

Immobilienmarktbericht Eigentumswohnungen 2023 und 2024



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, Hinweis zu Mieten	4
1.5	Datenbasis, Datenschutz	5
2	ALLGEMEINE INFORMATIONEN, VERKAUFSAHLEN, UMSATZ	6
2.1	Vertragszahlen und Geldumsatz mit Wohnungseigentum und Sondereigentum	6
2.2	Vertragszahlen, Geldumsatz und mittlere Preise von Wohnungseigentum	7
2.3	Vertragszahlen, Geldumsatz und mittlere Preise von gewerblich genutztem Teileigentum	10
2.4	Preisentwicklung und Index, Wohnnutzung, Gebäudealter max. 20 Jahre	11
3	KAUFPREISE VON EIGENTUMSWOHNUNGEN 2023 UND 2024	13
3.1	Kaufpreise in Gemeindegruppen	13
3.2	Kaufpreise nach Baujahr	19
3.3	Kaufpreise nach Wohnflächengröße	22
3.4	Kaufpreise nach Ausstattungsstufe	23
3.5	Kaufpreise nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	24
3.6	Kaufpreise nach Bodenrichtwert	25
3.7	Kaufpreise nach Geschosslage	26
3.8	Preisunterschied vermietete – leerstehende/bezugsfreie Wohnungen	27
4	PREISE FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE 2023 UND 2024	28
4.1	Preise für Garagen und Stellplätze, die ohne Wohnung verkauft wurden	28
4.2	Preise für Garagen und Stellplätze, die zusammen mit einer Wohnung verkauft wurden	28
	Impressum	29

1 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

1.1 Ziele und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 als unabhängige Institutionen eingerichtet. 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, Marktberichte und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten veröffentlicht. Außerdem werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt und Einzelgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke (z. B. Häuser, Eigentumswohnungen, gewerblich genutzte Objekte) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchrechte, 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

Margarete Babl

stellvertretender Vorsitzender

Christian Nebel

weitere stellvertretende Vorsitzende

Monika Harbich

Finanzamt Traunstein:

Elke Weis, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Eva Aschauer, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Katja Huber, Bodenrichtwertfestsetzungen Landwirtschaft

Vermessungsamt Traunstein:

Wolfram Marstatt für Bodenrichtwertfestsetzungen und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Ulrich Hatz

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Irmengard Kirschner

Dominik Mayr, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitinger

Anita Richter

Klaus Schlicht

1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283

Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Büroanschrift: Landratsamt Traunstein
Gutachterausschuss
Papst-Benedikt-XVI.-Platz
83278 Traunstein

Im Internet sind wir zu finden unter:

www.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 Gutachterausschusses Traunstein.

Unter dem Wort **GUTACHTERAUSSCHUSS** ist ein graues Feld, das zweite Worte ist **Links**, 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, Hinweis zu Mieten

Mit dieser Auswertung soll abgebildet werden, was eine gängige Eigentumswohnung im Landkreis Traunstein kostet.

Die Nutzungsart bezieht sich in diesem Bericht mit Ausnahme von den Punkt 2.1, 2.3 und 4 nur auf Wohnnutzung. Bei den Auswertungen der Preise wurden nur Kaufverträge herangezogen. Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder Tauschverträge wurden nicht berücksichtigt.

Die mit den Wohnungen häufig mitverkauften Stellplätze oder Garagen sind teils durch den Kaufpreis für die Wohnung mitabgegolten, teils wurde für Stellplatz oder Garage ein separater Kaufpreis vereinbart.

Bei den Verkäufen von 2010 bis 2013 enthalten die Durchschnittskaufpreise in €/m² Wohnfläche teils Entgeltanteile für Garagen und teils auch nicht.

Ab 1.1.2014 enthält der Kaufpreis in €/m² Wohnfläche bei allen Verkäufen, bei denen eine Garage oder Stellplatz mit verkauft wurde, den Entgeltanteil für die Garage oder den Stellplatz.

Angaben zu **Mieten** finden Sie in der Auswertung „Mieten von verkauften Eigentumswohnungen“. Die Auswertung ist auf unserer Homepage frei zugänglich veröffentlicht.

1.5 Datenbasis, Datenschutz

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge aus den Jahren 2005 – 2024 aus dem Gebiet des Landkreises Traunstein. Den meisten Auswertungen liegen Daten aus den Jahren 2023 und 2024 zugrunde, da in diesem Marktbericht das aktuelle Marktgeschehen abgebildet werden soll.

Datenschutz:

Mit den sensiblen Daten aus den notariellen Kaufverträgen gehen wir sorgsam um. Jeder Datensatz, der Eingang in eine Auswertung findet, ist so weit anonymisiert, dass eine Zuordnung einzelner Kaufpreise zu den Objekten ausgeschlossen ist.

Der Gutachterausschuss ermittelt bei Eigentumswohnungen Baujahr, Wohnfläche, ggf. Miete, Ausstattung und weitere preisbestimmende Merkmale. Viele Angaben werden dabei mittels Fragebögen von den Erwerbern übermittelt. Diese Daten werden i. d. R. ohne weitere Prüfung in die Kaufpreissammlung eingearbeitet.

2 Allgemeine Informationen, Verkaufszahlen, Umsatz

Hinweis zu den Daten:

Der Datenbestand wird laufend bearbeitet, dadurch können in Vorgängerberichten teils abweichende Zahlen vorkommen.

2.1 Vertragszahlen und Geldumsatz mit Wohnungseigentum und Sondereigentum 2010 bis 2024

Daten:

nur Kaufverträge,

nur Sonder- und Teileigentum nach WEG,

bereinigter Preis (ohne Ablöse für z. B. Einbauküchen),

gesamter Landkreis Traunstein,

alle Baujahre,

alle Nutzarten, auch Gewerbe,

außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches) nicht aussortiert.

Datenstand 19.03.2025

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz in Mio. €
2010	635	76
2011	836	105
2012	878	124
2013	855	122
2014	835	120
2015	876	183
2016	915	177
2017	788	159
2018	704	153
2019	788	234
2020	952	269
2021	789	252
2022	659	229
2023	531	144
2024	692	198

2.2 Vertragszahlen, Geldumsatz und mittlere Preise von Wohnungseigentum

Daten:

