



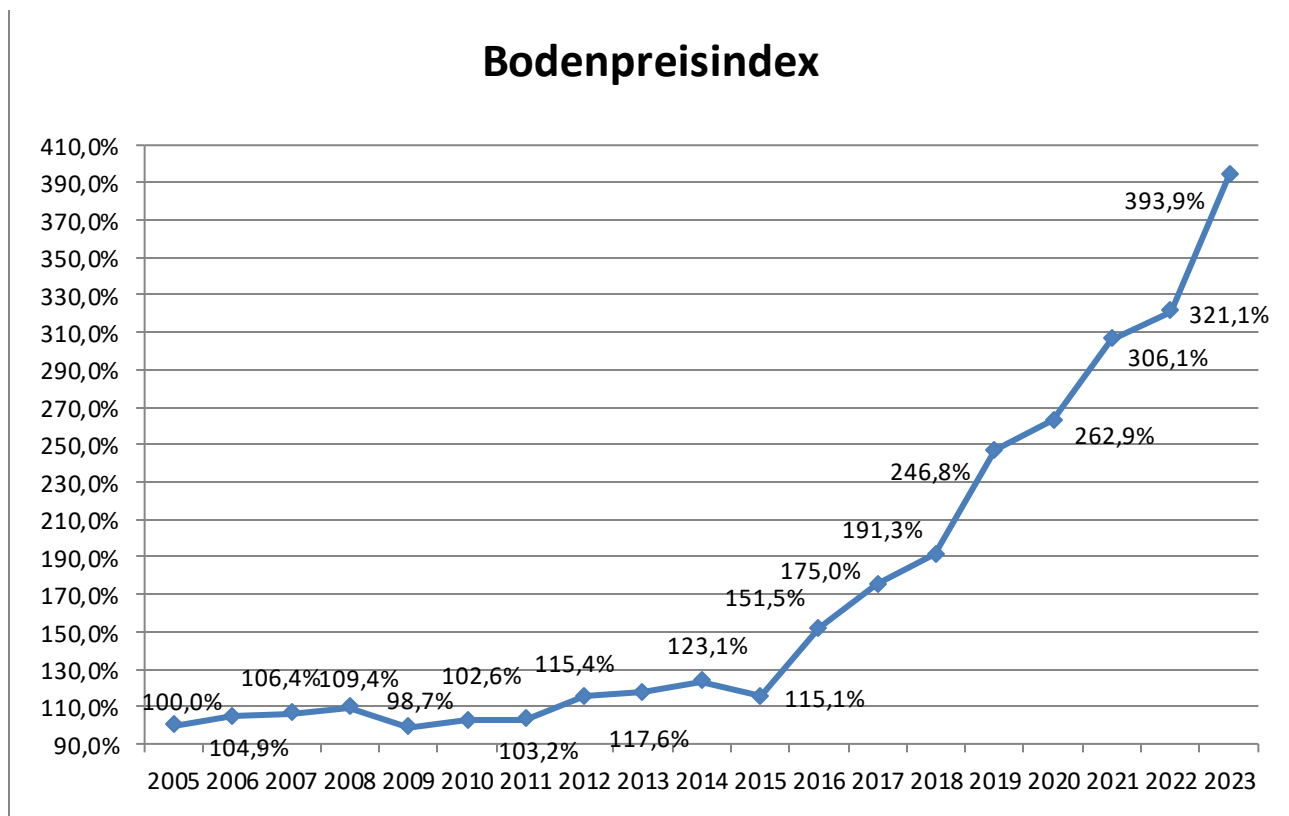
Bodenpreisindex Wohnbauland, Landkreis Traunstein, 2023

Beschluss des Gutachterausschusses Traunstein vom 26.03.2024

Untersuchtes Marktsegment:

Kaufverträge Wohnbauland,
alle Kommunen des Landkreises Traunstein,
Grundstücksgrößen von 400 bis 900 m²,
alle Erschließungszustände,
ohne Zwangsversteigerungen,
2005 - 2011: nur Verkäufe von 130,-- €/m² bis 260,-- €/m² berücksichtigt
(mittleres Preisniveau, möglichst nur freier Markt),
ab 2012: alle Verkäufe, in jedem Auswertungsjahr, mit einer Stichprobe von 90% der Daten
ab 2012: keine Verwandtengeschäfte,
ohne andere, erkennbare Sonderfälle/nur vergleichsfallgeeignete Daten,
ohne Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell-Verkäufe

