



AUSWERTUNG MIETEN VON VERKAUFTEN EIGENTUMSWOHNUNGEN 2023 UND 2024

Gutachterausschuss

Inhalt

1.	Hinweise, Datenbasis	2
2.	Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten Eigentumswohnungen	3
3.	Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeindegruppen	5
4.	Mieten nach Wohnflächengröße	8
5.	Mieten nach Baujahr	9
6.	Mieten nach Bodenrichtwert	11
7.	Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	12
8.	Mieten nach Geschosslage	14
9.	Mieten für Stellplätze und Garagen	15
	Impressum	16

1. Hinweise, Datenbasis

Datenbasis dieser Auswertungen sind die dem Gutachterausschuss übersandten notariellen Verträge. Der Gutachterausschuss ermittelt zu den Kaufverträgen bebauter Immobilien Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Miete (soweit vermietet) und weitere preisbestimmende Merkmale. Die Bitte um Auskunft geht an die Käufer der Immobilien. Die Angaben der Käufer werden im Regelfall ohne weitere Prüfung in unsere Datensammlung aufgenommen. Von 999 Verträgen (ohne Verwandtschafts- und außergewöhnliche Fälle) von Wohnungs- und Teileigentum mit der Nutzungsart „Wohnnutzung“ im Zeitraum 01/2023 bis 12/2024 liegen 136 Angaben zu Mieten (Nettokaltmieten) vor, also rund 14 % aller Kaufverträge.

In den einzelnen Auswertungen kann die Anzahl der Kauffälle je nach Verfügbarkeit der jeweiligen untersuchten Parameter variieren.

Die **hier vorgestellten Wohnraummieten** sind demzufolge hauptsächlich Bestandsmieten von Eigentumswohnungen, die bereits seit unbekannter Zeit vermietet sind. Der Mietvertrag wird vom Käufer übernommen. Ob und ggf. wann diese Mieten erhöht wurden oder nach Verkauf erhöht werden, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Bestandsmieten allein eignen sich **nicht** für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese basiert vorrangig auf neu vereinbarten Mieten und Bestandsmieten, die in den letzten Jahren einmal erhöht wurden.

Miete für Garagen oder Stellplätze

Die dem Gutachterausschuss mitgeteilten Mieten werden sehr häufig als Gesamtmiete für die Wohnung inklusive Stellplatz, Tiefgarage oder Garage mitgeteilt. In innerstädtischen Lagen, insbesondere in Altstädten, liegen indes nicht selten Wohnungen vor, bei denen kein Stellplatz dabei ist.

Für die nachfolgend vorgestellten Mieten gilt:

Die Miete für einen ggf. mitgemieteten Stellplatz oder eine Garage ist in der Miete je Quadratmeter Wohnraum inkludiert.

Die hier vorgestellten Wohnraummieten werden im Sinne einer allgemeinen Marktinformation für interessierte Kreise vorgestellt.

Diese Auswertung ist **kein Mietspiegel!**

Ein **Mietspiegel** ist eine der kraft Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) bei Wohnungen ohne Sozialbindung.

Die Zuständigkeit für die Erstellung eines Mietspiegels liegt bei den Kommunen.

Seit der Reform des Mietspiegelrechts vom 01.07.2022 ist die Erstellung eines Mietspiegels für Städte mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtend. Für Kommunen unter 50.000 Einwohnern gibt es keine gesetzliche Verpflichtung, einen Mietspiegel aufzustellen.