nur Kaufverträge,

nur Wohnungseigentum nach WEG,

nur Wohnnutzung, ohne Seniorenwohnungen,

bereinigter Preis (ohne Ablöse für z. B. Einbauküchen),

teils mit und teils ohne Entgeltanteil für Garagen,

gesamter Landkreis Traunstein,

Baujahre: alle,

Wohnfläche: alle,

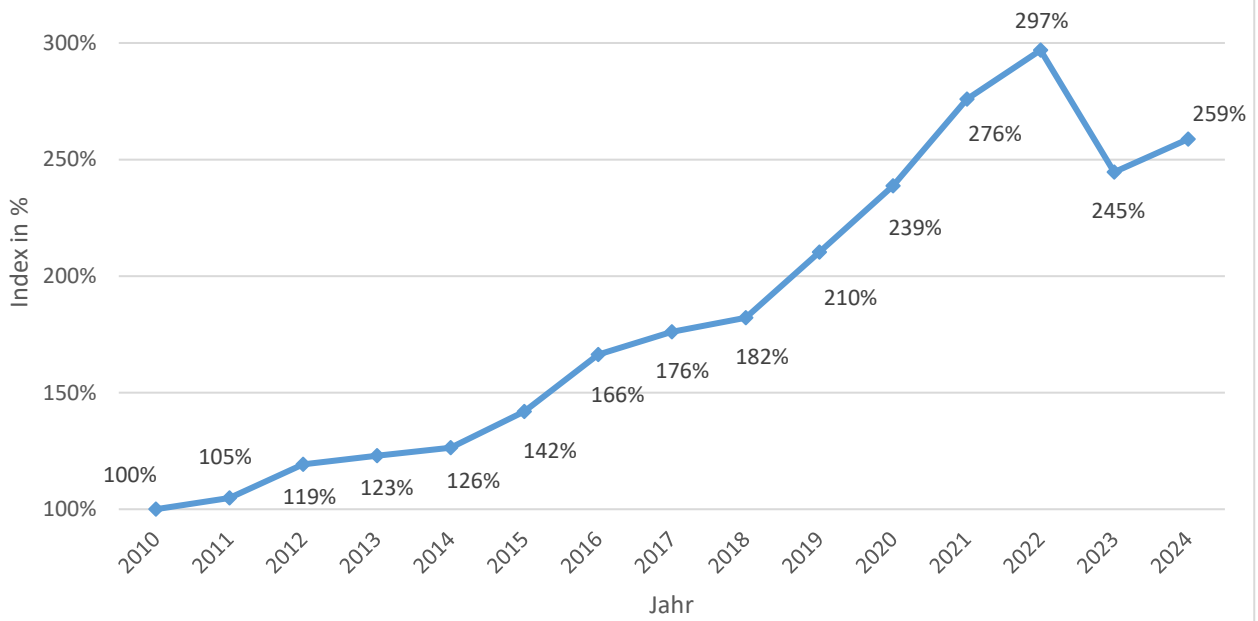
Ausstattungsstufe: alle,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches).

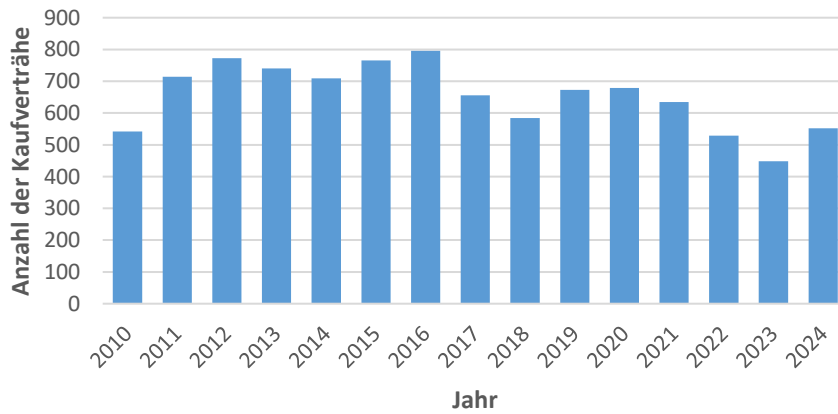
Datenstand 19.03.2025

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	Index in %
2010	542	69	1652	238 – 3649	100
2011	714	95	1731	263 – 3857	105
2012	773	115	1970	113 – 4283	119
2013	740	112	2032	491 – 4871	123
2014	709	109	2087	571 – 4520	126
2015	766	128	2343	212 – 4811	142
2016	796	166	2748	407 – 6184	166
2017	656	148	2910	489 - 6851	176
2018	584	133	3009	625 – 6154	182
2019	673	180	3474	858 – 7556	210
2020	679	197	3943	868 – 6735	239
2021	635	217	4557	1300 – 8192	276
2022	529	220	4905	1363 – 8937	297
2023	448	133	4040	556 – 9606	245
2024	552	170	4274	1337 – 8679	259

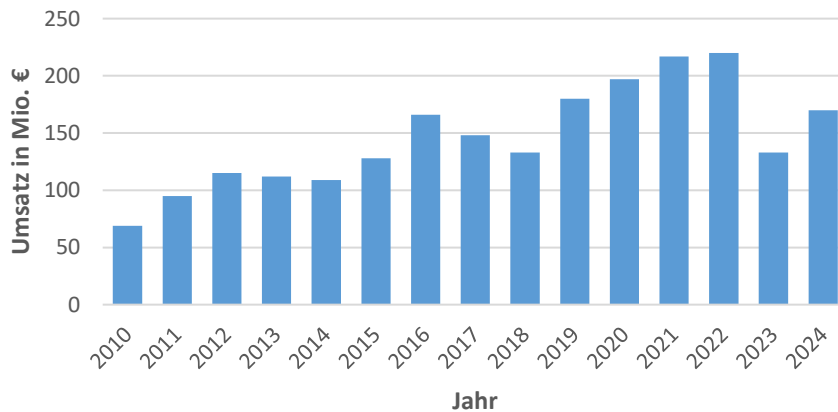
Index Eigentumswohnungen mit Wohnnutzung

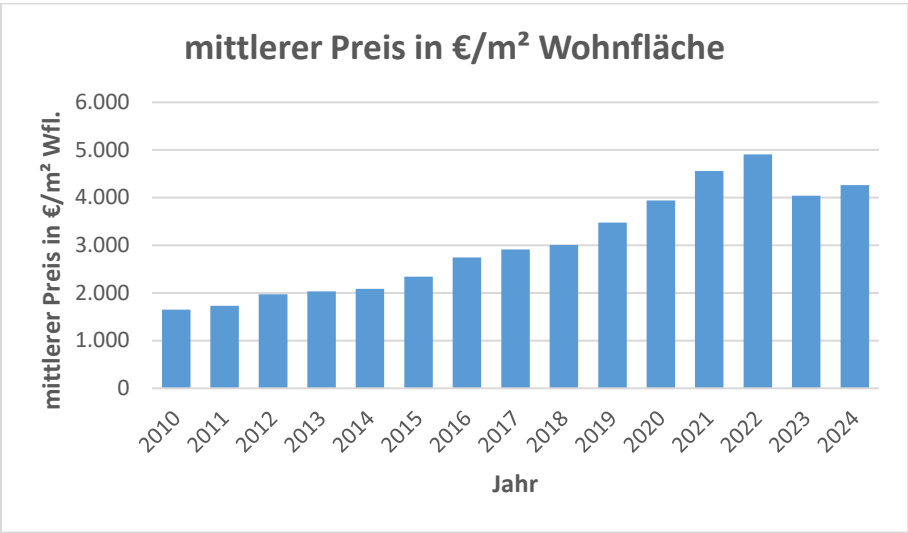


Anzahl der Kaufverträge



Umsatz in Mio. €





2.3 Vertragszahlen, Geldumsatz und mittlere Preise von gewerblich genutztem Teileigentum

Daten:

nur Kaufverträge,

nur Teileigentum nach WEG,

nur gewerbliche Nutzung (Arztpraxis, Büro, Gaststätte, Laden, Hotel, Sonstige),

ohne Seniorenwohnungen,

bereinigter Preis (ohne Ablöse für z. B. Einbauküchen),

teils mit und teils ohne Entgeltanteil für Garagen,

gesamter Landkreis Traunstein,

Baujahre: alle,

Nutzfläche: alle,

Ausstattungsstufe: alle,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches).

Datenstand 19.03.2025

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfl.	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
2010	23	1,7	1022	488 - 3265
2011	35	4,7	1160	143 - 2678
2012	36	4,2	1153	250 - 4213
2013	56	7,0	1284	421 - 3025
2014	33	5,4	1569	450 - 3071
2015	51	5,6	1270	405 - 4204
2016	67	12,5	3440	571 - 13273
2017	67	6,7	1351	650 - 3000
2018	43	8,6	2050	714 - 3800
2019	49	44,6	2386	583 - 5808
2020	58	19,0	2315	733 - 5143
2021	36	7,8	2743	977 - 8000
2022	27	9,8	3301	1031 - 8228
2023	18	3,1	2938	1500 - 5294
2024	37	11,6	3500	609 - 5655

2.4 Preisentwicklung und Index, Wohnnutzung, Gebäudealter max. 20 Jahre

Mit dieser Auswertung soll die **allgemeine Preisentwicklung** gezeigt werden.

Es werden **hier nur Gebäude mit maximalem Alter von 20 Jahren** untersucht. Bei älteren Gebäuden kann der Zustand je nach Modernisierungsgrad stark unterschiedlich sein. Bei jüngeren Gebäuden kann in den allermeisten Fällen davon ausgegangen werden, dass der Zustand gut ist, sodass sich aus dem Merkmal „Zustand“ keine Preisverzerrung ergibt.

Daten:

nur Kaufverträge,

nur Wohnnutzung,

teils mit und teils ohne Entgeltanteil für Garagen,

gesamter Landkreis Traunstein,

Wohnfläche: alle,

Ausstattungsstufe: alle,

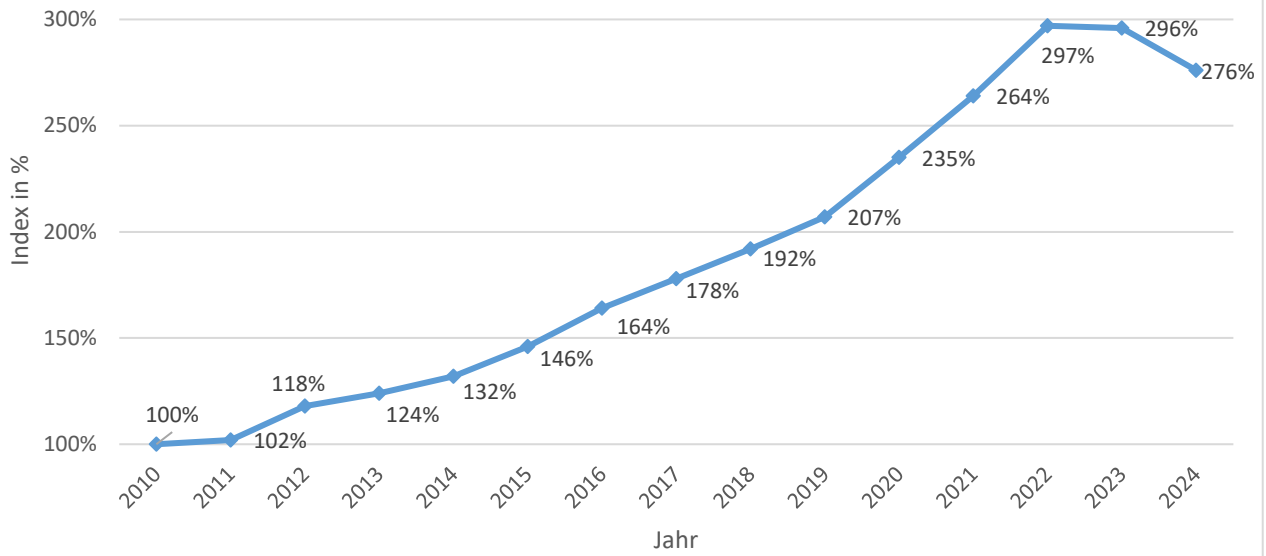
ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

erkennbare Sonderfälle wurden ab dem Jahrgang 2011 aussortiert.

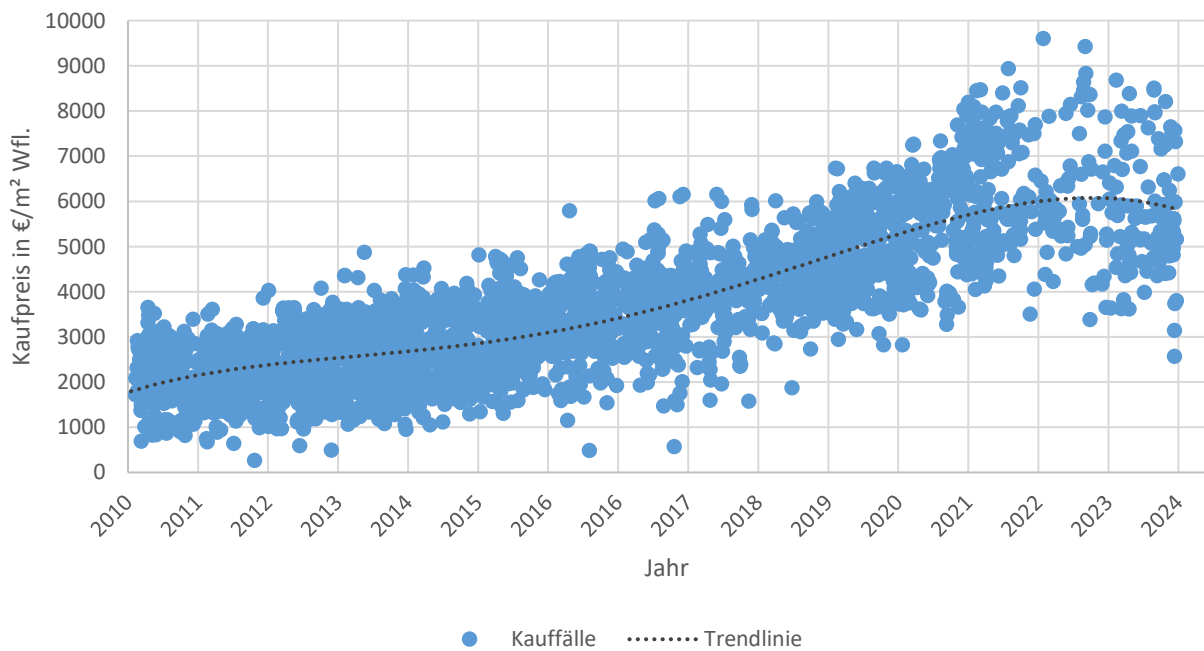
Datenstand 19.03.2025

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Baujahre	mittlerer Kaufpreis in €/m ² Wohnfl.	Spanne der Kaufpreise in €/m ² Wohnfl.	Index in %
2010	197	ab 1990	2.085	688 – 3.649	100
2011	223	ab 1991	2.134	223 – 3.857	102
2012	327	ab 1992	2.456	493 – 4.077	118
2013	292	ab 1993	2.589	951 – 4.871	124
2014	216	ab 1994	2.756	1.056 – 4.520	132
2015	239	ab 1995	3.047	1.305 – 4.811	146
2016	242	ab 1996	3.409	487 – 5.793	164
2017	212	ab 1997	3.710	571 – 6.154	178
2018	167	ab 1998	4.003	1.575 – 6.154	192
2019	226	ab 1999	4.326	1.875 – 6.012	207
2020	256	ab 2000	4.901	2.823 – 6.735	235
2021	238	ab 2001	5.498	2.821 – 8.192	264
2022	163	ab 2002	6.190	3.506 – 8.937	297
2023	70	ab 2003	6.173	3.382 – 9.606	296
2024	120	ab 2004	5.763	2.569 – 8.679	276

Index Eigentumswohnungen mit Wohnnutzung Gebäudealter max. 20 Jahre



Kaufpreise Eigentumswohnungen Gebäudealter max. 20 Jahre



3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2023 und 2024

Vorbemerkung

Nachfolgende Auswertungen beziehen sich auf jeweils ein Merkmal, welches den Kaufpreis potentiell beeinflussen könnte. Der Immobilienmarkt ist jedoch sehr komplex und einzelne Abhängigkeiten treten im Prinzip nicht auf. Die Merkmale treten in vielfältigen Kombinationen auf und beeinflussen einander. Somit ist die isolierte Betrachtung eines einzelnen Merkmals nicht zwingend ein Hinweis auf einen vorhandenen oder nicht vorhandenen Zusammenhang mit dem Kaufpreis.

