



# Grundstücksmarktbericht 2019

## für den Landkreis Landshut



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Landshut**

[gutachterausschuss@landkreis-landshut.de](mailto:gutachterausschuss@landkreis-landshut.de)



## **Impressum**

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Landshut

Konzeption & Autor: Herr Andreas Valenta  
Dipl. – Ing. (FH)  
Vorsitzender des Gutachterausschusses  
Frau Elisabeth Schweizer  
B. Sc. (TU)  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
Veldener Str. 15  
84036 Landshut

Telefon: 0871/408-3160  
0871/408-3159

Ausgabe: 07/2020

Urheberrecht: Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet.

Irrtum vorbehalten.

## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	4
Begriffserklärungen .....	4
Vorbemerkung.....	5
1. Der Gutachterausschuss .....	6
2. Der Landkreis Landshut .....	7
3. Umsätze – gesamter Markt .....	12
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick .....	12
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten.....	13
4. Baureifes Land (unbebaut).....	16
4.1 Umsatz – baureifes Land.....	16
4.2 Wohnbauflächen – individuelles Wohnen .....	20
4.2.1 individuelles Wohnen – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut ....	20
4.2.2 individuelles Wohnen – nördlicher und südlicher Landkreis.....	23
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	26
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	26
5.2 Ackerland .....	30
5.3 Grünland .....	33
5.4 Forst (mit Bestockung).....	36
6. Bebaute Grundstücke .....	39
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke .....	39
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	43
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	46
7. Wohnungseigentum .....	49
7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum.....	49
7.2 Eigentumswohnungen - stadtnah .....	51
7.3 Eigentumswohnungen – übriger Landkreis.....	55
8. Indexreihen .....	60
8.1 Individuelles Wohnen .....	60
8.1.1 Indexreihe WI – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut.....	60
8.1.2 Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis.....	62
8.2 Ackerland .....	63
8.3 Eigentumswohnungen .....	64

### **3 | Grundstücksmarktbericht 2019**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

---

8.3.1	Indexreihen ETW - stadtnah .....	64
8.3.2	Indexreihen ETW – übriger Landkreis.....	66
	Quellen und Bildnachweise .....	68

## Abkürzungsverzeichnis

DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
ha	Flächenmaß: Hektar; 1ha = 10.000 m <sup>2</sup>
landwirt.	landwirtschaftlich
MFH	Mehrfamilienhaus
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
WFL	Wohnfläche
WI	Individuelles Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus

## Begriffserklärungen

**Median** Der Median ist in einer Auflistung von Werten, die der Größe nach sortiert sind, der Wert, der an der mittleren Stelle steht.

z.B. 2, 3, 3, **4**, 4, 6, 15  
Median = 4

*Im Gegensatz dazu: Arithmetisches Mittel = 5,3*

Der Median ist ein Maß in der Statistik. Er ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besonders für nicht normalverteilte Werte.

**Mittelwert** Das arithmetische Mittel (hier Mittelwert) ist die Summe der Werte geteilt durch die Anzahl der Werte und entspricht dem Durchschnitt.

z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15  
Mittelwert = 5,3

Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.

### **Vorbemerkung**

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Landshut erfasst in der Kaufpreissammlung zwar auch Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge, diese werden für die folgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen.

Für die weiterführenden Untersuchungen (Kap. 4 bis Kap. 8) werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

Die Auswertungen können teilweise von Zahlen des vorangegangenen Berichts abweichen. Ursache hierfür sind Nachträge zu Kaufurkunden bzw. nachträglich erfasste Verträge, Umgruppierungen oder Bereinigungen aufgrund eines besseren Kenntnisstandes bzw. Auswertemöglichkeiten. Die Datenbank unterliegt einem laufenden Entwicklungsprozess. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Zahlen der aktuellsten Veröffentlichung zutreffen.

#### **Hinweis zu Median und abgeleiteten Quadratmeterpreisen:**

Die in diesem Marktbericht abgeleiteten Quadratmeterpreise sind in den Tabellen sowohl als Median als auch zur Vollständigkeit als arithmetisches Mittel angegeben.

Aufgrund der Verteilung der Kaufverträge empfiehlt die Geschäftsstelle die Verwendung des Median. Dieser ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besser für nicht normalverteilte Quadratmeterpreise der entsprechenden Kaufverträge.

#### **Hinweis zu Kapitel 6.2/6.3 bzw. 7.2/7.3**

Bei den angegebenen Quadratmeterpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sind für die Bezugsjahre 2017/2018 im „Teil II: weitere wertermittlungsrelevante Daten“ enthalten.

## 1. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss setzt sich im Landkreis Landshut als neutrales Fachgremium aus insgesamt 11 Sachverständigen des Landratsamtes, des Finanz- und Vermessungsamtes sowie der freien Wirtschaft zusammen.

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

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Diese ist im Landratsamt Landshut der technischen Bauabteilung zugeordnet.

Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung gehören ebenso wie die Ermittlung von Bodenrichtwerten, die Ableitung von wertermittlungsrelevanten Faktoren oder das Erstellen von Verkehrswertgutachten von Grundstücken und damit verbundenen Rechten zu den Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle. Daneben werden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung erteilt.

Grundlage hierfür ist die Kaufpreissammlung. In dieser werden sämtliche notariellen Grundstücksverträge erfasst und ausgewertet. Die Daten unterliegen dem Datenschutz.

## 2. Der Landkreis Landshut

Der Landkreis Landshut existiert in seiner heutigen Form seit 1972 und umfasst 35 Gemeinden; darunter die früheren Kreisstädte Rottenburg an der Laaber und Vilsbiburg sowie sieben Märkte.

158.698<sup>1</sup> Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.348 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 118 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2018). Eine Übersicht über die anteilige Nutzung des Bodens gibt Abbildung 1.

Wie eine langgezogene Insel liegt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, mit rund 72.400 Einwohnern mitten im Kreisgebiet.

Seine Stellung als einer der dynamischsten Räume Deutschlands verdankt der Landkreis unter anderem seiner verkehrsgeographischen Lage. Näher am Flughafen als München und durchzogen von Hauptverkehrsachsen wie der A 92 (München - Deggen-dorf) oder der Bahnstrecke München-Berlin ist die Region ein Drehkreuz von Verkehr und Handel.

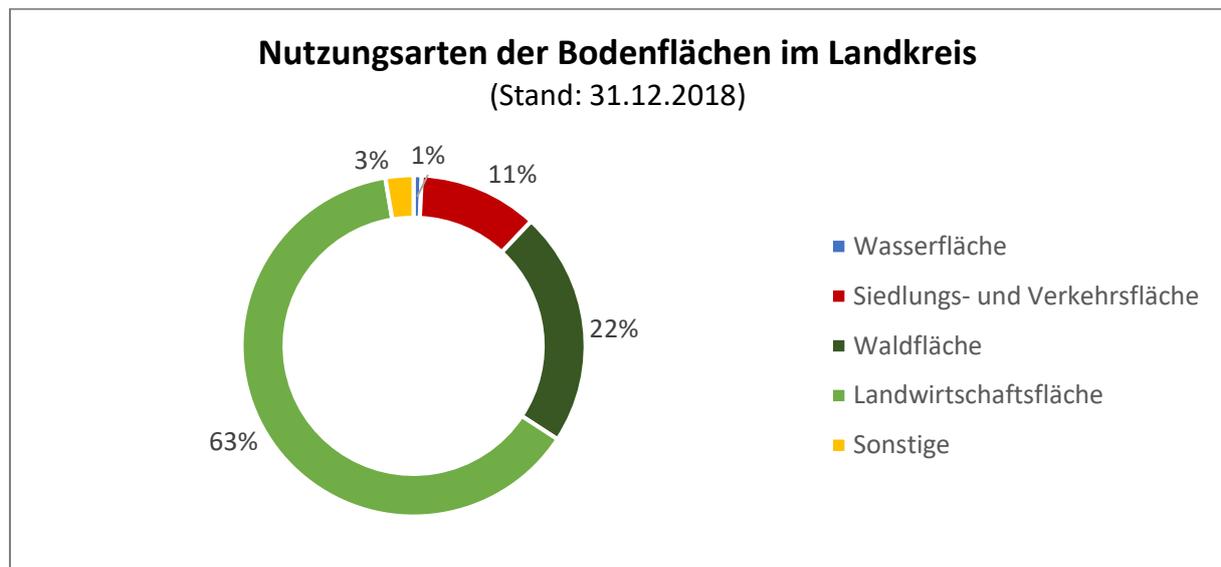


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Landkreis Landshut

<sup>1</sup><https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (07.04.2020)



Abbildung 2: Wikimedia Commons, Hagar 66, NordNordWest, Municipalities\_in\_LA.svg, 2014

### Wirtschaft:

In den letzten Jahrzehnten hat sich der Landkreis Landshut zu einem wirtschaftlichen Zentrum entwickelt. Mittelstand, Handwerk und Handel sind das Rückgrat, Hightech-Firmen und traditionelle Berufszweige bilden zusammen einen breitgefächerten Branchen-Mix, dem man über viele Jahre hohe Stabilität und geringe Arbeitslosenquoten verdankt.

### Allgemeine Wirtschaftslage:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz	49.963 <sup>2</sup> (Stand: 30.06.2018)
Arbeitslosenquote 2018	2,5% <sup>3</sup>

### Allgemeine Indikatoren:

Abbildung 3 gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100) der letzten Jahre wieder. Dabei steigt der Baupreisindex seit 2010 stärker als der Verbraucherpreisindex an.

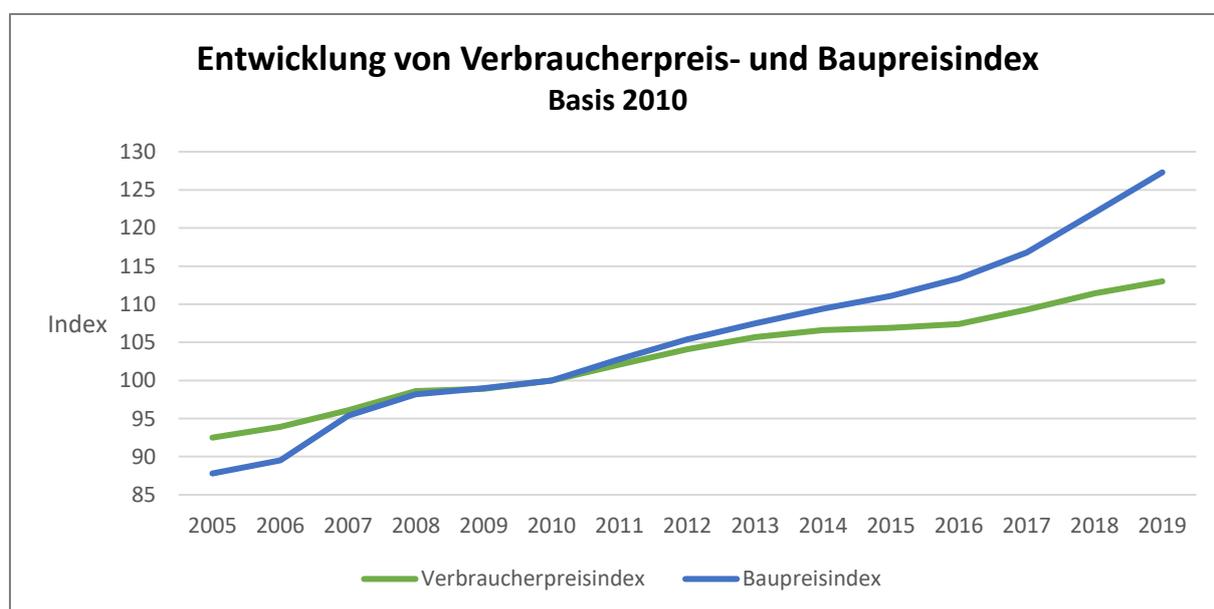


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2019<sup>45</sup>

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Landkreis Landshut

<sup>3</sup><https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Landshut-Nav.html> (31.01.2020)

<sup>4</sup><https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/VerbraucherpreiseKategorien.html> (31.01.2020)

<sup>5</sup><https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (07.04.2020)

## Demographische Entwicklung im Landkreis<sup>6</sup>:

Das bayerische Landesamt für Statistik hat Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2018 bis 2038 aufgestellt.

Für den Landkreis Landshut wird eine Bevölkerungszunahme um 10,0% von 158.698 Einwohnern (2018) auf rund 174.600 (2038) erwartet. Im Vergleich dazu sagt die Hochrechnung für ganz Niederbayern einen Anstieg der Bevölkerung um 4,3% voraus. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Landshut nach der kreisfreien Stadt Landshut (+ 11,8%) an zweiter Stelle.

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,1 Jahren (2018) auf 45,8 Jahre (2038) erwartet, das entspricht einer Steigerung um 6,3%. Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2018 und prognostiziert für 2038.

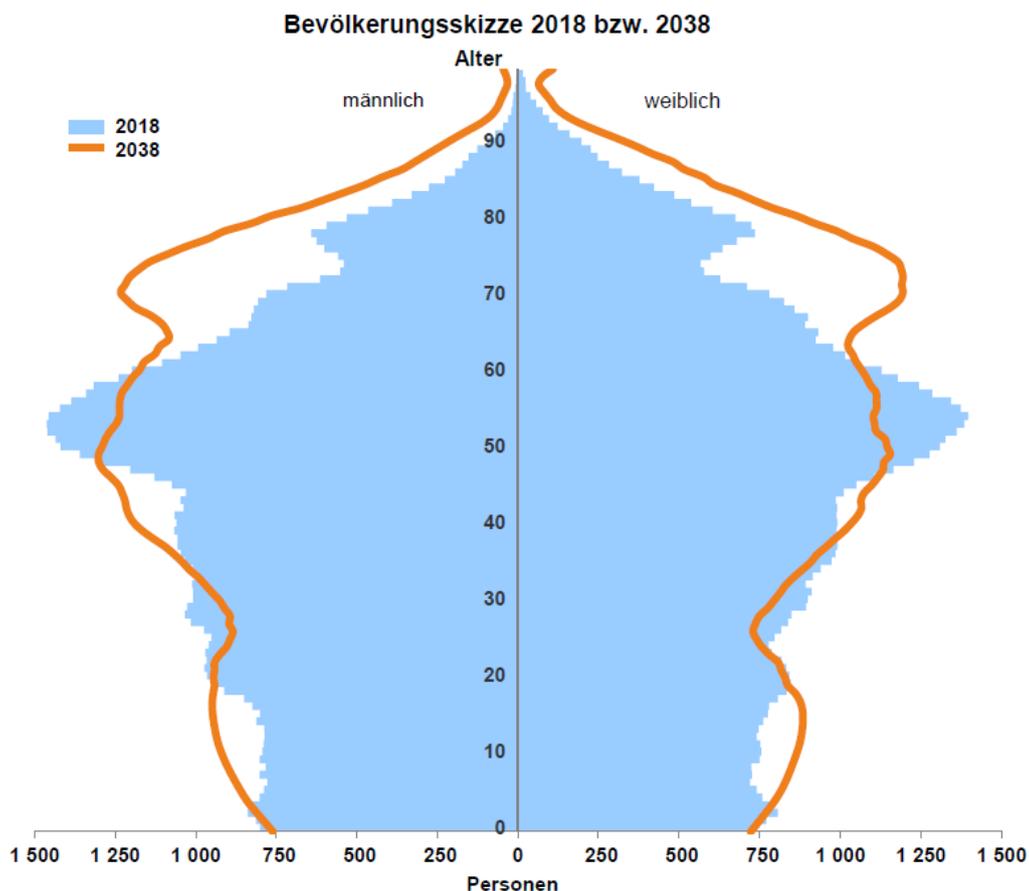


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Landshut;  
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, S. 8-9



### 3. Umsätze – gesamter Markt

Die Angaben beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis. Die einzelnen Marktsegmente und deren Entwicklung werden in den folgenden Kapiteln genauer betrachtet.

Verwandschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in der Darstellung der Umsätze (Kapitel 3) enthalten. Für weiterführende Auswertungen (Kapitel 4 bis 8) sind diese jedoch ungeeignet.

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Landshut der letzten Jahre dar. Verglichen mit 2018 haben die Umsätze wieder zugenommen. Es wurden 155 Kaufverträge mehr erfasst. Im Rahmen der 1701 Veräußerungen wurden 530 Millionen Euro investiert, ein Plus von 14,6%. Auch der Flächenumsatz ist um 5,5% auf 542 ha angestiegen.

<b>Gesamtumsatz</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	1.568	195	552
2011	1.618	246	541
2012	1.871	274	579
2013	1.875	375	711
2014	1.878	382	484
2015	1.968	370	524
2016	1.912	355	457
2017	1.805	454	697
2018	1.546	462	514
2019	1.701	530	542
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 10,0	+ 14,6	+ 5,5

