

# Immobilienmarktbericht

## Gewerbeland 07/2025



**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	Vorbemerkungen	4
1.5	Datenbasis	4
2	VERKAUFSAHLEN, FLÄCHENUMSATZ UND PREISENTWICKLUNG BEI GEWERBELAND	5
2.1	Verkaufszahlen und Flächenumsatz	5
2.2	Preisentwicklung bei Gewerbeland	6
2.2.1	Verkäufe mit allen Erschließungszuständen	6
2.2.2	Nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe	7
3	KOMMUNEN IN PREISGRUPPEN ZUSAMMENGEFASST, 2019 BIS 07/2025	9
4	PRIVATE UND KOMMUNALE VERKÄUFE, 2019 BIS 07/2025	12
5	MARKTREAKTION AUF BEZAHLTE/NICHT BEZAHLTE ERSCHLIEßUNG, 2017 BIS 07/2025	13
6	RELATION FLÄCHENGRÖßE-PREIS, 2015 BIS 2025	15
	Impressum	16

# 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 Nebel

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 Reitinger

Anita Richter

Klaus Schlicht

### 1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283

E-Mail: [gutachterausschuss@traunstein.bayern](mailto:gutachterausschuss@traunstein.bayern)

Anschrift:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

83278 Traunstein

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

[www.traunstein.com/buerger-verwaltung/gutachterausschuss](http://www.traunstein.com/buerger-verwaltung/gutachterausschuss)

Unter dem Wort „Links“ finden Sie Informationen zu Bodenrichtwerten, Indexreihen und wertermittlungsrelevanten Daten sowie weitere Marktberichte und Auswertungen.

Unter „Formulare“ finden Sie Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Erstellung eines Gutachtens.

### 1.4 Vorbemerkungen

Mit diesem Marktbericht soll abgebildet werden, was unbebautes 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.

Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall **nur ein grober Anhalt** für den Wert eines Gewerbegrundstücks sein.

Hinweis zum Erschließungszustand der Grundstücke:

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge für Straße, Kanal und Trinkwasser bereits vor Verkauf bezahlt wurden.

Teilerschlossen bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge zum Teil bereits bezahlt wurden.

Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge noch nicht bezahlt wurden.

### 1.5 Datenbasis

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge 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 Kaufobjekten ausgeschlossen ist.

## 2 Verkaufszahlen, Flächenumsatz und Preisentwicklung bei Gewerbeland

An dieser Stelle soll die Marktaktivität zu Gewerbebauland im Landkreis Traunstein transparent gemacht werden. Gleichmaßen wird die Preisentwicklung für Gewerbebauland aufgezeigt. Der bis zum 2. Quartal 2022 relativ stabile Markt hat sich ab dem 2. Halbjahr 2022 als zunehmend unwägbare erwiesen. Die unsichere Marktlage (bedingt durch v. a. wirtschaftspolitische und konjunkturelle Unsicherheiten, ungünstigere Finanzierungsbedingungen, steigende Baukosten, strukturelle Veränderungen) führt ab 2023 zu einem starken Rückgang der Verkaufszahlen.

### 2.1 Verkaufszahlen und Flächenumsatz

#### Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,  
alle Erschließungszustände, alle Grundstücksgrößen,  
alle Käufer und Verkäufer, private und öffentliche Hand,  
inklusive außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches)

Datenstand 25.07.2025

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>
2005	27	2.800
2006	24	2.200
2007	27	4.000
2008	20	4.600
2009	18	3.000
2010	25	3.000
2011	46	4.000
2012	39	2.800
2013	28	3.100
2014	32	2.900
2015	45	4.900
2016	41	3.000
2017	39	4.600
2018	14	4.800
2019	28	4.700
2020	20	4.000
2021	23	2.200
2022	34	2.100
2023	12	3.600
2024	6	3.000
07/2025 <i>Stand 27.7.25</i>	5	2.700

## 2.2 Preisentwicklung bei Gewerbeland

### 2.2.1 Verkäufe mit allen Erschließungszuständen

Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,  
alle Erschließungszustände,  
Flächengröße ab 400 m<sup>2</sup>,  
alle Käufer und Verkäufer, private und öffentliche Hand,  
nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle

Datenstand 25.07.2025

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
2010	19	2900	57,-
2011	40	3700	54,-
2012	29	3300	53,-
2013	24	3100	68,-
2014	23	2800	77,-
2015	41	4300	67,-
2016	33	3100	75,-
2017	31	5500	61,-
2018	10	6400	64,-
2019	19	5600	78,-
2020	12	3600	71,-
2021	17	2600	86,-
2022	26	2600	123,-
2023	9	3000	118,-
2024	3	4700	-

