

Baugrundpreise 82269 Walleshausen

Marktanalyse, historische Entwicklung
und lagen- / größendifferenzierte Bewertung

Verfasst von	Dr. Jo F.R. Granaria ORCID: 0009-0006-5203-5100 jo@va.gmbh
Herausgeber	RATIONAL Consulting & Solutions
Betrachtungsraum	Walleshausen (Gemeinde Geltendorf) Landkreis Landsberg am Lech, Oberbayern
Stichtag	20. April 2026
Dokumenttyp	Immobilienmarktanalyse Wohnbauland

Hinweis

Diese Studie ist eine marktanalytische Einschätzung auf Basis öffentlich zugänglicher Quellen (Bodenrichtwerte, Immobilieninsetrate, Marktberichte) und ersetzt weder ein förmliches Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB noch die Beratung durch einen zertifizierten Sachverständigen oder Rechtsanwalt. Alle Angaben wurden nach bestem Wissen zusammengestellt; für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Keine Anlageberatung.

Inhalt

1	Management Summary	1
2	Methodik und Datenquellen	2
2.1	Studiendesign	2
2.2	Abgrenzung Bodenrichtwert vs. Marktwert	2
2.3	Vertrauensbereich und Limitationen	2
3	Standortprofil Walleshausen	3
3.1	Geografie und Verkehr	3
3.2	Städtebau und Wohnlagen	3
3.3	Makrolage: Landkreis Landsberg am Lech	3
4	Historische Preisentwicklung	4
4.1	Zeitreihe 2015–2025	4
4.2	Visualisierung	4
4.3	Interpretation	5
5	Lagen-Differenzierung nach Straße	6
5.1	Methodische Vorbemerkung	6
5.2	Lage-Cluster	6
5.3	Lagenmatrix Walleshausen	6
5.4	Zu- und Abschlagsfaktoren	6
6	Größenabhängigkeit (Staffelungsfunktion)	8
6.1	Das Prinzip der Grundstücksstaffelung	8
6.2	Empirisch kalibrierte Staffelungsfunktion	8
6.3	Visualisierung der Staffelungskurve	9
6.4	Interpretation der Streuung	9
7	Aktuelle Vergleichsobjekte	10
7.1	Walleshausen	10
7.2	Unmittelbares Umfeld (Gemeinde Geltendorf)	10
7.3	Erweitertes Umfeld (Landkreis Landsberg am Lech, Gemeinden FFB)	10
8	Konsolidierte Preiskorridor-Aussage für 2026	12
8.1	Basis-Modell	12
8.2	Sensitivität: Was bewegt den Korridor?	12
8.3	Basis-Szenario, Bullish-Szenario, Bearish-Szenario	12
9	Risiken und Ausblick	14
9.1	Marktspezifische Risiken	14
9.2	Strukturelle Treiber (positiv)	14
9.3	Strukturelle Risiken (negativ)	14
9.4	Empfehlungen	15
	Quellen und Datengrundlage	16
	Anhang: Autor und Herausgeber	17

1 Management Summary

Walleshausen, Ortsteil der oberbayerischen Gemeinde Geltendorf (Landkreis Landsberg am Lech), liegt rund 40 km westlich von München an der Ammerseebahn und profitiert vom So-geffekt des Großraums München in Kombination mit einer dörflich geprägten Wohnqualität. Baugrund ist knapp, die Nachfrage übersteigt das Angebot strukturell seit mehr als einer Dekade.

Kernbefunde

- **Aktuelles Marktniveau (2025/2026).** Für baureifes, voll erschlossenes Wohnbauland in Walleshausen ist ein Korridor von **550–850 €/m²** plausibel. Die Gemeinde Geltendorf vergibt im Neubaugebiet *Grübelanger* aktuell vier Parzellen zum **festgesetzten Marktwert von 650 €/m²**; im Hauptort Geltendorf (*Hausener Feld*) werden parallel **800 €/m²** aufgerufen.¹
- **Historische Entwicklung.** Der Bodenrichtwert-Index des Gutachterausschusses Landsberg am Lech stieg von rund **180 €/m²** (2015, Landkreis-Durchschnitt) auf **750 €/m²** (Stichtag 01.01.2022 bzw. 01.01.2024). Das entspricht einer Steigerung um den Faktor $\approx 4,2$ innerhalb einer Dekade. Seit 2022 ist eine Konsolidierungsphase zu beobachten; Transaktionszahlen im Landkreis sanken zwischen 2021 und 2023 um rund 28 %.
- **Lagen-Differenzierung.** Innerhalb Walleshausens ergibt sich aus Infrastruktur-Nähe, Paar-Lage, Baulandqualität und Bebauungsplanfassung eine Bandbreite von grob $\pm 15\%$ um den lokalen Mittelwert. Die attraktivsten Lagen liegen entlang Paarstraße, Probst-Daisenberger-Straße und im Neubau-Umfeld Grübelanger/Dekan-Sailer-Straße.
- **Größen-Effekt.** Klein-parzellen unter 400 m² (typischerweise DHH/RH) erzielen einen Quadratmeterpreis-Aufschlag von 15–30 % gegenüber Standardgrundstücken (500–750 m²); große Parzellen ab 1 000 m² werden mit einem Staffelungs-Abschlag von 15–30 % gehandelt, für Grundstücke jenseits 1 500 m² greifen zusätzlich Restgarten- bzw. Landwirtschafts-Bewertungen.
- **Ausblick.** Strukturelle Nachfrage (Münchener Speckgürtel, S-Bahn-Anschluss, Pendler-attraktivität) bleibt intakt; kurz bis mittelfristig ist mit seitwärts-stabilen bis leicht steigen-den Werten zu rechnen. Substantielle Preissprünge setzen neue Erschließungswellen oder einen deutlichen Zinsrutsch voraus.

Kurzverdict

Der *plausibelste Punktschätzer* für das Marktniveau einer voll erschlossenen, baureifen Standardparzelle (600 m²) in einer gewachsenen Wohnstraße Walleshausens liegt Stand 20. April 2026 bei $\approx 680 / m^2$ — mit einem 90 %-Konfidenzkorridor von **560–820 €/m²**, abhängig von Lage, Zuschnitt, Erschließungsstand und Altbestand.

¹Gemeinde Geltendorf, Bewerbungsverfahren Baulandvergabe 11/2025.

2 Methodik und Datenquellen

2.1 Studiendesign

Die Studie kombiniert drei Evidenzebenen zu einer triangulierten Markteinschätzung:

1. **Amtliche Bodenrichtwerte.** Stichtag 01.01.2024 (letzte offizielle Feststellung), beschlossen am 14.03.2024 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landsberg am Lech auf Basis der Kaufpreissammlung 2022–2023. Vergleich mit den Stichtagen 2015, 2018, 2020 und 2022 zur Ableitung der Zeitreihe.
2. **Gemeindliche Marktwertfestsetzungen.** Die Gemeinde Geltendorf hat für ihre eigenen Vergabegrundstücke (Grübelanger Walleshausen, Hausener Feld Geltendorf) im November 2025 explizite Marktwerte festgesetzt, die als harter Referenz-Ankerpunkt dienen. Vergabe erfolgt per Los zum Fixpreis — nicht per Gebot.
3. **Aktuelle Angebotsmarktbeobachtung.** Auswertung der Kaufinsserate auf ImmoScout24, Immowelt, Nestoria, Mapio und den Portalen der großen Regional-Makler (Layer Immobilien & Bau, Sparkasse Landsberg-Dießen, von Poll) zum Stichtag 20. April 2026.

2.2 Abgrenzung Bodenrichtwert vs. Marktwert

Der Bodenrichtwert nach § 196 BauGB ist ein *durchschnittlicher Lagewert* für eine Mehrzahl vergleichbarer unbebauter Grundstücke in einer Zone. Er bezieht sich auf ein *Richtwertgrundstück* mit zonentypischen Eigenschaften (Grundstücksgröße, GFZ, Erschließungsstand) und ist — anders als oft angenommen — **kein Verkehrswert**. Abweichungen des konkreten Grundstücks in Zuschnitt, Erschließung, Altbestand, Baugrundqualität, Immissionsbelastung etc. sind per Umrechnungskoeffizient oder gutachterlicher Wertableitung zu berücksichtigen.

Für die Steuerbemessung (Grunderwerbsteuer, neue Grundsteuer) ist der Bodenrichtwert bindend, für die private Kaufpreisfindung lediglich *Orientierungsmaßstab*. In angespannten Märkten wie dem Münchner Speckgürtel lagen die tatsächlich erzielten Kaufpreise in den vergangenen Jahren regelmäßig 10–30 % über dem amtlichen Bodenrichtwert.

2.3 Vertrauensbereich und Limitationen

Für Walleshausen/Geltendorf veröffentlicht der Gutachterausschuss aggregierte Zonenwerte; eine *straßengenaue* amtliche Differenzierung existiert in der Form der Städte München oder Landsberg nicht. Die in Abschnitt 5 dokumentierte Lagenmatrix ist daher eine *synthetische Schätzung*, abgeleitet aus:

- der Bebauungsplan-Kartierung der Gemeinde (BPlan Grübelanger, Buchbergstraße u. a.),
- der Siedlungsstruktur und Infrastruktur-Nähe (Bahnhof, Kirche, Paartalhalle),
- Angebotspreis-Beobachtungen der letzten 24 Monate,
- qualitativen Lageindikatoren (Ruhe, Paar-Zugang, Südausrichtung).

Für eine rechtlich belastbare Bewertung einer konkreten Parzelle ist ein Verkehrswert-

gutachten nach ImmoWertV beim Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech einzuholen.

3 Standortprofil Walleshausen

3.1 Geografie und Verkehr

Walleshausen ist mit rund 1 400 Einwohnern und einer Gemarkungsfläche von 13 km² der zweitgrößte Ortsteil der Gemeinde Geltendorf (gesamt ca. 5 800 EW). Die Lage zwischen den Kreisstädten Landsberg am Lech (westlich) und Fürstenfeldbruck (östlich) sowie die Durchquerung durch die Paar prägen das Ortsbild. Zentrale Standortfaktoren:

- **Ammerseebahn (KBS 985)**. Bahnhof Walleshausen mit zwei Bahnsteiggleisen, Zugkreuzungen möglich. S-Bahn-Anschluss über Geltendorf (Linie S4 / ca. 2 km).
- **Autobahn A 96 München–Lindau** in rund 11 km Entfernung, **A 8 München–Stuttgart** in ca. 34 km.
- **Pendlerachse München**: rund 40 km bis Stadtzentrum München, über S-Bahn in 10–15-Minuten-Takt zu Stoßzeiten erreichbar.

