



AUSWERTUNG MIETEN VON VERKAUFTEN WOHNOBJEKTEN 2017 BIS 2019

Gutachterausschuss

Inhalt

1.	Hinweise, Datenbasis	1
2.	Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten Eigentumswohnungen	2
3.	Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeindegruppen	4
4.	Gegenüberstellung Mieten verkaufter Eigentumswohnungen mit neu vereinbarten Mieten	6
5.	Mieten in Abhängigkeit zur Wohnflächengröße	8
6.	Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	10
7.	Mieten in Abhängigkeit vom Baujahr	11
8.	Mieten nach Bodenrichtwert	13
9.	Mieten nach Geschosslage	14
10.	Mieten für Stellplätze und Garagen	15
	Impressum	16

1. Hinweise, Datenbasis

Datenbasis dieser Auswertungen sind die dem Gutachterausschuss übersandten notariellen Kaufverträge. Der Gutachterausschuss ermittelt zu den Kaufverträgen bebauter Immobilien Baujahr, Wohnfläche, Ausstattung, Miete (soweit vermietet) und weitere preisbestimmende Merkmale. Die Bitte um Auskunft geht an die Käufer der Immobilien. Der Rücklauf der Fragebogen liegt um die 90 %. Die Angaben der Käufer werden im Regelfall ohne weitere Prüfung in unsere Datensammlung aufgenommen.

Die **hier vorgestellten Wohnraummiets** sind demzufolge hauptsächlich Bestandsmieten von Eigentumswohnungen, die bereits seit einiger Zeit vermietet sind. Der Mietvertrag wird vom Käufer sozusagen übernommen. Ob und ggf. wann diese Mieten erhöht wurden oder nach Verkauf erhöht werden, ist dem Gutachterausschuss nicht bekannt.

Diese Auswertung ist **kein Mietspiegel!**

Ein **Mietspiegel** ist eine der kraft Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) bei Wohnungen ohne Sozialbindung. Die Zuständigkeit für die Erstellung eines Mietspiegels liegt bei den Kommunen.

Ein Mietspiegel wird von größeren Gemeinden und Städten in Zusammenarbeit mit einschlägigen Interessengruppen, den Mieter- und Vermieterverbänden, aufgestellt. Es gibt keine gesetzliche Verpflichtung der Kommunen, einen Mietspiegel aufzustellen.

Im Landkreis Traunstein gibt es bei keiner Kommune einen Mietspiegel. In der Regel ist dazu in kleineren Kommunen auch die Datenmenge an Vermietungen, insbesondere an Neuvermietung, zu gering.

Die hier vorgestellten Wohnraummiets werden im Sinne einer allgemeinen Marktinformation für interessierte Kreise vorgestellt.

Die vorgestellten Daten sind vor allem aus dem Segment Bestandsmieten. Bestandsmieten allein eignen sich nicht für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Diese basiert vorrangig auf neu vereinbarten Mieten und Bestandsmieten, die in den letzten Jahren einmal erhöht wurden.

2. Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten Eigentumswohnungen

Der mittlere Anstieg der Wohnraummiets beträgt aus allen dem Gutachterausschuss bekannten Mieten im Landkreis Traunstein ausgehend jeweils von 2010 (Basisjahr):

- für 2017 17% und
- für 2019 29%, Stand 9/2019.

In Deutschland liegt der mittlere Anstieg der Mieten für 2017 bei ca. 10%*.

Die Entwicklung der Mieten im Landkreis Traunstein liegt im Jahr 2017 mit 17% deutlich über der allgemeinen Teuerung der Mieten in Deutschland.

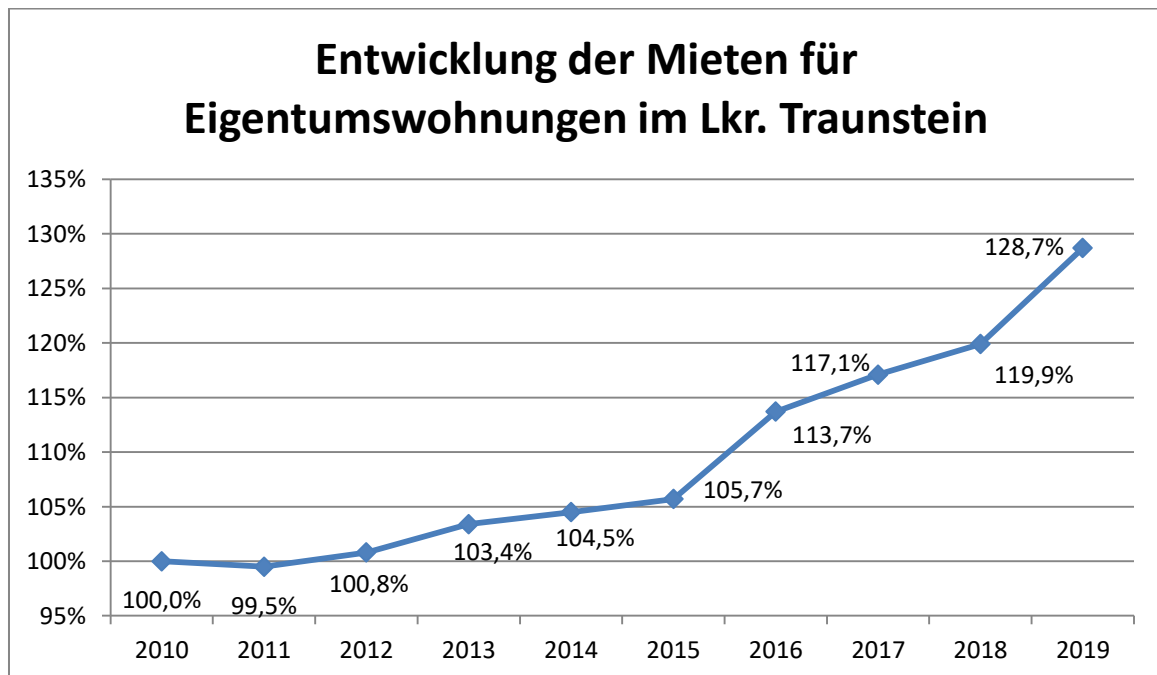
** Quelle: Internet Wohnungsmietenindex für Deutschland, Basisjahr 2010, de.statista.com*

Datenbasis:

Eigentumswohnungen, Miets bekannt,
nur Wohnnutzung,
ohne Verträge mit Verwandten, da Mieten davon offenbar beeinflusst,
ganzer Landkreis TS,
alle Baujahre, alle Ausstattungszustände,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Stand 18.09.2019

Jahr	vereinbarte Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Index	Zahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche in m ²
2010	6,48	3,58 - 10,00	100,0%	82	73
2011	6,45	2,74 - 10,13	99,5%	101	68
2012	6,53	2,50 - 13,75	100,8%	136	68
2013	6,70	3,44 - 12,73	103,4%	125	63
2014	6,77	4,45 - 10,05	104,5%	104	69
2015	6,85	3,18 - 11,00	105,7%	116	65
2016	7,37	2,59 - 10,90	113,7%	124	66
2017	7,59	4,17 - 12,00	117,1%	104	68
2018	7,77	4,39 - 12,50	119,9%	90	68
09/2019*	8,34	4,04 - 11,67	128,7%	54	67

*Stand 18.09.2019



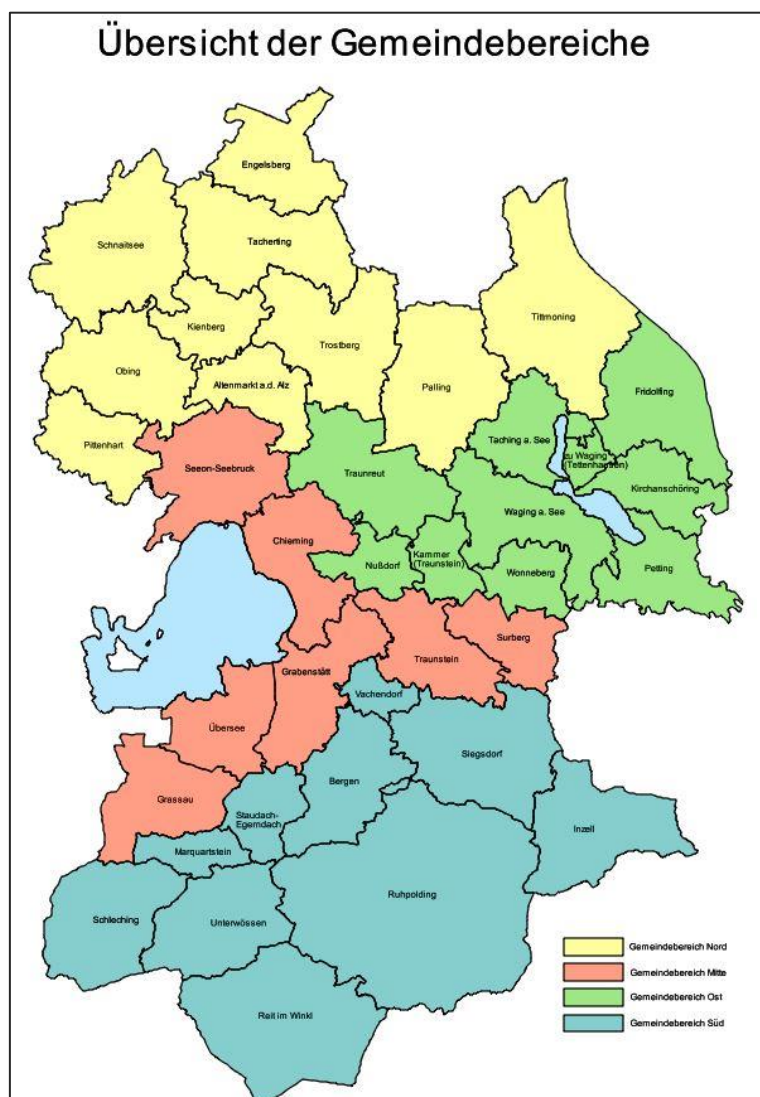
3. Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeindegruppen

In dieser Auswertung werden die einzelnen Kommunen in Gemeindegruppen zusammengefasst. Ziel ist einerseits, einzelne Mieten aus Datenschutzgründen zu anonymisieren, andererseits soll für die Durchschnittsbildung eine hinreichende Anzahl von Mieten erreicht werden.