Tabelle 1: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

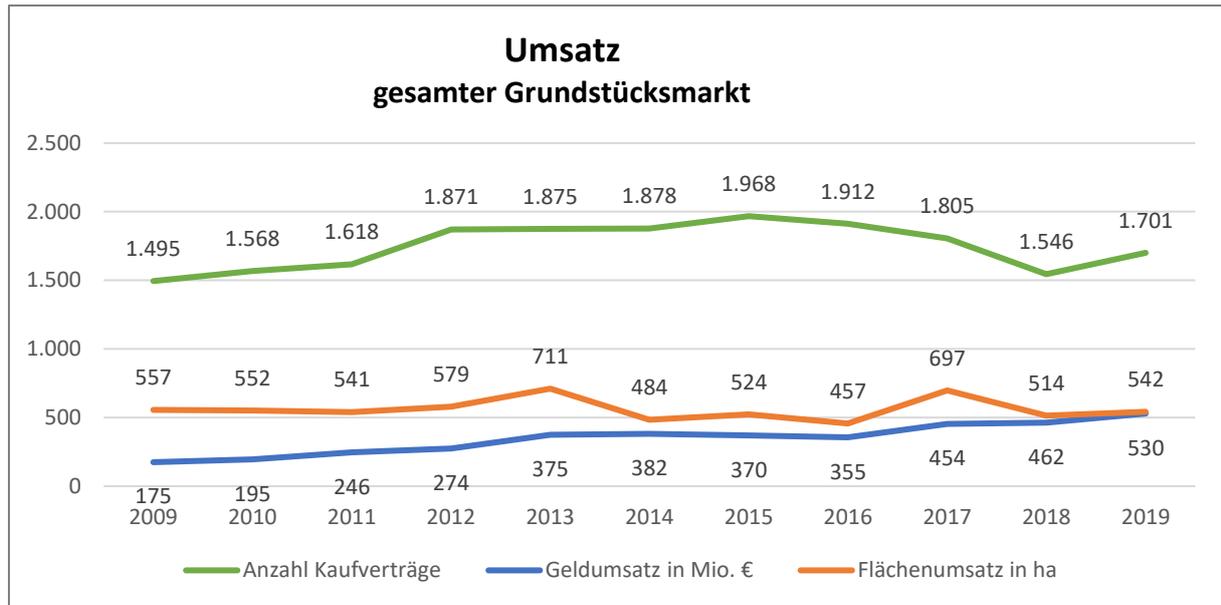


Abbildung 6: Umsatzentwicklung gesamter Markt

### 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2019 registrierter Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

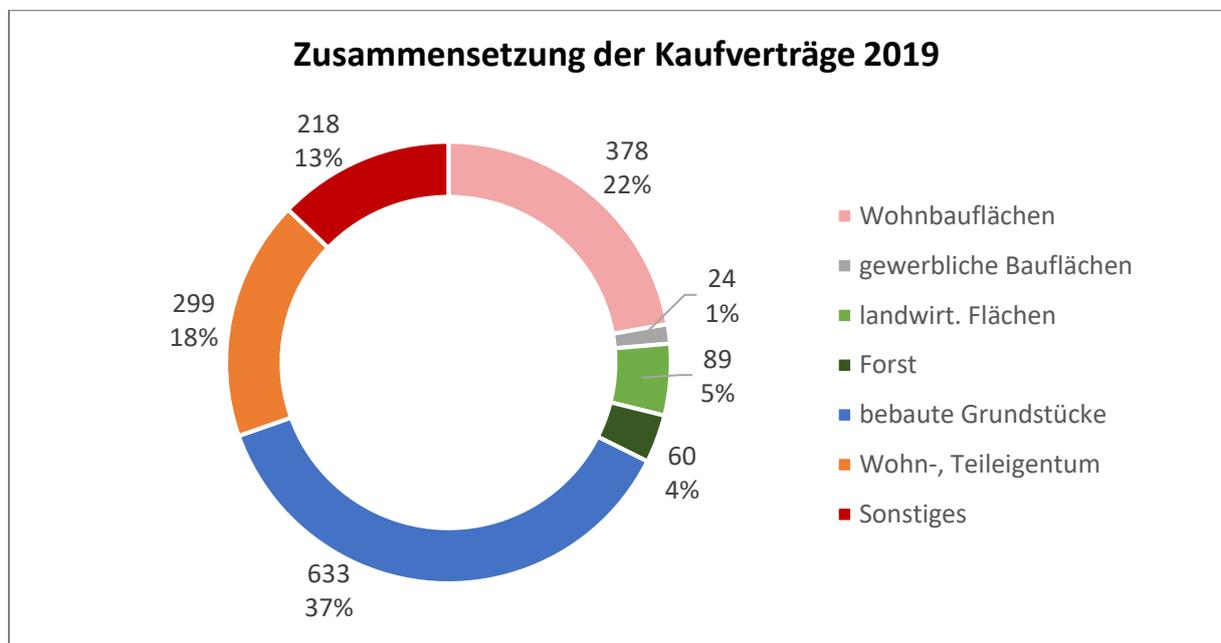


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge 2019

Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen 2019 auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohnbauflächen sowie Wohn- und Teileigentum. Gemeinsam vereinen sie über  $\frac{3}{4}$  der Urkunden auf sich.

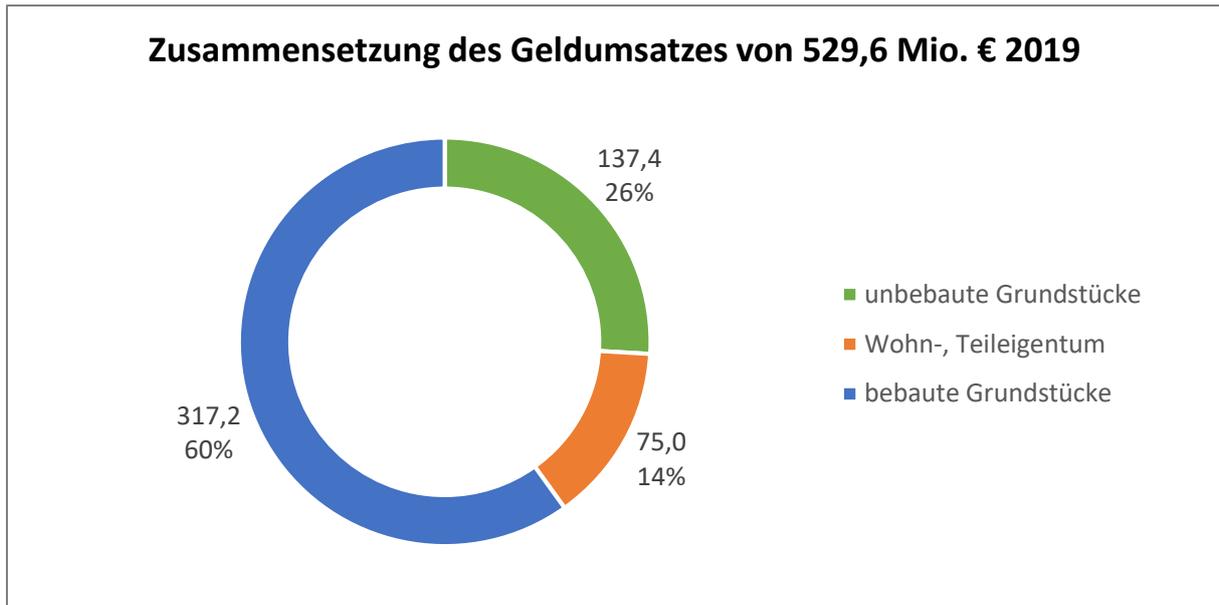


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2019

Abbildung 8 zeigt wie sich der Geldumsatz 2019 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke 60% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten 26%, auf das Wohn- und Teileigentum 14%.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2019 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatzentwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	769	+11,9	➔	137,4	+23,1	➔	416,1	-0,1	➔
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	378	+41,6	➔	61,4	+43,3	➔	28,4	+13,2	➔
Gewerbebauland	24	-36,8	➔	10,5	-39,7	➔	11,8	-51,2	➔
Landwirtschaftliche Flächen	89	-9,2	➔	23,4	+14,8	➔	180,1	+5,0	➔
Forstflächen	60	0,0	➔	4,7	-24,4	➔	106,6	-12,1	➔
<b>Bebaute Grundstücke</b>	633	+16,4	➔	317,2	+14,7	➔	126,0	+29,3	➔
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	299	-5,1	➔	75,0	+1,3	➔	-	-	-

*Hinweis: Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. Es können keine Durchschnittspreise daraus abgeleitet werden.*

Tabelle 2: Umsätze 2019 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

Die längerfristige Entwicklung der jährlichen Kaufzahlen sowie des Geldumsatzes bilden die Abbildung 9 bis Abbildung 11 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

