

Marktübersicht 1. Halbjahr 2024



LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 06.08.2024.

Aufgrund der derzeitigen Immobilienmarktlage werden zur 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, BJ 1965 – 1985	6
4.	Verkaufszahlen Wohnungseigentum	7
4.1.	Wohnnutzung Neubau	7
4.2.	Wohnnutzung Baujahre 1986 - 2006	8
4.3.	Wohnnutzung Baujahre 1965-1985	9
5.	Tendenz Liegenschaftszinssatz	9

1. Entwicklung der Vertragsanzahl

Anzahl der gesamten dem Gutachterausschuss Traunstein vorgelegten Verträge:

Jahr	Anzahl der vorgelegten Verträge
Halbjahr 1, 2024	861
2023	1527
2022	1702
2021	1917
2020	2211
2019	2139
2018	1952
2017	2010
2016	2209
2015	2330

Datenstand 02.08.2024

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 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022**	2. HJ 2022**	1. HJ 2023**	2. HJ 2023**	1. HJ 2024***
Anzahl Daten	97	46	20	23	20	23	25
Mittelwert [€/m ²]	476	546	582	563	750	749	571
Median [€/m ²]			566	500	758	785	564
arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren*	-	-	1,31	1,20	1,20	1,16	1,21
Median der Bodenrichtwertfaktoren*	-	-	1,27	1,12	1,18	1,13	1,11
Min [€/m ²]	181	165	194	206	354	289	294
Max [€/m ²]	1597	1129	1580	1511	1114	1738	1122
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	668	624	643	614	620	649	599

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

** in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2022

*** 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 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022**	2. HJ 2022**	1. HJ 2023**	2. HJ 2023**	1. HJ 2024***
Anzahl Daten	20	21	14	6	1	4	5
Mittelwert [€/m²]	597	668	725	474	-	664	473
Median [€/m²]			664	457	-	742	561
arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren*			1,38	1,02	-	1,01	1,27
Median der Bodenrichtwertfaktoren*			1,27	1,05		1,05	0,95
Min [€/m²]	161	150	328	226	-	k. A.	149
Max [€/m²]	1031	1710	1688	870	-	k. A.	701
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	1965	1984	1810	2246	-	1951	2096

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

** in Bezug zum Bodenrichtwert zum 01.01.2022

*** 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

BJ: ab 2000 für Verkaufsjahr 2020, ab 2001 für Verkaufsjahr 2021, ab 2002 für Verkaufsjahr 2022, ab 2003 für Verkaufsjahr 2023, ab 2004 für Verkaufsjahr 2024

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	23	18	8	7	8	2	5
Mittelwert [€]	790.000	864.000	1.094.000	1.028.000	844.000	900.000*	913.000
Min [€]	441.000	459.000	600.000	763.000	507.000	-	600.000
Max [€]	1.588.000	1.840.000	1.580.000	1.862.000	1.343.000	-	1.175.000
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	753	670	657	638	714	600*	749
Mittlere Wohnfläche [m ²]	164	160	170	177	147	170*	188

*stark gerundet wegen sehr geringer Datenmenge

3.2. freistehende Einfamilienhäuser, BJ 1965 – 1985

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Freistehende Einfamilienhäuser,

Gesamter Landkreis Traunstein

Grundstücksfläche: 300-900 m²

BJ: 1965-1985

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	20	10	6	3	9	6	12
Mittelwert [€]	567.000	586.000	666.000	684.000	640.000	561.000	561.000
Min [€]	239.000	342.000	312.000	-	430.000	380.000	280.000
Max [€]	880.000	878.000	970.000	-	770.000	730.000	960.000
Mittlere Grundstücksgröße [m²]	741	765	665	748	756	789	730
Mittlere Wohnfläche [m²]	164	152	149	162	165	177	150

4. Verkaufszahlen Wohnungseigentum

4.1. Wohnnutzung Neubau

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

BJ: ab 2018 für Verkaufsjahr 2020, ab 2019 für Verkaufsjahr 2021, ab 2020 für Verkaufsjahr 2022, ab 2021 für Verkaufsjahr 2023, ab 2022 für Verkaufsjahr 2024

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	221	210	101	30	12	21	30
Mittelwert [€/m² Wfl.]	4995	5552	6208	6620	6594	6984	6219
Min [€/m² Wfl.]	3071	3280	4051	5048	5231	4338	4428
Max [€/m² Wfl.]	6735	8192	8445	8937	9605	9423	8679
Mittlere Wohnfläche [m²]	76	83	80	88	68	91	82

4.2. Wohnnutzung Baujahre 1986 - 2006

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

BJ: 1986 - 2006

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	93	95	32	55	35	34	36
Mittelwert [€/m² Wfl.]	3383	4221	4584	4702	4215	3788	3875
Min [€/m² Wfl.]	1091	2117	2818	1607	2121	2112	1792
Max [€/m² Wfl.]	5766	7436	7208	8255	6649	6177	5833
Mittlere Wohnfläche [m²]	75	75	81	71	73	69	72

4.3. Wohnnutzung Baujahre 1965-1985

Gesuchte Daten:

Kauffälle
Nur vergleichsfallgeeignete Daten
Wohnungseigentum mit Wohnnutzung
Gesamter Landkreis Traunstein
BJ: 1965-1985
Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle
Datenstand 02.08.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022	2. HJ 2022	1. HJ 2023	2. HJ 2023	1. HJ 2024
Anzahl Daten	154	119	44	64	56	50	45
Mittelwert [€/m ² Wfl.]	3173	3595	3813	3964	3640	3247	3707
Min [€/m ² Wfl.]	868	1338	2466	1629	1311	1516	1977
Max [€/m ² Wfl.]	6164	6152	6056	6780	6047	5617	6462
Mittlere Wohnfläche [m ²]	69	74	73	74	69	69	74

5. Tendenz Liegenschaftszinssatz

Als Anhaltspunkt zur Entwicklung der Liegenschaftszinssätze werden hier exemplarisch die vorläufigen Liegenschaftszinssätze von Wohnungseigentum/Wohnnutzung für 2023 und 2024 (bis 24.07.2024) vorgestellt.

Die Modellparameter und weitere Informationen können der Auswertung „Liegenschaftszinssätze und Rohertragsfaktoren 2020 bis 2022“ entnommen werden.

Datenstand 24.07.2024

Jahr bzw. Halbjahr	2021*	2022*	2023	2024 bis 24.07.2024
Anzahl Daten	44	66	42	20
Mittelwert in %	0,6	1,2	1,7	2,0
Median in %	0,5	1,1	1,6	2,0
Min in %	-0,7	-0,7	-0,6	0,1
Max in %	2,2	2,6	3,9	5,5

*Datenumfang 90%-Stichprobe

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern