

Pressemitteilung

07.08.2024

Der Immobilienmarktbericht 2024 für den Landkreis Mühldorf a. Inn: Unbebaute Wohnbauflächen, Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen im Überblick

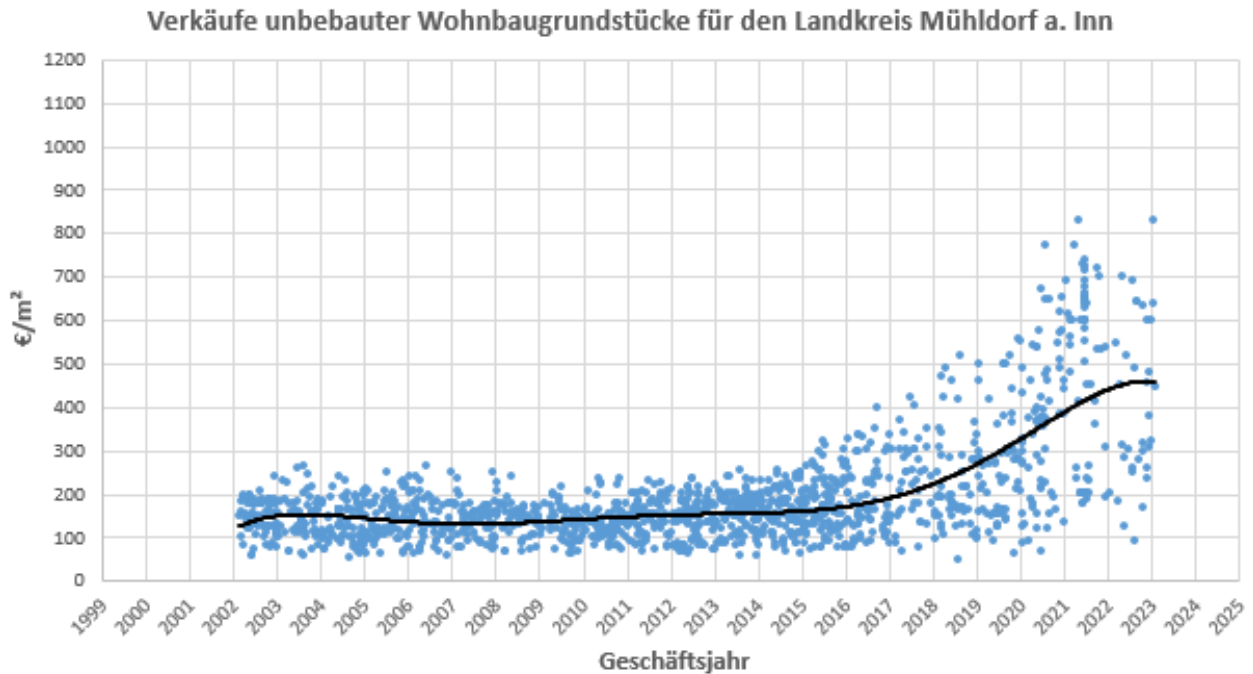
Die neuen Bodenrichtwerte für Grundstücke im Landkreis Mühldorf a. Inn stehen fest. Zudem haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Landratsamts (Fachbereich Bauen und Planungsrecht) den Immobilienmarktbericht für den Landkreis Mühldorf a. Inn zusammengestellt, der in diesen Tagen erscheint. Im Folgenden stellen wir Entwicklungen vor, die sich aus tatsächlichen Verkaufszahlen ableiten lassen. Dabei geht es einerseits um unbebaute Wohnflächen sowie andererseits um die Immobilienverkäufe von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen.

