

# Immobilienmarktbericht Einfamilienhaus 2017/18



**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	4
1.5	Datenbasis	5
2	Verkaufszahlen und Umsatz bei Einfamilienhäusern	5
3	Preisentwicklung bei allen Einfamilienhaustypen Gebäudealter max. 20 Jahre, Zeitreihe 2011 bis Mitte 2018	6
4	Preise für jüngere, freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1996 bis 2018, Aufteilung des Landkreises in zwei Preislagen Süd und Nord	8
5	Preise für etwas ältere freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1963 bis 1983, Aufteilung des Landkreises in zwei Preislagen Süd und Nord	9
6	Preiseentwicklung bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern, Gebäudealter max. 20 Jahre, Zeitreihe 2011 bis Mitte 2018	11
7	Mieten für vermietete Einfamilienhäuser	12
8	Liegenschaftszinssatz bei vermieteten Einfamilienhäusern im Volleigentum	14
	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 (Häuser, Eigentumswohnungen) und Rechte an Immobilien, wie etwa über Nießbrauchsrechte, 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  
Irmengard Kirschner

stellvertretender Vorsitzender  
Christian Nebl

weitere stellvertretende Vorsitzende  
Margarete Babl

Finanzamt Traunstein:  
Elke Weis nur für Bodenrichtwertfestsetzungen/Bauland und andere wertrelevante Daten  
Georg Maier, nur Bodenrichtwertfestsetzungen/Landwirtschaft

Gutachter befristet bestellt bis März 2022:  
Helmut Birner  
Roman Di-Qual  
Ludwig Haumann  
Michael Kaiser, für landwirtschaftliche Flächen  
Josef Klapf  
Walter Reitinger  
Klaus Schlicht  
Rainer Barthel, nur für Bodenrichtwertfestsetzungen/Stadt Traunstein

Gutachter befristet bestellt bis März 2021:  
Stefan Berres

Gutachter befristet bestellt bis Dezember 2021:  
Alexander Frank

### 1.3 - Geschäftsstelle im Landratsamt

Leiterin der Geschäftsstelle

Irmengard Kirschner Zimmer-Nr. B 3.82 Telefon: +49 (0) 861/58-284  
Mail: Irmengard.Kirschner@traunstein.bayern

Mitarbeiterinnen der Geschäftsstelle

Ursula Schust Zimmer-Nr. B 3.83 Telefon: +49 (0) 861/58-283  
Mail: Ursula.Schust@traunstein.bayern

Margarete Babl Zimmer-Nr. B 3.82 Telefon: +49 (0) 861/58-161  
Mail: Margarete.Babl@traunstein.bayern

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

**Im Internet** sind wir zu finden unter:

**[www.traunstein.bayern](http://www.traunstein.bayern)**

So finden Sie uns direkt: Geben Sie „Gutachterausschuss Traunstein“ ein.

Ihre Suchmaschine bringt Sie direkt zu unserer Homepage.

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

### 1.4 - Vorbemerkung zur Auswertung

Abgebildet werden soll mit dieser Auswertung, 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 sein.

Für einen verbindlichen Wert - etwa für eine Erbauseinandersetzung- ist ein Gutachten von einem Sachverständigen oder dem Gutachterausschuss erforderlich.

## 1.5 - Datenbasis

Datenbasis der Auswertungen sind alle notariellen Kaufverträge aus dem Gebiet des Landkreises Traunstein.

**Datenschutz ist bei uns groß geschrieben.**

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 Objekten ausgeschlossen ist.

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

Es sind fast 70 %, die uns eine Rückantwort zuschicken!

