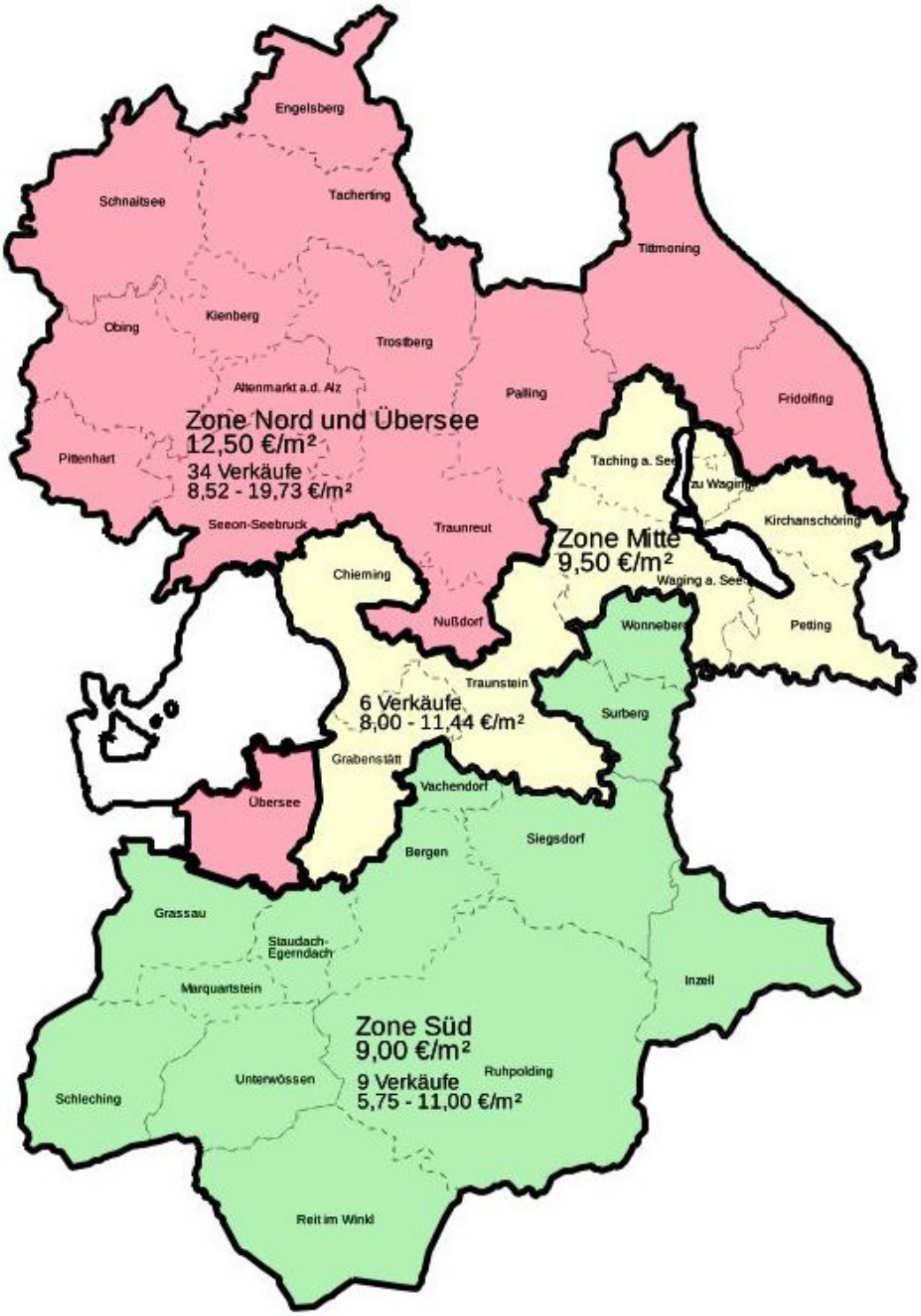
Mit dieser Auswertung wird ein erster Überblick über den gesamten Geld- und Flächenumsatz mit landwirtschaftlichem Nutzgrund - ohne Waldflächen - gegeben. Es sind in dieser Auswertung alle Preise, alle Flächengrößen und auch Sonderfälle enthalten. Hier soll der Gesamtumsatz gezeigt werden, also alle Verkäufe. Lediglich Verkäufe an Verwandte wurden nicht berücksichtigt.

