



Bezugsjahr 2025

Grundstücksmarktbericht 2026 Basiswerk



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
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	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	34
4.2.3 Grünland	36
4.2.4 Forst (mit Bestockung)	38
5 Bebaute Grundstücke	40
5.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze.....	40
5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	42
5.2.1 Preisentwicklung	43
5.2.2 informativ: Durchschnittspreise 2025 nach Baujahren	48
6 Wohnungs- und Teileigentum	49
6.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze.....	49

6.2	Wohnungseigentum	52
6.2.1	Wiederverkauf	54
6.2.1.1	Wohnungen 45 – 120m ²	54
6.2.1.2	Wohnungen kleiner als 45m ²	57
6.2.1.3	Exkurs: Wohnungen größer als 120m ²	60
6.2.2	Erstverkauf	61
6.2.2.1	Wohnungen 45 – 120m ²	61
6.2.2.2	Exkurs: Neubau-Wohnungen kleiner als 45m ²	64
6.2.2.3	Exkurs: Neubau-Wohnungen größer als 120m ²	65
6.2.3	Grafische Gegenüberstellung: Erst- vs. Wiederverkauf	66
6.3	Exkurs: Pauschalwerte Stellplätze	67

Abkürzungsverzeichnis

a. d.	an der
BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BGF	Bruttogrundfläche
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
G	Gewerbe
ha	Flächenmaß: Hektar; 1ha = 10.000 m ²
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimum
Mio. €	Millionen Euro
ö.b.u.v.	öffentlich bestellt und vereidigt
REH	Reihenendhaus
rd.	rund
RMH	Reihenmittelhaus
u.a.	unter anderem
v.a.	vor allem
vs.	versus
WEG	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht bzw. Abkürzung für Wohnungs- und Teileigentum
WG	Flächen für Geschosswohnungsbau
WI	Wohnbauflächen individuell
ZFH	Zweifamilienhaus
zzgl.	zuzüglich

Statistische Begriffe

MEDIAN

Der Median ist der mittlere Wert einer geordneten Liste von Zahlen. Man ordnet alle Werte von klein nach groß und nimmt denjenigen Wert, der in der Mitte steht. Der Median teilt die Datenmenge somit in zwei Hälften, wobei mindestens 50% der Werte kleiner oder gleich und mindestens 50% der Werte größer oder gleich dem Median sind.

Wenn die Anzahl der Werte ungerade ist, ist der Median genau der mittlere Wert. Bei einer geraden Anzahl von Werten ist der Median der Durchschnitt der beiden mittleren Werte. Beispiel: Für die Werte 3, 7, 9, 12 ist der Median $(7+9)/2 = 8$. Für 3, 7, 9 ist der Median 7.

[vgl. „Was ist der Median“, Ausgabe von ChatGPT, Modell GPT-5 nano, 18.08.2025]

QUARTILE

Quartile teilen eine der Größe nach geordnete Stichprobe in vier gleich große Teile.

Erstes Quartil (Q1):	der Wert, unter dem 25% der Daten liegen.
Zweites Quartil (Q2):	auch Median, teilt die Daten in zwei Hälften (50% unter, 50% darüber).
Drittes Quartil (Q3):	der Wert, unter dem 75% der Daten liegen.
Viertes Quartil (Q4):	auch Maximum, der Wert unter dem 100% der Daten liegen.
Abstände:	Von Q1 zu Q3 wird oft der Interquartilsabstand (IQR) = $Q3 - Q1$ verwendet, um Streuung zu beschreiben.

[vgl. „Was sind Quartile“, Ausgabe von ChatGPT, Modell GPT-5 nano, 18.08.2025]

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

ein transparenter, fairer und funktionierender Immobilienmarkt ist eine der wichtigsten Säulen für die Lebensqualität und die wirtschaftliche Stabilität einer Region. Gerade im Landkreis Freising stehen wir vor der kontinuierlichen Herausforderung, die hohe Dynamik des Marktes mit den realen Bedürfnissen der Menschen vor Ort in Einklang zu bringen. Ich freue mich daher sehr, Ihnen den aktuellen Grundstücksmarktbericht präsentieren zu können, der als wichtiges Orientierungsmedium und verlässliche Informationsquelle dient.

Unser Landkreis im Herzen Oberbayerns zeichnet sich durch eine ganz besondere Mischung aus: Wir sind ein hochmoderner Wirtschaftsstandort mit direkter Anbindung an die Landeshauptstadt München und den internationalen Flughafen, haben uns aber gleichzeitig unseren landschaftstypischen Charakter der Hallertau und Auwälder sowie eine starke Identität bewahrt. Diese Attraktivität sorgt verständlicherweise für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen.

Der vorliegende Bericht liefert Ihnen ein detailliertes und fundiertes Bild dieses vielschichtigen Marktgeschehens. Er blickt hinter die rohen Zahlen und zeigt auf, wie sich Kaufpreise, Verträge und Umsätze in den vergangenen Jahren tatsächlich entwickelt haben. In Zeiten wirtschaftlicher Veränderungen und sich wandelnder Rahmenbedingungen am Bau- und Finanzierungssektor sind solche validen Daten wertvoller denn je. Sie schaffen die nötige Markttransparenz, um Spekulationen entgegenzuwirken und allen Beteiligten – von Familien, die den Traum von den eigenen vier Wänden realisieren möchten, bis hin zu Kommunen und Investoren – eine verlässliche und sachliche Entscheidungsgrundlage zu bieten.

Die Bereitstellung dieser Daten ist ein wesentlicher Beitrag dazu, den Immobilienmarkt in unserer Heimat transparent und nachvollziehbar zu gestalten.

Ich wünsche Ihnen eine informative und erkenntnisreiche Lektüre des aktuellen Berichts und hoffe, dass die nachfolgenden Analysen und Daten Ihnen bei Ihren persönlichen oder beruflichen Vorhaben im Landkreis Freising eine wertvolle Hilfe sind.

Mit besten Grüßen

Susanne Hoyer

Landrätin des Landkreises Freising

Vorwort und Informationen zum Marktbericht

Dies ist das Basiswerk des Grundstücksmarktberichts für den Landkreis Freising. Dieser soll regelmäßig fortgeführt werden und damit zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis beitragen.

In den nächsten Jahren sollen Stück für Stück sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten folgen. Diese verstehen sich als Erweiterung zum Basiswerk, ähnlich einem Baukastenprinzip, und werden getrennt davon veröffentlicht.

Während das Basiswerk sich an alle richtet, die sich für den Grundstücksmarkt im Landkreis interessieren, adressieren die Wertdaten in erster Linie Fachpublikum.

Informationen zum Stand der bereits veröffentlichten Daten können Sie der Homepage des Gutachterausschusses entnehmen.

Die Kaufpreissammlung unterliegt einem laufenden Entwicklungsprozess. Einzelne Werte können sich mit der Zeit aufgrund besserer Kenntnisse ändern.

HINWEISE ZUR AUSWERTUNG:

Während Kapitel 3 sämtliche Transaktionen auf dem Grundstücksmarkt aufführt, egal ob klassische Käufe, Tausche oder zum Beispiel Zwangsversteigerungen, berücksichtigen die detaillierteren Kapitel (Kapitel 4 – 6) ausschließliche Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Die Auswertungen stellen in der Regel auf den Median, nicht auf das arithmetische Mittel, ab. Grund dafür ist, dass der Median robuster gegenüber einzelnen Ausreißern ist.

Liegen weniger als 10 Kauffälle in einer Stichprobe vor wird auf die Ermittlung des mittleren Preisniveaus verzichtet. Bei weniger als 5 Kauffällen werden keine Preisspannen mehr angegeben, bei weniger als 3 Kauffällen wird auf die Aufführung der Umsätze verzichtet.

Die Auswertungen enthalten Veräußerungen, die bis zum 01.01.2026 beurkundet wurden. Das Kalenderjahr 2026 wird im nächsten Grundstücksmarktbericht enthalten sein.

Ortsbesichtigungen fanden nicht statt.

1 Der Gutachterausschuss

Auf Grundlage des § 192 BauGB wurden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Im Landkreis Freising ist dieser beim Landratsamt angesiedelt und setzt sich aus einer Vorsitzenden, ehrenamtlichen Gutachtern aus verschiedenen Bereichen der Wertermittlung sowie Vertretern des Finanz- und Vermessungsamtes zusammen. So kann ein breites Spektrum an Fachwissen garantiert werden.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle, diese befindet sich im Landratsamt Freising.

Ziel des Gutachterausschusses ist es Transparenz am Grundstücksmarkt zu gewährleisten, diese zu verbessern sowie das Marktgeschehen wiederzugeben.

Um dies bewerkstelligen zu können, führt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eine Kaufpreissammlung. Die Geschäftsstelle erhält von den beurkundenden Stellen (v.a. Notare) Abschriften über alle Verträge, die Grundstücke im Landkreis Freising betreffen. Diese werden erfasst und um weitere Angaben aus Fragebögen, Recherchen und Auswertungen ergänzt und anonymisiert ausgewertet.

Die Kaufpreissammlung bildet damit die Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten oder die Ableitung und Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

AUFGABEN DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen gemäß § 193 BauGB die

1. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Erteilung von Auskünften daraus
2. Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an diesen und Gutachten über die Höhe von Entschädigungen bei Rechtsverlusten u.a. auch von Enteignungen
3. Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Erteilung von Auskünften über diese
4. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

RECHTSGRUNDLAGE

Die Zusammensetzung, Bildung, Aufgaben und Ermächtigungen des Gutachterausschusses sind in den § 192 bis § 199 des Baugesetzbuchs (BauGB) geregelt und werden durch die Bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) ergänzt. Zusätzlich findet die am 01.01.2022 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendung.

MITGLIEDER DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Grundstücksmarktberichts umfasst der Gutachterausschuss gemäß § 2 BayGaV folgende Mitglieder:

Tabelle 1: Mitglieder des Gutachterausschusses Freising (Stand: 06/2026)

(stellv.) Vorsitzende des Gutachterausschusses	
Held Elisabeth	B. Sc. (TU) Geodäsie und Geoinformation, Vorsitzende
Hildenbrand Michael	Baujurist, Regierungsdirektor, stellv. Vorsitzender
Seubert Antonia	Dipl.-Ing. (Univ), Kreisbaumeisterin, Baudirektorin, stellv. Vorsitzende
Ehrenamtliche Gutachter (alphabetisch)	
Astl Bernd	Dipl.-Ing. (FH), ö.b.u.v. Sachverständiger
Dr. Berger Michael	Sachverständiger MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger
Freudenmacher Sybilla	Dipl.- Sachverständige (DIA), Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung DIAZert(F), Dipl.-Immobilienwirtin (VWA), ö.b.u.v. Sachverständige
Hanner Martin	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIAZert), Immobilienfachwirt (IHK) ö.b.u.v. Sachverständiger
Haugg Thomas	Dipl.-Sachverständiger (DIA), Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS), Immobilienmediator (DIA)
Huber Jürgen	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH), ö.b.u.v. Sachverständiger
Königsberger Kilian	Dipl.-Ing., ö.b.u.v. Sachverständiger, Immobiliengutachter HypZert F, Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
Wagner Holger	Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtschaftsing. (FH), HypZert F
zusätzliche ehrenamtliche Gutachter als Vertreter der Finanzverwaltung und staatlichen Vermessungsbehörde	
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Freising	
Finanzamt Freising	

GESCHÄFTSSTELLE DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Tabelle 2: Mitglieder der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Freising (Stand: 06/2026)

Mitglieder der Geschäftsstelle	
Buchhauser Christina	
Dorer Anna-Maria	Kontakt: Homepage: Gutachterausschuss - Landkreis Freising Telefon: 08161 600 34400 E-Mail: gutachterausschuss@kreis-fs.de
Frank Theresa	
Held Elisabeth	
König Silvia	
Schmiedl Christian	

2 Strukturdaten für den Landkreis Freising

2.1 Allgemeines, Aufbau und Lage

Der Landkreis Freising liegt nordöstlich der Landeshauptstadt München und gehört zum Regierungsbezirk Oberbayern. Er grenzt an die Landkreise Kelheim, Landshut, Erding, München, Dachau sowie Pfaffenhofen a. d. Ilm.

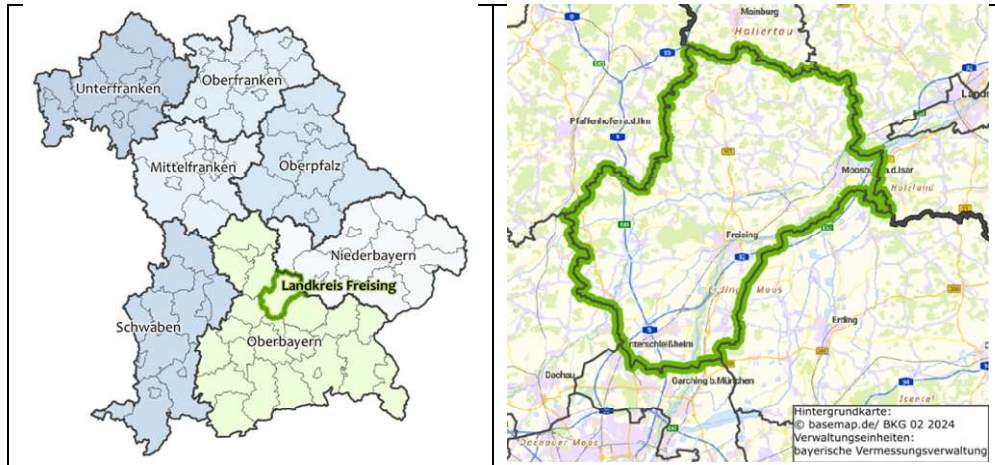


Abbildung 1: räumliche Einordnung des Landkreises Freising¹

Besonders günstig aus wirtschaftsstrategischer Sicht ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Die Autobahn A92, die Bahnlinie München-Landshut samt S-Bahn-Strecke (München-Freising bzw. München-Flughafen) und ein Stück der Bundesstraße B11 durchziehen den Landkreis von West nach Ost. Die Autobahn A9 und die Bundesstraßen B301 sowie B13 erschließen den Landkreis in Nord-Süd-Richtung. Staatsstraßen ergänzen das Netz. Südlich der Stadt Freising an der Grenze zum Landkreis Erding liegt der Flughafen München, der in kürzester Zeit erreichbar ist.

Der Landkreis Freising vereint Kulturvielfalt, Naturerlebnis und Freizeitspaß mit bayerischem Brauchtum. Die Kulturschätze der historischen Altstädte von Freising und Moosburg, die von den Flüssen Isar und Amper durchzogene abwechslungsreiche Landschaft, die Hallertau als das größte weltweit zusammenhängende Hopfenanbaugebiet sowie zahlreiche Freizeitangebote und bekannte Radwege machen die Region zu einem beliebten Ausflugsziel vor den Toren Münchens.

Die Fläche des Landkreises, deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 2 entnommen werden können, beläuft sich auf 79.985 ha. Über 80% davon sind Land- und Forstwirtschaft zuzuordnen. Der Landkreis zählt 24 Gemeinden: 10 davon organisieren sich in drei Verwaltungsgemeinschaften. Als Städte sind die große Kreisstadt Freising und die Stadt Moosburg zu nennen sowie die beiden Märkte Au i. d. Hallertau und Nandlstadt.

¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

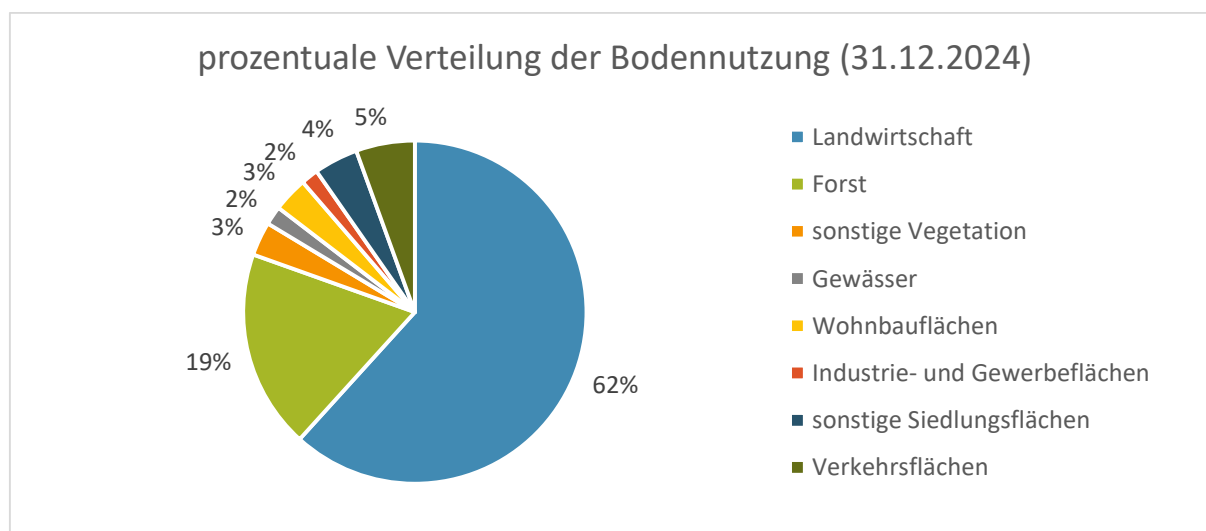


Abbildung 2: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens²



Abbildung 3: Übersicht - Landkreis Freising³

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026, Statistik kommunal 2025

³ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, ATKIS® Basis-DLM; weiterverarbeitet

2.2 Bevölkerungsdaten und Altersstruktur

Im Landkreis Freising leben 184.399⁴ Menschen (Stand: 31.12.2025), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 231 Personen pro Quadratkilometer. Im Vergleich dazu leben im bayernweiten Durchschnitt nur 188 Einwohner pro Quadratkilometer.⁵ Bevölkerungsschwerpunkte mit über 10.000 Einwohnern sind die große Kreisstadt Freising, die Stadt Moosburg a. d. Isar sowie die Gemeinden Neufahrn b. Freising, Eching und Hallbergmoos.⁶

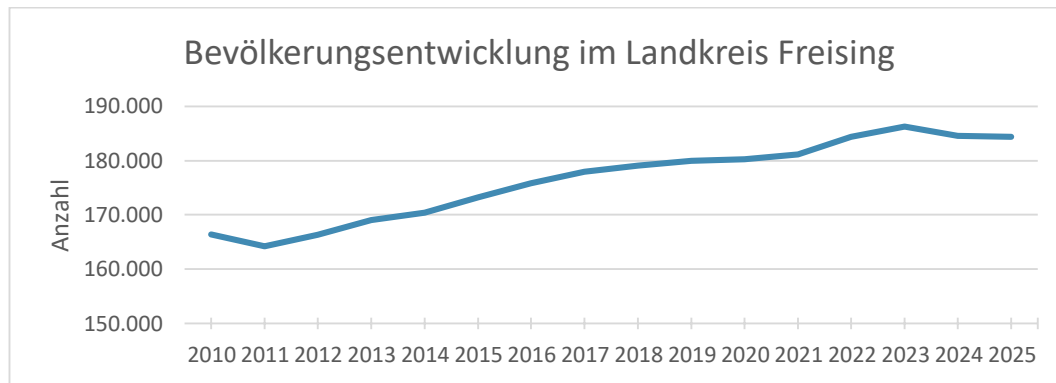


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁷⁸

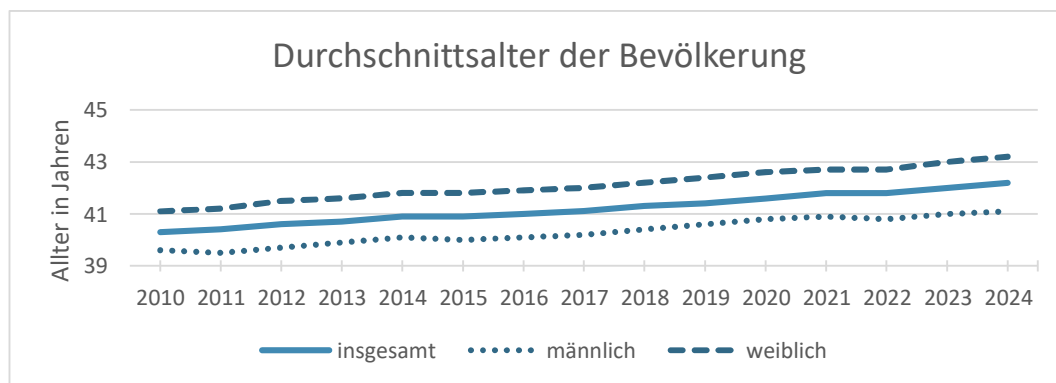


Abbildung 5: Entwicklung des Durchschnittalters⁹

Tabelle 3: demografische Kennzahlen¹⁰

	Jahr	Landkreis Freising	Oberbayern	Bayern
Einwohner	2024	184.564	4,76 Mio.	13,25 Mio.
	2044	191.600	4,92 Mio.	13,53 Mio.
Bevölkerungsanstieg		+ 3,8 %	+ 3,2 %	+ 2,1 %
Durchschnittsalter	2024	42,2	43,4	44,3
	2044	44,8	45,1	46,0

⁴ [Bevölkerungsstand am 31.12.2025 \(kreis-freising.de\)](https://kreis-freising.de) (abgefragt am 02.06.2026)

⁵ [Bayern – Wikipedia](https://de.wikipedia.org/wiki/Bayern) (abgefragt am 21.07.2026)

⁶ [Bevölkerungsstand am 31.12.2025 \(kreis-freising.de\)](https://kreis-freising.de) (abgefragt am 02.06.2026)

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026, Statistik kommunal 2025

⁸ [Einwohnerzahlen - Landkreis Freising](#) (abgefragt am 02.06.2026)

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026, Statistik kommunal 2025

¹⁰ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026, Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044

Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2024 bis 2044. Abbildung 6 zeigt die erwartete demographische Entwicklung zwischen 2024 und 2044. Tabelle 3 gibt einige Kennzahlen im überregionalen Vergleich wieder.

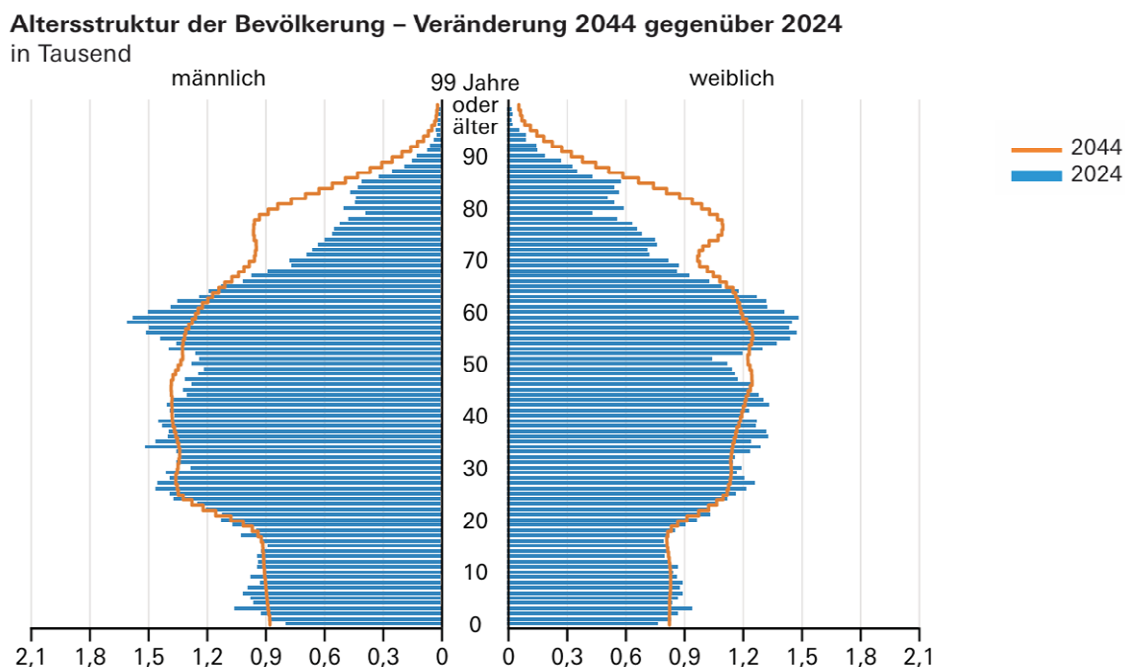


Abbildung 6: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Freising¹¹

2.3 Wirtschaft, Wissenschaft und Infrastruktur

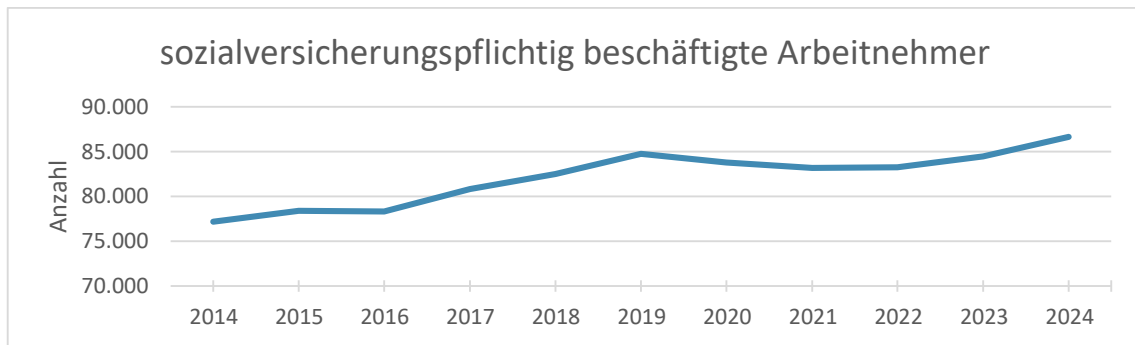
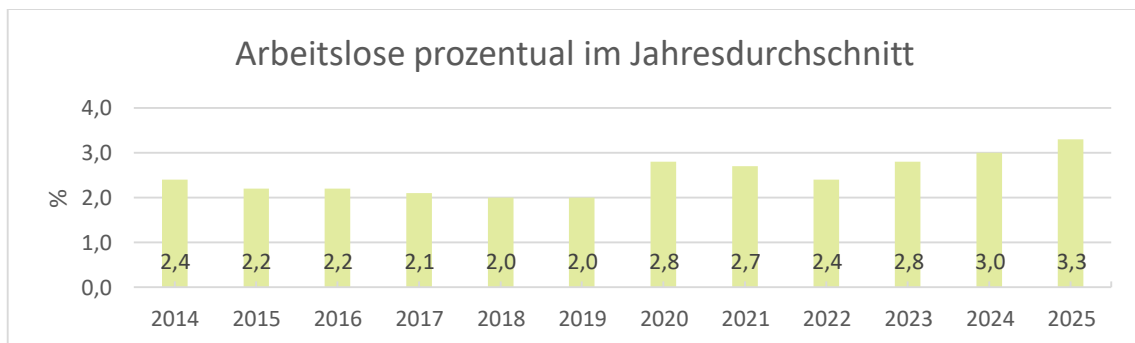
Der Landkreis Freising ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort und zählt zu den zukunftsfähigsten und wirtschaftskräftigsten Standorten Deutschlands.

Die Nähe zu München, ausgezeichnete Verkehrsanbindungen durch zwei Autobahnen, die Deutsche Bahn und die internationale Anbindung über den Flughafen München sind besondere Standortvorteile des Landkreises Freising.

