

Gutachterausschuss für Grundstückswerte am Landratsamt Erding



Der Immobilienmarkt im Landkreis Erding

Marktbericht zum 01.01.2025

Impressum

Herausgeber

Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses am Landratsamt Erding
Alois-Schießl-Platz 2
85435 Erding
E-Mail: gutachterausschuss@lra-ed.de
Internet: <https://www.landkreis-erding.de/buerger-verwaltung/bauen-wohnen/gutachterausschuss/>

Ansprechpartner

Vorsitzende und Geschäftsstellenleitung
Frau Monika Bachschneider
Zimmer: 320
Telefon: 08122/58-1254
E-Mail: Monika.Bachschneider@lra-ed.de

Regierungsmitarbeiter und stellv. Vorsitzender
Herr Christian Schmiedl
Zimmer 318
Telefon: 08122/58-1249
E-Mail: Christian.Schmiedl@lra-ed.de

Geschäftsstelle
Frau Irmgard Watzka
Zimmer: 318
Telefon: 08122/58-1554
E-Mail: Irmgard.Watzka@lra-ed.de

Stand 01.01.2025

Veröffentlichung November 2025

Redaktionsteam

Christian Schmiedl, Monika Bachschneider, Irmgard Watzka

Urheberrecht

Alle Inhalte dieses Marktberichtes sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und vollständiger Quellenangabe gestattet.

Haftungsausschluss

Der Herausgeber hat die bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. Der Freistaat Bayern haftet nicht für etwaige Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der angebotenen Informationen entstehen.

© 2025 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Erding

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	II
Abbildungsverzeichnis.....	III
Tabellenverzeichnis.....	V
Vorbemerkung.....	1
1 Strukturdaten Erding	2
2 Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Erding	7
2.1 Vertragszahlen	7
2.2 Geldumsatz	10
2.3 Flächenumsatz	11
3 Teilmarkt – unbebaute Grundstücke	12
3.1 Wohnbauflächen	16
3.1.1 Preisentwicklung Wohnbauflächen individuell	19
3.1.2 Preisentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau	22
3.2 Gewerbliches Bauland	24
3.2.1 Preisentwicklung gewerbliches Bauland.....	24
3.3 Land– und Forstwirtschaft	26
3.3.1 Preisentwicklung Ackerland.....	29
3.3.2 Preisentwicklung Grünland.....	31
3.3.3 Preisentwicklung Forst (mit Bestockung).....	33
4 Teilmarkt – bebaute Grundstücke.....	35
4.1 Überblick über den Teilmarkt bebaute Grundstücke	35
4.2 Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern	38
4.3 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser	42
5 Teilmarkt – Wohnungs- und Teileigentum	44
5.1 Überblick über den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum.....	44
5.2 Preisentwicklung	48
5.2.1 Preisentwicklung gebrauchte Wohnungen 45 – 120 m ²	49
5.2.2 Preisentwicklung Neubau 45 – 120 m ² Wohnfläche.....	52
5.3 Durchschnittspreise Wiederverkauf und Neubau	55
5.3.1 Wiederverkauf	56
5.3.2 Neubau	57
6 Schlusswort.....	58

Abkürzungsverzeichnis

A	=	Auseinandersetzung
B	=	Bund
BE	=	Bodenerwerb durch den Erbbaurechtsnehmer
BauGB	=	Baugesetzbuch
BayGaV	=	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BL	=	Bauland
BEL	=	Bauerwartungsland
EFH	=	Einfamilienhaus
ETW	=	Eigentumswohnung
ha	=	Hektar
G	=	Gewerbliche Baufläche
GrE	=	Gründung eines Erbbaurechtes
ImmoWertV	=	Immobilienwertermittlungsverordnung
K	=	Kauf
KE	=	Kauf eines Erbbaurechtes
k.A.	=	Keine Angabe
KO	=	Kommune
L	=	Land
LW	=	Landwirtschaft
Max	=	Maximum
MFH	=	Mehrfamilienhaus
M	=	Gemischte Baufläche
Min	=	Minimum
PJ	=	Private juristische Person
PN	=	Private natürliche Person
RO	=	Rohbauland
S	=	Schenkung
SO	=	Sonderbaufläche
ST	=	Straßen
T	=	Tausch
Ü	=	Übergabe
W	=	Wohnbaufläche
WE	=	Wohnungs- und Teileigentum
WG	=	Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau
WI	=	Wohnbauflächen individuell
Z	=	Zwangsversteigerung
ZFH	=	Zweifamilienhaus

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Bodennutzung in Erding (31.12.2023)	2
Abbildung 2 Gemeindkarte Landkreis Erding	3
Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Erding	3
Abbildung 4 Entwicklung des Durchschnittsalters	4
Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung - Veränderung 2043 gegenüber 2023	4
Abbildung 6 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.06)	5
Abbildung 7 Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt)	5
Abbildung 8 Übersichtskarte Landkreis Erding	6
Abbildung 9 Entwicklung der Vertragszahlen	7
Abbildung 10 Verteilung der Urkunden 2024	7
Abbildung 11 Entwicklung des Geldumsatzes	10
Abbildung 12 Verteilung des Geldumsatzes	10
Abbildung 13 Entwicklung des Flächenumsatzes	11
Abbildung 14 Verteilung des Flächenumsatzes 2024	11
Abbildung 15 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – unbebaut	13
Abbildung 16 Verteilung der Kaufverträge 2024 – unbebaut	13
Abbildung 17 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe unbebaut	14
Abbildung 18 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Käufe unbebaut	14
Abbildung 19 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe unbebaut	15
Abbildung 20 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Käufe unbebaut	15
Abbildung 21 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – Wohnbauflächen	16
Abbildung 22 Verteilung der Kaufverträge 2024 – Wohnbauflächen	16
Abbildung 23 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe Wohnbauflächen	17
Abbildung 24 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Wohnbauflächen	17
Abbildung 25 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe Wohnbauflächen	18
Abbildung 26 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Wohnbauflächen	18
Abbildung 27 Preisentwicklung – WI	20
Abbildung 28 Grundstücksgröße – WI	20
Abbildung 29 Gesamtkaufpreis – WI	21
Abbildung 30 Anzahl der Kaufverträge – WG	23
Abbildung 31 Preisspanne – WG	23
Abbildung 32 Spanne Grundstücksgröße – WG	23
Abbildung 33 Anzahl der Kaufverträge – Gewerbe	25
Abbildung 34 Preisspanne – Gewerbe	25
Abbildung 35 Grundstücksgröße – Gewerbe	25
Abbildung 36 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – LW und Forst	26
Abbildung 37 Verteilung der Kaufverträge 2024 – LW und Forst	26
Abbildung 38 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe LW und Forst	27
Abbildung 39 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Käufe LW und Forst	27
Abbildung 40 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe LW und Forst	28
Abbildung 41 Verteilung des Flächenumsatzes – Käufe LW und Forst	28
Abbildung 42 Preisentwicklung – Ackerland ab 1.000 m ²	30
Abbildung 43 Grundstücksgröße – Ackerland ab 1.000 m ²	30
Abbildung 44 Kaufzahlen – Grünland ab 1.000 m ²	32
Abbildung 45 Preisspanne – Grünland ab 1.000 m ²	32
Abbildung 46 Spanne Grundstücksgröße – Grünland ab 1.000 m ²	32
Abbildung 47 Forst – Kaufzahlen ab 2.500 m ²	34
Abbildung 48 Preisentwicklung – Forst ab 2.500 m ²	34
Abbildung 49 Grundstücksgröße – Forst ab 2.500 m ²	34
Abbildung 50 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – bebaut	35
Abbildung 51 Verteilung der Kaufverträge 2024 – bebaut	35
Abbildung 52 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe bebaut	36
Abbildung 53 Verteilung des Geldumsatzes – Käufe bebaut	36
Abbildung 54 Entwicklung des Flächenumsatzes – bebaute Käufe	37
Abbildung 55 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Käufe bebaut	37
Abbildung 56 Preisentwicklung – EFH/ZFH	39
Abbildung 57 Wohnfläche – EFH/ZFH	40
Abbildung 58 Baujahre – EFH/ZFH	40
Abbildung 59 Grundstücksgröße – EFH/ZFH	41
Abbildung 60 Gesamtkaufpreisentwicklung – EFH/ZFH	41
Abbildung 61 Verteilung der Kaufverträge 2024 – WE	44
Abbildung 62 Entwicklung der Kaufverträge nach Verkaufsart – WE	45

Abbildung 63 Verteilung der Kauffälle nach Verkaufsart 2024 – WE	45
Abbildung 64 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – WE	46
Abbildung 65 Entwicklung des Geldumsatzes nach Verkaufsart – WE.....	47
Abbildung 66 Verteilung des Geldumsatzes nach Verkaufsart 2024 – WE.....	47
Abbildung 67 Preisentwicklung – ETW 45 – 120 m ² Wohnfläche.....	49
Abbildung 68 Wohnfläche – ETW 45 – 120 m ²	50
Abbildung 69 Baujahre – ETW 45 – 120 m ²	50
Abbildung 70 Entwicklung des Gesamtkaufpreises – ETW 45 – 120 m ²	51
Abbildung 71 Anzahl der Kaufverträge – ETW Neubau 45 – 120 m ²	52
Abbildung 72 Preisentwicklung – ETW Neubau 45 – 120m ²	53
Abbildung 73 Wohnfläche – ETW Neubau 45 – 120 m ²	53
Abbildung 74 Gesamtkaufpreise – ETW Neubau 45 – 120 m ²	54

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Vertragszahlen nach Teilmarkt	7
Tabelle 2	Marktteilnehmer – Erwerber	8
Tabelle 3	Marktteilnehmer – Veräußerer	8
Tabelle 4	Verteilung nach Vorgangsart	9
Tabelle 5	Geldumsatz nach Teilmarkt – in Mio. €	10
Tabelle 6	Flächenumsatz je Teilmarkt je ha	11
Tabelle 7	Kaufverträge – unbebaut	13
Tabelle 8	Geldumsatz in Mio. € – Käufe unbebaut	14
Tabelle 9	Flächenumsatz in ha – Käufe unbebaut	15
Tabelle 10	Kaufverträge – Wohnbauflächen	16
Tabelle 11	Geldumsatz in Mio. € – Wohnbauflächen	17
Tabelle 12	Flächenumsatz in ha – Wohnbauflächen	18
Tabelle 13	Rahmendaten und Modellbeschreibung – WI 150 – 1200 m ²	19
Tabelle 14	Wertetabelle Grundstückspreise – WI	20
Tabelle 15	Wertetabelle Grundstücksgröße – WI	20
Tabelle 16	Wertetabelle Gesamtkaufpreis – WI	21
Tabelle 17	Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisspanne WG	22
Tabelle 18	Rahmendaten und Modellbeschreibung – Gewerbe	24
Tabelle 19	Kaufverträge – LW und Forst	26
Tabelle 20	Geldumsatzes in Mio. € – Käufe LW und Forst	27
Tabelle 21	Flächenumsatz in ha – Käufe LW und Forst	28
Tabelle 22	Rahmendaten und Modellbeschreibung – Ackerland ab 1.000 m ²	29
Tabelle 23	Wertetabelle Grundstückspreise – Ackerland ab 1.000 m ²	30
Tabelle 24	Wertetabelle Grundstücksgröße in ha – Ackerland ab 1.000 m ²	30
Tabelle 25	Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisspanne Grünland	31
Tabelle 26	Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisentwicklung Forst	33
Tabelle 27	Kaufverträge – bebaut	35
Tabelle 28	Geldumsatz in Mio.€ – Käufe bebaut	36
Tabelle 29	Flächenumsatz in ha – Käufe bebaut	37
Tabelle 30	Rahmendaten und Modellbeschreibung zur Preisentwicklung – EFH/ZFH	38
Tabelle 31	Wertetabelle €/m ² Wohnflächenpreises – EFH/ZFH	39
Tabelle 32	Wertetabelle Wohnfläche – EFH/ZFH	40
Tabelle 33	Wertetabelle Baujahr – EFH/ZFH	40
Tabelle 34	Wertetabelle Grundstücksgröße – EFH/ZFH	41
Tabelle 35	Wertetabelle Gesamtkaufpreis – EFH/ZFH	41
Tabelle 36	Rahmendaten und Modellbeschreibung mittlere Preise – EFH/ZFH 2024	42
Tabelle 37	Wertetabelle mittlere Preise nach Baujahresgruppen – EFH/ZFH 2024	43
Tabelle 38	Kaufverträge – WE	44
Tabelle 39	Kaufverträge nach Verkaufsart – WE	45
Tabelle 40	Geldumsatz – WE	46
Tabelle 41	Geldumsatz nach Verkaufsart – WE	47
Tabelle 42	Rahmendaten und Modellbeschreibung zur Preisentwicklung – Wohnungen	48
Tabelle 43	Wertetabelle €/m ² Wohnflächenpreises – ETW 45 – 120 m ²	49
Tabelle 44	Wertetabelle Wohnfläche – ETW 45 – 120 m ²	50
Tabelle 45	Wertetabelle Baujahr – ETW 45 – 120 m ²	50
Tabelle 46	Wertetabelle Gesamtkaufpreis – ETW 45 – 120 m ²	50
Tabelle 47	Wertetabelle €/m ² Wohnflächenpreises – ETW Neubau 45 – 120m ²	52
Tabelle 48	Wertetabelle Wohnfläche – ETW Neubau 45 – 120 m ²	53
Tabelle 49	Wertetabelle Baujahre – ETW Neubau 45 – 120 m ²	53
Tabelle 50	Wertetabelle Gesamtkaufpreis – ETW Neubau 45 – 120 m ²	54
Tabelle 51	Rahmendaten und Modellbeschreibung mittlere Preise – ETW 2024	55
Tabelle 52	Wertetabelle mittlere Preise nach Baujahresgruppen – ETW 2024	56
Tabelle 53	Wertetabelle nach Wohnflächengruppen – ETW Neubau 2024	57

Vorbemerkung

Der vorliegende Immobilienmarktbericht wurde von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding erstellt. Er soll einen Überblick über den Grundstücksmarkt und die Preisentwicklung schaffen und somit zur Transparenz des Immobilienmarktes im Landkreis Erding beitragen.

Der Gutachterausschuss ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Kollegialorgan und in seiner Tätigkeit neutral und unabhängig. Seine Aufgaben ergeben sich aus den §§ 192-199 Baugesetzbuch (BauGB) sowie aus der Bayerischen Gutachterausschussverordnung (BayGaV).

„Der Gutachterausschuss besteht aus dem Vorsitzenden, seinen Stellvertretern, sowie ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Zudem müssen je ein Bediensteter der zuständigen Finanz- und staatlichen Vermessungsbehörde dem Gutachterausschuss angehören.

Der Gutachterausschuss bedient sich zur Erfüllung seiner Aufgaben einer Geschäftsstelle die bei der Kreisverwaltungsbehörde eingerichtet ist.“ Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden sämtliche übersandten Urkunden ausgewertet, auf ihre Marktkonformität hin untersucht und analysiert.

Die Führung der Kaufpreissammlung ist Grundvoraussetzung für alle weiteren Aufgaben des Gutachterausschusses. Nach § 195 BauGB ist „jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht erstmals oder erneut zu bestellen, von der beurkundenden Stelle in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.“ Diese Verträge hat die Geschäftsstelle sachkundig auszuwerten. Dabei werden alle für den Immobilienmarkt wichtige Daten in der Kaufpreissammlung erfasst und gespeichert. Personenbezogene Daten sind nach den gesetzlichen Bestimmungen streng vertraulich zu behandeln und werden daher nicht erfasst.

Weitere Aufgaben des Gutachterausschusses sind die:

- Ermittlung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung und Veröffentlichung sonstiger zur Wertermittlung erforderlicher Daten
- Auskünfte über Bodenrichtwerte
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
- Erstellung von Verkehrswertgutachten

Der Immobilienmarktbericht beruht, mit Ausnahme des Kapitels 1, auf den Daten der Kaufpreissammlung. In die Auswertungen sind alle Urkunden eingeflossen, die bis zum 01.01.2025 beurkundet wurden. Die Kaufpreissammlung wird stetig aktualisiert. Deshalb können sich einzelne Daten aufgrund neuer Kenntnisse ändern.

Neben allgemeinen Vertrags- und Umsatzzahlen enthält der Bericht Auswertungen zur preislichen Entwicklung und mittlere Kaufpreise zu ausgewählten Teilmärkten.

Bei weniger als zehn verfügbaren Kauffällen wird bei der Auswertung zu den mittleren Preisniveaus auf Darstellung des Median verzichtet. Bei weniger als fünf werden zudem auch keine Spannenwerte angegeben. Generell unterliegen Auswertungen mit wenigen Kauffällen statistischen Unsicherheiten.

Hinweis: Bei den aufgelisteten Durchschnittspreisen in Kapitel 4.3 und 5.3 handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

1 Strukturdaten Erding

Der Landkreis Erding befindet sich rund 30 km von der Landeshauptstadt München entfernt im Regierungsbezirk Oberbayern. Ihn umschließen die Landkreise München Land, Freising, Landshut, Mühldorf am Inn und Ebersberg. Durch die Gebietsreform in den 70er Jahren bekam der Landkreis Erding seine derzeitige Form und Größe.

Das Landkreisgebiet liegt zwischen etwa 430 m und 630 m über dem Meeresspiegel und ist durch drei Landschaftsformen gekennzeichnet: dem tertiären Hügelland im Norden und Osten, dem eiszeitlichen Moränengebiet im Süden und Südosten, sowie dem Erdinger Moos als Fortsetzung der Münchner Schotterebene im Westen¹. Dort befindet sich auch der Großflughafen München.

Insgesamt beläuft sich die Größe des Landkreises Erding auf 87.074 ha. Über 80 % dieser Fläche werden land- und forstwirtschaftlich genutzt. Die prozentuale Aufteilung der Gesamtfläche kann der Abbildung 1 entnommen werden.

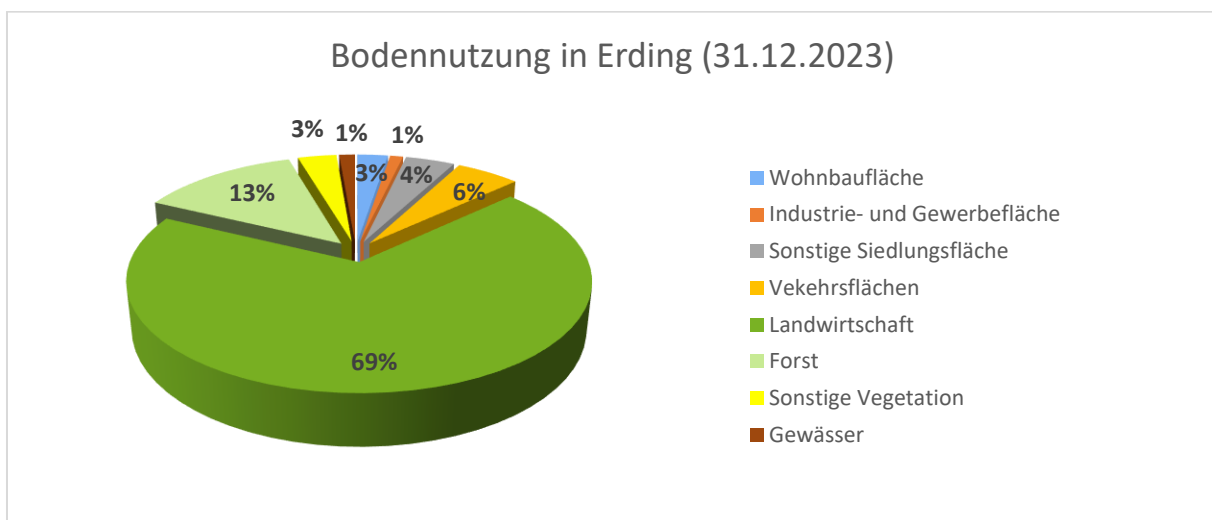


Abbildung 1 Bodennutzung in Erding (31.12.2023)²

¹ Wikipedia [02.10.2025]: https://de.wikipedia.org/wiki/Landkreis_Erding

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

Der Landkreis Erding setzt sich aus zwei Städten, zwei Märkten und 22 Gemeinden zusammen. Diese lauten wie folgt: Große Kreisstadt Erding, Stadt Dorfen, Markt Isen, Markt Wartenberg, Gemeinden Berglern, Bockhorn, Buch am Buchrain, Eitting, Finsing, Forstern, Fraunberg, Hohenpolding, Inning am Holz, Kirchberg, Langenpreising, Lengdorf, Moosinning, Neuching, Oberding, Ottenhofen, Pastetten, Sankt Wolfgang, Steinkirchen, Taufkirchen (Vils), Walpertskirchen und Wörth. Die Lagen der Städte, Märkte und Gemeinden können der folgenden Übersichtskarte entnommen werden.



Abbildung 2 Gemeindegkarte Landkreis Erding³

Im gesamten Landkreis leben insgesamt 140.127 Einwohner (Stand 31.12.2024). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von rund 161 Einwohnern je Quadratkilometer. Den größten Bevölkerungsanteil verzeichnen die Städte Erding mit 37.171 und Dorfen mit 14.759 Einwohnern⁴.



Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Erding⁵

³ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, eigene Darstellung

⁴ © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik Kommunal 2024; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung bis 2023 und die zu erwartende Veränderung der Bevölkerungsentwicklung von 2023 bis 2043 können den nachfolgenden Abbildungen entnommen werden.

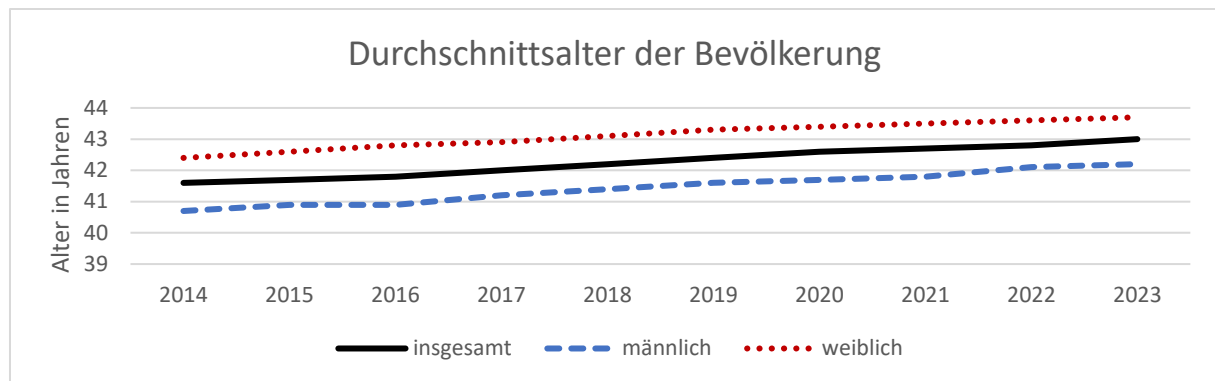


Abbildung 4 Entwicklung des Durchschnittsalters⁶

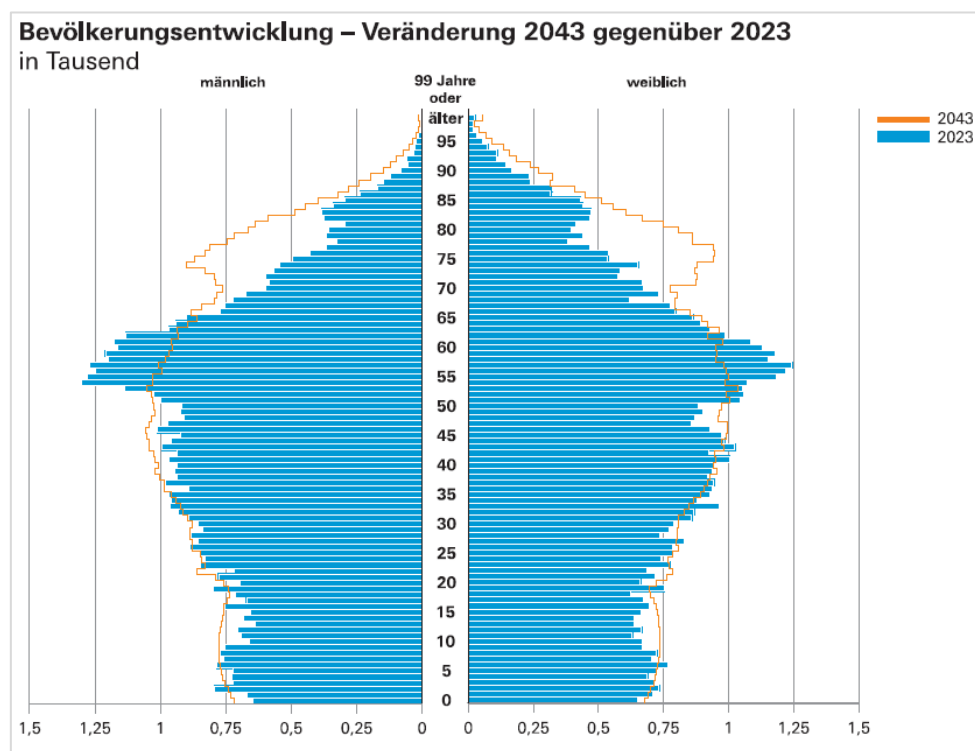


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung - Veränderung 2043 gegenüber 2023⁷

Der Landkreis Erding profitiert als Wohn- und Wirtschaftsstandort von der Nähe zum Flughafen und zur Landeshauptstadt München und bietet dadurch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen. Neben dem Flughafen selbst sind so auch namhafte Firmen wie „die weltweit größte private Weißbierbrauerei“, „die größte Therme der Welt“ und die „Rechner eines der größten touristischen Buchungssysteme“ angesiedelt. Zusätzlich wird die Wirtschaft weiter von Landwirtschaft, Handwerk und dem gewerblichen Mittelstand geprägt.