Untersuchtes Marktsegment:
Ganzer Landkreis Traunstein,
landwirtschaftlicher Nutzgrund, Wiesen und Ackerland, ohne Waldflächen,
nur Kaufverträge, alle verfügbaren Daten,
ohne Verwandtengeschäfte (63 Daten),
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
Gesamtdatenmenge 1967 Daten, Stand 3.3.2023

Jahr	Zahl 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	82	8,7 Mio.	80


Entwicklung der Vertragsdaten
Landwirtschaft
200
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022
Zahl der Kaufverträge
Umsatz in 100.000 €
gesamter Flächenumsatz in 10 ha

4. Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund, zum 01.01.2022



Listendarstellung

Zone	Gemeinden	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Anzahl der Verkaufsfälle	Preisspanne in €/m²	Anpassungswert Acker-/ Grünlandzahl (AZ/GZ)
Nord	Altenmarkt	**12,50 €/m²**	34	8,52 bis 19,73	AZ/GZ bis 10: Abschlag i.H.v. 80% AZ/GZ 11-35: Abschlag i.H.v. 30%
	Engelsberg				
	Fridolfing				
	Kienberg				
	Nußdorf				
	Obing				
	Palling				
	Pittenhart				
	Schnaitsee				
	Seeon-Seebruck				
	Tacherting				
	Tittmoning				
	Traunreut				
	Trostberg				
	Übersee				
Mitte	Chieming	**9,50 €/m²**	6	8,00 bis 11,44	
	Grabenstätt				
	Kirchanschöring				
	Petting				
	Taching				
	Traunstein				
	Waging				
Süd	Bergen	**9,00 €/m²**	9	5,75 bis 11,00	
	Grassau				
	Inzell				
	Marquartstein				
	Reit im Winkl				
	Ruhpolding				
	Schleching				
	Siegsdorf				
	Surberg				
	Staudach-Egerndach				
	Unterwössen				
	Vachendorf				
	Wonneberg				

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund
Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund ist der durchschnittliche Wert des Bodens von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken (Wiesen und Äckern) innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche.
Aufgrund der geringen Datenanzahl (es wurden nur Daten aus dem Jahr 2021 herangezogen) wurde der Median zur Plausibilisierung herangezogen, welcher sich jedoch stets nahe des arithmetischen Mittelwertes befindet.

Flächen in Ortsnähe, Bauland, Bauerwartungsland, Ausgleichsflächen und Straßenbau
Der Bodenrichtwert für landwirtschaftlichen Nutzgrund bezieht sich auf Flächen ohne Baurecht und ohne Bauerwartung.
Bei der Ableitung des Bodenrichtwertes für landwirtschaftlichen Nutzgrund wurden Kaufpreise für Flächen in unmittelbarer Ortsnähe, bei denen oft eine Bauerwartung oder ein Zuerwerbsinteresse als Gartenland zu einem Wohnhaus vorliegt, im Regelfall nicht berücksichtigt. Auch ungewöhnliche niedrige Preise, die aus nicht nachvollziehbarem Grund mehr als 40 % unter dem Bodenrichtwert aus 2020 liegen, wurden aussortiert, ebenso wurden überdurchschnittliche hohe Preise, die z. B. für wichtige Hofanschlussflächen bezahlt wurden, aussortiert.
Hinsichtlich der künftigen Nutzart von landwirtschaftlichem Nutzgrund wurden auch die Verkäufe für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, die einer Nutzung als Ausgleichsfläche oder Straßenland zugeführt werden sollen.

Kauffälle außerlandwirtschaftlicher Käufer
Die Ableitung von Bodenrichtwerten basiert auf Verkaufspreisen, in denen sich der *normale Markt* für landwirtschaftlichen Nutzgrund spiegelt. Von allen vergleichsfallgeeigneten Verkäufen aus dem Jahr 2021 waren etwa 30 % an die öffentliche Hand, etwa Käufe des Bundes für Straßenbau-Projekte und die erforderlichen Ausgleichsflächen. Die Verkäufe an die öffentliche Hand wurden bis auf wenige Ausnahmen berücksichtigt, obgleich es sich oft um kleinflächige Verkäufe handelt. Ebenso wurden Käufe von Privatpersonen/Nicht-Landwirten berücksichtigt. Es handelt sich bei diesen Käufen wegen rechtlicher Regelungen im Grundstücksverkehrsgesetz ebenfalls oft um kleinere Flächen. Andererseits stellen diese Käufe normales Marktgeschehen dar. Sie wurden für die Ableitung der Bodenrichtwerte berücksichtigt, wenn nicht außergewöhnliche Umstände erkennbar waren.
Nach Ausscheiden der nicht vergleichsfallgeeigneten Kaufpreise verblieben für die Ableitung der Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund aus dem Jahr 2021 **49 Verkäufe** aus 35 Kommunen, Preisspanne: 5,75 €/m² bis 19,73 €/m². Der sich in den Zonen Nord, Mitte und Süd ergebende Mittelwert aus den hier verwendbaren Veräußerungen wurde auf einen halben Euro auf- oder abgerundet.