Eine bunte Palette verschiedenster Branchen, die von Handwerk bis Hightech reicht, zeichnet die Wirtschaft im Landkreis aus. Viele klein- und mittelständische Betriebe, ebenso wie namhafte internationale Unternehmen sind hier beheimatet. Neben der Deutschen Lufthansa und der Flughafen München GmbH zählen die Technische Universität München, Texas Instruments sowie Jungheinrich Moosburg GmbH zu den größten Arbeitgebern in der Region. Das „Grüne Zentrum Weihenstephan“ ist ein weiteres Highlight, das die Region zu einem Zentrum innovativer Forschung macht. Die Fachbereiche reichen von Biotechnologie über Lebens- und Ernährungswissenschaften bis hin zu Landschaftsarchitektur und Forstwesen. Sie sind zu einem Netzwerk verwoben, das die interdisziplinäre Forschung und Lehre erleichtert und erstklassige Ausbildungsmöglichkeiten für Fachkräfte und Akademiker bietet.¹²

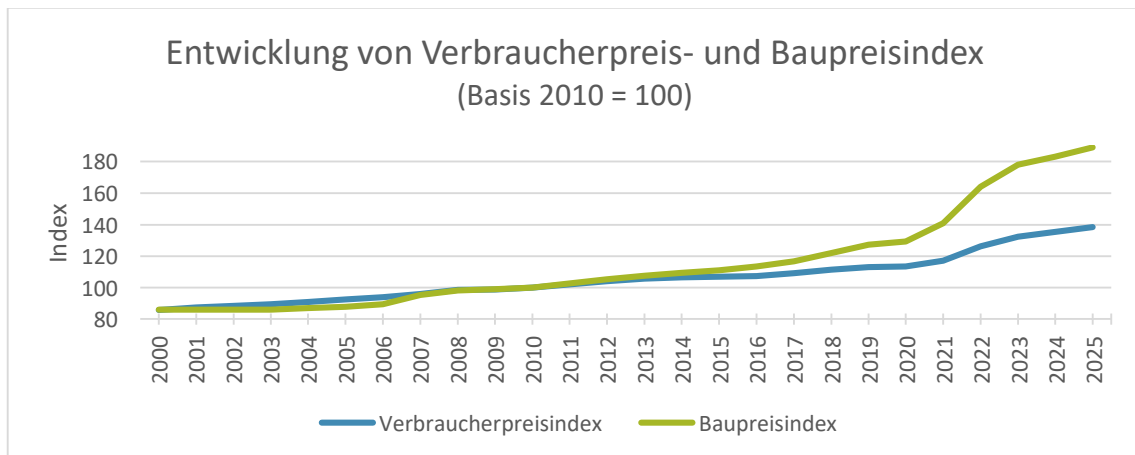
¹¹ © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044

¹² [Wirtschaftliche und digitale Entwicklung \(kreis-freising.de\)](https://kreis-freising.de) (03.06.2026)

Abbildung 7: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort (30.06.)¹³Abbildung 8: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen (zivile Erwerbspersonen)¹⁴

2.4 Allgemeine Indikatoren

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung von Verbraucher- und Baupreisindex für Wohngebäude der letzten Jahre.

Abbildung 9: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex¹⁵¹⁶

¹³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026 | Stand: 02.06.2026: [Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS-Online: Ergebnis 13111-003z \(bayern.de\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128)

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2026 | Stand: 02.06.2026: [Bayerisches Landesamt für Statistik - GENESIS-Online: Ergebnis 13211-003z \(bayern.de\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128)

¹⁵ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128> (03.06.2026)

¹⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html#241648> (03.06.2026)

3 Übersicht Grundstücksmarkt

Folgende Auswertungen geben einen ersten Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Freising. Während die späteren Teilmarktkapitel ausschließlich auf Kaufurkunden abstellen, sind hier alle vom Notar beurkundeten Verträge also auch Zwangsversteigerungen, Gründung oder Kauf von Erbbaurechten, Tauschgeschäfte etc. enthalten.

Die Umsätze beruhen auf bereinigten Preisen.

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Für das Jahr 2025 hat die Geschäftsstelle 1.726 Urkunden erfasst. Diese entstammen nicht nur klassischen Kauffällen, sondern auch Tauschgeschäften, Erbbaurechtsverträgen, Zwangsversteigerungen und weiteren Vorgängen. Wie Abbildung 10 zeigt, ist der Anteil der Kaufverträge mit über 90% am größten. Abbildung 11 stellt dagegen die Zusammensetzung der übrigen Vorgänge dar. Hier ist der Anteil der Tauschgeschäfte am höchsten.

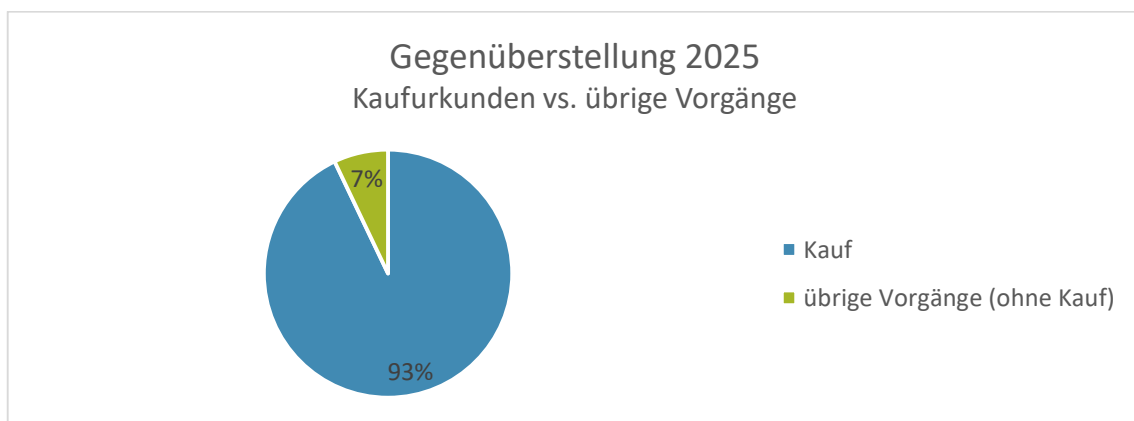


Abbildung 10: Gegenüberstellung der beurkundeten Vorgänge 2025

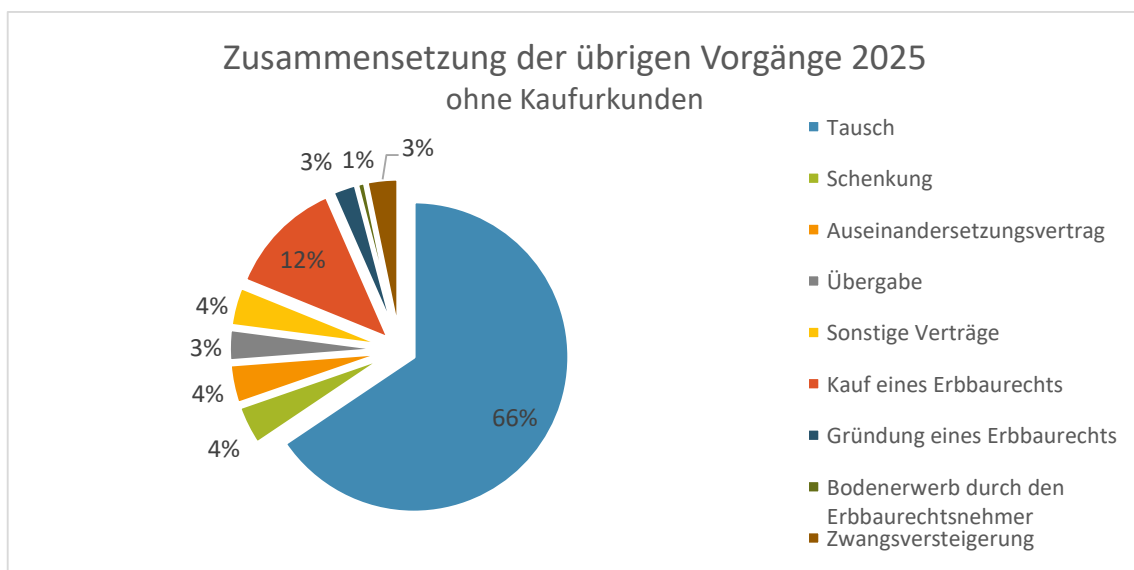


Abbildung 11: Zusammensetzung der übrigen beurkundeten Vorgänge 2025

Tabelle 4 und Abbildung 12 geben einen Überblick über die Entwicklung der Transaktionen und Umsätze des Grundstücksmarktes.

Die letzten Jahre waren durch gesellschaftliche Krisen geprägt. Während die Coronajahre keinen spürbaren Einfluss auf den Immobilienmarkt hatten, ist eine deutliche Verschiebung ab dem Jahr 2022 zu erkennen. Der russische Angriffskrieg gegen die Ukraine, steigende Energiekosten, hohe Inflation, erhöhte Baukosten und Zinssteigerungen führten zu einer zögernden Haltung der Marktteilnehmer. In der Folge wurden wesentlich weniger Transaktionen auf dem Immobilienmarkt getätigt. Während im Jahr 2021 noch insgesamt 1.860 Grundstücksverträge verzeichnet wurden, ist die Anzahl 2022 um rund 25 Prozent auf 1.389 gesunken. Der Trend setzte sich im Jahr 2023 fort und konnte sich erst im Jahr 2024 mit einem Anstieg auf 1.470 Verträge erholen. 2025 haben die Transaktionen weiter zugenommen. So konnte ein Anstieg der Vertragszahlen um 17,4% auf 1.726 Veräußerungen verzeichnet werden. Der Geldumsatz ist deutlich um 26,4% gestiegen bei gleichzeitig sinkendem Flächenumsatz.

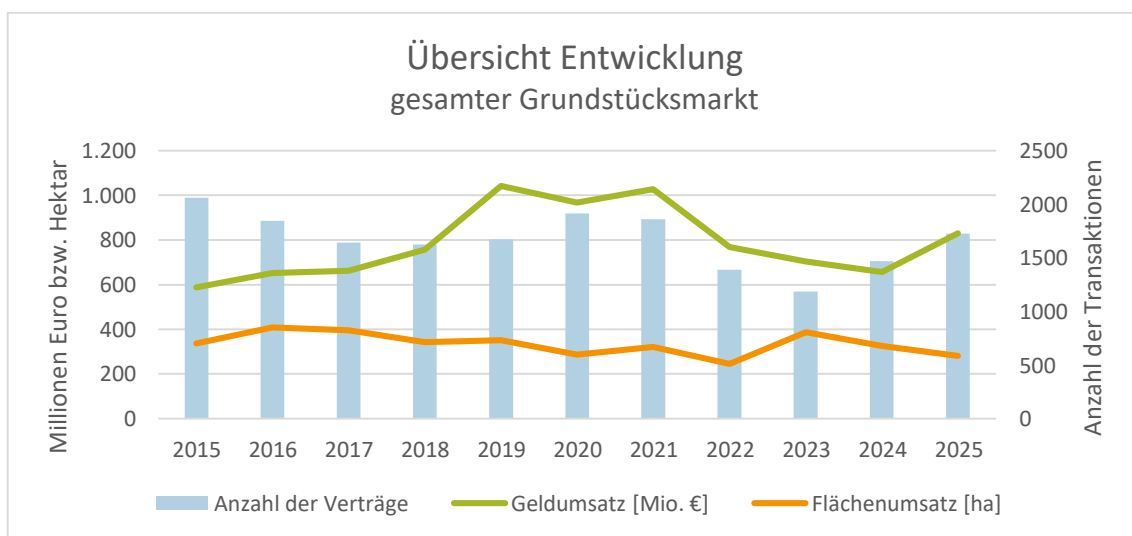


Abbildung 12: Entwicklung gesamter Grundstücksmarkt

Tabelle 4: Wertetabelle – Entwicklung gesamter Grundstücksmarkt

Jahr	Anzahl der Verträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2016	1845	652,4	408,6
2017	1642	663,0	396,0
2018	1625	756,9	342,7
2019	1673	1.042,0	352,5
2020	1913	967,1	287,9
2021	1860	1.028,3	322,1
2022	1389	768,7	245,3
2023	1187	703,9	387,7
2024	1470	656,5	326,9
2025	1726	830,1	281,3
Veränderung zu 2024	17,4%	26,4%	- 13,9%

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Die Transaktionen werden den übergeordneten Teilmärkten „unbebaut“, „bebaut“ sowie „Wohnungs- u. Teileigentum“ zugewiesen.

Zu den „unbebauten“ Grundstücken zählen u.a. land- und forstwirtschaftliche Flächen, künftige Wohnbau- und Bauflächen für gewerbliche Nutzung bzw. alle Flächen ohne Bauwerk.

Die „bebauten“ Grundstücke enthalten alle Vorgänge deren Grundstücke in irgendeiner Form bebaut sind. Darunter fallen u.a. Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser oder gewerbliche Bebauung.

Zum Teilmarkt „Wohnungs- u. Teileigentum“ gehören u.a. alle Transaktionen über im Teileigentum erworbene Eigentumswohnungen, Ladenflächen, Arztpraxen sowie Stellplätze.

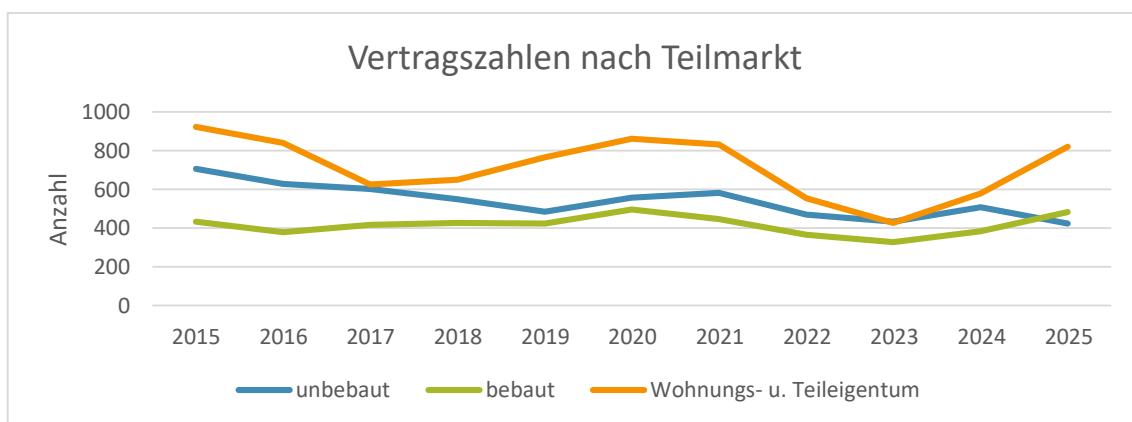


Abbildung 13: Entwicklung der Vertragszahlen nach Teilmarkt

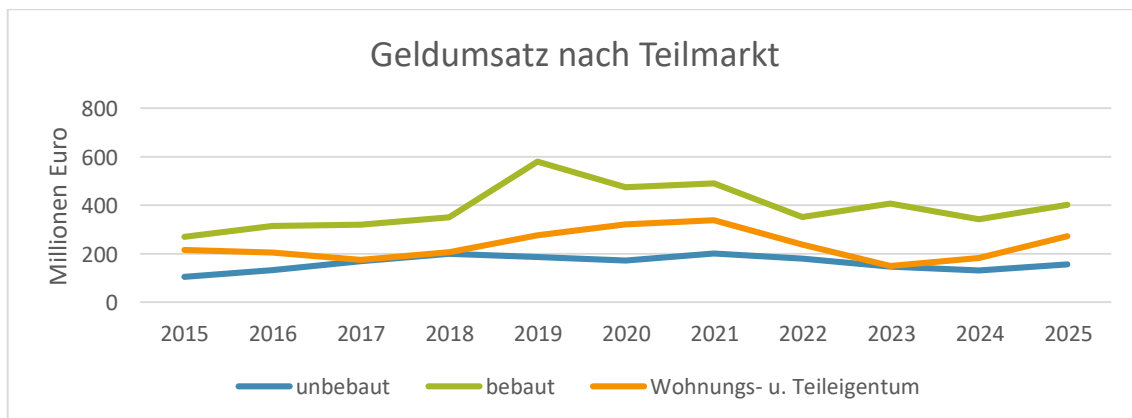


Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmarkt

In der Abbildung 13 ist die Entwicklung der Vertragszahlen der letzten Jahre nach Teilmarkt abgebildet. Über all die Jahre hinweg, entfallen im Landkreis Freising die meisten Transaktionen auf den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum. Der bereits erwähnte Abwärtstrend in 2022 und 2023 spiegelt sich in allen Teilmärkten wider. Besonders betroffen ist der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt, hier sind v.a. die Verkäufe neu errichteter Wohnungen eingebrochen. Seit 2024 erholen sich vor allem die Teilmärkte bebaut und Wohnungs- und Teileigentum.

Abbildung 14 zeigt die Entwicklung des Geldumsatzes der drei Teilmärkte über die letzten Jahre. Fast die Hälfte des Geldumsatzes 2025 entfällt auf bebaute Grundstücke.

Zusammensetzung des Geldumsatzes 2025



Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes

Flächenumsatz - bebaut u. unbebaut

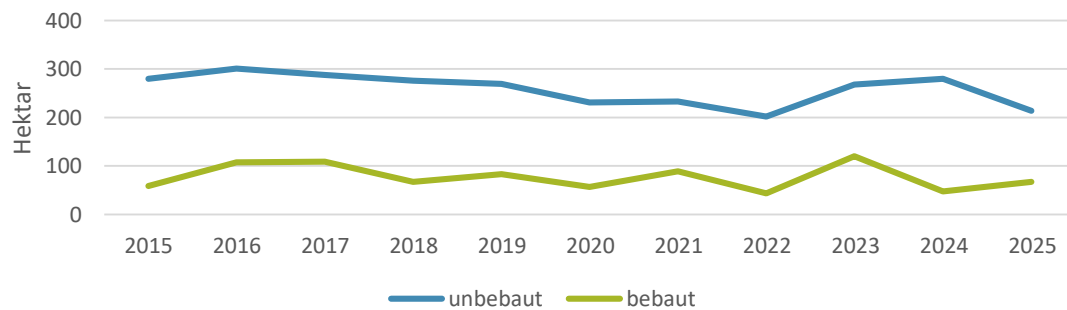


Abbildung 16: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaut u. unbebaut

Tabelle 5: Wertetabelle - Entwicklung der Teilmärkte

Jahr	Anzahl der Verträge			Geldumsatz [Mio.€]			Flächenumsatz [ha]	
	unbeaut	bebaut	WEG	unbeaut	bebaut	WEG	unbeaut	bebaut
2016	628	378	839	132,7	314,8	204,9	300,9	107,7
2017	601	417	624	169,4	319,3	174,3	287,5	108,5
2018	549	427	649	200,1	350,2	206,6	275,6	67,1
2019	485	423	765	186,0	579,1	276,9	269,4	83,1
2020	557	495	861	172,3	474,2	320,7	231,0	56,9
2021	582	447	831	200,5	489,7	338,1	232,9	89,3
2022	470	366	553	180,0	351,1	237,6	202,1	43,3
2023	433	328	426	147,3	407,2	149,4	267,8	119,9
2024	508	383	579	131,6	342,5	182,5	279,8	47,1
2025	423	483	820	156,1	401,8	272,2	214,0	67,4
Veränderung zu 2024	-16,7%	26,1%	41,6%	18,6%	17,3%	49,2%	-23,5%	43,1%

4 Unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt unbebaut teilt sich auf in Flächen, bei denen eine künftige Bebauung im Vordergrund steht, solche, die land- oder forstwirtschaftlich genutzt werden, sowie sonstige Flächen wie z.B. künftige Straßenflächen.

Folgende Darstellung zeigt, wie sich die Kaufurkunden im Jahr 2025 zusammensetzen. Es werden im Folgenden ausschließlich Kauffälle frei von außergewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen betrachtet.

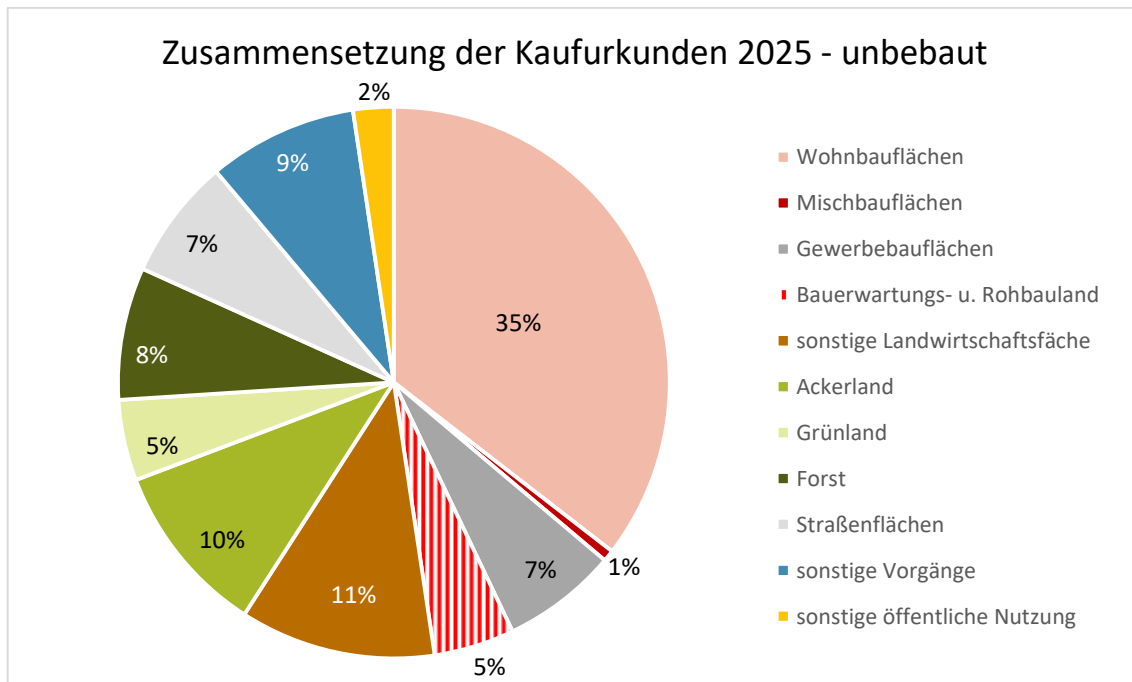


Abbildung 17: Zusammensetzung der unbebauten Kaufurkunden 2025

4.1 Bauland

Dieses Kapitel und insbesondere die vertiefenden Unterkapitel stellen die Entwicklung von baureifem Land für verschiedene Nutzungen dar. Dabei geht es um Bauplätze für den individuellen Wohnungsbau also Ein- und Zweifamilienhäuser, für den Geschosswohnungsbau sowie für Gewerbe.

4.1.1 Überblick – Transaktionen – Umsätze

Der Überblick bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Es werden ausschließlich Kaufverträge berücksichtigt, die nicht durch äußere oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind. Dabei sind sowohl voll erschlossene Grundstücke als auch Kauffälle von teil- oder nicht erschlossenen Flächen enthalten.

Abbildung 18 zeigt die Zusammensetzung der Kaufurkunden der letzten drei Jahre: Über 50% entfallen auf individuelle Wohnbauflächen. Außerdem sind Zukäufe und sonstige Bauflächen (z.B. für gemischte Nutzung) enthalten. Zukäufe sind in der Regel kleinere Erweiterungsflächen von Wohn- oder Gewerbegrundstücken.

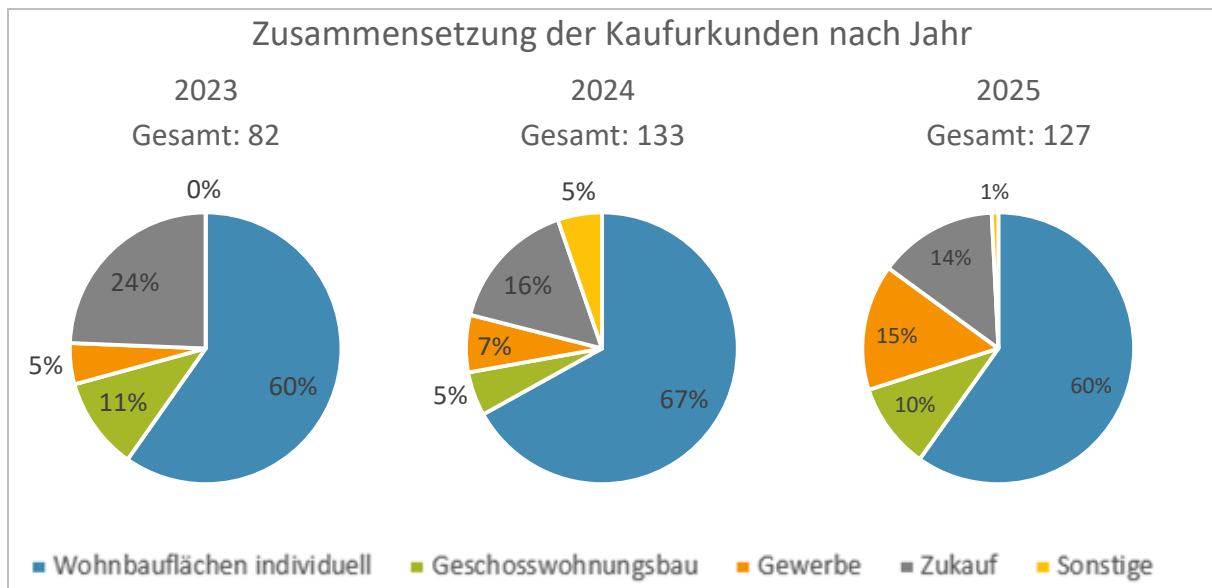


Abbildung 18: Zusammensetzung der Kaufurkunden nach Jahr

Die Transaktionen und Umsätze der letzten Jahre für individuelle Wohnbauflächen (WI), Flächen für Geschosswohnungsbau (WG) und Gewerbebauland (G) sind in den folgenden Grafiken sowie der Wertetabelle weiter aufgeführt. Auffällig sind v.a. die starke Umsatzsteigerungen im Gewerbe sowie im Geschosswohnungsbau.

WI Wohnbauflächen individuell

Unter individuellen Wohnbauflächen versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch klassische Bauplätze für Ein- oder Zweifamilienhäuser. Sie sind in der Regel für den privaten Hausbau bestimmt und unterscheiden sich von größeren Wohnanlagen oder Mehrfamilienhäusern.

WG Flächen für Geschosswohnungsbau

Im Gegensatz zum individuellen Wohnungsbau steht hier eine höhere bauliche Auslastung des Grundstücks im Vordergrund. Die Flächen werden in der Regel mit Mehrfamilienhäusern oder größeren Wohnanlagen bebaut.

G Gewerbebauland

Gewerbebauf Flächen liegen in der Regel in ausgewiesenen Gewerbegebieten und zielen auf eine gewerbliche Nutzung ab.

