

# Immobilienmarktbericht Gewerbeland 2018 - 2020



**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 zur Auswertung	5
1.5	Datenbasis	5
2	VERKAUFSAHLEN UND UMSATZ BEI GEWERBEBEAULAND	6
3	KOMMUNEN IN PREISGRUPPEN ZUSAMMENGEFASST, 2018 BIS 9/2020	7
4	PRIVATE UND KOMMUNALE VERKÄUFE, 2018 - 2020	10
5	MARKTREAKTION AUF BEZAHLTE/NICHT BEZAHLTE ERSCHLIEßUNG, 2013 - 2020	11
6	FLÄCHENGRÖßE – PREIS – RELATION, 2010 - 2020	12
7	REGIONALE STRUKTURDATEN, LANDKREIS TRAUNSTEIN, 2015 - 2020	14
8	ALLGEMEINES, WERTBILDENDE STANDORTFAKTOREN FÜR GEWERBEBEAULAND	15
9	STANDORTBEURTEILUNG DURCH VORHANDENE BETRIEBE	16
10	INDUSTRIEGEBIETE, SONDERGEBIETE FÜR GEWERBLICHE NUTZUNG	17
11	BESONDERE DATEN, GEBÜHRENPFLICHTIGE DATEN UND MARKTAUSWERTUNGEN	17
	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. zu gewerblich genutzten Objekten, 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, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Frau Eva Aschauer, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Frau Lankes, Bodenrichtwertfestsetzungen Landwirtschaft

Vermessungsamt Traunstein:

Josef Klafp für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Margit Seestaller-Maier, für Bodenrichtwertfestsetzungen Stadt Traunstein

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Ludwig Haumann

Ulrich Hatz

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitingner

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:

**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 Gutachterausschuss Traunstein.

Unter dem Wort GUTACHTERAUSSCHUSS ist ein graues Feld, das zweite Worte von links ist **Links**, das Sie 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 zur Auswertung

Mit dieser Auswertung 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.

Unter Punkt 11 dieser Auswertung werden spezielle Daten zum Erwerb gegen Gebühr angeboten.

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

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

### **Hinweis zum Erschließungszustand der Grundstücke:**

Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass der Voreigentümer die Erschließung für Straße, Kanal und Trinkwasser bereits vor Verkauf bezahlt hat.

Teilerschlossen bedeutet, dass der Voreigentümer die Erschließung zum Teil bereits bezahlt hat.

Erschließungsbeitragspflichtig bedeutet, dass die Erschließung vom Käufer selbst erst noch zu zahlen ist.

## 1.5 - Datenbasis

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 Kaufobjekten ausgeschlossen ist.

## 2 - Verkaufszahlen und Umsatz bei Gewerbebauland

An dieser Stelle soll die Marktaktivität zu Gewerbebauland im Landkreis Traunstein transparent gemacht werden. Gleichmaßen wird die Preisentwicklung für Gewerbebauland aufgezeigt. Der Rückgang der Verkaufsaktivitäten wird im Jahr 2020 auch mit der Corona-Pandemie zusammenhängen, da einige Monate in allen Marktsegmenten sehr wenige Verkäufe stattfanden.