Im Bildungsbereich sind alle Einrichtungen von der Kinderkrippe über die Grundschule bis hin zu Realschulen (vier), Gymnasien (drei) sowie Berufsschule mit Fach- und Berufsoberschule,

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern 2043

Landwirtschaftsschule, Bildungszentrum für Gesundheitsberufe und Sonderpädagogische Förderzentren vorhanden. Das Angebot wird abgerundet durch die Kreismusikschule sowie die Volkshochschule. Universitäre Einrichtungen befinden sich in den benachbarten Landkreisen.

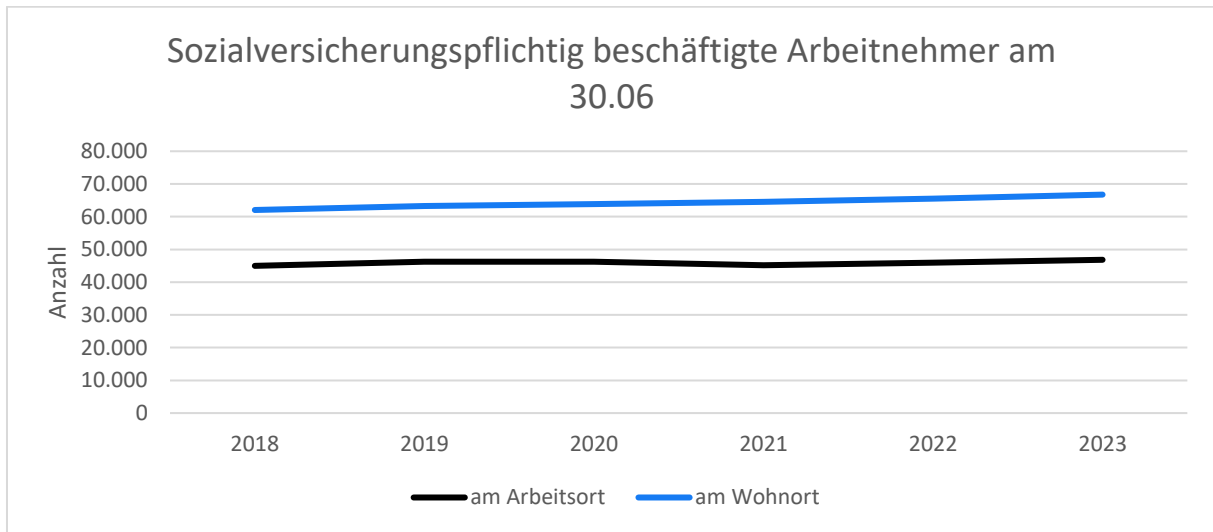


Abbildung 6 Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer (30.06)⁸

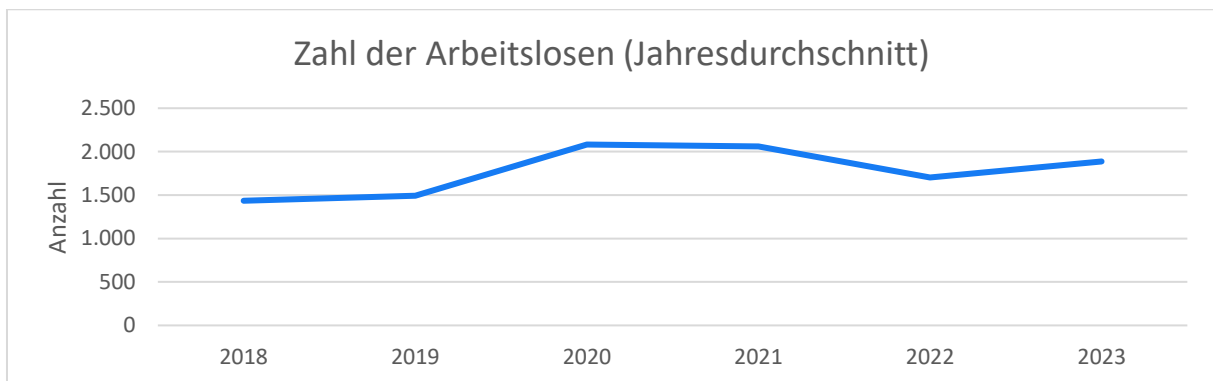


Abbildung 7 Zahl der Arbeitslosen (Jahresdurchschnitt)⁹

Zudem ist ein sehr hoher Freizeitwert - in Form von drei attraktiven Golfplätzen in Grünbach, Eichenried und Eicherloh sowie viele Badeweiher als Naherholungsgebiet - vorhanden. Der größte davon ist der Kronthaler Weiher, welcher unmittelbar an die Große Kreisstadt Erding angrenzt. Freibäder gibt es in Erding, Dorfen und Taufkirchen (Vils) sowie zusätzlich ein Hallenbad mit Lehrschwimmbecken in Erding.

Ein dichtes Netz von beschilderten Radwanderwegen durchzieht den Landkreis. Im Netz der bayerischen Fernradwege durchqueren die beiden Radwege „durchs Erdinger Land“ und „Sempt-Isen-Radweg“ den Landkreis von Nord nach Süd bzw. von West nach Ost. Der Sempt-Isen-Radweg hat Anschluss an den „Radling München“.

Zahlreiche ausgewiesene Wanderwege runden das Angebot ab. Die örtliche Nähe zum bayerischen Alpenvorland ist ein weiterer positiver Standortfaktor.

Das Vereinsleben in Form von Sport- Trachten- Heimat- und Schützenvereinen wird aktiv gefördert und gepflegt.

⁸ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

⁹ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

Zwei Autobahnen verbinden den Landkreis mit der Landeshauptstadt München. Im Norden verläuft die A 92 München – Deggendorf mit den Anschlussstellen „Erding“ und „Moosburg-Süd“. Im südlichen Bereich verläuft die Autobahn A 94 München - Passau mit den Anschlussstellen Pastetten, Lengdorf und Dorfen.

Die Flughafentangente Ost (FTO – St 2580) führt beide Autobahnen zusammen und stellt somit eine kreuzungsfreie Anbindung des Flughafen Münchens mit der Landeshauptstadt her.

Als Ferienstraße „Alpen-Ostsee“ von Süd nach Nord durchquert die B 15 den Landkreis Erding. Die Trasse beginnt bei Sankt Wolfgang und führt über Dorfen, Taufkirchen (Vils) und Hohenpolding weiter außerhalb des Landkreises über Landshut bis zur Ostsee.

Die B 388 verbindet den Landkreis von Südwest nach Nordost. Von München kommend tritt sie bei Moosinning in den Landkreis ein und führt über Erding nach Taufkirchen (Vils) bis nach Passau.

Erding ist derzeit Endhaltestelle der S-Bahnlinie S2 die über München nach Petershausen führt. Die Fahrtzeit nach München, Marienplatz, beträgt ca. 45 Minuten. Für die Anbindung des Flughafen München sind entsprechende Planungsschritte eingeleitet bzw. abgeschlossen. Weitere Haltepunkte der S-Bahn in Richtung München sind Altenerding, Aufhausen, Sankt Koloman und Ottenhofen. In Markt Schwaben besteht die Möglichkeit zum Zusteigen in den Regionalverkehr Richtung München bzw. Mühldorf. Haltepunkte im Landkreis Erding sind Hörlkofen, Thann-Matzbach und Dorfen. Für die Elektrifizierung und den zweigleisigen Ausbau liegen konkrete Planungen vor.



Abbildung 8 Übersichtskarte Landkreis Erding¹⁰

¹⁰ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2 Überblick über den Grundstücksmarkt im Landkreis Erding

2.1 Vertragszahlen

Insgesamt wurden im Jahr 2024 im Gutachterausschuss Erding 1042 Urkunden aller Art (Kauf, Tausch, Versteigerung, Schenkung und Gründung Erbbaurecht) ausgewertet.

Die letzten Jahre waren durch gesellschaftliche Krisen geprägt. Zunächst begann im Frühjahr 2020 die Corona-Pandemie. Die Vertragszahlen sind um knapp 9 % auf 1159 gesunken. Beginnend mit dem Krieg in der Ukraine und den daraus resultierenden Folgen, reagierte der Immobilienmarkt mit Instabilität. Steigende Energie- und Baukosten sowie höhere Zinsen zogen einen Einbruch der Vertragszahlen, vor allem im Jahr 2023, nach sich. Im Jahr 2024 erholte sich der Markt und es konnte ein Zuwachs von 22,7 % verzeichnet werden.

Generell ist im Zeitraum der letzten 10 Jahre eine fallende Tendenz zu beobachten. Die Vertragszahlen der bebauten Grundstücke und des Wohnungs- und Teileigentums zeigen sich im Vergleich zu denen der unbebauten Grundstücke aber weitestgehend stabil. Hierbei nahm der Teilmarkt über Wohn- und Teileigentum im Jahr 2024 mit 39 % den größten Anteil ein.

Tabelle 1 Vertragszahlen nach Teilmarkt

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Ungebaut	588	711	600	559	527	492	443	390	362	363	0,3
Bebaut	316	297	272	316	311	290	257	235	223	274	22,9
WE	454	337	446	348	431	377	423	419	264	405	53,4
Gesamt	1358	1345	1318	1223	1269	1159	1123	1044	849	1042	22,7

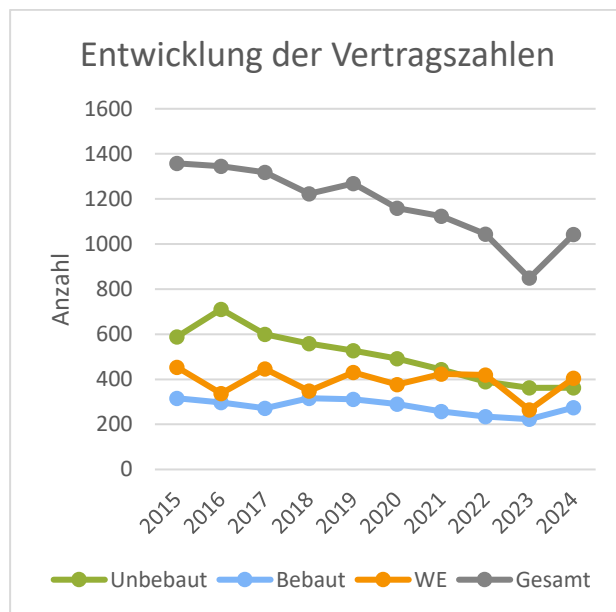


Abbildung 9 Entwicklung der Vertragszahlen

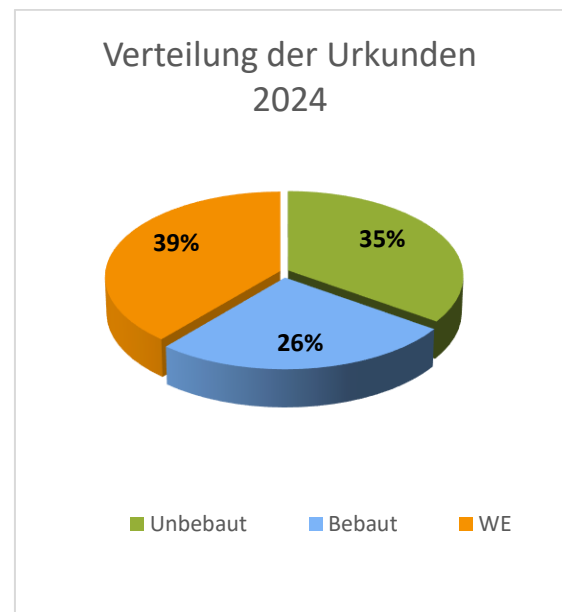


Abbildung 10 Verteilung der Urkunden 2024

Als Marktteilnehmer treten auf der Veräußerer- und Erwerberseite überwiegend private natürliche Personen auf. Wohnbauträger finden sich vor allem auf der Seite der Veräußerer. Die Tabelle 2 und Tabelle 3 liefern einen Überblick über die Verteilung der Marktteilnehmer in den letzten 10 Jahren.

Tabelle 2 Marktteilnehmer – Erwerber

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
PN	1149	1050	1065	992	874	945	929	874	650	884	36,0
PJ, Kirche	68	48	67	55	63	53	81	74	64	82	28,1
B, L, KO	107	209	156	140	138	130	87	73	125	69	-44,8
Bauträger	32	38	28	36	195	30	25	23	8	9	12,5
Sonstige	0	0	1	0	0	0	0	0	1	1	0,0

Tabelle 3 Marktteilnehmer – Veräußerer

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
PN	845	915	858	890	1017	820	792	686	677	724	6,9
PJ, Kirche	76	83	57	45	87	71	110	121	43	43	0,0
B, L, KO	165	201	189	142	133	108	75	89	61	88	44,3
Bauträger	270	146	213	146	33	159	145	148	67	190	183,6
Sonstige	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-

Über alle Teilmärkte hinweg handelt es sich bei den am meisten eingegangenen Urkunden um Käufe. Im Teilmarkt über unbebaute Grundstücke sind dazu im Vergleich zu den anderen Teilmärkten noch einige Tauschverträge zu verzeichnen. Erbbaurechtsverträge sind in geringem Umfang in jedem Teilmarkt vorhanden und in der Tabelle 4 dargestellt.

Tabelle 4 Verteilung nach Vorgangsart

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaut											
K	533	625	517	495	469	421	385	351	322	325	0,9
Z	0	0	1	1	1	0	1	1	1	0	-100,0
T	28	56	52	52	43	55	38	21	33	36	9,1
A	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	-100,0
Ü	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
KE	22	24	24	6	8	11	11	10	3	1	-66,7
GrE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	-
BE	5	4	5	2	2	4	5	5	0	0	-
Sonstige	0	2	1	3	4	1	2	2	2	0	-100,0
Bebaut											
K	296	278	257	296	294	269	238	220	207	262	26,6
Z	2	1	1	2	3	4	2	2	1	0	-100,0
T	1	1	1	0	2	1	0	0	0	2	-
A	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	-100,0
Ü	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	-
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
KE	16	16	12	16	12	16	13	13	14	10	-28,6
GrE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
BE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Sonstige	0	0	1	2	0	0	1	0	0	0	-
Wohnungs- und Teileigentum											
K	429	312	417	332	410	356	399	384	233	377	61,8
Z	1	0	1	1	1	1	0	0	2	4	100,0
T	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	-
A	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	-100,0
Ü	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	-
S	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
KE	23	24	24	14	18	17	22	34	28	24	-14,3
GrE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
BE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-
Sonstige	0	1	2	1	0	3	2	0	0	0	-

2.2 Geldumsatz

Die Berechnung der Geldumsatzzahlen in diesem Kapitel basiert auf den nicht bereinigten Vertragspreisen.

In den detaillierteren Auswertungen der einzelnen Teilmärkte werden hingegen die bereinigten Kaufpreise berücksichtigt, d. h. beurkundete Preisansätze für Inventar, Mobiliar und Photovoltaikanlagen werden abgezogen.

Trotz der sinkenden Anzahl an registrierten Urkunden über die letzten 10 Jahre verbleibt der Geldumsatz des Grundstücksmarktes in Erding auf hohem Niveau. Im Betrachtungszeitraum erreichte das Jahr 2019 mit 658 Mio. € den höchsten Stand.

Wie auch bei den Vertragszahlen ist beim Geldumsatz im Jahr 2023 ein erheblicher Rückgang zu verzeichnen. In diesem Jahr wurden 410 Mio. € auf dem Immobilienmarkt umgesetzt. 2023 war damit das schwächste Jahr innerhalb der letzten Dekade. Im Jahr 2024 wurde wieder mehr Geld investiert. Der Geldumsatz stieg um 55,4 % auf 637 Mio. €. Den größten Anteil mit 42 % nimmt der Teilmarkt der bebauten Grundstücke ein.

Tabelle 5 Geldumsatz nach Teilmarkt – in Mio. €

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaut	156	213	248	220	187	224	186	183	129	211	63,6
Bebaut	160	192	214	216	311	229	270	219	187	265	41,7
WE	104	86	136	105	160	136	172	196	94	161	71,3
Gesamt	420	491	598	541	658	589	628	598	410	637	55,4

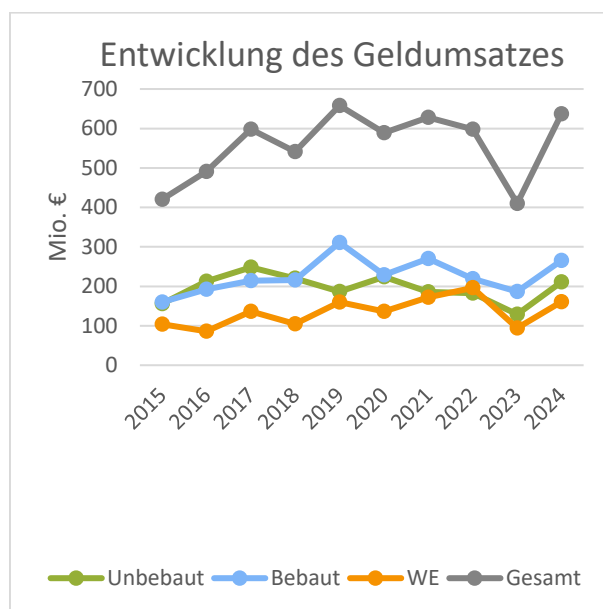


Abbildung 11 Entwicklung des Geldumsatzes

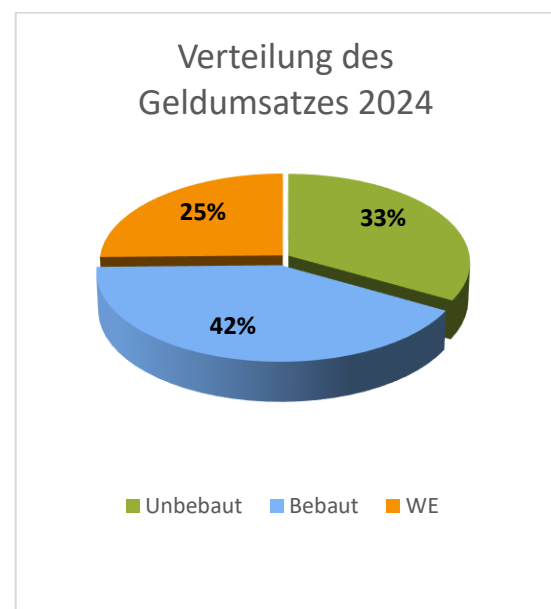


Abbildung 12 Verteilung des Geldumsatzes

2.3 Flächenumsatz

Tendenziell ist der Flächenumsatz über die letzten zehn Jahre im Landkreis Erding rückläufig. Im Jahr 2024 wurden 334 ha Land umgesetzt. Die unbebauten Grundstücke nehmen dabei mit 88 % einen erheblich größeren Anteil ein. Der starke Anstieg im Jahr 2018 im Teilmarkt bebaute Grundstücke ist auf einen/einzelne Ausreißer zurückzuführen.

Tabelle 6 Flächenumsatz je Teilmarkt je ha

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Unbebaut	321	276	268	351	270	273	181	176	254	295	16,1
Bebaut	48	65	51	250	43	65	66	27	45	39	-13,3
Gesamt	369	341	319	601	313	338	247	203	299	334	11,7

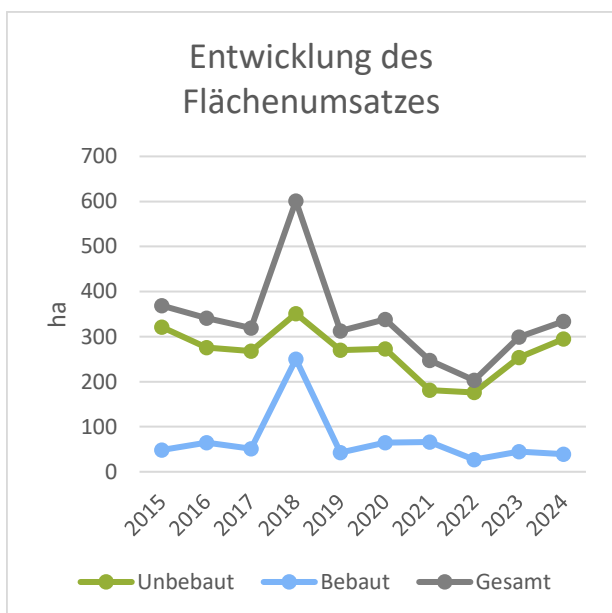


Abbildung 13 Entwicklung des Flächenumsatzes

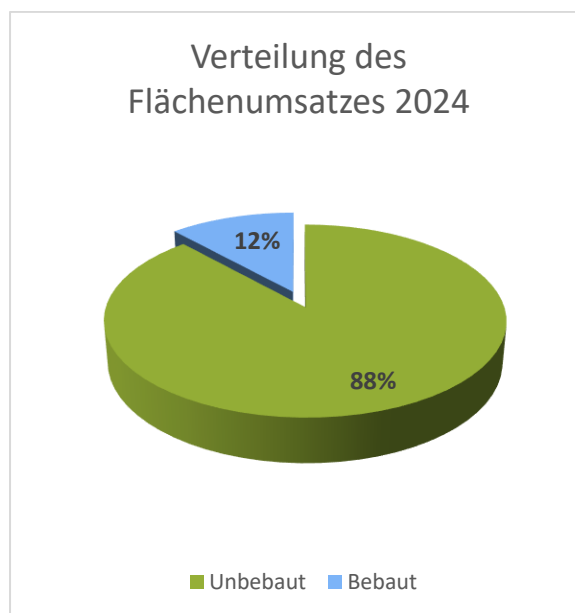


Abbildung 14 Verteilung des Flächenumsatzes 2024

3 Teilmarkt – unbebaute Grundstücke

Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke erläutert - im Gegensatz zum Überblick über alle Teilmärkte im Kapitel 2 - nur die getätigten Käufe. Verbriefungen von Tausch, Schenkung und Erbbaurecht etc. sind nicht enthalten.

Dabei sind die unbebauten Grundstücke weiter untergliedert in:

- Wohnbauflächen (W)
 - *Bauerwartungsland (BEL) und Rohbauland (RO)*
- Gemischte Bauflächen (M)
 - *Bauerwartungsland (BEL) und Rohbauland (RO)*
- Gewerbliche Bauflächen (G)
 - *Bauerwartungsland (BEL) und Rohbauland (RO)*
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen (LW und Forst)
- Sonderbauflächen (S)
- Straßenflächen (ST)
- Sonstige

Insgesamt nahmen die Kaufzahlen über unbebaute Grundstücke innerhalb der letzten 10 Jahre ab. Tiefpunkt war das Jahr 2023 mit 322 Kaufzahlen. Gerade die Kategorie der Wohnbauflächen ist sehr stark auf nur 63 Käufe eingebrochen. Im Jahr 2024 hat sich der gesamte Markt nur geringfügig von 322 auf 325 Käufe verändert. Die Anzahl der Käufe von Wohnbauflächen ist um 93,7 % angestiegen und erreichte damit im Jahr 2024 mit 38 % den größten Anteil an den Kaufzahlen.

Die Abbildung 15 zeigt eine grafische Übersicht über die Entwicklung der Kaufzahlen unbebauter Grundstücke der letzten 10 Jahre. Für eine bessere Übersicht wurde die Darstellung auf vier Kategorien begrenzt.

Seit 2017 werden Straßenflächen gesondert erfasst. Zuvor waren diese den Sonderbauflächen zugeordnet.

Tabelle 7 Kaufverträge – unbebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
	225	233	209	202	198	168	164	147	63	122	93,7
davon: BEL u. RO	16	26	30	32	21	25	26	23	13	13	0,0
M	21	15	12	9	9	8	8	0	2	4	100,0
davon: BEL u. RO	5	8	4	2	3	4	0	0	1	0	-100,0
G	36	24	30	28	21	19	15	22	27	24	-11,1
davon: BEL u. RO	9	3	1	9	9	7	4	7	2	12	500,0
LW und Forst	127	111	118	119	108	106	93	78	113	107	-5,3
S	124	242	74	66	63	62	62	61	55	41	-25,5
ST	0	0	68	64	66	55	37	40	61	25	-59,0
Sonstige	0	0	6	7	4	3	6	3	1	2	0,9

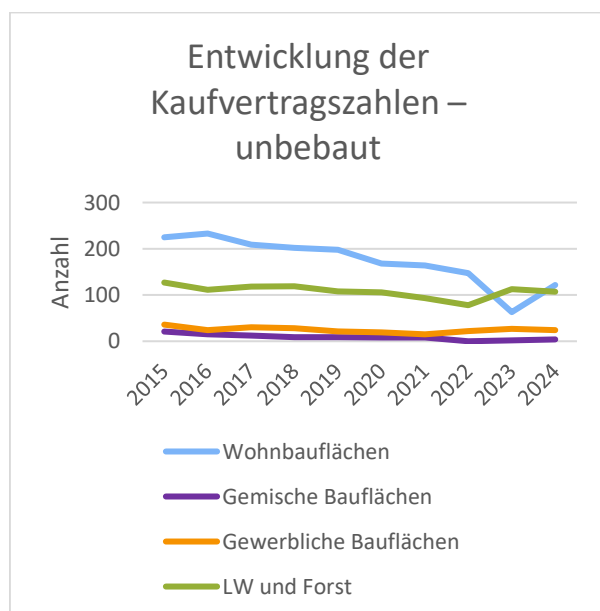


Abbildung 15 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – unbebaut

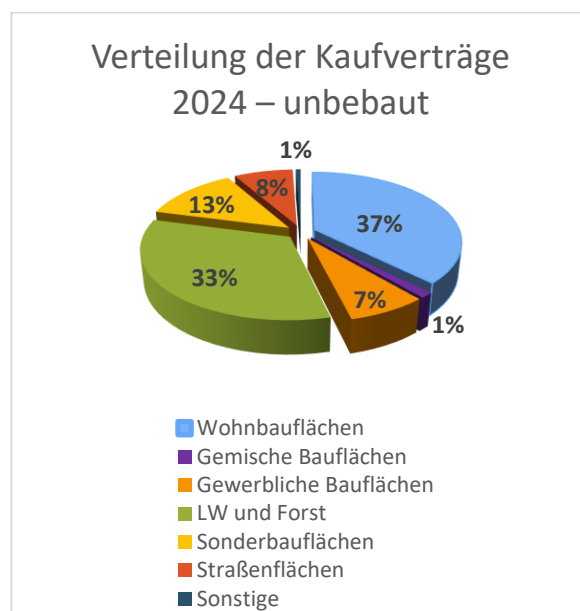


Abbildung 16 Verteilung der Kaufverträge 2024 – unbebaut

Trotz tendenziell geringer werdende Kaufzahlen verbleibt der Geldumsatz auf hohem Niveau. Die Kategorie der Wohnbauflächen nimmt im Jahr 2024 mit 92,2 Mio. € dabei den größten Anteil ein und erreichte einen Anteil von 46 % am Gesamtumsatz der Kaufverträge über unbebaute Grundstücke.

