

**WOHNBAULAND,
PREISE IN RELATION ZUR GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
MITTE 2022 BIS MITTE 2025**



Gutachterausschuss

Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 07.08.2025

Vorwort

Mit nachfolgender Auswertung wird der Frage nachgegangen, welchen Einfluss die Grundstücksgröße auf die Preisfindung bei Wohnbauland hat. Einfluss auf den Preis haben im Regelfall mehrere Faktoren, insbesondere die Lagequalität, Angebot und Nachfrage auf dem Markt, Belastungen des Grundstücks wie ein Geh- und Fahrrecht oder die Erschließung, um nur einige zu nennen.

Mit dieser Auswertung werden vorliegende Verkaufspreise für Wohnbauland allein unter dem Aspekt „Grundstücksgröße“ betrachtet. Das Maß der Nutzung sowie weitere Einflussfaktoren wurden nicht berücksichtigt.

Die bis ins 2. Quartal 2022 hineinreichende relativ stabile Marktlage (mit durchweg steigenden Preisen in allen Teilmärkten) hat sich ab dem 2. Halbjahr 2022 als zunehmend unwägbare erwiesen. Die unsichere Marktlage (bedingt v. a. durch wirtschaftspolitische und konjunkturelle Unsicherheiten, ungünstigere Finanzierungsbedingungen, steigende Baukosten, strukturelle Veränderungen) führt ab 2023 zu einem starken Rückgang der Verkaufszahlen. Insbesondere bei größeren Wohnbaugrundstücken bricht der Markt ein, es finden kaum Verkäufe von größeren Wohnbaulandgrundstücken statt.

Aus diesem Grund wird die Auswertung ab Mitte 2022 bis Mitte 2025 vorgestellt.

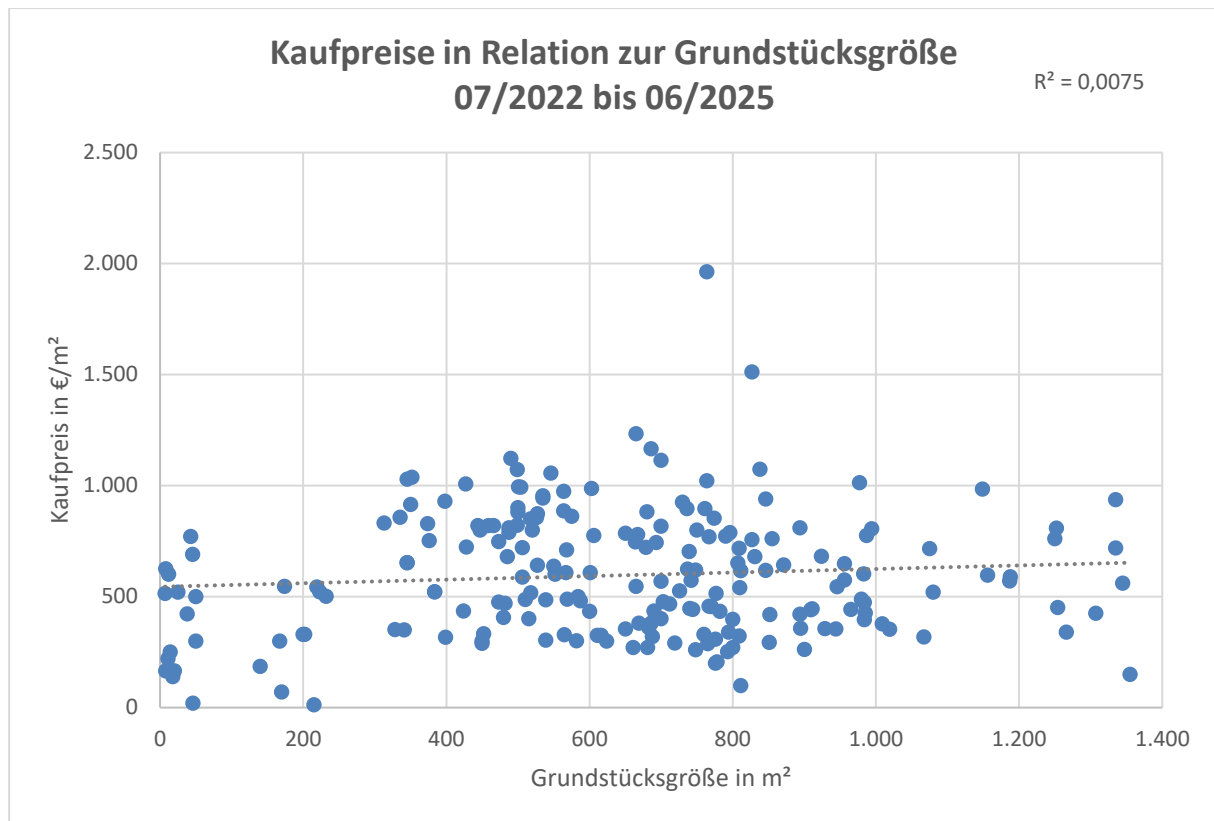
Ausgewertetes Marktsegment

- ganzer Landkreis Traunstein
- Kaufverträge von baureifem Land, Wohnbau land
- Verkäufe von 1.7.2022 bis 30.06.2025
- Flächengröße 1-6000 m²,
- ohne Einheimischen-Grundstücke/Ansiedlungsmodelle zum limitierten Preis
- ohne außergewöhnliche Kaufverträge (z. B. Verkauf unter Verwandten oder ähnliches)
- alle Erschließungszustände

Datenstand 31.07.2025

Grundstücksgröße in m ²	Anzahl der Kauffälle	Mittelwert Größe in m ²	Mittelwert Bodenrichtwertfaktor*	Mittelwert in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert der Preise
1 - 6000 (gesamt)	220	744	1,07	594	100 %
1 - 100	15	26	0,72	393	66 %
101 - 300	10	194	0,89	334	56 %
301 - 500	37	424	1,12	704	119 %
501 - 700	57	600	1,14	647	109 %
701 - 900	54	791	1,10	593	100 %
901 - 1100	22	980	1,13	534	90 %
1101 - 1600	16	1293	1,03	646	109 %
1601 - 6000	9	2936	0,92	487	82 %

Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum zeitlich und räumlich gültigen Bodenrichtwert an. Für 92 % der Daten war die Ableitung eines BRW-Faktors möglich.



Darstellung nur für Flächen bis 1400 m²

Die Daten ab Mitte 2022 weisen keinen statistischen Zusammenhang zwischen der Grundstücksgröße und dem Kaufpreis auf.

Es lässt sich jedoch anhand der Kaufpreise in €/m² und den Bodenrichtwertfaktoren erkennen, dass Kleinflächen bis 300 m² günstiger verkauft werden.

Der Markt der größeren (oft Baulastträger-) Grundstücke ist nicht nur anzahlmäßig, sondern auch wertemäßig eingebrochen. Grundstücke über 1100 m² werden im Durchschnitt im Bereich des räumlich und zeitlich gültigen Bodenrichtwerts gehandelt, Grundstücke über 1600 m² sogar leicht darunter.

Zu beachten ist jedoch die deutlich zurückgegangene Verkaufsaktivität in diesem Größensegment. Die Aussagekraft dieser wenigen Daten ist stark eingeschränkt.

Kontakt:

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