Sonderfall Übersee
Aufgrund des Ausbaus der A8 liegen für Übersee überdurchschnittlich viele außerlandwirtschaftliche Verkäufe vor, die Übersee in das Preisniveau der Zone „Nord“ heben.

Gruppenbildung aus mehreren Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlichen Nutzgrund fassen mehrere Gemeinden zu einer Bodenrichtwertzone mit ähnlichen naturräumlichen Gegebenheiten und Preisgefügen zusammen, um eine hinreichende Datenmenge für die Durchschnittswertbildung zu haben.

Bodengüte, Ackerland, Wiese
Die Bodengüte ist preisrelevant. Demgemäß werden zu den Bodenrichtwerten in den einzelnen Bodenrichtwertzonen Anpassungsfaktoren für sehr schlechte Bodenqualitäten angegeben, die sich an der Acker-/Grünlandzahl gemäß Bodenschätzung orientieren.

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 0 - 10: Abschlag i.H.v. 80 %
(abgeleitet aus 5 Datensätzen)

Anpassungswert bei einer Acker-/Grünlandzahl von 11 - 35: Abschlag i.H.v. 30 %
(abgeleitet aus 15 Datensätzen)

Die festgelegten Bodenrichtwerte gelten für Ackerland und Grünland gleichermaßen.

Der Preisunterschied zwischen Ackerflächen und Wiesen ist nicht hoch, er liegt im Mittel um die 12 %, wobei sich die meisten Ackerlandverkäufe in der Zone Nord befinden, die ohnehin höhere Preise aufweist als die Mitte oder der Süden. Der höhere Preis für Ackerland spiegelt sich insoweit bereits ausreichend im Bodenrichtwert Nord wider. Ein Anpassungsfaktor für Ackerland wird nicht festgesetzt.

Die Ertragskraft eines Grundstücks kann auch aus der Ertragsmesszahl abgelesen werden. Die Daten findet man im Liegenschaftskataster. Man erhält diese Daten beim Vermessungsamt Traunstein. Gegen Gebühr bekommt man dort einen Flurstücksnachweis mit Angaben zur Bodenschätzung.