Tabelle 8 Geldumsatz in Mio. € – Käufe unbebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
W	51,5	123,6	138,6	89,4	100,4	131,4	111,9	99,3	37,4	92,2	146,5
davon: BEL u. RO	15,0	33,4	53,8	26,1	20,9	40,3	17,9	18,4	8,6	15,2	76,7
M	6,6	8,2	6,1	11,5	9,1	6,1	20,3	0,0	4,6	1,3	-71,7
davon: BEL u. RO	1,0	1,1	0,5	0,6	2,7	3,8	0,0	0,0	k.A.	0,0	-
G	47,4	17,0	19,8	60,4	21,7	23,6	14,3	46,3	34,8	73,3	110,6
davon: BEL u. RO	37,9	2,3	k.A.	39,0	10,8	13,4	6,4	6,9	1,5	51,7	3.346,7
LW und Forst	21,8	17,1	17,7	26,3	21,9	25,9	15,4	14,5	24,3	25,5	4,9
SO	5,6	7,8	17,4	5,6	5,3	4,4	8,3	12,6	12,7	5,6	-55,9
ST	0,0	0,0	1,0	3,8	0,7	2,6	0,6	2,0	1,3	1,4	7,7
Sonstige	0,0	0,0	0,2	0,8	3,1	2,5	2,1	1,7	k.A.	0,6	-

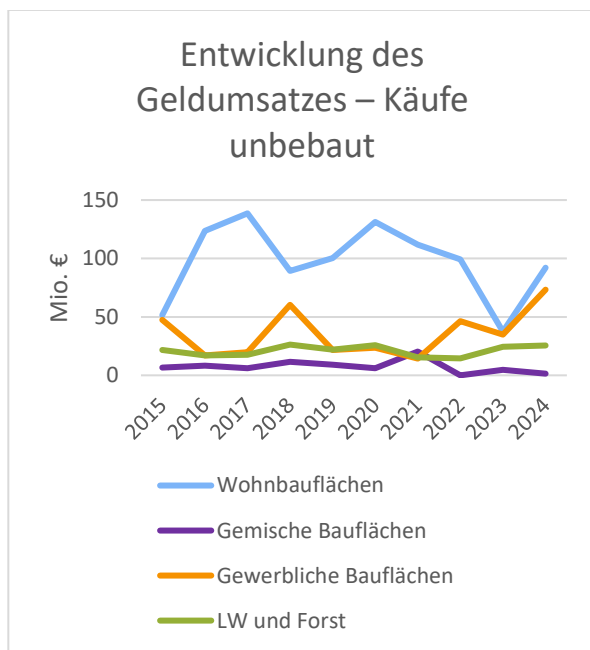


Abbildung 17 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe unbebaut

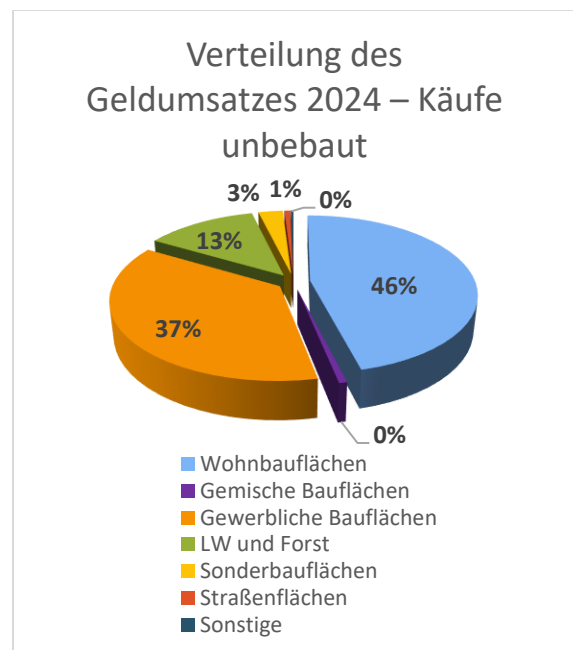


Abbildung 18 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Käufe unbebaut

In der Tendenz ist der Flächenumsatz innerhalb der letzten 10 Jahre gesunken. Im Vergleich zu den Kaufzahlen und Geldumsatz ist kein auffälliger Einbruch im Jahr 2023 zu erkennen. Gemessen am Flächenumsatz waren die Jahre 2021 und 2022 die schwächsten innerhalb der letzten Dekade. Eine Ursache können geringere Kaufzahlen im Bereich der land- u. forstwirtschaftlichen Flächen sein. Im Jahr 2024 nahmen diese Flächen mit 67 % den größten Anteil am Flächenumsatz ein.

Tabelle 9 Flächenumsatz in ha – Käufe unbebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
W	26,9	37,4	34,4	29,3	28,1	19,1	20,4	14,4	10,9	14,2	30,3
davon: BEL u. RO	11,6	17,8	16,1	15,9	13,5	6,6	8,7	4,9	7,2	7,2	0,0
M	3,8	2,8	1,8	1,9	5,0	2,7	1,5	0,0	1,3	0,5	-61,5
davon: BEL u. RO	2,3	2,0	0,5	1,0	4,6	2,3	0,0	0,0	k.A.	0,0	-
G	40,5	10,8	14,3	37,7	16,8	10,6	7,8	22,7	17,0	37,3	119,4
davon: BEL u. RO	32,0	3,6	k.A.	26,9	12,6	7,3	5,3	8,6	2,8	30,5	989,3
LW und Forst	194,4	151,9	142,7	201,3	143,6	160,9	99,0	87,6	147,6	152,7	3,5
SO	29,6	31,1	20,1	19,8	19,0	14,3	16,8	31,5	25,9	18,5	-28,6
ST	0,0	0,0	4,5	17,2	4,4	15,0	3,1	6,4	5,0	5,1	2,0
Sonstige	0,0	0,0	1,7	0,7	2,2	2,9	1,6	1,5	k.A.	0,1	-

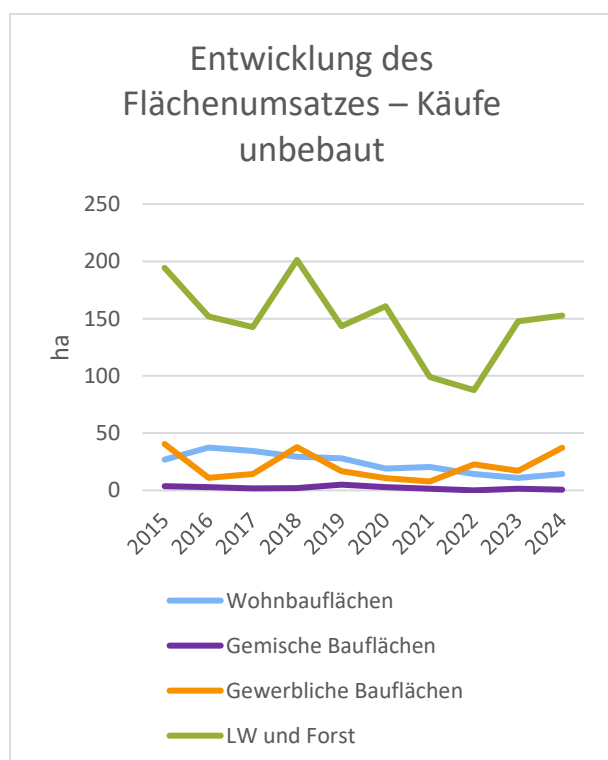


Abbildung 19 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe unbebaut

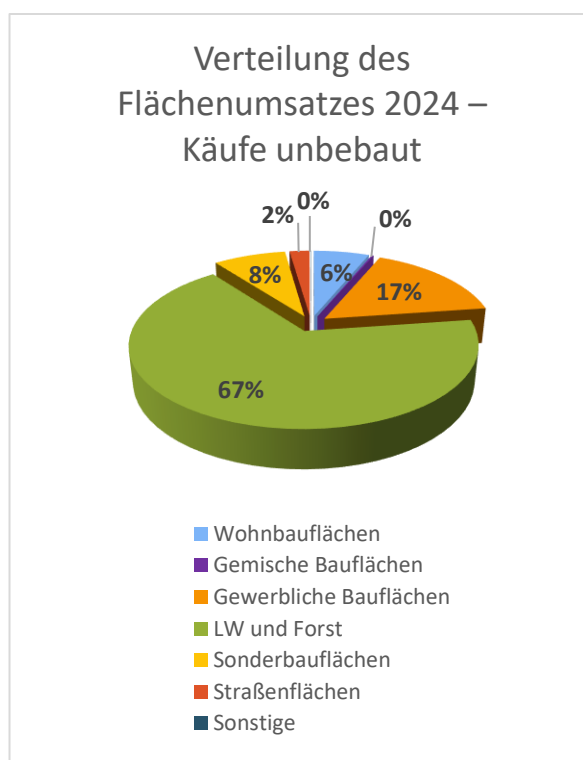


Abbildung 20 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Käufe unbebaut

3.1 Wohnbauflächen

Die Kategorie der Wohnbauflächen wird weiter in Wohnbauflächen individuell (WI) und Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau (WG) unterteilt. „WI“ bezieht sich auf klassische Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser und „WG“ auf Bauplätze für Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Gemessen an den Kaufzahlen spielen die „WG-Käufe“ im Vergleich zu den „WI-Käufen“ eine untergeordnete Rolle. So beläuft sich der Anteil von „WI-Grundstücken“ im Jahr 2024 auf 98 %. „WI-Grundstücke“ nehmen auch beim Geld- und Flächenumsatz einen höheren Anteil ein. Das Verhältnis zum Geschosswohnungsbau ist weniger stark ausgeprägt.

Tabelle 10 Kaufverträge – Wohnbauflächen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
WI	182	157	154	136	60	120	100,0
WG	16	11	10	11	3	2	-33,3

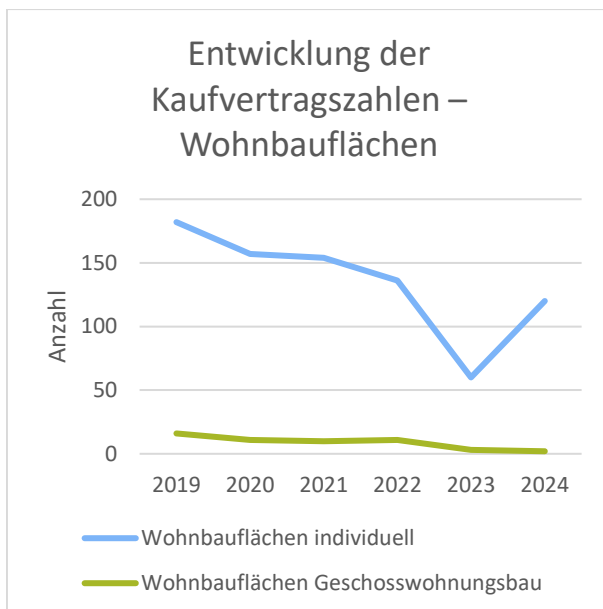


Abbildung 21 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – Wohnbauflächen



Abbildung 22 Verteilung der Kaufverträge 2024 – Wohnbauflächen

Tabelle 11 Geldumsatz in Mio. € – Wohnbauflächen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
WI	77,5	67,1	68,7	74,5	30,3	50,6	67,0
WG	22,9	64,3	43,2	24,7	7,1	41,6	485,9

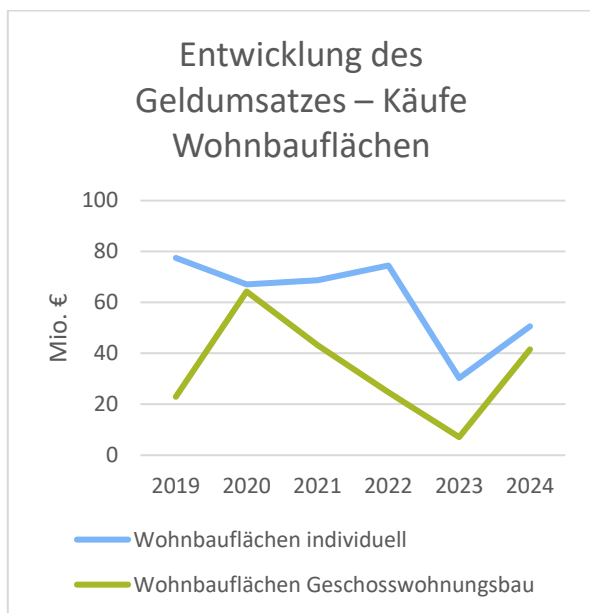


Abbildung 23 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe Wohnbauflächen

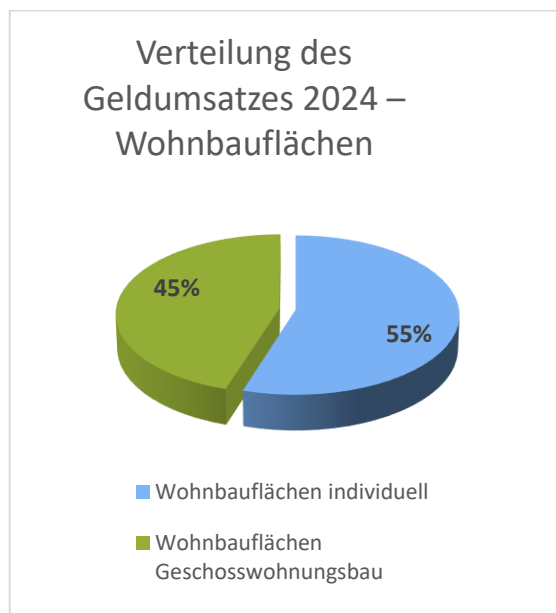


Abbildung 24 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Wohnbauflächen

Tabelle 12 Flächenumsatz in ha – Wohnbauflächen

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
WI	25,9	14,7	17,8	12,8	10,4	11,3	8,7
WG	2,2	4,4	2,5	1,6	0,4	2,8	600,0

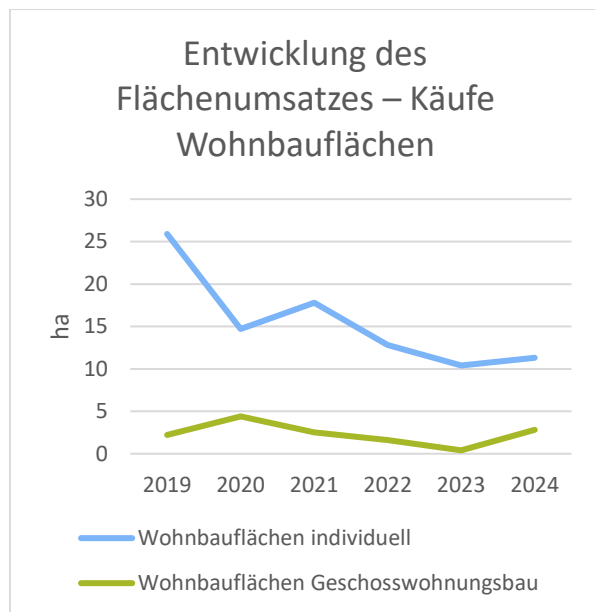


Abbildung 25 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe Wohnbauflächen

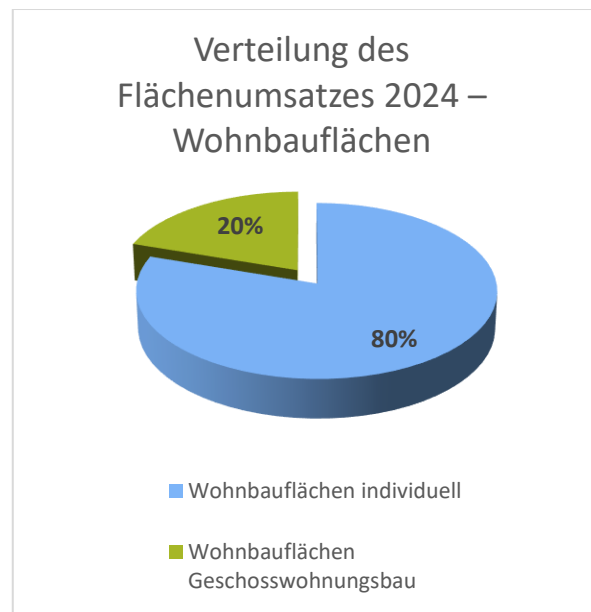


Abbildung 26 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Wohnbauflächen

3.1.1 Preisentwicklung Wohnbauflächen individuell

Die Grundlage für die Auswertung zur Preisentwicklung über Wohnbauflächen individuell bilden die Rahmendaten und Modellparameter der Tabelle 13.

Im Jahr 2021 wurde im Betrachtungszeitraum mit 830 €/m² im Median der Höhepunkt erreicht. Seitdem ist das mittlere Preisniveau weiter gesunken. Im Jahr 2024 ist ein Median von 644 €/m² festzustellen.

Tabelle 13 Rahmendaten und Modellbeschreibung – WI 150 – 1200 m²

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	01.07. des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	01.01.2020 – 31.12.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Wohnbauflächen individuell - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse oder ohne vergünstigte Verhältnisse - Baureifes Land - Lage im Innenbereich, in Wohn- und Mischgebieten, Außenbereichssatzungen - Grundstücksgröße: 150 – 1.200 m² - Erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Inkl. Abbruchobjekte, sofern Abbruchkosten bekannt sind.
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Erding
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
Beschreibung der Stichprobe	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
Ermittlungsmethodik	Gewichtung der Kauffälle aus selben Baugebieten Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode Statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: ggf. zzgl. Abbruchkosten und zzgl. Erschließungskosten soweit bekannt. Verkaufte Grundstücksgröße nach Kaufvertrag

Tabelle 14 Wertetabelle Grundstückspreise – WI

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	54	76	323	632	867	1.735
2021	38	279	512	830	1.293	2.172
2022	38	335	600	732	947	1.841
2023	16	339	584	714	796	968
2024	37	247	575	644	934	1.260

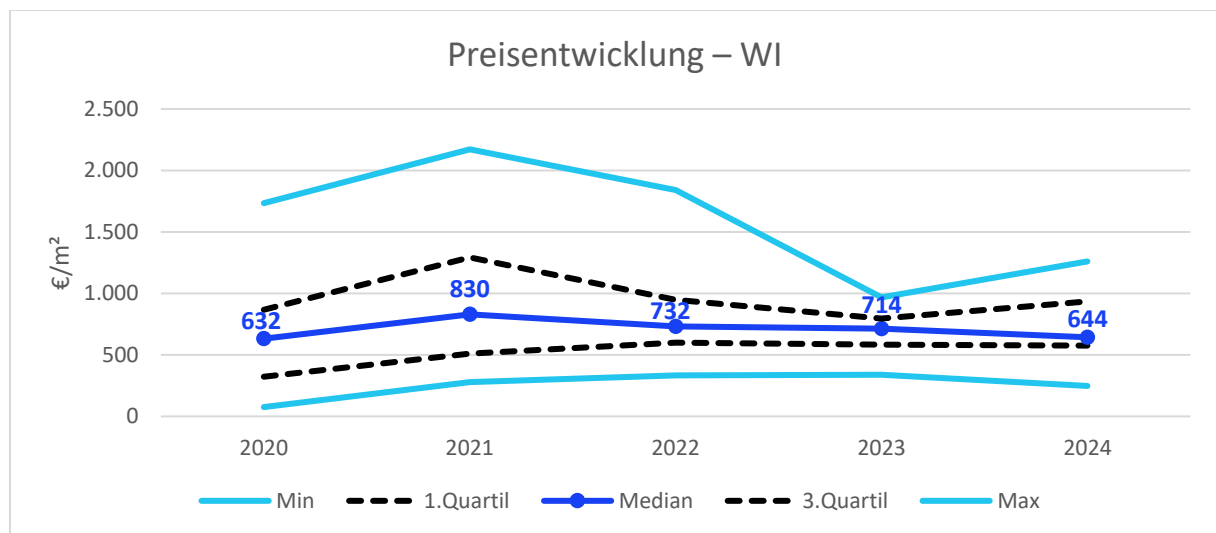


Abbildung 27 Preisentwicklung – WI

Tabelle 15 Wertetabelle Grundstücksgröße – WI

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	54	257	404	575	809	1.185
2021	38	150	451	598	751	1.162
2022	38	246	376	546	696	1.011
2023	16	334	410	541	679	914
2024	37	227	380	482	600	1.001

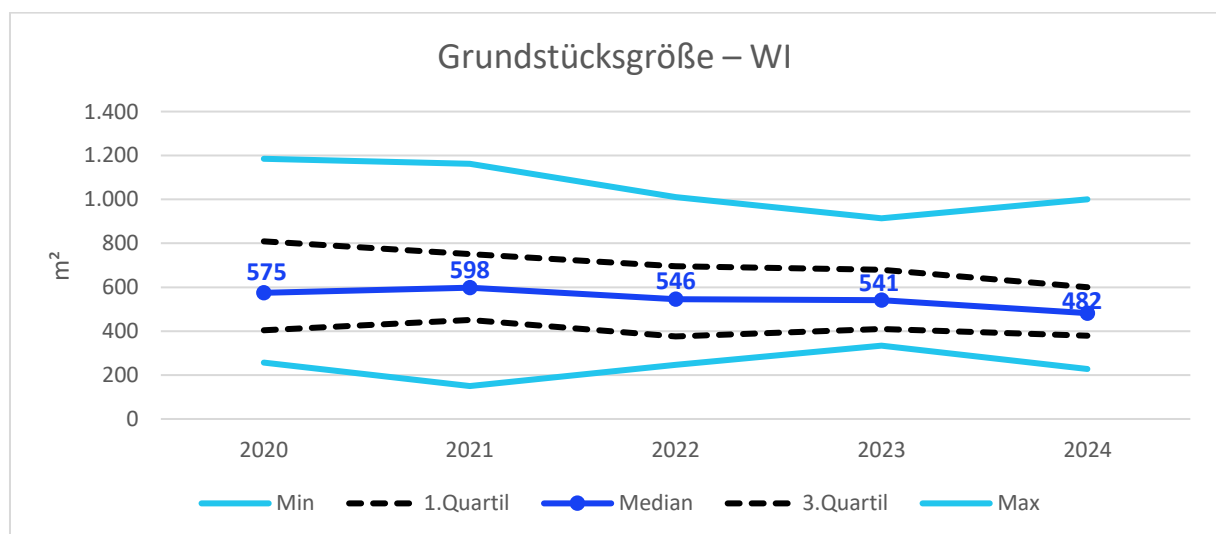


Abbildung 28 Grundstücksgröße – WI

Tabelle 16 Wertetabelle Gesamtkaufpreis – WI

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	54	39.000	195.388	340.000	459.420	1.476.700
2021	38	150.000	260.881	477.063	728.000	1.670.000
2022	38	150.730	285.963	367.500	487.500	1.250.000
2023	16	130.640	287.500	361.963	451.750	885.000
2024	37	112.000	254.750	335.000	445.000	680.000

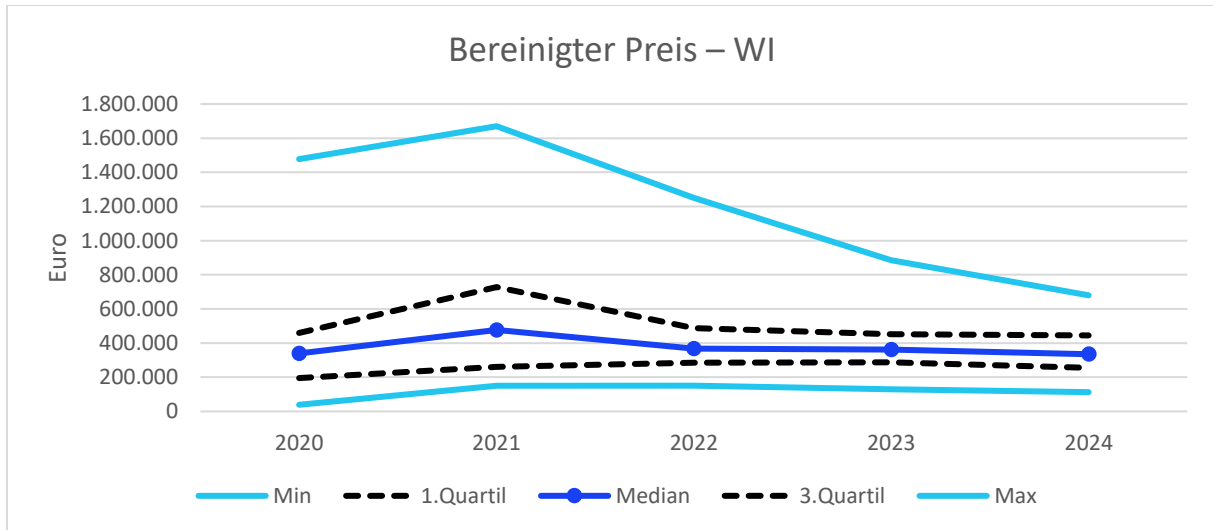


Abbildung 29 Gesamtkaufpreis – WI

3.1.2 Preisentwicklung Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

Die Auswertung für Wohnbauflächen im Geschosswohnungsbau besitzt aufgrund der sehr kleinen Stichproben nur eine begrenzte Aussagekraft. Da i.d.R. weniger als 10 und teilweise weniger als 5 Kauffälle vorliegen, wird auf Darstellung des Medians und der Spannenerwerte aus 2023 und 2024 verzichtet. Grundlage der Auswertung sind die Rahmendaten und Modellbeschreibung der Tabelle 17.

