

BODENPREISINDEX WOHNBAULAND 2017



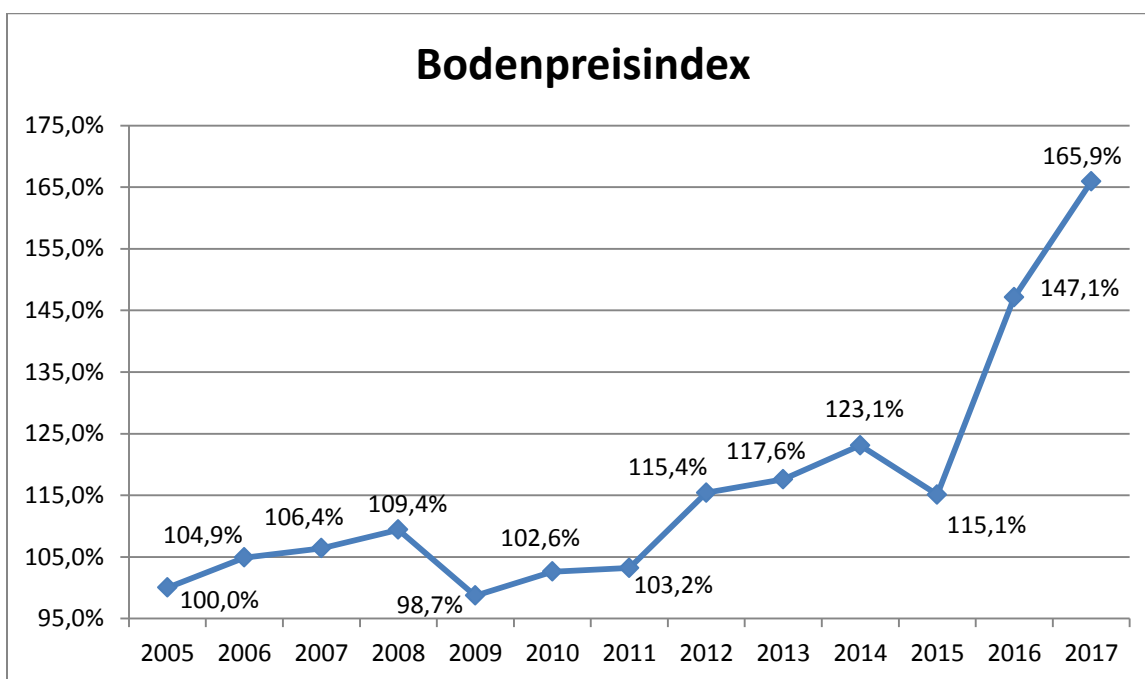
LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

Beschluss des Gutachterausschuss vom 09.03.2018

Untersuchtes Marktsegment:

Kaufverträge Wohnbauland,
alle Kommunen des Landkreises Traunstein,
Grundstücksgrößen von 400 bis 900 m²,
alle Erschließungszustände,
ohne Zwangsversteigerungen,
2005 - 2011: nur Preise von 130,-- €/m² bis 260,-- €/m² berücksichtigt
(mittleres Preisniveau, möglichst nur freier Markt),
ab 2012: alle Preise, in jedem Auswertungsjahr, reduziert um die 5%, die am billigsten bzw. am teuersten
waren,
ab 2012: keine Verwandtengeschäfte,
ohne andere, erkennbare Sonderfälle/nur Vergleichsfall-geeignete Daten
ohne Einheimischen-Modell-Verkäufe (ca. 50% Marktanteil)



Jahr	Verkäufe insgesamt	untersuchtes Preissegment	ebpf	ebfr	teilersch. u. nicht bekannt	Ø Preis/m ² /alle	%
2005	78	130-260	-	-	-	176,89	100,0%
2006	63	130-260	-	-	-	185,51	104,9%
2007	54	130-260	-	-	-	188,26	106,4%
2008	70	130-260	-	-	-	193,6	109,4%
2009	68	130-260	-	-	-	174,67	98,7%
2010	74	130-260	11	39	24	181,62	102,6%
2011	84	130-260	20	43	21	182,59	103,2%
2012	91	90-300	15	49	27	204,10	115,4%
2013	89	105-380	11	64	14	208,02	117,6%
2014	66	96-370	11	40	15	217,76	123,1%
2015	96	100-423	10	68	18	203,62	115,1%
2016	59	100-450	9	40	10	260,18	147,1%
2017	40	161-470	5	30	5	293,50	165,9%

Erläuterung:

Indexreihen sind auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise abzuleiten, §§ 9, 11 Immobilienwertverordnung.

Die generelle Entwicklung der Bodenpreise im Landkreis Traunstein ist daraus ablesbar.

Die Untersuchung einzelner Gemeinden hat in einem Jahrgang teils nur 1 oder 2 Verkäufe ergeben. Auch bei der Untersuchung der südlichen und der nördlichen Gemeinden in Gruppen zusammengefasst, haben sich teils zu wenig Kaufverträge ergeben, um Ausreißer nach unten oder oben durch die Anzahl der Fälle in ihrer Auswirkung auf den Index abzufedern.

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossenes, unerschlossenes oder teilerschlossenes Bauland, ist erst ab 2010 korrekt angegeben, da wir erst seit 2010 den Erschließungszustand selbst recherchieren.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße erfolgte eine Eingrenzung auf eine gängige Grundstücksgröße von 400 und 900 m².

2005 bis 2012 wurden nur Preise von 130 bis 260 €/m² untersucht. Damit wurden Einheimischengrundstücke zum limitierten Preis unter 130,--€/m² weitgehend ausgefiltert. Ab 2012 sind keine Einheimischenmodell-Preise mehr im Index enthalten, da wir diese schon in der Kaufpreissammlung als Sonderfälle aussortieren. Damit ist ein Gutteil des Marktes hier nicht abgebildet. Allein 2017 lagen 42 Verkäufe von Bauparzellen im Einheimischenmodell vor.

Ab 2012 wird das untersuchte Preissegment wie folgt definiert: Zunächst alle Preise, aussortiert werden die 5% von unten und von oben her, also je 5% der Preise, die am niedrigsten bzw. am höchsten waren. Mit dieser Vorgehensweise wird der Dynamik in der Preisentwicklung Rechnung getragen, gleichzeitig werden preisliche Ausreißer nach unten oder oben ausgeblendet.

2. Entwicklung Bodenwert Wohnungsbau, sehr günstige – hochpreisige Lagen, 2012 – 2017

Nachfolgende Auswertung zeigt die Entwicklung der Preise für Wohnbauland in preislich mäßigen, mittleren Lagen und Spitzenpreislagen. Die Sortierung erfolgte allein anhand des vereinbarten Kaufpreises. Es handelt sich überwiegend um Preise für individuellen Wohnungsbau.

Es wird ersichtlich, dass die Preise in sehr günstigen und günstigen Lagen weniger angezogen haben als die Preise im oberen Mittelfeld und in Hochpreislagen.

Anlass der Auswertung, erstellt für OGA, Datenstand 4.3.2016, ergänzt 23.2.2018
Ermittlung der Daten nach Jahr, Anzahl der Kauffälle/4 Preiskategorien

Daten

Wohnbauland

ohne Verwandtenverkäufe, ohne Sonderfälle

nur Vergleichsfälle

nur Kauf

ganzer Landkreis

Größe alle

Erschließung alle Zustände

Jahr, Anzahl Verkäufe, von - bis	sehr günstige Lage	Index- zahl	günstige Lage	Index- zahl	mittlere Lage	Index- zahl	hochpreisige Lage	Index- zahl
2011	98,-- €/m²	100	160,-- €/m²	100	199,-- €/m²	100	293,-- €/m²	100
	37 Daten 61 – 140,-- €/m ²		39 Daten 141 – 172,-- €/m ²		38 Daten 173 – 220,-- €/m ²		34 Daten 221 – 560,-- €/m ²	
2012	108,-- €/m²	110	165,-- €/m²	103	209,-- €/m²	105	314,-- €/m²	107
	41 Daten 50 – 149,-- €/m ²		41 Daten 150 – 186,-- €/m ²		41 Daten 187 – 240,-- €/m ²		48 Daten 242 – 820,-- €/m ²	
2013	114,-- €/m²	116	168,-- €/m²	105	239,-- €/m²	120	347,-- €/m²	118
	36 Daten 71 – 144,-- €/m ²		39 Daten 145 – 208,-- €/m ²		39 Daten 209 – 270,-- €/m ²		35 Daten 271 – 537,-- €/m ²	
2014	92,-- €/m²	94	168,-- €/m²	105	251,-- €/m²	126	370,-- €/m²	126
	28 Daten 40 – 130,-- €/m ²		29 Daten 131 – 220,-- €/m ²		29 Daten 221 – 290,-- €/m ²		29 Daten 291 – 713,-- €/m ²	
2015	106,-- €/m²	108	160,-- €/m²	100	252,-- €/m²	127	383,-- €/m²	131
	42 Daten 41 – 106,-- €/m ²		39 Daten 129 – 190,-- €/m ²		43 Daten 193 – 295,-- €/m ²		34 Daten 297 – 691,-- €/m ²	
2016	111,-- €/m²	113	208,-- €/m²	130	292,-- €/m²	147	421,-- €/m²	144
	30 Daten 20 – 165,-- €/m ²		29 Daten 175 – 240,-- €/m ²		29 Daten 240 – 330,-- €/m ²		30 Daten 330 – 766,-- €/m ²	
2017	128,-- €/m²	131	213,-- €/m²	133	303,-- €/m²	152	530,-- €/m²	181
	34 Daten 60 – 165,-- €/m ²		35 Daten 165 – 250,-- €/m ²		33 Daten 250 – 360,-- €/m ²		35 Daten 360 – 870,-- €/m ²	