



Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg

2023



Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich des Landkreises Ebersberg

Impressum:

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg

Geschäftsstelle:

Landratsamt Ebersberg

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Eichthalstr. 5

85560 Ebersberg

E-Mail: [gutachterausschuss @lra-ebe.de](mailto:gutachterausschuss@lra-ebe.de)

Fax: 08092/823 9622

Internet: www.lra-ebe.de/bauen-wohnen/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/
(Sämtliche Antragsformulare können hier heruntergeladen werden)

Kartengrundlage thematische Karten:

Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Bildnachweis Titelseite:

Landratsamt Ebersberg / Claudio Capobianco

Weitere Informationen finden Sie in diesem Grundstücksmarktbericht ab Seite 42.

Dieser Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Ebersberg ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigungen, Nachdruck, Wiedergabe sowie Übernahme in elektronische Datenverarbeitungsanlagen sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.

© Gutachterausschuss im Bereich des Landkreises Ebersberg

Vorbemerkung:

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Ebersberg für das Jahr 2023 wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Ebersberg erstellt. Er zeigt den Grundstücksverkehr und die Grundstückspreisentwicklung im vergangenen Jahr auf und trägt damit zur Transparenz des Immobilienmarktes im Bereich des Landkreises Ebersberg bei.

Der Grundstücksmarktbericht ist besonders für die Bau- und Wohnungswirtschaft, für Banken, Versicherungen und öffentliche Verwaltungen, für Bewertungssachverständige und Makler, aber auch für Privatpersonen als Entscheidungshilfe bei Immobiliengeschäften von Interesse.

Seit 1962 werden auf der gesetzlichen Grundlage des Bundesbaugesetzes bzw. des Baugesetzbuches unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. In Bayern sind diese Gutachterausschüsse dem jeweiligen Landratsamt bzw. allen kreisfreien Städten zugeordnet.

Zur Vorbereitung seiner Arbeiten bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Landratsamt Ebersberg dem Bauamt angegliedert ist.

Die zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Führung einer Kaufpreissammlung. Nach § 195 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist *"jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden"*.

Die Geschäftsstelle hat die Aufgabe, die Verträge sachkundig auszuwerten und die Ergebnisse in die Kaufpreissammlung zu übernehmen.

Seit 01.01.2001 werden anonymisierte Daten unter voller Einhaltung der Vorschriften des Datenschutzes von den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in ein EDV-Programm eingetragen. Im Übrigen werden alle dem Gutachterausschuss zur Kenntnis gebrachten Daten vertraulich behandelt.

Die Kaufpreissammlung bildet für den Gutachterausschuss die Grundlage für die Erfüllung der ihm durch Gesetz übertragenen Aufgaben. Insbesondere werden die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB), die alle zwei Jahre zu ermitteln sind, auf der Grundlage der in der Kaufpreissammlung vorhandenen Daten festgestellt.

Die aktuelle Richtwertermittlung zum Stichtag 01.01.2024 erfolgte am 27.05./28.05.2024 und am 17.06. und 21.06.2024.

Kurzüberblick

Die Anzahl der vorgelegten und ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Jahr 2023 insgesamt 966 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, in dem 1.120 Abschlüsse getätigt wurden, wie bereits in den Jahren zuvor gesunken. Hierin enthalten sind auch Verträge mit mehreren Kaufgegenständen (z. B. Grundstücke mit unterschiedlichen Wertigkeiten) und Tauschverträge, die doppelt, mitunter auch mehrfach erfasst werden, Erbbaurechtsverträge, sowie Eigentumsübergänge, die nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande kamen.

Der Flächenumsatz der reinen Kaufvorgänge für unbebaute Grundstücke (ausschließlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr getätigte Umsätze) lag im Jahr 2023 bei 908.087 m². Der Wertumsatz für die entsprechenden Grundstücke betrug 2023 rd. 113 Mio. €.

In den genannten Zahlen sind keine Kaufverträge für das "Bauland für Einheimische", das in der Regel deutlich unter dem üblichen Marktpreis veräußert wird, enthalten.

Als unbebaute Grundstücke sind in der Kaufpreissammlung auch die Grundstücke erfasst, die zum Zeitpunkt der Veräußerung noch bebaut waren, jedoch nach Abriss der bestehenden Gebäude neu bebaut werden. Betroffen sind hier 2023 insgesamt 23 Kaufvorgänge mit einer Fläche von rd. 23.000 m² und einem Wertumsatz von rd. 23 Mio. €.

Bei den Kaufvorgängen bebauter Grundstücke (ausschließlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr getätigte Umsätze) wurde ein Flächenumsatz im Berichtsjahr 2023 von 246.595 m² erreicht.

Der Wertumsatz für diese Grundstücke lag im Jahr 2023 bei rd. 277 Mio. €.

Inhaltsübersicht

	Seite
Der Landkreis in Zahlen (Stand 31.12.2022 bzw. 31.12.2021) Bevölkerungsentwicklung und -prognose Landkreis Ebersberg Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Bayern Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	6
Marktübersicht Vertragszahlen/Kauffälle	12
1. Unbebaute Grundstücke 2023	
Flächenumsatz und preisbestimmende Nutzung	14
Baureifes Wohnbauland im Jahresvergleich	15
Entwicklung der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise 2010 bis 2023 im Landkreis Ebersberg	16
Gewerbeflächen im Jahresvergleich	18
2. Bebaute Grundstücke 2023	
Umsätze bebauter Grundstücke im Gemeindevergleich	19
Preisentwicklung Neubau Einfamilienhäuser 2014 bis 2023	20
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen Landkreis Ebersberg	22
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen im Gemeindevergleich	24
3. Wohnungseigentum 2023	
Geldumsatz Verkäufe Neubau und Weiterveräußerung	31
Neuverkäufe (ab Baujahr 2022), bezogen auf die Wohnungsgröße	32
Entwicklung Neuverkäufe 2019 bis 2023	33
ETW einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	34
Neuverkäufe im Gemeindevergleich	35
Wiederverkäufe bezogen auf Alter und Wohnungsgröße	36
Auflistung einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	37
Entwicklung Wiederverkäufe 2019 bis 2023	39
4. Kraftfahrzeugstellplätze 2023	40
Experteninfos	41
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	43
Gebühren	44
Mitglieder des Gutachterausschusses	46