

# Marktübersicht 2. Halbjahr 2024



LANDKREIS  
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

---

Mitteilung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Traunstein vom 21.02.2025.

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

## Inhalt

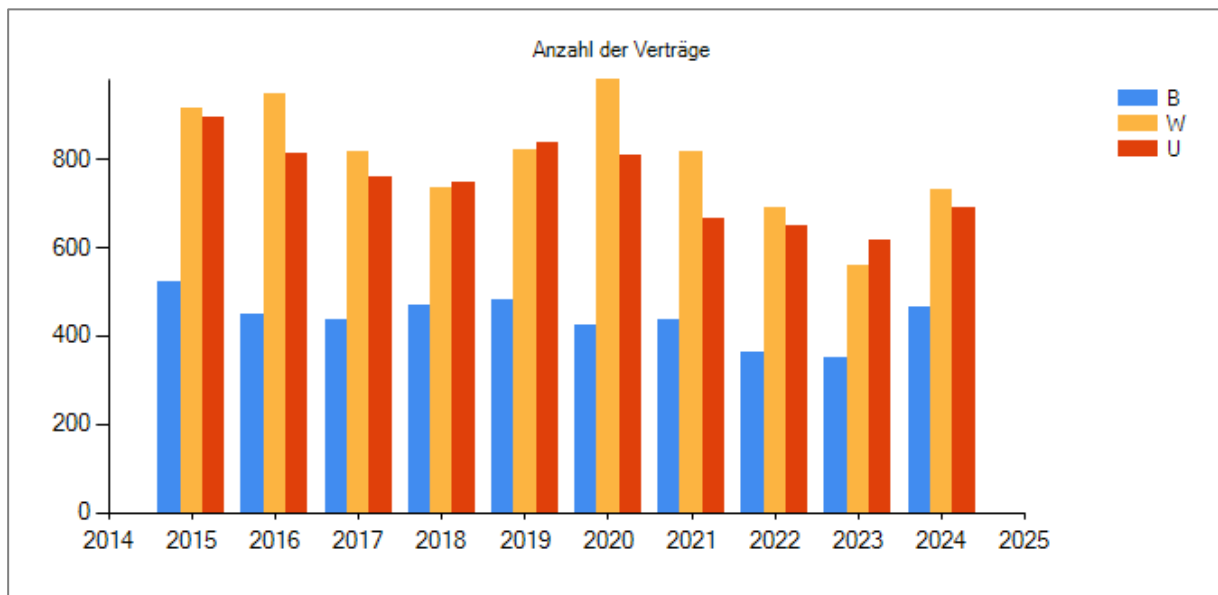
1.	Entwicklung der Vertragsanzahl	2
2.	Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke	3
2.1.	Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300-900 m <sup>2</sup>	3
2.2.	Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 1300 – 5000 m <sup>2</sup>	4
3.	Verkaufszahlen bebaute Grundstücke	5
3.1.	freistehende Einfamilienhäuser, 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

Datenstand 13.02.2025



## 2. Verkaufszahlen unbebaute Grundstücke

### 2.1. Wohnbauland, gemischte Bauflächen, Flächengröße 300-900 m<sup>2</sup>

Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Unbebaute Flächen

Gesamter Landkreis Traunstein

Wohnbauland, gemischte Bauflächen

300-900 m<sup>2</sup>

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 13.02.2025

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***
Anzahl Daten	97	46	20	23	20	23	28	39
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> ]	476	546	582	563	750	749	572	602
Median [€/m <sup>2</sup> ]			566	500	758	785	553	620
arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren*	-	-	1,31	1,20	1,20	1,16	1,21	1,03
Median der Bodenrichtwertfaktoren*	-	-	1,27	1,12	1,18	1,13	1,11	1,02
Min [€/m <sup>2</sup> ]	181	165	194	206	354	289	294	200
Max [€/m <sup>2</sup> ]	1597	1129	1580	1511	1114	1738	1122	1233
Mittlere Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	668	624	643	614	620	649	603	629