Tabelle 17 *Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisspanne WG*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	Kein Stichtag
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	Wohnbauflächen individuell - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse oder ohne vergünstigte Verhältnisse - Baureifes Land - Lage im Innenbereich, in Wohn- und Mischgebieten, Außenbereichssatzungen - Erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Inkl. Abbruchobjekte, ohne Berücksichtigung der Abbruchkosten
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Bezugsgröße</i>	€/m ² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: Abbruchkosten unberücksichtigt und ggf. zzgl. Erschließungskosten soweit bekannt. Verkaufte Grundstücksgröße nach Kaufvertrag

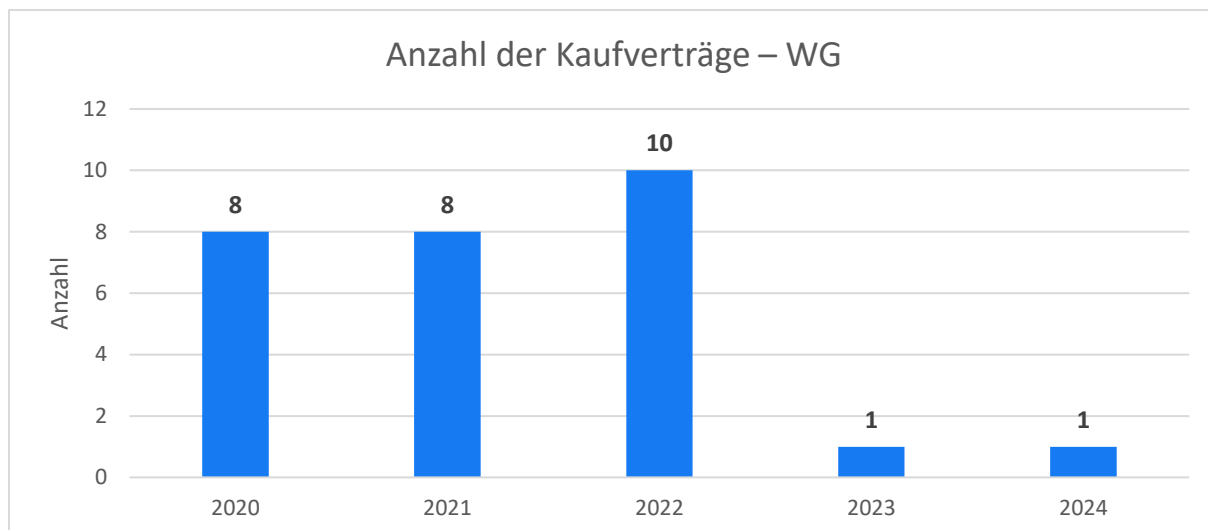


Abbildung 30 Anzahl der Kaufverträge – WG

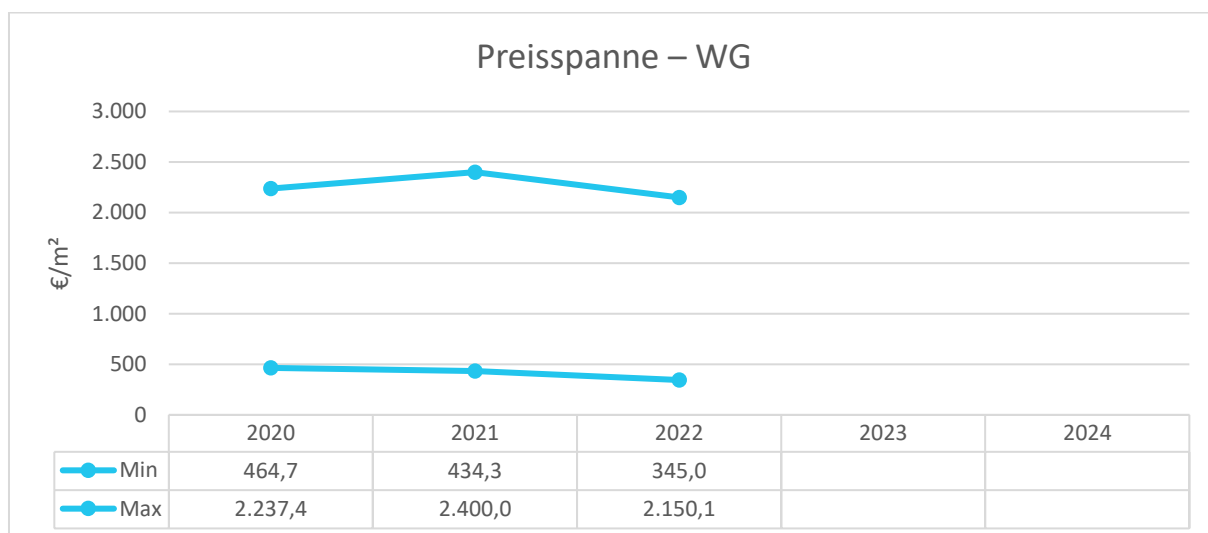


Abbildung 31 Preisspanne – WG

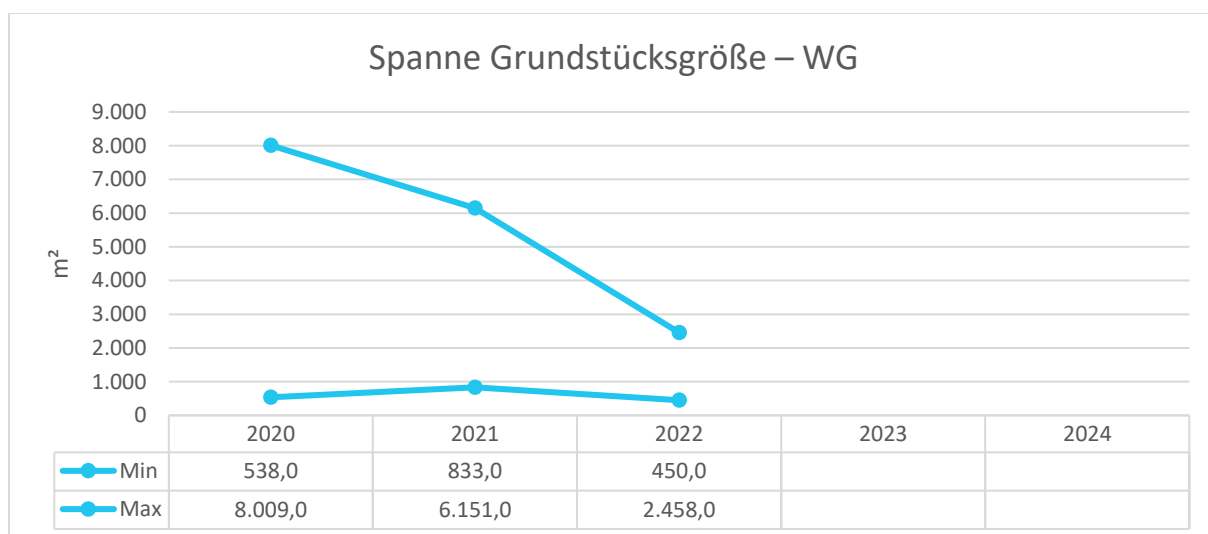


Abbildung 32 Spanne Grundstücksgröße – WG

3.2 Gewerbliches Bauland

3.2.1 Preisentwicklung gewerbliches Bauland

Die Tabelle 18 bildet die Grundlage der Preisentwicklung zum gewerblichen Bauland. Aufgrund der in Teilen kleinen Stichprobe wird auf das Ausweisen des Medians verzichtet. Die Spannenwerte dienen der groben Orientierung.

Tabelle 18 *Rahmendaten und Modellbeschreibung – Gewerbe*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	Kein Stichtag
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	Gewerbe - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche, persönliche Verhältnisse oder ohne vergünstigte Verhältnisse - Baureifes Land - Die Objekte befinden sich in der Regel in ausgewiesenen Gewerbegebieten - Erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Gewerbebauflächen - Inkl. Abbruchobjekte
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: ggf. zzgl. Abbruchkosten und ggf. zzgl. Erschließungskosten soweit bekannt. Verkaufte Grundstücksgröße nach Kaufvertrag

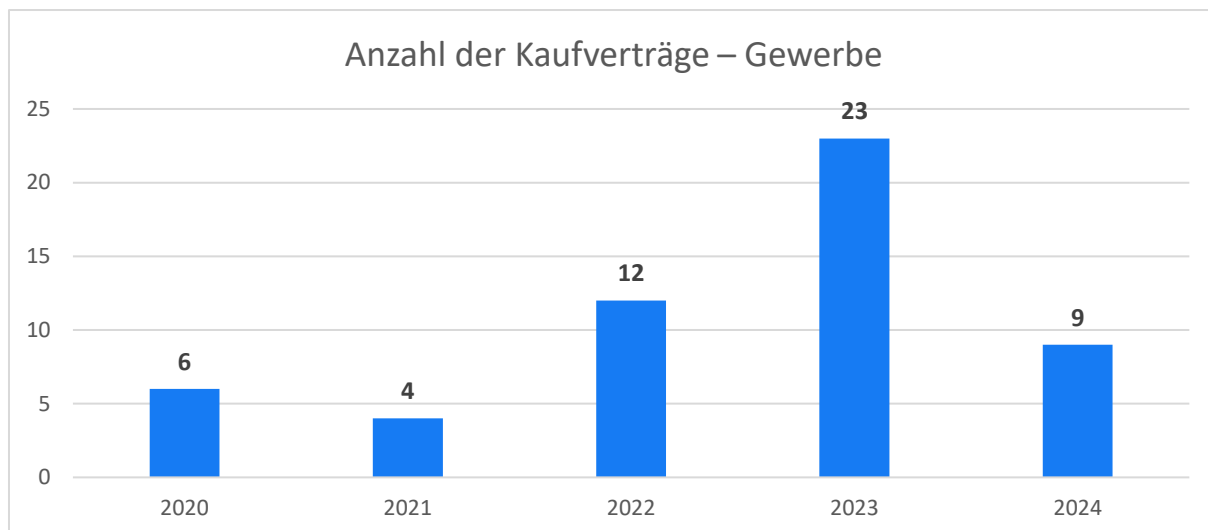


Abbildung 33 Anzahl der Kaufverträge – Gewerbe

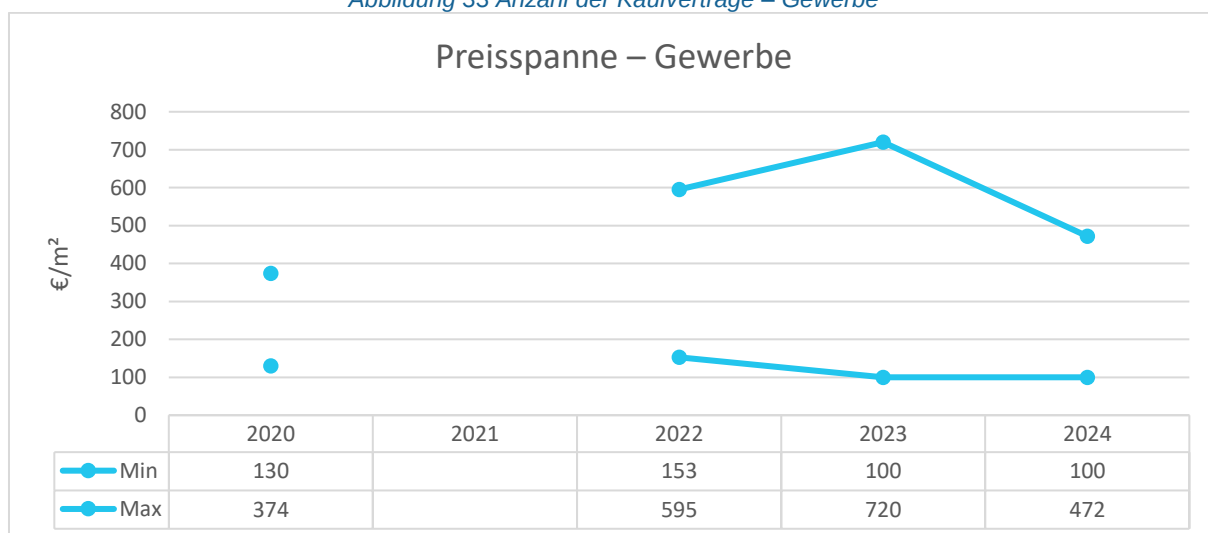


Abbildung 34 Preisspanne – Gewerbe

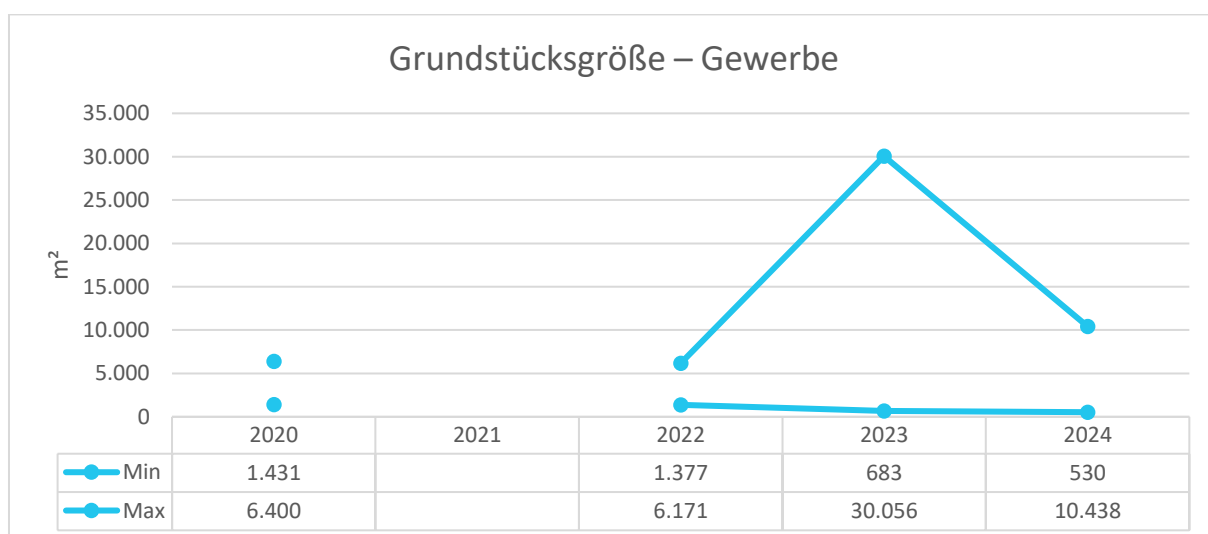


Abbildung 35 Grundstücksgröße – Gewerbe

3.3 Land- und Forstwirtschaft

Die land- u. forstwirtschaftlichen Flächen können in weitere Kategorien unterteilt werden. Dazu gehören unter anderem Acker-, Grünland- und Forstflächen. Mit der Ausnahme von 2015 war in jedem Jahr das Ackerland die Kategorie mit den meisten Käufen. Im letzten Berichtsjahr wurden insgesamt 65 Kauffälle registriert und nehmen damit auch den größten Anteil mit rund 61 % ein.

Gemessen am Geld- und Flächenumsatz stehen ebenfalls die reinen Ackerflächen an erster Stelle. So beläuft sich der Geldumsatz dieser Kategorie im Jahr 2024 auf 21,4 Mio. € mit einer Fläche von 108,5 ha.

Tabelle 19 Kaufverträge – LW und Forst

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Gemischte LW-Flächen	48	21	17	15	21	28	30	12	9	10	11,1
Ackerland	36	50	63	55	54	48	38	41	61	65	6,6
Grünland	31	27	27	31	20	12	8	11	32	11	-65,6
Forst	12	13	11	18	13	18	17	14	11	21	90,9

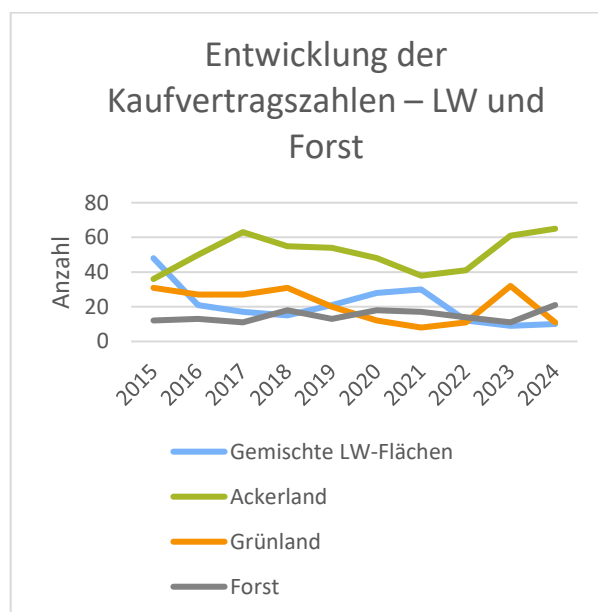


Abbildung 36 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – LW und Forst

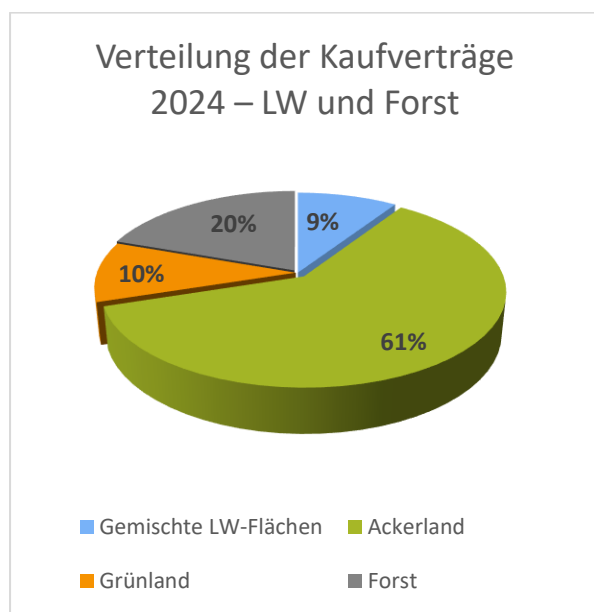


Abbildung 37 Verteilung der Kaufverträge 2024 – LW und Forst

Tabelle 20 Geldumsatzes in Mio. € – Käufe LW und Forst

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Gemischte LW-Flächen	8,7	2,4	3,4	4,7	3,2	10,4	5,3	2,3	4,6	1,5	-67,4
Ackerland	7,6	11,5	11,4	16,2	16,1	13,4	8,7	10,7	15,1	21,4	41,7
Grünland	4,8	2,4	2,4	4,5	1,7	1,2	0,6	0,8	4,1	1,6	-61,0
Forst	0,7	0,8	0,5	0,9	0,8	0,9	0,9	0,7	0,5	0,9	80,0

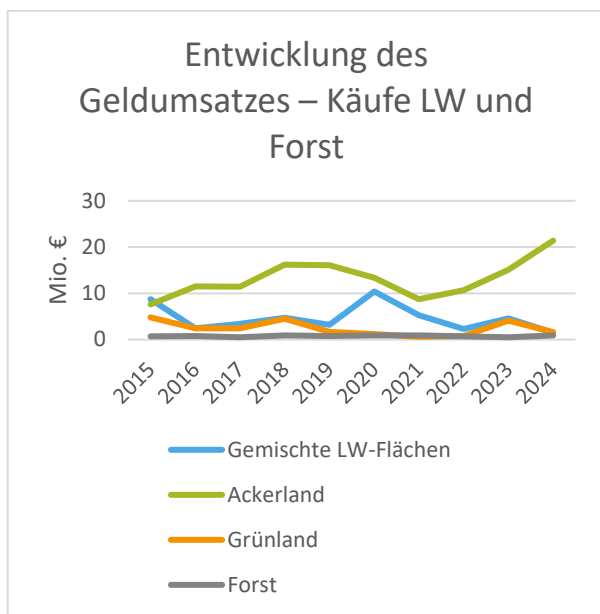


Abbildung 38 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe LW und Forst

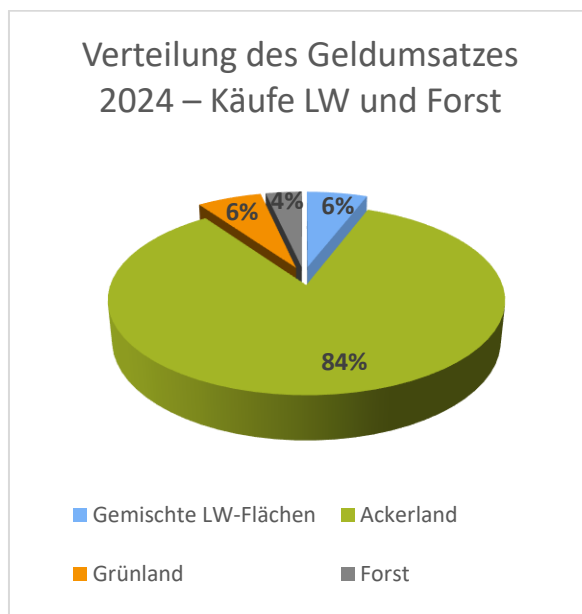


Abbildung 39 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – Käufe LW und Forst

Tabelle 21 Flächenumsatz in ha – Käufe LW und Forst

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Gem. LW- Flächen	76,1	21,3	29,6	33,3	27,7	64,1	32,7	14,4	31,3	15,0	-52,1
A	62,3	89,1	79,1	107,1	87,6	73,1	47,8	55,3	78,0	108,5	39,0
GR	41,6	25,4	24,4	39,2	14,2	7,8	4,6	6,2	29,7	10,7	-64,0
Forst	14,5	16,1	9,7	21,7	14,1	15,9	14,0	11,6	8,6	18,5	115,1

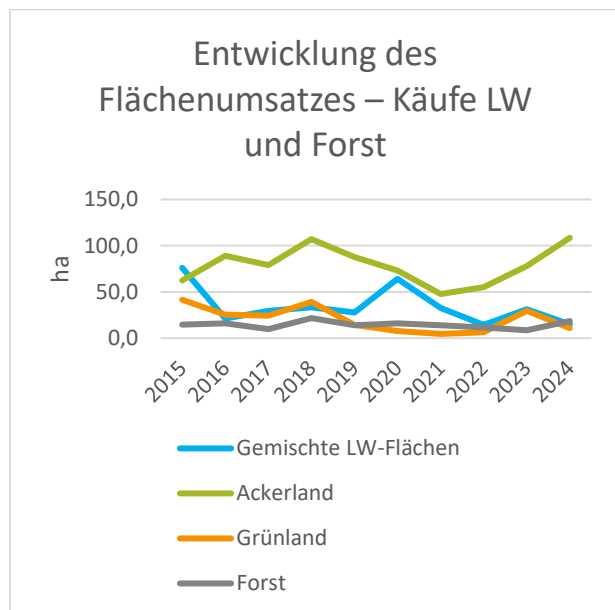


Abbildung 40 Entwicklung des Flächenumsatzes – Käufe LW und Forst

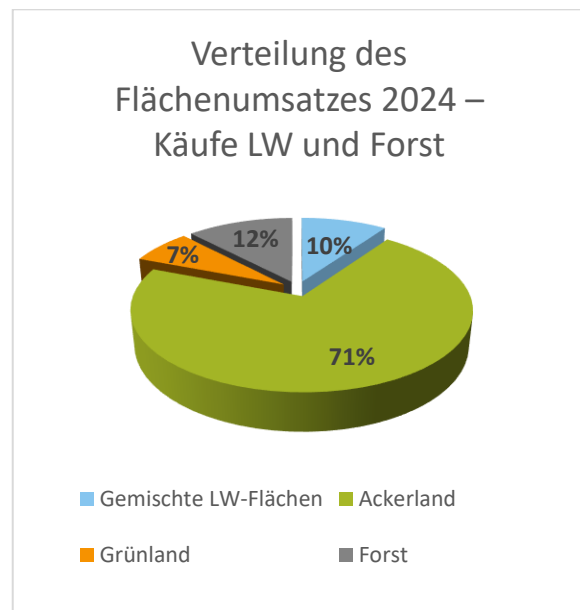


Abbildung 41 Verteilung des Flächenumsatzes – Käufe LW und Forst

3.3.1 Preisentwicklung Ackerland

Nachfolgend wird die Preisentwicklung der Käufe über Ackerlandflächen dargestellt. Als Grundlage dient das Modell der Tabelle 22. Neben der Preisentwicklung wird auch die Grundstücksgröße der veräußerten Flächen untersucht.

Tabelle 22 *Rahmendaten und Modellbeschreibung – Ackerland ab 1.000 m²*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	- Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: Ackerland - Ab 1.000 m²
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Ermittlungsmethodik</i>	Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode Statistische Auswertung mittels Median
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

Tabelle 23 Wertetabelle Grundstückspreise – Ackerland ab 1.000 m²

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	40	9,9	15,0	17,2	20,0	24,0
2021	26	9,5	17,0	18,0	19,8	25,0
2022	40	10,6	15,1	18,6	21,3	30,2
2023	47	8,4	17,0	18,5	20,7	26,3
2024	58	7,0	14,6	18,3	20,3	30,0

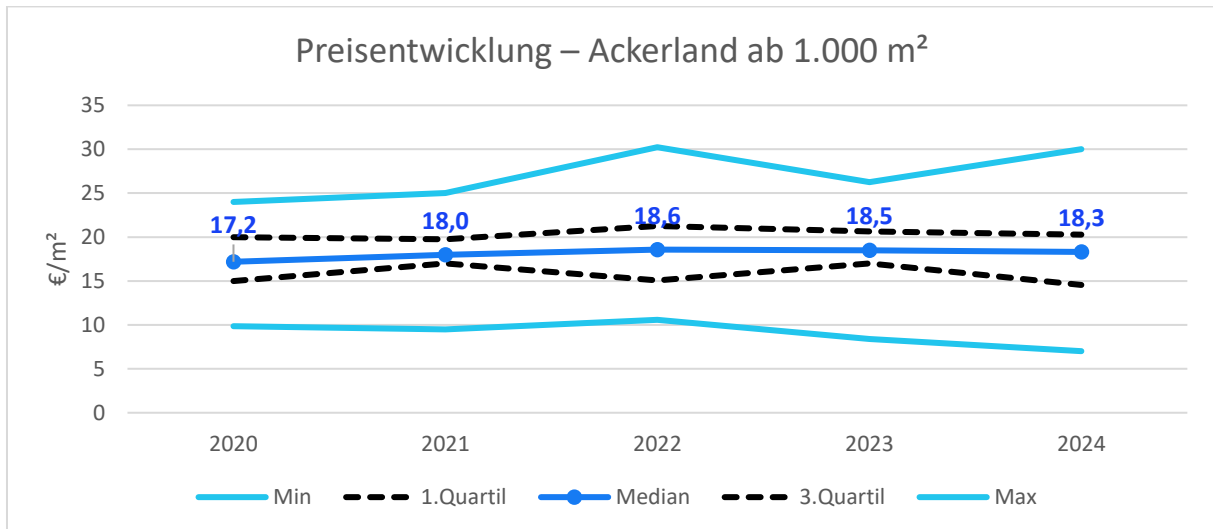


Abbildung 42 Preisentwicklung – Ackerland ab 1.000 m²

Tabelle 24 Wertetabelle Grundstücksgröße in ha – Ackerland ab 1.000 m²

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	40	0,26	0,76	1,13	1,94	9,47
2021	26	0,27	0,61	0,90	1,47	5,69
2022	40	0,28	0,61	0,99	1,83	5,76
2023	47	0,14	0,64	1,04	1,39	10,37
2024	58	0,14	0,57	1,24	2,33	7,10

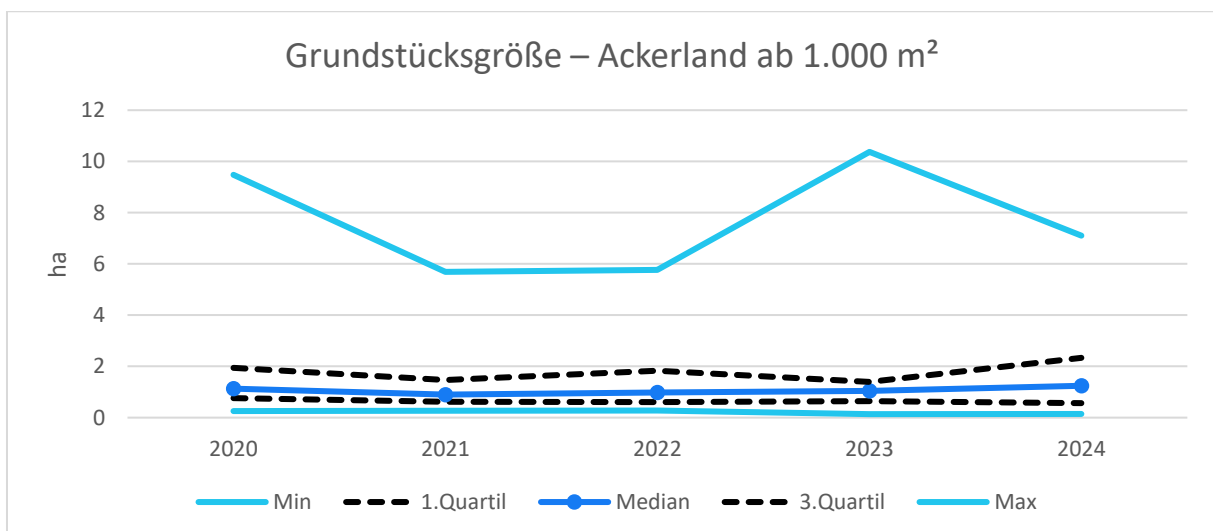


Abbildung 43 Grundstücksgröße – Ackerland ab 1.000 m²

3.3.2 Preisentwicklung Grünland

Die Tabelle 25 zeigt die Rahmendaten zur Auswertung über die Preisentwicklung zu den getätigten Käufen der Kategorie Grünland. Aufgrund der meist sehr geringen Kaufzahlen pro Jahr besitzen die Ergebnisse eine begrenzte Aussagekraft. Daher wird auf die Darstellung eines Preisniveaus mittels Median verzichtet. Die Spannenwerte dienen zur groben Orientierung.

Tabelle 25 *Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisspanne Grünland*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	Kein Stichtag
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	- Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: Grünland - Ab 1.000 m²
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	- Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

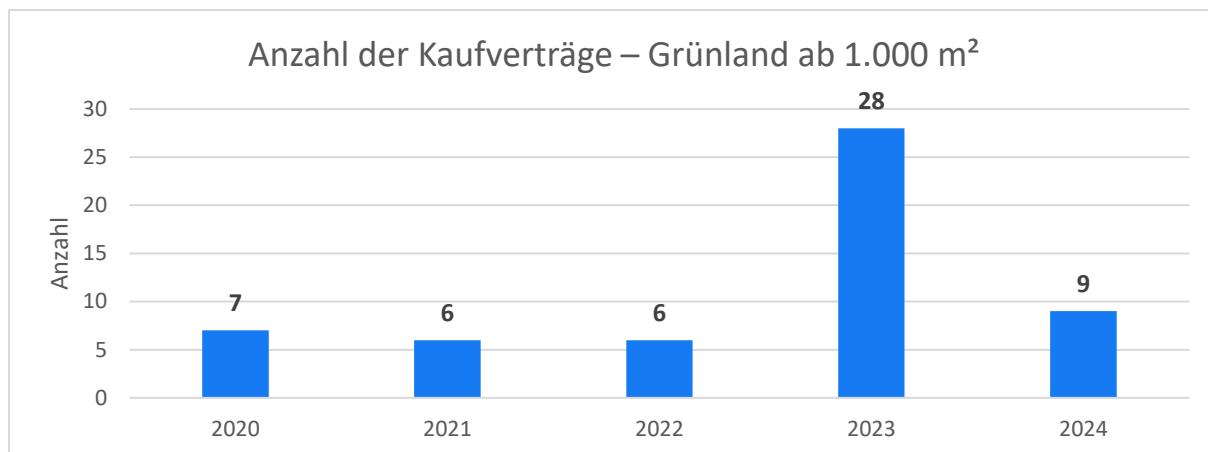


Abbildung 44 Kaufzahlen – Grünland ab 1.000 m²

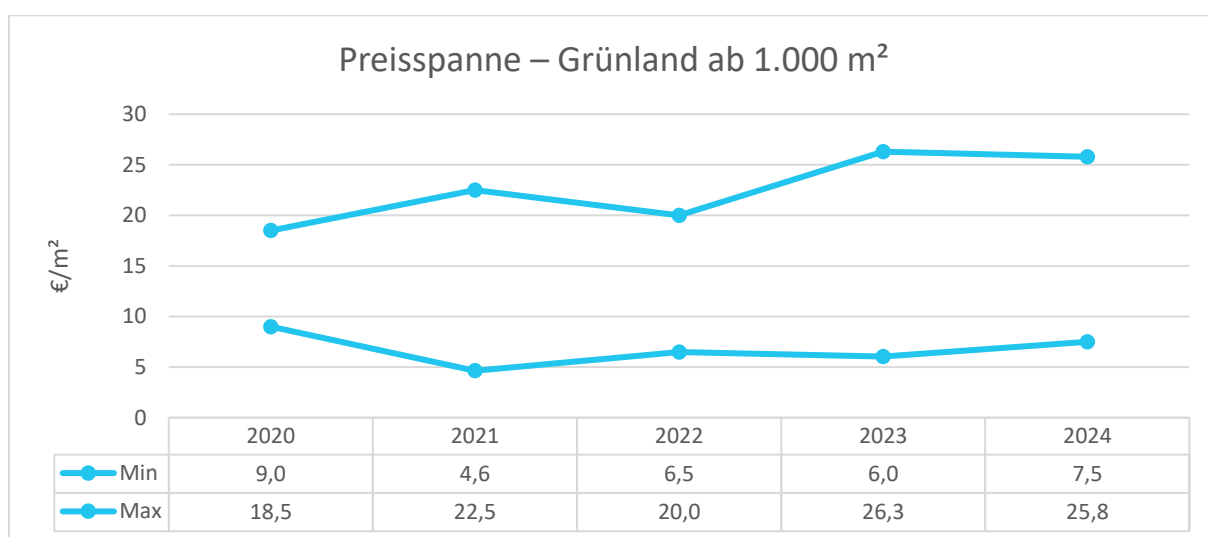


Abbildung 45 Preisspanne – Grünland ab 1.000 m²

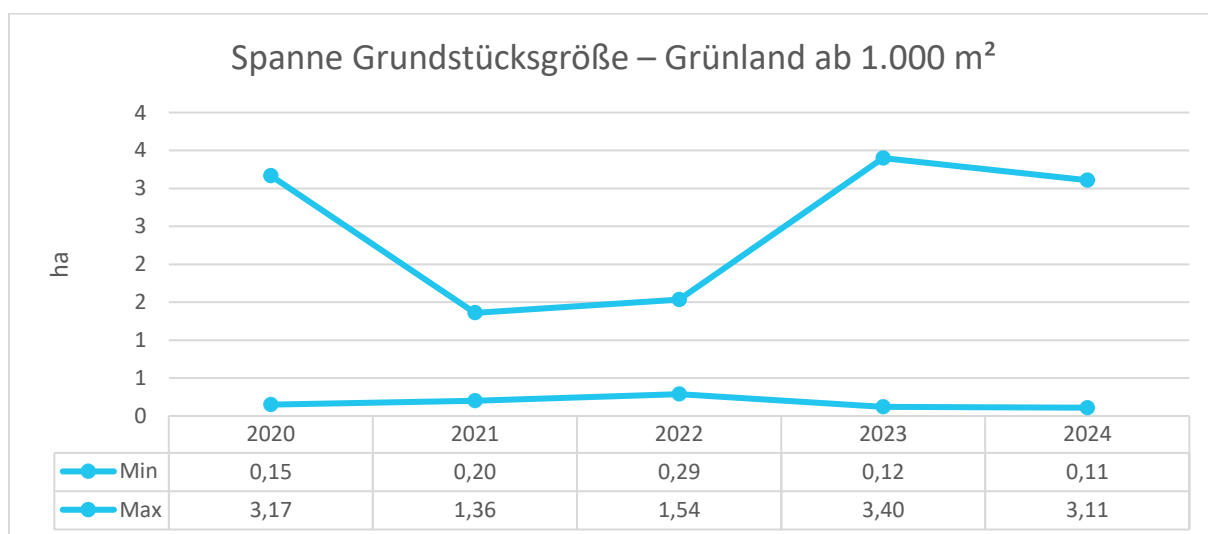


Abbildung 46 Spanne Grundstücksgröße – Grünland ab 1.000 m²

3.3.3 Preisentwicklung Forst (mit Bestockung)

In dieser Darstellung werden die Ergebnisse der Auswertung der Preisentwicklung über getätigte Käufe in der Kategorie Forst abgebildet. Für aussagekräftige Ergebnisse reichen die vorhandenen Kauffälle nicht aus. Die ausgewiesenen Preise beinhalten die jeweilige Bestockung.

Tabelle 26 *Rahmendaten und Modellbeschreibung – Preisentwicklung Forst*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	Kein Stichtag
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	- Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: Forst - Ab 2.500 m²
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	- Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Bezugsgröße</i>	€/m² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ Grundstücksgröße: verkaufte Grundstücksgröße laut Kaufvertrag

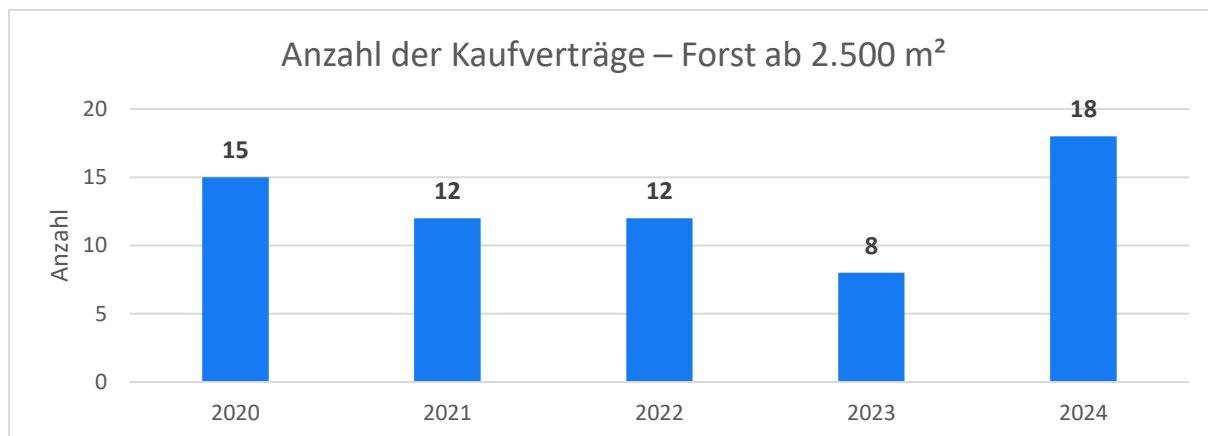


Abbildung 47 Forst – Kaufzahlen ab 2.500 m²

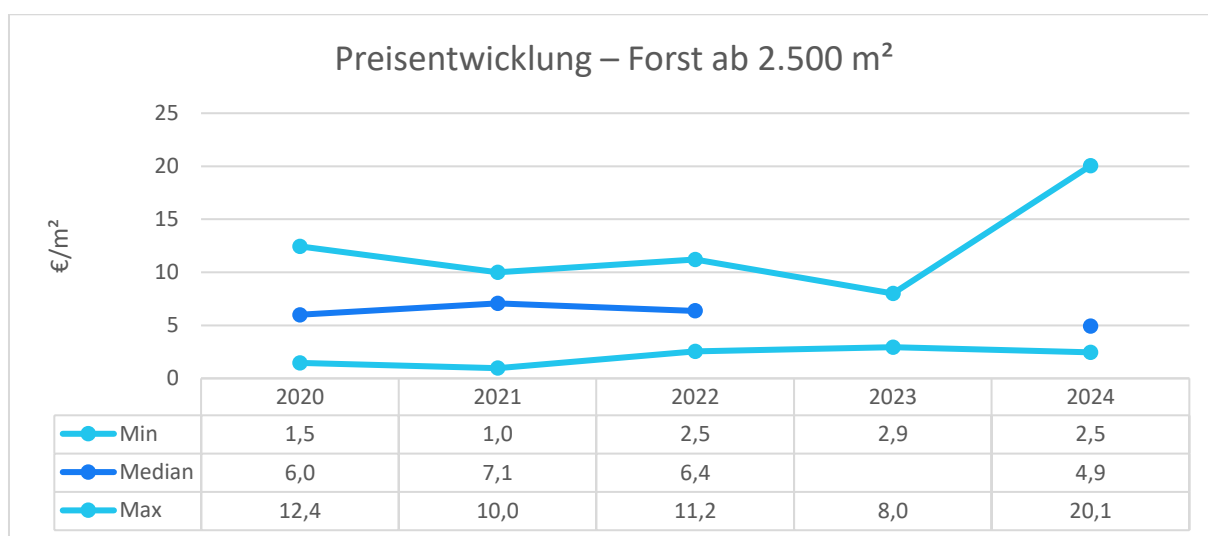


Abbildung 48 Preisentwicklung – Forst ab 2.500 m²

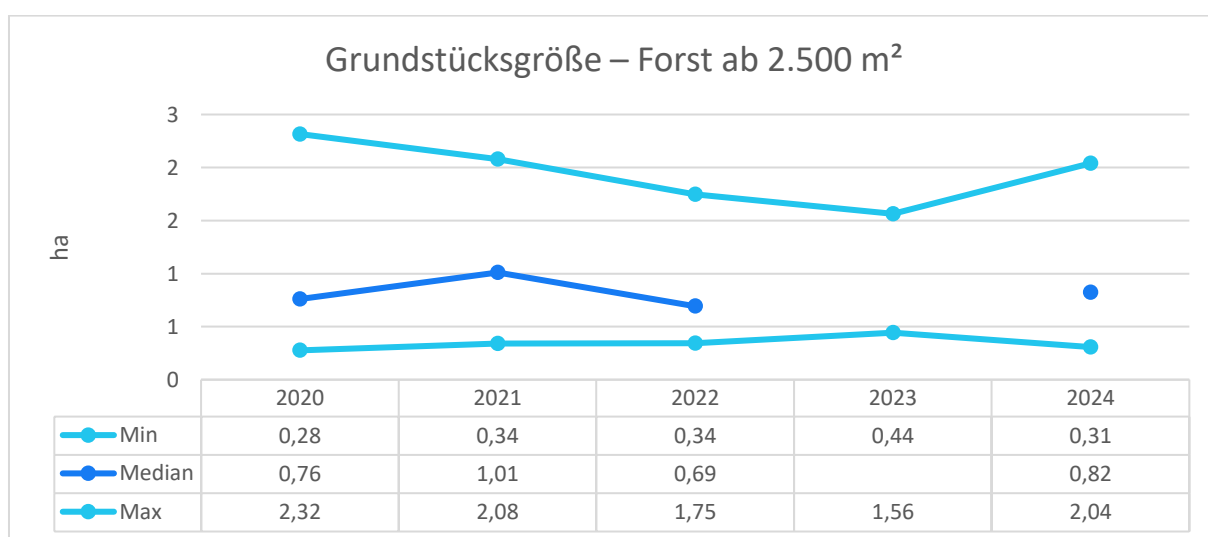


Abbildung 49 Grundstücksgröße – Forst ab 2.500 m²

4 Teilmarkt – bebaute Grundstücke

Im Gegensatz zum Überblick über alle Teilmärkte im Kapitel 2 beziehen sich die dargestellten Auswertungen nur auf die getätigten Käufe. Verbriefungen von Tausch, Schenkung und Erbbaurecht etc. sind nicht enthalten.

4.1 Überblick über den Teilmarkt bebaute Grundstücke

Gemessen an den Kaufzahlen besteht der bebaute Teilmarkt überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Über die letzten 10 Jahre hinweg nahm diese Gruppe den größten Anteil ein. Im Jahr 2024 beläuft sich der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser auf 89 %. Die übrigen 11 % verteilen sich auf Mehrfamilienhäuser, Wohnhäuser mit Mischnutzung, Gewerbe und Handel und sonstige Objekte. Zu den sonstigen Objekten zählen unter anderem Wochenendhäuser, Garagen, landwirtschaftliche Gebäude und öffentliche Einrichtungen. Es wurde auf die Darstellung der sonstigen Objekte in den Abbildungen verzichtet. Die folgenden Tabellen und Abbildungen geben einen Überblick über den bebauten Teilmarkt.

Tabelle 27 Kaufverträge – bebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
EFH/ZFH	252	236	204	247	247	229	191	183	176	225	27,8
MFH	5	7	17	14	9	11	14	10	6	12	100,0
WH mit Mischnutzung	12	7	8	9	14	7	14	9	11	9	-18,2
Gewerbe und Handel	6	7	13	5	14	9	6	9	7	7	0,0
Sonstige Objekte	21	21	15	21	10	13	13	13	7	9	28,6

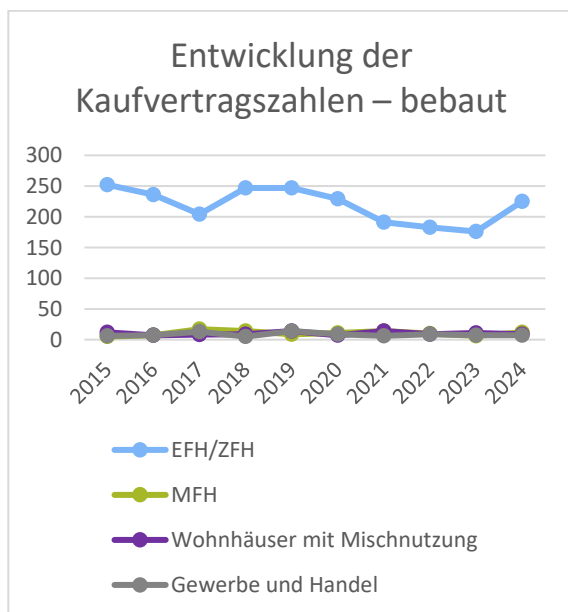


Abbildung 50 Entwicklung der Kaufvertragszahlen – bebaut

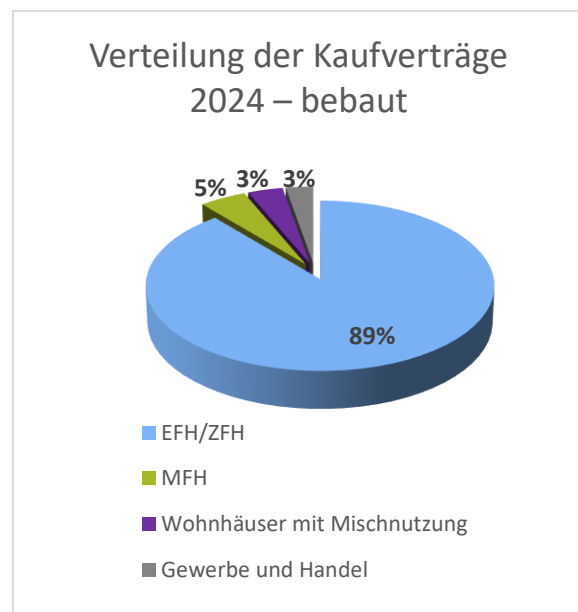


Abbildung 51 Verteilung der Kaufverträge 2024 – bebaut

Gemessen am Geldumsatz bleibt das Bild ähnlich. Die Gruppe der „EFH/ZFH“ nimmt mit 67 % den größten Anteil über die letzten zehn Jahre ein. Die Objekte über Gewerbe und Handel nehmen je nach Jahr vereinzelt einen hohen Anteil am Geldumsatz ein. Insgesamt ist ein steigender Trend zu beobachten.

Tabelle 28 Geldumsatz in Mio.€ – Käufe bebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
EFH/ZFH	108,2	110,9	108,9	139,9	157,2	163,6	148,8	161,2	130,2	157,2	20,7
MFH	5,4	5,3	20,2	9,9	8,7	21,5	28,1	11,8	8,4	16,0	90,5
WH mit Misch-nutzung	9,6	9,1	4,0	5,2	13,6	7,3	18,8	13,9	21,3	6,6	-69,0
Gewerbe und Handel	13,6	4,0	48,6	6,1	98,0	10,3	46,0	16,0	8,8	38,0	331,8
Sonstige Objekte	14,9	7,4	8,3	23,3	3,1	9,5	25,0	5,6	8,7	38,5	342,5

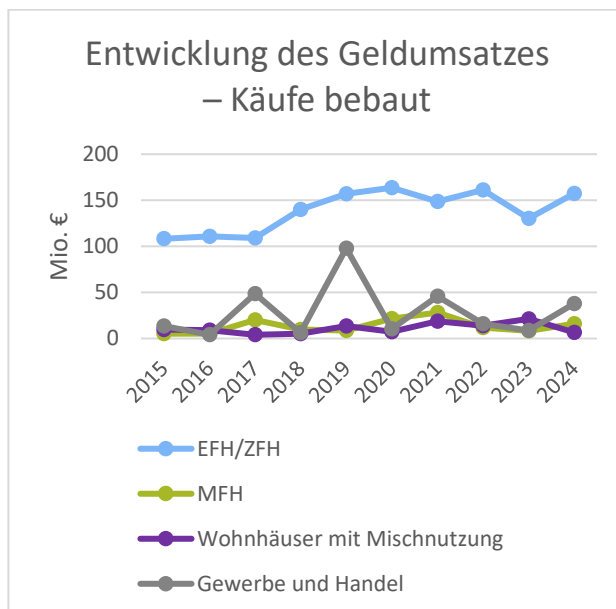


Abbildung 52 Entwicklung des Geldumsatzes – Käufe bebaut

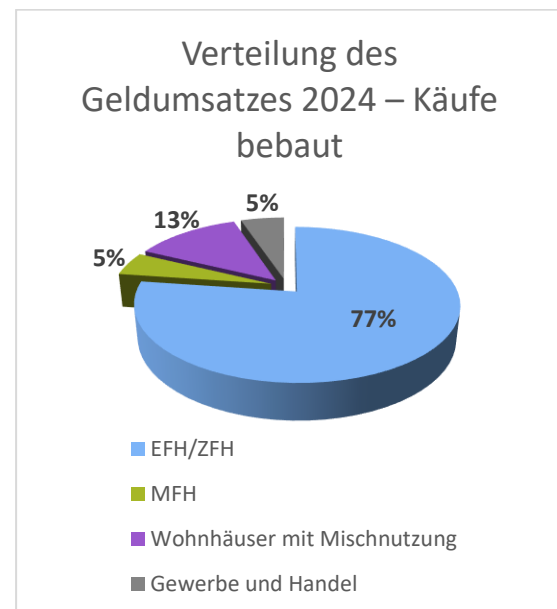


Abbildung 53 Verteilung des Geldumsatzes – Käufe bebaut

Klammert man die sonstigen Objekte aus, zu denen auch landwirtschaftliche Anwesen gehören, nehmen auch die Ein- und Zweifamilienhäuser am Flächenumsatz den höchsten Anteil ein. Im Jahr 2024 beläuft sich dieser auf 78 %. Der extrem hohe Flächenumsatz bei den sonstigen Objekten im Jahr 2018 ist auf den bereits im Kapitel 2.3 benannten Ausreißer zurückzuführen.

