



AUSWERTUNG MIETEN VON VERKAUFTEN WOHNOBJEKTEN 2021 UND 2022

Gutachterausschuss

Inhalt

1.	Wichtige Hinweise, Datenbasis	2
2.	Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten ETW	3
3.	Mieten für Eigentumswohnungen nach Gemeindegruppen	5
4.	Mieten nach Wohnflächengröße	8
5.	Mieten nach Baujahr	10
6.	Mieten nach Bodenrichtwert	12
7.	Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude	14
8.	Mieten nach Geschosslage	15
9.	Mieten für Stellplätze und Garagen	16
	Impressum	17

1. Wichtige Hinweise, Datenbasis

Datenbasis dieser Auswertungen sind die dem Gutachterausschuss übersandten notariellen Verträge. 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 80 %. Die Angaben der Käufer werden im Regelfall ohne weitere Prüfung in unsere Datensammlung aufgenommen. Von 1166 Verträgen (ohne Verwandtschafts- und außergewöhnliche Fälle) von Wohnungs- und Teileigentum mit der Nutzungsart „Wohnnutzung“ im Zeitraum 01/2021 bis 12/2022 liegen 170 Angaben zu Mieten (Nettokalmmieten) vor, also rund 15 % aller Kaufverträge.

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.

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.

Miete für Garagen oder Stellplätze

Die dem Gutachterausschuss mitgeteilten Mieten werden sehr häufig als Gesamtmiete für die Wohnung inklusive Stellplatz, Tiefgarage oder Garage mitgeteilt. Heute sind bei sehr vielen Wohnungen Stellplätze dabei. In innerstädtischen Lagen, insbesondere in Altstädten, liegen indes nicht selten Wohnungen vor, bei denen kein Stellplatz dabei ist.

Für die nachfolgend vorgestellten Mieten gilt:

Die Miete für einen ggf. mitgemieteten Stellplatz oder eine Garage ist in der Miete je Quadratmeter Wohnraum inkludiert.

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

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.

2. Mietpreisentwicklung im Landkreis Traunstein bei vermieteten Eigentumswohnungen

Der mittlere Anstieg der Wohnraummieten beträgt aus allen dem Gutachterausschuss bekannten Mieten im Landkreis Traunstein ausgehend jeweils von 2015 (Basisjahr, 122 Datensätze):

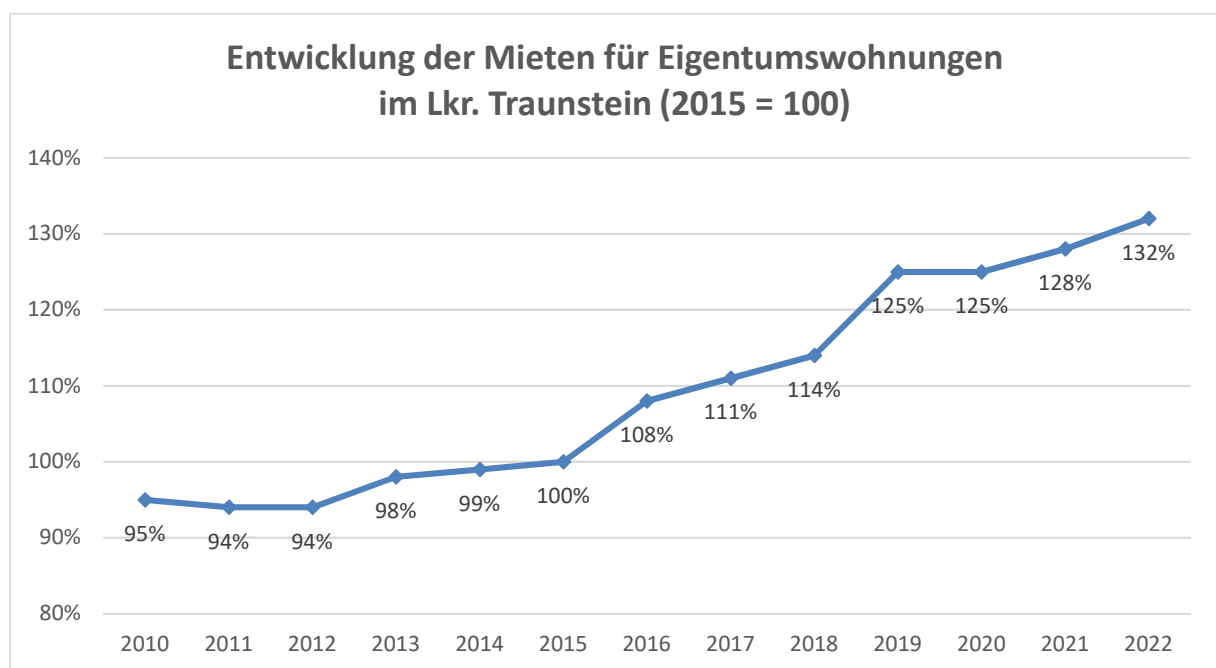
- für 2021 28 % (108 Datensätze),
- für 2022 32 % (75 Datensätze)