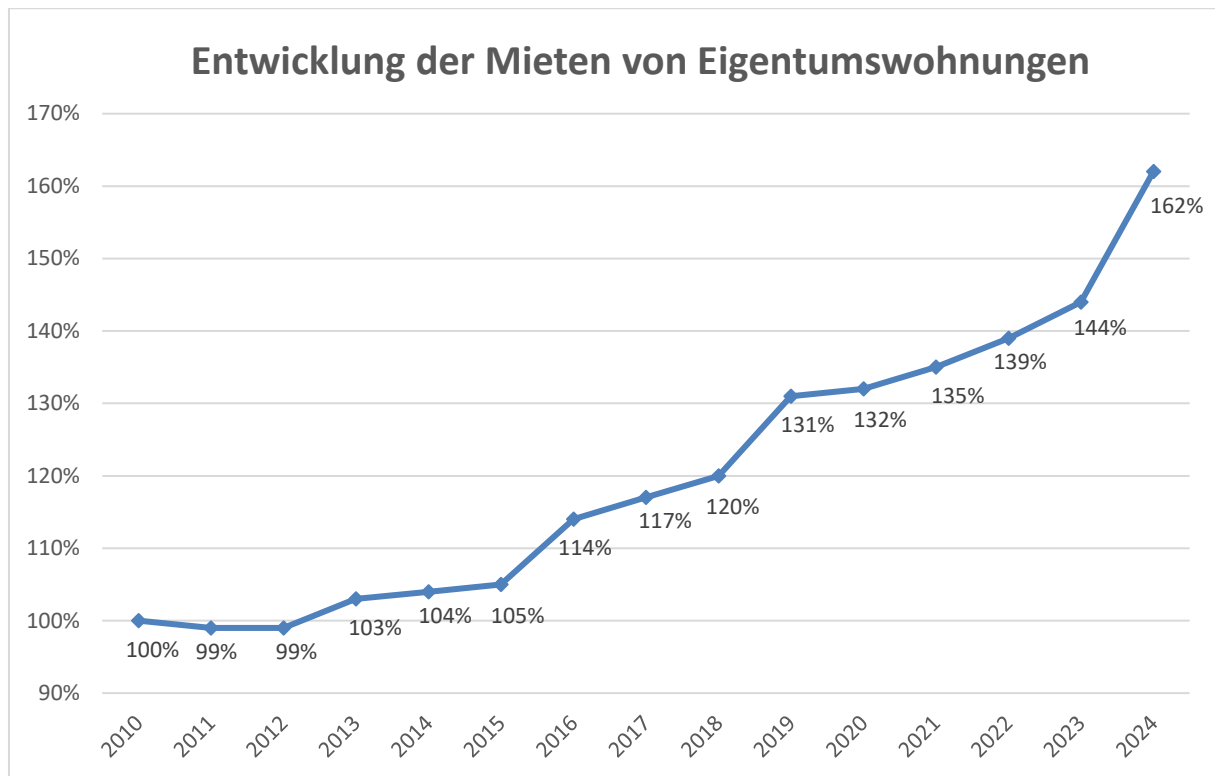
Im Landkreis Traunstein gibt es bei keiner Kommune einen Mietspiegel, kein Kommune hat mehr als 50.000 Einwohner. In der Regel ist dazu in kleineren Kommunen auch die Datenmenge an Vermietungen, insbesondere an Neuvermietung, zu gering.

2. Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten Eigentumswohnungen

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft
beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 26.03.2025

Jahr	vereinbarte Kaltmiete in €/m²	Spanne der Kaltmiete in €/m²	Zahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche in m²	Index
2010	6,50	3,58 - 10,00	86	73	100 %
2011	6,45	2,74 - 10,13	105	67	99 %
2012	6,44	2,50 - 13,75	138	67	99 %
2013	6,72	3,44 - 12,73	125	64	103 %
2014	6,79	4,45 - 10,05	107	68	104 %
2015	6,83	3,18 - 11,00	122	65	105 %
2016	7,38	2,59 - 10,90	126	65	114 %
2017	7,59	4,17 - 12,00	104	68	117 %
2018	7,79	4,39 - 12,50	89	68	120 %
2019	8,52	4,04 - 12,84	93	64	131 %
2020	8,57	4,83 - 13,83	90	65	132 %
2021	8,76	4,00 - 13,51	108	68	135 %
2022	9,04	4,38 - 14,29	75	76	139 %
2023	9,34	4,26 – 15,09	64	67	144 %
2024	10,54	5,65 – 19,80	72	63	162 %



In Ergänzung zu den Daten des Gutachterausschusses werden Werte vom Immobilienportal ImmoScout24 genannt. Die Mietpreisdaten aus dem Preissatlas von ImmoScout24 bilden sich ausschließlich aus Angebotsdaten. Sie liegen für das 4. Quartal 2024 bei 10,48 €/m (Quelle: <https://atlas.immobilienscout24.de>).

3. Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeindegruppen

In dieser Auswertung werden die einzelnen Kommunen in Gemeindegruppen zusammengefasst. Ziel ist einerseits, einzelne Mieten aus Datenschutzgründen zu anonymisieren, andererseits soll für die Durchschnittsbildung eine hinreichende Anzahl von Mieten erreicht werden.

Die Gruppenbildung wurde aus dem „Immobilienmarktbericht Eigentumswohnungen 2023 und 2024“ übernommen. Zusammengefasst wurden bei der Gruppenbildung Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau. Gemeinden ohne Verkaufsfälle wurden im vorgenannten Marktbericht Eigentumswohnungen nach Erfahrungen aus früheren Auswertungszeiträumen, nach Lagequalität, allgemeinem Preisniveau am Ort und nach geographischer Zugehörigkeit den Gruppen zugeordnet.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungsstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst
Datenstand 27.03.2025

Übersicht der Gemeindebereiche



Bereich	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Anzahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche
Landkreis Traunstein	9,97	4,26 – 19,80	136	65 m ²
<u>Nord</u> Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	8,95	5,93 – 16,02	22	69 m ²
<u>Ost</u> Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	9,77	4,26 - 12,99	38	63 m ²
<u>Mitte</u> Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	10,71	6,40 - 19,80	44	67 m ²
<u>Süd</u> Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach- Egerndach Unterwössen Vachendorf	9,90	4,35 - 17,00	32	61 m ²

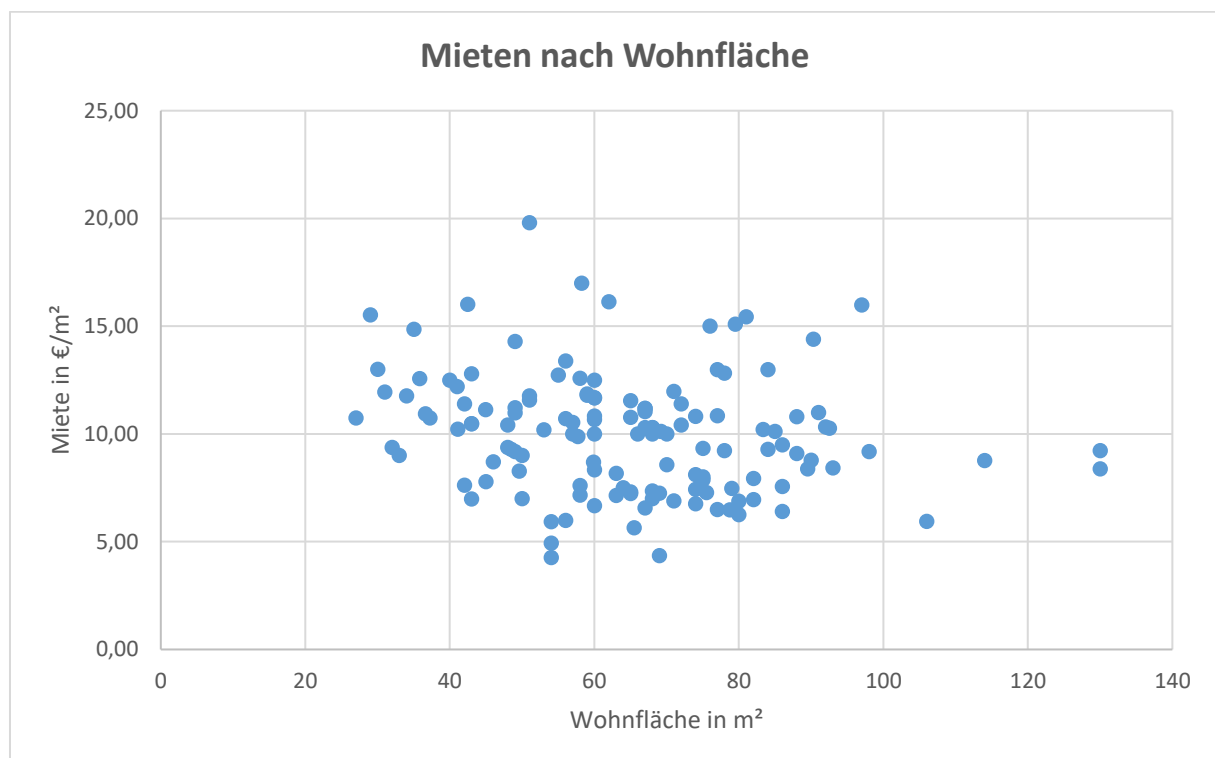
4. Mieten nach Wohnflächengröße

Am teuersten werden Wohnungen bis zu einer Größe von 40 m² sowie über 90 m² vermietet. Kleinwohnungen werden oft zu Anlagezwecken gekauft und sollen Rendite erzielen. Auch wird der absolute Mietpreis im Kleinwohnungsbereich eine Rolle spielen, eine höhere Miete pro Quadratmeter fällt bei kleinen Wohnungen weniger ins Gewicht.

Statistisch gesehen besteht jedoch kein Zusammenhang zwischen der Miete und der Wohnflächengröße.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst
Datenstand 27.03.2025



Aufteilung der Mieten nach Wohnflächengröße

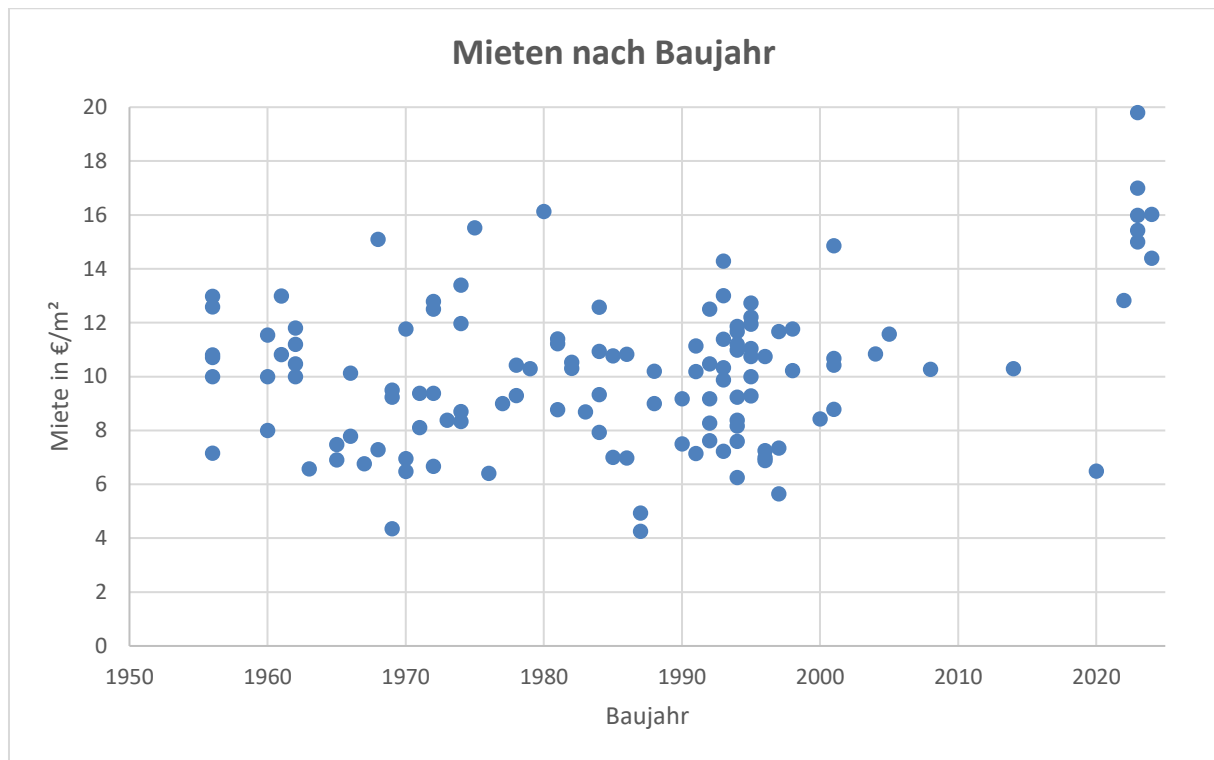
Wohnungsgröße	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
bis 40 m ²	12	11,91	9,00 - 15,52	119 %
41-50 m ²	22	10,22	6,98 - 16,02	103 %
51-60 m ²	29	10,37	4,26 - 19,80	104 %
61-70 m ²	25	9,08	4,35 - 16,13	91 %
71-80 m ²	23	9,38	6,25 - 15,09	94 %
81-90 m ²	14	9,53	6,40 - 15,43	96 %
über 90 m ²	11	10,17	5,94 - 15,98	102%
gesamt	136	9,97	4,26 - 19,80	100 %

5. Mieten nach Baujahr

Bei der vorliegenden Stichprobe zeigt sich kein statistischer Zusammenhang des Baujahrs mit der Höhe der Miete.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungsstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
Datenstand 27.03.2025



Aufteilung in Baujahresgruppen

Baujahre	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
bis 1950	7	8,42	5,98 – 10,99	84 %
1951 - 1965	18	10,11	6,57 – 12,99	100 %
1966 - 1975	23	9,58	4,35 – 15,52	95 %
1976 - 1985	18	10,05	6,40 – 16,13	100 %
1986 - 1995	38	9,70	4,26 – 14,29	96 %
1996 bis 2005	16	9,63	5,65 – 11,76	96 %
ab 2006	11	13,95	6,49 – 19,80	139 %
gesamt	131	10,07	4,26 – 19,80	100 %

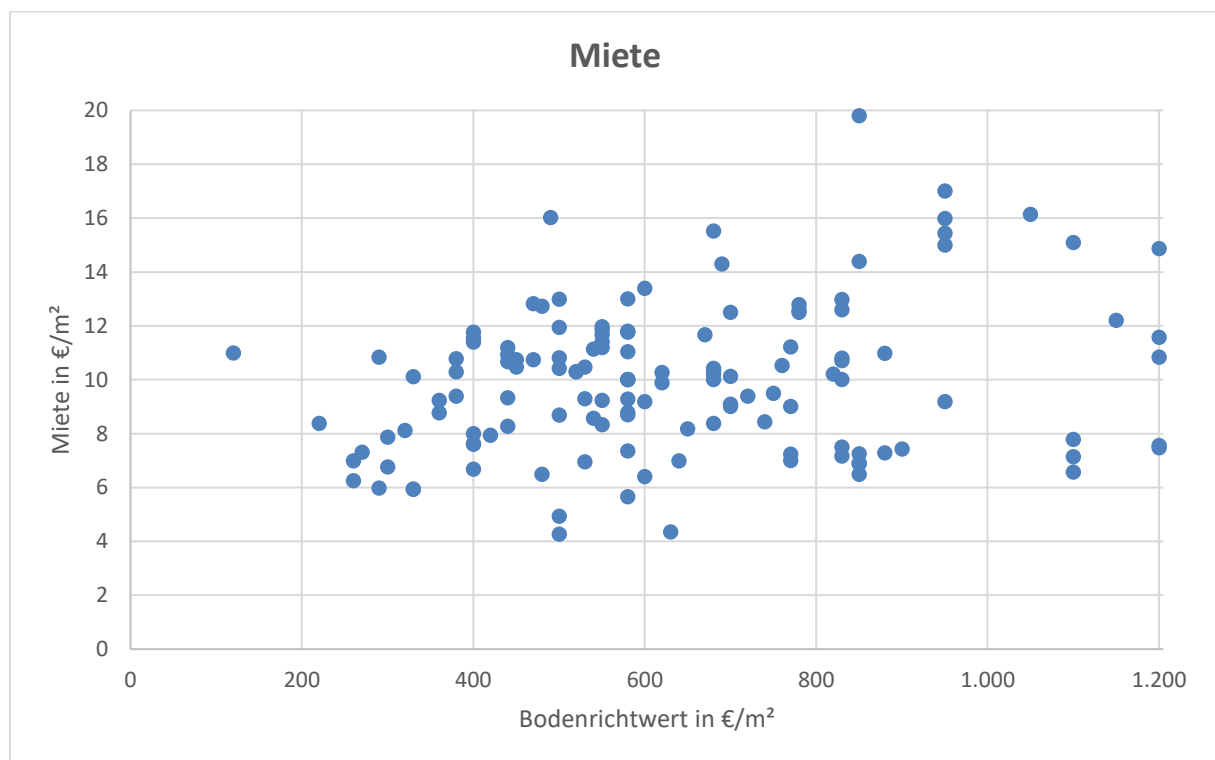