Die Angaben zu Baujahr, Ausstattung einfach, mittel, gehoben, Wohnfläche, Miete kommen zum Großteil von den Käufern der Immobilien und werden in der Regel vom Gutachterausschuss so 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 Mitte 2018, ganzer Landkreis Traunstein,

Einfamilienhäuser,

Bauweise alle (freistehend, DHH, Reihenhaus u. a.), inklusive Fertighäuser und Holzhäuser,

alle Baujahre, alle Größen,

Ausstattung von einfach bis stark gehoben,

keine Verwandtengeschäfte,

Sonderfälle nicht aussortiert

*Datenstand 27.6.2018*

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*	125	51	408.500	42.000 – 1.340.000

\*Stand Mitte 2018

## 2 - Preisentwicklung bei allen Einfamilienhaustypen Gebäudealter max. 20 Jahre, Zeitreihe 2011 bis Mitte 2018

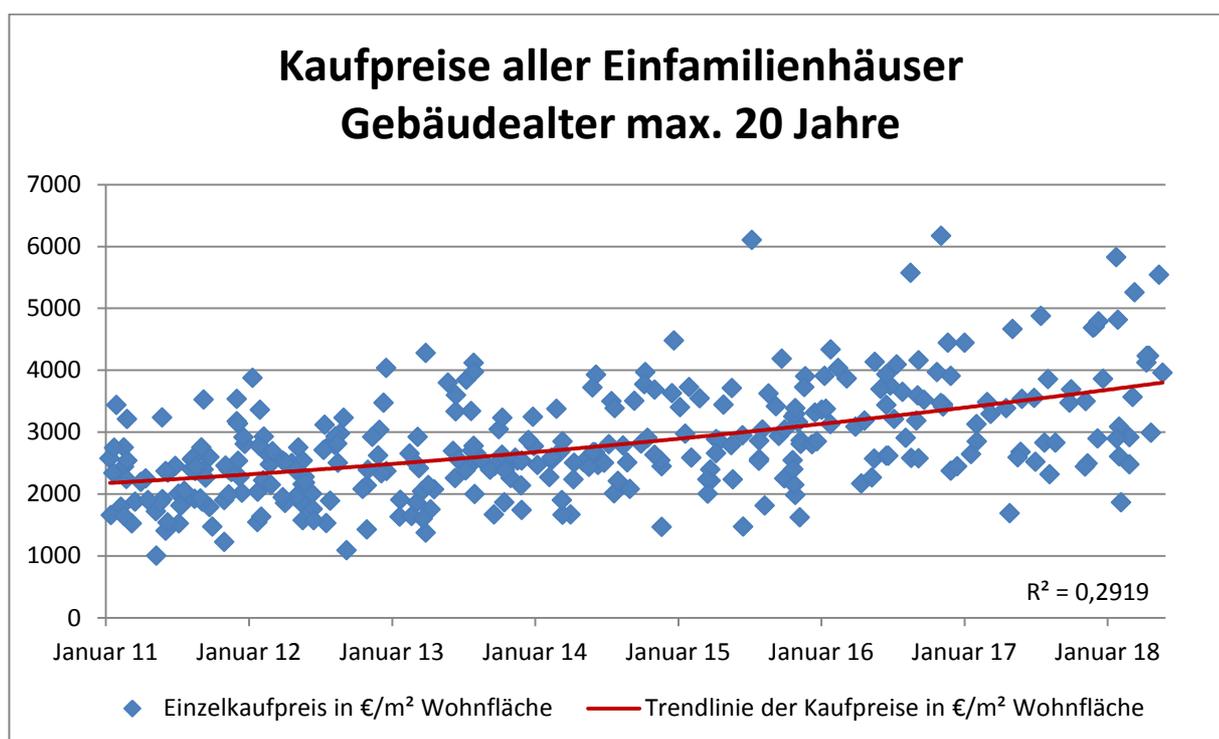
### Gesuchte Daten:

nur Kaufverträge, keine Versteigerungen,  
alle bereinigten Preise,  
2011 bis Mitte 2018, ganzer Landkreis Traunstein,  
Einfamilienhäuser,  
Bauweise alle (freistehend, DHH, Reihenhäuser), inklusive Fertighäuser und Holzhäuser,  
Ausstattung von einfach bis stark gehoben,  
alle Größen und Preise berücksichtigt,  
Gebäudealter max. 20 Jahre, ausgehend vom Jahr des Verkaufes,  
keine Verwandtengeschäfte, ohne Sonderfälle

*Datenstand 27.6.2018*

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 Nießbrauchsrecht für den Verkäufer, wurden aussortiert.

