

BODENPREISINDEX WOHNBAULAND LANDKREIS TRAUNSTEIN 2018



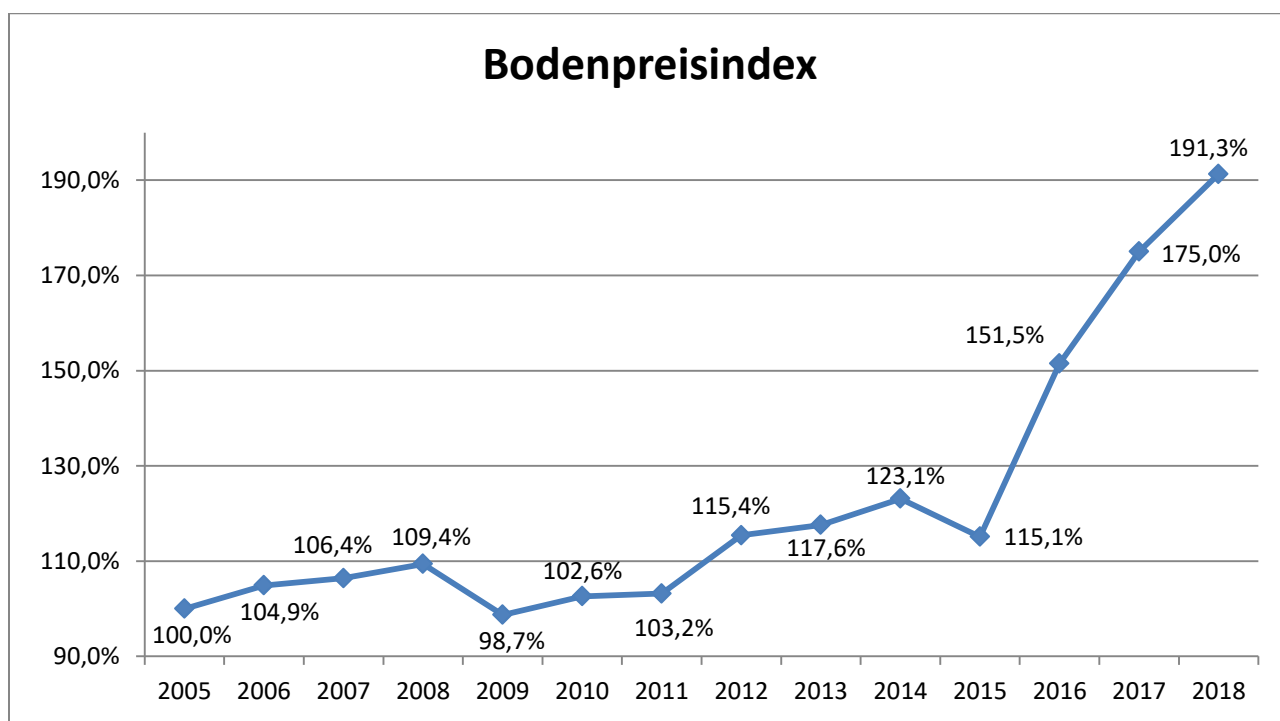
LANDKREIS
TRAUNSTEIN

Gutachterausschuss

Beschluss des Gutachterausschuss vom 05.02.2019

Untersuchtes Marktsegment:

Kaufverträge Wohnbauland,
alle Kommunen des Landkreises Traunstein,
Grundstücksgrößen von 400 bis 900 m²,
alle Erschließungszustände,
ohne Zwangsversteigerungen,
2005 - 2011: nur Preise von 130,-- €/m² bis 260,-- €/m² berücksichtigt
(mittleres Preisniveau, möglichst nur freier Markt),
ab 2012: alle Preise, in jedem Auswertungsjahr, reduziert um die 5%, die am billigsten bzw. am teuersten
waren,
ab 2012: keine Verwandtengeschäfte,
ohne andere, erkennbare Sonderfälle/nur Vergleichsfall-geeignete Daten
ohne Einheimischenmodell-Verkäufe (ca. 50% Marktanteil)



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%

Erläuterung:

Indexreihen sind auf Grundlage einer ausreichenden Zahl geeigneter Kaufpreise abzuleiten, §§ 9, 11 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 und 900 m².

2005 bis 2012 wurden nur Preise von 130 bis 260 €/m² untersucht. Damit wurden Einheimischengrundstücke zum limitierten Preis unter 130,--€/m² weitgehend ausgefiltert. Ab 2012 sind keine Einheimischenmodell-Preise mehr im Index enthalten, da wir diese schon in der Kaufpreissammlung als Sonderfälle aussortieren. Damit ist ein Gutteil des Marktes hier nicht abgebildet. Allein 2017 lagen 42 Verkäufe von Bauparzellen im Einheimischenmodell vor.

Ab 2012 wird das untersuchte Preissegment wie folgt definiert: Zunächst alle Preise, aussortiert werden die 5% von unten und von oben her, also je 5% der Preise, die am niedrigsten bzw. am höchsten waren. 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 – hochpreisige Lagen, 2011 – 2018

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

Es wird ersichtlich, dass die Preise in sehr günstigen und günstigen Lagen weniger angezogen haben als die Preise im oberen Mittelfeld und in Hochpreislagen.

Anlass der Auswertung, erstellt für OGA, Datenstand 4.3.2016, ergänzt 23.2.2018
Ermittlung der Daten nach Jahr, Anzahl der Kauffälle/4 Preiskategorien

Daten

Verkäufe 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 Einheimischenmodell-Grundstücksverkäufe

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	116	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	