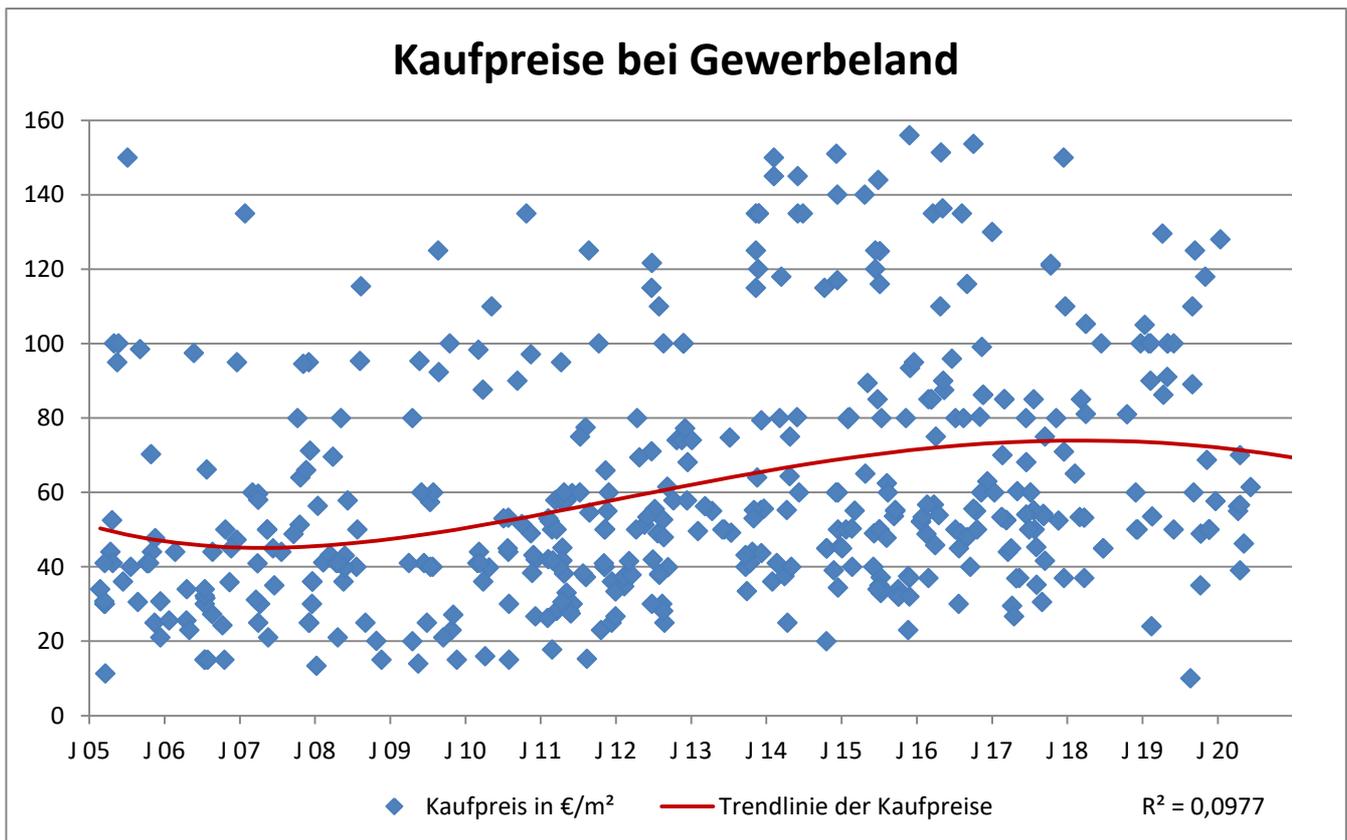
### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,  
erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen,  
Grundstücksgröße alle,  
nur Kauf von Volleigentum,  
inklusive Geschäfte unter Verwandten,  
Sonderfälle nicht aussortiert,  
Kaufpreise für großflächigen Einzelhandel und Discounter soweit erkennbar aussortiert,  
alle Grundstücksgrößen,  
alle Preise, ohne Einschränkung nach unten oder oben,  
bereinigter Preis, ohne eventuelle Preisanteile für vorhandene Sonderausstattung u. ä.

Datenstand 08.09.2020

Jahr	Gesamtzahl der Kaufverträge	Umsatz (bereinigter Preis) in €/Mio.	Mittlere Flächengröße in m <sup>2</sup>	Mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup> Verkäufer alle
2005	27	3,4	2.800	51,--
2006	24	1,7	2.200	37,--
2007	27	6,2	4.000	52,--
2008	20	2,8	4.600	47,--
2009	18	2,2	3.000	49,--
2010	25	4,3	3.000	57,--
2011	46	7,7	4.000	49,--
2012	39	6,6	2.800	59,--
2013	28	5,2	3.100	69,--
2014*	31	5,4	2.500	77,--
2015	44	13,6	4.800	66,--
2016	40	9,2	3.000	76,--
2017	39	8,5	4.000	63,--
2018	15	4,5	4.500	67,--
2019	28	11,9	4.800	84,--
9/2020	8	1,9	4.300	64,--

\* 2014, zwei Datensätze wegen ungewöhnlich hohem Preis aufgrund von erheblichem Erwerbsinteresse ausgesondert



### 3 - Kommunen in Preisgruppen zusammengefasst, 2018 bis 9/2020

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

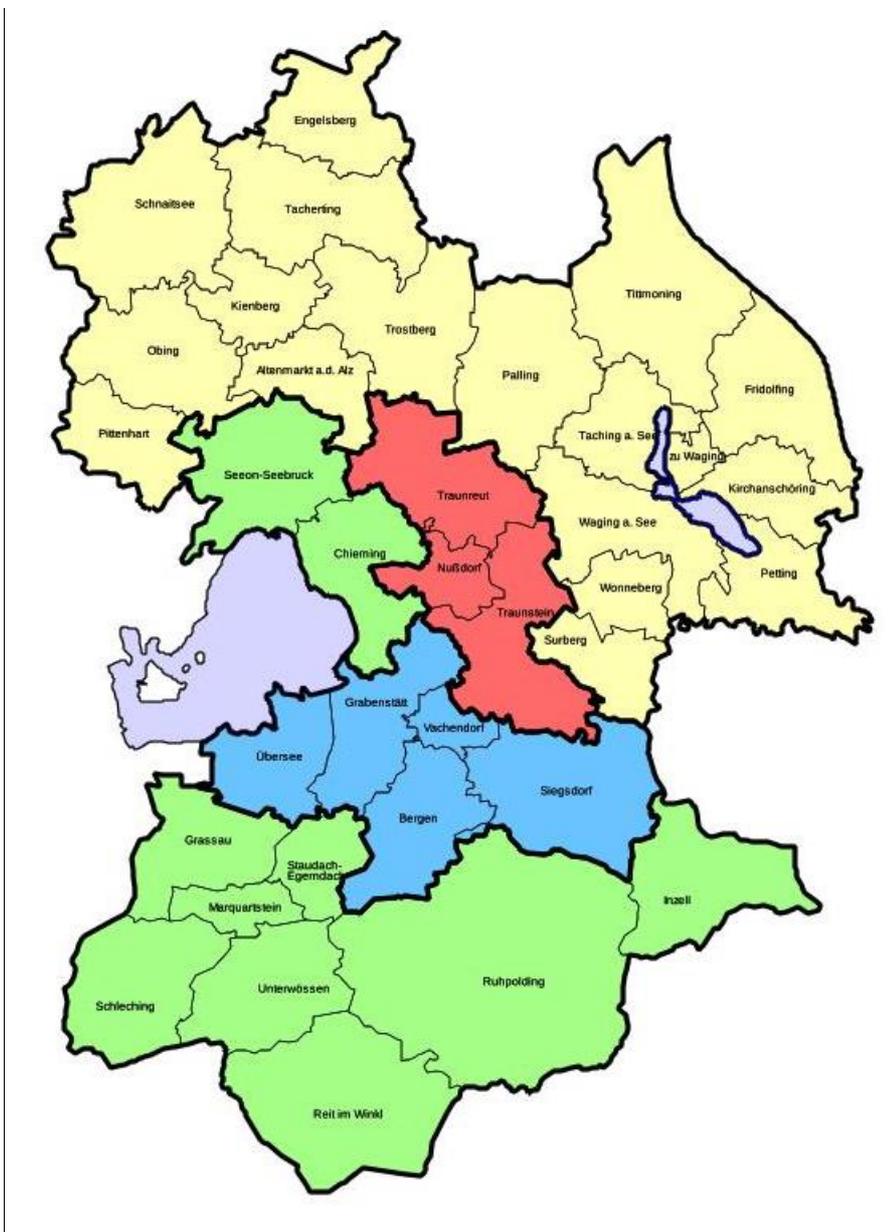
Bei 21 von 35 landkreisangehörigen Kommunen lag 2018 bis 2020 kein Verkauf vor. Baureifes Gewerbebauland wird von den Kommunen, soweit diese Eigentümer sind, oft zügig verkauft. Nicht selten besteht in Kommunen für Gewerbebauland eine Warteliste von Kaufinteressenten. Auch aus Gründen der Refinanzierung verkaufen Kommunen teils zügig. 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 2018 bis 2020 vorgestellt. Es liegen 39 Datensätze vor, Preis im Mittel 73, -- €/m<sup>2</sup>.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,  
2018 bis 9/2020, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,  
erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen,  
Grundstücksgröße 100 bis 20.000 m<sup>2</sup>,  
Erwerb von Volleigentum,  
private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,  
ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen, sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,  
ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Außenbereichslagen, ohne Sondergebiete,  
in einem Quartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, *damit sicheres Baurecht*,  
Kaufpreise von 20, -- bis 180, -- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer: keine,

Datenstand 09.09.2020, 41 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein



Einteilung der Preisgruppen für Gewerbeland, Landkreis Traunstein

	Gruppe Nord und Ost	Gruppe Berge und Chiemsee	Gruppe nahe der A 8	Stadt Traunstein u. Traunreut
<b>zugeordnete Kommunen</b>	Altenmarkt Engelsberg Fridolfing Kienberg Kirchanschöring Obing Palling Petting Pittenhart Schnaitsee Surberg Tacherting Taching am See Tittmoning Trostberg Waging Wonneberg	Chieming Grassau Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Seeon- Seebruck Staudach- Egerndach Unterwössen	Bergen Grabenstätt Siegsdorf Übersee Vachendorf	Traunstein, Nußdorf/Aiging, Traunreut
<b>Verkaufszahlen</b>	15	weniger als 10	10	weniger als 10
<b>Preisspanne*</b>	35,-- - 65,-- €/m <sup>2</sup>	50,-- - 86,--€/m <sup>2</sup>	60,-- - 130,-€/m <sup>2</sup>	85, - - 110,-€/m <sup>2</sup>
<b>Preis im Mittel*</b>	51,-- €/m <sup>2</sup>	59,-- €/m <sup>2</sup>	98,-- €/m <sup>2</sup>	96,-- €/m <sup>2</sup>
<b>Preis im Mittel nur erschließungsbeitragsfrei**</b>	55,-- €/m <sup>2</sup>	77,-- €/m <sup>2</sup>	101,-- €/m <sup>2</sup>	keine Angabe, Datenschutz

\*ebpf, ebfr, teilerschlossen zusammengenommen enthalten

\*\*nur erschließungsbeitragsfrei = Straße, Trinkwasser und Kanal sind bereits vom Verkäufer bezahlt worden

## 4 - Private und kommunale Verkäufe, 2018 - 2020

Kommunale Verkäufe erfolgen nicht immer zu den üblichen Marktkonditionen. Gelegentlich bestehen Gemeinwohlinteressen, die die Kommunen veranlassen, hinter eigentlich erzielbaren Preisen zurückzubleiben, etwa um ortsansässige Betriebe in der Gemeinde zu halten.

Im Durchschnitt verkaufen Kommunen Gewerbebauland um 22,--€/m<sup>2</sup> günstiger als Privatpersonen. Bei den vollerschlossenen Grundstücken beträgt der Abstand zwischen kommunalen Verkäufen und Privatverkäufen im Mittel nur 4,--€/m<sup>2</sup>, allerdings ist die Datenmenge „Verkäufe vollerschlossen/ebfr“ gering, diese Aussage ist daher mit Bedacht zu sehen.

### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2018 bis 9/2020, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Verkäufer Privat/Kommunal zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen zusammengenommen, Grundstücksgröße 100 bis 20.000 m<sup>2</sup>, um vor allem Kleinstflächenkäufe auszublenden,

nur Erwerb von Volleigentum,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen, sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

Kaufpreise von 20, -- bis 180, -- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach unten/oben auszusondern, Hinweis: Zahl der Preisausreißer: keine,

Datenstand 09.09.2020, 41 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein

	Alle Kaufverträge	Verkäufer ist eine Kommune	Verkäufer ist natürliche oder juristische Privatperson
<b>Verkaufszahlen</b>	41	25	16
<b>Zahl der Verkäufe in %</b>	100%	61%	39%
<b>mittlere Grundstücksgröße</b>	4.600 m <sup>2</sup>	3.900 m <sup>2</sup>	5.600 m <sup>2</sup>
<b>Preis im Mittel, alle Erschließungszustände</b>	<b>73,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>64,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>86,-- €/m<sup>2</sup></b>
<b>davon Verkäufe ebfr, Preis im Mittel</b>	16 Verkäufe <b>80,--€/qm</b>	11 Verkäufe <b>79,--€/qm</b>	5 Verkäufe <b>83,--€/qm</b>

### Marktanteil der kommunalen Verkäufe:

Gegenüber dem vorangegangenen Untersuchungszeitraum ist der Anteil kommunaler Verkäufe mit aktuell 61 % aller erfolgten Verkäufe im Zeitraum 2018 bis 9/2020 gegenüber den Verkäufen von Privatpersonen leicht gesunken. Die Kommunen sind aber immer noch die Hauptverkäufer von Gewerbebauland im Landkreis Traunstein. Kommunen haben als Träger der Bauleitplanung und als Beschaffer von Gewerbebauland maßgeblich Einfluss auf die Preise für Gewerbebauland.

## 5 - Marktreaktion auf bezahlte/nicht bezahlte Erschließung, 2013 - 2020

Wie viel ein Käufer für die bereits bezahlte Erschließung mehr zu zahlen bereit ist, 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. Da das Preisniveau für Gewerbebauland weitgehend stabil ist, siehe Seite 6, gibt es im zeitlichen Kontext nur geringfügige Verzerrungen, das Zeitfenster für die vorliegende Auswertung wurde daher weit geöffnet, um eine große Datenmenge vorstellen zu können, hier von 2013 bis 9/2020.

Der Gutachterausschuss ermittelt keine Kosten der Erschließung nach BauGB und KAG, sondern zeigt auf, mit welchem *Entgelt* man auf dem freien Markt für einen bereits vorhandenen Erschließungsvorteil rechnen kann.

Vorliegende Untersuchung soll die wahrscheinliche Marktreaktion für eine in jeder Hinsicht durchschnittliche - und durchschnittlich alte - vorhandene Erschließung aufzeigen.

Für neuwertige Erschließungen wird in der Regel mehr bezahlt als für ältere Erschließungsanlagen.

Erschließungskosten sind für eine neuwertige Erschließung heute in der Regel höher als der sich darstellende Aufpreis von nur ca. **12,--€/m<sup>2</sup> im Mittel** für eine bereits vorhandene Erschließung eines Grundstücks mit Straße, Abwasser und Trinkwasser.

Ist der Erwerb eines Grundstücks vorgesehen, für das noch keine Erschließungskosten geleistet wurden, empfiehlt es sich in jedem Fall bei der zuständigen Kommune die voraussichtlichen Erschließungskosten zu erfragen.

### Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2015 bis 9/2020, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Gemeinden zu ermöglichen,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen, zusammengenommen, Grundstücksgröße 1.000 bis 20.000 m<sup>2</sup>,

Erwerb von Volleigentum,

private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen, sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Außenbereichslagen, ohne Sondergebiete,

in e. Quartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, *damit sicheres Baurecht + Erschließungskosten/BauGB/KAG,*

Kaufpreise von 20, -- bis 180, -- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach unten/oben auszusondern,

	alle Kaufverträge	davon Grundstücke erschließungsbeitragsfrei	davon Grundstücke teilerschlossen	davon Grundstücke erschließungsbeitragspflichtig
Verkaufszahlen	126	73	27	26
mittlere Grundstücksgröße	3.900 m <sup>2</sup>	3.700 m <sup>2</sup>	3.600 m <sup>2</sup>	4.700 m <sup>2</sup>
Preisspanne in €/m <sup>2</sup>	23,-- b. 151,--	30,-- bis 151,--	23,-- bis 130,--	32,-- bis 120,--
Preis im Mittel	69,-- €/m <sup>2</sup>	73,-- €/m <sup>2</sup>	67,-- €/m <sup>2</sup>	61,-- €/m <sup>2</sup>



## 6 - Flächengröße – Preis – Relation, 2010 - 2020

Für die Auswertung Flächengröße-Preis-Relation wurde ebenfalls ein großes Zeitfenster gewählt, um auch in den Segmenten „sehr klein“ und „sehr groß“ 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.

Kleinere Flächen sind oft Zukäufe zu vorhandenen Gewerbebetrieben.

Sie werden im Mittel 19 % über dem Schnitt gehandelt. Das mag im Einzelfall mit geringer Verkaufsbereitschaft auf Verkäuferseite einerseits und ggf. mit einem situativen Nachfragedruck auf eben diese eine Anschlussfläche auf Käuferseite zu tun haben.

Ein Preisabfall mit zunehmender Flächengröße ist für Flächen ab 10.000 m<sup>2</sup> in geringem Umfang feststellbar. Der Preisabfall dürfte bei den überdurchschnittlich großen Grundstücken ggf. mit Binnenerschließungsmaßnahmen auf den sehr großen Kaufgrundstücken zusammenhängen, die in diesem Umfang bei einem normal großen Grundstück nicht erforderlich wären.

Ausgewertetes Marktsegment:

baureifes Land, Gewerbebauland,

2010 bis 9/2020, Verkäufe zusammengenommen, um eine ausreichend große Datenmenge für eine Differenzierung nach Flächengröße zu haben,

erschließungsbeitragsfrei, erschließungsbeitragspflichtig, teilerschlossen zusammengenommen,

Grundstücksgröße alle, um größendifferenziert untersuchen zu können,

Erwerb von Volleigentum,

private und kommunale Verkäufer bzw. Käufer,

ohne Erbbaurecht, Zwangsversteigerungen, sonstige Sonderfälle, Verwandtengeschäfte,

ohne Rohbauland, ohne Bauerwartungsland, ohne Außenbereichslagen, ohne Sondergebiete,

in e. Quartier mit Bodenrichtwertfestsetzung gelegen, *damit sicheres Baurecht + Erschließungskosten/BauGB/KAG,*

Kaufpreise von 20, -- bis 180, -- €/m<sup>2</sup> berücksichtigt, um außergewöhnliche Ausreißer nach

unten/oben auszusondern,

Datenstand 10.09.2020, 221 Daten für den ganzen Landkreis Traunstein, 2010-9/2020

Größe der verkauften Flächen in m <sup>2</sup>	Verkaufszahlen	Flächengröße im Mittel	Preis in €/m <sup>2</sup> im Mittel	% vom Durchschnitt
1 - 40.000	221	3.500 m <sup>2</sup>	67,--€	100%
1 - 500	29	164 m <sup>2</sup>	80,--€	119%
501 - 1.500	45	1.100 m <sup>2</sup>	65,--€	97%
1.501 - 3.000	64	2.200 m <sup>2</sup>	65,--€	97%
3.001 - 6.000	43	4.200 m <sup>2</sup>	65,--€	97%
6.001 - 10.000	12	8.100 m <sup>2</sup>	67,--€	100%
10.001 - 40.000	17	17.000 m <sup>2</sup>	62,--€	93%

## 7 - Regionale Strukturdaten, Landkreis Traunstein, 2015 - 2020

### Allgemeines, Strukturdaten

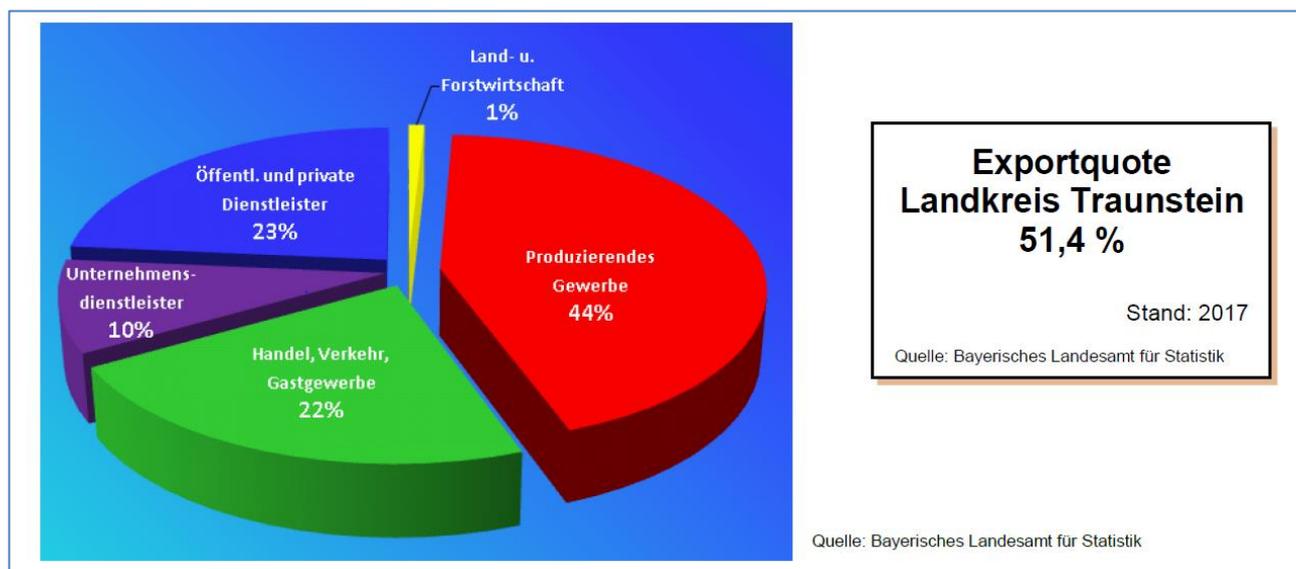
Gewerbeanmeldungen	1625 im Jahr 2015 1649 im Jahr 2018			
Einwohnerzahl	170.521, Stand 31.12.2015 177.319, Stand 31.12.2019			
sozialversicherungspflichtige Beschäftigte	66.711, Stand 30.6.2016			
Arbeitslosigkeit		BRD	Bayern	Landkreis Traunstein
	6/2019	4,9 %	2,6 %	2,2 %
	6/2020	6,2 %	3,9 %	3,3 %
Tourismus, Kennzahlen 2015	Übernachtungen ~ 4,9 Mio./ 27.000 Betten Tagesreisende ~ 6,2 Mio.			

Quelle: Wirtschaftsförderungs GmbH Landkries Traunstein, Wirtschaftsregion-Chiemgau.de/System/Struktur Daten/Juni 2020, [www.wirtschaftsregion-chiemgau.de](http://www.wirtschaftsregion-chiemgau.de);

Daten, Gewerbeanmeldungen: <https://www.statistik.bayern.de/> Statistische Berichte – D12023 201500 –Gewerbeanzeigen, 2015, 2018

### Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur

%-Angaben bezogen auf sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort, Stand 2017



Quelle: Wirtschaftsförderungs GmbH Landkreis Traunstein, Wirtschaftsregion-Chiemgau.de/System/Struktur Daten/Juni 2020, [www.wirtschaftsregion-chiemgau.de](http://www.wirtschaftsregion-chiemgau.de)

## 8 - Allgemeines, wertbildende Standortfaktoren für Gewerbebauland

Gewerbeobjekte sind überwiegend Ertragsobjekte.

Für die Ertragskraft eines Objektes sind viele Aspekte von Bedeutung, allgemein gilt:

Ländliche Lagen tragen in der Regel mehr Risiko in sich, als städtische Lagen. Zum Beispiel sind Nachfragepotential und Drittverwendungsmöglichkeiten in dichter besiedelten städtischen Lagen günstiger.

Sehr individuelle Objekte sind in der Ertragsicherheit problematischer als Standardobjekte, wegen der fraglichen Drittverwendungsfähigkeit.

Objekte in Sondernutzungsgebieten haben weniger Bandbreite im Nutzspektrum als Objekte in einem normalen Gewerbegebiet.

Im ländlichen Raum spielen oft Ortsverbundenheit von eingesessenen Familienbetrieben und Wohnen beim Gewerbe in einem Betriebsleiterwohnhaus eine tragende Rolle.

Für hochspezialisierte Betriebe hängt die Standorttreue ganz maßgeblich mit den vor Ort wohnenden Mitarbeitern mit den entsprechenden Fachqualifikationen zusammen.

Eine allgemeingültige Gewichtung von Standortfaktoren, die für alle Betriebe Gültigkeit hätten, lässt sich nicht vornehmen. Dazu sind die objektiven Standortanforderungen der Betriebe und die subjektiven Gewichtungen der Betriebsinhaber zu unterschiedlich.

## 9 - Standortbeurteilung durch vorhandene Betriebe

Die IHK für München und Oberbayern hat 2017 bei ihren Betrieben eine Zufriedenheitsumfrage durchgeführt. Nachfolgend die wichtigsten Ergebnisse:

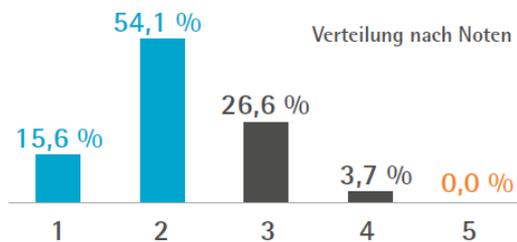
### Landkreis Traunstein: Top oder Flop?

Wie beurteilen die Unternehmen den Landkreis Traunstein als Wirtschaftsstandort? Im stetig härter werdenden Wettbewerb müssen Standorte heute optimale Bedingungen bieten, die es den Unternehmen erlauben, höchste Produktivität zu erzielen. Günstige Standortfaktoren beeinflussen nicht nur Ansiedlungsvorhaben und Investitionsentscheidungen positiv, sie wirken auch Abwanderungstendenzen, Produktionsverlagerungen und Betriebsschließungen entgegen.

Um herauszufinden, wo die heimischen Betriebe Stärken und Schwächen sehen, wurden zum zweiten Mal nach 2015 in einer repräsentativen Stichprobe im Zeitraum Februar/März 2017 Unternehmen in ganz Oberbayern zu ihrer Standorteinschätzung befragt. Aus dem Landkreis Traunstein beteiligten sich 109 Betriebe an der Umfrage und gaben für 44 Standortfaktoren in den Kategorien Infrastruktur, Arbeitsmarkt/Fachkräfte, Standortkosten, Unternehmensumfeld/Marktpotenzial/Netzwerke, Attraktivität des allgemeinen Umfelds und Wirtschaftsfreundlichkeit der Verwaltung jeweils ihre individuelle Bedeutung und Zufriedenheit an. Zur Auswertung wurde immer der Mittelwert der jeweiligen Rückmeldungen bzw. der prozentuale Anteil der Nennungen errechnet. Die Bewertungsskala ist am Schulnotensystem orientiert und reicht von 1 (sehr gut/sehr wichtig) bis 5 (sehr schlecht/völlig unwichtig).

Gesamtnote für den Standort

Ø 2,2



#### Höchste Zufriedenheit



#### Stärken



#### Geringste Zufriedenheit



#### Handlungsbedarf



Standortfaktoren, die für die Unternehmen eine hohe Bedeutung haben und gleichzeitig gut benotet wurden, bilden die Stärken einer Region. Der größte Handlungsbedarf herrscht hingegen bei den Standortfaktoren und -kategorien, die eine hohe Bedeutung für die Unternehmen haben, aber schlecht beurteilt wurden.

Quelle: Internet, IHK Standortumfrage 2017, Ergebnisse für den Landkreis Traunstein, hier vorgestellt mit freundlicher Genehmigung der IHK für München und Oberbayern

## 10 - Industriegebiete, Sondergebiete für gewerbliche Nutzung

Im Landkreis gibt es einige **Industriegebiete**, beispielhaft seien hier genannt:

Chemiepark Trostberg als Teil des bay. Chemiedreiecks oder eine großflächige Hausgerätefabrik in Traunreut.

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben und vorrangig solchen Betrieben, die im Mischgebiet oder Gewerbegebiet aufgrund der Staub-, Geruchs- oder Lärmentwicklung unzulässig wären.

Das in ländlichen Gewerbegebieten typische Nebeneinander von Betriebsstätte und Betriebsleiterhaus ist im Industriegebiet nicht zulässig.

Die Bodenwerte erreichen in der Regel nicht die sonst üblichen Gewerbebauandpreise. Sie bleiben deutlich zurück.

**Sondergebiete** für gewerbliche Nutzungen sind nicht selten Betriebe in Alleinlage, etwa ein Holzverarbeitungsbetrieb, der aus einem Sägewerk hervorgegangen ist oder auch ortgebundene Betriebe wie etwa der Getränkehersteller Adelholzener Alpenquellen.

Die Bandbreite der möglichen Nutzarten ist durch die dort geltenden Bebauungspläne auf wenige Betriebsarten beschränkt. Die Drittverwendungsmöglichkeiten sind damit stark eingeschränkt. Der Wert solcher Sondergebiete bleibt im Regelfall hinter den normalen Gewerbegebieten mit einer Vielzahl an zulässigen Betrieben zurück.

Bodenrichtwerte zu Industriegebieten und Sondergebieten sind aus der jeweils aktuellen Bodenrichtwertkarte zu entnehmen.

Bodenrichtwertkarten sind im Internet kostenfrei auf unserer Homepage frei zugänglich.

## 11 - Besondere Daten, gebührenpflichtige Daten u. Marktauswertungen

Nachfolgend genannte Daten erfordern einen besonderen Rechercheaufwand oder sind bezüglich des Datenschutzes besonders sensibel.

Wir hoffen auf Ihr Verständnis, dass nachfolgende Daten nur gegen Gebühr und im Regelfall nur für Sachverständige zu erhalten sind.

Für die Abgabe der Daten ist aus Datenschutzgründen zusätzlich der Nachweis zu erbringen, dass ein besonderes Auskunftsinteresse vorliegt. Diesen Nachweis erbringt z.B. ein Gutachter, der ein Gutachtensauftrag für eine Gewerbeimmobilie vorlegt.

## Verfügbare **Auswertungen/Gewerbe:**

- Angebotsmieten und teils Bestandsmieten Lagerhalle, Werkstätten, Produktionshallen
- Mietangebote und Bestandsmieten für Läden, Praxis, Büroflächen
- Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren im Gewerbebereich, Detailauswertung/anonymisierte Einzeldaten
- Erbbauzinssätze im gewerblichen Bereich
- Verkäufe Bauland für Discounter
- Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Verkäufe von unbebauten Grundstücken
- Gasthöfe, bebaute Grundstücke, differenziert nach Baujahr
- Grundstücke für Kiesgrubennutzung
- Hotelanlagen, Käufe von bebauten Grundstücken und WEG

Die jeweils aktuelle Liste der Auswertung unter Angabe der Gebühren für die einzelnen Auswertungen finden Sie auf unserer Homepage.

Homepage des Gutachterausschuss Traunstein: Siehe Seite 4

Darüber hinaus gibt es die übliche **Kaufpreisauskunft** zu bebauten und unbebauten Immobilien. Interessierte Sachverständige bitten wir die Verfügbarkeit von benötigten Daten ggf. telefonisch zu erfragen.

## Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner, Margarete Babl, Ursula Schust
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Margarete Babl, Ursula Schust
Ausgabe	September 2020
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druck und Versand 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. (Immobilienmarktbericht Gewerbeland, 2018-2020, Gutachterausschuss am Landratsamt Traunstein) Landratsamt Traunstein

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



**LANDKREIS**  
TRAUNSTEIN