



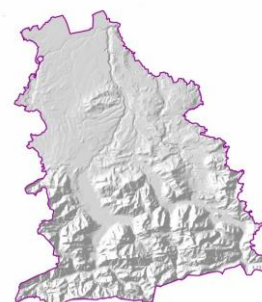
IMMOBILIENMARKTBERICHT MIESBACH

DATEN | FAKTEN | TRENDS

2022



GUTACHTERAUSSCHUSS
FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM LANDKREIS MIESBACH





INHALTSVERZEICHNIS

IMPRESSUM	3
ERLÄUTERUNGEN	4
ABKÜRZUNGEN	5
ABBILDUNGEN	8
DER LANDKREIS MIESBACH	10
Wappen	10
Geschichte	10
Geographie	10
Verkehr	11
Tourismus und Wirtschaft	11
Bildung	12
Arbeit und Soziales	12
Städte und Gemeinden	12
MOTIVATION	17
GUTACHTERAUSSCHUSS	18
Die Geschäftsstelle	18
Aufgaben und Ziel	19
Die Mitglieder	20
KAUFPREISSAMMLUNG	21
BODENRICHTWERTE	22
VERKEHRSWERTGUTACHTEN	23
DER IMMOBILIENMARKT IM ÜBERBLICK	24
Umsatzzahlen	26
Umsatzzahlen in den Teilmärkten	27
Umsatzzahlen in den Städten und Gemeinden	29
WOHN- UND TEILEIGENTUM	31
ETW – Umsatzzahlen	31
ETW – Umsatzzahlen in den Städten und Gemeinden	34
ETW – Vertragszahlen nach Wohnungsgröße	38
ETW – Vertragszahlen nach Baujahresgruppen	39
ETW - Analysen zu Wohneigentumsobjekten	40
ETW – Teileigentum - Stellplätze	43



BEBAUTE GRUNDSTÜCKE	46
BB – Umsatzzahlen	46
BB – Umsatzzahlen in den Städten und Gemeinden	50
BB – Ein- und Zweifamilienhäuser - freistehend	52
BB – Doppelhaushälften und Reihenendhäuser	53
BB – Reihemittelhäuser	54
BB – Mehrfamilienhäuser	56
UNBEBAUTE BAUGRUNDSTÜCKE	57
UBB – Umsatzzahlen	57
UBB – Umsatzzahlen in den Gemeinden	61
UBB - Analyse zu unbebauten Baugrundstücken	62
LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN	63
L/F – Umsatzzahlen	63
L/F – Umsatzzahlen in den Städten und Gemeinden	67
BODENRICHTWERTE - ALLGEMEIN	69
INDEXREIHEN	76
Indexierung – Bodenrichtwert für Wohnbauflächen	76
Indexierung – Unbebaute Baugrundstücke	80
Indexierung – Ein- und Zweifamilienhäuser – freistehend < 2.500 m ²	82
Indexierung – Doppelhaushälften und Reihenendhäuser < 1.500 m ²	85
Indexierung – Eigentumswohnungen	87
SONSTIGE WERTERMITTLUNGSRELEVANTE DATEN	91
VERGLEICHSWERTE	92
Vergleichswerte – Eigentumswohnungen - Erstverkäufe 2019 – 2021	93
Vergleichswerte – Eigentumswohnungen - Wiederverkäufe 2019 - 2021	98
Vergleichswerte – Ein- und Zweifamilienhäuser 2019 - 2021	104
QUELLENVERZEICHNIS	107



ABBILDUNGEN

Abb. 1	Altlandkreise	10
Abb. 2	Schienen- und Busnetz	11
Abb. 3	Durchschnittliche Arbeitslosigkeit	12
Abb. 4	Entwicklung Arbeitslosenzahlen	12
Abb. 5	Landkreiskarte	14
Abb. 6	Einwohner in den Städten und Gemeinden.....	15
Abb. 7	Entwicklung der Einwohnerzahlen im Landkreis	16
Abb. 8	Übersichtskarte – Auswertung nach Gemeinden	26
Abb. 9	Entwicklung Flächenumsatz – bebaute und unbebaute Grundstücke	27
Abb. 10	Entwicklung Geldumsatz zu Kauffällen.....	28
Abb. 11	ETW – Entwicklung Wohnflächen- und Geldumsatz zu Kauffällen - Neubau	32
Abb. 12	ETW – Entwicklung Wohnflächen- und Geldumsatz zu Kauffällen - Wiederverkauf.....	33
Abb. 13	ETW - Kaufverträge – nach m ² Wohnfläche - Neubau.....	38
Abb. 14	ETW - Kaufverträge – Bestandswohnungen nach m ² Wohnfläche.....	38
Abb. 15	ETW-Neubau - Regression von Wohnfläche zu Kaufpreis – 2019 -2021	40
Abb. 16	ETW-Neubau - Regression von Wohnfläche zu Wohnfläche EUR/m ² - 2019 - 2021	41
Abb. 17	ETW-Wiederverkauf – Regression von Wohnfläche zu Kaufpreis – 2019 - 2021	41
Abb. 18	ETW-Wiederverkauf – Regression von Wohnfläche zu Wohnfläche – 2019 - 2021.....	42
Abb. 19	ETW-Wiederverkauf – Regression von Wohnfläche zum Baujahr – 2019 - 2021.....	42
Abb. 20	BB – Entwicklung Flächen- und Geldumsatz zu Kauffällen	46
Abb. 21	UBB – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen	57
Abb. 22	UBB – Entwicklung Geldumsatz zu Kauffällen	58
Abb. 23	UBB – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen – Wohnbauflächen - Gewerbe	59
Abb. 24	UBB – Entwicklung Geldumsatz zu Kauffällen – Wohnbauflächen - Gewerbe	59
Abb. 25	UBB – Wohnbauflächen – Regression von Flächenumsatz zum Kaufpreis – 2019 - 2021.....	62
Abb. 26	UBB – Gewerbeflächen – Regression von Flächenumsatz zum Kaufpreis – 2019 - 2021.....	62
Abb. 27	L/F – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen	63
Abb. 28	L/F – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen	64
Abb. 29	L/F – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen nach Nutzungsarten.....	65
Abb. 30	L/F – Entwicklung Flächenumsatz zu Kauffällen nach Nutzungsarten.....	65
Abb. 31	Übersichtskarte – Mittleres Bodenrichtwert-Niveau für Wohnbauflächen	70
Abb. 32	Übersichtskarte – Mittleres Bodenrichtwert – Niveau für Landwirtschaftliche Flächen	71
Abb. 33	Entwicklung des Bodenrichtwert-Niveaus 2016 - 2022.....	72
Abb. 34	Steigerung Bodenrichtwerte Wohnbauflächen 2016 - 2018.....	73
Abb. 35	Steigerung Bodenrichtwerte Wohnbauflächen 2018 - 2020.....	74
Abb. 36	Steigerung Bodenrichtwerte Wohnbauflächen 2020 - 2022.....	75
Abb. 37	Bodenrichtwertindex Wohnbauflächen – Landkreis Gesamt 2010 – 2022	77
Abb. 38	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen – Landkreis Miesbach	78



Abb. 39	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen – Städte im Landkreis	78
Abb. 40	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen – Gemeinden im Tegernseer Tal.....	79
Abb. 41	Bodenrichtwertindex für Wohnbauflächen – Übrige Gemeinden im Landkreis	79
Abb. 42	Index – Preisentwicklung – UBB > 100 m ²	80
Abb. 43	Index – Preisentwicklung – EFH/ZFH < 2.500 m ²	83
Abb. 44	Index – Preisentwicklung – DHH/REH < 1.500 m ²	85
Abb. 45	Index – Preisentwicklung – ETW - Erstverkäufe	87
Abb. 46	Index – Preisentwicklung – ETW - Wiederverkäufe.....	89
Abb. 47	Regression ETW-Erstverkauf – Wohnfläche €/m ² - Bodenrichtwert.....	94
Abb. 48	Regression ETW-Erstverkauf – Wohnfläche €/m ² - Wohnfläche m ²	94
Abb. 49	Boxplot zum Preisniveau von ETW – zur Lage - Erstverkauf zum 31.12.2020	96
Abb. 50	Boxplot zum Preisniveau von ETW zur Wohnfläche – Erstverkauf zum 31.12.2020	96
Abb. 51	Regression ETW-Bestand EUR/m ² Wohnfläche – Bodenrichtwert.....	99
Abb. 52	Regression ETW-Bestand EUR/m ² Wohnfläche - Wohnfläche	99
Abb. 53	Regression ETW-Bestand EUR/m ² Wohnfläche - Baujahr	100
Abb. 54	Boxplot zum Preisniveau von ETW – zur Lage - Wiederverkauf zum 31.12.2020	102
Abb. 55	Boxplot zum Preisniveau von ETW zur Wohnfläche – Wiederverkauf zum 31.12.2020	102
Abb. 56	Regression EFH/ZFH Kaufpreise – 2019 – 2021 – Bodenrichtwert.....	104
Abb. 57	Regression EFH/ZFH Kaufpreise – 2019 – 2021 – Grundstücksfläche	105
Abb. 58	Regression EFH/ZFH Kaufpreise – 2019 – 2021 – Baujahr.....	105