

**Immobilienmarktbericht  
Wald 2016-2018  
und  
Orientierungswerte für  
Waldboden**



**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	Hinweis für Nichtlandwirte	5
1.5	Zweck der Auswertung und Datenbasis	5
1.6	preisbildende Faktoren für Waldflächen	6
2	Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 bis 2018	6
3	Preisentwicklung bei Waldflächen inklusive Bestockung, 2005-2018	7
4	Verteilung der Preise in Preissegmente günstig, mittel und hochpreisig, aktuelles Preisniveau, 2014 - 2018	9
5	Flächengröße- Preis - Relation, 2005 - 2018	10
6	Orientierungswerte für Waldflächen ohne Bestockung zum 31.12.2018	11
	Impressum	14

# 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 Bodenrichtwertfestsetzungen/Bauland und andere wertrelevante Daten

Georg Maier, nur Bodenrichtwertfestsetzungen/Landwirtschaft

Vermessungsamt Traunstein:

Josef Klafp nur Bodenrichtwertfestsetzungen/Bauland und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen/Stadt Traunstein

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitinger

Klaus Schlicht

### 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 Gutachten.

## 1.4 – Hinweis für Nichtlandwirte

Der Erwerb landwirtschaftlicher Flächen, zu denen auch Waldflächen gehören, bleibt in der Regel Landwirten vorbehalten.

Nach dem Grundstücksverkehrsgesetz gilt der Grundsatz: Bauernland in Bauernhand!

Damit soll sichergestellt werden, dass die Grundlagen 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.

Zuständig für die Genehmigung von Verkäufen von Waldflächen ist das Bauamt am Landratsamt Traunstein.

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 Erdabrutschen in Steilhangflächen, erhalten bleibt.

Walderwerb durch Nichtlandwirte ist aus all diesen Gründen nicht unproblematisch.

## 1.5 – Zweck der Auswertung und Datenbasis

Diese Auswertung dient der **Preis- und Markttransparenz und damit dem Verbraucherschutz**. Abgebildet wird mit vorliegendem Marktbericht, was **gängige Waldflächen inklusive Bestockung** im Landkreis Traunstein kosten. Die Auswertung ist vorrangig für potentielle Käufer und Verkäufer gedacht, die sich über das Preisniveau bei Waldflächen einen kostenlosen Überblick verschaffen wollen.

Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall nur einen groben Anhalt für den Wert sein.

Für einen verbindlichen Wert - etwa für eine Erbaueinandersetzung- ist ein Gutachten von einem Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss erforderlich.

Damit ersichtlich wird, was in der Regel für Wald bezahlt wird, geben wir im vorliegenden Marktbericht **Preise für Waldflächen „mit Holz“** unter den Ziffern 2, 3, 4 und 5 bekannt.

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

Die Auswertung bezieht sich bei Ziffern 2, 3, 4 und 5 **räumlich immer auf den ganzen Landkreis Traunstein**.

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

Datenschutz ist bei uns 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 Objekten ausgeschlossen ist.

## 1.6 – preisbildende Faktoren für Waldflächen

Wichtige preisbildende Faktoren für Waldflächen sind:

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

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

## 2 – Zahl der Verträge, Geldumsatz, Flächenumsatz, 2005 bis 2018

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

### Marktsegment:

Ganzer Landkreis Traunstein,

Waldflächen,

überwiegend bestockt, teils bestockt, wenige unbestockt,

nur Kaufverträge, alle verfügbaren Daten,

ohne Verwandtengeschäfte,

ggf. Sonderfälle enthalten,

Preise alle,

Flächengröße alle,

umsatzbereinigte Preise, etwa ohne Preisanteil für mitgekaufte Hütte oder Nebenentschädigung

Stand 23.10.2018

Jahr	Zahl der Kaufverträge	gesamter Umsatz in €	gesamter Flächenumsatz in m <sup>2</sup>
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	2.758.000	639.000
2017	56	3.895.000	788.500
2018	39	2.628.000	468.500

### 3 - Preisentwicklung bei Waldflächen inklusive Bestockung, 2005-2018

Mit dieser Auswertung wird gezeigt, wie viel für Waldflächen pro m<sup>2</sup> im Mittel nach Jahren aufgeteilt, gezahlt wird. Damit wird die allgemeine Preisentwicklung für Waldfläche ersichtlich, wenngleich die Preisfindung für Waldflächen in jedem Fall ganz maßgeblich von der Qualität der Bestockung, von Erntebedingungen usw. bestimmt wird.