6. Mieten nach Bodenrichtwert

Bei der vorliegenden Stichprobe zeigt sich kein statistischer Zusammenhang des Bodenrichtwerts mit der Höhe der Miete.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
mit Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 bzw. 01.01.2024

Datenstand 27.03.2025



Aufteilung in Bodenrichtwertgruppen

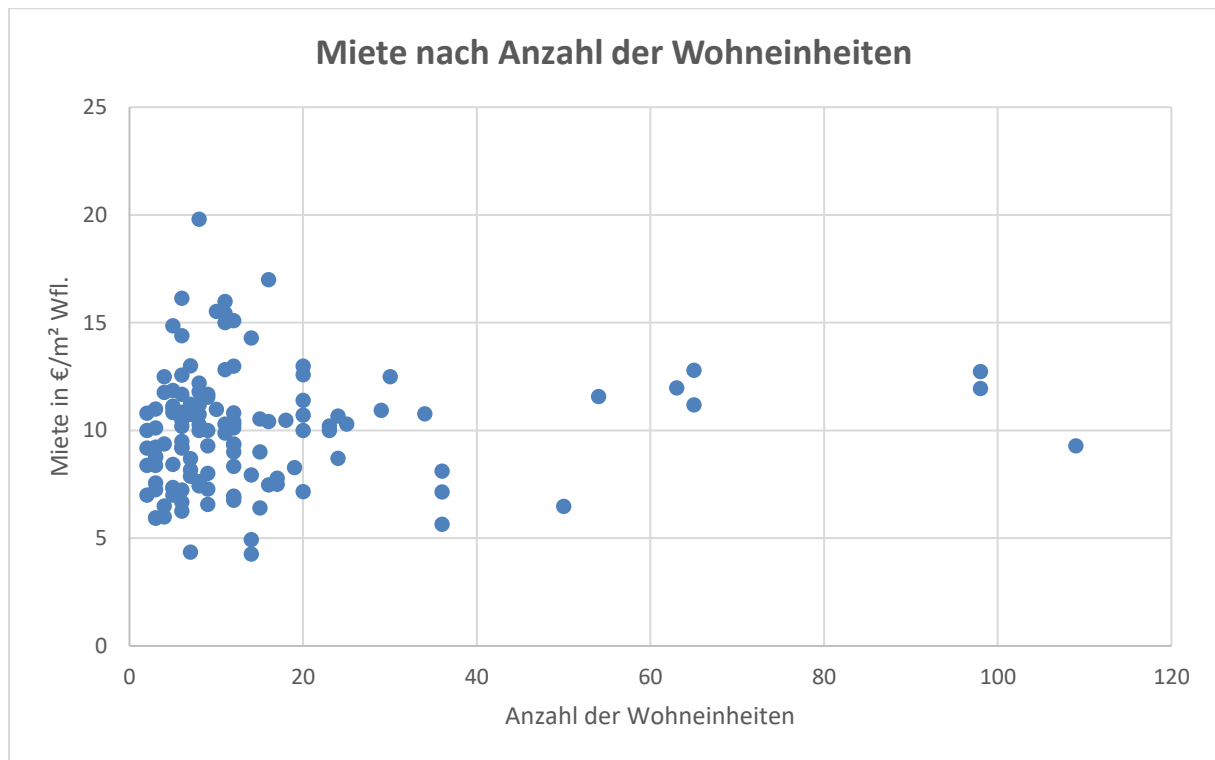
Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
120-350	13	7,80	5,93 – 10,99	78 %
360-450	20	9,63	6,67 – 11,76	97 %
460-550	26	10,21	4,26 – 16,02	102 %
560-650	20	9,30	4,35 – 13,39	93 %
660-750	15	10,59	8,43 – 15,52	106 %
760-850	22	10,30	6,49 – 19,80	103 %
ab 860	19	11,34	6,57 – 17,00	114 %
gesamt	135	9,97	4,26 – 19,80	100 %

7. Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Es lässt sich kein statistischer Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft
beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungsstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
Datenstand 27.03.2025



Anzahl der WE	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m²	Spanne der Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Verhältnis zum Mittelwert
2-3	15	8,55	5,93 - 10,99	89	86 %
4-6	27	10,01	5,98 – 13,13	63	101 %
7-10	26	10,14	4,35 – 19,80	59	102 %
11-20	39	10,18	4,26 – 17,00	65	102 %
Ab 21	19	10,15	5,65 – 12,79	59	102 %
gesamt	126	9,94	4,26 – 19,80	65	100 %

8. Mieten nach Geschosslage

Die Geschosslage hat den aktuellen Daten nach nur geringe Auswirkungen auf den Mietpreis. Lediglich Dachgeschoss-Wohnungen liegen leicht über dem Durchschnitt, auf die geringe Datenmenge ist jedoch unbedingt zu achten.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen im Landkreis Traunstein,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne außergewöhnliche Verträge (z. B. Verträge unter Verwandten), da Mieten davon oft beeinflusst werden,
vermietet, Miete bekannt,
Miete in €/m² Wohnfläche, inklusive ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung,
ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
alle Baujahre, alle Ausstattungsstufen, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Daten von 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
Datenstand 27.03.2025

Geschoss	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m²	Spanne der Kaltmiete in €/m²	Wohnfläche in m²	Verhältnis zum Mittelwert
EG	47	10,05	4,35 -19,80	63	101 %
OG	72	9,85	4,26 – 17,00	66	99 %
DG	4	10,50	-	75	106 %
gesamt	123	9,95	4,00 – 14,29	68	100 %

9. Mieten für Stellplätze und Garagen

Die Datenbasis zu Mieten für Stellplätze und Garagen im Kontext von Wohnnutzung ist gering. Das liegt unter anderem daran, dass Wohnraum nicht selten zu einem Fixpreis inklusive Stellplatz oder Garage vereinbart wird. Nur selten werden Extra-Mieten für Garagen oder Stellplätze vereinbart.

Die wenigen verfügbaren Daten werden hier vorgestellt.

Datenbasis:

Sammlung von Mieten für Stellplätze aus Angaben von Mietern u. Vermietern, teils Angebotsmieten aus Mietangeboten,

ganzer Landkreis Traunstein,

Daten von 2021 bis 06/2025, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Objektzustand, Baujahr usw. im Regelfall nicht bekannt,

Datenstand 27.06.2025

Art des Stellplatzes	Fälle	gerundete mittlere Miete für einen Stellplatz in €/Monat	Spanne in €/Monat
Garage	22	50,-	25-80
Tiefgaragenstellplatz	14	59,-	30-98
Carport	4	45,-	20-60
Stellplatz im Freien	21	35,-	10-60

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Harbich, M. Babl
Gestaltung von Text/Grafik	M. Harbich, M. Babl
Ausgabe	Juni 2025
Internet und Selbstausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druck und Versand 30,- €
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Diese Auswertung ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieser Auswertung in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Kontakt:

Landratsamt Traunstein
Gutachterausschuss
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283
E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern
Geschäftszeichen: 4-GAA