Tabelle 29 Flächenumsatz in ha – Käufe bebaut

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
EFH/ZFH	17,8	12,4	16,4	15,1	17,1	16,8	12,7	11,0	12,2	19,1	56,5
MFH	0,6	0,8	2,1	0,9	1,1	1,4	1,8	0,9	1,4	1,2	-14,3
WH mit Mischnutzung	3,9	1,0	0,8	0,6	2,5	1,1	1,5	1,6	2,8	0,6	-78,6
Gewerbe und Handel	3,0	1,6	7,9	1,6	9,7	3,8	8,7	4,5	3,2	3,7	15,6
Sonstige Objekte	21,3	27,5	23,4	230,2	4,7	39,5	36,9	7,6	24,1	13,9	-42,3

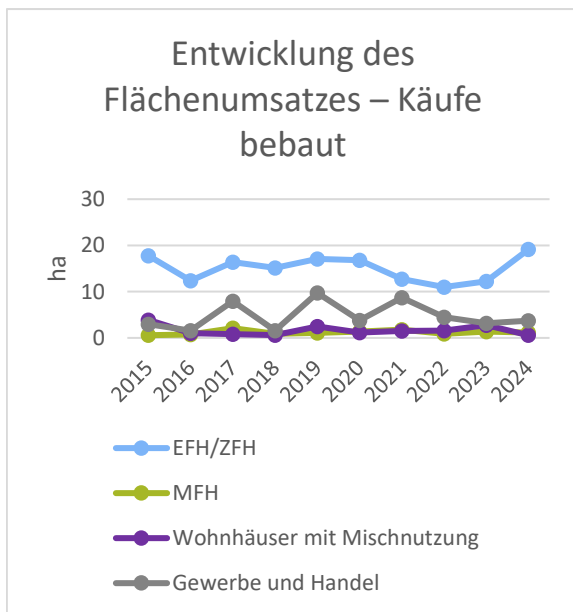


Abbildung 54 Entwicklung des Flächenumsatzes – bebaute Käufe

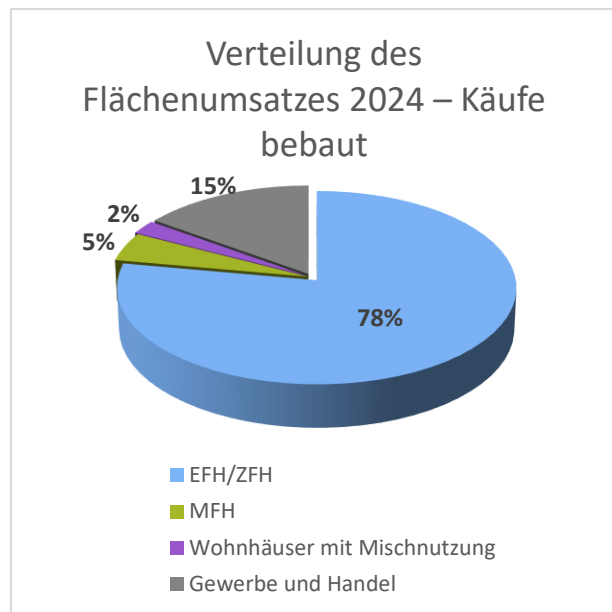


Abbildung 55 Verteilung des Flächenumsatzes 2024 – Käufe bebaut

4.2 Preisentwicklung bei Ein- und Zweifamilienhäusern

Die Rahmendaten und Modellbeschreibung der Tabelle 30 bilden die Grundlage der Auswertung zur Preisentwicklung über Ein- und Zweifamilienhäuser

Tabelle 30 *Rahmendaten und Modellbeschreibung zur Preisentwicklung – EFH/ZFH*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2020 – 31.12.2024
<i>Sachlicher Anwendungsbereich</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH) - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche: 80 – 210 m² - Bis zwei Wohneinheiten - Grundstücksgröße: 150 – 1.200 m² - Keine Belastungen mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - Bewohnbare Objekte; ohne erhebliche Bauschäden - Typische Nebengebäude wie Garagen und Carport enthalten. - Tatsächliches Gebäudealter 4 – 65 Jahre: Auswertungsjahr abzüglich Baujahr
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Erding
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
<i>Beschreibung der Stichprobe</i>	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
<i>Ermittlungsmethodik</i>	Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode Statistische Auswertung mittels Median
<i>Bezugsgröße</i>	€/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: Kaufpreisbereinigung um mitverkauftes Inventar (i. d. R. in der Urkunde ausgewiesen) Wohnfläche: Angaben aus Fragebogen und Urkunden

Die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Zeitraum von 2020 bis 2022 gestiegen und erreichten mit 5.526 €/m² im Median ihren Höhepunkt. Im Jahr 2023 ist der mittlere Preis auf 4.649 €/m² gefallen. Zuletzt konnte im Jahr 2024 ein Median von 4.664 €/m² festgestellt werden. Die Preise haben sich damit auf ein Niveau etwas über dem Jahr 2020 eingependelt. Im Median liegt die Wohnfläche bei den gekauften Ein- und Zweifamilienhäusern über alle Betrachtungszeiträume hinweg bei ca. 150 m², das Baujahr Mitte der 1990er Jahre und die Grundstücksgröße bei rund 400 m².

Tabelle 31 Wertetabelle €/m² Wohnflächenpreises – EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	93	2.410	3.906	4.380	5.390	7.340
2021	81	2.333	4.338	5.308	6.266	8.208
2022	71	3.448	4.921	5.526	6.151	8.195
2023	72	2.464	4.174	4.649	5.421	7.479
2024	73	2.281	3.870	4.664	5.300	6.406

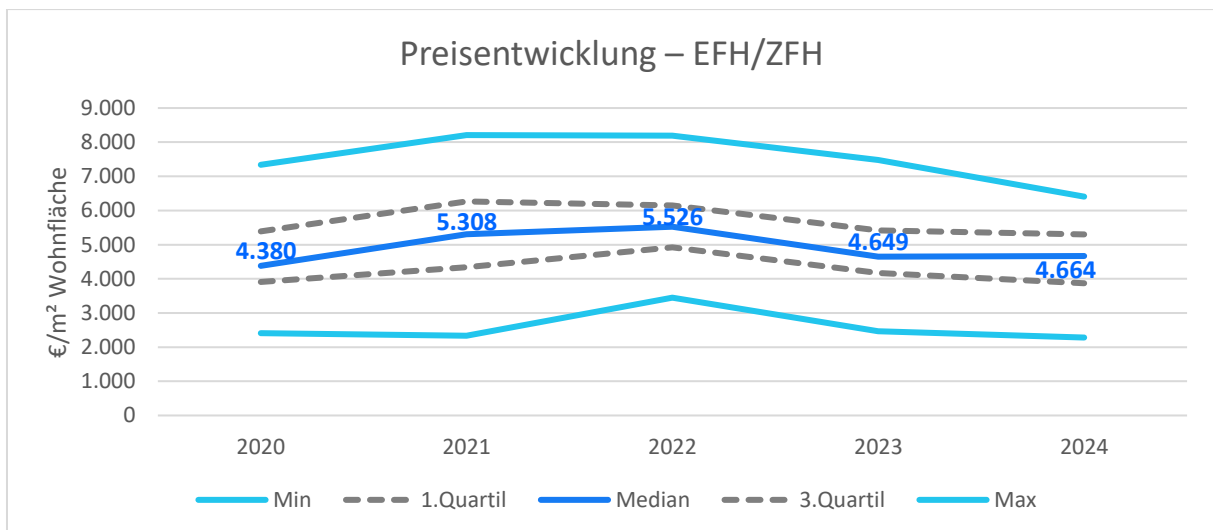


Abbildung 56 Preisentwicklung – EFH/ZFH

Tabelle 32 Wertetabelle Wohnfläche – EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	93	96,70	132,00	149,00	165,00	210,00
2021	81	90,00	129,13	150,00	180,00	210,00
2022	71	84,00	120,00	150,00	177,50	206,00
2023	72	85,00	120,75	137,50	157,75	210,00
2024	73	87,00	128,00	147,00	162,79	210,00

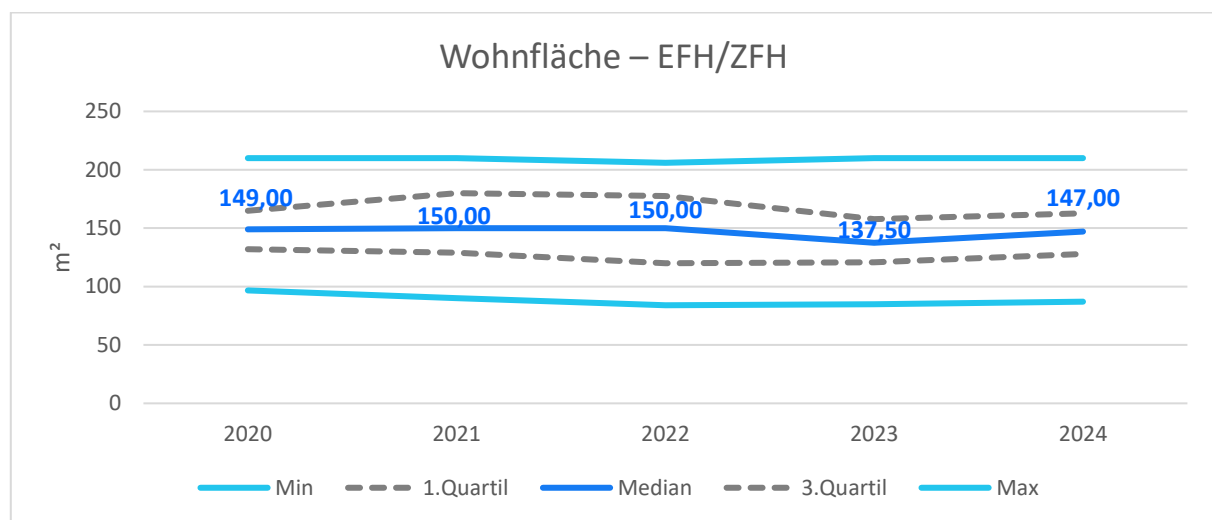


Abbildung 57 Wohnfläche – EFH/ZFH

Tabelle 33 Wertetabelle Baujahr – EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	93	1956	1975	1995	2005	2016
2021	81	1958	1975	1997	2006	2017
2022	71	1961	1973	1994	2006	2018
2023	72	1958	1974	1996	2004	2015
2024	73	1959	1973	1992	2003	2020

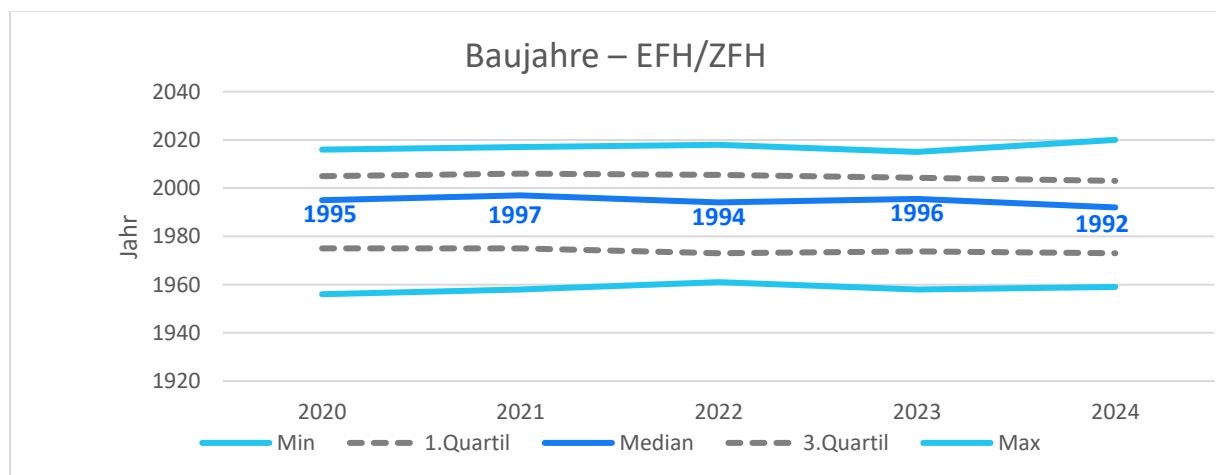


Abbildung 58 Baujahre – EFH/ZFH

Tabelle 34 Wertetabelle Grundstücksgröße – EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	93	155	273	432	619	1.132
2021	81	163	294	406	638	1.196
2022	71	155	301	435	578	1.173
2023	72	150	292	423	560	1.039
2024	73	168	299	392	534	1.162

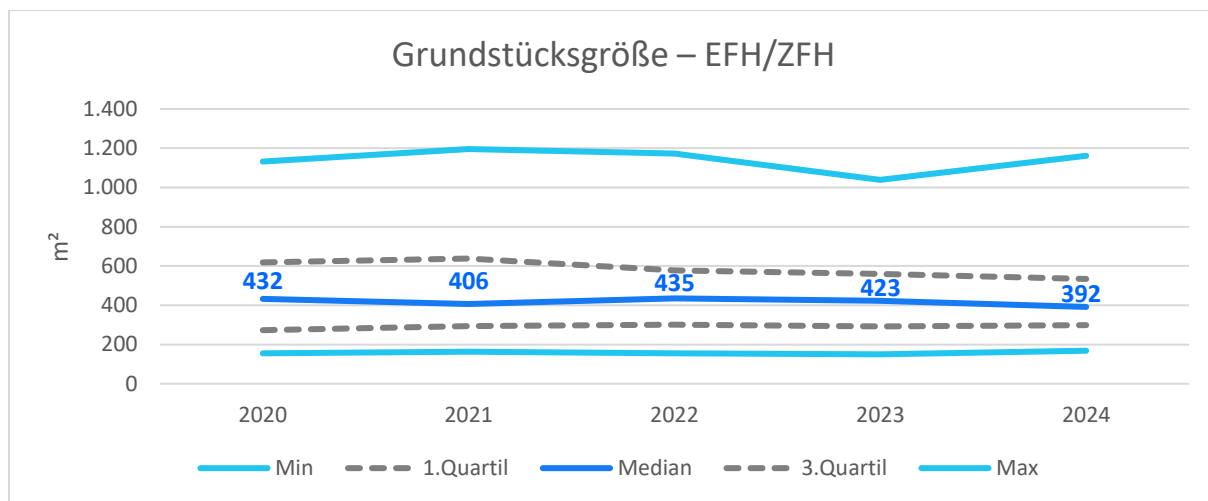


Abbildung 59 Grundstücksgröße – EFH/ZFH

Tabelle 35 Wertetabelle Gesamtkaufpreis – EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Min	1.Quartil	Median	3.Quartil	Max
2020	93	290.000	565.000	664.000	785.000	1.250.000
2021	81	350.000	672.500	784.000	934.000	1.612.467
2022	71	475.000	687.500	799.000	940.000	1.460.000
2023	72	340.000	528.750	647.050	807.900	1.225.000
2024	73	300.000	530.000	645.000	760.000	972.526

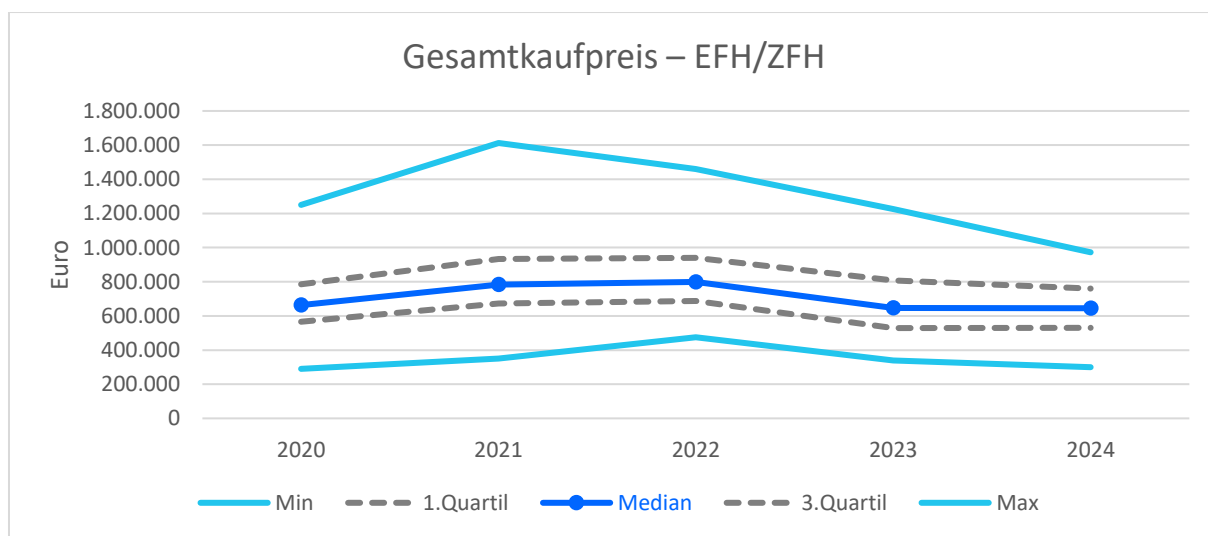


Abbildung 60 Gesamtkaufpreisentwicklung – EFH/ZFH

4.3 Durchschnittspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Berechnung der Durchschnittspreise nach Baujahresgruppen liegt als Basis das vorherige Modell aus Kapitel 4.2 zugrunde. Auf eine Einschränkung der Grundstücksgröße und Wohnfläche wurde verzichtet. In der folgenden Tabelle 36 sind die Rahmendaten und Modellbeschreibung aufgelistet.

Im Median wurden 2024 rund 692.000 € bzw. 4.725 €/m² Wohnfläche pro Ein- bzw. Zweifamilienhaus bezahlt. Die mittlere Grundstücksgröße betrug dabei 430 m² bei einer Wohnfläche von 147 m² mit einem Baujahr von 1990. In der Tabelle 37 sind die einzelnen Kennzahlen nach Baujahresgruppen dargestellt.

Hinweis: Bei den aufgelisteten Durchschnittspreisen in Kapitel 4.3 handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Tabelle 36 *Rahmendaten und Modellbeschreibung mittlere Preise – EFH/ZFH 2024*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	Kein Stichtag
Auswertungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH) - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Bis zwei Wohneinheiten - Keine Belastungen mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - Bewohnbare Objekte; ohne erhebliche Bauschäden - Typische Nebengebäude wie Garagen und Carport enthalten - Tatsächliches Baujahr
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Erding
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
Beschreibung der Stichprobe	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
Ermittlungsmethodik	Statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: Kaufpreisbereinigung um mitverkauftes Inventar (i. d. R. in der Urkunde ausgewiesen) Wohnfläche: Angaben aus Fragebogen und Urkunden

Tabelle 37 Wertetabelle mittlere Preise nach Baujahresgruppen – EFH/ZFH 2024

	Anzahl	Min	Median	Max
Baujahr				
<1950	1	k.A	k.A	k.A
1950-1979	37	1952	1964	1979
1980-2004	38	1980	1997	2004
2005-2020	20	2005	2011	2020
>=2021	8	2024	2024	2025
Grundstücksgröße				
<1950	1	k.A	k.A	k.A
1950-1979	37	165	489	3803
1980-2004	38	175	414	1424
2005-2020	20	140	468	1842
>=2021	8	256	276	827
Bereinigter Kaufpreis				
<1950	1	k.A	k.A	k.A
1950-1979	37	239.000	550.000	905.000
1980-2004	38	425.000	712.500	1.122.000
2005-2020	20	450.000	712.000	1.250.000
>=2021	8	772.000	909.500	1.422.000
Wohnfläche				
<1950	1	k.A	k.A	k.A
1950-1979	37	70	147	300
1980-2004	38	100	147	275
2005-2020	20	87	154	235
>=2021	8	110	133	173
€/m² Wohnflächenpreis				
<1950	1	k.A	k.A	k.A
1950-1979	37	2.281	3.978	7.240
1980-2004	38	2.524	4.841	6.131
2005-2020	20	3.500	5.014	9.400
>=2021	8	5.320	7.378	8.220

5 Teilmarkt – Wohnungs- und Teileigentum

Im Gegensatz zum Überblick über alle Teilmärkte im Kapitel 2 beziehen sich die folgenden Auswertungen nur auf die getätigten Käufe. Verbriefungen von Tausch, Schenkung und Erbbaurecht etc. sind nicht enthalten.

5.1 Überblick über den Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

Der Wohnungs- und Teileigentumsmarkt besteht überwiegend aus klassischen Eigentumswohnungen zu Wohnzwecken. Im Jahr 2024 können rund 87 % der Kaufverträge dieser Kategorie zugeordnet werden. Hinzu kommen noch 4 % Eigenheime. Unter Eigenheimen bezeichnet man ein nicht real geteiltes Grundstück mit einem Wohnhaus. Der Kauf erfolgt vielmehr im Miteigentumsanteil. Der Teilmarkt über Wohnungs- und Teileigentum ist im Jahr 2023 von 384 auf 233 Kaufverträge eingebrochen.

Tabelle 38 Kaufverträge – WE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Wohnnutzung	372	283	368	297	336	309	350	316	184	327	77,7
Eigenheim	0	0	12	12	33	18	12	17	11	15	36,4
Senioren- wohnung	7	0	0	2	4	2	5	13	10	10	0,0
Gewerbliche Nutzung	25	8	8	8	10	6	8	3	1	6	500,0
Stellplätze Garagen Tiefgaragen/etc.	20	14	23	9	16	15	20	32	22	14	-36,4
Sonstige Objekte	5	7	6	4	11	6	4	3	5	5	0,0

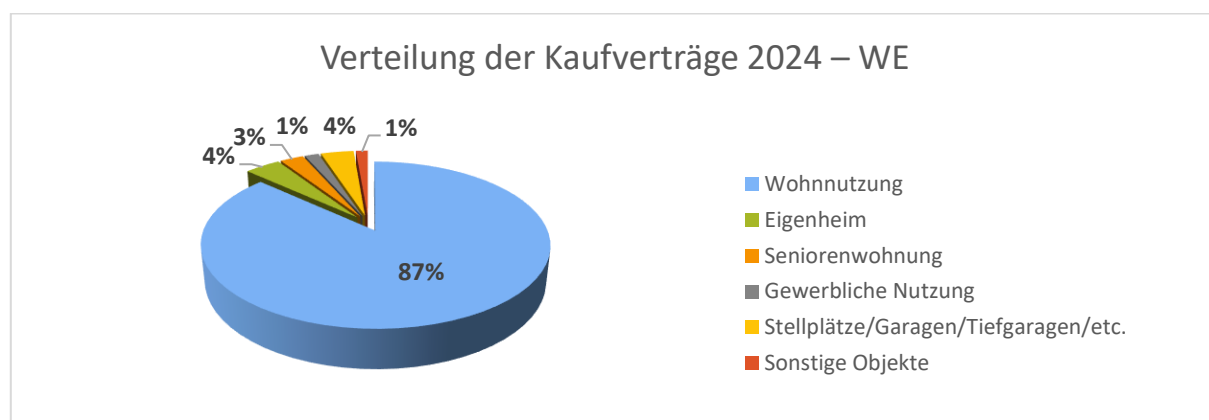


Abbildung 61 Verteilung der Kaufverträge 2024 – WE

Die Anzahl der Kaufverträge über Neubauobjekte war im Jahr 2023 ungewöhnlich stark rückläufig. Neben dem Jahr 2023 sticht noch das Jahr 2016 als schwächeres Jahr heraus. Umwandlungen in Wohnungs- und Teileigentum finden im Landkreis Erding kaum statt.

Tabelle 39 Kaufverträge nach Verkaufsart – WE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Neubau	212	95	165	116	160	122	153	184	47	147	212,8
Wiederverkäufe	212	207	247	213	240	225	231	199	177	220	24,3
Umwandlungen	1	6	2	3	8	8	13	1	5	10	100,0
Keine Angaben	4	4	3	0	2	1	2	0	4	0	-100,0

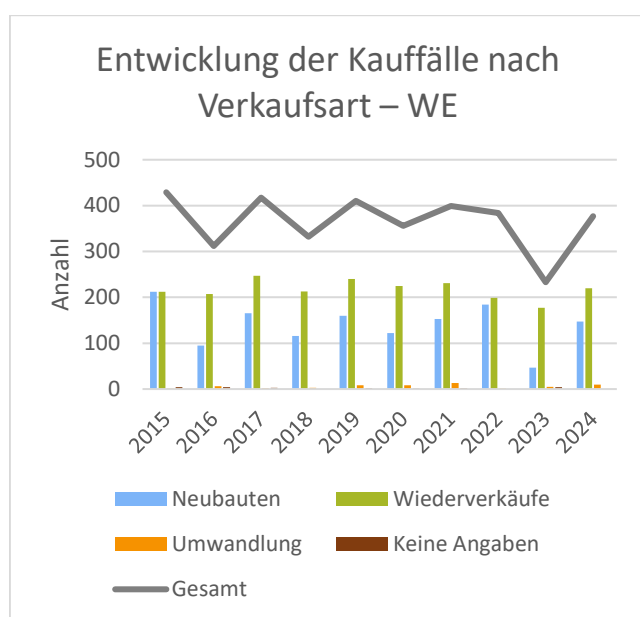


Abbildung 62 Entwicklung der Kaufverträge nach Verkaufsart – WE

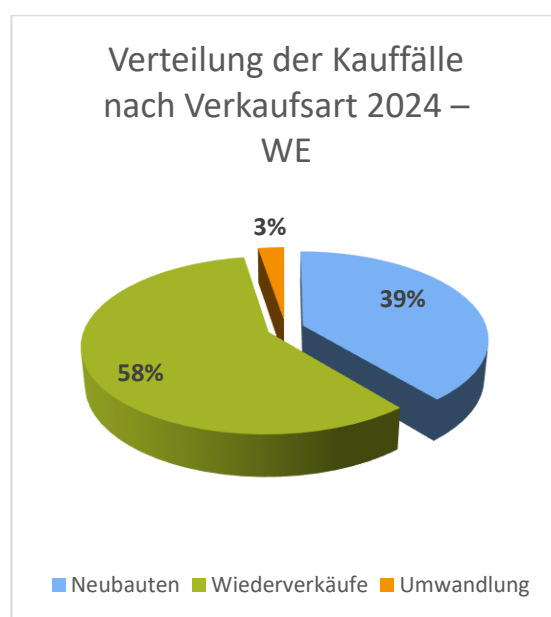


Abbildung 63 Verteilung der Kauffälle nach Verkaufsart 2024 – WE

Trotz teilweise geringer werdender Kaufzahlen, wächst der Geldumsatz im Trend jedoch über die letzten 10 Jahre an. Den größten Anteil am Geldumsatz, im Jahr 2024, mit rund 131,0 Mio. € und damit 88 % am Gesamtumsatz in diesem Teilmarkt nehmen die Wohnobjekte ein.

Tabelle 40 Geldumsatz – WE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Wohnnutzung	86,7	70,2	101,6	85,9	117,7	111,5	144,6	156,9	71,3	131,0	83,7
Eigenheim	0,0	0,0	5,9	6,1	18,8	11,9	9,6	12,4	8,5	9,4	10,6
Senioren- wohnung	1,3	0,0	0,0	0,3	0,6	0,3	0,8	5,3	3,2	4,4	37,5
Gewerbliche Nutzung	2,6	2,1	3,3	3,4	4,1	2,3	4,2	1,0	k.A.	2,5	-
Stellplätze Garagen Tiefgaragen etc.	0,2	0,2	0,6	0,1	0,4	0,5	0,6	0,8	0,4	0,3	-25,0
Sonstige Objekte	0,1	0,8	1,2	0,4	0,4	0,1	1,6	0,1	0,6	0,8	33,3

Verteilung des Geldumsatzes 2024 – WE

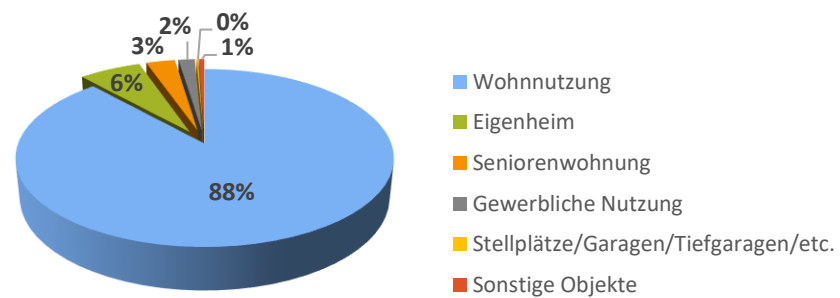


Abbildung 64 Verteilung des Geldumsatzes 2024 – WE

Bei Betrachtung des Geldumsatzes nach Verkaufsart ist festzustellen, dass die Neubauten – trotz geringerer Kaufzahlen – gemessen am Geldumsatz einen höheren Anteil einnehmen und teilweise die Wiederverkäufe übertreffen. Im Jahr 2024 beläuft sich der Anteil am Geldumsatz von Neubauten und Wiederverkäufen auf je 48 %.

Tabelle 41 Geldumsatz nach Verkaufsart – WE

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung zum Vorjahr [%]
Neubauten	50,8	25,2	49,8	36,6	68,4	50,9	72,6	105,5	23,8	70,9	197,9
Wiederverkäufe	39,7	45,7	61,7	58,6	71,2	72,9	81,5	70,2	56,7	71,5	26,1
Umwandlungen	k.A.	1,8	0,7	1,0	2,3	2,8	6,2	k.A.	2,4	5,9	145,8
Keine Angaben	0,2	0,5	0,4	0,0	0,0	k.A.	1,1	0,0	1,4	0,0	-100,0

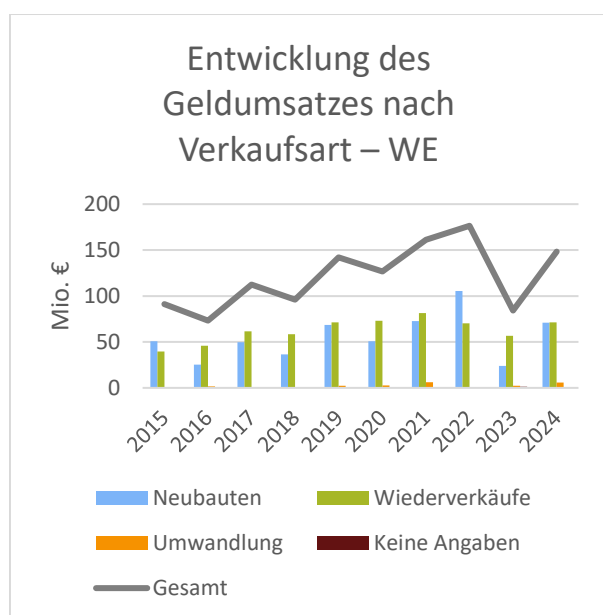


Abbildung 65 Entwicklung des Geldumsatzes nach Verkaufsart – WE

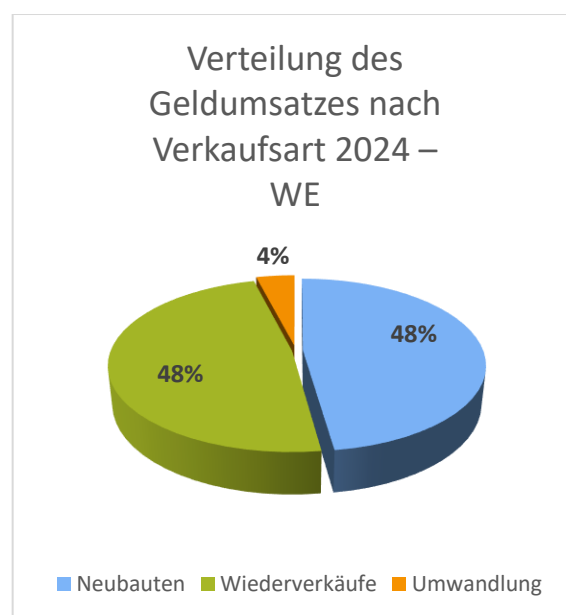


Abbildung 66 Verteilung des Geldumsatzes nach Verkaufsart 2024 – WE

5.2 Preisentwicklung

In diesem Kapitel wird die Preisentwicklung für Wohnungen im Wiederverkauf und Neubauten dargestellt. Die Tabelle 42 beschreibt die Rahmendaten und das Modell, welches der Auswertung zu den Preisentwicklungen zugrunde gelegt wurde.

Tabelle 42 *Rahmendaten und Modellbeschreibung zur Preisentwicklung – Wohnungen*

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	01.07. des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	01.01.2020 – 31.12.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Wohnung - Nutzung: Wohnnutzung - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Wohnfläche 45-120 m² - Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) - Anzahl Wohneinheiten: mindestens 3 Wohneinheiten - Keine Belastungen mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - Baujahr: tatsächliches Baujahr - Tatsächliches Gebäudealter: Auswertungsjahr abzüglich Baujahr - Wiederverkauf: 4-65 Jahre alt
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Erding
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
Beschreibung der Stichprobe	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
Ermittlungsmethodik	Neubau: Gewichtung der Kauffälle Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode Statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: Kaufpreisbereinigung um mitverkauftes Inventar (i. d. R. in der Urkunde ausgewiesen). Einzelkaufpreise mitverkaufter Stellplätze sind i. d. R. nicht bekannt und daher im bereinigten Kaufpreis enthalten. (Nur Wiederverkauf) Wohnfläche: Plausibilisierte Angaben aus den Fragebögen, Aufteilungsplänen und Urkunden

5.2.1 Preisentwicklung gebrauchte Wohnungen 45 – 120 m²

Die Preise entwickelten sich von 2020 an zunächst steigend und erreichten ihren Höhepunkt im Jahr 2022. Seitdem sind die Preise für gebrauchte Wohnungen zwischen 45 – 120 m² wieder gesunken und sind im Jahr 2024 sogar mit 4.673 €/m² im Median leicht unter das Niveau von 2020 gefallen. Im Median besitzen die verkauften Wohnungen eine Größe von etwa 70 m².

Die folgenden Tabellen und Grafiken geben einen Überblick über die Stichprobe. Betrachtet wird die Verteilung des €/m² Wohnflächenpreises und die der Wohnfläche.

Tabelle 43 Wertetabelle €/m² Wohnflächenpreises – ETW 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min [€/m ²]	1. Quartil [€/m ²]	Median [€/m ²]	3. Quartil [€/m ²]	Max [€/m ²]
2020	134	2.319	4.160	4.720	5.359	6.543
2021	113	2.617	4.525	5.332	5.988	7.071
2022	92	2.879	4.879	5.649	6.283	8.003
2023	94	2.121	4.133	4.931	5.529	6.847
2024	125	2.670	4.140	4.673	5.364	6.826

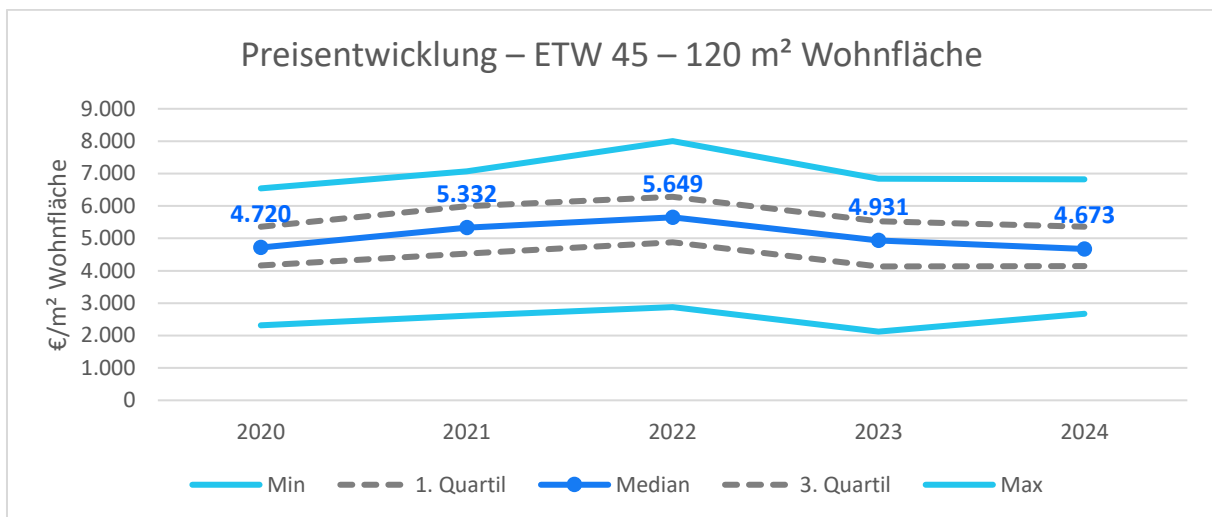


Abbildung 67 Preisentwicklung – ETW 45 – 120 m² Wohnfläche

Tabelle 44 Wertetabelle Wohnfläche – ETW 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min [m ²]	1. Quartil [m ²]	Median [m ²]	3. Quartil [m ²]	Max [m ²]
2020	134	45,97	58,98	67,58	84,95	120,00
2021	113	45,00	56,22	66,00	80,57	115,00
2022	92	45,17	61,90	72,30	81,75	117,36
2023	94	45,17	58,53	70,74	77,12	106,56
2024	125	45,55	58,10	69,69	79,56	115,70

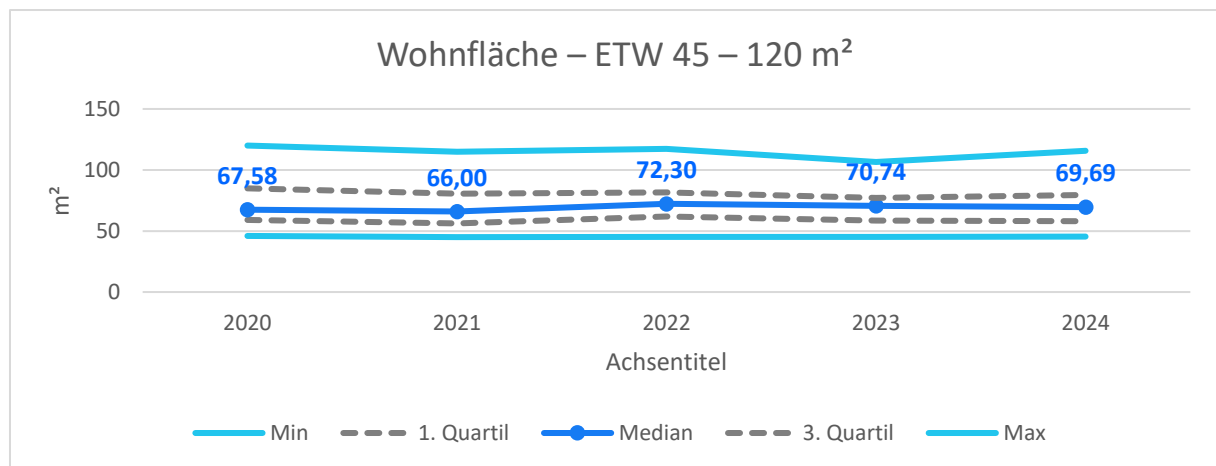


Abbildung 68 Wohnfläche – ETW 45 – 120 m²

Tabelle 45 Wertetabelle Baujahr – ETW 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max
2020	134	1958	1974	1994	1999	2016
2021	113	1956	1972	1993	1999	2017
2022	92	1959	1974	1993	1999	2018
2023	94	1958	1974	1993	1999	2019
2024	125	1962	1984	1995	2003	2020

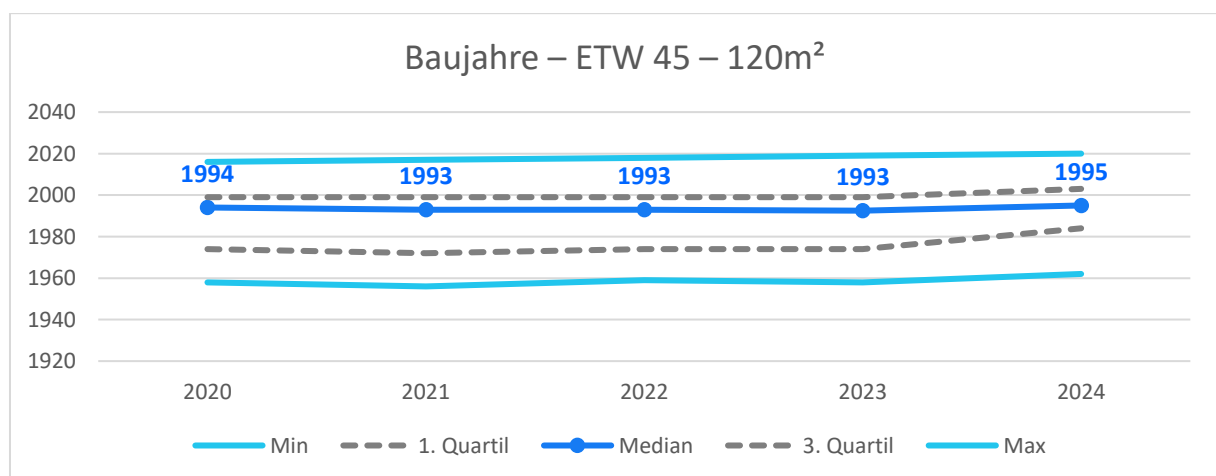


Abbildung 69 Baujahre – ETW 45 – 120 m²

Tabelle 46 Wertetabelle Gesamtkaufpreis – ETW 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max
2020	134	155.000	264.910	319.250	388.000	734.000
2021	113	150.000	295.000	344.000	398.000	726.400
2022	92	150.000	317.250	396.500	488.250	730.000
2023	94	170.000	272.750	322.500	400.000	615.000
2024	125	147.000	267.000	308.750	395.000	785.000

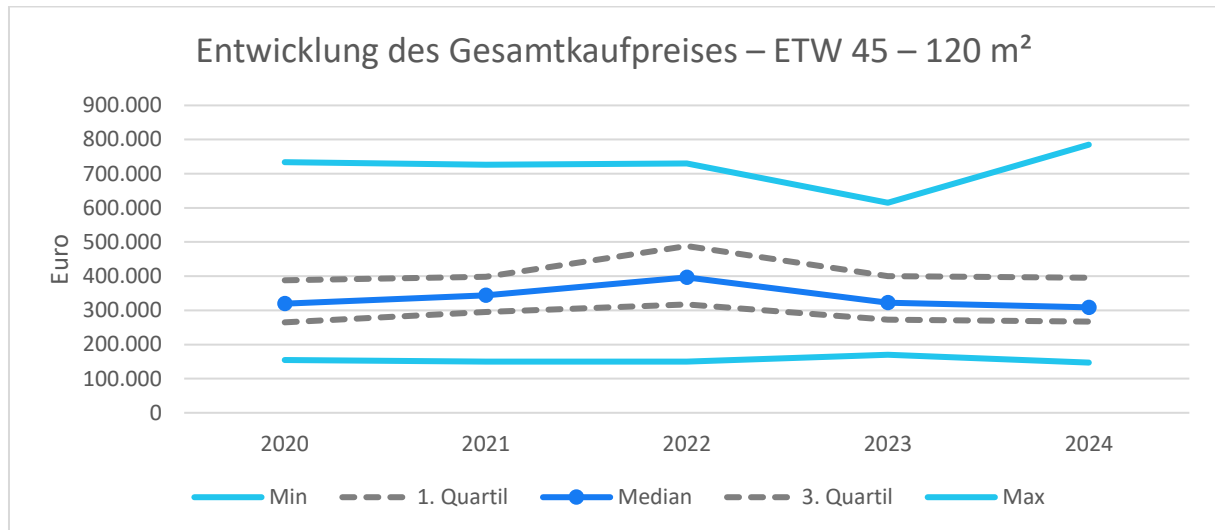


Abbildung 70 Entwicklung des Gesamtkaufpreises – ETW 45 – 120 m²

5.2.2 Preisentwicklung Neubau 45 – 120 m² Wohnfläche

Für die Preisentwicklung der Neubauwohnungen zwischen 45 – 120 m² liegt ebenfalls das Modell der Tabelle 42 zu Grunde. Eine Einschränkung des Baujahres hat jedoch nicht stattgefunden, da es sich nur um neuverkaufte Objekte handelt. Im Gegenzug zum Wiederverkauf beinhaltet der Neubau oftmals eine große Anzahl an Objekten aus dem gleichem Haus/Wohnanlage. Daher werden die Kauffälle vor der Auswertung gewichtet, so dass einzelne Anlagen nicht zu viel Einfluss auf die Stichprobe nehmen. Die Auswertung erfolgt analog zu den Wiederverkäufen. Aufgrund der Gewichtung wird auch die ursprüngliche Anzahl der Kauffälle abgebildet.

Im Jahr 2022 und 2024 weicht der Median des Beurkundungsdatums der gewichteten Stichprobe stärker vom 01.07. ab. Im Jahr 2022 lag der Median Mitte April und im Jahr 2024 Anfang Oktober.

Tabelle 47 Wertetabelle €/m² Wohnflächenpreises – ETW Neubau 45 – 120m²

Jahr	Anzahl Gesamt	Anzahl gewichtet	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max
2020	88	32	4.064	4.719	5.998	6.681	8.131
2021	104	35	4.977	6.419	7.297	7.989	8.415
2022	143	55	5.371	6.855	7.186	7.857	8.368
2023	28	15	5.818	6.593	7.158	7.292	7.592
2024	64	34	4.538	6.011	6.842	7.449	8.526

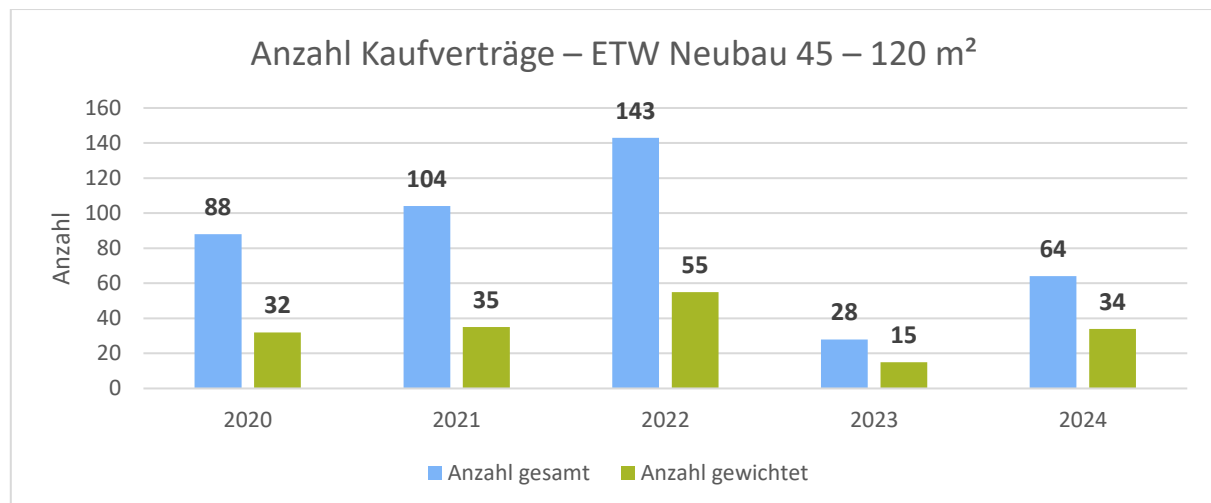
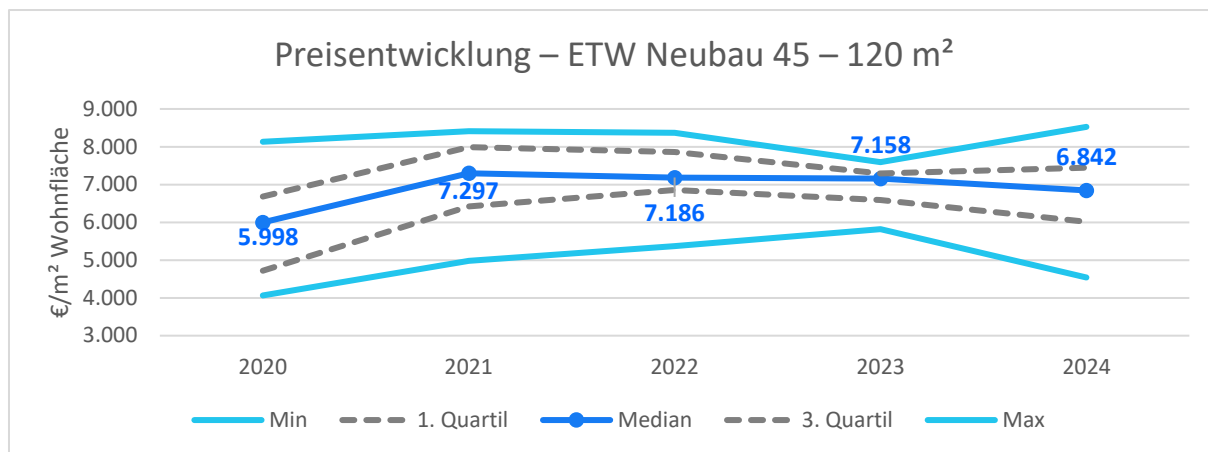
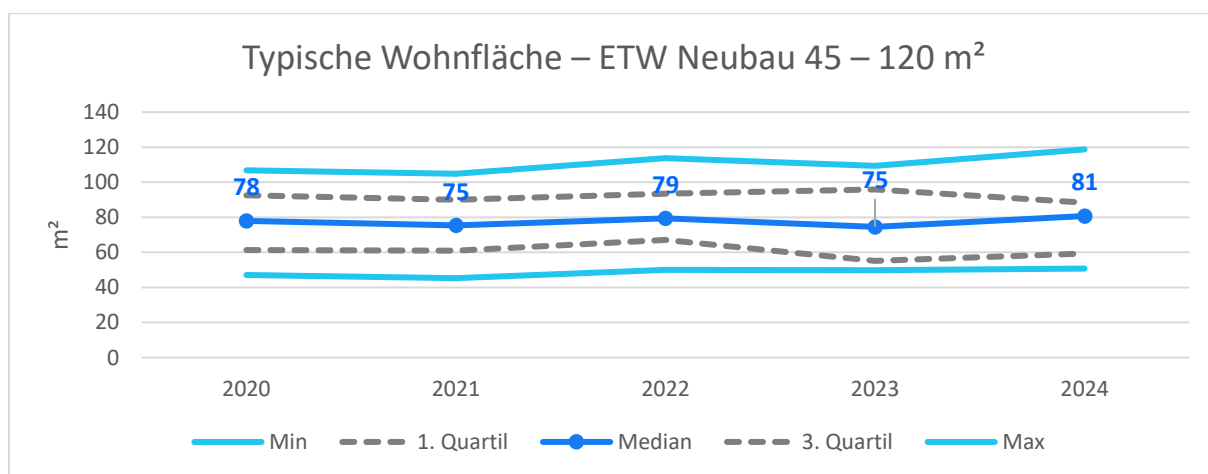