Die Gruppenbildung wurde aus dem „Immobilienmarktbericht Eigentumswohnungen 2017 bis 08/2019“ übernommen. Zusammengefasst wurden bei der Gruppenbildung Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau. Gemeinden ohne Verkaufsfälle wurden nach Erfahrungen aus früheren Auswertungszeiträumen, nach Lagequalität, allgemeinem Preisniveau am Ort und nach geographischer Zugehörigkeit den Gruppen zugeordnet.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 01/2017 bis 09/2019,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne Verwandtenverträge,
alle Wohnungsgrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019



Bereich	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Anzahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche
Landkreis Traunstein	7,82	4,04 bis 12,50	250	67 m ²
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostberg	6,47	4,39 bis 9,43	33	76 m ²
Ost Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	7,89	4,24 bis 12,18	66	64 m ²
Mitte Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	8,25	4,84 bis 12,50	90	66 m ²
Süd Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegsdorf Staudach-Egerndach Unterwössen Vachendorf	7,85	4,04 bis 11,53	61	69 m ²

4. Gegenüberstellung Mieten verkaufter Eigentumswohnungen mit neu vereinbarten Mieten

Gegenübergestellt werden hier Bestandsmieten vermieteter Eigentumswohnungen mit neu vereinbarten Mieten, die der Gutachterausschuss Traunstein aus anonymen Mietpreisauskünften erfragt hat.

Der Gutachterausschuss bittet über die Einwohnermeldeämter neu gemeldete Personen um anonyme Angaben zu neu vereinbarten Mieten. Seit Oktober 2017 ergaben sich hieraus 55 Datensätze zu Neuvermietungen aus dem ganzen Landkreis Traunstein.

Die anonyme Mietauskunft der Neumieter enthält folgende Angaben: Gemeinde, Wohnfläche, Miete, Einordnung der Wohnung als einfach, mittel, gehoben, gemäß Einschätzung des Mieters. Nicht angegeben sind Name, genaue Adresse, weitere Merkmale der Wohnung wie etwa Heizart, Baujahr.

Wegen der geringen Datenmenge und den wenig detaillierten Angaben eignen sich diese Daten nicht zur weiteren Auswertung. Mit dieser Gegenüberstellung soll der Unterschied zwischen den Mieten verkaufter Eigentumswohnungen (zumeist Bestandsmieten) und den neu vereinbarten Mieten dargestellt werden.

Die **neu vereinbarten Mieten** lagen im Zeitraum 10/2017 bis 09/2019 **durchschnittlich um 10 % über den Bestandsmieten** verkaufter Eigentumswohnungen.

Datenbasis für Mieten verkaufter Eigentumswohnungen:

Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 01/2017 bis 09/2019,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019

Datenbasis für neu vereinbarte Mieten:

Fragebogen an neu gemeldete Personen über die Einwohnermeldeämter,
nur Wohnnutzung,
ganzer Landkreis Traunstein,
Abfrage seit 10/2017 bis 09/2019,
alle Wohnungsgrößen,
Datenstand 18.09.2019

A) Gegenüberstellung

**Bestandsmiete vermieteter Eigentumswohnungen mit Miete aus Neuvermietungen,
alle Wohnflächengrößen**

	Zeitraum	Anzahl	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	mittlere Wohnfläche	Verhältnis
Bestandsmieten verkaufter Eigentumswohnungen	01/2017 bis 09/2019	250	7,82	4,04 bis 12,50	67 m ²	100%
neu vereinbarte Mieten	10/2017 bis 09/2019	55	8,63	4,93 bis 11,83	77 m ²	110%

B) Gegenüberstellung

**Bestandsmiete vermieteter Eigentumswohnungen mit Miete aus Neuvermietungen,
mit Einschränkung auf Wohnflächen zwischen 40 und 90 m², Teilmenge aus A)**

Hier wird an den beiden oben genannten Datenmengen eine Einschränkung auf Wohnflächen zwischen 40 und 90 m² vorgenommen, um eine ähnliche mittlere Wohnflächengröße zu erhalten. Auch bei der Betrachtung einer Teilmenge mit ähnlichen Wohnflächengrößen liegen die neu vereinbarten Mieten durchschnittlich um 11 % über den Bestandsmieten verkaufter Eigentumswohnungen.