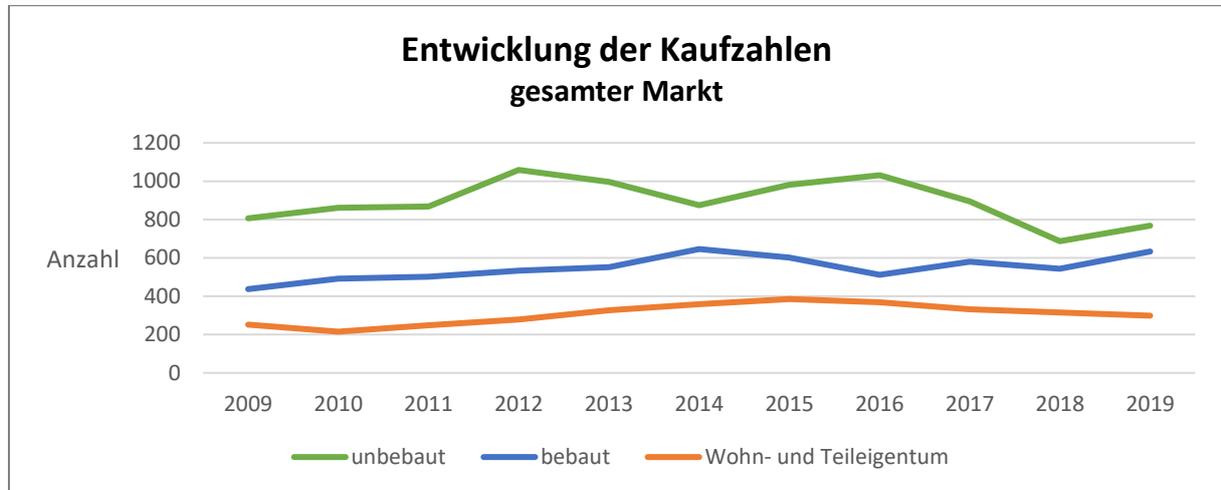


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen

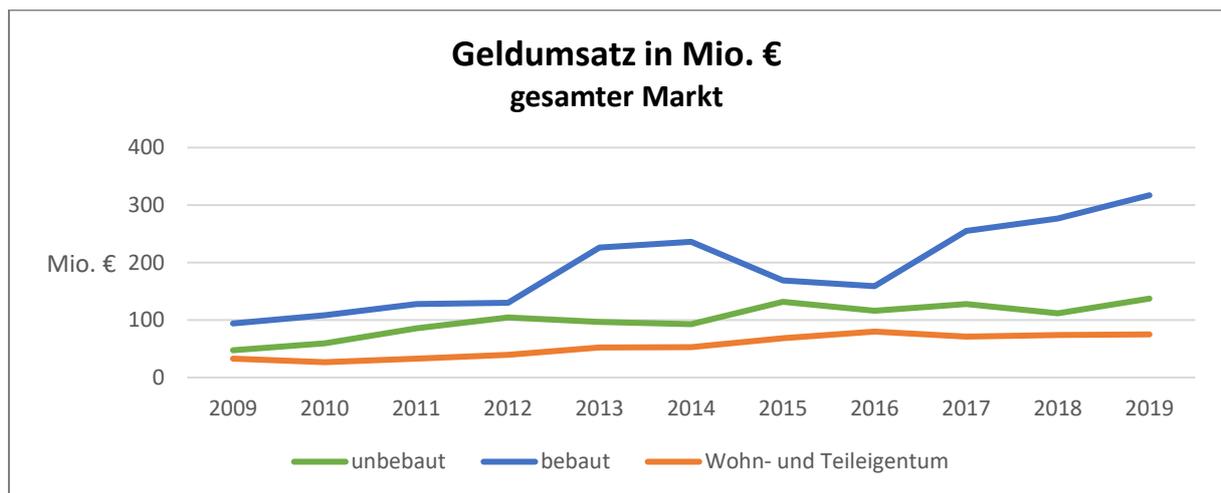


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes

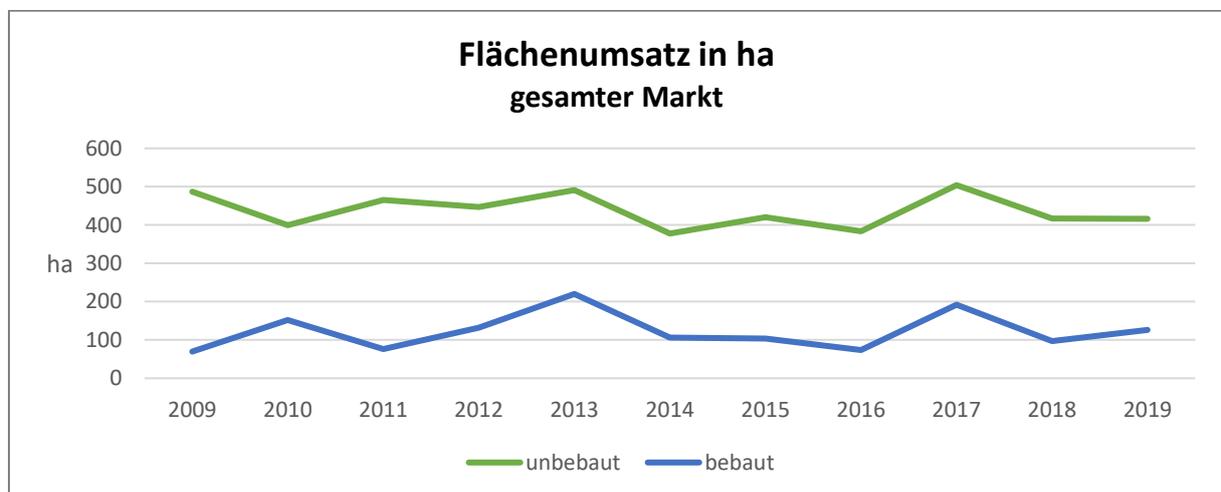


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes

## 4. Baureifes Land (unbebaut)

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 900 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Geschosswohnungsbau
- und Gewerbegrundstücke

dar.

Die Auswertung der Umsätze (Kapitel 4.1) bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Die Ergebnisse liefern einen groben Eindruck über das Marktgeschehen, da es teils zu erheblichen lokalen Unterschieden kommen kann.

### Hinweis zu Kapitel 4.2:

Aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre, hat sich der Gutachterausschuss entschieden, die Landkreisaufteilung anzupassen. Die neue Einteilung in zwei Lagen können Kapitel 4.2 entnommen werden.

## 4.1 Umsatz – baureifes Land

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis einschließlich 900 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ausgewertet. Daneben sind die Bausätze für Bauland für den Geschosswohnungsbau dargestellt, diese werden seit 2017 getrennt erfasst.

Abbildung 12 bis Abbildung 14 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre dar. Tabelle 3 gibt die Werte der Umsatzentwicklung sowie die prozentuale Veränderung wieder.