## 2.2.2 Nur erschließungsbeitragsfreie Verkäufe

### Ausgewertetes Marktsegment:

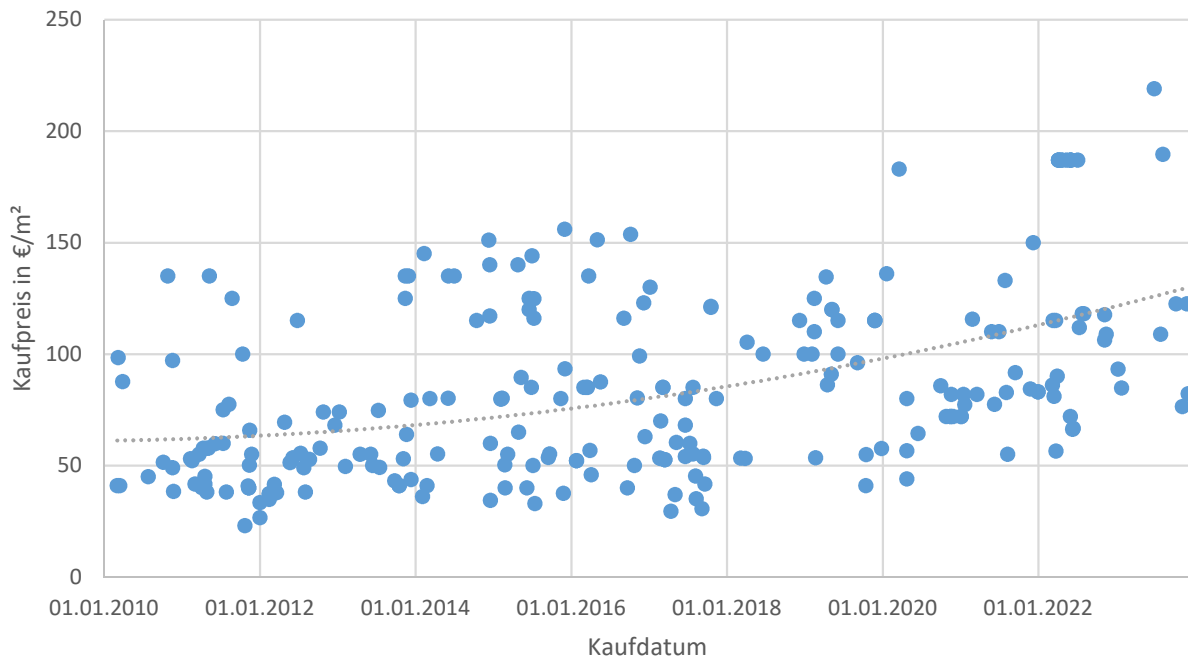
Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,  
nur erschließungsbeitragsfrei bzw. umrechenbar auf erschließungsbeitragsfrei,  
Flächengröße ab 400 m<sup>2</sup>,  
alle Käufer und Verkäufer, private und öffentliche Hand,  
nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle

*Datenstand 25.07.2025*

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Mittelwert in €/m <sup>2</sup>
2010	9	3000	61,-
2011	25	2900	59,-
2012	17	3300	52,-
2013	15	2800	70,-
2014	14	2900	95,-
2015	23	4300	80,-
2016	15	2200	80,-
2017	22	4100	63,-
2018	6	5900	88,-
2019	18	5000	97,-
2020	12	3600	85,-
2021	17	2600	92,-
2022	25	2600	132,-
2023	9	3000	122,-
2024	3	4700	-

### Preisentwicklung Gewerbeland nur erschließungsbeitragsfrei

$R^2 = 0,2476$





### 3 Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst, 2019 bis 07/2025

Die 35 Kommunen im Landkreis Traunstein einzeln darzustellen, ist aus Gründen des Datenschutzes und auch im Hinblick auf eine hinreichende Datenmenge nicht vertretbar. Für die Zuordnung zu einer Preisgruppe waren räumliche Strukturen, aber auch ähnliche Preise entscheidend.

Bei 27 von 35 landkreisangehörigen Kommunen lagen von 2019 bis 07/2025 Verkäufe von Gewerbebauland vor. Baureifes Gewerbebauland wird von den Kommunen, soweit diese Eigentümer sind, oft zügig verkauft. Nicht selten besteht in Kommunen für Gewerbebauland eine Warteliste von Kaufinteressenten. Auch aus Gründen der Refinanzierung verkaufen Kommunen teils relativ schnell. Verkäufe treten dann für diese Kommunen in einem Jahr geballt auf.