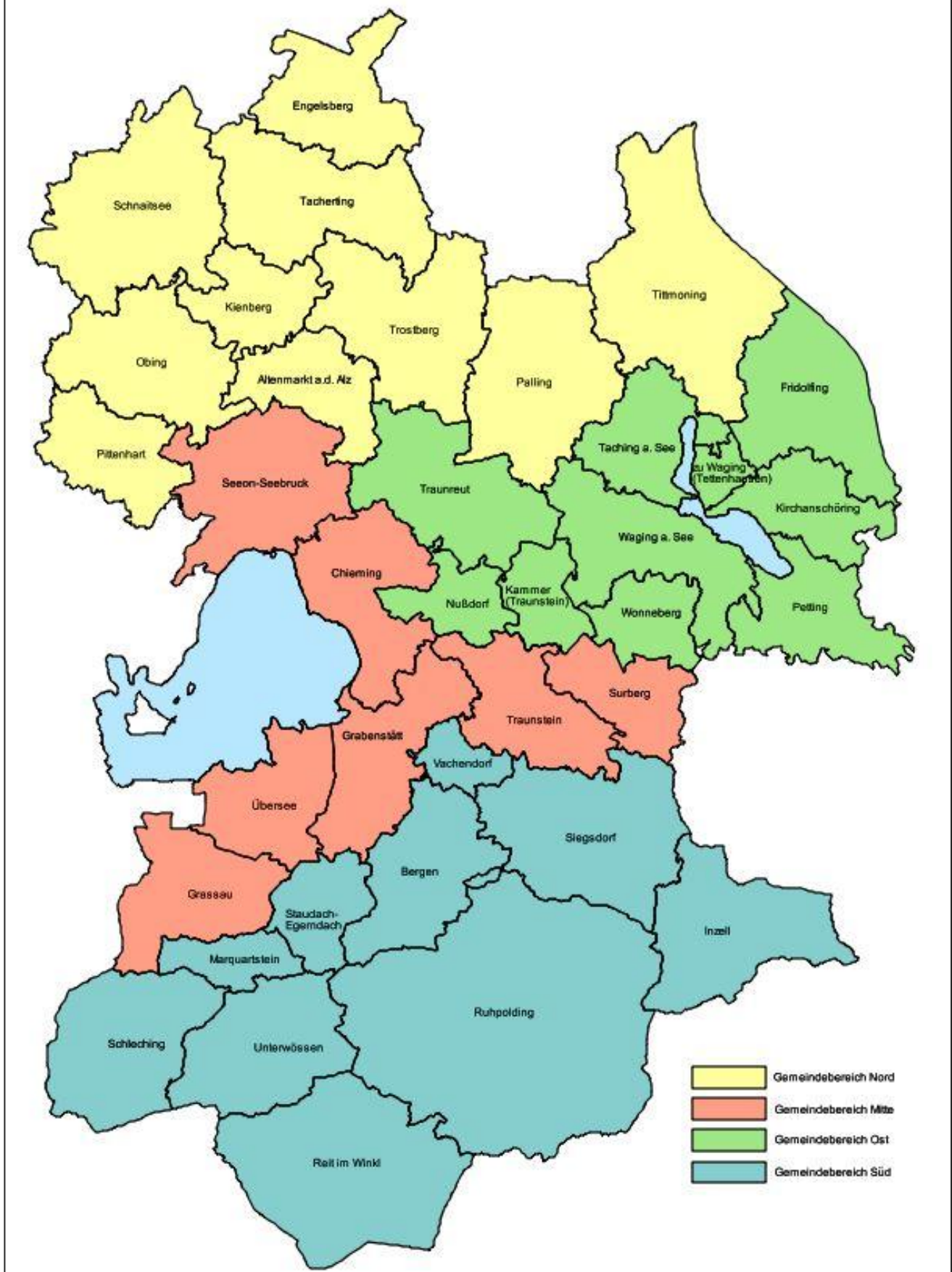
Beispielsweise ergab eine multiple Regression für Kauffälle aus dem Jahr 2023 Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Baujahr, von der Wohnfläche, vom Bodenrichtwert und von der Ausstattungsstufe.

3.1 Kaufpreise in Gemeindegruppen

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

Zusammengefasst wurden Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau. Bei den Neubauten beeinflussen viele Verkäufe aus einer einzigen Wohnanlage den Durchschnittswert stark. Um das abzuschwächen, wurden relativ große Gemeindegruppen gebildet. Gemeinden ohne Verkaufsfälle wurden nach Erfahrungen aus früheren Auswertungszeiträumen nach Lagequalität, allgemeinem Preisniveau am Ort und nach geographischer Zugehörigkeit zu Gruppen zugeordnet.

Übersicht der Gemeindebereiche



3.1.1 Kaufpreise von Eigentumswohnungen in Neubauten

Datenbasis:

Nur Neubauten, Gebäudealter max. 3 Jahre,

Verkäufe von Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, nur Vergleichsfälle, ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne erkennbare Sonderfälle,

Verkaufsjahr 2023: Baujahre ab 2021,

Verkaufsjahr 2024: Baujahre ab 2022,

Verkaufsjahre 2023, 2024 ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Datenstand 21.03.2025

Gemeindebereich	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
<u>Nord</u> Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	14	5342	4648 - 5941
<u>Ost</u> Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	18	5149	3737 - 6767
<u>Mitte</u> Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	64	6667	4401 - 8827
<u>Süd</u> Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach-Egerndach Unterwössen Vachendorf	26	6337	4860 - 9605

3.1.2 Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit Gebäudealter 3-20 Jahre

Datenbasis: Gebäudealter 3 bis 20 Jahre,

Verkäufe von Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, nur Vergleichsfälle, ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne Neubauten,

Verkaufsjahr 2023: Baujahre 2003-2020,

Verkaufsjahr 2024: Baujahre 2004-2021,

Verkaufsjahre 2023, 2024 ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Datenstand 21.03.2025

Gemeindebereich	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	14*	4232*	2569 – 6337*
Ost Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)			
Mitte Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee			
Süd Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach-Egerndach Unterwössen Vachendorf	22**	5513**	3145 – 7494**

* Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe und des ähnlichen Preisniveaus wurden die Gemeindebereiche „Nord“ und „Ost“ zusammengefasst.

** Aufgrund der geringen Anzahl der Verkäufe und des ähnlichen Preisniveaus wurden die Gemeindebereiche „Mitte“ und „Süd“ zusammengefasst.