1. Unbebaute Wohnbauflächen

Um die aktuelle Lage auf dem Grundstücksmarkt bewerten zu können, sind die sogenannten Bodenrichtwerte die ausschlaggebende Größe. Die Richtwerte für unbebaute Grundstücke dienen der Übersichtlichkeit und Transparenz des Bodenmarktes und sollen daher ein der Wirklichkeit entsprechendes Abbild der Wertverhältnisse auf dem Bodenmarkt wiedergeben. Sie haben keine bindende Wirkung und sind auch nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstücks gleichzusetzen. Die Werte werden unter anderem bei Grundstückskäufen oder Erbangelegenheiten herangezogen.

Hinweis zur Ermittlung der Daten:

Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre von den bayerischen Gutachterausschüssen aufgrund tatsächlicher Verkäufe ausgewertet und beschlossen. Die durchschnittlichen Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für baureifes Land sowie für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Bodenrichtwerte beinhalten die Kosten für Erschließung, Kommunalabgaben und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.



Erläuterung:

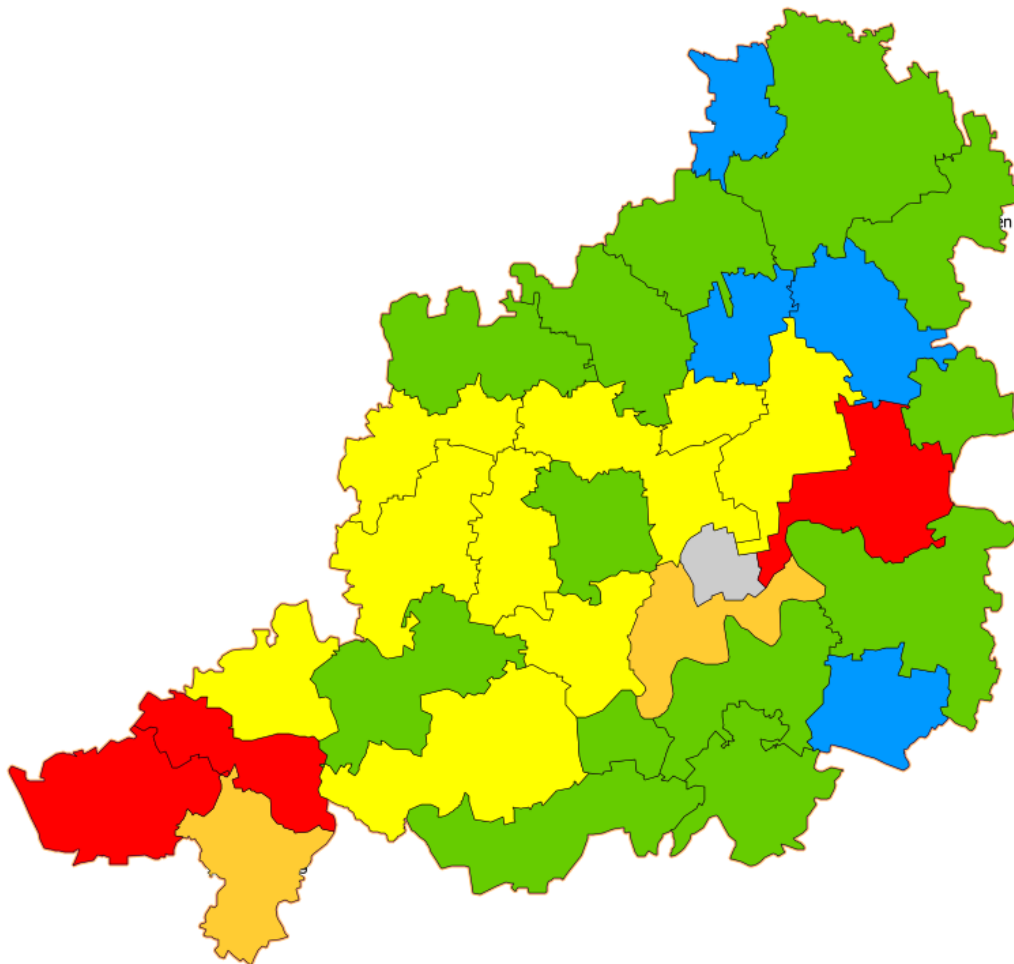
Wie aus der "Trendkurve" in der oben stehenden Grafik ersichtlich, zeigen die aktuellen Auswertungen zum Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn für unbebaute Wohnbaugrundstücke erstmals nach 9 Jahren des Wertzuwachses einen Rückgang von knapp 10 % zum Vorjahr (Auswertungsjahr 2023). Die einzelnen Punkte stellen jeweils einen vertraglichen Verkaufswert dar. Lag bis vor zehn Jahren das Bodenpreisniveau noch relativ konstant bei durchschnittlich 146 €/m², so hat sich in der vergangenen Dekade durch die allgemeine wirtschaftliche Lage sowie die verbesserte Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München der landkreisweite Mittelwert bei den Verkäufen von baureifem Wohnbauland bis zum Jahr 2022 mit 462 €/m² mehr als verdreifacht.

Wurden in den Jahren 2013 bis 2016 regelmäßig mehr als 100 Wohnbauparzellen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr veräußert, so waren es in 2023 im gesamten Landkreis Mühldorf a. Inn nur noch 33 notariell beurkundete Verkäufe. Diese Tatsachen sind auch in der Grafik nachvollziehbar, durch die deutlich geringere Anzahl der Punkte sowie deren Streuung in den höherpreisigen Bereich.

Hinweis zur Ermittlung der Daten:

Für die landkreisübergreifende Vergleichbarkeit wurden nach den Vorgaben des Oberen Gutachterausschusses nur Wohnbauflächen mit einer Grundstücksgröße zwischen 250 m² bis 1800 m² ab einem Grundstückspreis von 30 €/m² in Wohngebieten und gemischt genutzten Baugebieten berücksichtigt. Zusätzlich gilt für alle Auswertungen, dass außergewöhnliche bzw. kommunale Verkäufe nicht eingeflossen sind und des Weiteren eine Ausreißerbereinigung mit der 2,5-fachen Standardabweichung erfolgte.

Grafik: Bodenrichtwertniveau in den Landkreiskommunen



Legende: < 200 €/m² 200-300 €/m² 300-400 €/m² 400-500 €/m² > 500 €/m²

Erläuterung:

Der durchschnittliche Bodenrichtwert aus den Richtwertzonen für Wohngebiete und gemischt genutzte Baugebiete im Landkreis Mühldorf a. Inn beträgt aktuell 343 €/m². Die für die Städte und Gemeinden gebildeten Mittelwerte aus den beiden genannten Nutzungsarten zeigen deutlich das höhere Bodenpreisniveau entlang der Bahnlinie München – Mühldorf sowie der B12. Auch kann aus der Landkreisgrafik abgelesen werden, dass Richtung München durchschnittlich höhere Bodenpreise bezahlt werden müssen als das im östlichen und nördlichen Landkreisbereich der Fall ist.

Spitzenreiter mit dem teuersten Bauland ist die Kreisstadt mit knapp 553 €/m². Maitenbeth und Haag folgen mit 512 bzw. 510 €/m². Die Stadt Waldkraiburg und die Gemeinde Rechtmehring liegen mit einem etwas größeren Abstand bei 444 und 428 €/m². Die günstigsten Bauflächen für Wohnnutzungen sind nach den aktuellen mittleren Bodenrichtwerten in den Gemeinden Eggkofen, Oberneukirchen, Lohkirchen und Niederbergkirchen zu finden. Allerdings liegen diese auch nur knapp unter dem Wert von 200 €/m².

Zum Vergleich: Die Lage in Bayern

>> Immobilienmarktbericht Bayern 2024 / S. 86

https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/fileadmin/user_upload/Immobilienmarktberichte/2024_IMB_BY.pdf

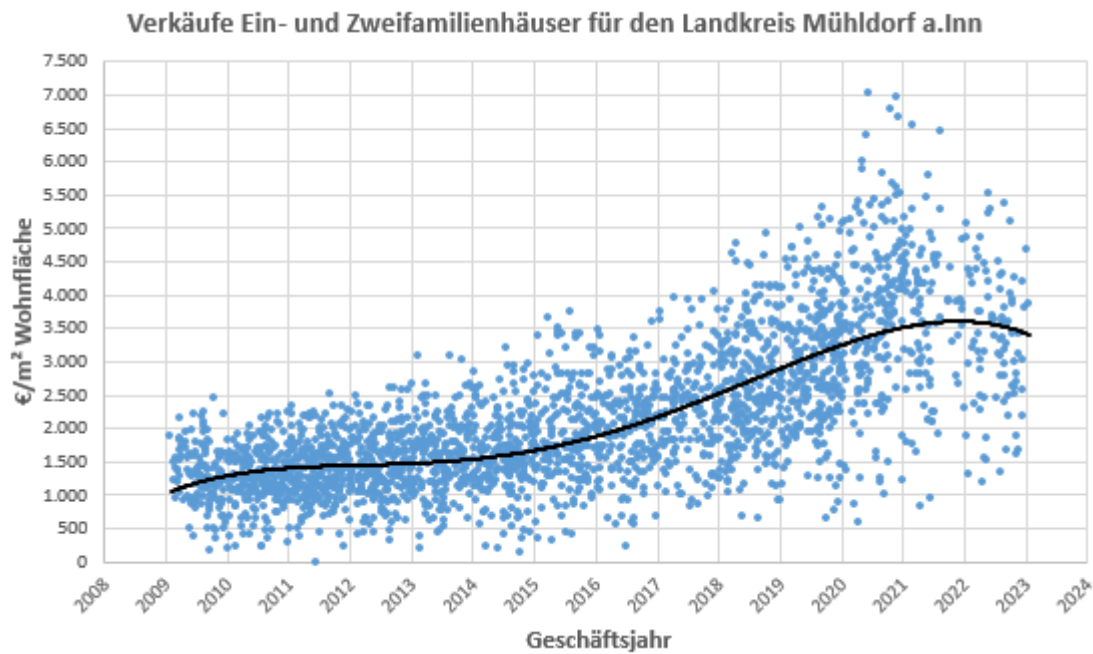
2. Immobilienverkäufe

Hinweis zum Immobilienmarktbericht:

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für den Landkreis Mühldorf a. Inn werden unter anderem allgemeine Marktinformationen, Anzahl und Verteilung von Vertragsabschlüssen sowie Auswertungen in den Teilmärkten aufgeführt. Neben den unbebauten und bebauten Grundstücken gehören die sogenannten Teileigentumseinheiten (Eigentumswohnungen) zu den drei wesentlichen Teilmärkten.

Da die Auswertung von tatsächlichen Verkäufen stammen, können diese selbstverständlich nicht die aktuellsten oder gar künftigen Entwicklungen am Grundstücksmarkt darstellen. Dennoch sind die Zahlen für die Marktteilnehmer eine solide Grundlage für anstehende Entscheidungen.

2.1 Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern



Erläuterung:

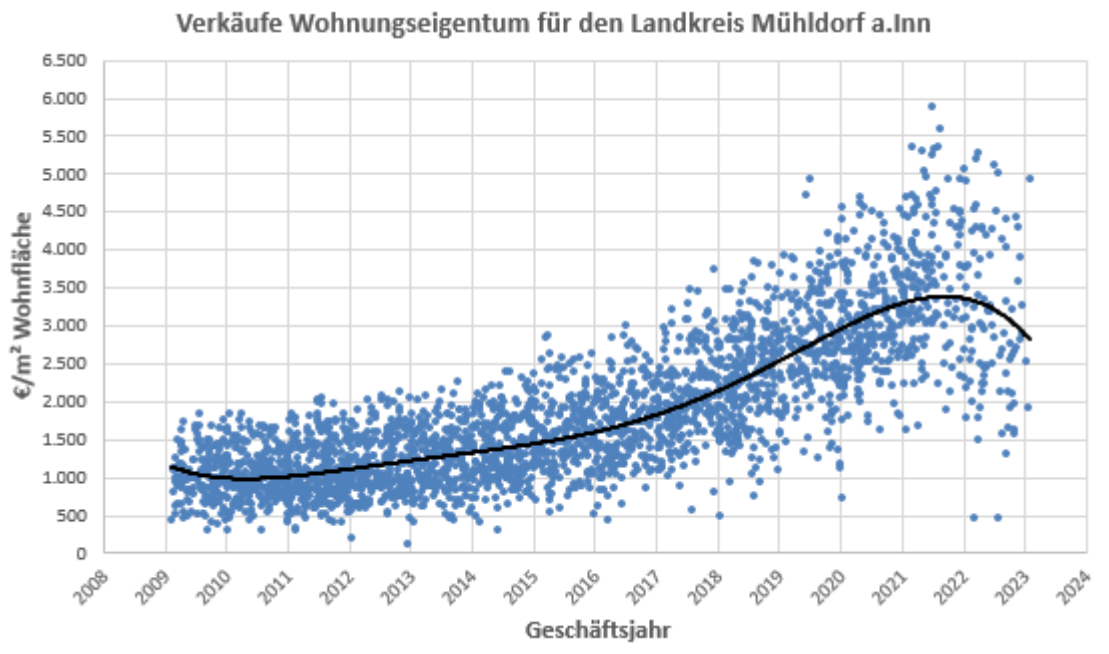
Analog dem Diagramm von unbebauten Wohnbaugrundstücken, ist auch bei den Ein- und Zweifamilienhausverkäufen die Bandbreite der gezahlten Beträge in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche in den vergangenen Jahren deutlich größer geworden. Bei den dargestellten Verkäufen von mindestens 5 Jahre alten Ein- und Zweifamilienhäusern, zu denen auch Reihenhäuser und Doppelhaushälften gezählt werden, hat die "Gegenbewegung" bereits im Jahr 2022 eingesetzt. Der Höchststand für das Landkreismittel dieses Teilsegmentes auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt war mit 3.755 €/m² in 2021 zu verzeichnen. Im Jahr 2023 lag der mittlere Vergleichswert für diese Häuser mit 3.346 €/m² ebenfalls gut 10 % unter dem bisherigen Landkreismaximum.

Zum Vergleich: Die Lage in Bayern

>> Immobilienmarktbericht Bayern 2024 / S. 142/143

https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/fileadmin/user_upload/Immobilienmarktberichte/2024_IMB_BY.pdf

2.2 Verkäufe von Eigentumswohnungen (Teileigentumseinheiten)



Erläuterung:

Der Rückgang des kontinuierlichen Aufwärtstrends in Verbindung mit den deutlich weniger werdenden Vertragsabschlüssen in den vergangenen beiden Jahren bestätigt sich auch im Teilmarkt für Wohnungseigentum im Landkreis Mühldorf a. Inn.

Seit dem Jahr 2010 ist der durchschnittliche Quadratmeterpreis bis 2022 von 1.024 €/m² auf 3.626 €/m² gestiegen. Im Jahr 2023 ist der Mittelwert für Wiederverkäufe von 45 m² bis 120 m² großen Eigentumswohnungen auf 3.033 €/m² gefallen, was einem prozentualen Rückgang von 16,34 gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Zum Vergleich: Die Lage in Bayern

>> Immobilienmarktbericht Bayern 2024 / S. 165

https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/fileadmin/user_upload/Immobilienmarktberichte/2024_IMB_BY.pdf

Weitere Informationen online unter: <https://www.lra-mue.de/bauen-verkehr-sicherheit/bau-und-planungsrecht/gutachterausschuss>