

**Immobilienmarktbericht
Wald 2023
und
Orientierungswerte für
Waldboden 01.01.2024**



**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 2023	6
3	PREISENTWICKLUNG BEI WALDFLÄCHEN INKLUSIVE BESTOCKUNG, 2005-2023	8
4	VERTEILUNG DER PREISE IN PREISSEGMENTE GÜNSTIG, MITTEL UND HOCHPREISIG, AKTUELLES PREISNIVEAU, 2019 - 2023	10
5	FLÄCHENGRÖÖE - PREIS - RELATION, 2014 - 2023	11
6	MOORE UND FILZEN	12
7	ORIENTIERUNGSWERTE FÜR WALDFLÄCHEN OHNE BESTOCKUNG ZUM STICHTAG 31.12.2020	12
	Impressum	15

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 Nießbrauchrechte, erstellt. Auswertungsgrundlage für diesen Immobilienmarktbericht ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufpreise im Landkreis Traunstein gesammelt werden.

1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende

Margarete Babl

stellvertretender Vorsitzender

Christian Nebl

weitere stellvertretende Vorsitzende

Monika Harbich de Contreras

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

Albert Kinskofer, 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

Walter Reitinger

Anita Richter

Klaus Schlicht

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283, Frau Kregel-Breyer, Frau Haas

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, weitere Marktberichte, Auswertungen und Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, oder Anträge auf Erstellung eines Gutachtens.

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 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 3.20 (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.

1.5 Zweck der Auswertung und Datenbasis

Diese Auswertung dient der **Preis- und Markttransparenz** und damit vorrangig dem Verbraucherschutz.

Abgebildet wird mit vorliegendem Marktbericht, was gängige **Waldflächen inklusive Bestockung** im Landkreis Traunstein kosten. Die Auswertung ist in erster Linie 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 ein erster Anhalt für den Wert eines Waldes sein. Für einen verbindlichen Wert – etwa für eine Erbaueinandersetzung – ist oft 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 Flächenverkäufen 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

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 2023

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

Marktsegment:

Ganzer Landkreis Traunstein,

Waldflächen,

gut bestockt, überwiegend 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 19.01.2024

Jahr	Zahl der Kaufverträge	gesamter Umsatz in €	gesamter 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	46	3.021.000	516.000

3 Preisentwicklung bei Waldflächen inklusive Bestockung, 2005-2023

Mit dieser Auswertung wird gezeigt, wie viel für Waldflächen pro Quadratmeter im Mittel nach Jahren aufgeteilt, gezahlt wird. Damit wird die allgemeine Preisentwicklung für Waldflächen 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 m² begrenzt.

Kleinflächen unter 3.000 m² sind im Mittel etwas teurer als eine gängig große Waldfläche, da bei Kleinflächen nicht selten ein besonderes Erwerbsinteresse vorliegt.

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

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

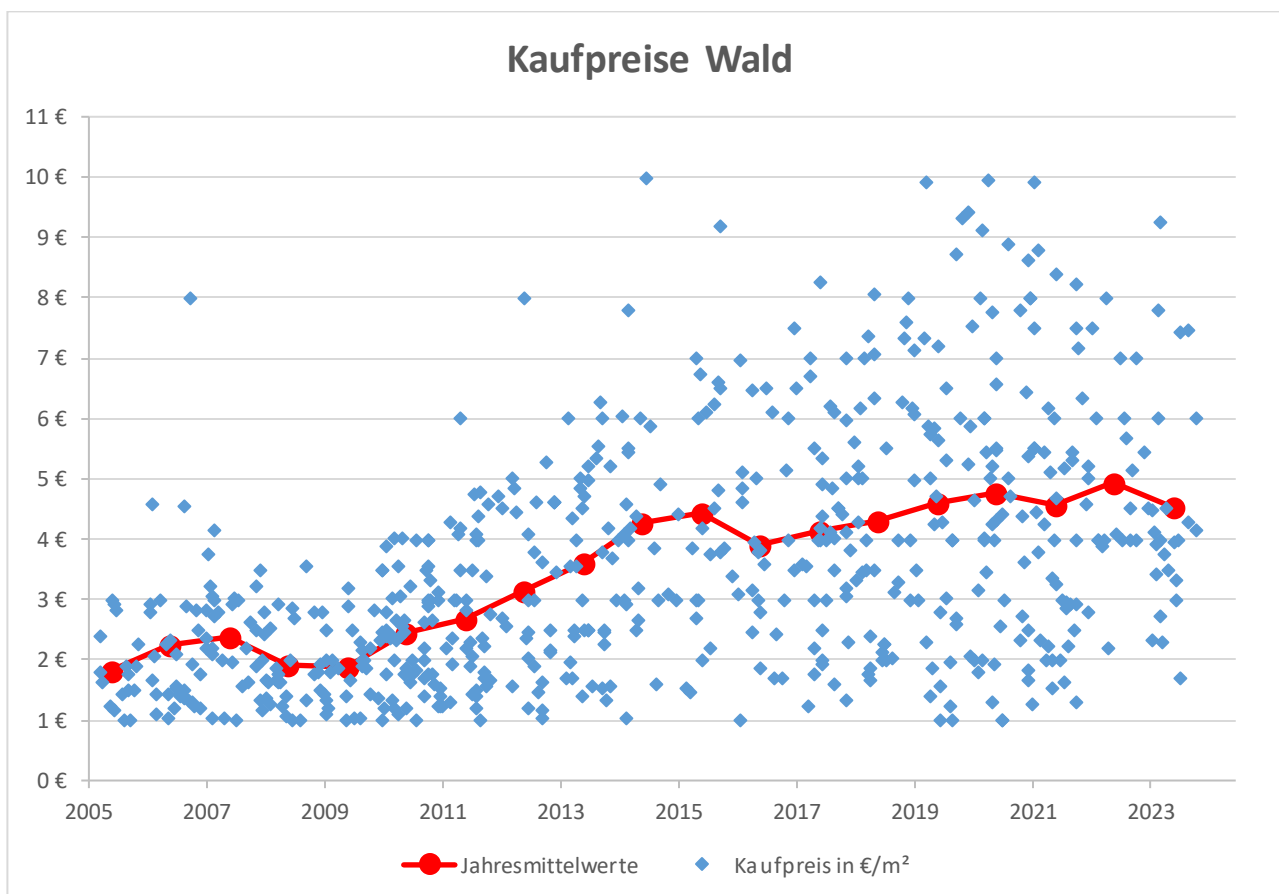
Marktsegment:

Ganzer Landkreis Traunstein,
Waldflächen,
Bestockung alle Zustände,
nur Kaufverträge,
ohne Verwandtengeschäfte,
erkennbare Sonderfälle aussortiert,
vergleichsfallgeeignete Verkäufe,
Preise ab 1,-- €/m² für alle Auswertungsjahre,
Preise bis 10,-- €/m²,
Flächengröße ab 3000 m²

Datenstand 19.01.2024

Jahr	Zahl der Kaufverträge	verkaufte Fläche im Mittel	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	26	13.000 m ²	4,52	248



4 Verteilung der Preise in Preissegmente günstig, mittel und hochpreisig, aktuelles Preisniveau, 2019 - 2023

Es soll hier aufgezeigt werden, wie hoch der **Preis für einen qualitativ durchschnittlich bestockten Wald** ist, wobei unterstellt wird, dass durchschnittliche Preise für durchschnittliche Wälder bezahlt werden.

Dazu werden Flächen bis 3.000 m² 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 2019 bis 2023 berücksichtigt. Das Preisniveau aus diesen 5 Jahren ist relativ stabil, siehe dazu Punkt 3 allgemeine Preisentwicklung.

Marktsegment:

Verkäufe aus **2019 bis 2023** zusammengenommen,
 Ganzer Landkreis Traunstein,
 Waldflächen,
 Bestockung alle Zustände,
 nur Kaufverträge,
 ohne Verwandtengeschäfte,
 erkennbare Sonderfälle aussortiert,
 nur dem Grunde nach vergleichsfallgeeignete Verkäufe,
 Preise ab 1,-- €/m² bis 10 -- €/m²,
 Flächengröße ab 3000 m²

Datenstand 19.01.2024

Gesamtdaten	Datenmenge : 180 Verkäufe, 4,65 €/m ² im Mittel		
Segment	unteres Preissegment	mittleres Preissegment	oberes Preissegment
Anteil	20 %	60 %	20 %
Daten	36	108	36
Preise von bis	1,-- bis 2,56 €/m ²	2,60 bis 6,43 €/m ²	6,50 bis 9,94 €/m ²
mittlerer Preis	1,83 €/m ²	4,47 €/m ²	8,05 €/m ²

5 Flächengröße - Preis - Relation, 2014 - 2023

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

Bei Kleinflächen unter 3.000 m² 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 2014 bis 2023 zusammengenommen betrachtet.

Marktsegment:

2014 bis 2023 zusammengenommen,

Ganzer Landkreis Traunstein,

Waldflächen,

überwiegend bestockt, teils bestockt, wenige unbestockt,

nur Kaufverträge,

außergewöhnliche Fälle (Verwandtengeschäfte) aussortiert,

Preise ab 1,-- €/m² bis 10,-- €/m²

Datenstand 19.01.2024

Flächengröße in m ²	Fälle	Mittlere Fläche in m ²	Mittlerer Preis in €/m ² 2014 – 11/2023	Verhältnis zu allen Preisen
alle Größen	438	13.000	4,62	100%
1 - 500	21	270	5,82	126%
501 - 3.000	83	1.800	5,02	109%
3.001 - 6.000	85	4.500	4,23	92%
6.001 - 10.000	76	8.100	4,86	105%
10.001 - 15.000	65	11.900	4,20	91%
15.001 - 30.000	67	20.300	4,15	90%
30.001 - 200.000	41	57.300	4,98	108%

6 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 Waldflächen mit dem Merkmal **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.

7 Orientierungswerte für Waldflächen ohne Bestockung zum Stichtag 01.01.2024

Art der Ermittlung der Orientierungswerte

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 Waldböden zurückgerechnet.

Die **Holzpreise** unterlagen im **Zeitraum 2021 bis Ende 2023** starken Schwankungen, erreichten aber 2022 ein historisches Hoch. Die weltweiten Corona-Maßnahmen haben zu massiven Angebotsschwankungen auch entlang der gesamten Wertschöpfungskette im Forst- & Holzbereich geführt. Die Nachfrage nach Nadelstammholz im Inland und in den wichtigen Exportmärkten war sehr zögerlich. Steigendes Zinsniveau, gestiegene Rohstoffkosten, unsichere Verfügbarkeit bei vielen Rohstoffen sowie hohe Energiepreise machten sich negativ bemerkbar. Der hohe Anfall von Schadholz in Bayern in diesem Zeitraum, verursacht durch Sturmwurf und Borkenkäfer, beeinflussten zudem die Preise für Nadelstammholz, im Besonderen den Preis für Fichte. Im letzten Quartal des Jahres 2023 hatte sich die Situation am Holzmarkt wieder entspannt. Aber es wird weiterhin insgesamt von einem schwierigen Marktumfeld ausgegangen.

Die durchschnittlichen **Kosten für Aufarbeitung und Bringung** im Zeitfenster 2021 bis 2023 blieben überwiegend stabil.

Ein kurzfristiger Preisanstieg bei den Waldflächen ist zu Beginn des Zeitraums (2021) zu verzeichnen. Einerseits kann dies auf eine höhere Wertschätzung des Waldbodens und auf Nachfrageüberhang zugeführt werden, andererseits werden auch längerfristige Bodenpreisspekulationen eine Rolle gespielt haben. Ab 2023 ist wieder eine absteigende Tendenz bei den Kaufpreisen für Waldflächen erkennbar.

Auswertungszeitraum

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

A) Flachland und Moore/Filzen: 2021 bis 2023

B) Bergwald: 2021 bis 2023

Orientierungswerte für Waldböden ohne Bestockung zum 01.01.2024

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	1,50 €/m ²	2,60 €/m ²
gute Erschließung	2,65 €/m ²	2,20 €/m ²	3,60 €/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/Orientierungswerte für Waldboden ohne Bestockung zum 01.01.2024

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
Gestaltung von Text/Bild	A. Gallerach, M. Babl, M. Harbich
Ausgabe	Januar 2024
Internet und Selbsta Ausdruck	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