3.1.3 Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit Gebäudealter 21 - 30 Jahre

Datenbasis: Gebäudealter 21 bis 30 Jahre,
 Verkäufe von Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, nur Vergleichsfälle, ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),
 Verkaufsjahr 2023: Baujahre 1993-2002,
 Verkaufsjahr 2024: Baujahre 1994-2003,
 Verkaufsjahre 2023, 2024 ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst
 Datenstand 21.03.2025

Gemeindebereich	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	9	3123	2385 - 4090
Ost Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	30	3409	2191 - 4333
Mitte Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	34	4502	3375 - 6254
Süd Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach-Egerndach Unterwössen Vachendorf	21	4595	2718 - 6649

3.1.4 Kaufpreise von Eigentumswohnungen mit Gebäudealter 31 - 40 Jahre

Datenbasis: Gebäudealter 31 bis 40 Jahre,

Verkäufe von Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, nur Vergleichsfälle, ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

Verkaufsjahr 2023: Baujahre 1983-1992,

Verkaufsjahr 2024: Baujahre 1984-1993,

Verkaufsjahre 2023, 2024 ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Datenstand 18.06.2025

Gemeindebereich	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	19	2584	1516 - 4000
Ost Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	14	3144	2130 - 3854
Mitte Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	34	4191	2633 - 6161
Süd Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach-Egerndach Unterwössen Vachendorf	26	4011	1667 - 5833

3.2 Kaufpreise nach Baujahr

Das Baujahr einer Wohnung spielt bei der Preisfindung eine Rolle. In der Regel fällt der Preis mit zunehmendem Alter. Bei älteren Gebäuden lässt eine Modernisierung oder Sanierung den Preis oft wieder steigen.

Für Wohngebäude wird aktuell eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt. Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer längeren Nutzungsdauer führen, sind in der nachfolgenden Auswertung nicht berücksichtigt, angegeben ist stets das ursprüngliche Baujahr.

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne erkennbare Sonderfälle,

nur Wohnnutzung,

Wohnungsgröße: alle,

Ausstattungsstufen: alle,

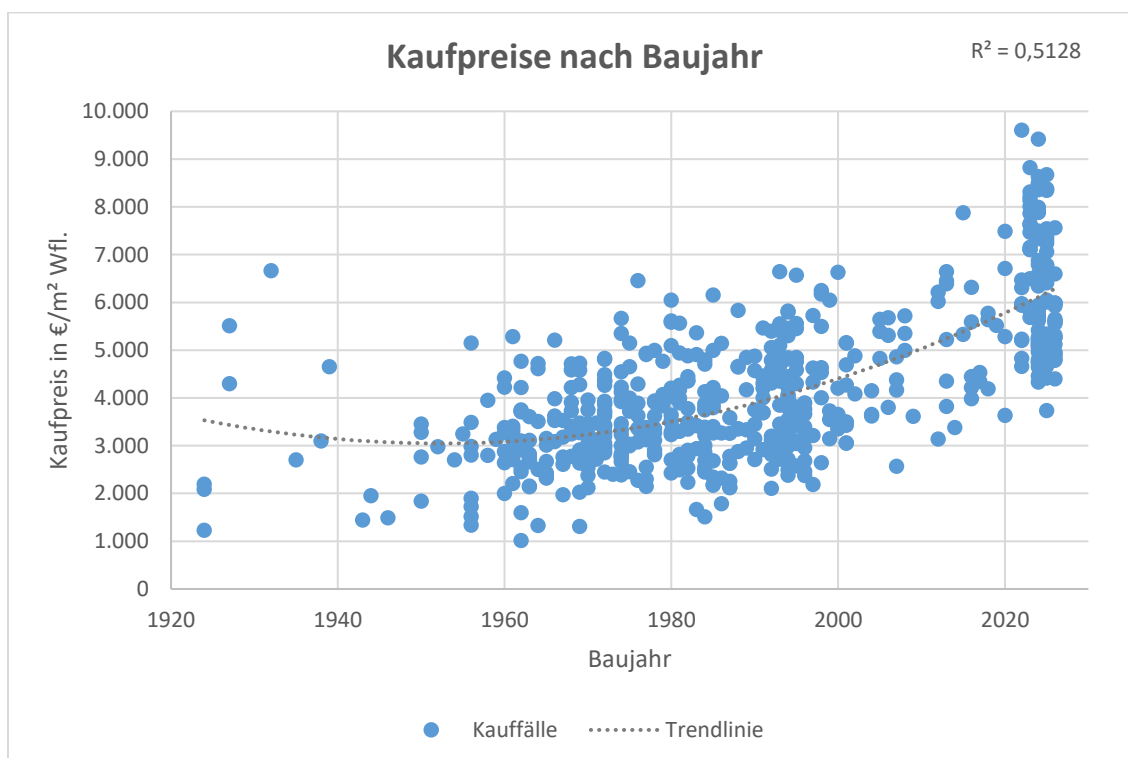
alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verkäufe aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Datensätze mit bekanntem **Baujahr ab 1924**

Datenstand 28.03.2025

Eine relativ deutliche Abhängigkeit des Kaufpreises in €/m² Wohnfläche (Wfl.) („Quadratmeterpreis“) vom Baujahr ist erkennbar.



Aufteilung in Baualtersklassen (gem. Deutscher Wohngebäudetypologie, teils zusammengefasst)

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne erkennbare Sonderfälle,

nur Wohnnutzung,

Wohnungsgröße: alle,

Ausstattungsstufen: einfach, mittel, gehoben

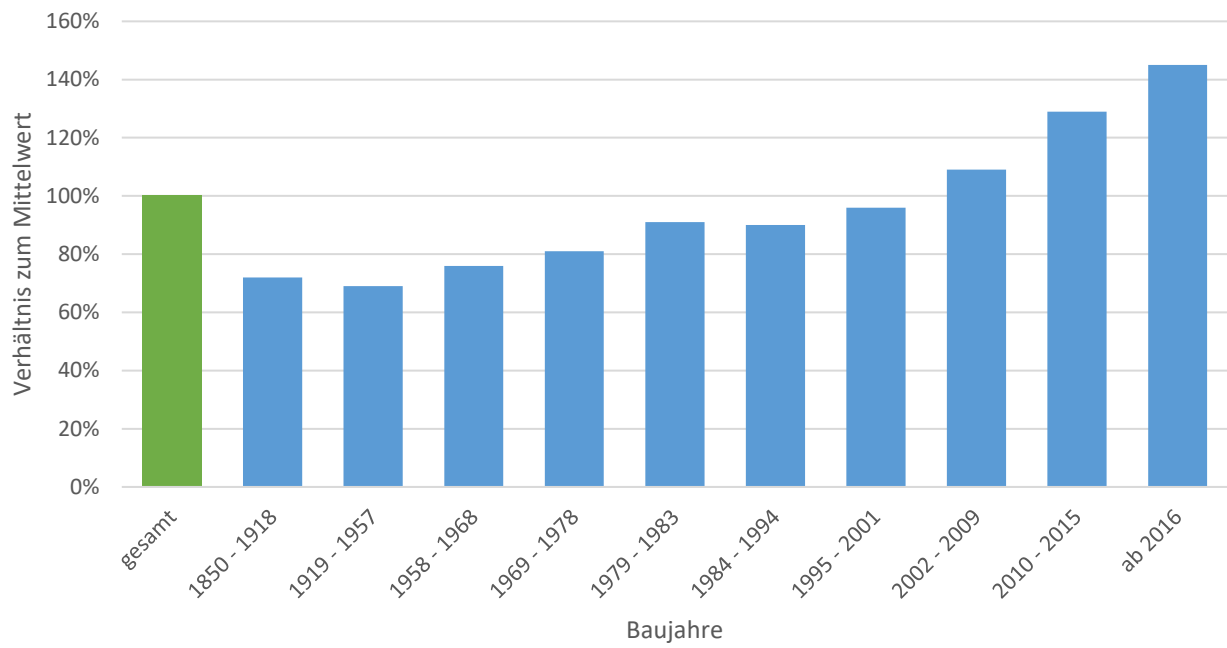
alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verkäufe aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Datensätze mit bekanntem **Baujahr ab 1850**

Baujahr	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	Verhältnis zum Mittelwert
1850 - 1918	16	3013	1195 – 3955	72 %
1919 - 1957	27	2910	1231 – 6667	69 %
1958 - 1968	70	3237	1015 – 5286	77 %
1969 - 1978	108	3429	1311 – 6462	82 %
1979 - 1983	46	3825	1667 – 6048	91 %
1984 - 1994	122	3792	1516 – 6649	90 %
1995 - 2001	59	4011	2191 – 6632	96 %
2002 - 2009	19	4566	2569 – 5719	109 %
2010 - 2015	12	5407	3145 – 7879	129 %
ab 2016	140	6108	3636 – 9606	145 %
gesamt	619	4198	1015 – 9606	100%

Kaufpreise nach Baualtersklassen



3.3 Kaufpreise nach Wohnflächengröße

Die Wohnfläche einer Wohnung ist ein wichtiger Faktor bei den Überlegungen zum Kauf einer Wohnung. Kleinwohnungen werden seltener zur Eigennutzung gekauft, Ertragsüberlegungen prägen die Preisfindung. 2 bis 3-Zimmer-Wohnungen sind das am meisten nachgefragte Größensegment.

Bei 3 bis 4-Zimmer-Wohnungen spielen Eigennutzungsaspekte eine größere Rolle. Bei Wohnungen ab 120 m² handelt es sich oft um Verkäufe von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, die nach WEG geteilt sind. Formalrechtlich sind es Eigentumswohnungen.

Trotz verschiedenster Aspekte, die zum Kauf einer Wohnung in einer bestimmten Größe führen, lassen sich bei der unten genannten Datenauswahl kaum Unterschiede des Quadratmeterpreises in Bezug auf die Wohnfläche feststellen.

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne erkennbare Sonderfälle,

nur Wohnnutzung,

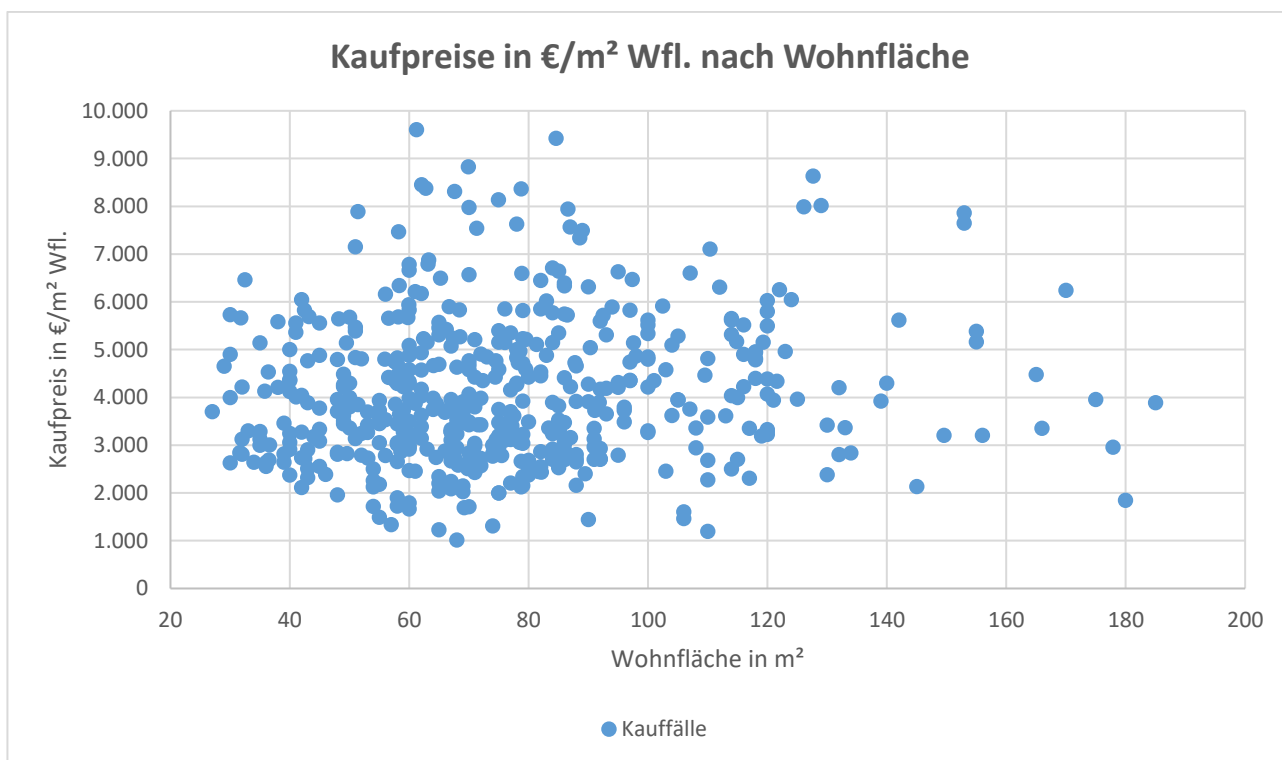
Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Datensätze mit bekannter Wohnfläche

Datenstand 25.03.2025



3.4 Kaufpreise nach Ausstattungsstufe

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Verkäufe (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

nur Wohnnutzung,

Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

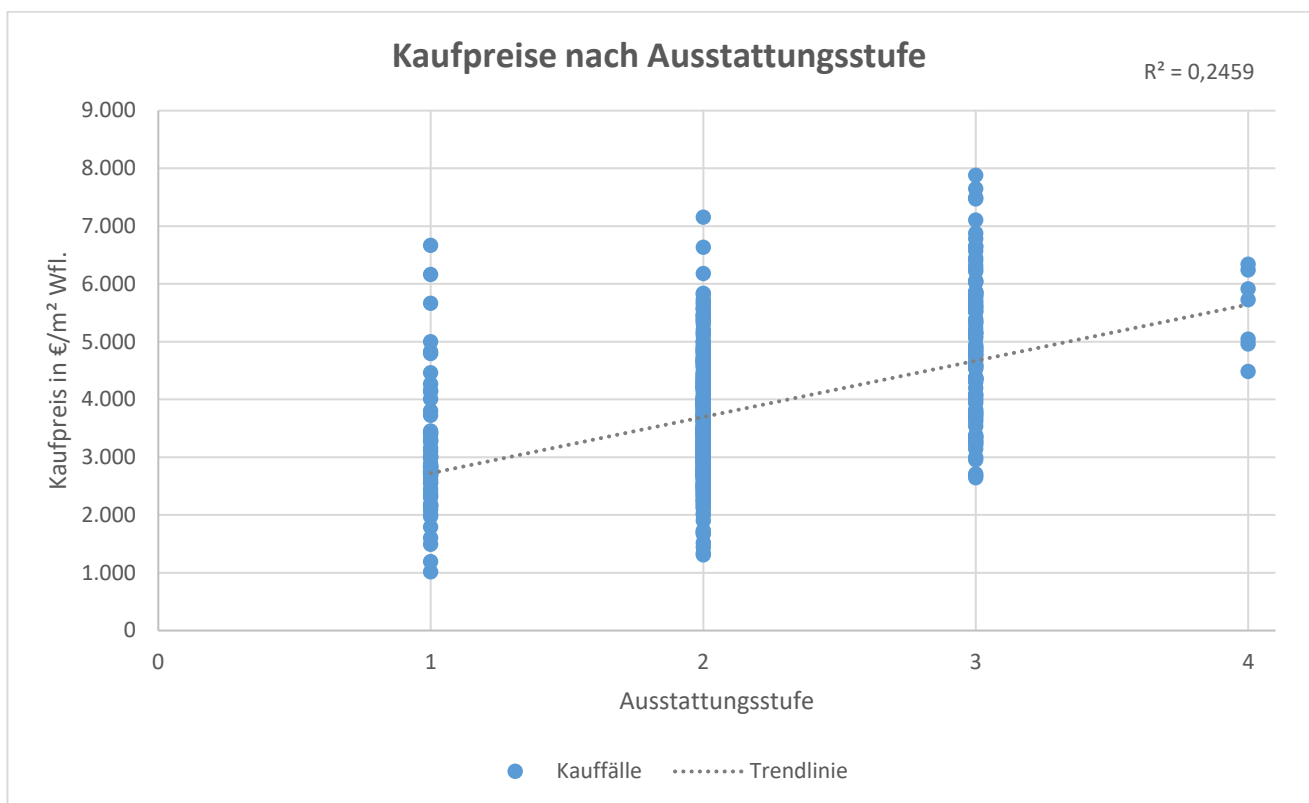
alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Datensätze mit bekannter Ausstattungsstufe