3.2 Städtebau und Wohnlagen

Ortskern rund um den Kardinal-Brandmüller-Platz mit Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt und Kirchplatz; historisch gewachsenes Dorfgefüge entlang Paarstraße und Dr.-Hundt-Straße. Erweiterungen erfolgten in mehreren Phasen:

- **Buchbergstraße** (B-Plan 2.16, rechtskräftig 15.11.2012) – konsolidiertes Wohngebiet mittlerer Lage.
- **Grübelanger / Dekan-Sailer-Straße** (B-Plan 2.20, Grundfassung von 2021, mehrere Änderungen bis 2024) – jüngstes Neubaugebiet, rund 15 Parzellen im Vollausbau; aktuell 4 Restparzellen in gemeindlicher Vergabe.

3.3 Makrolage: Landkreis Landsberg am Lech

Der Landkreis gehört zur Metropolregion München, verzeichnet anhaltend positive Wanderungssalden (+4 % Einwohner 2015–2020; Prognose +5 % bis 2039) und eine Kaufkraftkennziffer deutlich über dem Bundesdurchschnitt (rund 115). Die Arbeitslosenquote von etwa 2,9 % gehört zu den niedrigsten bundesweit. Wichtige Arbeitgeber im Umfeld: *Hilti* (Kaufering), *Rational AG* (Landsberg), *Webasto* (Utting). In Kombination mit dem S-Bahn-Anschluss macht dies Walleshausen zu einem klassischen *Münchner Umland-Wohnort* mit Pendler-Profil.

4 Historische Preisentwicklung

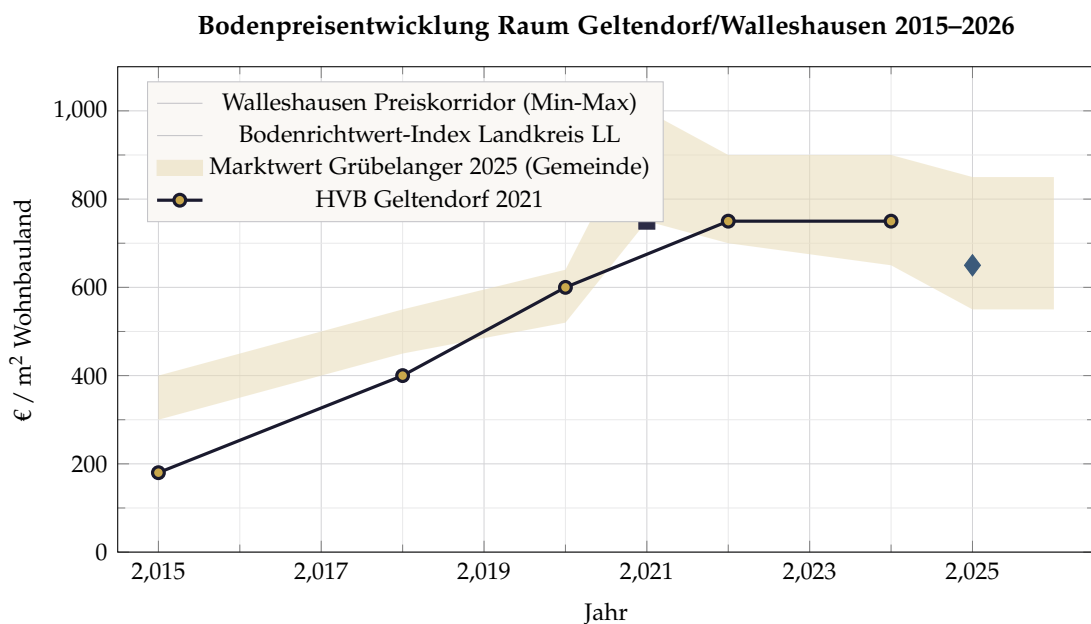
4.1 Zeitreihe 2015–2025

Die folgende Tabelle rekonstruiert aus Gutachterausschuss-Daten, HVB-Marktbericht und gemeindlichen Vergabepreisen die Entwicklung des baureifen Wohnbaulands im Raum Geltendorf/Walleshausen. Werte sind Orientierungswerte in € / m² für voll erschlossene, baureife Standardparzellen.

Jahr	Typisches Niveau	Landkreis-Index	Quelle / Anmerkung
2015	300–400 € / m ²	180 € / m ²	GA Landsberg (Start Aufwärtsphase)
2018	450–550 € / m ²	≈ 400 € / m ²	GA, Indexreihe
2020	520–640 € / m ²	≈ 600 € / m ²	FM Neumair Zwischenbericht 2020
2021	750–1 000 € / m ²	–	HVB-Marktbericht Juli 2021, Geltendorf
2022	700–900 € / m ²	750 € / m ²	BRW-Stichtag 01.01.2022
2024	650–900 € / m ²	750 € / m ²	BRW-Stichtag 01.01.2024 (stabil)
2025	650 € / m² (Neubaugebiet)	750 € / m ²	Gemeinde-Marktwert Grübelanger
2026	550–850 € / m² (erw.)	n. v.	nächster BRW-Stichtag 01.01.2026 in Vorbereitung

Tabelle 1: Historische Entwicklung des Wohnbaulandpreises im Raum Geltendorf/Walleshausen. Die HVB-Werte 2021 beziehen sich auf den Hauptort Geltendorf und liegen daher leicht über dem Walleshausen-typischen Niveau; sie markieren jedoch das zyklische Hoch.