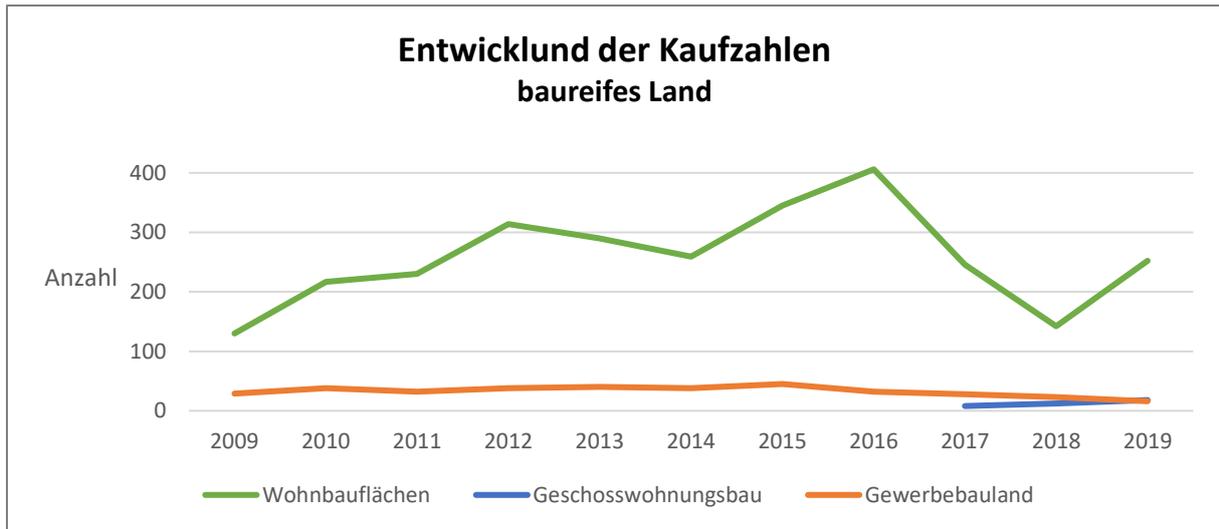


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

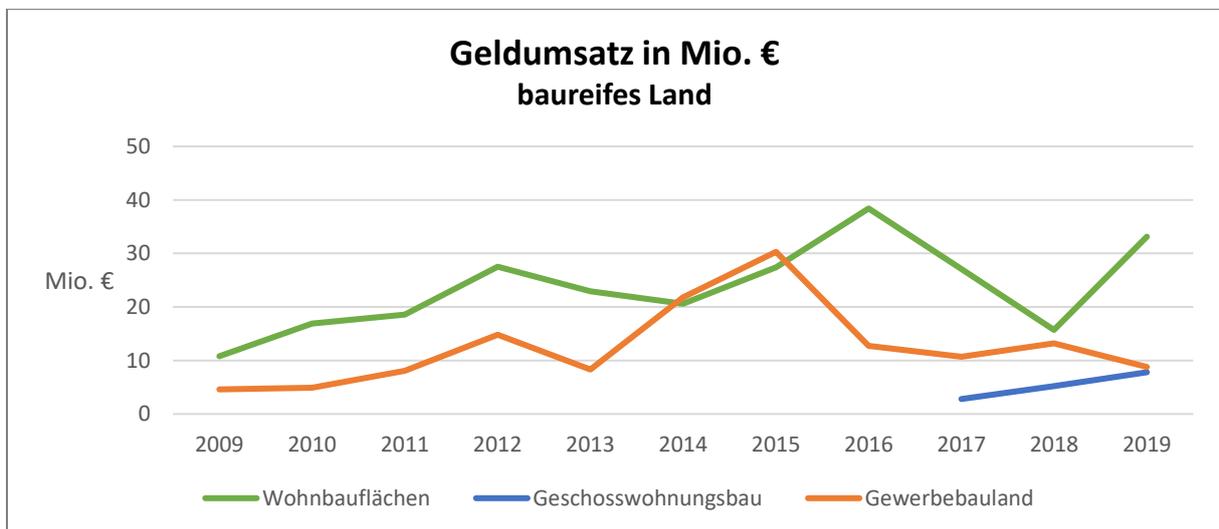


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

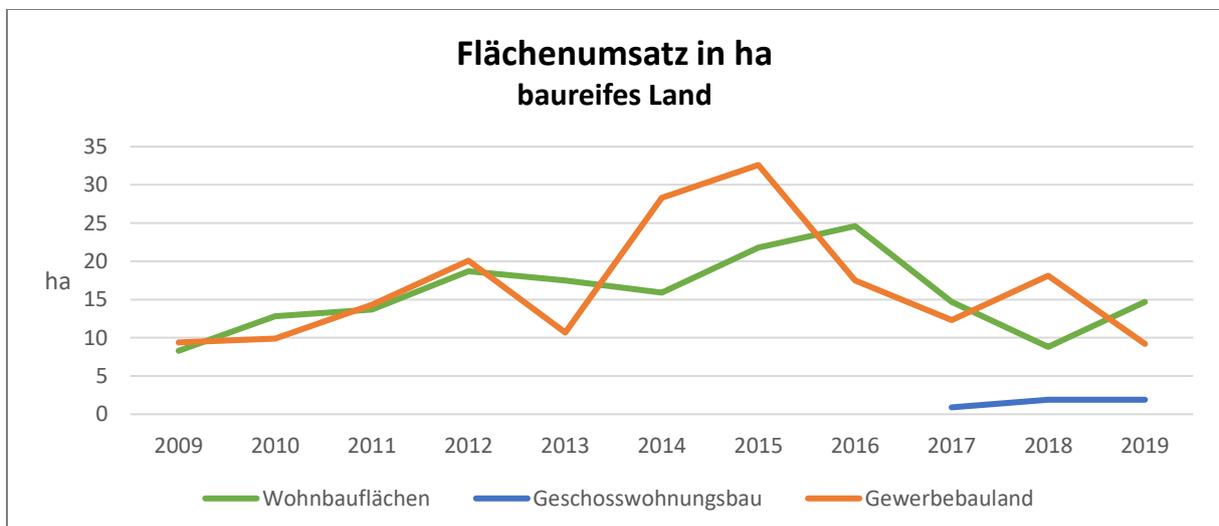


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

<b>Wohnbauflächen für EFH, ZFH (bis 900m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	130	10,8	8,3
2010	217	16,9	12,8
2011	230	18,6	13,7
2012	314	27,5	18,7
2013	290	22,9	17,5
2014	259	20,6	15,9
2015	345	27,4	21,8
2016	406	38,4	24,6
2017	246	27,1	14,7
2018	142	15,7	8,8
2019	252	33,1	14,7
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 77,5	+ 110,8	+ 67,0
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2017	8	2,8	0,9
2018	12	5,2	1,9
2019	18	7,8	1,9
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 50,0	+ 50,0	0,0
<b>Gewerbegrundstücke</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	29	4,6	9,4
2010	38	4,9	9,9
2011	32	8,1	14,3
2012	38	14,8	20,1
2013	40	8,3	10,7
2014	38	21,8	28,3
2015	45	30,3	32,6
2016	32	12,7	17,5
2017	28	10,7	12,3
2018	23	13,2	18,1
2019	16	8,8	9,2
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 30,4	- 33,3	- 49,2

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

### Wohnbauflächen:

Wohnbauflächen unterliegen jährlichen Schwankungen und sind stark von der Anzahl und der Größe neuer Baugebiete sowie Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden, abhängig.

2019 können im Gegensatz zu 2018 wieder deutlich mehr Bauplätze angeboten werden. Ursache dafür sind in erster Linie mehrere über den gesamten Landkreis verteilte Baugebiete, die von den Kommunen bereitgestellt und veräußert wurden.

Die Anzahl der Kaufverträge steigt somit 2019 um 77,5% auf 252 Verträge an. Geld- und Flächenumsatz nehmen ebenfalls zu. Mit 33,1 Millionen Euro ist 2019 mehr als doppelt so viel Kapital wie 2018 in Bauplätze geflossen. Die Preise steigen weiter. Der Flächenumsatz nimmt etwas langsamer als die Kaufzahlen um 67% auf 14,7 ha zu.

### Geschosswohnungsbau:

Unter den Geschosswohnungsbau fallen alle Kaufverträge über Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen bzw. können, soweit dies dem Gutachterausschuss bekannt ist.

Der Geschosswohnungsbau verzeichnet 2019 eine Zunahme der Kaufzahlen um 50% auf 18 Veräußerungen bei gleichbleibendem Flächenumsatz. Der Geldumsatz steigt ebenfalls um 50% auf 7,8 Millionen Euro. Die längerfristige Entwicklung dieses Marktsegments wird die Zukunft zeigen.

### Gewerbebauland:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Während diese für die Vertragszahlen eher gering ausfallen, sie liegen bei 15 bis 45 Verträgen, fallen sie beim Geld- und Flächenumsatz deutlich größer aus. Ursache hierfür sind unterschiedliche Gewerbeformen, die dementsprechend verschiedene Anforderungen an den Bauplatz z.B. bezüglich der Größe oder Lage stellen.

2019 gehen die Umsätze für Gewerbebaugrundstücke zurück. Besonders deutlich nimmt der Flächenumsatz um fast 50% auf 9,2 ha ab. Die Vertragszahlen sinken um 30,4% auf 16 Verträge, der Geldumsatz geht auf 8,8 Millionen Euro (-33,3%) zurück.

## 4.2 Wohnbauflächen – individuelles Wohnen

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt in diesem Marktbericht eine neue Einteilung in zwei Lagen.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Gemeinden entlang der Autobahn A92 bzw. mit guter Anbindung an diese in ihrer Nachfrage den stadtangrenzenden Kommunen nicht nachstehen. Die schnelle Verkehrsanbindung nach München, Landshut und Degendorf wird von vielen geschätzt.

Damit ergibt sich eine Einteilung zum einen in die Kommunen entlang der Achse von A92 und Isar sowie den an die Stadt Landshut angrenzenden und zum anderen den übrigen südlichen und nördlichen ländlicheren Landkreis.

### 4.2.1 individuelles Wohnen – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut

In die Auswertung fallen die Kommunen:

- Adlkofen
- Altdorf
- Bruckberg
- Buch am Erlbach
- Eching
- Ergolding
- Essenbach
- Kumhausen
- Nideraichbach
- Postau
- Tiefenbach
- Weng
- Wörth

Berücksichtigung finden geeigneten erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m<sup>2</sup>. Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in den Auswertungen nicht enthalten.

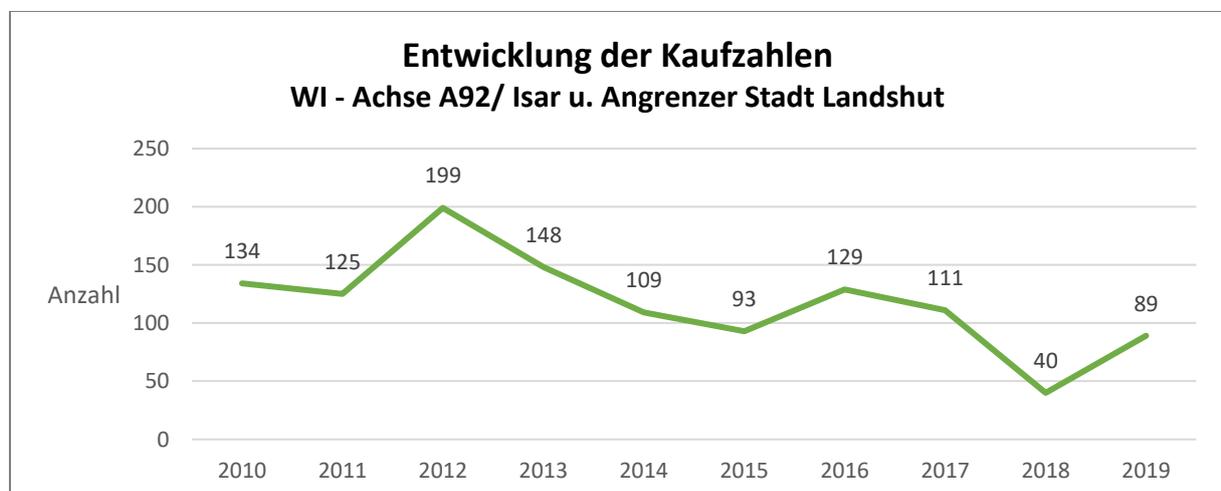


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze entlang der Achse A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend. Diese nehmen aufgrund mehrerer Baugebiete 2019 wieder etwas zu.