	Zeitraum	Anzahl	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	mittlere Wohnfläche	Verhältnis
Bestandsmieten Eigentumswohnungen	01/2017 bis 09/2019	201	7,68	4,17 bis 12,50	64 m ²	100%
neu vereinbarte Mieten	10/2017 bis 09/2019	39	8,53	5,56 bis 11,41	63 m ²	111%

5. Mieten in Abhängigkeit zur Wohnflächengröße

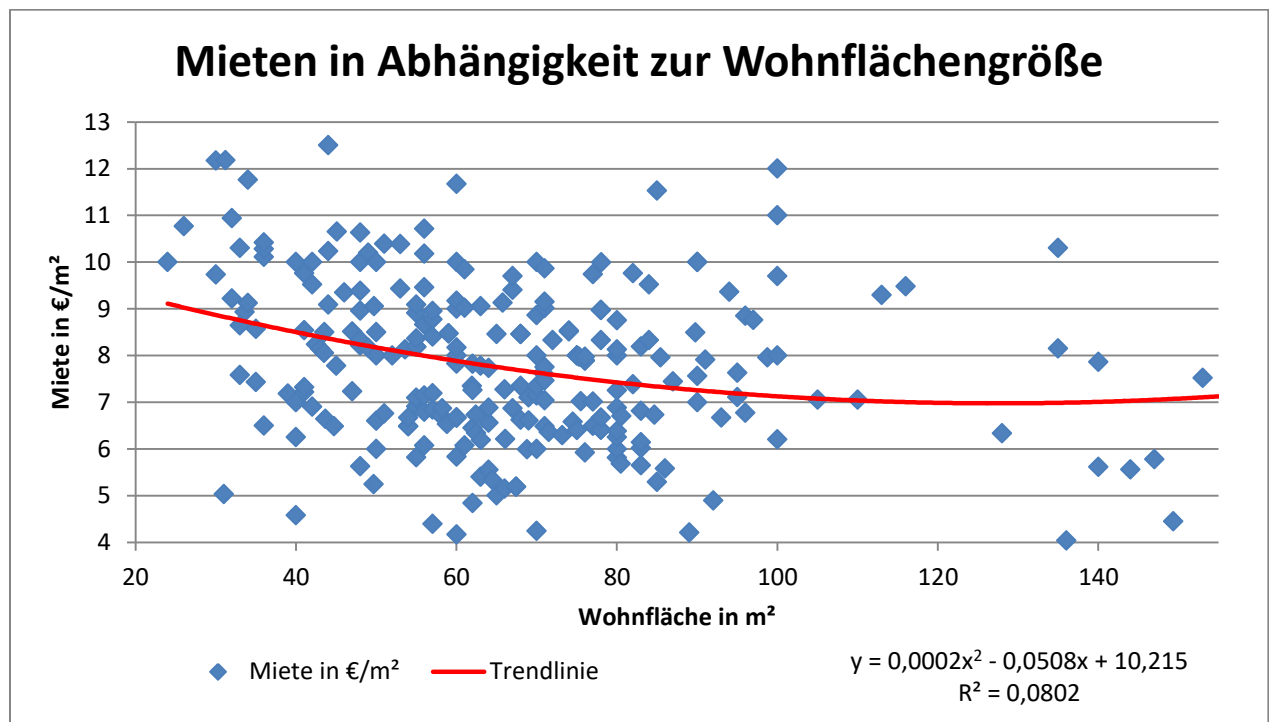
Am teuersten werden Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² vermietet. Diese Wohnungen werden oft zu Anlagezwecken gekauft und sollen Rendite erzielen. Auch wird der absolute Mietpreis im Kleinwohnungsbereich eine Rolle spielen, eine höhere Miete pro Quadratmeter fällt bei kleinen Wohnungen weniger ins Gewicht.

Ein Anstieg der Miethöhe ist ebenfalls bei einer Größe von 91 bis 120 m² zu erkennen.

Ab einer Wohnungsgröße von 121 m² und mehr fällt die gemittelte Miete je Quadratmeter Wohnfläche.