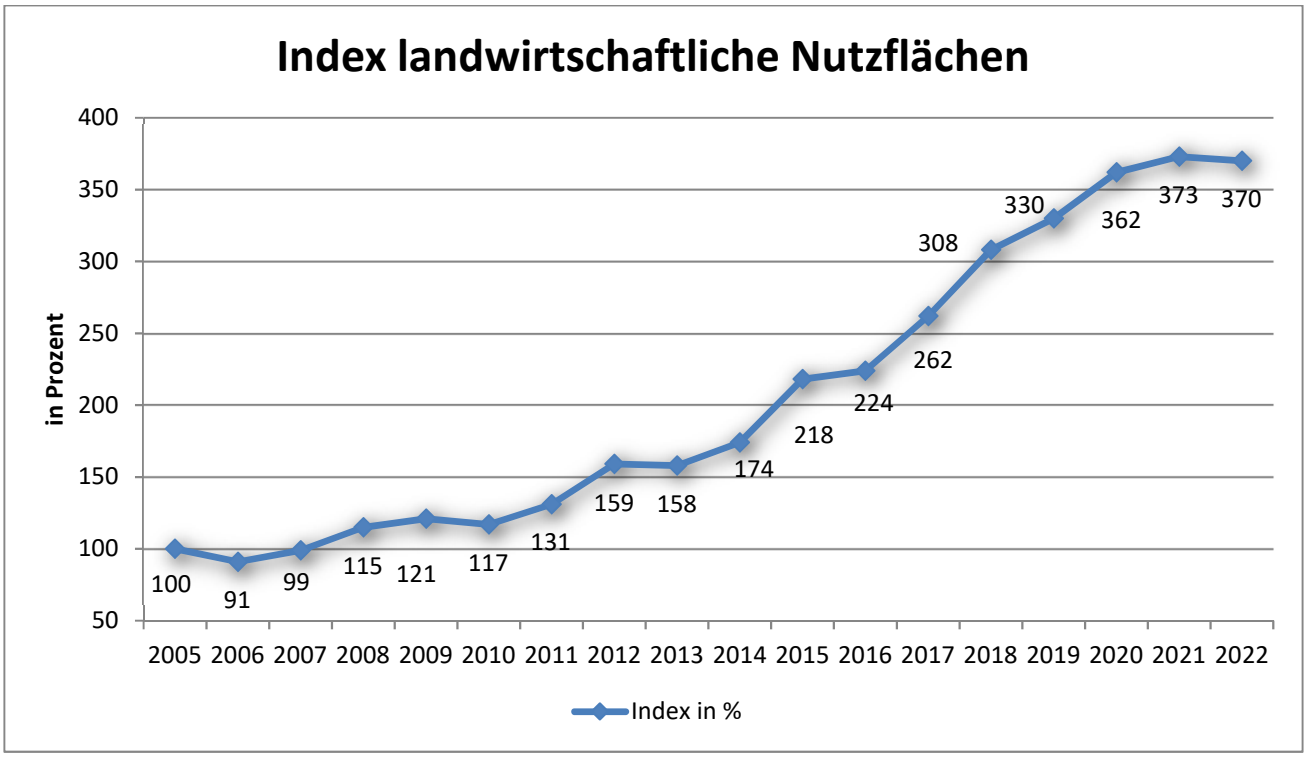
Flächengröße
Die Flächengröße der verkauften Grundstücke ist im Jahr 2021 nicht preisrelevant. Für Flächen unter 1 ha spielt häufig ein Zuerwerbsinteresse eine Rolle, so dass auch für solche Flächen oft gute Preise erzielt werden. Gleichermaßen wird von der öffentlichen Hand für Klein- und Kleinstflächen, etwa für den Straßenbau, in der Regel auch der übliche landwirtschaftliche Preis bezahlt. Im Ergebnis lässt sich kein Zusammenhang zwischen Flächengröße und Kaufpreis bei den aktuell vorliegenden Verkäufen aus 2021 erkennen.

5. Preisentwicklung bei landwirtschaftlichem Nutzgrund, 2005 - 2022

Aktueller Index zum 31.12.2022

Untersuchtes Marktsegment:
ganzer Landkreis Traunstein,
Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen, Acker und Wiesen,
nur vergleichsfallgeeignete Daten,
für 2005 bis 2012 Preise ab 1.- €/m² bis 8.- €/m²,
ab 2010 bis 2012 Flächen ab 2.000 m², nach oben offen,
für 2013 bis 2016 Preise ab 1.- €/m², nach oben offen,
ab 2013 ohne Verwandtenverkäufe, atypische Einzelfälle aussortiert,
ab 2013 Flächen ab 3.000 m², nach oben offen,
ab 2017 ohne Flächenbegrenzung und ohne Preisbegrenzung
ab 2017 Ackerzahl, Grünlandzahl, für die Mittelwertbildung alle Werte berücksichtigt
Datenstand 31.01.2023

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. Gleichermaßen sind auffällig teure Flächen nicht aussortiert. Aussortiert bleiben aber atypische Käufe, wie z. B. Zukäufe zur Hofstelle oder gemischte Käufe von Wald- und Wiesenflächen. Ab 2017 wird in der Tabelle auf der nachfolgenden Seite, Spalte rechts, der Mittelwert aus den verfügbaren Daten mit Grünland- und Ackerzahl unter Angabe der Datenmenge genannt.



