

# Immobilienmarktbericht Einfamilienhaus 2021/2022



**LANDKREIS**  
TRAUNSTEIN

## Inhaltsverzeichnis

1	GUTACHTERAUSSCHUSS UND GESCHÄFTSSTELLE	3
1.1	Ziele und Aufgaben	3
1.2	Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein	3
1.3	Geschäftsstelle im Landratsamt	4
1.4	Vorbemerkung zur Auswertung, Hinweis zu Mieten und Liegenschaftszinssätzen	4
1.5	Datenbasis, Datenschutz	5
2	VERKAUFSAHLEN UND UMSATZ BEI EINFAMILIENHÄUSERN	6
3	PREISENTWICKLUNG BEI ALLEN EINFAMILIENHAUSTYPEN, GEBÄUDEALTER MAX. 20 JAHRE, ZEITREIHE 2011 BIS 2022	8
4	PREISE FÜR FREISTEHENDE EINFAMILIENHÄUSER, AUFTEILUNG DES LANDKREISES IN ZWEI PREISLAGEN, SÜD UND NORD	10
4.1	Preise für jüngere, freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre 2001 bis 2022	11
4.2	Preise für etwas ältere freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre 1971 bis 1991	12
5	PREISUNTERSCHIED ZWISCHEN FREISTEHENDEN UND NICHT FREISTEHENDEN EINFAMILIENHÄUSERN	13
	Impressum	15

# 1 Gutachterausschuss und Geschäftsstelle

## 1.1 Ziele und Aufgaben

Die Gutachterausschüsse wurden 1960 als unabhängige Institutionen eingerichtet. In den meisten Bundesländern – und so ist das auch in Bayern - sind die Gutachterausschüsse bei den Landkreisen angesiedelt.

Ziel der Tätigkeit der Gutachterausschüsse ist die Schaffung von Transparenz am Grundstücksmarkt, sowohl für die breite Öffentlichkeit, als auch für beruflich am Immobilienmarkt tätige Personen.

Dazu werden Bodenrichtwerte und Marktberichte veröffentlicht. Außerdem werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt und Einzelgutachten für unbebaute und bebaute Grundstücke (z. B. Häuser, Eigentumswohnungen, gewerblich genutzte Objekte) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchrechte, erstellt.

Auswertungsgrundlage für diesen Immobilienmarktbericht ist die vom Gutachterausschuss geführte Kaufpreissammlung, in der alle notariell beurkundeten Kaufpreise gesammelt werden.

## 1.2 Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Traunstein

Vorsitzende

Margarete Babl

stellvertretender Vorsitzender

Christian Nebl

weitere stellvertretende Vorsitzende

Irmengard Kirschner

Finanzamt Traunstein:

Elke Weis, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Eva Aschauer, für Bodenrichtwertfestsetzungen Bauland und andere wertrelevante Daten

Katja Huber, Bodenrichtwertfestsetzungen Landwirtschaft

Vermessungsamt Traunstein:

Wolfram Marstatt für Bodenrichtwertfestsetzungen und andere wertrelevante Daten

Albert Kinskofer für Bodenrichtwertfestsetzungen und andere wertrelevante Daten

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Berres

Helmut Birner

Roman Di-Qual

Alexander Frank

Armin Gallerach, für Forstflächen

Monika Harbich de Contreras

Ulrich Hatz

Ludwig Haumann

Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen

Walter Reitingner

Anita Richter

Klaus Schlicht

### 1.3 Geschäftsstelle im Landratsamt

Telefon: 0861-58-283, Frau Schust, Frau Krenzel-Breyer, Frau Harbich  
Mail: [gutachterausschuss@traunstein.bayern](mailto:gutachterausschuss@traunstein.bayern)

Büroanschrift: Landratsamt Traunstein  
Gutachterausschuss  
Papst-Benedikt-XVI.-Platz  
83278 Traunstein

**Im Internet** sind wir zu finden unter:  
**[www.traunstein.com](http://www.traunstein.com)**

Geben Sie bei „Wo erledige ich was?“ „**Gutachterausschuss**“ ein.

In einem grau hinterlegten Feld ist am rechten, unteren Rand ein **Doppelpfeil >>**, den Sie bitte anklicken. Es öffnet sich die Seite des Gutachterausschusses Traunstein.

Unter dem Wort **GUTACHTERAUSSCHUSS** ist ein graues Feld, das zweite Worte ist **Links**, bitte anklicken.

Hier finden Sie Bodenrichtwerte, Indexreihen, weitere Marktberichte, Auswertungen und Antragsformulare für Bodenrichtwertauskünfte, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, oder Anträge auf Erstellung eines Gutachtens.

### 1.4 Vorbemerkung zur Auswertung, Hinweis zu Mieten und Liegenschaftszinssätzen

Im ersten Teil des Marktberichtes soll abgebildet werden, was ein gängiges Einfamilienhaus im Landkreis Traunstein kostet. Die Auswertung ist vorrangig für potentielle Käufer und Verkäufer gedacht, die sich über das Preisniveau einen kostenlosen Überblick verschaffen wollen.

Vorliegende Auswertung kann in jedem Fall **nur einen groben Anhalt** für den Wert eines gängigen Einfamilienhauses geben.

Der zweite Teil des Marktberichtes soll Anhaltspunkte liefern über den Einfluss von bestimmten Merkmalen auf den Kaufpreis eines Einfamilienhauses.

Der Auswertungszeitraum bezieht sich auf die Kalenderjahre 2021 und 2022.

Als Stichtag nach § 12 ImmoWertV 2021 wird die rechnerische Mitte des jeweiligen Auswertungszeitraums festgelegt.

Kostenfreie Angaben zu Mieten für Eigentumswohnungen finden Sie auf unserer Homepage.

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze u. a. auch für Einfamilienhäuser könnten Sie gegen Gebühr beim Gutachterausschuss Traunstein erwerben. Angaben zum Auswertungszeitraum und zu den Gebühren finden sie ebenfalls auf unserer Homepage.

## 1.5 Datenbasis, Datenschutz

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge aus dem Gebiet des Landkreises Traunstein. Den meisten Auswertungen liegen die Daten aus den Jahren 2021 und 2022 zugrunde, da in diesem Marktbericht das aktuelle Marktgeschehen abgebildet werden soll.

### **Datenschutz wird beim Gutachterausschuss großgeschrieben.**

Mit den sensiblen Daten aus notariellen Urkunden geht der Gutachterausschuss sorgsam um. Jeder Datensatz, der in eine Auswertung Eingang findet, ist so weit anonymisiert, dass eine Zuordnung einzelner Kaufpreise zu den Verkaufsobjekten ausgeschlossen ist.

An dieser Stelle möchten wir allen Käufern danken, die auf unsere **Fragebogen zu den Immobilienkäufen** antworten.

Es sind ca. 70 %, die uns eine Rückantwort zuschicken!

Die Angaben zu Baujahr, Ausstattung einfach, mittel, gehoben, Wohnfläche kommen zum Großteil von den Käufern der Immobilien und werden in der Regel vom Gutachterausschuss ohne weitere Prüfung in die Kaufpreissammlung übernommen.

Ohne die Unterstützung der Käufer wären viele Daten nicht verfügbar und könnten von uns nicht ausgewertet und hier zur Verfügung gestellt werden.

## 2 Verkaufszahlen und Umsatz bei Einfamilienhäusern

### Übersicht über die Zahl der Verkäufe von EFH, gesamter Umsatz, mittlerer Preis von EFH

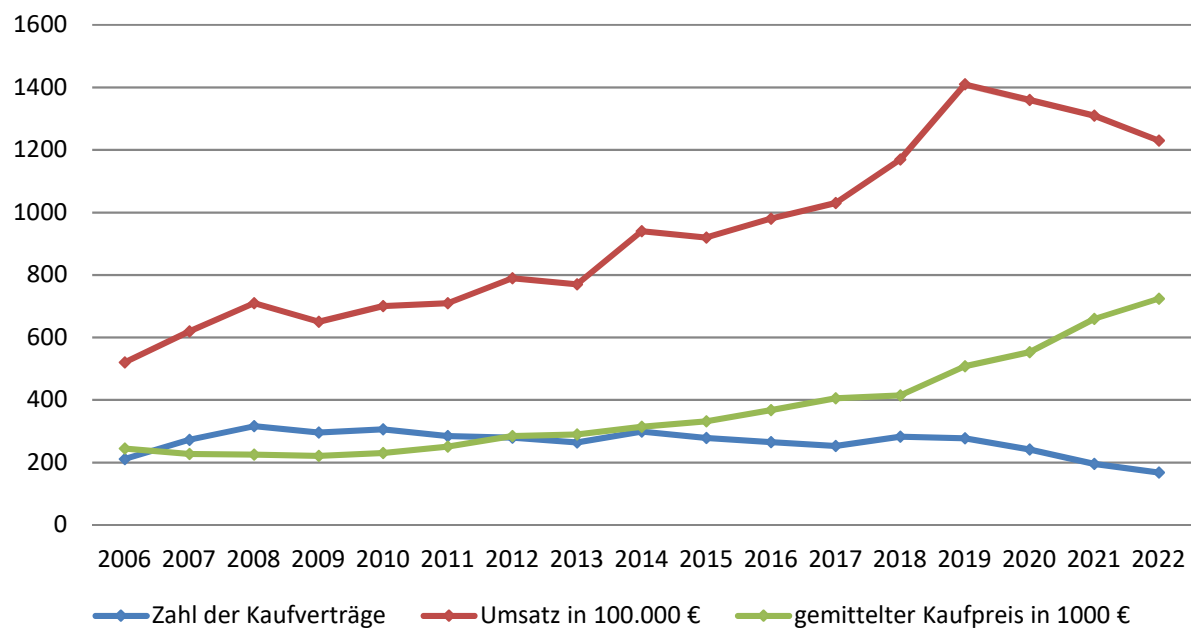
#### Gesuchte Daten:

nur Kaufverträge, keine Versteigerungen,  
alle bereinigten Preise,  
2006 bis 2022, ganzer Landkreis Traunstein,  
Einfamilienhäuser,  
Bauweise alle (freistehend, DHH, Reihenhaus u. a.), inklusive Fertighäuser und Holzhäuser,  
alle Baujahre, alle Größen,  
alle Standardstufen,  
keine Verwandtengeschäfte,  
Sonderfälle nicht aussortiert

*Datenstand 27.01.2023*

Jahr	Zahl der Kaufverträge	Umsatz in Mio. €	gemittelter Kaufpreis in €	Kaufpreisspanne in €
2006	211	52	245.000	20.000 - 2.600.000
2007	272	62	227.000	7.000 - 1.300.000
2008	316	71	225.000	15.000 - 1.250.000
2009	296	65	221.000	21.000 - 1.400.000
2010	306	70	230.000	18.000 - 900.000
2011	285	71	251.000	15.000 - 900.000
2012	279	79	285.000	30.000 - 1.900.000
2013	264	77	290.000	30.000 - 920.000
2014	299	94	314.000	23.000 - 1.400.000
2015	278	92	332.000	25.000 - 1.800.000
2016	265	98	368.000	11.000 - 1.950.000
2017	253	103	405.000	55.000 - 2.250.000
2018	283	117	414.500	45.000 - 1.340.000
2019	277	141	508.000	25.000 - 2.300.000
2020	242	136	553.000	55.000 - 2.300.000
2021	195	131	659.000	50.000 – 2.196.000
2022	168	123	724.000	188.000 – 3.220.000

## Entwicklung der Vertragsdaten für Einfamilienhäuser



### 3 Preisentwicklung bei allen Einfamilienhaustypen Gebäudealter max. 20 Jahre, Zeitreihe 2011 bis 2022

Gesuchte Daten:

nur Kaufverträge, keine Versteigerungen,  
 nur vergleichsfallgeeignete Fälle,  
 alle bereinigten Preise,  
 2011 bis 2022, ganzer Landkreis Traunstein,  
 Einfamilienhäuser,  
 Bauweise alle (freistehend, DHH, Reihenhaus), inklusive Fertighäuser und Holzhäuser,  
 Standardstufe: alle,  
 alle Größen und Preise berücksichtigt,  
Gebäudealter max. 20 Jahre, ausgehend vom Jahr des Verkaufes,  
 keine Verwandtengeschäfte, ohne Sonderfälle