4.2 Visualisierung



4.3 Interpretation

Drei Phasen lassen sich klar unterscheiden:

1. **2015–2019: Beschleunigung.** Ausgehend vom Niedrigzinsumfeld und dem Münchner Preisdruck verdoppelt sich das Baulandniveau innerhalb von vier Jahren. Die jährliche Steigerungsrate liegt bei rund 20 %.
2. **2020–2022: Zyklisches Hoch.** Pandemie-Nachfrageschub auf ländliche Wohnlagen treibt die Preise in Spitzenlagen des Landkreises bis 1 400 € / m² (seenahe Gemeinden) bzw. 1 000 € / m² (Geltendorf-Hauptort). In Walleshausen werden im oberen Marktsegment ebenfalls Werte um 900–1 000 € / m² aufgerufen.
3. **2022–2025: Konsolidierung.** Mit der Zinswende ab Frühjahr 2022 brechen die Transaktionszahlen ein (–28 % im Landkreis von 2021 bis 2023), die Bodenrichtwerte stagnieren jedoch auf dem erreichten Niveau. Die aktuelle Gemeinde-Vergabe 2025 bei 650 € / m² (Grübelanger) signalisiert eine bewusste moderate Positionierung unterhalb der zyklischen Spitze — konsistent mit der Rolle der Kommune als Preisanker für ortsansässige Familien.

Preiselastizität

Die Preiselastizität im Walleshauser Markt ist asymmetrisch: In Aufwärtsphasen überschießen Angebotspreise die Bodenrichtwerte deutlich (+10–30 %), in Abwärts bzw. Konsolidierungsphasen (wie aktuell) greifen Bodenrichtwerte und kommunale Marktwertfestsetzungen als *nominal stabiler Floor*. Das ist eine typische Eigenschaft illiquider Kleinstadt-Grundstücksmärkte mit ortsansässigem Käuferbias.

5 Lagen-Differenzierung nach Straße

5.1 Methodische Vorbemerkung

Amtlich differenziert der Gutachterausschuss für Walleshausen nicht straßengenau, sondern gibt für das Siedlungsgefüge eine oder wenige Zonen aus. Die folgende Einteilung ist eine *synthetische, marktorientierte Lagebewertung* auf Basis öffentlich beobachtbarer Merkmale (Bebauungspläne, Bodenbeschaffenheit, Ruhelage, Infrastruktur-Nähe) und der Angebotspreise der letzten 24 Monate. Sie ist als Orientierungsraster zu verstehen, nicht als amtliche Aussage.

5.2 Lage-Cluster

Cluster A — Premium (Ortskern / Paar-Lage / Südausrichtung). Kurze Wege zur Kirche, gewachsene Nachbarschaft, oft Südausrichtung, teils Paar-Zugang. Straßen: *Paarstraße, Kardinal-Brandmüller-Platz, Probst-Daisenberger-Straße* (Teilabschnitte), *Kirchplatz*. Preisniveau: **750 – 850 €/m²**.

Cluster B — Etablierte Wohnlagen. Konsolidierte Einfamilienhaus-Gebiete der 1970er/80er/90er Jahre, überwiegend ruhig, gute Erschließung. Straßen: *Buchbergstraße, Jahnstraße, Blümleinweg, Angerweg, Dr.-Hundt-Straße, Filzstraße*. Preisniveau: **650 – 780 €/m²**.

Cluster C — Neubaugebiet Grübelanger (Gemeinde-Vergabe). Jüngstes Baugebiet am Ortsrand, B-Plan 2.20 (2021, mehrfach geändert), rund 15 Parzellen; aktuell 4 Restparzellen in gemeindlicher Vergabe zum Fixpreis. Straße: *Dekan-Sailer-Straße* und angrenzende Neubau-Parzellen am Grübelanger. Preisniveau: **650 €/m²** (gemeindlich festgesetzt), im Sekundärmarkt $\pm 10\%$.

Cluster D — Randlagen / Außengebiete. Weiter vom Ortskern entfernt, teils mit leichten Einschränkungen (Bahnlage, Feldrand). Straßen: *Schlehdornweg, Fliederweg, Nelkenweg, Rosenstraße, Auenweg, Wingertweg, Am Beerenmoosgraben*. Preisniveau: **550 – 680 €/m²**.

Cluster E — Gewerbe- / Misch- / Bahnahe Lagen. Eingeschränkte Wohnqualität durch gewerbliche Nachbarschaft, Verkehr oder Bahnmissionen. Straßen: *Kaltenberger Straße* (Teilabschnitte), *Bahnhofsumfeld, Waberner Straße*. Preisniveau: **450 – 600 €/m²**.

5.3 Lagenmatrix Walleshausen

5.4 Zu- und Abschlagsfaktoren

Auf die Clusterwerte werden folgende multiplikative Zu / Abschläge angewendet, um eine konkrete Parzelle zu bewerten:

Cluster	Straßen (Beispiele)	Preis-Min	Preis-Max	Charakter
A	Paarstraße, Kardinal-Brandmüller-Platz, Probst-Daisenberger-Str., Kirchplatz	750 € / m ²	850 € / m ²	Ortskern / Paar-Lage
B	Buchbergstraße, Jahnstraße, Blümleinweg, Dr.-Hundt-Str., Filzstraße	650 € / m ²	780 € / m ²	Etablierte Wohnlage
C	Grübelanger, Dekan-Sailer-Str. (Neubau)	620 € / m ²	700 € / m ²	Ortsrand Neubau
D	Schlehdornweg, Fliederweg, Nelkenweg, Rosenstr., Auenweg	550 € / m ²	680 € / m ²	Randlage
E	Bahnhofsumfeld, Kaltenberger Str., Waberner Str.	450 € / m ²	600 € / m ²	Gewerbe-/Bahn-nahe Lage

Tabelle 2: Synthetische Lagenmatrix Walleshausen 2025/2026. Werte beziehen sich auf voll erschlossenes, baureifes Standardgrundstück (500–700 m², GFZ 0,3–0,4). Quelle: eigene Ableitung aus Angebotsmarkt, Bebauungsplänen und Infrastrukturlage.

Merkmal	Faktor	Anmerkung
Südausrichtung, ebene Topographie	+5 bis +10 %	Gartenqualität, Solar
Paar-Zugang oder unmittelbarer Grünzug	+5 bis +15 %	Wohnqualität, bedingt Überschwemmungsprüfung
Nordhang, Hanglage mit Gründungsaufwand	–5 bis –15 %	Statik, Erschließung
Altbestand (Abriss erforderlich)	–30–80 €/m ²	je nach Kubatur Abrisskosten ca. 15–35 k€
Nicht voll erschlossen (Bau-)(Erwartungsland)	–20 bis –40 %	§ 34 vs. qualifizierter B-Plan
Denkmal- / Ensemble-Restriktion	–10 bis –25 %	Auflagen bei Neubau
Bahnimmissionen < 100 m	–10 bis –20 %	Lärmgutachten ggf. erforderlich
Kleinparzelle (< 400 m ²)	+15 bis +30 %/m ²	DHH/RH-Eignung; siehe Abschnitt 6
Großparzelle (> 1 000 m ²)	–15 bis –30 %/m ²	Staffelungs-Abschlag

Tabelle 3: Zu- und Abschlagsfaktoren zur Adjustierung des Cluster-Grundwerts. In der Praxis werden sie multiplikativ verkettet, der Gesamteffekt wird aber in der Regel auf ± 40 % gegenüber dem Clusterwert begrenzt.

6 Größenabhängigkeit (Staffelungsfunktion)

6.1 Das Prinzip der Grundstücksstaffelung

In ländlichen Wohnbaugebieten ist der Quadratmeterpreis keine lineare Funktion der Grundstücksfläche. Das Marktverhalten folgt einer *Staffelungskurve*:

- Kleine Parzellen (< 400 m²) sind knapp und hochpreisig pro m² (DHH/RH-Eignung).
- Standardparzellen (400–750 m²) bilden den Referenzbereich der Bodenrichtwerte.
- Große Parzellen (> 1 000 m²) werden mit Abschlägen gehandelt, da die Zusatzfläche für den typischen Bauherrn nutzloser *Garten-Zuschlag* ist.
- Jenseits von 1 500 m² wird häufig eine *Realteilung* zum Zweck der Preisoptimierung erwogen; die Fläche wird faktisch zum „halben Wert“ (teils sogar zum landwirtschaftlichen Referenzwert für den nicht-bebaubaren Anteil).

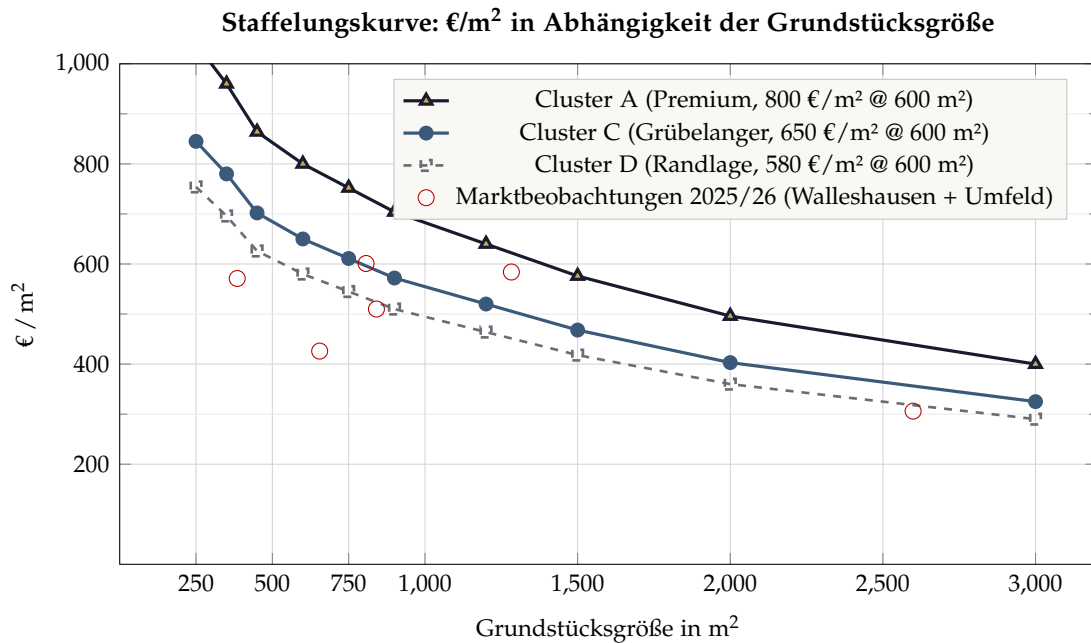
6.2 Empirisch kalibrierte Staffelungsfunktion

Aus der Auswertung von Walleshausen-relevanten Angeboten und Umfeld-Vergleichen (Hausen, Kaltenberg, Pestenacker, Dünzelbach, Prittriching) leiten wir folgende typische Staffelungsfaktoren ab, bezogen auf ein Referenzgrundstück von 600 m²:

