

Marktübersicht 2. Halbjahr 2023



LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 23.02.2024.

Aufgrund der derzeitigen Immobilienmarktlage werden zur Marktübersicht Verkaufszahlen für ausgewählte Teilbereiche aus den Teilmärkten bebaut, unbebaut und Wohnungseigentum vorgestellt. Sie werden jeweils halbjährlich für 2022 und 2023 zusammengefasst.

Inhalt

1.	Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke	2
1.1.	Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300-900 m ²	2
1.2.	Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 1300 – 5000 m ²	3
2.	Verkaufszahlen bebaute Grundstücke	4
2.1.	freistehende Einfamilienhäuser, Gebäudealter max. 20 Jahre	4
2.2.	freistehende Einfamilienhäuser, BJ 1965 – 1985	5
3.	Verkaufszahlen Wohnungseigentum	6
3.1.	Wohnnutzung Neubau	6
3.2.	Wohnnutzung Baujahre 1986 - 2006	7
3.3.	Wohnnutzung Baujahre 1965-1985	8

1. Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke

1.1. 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 23.02.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023
Anzahl Daten	97	46	22	21	19	22
Mittelwert [€/m ²]	476	546	641	569	735	781
Bodenrichtwertfaktor zum Stichtag 1.1.2022*	-	-	1,37	1,23	1,19	1,16
Min [€/m ²]	181	165	194	206	354	289
Max [€/m ²]	1597	1129	1580	1511	1114	1738
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	668	624	643	614	620	649

* Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum räumlich gültigen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 an. Hier angegeben ist jeweils der arithmetische Mittelwert der Bodenrichtwertfaktoren der Kauffälle aus dem jeweiligen Halbjahr.

1.2. 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 23.02.2024

Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. Halbjahr 2022	2. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2023	2. Halbjahr 2023
Anzahl Daten	20	21	14	6	1	4
Mittelwert [€/m ²]	597	668	725	474	-	664
Bodenrichtwertfaktor zum Stichtag 1.1.2022*			1,38	1,02	-	1,01
Min [€/m ²]	161	150	328	226	-	k. A.
Max [€/m ²]	1031	1710	1688	870	-	k. A.
Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	1965	1984	1810	2246	-	1951

* Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum räumlich gültigen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 an. Hier angegeben ist jeweils der arithmetische Mittelwert der Bodenrichtwertfaktoren der Kauffälle aus dem jeweiligen Halbjahr.

2. Verkaufszahlen bebaute Grundstücke

2.1. 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

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.02.2024

Gefundene Daten:

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

*stark gerundet wegen sehr geringer Datenmenge

2.2. 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 23.02.2024

Gefundene Daten:

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

3. Verkaufszahlen Wohnungseigentum

3.1. 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

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 23.02.2024

Gefundene Daten:

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

3.2. 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 23.02.2024

Gefundene Daten:

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

3.3. 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 23.02.2024

Gefundene Daten:

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

Kontakt:

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