



Landkreis  
**Traunstein**

## IMMOBILIENMARKTBERICHT EIGENTUMSWOHNUNGEN



Preise, Verkaufszahlen und  
Mieteinnahmen 2010



Chiemgau - unsere Heimat

SEHR GEEHRTE LESERIN, SEHR GEEHRTER LESER,



die Verfügbarkeit verlässlicher Daten des Immobilienmarktes ist ein wichtiger Standortfaktor. Der vorliegende Immobilienbericht zum Wohnungseigentumsmarkt 2010 soll den Markt transparenter machen.

Anliegen des Berichts ist es,

- Verkäufern und Käufern,
- Banken, Versicherungen, Steuerberatern,
- Firmen, Behörden und Bewertungssachverständigen

verlässliche Zahlen zum Eigentumswohnungsmarkt anzubieten.

Der Gutacherausschuss gibt hier einen Überblick über Preise für Eigentumswohnungen, Verkaufszahlen, sowie Mieteinnahmen von Eigentumswohnungen als Renditeobjekte. Dieser Bericht wird auch kostenfrei im Internet zur Verfügung gestellt.

Allen Käufern und Verkäufern von Immobilien wünsche ich, dass sie die richtige Entscheidung getroffen haben; den Bewohnern der Immobilien, dass Sie in unserem schönen Landkreis die passenden berühmten „vier Wände“ und damit ein lebenswertes Stück Heimat gefunden haben.

Ihr Hermann Steinmaßl

Landrat des Landkreises Traunstein

## Inhalt

### **1. Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle**

- a) Ziel und Aufgaben
- b) Mitglieder
- c) Geschäftsstelle

### **2. Inhalt Immobilienmarktberichte**

#### a) Verkaufszahlen und Preise

- Zahl, der Kaufverträge über Eigentumswohnungen 2005 bis 2010
- Verkaufszahlen von Eigentumswohnungen in den einzelnen Kommunen 2010
- nachgefragte Größen von Eigentumswohnungen
- Kaufpreise für Eigentumswohnungen nach Baujahren sortiert

#### b) Geldumsatz

- Geldumsätze mit Eigentumswohnungen 2010

#### c) Mieten für Eigentumswohnungen

#### d) Liegenschaftszins für vermietete Eigentumswohnungen

#### e) Preise für Stellplätze und Garagen, die einzeln verkauft wurden

## 1. Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 geschaffen. An jedem Landratsamt gibt es einen Gutachterausschuss.

Oberstes Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Schaffung und Gewährleistung von Transparenz am Grundstücksmarkt sowohl für die breite Öffentlichkeit als auch für haupt- und nebenberuflich am Immobilienmarkt tätige Personen. Diese Markttransparenz wird vor allem durch die Kaufpreissammlungen, Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte, in denen zur Wertermittlung relevante Daten veröffentlicht werden, erzeugt.

Darüber hinaus wird die Markttransparenz durch die Erstellung von Verkehrswertgutachten unterstützt.

### Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende  
Irmengard Kirschner

Stellvertretende Vorsitzende  
Mechtild Herrmann

Mitglied nach § 2 Abs. 3 GutachterausschussV  
Ulrich Sedlbauer

Finanzamt Traunstein  
Herr Reitinger, Frau Schnell, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen

Gutachter unbefristet  
Helmut Birner  
Roman Di-Qual  
Ludwig Haumann

Gutachter befristet bestellt bis Dez. 2011  
Gisela Meyer

Gutachter befristet bestellt bis März 2014  
Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen  
Josef Klapf  
Klaus Schlicht  
Rupert Wörndl, für Forstflächen  
Christian Wurmannstätter

## Geschäftsstelle im Landratsamt

Leiterin der Geschäftsstelle

Irmengard Kirschner    Zimmer-Nr. B 2.84    Telefon: +49 (0) 861/58-284  
Mail: Irmengard.Kirschner@lra-ts.bayern.de

Mitarbeiterin der Geschäftsstelle

Ursula Schust    Zimmer-Nr. B 2.83    Telefon: +49 (0) 861/58-283  
Mail: Ursula.Schust@lra-ts.bayern.de

Büroanschrift:    Landratsamt Traunstein  
Gutachterausschuss  
Ludwig-Thoma-Straße 3  
83278 Traunstein

Im Internet sind wir zu finden unter:

**www.traunstein.com** (*Bürger & Verwaltung, Stichwortverzeichnis,  
Gutachterausschuss*)

*Dort finden Sie auch Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus  
der Kaufpreissammlung oder Anträge auf Gutachten und die Bodenrichtwertlisten.*

## **2. Immobilienmarktbericht Landkreis Traunstein, Eigentumswohnungen**

Die vorliegende Auswertung stellt einen ersten, einfachen und wie wir hoffen allgemein verständlichen Marktbericht vor, der einer Orientierung auf dem Immobilienmarkt dienen soll.

Natürlich ist es im Einzelfall möglich passgenauere Vergleichsobjekte bei entsprechendem Interesse zu recherchieren.

Besonders möchten wir darauf hinweisen, dass unsere Datenbank zwar alle Verkäufe ab 1. Januar 2005 enthält, aber wir die Käufer erst seit Anfang 2010 nach Baujahr, Wohnungsfläche, Ausstattungsmerkmalen und eventueller Miete fragen. Daraus ergeben sich naturgemäß Auswertungseinschränkungen. Zur Auswertung der erzielten Mieten bei 2010 erworbenen und vermieteten Eigentumswohnungen ist darauf hinzuweisen, dass es sich dabei um einen sehr eingeschränkten Blick auf den Mietmarkt handelt. Eigentumswohnungen, die zwecks Vermietung gekauft werden (das sind etwa 10 % der gehandelten Eigentumswohnungen) sollen gute Rendite bringen und sind regelmäßig gut unterhalten. Bei den aufgezeigten Verkaufsobjekten handelt es sich häufig um Baujahr 1970 bis 2000, also um jüngere Gebäude. Insofern spiegeln die **erzielten Mieten tendenziell das „oberes Segment“ aus der im Landkreis erzielten Miete wieder.**

Die mit den Wohnungen mitverkauften Stellplätze oder Garagen sind nicht aus dem Kaufpreis herausgerechnet worden, da fast bei jeder Wohnung ein Stellplatz dabei ist. Die Preise verstehen sich daher inklusive Stellplatz.

### a) Wohnungseigentum , Landkreis Traunstein, Verkaufszahlen

#### Zahl der Kaufverträge im gesamten Landkreis

Jahr	Zahl der Kaufverträge
2005	626
2006	502
2007	536
2008	600
2009	635
2010	638

#### Kaufpreise ganzer Landkreis, Verkäufe aus 2010, alle Baujahre, mittlerer Preis in €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche

1.651,--€

#### Kaufpreise einzelne Gemeinden, Verkäufe aus 2010, nur Baujahre 1990 bis 2010, mittlerer Preis in €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche

**Hinweis:**

*Die Gemeinden wurden gruppenweise zusammengefasst, um die Daten aus Datenschutzgründen zu anonymisieren.*

Gemeinden	Zahl der Verkäufe	Mittlerer Preis/m <sup>2</sup> /Wohnfläche
Engelsberg Tacherting Trostberg Altenmarkt Palling Hinweis: Tostberg alleine 5 Verkäufe, mittlerer Preis 1.276,--€	24	1.265,--€
Traunreut	16	1.376,--€

Gemeinden	Zahl der Verkäufe	Mittlerer Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Tittmoning Taching Fridolfing Kirchanschöring Petting	2	1.521,--€
Schnaitsee Kienberg Obing Pittenhart	3	1.575,--€
Schleching Unterwössen Marquartstein Staudach-Egerndach Grassau	13	1.891,--€
Grabenstätt	3	2062,--€
Waging Wonneberg Surberg	15	2.090,--€
Chieming Nußdorf Seeon-Seebruck Hinweis: Ohne Chieming mit einigen hochpreisi- gen Toplagen wären es 1.986,--€. Chieming allein 15 Verkäufe mit 2.374,--€ im Mittel.	28	2.204,--€
Siegsdorf Vachendorf Bergen Übersee Hinweis: 15 Verkäufe allein in Bergen mit 2.388,--€ im Mittel.	18	2.211,--€
Inzell Ruhpolding Reit im Winkl	13	2.340,--€
Traunstein	71	2.485,--€

**Kaufpreise für**

Wohnungseigentum (WEG) und Sondereigentum, Marktanalyse Landkreis Traunstein, Auswertung nach Baujahr des Gebäudes, alle Nutzarten auch Umwandlungen, ab Baujahr 1810

*Datenstand Okt. 2010*

Verkäufe aus der Zeit	Auswertungsraum	Baujahr	Zahl der Verkäufe	Durchschnittl. Wohnfläche	Durchschnittl. Preis/m <sup>2</sup> Wohnfläche
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1810-1920	05	108,4 m <sup>2</sup>	1.041,99€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1950-1960	16	77,9 m <sup>2</sup>	1.039,75€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1960-1970	41	67,7 m <sup>2</sup>	1.025,18€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1970-1980	66	65,2 m <sup>2</sup>	1.248,55€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1980-1990	61	71,1 m <sup>2</sup>	1.498,31€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	1990-2000	65	78,3 m <sup>2</sup>	1.747,85€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	2000-2005	20	79,6 m <sup>2</sup>	2.018,03€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	2005-2010	132	80,8 m <sup>2</sup>	2.564,46€
1.1.09-11.10.10	Landkreis Traunstein, alle Gemeinden	2009-2010	91	79,4 m <sup>2</sup>	2.639,74€

**b) Geldumsatz mit Wohnungseigentum und Sondereigentum im gesamten Landkreis Traunstein 2010**

Jahr	Umsatz	Zahl der Eigentumswechsel
2005	76 Mio. €	626
2006	88 Mio. €	502
2007	99 Mio. €	536
2008	71 Mio. €	600
2009	75 Mio. €	635
2010	76 Mio. €	638

Welche Wohnungsgrößen wurden am meisten nachgefragt und kosteten 2010 durchschnittlich wie viel? *Datenstand Okt. 2010*

	0-30m <sup>2</sup>	31-50m <sup>2</sup>	51-60m <sup>2</sup>	61-70m <sup>2</sup>	71-80m <sup>2</sup>	81-90m <sup>2</sup>	91-110m <sup>2</sup>	111-130m <sup>2</sup>	Über 130m <sup>2</sup>
Anzahl	9	36	45	59	52	32	32	23	14
EUR/m <sup>2</sup>	1.211€	1.224€	1.780€	1.635€	1.623€	1.953€	1.814€	1.942€	1.629€
Prozentuales Verhältnis Bestpreis (100 %)	62%	63%	91%	84%	83%	100%	93%	99%	83%

**c) Vergleich der 2010 neu vereinbarten Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeinden sortiert**

Mieten für 2010 gekaufter und vermieteter Eigentumswohnungen

Auswertungsraum	Vereinbarte Miete/m <sup>2</sup> /kalt	Zahl der Vermietungen	Mittlere Wohnungsgröße	Baujahr von bis
Ganzer Landkreis	6,42€	92	73 m <sup>2</sup>	1953 - 2010
Ganzer Landkreis	6,71€	41	75 m <sup>2</sup>	1990 - 2010
Ganzer Landkreis	7,26€	5	73 m <sup>2</sup>	2000 - 2010
Nach Gemeindegruppen				
Schnaitsee, Kienberg Obing Pittenhart	5,80€	3		
Engelsberg Tacherting Trostberg Altenmarkt Palling	5,29€	6		
Traunreut	5,79€	14		
Tittmoning Taching Fridolfing Kirchanschöring Petting	6,64€	2		

Auswertungsraum nach Gemeindegruppen	Vereinbarte Miete/m <sup>2</sup> /kalt	Zahl der Vermietungen	Mittlere Wohnungsgröße	Baujahr von bis
Waging Wonneberg Surberg	6,71€	6		
Traunstein	6,72€	32		
Chieming Nußdorf Seeon-Seebruck	6,54€ Hinweis: Ein Wert von 9,81€ nicht einbezogen	11		
Siegsdorf Vachendorf Bergen Übersee Grabenstätt	6,76€	7		
Inzell Ruhpolding Reit im Winkl	7,29€	4		
Schleching Unterwössen Marquartstein Staudach- Egerndach Grassau	5,89€	4		

#### d) Liegenschaftszinsen für vermietete Eigentumswohnungen

Der Liegenschaftszins kann als marktüblicher Renditesatz der Immobilie bezeichnet werden.

Vereinfachte Berechnung der Liegenschaftszinsen = Jahresreinbetrag / Kaufpreis

Jahresreinbetrag = Kaltmiete abzüglich Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis *entsprechend II. BV.*

Der Liegenschaftszins wurde aufgeteilt nach Baujahrsgruppen von 20 Jahren berechnet. Am Klarsten ist der Liegenschaftszins von Neubauten mit hoher Restnutzungsdauer erkennbar. Der Bodenwert ist hier finanzmathematisch indifferent, da der Boden sozusagen noch sehr lange unter dem Gebäude „ruht“.

Berechnungsergebnis:

Verkauf	Objekte	Baujahr	Miete/m <sup>2</sup>	Gesamtpreis	Reinertrag	Liegen- schaftszins
2010	20	1990- 2010	6,82€	3.638.500€	34.247€	3,7%
2010	26	1970- 1990	6,10€	2.015.000€	101.544€	4,0%
2010	12	1950- 1970	5,47€	862.000€	36.873€	4,3%

Hinweis:

Je niedriger die Verzinsung, um so höher der Wert der Immobilie.

Warum ist das so?

Hochwertige Immobilien, die in guter Lage tendenziell immer zu vermieten sind, sind wertbeständig. Infolge dessen gibt sich der Eigentümer eher mit einer geringen Verzinsung seines „sicher angelegten“ Kapitals zufrieden.

**e) Preise für Stellplätze und Garagen, die einzeln verkauft wurden**

Vergleichsdaten Kfz-Stellplätze, Verkäufe 2005 bis 2010, ganzer Landkreis Traunstein, ohne Differenzierung nach Baujahr

Stellplatz	Verträge	Umsatz	Stellplätze	Mittlerer Preis
Garagen	39	301.100,--€	39	7.721,--€
Tiefgaragenstellplatz	49	677.581,--€	98	6.914,--€
Stellplatz im Freien	8	68.700,--€	17	4.041,--€

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner und Ursula Schust
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Julia Irl, Margarete Babl
Ausgabe	März 2011
Druck	Landratsamt Traunstein
Versandexemplare	Druckexemplare 30,-- €, Versand 3,-- €
Internet und Selbstaussdruck	kostenfrei
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes in anderen Texten ist nur mit vollständiger Quellenanga- be gestattet.