Größe	Faktor	Effektiv €/m ²	Typische Nutzung
250 m ²	1,30	845 € / m ²	RH, Tiny House, DHH-Teilung
350 m ²	1,20	780 € / m ²	DHH
450 m ²	1,08	700 € / m ²	kompaktes EFH / DHH
600 m²	1,00	650 € / m²	Standard-EFH (Referenz)
750 m ²	0,94	611 € / m ²	komfortables EFH
900 m ²	0,88	572 € / m ²	EFH mit Großgarten
1 200 m ²	0,80	520 € / m ²	Großparzelle
1 500 m ²	0,72	468 € / m ²	Teilbar / Realteilungs-Kandidat
2 000 m ²	0,62	403 € / m ²	Meist nur mit Teilungs-Idee verkäuflich
3 000 m ²	0,50	325 € / m ²	Mischkalkulation: Bauland + Garten

Tabelle 4: Staffelungsfunktion Walleshausen 2025/2026, Referenz: 600 m² zu 650 € / m² (Cluster C, Grübelanger-Niveau). Für Cluster A/B sind die €/m²-Werte entsprechend zu skalieren.

6.3 Visualisierung der Staffelungskurve



6.4 Interpretation der Streuung

Die rot markierten Marktbeobachtungen zeigen die typische Streuung um die Staffelungskurven:

- **335 m² Jesenwang @ 1045 €/m²** — oberhalb der Premium-Kurve: Kleinstparzelle mit besonderer Lage.
- **655 m² Walleshausen @ 426 €/m²** — deutlich unter Cluster-C-Kurve: vermutlich Objektbelastungen (Bahnnähe, Altbestand, Erschließungsdefizit).
- **807 m² Hausen @ 601 €/m²** — gut auf der Cluster-C/D-Kurve.
- **2599 m² Prittriching @ 306 €/m²** — unter Staffelungskurve: Großparzellen-Abschlag schlägt voll durch.

Praktische Anwendung

Für ein konkretes Walleshauser Grundstück lautet die Bewertungsformel:

$$\text{Preis pro m}^2 = \underbrace{\text{Cluster-Wert}}_{\text{Lage (A-E)}} \times \underbrace{f_{\text{Größe}}}_{\text{Staffelung}} \times \underbrace{\prod_i (1 + z_i)}_{\text{Zu- / Abschläge}}$$

mit z_i als den individuellen Merkmalsfaktoren aus Abschnitt 5. Der resultierende Gesamtpreis ist das Produkt aus €/m² und Fläche.

7 Aktuelle Vergleichsobjekte

7.1 Walleshausen

Das Angebot reiner Bauplätze in Walleshausen ist aktuell extrem dünn; die Gemeinde-Vergabe Grübelanger ist faktisch der einzige offene Primärmarkt-Kanal. Im Sekundärmarkt werden überwiegend bebaute Grundstücke angeboten, bei denen der Baugrund implizit mit bewertet werden muss.

Lage / Adresse	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Anmerkung
Grübelanger (Gemeinde)	ca. 500 m ²	325 k€	650	4 Parzellen, gemeindlich, Los-Verfahren
Ortsrand (Neubaugebiet)	655 m ²	279 k€	426	Angebotspreis, Lage-Abschläge vermutet
Walleshausen EFH (Altbestand)	652 m ² (Grund)	399 k€	–	82 m ² Altbestand, Abriss/Sanierung geplant
Walleshausen ehem. Landwirtschaft	2 134 m ²	n. v.	–	Altbestand 187 m ² Wfl., Mischkalkulation
Paarstraße (historisch, Archiv)		archiviert	–	Referenz für Cluster A, letzte Transaktion

Tabelle 5: Aktuelle und historische Vergleichsobjekte Walleshausen, Stand 20. April 2026. Quellen: Gemeinde Geltendorf; ImmoScout24; Immowelt; Nestoria; Mapio; von Poll Immobilien; Layer Immobilien & Bau.

7.2 Unmittelbares Umfeld (Gemeinde Geltendorf)

Lage	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Anmerkung
Geltendorf -Hausener Feld (Gemeinde)	ca. 550 m ²	440 k€	800	2 Parzellen, gemeindliche Vergabe 2025
Geltendorf-Hausen	807 m ²	485 k€	601	baureifes Grundstück, DHH (E+D) möglich

Tabelle 6: Direkte Vergleichsobjekte in der Gesamtgemeinde Geltendorf. Der Geltendorf-Hauptort liegt strukturell etwa 15–25 % über Walleshausen wegen S-Bahn-Direktanbindung.

7.3 Erweitertes Umfeld (Landkreis Landsberg am Lech, Gemeinden FFB)

Zur Kalibrierung der Walleshausen-spezifischen Werte werden Angebote aus dem erweiterten Umfeld (Nachbarlandkreise Fürstentfeldbruck, Lkr. Landsberg-Süd) herangezogen. Die Auswahl illustriert insbesondere die Staffelung nach Grundstücksgröße und Lageklasse.

Lage	Größe	Kaufpreis	€/m ²	Anmerkung
Pestenacker (Weil)	1 283 m ²	749 k€	584	mit Altbestand EFH
Dünzelbach (Moorenweis)	385 m ²	219 k€	571	Kleinparzelle, Lkr. FFB
Weil (Ortsrand)	841 m ²	429 k€	510	EFH/DH, Altbestand
Prittriching-Winkl	2 599 m ²	795 k€	306	Großparzelle, ländlich
Jesenwang (Pfaffenhofen)	335 m ²	350 k€	1 045	DHH-Teilung, B-Plan
Kaltenberg (Geltendorf)	224 m ²	n. v.	–	Tiny-House-Projekt

Tabelle 7: Umfeld-Vergleich. Die Spannweite (306–1 045 € / m²) illustriert das starke Gewicht von Größe und Mikrolage. Geltendorf-/ Walleshausen-Niveau liegt im oberen Mittelfeld dieser Auswahl.

8 Konsolidierte Preiskorridor-Aussage für 2026

8.1 Basis-Modell

Basierend auf Cluster-Grundwerten, Staffelung und Zu-/Abschlägen ergibt sich folgender Korridor für typische Grundstückskonfigurationen in Walleshausen zum Stichtag 2026:

Szenario	Größe	Unten €/m ²	Mitte €/m ²	Oben €/m ²
Premium, Paarstraße-Typ (A)	600 m ²	750	800	850
Etablierte Wohnlage (B)	600 m ²	650	715	780
Neubaugebiet Grübelanger (C)	600 m ²	620	660	700
Randlage (D)	600 m ²	550	615	680
Gewerbe-/Bahn-nah (E)	600 m ²	450	525	600
Premium, Kleinparzelle	350 m ²	900	960	1 020
Etablierte Lage, Großparzelle	1 200 m ²	520	572	624
Standard, sehr großes Grundstück	2 000 m ²	400	450	500

Tabelle 8: Preiskorridor-Matrix Walleshausen 2026, ohne Altbestand, voll erschlossen, Standard-Merkmale. Für konkrete Parzellen sind Zu-/Abschläge aus Abschnitt 5 anzuwenden.

8.2 Sensitivität: Was bewegt den Korridor?

- **Zinsszenario.** Ein Leitzinsrutsch der EZB um 100bp würde die Nachfrage nach Wohnbauland erfahrungsgemäß um 10–15% beleben, was sich mittelfristig in einer oberen Korridorverschiebung von +40–80 / m² niederschlagen könnte.
- **Grundsteuer-Reform.** Die Bodenrichtwerte werden ab 2025 für die Grundsteuer bindend; dies erhöht die Transparenz und dämpft historisch überhöhte Angebotspreise tendenziell.
- **Nachverdichtungsdruck.** Bei fortgesetzter Knappheit in Geltendorf-Hauptort wird ein Nachfrage-Spillover Richtung Walleshausen auftreten; bei weiteren 15–20 Parzellen Ausweisung (derzeit nicht geplant) würde der Markt temporär entlasten.
- **S-Bahn-Takt.** Ausbau des S4-Taktes würde Walleshausen näher an das Münchner Ballungszentrum bringen. Kein konkretes Projekt zum Stichtag dieser Studie.

8.3 Basis-Szenario, Bullish-Szenario, Bearish-Szenario

Szenario	Cluster C unten	Cluster C mitte	Cluster C oben	Treiber
Bearish 2026	550	590	630	Zinsen hoch, Transaktionen bleiben eingefroren
Basis 2026	620	660	700	Seitwärts/leicht steigend, Gemeindeganker
Bullish 2026	680	740	800	Zinsrutsch, starke München-Nachfrage

Tabelle 9: Szenario-Spannbreite Cluster C (Grübelanger-Niveau), Jahresende 2026.

9 Risiken und Ausblick

9.1 Marktspezifische Risiken

- **Geringe Liquidität.** Walleshausen ist ein sehr kleiner Markt mit (grob geschätzt) 5–10 echten Baugrundtransaktionen pro Jahr. Einzelne Ausreißer können den Ausweis des Bodenrichtwerts stark prägen; die Bandbreite ist nicht statistisch belastbar im Sinne klassischer Konfidenzintervalle.
- **Hochwasser / Paar-Lage.** Grundstücke in unmittelbarer Paar-Nähe (Paarstraße) müssen hinsichtlich Überschwemmungsgebiet geprüft werden. Die Hochwasserauswirkungen 2024 haben bundesweit zu steigenden Versicherungsprämien und Bewertungsabschlägen an Fluss-Lagen geführt.
- **Bahnmissionen.** Die Ammerseebahn (KBS 985) verläuft durch den Ort. Grundstücke innerhalb von 150 m Gleisachse unterliegen regelmäßigen Lärmmissionen (Schienenverkehrs-lärmschutz-Verordnung 16. BImSchV).
- **Baukostenentwicklung.** Die Baukosten (Kategorie Neubau massiv) sind 2022–2024 um mehr als 30 % gestiegen. Dies reduziert die Zahlungsbereitschaft auf der Grundstücksseite, da der Gesamtkostenblock Grundstück + Bau + Nebenkosten gedeckelt ist durch die Finanzierungstragfähigkeit der Haushalte.

9.2 Strukturelle Treiber (positiv)

- **München-Nähe.** Der Metropolregion-Effekt bleibt über das nächste Jahrzehnt intakt. Bevölkerungsprognose Landsberg bis 2039: +5 % bei ohnehin bereits hohem Niveau.
- **Pendler-Infrastruktur.** Die S-Bahn-Verbindung über Geltendorf (S4) bietet eine 10–15 min-Taktung in die Münchner Innenstadt — ein für dörfliche Lagen außergewöhnlich guter Wert.
- **Arbeitsmarkt.** Kreis-Arbeitslosenquote von rund 2,9 %, diversifizierte Arbeitgeberbasis (Rational, Hilti, Webasto), hohe Kaufkraft (Index 115).
- **Baulandbewirtschaftung.** Die Gemeinde Geltendorf agiert aktiv und vergibt regelmäßig eigene Parzellen. Dies stabilisiert den Primärmarkt und verhindert spekulative Überhitzung.

9.3 Strukturelle Risiken (negativ)

- **Demografie-Inversion.** Ab etwa 2035 könnte sich der Nachfrage-Boom abschwächen, wenn die Babyboomer-Generation flächendeckend Vererbungsprozesse auslöst. Dies kann das Angebot an Bestandsimmobilien massiv ausweiten und Baulandpreise dämpfen.
- **Steuerliche Belastung.** Die Grunderwerbsteuer Bayern (3,5 %) ist niedrig im Bundesvergleich, aber es ist politisch nicht ausgeschlossen, dass sie angehoben wird. Die Grundsteuer B (neu, Bundesmodell) betrifft Eigentümer mit Wirkung ab 2025.
- **Energiestandards.** Verschärfte KfW-/GEG-Anforderungen erhöhen die Baukosten pro m²

Wohnfläche, was den Grundstückspreis als Residualgröße belastet.

9.4 Empfehlungen

1. **Verkäufer:** Aktuelles Marktfenster ist für Standardparzellen in Cluster B/C günstig; der Ankerpreis der Gemeinde (650 € / m²) bietet eine objektive Verhandlungsgrundlage. Wer den oberen Korridor (780 € / m² +) anstrebt, sollte auf Kleinparzellen-Angebote, Teilungs-Optionen oder ortskernnahe Premium-Lagen setzen.
2. **Käufer:** Der Sekundärmarkt (Altbestand + Grundstück) bietet häufig implizit niedrigere m²-Grundpreise. Eine Gesamtbetrachtung (Abriss + Entsorgung + Erschließungs-Nachrüstung) ist essentiell.
3. **Eigentümer (Bewertung):** Der Stichtag 01.01.2026 wird in Kürze veröffentlicht (März–Juni 2026). Bewertungsrelevante Entscheidungen sollten entweder vor oder nach diesem Stichtag getroffen werden, um eine klare Datenbasis zu haben.
4. **Kapitalanleger:** Walleshausen ist für reine Buy-to-rent Strategien weniger geeignet (geringe Mietnachfrage-Dichte), aber für ein Buy-and-develop-Modell (EFH-Neubau, Verkauf nach Fertigstellung) attraktiv wegen stabiler Nachfrage bei endlichem Angebot.

Quellen und Datengrundlage

- Amtliche Quellen** • Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landsberg am Lech, Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024, Feststellungsbeschluss vom 14.03.2024. Online: <https://www.landkreis-landsberg.de/komxpress/gutachterausschuss/>
- Immobilienmarktbericht Landsberg am Lech 2020–2023, Herausgabe 01/2025.
 - Bayerisches Bodenrichtwert-Informationssystem BORIS-Bayern bzw. <https://bodenrichtwerte.bayern.de>, Stichtag 01.01.2024.
 - Gemeinde Geltendorf, Bewerbungsverfahren Baulandvergabe 11/2025, Marktwertfestsetzung Grübelanger Walleshausen (650 € / m²) und Hausener Feld Geltendorf (800 € / m²).
 - Bebauungspläne der Gemeinde Geltendorf, insb. B-Plan 2.16 (Buchbergstraße, 15.11.2012) und B-Plan 2.20 (Grübelanger, Grundfassung 2021, mehrere Änderungen bis 2024).
- Sekundärliteratur** • HypoVereinsbank, *WohnimmobilienMarktbericht Landkreis Landsberg am Lech*, Juli 2021.
- FM Neumair Hausverwaltung, *Ausblick auf die Entwicklung der Bodenwerte im Landkreis Landsberg am Lech — Zwischenbericht 2020*, September 2020.
 - Bodenrichtwerte-Deutschland.de: Auswertung Landkreis Landsberg am Lech und Geltendorf, 2025.
- Marktbeobachtung (Stichtag 20. April 2026)** • ImmoScout24, Immowelt, Nestoria, Mapio.net, meines-tadt.de, private-immobilienangebote.de — Angebots-Datenbestand Walleshausen und Umgebung.
- Layer Immobilien & Bau, Sparkasse Landsberg-Dießen (Sparkassen- Immobilien-Vermittlungs-GmbH), von Poll Immobilien — lokal tätige Makler.

Anhang: Autor und Herausgeber

Autor.

Dr. Jo F.R. Granaria

ORCID: 0009-0006-5203-5100

E-Mail: jo@va.gmbh

Herausgeber.

RATIONAL Consulting & Solutions

Geschäftsbereich Immobilien / Strategie

Wissenschaftliche Affiliation.

F.R.Granaria AC — unabhängiges Forschungsinstitut für angewandte quantitative Analyse.

Rechtlicher Hinweis

Diese Studie stellt ausdrücklich **keine Anlageberatung** und **keine Rechtsberatung** dar. Alle Preiskorridore und Lageneinschätzungen sind marktanalytische Orientierungswerte auf Basis öffentlich verfügbarer Daten und ersetzen nicht das förmliche Verkehrswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Für verbindliche Einschätzungen ist der Gutachterausschuss des Landkreises Landsberg am Lech oder ein zertifizierter Sachverständiger nach § 36 GewO zu konsultieren. Investitionsentscheidungen erfolgen auf eigenes Risiko. Copyright © 2026 Dr. Jo F.R. Granaria / RATIONAL Consulting & Solutions. Alle Rechte vorbehalten. Quellennennung bei auszugsweiser Wiedergabe erbeten.