Datenstand 25.03.2025

Die Kaufpreise steigen im Mittel mit steigender Ausstattungsstufe an.



Ausstattungsstufen: 1 = einfach, 2 = mittel, 3 = gehoben, 4 = stark gehoben

3.5 Kaufpreise nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Anhand der Auswertung lässt sich erkennen, dass die Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude keinen Einfluss auf den Quadratmeterpreis Wohnfläche hat.

Bei den Verkäufen mit einer Wohneinheit handelt es sich meist um Verkäufe von Reihenhäusern oder Doppelhaushälften, die nach WEG geteilt sind. Formalrechtlich sind es Eigentumswohnungen.

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Verkäufe (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

nur Wohnnutzung,

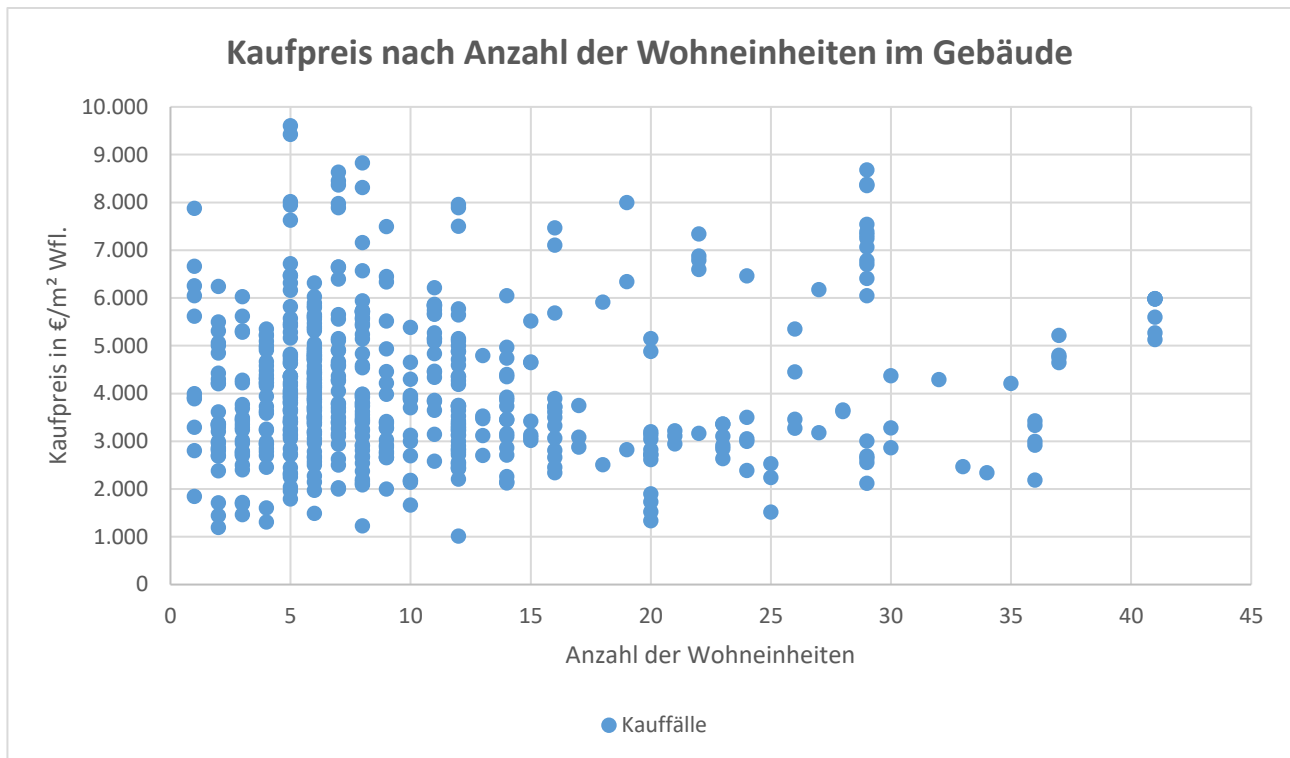
Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Datensätze mit bekannter Anzahl der Wohneinheiten

Datenstand 18.06.2025



3.6 Kaufpreise nach Bodenrichtwert

Es gibt keinen statistischen Zusammenhang zwischen dem Bodenrichtwert und dem Kaufpreis in €/m² Wfl., die Streuung der Werte ist sehr groß.

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Verkäufe (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

nur Wohnnutzung,

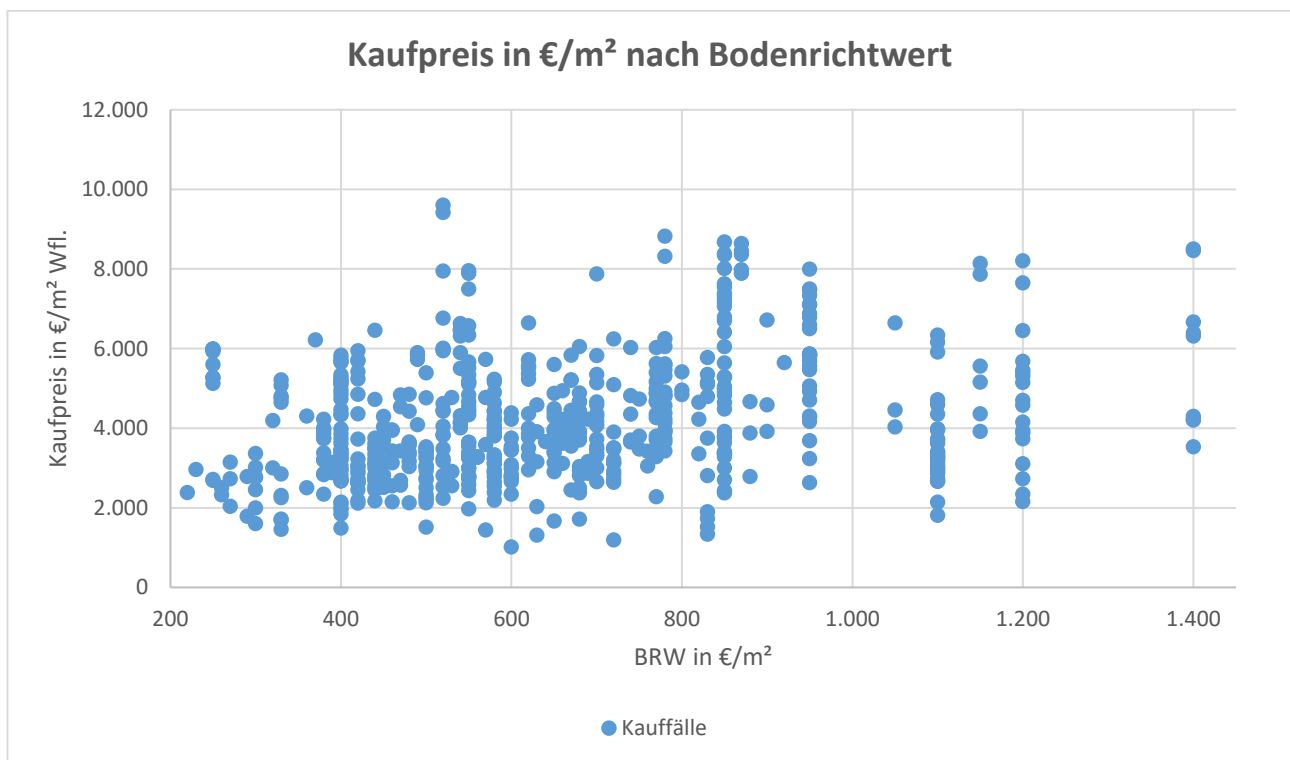
Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 bzw. 1.1.2024,

Datenstand 25.03.2025



3.7 Kaufpreise nach Geschosslage

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Verkäufe (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

nur Wohnnutzung,

Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

Wohnungen im EG, OG und DG,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Datenstand 18.06.2025

Geschoss	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in m ²	Verhältnis zum Mittelwert
EG	170	4232	1015 – 9606	1988	74	101 %
OG	307	4032	1231 – 8827	1984	71	96 %
DG	50	5024	1369 – 8381	1995	74	120 %
gesamt	527	4191	1015 – 9606	1986	73	100%

Anhand der Auswertung lässt sich in der vorliegenden Stichprobe eine Marktpräferenz für Dachgeschosswohnungen erkennen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass die Wohnungen im DG auch ein durchschnittlich jüngeres Baujahr aufweisen als die Wohnungen in EG und OG.

Deshalb wurde aus der obigen Stichprobe eine Datenauswahl im **Baujahreszeitraum von 1970-2010** getroffen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Der höhere Preis für DG-Wohnungen stellt sich auch hier dar:

Geschoss	Zahl der Verkäufe	mittlerer Preis in €/m ² Wohnfläche	Preisspanne in €/m ² Wohnfläche	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche in m ²	Verhältnis zum Mittelwert
EG	94	3832	2308 - 6649	1987	71	101 %
OG	167	3677	1667 – 6462	1986	66	97 %
DG	19	4377	3168 - 6571	1987	63	116 %
gesamt	280	3777	1667 - 6649	1986	68	100%

Es wird ausdrücklich auf die Vorbemerkung zu Punkt 3 auf S. 13 hingewiesen. Es könnten hier auch noch andere Merkmale wie z. B. die Ausstattungsstufe eine Rolle spielen.

3.8 Preisunterschied vermietete – leerstehende/bezugsfreie Wohnungen

Datenbasis:

nur Kaufverträge,

ohne außergewöhnliche Verkäufe (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches),

nur Wohnnutzung,

Baujahr und Wohnungsgröße: alle,

leerstehende/bezugsfreie Wohnungen und vermietete Wohnungen,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst

Datenstand 18.06.2025

	leerstehend/bezugsfrei	vermietet	prozentualer Unterschied
Mittlerer Kaufpreis in €/m²	4088	3503	17 %
Kaufpreisspanne in €/m²	1444 - 8505	1195 - 7469	
Mittlere Wohnfläche in m²	78	69	
Mittleres Baujahr	1987	1975	
Anzahl Daten	288	145	

Der Vergleich der mittleren Kaufpreise lässt höhere Preise für nicht vermietete Wohnungen vermuten. Jedoch ist zu beachten, dass die nicht vermieteten Wohnungen ein deutlich jüngeres durchschnittliches Baujahr aufweisen als die vermieteten Wohnungen.

Deshalb wurde aus der obigen Stichprobe eine Datenauswahl im **Baujahreszeitraum von 1970-2010** getroffen und in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Der prozentuale Unterschied fällt hier deutlich geringer aus:

	leerstehend/bezugsfrei	vermietet	prozentualer Unterschied
Mittlerer Kaufpreis in €/m²	3792	3574	6 %
Kaufpreisspanne in €/m²	1516 - 6632	2112 - 6462	
Mittlere Wohnfläche in m²	72	63	
Mittleres Baujahr	1986	1987	
Anzahl Daten	168	91	

4 Preise für Garagen und Stellplätze 2023 und 2024

4.1 Preise für Garagen und Stellplätze, die ohne Wohnung verkauft wurden

Datenbasis:

nur Kaufverträge für Garagen oder Stellplätze,

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches), ohne erkennbare Sonderfälle,

Datenstand 25.03.2025

Art des Stellplatzes	alle Baujahre			ab Baujahr 2015		
	Anzahl Verträge	mittlerer Preis, gerundet 1 Stellplatz	Preis-spanne	Anzahl Verträge	mittlerer Preis, gerundet 1 Stellplatz	Preis-spanne
Garage	19	17.200,- €	6.000 bis 30.000 €	0	-	-
Tiefgaragenstellplatz	27	19.500,- €	8.000 bis 33.000 €	14	23.600,- €	15.000 bis 33.000 €
Stellplatz im Freien	10	11.300,- €	1.500 bis 25.000 €			

4.2 Preise für Garagen und Stellplätze, die zusammen mit einer Wohnung verkauft wurden

Datenbasis:

nur Kaufverträge für Wohnungseigentum mit Wohnnutzung mit Angabe zu Art und Preisanteil des zugehörigen Stellplatzes/Garage (Angaben aus Kaufvertrag oder Fragebogen),

Verträge aus 2023 und 2024, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

alle Kommunen im Landkreis Traunstein,

ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verwandtschaft), ohne erkennbare Sonderfälle,

Datenstand 04.04.2025

Art des Stellplatzes	alle Baujahre			ab Baujahr 2015		
	Anzahl Verträge	mittlerer Preis, gerundet 1 Stellplatz	Preis-spanne	Anzahl Verträge	mittlerer Preis, gerundet 1 Stellplatz	Preis-spanne
Garage	15	19.600,- €	10.000 bis 35.000 €	1	-	-
Tiefgaragenstellplatz	71	20.000,- €	5.000 bis 40.000 €	50	22.500,- €	7.500 bis 40.000 €
Stellplatz im Freien	33	9.600,- €	1.000 bis 25.000 €			

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Harbich, M. Babl
Gestaltung von Text/Bild	M. Harbich, M. Babl
Ausgabe	Juni 2025
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druck und Versand 30,- €
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes oder Auszügen davon in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

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



LANDKREIS
TRAUNSTEIN