
*Gutachterausschuss für
Grundstückswerte im Bereich
Landkreis Mühldorf a. Inn
Immobilienmarktbericht*

2023





Gutachterausschuss Landkreis Mühldorf a. Inn



Impressum

Herausgeber Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn

Geschäftsstelle Gutachterausschuss Mühldorf a. Inn
Landratsamt Mühldorf a. Inn
Töginger Straße 18
84453 Mühldorf a. Inn

E-Mail: gutachterausschuss@lra-mue.de

Internet: <http://www.lra-mue.de>

Susanne J. Weigand, Dipl.-Ing.

Zimmer-Nr. 1.20

Tel.: 08631/699-955

Mail: susanne.weigand@lra-mue.de

Franziska Mayer, B.Sc.

Zimmer-Nr. 1.20

Tel.: 08631/699-943

Mail: franziska.mayer@lra-mue.de

Marianne Zehentner

Zimmer-Nr. 1.21

Tel.: 08631/699-459

Mail: m.zehentner@lra-mue.de

**Konzeption,
inhaltliche Bearbeitung
und Gestaltung**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn
Franziska Mayer, B.Sc. Geodäsie und Geoinformation

Ausgabe

Oktober 2023

Gebühr

75 €

Urheberrecht

Alle Inhalte dieses Immobilienmarktberichtes, insbesondere Texte, Tabellen und Grafiken sind urheberrechtlich geschützt. Die digitale oder analoge Vervielfältigung ist nicht gestattet. Das Verwenden von Inhalten ist nur mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	4
Vorwort.....	7
Vorstellung des Gutachterausschusses.....	8
Allgemeine Informationen zum Landkreis	9
Einwohner und Flächen im Landkreis Mühldorf a. Inn	10
Tatsächliche Nutzung der Flächen	11
Bevölkerungsentwicklung	12
Arbeitslosenquote.....	14
Immobilien- und Grundstücksmarkt	15
Vertragszahlen	15
Anzahl aller Verträge im Landkreis Mühldorf a. Inn	15
Anzahl aller Vertragszahlen für die Städte, Märkte und Gemeinden	16
Verteilung der Vertragsabschlüsse 2022 im Landkreis Mühldorf	17
Umsätze der einzelnen Teilmärkte	18
Unbebaut.....	18
Umsatz landwirtschaftliche Flächen	19
Indexreihe landwirtschaftliche Flächen.....	20
Umsatz Forstflächen	22
Indexreihe Forstflächen	23
Umsatz Gewerbe/Industrie.....	25
Indexreihe Gewerbeflächen	26
Umsatz Wohnbauflächen	28
Indexreihe Wohnbauflächen	29
Umsatz Wohnbaufläche in den einzelnen Gemeinden im Zeitraum 2021 und 2022	33
Bebaut.....	34
Umsatz Bebaute Grundstücke	34
Indexreihe Ein- und Zweifamilienhäuser	35
Umsatz Einfamilienhäuser freistehend.....	37
Umsatz Einfamilienhäuser: Doppelhaushälften, Reihenendhaus, Reihenmittelhaus	38
Umsatz nach Baujahren der Verkaufsjahre 2021 und 2022 (EFH, DHH, REH, RMH).....	39
Umsatz Maximales Gebäudealter 20 Jahre (EFH, DHH, REH, RMH)	40
Umsatz Zweifamilienhäuser	42
Umsatz bebaut Ein- und Zweifamilienhäuser in den einzelnen Gemeinden 2021 und 2022.....	43

Teileigentumseinheiten.....	44
Umsatz Teileigentumseinheiten	44
Indexreihe Wohnungseigentum.....	45
Umsatz Wohnungseigentum Erst- und Wiederverkäufe	47
Umsatz Wohnungseigentum Erstverkauf	48
Umsatz Wohnungseigentum Wiederverkauf	49
Umsatz Wohnungseigentum in den einzelnen Gemeinden in den Geschäftsjahren 2021 und 2022	50
Umsatz Wohnungseigentum nach Baujahren	51
Umsatz Wohnungseigentum nach Quadratmeter Wohnfläche	51



Vorwort

Der Immobilienmarktbericht 2023 wurde im Bereich des Landkreises Mühldorf a. Inn von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte erstellt.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses möchte mit der Veröffentlichung von Marktdaten für mehr Transparenz am Immobilienmarkt sorgen. Die marktrelevanten Daten stammen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, in der alle Kaufverträge nach § 195 Baugesetzbuch (BauGB) des Landkreises Mühldorf a. Inn geführt werden. Diese Daten können für Verkehrswertgutachten und Grundstückswertermittlungen als Grundlage herangezogen werden und sind das Basismaterial für die zweijährig erscheinenden Bodenrichtwerte des Landkreises Mühldorf a. Inn.

Mit dem Immobilienmarktbericht werden die einzelnen Marktbereiche für unbebaute und bebaute Grundstücke sowie der Wohnungsmarkt ausgewertet und dargestellt.

Die statistische Auswertung der Vertragszahlen und Umsatzzahlen stellt die Entwicklung der einzelnen Marktbereiche der letzten Geschäftsjahre dar. Auf die Geschäftsjahre 2021 und 2022 wird in einigen Bereichen detaillierter eingegangen.

Die im Immobilienmarktbericht 2023 neu hinzugenommenen Indexreihen der einzelnen Teilmärkte, beruhen unter anderem auf den Auswahlkriterien zur Datenerhebung für den Immobilienmarktbericht Deutschland. Vergleichsfaktoren wurden auf derselben Datengrundlage für die Teilmärkte der bebauten Grundstücke sowie Wohnungseigentum in €/m² Wohnfläche ausgewiesen.

Aufgrund von Überarbeitungen und Aktualisierungen der Kaufpreissammlung und der ständig wachsenden Datenmenge, konnte eine größere Genauigkeit der im Immobilienmarktbericht enthaltenen Daten erzielt werden. Dadurch kann es teilweise zu Abweichungen gegenüber Auswertungen der Vorjahre in den vorangegangenen Immobilienmarktberichten kommen.

Für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sind die Auskünfte des Gutachterausschusses unverzichtbar. Der Immobilienmarktbericht dient lediglich als Orientierung.

Vorstellung des Gutachterausschusses

Mitglieder des Gutachterausschusses am Landratsamt Mühldorf a. Inn

Vorsitzender:

Weichselgartner Manfred, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Stellvertretende Vorsitzende:

Holzner Claudia, leitende Regierungsdirektorin

Wieshuber Bernhard, Regierungsrat

Landratsamt Mühldorf a. Inn:

Weigand J. Susanne, Dipl.-Ing. (univ.) Architektin, Sachverständige (TÜV)

Mayer Franziska, B.Sc. (Univ.) Geodäsie und Geoinformation

Finanzamt Mühldorf a. Inn:

Brunnhuber Stephan, Dipl.-Ing.(FH), amtlich landwirtschaftlicher Sachverständiger

Donislreiter Timo, Steuerinspektor

Geidobler Andreas, Regierungsrat

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Reschberger Ottmar, Dipl.-Ing. (univ), leitender Vermessungsdirektor

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Rosenberger Dr. Susann, Landwirtschaftsoberrätin

weitere Mitglieder des Gutachterausschusses:

Baumgartner Manfred, Immobiliengutachter

Brandau Gabriele, Dipl.-Ing., Architektin, Immobilienökonomin (ebs)

Decker Ralf, Sachverständiger (TÜV)

Maierhofer Georg, Dipl.-Ing. (FH), Sachverständiger (TÜV)

Rank Wolfgang, Dipl.-Ing.(FH) für Vermessungswesen

Reichenspurner Josef, Dipl.-Ing., Architekt

Beschlussfassung

Der Immobilienmarktbericht wurde durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Mühldorf a. Inn im Umlaufverfahren vom 4.9. – 18.9.2023 gemäß Gutachterausschussverordnung (BayGaV) ermittelt und beschlossen.