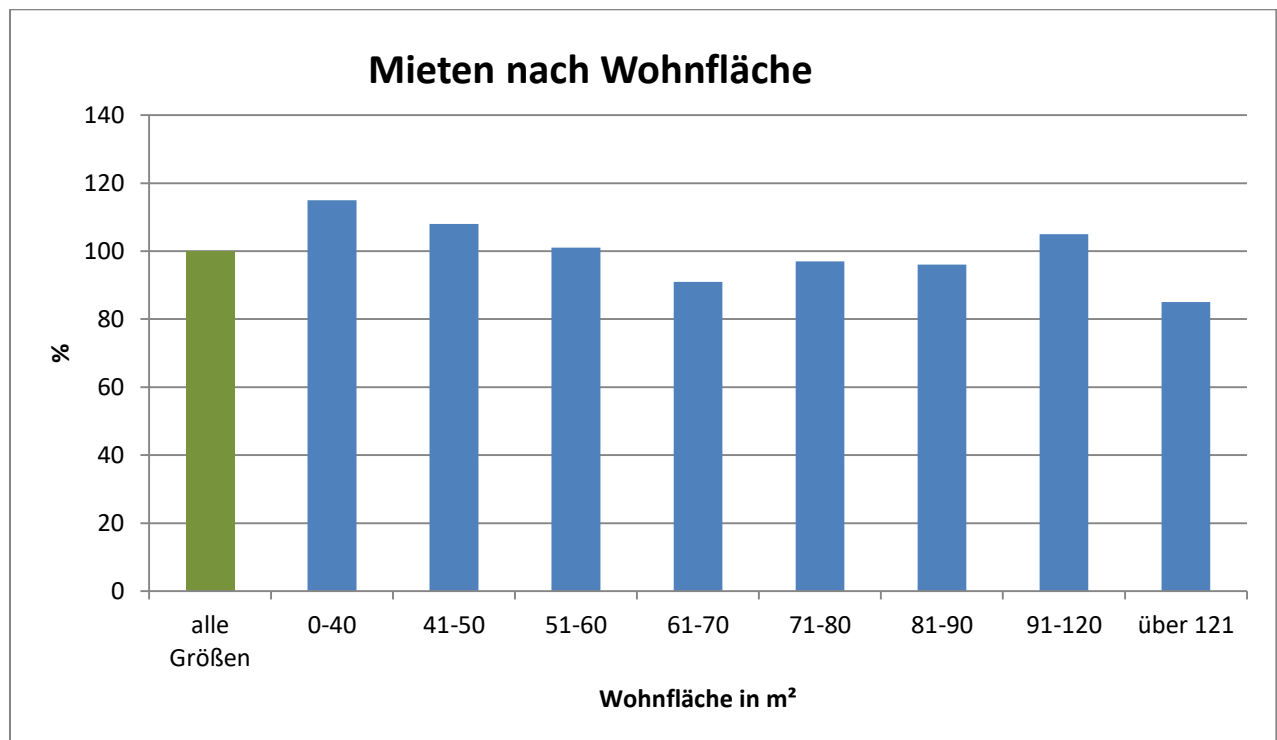
Datenbasis:

Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 1/2017 bis 09/2019,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
alle Baujahre,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019



Aufteilung der Mieten nach Wohnflächengröße

Wohnungsgröße	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
bis 40m ²	25	8,99	4,58 bis 12,18	115%
41-50m ²	37	8,47	5,24 bis 12,50	108%
51-60m ²	49	7,87	4,17 bis 11,67	101%
61-70m ²	44	7,09	4,24 bis 10,00	91%
71-80m ²	42	7,58	5,81 bis 9,99	97%
81-90m ²	23	7,48	4,21 bis 11,53	96%
91-120m ²	19	8,19	4,89 bis 12,00	105%
über 121m ²	11	6,67	4,04 bis 10,30	85%
gesamt	250	7,82	4,04 bis 12,50	100%



6. Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

Bei Objekten mit einer Wohneinheit handelt es sich um freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaus-hälften und Reihenhäuser.

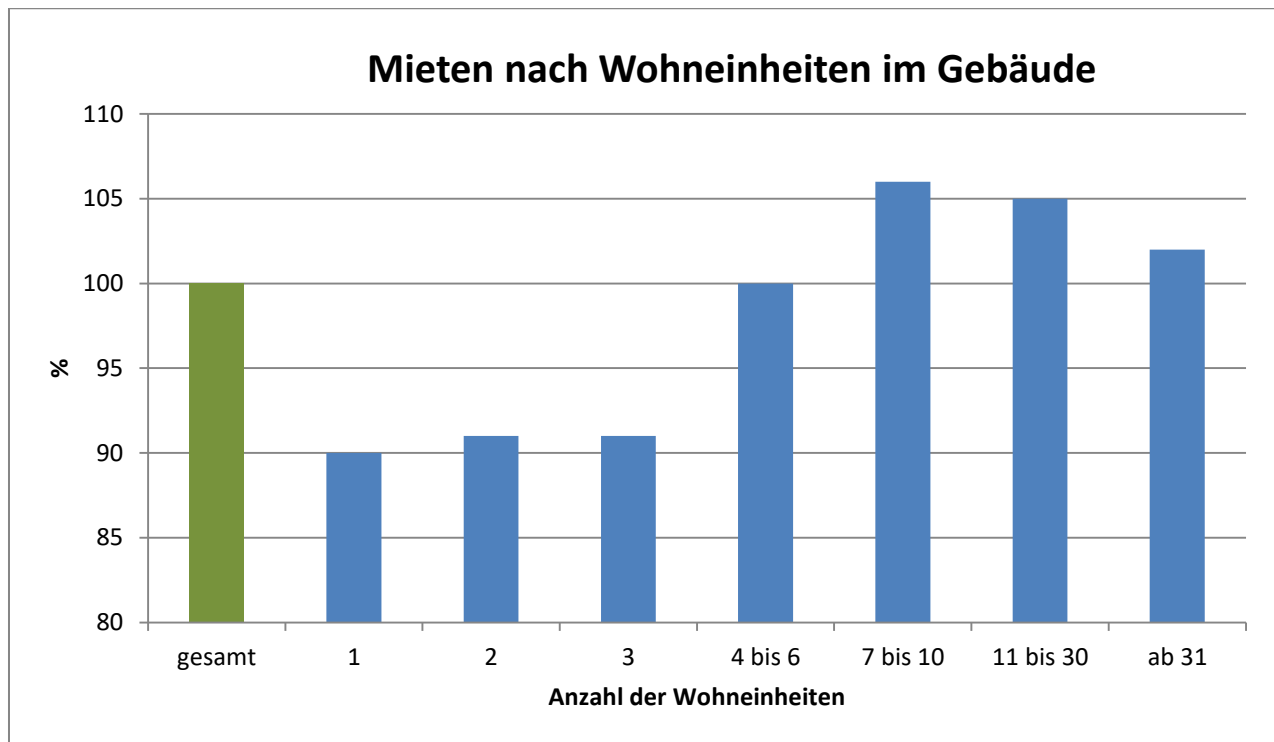
Wohnobjekte mit 1 bis 3 Wohneinheiten werden um etwa 10% unter dem Durchschnitt vermietet. Das dürfte wohl an der Größe der Wohnungen bzw. den vermieteten Einfamilienhäuser und der sich daraus ableitenden relativ hohen Miete je Monat liegen. Außerdem finden sich im Bereich 1- 3 Wohneinheiten Mieten unter 3,-- €/m² Wohnfläche, die den Mittelwert nach unten ziehen. Es dürfte sich bei diesen niedrigen Mieten um Wohnraum mit sehr einfachem Wohnstandard handeln.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen und
Wohnungen im Volleigentum, um auch vermietete EFH, ZFH und MFH zu erhalten,
Wohnnutzung, vermietet, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 01/2017 bis 09/2019,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
alle Baujahre,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 24.09.2019

Aufteilung in Gruppen nach Zahl der Wohnungen im Gebäude

Anzahl Wohneinheiten	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche	Verhältnis zum Mittelwert
1 (EFH)	32	6,94	3,65 bis 10,30	150	90%
2	32	6,97	2,86 bis 12,00	162	91%
3	20	6,98	2,50 bis 11,00	98	91%
4 bis 6	69	7,69	4,45 bis 12,00	74	100%
7 bis 10	67	8,10	4,30 bis 11,67	65	106%
11-30	64	8,09	4,24 bis 12,50	59	105%
ab 31	21	7,86	4,17 bis 10,18	60	102%
gesamt	305	7,67	2,50 bis 12,50	87	100%

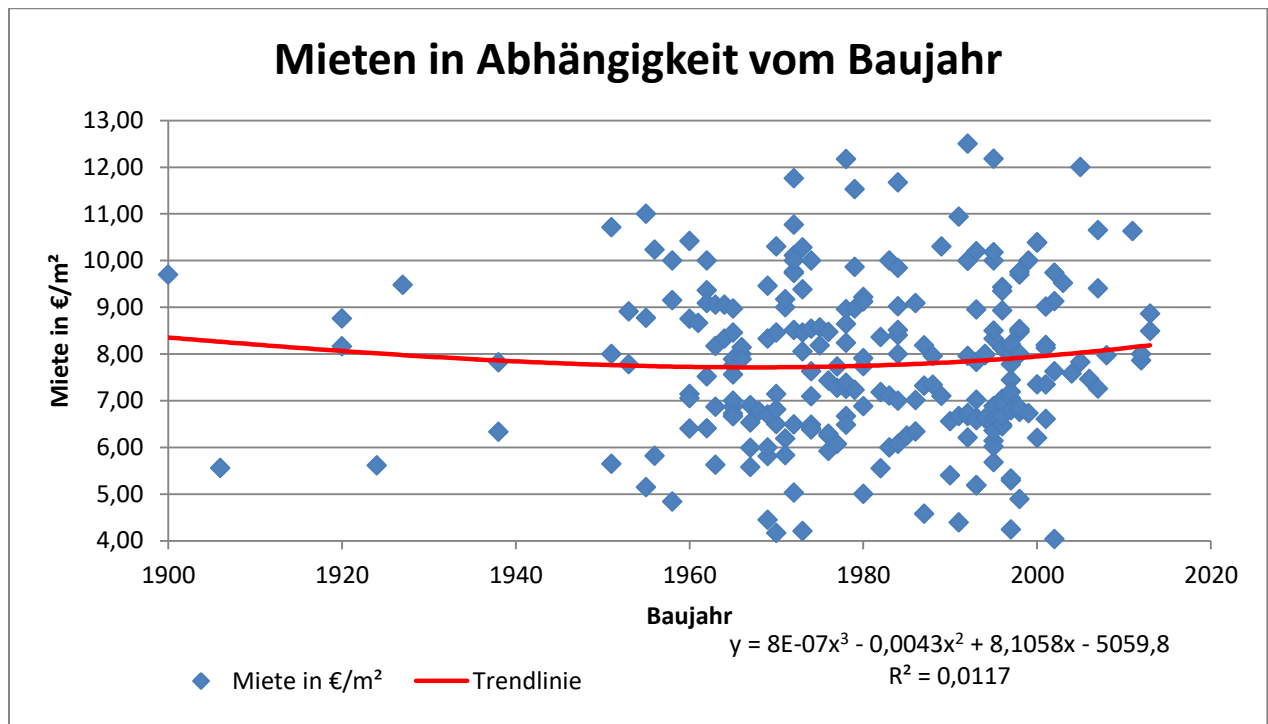


7. Mieten in Abhängigkeit vom Baujahr

Das Baujahr einer Wohnung spielt bei der Miete keine große Rolle. Entscheidend für die Miete ist der Zustand der Mietwohnung, auch Wohnraum eines älteren Gebäudes kann einen ansprechenden Wohnkomfort bieten, wenn es werthaltige Modernisierungen erfahren hat. Lediglich Wohnungen mit neuerem Baujahr, sowie Wohnungen mit Baujahren vor 1900, die vermutlich saniert wurden, lassen eine etwas höhere Miete erkennen.

Datenbasis:

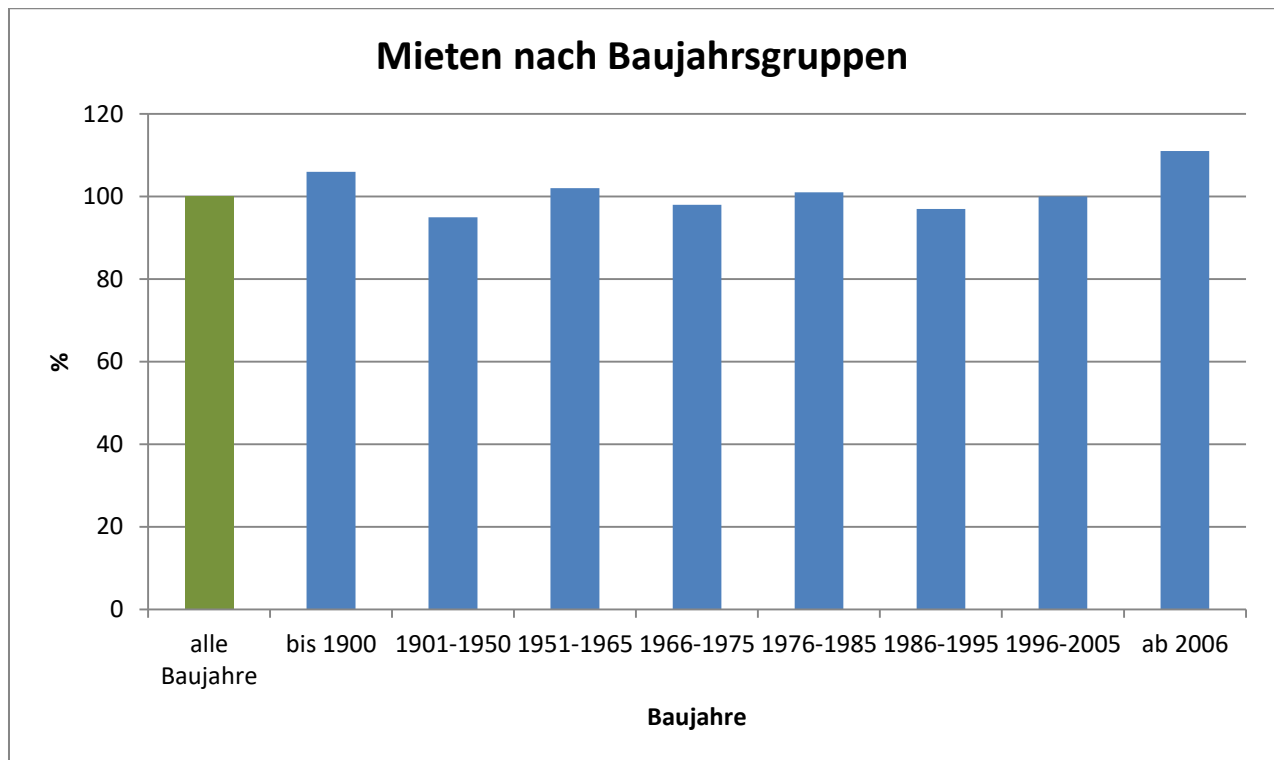
Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 01/2017 bis 09/2019,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
alle Baujahre,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019



Aufteilung in Baujahrsgruppen

Baujahre	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
bis 1900	5	8,32	5,78 bis 9,70	106%
1901 - 1950	7	7,39	5,56 bis 9,48	95%
1951 - 1965	40	7,96	4,84 bis 11,00	102%
1966 - 1975	47	7,70	4,17 bis 11,76	98%
1976 - 1985	41	7,89	5,00 bis 12,17	101%
1986 - 1995	45	7,62	4,39 bis 12,50	97%
1996 bis 2005	48	7,79	4,04 bis 12,00	100%
ab 2006	10	8,66	7,26 bis 10,65	111%
gesamt	250*	7,82	4,04 bis 12,50	100%