Datenstand 29.02.2024



Jahr	untersuchtes Preissegment	Anzahl Verkäufe	davon ebpf	davon ebfr	davon teilerschlossen & nicht bekannt	mittlerer Preis in €/m ²	Index
2005	130-260	78	-	-	-	176,89	100,0%
2006	130-260	63	-	-	-	185,51	104,9%
2007	130-260	54	-	-	-	188,26	106,4%
2008	130-260	70	-	-	-	193,60	109,4%
2009	130-260	68	-	-	-	174,67	98,7%
2010	130-260	74	11	39	24	181,62	102,6%
2011	130-260	84	20	43	21	182,59	103,2%
2012	90-300	91	15	49	27	204,10	115,4%
2013	105-380	89	11	64	14	208,02	117,6%
2014	96-370	66	11	40	15	217,76	123,1%
2015	100-423	96	10	68	18	203,62	115,1%
2016	95-488	62	9	42	11	268,05	151,5%
2017	145-644	43	4	33	6	309,57	175,0%
2018	162-624	57	7	37	13	338,43	191,3%
2019	206-703	60	10	40	10	436,51	246,8%
2020	270-700	74	5	53	16	465,09	262,9%
2021	257-943	27	5	7	15	541,54	306,1%
2022	252-864	31	4	14	13	567,98	321,1 %
2023	380-1.072	31	4	20	7	696,83	393,9 %

Anmerkung:

Nach Einschätzung des Gutachterausschusses beruht der deutliche Anstieg von 2022 auf 2023 auch darauf, dass gute, höherpreisige Lagen in etwas größerer Anzahl verkauft wurden. Günstigere Lagen wurden dagegen in geringerer Anzahl verkauft. Dies lässt den Mittelwert ansteigen.

Von 31 Verkäufen liegen 14 Verkäufe unter dem Mittelwert von 696,83 €/m², 17 Verkäufe liegen darüber. Zu beachten ist auch, dass in der 90%-Stichprobe kein Verkauf unter 380,-- €/m² vorhanden ist.

Ebenfalls deuten die für 2023 im Verhältnis zu 2022 niedrigeren Bodenrichtwertfaktoren* auf diesen Effekt hin, siehe hierzu auch die Marktübersicht 2. Halbjahr 2023, die kostenfrei auf der Homepage des Gutachterausschusses abrufbar ist.

* Der Bodenrichtwertfaktor gibt das Verhältnis des Kaufpreises zum räumlich und zeitlich gültigen Bodenrichtwert an.

Erläuterung:

Indexreihen sind auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise zu ermitteln, §§ 12, 18 Immobilienwertverordnung.

Die generelle Entwicklung der Bodenpreise im Landkreis Traunstein ist daraus ablesbar.

Die Untersuchung einzelner Gemeinden hat in einem Jahrgang teils nur 1 oder 2 Verkäufe ergeben. Auch bei der Untersuchung der südlichen und der nördlichen Gemeinden in Gruppen zusammengefasst, haben sich teils zu wenig Kaufverträge ergeben, um Ausreißer nach unten oder oben durch die Anzahl der Fälle in ihrer Auswirkung auf den Index abzufedern.

Die Anzahl der Kaufverträge über erschlossenes, unerschlossenes oder teilerschlossenes Bauland, ist erst ab 2010 korrekt angegeben, da wir erst seit 2010 den Erschließungszustand selbst recherchieren.

Hinsichtlich der Grundstücksgröße erfolgte eine Eingrenzung auf eine gängige Grundstücksgröße von 400 m² bis 900 m².

2005 bis 2012 wurden nur Preise von 130,--€/m² bis 260,--€/m² untersucht. Damit wurden Einheimischen- bzw. Ansiedlungsgrundstücke zum limitierten Preis unter 130,--€/m² weitgehend ausgefiltert. Ab 2012 sind keine Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell-Preise mehr im Index enthalten, da wir diese schon in der Kaufpreissammlung als Sonderfälle aussortieren. Damit ist ein Gutteil des Marktes hier nicht abgebildet.

Ab 2012 wird das untersuchte Preissegment wie folgt definiert: Stichprobe von 90% der Daten, d.h. es werden je 5% der höchsten und der niedrigsten Preise ausgesondert. Mit dieser Vorgehensweise wird der Dynamik in der Preisentwicklung Rechnung getragen, gleichzeitig werden preisliche Ausreißer nach unten oder oben ausgeblendet.

2. Entwicklung Bodenwert Wohnungsbau, sehr günstige bis hochpreisige Lagen, 2011 – 2023

Nachfolgende Auswertung zeigt die Entwicklung der Preise für Wohnbauland in preislich mäßigen, mittleren Preislagen und Spitzenpreislagen. Die Sortierung erfolgte allein anhand des vereinbarten Kaufpreises. Es handelt sich überwiegend um Preise für individuellen Wohnungsbau.

Ermittlung der Daten nach Jahr, Anzahl der Kauffälle/4 Preiskategorien/alle Preise

Daten

Kauf von Wohnbauland im Landkreis Traunstein,
ohne Verwandtenverkäufe, ohne Sonderfälle, nur Vergleichsfälle,
Flächengröße von 400 bis 900 m² (typische EFH/freistehend-Größe),
Erschließung alle Zustände,
ohne Einheimischen- bzw. Ansiedlungsmodell-Grundstücksverkäufe
mit einer Stichprobe von 100 % der Daten

Jahr, Anzahl Verkäufe, von - bis	sehr günstige Lage	Index- zahl	mittlere Lage, unten	Index- zahl	mittlere Lage, oben	Index- zahl	hochpreisige Lage	Index- zahl
2011	104,-- €/m²	100	162,-- €/m²	100	193,-- €/m²	100	257,-- €/m²	100
	21 Daten 76 – 145,-- €/m ²		21 Daten 148 – 171,-- €/m ²		21 Daten 172 – 215,-- €/m ²		22 Daten 217 – 360,-- €/m ²	
2012	116,-- €/m²	112	178,-- €/m²	110	230,-- €/m²	119	290,-- €/m²	113
	26 Daten 55 – 164,-- €/m ²		26 Daten 165 – 198,-- €/m ²		26 Daten 200 – 252,-- €/m ²		25 Daten 253 – 355,-- €/m ²	
2013	122,-- €/m²	117	166,-- €/m²	102	232,-- €/m²	121	325,-- €/m²	127
	24 Daten 86 – 144,-- €/m ²		25 Daten 145 – 210,-- €/m ²		27 Daten 207 – 250,-- €/m ²		26 Daten 257 – 484,-- €/m ²	
2014	113,-- €/m²	110	178,-- €/m²	111	249,-- €/m²	130	361,-- €/m²	141
	18 Daten 51 – 148,-- €/m ²		19 Daten 153 – 222,-- €/m ²		19 Daten 225 – 285,-- €/m ²		18 Daten 290 – 714,-- €/m ²	
2015	114,-- €/m²	111	149,-- €/m²	93	247,-- €/m²	129	371,-- €/m²	145
	26 Daten 79 – 135,-- €/m ²		28 Daten 135 – 175,-- €/m ²		26 Daten 193 – 289,-- €/m ²		23 Daten 290 – 740,-- €/m ²	
2016	133,-- €/m²	129	228,-- €/m²	141	316,-- €/m²	164	426,-- €/m²	166
	17 Daten 86 – 189,-- €/m ²		17 Daten 190 – 280,-- €/m ²		17 Daten 289 – 332,-- €/m ²		17 Daten 339 – 749,-- €/m ²	
2017	139,-- €/m²	135	230,-- €/m²	143	325,-- €/m²	169	546,-- €/m²	213
	12 Daten 105 – 220,-- €/m ²		12 Daten 180 – 264,-- €/m ²		12 Daten 266 – 370,-- €/m ²		11 Daten 381 – 874,-- €/m ²	
2018	183,-- €/m²	177	269,-- €/m²	167	393,-- €/m²	204	532,-- €/m²	208
	15 Daten 118 – 235,-- €/m ²		16 Daten 237 – 323,-- €/m ²		16 Daten 376 – 400,-- €/m ²		16 Daten 400 – 882,-- €/m ²	

Jahr, Anzahl Verkäufe, von - bis	sehr günstige Lage	Index- zahl	mittlere Lage, unten	Index- zahl	mittlere Lage, oben	Index- zahl	hochpreisige Lage	Index- zahl
2019	243,--€/m²	233	368,--€/m²	227	509,--€/m²	264	674,--€/m²	262
	16 Daten 120-336,-€/m ²		17 Daten 337-466,-€/m ²		18 Daten 467-525,-€/m ²		16 Daten 526-1194,-€/m ²	
2020	298,--€/m²	287	427,--€/m²	264	524,--€/m²	272	649,--€/m²	253
	21 Daten 181-375,-€/m ²		22 Daten 375-490,-€/m ²		21 Daten 508-525,-€/m ²		18 Daten 550-1000,-€/m ²	
2021	272,--€/m²	262	443,--€/m²	273	638,--€/m²	331	908,--€/m²	353
	8 Daten 165-350,-€/m ²		8 Daten 408-510,-€/m ²		8 Daten 539-700,-€/m ²		7 Daten 729-1121,-€/m ²	
2022	280,--€/m²	269	458,--€/m²	283	682,--€/m²	353	942,--€/m²	367
	9 Daten 194-360,-€/m ²		8 Daten 375-553,-€/m ²		9 Daten 579-750,-€/m ²		9 Daten 763-1511,-€/m ²	
2023	387,--€/m²	372	550,--€/m²	340	811,--€/m²	420	1.020,--€/m²	397
	8 Daten 289-442,-€/m		9 Daten 467-756,-€/m ²		9 Daten 760-897,-€/m ²		9 Daten 900-1.166,-€/m ²	

Kontakt:

Landratsamt Traunstein

Gutachterausschuss

Papst-Benedikt-XVI.-Platz

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

E-Mail: gutachterausschuss@traunstein.bayern

Geschäftszeichen: 4.GAA