Jahr	Zahl der Kaufverträge	gemittelter Kaufpreis in €	gemittelter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Indexzahl	Kaufpreisspanne in €
2011	64	326.000	2.231	100	159.000 - 900.000
2012	52	372.000	2.417	108	148.000 - 1.200.000
2013	50	403.000	2.552	114	165.000 - 900.000
2014	41	435.000	2.712	122	200.000 - 1.000.000
2015	46	445.000	2.942	132	198.000 - 1.800.000
2016	41	529.000	3.585	161	227.000 - 1.500.000
2017	33	610.000	3.679	165	260.000 - 2.300.000
2018	17	619.000	3.790	170	340.000 - 1.300.000



## 4 - Preise für jüngere, freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1996 bis 2018, Aufteilung des Landkreises in zwei Preislagen Süd und Nord



EFH freistehend, Baujahr 1998 bis 2018, Beispielsbild

Mit dieser Auswertung soll ein üblicher Preis für ein gängiges jüngeres Einfamilienhaus im Landkreis Traunstein wiedergegeben werden. Die max. Wohnfläche wurde auf 180 m<sup>2</sup> begrenzt. Das unterschiedliche Preisgefüge Süd/Nord ergibt sich insbesondere aus dem unterschiedlichen hohen Anteil des Bodenwertes im Kaufpreis. Die Bodenwerte sind im Süden des Landkreises deutlich höher als im Norden.

Die 35 Gemeinden wurden in zwei Preislagen zusammengefasst.

Preisgruppe Süd: Reit im Winkl, Ruhpolding, Unterwössen, Schleching, Marquartstein, Grassau, Übersee, Staudach-Egerndach, Bergen, Siegsdorf (ohne Gemark. Vogling/Feriendorf), Inzell, Nußdorf, Surberg, Waging, Stadt Traunstein, Vachendorf, Grabenstätt, Chieming, Seon-Seebruck

Preisgruppe Nord: Pittenhart, Obing, Schnaitsee, Altenmarkt, Trostberg, Kienberg, Tacherting, Engelsberg, Traunreut, Wonneberg, Petting, Kirchanschöring, Taching am See, Fridolfing, Palling, Tittmoning

### Gesuchte Daten:

Kaufverträge, Einfamilienhaus freistehend,

Verkäufe 2016 bis Mitte 2018,

in Massivbauweise,

Baujahr 1996 bis 2018,

Wohnfläche 70 bis 180 m<sup>2</sup>,

Ausstattung von einfach bis stark gehoben,

Hinweis: bei den gefundenen Daten überwiegend gehobene Ausstattung,

Grundstücksgröße der Objekte zwischen 400 und 1.200 m<sup>2</sup>,

keine Preise unter 200.000,-- € berücksichtigt, da ungewöhnliche Verhältnisse zu vermuten sind,

z.B. Rente oder Wohnrecht für Verkäufer,

keine Preise über 1.000.000,-- €,

nur vergleichsfallgeeignete Daten, keine Verwandtengeschäfte

*Datenstand 27.6.2018*

	Preisgruppe Süd	Preisgruppe Nord
Zahl der Verkäufe	13	12
Gemittelter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.984,-- €/m <sup>2</sup>	3.127,-- €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis im Mittel	574.994,-- €	449.035,-- €
Gemittelte Wohnfläche	144 m <sup>2</sup>	144 m <sup>2</sup>

## 5 - Preise für etwas ältere freistehende Einfamilienhäuser, Baujahr 1963 bis 1983, Aufteilung des Landkreises in zwei Preislagen Süd und Nord

Mit dieser Auswertung soll ein Preis für ein gängiges, etwas älteres Einfamilienhaus im Landkreis Traunstein gezeigt werden. Das unterschiedliche Preisgefüge Süd/Nord ergibt sich insbesondere aus dem unterschiedlichen hohen Anteil des Bodenwertes im Kaufpreis. Die Bodenwerte sind im Süden des Landkreises deutlich höher als im Norden.