Abbildung 71 Anzahl der Kaufverträge – ETW Neubau 45 – 120 m²

Abbildung 72 Preisentwicklung – ETW Neubau 45 – 120 m²Tabelle 48 Wertetabelle Wohnfläche – ETW Neubau 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min [m ²]	1. Quartil [m ²]	Median [m ²]	3. Quartil [m ²]	Max [m ²]
2020	32	47	61	78	93	107
2021	35	45	61	75	90	105
2022	55	50	67	79	93	114
2023	15	50	55	75	96	109
2024	34	51	59	81	88	119

Abbildung 73 Wohnfläche – ETW Neubau 45 – 120 m²Tabelle 49 Wertetabelle Baujahre – ETW Neubau 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max
2020	32	2019	2020	2021	2021	2022
2021	35	2020	2022	2022	2023	2024
2022	55	2022	2023	2023	2024	2025
2023	15	2023	2024	2024	2025	2025
2024	34	2023	2025	2025	2025	2026

Tabelle 50 Wertetabelle Gesamtkaufpreis – ETW Neubau 45 – 120 m²

Jahr	Anzahl	Min	1. Quartil	Median	3. Quartil	Max
2020	32	239.120	337.750	423.427	547.500	770.000
2021	35	290.200	433.240	500.350	632.700	811.700
2022	55	336.000	500.400	563.504	660.735	909.707
2023	15	300.000	405.714	525.000	639.251	830.900
2024	34	324.329	424.250	518.085	606.250	754.000

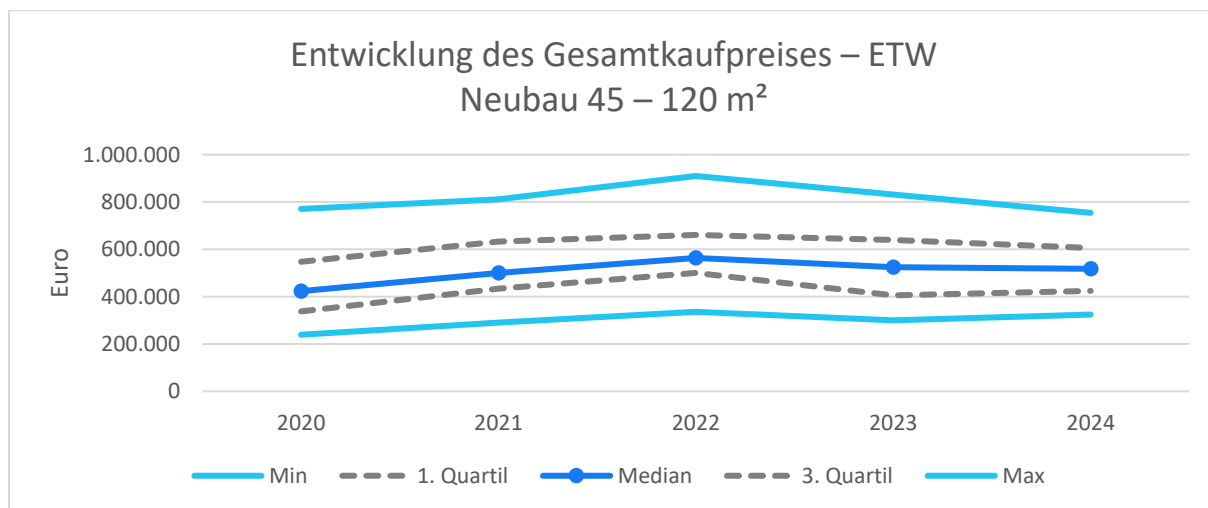


Abbildung 74 Gesamtkaufpreise – ETW Neubau 45 – 120 m²

5.3 Durchschnittspreise Wiederverkauf und Neubau

Nachfolgend werden informativ für den Wiederverkauf und Neubau Median- und Spannenwerte dargestellt. Für den Wiederverkauf erfolgt die Betrachtung nach Baujahren, beim Neubau hingegen nach Wohnfläche. Ausgewertet wurde das Jahr 2024. Die Selektionsparameter können der folgenden Tabelle 51 entnommen werden.

Hinweis: Bei den aufgelisteten Durchschnittspreisen in Kapitel 5.3 handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Abs. 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Tabelle 51 Rahmendaten und Modellbeschreibung mittlere Preise – ETW 2024

Rahmendaten und Modellbeschreibung	
Stichtag	Kein Stichtag
Auswertungszeitraum	01.01.2024 – 31.12.2024
Sachlicher Anwendungsbereich	Wohnung - Nutzung: Wohnnutzung - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit gemischter Nutzung (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) - Anzahl Wohneinheiten: mindestens 3 - Keine Belastungen mit Nießbrauch oder Wohnungsrecht - Tatsächliches Baujahr
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Erding
Datengrundlage	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte am Landratsamt Erding
Beschreibung der Stichprobe	Siehe Wertetabelle und Darstellungen in den entsprechenden Teilkapiteln
Ermittlungsmethodik	Statistische Auswertung mittels Median
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{Bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ Bereinigter Kaufpreis: Kaufpreisbereinigung um mitverkauftes Inventar (i. d. R. in der Urkunde ausgewiesen). Einzelkaufpreise mitverkaufter Stellplätze sind i. d. R. nicht bekannt und daher im bereinigten Kaufpreis enthalten. (Nur Wiederverkauf) Wohnfläche: Plausibilisierte Angaben aus Fragebögen, Aufteilungsplänen und Urkunden

5.3.1 Wiederverkauf

In Tabelle 52 werden die Median- und Spannenwerte von Baujahr, bereinigter Kaufpreis, Wohnfläche und den €/m² Wohnflächenpreis nach Baujahresgruppen dargestellt. Bei weniger als 3 Kauffällen muss auf die Auflistung der Werte verzichtet werden.

Tabelle 52 Wertetabelle mittlere Preise nach Baujahresgruppen – ETW 2024

	Anzahl	Min	Median	Max
Baujahr				
<1950	1	k.A.	k.A.	k.A.
1950-1979	31	1958	1971	1979
1980-2004	90	1980	1994	2004
2005-2020	34	2005	2014	2020
>=2021	2	k.A.	k.A.	k.A.
bereinigter Kaufpreis				
<1950	1	k.A.	k.A.	k.A.
1950-1979	31	152.500	280.000	549.000
1980-2004	90	90.000	285.000	512.000
2005-2020	34	181.500	431.000	886.500
>=2021	2	k.A.	k.A.	k.A.
Wohnfläche				
<1950	1	k.A.	k.A.	k.A.
1950-1979	31	34	66	111
1980-2004	90	26	64	110
2005-2020	34	29	78	126
>=2021	2	k.A.	k.A.	k.A.
€/m² Wohnfläche				
<1950	1	k.A.	k.A.	k.A.
1950-1979	31	2.252	4.242	5.850
1980-2004	90	1.304	4.590	6.586
2005-2020	34	3.438	5.399	8.318
>=2021	2	k.A.	k.A.	k.A.

5.3.2 Neubau

Die Tabelle 53 zeigt die Median- und Spannenwerte vom bereinigten Kaufpreis, Wohnfläche und den €/m² Wohnflächenpreis nach Wohnflächengruppen auf.

Tabelle 53 Wertetabelle nach Wohnflächengruppen – ETW Neubau 2024

	Anzahl	Min	Median	Max
bereinigter Kaufpreis				
<45	59	202.329	290.000	362.000
45-70	30	310.179	411.000	498.000
70-100	27	432.900	540.000	754.000
100-120	7	518.100	642.900	854.000
>120	5	727.900	1.114.000	1.182.000
Wohnfläche				
<45	59	36	41	44
45-70	30	46	53	67
70-100	27	70	81	92
100-120	7	102	114	119
>120	5	122	129	163
€/m² Wohnflächenpreis				
<45	59	5.549	7.097	8.218
45-70	30	5.480	8.122	8.267
70-100	27	5.602	6.717	8.526
100-120	7	4.538	5.635	8.005
>120	5	5.952	7.238	8.660

6 Schlusswort

Die Mitglieder des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle bedanken sich bei allen, die zum Gelingen dieses Immobilienmarktberichtes beitrugen.

Unser Dank gilt besonders den Bürgerinnen und Bürgern, die einen Fragebogen erhalten, diesen sorgsam ausgefüllt und an den Gutachterausschuss zurückgesendet haben. Durch die Rücksendung der Fragebögen erhalten wir Informationen, die einen Immobilienmarktbericht erst ermöglichen.

Zudem sind die angeforderten Details zur Ermittlung von wertrelevanten Daten, wie z.B. eines Liegenschaftszinssatzes oder Sachwertfaktors, unerlässlich.

Zur Transparenz sind die Fragebögen als Anlagen 1 bis 3 abgedruckt.

Wenn Sie einen Fragebogen erhalten, nehmen Sie sich bitte etwas Zeit zum Ausfüllen. Vielleicht können Sie aus dem Ihnen vorliegenden Bauplan, Mietvertrag oder dem Verkaufsexposé einige Angaben entnehmen. Sollten dennoch Rückfragen auftreten, wenden Sie sich an uns. Wir sind gerne für Sie da!

Der Gutachterausschuss Erding, ein unabhängiger und kompetenter Ansprechpartner rund um Ihre Immobilie im Landkreis Erding.

Anlage 1 Fragebogen - landwirtschaftliche Grundstücke

Angaben zum landwirtschaftlichen Kaufvertrag: Reg. Nr.

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus und senden ihn mit dem beiliegenden Freiumschlag zurück an:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte

- Geschäftsstelle -

Alois-Schießl-Platz 2

85435 Erding

Ihr Kaufvertrag vom

UR-Nr.

Gemarkung

Flur

Flurstück(e)

Lage

Folgende wertbeeinflussende Umstände lagen vor:

☐ Liebhaberwert	☐ Verwandtschaft	☐ Zukauf	☐ Bebauung geplant	☐
☐ Biogas-Anlage	☐ Windkraftanlage	☐ Strommasten	☐ FFH-Gebiet	☐ Naturschutzgebiet
☐ Nähe zur Hofstelle	☐ Bodenbevorratung	☐ Schlagvergrößerung	☐ Nassestelle	☐ defekte Drainagen
☐ Nutzung als Pferdekoppel	☐ Reinvestition	☐ Ortsrand	☐ Ökokonto	☐
Einschränkung der Bewirtschaftung durch:				
☐ Erosionsgefährdung	☐ Landschaftsform	☐ Grundstücksform	☐ sonstiges.....	
Nutzung:	☐ Ackerland	☐ Grünland	☐ Acker-Grünland	☐ Wasser, Grünland
	☐ gemischte Fläche	☐ sonstiges:		

Angaben zu den/der verpachteten Fläche/n:

Flurstück Nr.	Nutzungsart (A, Gr, usw.)	Pachtgröße m²	Pachtbetrag €/m² und Jahr	Laufzeit von	bis
Gesamte Fläche					

Bisherige Bewirtschaftung durch:

☐ Dritte☐ Verkäufer☐ Käufer

Verkäufer ist Landwirt

☐ ja☐ nein☐ unbekannt

Käufer ist Landwirt

☐ ja☐ nein

Weiter landwirtschaftliche Nutzung geplant

☐ ja☐ nein☐ unbekannt

Vielen Dank für das Ausfüllen des Fragebogens!

Anlage 2 Fragebogen - bebaute Grundstücke

Angaben zum Gebäude (zum Kaufzeitpunkt) Reg. Nr.

Bitte füllen Sie den Fragebogen aus und senden ihn mit dem beiliegenden Freiumschlag zurück an:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle - Alois-Schleiß-Platz 2, 85435 Erding

Ihr Kaufvertrag vom _____
Gemarkung _____
Lage _____

UR-Nr. _____
Flur _____
Flurstück(e) _____

Bitte beziehen Sie Ihre Angaben auf den **Kaufzeitpunkt**Wurde der Kaufpreis durch (z. B.) Liebhaberwert, Zukauf, Verwandtschaft etc. beeinflusst? ☐ ja ☐ nein
warum? _____Handelt es sich um ein Abrissgrundstück? ☐ ja ☐ nein

Geschätzte Abrisskosten (falls bekannt): _____ €

Geplante Neubebauung und Baujahr: _____ €

Falls Sie eine der **zwei Fragen** mit „ja“ beantwortet haben, sind die nachfolgenden Angaben nicht weiter auszufüllen und Sie können den Fragebogen direkt zurücksenden!

Gebäudetyp: ☐ Einfamilienhaus ☐ u. Einliegerwohnung ☐ Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus
☐ Gewerbe ☐ sonst: _____ ☐ Wohnen u. Gewerbe
Gebäudestellung: ☐ Freistehend ☐ Doppelhaushälfte ☐ Reihen~~mitte~~haus ☐ Reihena~~n~~haus
Bauart: ☐ massiv gemauert ☐ Fertighaus ☐ Holzhaus ☐ _____

Baujahr des Gebäudes: _____ Wohnfläche: _____

Nebengebäude/Außenanlagen Anteil am Gesamtkaufpreis: _____ €
(Bitte auch die Anzahl angeben!)

☐ Garage: _____ € ☐ Carport: _____ € ☐ Kfz-Stellplatz: _____ €
☐ Schuppen: _____ € ☐ Scheune: _____ € ☐ Gartenhaus: _____ €
☐ TG-Stellplatz: _____ € ☐ Duplexgarage: _____ €

Bitte wenden!

Angaben zum Modernisierungsgrad des Gebäudes zum Kaufzeitpunkt!

Handelt es sich um ein komplett modernisierungsbedürftiges Gebäude ☐ ja ☐ nein

Durchgeführte Modernisierungen vor dem Erwerb:

- ☐ Dacherneuerung (inkl. Wärmedämmung) im Jahr ca. _____
☐ Fenster und Außentüren im Jahr ca. _____
☐ Leitungen (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) im Jahr ca. _____
☐ Heizungsanlage im Jahr ca. _____
☐ Wärmedämmung Außenwände im Jahr ca. _____
☐ Bäder im Jahr ca. _____
☐ Innenausbau z. B. Decken, Fußböden, Treppen im Jahr ca. _____
☐ Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung im Jahr ca. _____

Durchschnittliche Raumhöhe in den Wohngeschossen _____ m im Keller _____ m

☐ Satteldach ☐ Flachdach ☐ Pultdach ☐ sonstiges: _____

Was entspricht Ihrer Immobilie

Kreuzen Sie zutreffendes an!

Dachgeschoss vorhanden
☐ Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
☐ niedriger als 1,25 m ☐ niedriger als 2,00 m ☐ höher als 2,00 m

2. Obergeschoss vorhanden
☐ 2. Obergeschoss vorhanden

1. Obergeschoss vorhanden
☐ 1. Obergeschoss vorhanden

Erdgeschoss vorhanden
☐ Erdgeschoss vorhanden

Kellergeschoss vorhanden
☐ Vollunterkellert ☐ Teilunterkellert
☐ Kellergeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut
☐ Kellergeschoss zu Wohnzwecken teilweise ausgebaut
☐ nicht unterkellert

Seite 1

Angaben zum Ausstattungsstandard des Gebäudes

Bitte geben Sie soweit wie möglich den Ausstattungsstandard Ihres Hauses an (bitte ankreuzen).

Standard-merkmal	1 Standard vor 1995	2 Standard vor 1995	3 einfacher Standard	4 mittlerer Standard	5 Gehobener Standard
Außenwände	☐ Einfaches Mauerwerk, ohne Wärmedämmung (Vollziegel)	☐ Einfaches Mauerwerk, nicht zeitgemäße Wärmedämmung (vor 1995)	☐ Mauerwerk (nach ca. 1995)	☐ Mauerwerk mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	☐ Aufwendig gestaltete Fassade mit Dämmung im Passivhaus-Standard
Dach	☐ Einfache Eindeckung ohne Wärmedämmung	☐ Einfache Eindeckung mit Wärmedämmung	☐ Bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 1995)	☐ Bessere Eindeckung mit Wärmedämmung (nach ca. 2005)	☐ Hochwertige Eindeckung im Passivhaus-Standard
Fenster und Außentüren	☐ Einfachverglasung	☐ Zweifachverglasung (vor 1995)	☐ Zweifachverglasung (nach ca. 1995)	☐ Dreifachverglasung	☐ Große Fensterflächen, Spezialverglasung
Innenwände und Innentüren	☐ Einfache Putz-Füllungen, nicht tragende Wände, leichte Türen, Holzlatten	☐ Massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände, leichte Türen, Holzlatten	☐ Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, schwere Türen, Holzlatten	☐ Wandverkleidungen, Massivholztüren, Scheibenelemente, Glasüren	☐ Aufwendig gestaltete Wandflächen, Verkleidungen, Akustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe Aufzüge
Deckenkonstruktion und Treppen	☐ Holzbalkendecken ohne Füllung, Holztreppe, einfache Ausführung	☐ Holzbalkendecken mit Füllung, Stahl- oder Holztreppe, einfache Ausführung mit Handlauf	☐ Beton- und Holzbalkendecken mit Schalenschutz, geradläufige Treppen, Stahlbeton oder Stahl	☐ Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung, Wendeltreppen, Stahlbeton oder Stahl	☐ Decken mit großer Spannweite, Deckenverkleidung, Stuck, Biele, Stahlbeton-, Metall- oder Holztreppe mit hochwertigem Geländer
Fußböden	☐ Ohne Belag	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	☐ Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	☐ Natursteinplatten, Fliesen, Parkett, Massivholzböden, gestrichelte Unterkonstruktion	☐ Natursteinplatten, hochwertige Fliesen, Parkett, Edelholzböden, gestrichelte Unterkonstruktion
Sanitär-einrichtungen	☐ Einfaches Bad, Installation auf Putz	☐ 1 Bad mit WC, Dusche/ Badewanne	☐ Pro Wohneinheit 1 Bad mit WC, Dusche/ Badewanne, Glase WC	☐ Pro Wohneinheit 1-2 Bäder, gehobener Qualität, Glase WC	☐ Pro Wohneinheit mehrere Bäder, gehobener Qualität, Glase WC
Heizung	☐ Einzelöfen	☐ Zentralheizung (vor 1995)	☐ Elektronisch gesteuerte Zentralheizung (nach ca. 1995)	☐ Elektronisch gesteuerte Zentralheizung evtl. Solar Kollektoren (nach ca. 2005)	☐ Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Solar Kollektoren
Sonstige Ausstattung	☐ Veraltete Elektroinstallation, Leitungen teilw. auf Platz, kleine Räume	☐ Wenige Steckdosen/ Sicherungen, zeitgemäßer Grundriss	☐ Ausreichende Steckdosen/ Sicherungen, zeitgemäßer Grundriss	☐ Hochwertige Elektroinstallation, großzügiger zeitgemäßer Grundriss	☐ BUS-System, große Räume

Bitte wenden!

Seite 2

Besondere Ausstattung (z.B.)

- ☐ Aufzug ☐ Wintergarten ☐ Sauna ☐ Schwimmbad ☐ Kaminofen ☐ Kachelofen
☐ Keller mit Tageslicht (Souterrain) _____ m² ☐ Sonstiges: _____

Photovoltaikanlage (Stromerzeugung) ☐ ja ☐ nein
Solarthermieanlage (Warmwassererzeugung) ☐ ja ☐ nein
Niedrigenergiehaus ☐ ja ☐ nein

Energiepass: ☐ Verbrauchsausweis ☐ Bedarfsausweis
☐ Energieverbrauchswert: _____

Anzahl der Wohnungen im Gebäude: _____

Vermietung:

Monatskaltmiete für Wohnen (ohne Nebenkosten) _____ €/m² vermietete Fläche _____ m²

Miete für Garage, Carport oder Stellplatz: _____ € Anzahl _____

Heiz- und Nebenkosten: _____ €/m²Gewerbefläche:
(falls vorhanden)

Anzahl der Gewerbeeinheiten im Gebäude: _____

Monatskaltmiete für Gewerbeeinheit (ohne Nebenkosten) _____ €/m² vermietete Fläche _____ m²Heiz- und Nebenkosten: _____ €/m²

Miete für Garage, Carport oder Stellplatz: _____ € Anzahl _____

Vielen Dank für das Ausfüllen des Fragebogens!

Für etwaige Rückfragen bitten wir Sie um Angabe Ihrer Telefonnummer und/oder um Ihre E-Mailadresse, unter der Sie zu erreichen sind (freiwillig):

Name: _____ Tel: _____

E-Mail: _____

Seite 3

Seite 3

Anlage 3 Fragebogen - Wohnungs- und Teileigentum

Fragebogen für Eigentumswohnungen Reg.Nr. «RegNr» 03.11.2025

Bitte ausfüllen bzw. Zutreffendes unterstreichen und mit beiliegenden Freiumschlag zurücksenden an:
Geschäftsstelle Gutachterausschuss am Landratsamt Erding, Postfach 1255, 85422 Erding

Ihr Kaufvertrag vom	«Datum»	UR-Nr.	«UrNr»
Gemarkung	«Gem»	Flur	«Ortsteil»
Lage	«Lage»	Flurstück(e)	«Flst»

Lagen beim Erwerb persönliche Verhältnisse vor (z.B. Kauf von Verwandtschaft o. Arbeitgeber usw.)? ☐ ja ☐ nein

Angaben zum Gebäude

Gebäudetyp

☐ Einfamilienhaus ☐ Zweifamilienhaus ☐ Mehrfamilienhaus ☐ Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsart

☐ Wohnung ☐ Seniorenwohnung ☐ Penthouse ☐ Eigenheim (REH; RMH, DHH)
☐ Büro/Praxis ☐ Laden ☐ Gaststätte ☐ Werkstatt ☐ Sonstiges

Baujahr des Gebäudes Anzahl Wohnungen Anzahl Gewerbe

Angaben zur Wohnung

Aufteilungsplan Nr.

Geschoss: ☐ Erdgeschoss ☐ Obergeschoss ☐ Dachgeschoss ☐ Kellergeschoss

Lage im Geschoss: (z.B. links, Mitte, rechts)

Anzahl der Zimmer: (ohne Küche und Bad)

Wohnfläche m² Gewerbefläche m²

Angaben zur Miete und den Betriebskosten

Grundmiete Wohnung/Gewerbe (ohne Nebenkosten) €/Monat

Miete für Garage, TG-Stellplatz oder Kfz-Stellplatz (insgesamt) €/Monat

Heizkosten und sonstige Betriebskosten (siehe Anlage 1) €/Monat

Gesamtmieta €/Monat

Monatliches Wohngeld

einschließlich nicht umlagefähiger Nebenkosten und Rücklage:
zu zahlen vom Eigentümer an die Hausverwaltung €/Monat

Eine Modernisierung/Sanierung

Ist erfolgt im Jahr ☐ Bodenbeläge ☐ Baderneuerung ☐ Fenster ☐ TürenIst erfolgt im Jahr ☐ Heizungsanlage ☐ Dacherneuerung ☐ Dämmung ☐ Leitungen

Wie würden Sie Ihre Eigentumswohnung einordnen? (Es sind auch zwei Kreuze möglich)

☐ sehr einfach: z.B. Einfachverglasung der Fenster; Einzelefen, nicht alle Räume beheizbar; einfaches Bad/WC mit Installation auf Putz, sehr geringe Elektroausstattung (sehr wenig Steckdosen, Schalter, Sicherungen), Fußboden ohne Belag oder einfachster Art☐ einfach: z.B. Zweifachverglasung vor ca. 1995; Zentralheizung vor ca. 1995; Bad mit Dusche/Wanne und WC; Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden in einfacher Ausführung☐ mittel: z.B. Zweifachverglasung nach ca. 1995; Rollläden (nicht elektrisch); Zentralheizung nach ca. 1995; pro Einheit ein Bad mit Dusche oder Badewanne und WC; Linoleum-, Teppich-, Laminat- oder PVC-Böden in besserer Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten☐ gehoben: z.B. Isolierverglasung, elektrische Rollläden; Zentralheizung nach ca. 2005; Fußbodenheizung; 1-2 Bäder und Gäste-WC in gehobener Qualität; hochwertige Materialien in Innenausstattung (z.B. Naturstein, Massivholz, Parkett)☐ stark gehoben: z.B. hochwertige Fenster mit Spezialverglasung und elektrischen Rollläden; Fußbodenheizung, Wandheizung; luxuriöse Innenausstattung (z.B. Naturstein, Edelholzer, Edelstahl); mehrere hochwertige Bäder und WCs; technische Ausstattung: z.B. Video- und Alarmanlage, Klimaanlage, Hochwertiges Parkett, Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Besondere Ausstattung

Im Vertragspreis enthalten

Anzahl					
* Tiefgaragenstellplatz	☐ ja	☐ nein	* Einbauküche	☐ ja	☐ nein
* Kfz-Stellplatz im Außenbereich	☐ ja	☐ nein	* Kellerabteil	☐ ja	☐ nein
* Garage als Nebengebäude	☐ ja	☐ nein	* Keller-/Hobbyraum m ²	☐ ja	☐ nein
* Duplex/Vierfach Parker	☐ ja	☐ nein	* Gartenteil	☐ ja	☐ nein
* Carport	☐ ja	☐ nein	* Aufzug im Gebäude	☐ ja	☐ nein
* Geschätzter Wert ca. €			* Geschätzter Wert ca. €		

Anlage 1

Die Betriebskosten im Sinne von § 1 der Betriebskostenverordnung sind:

1. Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, hierzu gehört namentlich die Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage
5. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
6. Verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betrieb des Personen- oder Lastenaufzugs
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Hauswart
15. Betrieb der Gemeinschafts-Antennenanlage
16. Betrieb der Einrichtungen für die Wäschepflege
17. Sonstige Betriebskosten (die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind)