

Marktübersicht 1. Halbjahr 2025



**LANDKREIS
TRAUNSTEIN**

Gutachterausschuss

Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 25.07.2025.

Nachfolgend werden zur aktuellen Marktübersicht Verkaufszahlen für ausgewählte Teilbereiche aus den Teilmärkten bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum vorgestellt.

Inhalt

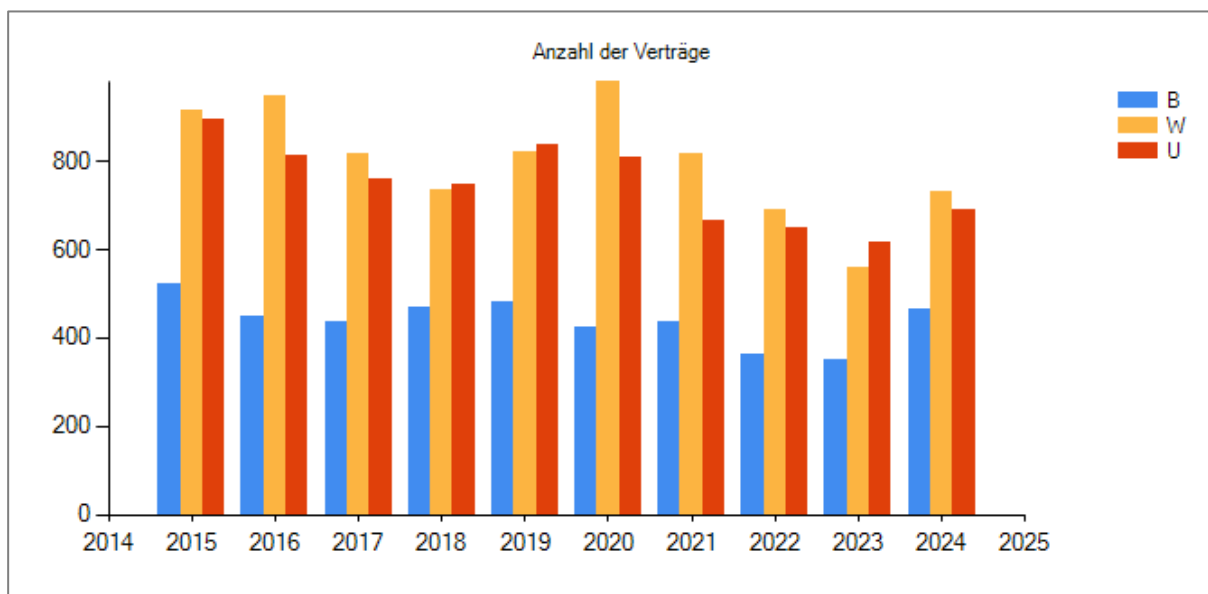
1. Entwicklung der Vertragsanzahl	2
2. Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke	3
2.1. Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300-900 m ²	3
2.2. Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 1300 – 5000 m ²	4
3. Verkaufszahlen bebaute Grundstücke	5
3.1. freistehende Einfamilienhäuser, Gebäudealter max. 20 Jahre	5
3.2. freistehende Einfamilienhäuser, Gebäudealter 40-60 Jahre	6
4. Verkaufszahlen Wohnungseigentum	7
4.1. Wohnnutzung Neubau	7
4.2. Wohnnutzung Gebäudealter 20-39 Jahre	8
4.3. Wohnnutzung Gebäudealter 40-60 Jahre	9

1. Entwicklung der Vertragsanzahl

Anzahl der dem Gutachterausschuss Traunstein vorgelegten Verträge:

Jahr	gesamt	bebaut	unbebaut	WEG
2015	2330	521	894	915
2016	2209	449	812	948
2017	2010	436	759	815
2018	1953	470	748	735
2019	2139	480	839	820
2020	2211	424	807	980
2021	1918	436	665	817
2022	1701	364	648	689
2023	1527	352	615	560
2024	1886	465	690	731
1. Halbjahr 2025	961	223	308	430

