

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Traunstein



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Traunstein

Die Stadt



Traunstein, die charmante Stadt im Chiemgau, vereint Naturerlebnisse und städtischen Komfort. Mit rund 21.500 Einwohnern auf knapp 49 km² besticht Traunstein durch seine malerische Lage und hohe Lebensqualität. Umgeben von Bergen und Seen bietet die Region zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, die sowohl Einheimische als auch Besucher schätzen.

Die wirtschaftliche Stabilität und gute Erreichbarkeit machen Traunstein zu einem attraktiven Standort für Investitionen.

Traunstein auf einen Blick



Einwohner: **21.551**
Bevölkerungsdichte: **442 / km²**



Kaufpreisfaktor
29,8



Fläche
48,75 km²



Durchschnittsalter
44,8 Jahre



Wohneigentumsquote
44,8 %



Wohnungsquote
63,6 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt zeigt eine solide Nachfrage, vor allem im gehobenen Segment, was sich in einem durchschnittlichen Kaufpreis von 4.375 €/m² widerspiegelt. Der Kaufpreisfaktor von 29,8 spricht für eine moderate Mietrendite, was das Potenzial für Kapitalanleger unterstreicht.

Für Eigennutzer bietet die Stadt eine hohe Wohnqualität, unterstützt durch ein vielfältiges Angebot an Mehrparteienhäusern. Die größte Altersgruppe sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile soziale Struktur hinweist. Insgesamt präsentiert sich Traunstein als exklusiver Markt mit Imagevorteilen, ideal für alle, die eine Verbindung von Freizeitwert und urbanem Leben suchen.

Wohneigentumsquote

Traunstein

Der Immobilienmarkt in Traunstein zeigt ein interessantes Gleichgewicht zwischen Eigentum und Miete. Mit 55,2 % Mietverhältnissen dominiert der Mietmarkt leicht, während Mehrparteienhäuser mit 63,6 % den häufigsten Immobilientyp darstellen. Dies bietet Kapitalanlegern Chancen, da eine ausgeprägte Mietnachfrage vorhanden ist. Gleichzeitig besteht für Eigennutzer Potenzial, da die Eigentumsquote Raum für Investitionen in Wohneigentum lässt.

Region

Häufigste Wohnform:

Eigentum



Stadt

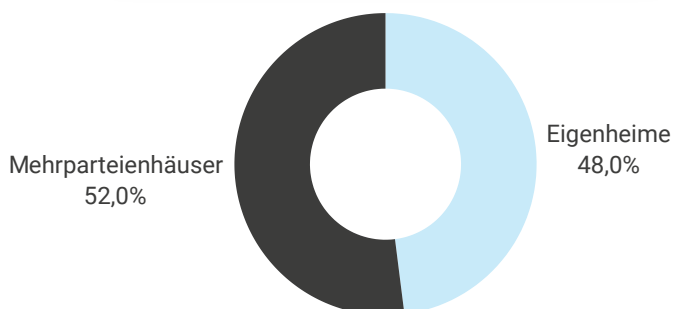
Häufigste Wohnform:

Miete



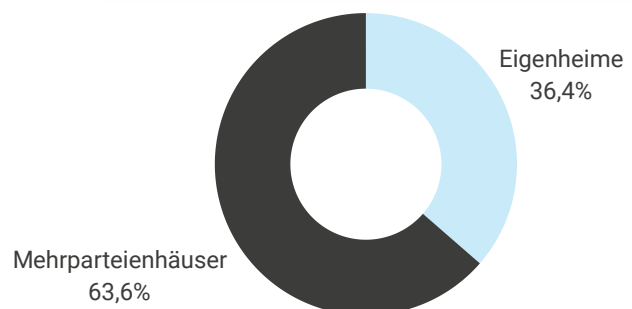
Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



Häufigster Immobilientyp¹:

Mehrparteienhäuser



¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.

