



# Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg

# 2024



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/](http://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

**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 2024 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 17.06.2024 und 21.06.2024.

## Kurzüberblick

Die Anzahl der vorgelegten und ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Jahr 2024 insgesamt 1.212 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, in dem 966 Abschlüsse getätigt wurden, nach einigen Jahren des Rückgangs wieder gestiegen. 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 2024 bei 1.043.152 m<sup>2</sup>. Der Wertumsatz für die entsprechenden Grundstücke betrug 2024 rd. 58 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 2024 insgesamt 27 Kaufvorgänge mit einer Fläche von rd. 20.000 m<sup>2</sup> und einem Wertumsatz von rd. 22 Mio. €.

Bei den Kaufvorgängen bebauter Grundstücke (ausschließlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr getätigte Umsätze) wurde ein Flächenumsatz im Berichtsjahr 2024 von 147.837 m<sup>2</sup> erreicht.

Der Wertumsatz für diese Grundstücke lag im Jahr 2024 bei rd. 240 Mio. €.

## Inhaltsübersicht

	Seite
Der Landkreis in Zahlen Bevölkerungsstand am 31.12.2023 Bevölkerungsentwicklung und -prognose Landkreis Ebersberg Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in Bayern Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	6
Marktübersicht Vertragszahlen/Kauffälle	12
<b>1. Unbebaute Grundstücke 2024</b>	
Flächenumsatz und preisbestimmende Nutzung	14
Baureifes Wohnbauland im Jahresvergleich	15
Entwicklung der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise 2010 bis 2024 im Landkreis Ebersberg	16
Gewerbeflächen im Jahresvergleich	18
<b>2. Bebaute Grundstücke 2024</b>	
Umsätze bebauter Grundstücke im Gemeindevergleich	19
Preisentwicklung Neubau Einfamilienhäuser 2015 bis 2025	20
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen Landkreis Ebersberg	22
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen im Gemeindevergleich	24
Vergleichsfaktoren zum Stichtag 01.01.2024	31
<b>3. Wohnungseigentum 2024</b>	
Geldumsatz Verkäufe Neubau und Weiterveräußerung	48
Neuverkäufe (ab Baujahr 2023), bezogen auf die Wohnungsgröße	49
Entwicklung Neuverkäufe 2020 bis 2024	50
ETW Neubau einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	51
Neuverkäufe im Gemeindevergleich	53
Wiederverkäufe bezogen auf Alter und Wohnungsgröße	54
Auflistung einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	55
Entwicklung Wiederverkäufe 2020 bis 2024	58
<b>4. Kraftfahrzeugstellplätze 2024</b>	59
Experteninfos	60
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	62
Gebühren	63
Mitglieder des Gutachterausschusses	65