Es ist anzunehmen, dass es sich bei dem hier vorgestellten gemittelten Kaufpreis, aufgrund der Zahl der Verkäufe und der damit in der Regel einhergehenden Normalverteilung des Datenmaterials, um einen **gängigen Preis für Wald von mittlerer Art und Güte** handelt.

Die Flächengröße wurde auf Flächen ab 3.000 m<sup>2</sup> gewählt.

Kleinflächen unter 3.000 m<sup>2</sup> sind im Mittel etwas teurer als eine gängig große Waldfläche, da bei Kleinflächen nicht selten ein besonderes Erwerbsinteresse vorliegt.

Preise unter 1,- €/m<sup>2</sup> wurden nicht berücksichtigt, da besondere Umstände, etwa der Erwerb einer stark nassen Filze, naheliegt. Preise über 10,- €/m<sup>2</sup> wurden nicht berücksichtigt. Die wenigen Daten, die über 10,- €/m<sup>2</sup> liegen, weisen außergewöhnliche Umstände auf, etwa eine situative Zwangslage des Käufers.

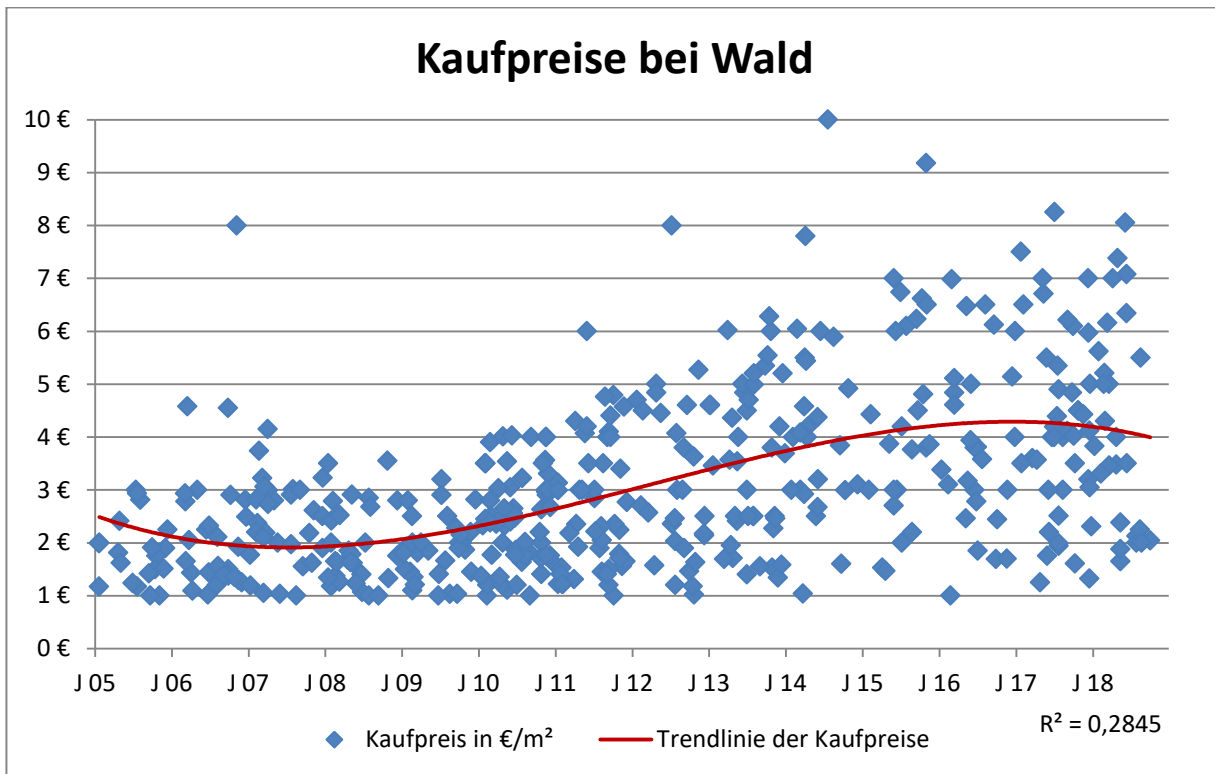
Marktsegment:

Ganzer Landkreis Traunstein,  
Waldflächen,  
überwiegend bestockt, teils bestockt, wenige unbestockt (nur 4 Kauffälle auf 13 Jahre),  
nur Kaufverträge,  
ohne Verwandtengeschäfte,  
erkennbare Sonderfälle aussortiert,  
Preise ab 1,-- €/m<sup>2</sup> für alle Auswertungsjahre,  
Preise bis 10,-- €/m<sup>2</sup>,  
Flächengröße ab 3000 m<sup>2</sup>

Datenstand 23.10.2018

<b>Jahr</b>	<b>Zahl der Kaufverträge</b>	<b>verkaufte Fläche im Mittel</b>	<b>mittlerer Preis in €/m<sup>2</sup></b>	<b>Indexzahl</b>
2005	20	13.000 m <sup>2</sup>	1,82	100
2006	29	14.000 m <sup>2</sup>	2,25	124
2007	29	12.000 m <sup>2</sup>	2,38	131
2008	29	20.000 m <sup>2</sup>	1,92	105
2009	30	19.000 m <sup>2</sup>	1,89	104
2010	57	28.000 m <sup>2</sup>	2,46	135
2011	45	20.000 m <sup>2</sup>	2,69	148
2012	28	21.000 m <sup>2</sup>	3,13	172
2013	40	21.000 m <sup>2</sup>	3,59	197
2014	25	16.000 m <sup>2</sup>	4,27	235
2015	24	22.000 m <sup>2</sup>	4,44	244
2016	27	23.000 m <sup>2</sup>	3,91	215
2017	42	17.000 m <sup>2</sup>	4,20	231
2018	26	16.000 m <sup>2</sup>	4,25	233





#### 4 – Verteilung der Preise in Preissegmente günstig, mittel und hochpreisig, aktuelles Preisniveau, 2014 - 2018

Es soll hier aufgezeigt werden, wie hoch der Preis für einen qualitativ durchschnittlich bestockten Wald ist.

Dazu werden Flächen bis 3.000 m<sup>2</sup> aussortiert.

Die verbleibenden Daten werden in Preisgruppen geteilt - günstig, mittel, hochpreisig.

So erkennt man für eine **Groborientierung, was ein durchschnittlicher Wald aktuell kostet.**

Für diese Auswertung werden nur Verkäufe ab 2014 bis 2018 berücksichtigt. Das Preisniveau aus diesen 4 Jahren ist relativ stabil, siehe dazu Seite 8, allgemeine Preisentwicklung.

##### Marktsegment:

Verkäufe aus **2014 bis 2018** zusammengenommen,

Ganzer Landkreis Traunstein,

Waldflächen,

überwiegend bestockt, teils bestockt, wenige unbestockt,

nur Kaufverträge,

ohne Verwandtengeschäfte,

erkennbare Sonderfälle aussortiert,

Preise ab 1,-- €/m<sup>2</sup> für alle Auswertungsjahre,

Preise bis 10,-- €/m<sup>2</sup>,

Flächengröße ab 3000 m<sup>2</sup>

Datenstand 02.11.2018

	<b>Datenmenge : 144 Verkäufe, 4,20 €/m<sup>2</sup> im Mittel</b>		
	<b>unteres Preissegment</b>	<b>mittleres Preissegment</b>	<b>oberes Preissegment</b>
	20 %	60 %	20 %
<b>Daten</b>	31	82	31
<b>Preise von bis</b>	1,-- bis 2,70 €/m <sup>2</sup>	2,71 bis 5,99 €/m <sup>2</sup>	6,-- bis 10,-- €/m <sup>2</sup>
<b>mittlerer Preis</b>	1,97 €/m <sup>2</sup>	<b>4,06 €/m<sup>2</sup></b>	6,89 €/m <sup>2</sup>

## 5 – Flächengröße- Preis - Relation, 2005 - 2018

Es soll hier aufgezeigt werden, welche Flächengrößen gehandelt werden und wie sich der Preis in den einzelnen Flächengrößen darstellt.

Bei Kleinflächen unter 3.000 m<sup>2</sup> spielen für die Preisfindung oft besondere Umstände eine Rolle, etwa ein besonderes Zuerwerbsinteresse.

Um in den einzelnen Flächengrößen-Segmenten ausreichend Daten zu haben, werden Verkäufe aus den Jahren 2005 bis 2018 zusammengenommen betrachtet.

### Marktsegment:

**2005 bis 2018 zusammengenommen,**

Ganzer Landkreis Traunstein,

Waldflächen,

überwiegend bestockt, teils bestockt, wenige unbestockt,

nur Kaufverträge,

ohne Verwandtengeschäfte,

erkennbare Sonderfälle aussortiert,

Preise ab 1,-- €/m<sup>2</sup> für alle Auswertungsjahre,

Preise bis 10,-- €/m<sup>2</sup>,

Preise nach oben offen für alle Auswertungsjahre,

Datenstand 23.10.2018

Flächengröße in m <sup>2</sup>	Fälle	Mittlere Fläche in m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup> 2005 - 2018	Verhältnis zu allen Preisen
alle Größen	590	15.000	3,25	100%
1 - 500	21	275	4,35	134%
501 - 3.000	99	1.800	3,97	122%
3.001 - 6.000	111	4.400	3,05	94%
6.001 - 10.000	111	8.000	3,05	94%
10.001 - 15.000	89	12.000	2,90	89%
15.001 - 30.000	91	20.000	2,95	91%
30.001 - 500.000	68	68.000	3,35	103%

## 6 - Orientierungswerte für Waldflächen ohne Bestockung zum Stichtag 31.12.2018

### Art der Ermittlung der Orientierungswerte

Nachstehende Orientierungswerte für Waldböden ohne Bestockung wurden vorrangig aus Wirtschaftswaldflächen abgeleitet. Wirtschaftswälder sind solche Wälder, die vorrangig 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.

Die Holzpreise unterlagen in den letzten Jahren kalamitätsbedingt Schwankungen (Borkenkäfer, Sturmwürfe), blieben tendenziell aber stabil. Ebenso blieben die durchschnittlichen Kosten für Aufarbeitung und Bringung im Zeitfenster 2014 bis 2018 stabil. Dennoch ist ein Preisanstieg bei den Waldflächen zu verzeichnen, siehe dazu Seite 8. Einerseits kann dies auf eine höhere Wertschätzung des Waldbodens und einen starken Nachfrageüberhang zugeführt werden, andererseits werden auch längerfristige Bodenpreisspekulationen eine Rolle spielen.

### Hinweis zu Moor- und Filzenflächen:

Für moorige Böden 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 unter reinen Ertragsgesichtspunkten in diesen Bereichen in der Regel mit 0,-- € anzusetzen, da der Holzerlös regelmäßig unter den Aufarbeitungskosten liegt. Dennoch werden für solche Grundstücke, ob bestockt oder nicht, oft Preise von 0,50 bis 2,-- €/m<sup>2</sup> bezahlt.

Es ist erkennbar, dass **Moor- und Filzenflächen** nicht unter den sonst üblichen Ertragswertgesichtspunkten gehandelt werden. Sie unterliegen eigenen Preisfindungsmechanismen. Wer sich solche Flächen kauft, tut dies aus einer besonderen Neigung zu dieser Kultur- und Landschaftsform oder schätzt die naturschutzfachliche Wertigkeit dieser Bereiche in besonderem Maße.

### Auswertungszeitraum

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

A) Flachland und Moore/Filzen: 2014 bis 2018

B) Bergwald: 2012 bis 2018, ab 2012, da für 2014 – 2018 nur 4 brauchbare Daten vorlagen

### Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung zum 31.12.2018

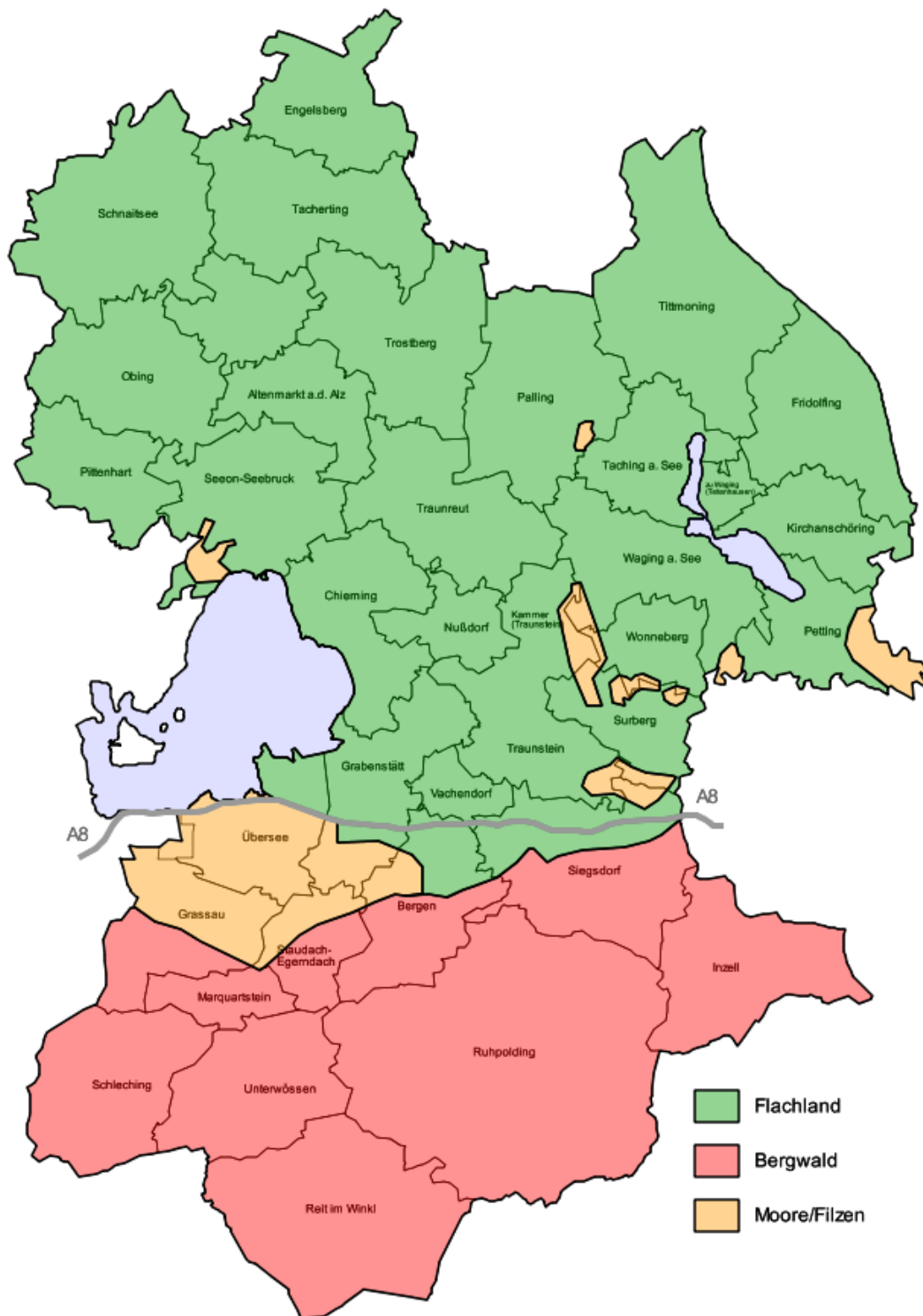
A) Flachland und Moore/Filzen	mooriger Boden	stark steiniger oder flachgründiger Boden	mittelgründiger bis tiefgründiger Boden
schlechte Erschließung oder schwer erschließbar	0,50 €/m <sup>2</sup>	1,20 €/m <sup>2</sup>	2,-- €/m <sup>2</sup>
gute Erschließung	0,80 €/m <sup>2</sup>	1,75 €/m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>

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

## Karte/Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung zum 31.12.2018

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	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Armin Gallerach
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Margarete Babl
Ausgabe	Januar 2019
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 28,-- €
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