EFH freistehend, Baujahr 1963 bis 1983, Beispielsbild aus dem Internet

Die 35 Gemeinden wurden in 2 Preislagen zusammengefasst.

Preisgruppe Süd: Reit im Winkl, Ruhpolding, Unterwössen, Schleching, Marquartstein, Grassau, Übersee, Staudach-Egerndach, Bergen, Siegsdorf, Inzell, Nußdorf, Surberg, Waging, Stadt Traunstein, Vachendorf, Grabenstätt, Chieming, Seon-Seebruck,

Preisgruppe Nord: Pittenhart, Obing, Schnaitsee, Altenmarkt, Trostberg, Kienberg, Tacherting, Engelsberg, Traunreut, Wonneberg, Petting, Kirchanschöring, Taching am See, Fridolfing, Palling, Tittmoning

Gesuchte Daten:

Kaufverträge, Einfamilienhaus freistehend,

Verkäufe 2016 bis Mitte 2018,

in Massivbauweise,

Baujahr 1963 bis 1983,

Wohnfläche 70 bis 200 m<sup>2</sup>,

Ausstattung von einfach bis stark gehoben,

Hinweis: bei den gefundenen Daten: überwiegend einfache und mittlere Ausstattung,

Grundstücksgröße der Objekte zwischen 400 und 1200 m<sup>2</sup>,

keine Preise unter 200.000,-- € berücksichtigt, da ungewöhnliche Verhältnisse zu vermuten sind,

z.B. Rente oder Wohnrecht für Verkäufer,

keine Preise über 1.000.000,-- €,

nur vergleichsfallgeeignete Daten, keine Verwandtengeschäfte

*Die Suchparameter bis 200 m<sup>2</sup>/WF wurden so gewählt, dass in etwa die gleiche gemittelte Wohnfläche wie bei den Neubauten/Punkt 4 vorliegt.*

*Datenstand 27.6.2018*

	Preisgruppe Süd	Preisgruppe Nord
Zahl der Verkäufe	30	26
Gemittelter Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.068,-- €/m <sup>2</sup>	2.259,-- €/m <sup>2</sup>
Kaufpreis im Mittel	452.767,-- €	336.226,-- €
Gemittelte Wohnfläche	148 m <sup>2</sup>	149 m <sup>2</sup>

## 6 – Preisentwicklung bei Doppelhaushälften und Reihenhäusern, Gebäudealter max. 20 Jahre, Zeitreihe 2011 bis Mitte 2018

Mit dieser Auswertung soll ein üblicher Preis für eine gängige jüngere DHH oder ein Reihenhaus im Landkreis Traunstein wiedergegeben werden. Die max. Wohnfläche wurde auf 180 m<sup>2</sup> begrenzt.

### Gesuchte Daten:

nur Kaufverträge,  
2011 bis Mitte 2018,  
ganzer Landkreis Traunstein,  
EFH, nur Doppelhaushälften, Reihenhäuser, Reihenendhäuser, andere nicht freistehende EFH,  
Ausstattung von einfach bis stark gehoben,  
Bauweise massiv,  
Wohnfläche max. 180 qm,  
keine Verwandtengeschäfte,  
Grundstücksgröße alle, Preise alle,  
Wohnfläche alle Größen,  
Alter max. 20 Jahre

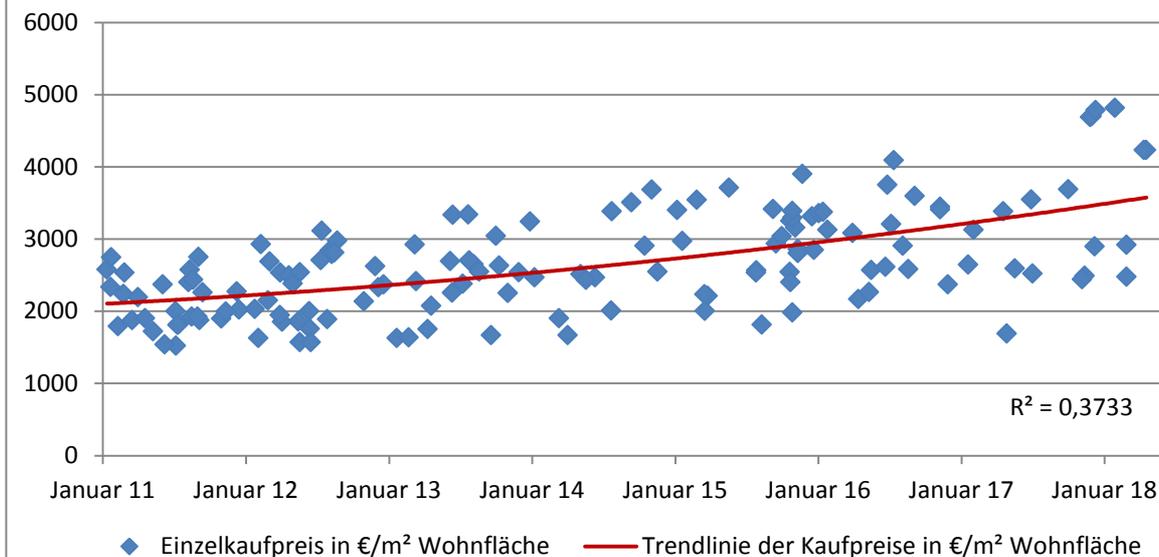
*Datenstand 27.6.2018*

Es handelt sich, ausgehend vom Verkaufsjahr, immer um ein maximales Gebäudealter von 20 Jahre.

Jahr	Zahl der Kaufverträge	gemittelter Kaufpreis in €	gemittelter Kaufpreis in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche	Indexzahl	Kaufpreisspanne in €
2011	30	280.000	2.121	100	186.000 - 360.000
2012	27	311.000	2.293	108	210.000 - 418.000
2013	20	339.000	2.442	115	213.000 - 438.000
2014	12	361.000	2.642	125	200.000 - 540.000
2015	25	397.000	2.850	134	198.000 - 510.000
2016	17	396.000	3.049	144	228.000 - 549.000
2017	14	464.000	3.162	149	260.000 - 605.000
2018*	5*	552.000-	3.749*	177	-

*\*Bei 2018 aus Datenschutzgründen keine Angabe der Kaufpreisspanne.*

## Kaufpreise aller DHH und Reihenhäusern Gebäudealter max. 20 Jahre



### 7 - Mieten für vermietete Einfamilienhäuser

Bei den nachfolgend mitgeteilten Mieten für EFH ist zu beachten, dass es sich bei den Mieten, die uns die Käufer der Häuser mitgeteilt haben, nicht selten um Mieten aus schon länger bestehenden Mietverhältnissen handelt, also um sogenannte ältere Bestandsmieten. Bei den sehr günstigen Mieten handelt es sich gelegentlich auch um Häuser, die von sehr bescheidener Ausstattung sind, z.B. ohne Zentralheizung. Zu beachten ist auch, dass die Mieten im Norden und Osten des Landkreis Traunstein in der Regel niedriger sind, als im Süden des Landkreis Traunstein.

#### Gesuchte Daten:

ganzer Landkreis TS

Einfamilienhäuser, freistehend, nicht freistehend,

alle Mietpreise, die dem Gutachterausschuss von Käufern mitgeteilt wurden,

Bestandsmieten und Neuvermietungen,

alle Baujahre,

alle Wohnflächengrößen, alle Grundstücksgrößen

Ausstattung von einfach bis stark gehoben,

*Datenstand 27.6.2018*



Jahr	vereinbarte Kaltmiete in €/m <sup>2</sup>	Baujahre	Spanne der Kaltmieten in €/m <sup>2</sup>	Zahl der Vermietungen
2010	-	-	-	1
2011	-	-	-	0
2012	6,88	1850-2002	4,40 - 8,46	19
2013	6,46	1912-1972	4,62 - 9,18	8
2014	5,52	1931-1995	4,10 - 7,00	7
2015	6,14	1800 - 2009	3,24 – 9,55	14
2016	7,14	1880 - 2002	4,17 – 9,70	14
2017	5,81	1930 - 2004	4,44 – 6,50	10