Um an dieser Stelle eine ausreichende Datenmenge vorstellen zu können, wird hier der Zeitraum von 2019 bis 07/2025 gemeinsam vorgestellt.

#### Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,  
2019 bis 07/2025,

alle Erschließungszustände,

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

nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle,

Kaufpreise von 20,- bis 250,- €/m<sup>2</sup>

*Datenstand 03.07.2025*

Es liegen 96 Datensätze vor.

Mittelwert: 98,- €/m<sup>2</sup>



Einteilung der Preisgruppen für Gewerbeland, Landkreis Traunstein

	Gruppe Nord und Ost	Gruppe Berge und Chiemsee	Gruppe nahe der A 8, Stadt Traunreut, Stadt Traunstein mit Umfeld
<b>zugeordnete Kommunen</b>	Altenmarkt Engelsberg Fridolfing Kienberg Kirchanschöring Obing Palling Petting Pittenhart Schnaitsee Surberg Tacherting Taching am See Tittmoning Trostberg Wonneberg	Chieming Grassau Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Seeon-Seebruck Staudach- Egerndach Unterwössen	Bergen Grabenstätt Nußdorf Siegsdorf Traunreut Traunstein Übersee Vachendorf Waging
<b>Anzahl der Verkäufe</b>	41	15	40
<b>Preisspanne</b>	35,- bis 202,- €/m <sup>2</sup>	50,- bis 122,- €/m <sup>2</sup>	50,- bis 219,- €/m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert alle Erschließungszustände</b>	78,- €/m <sup>2</sup>	85,- €/m <sup>2</sup>	123,- €/m <sup>2</sup>
<b>davon Mittelwert erschließungsbeitragsfrei (Anzahl)</b>	90,- €/m <sup>2</sup> (21 Verkäufe)	103,- €/m <sup>2</sup> (9 Verkäufe)	142,- €/m <sup>2</sup> (20 Verkäufe)

## 4 Private und kommunale Verkäufe, 2019 bis 07/2025

Ein geringer Preisunterschied der Verkaufspreise bei kommunalen Verkäufern im Vergleich zu privaten Verkäufern ist feststellbar.

### Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,  
2019 bis 07/2025,  
alle Erschließungszustände,  
Flächengröße 100 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup>,  
nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle,  
Kaufpreise von 20,- bis 250,- €/m<sup>2</sup>

Datenstand 03.07.2025

	Alle Kaufverträge	Verkäufer ist eine Kommune	Verkäufer ist natürliche oder juristische Privatperson
<b>Anzahl der Verkäufe</b>	96	63	33
<b>Zahl der Verkäufe in %</b>	100 %	66 %	34 %
<b>mittlere Grundstücksgröße</b>	3.200 m <sup>2</sup>	2.600 m <sup>2</sup>	4.400 m <sup>2</sup>
<b>Mittelwert, alle Erschließungszustände</b>	<b>98,- €/m<sup>2</sup></b>	<b>94,- €/m<sup>2</sup></b>	<b>104,- €/m<sup>2</sup></b>
<b>davon Mittelwert erschließungs- beitragsfrei (Anzahl)</b>	<b>113,- €/m<sup>2</sup></b> (50 Verkäufe)	<b>109,- €/m<sup>2</sup></b> (39 Verkäufe)	<b>128,- €/m<sup>2</sup></b> (11 Verkäufe)

## 5 Marktreaktion auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung, 2017 bis 07/2025

Der Wert der bereits vorhandenen Erschließung hängt davon ab, wie teuer die kommunalen Erschließungsmaßnahmen bisher waren und wie lange die Herstellung der Erschließung zurückliegt und diese gegebenenfalls schon in die Jahre gekommen ist. Um eine ausreichende Datenmenge vorstellen zu können, wurden für die vorliegende Auswertung Daten ab dem Jahr 2017 verwendet.

Der Gutachterausschuss führt eine Datensammlung zu konkret erhobenen Erschließungsbeiträgen für Gewerbebauland nach BauGB und KAG im Einzelfall. Der gemittelte Wert für Beiträge nach BauGB/KAG für Gewerbebauland aus 24 ausgewerteten Daten aus den Jahren 2022 und 2023 beträgt **36,- €/m<sup>2</sup>**.