In Deutschland liegt der mittlere Anstieg der Mieten für 2021 (seit dem Basisjahr 2015) bei ca. 8,5 %, für 2022 bei ca. 10,3 %. Für das Bundesland Bayern liegt dieser für 2021 bei 10,1 %, für 2022 bei 12,6 %. Die Entwicklung der Mieten im Landkreis Traunstein auf Grundlage der hier vorgestellten Daten liegt im Jahr 2022 mit 32 % deutlich über der allgemeinen Teuerung der Mieten in Deutschland bzw. Bayern.
** Quelle: Internet, „Verbraucherpreisindex für Deutschland“, Nettokaltmieten, Basisjahr 2015, www.destatis.de*

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,
alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,
ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,
vermietet, Miete bekannt,
Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,
nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,
ganzer Landkreis TS,
alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,
Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,
Stand 16.02.2023

Jahr	vereinbarte Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Index (Basisjahr 2010)	Index (Basisjahr 2015)	Zahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche in m ²
2010	6,50	3,58 - 10,00	100 %	95 %	86	73
2011	6,45	2,74 - 10,13	99 %	94 %	105	67
2012	6,44	2,50 - 13,75	99 %	94 %	138	67
2013	6,72	3,44 - 12,73	103 %	98 %	125	64
2014	6,79	4,45 - 10,05	104 %	99 %	107	68
2015	6,83	3,18 - 11,00	105 %	100 %	122	65
2016	7,38	2,59 - 10,90	114 %	108 %	126	65
2017	7,59	4,17 - 12,00	117 %	111 %	104	68
2018	7,79	4,39 - 12,50	120 %	114 %	89	68
2019	8,52	4,04 - 12,84	131 %	125 %	93	64
2020	8,57	4,83 - 13,83	132 %	125 %	90	65
2021	8,76	4,00 - 13,51	135 %	128 %	108	68
2022	9,04	4,38 - 14,29	139 %	132 %	75	76



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 2021 und 2022“ übernommen. Zusammengefasst wurden bei der Gruppenbildung Gemeinden mit ähnlichem Preisniveau. Gemeinden ohne Verkaufsfälle wurden im vorgenannten Marktbericht Eigentumswohnungen nach Erfahrungen aus früheren Auswertungszeiträumen, nach Lagequalität, allgemeinem Preisniveau am Ort und nach geographischer Zugehörigkeit den Gruppen zugeordnet.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

ganzer Landkreis TS,

alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Stand 16.02.2023

Übersicht der Gemeindebereiche



Bereich	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Anzahl der Vermietungen	mittlere Wohnfläche
Landkreis Traunstein	8,88	4,00 – 14,29	183	72 m ²
Nord Altenmarkt Engelsberg Kienberg Obing Palling Pittenhart Schnaitsee Tacherting Tittmoning Trostdorf	7,55	4,00 – 14,29	29	74 m ²
Ost Fridolfing Kirchanschöring Nußdorf Petting Taching Traunreut Waging Wonneberg Gemarkung Kammer (Traunstein)	8,45	4,38 - 12,26	33	62 m ²
Mitte Chieming Grabenstätt Grassau Seeon-Seebruck Surberg Traunstein Übersee	9,54	5,72 - 14,00	73	68 m ²
Süd Bergen Inzell Marquartstein Reit im Winkl Ruhpolding Schleching Siegdsdorf Staudach- Egerndach Unterwössen Vachendorf	8,96	5,23 - 12,92	48	83 m ²

4. Mieten nach Wohnflächengröße

Am teuersten werden Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m² sowie zwischen 81 und 90 m² vermietet.

Kleinwohnungen 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.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

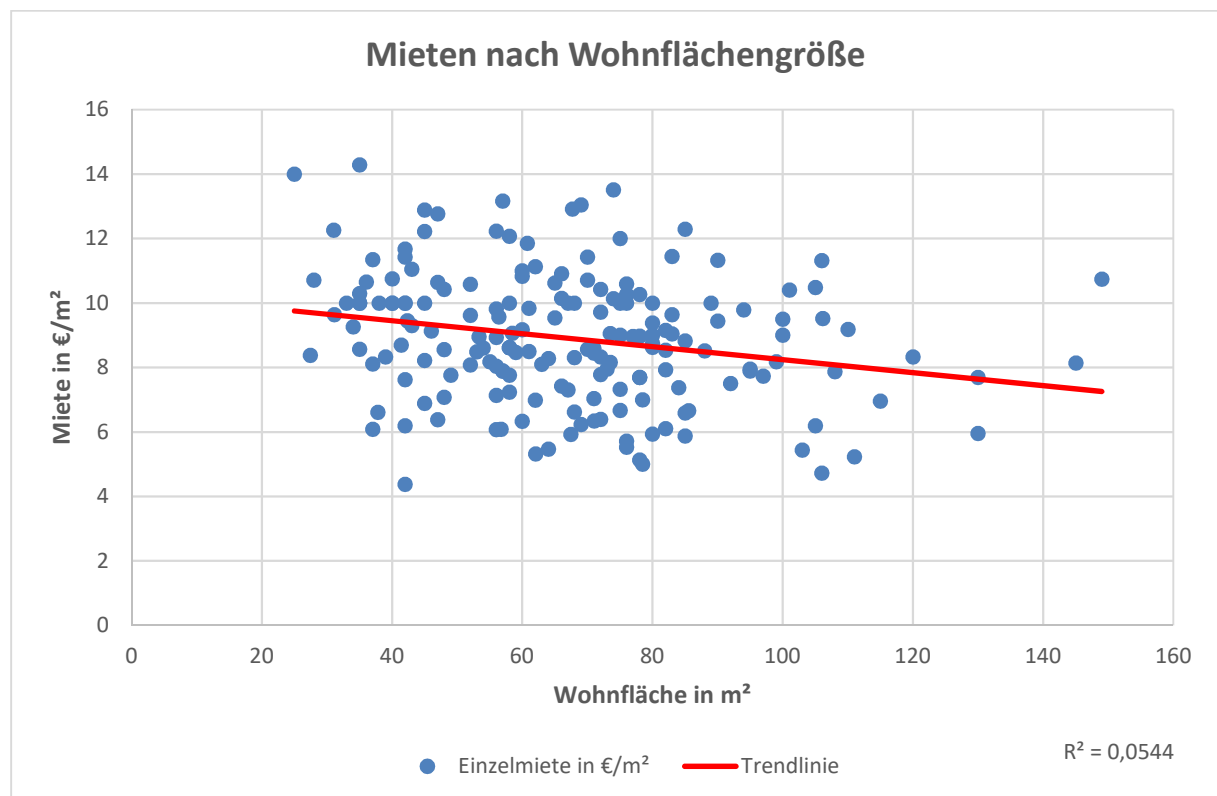
ganzer Landkreis TS,

alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

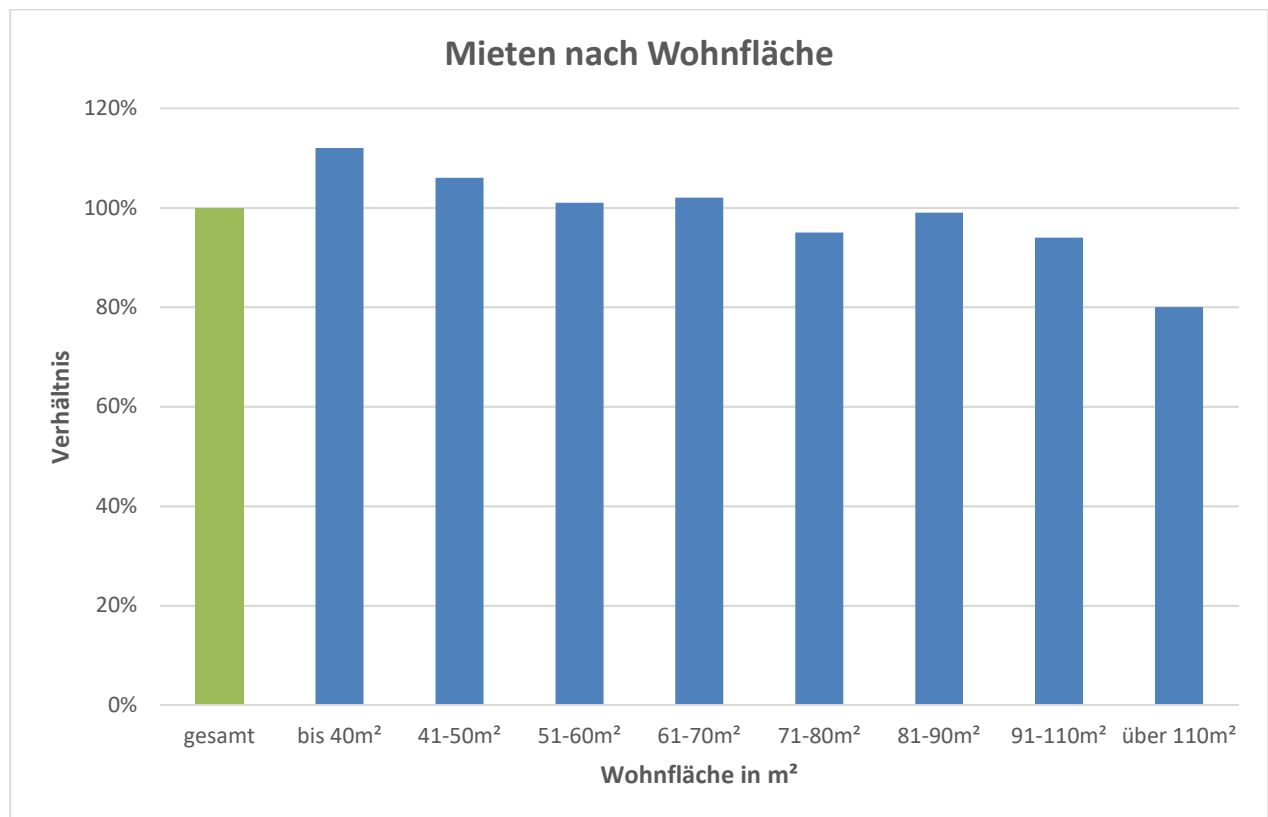
Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Stand 16.02.2023



