

# WOHNBAULAND, PREISE IN RELATION ZUR GRUNDSTÜCKSGRÖSSE 2015 BIS JANUAR 2022



LANDKREIS  
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

---

*Gebühr: keine; kostenfreie Marktinformation*

Vorwort: Mit nachfolgender Auswertung wird der Frage nachgegangen, welchen Einfluss die Grundstücksgröße auf die Preisfindung bei Wohnbauland hat. Einfluss auf den Preis haben im Regelfall mehrere Faktoren, insbesondere die Lagequalität, Angebot und Nachfrage auf dem Markt, Belastungen des Grundstücks wie ein Geh- und Fahrrecht oder die Erschließung, um nur einige zu nennen.

Mit dieser Auswertung werden vorliegende Verkaufspreise für Wohnbauland allein unter dem Aspekt „Grundstücksgröße, Wohnbauland“ betrachtet. Das Maß der Nutzung sowie weitere Einflussfaktoren wurden nicht berücksichtigt.

Um in den Randbereichen der sehr kleinen oder sehr großen Grundstücke eine hinreichende Datenmenge vorstellen zu können, wurde ein Zeitraum von 7 Jahren (Daten ab 1.1.2015 bis Januar 2022) gewählt. Im Zuge der Datenrecherche wurden auch kleinere und größere Zeiträume getestet. Die Verhältnisse der Werte zueinander variieren dabei nur geringfügig. Die absoluten Werte hingegen steigen in den letzten Jahren merklich. Daher ist zu beachten, dass die angegebenen Mittelwerte nicht den aktuellen Markt widerspiegeln, sondern ein Mittel aus den letzten 7 Jahren sind.

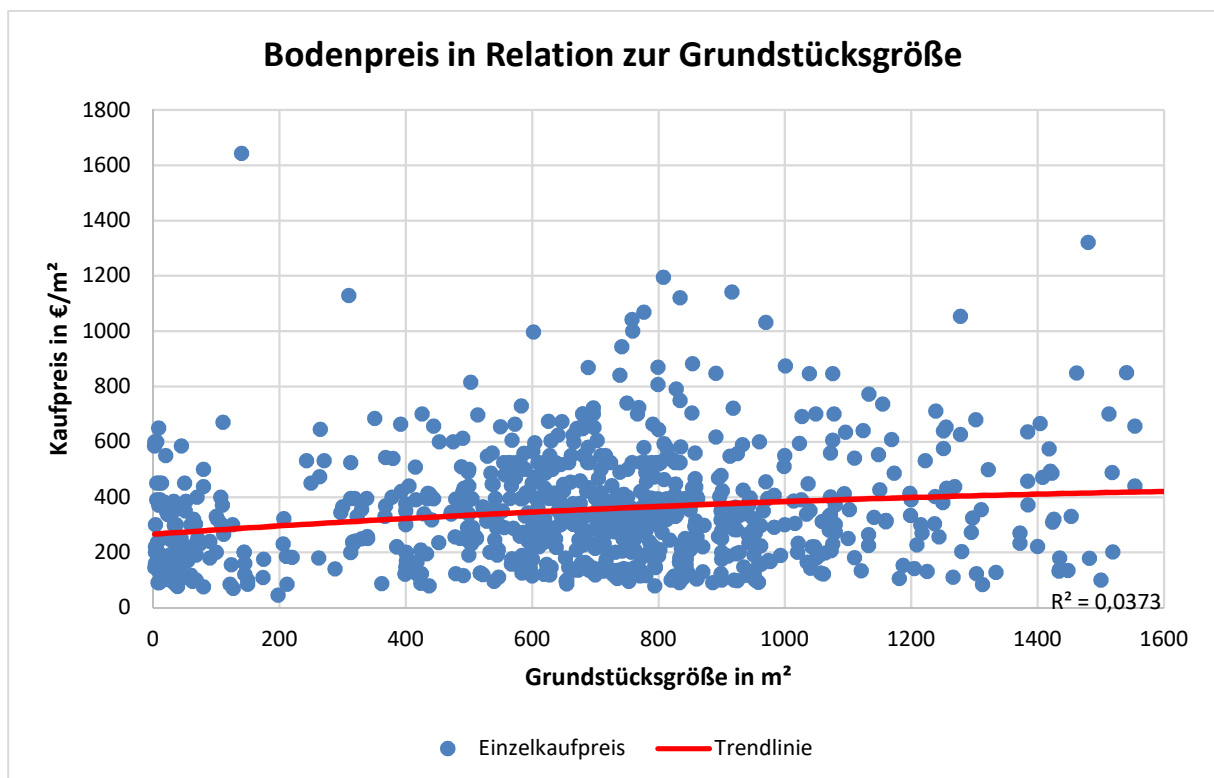
Bei den Verkäufen von Flächen größer 2000 m<sup>2</sup> wurden die Daten einzeln gesichtet, um Verkäufe von Rohbauland, insbesondere Flächen, bei denen noch Straßenflächen abzutreten sind, auszusortieren. Auch in diesem Größensegment sind damit nur Verkäufe von Grundstücken vorliegend, die baureifes Land/Nettobauland sind.

## **Ausgewertetes Marktsegment**

Datenstand 01.02.2022

- ganzer Landkreis Traunstein
- Wohnbauland
- Verkäufe von 1.1.2015 bis Januar 2022
- Flächengröße 1-7000 m<sup>2</sup>, 1 größere Fläche/Baureifes Wohnbauland wurde aussortiert
- alle Kaufpreise, um geringere Preise etwa für Kleinstflächen nicht auszuschließen
- ohne Einheimischen-Grundstücke/Ansiedlungsmodelle zum limitierten Preis
- ohne Verwandtengeschäfte
- ohne erkennbare Sonderfälle
- nur Kaufverträge Volleigentum
- alle Erschließungszustände

Größe in m <sup>2</sup> von bis	Anzahl der Kauffälle	mittlere Größe in m <sup>2</sup>	mittlerer Preis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis zum Mittelwert gesamt
1 - 7000 (gesamt)	843	780	354	100%
1 - 100	89	35	255	72%
101 - 300	34	183	307	87%
301 - 500	80	418	342	97%
501 - 700	198	615	367	104%
701 - 900	224	790	355	100%
901 - 1100	93	991	353	100%
1101 - 1300	44	1201	399	113%
1301 - 1600	34	1425	414	117%
1601 - 2200	22	1869	394	111%
2201 - 7000	25	3247	485	137%



\*Darstellung nur für Flächen bis 1600 m<sup>2</sup> (Datenschutz)

**Anmerkung:**

Die Daten lassen keinen klaren Zusammenhang erkennen und weisen eine starke Streuung auf.

Es lässt sich jedoch erkennen, dass Kleinflächen bis ca. 300 m<sup>2</sup> günstiger als der Durchschnitt verkauft werden. Dabei handelt es sich insbesondere bei den kleineren Flächen um Zukäufe (oft unter Nachbarn), die keine eigene Bebauung zulassen.

Große Flächen über 1100 m<sup>2</sup> werden meist teurer als der Durchschnitt veräußert. Es ist zu vermuten, dass es sich hierbei häufig um Verkäufe an Bauträger handelt, die das zulässige Maß der baulichen Nutzung maximal ausnutzen und dafür oft eine Tiefgarage benötigen, um die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können. Für Tiefgaragen mit Abfahrtsrampe ist im Regelfall eine Größe von wenigstens 1100m<sup>2</sup> erforderlich.

**Kontakt:**

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: [gutachterausschuss@traunstein.bayern](mailto:gutachterausschuss@traunstein.bayern)

Geschäftszeichen: 4-GAA