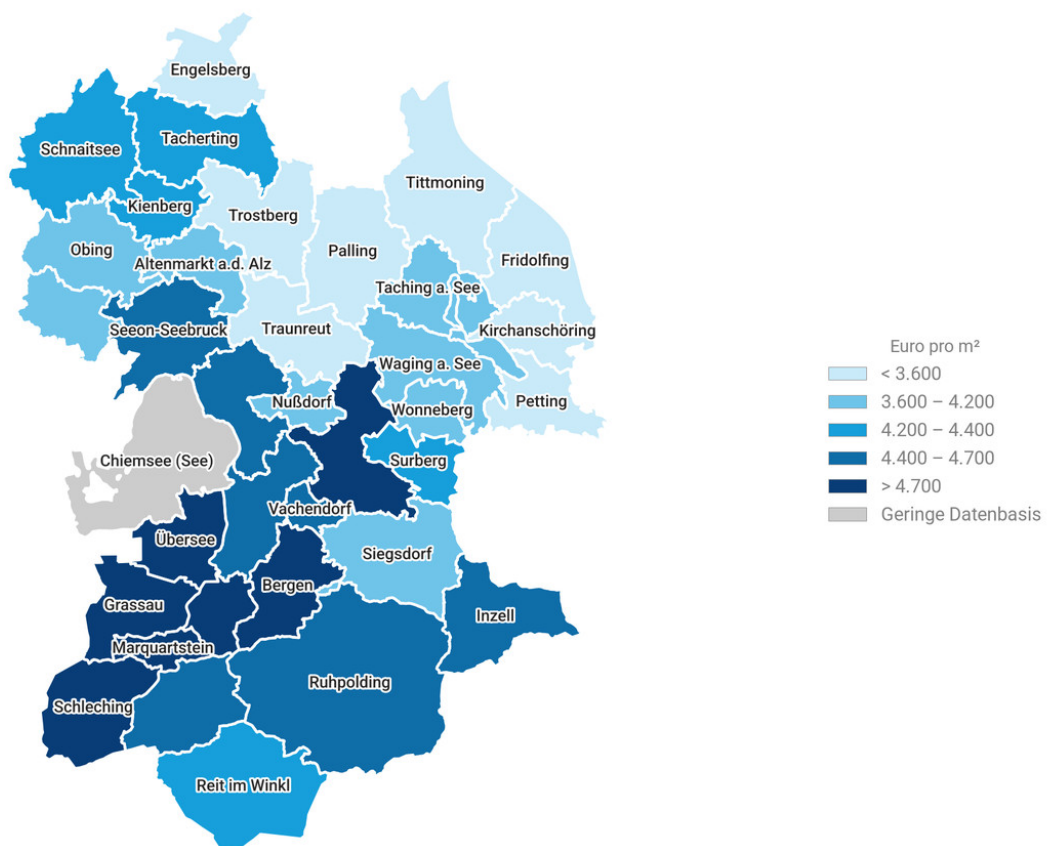
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Traunstein zeigt sich Ende 2025 ein durchschnittlicher Kaufpreis für Häuser von 4.869 €/m², was im Vergleich der Städte und Gemeinden im oberen Bereich liegt. Der Trend für 2026 weist auf eine Preissteigerung von 3,2 % hin. Regionale Unterschiede zwischen den Gemeinden bestehen, wobei Lagen mit guter Anbindung und naturnahem Umfeld besonders begehrt sind. Diese Faktoren machen Traunstein zu einem gefragten Immobilienstandort.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	4.128 €/m²	Kaufpreis	4.869 €/m²
Trend 2026	+3,1 %	Trend 2026	+3,2 %



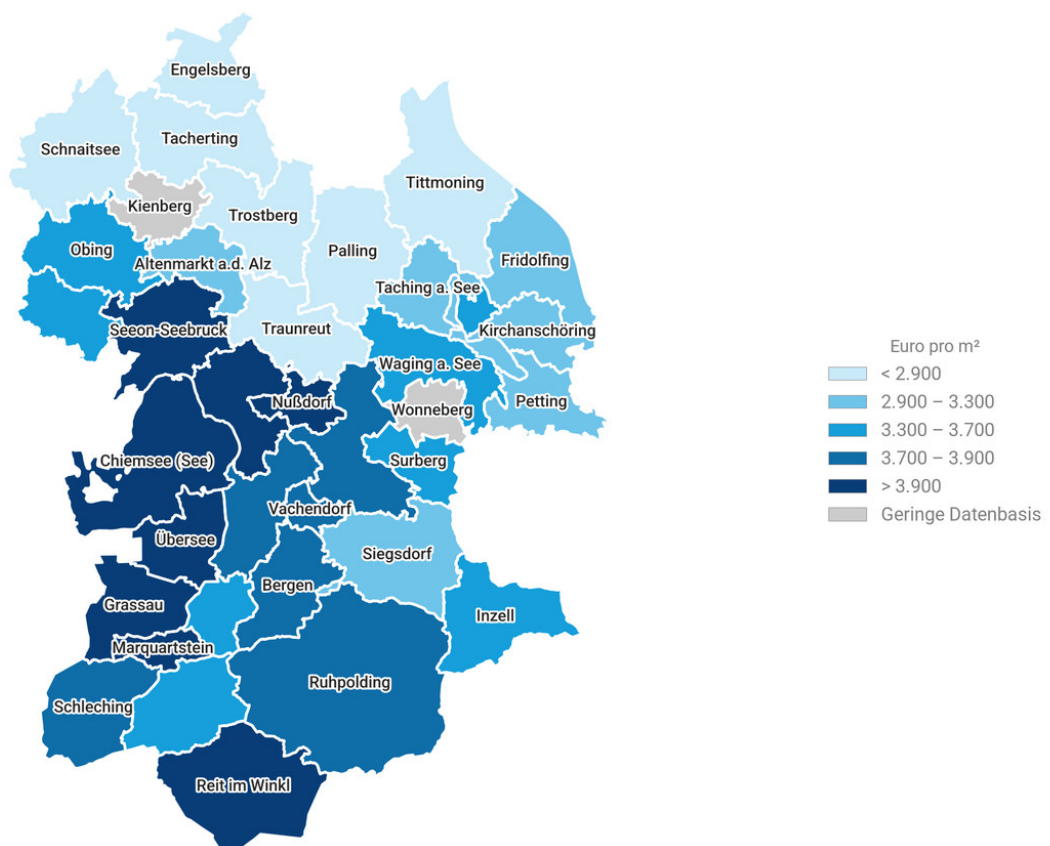
¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Ende 2025 liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Traunstein bei 3.887 €/m², was im Vergleich zu anderen Städten im oberen Bereich liegt. Der Trend für 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 2,0 %, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Regionale Unterschiede zwischen den Gemeinden sind deutlich erkennbar, wobei die Lage als entscheidender Preistreiber fungiert.

Durchschnittliche Kaufpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Kaufpreis	3.400 €/m ²	Kaufpreis	3.887 €/m ²
Trend 2026	+2,0 %	Trend 2026	+2,0 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete für Häuser in Traunstein bei 11,16 €/m², was im mittleren Bereich im Vergleich der Gemeinden angesiedelt ist. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Steigerung von 3,3 %. Mit einem hohen Kaufpreisfaktor von 36,4 ergibt sich eine überschaubare Mietrendite, was den Markt eher für langfristigen Fokus interessant macht.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,02 €/m ²	Mietpreis	11,16 €/m ²
Trend 2026	+3,3 %	Trend 2026	+3,3 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Traunstein zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 12,40 €/m², was im Vergleich zu anderen Gemeinden im oberen Bereich liegt. Der Trend für 2026 weist auf eine moderate Erhöhung von 0,7 % hin, was für stabile Mietverhältnisse spricht. Mit einem Kaufpreisfaktor von 26,1 ergibt sich eine Mietrendite von 3,8 %, die für Investoren interessant ist.

Durchschnittliche Mietpreise Ende 2025 und Trend 2026¹

Region		Stadt	
Mietpreis	11,42 €/m ²	Mietpreis	12,40 €/m ²
Trend 2026	+0,7 %	Trend 2026	+0,7 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Haus



Das Wichtigste im Überblick:



Die Preisspanne zwischen den Gemeinden in Traunstein ist signifikant, mit einer Differenz von 2.680 €/m² zwischen der teuersten Gemeinde Übersee und der günstigsten Palling.



In den oberen Rängen des Rankings dominieren Gemeinden, die durch ihre naturnahe Lage und gute Anbindung bestechen, wie Übersee und Grassau.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Übersee	5.421 €
Grassau	5.364 €
Staudach-Egerndach	5.182 €
Bergen	5.062 €
Schleching	4.970 €
Traunstein	4.869 €
Marquartstein	4.819 €
Chieming	4.665 €
Unterwössen	4.612 €
Vachendorf	4.581 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,2 %
3,2 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Gemeinden nach Preisen

Wohnung

Das Wichtigste im Überblick:



Das Preisgefälle bei Wohnungspreisen in Traunstein ist erheblich: Die Differenz zwischen der teuersten Gemeinde Grassau und der günstigsten, Engelsberg, beträgt 2.137 €/m². Diese Preisspanne zeigt die Vielfalt der Investitionsmöglichkeiten in der Region.



Gemeinden wie Grassau und Reit im Winkl führen das Ranking an, dank ihrer attraktiven Lage nahe natürlicher Sehenswürdigkeiten. Diese sind besonders für Eigennutzer interessant, während Kapitalanleger in Traunstein selbst stabile Investitionen finden.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Gemeinde¹

Grassau	4.523 €
Reit im Winkl	4.517 €
Chieming	4.369 €
Chiemsee (See)	4.368 €
Seeon-Seebruck	4.084 €
Nußdorf	3.955 €
Übersee	3.951 €
Marquartstein	3.923 €
Traunstein	3.887 €
Vachendorf	3.878 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
2,1 %
2,0 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Gemeinden mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Der Immobilienmarkt in Traunstein zeigt sich stabil. Häuser kosten durchschnittlich 4.869 €/m², Wohnungen 3.887 €/m². Die Mieten betragen 11,16 €/m² für Häuser und 12,40 €/m² für Wohnungen. Die Wohneigentumsquote lässt Raum für Investitionen, während die Nachfrage nach Mietobjekten Kapitalanlegern Chancen bietet. Der Markt profitiert von der idyllischen Lage und hohen Lebensqualität, was sich in steigenden Preisen widerspiegelt. Das exklusive Marktsegment ist besonders für Zweitwohnsitze und gehobenes Wohneigentum gefragt.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt im oberen Bereich bei 4.869 €/m².
- Wohnungen in Traunstein kosten durchschnittlich 3.887 €/m² und zeigen moderate Preissteigerungen.
- Die Mietrendite für Häuser liegt bei 2,7 %, was vor allem langfristig orientierte Anleger anspricht.

Ausblick:

Für 2026 wird ein positiver Trend mit Preissteigerungen bei Häusern von 3,2 % und bei Wohnungen von 2,0 % erwartet. Neubauprojekte könnten die Angebotsknappheit mildern, doch bleibt die Nachfrage nach gehobenem Wohneigentum hoch. Traunstein bietet Investoren stabile Marktbedingungen und Eigennutzern hohe Lebensqualität. Die Kombination aus naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit macht die Region weiterhin attraktiv.

- Der Preissteigerungstrend 2026 für Häuser beträgt 3,2 %, was auf anhaltende Nachfrage hinweist.
- Neubauprojekte könnten die Angebotsknappheit lindern und den Markt stabilisieren.
- Die Nachfrage nach gehobenem Wohneigentum bleibt hoch, was Traunstein für Investoren attraktiv macht.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Traunstein und der Landkreis steht für mich für Natur, Lebensqualität und starke Nachfrage im hochpreisigen Segment. Besonders Zweitwohnsitze und gehobenes Wohneigentum sind hier gefragt. Für mich ist das ein stabiler, exklusiver Markt mit Imagevorteil. Die Kombination aus Freizeitwert und Erreichbarkeit ist ein klarer Standortvorteil.

Andreas Declara, PlanetHome Regionalleiter Bayern Süd



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