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	19	9,92	6,08 - 14,29	112 %
41-50m ²	27	9,39	4,38 - 12,89	106 %
51-60m ²	31	8,94	6,07 - 13,16	101 %
61-70m ²	26	9,05	5,32 - 13,04	102 %
71-80m ²	38	8,46	5,00 - 13,51	95 %
81-90m ²	17	8,75	5,88 - 12,29	99 %
91-110m ²	17	8,39	4,72 - 11,32	94 %
über 110m ²	8	7,13	4,00 - 10,74	80 %
gesamt	183	8,88	4,00 - 14,29	100 %



5. Mieten nach Baujahr

Obwohl eine leichte Tendenz von höheren Mieten bei neueren Baujahren erkennbar ist, spielt das Baujahr einer Wohnung 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 die Wohnung werthaltige Modernisierungen erfahren hat.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

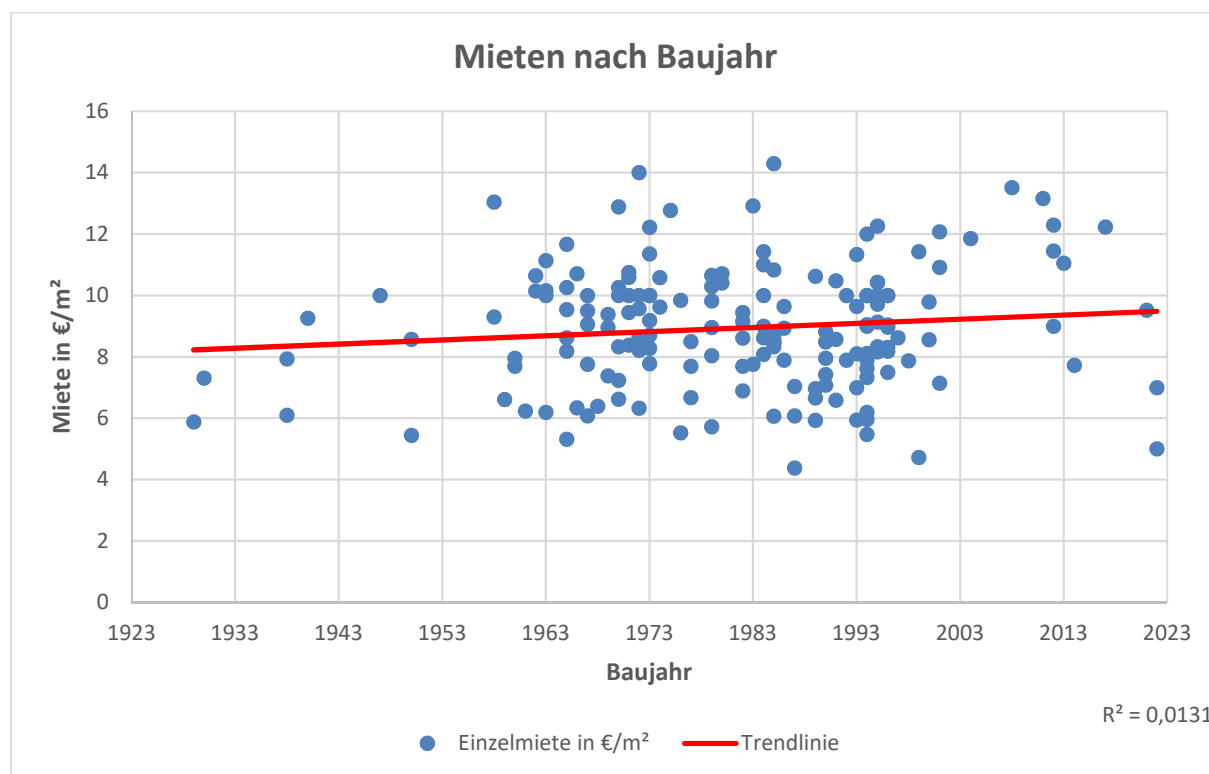
ganzer Landkreis TS,

alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

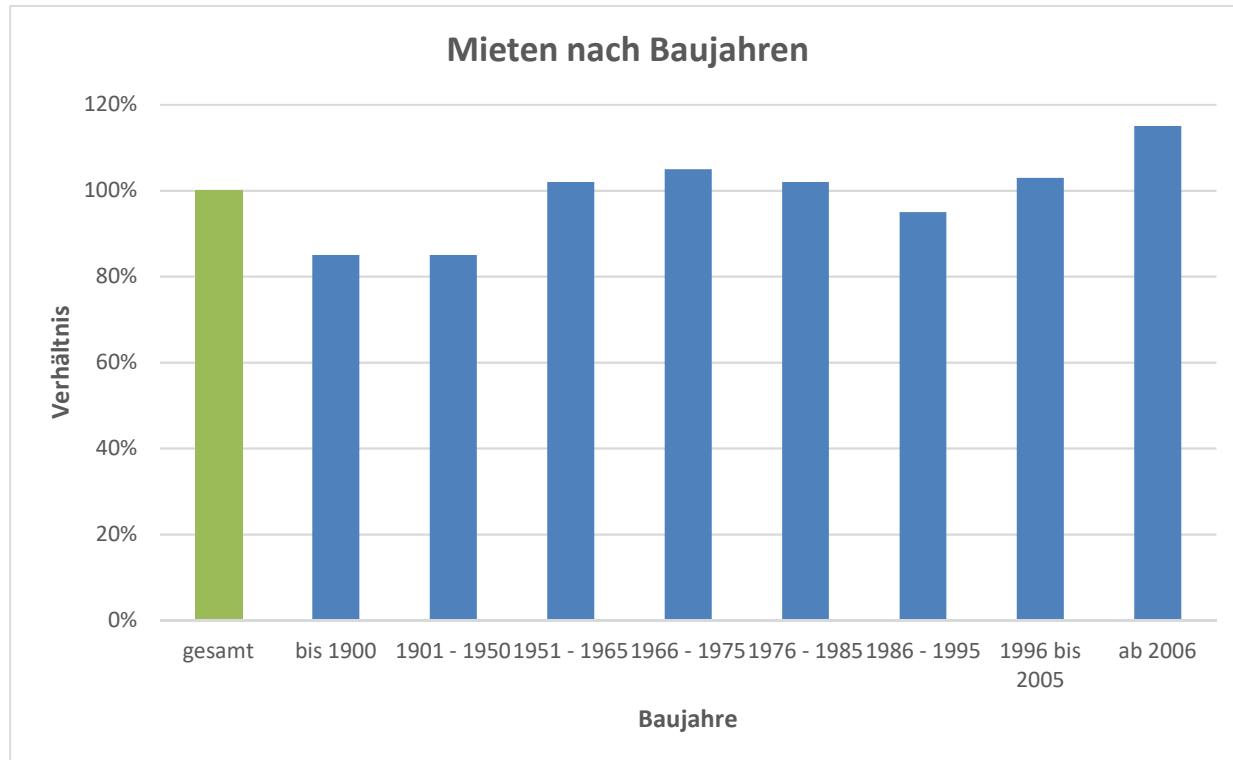
Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Stand 16.02.2023



Aufteilung in Baujahresgruppen

Baujahre	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
bis 1900	8	7,51	4,00 - 11,32	85 %
1901 - 1950	8	7,56	5,44 - 10,00	85 %
1951 - 1965	18	9,04	5,32 - 13,04	102 %
1966 - 1975	40	9,30	6,08 - 14,00	105 %
1976 - 1985	35	9,02	5,53 - 14,29	102 %
1986 - 1995	46	8,40	4,38 - 12,26	95 %
1996 bis 2005	17	9,12	4,72 - 12,07	103 %
ab 2006	11	10,18	5,00 - 13,51	115 %
gesamt	183	8,88	4,00 - 14,29	100 %



6. Mieten nach Bodenrichtwert

Es lässt sich ein leichter Anstieg der Mieten mit steigenden erkennen, der statistische Zusammenhang ist jedoch sehr gering.

Einzig bei sehr niedrigen und sehr hohen Bodenrichtwerten liegen die Mieten deutlich unter bzw. über dem Durchschnitt.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

ganzer Landkreis TS,

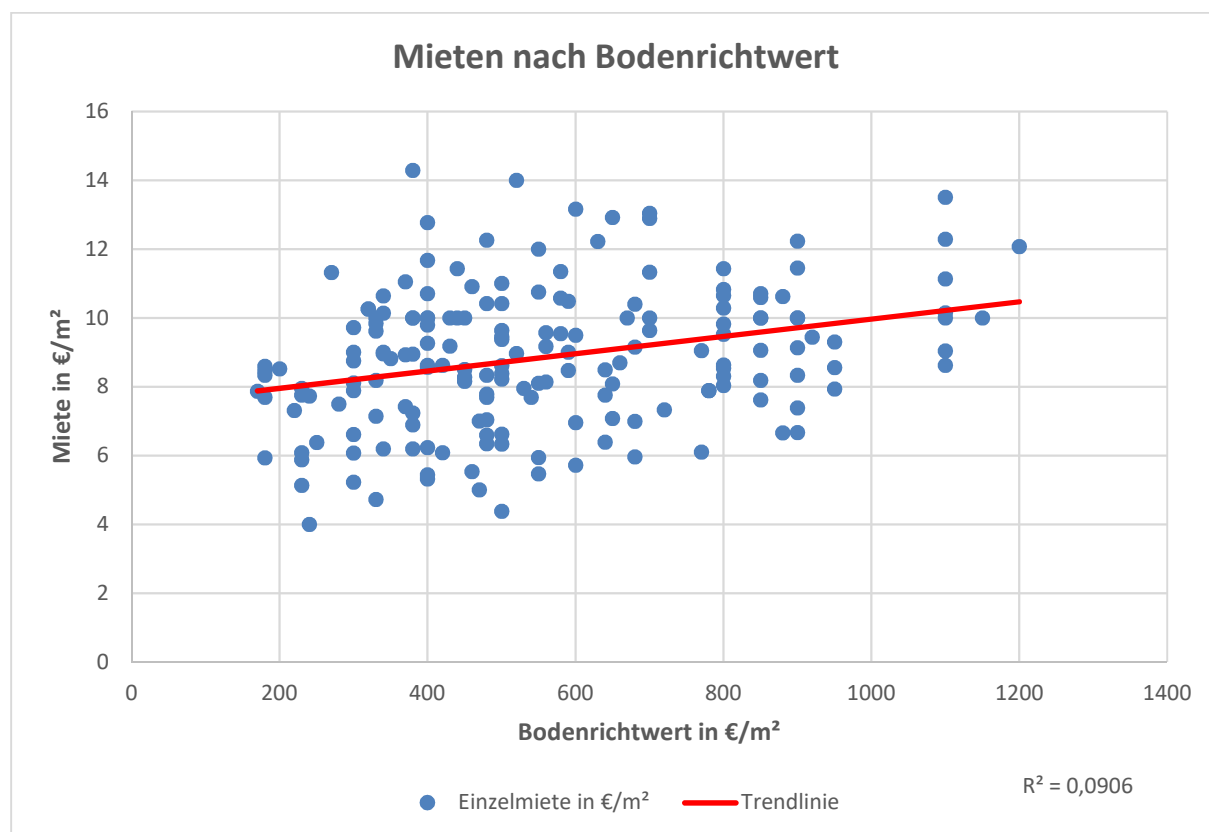
alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

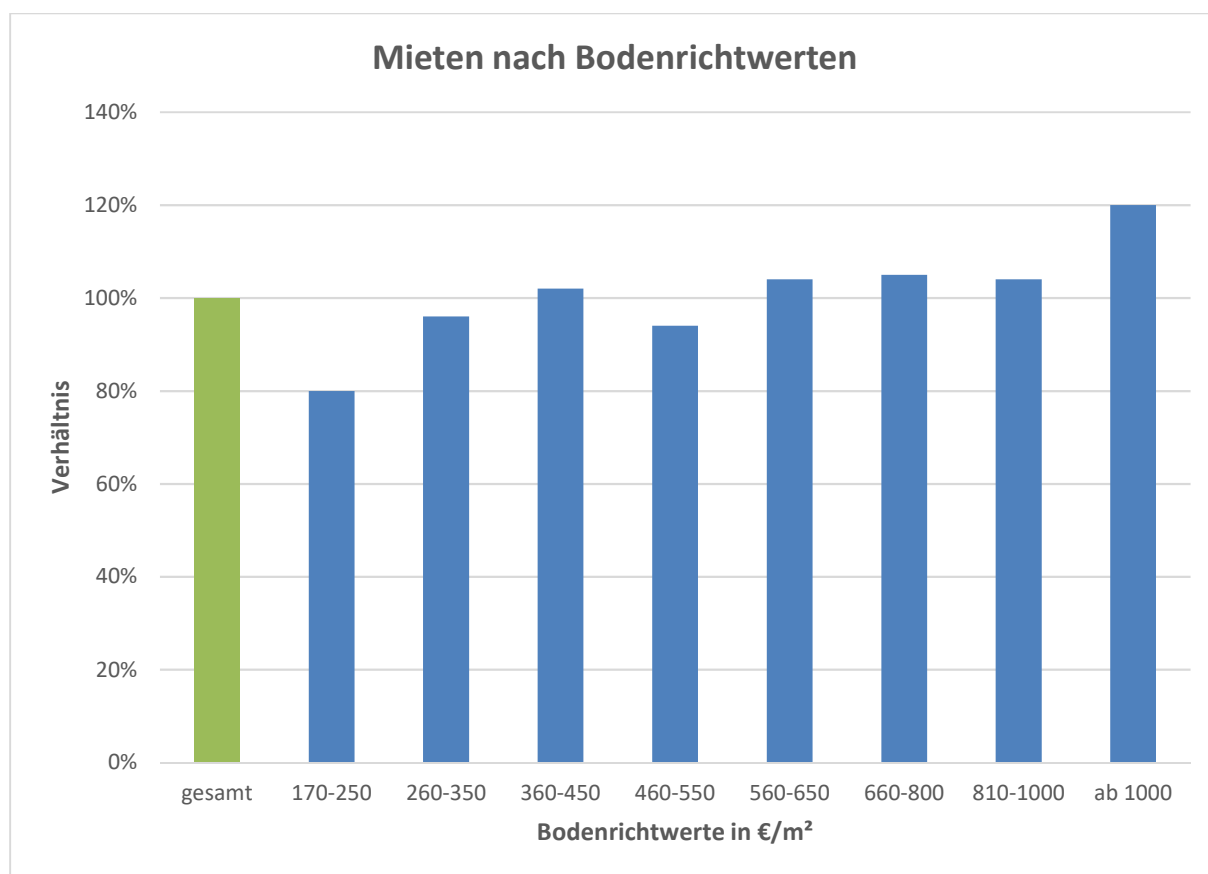
mit Bodenrichtwerten zum 31.12.2020 bzw. 1.1.2022,

Datenstand 16.02.2023



Aufteilung in Bodenrichtwertgruppen

Bodenrichtwert in €/m ²	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Verhältnis zum Mittelwert
170-250	16	7,10	4,00 – 8,59	80 %
260-350	24	8,50	4,72 – 11,32	96 %
360-450	32	9,05	5,32 – 14,29	102 %
460-550	32	8,38	4,38 – 14,00	94 %
560-650	20	9,23	5,72 – 13,16	104 %
660-800	26	9,32	5,96 – 13,04	105 %
810-1000	21	9,23	6,66 – 12,23	104 %
ab 1000	12	10,66	8,57 – 13,51	120 %
gesamt	183	8,88	4,00 – 14,29	100 %



7. Mieten nach Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude

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

Es lässt sich kein Zusammenhang und keine Tendenz zwischen der Höhe der Miete und der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude erkennen.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

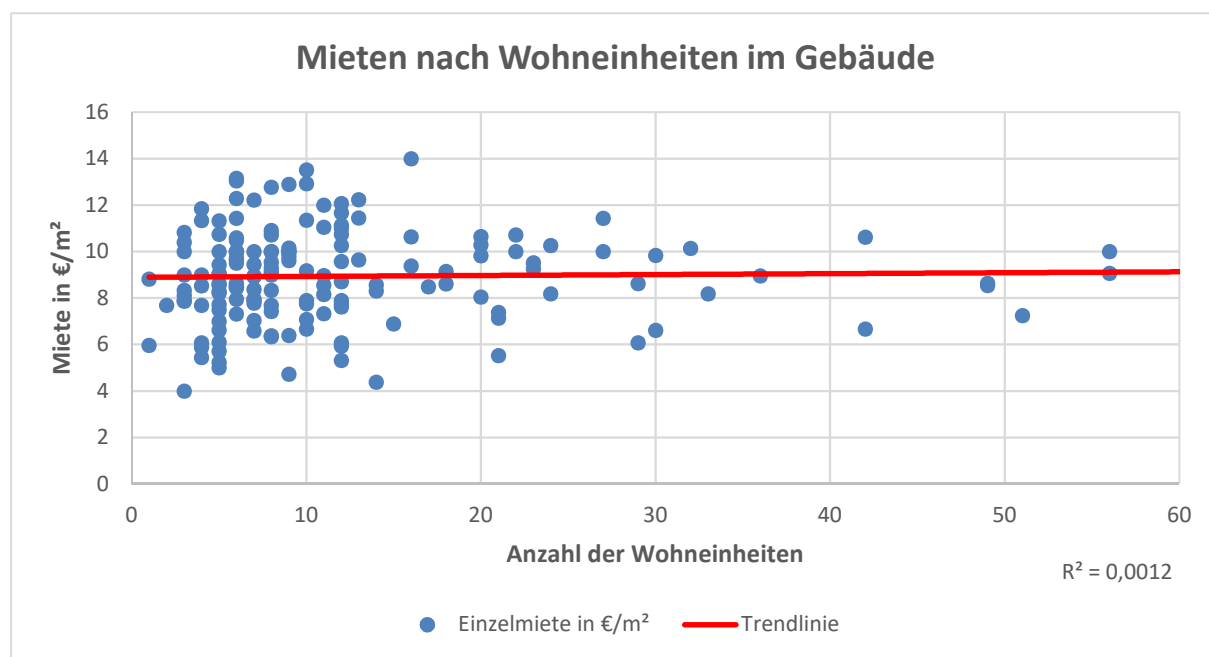
ganzer Landkreis TS,

alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Stand 16.02.2023



8. Mieten nach Geschosslage

Die Geschosslage hat den aktuellen Daten nach nur geringe Auswirkungen auf den Mietpreis. Lediglich Dachgeschoss-Wohnungen liegen leicht unter dem Durchschnitt, auf die geringe Datenmenge ist jedoch unbedingt zu achten.

Unterteilt man jedoch die Obergeschoss-Wohnungen weiter in die Etagenzahl, stellt sich heraus, dass Wohnungen im 1. Obergeschoss teurer vermietet werden als Wohnungen in den 2.-6. Obergeschossen.

Datenbasis:

Eigentumswohnungen,

alle Rechtsvorgänge, d.h. auch Erwerb durch Tausch, da ohne Einfluss auf Miete,

ohne Verträge mit Verwandten oder sonstige außergewöhnliche Umstände, da Mieten davon oft beeinflusst,

vermietet, Miete bekannt,

Miete/m² Wohnfläche versteht sich inklusive Miete für ggf. mitgemietete Stellplätze oder Garagen,

nur Wohnnutzung, ohne Mieten für besondere Wohnformen, etwa Seniorenwohnungen,

ganzer Landkreis TS,

alle Baujahre, alle Ausstattungszustände, alle Wohnflächengrößen,

Zustand der Wohnungen, Modernisierungsgrad usw. nicht bekannt,

Daten von 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

Stand 16.02.2023

Geschoss	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Verhältnis zum Mittelwert
EG	56	8,95	4,00 -12,92	70	101 %
OG	102	8,92	4,72 – 14,29	67	100 %
DG	11	8,41	5,23 – 13,16	66	94 %
gesamt	169	8,90	4,00 – 14,29	68	100 %

Weitere Unterteilung der Obergeschosse:

Geschoss	Anzahl Vermietungen	mittlere Kaltmiete in €/m ²	Spanne der Kaltmiete in €/m ²	Wohnfläche in m ²	Verhältnis zum Mittelwert
OG alle	102	8,92	4,72 – 14,29	67	100 %
1. OG	46	9,37	4,72 – 14,29	67	105 %
2. OG	33	8,61	5,13 – 12,00	65	97 %
3.-6. OG	12	8,67	5,32 – 11,67	65	97 %

9. Mieten für Stellplätze und Garagen

Die Datenbasis zu Mieten für Stellplätze und Garagen im Kontext von Wohnnutzung ist gering. Das liegt unter anderem daran, dass Wohnraum nicht selten zu einem Fixpreis inklusive Stellplatz oder Garage vereinbart wird. Nur selten werden Extra-Mieten für Garagen oder Stellplätze vereinbart. Die wenigen verfügbaren Daten werden hier vorgestellt.

Datenbasis:

Sammlung von Mieten für Stellplätze aus Angaben von Mietern u. Vermietern,
teils Angebotsmieten aus Mietangeboten,
ganzer Landkreis Traunstein,
Daten aus 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,
Objektzustand, Baujahr usw. im Regelfall nicht bekannt,
Datenstand 21.02.2023

Art des Stellplatzes	Fälle	gerundete mittlere Miete für einen Stellplatz in €/Monat	Spanne in €/Monat
Garage	11	51,--	25-80
Tiefgaragenstellplatz	10	58,--	30-98
Stellplatz im Freien	11	35,--	10-53

Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust
Gestaltung von Text/Grafik	M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust
Ausgabe	März 2023
Internet und Selbstausdruck	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