*Abweichung in der Summe, da 7 Fälle ohne Angabe des Baujahres



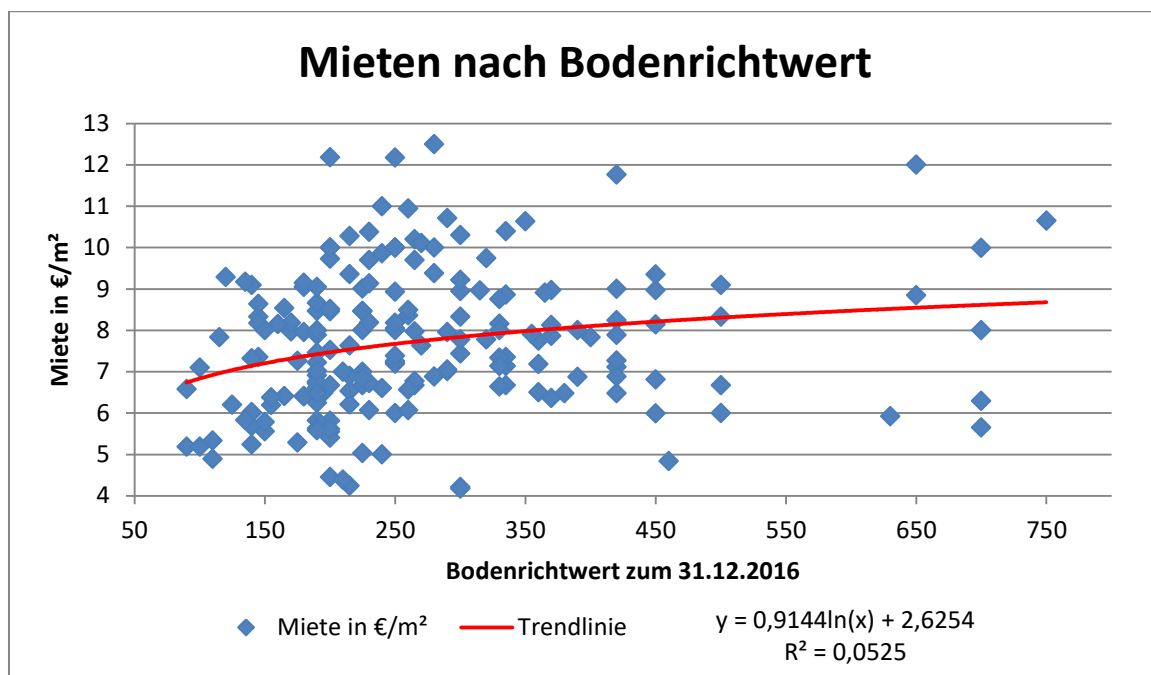
8. Mieten nach Bodenrichtwert

Hier werden nur Verträge aus den Jahren 2017 bis 2018 mit den zeitlich und räumlich gültigen Bodenrichtwerten zum 31.12.2016 betrachtet.

Es lässt sich ein leichter Anstieg der Mieten mit steigenden Bodenrichtwerten erkennen.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 2017 bis 2018,
nur Bodenrichtwerte zum 31.12.2016,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
alle Baujahre,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019



9. Mieten nach Geschosslage

Die Geschosslage hat den aktuellen Daten nach keine Auswirkung auf den Mietpreis.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen, nur Wohnnutzung, Miete bekannt,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 1/2017 bis 09/2019,
ohne Verwandtenverträge,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
alle Wohnungsgrößen,
alle Baujahre,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019

Geschoss	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Verhältnis zum Mittelwert
EG	64	7,80	4,21 bis 11,00	65 m ²	100%
OG	126	7,86	4,58 bis 12,50	67 m ²	100%
DG	29	7,84	5,19 bis 11,53	69 m ²	100%
gesamt	250*	7,82	4,04 bis 12,50	67 m²	100%

**Abweichung in der Summe, da einige Fälle mit sonstiger Geschosslage oder ohne Angabe des Geschosses*

10. Mieten für Stellplätze und Garagen

Datenbasis:

Sammlung von Mieten für Stellplätze aus Angaben von Mietern u. Vermietern,
teils Angebotsmieten aus Mietangeboten,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 2016 bis 09/2019,
Objektzustand, Baujahr usw. im Regelfall nicht bekannt,
Datenstand 18.09.2019

Art des Stellplatzes	Fälle	gerundete mittlere Miete für einen Stellplatz	Spanne
Garage	7	39,-- €	30,-- bis 50,-- €
Tiefgaragenstellplatz	13	43,-- €	20,-- bis 60,-- €
Stellplatz im Freien	13	35,-- €	15,-- bis 75,-- €

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Margarete Babl
Gestaltung von Text/Grafik	Margarete Babl, Irmi Kirschner
Ausgabe	September 2019
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 28,--€
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Diese Auswertung ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieser Auswertung in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Kontakt:

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