Datenstand 23.07.2025



2. Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke

2.1. Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300-900 m²

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Unbebaute Flächen

Gesamter Landkreis Traunstein

Wohnbauland, gemischte Bauflächen

300-900 m²

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022 ²	2. HJ 2022 ²	1. HJ 2023 ²	2. HJ 2023 ²	1. HJ 2024 ³	2. HJ 2024 ³	1. HJ 2025 ³
Anzahl Daten	97	46	20	23	20	23	28	39	28
Mittelwert [€/m ²]	476	546	582	563	750	749	572	602	707
Median [€/m ²]			566	500	758	785	553	620	713
arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren ¹	-	-	1,31	1,20	1,20	1,16	1,21	1,03	1,10
Median der Bodenrichtwertfaktoren ¹	-	-	1,27	1,12	1,18	1,13	1,11	1,02	1,10
Min [€/m ²]	181	165	194	206	354	289	294	200	300
Max [€/m ²]	1597	1129	1580	1511	1114	1738	1122	1233	1963
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	668	624	643	614	620	649	603	629	602

¹ Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum zeitlich und räumlich gültigen Bodenrichtwert an.

² in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2022

³ in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024

2.2. Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 1300 – 5000 m²

Gesuchte Daten:

Kauffälle
 Nur vergleichsfallgeeignete Daten
 Unbebaute Flächen
 Gesamter Landkreis Traunstein
 Wohnbauland, gemischte Bauflächen
 Flächengröße ab 1300 m² bis 5000 m²
 Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle
 Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022 ²	2. HJ 2022 ²	1. HJ 2023 ²	2. HJ 2023 ²	1. HJ 2024 ³	2. HJ 2024 ³	1. HJ 2025 ³
Anzahl Daten	20	21	14	6	1	4	5	3	4
Mittelwert [€/m ²]	597	668	725	474	-	664	473	494	410
Median [€/m ²]			664	457	-	-	561	-	-
arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren ¹			1,38	1,02	-	1,01	1,27	1,02	1,01
Median der Bodenrichtwertfaktoren ¹			1,27	1,05		1,05	0,95	0,97	1,25
Min [€/m ²]	161	150	328	226	-	-	149	-	-
Max [€/m ²]	1031	1710	1688	870	-	-	701	-	-
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	1965	1984	1810	2246	-	1951	2096	1667	1510

¹ Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum zeitlich und räumlich gültigen Bodenrichtwert an.

² in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2022

³ in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2024

3. Verkaufszahlen bebaute Grundstücke

3.1. freistehende Einfamilienhäuser, Gebäudealter max. 20 Jahre

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Freistehende Einfamilienhäuser

Gesamter Landkreis Traunstein

Grundstücksfläche: 300-900 m²

Baujahre:

Verkaufsjahr 2020 ab BJ 2000, Verkaufsjahr 2021 ab BJ 2001, Verkaufsjahr 2022 ab BJ 2002,

Verkaufsjahr 2023 ab BJ 2003, Verkaufsjahr 2024 ab BJ 2004, Verkaufsjahr 2025 ab BJ 2005

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Anzahl Daten	23	18	8	7	8	2	4	13	4
Mittelwert [Tausend €]	790	864	1.094.	1.028	844	900*	904	863	923
Min [Tausend €]	441	459	600	763	507	-	-	500	-
Max [Tausend €]	1.588	1.840	1.580	1.862	1.343	-	-	1.313	-
Mittlere Grund- stücksgröße [m ²]	753	670	657	638	714	600*	713	654	737
Mittlere Wohnfläche [m ²]	164	160	170	177	147	170*	188	162	157

*stark gerundet wegen sehr geringer Datenmenge

3.2. freistehende Einfamilienhäuser, Gebäudealter 40-60 Jahre

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Freistehende Einfamilienhäuser,

Gesamter Landkreis Traunstein

Grundstücksfläche: 300-900 m²

Baujahre:

Verkaufsjahr 2020 BJ 1960-1980, Verkaufsjahr 2021 BJ 1961-1981, Verkaufsjahr 2022 BJ 1962-1982,

Verkaufsjahr 2023 BJ 1963-1983, Verkaufsjahr 2024 BJ 1964-1984, Verkaufsjahr 2025 BJ 1965-1985

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Anzahl Daten	19	9	6	4	9	8	13	11	9
Mittelwert [Tausend €]	524	593	666	474	652	557	556	614	580
Min [Tausend €]	239	342	312	-	543	380	280	362	330
Max [Tausend €]	880	878	970	-	770	730	960	959	912
Mittlere Grund- stücksgröße [m ²]	725	758	665	533	768	762	730	697	666
Mittlere Wohnfläche [m ²]	157	149	149	126	169	161	152	170	160

4. Verkaufszahlen Wohnungseigentum

4.1. Wohnnutzung Neubau

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

Baujahre:

Verkaufsjahr 2020 ab BJ 2018, Verkaufsjahr 2021 ab BJ 2019, Verkaufsjahr 2022 ab BJ 2020,

Verkaufsjahr 2023 ab BJ 2021, Verkaufsjahr 2024 ab BJ 2022, Verkaufsjahr 2025 ab BJ 2023

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Anzahl Daten	221	210	101	30	12	21	30	50	71
Mittelwert [€/m ² Wfl.]	4995	5552	6208	6620	6594	6984	6219	5944	6036
Min [€/m ² Wfl.]	3071	3280	4051	5048	5231	4338	4428	3737	4132
Max [€/m ² Wfl.]	6735	8192	8445	8937	9605	9423	8679	8505	9386
Mittlere Wohnfläche [m ²]	76	83	80	88	68	91	82	85	74

4.2 Wohnnutzung Gebäudealter 20-39 Jahre

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

Baujahre:

Verkaufsjahr 2020 BJ 1981-2000, Verkaufsjahr 2021 BJ 1982-2001, Verkaufsjahr 2022 BJ 1983-2002,

Verkaufsjahr 2023 BJ 1984-2003, Verkaufsjahr 2024 BJ 1985-2004, Verkaufsjahr 2025 BJ 1986-2005

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Anzahl Daten	107	119	35	64	38	41	40	41	35
Mittelwert [€/m² Wfl.]	3353	4056	4505	4563	4008	3616	3929	4005	3877
Min [€/m² Wfl.]	1091	1338	2596	1607	2121	1516	1792	2177	2151
Max [€/m² Wfl.]	6164	7436	7208	8255	6649	6177	5833	6632	5818
Mittlere Wohnfläche [m²]	70	76	82	69	72	66	68	69	75

4.3 Wohnnutzung Gebäudealter 40-60 Jahre

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

Baujahre:

Verkaufsjahr 2020 BJ 1960-1980, Verkaufsjahr 2021 BJ 1961-1981, Verkaufsjahr 2022 BJ 1962-1982,

Verkaufsjahr 2023 BJ 1963-1983, Verkaufsjahr 2024 BJ 1964-1984, Verkaufsjahr 2025 BJ 1965-1985

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.07.2025

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024	2. HJ 2024	1. HJ 2025
Anzahl Daten	150	106	45	56	53	49	46	39	41
Mittelwert [€/m² Wfl.]	2991	3495	3781	3856	3594	3286	3593	3417	3522
Min [€/m² Wfl.]	868	1310	2466	1386	1311	1667	1977	2239	1818
Max [€/m² Wfl.]	5936	6152	6056	6780	6048	5617	6462	5211	8250
Mittlere Wohnfläche [m²]	70	71	74	77	69	71	73	72	70

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

Tel.: +49 (0) 861 / 58 - 283

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern