



Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg

2022



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 2022 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 Mitarbeiter 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 01.01.2022 erfolgte vom 03.05.2022 bis 05.05.2022.

Kurzüberblick

Die Anzahl der vorgelegten und ausgewerteten Eigentumsübergänge unbebauter Grundstücke, bebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen betrug im Jahr 2022 insgesamt 1.120 Stück. Somit ist die Anzahl der Verträge gegenüber dem Vorjahr, in dem 1.282 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 2022 bei 807.228 m². Der Wertumsatz für die entsprechenden Grundstücke betrug 2022 rd. 160 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 2022 insgesamt 32 Kaufvorgänge mit einer Fläche von rd. 45.000 m² und einem Wertumsatz von rd. 57 Mio.°€.

Bei den Kaufvorgängen bebauter Grundstücke (ausschließlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr getätigte Umsätze) wurde ein Flächenumsatz im Berichtsjahr 2022 von 164.791 m² erreicht.

Der Wertumsatz für diese Grundstücke lag im Jahr 2022 bei rd. 316 Mio. €.

Inhaltsübersicht

	Seite
Der Landkreis in Zahlen Bevölkerungsentwicklung und -prognose Landkreis Ebersberg Bevölkerungsstand und -Entwicklung in den Kommunen Bevölkerungsbewegung im Landkreis Ebersberg Wohnungen und Wohnungsfertigstellungen	5
Marktübersicht Vertragszahlen/Kauffälle	10
1. Unbebaute Grundstücke 2022	
Flächenumsatz und preisbestimmende Nutzung	12
Öffentlich genutzte Flächen	13
Baureifes Wohnbauland im Jahresvergleich	13
Entwicklung der durchschnittlichen Wohnbaulandpreise 2010 bis 2022 im Landkreis Ebersberg	14
Gewerbeflächen im Jahresvergleich	15
2. Bebaute Grundstücke 2022	
Umsätze bebauter Grundstücke im Gemeindevergleich	17
Preisentwicklung Neubau Einfamilienhäuser 2013 bis 2022	18
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen Landkreis Ebersberg	20
Einfamilienhäuser nach Baujahresklassen im Gemeindevergleich	22
3. Wohnungseigentum 2022	
Geldumsatz Verkäufe Neubau und Weiterveräußerung	29
Neuverkäufe (ab Baujahr 2021), bezogen auf die Wohnungsgröße	30
Entwicklung Neuverkäufe 2018 bis 2022	31
ETW einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	32
Neuverkäufe im Gemeindevergleich	34
Wiederverkäufe bezogen auf Alter und Wohnungsgröße	35
Auflistung einzelner Gemeinden mit starkem Eigentumswechsel	36
Entwicklung Wiederverkäufe 2018 bis 2022	38
4. Kraftfahrzeugstellplätze 2022	39
Experteninfos	40
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	42
Gebühren	43
Mitglieder des Gutachterausschusses	45