Jahr	Anzahl der Verkäufe	Preisspanne in €/m²	mittlere Flächengröße in m²	mittlerer Preis in €/m²	Indexzahl in %	mittlere Grünland-/ Ackerzahl (verfügbare 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 Daten)
2018	59	1,00 – 15,00	17.800	**8,76**	**308**	48 (50 Daten)
2019	86	0,90 – 15,54	10.500	**9,36**	**330**	50 (62 Daten)
2020	65	1,50 – 16,98	10.900	**10,28**	**362**	49 (61 Daten)
2021	62	1,50 – 19,73	13.500	**10,60**	**373**	48 (55 Daten)
2022	59	1,73 – 17,80	11.400	**10,51**	**370**	45 (46 Daten)

6. Flächengröße und Zuschnitt, 2013 - 2022

Für Landwirte sind wenige und dafür große, zusammenhängende Feldstücke arbeitswirtschaftlich günstiger zu bewirtschaften. Bei kleineren und/oder unregelmäßig geschnittenen, spitzig oder schräg zulaufenden Flächen entsteht ein erhöhter Zeit- und Kostenaufwand bei der Bearbeitung. Ist eine Fläche groß und rechtwinklig geformt, kann der Arbeitszeitbedarf 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 von Größe-Preis-Relation zeigt auf, welche Flächengröße besonders nachgefragt ist. Bei den Kleinstflächen bis 1000 m² bestimmten 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 Flächen-Preis-Relation alle Verkäufe aus 2013 bis 2022 zusammengenommen, um eine ausreichende Datenmenge für die Auswertung zu haben.

Untersuchtes Marktsegment:
ganzer Landkreis Traunstein,
Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen,
Preise von 1,- €/m² bis 17,- €/m² berücksichtigt,
Verkäufe 2013 bis 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
ohne Verwandtenverkäufe,
ohne erkennbare Sonderfälle

Datenstand 3.3.2023

Flächengröße in m²	Verkäufe	Durchschnittliche Flächengröße	Mittlerer Preis in €/m²	% zum Mittelwert
1 - 200	60	86 m²	9,54	125 %
201 - 1.000	79	543 m²	8,46	111 %
1.001 - 2.500	78	1.681 m²	7,02	92 %
2.501 - 5.000	110	3.582 m²	6,35	83 %
5.001 - 7.500	104	6.167 m²	7,15	94 %
7.501 - 10.000	99	8.932 m²	6,88	90 %
10.001 - 15.000	118	12.329 m²	7,88	103 %
15.001 - 20.000	76	17.459 m²	7,50	98 %
20.001 - 30.000	87	24.298 m²	8,24	108 %
30.001 - 140.000	86	47.140 m²	8,22	108 %
Basiswert aus				
1 – 140.000	**894**	**-**	**7,62**	**100%**

7. Verteilung der Preise in einzelne Preisgruppen, 2019 bis 2022

Mit der nachfolgenden Auswertung soll gezeigt werden, welche Preise am häufigsten bezahlt werden.
Um eine gute Markt- und Preisübersicht zu bekommen, sind viele Daten besser als wenige, bei denen sich dann Besonderheiten stärker auf den Durchschnittspreis auswirken würden.
Die Zusammenfassung der Verkaufserlöse in Flächenbereiche berücksichtigt die Zahl der vorliegenden Verkäufe.

66 % der Käufe spielen sich im Segment zwischen 5,- €/m² und 13,- €/m² ab.

Untersuchtes Marktsegment:
ganzer Landkreis Traunstein,
Verkäufe landwirtschaftlicher Nutzflächen,
Preise v. 0,10 €/m² bis 20,- €/m² berücksichtigt, um auch die Datenmengen in den niedrigen und hohen Preisbereichen zu erhalten
Verkäufe 2019 bis 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
ohne Verwandtenverkäufe,
ohne erkennbare Sonderfälle,
alle Grundstücksgrößen

Datenstand 3.3.2023

bezahlte Preise von – bis in €/m²	Verkaufszahlen	Mittlere Flächengröße in ha	Mittlerer Preis in m²	Zahl der Verkäufe, %-Anteil an Gesamtmenge
0,90 – 3,00	26	0,6	2,04	6 %
3,01 – 5,00	44	0,9	4,44	11 %
5,01 – 7,00	47	1,5	6,35	12 %
7,01 – 9,00	69	0,8	8,17	17 %
9,01 – 11,00	83	1,0	10,18	21 %
11,01 – 13,00	64	1,1	12,16	16 %
13,01 – 15,00	45	1,5	14,20	11 %
15,01 – 20,00	25	1,3	17,84	6 %
Basiswert				
0,90 – 20,00	**403**	**1,1**	**9,48**	**100 %**

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Babl, M. Harbich, M. Kaiser, I. Kirschner, U. Schust
Gestaltung von Text/Bild	M. Babl, M. Harbich, M. Kaiser, I. Kirschner, U. Schust
Ausgabe	März 2023
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 in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

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

LANDKREIS
TRAUNSTEIN