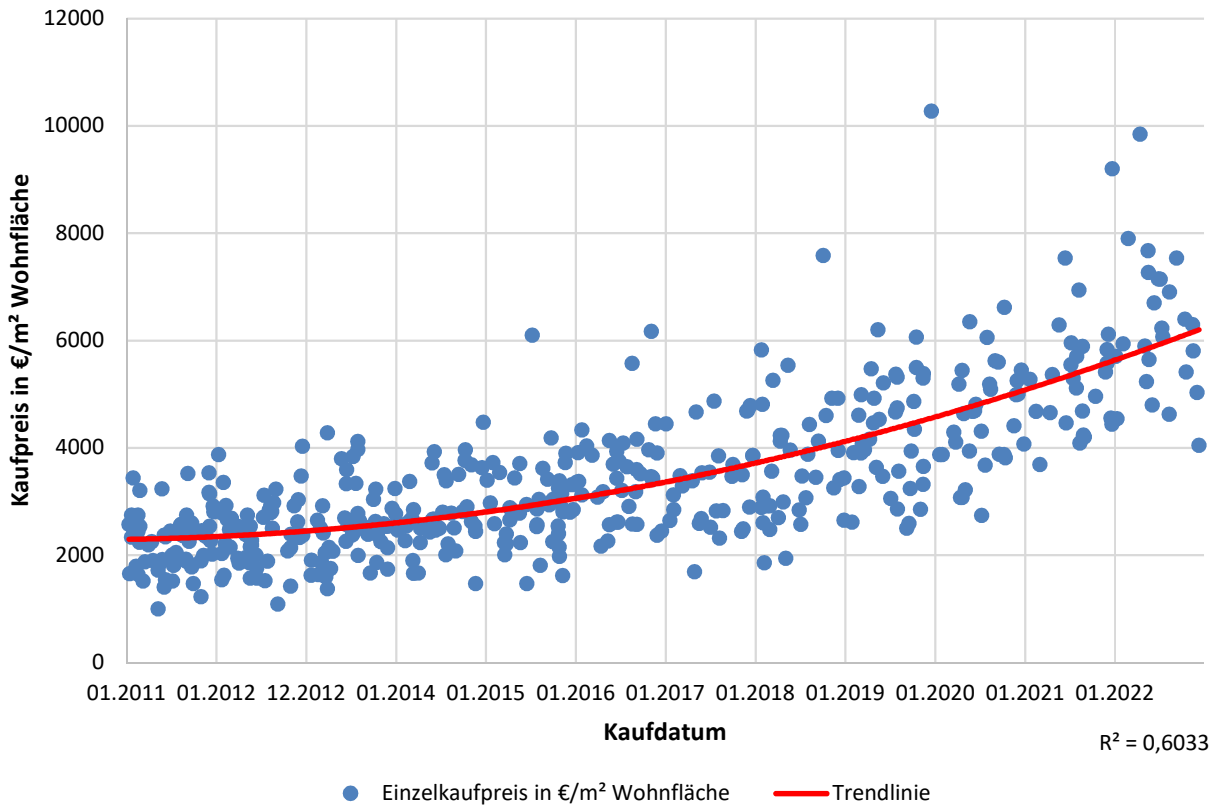
Datenstand 27.01.2023

Es handelt sich, ausgehend vom Verkaufsjahr, immer um ein **maximales Gebäudealter von 20 Jahre**. Die Datenauswertung nach Baujahr ist erst für Käufe ab 2011 sicher erfolgt. Für ältere Verkaufsjahre ist diese Auswertung nicht möglich. Verkäufe mit ungewöhnlichen Begebenheiten, wie etwa ein Nießbrauchrecht für den Verkäufer, wurden aussortiert.

Jahr	Zahl der Kaufverträge	gemittelter Kaufpreis in €	gemittelter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Kaufpreisspanne in €	Indexzahl
2011	64	326.000	2.231	159.000 - 900.000	100
2012	52	372.000	2.417	148.000 - 1.200.000	108
2013	50	403.000	2.552	165.000 - 900.000	114
2014	41	435.000	2.712	200.000 - 1.000.000	122
2015	46	445.000	2.942	198.000 - 1.800.000	132
2016	41	529.000	3.585	227.000 - 1.500.000	161
2017	33	610.000	3.679	260.000 - 2.300.000	165
2018	37	613.000	3.748	253.000 - 1.300.000	168
2019	38	724.000	4.381	410.000 – 2.300.000	196
2020	33	727.000	4.573	386.000 – 1.588.000	205
2021	28	823.000	5.355	435.000 – 1.840.000	240
2022	25	1.010.000	6.233	600.000 – 1.862.000	279



### Kaufpreise aller Einfamilienhäuser, Gebäudealter max. 20 Jahre





## 4.1 Preise für jüngere, freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre 2001 bis 2022

Hier soll das Preisgefüge für gängige jüngere, freistehende Einfamilienhäuser abgebildet werden.

### Gesuchte Daten:

Kaufverträge,  
Einfamilienhaus freistehend,  
Verkäufe 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,  
ganzer Landkreis Traunstein,  
in Massivbauweise,

### **Baujahre 2001 bis 2022,**

nur vergleichsfallgeeignete Daten, keine Verwandtengeschäfte,  
Standardstufen: alle,

*Datenstand 31.01.2023*

	Gesamter Landkreis	Preisgruppe Süd	Preisgruppe Nord
Zahl der Verkäufe	30	14	16
<b>Gemittelter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>5.648,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>6.600,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>4.814,-- €/m<sup>2</sup></b>
Spanne Kaufpreis	540.000 bis 1.950.000 €	739.000 bis 1.950.000 €	540.000 bis 940.000 €
<b>Kaufpreis im Mittel</b>	<b>982.784,-- €</b>	<b>1.259.538,-- €</b>	<b>740.625,-- €</b>
Gemittelte Wohnfläche	169 m <sup>2</sup>	188 m <sup>2</sup>	152 m <sup>2</sup>

## 4.2 Preise für etwas ältere freistehende Einfamilienhäuser, Baujahre 1971 bis 1991

Hier soll das Preisgefüge für gängige etwas ältere, freistehende Einfamilienhäuser abgebildet werden.

Gesuchte Daten:

Kaufverträge, Einfamilienhaus freistehend,

Verkäufe 2021 und 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

ganzer Landkreis Traunstein,

in Massivbauweise,

**Baujahr 1971 bis 1991,**

nur vergleichsfallgeeignete Daten, keine Verwandtengeschäfte,

Standardstufe: alle

*Datenstand 31.01.2023*

	Gesamter Landkreis	Preisgruppe Süd	Preisgruppe Nord
Zahl der Verkäufe	35	16	19
<b>Gemittelter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	<b>4.549,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>5.369,-- €/m<sup>2</sup></b>	<b>3.858,-- €/m<sup>2</sup></b>
Spanne Kaufpreis	390.000 bis 1.750.000 €	390.000 bis 1.750.000 €	440.000 bis 1.650.000 €
<b>Kaufpreis im Mittel</b>	<b>782.400,-- €</b>	<b>912.969,-- €</b>	<b>672.447,-- €</b>
Gemittelte Wohnfläche	175 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>

## 5 Preisunterschied zwischen freistehenden und nicht freistehenden Einfamilienhäusern

In dieser Auswertung wird erkennbar, dass freistehende EFH i. d. R. teurer gehandelt werden als nicht freistehende EFH.

Bei den nicht freistehenden EFH sind die Doppelhaushälften teurer als die Reihenend- und Reihenmittelhäuser.

### Gesuchte Daten:

nur Kaufverträge,

alle bereinigten Preise,

2021 bis 2022, ohne zeitliche Differenzierung zusammengefasst,

ganzer Landkreis Traunstein,

alle Einfamilienhäuser (freistehend, DHH, Reihenhaus etc.),

Bauweise: alle,

Standardstufe: alle,

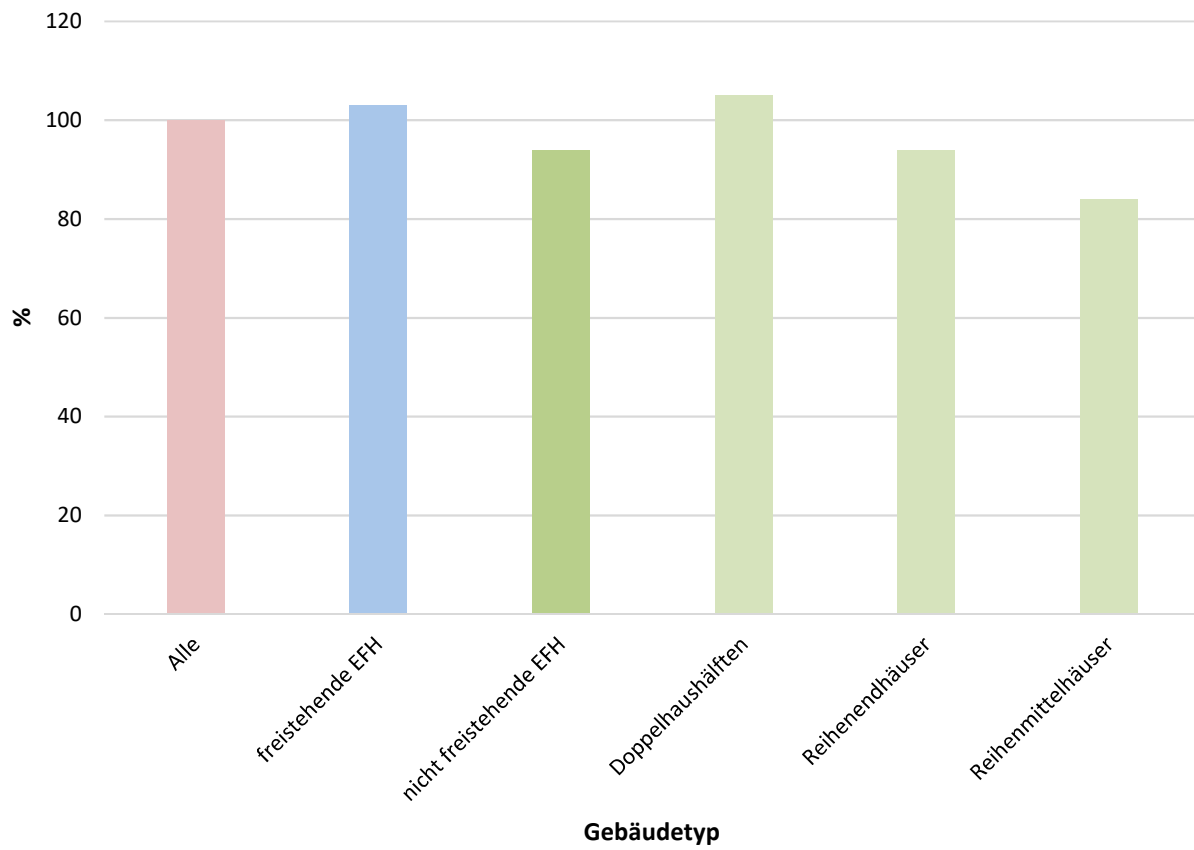
alle Größen und Preise berücksichtigt,

keine Verwandtengeschäfte, ohne Sonderfälle

Datenstand 31.01.2023

Gebäudetyp	Anzahl	gemittelter Kaufpreis in €	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	gemittelter Wohnflächenpreis in €/m <sup>2</sup>	Verhältnis in % bzgl. allen gemittelten Wohnflächenpreisen
Alle	260	723.000	156	724	4642	100
freistehende EFH	169	799.000	167	910	4792	103
nicht freistehende EFH	91	582.000	137	378	4362	94
davon:						
Doppelhaushälften	43	683.000	140	420	4862	105
Reihenendhäuser	18	520.000	119	372	4372	94
Reihenmittelhäuser	22	474.000	121	245	3900	84
sonstige Fälle	8	-	-	-	-	-

## Verhältnis der Kaufpreise nach Gebäudetyp



## Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust
Gestaltung von Text/Bild	M. Babl, M. Harbich, I. Kirschner, U. Schust
Ausgabe	März 2023
Internet und Selbsta Ausdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druck und Versand 30,- €
Irrtum	Zu allen Angaben Irrtum vorbehalten
Urheberrecht	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Verwendung dieses Berichtes in anderen Texten ist mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Landratsamt Traunstein  
Papst-Benedikt-XVI.-Platz  
83278 Traunstein



**LANDKREIS**  
TRAUNSTEIN