

Ökokonto-Bericht: Lohnt sich ein Ökokonto auf dieser Fläche?

Ackerfläche bei Freising (OSM way 30277113) · 48.40823, 11.72053 · 2,5 ha · Gemeinde Freising, Landkreis Freising · erstellt am 23.10.2026

BEISPIEL — echte Lage, echte Registerdaten; gezeigt als Muster des Berichts.

1. Das Ergebnis

**Je nach Maßnahme 150.000 bis 250.000 Wertpunkte — zu 1 €/WP gerechnet
150.000 bis 250.000 €, einmalig (Preis frei verhandelt, siehe Abschnitt 3).**

Ausgangszustand: **A11 Intensiv bewirtschafteter Acker** (2 Wertpunkte je m²). Ein Ökokonto wird ab 2.000 m² oder 15.000 Wertpunkten anerkannt — Ihre Fläche erfüllt das.

2. Wertpunkte je Maßnahme (Bayerische Kompensationsverordnung)

Zielzustand	WP/m ²	Aufwertung	Wertpunkte Ihrer Fläche
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	+6	150.000
G214 Artenreiches Extensivgrünland	12	+10	250.000
B441 Streuobst mit artenreichem Extensivgrünland	12	+10	250.000
B112 Mesophile Hecke / Gebüsch	10	+8	200.000

Grundwerte der Biotopwertliste. Wird die Maßnahme vor dem Eingriff umgesetzt, erhöht § 16 BayKompV den Wert um 3 % je Kalenderjahr bis zur Abbuchung. Die Untere Naturschutzbehörde bestätigt den Zielzustand — er muss erreicht und gepflegt werden.

3. Was die Punkte wert sind — es gibt keinen amtlichen Preis

Preis je Wertpunkt	G212	G214	B441	B112
0,50 €	75.000 €	125.000 €	125.000 €	100.000 €
1 €	150.000 €	250.000 €	250.000 €	200.000 €
2 €	300.000 €	500.000 €	500.000 €	400.000 €
3 €	450.000 €	750.000 €	750.000 €	600.000 €

Wertpunkte werden frei gehandelt; kein Register führt einen Preis. Die Spalten zeigen, was die Punkte Ihrer Fläche bei 0,50 bis 3 € je Punkt einbrächten — der tatsächliche Preis hängt am Landkreis (siehe unten), an der Maßnahme und am Käufer.

4. Der Markt in Ihrem Landkreis

Landkreis Freising	Wert
Ökokonto-Flächen im Kataster	162
davon mit freiem Guthaben	42
freie Wertpunkte (Angebot)	8.884.921
umgesetzte Ausgleichsflächen (bisherige Nachfrage)	1.393
Knappheit: Rang unter 96 Landkreisen (1 = knappstes Angebot je Nachfrage)	83.

Wo wenig freies Guthaben auf viel Nachfrage trifft, sind Käufer eher bereit, mehr zu zahlen — ein Richtwert, keine Preisgarantie.

5. Ökokonto oder weiter verpachten?

	Weiter verpachten	Ökokonto (G212, 0,50 €/WP)	Ökokonto (G214, 1 €/WP)
Einnahme	892 € im Jahr	75.000 € einmalig	250.000 € einmalig
über 25 Jahre	22.312 €	75.000 €	250.000 €
Nutzung danach	unverändert	extensive Mahd möglich, Ertrag gering	extensive Mahd möglich, Ertrag gering

Gegenzurechnen sind Herstellungs- und Pflegekosten (Ansaat, Mahd, Abtransport des Mähguts über viele Jahre) und der Wegfall des Ackerertrags. Eine Ökokonto-Fläche kann extensiv weiter genutzt werden, etwa durch Mahd zu festgelegten Terminen.

6. Was Ihnen niemand gleich sagt

- **Die Bindung ist dauerhaft.** Kompensationsflächen müssen rechtlich gesichert werden — in der Regel durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch. Das wirkt auf Verkauf, Erbe und Beleihung.
- **Erst die Behörde, dann das Geld.** Gutgeschrieben wird erst, was die Untere Naturschutzbehörde anerkennt; verkauft wird erst, wenn ein Vorhabenträger abbucht.
- **Die Pflege bleibt bei Ihnen** — oder geht vertraglich an den Käufer oder eine Agentur über.
- **Agrarförderung:** ob und wie Direktzahlungen auf der Fläche weiterlaufen, vorher beim AELF klären.

- **Steuern:** Verkaufserlöse für Wertpunkte steuerlich vorab prüfen lassen.

7. Wer im Landkreis Ökokonten führt

Inhaber (Organisationen)	Flächen	freie Wertpunkte
Gemeinde Eching	1	2.850.000
Freistaat Bayern in Form LMU	1	331.290
Landkreis Freising-Tiefbau	4	327.499
Landkreis Freising	1	187.896
Gemeinde Allershausen	3	104.419
E.ON Beteiligungs GmbH	1	39.221
Gemeinde Haag a.d.Amper	1	11.425

Private Inhaber werden nicht genannt. Wer selbst ein Ökokonto führt, ist auch ein möglicher Partner für Herstellung, Pflege und Vermarktung.

8. Was das Ökoflächenkataster und die Händler nicht sagen

Das amtliche Ökoflächenkataster zeigt, wo Ökokonten liegen und wie viel Guthaben frei ist — aber weder, was Ihre Fläche bringen würde, noch was die Punkte wert sind. Händler und Agenturen nennen Preise, verdienen aber am Handel. Dieser Bericht rechnet mit der amtlichen Biotopwertliste, zeigt den Preis als offene Rechnung und gehört keinem Händler.

Was dieser Bericht nicht prüfen kann

Ob die Untere Naturschutzbehörde die Maßnahme auf dieser Fläche anerkennt (Boden, Wasserhaushalt, Lage im Biotopverbund), den tatsächlichen Ausgangszustand vor Ort und den erzielbaren Preis.

Quellen

Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (StMUV, Stand 28.02.2014); BayKompV § 16. Ausgangswerte A11/G11 nach Merkblättern der Landratsämter Freising und Miesbach. Ökoflächenkataster Bayern (LfU), Abruf 12.08.2026. Ackerpacht: Destatis. Unabhängiger Bericht; keine Rechts-, Steuer- oder Anlageberatung.