Tabelle 6: Wertetabelle – Umsätze baureifes Land

Jahr	Anzahl der Kaufverträge			Geldumsatz [Mio.€]			Flächenumsatz [ha]		
	WI	WG	G	WI	WG	G	WI	WG	G
2018	123	17	15	43,6	19,8	14,7	8,4	2,1	6,3
2019	128	25	15	39,7	63,8	21,5	7,5	4,2	7,4
2020	125	15	20	57,3	16,3	21,8	8,1	2,5	6,4
2021	138	16	11	50,9	32,4	15,4	7,7	1,8	4,9
2022	86	13	19	53,4	22,9	7,4	5,6	1,5	3,7
2023	49	9	4	27,7	9,8	4,3	3,4	1,0	1,7
2024	89	7	9	37,2	11,2	14,8	5,4	0,8	3,7
2025	76	13	19	34,1	15,7	64,6	4,1	1,6	12,9
Veränderung zu 2024	-14,6%	85,7%	111,1%	-8,3%	40,2%	336,5%	-24,1%	100 %	248,6%

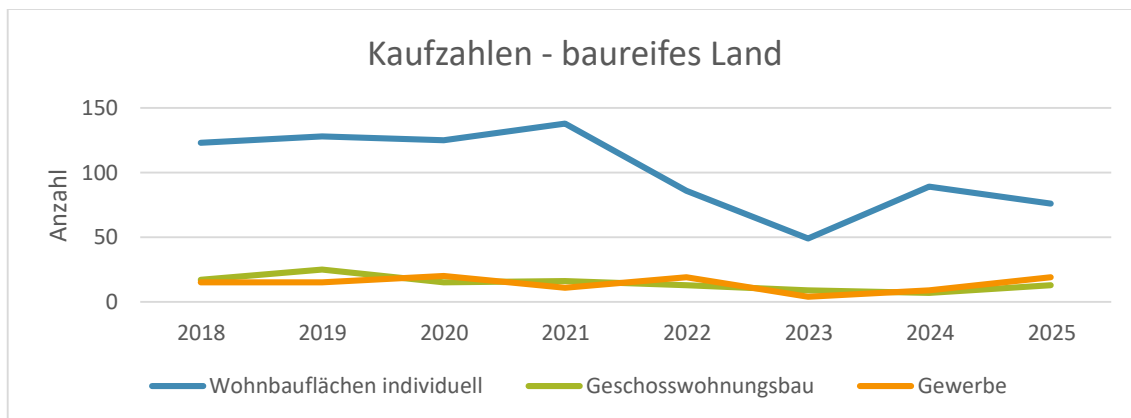


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen - baureifes Land

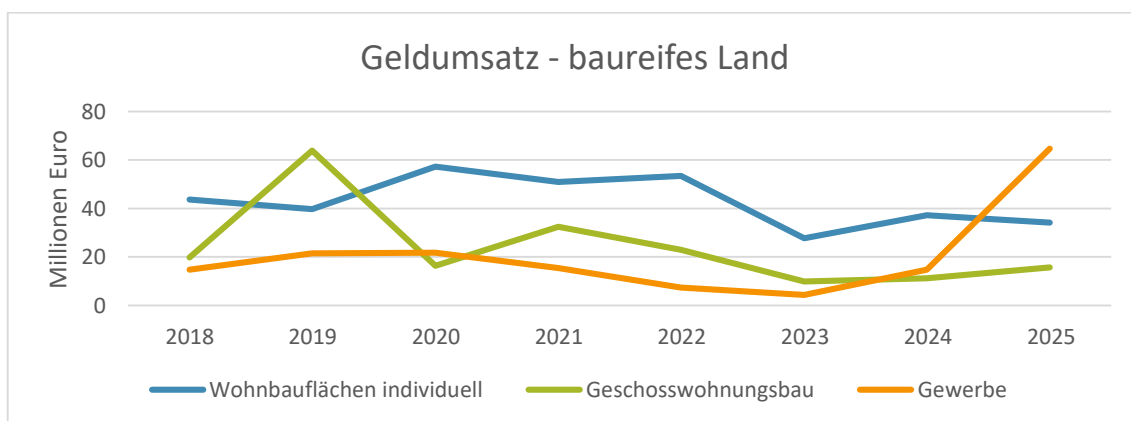


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes - baureifes Land

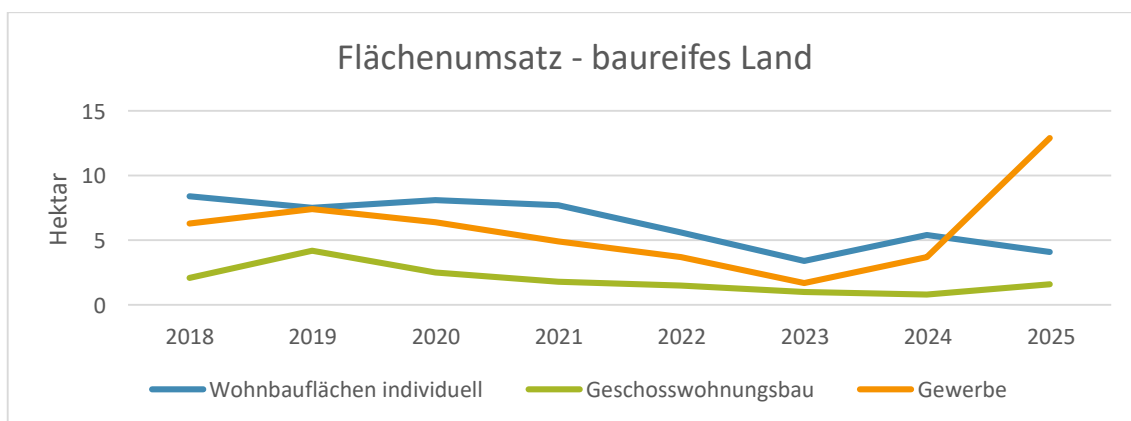


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes - baureifes Land

4.1.2 Wohnbauflächen individuell

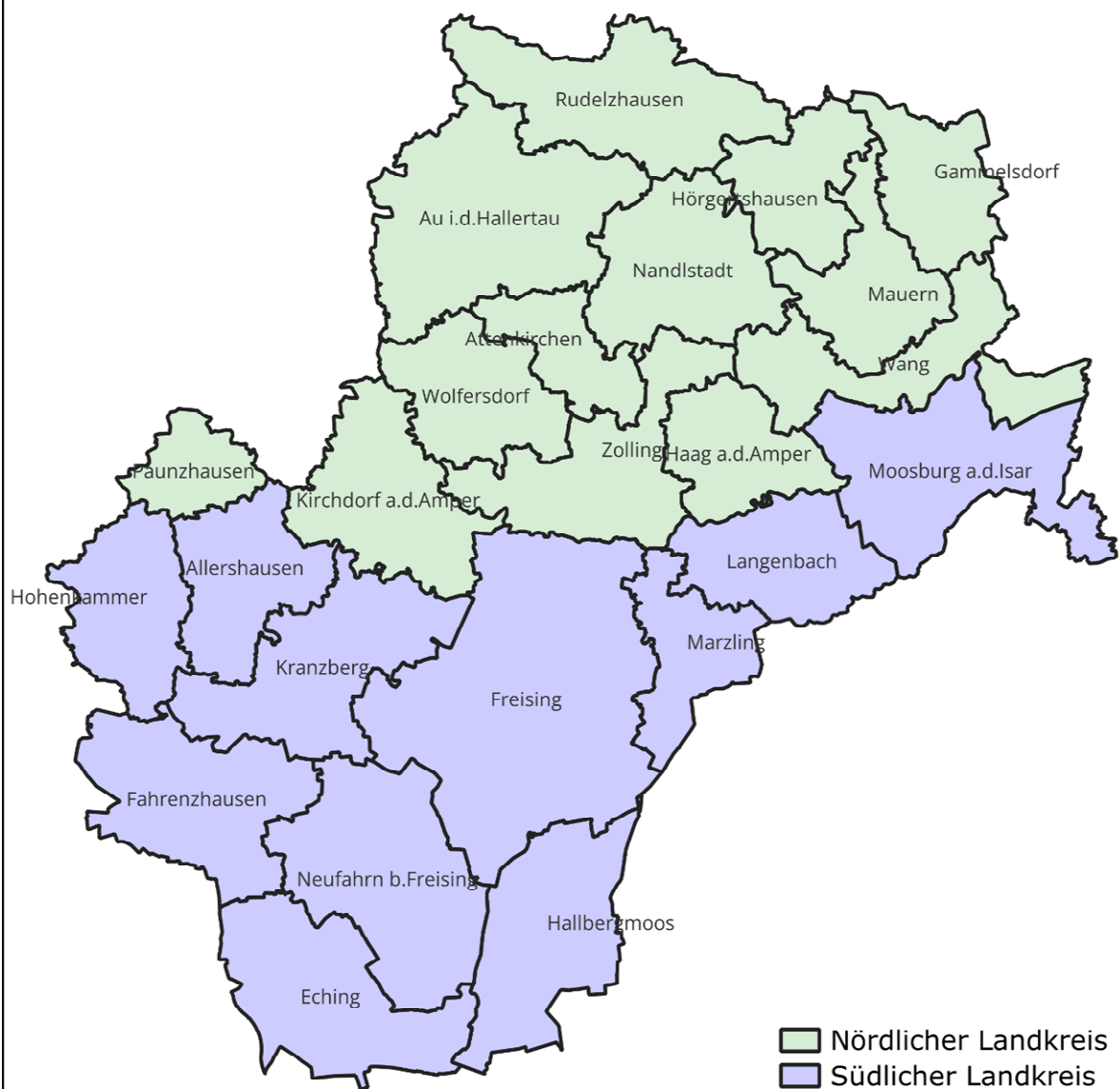
Da der Landkreis Freising sehr heterogen aufgestellt ist, hat der Gutachterausschuss beschlossen, eine Lageeinteilung vorzunehmen. Diese teilt den Landkreis in einen südlichen und einen nördlichen Bereich. Eine landkreisweite Auswertung wurde wegen der großen Preisspanne und starken Abhängigkeit von der Verteilung der Kauffälle im Landkreis verworfen.

Sowohl für den südlichen als auch für den nördlichen Landkreis kommt das Modell der Tabelle 7 zur Anwendung.

Tabelle 7: Wohnbauflächen individuell - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2025
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	Wohnbauflächen individuell - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, ohne vergünstigte Vergaben - baureifes Land - erschließungsbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Lage im Innenbereich, in Wohn- und Mischgebieten - Inkl. Abbruchobjekte sofern Abbruchkosten bekannt - Grundstücksgröße: 150 – 1.200m² - Ohne Zukäufe Hinweis: <u>Nicht gültig</u> für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Freising (vgl. Karte in Abbildung 22)
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	vgl. Wertetabelle und Darstellungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Gewichtung der Kauffälle aus selben Baugebieten - Untersuchung auf etwaige Ausreißer, Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode (nur südlicher Bereich) - Statistische Auswertung mittels Median
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: ggfs. zzgl. Abbruchkosten, zzgl. Erschließungskosten Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

Lageeinteilung Landkreis Freising



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de
 Lizenz: CC BY 4.0, CC BY 4.0 Deed | Namensnennung 4.0 International | Creative Commons
 eigene Darstellung

Abbildung 22: Lageeinteilung WI Landkreis Freising

4.1.2.1 WI - Südlicher Landkreis

Die Auswertung des südlichen Landkreises umfasst die folgenden Kommunen:

- Allershausen
- Eching
- Fahrenzhäusern
- Freising
- Hallbergmoos
- Hohenkammer
- Kranzberg
- Langenbach
- Marzling
- Moosburg
- Neufahrn b. Freising

Die Anzahl der Kauffälle ist mit Ausnahme von 2023 größtenteils stabil. 2023 verzeichnet der Landkreis Freising in fast allen Teilmärkten deutliche Umsatzrückgänge. Auswertungen, die dieses Jahr betreffen, sind dadurch mit gewissen Unsicherheiten behaftet (vgl. rot gekennzeichnete Daten in Abbildung 23 bis Abbildung 24).

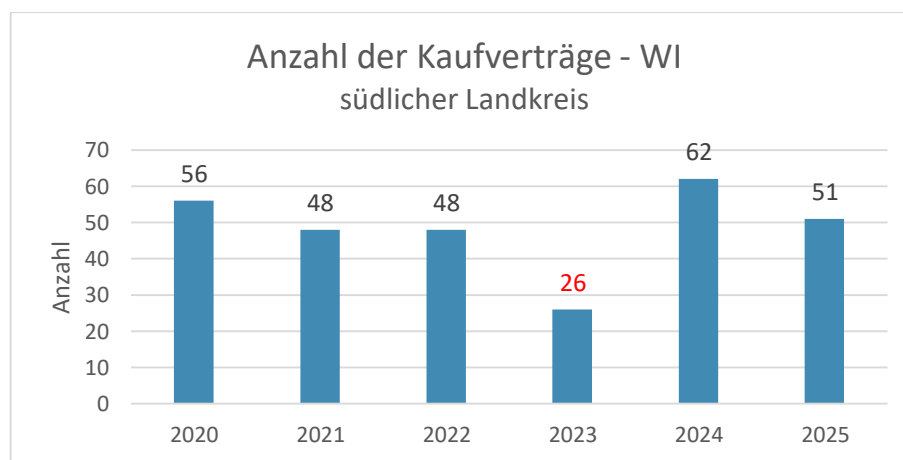


Abbildung 23: Anzahl der Kaufverträge - WI südlicher Landkreis

Abbildung 24 zeigt die Preisentwicklung für individuelle Wohnbauflächen im südlichen Landkreis. Der südliche Bereich ist generell durch eine gute Infrastruktur und hohe Bodenpreise geprägt. 2021 ist zwar ein Preisrückgang erkennbar, dies ist aber auf die Verteilung der Kaufpreise zurückzuführen. In den besonders teuren Lagen fanden weniger Veräußerungen statt. 2023 ist insgesamt ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise erkennbar. Das sinkende Preisniveau setzt sich 2024 fort. 2025 steigen die Preise wieder. Allerdings wird die Preisspanne enger. Sie bleiben unter dem Niveau von 2020.

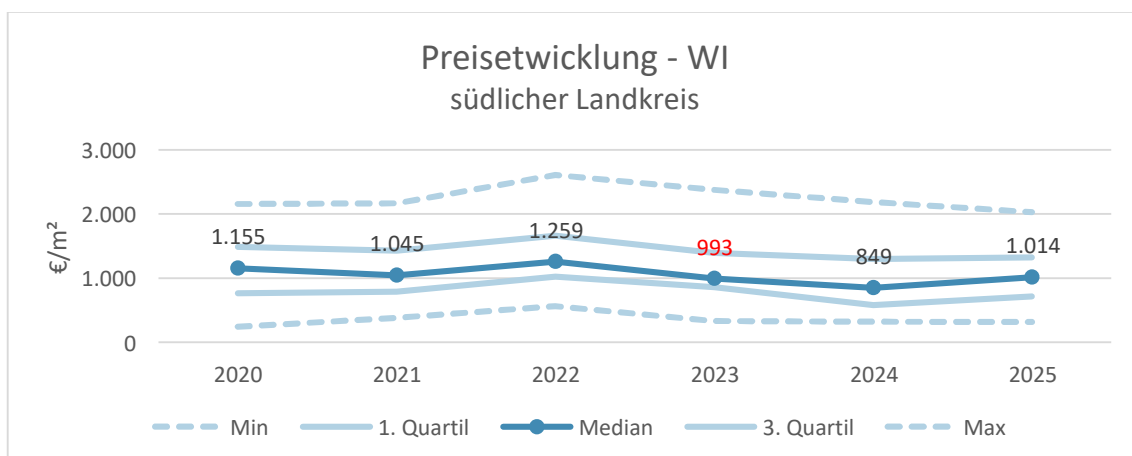


Abbildung 24: Preisentwicklung - WI südlicher Landkreis

Tabelle 8: Wertetabelle - WI südlicher Landkreis

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m ² Grundstücksfläche]				
		Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
			1.Quartil	3.Quartil		
2020	56	243	767	1.490	2.154	1.155
2021	48	384	790	1.428	2.168	1.045
2022	48	564	1024	1.665	2.608	1.259
2023	26	332	863	1.394	2.374	993
2024	62	322	582	1.297	2.184	849
2025	51	319	715	1.326	2.029	1.014
Veränderung zu 2024	-17,7%	-0,9%	22,9%	2,2%	-7,1%	19,4%

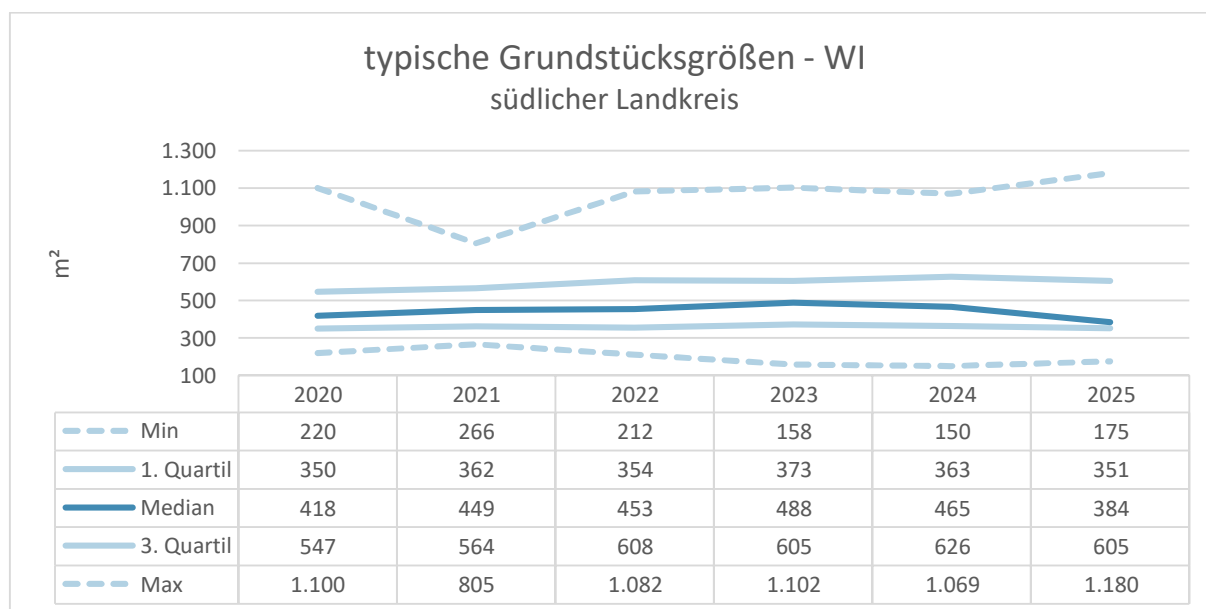


Abbildung 25: typische Grundstücksgrößen - WI südlicher Landkreis

Auffällig ist, dass die mittlere Grundstücksgröße 2025 unter 400m² liegt.

4.1.2.2 WI - Nördlicher Landkreis

Die Auswertung des nördlichen Landkreises umfasst die folgenden Kommunen:

- Au i. d. Hallertau
- Attenkirchen
- Gammelsdorf
- Haag a. d. Amper
- Hörgerthausen
- Kirchdorf a. d. Amper
- Mauern
- Nandlstadt
- Paunzhausen
- Rudelzhausen
- Wang
- Wolfersdorf
- Zolling

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle im Untersuchungszeitraum war nahezu in jedem Jahr zu gering. Für aussagekräftige Ergebnisse sollten pro Jahr nach Möglichkeit mindestens 30 Veräußerungen vorliegen. Die ermittelten Werte können daher lediglich zur Orientierung dienen. Die Abbildung 27 zeigt die Preisentwicklung für individuelle Wohnbauflächen im nördlichen Landkreis.

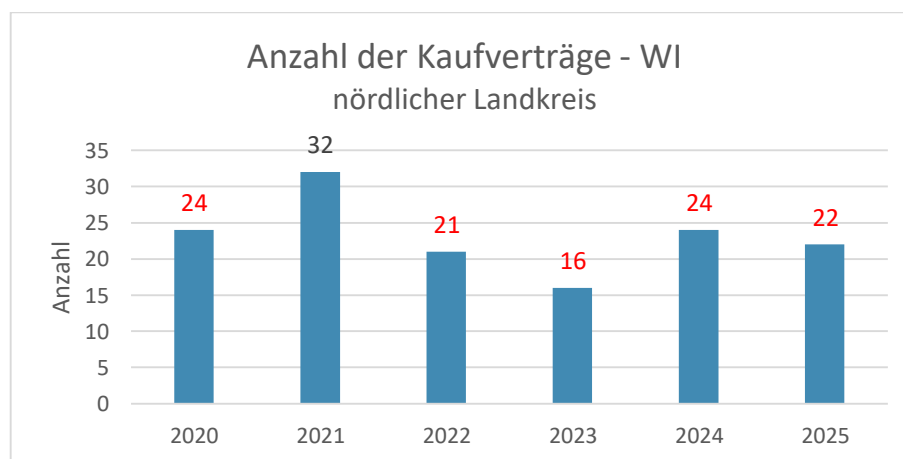


Abbildung 26: Anzahl der Kaufverträge - WI nördlicher Landkreis

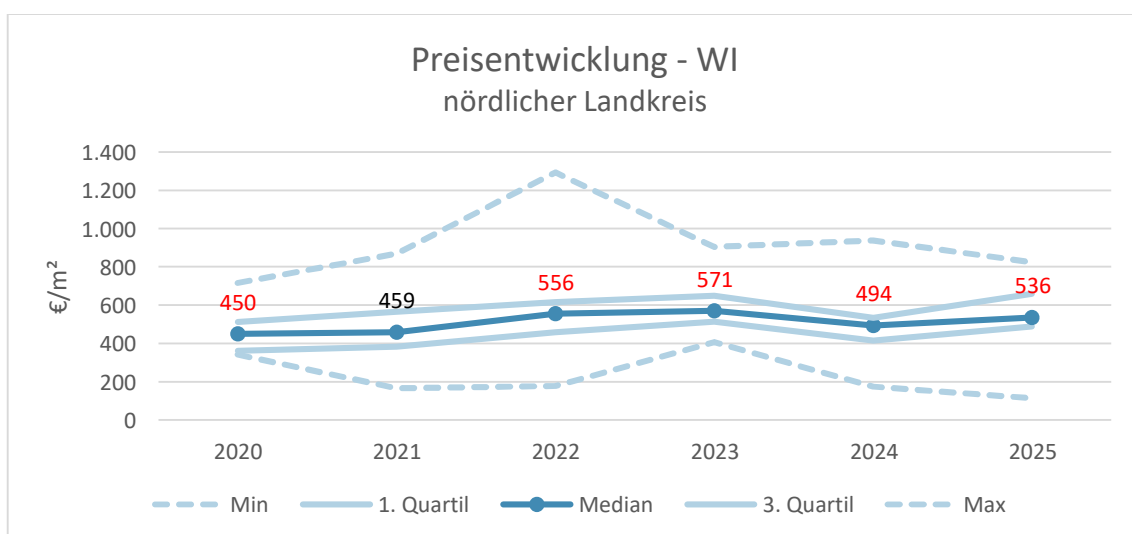


Abbildung 27: Preisentwicklung - WI nördlicher Landkreis

Tabelle 9: Wertetabelle - WI nördlicher Landkreis

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m² Grundstücksfläche]				
		Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
			1.Quartil	3.Quartil		
2020	24	342	361	512	716	450
2021	32	166	384	565	869	459
2022	21	178	459	615	1293	556
2023	16	407	514	649	904	571
2024	24	175	415	534	938	494
2025	22	114	488	660	824	536
Veränderung zu 2024	-8,3%	-34,9%	17,6%	23,6%	-12,2%	8,5%

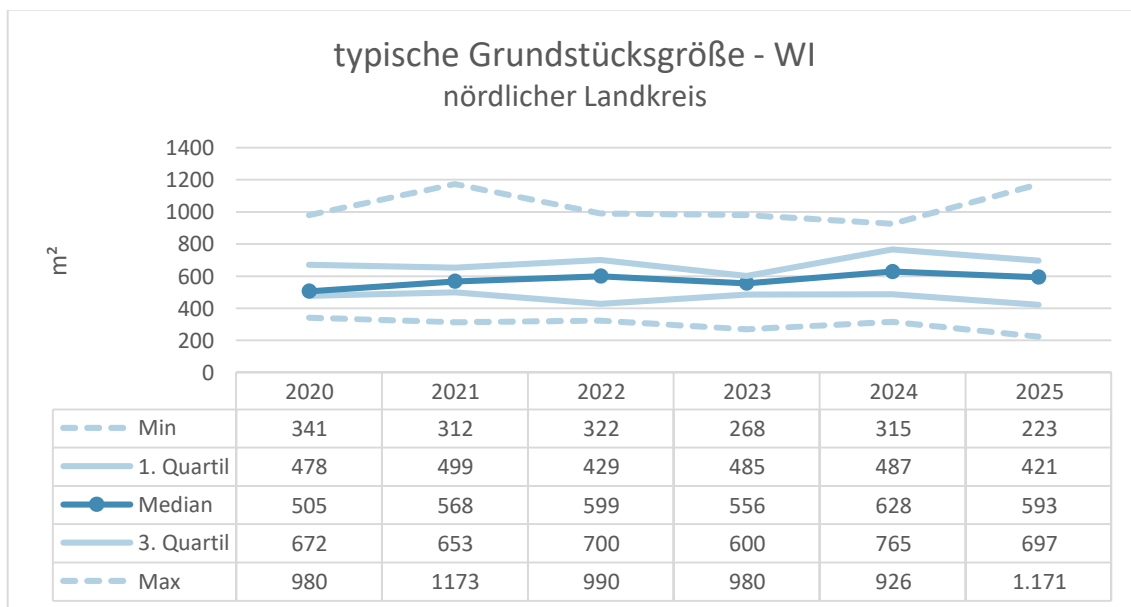


Abbildung 28: typische Grundstücksgröße - WI nördlicher Landkreis

4.1.3 Geschosswohnungsbau

Die Auswertung beruht auf geeigneten Verkäufen von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau im gesamten Landkreis, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Die Preise beziehen sich auf voll erschlossene Grundstücke.

Aufgrund der niedrigen Anzahl an Kaufabschlüssen und der teils sehr unterschiedlichen Lagen und Wertniveaus kann die Auswertung nur einen groben Eindruck vermitteln. Bei weniger als 10 vorliegenden Kauffällen wird auf die Ermittlung des mittleren Preisniveaus verzichtet.

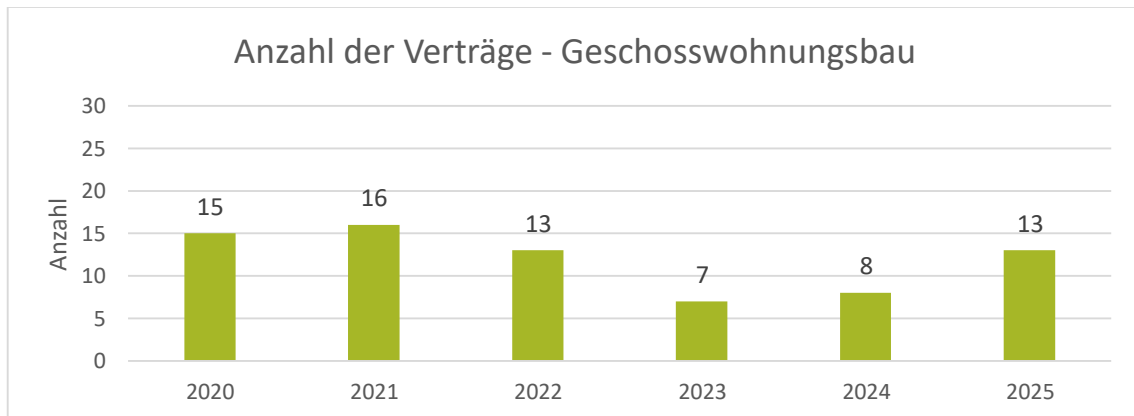


Abbildung 29: Anzahl der Kaufverträge für WG nach Jahr

Tabelle 10: Wertetabelle - Bauland Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m²]			
		Minimum	-	Maximum	Median
2020	15	262	-	2.633	495
2021	16	436	-	4.467	1.861
2022	13	683	-	2.592	1.381
2023	7	308	-	1.981	-
2024	8	410	-	3.426	-
2025	13	356	-	1.830	1.155
Veränderung zu 2024	62,5%	-13,2%		-46,6%	

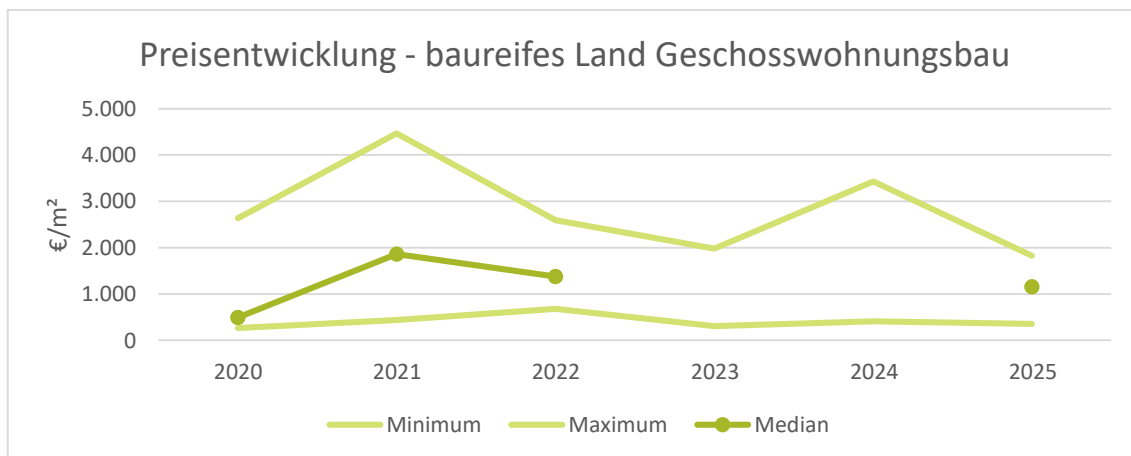


Abbildung 30: Preisentwicklung - Bauland Geschosswohnungsbau

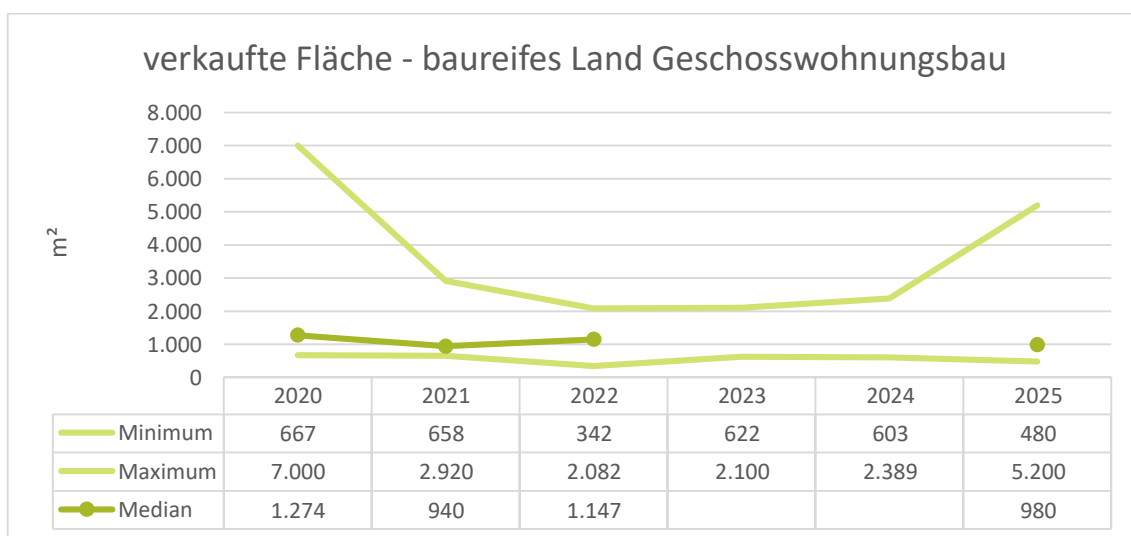


Abbildung 31: verkaufte Fläche - Bauland Geschosswohnungsbau

4.1.4 Gewerbliches Bauland

Die Auswertung beruht auf geeigneten Verkäufen von gewerblichen Bauflächen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommen sind. Die Preise zielen auf einen vollerschlossenen Grundstückszustand ab. Die Flächen liegen gewöhnlich in ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Aufgrund der traditionell niedrigen Anzahl an Kaufabschlüssen und des je nach Art der gewerblichen Nutzung deutlich divergierenden Flächenbedarfs liefert die folgende Auswertung nur einen groben Eindruck. Bei weniger als 10 vorliegenden Kauffällen wird auf die Ermittlung des mittleren Preisniveaus verzichtet. Liegen mehrere Kauffälle aus demselben Baugebiet vor, werden diese gewichtet.

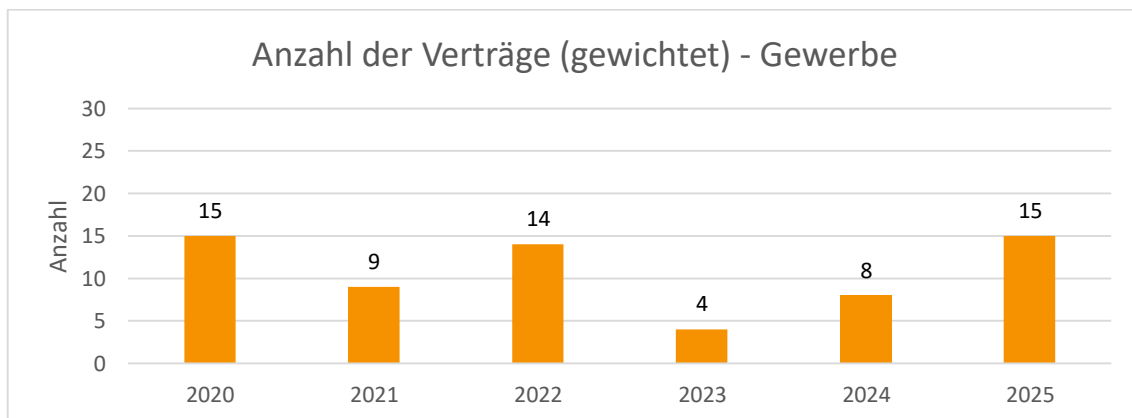


Abbildung 32: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr

Tabelle 11: Wertetabelle - Bauland Gewerbe

Jahr	Anzahl Verträge (gewichtet)	Preisniveau [€/m²]			
		Minimum	-	Maximum	Median
2020	15	71	-	1.128	185
2021	9	124	-	583	
2022	14	121	-	704	232
2023	4				
2024	8	238	-	1.000	
2025	15	117	-	762	300
Veränderung zu 2024	150,0%	-50,8%		-23,8%	-

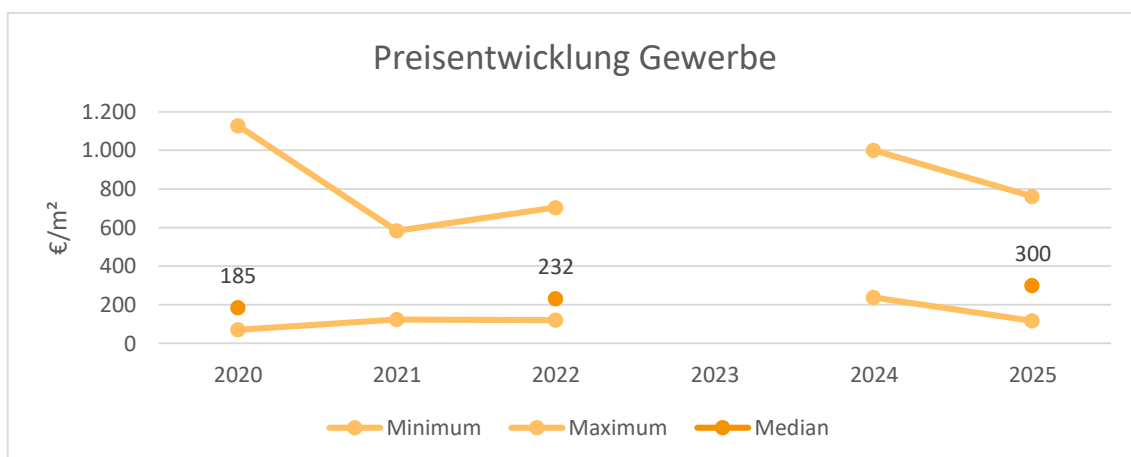


Abbildung 33: Preisentwicklung - Bauland Gewerbe

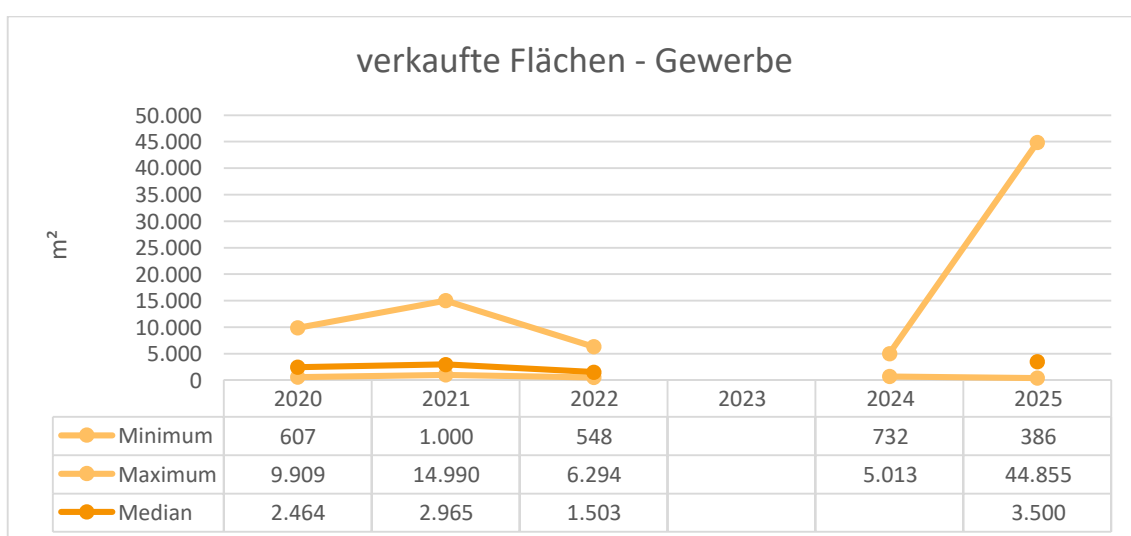


Abbildung 34: verkaufte Fläche - Bauland Gewerbe

4.2 Land- und Forstwirtschaft

Dieses Kapitel befasst sich mit der Land- und Forstwirtschaft im Landkreis Freising. Die Geschäftsstelle unterscheidet dabei Acker-, Grünland, Forstflächen sowie sonstige landwirtschaftliche Flächen.

Dem Forst werden alle Veräußerungen über forstwirtschaftlich nutzbare Flächen zugeordnet unabhängig vom Grad der Bestockung. Neben schlagfertigem Wald sind genauso Neuaufforstungen, Jungwald aber auch Kahlschläge enthalten. Zu den sonstigen landwirtschaftlichen Flächen zählen u.a. Sonderkulturen wie Hopfen oder Obstanbauflächen, gemischte Nutzungen (z.B. Anteil Ackerland, Anteil Grünland, Anteil Gebüsch), Unland oder Ausgleichs-, Tausch- und Naturschutzflächen.

Die Auswertungen geben einen groben Überblick über das Marktgeschehen. Unterschiedliche Bodengüte und daraus resultierende Unterschiede bleiben unberücksichtigt. Da bei Forstveräußerungen die Bestockung der einzelnen Flächen stark abweichen kann - vom frisch aufgeforsteten Wald bis hin zum schlagfertigen - kann der Forst nur näherungsweise betrachtet werden.

4.2.1 Überblick – Transaktionen – Umsätze

Abbildung 35 zeigt die Zusammensetzung der Kaufurkunden der letzten drei Jahre. Den größten Anteil hat Ackerland. Allerdings hat dieser Anteil in den letzten Jahren abgenommen. Grünland spielt eher eine untergeordnete Rolle.

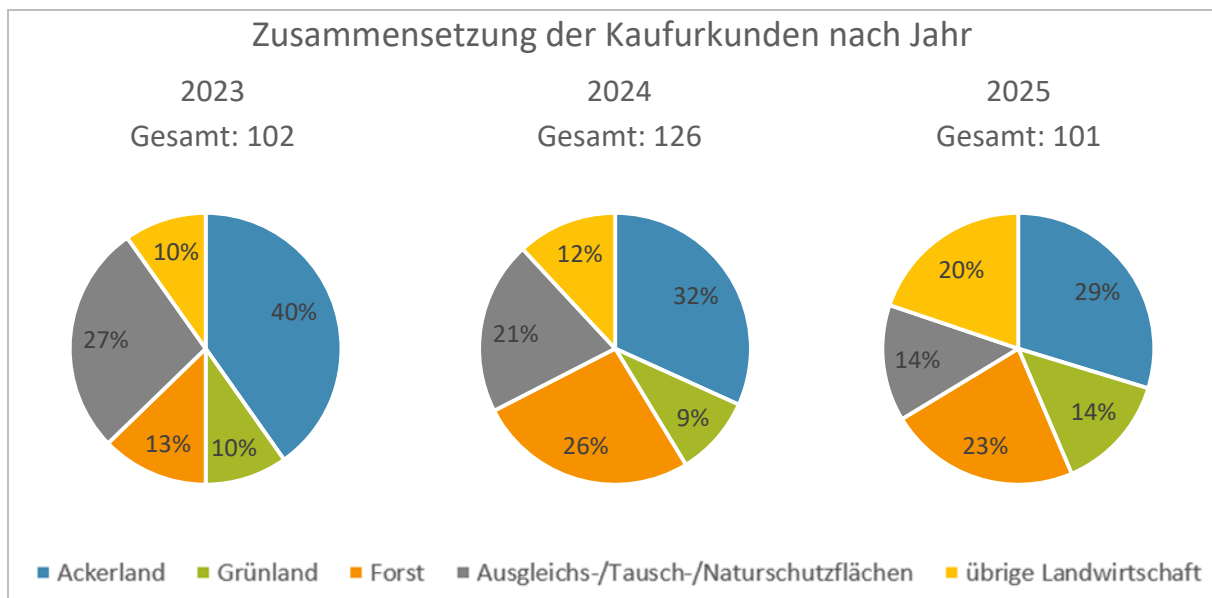


Abbildung 35: Zusammensetzung der Kaufurkunden nach Jahr

Die Transaktionen und Umsätze der letzten Jahre von Acker-, Grünland und Forstflächen werden in den folgenden Grafiken sowie der Wertetabelle weiter aufgeführt.

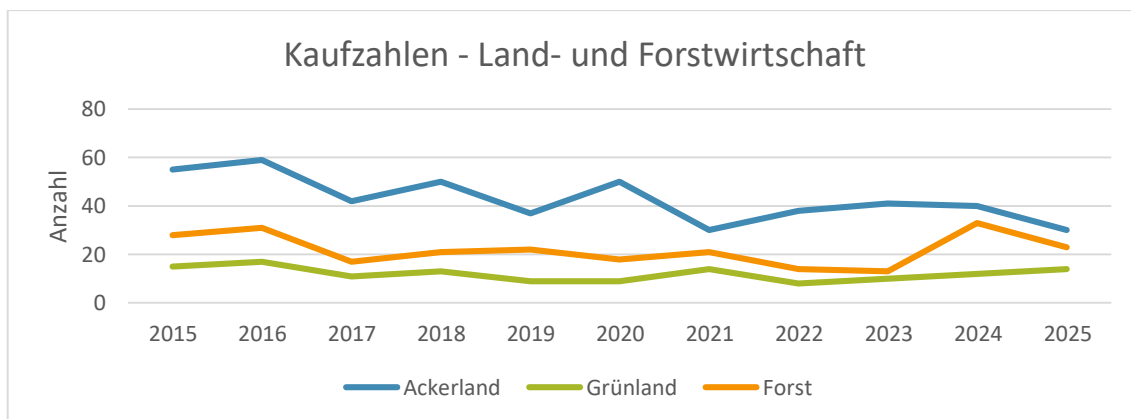


Abbildung 36: Entwicklung der Kaufzahlen - Land- und Forstwirtschaft

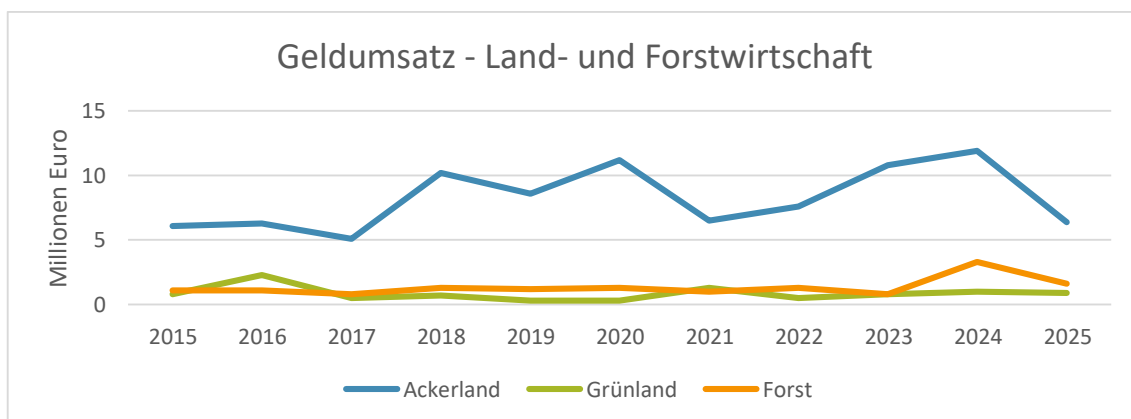


Abbildung 37: Entwicklung des Geldumsatzes - Land- und Forstwirtschaft

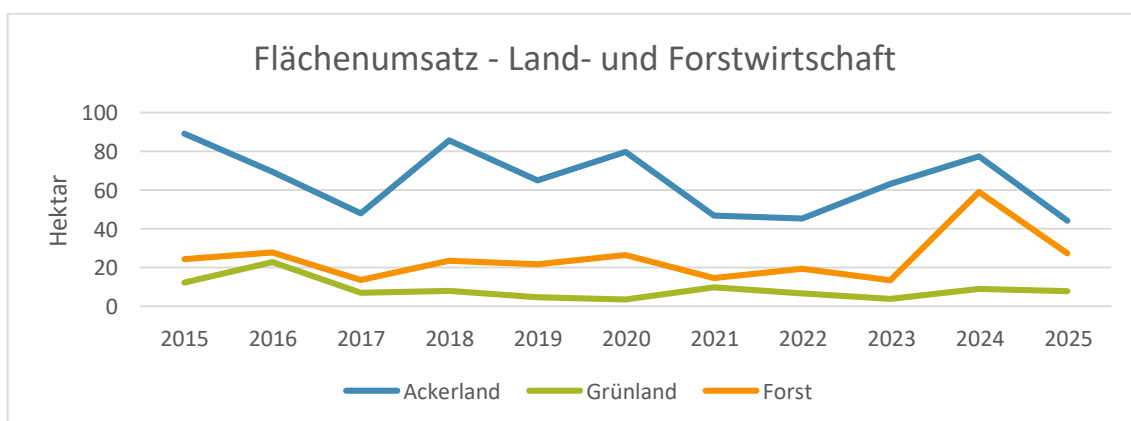


Abbildung 38: Entwicklung des Flächenumsatzes - Land- und Forstwirtschaft

Tabelle 12: Wertetabelle – Umsätze Land- und Forstwirtschaft

Jahr	Anzahl der Kaufverträge			Geldumsatz [Mio.€]			Flächenumsatz [ha]		
	Acker	Grün- land	Forst	Acker	Grün- land	Forst	Acker	Grün- land	Forst
2016	59	17	31	6,3	2,3	1,1	69,4	22,8	27,8
2017	42	11	17	5,1	0,5	0,8	47,9	7,0	13,5
2018	50	13	21	10,2	0,7	1,3	85,7	7,9	23,5
2019	37	9	22	8,6	0,3	1,2	64,8	4,7	21,6
2020	50	9	18	11,2	0,3	1,3	79,7	3,5	26,5
2021	30	14	21	6,5	1,3	1,0	46,8	9,7	14,5
2022	38	8	14	7,6	0,5	1,3	45,3	6,7	19,4
2023	41	10	13	10,8	0,8	0,8	63,0	3,9	13,4
2024	40	12	33	11,9	1,0	3,3	77,4	8,9	59,0
2025	30	14	23	6,4	0,9	1,6	44,2	7,8	27,2
Veränderung zu 2024	-25,0%	16,7%	-30,3%	-46,2%	-10,0%	-51,5%	-42,9%	-12,4%	-53,9%

4.2.2 Ackerland

Die Analyse befasst sich mit als Ackerland landwirtschaftlich genutzten Flächen. Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksgröße werden die Größe der veräußerten Flächen näher betrachtet. Die Auswertung beruht auf dem Modell der Tabelle 13.

Tabelle 13: Ackerland - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	01.07. des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	01.01.2018 – 31.12.2025
sachlicher Anwendungsbereich	- geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ackerland (Anteil mind. 80%) - ab 1.000m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Freising
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
Beschreibung der Stichprobe	vgl. Wertetabelle und Darstellungen
Ermittlungsmethodik	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer, Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m ² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ bereinigter Kaufpreis Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

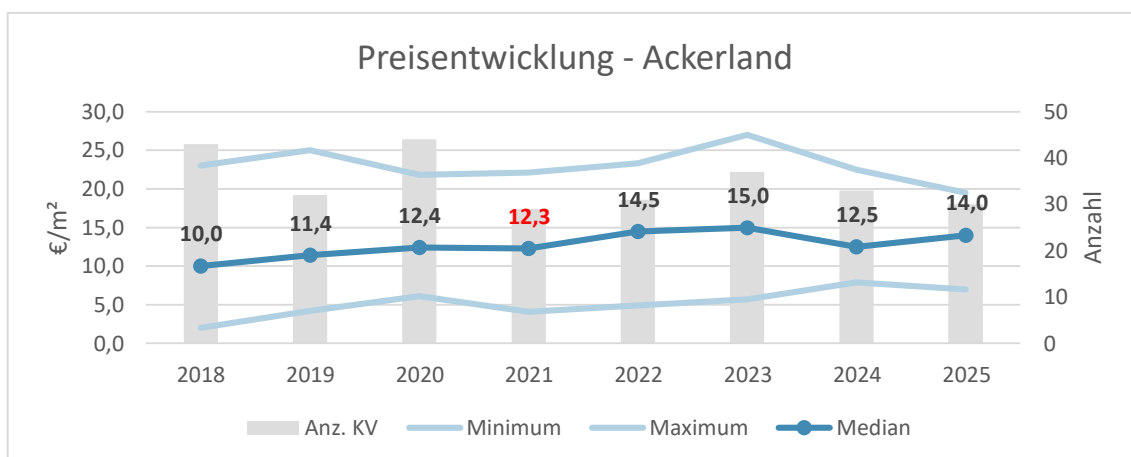
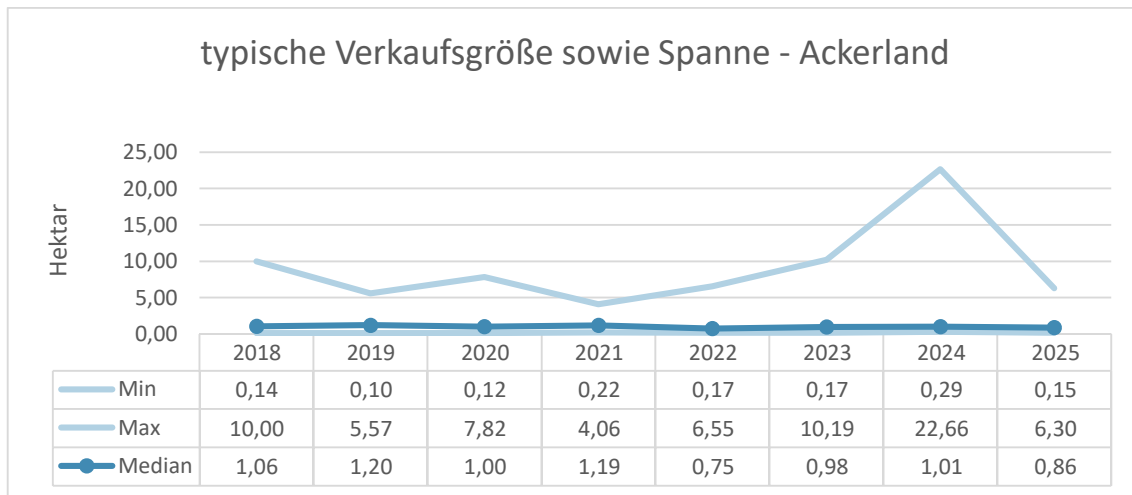


Abbildung 39: Preisentwicklung – Ackerland ab 1.000m²

Abbildung 39 zeigt die Entwicklung der Preise für Ackerflächen in den letzten Jahren und stellt diesen die Anzahl der jeweiligen Veräußerungen gegenüber. Es ist wichtig zu beachten, dass die Auswertungen für Jahre mit weniger als 30 zugrundeliegenden Kauffällen mit gewissen Unsicherheiten verbunden sind. Diese Jahre sind gesondert markiert. Um eine bessere Einschätzung zu ermöglichen, werden neben den jährlichen Medianwerten auch die Preisspannen dargestellt.

Tabelle 14: Wertetabelle - Ackerland

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m²]			
		Minimum	-	Maximum	Median
2018	43	2,0	-	23,0	10,0
2019	32	4,2	-	25,0	11,4
2020	44	6,1	-	21,8	12,4
2021	29	4,1	-	22,1	12,3
2022	31	4,9	-	23,3	14,5
2023	37	5,7	-	27,0	15,0
2024	33	7,9	-	22,5	12,5
2025	30	7,0	-	19,5	14,0
Veränderung zu 2024	-9,1%	-11,4%		-13,3%	+12,0%

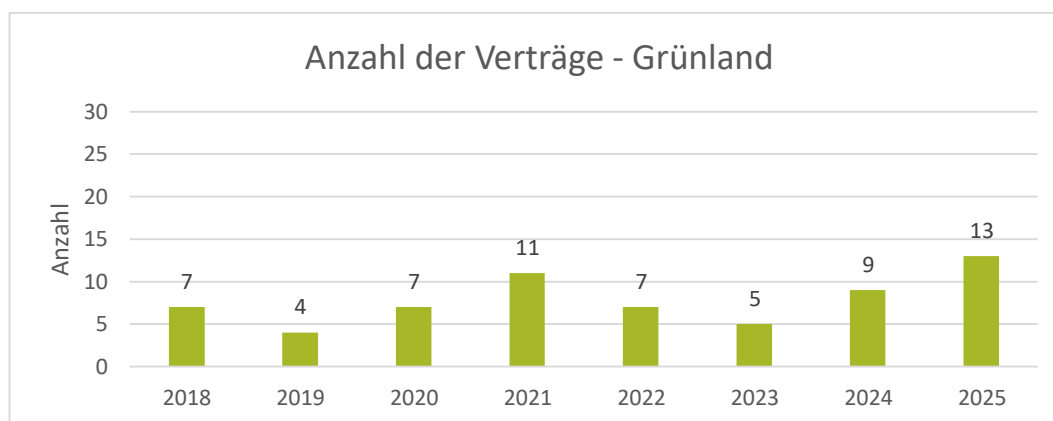
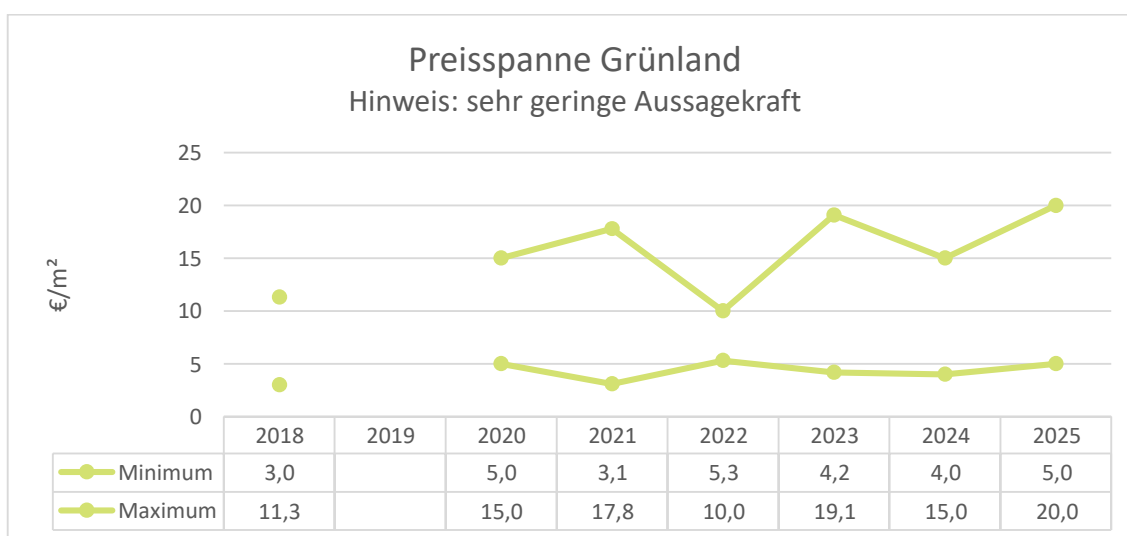
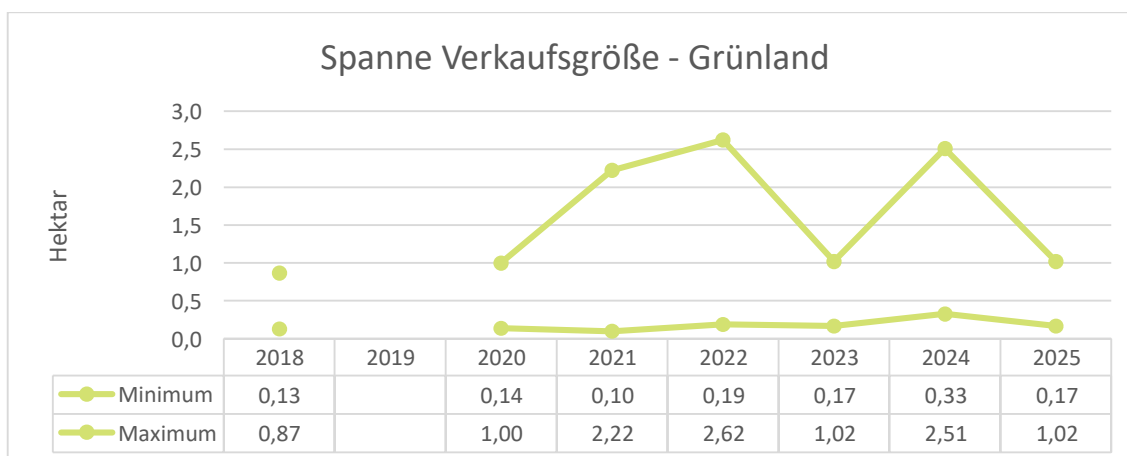
Abbildung 40: veräußerte Ackerflächen ab 1.000m²

4.2.3 Grünland

Die nachfolgenden Analysen bieten einen ersten Einblick in die Veräußerungen von landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Bereich der Land- und Forstwirtschaft spielen Grünlandverkäufe im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle. Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an Transaktionen pro Jahr sind die Auswertungen nur begrenzt aussagekräftig und sollten nur zur groben Orientierung dienen. Da i.d.R. weniger als 10 geeignete Kauffälle vorliegen, wird auf eine Berechnung des mittleren Preisniveaus verzichtet.

Tabelle 15: Grünland - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Auswertungszeitraum	01.01.2018 – 31.12.2025
sachlicher Anwendungsbereich	- geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Grünland (Anteil mind. 80%) - ab 1.000m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Freising
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
Beschreibung der Stichprobe	vgl. Darstellungen
Bezugsgröße	€/m ² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ bereinigter Kaufpreis Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

Abbildung 41: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – Grünland ab 1.000m²Abbildung 42: Preisspanne – Grünland ab 1.000m²Abbildung 43: Spanne der verkauften Grundstücksgröße – Grünland ab 1.000m²

4.2.4 Forst (mit Bestockung)

Die Forstauswertung soll lediglich zur groben Orientierung dienen. Da nur wenige Kauffälle in diesem Teilmarkt jährlich vorliegen, startet die Auswertung bei 2.500m² Grundstücksgröße. Bei einer größeren Mindestgröße ist eine aussagekräftige Fortführung nicht gewährleistet. Es ist zu beachten, dass die Auswertungen für Jahre mit weniger als 30 zugrundeliegenden Kauffällen mit Unsicherheiten behaftet sind. Daneben können die Verkäufe hinsichtlich dem Grad der Bestockung stark abweichen.

Tabelle 16: Forst - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	01.07. des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	01.01.2018 – 31.12.2025
sachlicher Anwendungsbereich	- geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Forst mit Aufwuchs (Anteil mind. 80%; ohne Kahlschlag) ohne freizeitgrundstücksartige Nutzung oder Weiher im Forst - ab 2.500m²
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Freising
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
Beschreibung der Stichprobe	vgl. Wertetabelle und Darstellungen
Ermittlungsmethodik	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer - statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ bereinigter Kaufpreis Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

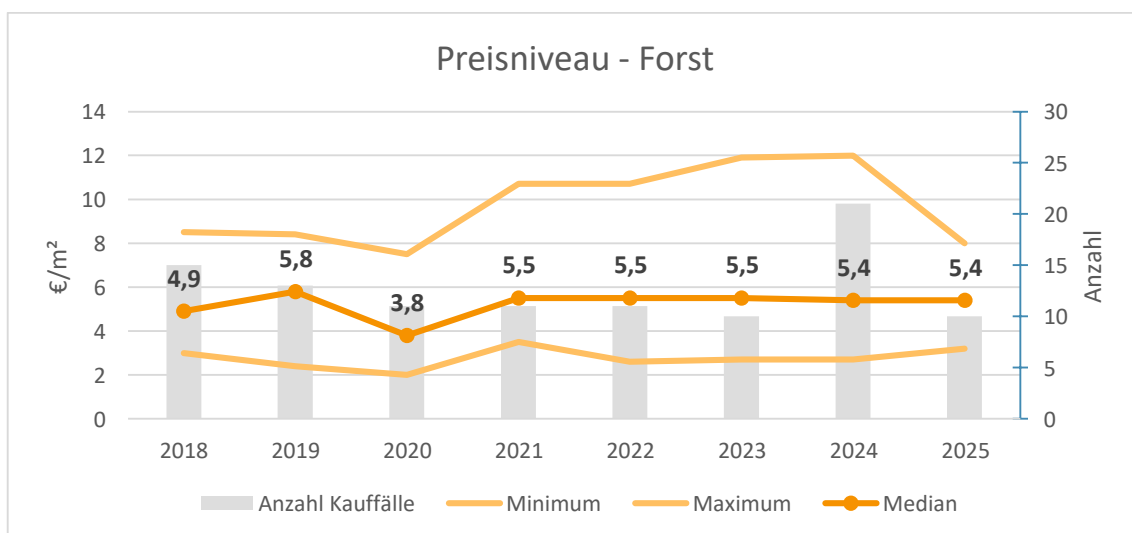


Abbildung 44: Preisniveau für Forst ab 2.500m²

Abbildung 44 stellt das Preisniveau und die Preisentwicklung für Forstflächen ab 2.500m² dar. Um diese besser beurteilen zu können, ist neben dem jährlichen Medianwert die jeweilige Preisspanne angegeben. Abbildung 45 zeigt entsprechend die Größenentwicklung. Die ermittelten Werte haben nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Die einzelnen Werte können Tabelle 17 entnommen werden.

Tabelle 17: Wertetabelle - Forst ab 2.500m²

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m ²]			
		Minimum	-	Maximum	Median
2018	15	3,0	-	8,5	4,9
2019	13	2,4	-	8,4	5,8
2020	11	2,0	-	7,5	3,8
2021	11	3,5	-	10,7	5,5
2022	11	2,6	-	10,7	5,5
2023	10	2,7	-	11,9	5,5
2024	21	2,7	-	12,0	5,4
2025	10	3,2	-	8,0	5,4
Veränderung zu 2024	-52,4%	18,5%		-33,3%	0,0%

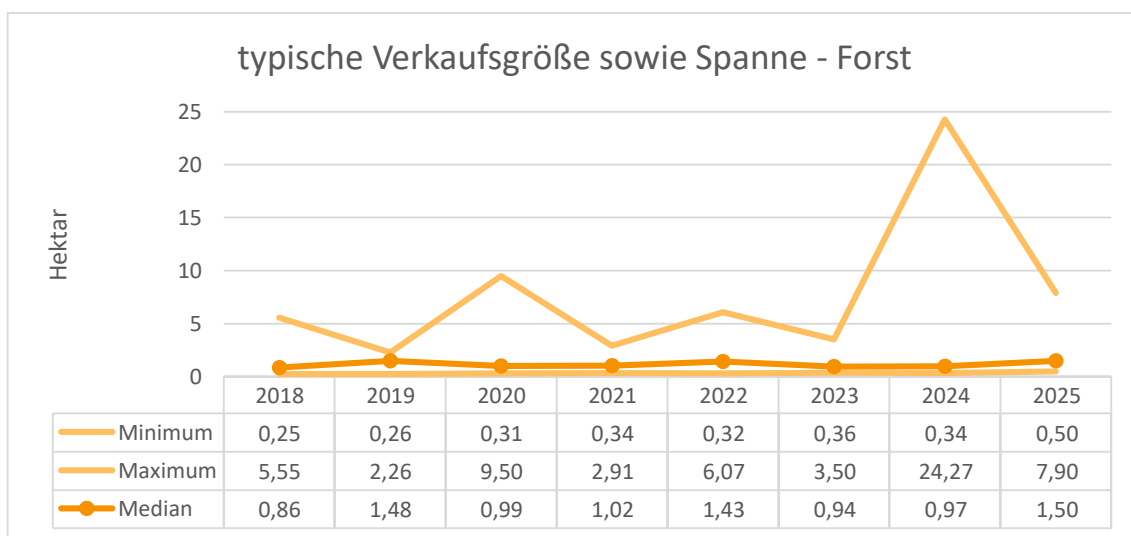


Abbildung 45: veräußerte Forstflächen ab 2.500m²

5 Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Freising. Im Gegensatz zum Kapitel 3 beziehen sich die hier dargestellten Daten nur auf Kauffälle ohne außergewöhnliche Vorgänge.

Die nachfolgenden Statistiken geben einen Überblick über das Marktgeschehen im bebauten Segment.

5.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze

Der bebaute Teilmarkt verzeichnet im Vergleich zu den anderen Teilmärkten traditionell das größte Finanzvolumen, 2025 entfielen knapp 50% des gesamten Geldumsatzes darauf. Wie sich die Kaufverträge 2025 zusammensetzen zeigt die folgende Abbildung.

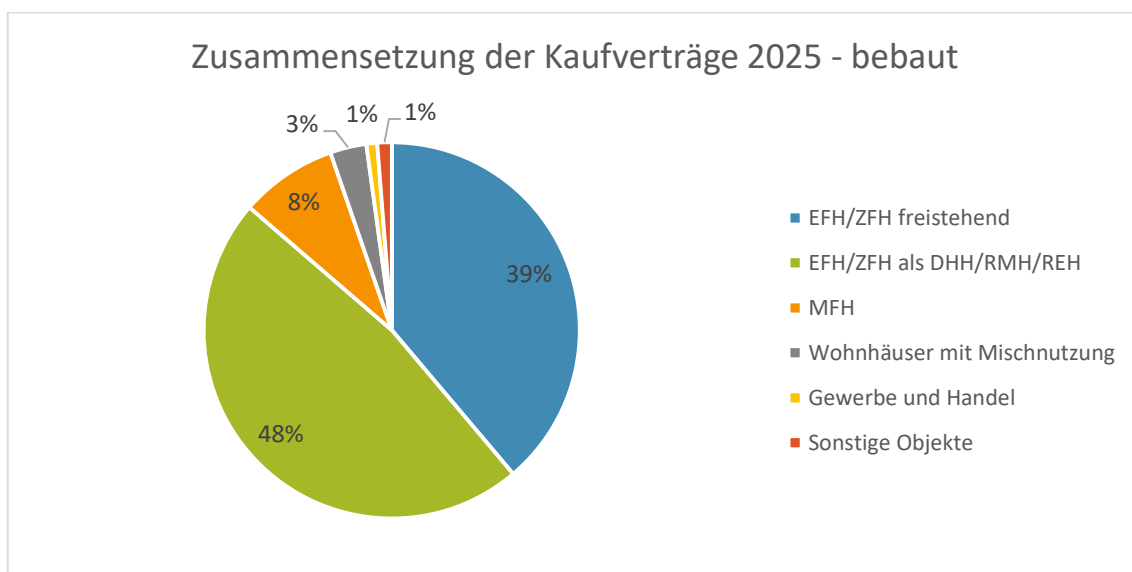


Abbildung 46: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2025

Den größten Anteil an den Kaufverträgen mit 48% nimmt die Gruppe der Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser ein. Zusammen mit der Kategorie der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser haben damit die „klassischen“ Hausimmobilien einen Anteil von fast 90%.

Die übrigen 13% verteilen sich auf Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Gewerbe und Handel sowie die Kategorie der sonstigen Objekte. Zu den sonstigen Objekten zählen unter anderem Ferienhäuser, Garagen, landwirtschaftliche Anwesen und soziale Einrichtungen. Für eine bessere Übersicht werden in der Abbildung 47, Abbildung 48 und Abbildung 49 die Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig von ihrer Gebäudestellung zusammengefasst. Die Kategorie der sonstigen Objekte wird nicht berücksichtigt. Die genaue Verteilung der Kauffallzahlen können der Tabelle 18 entnommen werden.

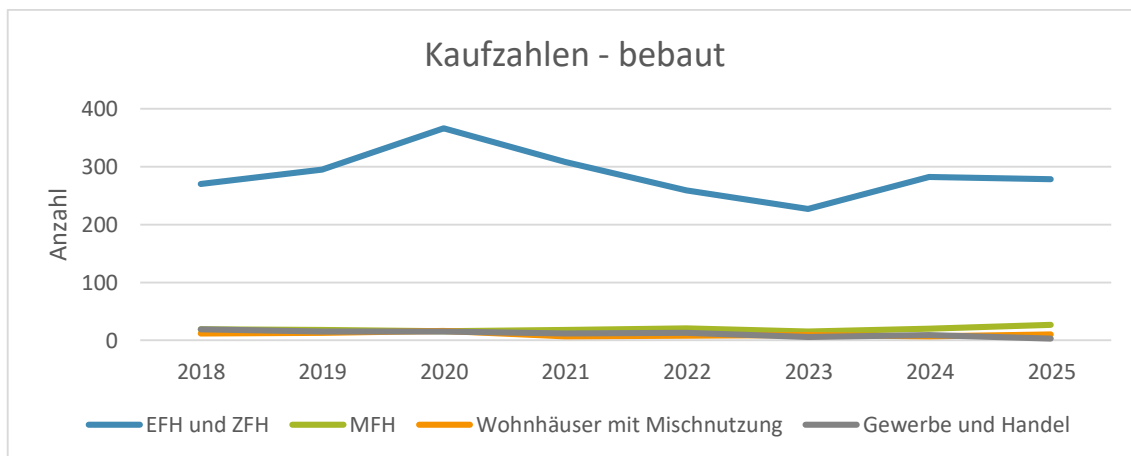


Abbildung 47: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

Bezogen auf den Geldumsatz wird der Markt ebenfalls durch die Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert. Allerdings ist der prozentuale Anteil der übrigen Kategorien am Geldumsatz höher als ihr Anteil an den Vertragszahlen. Im Jahr 2019 lag der Geldumsatz von Gewerbe- und Handelsobjekten sogar über dem der Ein- und Zweifamilienhäusern.

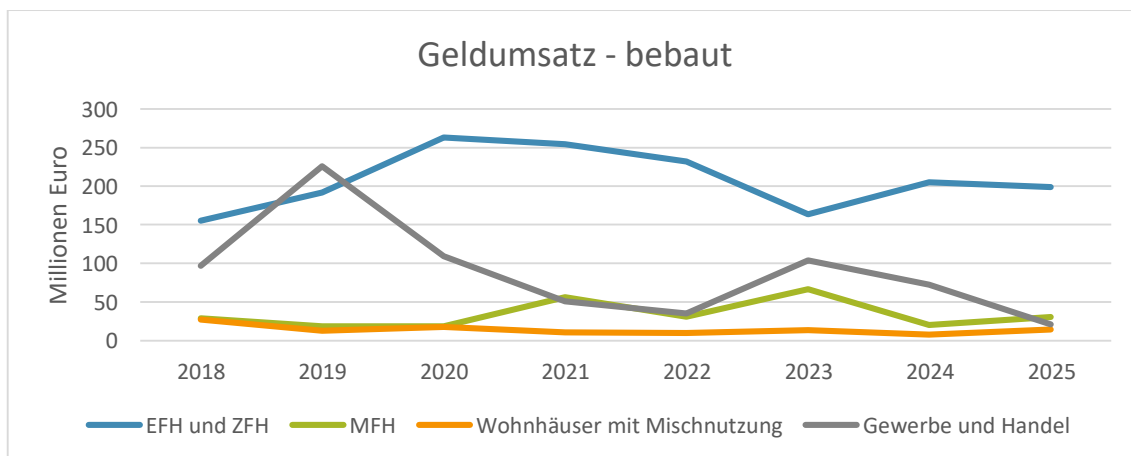


Abbildung 48: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

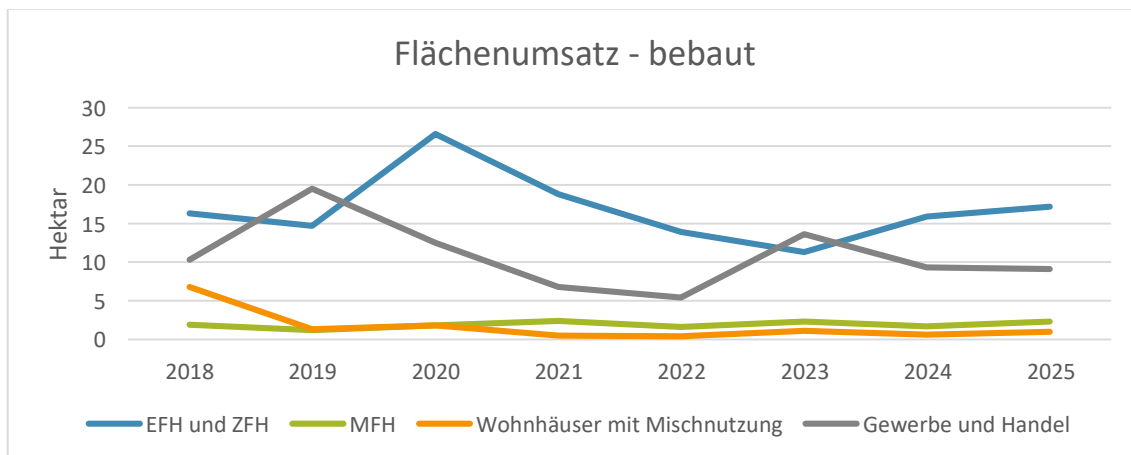


Abbildung 49: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Tabelle 18: bebaut – Wertetabelle Kaufverträge, Geldumsatz und Flächenumsatz

Jahr	EFH/ZFH	MFH	Wohnhäuser mit Mischnutzung	Gewerbe und Handel
Anzahl Kaufverträge				
2019	295	18	13	15
2020	366	16	16	15
2021	308	18	7	12
2022	259	21	8	13
2023	227	15	9	6
2024	282	20	7	9
2025	278	27	10	3
Veränderung zu 2024	-1,4%	35%	42,9%	-66,7%
Geldumsatz [Mio.€]				
2019	191,6	18,6	12,6	225,8
2020	263,0	18,5	17,6	109,1
2021	254,8	56,0	10,4	50,7
2022	231,8	30,8	9,8	34,9
2023	163,6	66,6	13,4	104,0
2024	205,0	20,3	7,9	72,3
2025	198,7	30,5	14,2	21,0
Veränderung zu 2024	-3,1%	50,2%	79,7%	-71,0%
Flächenumsatz [ha]				
2019	14,7	1,2	1,3	19,5
2020	26,6	1,8	1,8	12,5
2021	18,8	2,4	0,5	6,8
2022	13,9	1,6	0,4	5,4
2023	11,3	2,3	1,1	13,6
2024	15,9	1,7	0,6	9,3
2025	17,2	2,3	1,0	9,1
Veränderung zu 2024	8,2%	35,3%	66,7%	-2,2%

5.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel betrachtet speziell die Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis. Wie im Kapitel 5.1 zu erkennen, stellen diese die größte Gruppe im bebauten Teilmarkt.

Für die Auswertung werden freistehende Häuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser bzw. Reihenendhäuser zusammengelegt. In den Untersuchungen hat sich gezeigt, dass das Preisniveau der Objekte sich sehr ähnlich entwickelt.

Folgend werden die Preisentwicklung sowie Durchschnittspreise für das Jahr 2025 vorgestellt.

Wichtiger Hinweis:

Bei den in Kapitel 5.2 ausgewerteten Daten handelt es sich **nicht um Vergleichsfaktoren** im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

5.2.1 Preisentwicklung

Bei der Auswertung kommt das in Tabelle 19 beschriebene Modell zur Anwendung. Neben der Preisentwicklung wird in den weiteren Tabellen und Diagrammen die Stichprobe über die Merkmale Wohnfläche, Baujahr und bereinigter Kaufpreis genauer beschrieben.

Tabelle 19: Preisentwicklung EFH/ZFH - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2025
<i>sachlicher Anwendungsbereich</i>	- Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH) - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche: 80 – 210m² - Grundstücksgröße: 150 – 1.200m² - Keine Belastungen mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - <u>Baujahr</u>: tatsächliches Baujahr, bei Anbau nach BGF gewichtetes Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: 4-65 Jahre Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV))
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Freising
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	vgl. Wertetabelle und Darstellungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - statistische Auswertung mittels Median
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ bereinigter Kaufpreis Wohnfläche: Überwiegend Angaben aus Fragebögen*, Kaufurkunden* oder Bauakte *plausibilisiert (i.d.R. nicht im Detail geprüft)

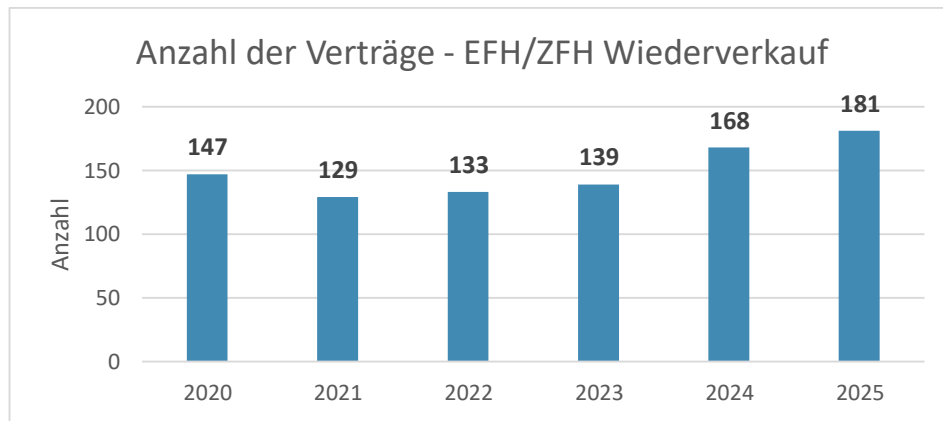


Abbildung 50: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – EFH/ZFH Wiederverkauf

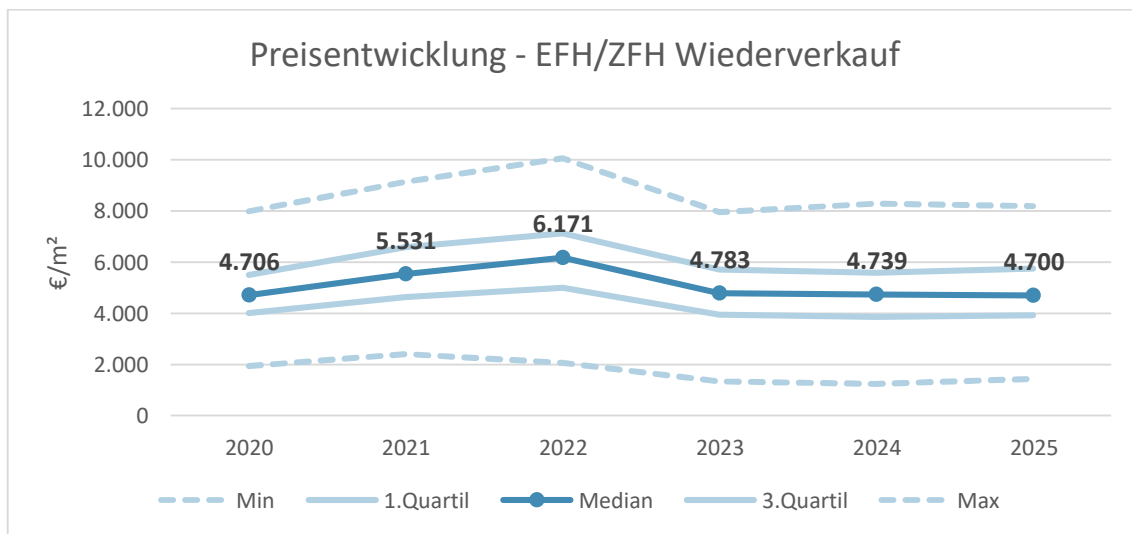


Abbildung 51: Preisentwicklung - EFH/ZFH Wiederverkauf

Abbildung 51 zeigt die Preisentwicklung von wiederverkauften Ein- und Zweifamilienhäusern. Bis zum Jahr 2022 steigen der Quadratmeterpreise im Median auf 6.171€/m² stetig an. Nach einem starken Rückgang 2023 sinken die Preise nur noch leicht. 2025 liegt der Median bei 4.700€/m² und erreicht damit das Wertniveau von 2020.

Tabelle 20: Wiederverkauf EFH/ZFH - Wertetabelle Preisentwicklung

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m ² Wohnfläche]				
		Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
			1.Quartil	3.Quartil		
2020	147	1.933	4.007	5.492	7.990	4.706
2021	129	2.406	4.633	6.586	9.132	5.531
2022	133	2.061	5.000	7.127	10.052	6.171
2023	139	1.333	3.951	5.715	7.949	4.783
2024	168	1.240	3.855	5.588	8.288	4.739
2025	181	1.436	3.929	5.750	8.186	4.700
Veränderung zu 2024	7,7%	15,8%	1,9%	2,9%	-1,2%	-0,8%

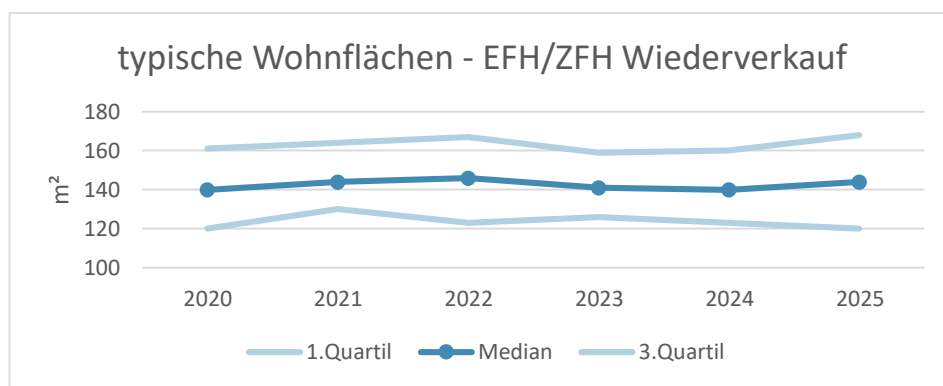
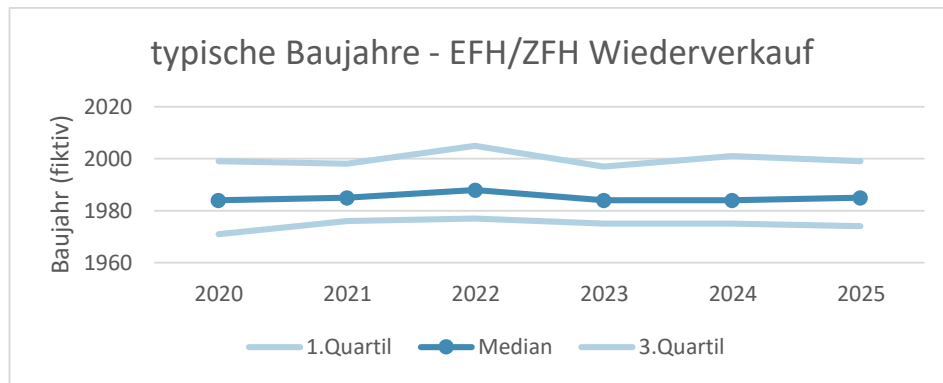
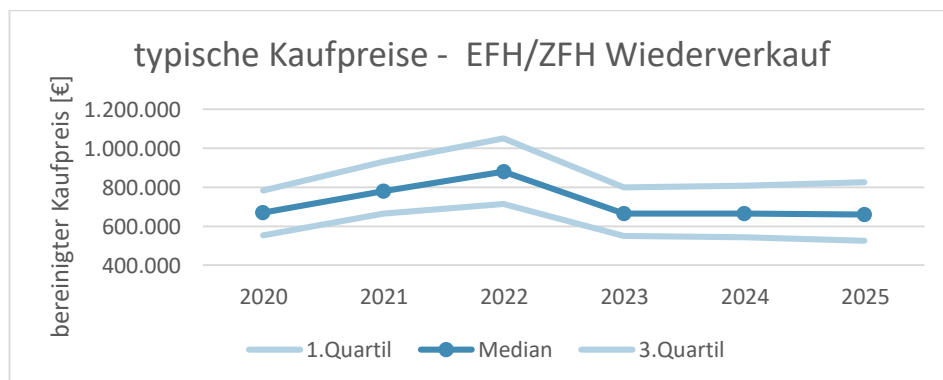


Abbildung 52: typische Wohnflächen - EFH/ZFH 80-210 m²

Tabelle 21: EFH/ZFH Wiederverkauf 80-210 m² - Wertetabelle Baujahr, Wohnfläche, Kaufpreis

Jahr	Minimum	Mittlere 50% der Werte			Maximum
		1.Quartil	Median	3.Quartil	
Baujahr (fiktiv)					
2020	1957	1971	1984	1999	2016
2021	1956	1976	1985	1998	2013
2022	1958	1977	1988	2005	2018
2023	1958	1975	1984	1997	2017
2024	1959	1975	1984	2001	2019
2025	1960	1974	1985	1999	2021
Veränderung zu 2024	0,1%	-0,1%	0,1%	-0,1%	0,1%
Wohnfläche [m²]					
2020	80	120	140	161	207
2021	83	130	144	164	210
2022	82	123	146	167	210
2023	86	126	141	159	210
2024	87	123	140	160	210
2025	80	120	144	168	210
Veränderung zu 2024	-8,0%	-2,4%	2,9%	5,0%	0,0%
Bereinigter Kaufpreis [€]					
2020	275.000	554.000	670.000	782.500	1.227.820
2021	231.000	664.500	779.000	930.000	1.620.000
2022	300.000	715.000	880.000	1.050.000	1.510.000
2023	160.000	550.000	664.200	800.000	1.300.000
2024	155.000	543.750	665.000	808.050	1.500.000
2025	280.000	525.000	659.865	825.000	1.421.000
Veränderung zu 2024	80,6%	-3,4%	-0,8%	2,1%	-5,3%

Abbildung 53: typische Baujahre - Wiederverkauf EFH/ZFH 80-210 m²Abbildung 54: typische Kaufpreise - Wiederverkauf EFH/ZFH 80-210 m²

EXKURS: PREISENTWICKLUNG FÜR JUNGE UND ÄLTERE GEBRAUCHTE EFH/ZFH

Auf Basis der vorherigen Stichprobe wird im Weiteren untersucht, ob und wie sich die Preise jüngerer und älterer gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser entwickeln. Hintergrund sind die verschiedenen energetischen Standards. Zu den jungen gebrauchten gehören Gebäude, die unter Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen (Anlage 2 ImmoWertV) zwischen 5 und 30 Jahre alt sind. Die älteren haben ein Alter von 31 – 65 Jahre.

Für beide Gruppen lässt sich für den Betrachtungszeitraum bis 2023 eine nahezu identische Entwicklung mit geringen preislichen Unterschieden feststellen. Erst zwischen 2023 und 2024 zeigt sich ein abweichendes Preisniveau. Dieser Trend hat sich auch im Jahr 2025 fortgesetzt. So liegt das Preisniveau im Jahr 2025 für die jüngeren Objekte (Alter 5-30 Jahre) im Median bei 5.441€/m² und bei den älteren Häusern (Alter 31-65 Jahre) bei 4.409€/m².

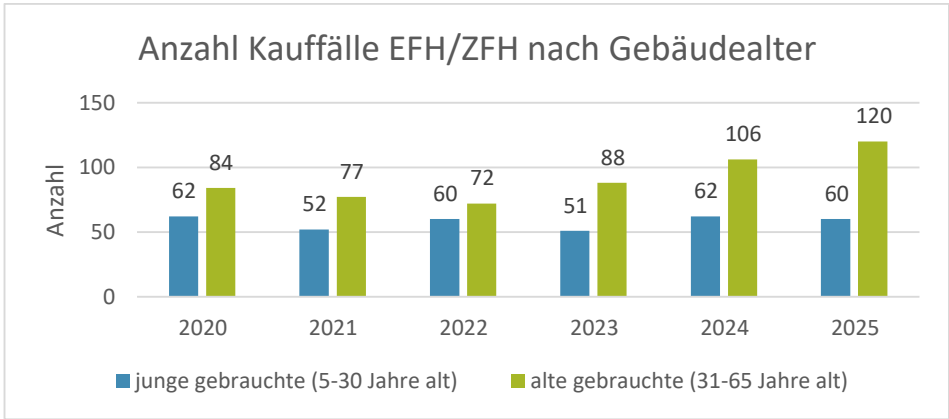


Abbildung 55: Anzahl Kauffälle junge vs. ältere gebrauchte EFH/ZFH

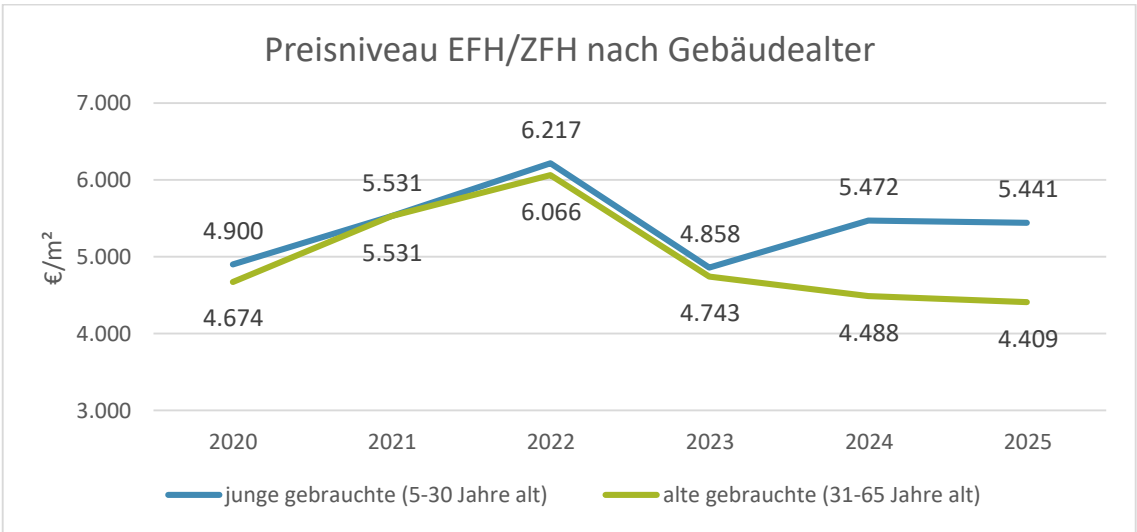


Abbildung 56: Preisniveau junge vs. ältere gebrauchte EFH/ZFH

Tabelle 22: Wertetabelle junge vs. ältere gebrauchte EFH/ZFH

Jahr	Minimum	Mittlere 50% der Werte			Maximum
		1.Quartil	Median	3.Quartil	
junge gebrauchte Häuser, 5-30 Jahre alt					
2020	2.236	4.026	4.900	5.841	6.802
2021	3.271	4.736	5.531	6.721	9.058
2022	4.375	5.412	6.217	7.184	10.052
2023	2.672	4.370	4.858	6.038	7.746
2024	1.240	4.645	5.472	6.262	8.288
2025	3.141	4.665	5.441	6.592	8.186
Veränderung zu 2024	153,3%	0,4%	-0,6%	5,3%	-1,2%
ältere gebrauchte Häuser, 31-65 Jahre alt					
2020	1.933	4.011	4.674	5.375	7.990
2021	2.406	4.518	5.531	4.518	9.132
2022	2.061	4.474	6.066	6.805	9.250
2023	1.333	3.693	4.743	5.557	7.949
2024	2.421	3.726	4.488	5.199	7.895
2025	1.436	3.405	4.409	5.420	8.125
Veränderung zu 2024	-40,7%	-8,6%	-1,8%	4,3%	2,9%

5.2.2 informativ: Durchschnittspreise 2025 nach Baujahren

Im Folgenden werden durchschnittliche Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser aus dem Jahr 2025 nach verschiedenen Baujahresklassen ausgewertet. Sie sollen einen groben Eindruck über die Preisspannen je nach Alter des Gebäudes geben. Die Spanne kann innerhalb einer Baujahresklasse teilweise recht groß sein, was u.a. den unterschiedlichen Lagen im Landkreis geschuldet ist. Eine Untersuchung der signifikanten Abhängigkeiten der Merkmale, die den Kaufpreis beeinflussen, findet hier nicht statt. Dies soll in Zukunft im Rahmen der Ermittlung und Veröffentlichung von Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgen.

Der Auswertung liegt grob das Modell der Tabelle 19 zugrunde. Allerdings sind nur die Kauffälle aus 2025 enthalten und es erfolgt keine Einschränkung des Baujahres, der Wohnfläche und der Grundstücksgröße. Betrachtet werden das tatsächliche Baujahr, die Wohnfläche, der bereinigte Kaufpreis, der €/m² Wohnflächenpreis und die Grundstücksgröße.

Tabelle 23: Wertetabelle Durchschnittspreise 2025 - EFH/ZFH

	<1950	1950-1979	1980-2004	2005-2020	>=2021
Anzahl	20	109	93	30	21
Baujahr (tatsächlich)					
Min	1890	1950	1980	2005	2021
Median	1923	1970	1991	2011	2025
Max	1949	1979	2004	2020	2027
KP Bereinigt [€]					
Min	80.000	275.000	310.000	480.000	735.000
Median	427.500	590.000	694.000	849.500	850.000
Max	1.300.000	1.380.000	1.387.500	1.890.000	1.680.000
€/m² WF					
Min	986	1.436	2.245	3.929	3.649
Median	3.102	4.059	4.580	5.706	5.586
Max	10.143	8.130	8.009	9.773	9.167
Wohnfläche [m²]					
Min	65	50	49	90	135
Median	120	146	151	150	160
Max	260	350	263	301	202
Grundstücksgröße [m²]					
Min	60	165	139	181	158
Median	470	501	400	372	346
Max	909	4.430	2.642	900	511

6 Wohnungs- und Teileigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohnungs- und Teileigentum im Landkreis Freising - dem Teilmarkt mit traditionell den meisten Transaktionen je Jahr. Die Geschäftsstelle unterscheidet Erstverkäufe (i.d.R. Neubau), Wiederverkäufe und Umwandlungen.

Im Zuge der Vergleichbarkeit werden die Kauffälle neben Inventar seit 2020 konsequent um mitverkaufte Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Sind deren Werte nicht ausgewiesen verwendet die Geschäftsstelle pauschale Wertansätze, diese finden Sie im Kapitel 6.3 in Tabelle 32 und Tabelle 33.

Es werden im Folgenden ausschließlich Kauffälle frei von außergewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen betrachtet.

6.1 Überblick – Transaktionen - Umsätze

Unter den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum fallen neben klassischen Wohnungen, gewerblich genutzte Einheiten (z.B. Läden, Arztpraxen, Büroräume etc.), Stellplätze (z.B. in Tiefgaragen, Garagen etc.), Seniorenwohnungen (u.a. betreutes Wohnen), Eigenheime (i.d.R. Reihenhäuser, Doppelhaushälften im WEG) und sonstige Objekte (z.B. Verkauf Hobbyraum).

Die Grafik zeigt wie sich die Kauffälle 2025 zusammensetzen. Erwartungsgemäß entfallen die meisten Kauffälle mit über 90% auf klassische Wohnungen. Die übrigen Nutzungen spielen daneben nur eine untergeordnete Rolle.

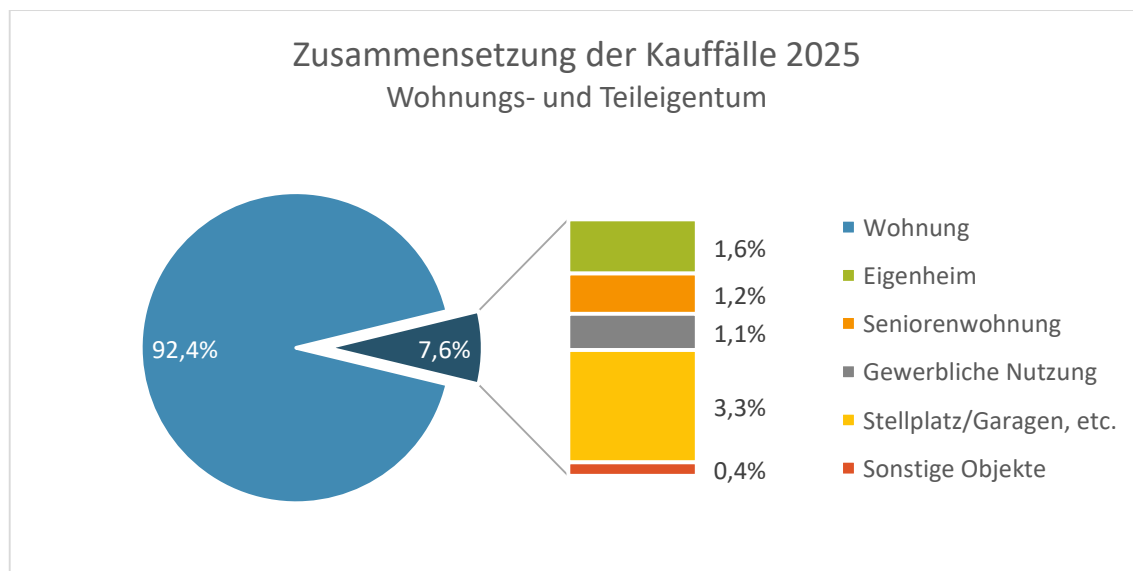


Abbildung 57: Zusammensetzung der Kauffälle 2025

Die folgenden Darstellungen zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Insbesondere beim Geldumsatz ist darauf hinzuweisen, dass die Umsätze bis einschließlich 2019 nicht direkt vergleichbar sind mit denen ab 2020. Grund hierfür ist, dass die Kaufpreise ab 2020 konsequent um mitverkaufte Stellplätze bereinigt werden. Zur groben Orientierung sollen aber auch die älteren Jahrgänge dargestellt werden.

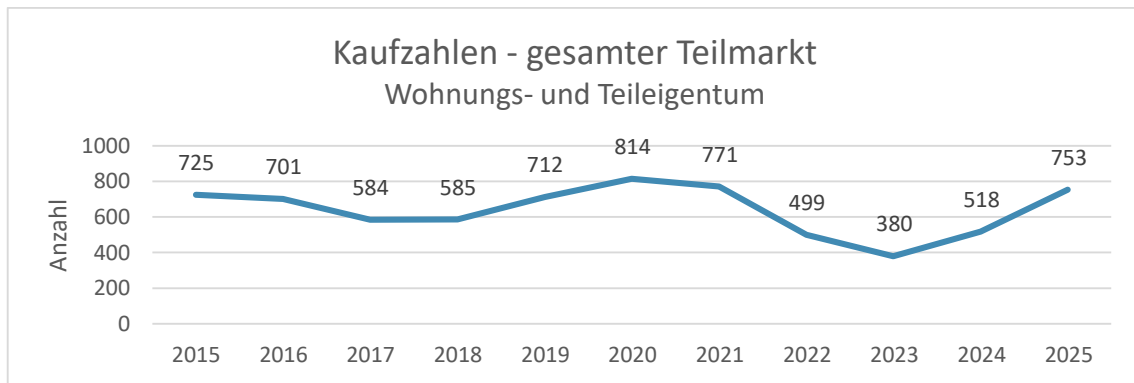


Abbildung 58: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungs- und Teileigentum

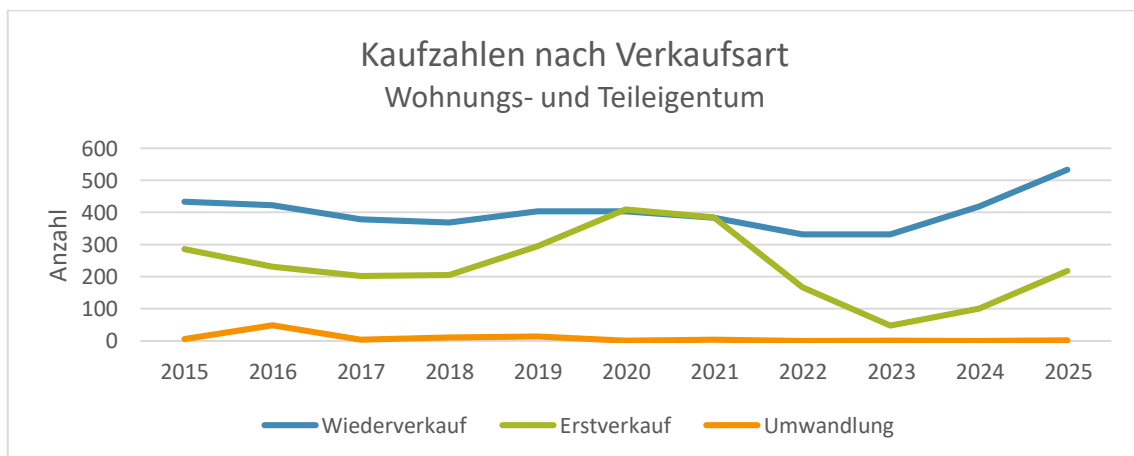
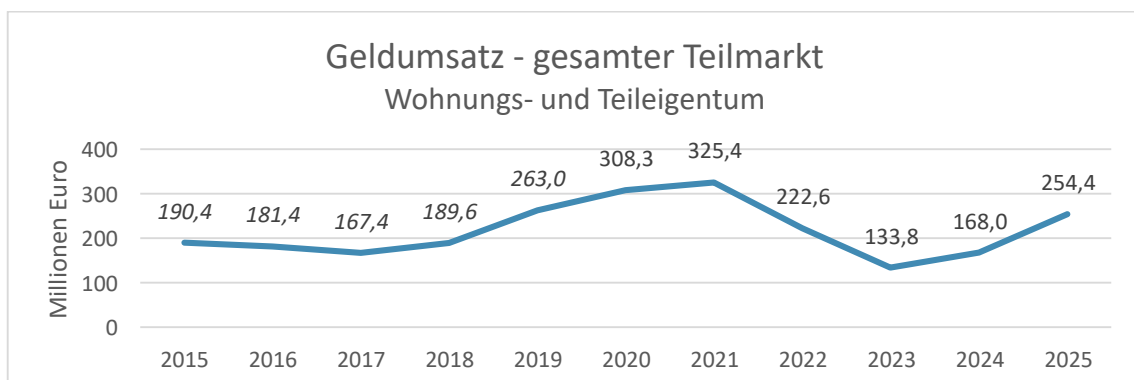
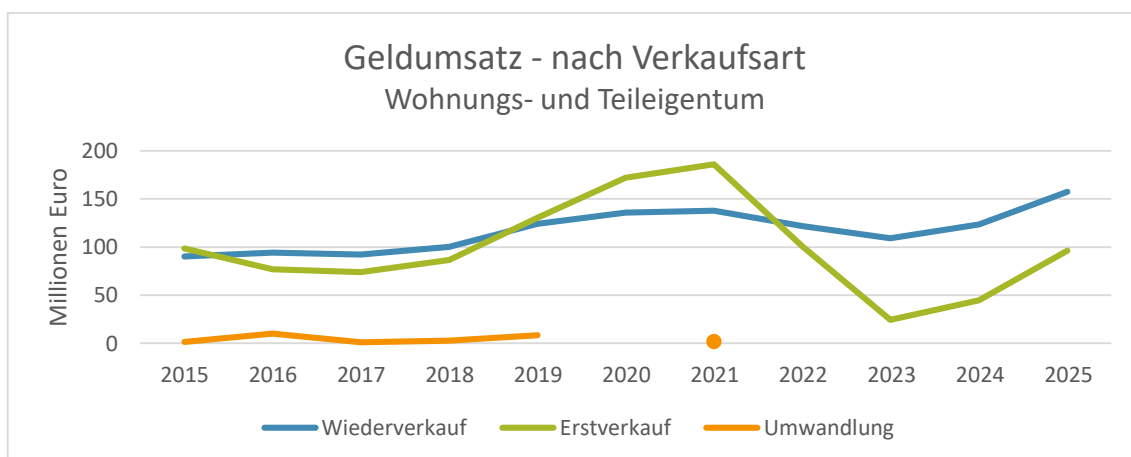


Abbildung 59: Entwicklung der Kaufzahlen nach Verkaufsart

Wie man in den Grafiken sieht, entfallen die meisten Verkäufe auf Wiederverkäufe. Diese sind in ihrer Entwicklung relativ stabil, wobei auch diese 2022 einen leichten Einbruch aufweisen. Dieser fällt aber im Gegensatz zu den Erstverkäufen nur gering aus. Die Erstverkäufe – meist Verkäufe von Bauträgern, oft aus größeren Wohnanlagen – steigen von 2018 auf 2020 stark an. 2020 und 2021 kommen viele neue Wohnungen auf den Markt. Die Anzahl der Erstverkäufe sinkt 2022 stark und erreicht 2023 das niedrigste Niveau der letzten zehn Jahre. Seit zwei Jahren steigen die Kaufzahlen neugebauter Wohnungen wieder.

Abbildung 60: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungs- und Teileigentum¹⁷

¹⁷ Ab 2020 Bereinigung aller Kaufpreise um mitverkaufte Stellplätze

Abbildung 61: Entwicklung des Geldumsatzes nach Verkaufsart¹⁸Tabelle 24: Wertetabelle - Umsätze Wohnungs- und Teileigentum¹⁹

Jahr	Anzahl der Kaufverträge			Geldumsatz [Mio.€] ²⁰		
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung	Erstverkauf	Wiederverkauf	Umwandlung
2015	286	433	6	98,62	90,31	1,43
2016	231	422	48	77,06	94,29	10,03
2017	202	378	4	74,08	92,13	1,23
2018	205	369	11	86,54	100,17	2,92
2019	295	403	14	130,41	124,24	8,37
2020	410	403	1	172,08	135,82	-
2021	384	383	4	186,07	137,80	1,52
2022	167	332	0	100,90	121,67	-
2023	47	332	1	24,52	109,14	-
2024	100	418	0	44,58	123,43	-
2025	218	533	2	96,16	157,28	-
Veränderung zu 2024	118,0%	27,5%	200,0%	115,7%	27,4%	-

Hinweis zu Umwandlungen:

Die Jahre 2016 bis 2019 sind mit großen Unsicherheiten behaftet. Die Geschäftsstelle geht davon aus, dass hier einige Wiederverkäufe fälschlicherweise enthalten sind. Welche Fälle dies im Einzelfall sind, kann nicht mehr nachvollzogen werden.

In den weiteren Auswertungen werden die Umwandlungen den Wiederverkäufen zugeordnet. Im Falle einer Kernsanierung gehen die jeweiligen Kauffälle in den Erstverkäufen auf. Eine einzelne Betrachtung der Umwandlungen ist aufgrund der niedrigen Anzahl nicht möglich.

¹⁸ Ab 2020 Bereinigung aller Kaufpreise um mitverkaufte Stellplätze

¹⁹ Bei weniger als 3 Kauffällen wird auf eine Aufführung des Geldumsatzes verzichtet.

²⁰ Ab 2020 Bereinigung aller Kaufpreise um mitverkaufte Stellplätze

Die folgende Darstellung soll als Überleitung zur detaillierteren Auswertung der klassischen Wohnungen dienen und veranschaulicht die Verteilung der Wohnungsverkäufe im Jahr 2025 nach ihrer Wohnfläche. Dabei werden Erst- und Wiederverkäufe miteinander verglichen. Auffällig ist, dass es fast keine Veräußerungen von Wohnungen mit mehr als 120m² Wohnfläche gibt.

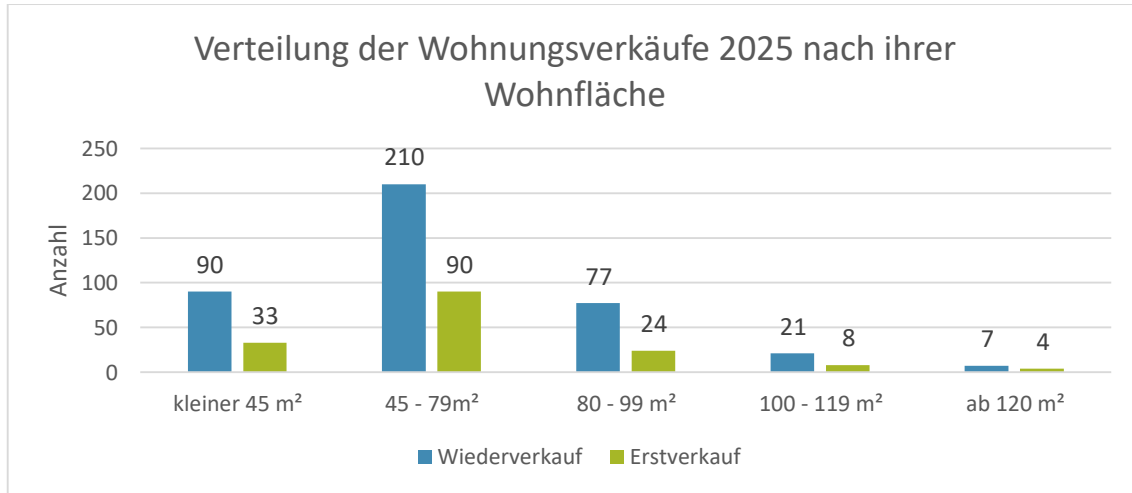


Abbildung 62: Gegenüberstellung - ETW - Kauffälle nach ihrer Wohnfläche 2025

Die Summe der Anzahl der Verträge weicht von Tabelle 24 ab, da nur die Kauffälle von Wohnungen mit bekannter Wohnfläche herangezogen werden.

6.2 Wohnungseigentum

Die folgenden Kapitel widmen sich eingehend den klassischen Eigentumswohnungen im Landkreis Freising. Dabei kommt das in Tabelle 25 dargestellte Modell zur Anwendung. Zudem wird die Stichprobe näher erläutert. Die Hauptauswertungen konzentrieren sich auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von 45 bis 120m². Abhängig von der Verfügbarkeit der Kauffälle werden auch kleinere und größere Wohnungen weiter analysiert. Sie sollen lediglich zur groben Orientierung dienen und haben v.a. bei wenigen Kauffällen nur eine begrenzte Aussagekraft.

Kauffälle aus Urkunden, in denen mehrere Wohnungen veräußert wurden, fließen nur dann in die Auswertung ein, wenn für jede Wohnung ein separater Kaufpreis ausgewiesen ist.

Wichtiger Hinweis:

Bei den in Kapitel 6.2 ausgewerteten Daten handelt es sich **nicht um Vergleichsfaktoren** im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Tabelle 25: Wohnungseigentum - Rahmendaten und Modellbeschreibung

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2025
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	Wohnung - Nutzung: Wohnnutzung - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche Hauptauswertung</u>: 45 – 120m² - <u>Wohnfläche Exkurs</u>: kleiner 45m² bzw. größer 120m² - Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung) - Anzahl Wohneinheiten: mindestens 3 Wohneinheiten - Keine Belastung mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - Keine Eingrenzung hinsichtlich ob vermietet oder nicht - <u>Baujahr</u>: tatsächliches Baujahr - <u>Tatsächliches Gebäudealter</u>: Auswertungsjahr abzüglich Baujahr <u>Wiederverkauf</u>: 4 – 65 Jahre alt <u>Erstverkauf</u>: bis 3 Jahre alt, inkl. kernsanierte Umwandlungen;
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Freising
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Freising
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Vgl. Wertetabelle und Darstellungen in den Teilkapiteln
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Erstverkauf: Gewichtung der Kauffälle - Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode (bei Hauptauswertung: 45 – 120m² Wohnfläche); - Statistische Auswertung mittels Median
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ bereinigter Kaufpreis: Kaufpreisbereinigung um mitverkauftes Inventar (in Urkunde ausgewiesen) sowie mitverkaufte Stellplätze (in Urkunde ausgewiesen bzw. Pauschalwerte vgl. Tabelle 32 und Tabelle 33) Wohnfläche: Überwiegend Angaben aus Fragebögen*, Kaufurkunden*, Bauakte oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen *plausibilisiert (i.d.R. nicht im Detail geprüft)

6.2.1 Wiederverkauf

Im Folgenden werden die Bestandswohnungen näher betrachtet. Diese sind zwischen 4 und 65 Jahre alt. Die Anzahl der Veräußerungen hat seit 2023 deutlich zugenommen.

6.2.1.1 Wohnungen 45 – 120m²

Für die Auswertung wird das Modell aus Tabelle 25 herangezogen, eine Ausreißerbereinigung hat stattgefunden.

Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche werden weitere Merkmale der Stichprobe wie die Wohnfläche, das Baujahr oder die bereinigten Kaufpreise genauer betrachtet.

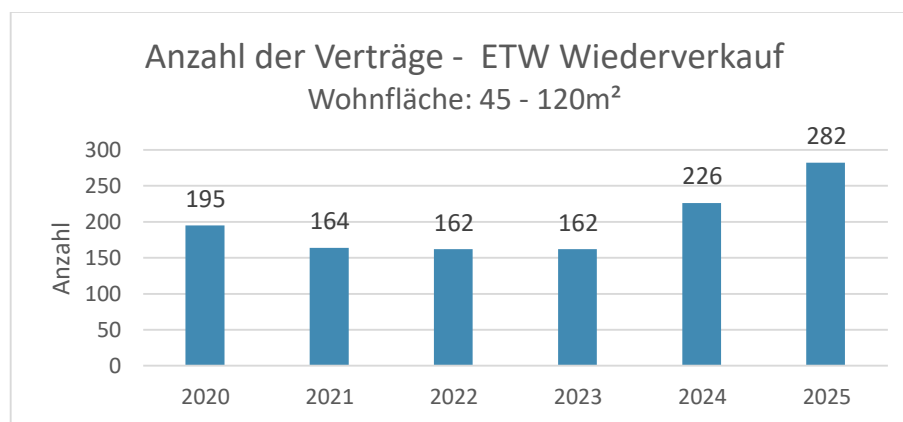


Abbildung 63: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – Wiederverkauf ETW 45 – 120m²

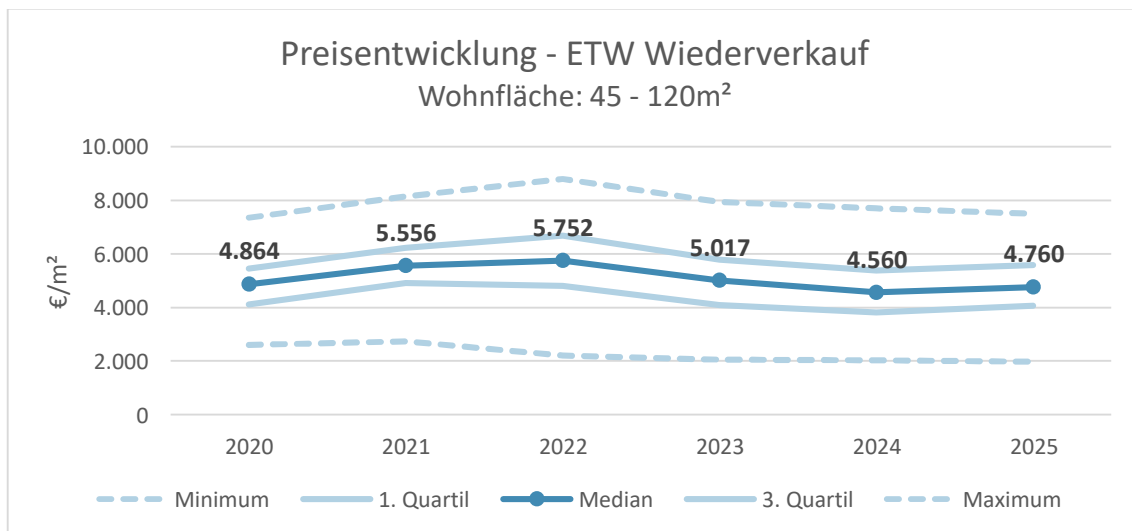


Abbildung 64: Preisentwicklung - Wiederverkauf ETW 45 - 120m²

Abbildung 64 veranschaulicht die Entwicklung der Quadratmeterpreise. Diese verzeichnen 2023 und 2024 einen Rückgang. 2025 ist der mittlere Quadratmeterpreis wieder etwas angestiegen und erreicht fast das Niveau von 2020. Die Preisspanne zwischen dem 1. und 3. Quartil zeigt sich über die letzten Jahre als sehr stabil. In diesem Wertebereich finden 50% der getätigten Veräußerungen statt.

Die folgenden Wertetabellen und Grafiken stellen die Stichprobe weiter dar.

Tabelle 26: Wiederverkauf ETW 45-120m² - Wertetabelle Preisniveau und Anzahl

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m ² Wohnfläche]				
		Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
			1.Quartil	3.Quartil		
2020	195	2.597	4.123	5.452	7.349	4.864
2021	164	2.736	4.912	6.226	8.136	5.556
2022	162	2.210	4.809	6.684	8.793	5.752
2023	162	2.050	4.094	5.793	7.937	5.017
2024	226	2.034	3.814	5.376	7.700	4.560
2025	282	1.976	4.071	5.581	7.493	4.760
Veränderung zu 2024	24,8%	-2,9%	6,7%	3,8%	-2,7%	4,4%

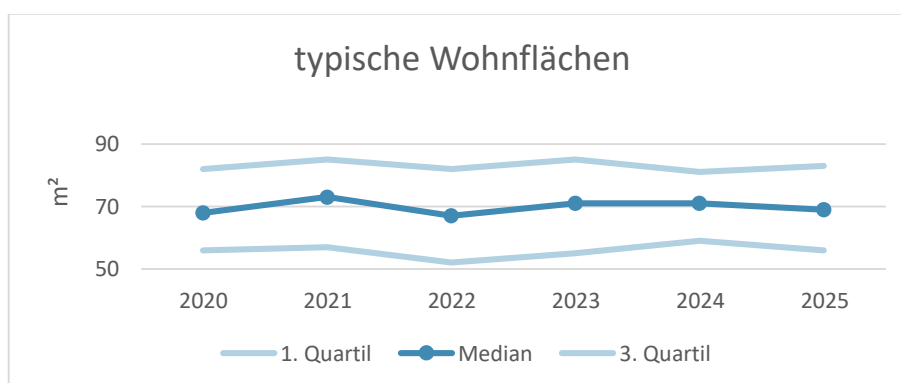
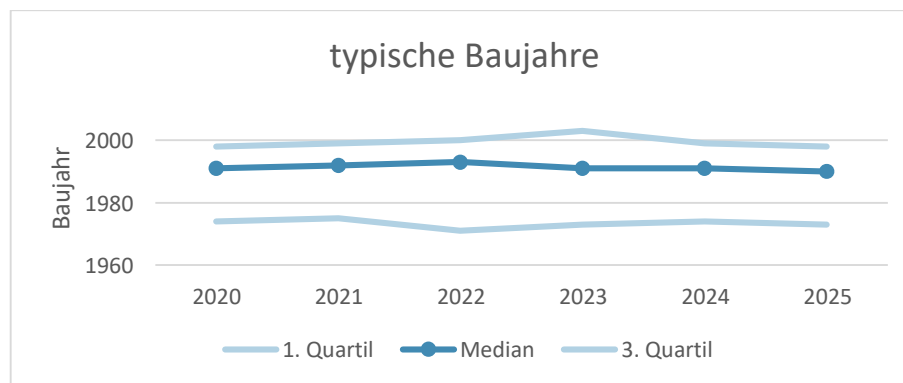
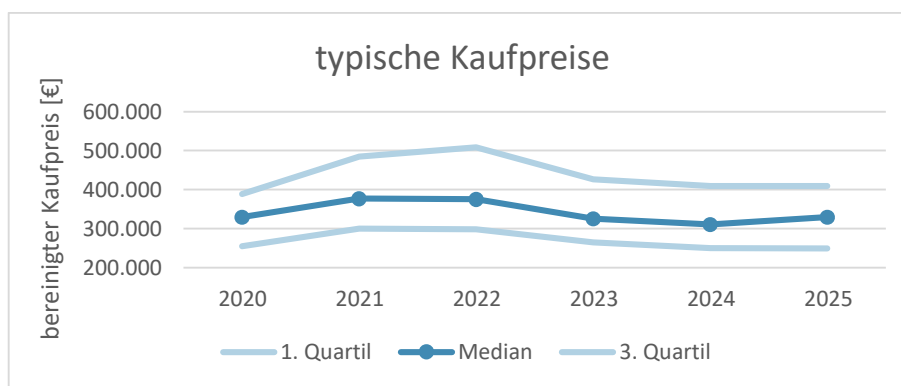


Abbildung 65: typische Wohnflächen – Wiederverkauf ETW 45-120m²

Tabelle 27: Wiederverkauf ETW 45–120m² – Wertetabelle Baujahr, Wohnfläche, Kaufpreis

Jahr	Minimum	Mittlere 50% der Werte			Maximum
		1.Quartil	Median	3.Quartil	
Baujahr					
2020	1960	1974	1991	1998	2016
2021	1960	1975	1992	1999	2017
2022	1960	1971	1993	2000	2018
2023	1960	1973	1991	2003	2019
2024	1960	1974	1991	1999	2020
2025	1960	1973	1990	1998	2021
Veränderung zu 2024	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,0%
Wohnfläche [m²]					
2020	45	56	68	82	117
2021	45	57	73	85	120
2022	45	52	67	82	117
2023	45	55	71	85	114
2024	45	59	71	81	120
2025	45	56	69	83	118
Veränderung zu 2024	0,0%	-5,1%	-2,8%	2,5%	-1,7%
Bereinigter Kaufpreis [€]					
2020	126.500	255.500	330.000	389.250	801.060
2021	171.000	300.000	377.500	484.513	798.000
2022	110.500	298.250	376.000	508.750	878.000
2023	154.800	265.000	325.500	426.500	825.200
2024	120.000	250.000	311.000	409.750	737.000
2025	96.500	249.625	330.000	409.175	709.000
Veränderung zu 2024	-19,6%	-0,2%	6,1%	-0,1%	-3,8%

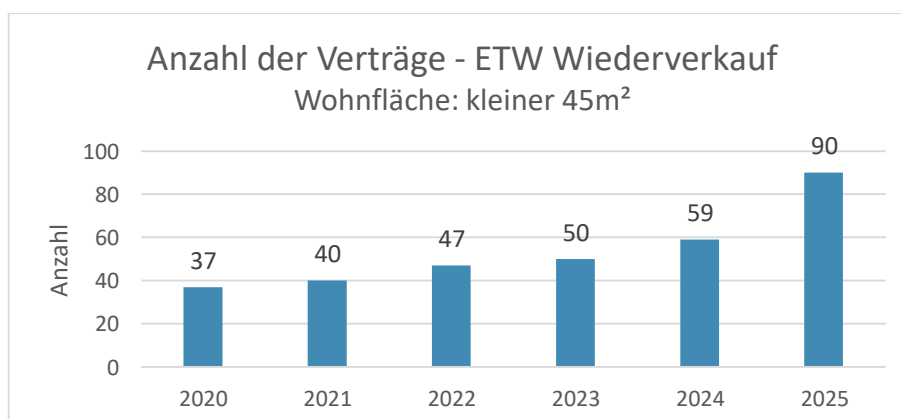
Abbildung 66: typische Baujahre - Wiederverkauf ETW 45-120m²

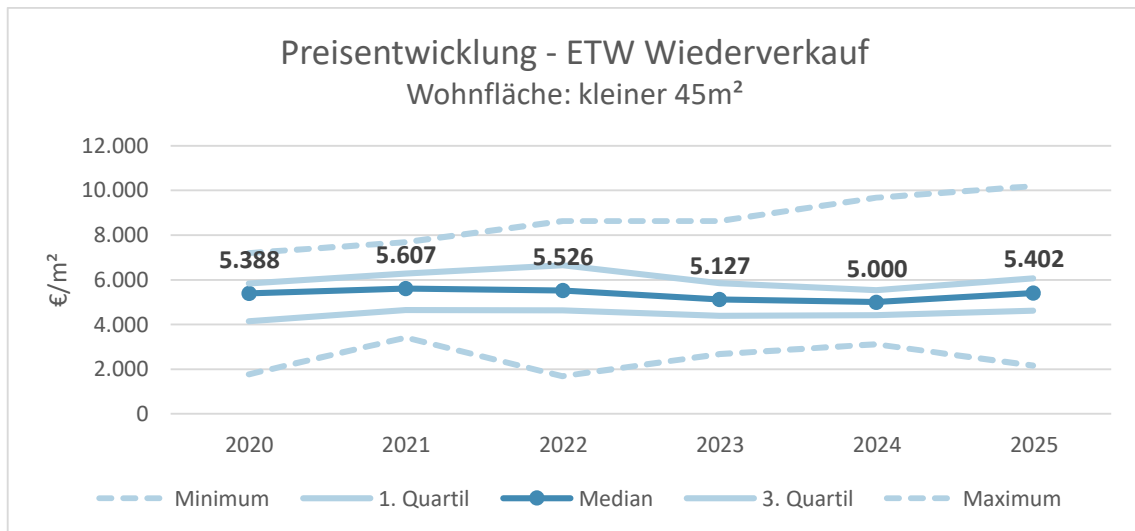
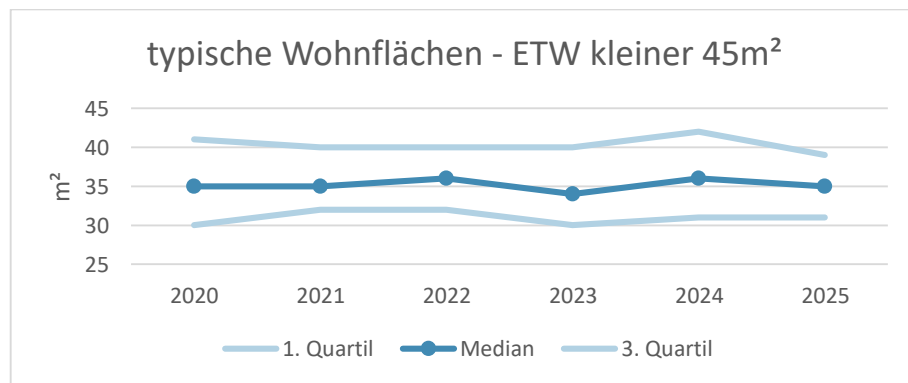
Abbildung 67: typische Kaufpreise - Wiederverkauf ETW 45-120m²

6.2.1.2 Wohnungen kleiner als 45m²

Die Analyse der kleineren, wiederverkauften Wohnungen dient vor allem der groben Orientierung. Im Gegensatz zum Erstverkauf, bei dem keine regelmäßigen Veräußerungen stattfinden, ist dieser Teilmarkt durch wiederkehrende Transaktionen geprägt. Für die Auswertung wird das Modell aus Tabelle 25 verwendet. Im Gegensatz zur Hauptauswertung (45 – 120m² Wohnfläche) hat eine Bereinigung um Ausreißer nicht stattgefunden. Die statistische Auswertung basiert auf dem Median.

Neben der Preisentwicklung pro Quadratmeter Wohnfläche werden auch weitere Merkmale wie die Wohnfläche, das Baujahr oder die bereinigten Kaufpreise genauer betrachtet.

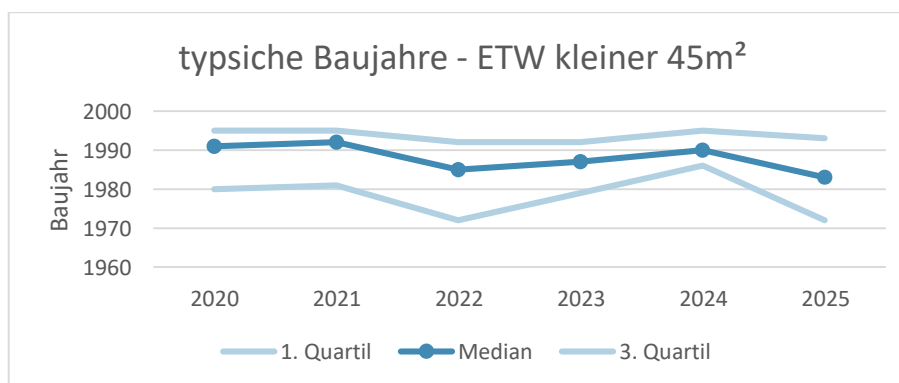
Abbildung 68: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – Wiederverkauf ETW kleiner als 45m²

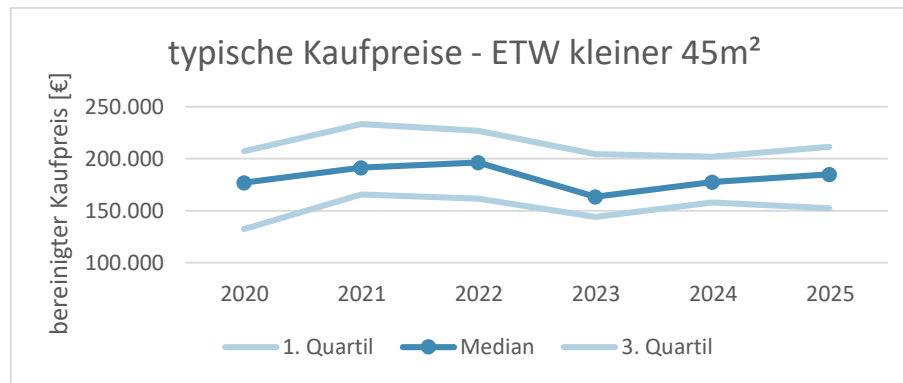
Abbildung 69: Preisentwicklung - Wiederverkauf ETW kleiner 45m²Abbildung 70: typische Wohnflächen - Wiederverkauf ETW kleiner 45m²Tabelle 28: Wiederverkauf ETW kleiner 45m² - Wertetabelle Preisniveau und Anzahl Verträge

Jahr	Anzahl Verträge	Preisniveau [€/m ² Wohnfläche]				
		Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
			1. Quartil	3. Quartil		
2020	37	1.779	4.146	5.833	7.200	5.388
2021	40	3.415	4.653	6.278	7.681	5.607
2022	47	1.687	4.630	6.648	8.633	5.526
2023	50	2.679	4.393	5.856	8.630	5.127
2024	59	3.120	4.424	5.542	9.680	5.000
2025	90	2.152	4.626	6.073	10.192	5.402
Veränderung zu 2024	52,5%	-31,0%	4,6%	9,6%	5,3%	8,0%

Tabelle 29: Wiederverkauf ETW kleiner 45m² – Wertetabelle Baujahr, Wohnfläche, Kaufpreis

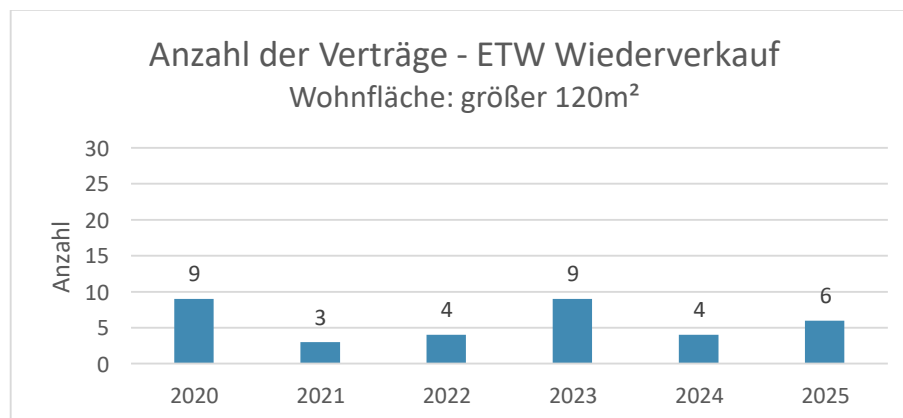
Jahr	Minimum	Mittlere 50% der Werte			Maximum
		1.Quartil	Median	3.Quartil	
Baujahr					
2020	1968	1980	1991	1995	2002
2021	1966	1981	1992	1995	2015
2022	1936	1972	1985	1992	2016
2023	1967	1979	1987	1992	2004
2024	1962	1986	1990	1995	2006
2025	1965	1972	1983	1993	2008
Veränderung zu 2024	0,2%	-0,7%	-0,4%	-0,1%	0,1%
Wohnfläche [m²]					
2020	25	30	35	41	45
2021	20	32	35	40	44
2022	22	32	36	40	44
2023	20	30	34	40	45
2024	20	31	36	42	44
2025	20	31	35	39	44
Veränderung zu 2024	0,0%	0,0%	-2,8%	-7,1%	0,0%
Bereinigter Kaufpreis [€]					
2020	60.000	132.500	177.000	207.000	251.000
2021	106.000	165.500	191.450	233.250	300.000
2022	72.000	161.680	196.350	226.750	322.000
2023	75.000	144.000	163.350	204.250	368.500
2024	98.000	158.000	177.500	202.000	262.000
2025	71.000	152.375	185.000	211.500	325.300
Veränderung zu 2024	-27,6%	-3,6%	4,2%	4,7%	24,2%

Abbildung 71: typische Baujahre - Wiederverkauf ETW kleiner 45m²

Abbildung 72: typische Kaufpreise - Wiederverkauf ETW kleiner 45m²

6.2.1.3 Exkurs: Wohnungen größer als 120m²

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an Kauffällen und der daraus resultierenden begrenzten Aussagekraft wird auf eine weiterführende Analyse verzichtet. Die größeren veräußerten Wohnungen hatten in den letzten fünf Jahren eine Wohnfläche zwischen rd. 120 und rd. 180m². Zur ungefähren Orientierung zeigt die nachfolgende Darstellung die Anzahl der Verkäufe in diesem Zeitraum.

Abbildung 73: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – Wiederverkauf größer als 120m²

6.2.2 Erstverkauf

Beim Erstverkauf handelt es sich i.d.R. um Neubauten, die erstmals verkauft werden und höchstens drei Jahre alt sind.

Unter Umständen können dabei sehr viele Wohnungen innerhalb einer neu errichteten Wohnanlage im selben Jahr verkauft werden. Dieser Tatsache geschuldet, können wenige große Anlagen mit vergleichbaren Preisen sehr viel Einfluss auf die gesamte Stichprobe nehmen. Kleinere Wohnanlagen oder Verkäufe nur einzelner Wohnungen können dabei untergehen. Daher werden in den folgenden Auswertungen die Erstverkäufe **gewichtet**. Der Vollständigkeit halber zeigen die Analysen neben der Anzahl der gewichteten Verträge auch die Gesamtanzahl aller Veräußerungen, die ohne Gewichtung zur Verfügung stehen.

6.2.2.1 Wohnungen 45 – 120m²

Für die Auswertung wird das Modell aus Tabelle 25 herangezogen, eine Ausreißerbereinigung hat stattgefunden.

Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche werden weitere Merkmale der Stichprobe wie die Wohnfläche, das Baujahr oder die bereinigten Kaufpreise genauer betrachtet.

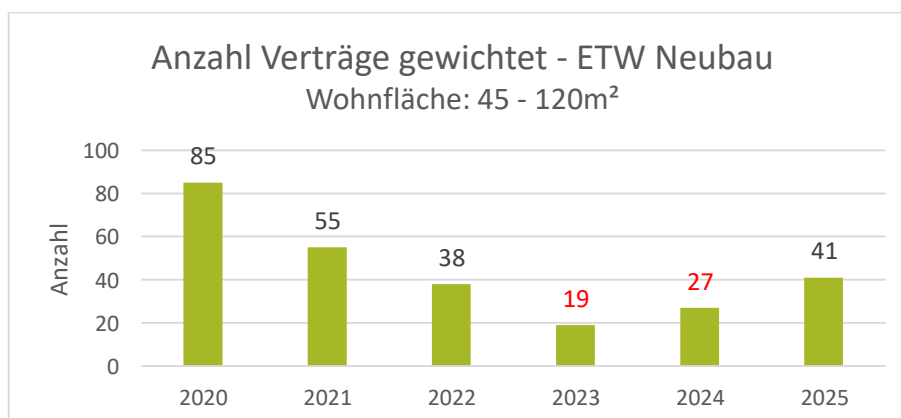


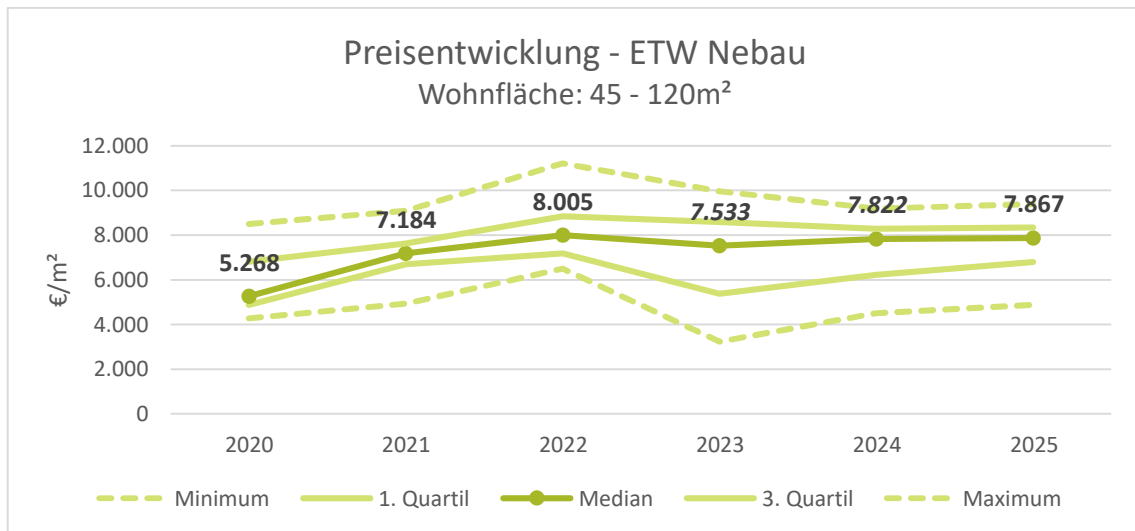
Abbildung 74: Anzahl der gewichteten Kaufverträge nach Jahr – Erstverkauf ETW 45 – 120m²²¹

Abbildung 75 veranschaulicht die Entwicklung der Quadratmeterpreise. Diese verzeichnen 2023 einen Rückgang und steigen 2024 wieder leicht an. 2025 bleiben die mittleren Quadratmeterpreise nahezu gleich. Es verfestigt sich eine Seitwärtsbewegung. Auffällig ist die kleine Preisspanne 2025, in der 50% der Kauffälle liegen. Im Jahr 2023 ist ein starker Einbruch der Verkäufe zu verzeichnen, es werden deutlich weniger neugebaute Wohnungen verkauft. Gleichzeitig fällt die gesamte Preisspanne am größten aus.

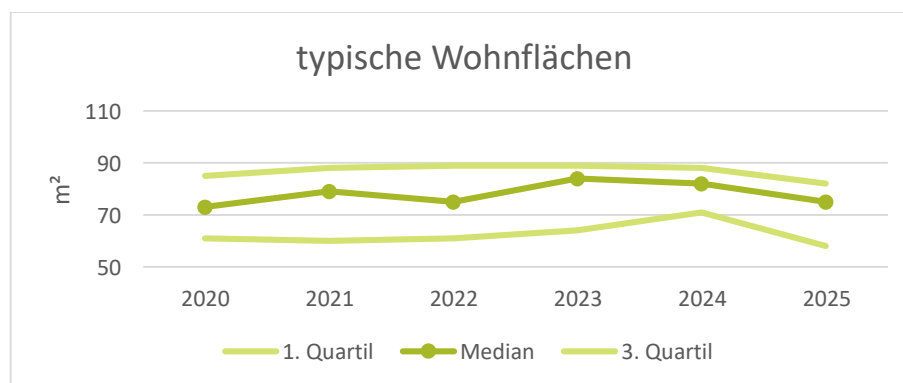
Hinweis zum Auswertungsjahr 2022:

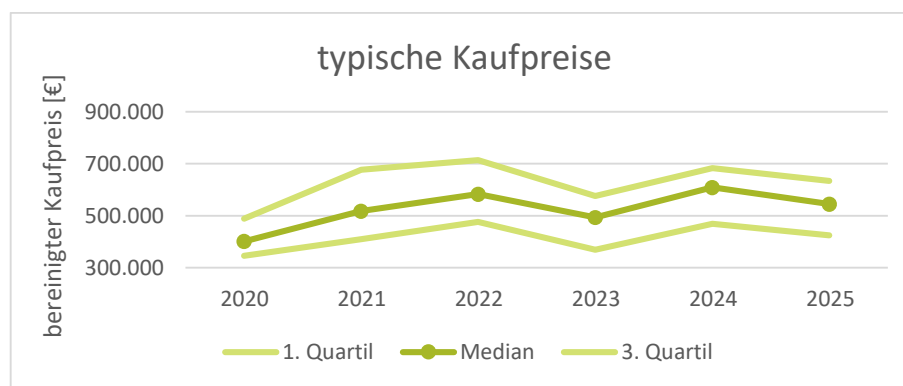
In der Stichprobe liegt eine schiefe Verteilung für das Jahr 2022 vor, d.h. der Großteil der Verkäufe fand im 1. Halbjahr 2022 statt, für das 2. Halbjahr 2022 liegen kaum Fälle vor. Abweichend vom Modell der Tabelle 25 beziehen sich die Werte 2022 auf den **01.04.**

²¹ Bei weniger als 30 Kauffällen im Jahr unterliegen die darauf bezogenen Analysen höheren Schwankungen und haben eine geringere Aussagekraft.

Abbildung 75: Preisentwicklung - Erstverkauf ETW 45 - 120m²Tabelle 30: Erstverkauf ETW 45-120m² - Wertetabelle Preisniveau und Anzahl²²

Jahr	Anzahl Verträge		Preisniveau [€/m ² Wohnfläche]				
	gesamt	gewichtet	Minimum	Mittlere 50% der Werte		Maximum	Median
				1.Quartil	3.Quartil		
2020	331	85	4.284	4.879	6.817	8.499	5.268
2021	248	55	4.933	6.700	7.629	9.091	7.184
2022	137	38	6.499	7.177	8.841	11.212	8.005
2023	37	19	3.233	5.376	8.583	9.968	7.533
2024	57	27	4.502	6.221	8.290	9.181	7.822
2025	121	41	4.876	6.800	8.342	9.387	7.867
Veränderung zu 2024	112,3%	51,9%	8,3%	9,3%	0,6%	2,2%	0,6%

Abbildung 76: typische Wohnflächen – Erstverkauf ETW 45-120m²²² Kleine Stichprobe in den Jahren 2023 und 2024

Abbildung 77: typische Kaufpreise - Erstverkauf ETW 45-120m²Tabelle 31: Erstverkauf ETW 45–120m² – Wertetabelle Baujahr, Wohnfläche, Kaufpreis²³

Jahr	Minimum	Mittlere 50% der Werte			Maximum
		1.Quartil	Median	3.Quartil	
Baujahr					
2020	2018	2020	2021	2021	2022
2021	2018	2021	2021	2022	2023
2022	2020	2022	2023	2023	2024
2023	2022	2023	2024	2024	2025
2024	2022	2024	2025	2025	2026
2025	2022	2025	2026	2026	2026
Veränderung zu 2024	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Wohnfläche [m²]					
2020	46	61	73	85	116
2021	46	60	79	88	120
2022	48	61	75	89	115
2023	46	64	84	89	120
2024	46	71	82	88	110
2025	45	58	75	82	120
Veränderung zu 2024	-2,2%	-18,3%	-8,5%	-6,8%	9,1%
Bereinigter Kaufpreis [€]					
2020	252.774	346.100	401.000	489.000	959.900
2021	239.000	409.750	518.000	677.000	998.000
2022	364.700	475.928	583.100	714.000	919.000
2023	290.000	369.000	494.000	575.713	859.000
2024	311.000	469.500	609.000	682.550	877.000
2025	349.500	425.000	545.000	634.000	1.001.000
Veränderung zu 2024	12,4%	-9,5%	-10,4%	-7,1%	14,1%

Beim Erstverkauf reichen die angegebenen Baujahre häufig in die Zukunft, da die Wohneinheiten oft schon vor Fertigstellung veräußert werden.

²³ Kleine Stichprobe in den Jahren 2023 und 2024

6.2.2.2 Exkurs: Neubau-Wohnungen kleiner als 45m²

Die Analyse der kleineren, neugebauten Wohnungen dient vor allem der groben Orientierung. Dieser Teilmarkt ist geprägt von unregelmäßigen Veräußerungen. Für die Auswertung wird das Modell aus Tabelle 25 verwendet. Im Gegensatz zur Hauptauswertung (45 – 120m² Wohnfläche) hat eine Bereinigung um Ausreißer nicht stattgefunden. Die Verkäufe wurden gewichtet. Die statistische Auswertung basiert auf dem Median. Neben der Preisentwicklung pro Quadratmeter Wohnfläche werden auch die veräußerte Wohnfläche, sowie der typische Kaufpreis genauer betrachtet.

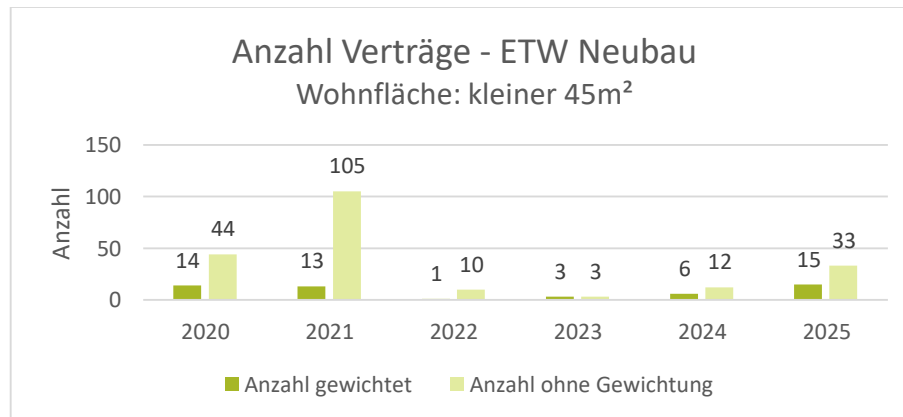


Abbildung 78: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr – Erstverkauf ETW kleiner als 45m²

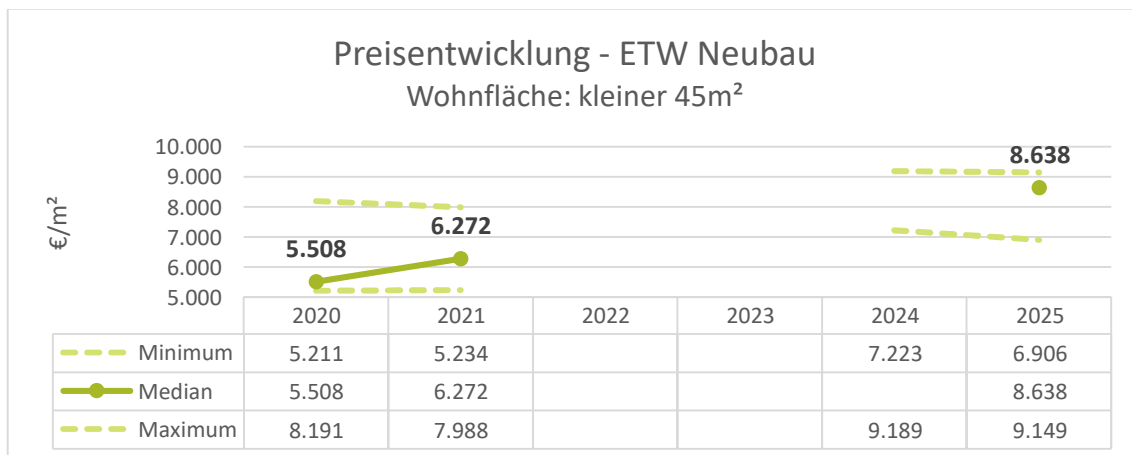


Abbildung 79: Preisentwicklung - Erstverkauf ETW kleiner 45m²

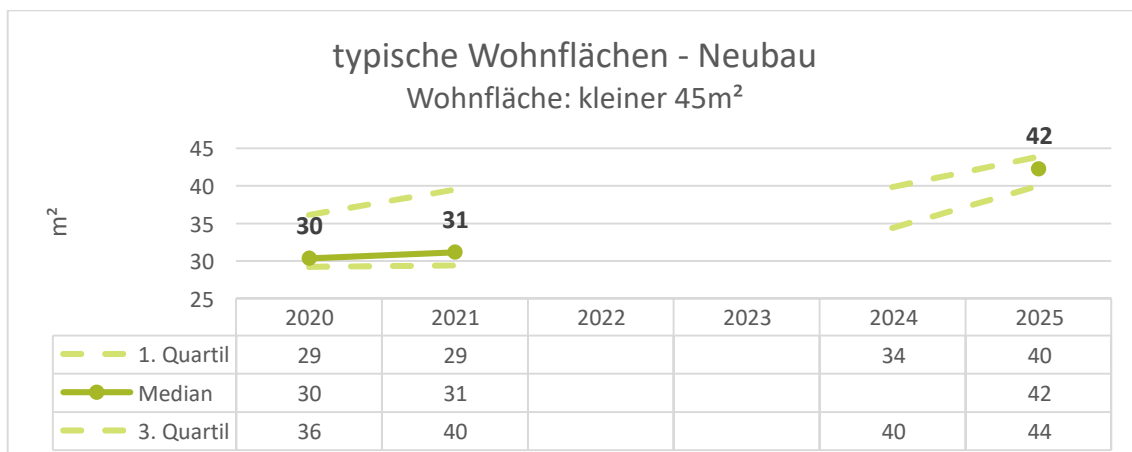
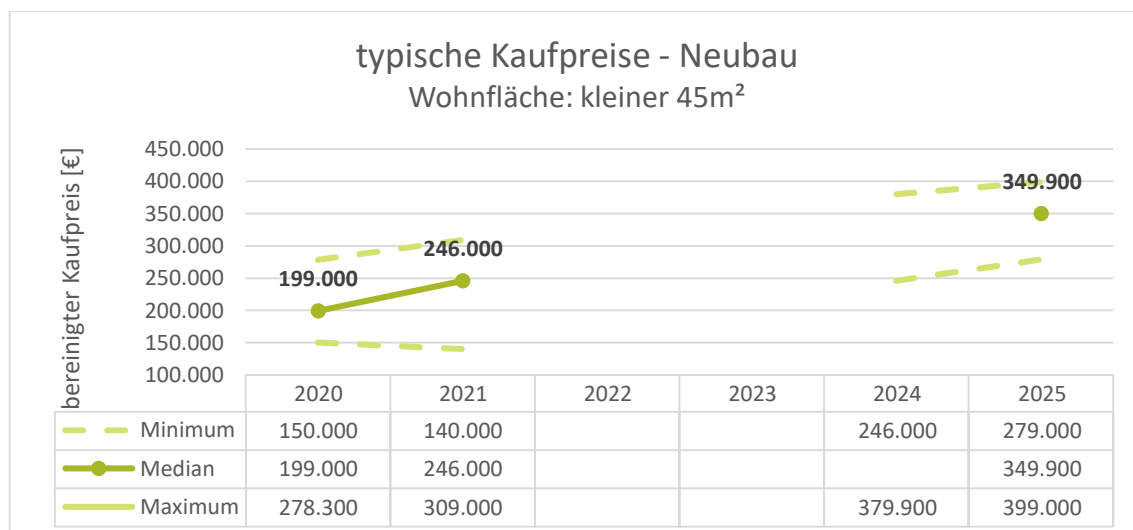
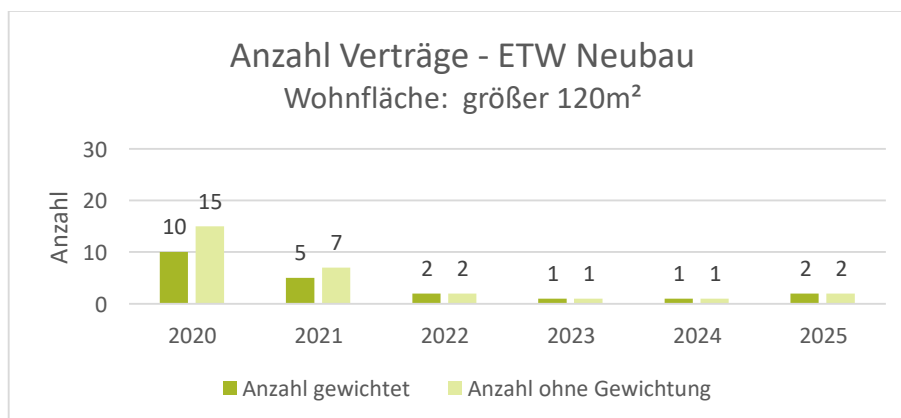


Abbildung 80: typische Wohnflächen - Erstverkauf ETW kleiner 45m²

Abbildung 81: typische Kaufpreise - Erstverkauf ETW kleiner 45m²

6.2.2.3 Exkurs: Neubau-Wohnungen größer als 120m²

Aufgrund der vergleichsweise geringen Anzahl an Kauffällen und der daraus resultierenden begrenzten Aussagekraft wird auf eine weiterführende Analyse verzichtet. Die größeren veräußerten Wohnungen hatten in den letzten fünf Jahren eine Wohnfläche zwischen rd. 120 und rd. 160m². Zur ungefähren Orientierung zeigt die nachfolgende Darstellung die Anzahl der Verkäufe in diesem Zeitraum.

Abbildung 82: Anzahl der Kaufverträge nach Jahr - Erstverkauf größer als 120m²

6.2.3 Grafische Gegenüberstellung: Erst- vs. Wiederverkauf

Die folgenden Grafiken stellen Wieder- und Erstverkäufe von Wohnungen mit einer Größe von 45 – 120m² gegenüber. Die Einzelwerte können den ausführlicheren Kapiteln 6.2.1.1 bzw. 6.2.2.1 entnommen werden.

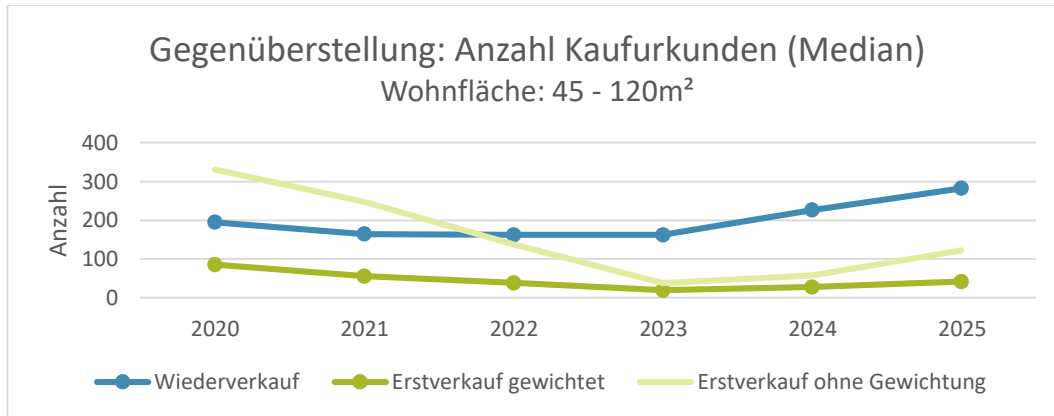


Abbildung 83: Anzahl Kaufurkunden - Wieder- vs. Erstverkauf

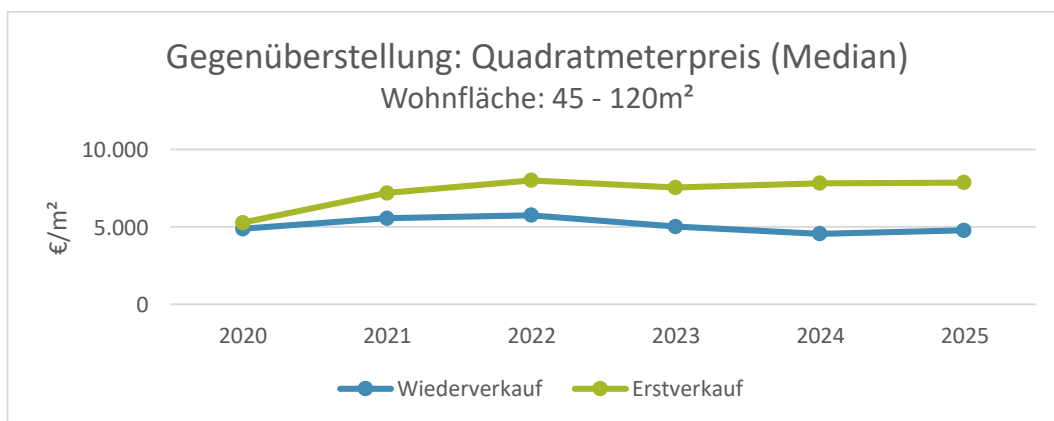


Abbildung 84: Quadratmeterpreise - Wieder- vs. Erstverkauf

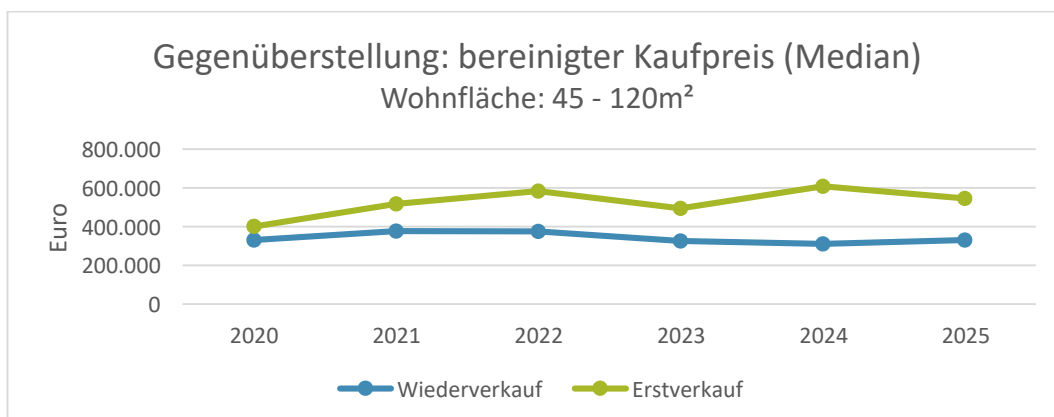


Abbildung 85: bereinigter Kaufpreis - Wieder- vs. Erstverkauf

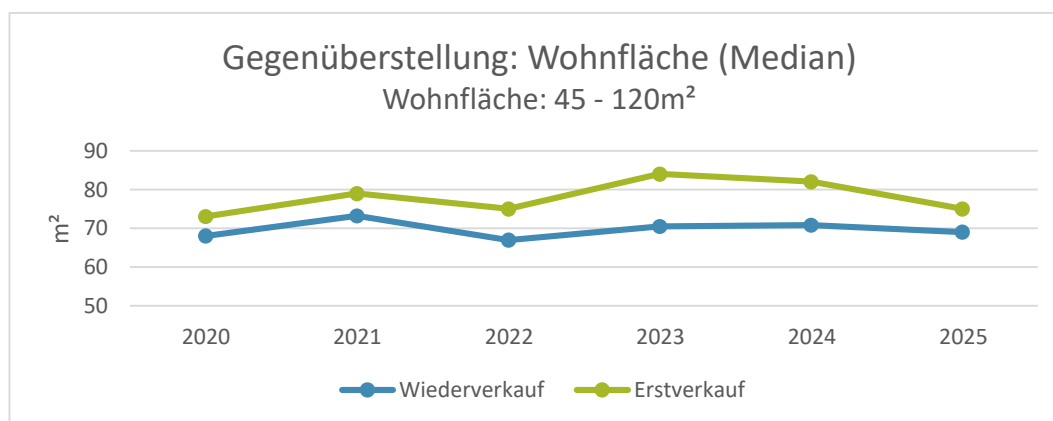


Abbildung 86: Wohnfläche - Wieder- vs. Erstverkauf

Im Durchschnitt der letzten sechs Jahre hat die typische Bestandswohnung eine Größe von 70m², die Neubauten von 77m².

6.3 Exkurs: Pauschalwerte Stellplätze

Die folgenden Tabellen zeigen die pauschalen Wertansätze, die die Geschäftsstelle zur Bereinigung der Kaufpreise verwendet. Diese finden nur Anwendung, wenn der Preisanteil nicht ausgewiesen ist.

Die Geschäftsstelle ermittelt die Pauschalwerte alle drei Jahre und unterscheidet neben den verschiedenen Stellplatztypen Erstverkäufe (Neubauten) und Wiederverkäufe (Bestandsobjekte).

Zur Ermittlung der Wertansätze werden Angaben aus Notarurkunden, Einzelverkäufe über Stellplätze, Nachfragen bei Bauträgern, Exposés und Fragebögen herangezogen.

Tabelle 32: Pauschale Wertansätze für Stellplätze - Wiederverkauf

Anwendungs- jahre	Wiederverkauf				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage	Duplex-, Vierfach-, Mehrfachparker
2020 - 2023	8.000 €	12.000 €	15.000 €	15.000 €	13.000 €
2024 - 2026	10.000 €	12.000 €	19.000 €	18.000 €	15.000 €

Tabelle 33: Pauschale Wertansätze für Stellplätze - Erstverkauf

Anwendungs- jahre	Erstverkauf				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage	Duplex-, Vierfach-, Mehrfachparker
2020 - 2023	9.000 €	12.000 €	15.000 €	22.000 €	19.000 €
2024 - 2026	11.000 €	15.000 €	24.000 €	27.000 €	20.000 €