**Mieten aufgeteilt nach Mietpreisen in 3 Preisgruppen**  
Mieten EFH 2010 bis 2017

unteres Mietsegment	mittleres Mietsegment	oberes Mietsegment
25 Datensätze	24 Datensätze	23 Datensätze
Mieten von 3,24 - 5,60 €/m <sup>2</sup>	Mieten von 5,61 - 6,85 €/m <sup>2</sup>	Mieten von 6,86 - 9,70 €/m <sup>2</sup>
Miete im Mittel <b>4,72 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Miete im Mittel <b>6,30 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	Miete im Mittel <b>7,98 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>

## 8 - Liegenschaftszinssatz bei vermieteten Einfamilienhäusern im Volleigentum

Einfamilienhäuser werden meist zur Eigennutzung gekauft und nicht um diese zu vermieten. Gelegentlich werden EFH, die vermietet sind gekauft, um diese weiter zu vermieten oder um diese kurz- bis mittelfristig selbst zu nutzen.

Von 1481 verkauften EFH im Zeitraum 2010 bis 2017 wurden uns von den Käufern in 72 Fällen Mieten mitgeteilt, das ist ein Anteil von 4,9 %.

EFH werden ganz überwiegend zur Eigennutzung gekauft.

Renditeüberlegungen spielen in diesem Marktsegment kaum eine Rolle.

### Übersicht über die Liegenschaftszinssätze im Bereich der Wohnnutzung im Landkreis Traunstein, 2016 und 2017

Nachfolgende Liegenschaftszinssätze wurden unter Berücksichtigung der Bodenwertverzinsung und der Restnutzungsdauer der Gebäude ermittelt. Die Gruppierung der Nutzarten und der Auswertungszeitraum wurden auch unter Berücksichtigung der verfügbaren Datenzahl gewählt. Detailliertere Auswertungen sind für Sachverständige gegen Gebühr erhältlich.

Stand 1.2.2018

### Übersicht Liegenschaftszinssätze im Bereich Wohnnutzung

Nutzart	Zeitraum der Auswertung	Anzahl der Datensätze	Rohertragsfaktor		Liegenschaftszinssatz	
			Mittelwert	Median	Mittelwert	Median
Wohnnutzung						
Einfamilienhäuser (Volleigentum)	2016 bis 2017	6	32,5	32,6	1,5%	1,4%
Zwei- und Mehrfamilienhäuser (Volleigentum)	2016 bis 2017	15	22,6	23,8	2,1%	1,8%
Eigentumswohnungen	2016	80	-	-	2,0%	1,9%
Eigentumswohnungen	2017	59	-	-	1,8%	1,8%

### Modellparameter der Ableitung :

Die Bewirtschaftungskosten wurden jeweils entsprechend der Ertragswertrichtlinie 2015, Anlage 1 angesetzt.

Für den Bodenwert wurde der zeitlich und räumlich gültige Bodenrichtwert angesetzt.

### Gesamtnutzungsdauer:

Wohnnutzung 70 Jahre

*Anmerkung: Die Gesamtübersicht auch für andere Nutzarten ist auf der Homepage des Gutachterausschusses frei zugänglich.*

## Impressum

Herausgeber	Landratsamt Traunstein Gutachterausschuss
Konzept und inhaltliche Bearbeitung	Irmi Kirschner, Ursula Schust, Margarete Babl
Gestaltung von Text/Bild	Irmi Kirschner, Margarete Babl
Ausgabe	Juni 2018
Internet und Selbstaussdruck	kostenfrei
Druck	Landratsamt Traunstein, nur auf Bestellung
Versandexemplare	Druckexemplar 30,-- €, Versand 3,-- €
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