



Indexreihen Landkreis Ebersberg

Jahrgänge 2010 bis einschließlich 2024



Quelle: ERSTELLT MIT HILFE KÜNSTLICHER INTELLIGENZ



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

Fax: 08092/823 9622

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

Vorschau

Beschlussdatum: 22. Juli 2025

Veröffentlichungsdatum: 29. Juli 2025

Dieser Auswertungsbericht 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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreis Ebersberg

Indexreihen im Landkreis Ebersberg
Auswertungszeitraum 2010 bis einschließlich 2024



Inhalt

Allgemeines: Indexreihen für den Auswertungszeitraum 2010 bis einschließlich 2024 im Landkreis Ebersberg	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5
Indexreihen für den Teilmarkt: unbebaute Grundstücke	6
Indexreihen für den Teilmarkt: Bebaut.....	9
Indexreihen für den Teilmarkt: Wohnungseigentum	16
Anmerkung zur Ermittlung des fiktiven Baujahres	19
Quellenangabe	20
Abbildungsverzeichnis	20
Kartenverzeichnis.....	21

Vorschau

Allgemeines: Indexreihen für den Auswertungszeitraum 2010 bis einschließlich 2024 im Landkreis Ebersberg

Die Indexreihen für den Landkreis Ebersberg wurden gemäß §18 Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 [ImmoWertV 2021] auf Grundlage geeigneter Grundstückspreise aus verschiedenen Teilmärkten ermittelt. Die zugrunde liegenden Daten werden in den nachfolgenden Kapiteln dargestellt.

Zu erwähnen ist, dass die Kaufpreise nicht an die wertrelevante Geschossflächenzahl [WGFZ] angepasst wurden, da lediglich eine sehr geringe Korrelation zwischen der WGFZ und dem Kaufpreis festgestellt werden konnte. Um eine repräsentative Stichprobe zu erhalten, wurden Ausreißer aus den Kaufpreisdaten mittels der 1,5-fachen IQR-Regel (Boxplot-Methode) entfernt. Zudem wurde bei der Stichprobenbildung darauf geachtet, die Spanne wertbestimmender Merkmale so weit wie möglich und so eng wie nötig zu fassen. Damit wurde extremen Sprüngen innerhalb der Stichprobe vorgebeugt.

Indizes sind statistische Messzahlen, die in Form von Indexreihen häufig die zeitliche Entwicklung bestimmter Kenngrößen abbilden (*hier: Entwicklung von Immobilien-/ Grundstückspreisen*). Die Indexreihen dieser Auswertung basieren auf dem arithmetischen Mittel (vgl. ECKSTEIN 2019).

Die Indexreihen wurden für folgende Teilmärkte berechnet:

- Unbebaute Grundstücke mit Basisjahr 2020 (2020=100)
 - bebaute Grundstücke mit Basisjahr 2010 (2010=100)
 - Wohnungseigentum mit Basisjahr 2010 (2010=100)
- Achtung: für unebebaute Grundstücke liegen Indexreihen erst ab dem Jahr 2020 vor!**

Für die ersten beiden Teilmärkte (Wohnbauland und bebaute Grundstücke) wurde der Landkreis Ebersberg in zwei Preisniveaulagen – „Nord“ und „Süd“ – unterteilt (siehe Karte 1 auf Seite 8). Die Zuordnung der Gemeinden zu den jeweiligen Lagen basiert auf den Preisentwicklungen, die seit längerem vom Gutachterausschuss Ebersberg beobachtet werden. Der nordwestliche Bereich wird unter anderem durch die Stadt München und die nahen S-Bahn-Anschlüsse beeinflusst. Im Südosten sind dagegen noch ländliche Strukturen vorherrschend.

Bei der Berechnung der Indizes für Wohnungseigentum wurden ausschließlich Gemeinden berücksichtigt, in denen über die betrachteten Jahre hinweg eine ausreichend hohe Anzahl an Wohnungsverkäufen vorlag (siehe Karte 2 auf Seite 18).

Die Stichproben, Modelle und Ergebnisse der Berechnung der Indexreihen für die einzelnen Gruppierungen werden auf den nachfolgenden Seiten dargelegt. Für eine modellkonforme Anwendung der Indexreihen ist unbedingt die Modell-/ Stichprobenbeschreibung zu beachten. Eine Anwendung der Indexreihen ist nur für Objekte geeignet, deren Merkmale konform der Modellbeschreibung berechnet wurden und sich im Rahmen der Stichprobenbeschreibung befinden. Unter anderem dürfen die Indexreihen deswegen nicht für Objekte mit Baujahr bzw. fiktivem Baujahr vor 1960 angewandt werden, da dies nicht konform der Stichprobe ist.

Hinweis: Die der Stichprobe zugeschriebenen Wohnflächen entsprechen Angaben aus Fragebögen, die an die Käufer der jeweiligen Immobilien versandt wurden. Deswegen kann nicht eindeutig gesagt werden, auf welche Berechnungsgrundlage sich die Wohnflächenangaben beziehen. Von einer regionaltypischen Berechnung z.B. auf Grundlage der Wohnflächenverordnung [WoFIV] ist jedoch auszugehen.

Abkürzungsverzeichnis

EFH	freistehendes Einfamilienhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung
DHH	Doppelhaushälfte
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
REH	Reihenendhaus
RMH	Reihenmittelhaus
WG	Geschosswohnungsbau
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl
WI	individueller Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser)
WoFIV	Wohnflächenverordnung

Vorschau

Indexreihen für den Teilmarkt: unbebaute Grundstücke

Für die Berechnung der Indexreihen im Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ wird eine Unterteilung in zwei Segmente vorgenommen: den individuellen Wohnungsbau [WI] und den Geschosswohnungsbau [WG]. Aufgrund der begrenzten Datenlage im Segment des Geschosswohnungsbaus ist derzeit jedoch keine belastbare Auswertung möglich. Entsprechend werden hierzu aktuell keine Indexreihen oder Kennzahlen veröffentlicht.

Für den individuellen Wohnungsbau erfolgt eine Differenzierung nach Preisniveaulagen (Nord/Süd – siehe Karte 1 auf Seite 8). Die Kaufpreise wurden nicht an die Wohnflächenzahl (WGFZ) angepasst. Die in die Auswertung eingeflossenen Kaufpreise sind als bereinigt zu verstehen, insbesondere um Erschließungs- sowie gegebenenfalls Abbruchkosten.

Die Stichproben, Modelle und Ergebnisse der Berechnung der Indexreihen für WI werden nachfolgend dargelegt. Für eine modellkonforme Anwendung der Indexreihen, ist unbedingt die Modell-/ Stichprobenbeschreibung zu beachten. Eine Anwendung der Indexreihen ist nur für Grundstücke geeignet, deren Merkmale konform der Modellbeschreibung berechnet wurden und sich im Rahmen der Stichprobenbeschreibung befinden. Unter anderem dürfen die Indexreihen deswegen nicht für Grundstücke über 1.500 m² Wohnbaufläche angewandt werden, da dies nicht konform der Stichprobe ist.

Modellbeschreibung	
rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021
Rechenvorschrift	$\text{Index} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Auswertungsjahr}}}{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Basisjahr 2010}}} * 100$
Bezugsgröße	€/m ² Wohnbaufläche
ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungstichtag abzgl. Baujahr
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	unberücksichtigt

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl auswertbarer Fälle	jahresspezifisch, siehe Indextabelle
räuml. Bezug	Landkreis Ebersberg, entsprechend der Aufteilung nach Karte 1 auf Seite 8
zeitl. Bezug	01. Juli des jeweiligen Jahres
Veräußerung	Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
Grundstücksgröße	bis 1.500 m ²
Belastungen	lediglich Weg-/Leitungsrecht
Datenherkunft	Kaufpreissammlung
Selektion	ohne Einheimischen-Modell, Nießbrauchrecht, Erbbaurecht

Indexreihen für den Teilmarkt: Bebaut

Für die Berechnung der Indexreihen im Teilmarkt „bebaute Grundstücke“ erfolgt eine Differenzierung in folgende Gebäudearten: Freistehende Einfamilienhäuser [EFH], Doppelhaushälften & Reihenendhäuser [DHH & REH] sowie Reihenmittelhäuser [RMH]. Zweifamilienhäuser einschließlich Einliegerwohnungen finden jeweils Eingang in das Modell.

Soweit es die Datenlage zulässt, werden diese Gebäudearten zusätzlich nach Baualtersklassen („Neubau“ vs. „ältere Baujahre“) sowie nach Preisniveaulagen (Nord/Süd – siehe Karte 1 auf Seite 8) unterteilt. Zur weiteren Differenzierung des Marktgeschehens werden bei ausreichender Stichprobengröße zusätzlich Indexreihen für zwei Baujahresgruppen -angelehnt an der Energieeinsparverordnung [EnEV]- berechnet: „vor 2002“ und „ab 2002“. Diese Untergliederung ermöglicht eine differenziertere Betrachtung der Preisentwicklung innerhalb der jeweiligen Gebäudetypen und Marktsegmente.

Die Stichproben, Modelle und Ergebnisse der Berechnung der Indexreihen werden auf den nachfolgenden Seiten dargelegt. Für eine modellkonforme Anwendung der Indexreihen ist unbedingt die Modell-/ Stichprobenbeschreibung zu beachten. Eine Anwendung der Indexreihen ist nur für Objekte geeignet, deren Merkmale konform der Modellbeschreibung berechnet wurden und sich im Rahmen der Stichprobenbeschreibung befinden. Unter anderem dürfen die Indexreihen deswegen nicht für Objekte mit (*fiktivem*) Baujahr vor 1960 angewandt werden, da dies nicht konform der Stichprobe ist.

Modellbeschreibung	
rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021
Rechenvorschrift	$\text{Index} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Auswertungsjahr}}}{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Basisjahr 2010}}} * 100$
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche
Baujahr, ggf. fiktiv	entspricht dem Wertermittlungsjahr zzgl. der (modifizierten) Restnutzungsdauer und abzgl. der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungstichtag abzgl. Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzügl. (fiktives) Gebäudealter – Ermittelt nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzügl. (angepasster) Restnutzungsdauer
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	unberücksichtigt

Stichprobenbeschreibung			
Anzahl auswertbarer Fälle	jahresspezifisch, siehe Indextabelle		
räuml. Bezug	Landkreis Ebersberg, entsprechend der Aufteilung nach Karte 1 auf Seite 8		
zeitl. Bezug	01. Juli des jeweiligen Jahres		
Veräußerung	Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr		
Gebäudeart	freistehendes EZH	DHH & REH	RMH
Wohnfläche	bis 250 m ²	bis 200 m ²	bis 200 m ²
Grundstücksgröße	1.500 m ²	bis 700 m ²	bis 300 m ²
Fiktives Baujahr	fiktives Baujahr ab 1960; Ältere Baujahre: tatsächliches Gebäudealter > 4 Jahre; Neubau: tatsächliches Gebäudealter ≤ 4 Jahre		
Belastungen	lediglich Weg-/Leitungsrecht		
Datenherkunft	Kaufpreissammlung		
Selektion	ohne Einheimischen-Modell, Nießbrauchrecht, Erbbaurecht, Rohbau		

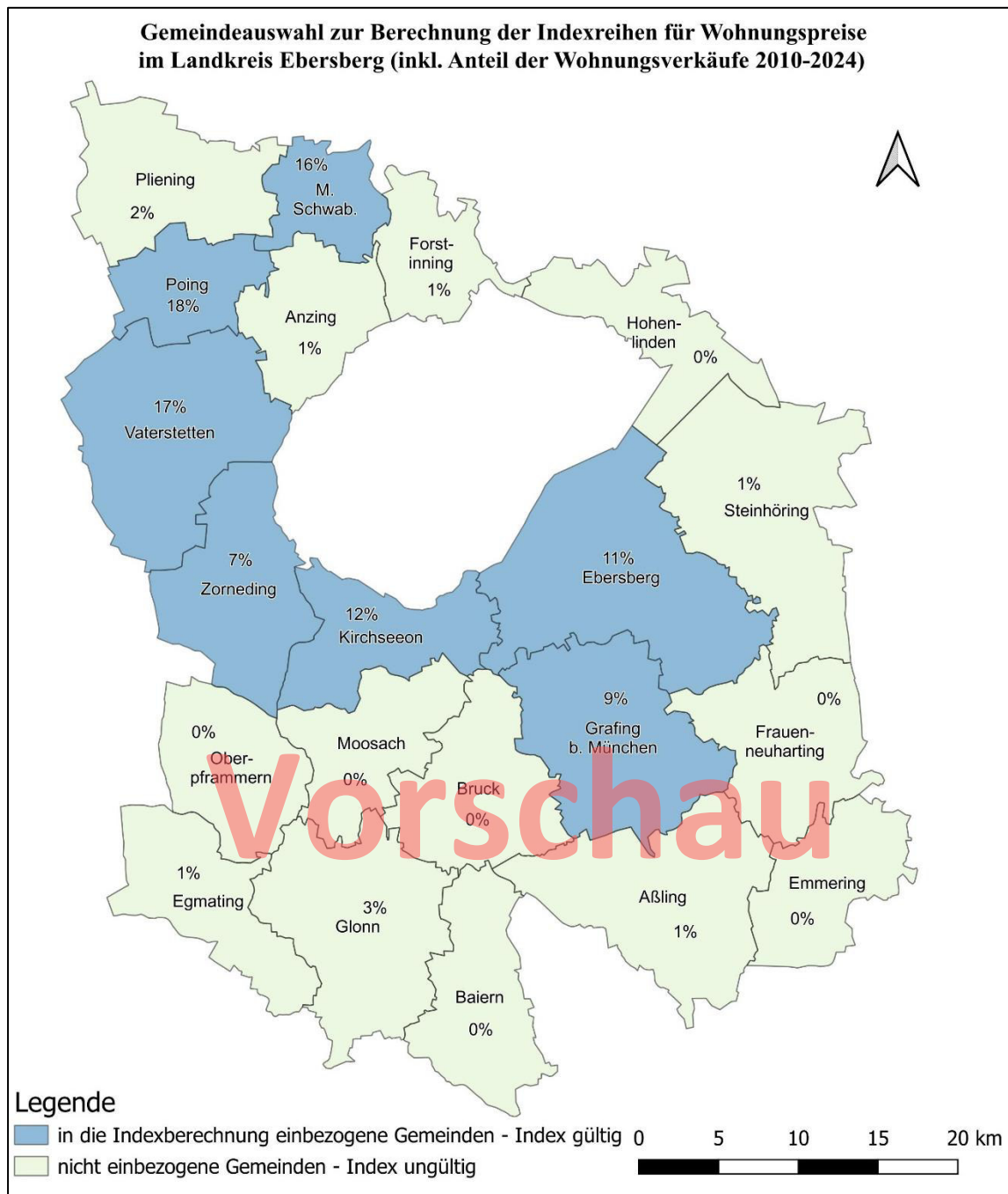
Indexreihen für den Teilmarkt: Wohnungseigentum

Die Indexreihen für den Teilmarkt Wohnungseigentum im Landkreis Ebersberg wurden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise für Wohnungseigentum gemäß § 20 ImmoWertV 2021 ermittelt. Die eingeflossenen Kaufpreise können als bereinigt verstanden werden, insbesondere um ggf. mitverkauftes Inventar oder Stellplätze. Zu beachten ist, dass die Indexreihen nicht für den gesamten Landkreis Ebersberg Anwendung finden können, sondern lediglich für jene Gemeinden, die in die Stichprobe eingeflossen sind. Insbesondere im südlichen Landkreis lassen es die Verkaufszahlen nicht zu, aussagekräftige Indexreihen zu bilden. Einen Überblick über den räumlichen Anwendungsbereich der Indexreihen gibt die beigefügte Karte 2 auf Seite 18. Es wird in folgende Arten bzw. Gruppen differenziert: „Erstverkauf“ und „Wiederverkauf“.

Die Stichproben, Modelle und Ergebnisse der Berechnung der Indexreihen werden auf den nachfolgenden Seiten dargelegt. Für eine modellkonforme Anwendung der Indexreihen, ist unbedingt die Modell-/ Stichprobenbeschreibung zu beachten. Eine Anwendung der Indexreihen ist nur für Objekte geeignet, deren Merkmale konform der Modellbeschreibung berechnet wurden und sich im Rahmen der Stichprobenbeschreibung befinden. Unter anderem dürfen die Indexreihen deswegen nicht für Objekte mit (*fiktivem*) Baujahr vor 1960 angewandt werden, da dies nicht konform der Stichprobe ist.

Modellbeschreibung	
rechtliche Grundlage	ImmoWertV 2021
Rechenvorschrift	$\text{Index} = \frac{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Auswertungsjahr}}}{\text{Kaufpreis}_{\text{arith.Mittel Basisjahr 2010}}} * 100$
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche
Baujahr, ggf. fiktiv	entspricht dem Wertermittlungsjahr zzgl. der (modifizierten) Restnutzungsdauer und abzgl. der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungstichtag abzgl. Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	entspricht der Gesamtnutzungsdauer abzügl. (fiktives) Gebäudealter – Ermittelt nach Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 ImmoWertV 2021
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzügl. (angepasster) Restnutzungsdauer
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	unberücksichtigt

Stichprobenbeschreibung	
Anzahl auswertbarer Fälle	jahresspezifisch, siehe Indextabelle
räuml. Bezug	ausgewählte Gemeinden im Landkreis Ebersberg – siehe Karte 2 auf Seite 18
zeitl. Bezug	01. Juli des jeweiligen Jahres
Veräußerung	Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr
Wohnfläche	30 bis 150 m ²
Fiktives Baujahr	fiktives Baujahr ab 1960
Belastungen	lediglich Weg-/Leitungsrecht
Datenherkunft	Kaufpreissammlung
Selektion	ohne Einheimischen-Modell, Nießbrauchrecht, Erbbaurecht, Rohbau



Karte 2: Ausgewählte Gemeinden im Landkreis Ebersberg für die Preisentwicklung im Wohnungseigentum

Quelle: BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG & KAUFPREISSAMMLUNG LANDKREIS EBERSBERG

Anmerkung zur Ermittlung des fiktiven Baujahres

Die Verwendung des fiktiven Baujahres in den oben beschriebenen Indexreihen ermöglicht es, wertrelevante Modernisierungen am jeweiligen Objekt in der Berechnung des Vergleichsfaktors zu berücksichtigen. Das fiktive Baujahr basiert gemäß der ImmoWertV 2021 auf der modifizierten Restnutzungsdauer. Diese kann auf Grundlage der ermittelten Modernisierungspunktzahl berechnet werden (siehe Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021). Neben der Formel zur Ermittlung der Restnutzungsdauer ($a \cdot \text{Alter}^2/\text{GND} - b \cdot \text{Alter} + c \cdot \text{GND}$) inkl. der Tabelle mit den entsprechenden Koeffizienten a, b, c in Abhängigkeit zur erreichten, gesamten Modernisierungspunktzahl sind der Anlage 2 zudem acht Modernisierungskategorien zur Bemessung der jeweiligen Einzelbepunktung zu entnehmen. **Der jeweilige Modernisierungsgrad und damit die bis zur Maximalgrenze zu vergebende Bepunktung ist sachverständig zu schätzen.** Zur einheitlichen Umsetzung berechnet der Gutachterausschuss Ebersberg die Einzelbepunktung in den acht Kategorien gemäß nachstehender Formel und addiert diese in einem zweiten Schritt.

$$\frac{\text{max. zu vergebene Punkte}}{\text{Lebensdauer der Bauteile}} \times \text{Lebensdauer der Bauteile} - (\text{Bewertungsjahr} - \text{Modernisierungsjahr})$$

Vorschau

Quellenangabe

ECKSTEIN, P. (2019): Statistik für Wirtschaftswissenschaftler – Eine realdatenbasierte Einführung mit SPSS, 6. Auflage. Springer Gabler.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Indexreihe WI für den Landkreis Ebersberg	7
Abbildung 2: Indexreihe WI für den Landkreis Ebersberg – betrachtet nach Preisniveaulage „Nord“ & Süd“	7
Abbildung 3: Indexentwicklung im Landkreis Ebersberg	7
Abbildung 4: Indexreihen für EFH (ältere Baujahre) für den Landkreis Ebersberg	10
Abbildung 5: Indexreihen für EFH (ältere Baujahre) nach Lage im Landkreis Ebersberg	10
Abbildung 6: Indexentwicklung für EFH (ältere Baujahre) nach Lage im Landkreis Ebersberg	11
Abbildung 7: Indexreihen für EFH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	11
Abbildung 8: Indexentwicklung für EFH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	11
Abbildung 9: Indexreihen für DHH & REH (ältere Baujahre) im Landkreis Ebersberg	12
Abbildung 10: Indexreihen für DHH & REH (ältere Baujahre) nach Lage im Landkreis Ebersberg	12
Abbildung 11: Indexentwicklung für DHH & REH (ältere Baujahre) im Landkreis Ebersberg	12
Abbildung 12: Indexreihen für DHH & REH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	13
Abbildung 13: Indexentwicklung für EFH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	13
Abbildung 14: Indexreihen für RMH (ältere Baujahre) im Landkreis Ebersberg	14
Abbildung 15: Indexreihen für RMH (ältere Baujahre) nach Lage im Landkreis Ebersberg	14
Abbildung 16: Indexentwicklung für RMH (ältere Baujahre) im Landkreis Ebersberg	15
Abbildung 17: Indexreihen für RMH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	15
Abbildung 18: Indexentwicklung für RMH (ältere Baujahre) nach Baujahresklassen im Landkreis Ebersberg	15
Abbildung 19: Indexreihen für Wohnungseigentum in ausgewählten Gemeinden des Landkreises Ebersberg	17
Abbildung 20: Indexentwicklung für Wohnungseigentum in ausgewählten Gemeinden im Landkreis Ebersberg	17

Kartenverzeichnis

Karte 1: Aufteilung des Landkreis Ebersberg zur Indexberechnung der Teilmärkte für Bauland & bebaute Grundstücke	8
Karte 2: Ausgewählte Gemeinden im Landkreis Ebersberg für die Preisentwicklung im Wohnungseigentum	18

Vorschau