



Bezugsjahr 2025

Grundstücksmarktbericht 2026

Basiswerk – inkl. Indexreihen



LANDKREIS
FREISING

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Landkreis Freising

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Freising zum Stichtag 01.01.2026

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising

Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
Konzeption:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising Landshuter Straße 31 85356 Freising Frau Elisabeth Held B. Sc. (TU) Geodäsie und Geoinformation Herr Christian Schmiedl B. Sc. Geographie Frau Anna-Maria Dorer B. Eng. Geodäsie und Geoinformation Telefon: 08161 600-34400 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-fs.de
Gebühr:	40,-€ digital als PDF
Urheberrecht:	Dieser Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe auch von den Teilen des Grundstücksmarktberichts oder von Auswertungsergebnissen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Herausgebers und vollständiger Quellenangabe gestattet.
Haftungsausschluss:	Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising hat die bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Das Land Bayern und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising angebotenen Informationen entstehen.
Veröffentlichung:	08/2026
Foto Titelbild:	Pressestelle Landratsamt Freising

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Statistische Begriffe	5
Grußwort.....	6
Vorwort und Informationen zum Marktbericht	7
1 Der Gutachterausschuss	8
2 Strukturdaten für den Landkreis Freising	10
2.1 Allgemeines, Aufbau und Lage	10
2.2 Bevölkerungsdaten und Altersstruktur	12
2.3 Wirtschaft, Wissenschaft und Infrastruktur	13
2.4 Allgemeine Indikatoren	14
3 Übersicht Grundstücksmarkt	15
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick	15
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten	17
4 Unbebaute Grundstücke.....	19
4.1 Bauland	19
4.1.1 Überblick – Transaktionen – Umsätze	19
4.1.2 Wohnbauflächen individuell	22
4.1.2.1 WI - Südlicher Landkreis (inkl. Indexreihe).....	24
4.1.2.2 WI - Nördlicher Landkreis.....	26
4.1.3 Geschosswohnungsbau	28
4.1.4 Gewerbliches Bauland	30
4.2 Land- und Forstwirtschaft.....	32
4.2.1 Überblick – Transaktionen – Umsätze	32
4.2.2 Ackerland (inkl. Indexreihe)	34
4.2.3 Grünland	37
4.2.4 Forst (mit Bestockung)	39
5 Bebaute Grundstücke	41
5.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze.....	41
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
5.2.1 Preisentwicklung	44
5.2.2 informativ: Durchschnittspreise 2025 nach Baujahren	49
6 Wohnungs- und Teileigentum	50
6.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze.....	50

6.2	Wohnungseigentum	53
6.2.1	Wiederverkauf	55
6.2.1.1	Wohnungen 45 – 120m ² (inkl. Indexreihe)	55
6.2.1.2	Wohnungen kleiner als 45m ²	58
6.2.1.3	Exkurs: Wohnungen größer als 120m ²	61
6.2.2	Erstverkauf	62
6.2.2.1	Wohnungen 45 – 120m ²	62
6.2.2.2	Exkurs: Neubau-Wohnungen kleiner als 45m ²	65
6.2.2.3	Exkurs: Neubau-Wohnungen größer als 120m ²	66
6.2.3	Grafische Gegenüberstellung: Erst- vs. Wiederverkauf	67
6.3	Exkurs: Pauschalwerte Stellplätze	68