\* 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 m<sup>2</sup>

### Gesuchte Daten:

Kauffälle  
 Nur vergleichsfallgeeignete Daten  
 Unbebaute Flächen  
 Gesamter Landkreis Traunstein  
 Wohnbauland, gemischte Bauflächen  
 Flächengröße ab 1300 m<sup>2</sup> bis 5000 m<sup>2</sup>  
 Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle  
 Datenstand 13.02.2025

### Gefundene Daten:

Jahr bzw. Halbjahr	2020	2021	1. HJ 2022**	2. HJ 2022**	1. HJ 2023**	2. HJ 2023**	1. HJ 2024***	1. HJ 2024***
<b>Anzahl Daten</b>	20	21	14	6	1	4	5	3
<b>Mittelwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	597	668	725	474	-	664	473	494
<b>Median [€/m<sup>2</sup>]</b>			664	457	-	742	561	-
<b>arithmetisches Mittel der Bodenrichtwertfaktoren*</b>			1,38	1,02	-	1,01	1,27	1,02
<b>Median der Bodenrichtwertfaktoren*</b>			1,27	1,05		1,05	0,95	0,97
<b>Min [€/m<sup>2</sup>]</b>	161	150	328	226	-	k. A.	149	-
<b>Max [€/m<sup>2</sup>]</b>	1031	1710	1688	870	-	k. A.	701	-
<b>Mittlere Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	1965	1984	1810	2246	-	1951	2096	1667

\* 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 m<sup>2</sup>

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 13.02.2025

##### 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
Anzahl Daten	23	18	8	7	8	2	4	13
Mittelwert [€]	790.000	864.000	1.094.000	1.028.000	844.000	900.000*	904.000	863.000
Min [€]	441.000	459.000	600.000	763.000	507.000	-	600.000	500.000
Max [€]	1.588.000	1.840.000	1.580.000	1.862.000	1.343.000	-	1.175.000	1.313.000
Mittlere Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	753	670	657	638	714	600*	713	654
Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	164	160	170	177	147	170*	188	162

\*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 m<sup>2</sup>

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

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 13.02.2025

#### Gefundene Daten:

<b>Jahr bzw. Halbjahr</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>1. HJ 2022</b>	<b>2. HJ 2022</b>	<b>1. HJ 2023</b>	<b>2. HJ 2023</b>	<b>1. HJ 2024</b>	<b>2. HJ 2024</b>
<b>Anzahl Daten</b>	19	9	6	4	9	8	13	11
<b>Mittelwert [€]</b>	524.000	593.000	666.000	474.000	652.000	557.000	556.000	614.000
<b>Min [€]</b>	239.000	342.000	312.000	310.000	543.000	380.000	280.000	362.000
<b>Max [€]</b>	880.000	878.000	970.000	622.000	770.000	730.000	960.000	959.000
<b>Mittlere Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	725	758	665	533	768	762	730	697
<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	157	149	149	126	169	161	152	170

## 4. Verkaufszahlen Wohnungseigentum

### 4.1. Wohnnutzung Neubau

#### Gesuchte Daten:

Kauffälle

Nur vergleichsfallgeeignete Daten

Wohnungseigentum mit Wohnnutzung

Gesamter Landkreis Traunstein

Baujahre: 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 13.02.2025

#### Gefundene Daten:

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

## 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

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 13.02.2025

### 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
Anzahl Daten	107	119	35	64	38	41	40	41
Mittelwert [€/m <sup>2</sup> Wfl.]	3353	4056	4505	4563	4008	3616	3929	4005
Min [€/m <sup>2</sup> Wfl.]	1091	1338	2596	1607	2121	1516	1792	2177
Max [€/m <sup>2</sup> Wfl.]	6164	7436	7208	8255	6649	6177	5833	6632
Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	70	76	82	69	72	66	68	69



### 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

Ohne Sonderfälle, ohne außergewöhnliche Fälle

Datenstand 13.02.2025

#### Gefundene Daten:

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

#### **Kontakt:**

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern