

Immobilienmarktbericht Wald 2025 und Orientierungswerte für Waldboden 01.01.2026



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
2	ALLGEMEINE INFORMATIONEN	5
2.1	Hinweis für Nichtlandwirte	5
2.2	Zweck der Auswertung und Datenbasis	5
2.3	Preisbildende Faktoren für Waldflächen	6
2.4	Allgemeines zur Situation auf dem Holzmarkt	6
3	ZAHL DER VERTRÄGE, GELDUMSATZ, FLÄCHENUMSATZ, 2005 BIS 2025	7
4	PREISENTWICKLUNG BEI WALDFLÄCHEN INKLUSIVE BESTOCKUNG, 2005-2025	8
5	VERTEILUNG DER KAUFPREISE IN PREISSEGMENTE 2021 - 2025	10
6	ZUSAMMENHANG FLÄCHENGRÖÖE-KAUFPREIS 2019 - 2025	11
7	MOORE UND FILZEN	12
8	ORIENTIERUNGSWERTE FÜR WALDFLÄCHEN OHNE BESTOCKUNG ZUM STICHTAG 01.01.2026	13
	Impressum	15

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, für 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 Reitingner

Anita Richter

Klaus Schlicht

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283

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, Marktberichte und weitere Auswertungen.

2 Allgemeine Informationen

2.1 Hinweis für Nichtlandwirte

Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen, zu denen auch Waldflächen gehören, ist in der Regel Landwirten i. S. des Grundstücksverkehrsgesetzes vorbehalten.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt der Grundsatz: Bauernland in Bauernhand!

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

Zuständige Genehmigungsbehörde für die Veräußerung von Waldflächen über 1 ha ist das Landratsamt Traunstein, SG 5.20 (Kommunalaufsicht, landwirtschaftlicher Grundstücksverkehr).

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

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

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

2.2 Zweck der Auswertung und Datenbasis

Diese Auswertung dient der Preis- und Markttransparenz auf dem Grundstücksmarkt. Es soll mit vorliegendem Marktbericht abgebildet werden, was Waldflächen im Landkreis Traunstein kosten. Die Auswertung ist in erster Linie für potentielle Käufer und Verkäufer gedacht, die sich über das Preisniveau bei Waldflächen einen Überblick verschaffen wollen. Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall nur einen groben Anhalt für den Wert eines Waldes sein.

Damit ersichtlich wird, was in der Regel für Wald bezahlt wird, geben wir im vorliegenden Marktbericht Preise für Waldflächen inklusive Bestockung, also „mit Holz“ unter den Ziffern 3, 4, 5 und 6 bekannt. Unter Ziffer 8 werden Orientierungswerte für Waldflächen ohne Bestockung angegeben.

Enthalten sind in den Auswertungen zu Waldpreisen auch einige wenige Verkaufsfälle zu Flächenverkäufen ohne Bestockung oder mit sehr geringer Bestockung.

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

Datenschutz

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 Objekten ausgeschlossen ist.

2.3 Preisbildende Faktoren für Waldflächen

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

Wichtige preisbildende Faktoren für Waldflächen können z. B. sein:

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

2.4 Allgemeines zur Situation auf dem Holzmarkt

2024 war das Schadholzaufkommen in Zentraleuropa gesamt gesehen auf relativ niedrigem Niveau. Dessen Aufarbeitung wurde mit 2024 weitestgehend abgeschlossen. Die im Vergleich zum gesamten Jahresverlauf günstige Witterung wurde optimal genutzt und eine beachtliche Menge an Nadelholz konnte zu einem zufriedenstellenden Preis vermarktet werden.

2025 setzte sich dieser positive Trend aufgrund der deutschlandweiten gering anfallenden Kalamitätsmengen bei Fichte durch den Borkenkäfer, der günstigen Witterung und dem guten Management der Waldbewirtschafter fort. So kam es 2025 zum zweiten Mal in Folge zu sinkenden Schadholzmengen.

Bei überschaubaren Schadholzmengen in Mitteleuropa legten die Nadelrundholzpreise ab Sommer 2025 spürbar zu. Aufgrund der leerstehenden Lagerbestände in der Sägewerksindustrie stieg die Nachfrage nach Kurz- und Langholz. Die angespannte Versorgungssituation fast aller Sägewerke ließ den Rundholzpreis für Nadelholz (insbesondere Fichte) auf rekordverdächtige Höhen steigen. Nahezu alle Sortimente, auch im Starkholzbereich, konnten Ende 2025 unter Berücksichtigung der jeweiligen Qualitätsanforderungen bestens vermarktet werden.

Die durchschnittlichen Kosten für Aufarbeitung und Bringung im Zeitfenster 2024 bis 2025 blieben überwiegend stabil.

Der Holzmarkt präsentiert sich zu Beginn des Jahres 2026 in einer außergewöhnlichen Dynamik mit einem historisch hohen nominellen Preisniveau, das jedoch nicht auf einer starken Baukonjunktur fußt, sondern primär auf einer Unterversorgung der Sägeindustrie.

3 Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 bis 2025

An dieser Stelle soll ein erster Überblick über den gesamten Geld- und Flächenumsatz mit Waldflächen im Landkreis Traunstein gegeben werden.

Marktsegment:

Verkäufe von Waldflächen im Landkreis Traunstein,
Bestockung alle Zustände,
ohne außergewöhnliche Verkäufe wie Verwandtengeschäfte,
ggf. Sonderfälle enthalten,
keine Einschränkung der Preise,
keine Einschränkung der Flächengröße,

Stand 27.01.2026

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz in €	Flächenumsatz in m ²
2005	35	526.000	343.500
2006	49	902.000	488.600
2007	45	850.000	413.000
2008	39	1.447.000	710.000
2009	59	1.289.000	760.000
2010	73	4.331.000	1.699.000
2011	62	3.009.000	1.007.000
2012	41	1.870.000	674.500
2013	48	2.851.000	879.000
2014	33	1.526.000	425.000
2015	32	2.748.000	538.000
2016	46	2.767.151	659.000
2017	62	3.962.000	815.000
2018	49	3.087.000	561.000
2019	63	2.602.000	590.000
2020	67	3.044.000	693.000
2021	69	5.692.000	1.101.000
2022	40	2.259.000	410.000
2023	45	2.991.000	516.000
2024	71	5.904.000	1.018.000
2025	61	5.444.000	991.000

4 Preisentwicklung bei Waldflächen inklusive Bestockung, 2005-2025

Mit dieser Auswertung wird gezeigt, wie viel für Waldflächen pro Quadratmeter im Mittel nach Jahren aufgeteilt, gezahlt wird. Damit soll die allgemeine Preisentwicklung für Waldflächen gezeigt werden, wenngleich die Preisfindung für Waldflächen in jedem Fall ganz maßgeblich von der Qualität der Bestockung, von Erntebedingungen usw. bestimmt wird.

Für die in dieser Auswertung vorgestellten gemittelten Kaufpreise wird angenommen, dass es sich um einen **gängigen Preis für Wald von mittlerer Art und Güte** handelt.

Preise unter 1,-- €/m² wurden nicht berücksichtigt, da besondere Umstände, etwa der Erwerb einer stark nassen Moorfläche, naheliegen.

Preise über 10,-- €/m² wurden nicht berücksichtigt. Die wenigen Daten, die über 10,-- €/m² liegen, weisen oft auf außergewöhnliche Umstände hin, etwa ein situativ bedingtes Zuerwerbsinteresse des Käufers.

Es wurden Flächen ab 3000 m² berücksichtigt.

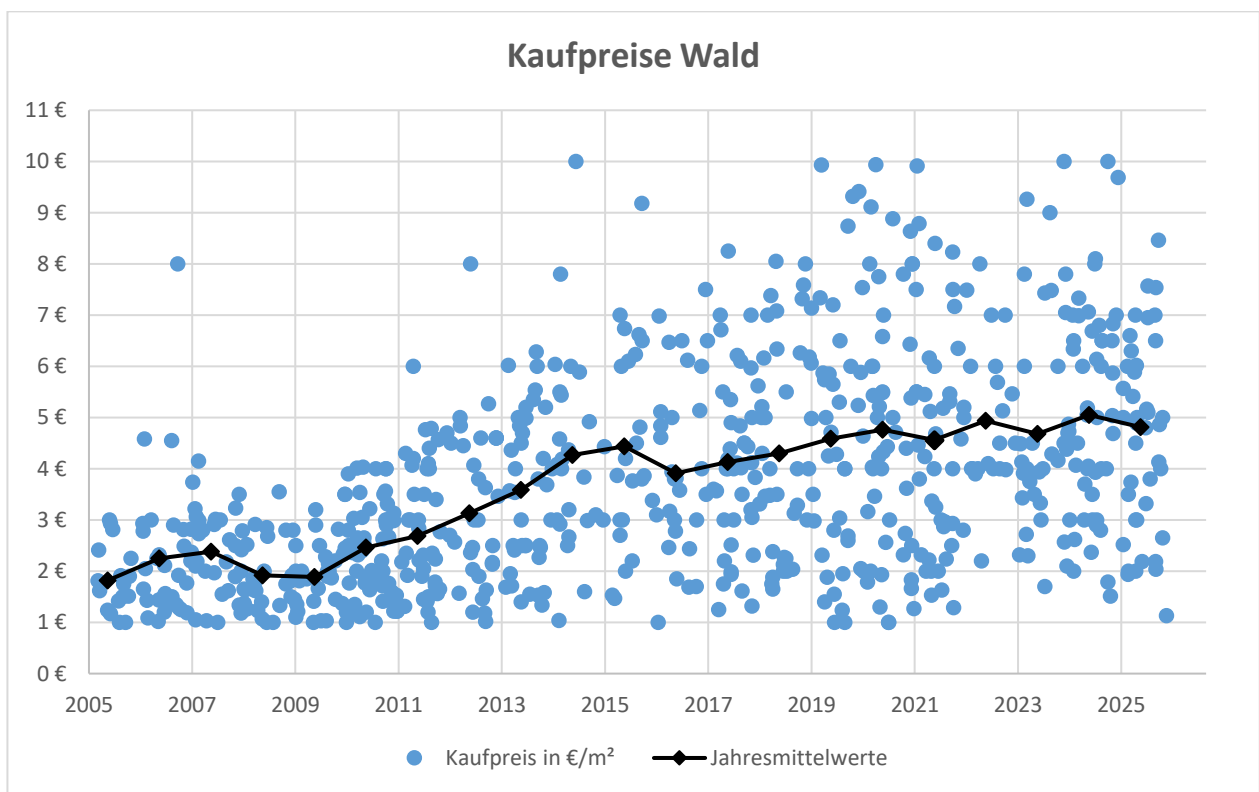
Marktsegment:

Verkäufe von Waldflächen im Landkreis Traunstein,
Bestockung alle Zustände,
ohne Verwandtengeschäfte,
nur vergleichsfallgeeignete Verkäufe,
Preise ab 1,-- €/m² bis 10,-- €/m²,
Flächengröße ab 3000 m²

Datenstand 27.01.2026

Jahr	Zahl der Kaufverträge	mittlere Flächengröße	mittlerer Preis in €/m ²	Indexzahl
2005	20	13.000 m ²	1,82	100
2006	29	14.000 m ²	2,25	124
2007	29	12.000 m ²	2,38	131
2008	29	20.000 m ²	1,92	105
2009	30	19.000 m ²	1,89	104
2010	57	28.000 m ²	2,46	135
2011	44	20.000 m ²	2,69	148
2012	28	21.000 m ²	3,13	172
2013	40	21.000 m ²	3,59	197
2014	25	16.000 m ²	4,27	235
2015	24	22.000 m ²	4,44	244
2016	27	23.000 m ²	3,91	215
2017	44	17.000 m ²	4,13	227
2018	34	15.000 m ²	4,30	236

2019	39	13.000 m ²	4,59	252
2020	44	14.000 m ²	4,76	261
2021	49	20.000 m ²	4,56	251
2022	22	13.000 m ²	4,94	271
2023	27	13.000 m ²	4,68	257
2024	54	17.000 m ²	5,05	279
2025	43	15.000 m ²	4,81	264



5 Verteilung der Kaufpreise in Preissegmente 2021 - 2025

In dieser Auswertung werden Preise für verkaufte Forstflächen ab einer Größe von 3000 m² in drei Preissegmente aufgeteilt.

Dies soll die qualitative Werteinordnung von Waldflächen erleichtern, wobei unterstellt wird, dass durchschnittliche Preise für durchschnittliche Wälder bezahlt werden.

Für diese Auswertung werden nur Verkäufe ab 2021 bis 2025 berücksichtigt. Das Preisniveau aus diesen fünf Jahren ist relativ stabil, siehe dazu Punkt 3 allgemeine Preisentwicklung.

Marktsegment:

Verkäufe von Waldflächen im Landkreis Traunstein,

Verkaufsfälle aus **2021 bis 2025**,

Bestockung alle Zustände,

ohne Verwandtengeschäfte,

nur vergleichsfallgeeignete Verkäufe,

Preise ab 1,-- €/m² bis 10,-- €/m²,

Flächengröße ab 3000 m²

Datenstand 27.01.2026

Gesamtdaten	Datenmenge: 195 Verkäufe, 4,81 €/m ² im Mittel		
Segment	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment
Anteil	20 %	60 %	20 %
Anzahl Daten	39	117	39
Preisspanne	1,13 bis 2,90 €/m ²	2,93 bis 6,69 €/m ²	6,80 bis 10,00 €/m ²
mittlerer Preis	2,13 €/m ²	4,68 €/m²	7,87 €/m ²

6 Zusammenhang Flächengröße-Kaufpreis 2019 - 2025

Es soll hier aufgezeigt werden, welche Flächengrößen gehandelt werden und wie sich die Preise in den einzelnen Flächengrößen darstellen. Für eine ausreichende Anzahl an Daten in den einzelnen Flächengrößen-Segmenten werden Verkäufe aus den Jahren 2019 bis 2025 zusammengekommen betrachtet.

Marktsegment:

Verkäufe von Waldflächen im Landkreis Traunstein,

Verkaufsfälle aus **2019 bis 2025**,

Bestockung alle Zustände,

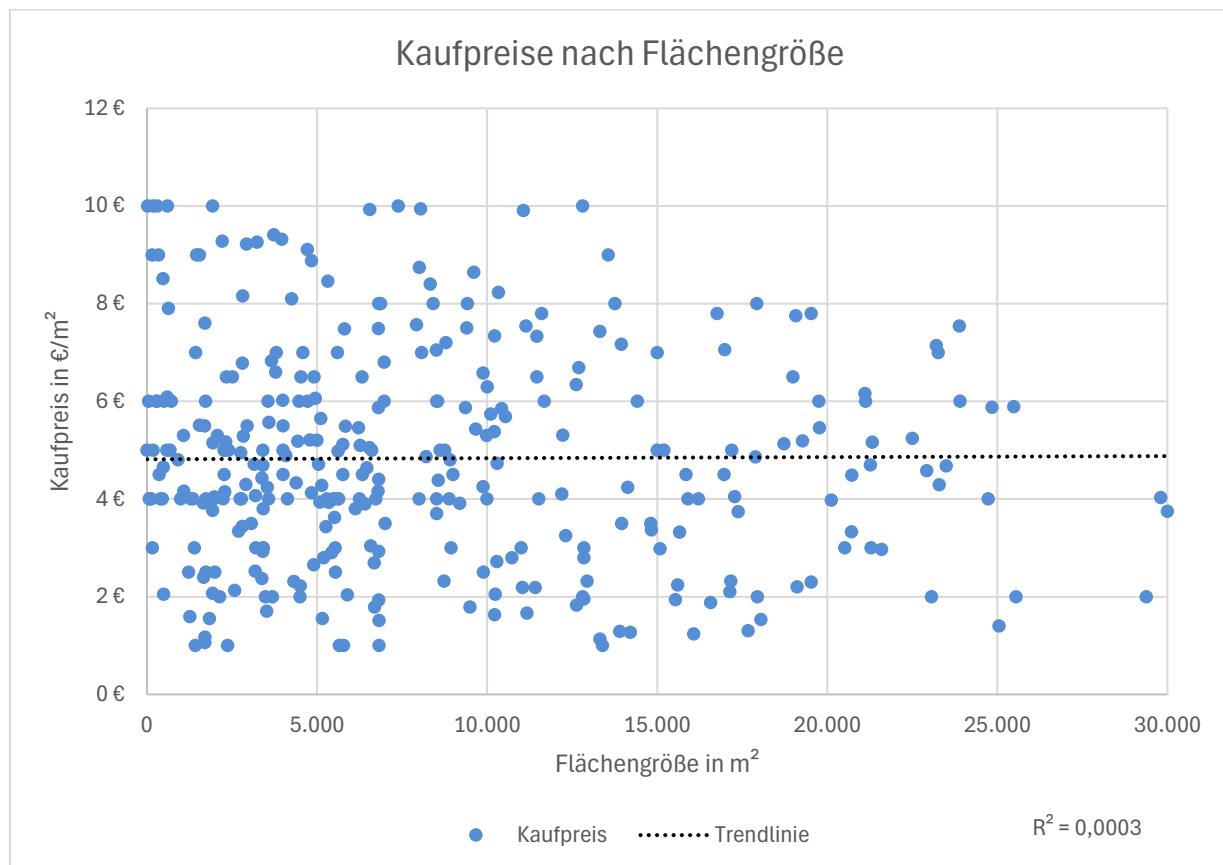
ohne Verwandtengeschäfte,

nur vergleichsfallgeeignete Verkäufe,

Preise ab 1,-- €/m² bis 10,-- €/m²

Datenstand 27.01.2026

Flächengröße in m ²	Fälle	Mittlere Fläche in m ²	Mittlerer Preis in €/m ²	Verhältnis zu allen Preisen
alle Größen	361	12.200	4,84	100%
1 - 1000	29	380	5,98	124%
1001 - 3.000	54	2.000	4,59	95%
3.001 - 6.000	77	4.500	4,64	96%
6.001 - 10.000	63	7.900	5,24	108%
10.001 - 15.000	50	12.200	4,70	97%
15.001 - 30.000	59	20.200	4,30	89%
30.001 - 200.000	29	57.000	5,16	107%



Welcher Preis im Endeffekt für eine einzelne Fläche erzielt werden kann oder bezahlt wird, hängt im Wesentlichen von dem jeweiligen Einzelfall ab, so dass die Auswertung zum Einfluss der Flächengröße auf den Preis kein klares Ergebnis zeigt.

7 Moore und Filzen

Für **Wälder an moorigen Standorten** werden unabhängig vom schlechten Wuchs und der ungünstigen Bewirtschaftungsmöglichkeit vielfach Preise erzielt, die weit über dem wirtschaftlichen Ertragswert der Flächen liegen. Der Wert des Waldbestandes wäre in solchen Fällen unter reinen Ertragsgesichtspunkten in diesem Marktbereich in der Regel mit 0,-- € anzusetzen, da der Holzerlös zumeist unter den Aufarbeitungskosten liegt. Dennoch werden für solche Grundstücke, ob bestockt oder kaum bestockt, oft Preise um die **1,00 bis 4,00 €/m²** bezahlt.

Es ist erkennbar, dass bestockte **Moorflächen** nicht unter den sonst üblichen Ertragswertgesichtspunkten von Waldflächen gehandelt werden. Sie unterliegen eigenen Preisfindungsmechanismen. Oft werden solche Flächen wegen ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung gekauft.

8 Orientierungswerte für Waldflächen ohne Bestockung zum Stichtag 01.01.2026

Art der Ermittlung der Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung

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

Auf Grundlage des am Bayerischen Landesamt für Steuern ermittelten Waldbodenwertanteils in Höhe von 45 % im Mittel wurde der durchschnittliche Verkaufspreis für Waldboden zurückgerechnet.

Auswertungszeitraum

Für die Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung wurden die Verkäufe von Waldflächen wie folgt zugrunde gelegt:

A) Flachland und Moore/Filzen: 2024 bis 2025

B) Bergwald: 2021 bis 2025

Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung zum 01.01.2026

A) Flachland und Moore/Filzen	mooriger Boden	stark steiniger oder flachgründiger Boden	mittelgründiger bis tiefgründiger Boden
schlechte Erschließung oder schwer erschließbar	1,00 €/m ²	1,45 €/m ²	2,50 €/m ²
gute Erschließung	2,60 €/m ²	2,15 €/m ²	3,50 €/m ²

B) Bergwald	-	stark steiniger oder flachgründiger Boden	mittelgründiger bis tiefgründiger Boden
schlechte Erschließung oder schwer erschließbar	-	0,50 €/m ²	1,50 €/m ²
gute Erschließung	-	1,20 €/m ²	2,80 €/m ²

Karte zu den Orientierungswerten für Waldboden ohne Bestockung zum 01.01.2026

Der Landkreis Traunstein gliedert sich von den naturräumlichen Gegebenheiten in drei Qualitätszonen:

- die Region nördlich der Autobahn A 8,
- der Sonderstandorte Moore/Filzen,
- die Bergregionen südlich der A 8, mit schwieriger zu bewirtschaftenden Wäldern



Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	A. Gallerach, M. Babl, M. Harbich
Gestaltung von Text/Bild	A. Gallerach, M. Babl, M. Harbich
Ausgabe	Januar 2026
Internet und Selbstausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 35,-- €
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