Die folgende Untersuchung zeigt jedoch keine konkret erhobenen Beiträge auf, sondern das *Entgelt*, das ein Käufer auf dem freien Markt für einen bereits vorhandenen Erschließungsvorteil gibt.

Vorliegende Untersuchung soll die wahrscheinliche Marktreaktion für eine in jeder Hinsicht durchschnittliche vorhandene (auch durchschnittlich alte) Erschließung im Bereich von Gewerbebauland aufzeigen.

Es ist davon auszugehen, dass für neuwertige Erschließungen in der Regel mehr bezahlt wird als für ältere Erschließungsanlagen.

Gemittelt liegt die Kaufpreisdifferenz zwischen Gewerbebauland erschließungsbeitragsfrei (ebf) zu erschließungsbeitragspflichtig (ebp) bei **31,- €/m<sup>2</sup>**.

Somit liegen die Echt-Kosten mit 36,- €/m<sup>2</sup> für neue Erschließungsanlagen nahe an der Marktreaktion im Sinne der ermittelten Kaufpreis-Differenz zwischen erschließungsbeitragsfreien und erschließungsbeitragspflichtigen Verkäufen.

Ist der Erwerb eines Grundstücks vorgesehen, für das noch keine Erschließungsbeiträge geleistet wurden, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten zu erfragen. Im Einzelfall liegen Erschließungsbeiträge bei über 50,- €/m<sup>2</sup>, wenn die Erschließung sehr aufwendig ist.

### Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,

2017 bis 07/2025,

alle Erschließungszustände,

Flächengröße 1000 m<sup>2</sup> bis 20.000 m<sup>2</sup>,

nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle,

Kaufpreise von 20,- bis 250,- €/m<sup>2</sup>

Datenstand 04.07.2025

	alle Kaufverträge	davon Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	davon Grundstücke teilerschlossen	davon Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig
<b>Verkaufszahlen</b>	120	66	26	28
<b>mittlere Grundstücksgröße</b>	4.300 m <sup>2</sup>	3.800 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>	5.100 m <sup>2</sup>
<b>Preisspanne in €/m<sup>2</sup></b>	27,- bis 190,-	27,- bis 190,-	39,- bis 183,-	35,- bis 140,-
<b>Mittelwert</b>	84,- €/m <sup>2</sup>	91,- €/m <sup>2</sup>	91,- €/m <sup>2</sup>	60,- €/m <sup>2</sup>
		<b>Differenz ebf zu ebp: 31,- €/m<sup>2</sup></b>		

## 6 Relation Flächengröße-Preis, 2015 bis 2025

Für die Auswertung Relation Flächengröße-Preis wurde ebenfalls ein großes Zeitfenster gewählt, um auch in den Segmenten „sehr kleine“ und „sehr große“ Grundstücke noch eine hinreichende Datenmenge darstellen zu können. Es geht also an dieser Stelle nicht um einen aktuellen Preisspiegel, sondern um eine Aussage zur Wertrelevanz der Flächengröße.

### Ausgewertetes Marktsegment:

Verkäufe von baureifem Land, Gewerbebauland,

2015 bis 07/2025,

alle Erschließungszustände,

alle Flächengrößen,

nur vergleichsfallgeeignete Verkaufsfälle,

Kaufpreise von 20,- bis 250,- €/m<sup>2</sup>

Datenstand 31.07.2025

Größe der verkauften Flächen in m <sup>2</sup>	Verkaufszahlen	Flächengröße Mittelwert	Preis Mittelwert	% vom Durchschnitt
<b>1 - 38.000</b>	227	3.600 m <sup>2</sup>	82,- €/m <sup>2</sup>	100 %
<b>1 - 500</b>	27	190 m <sup>2</sup>	83,- €/m <sup>2</sup>	101 %
<b>501 - 1.500</b>	64	1.100 m <sup>2</sup>	88,- €/m <sup>2</sup>	107 %
<b>1.501 - 3.000</b>	58	2.300 m <sup>2</sup>	85,- €/m <sup>2</sup>	104 %
<b>3.001 - 5.000</b>	35	4.000 m <sup>2</sup>	66,- €/m <sup>2</sup>	80 %
<b>5.001 - 10.000</b>	26	6.400 m <sup>2</sup>	81,- €/m <sup>2</sup>	99 %
<b>10.001 - 38.000</b>	17	18.300 m <sup>2</sup>	73,- €/m <sup>2</sup>	89 %

## Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Harbich, M. Babl
Gestaltung von Text/Bild	M. Harbich, M. Babl
Ausgabe	Juli 2025
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druck und Versand 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