Abbildung 16 gibt die Spanne, in der 90% der Verkäufe liegen, an und stellt dieser den Median sowie den arithmetischen Mittelwert gegenüber. Bis 2014 sind die Preise nahezu stabil, seitdem steigen die Quadratmeterpreise an. Insbesondere die Spanne zwischen Median (50% der Verkäufe liegen darunter) und dem 0,95 Perzentil (95% der Verkäufe liegen unterhalb) wird immer größer.

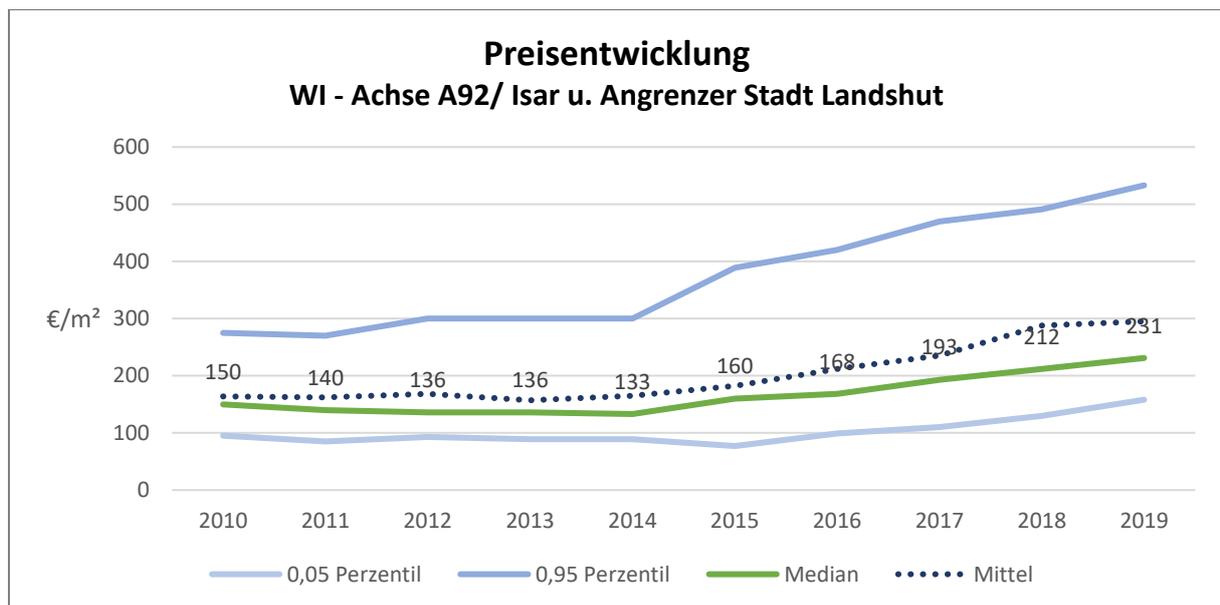


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

Tabelle 4 gibt die Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder.

Bei der Anzahl der Verkäufe wird zwischen „gesamt“ und „gewichtet“ unterschieden. Gesamt zeigt die komplette Anzahl an geeigneten auswertbaren Fällen. „Gewichtet“ gibt die Anzahl der Verkäufe nach vollzogener Gewichtung an. Um das Übergewicht kommunaler Baugebiete gegenüber von Privatveräußerungen (oft Baulücken) zu kompensieren, fließen nicht alle Verkäufe desselben Baugebiets ein, sondern nur ein bestimmter Anteil davon. Die ausgewerteten Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen werden auf Grundlage des gewichteten Datensatzes ermittelt.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1.1 entnommen werden.

WI – Achse A92/ Isar u. Angrenzer Stadt Landshut							
Jahr	Anzahl Verträge		Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
	gesamt	gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median	Arithm. Mittel		
2010	134	83	95 - 275	150	164	570	
2011	125	81	85 - 270	140	162	569	
2012	199	85	93 - 300	136	168	592	
2013	148	83	89 - 300	136	157	621	
2014	109	60	89 - 300	133	165	628	
2015	93	56	77 - 389	160	182	603	
2016	129	56	99 - 420	168	212	571	
2017	111	44	110 - 470	193	235	562	
2018	40	19	130 - 491	212	288	524	
2019	89	41	158 - 533	231	295	599	
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 122,5	+ 115,8	+ 21,5   + 8,6	+ 9,0	+ 2,4	+ 14,3	

Tabelle 4: Wertetabelle; WI – Achse A92/ Isar, Stadtangrenzer

Abbildung 17 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind jeweils der Größte und Kleinste gegenübergestellt. Die Bauplatzgröße entlang der Achse A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend sind im Schnitt kleiner als im nördlichen bzw. südlichen Landkreis.

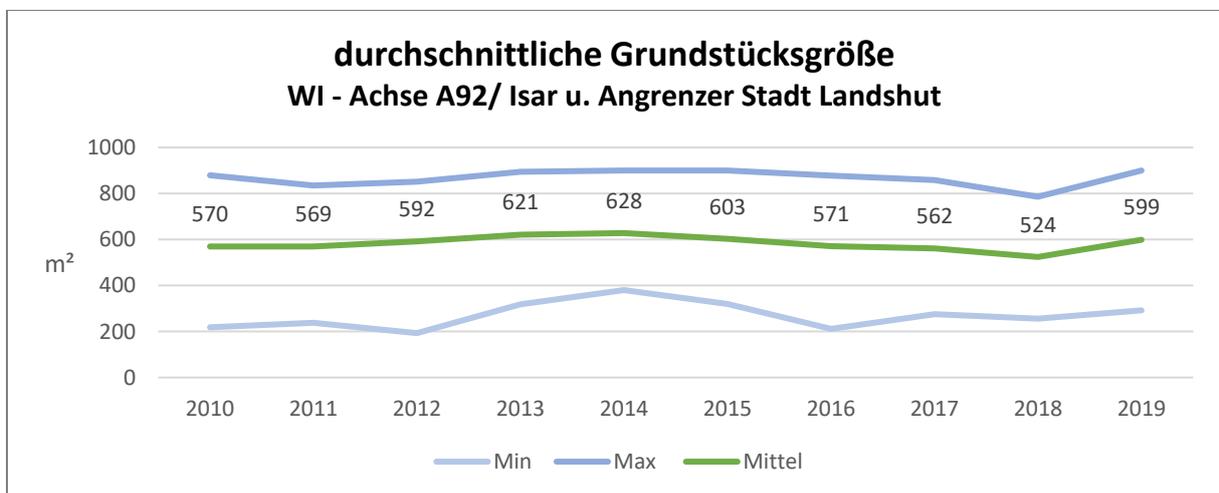


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – Achse A92/ Isar, Stadtangrenzer

#### 4.2.2 individuelles Wohnen – nördlicher und südlicher Landkreis

Der nördliche und südliche Landkreis umfasst alle Kommunen, die in der Auswertung der Achse A92/Isar sowie Angrenzer Stadt Landshut nicht enthalten sind.

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m<sup>2</sup>. Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in der Auswertung nicht enthalten.

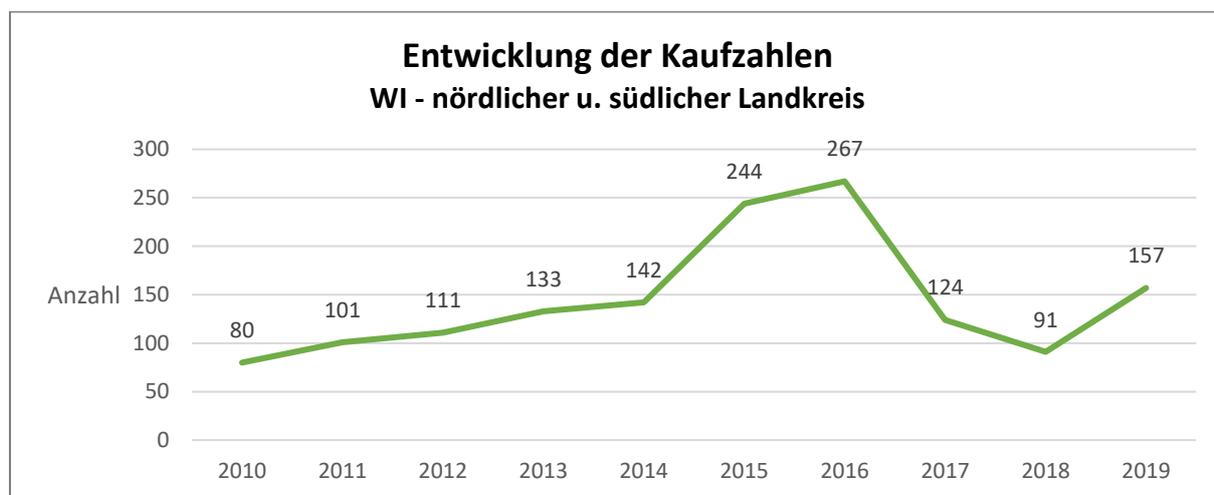


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese nehmen aufgrund mehrerer Baugebiete 2019 wieder deutlich zu und erreichen das Niveau von 2014.

Abbildung 19 gibt die Spanne, in der 90% der Verkäufe liegen, an und stellt dieser den Median sowie den arithmetischen Mittelwert gegenüber. Bis 2016 sind die Preise nahezu stabil geblieben, seitdem steigen die Quadratmeterpreise an. Gleichzeitig wird die Spanne zwischen 0,05- und 0,95-Perzentil größer, 90% der Kauffälle liegen innerhalb dieser.

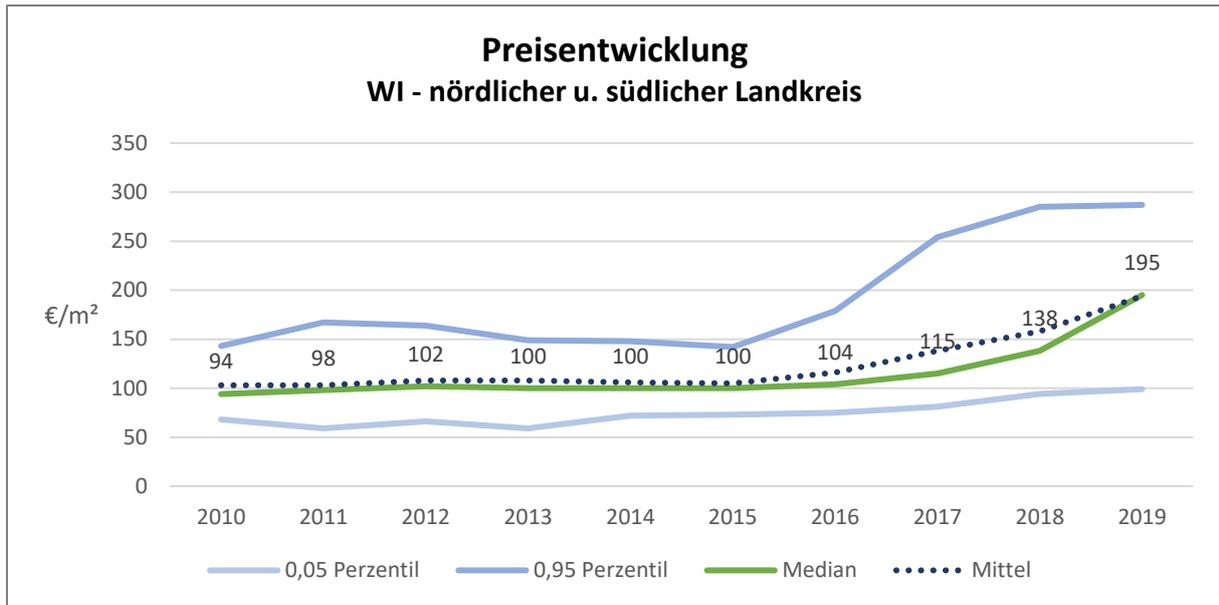


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Tabelle 5 gibt die Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder. Bei der Anzahl der Verkäufe wird zwischen „gesamt“ und „gewichtet“ unterschieden. Gesamt zeigt die komplette Anzahl an geeigneten auswertbaren Fällen. „Gewichtet“ gibt die Anzahl der Verkäufe nach vollzogener Gewichtung an. Um das Übergewicht kommunaler Baugebiete gegenüber von Privatveräußerungen (oft Baulücken) zu kompensieren, fließen nicht alle Verkäufe desselben Baugebiets ein, sondern nur ein bestimmter Anteil davon. Die ausgewerteten Quadratmeterpreise und Grundstücksgrößen werden auf Grundlage des gewichteten Datensatzes ermittelt.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1.2 entnommen werden.

WI – übriger nördlicher, südlicher Landkreis							
Jahr	Anzahl Verträge		Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
	gesamt	gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median	Arithm. Mittel		
2010	80	67	68 - 143	94	103	662	
2011	101	68	59 - 167	98	103	652	
2012	111	76	66 - 164	102	108	625	
2013	133	92	59 - 149	100	108	618	
2014	142	91	72 - 148	100	106	641	
2015	244	123	73 - 142	100	105	657	
2016	267	112	75 - 179	104	116	650	
2017	124	82	81 - 254	115	138	681	
2018	91	53	94 - 285	138	158	651	
2019	157	63	99 - 287	195	194	626	
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 72,5	+ 18,9	+ 5,3   + 0,7	+ 41,3	+ 22,8	- 3,8	

Tabelle 5: Wertetabelle; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Abbildung 20 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. Im nördlichen und südlichen Landkreis fällt die durchschnittliche Bauparzelle damit größer als entlang der A92/Isar oder Stadt Landshut aus.

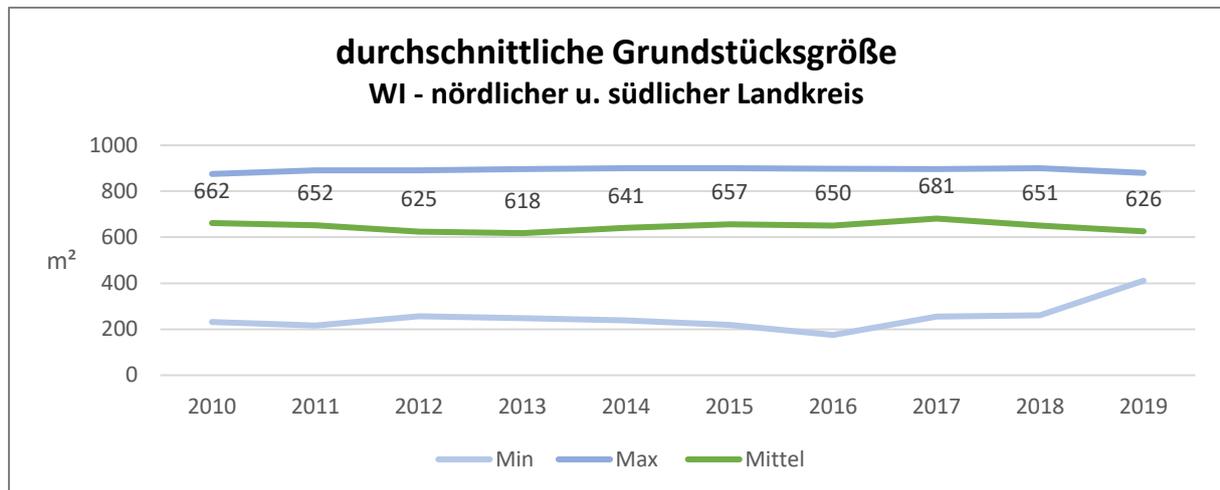


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

## 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Dieses Kapitel beleuchtet das Marktgeschehen der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Landkreis.

Die Teilmärkte

- Ackerland
- Grünland
- Forst

werden zunächst hinsichtlich ihrer Umsätze gegenübergestellt und anschließend in ihrer Entwicklung im Einzelnen genauer betrachtet.

Unter sonstige Landwirtschaftsverkäufe fallen in erster Linie Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald und Grünland, aber auch Sonderbauflächen wie Hopfen.

Die Ergebnisse geben einen groben Eindruck über das Marktgeschehen. Regionale Unterschiede aufgrund unterschiedlicher Bodengüte bleiben unberücksichtigt. Insbesondere der Forst kann nur näherungsweise betrachtet werden, da die Bestockung der verkauften Waldflächen erheblich voneinander abweichen kann.

### 5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 21 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2019 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

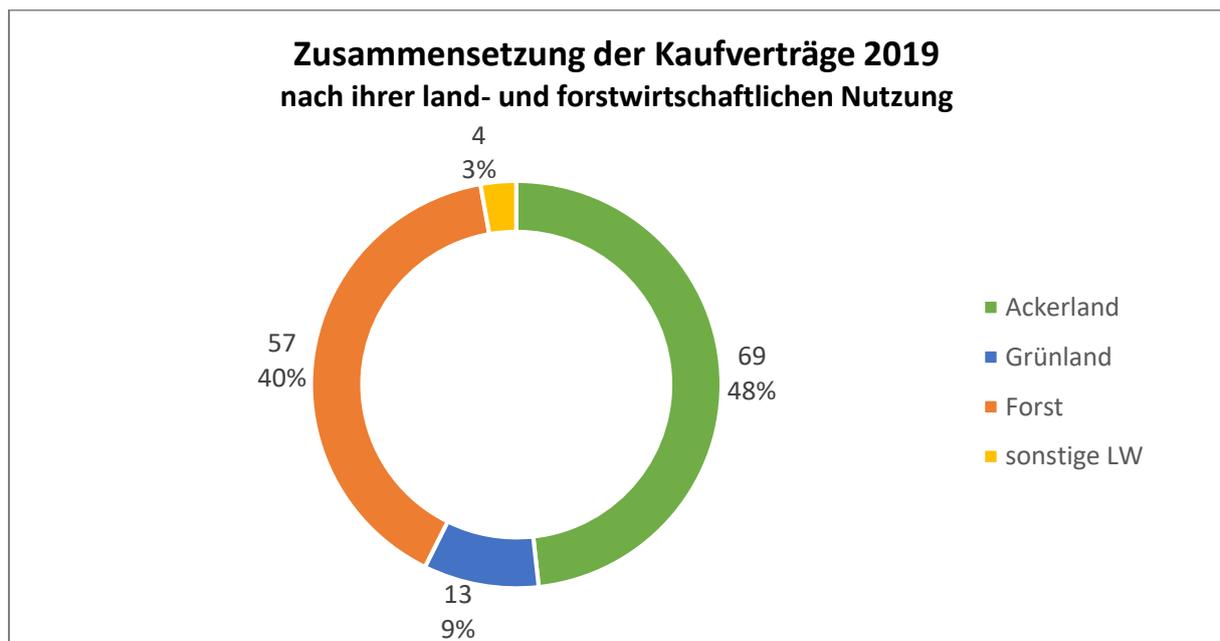


Abbildung 21: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2019

48% der Verträge entfallen 2019 auf Ackerverkäufe. Zusammen mit 57 Urkunden über Forstflächen sind bereits 88% der Veräußerungen abgedeckt. Entsprechend spielen die Grünlandverkäufe, wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildung 22 - Abbildung 24) zeigen, nur eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 6 enthält die Wertetabelle über die Umsatzentwicklungen und prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

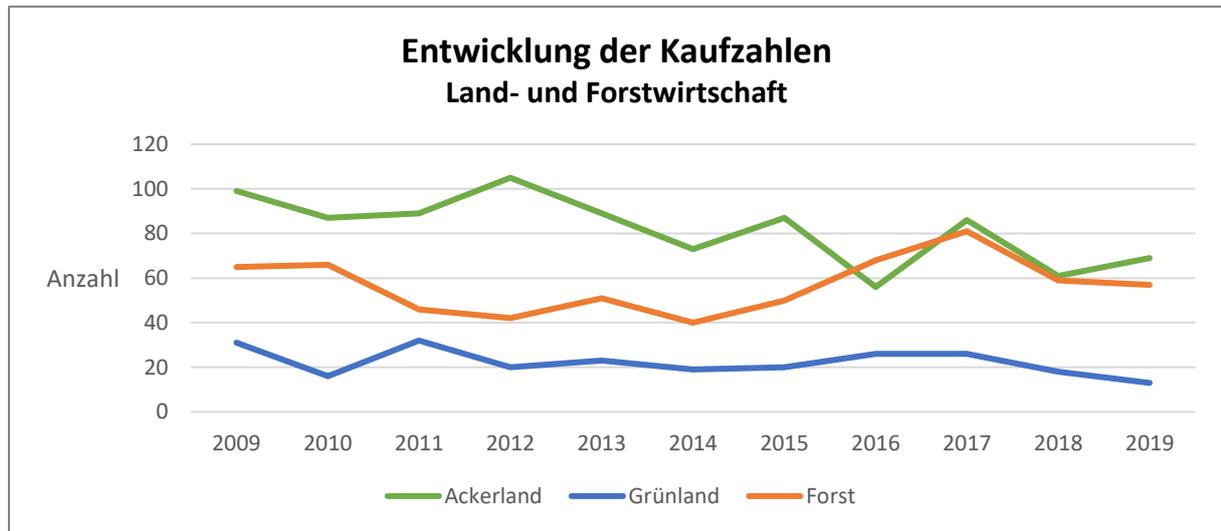


Abbildung 22: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

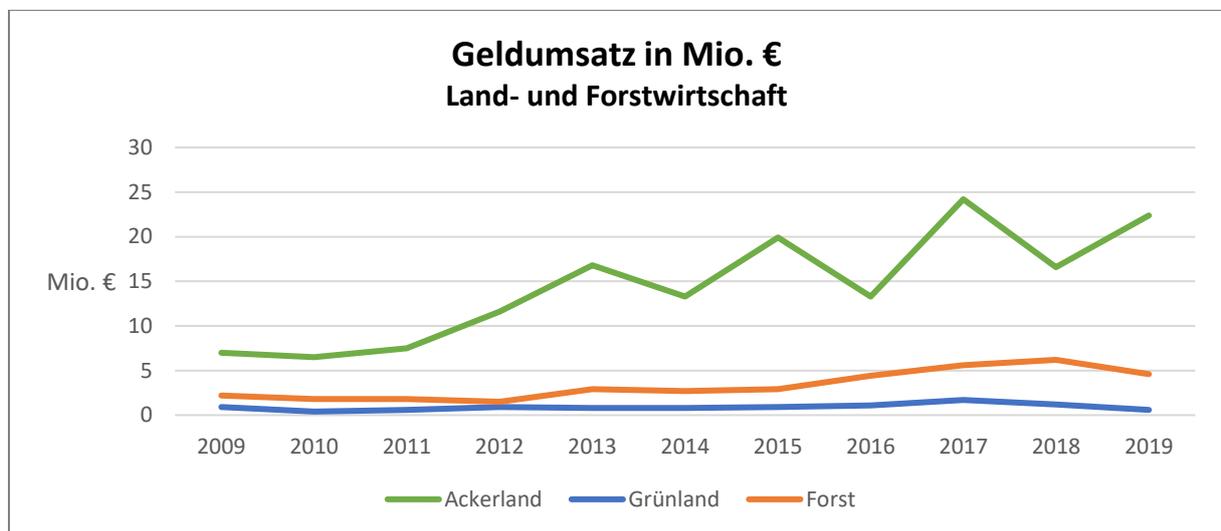


Abbildung 23: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

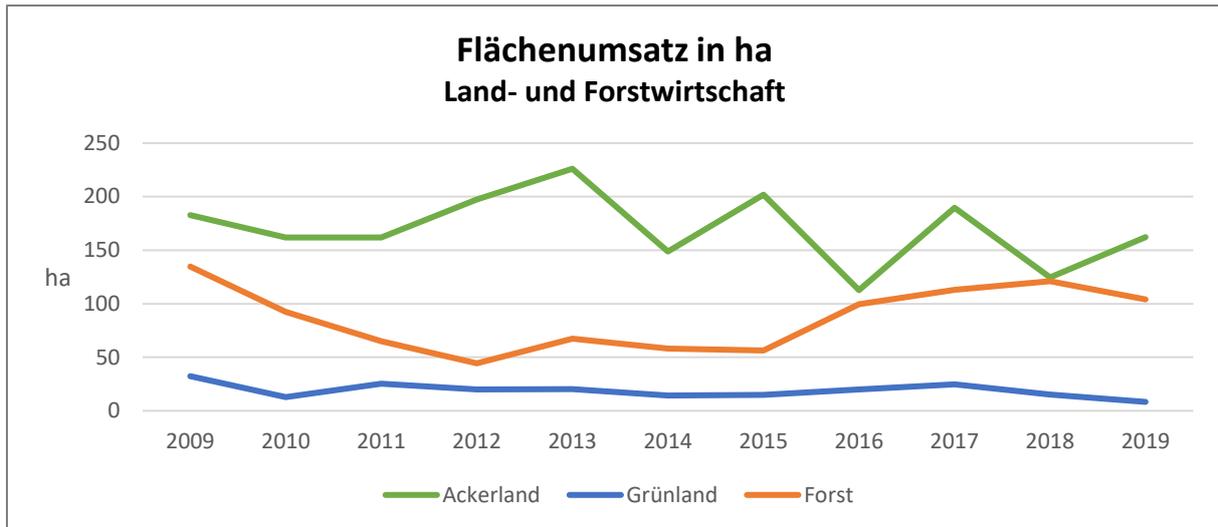


Abbildung 24: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

Die Umsätze für Ackerland steigen 2019 wieder an. Bei 69 Verträgen (+8 Urkunden) steigt der Flächenumsatz um 30,1% auf 162,1 ha an. 22,4 Millionen Euro wurden investiert, das sind 34,9% mehr als im Vorjahr.

Vergleicht man das Umsatzvolumen, so spielen die Grünlandverkäufe nur eine untergeordnete Rolle. Hier sind sämtliche Umsätze erneut rückläufig. Während die Verkaufszahlen um 27,8% auf 13 Urkunden zurückgehen, wurden 0,6 Mio. € weniger als 2018 investiert.

Die Forstveräußerungen nehmen gegenüber dem Vorjahr etwas ab. Bei zwei Verkäufen weniger geht der Geldumsatz um 1,6 Millionen Euro (-25,8%) auf 4,6 Millionen Euro zurück. Der Flächenumsatz sinkt um 14% auf 104,1 ha.

<b>Ackerland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	87	6,5	162,0
2011	89	7,5	161,8
2012	105	11,6	197,3
2013	89	16,8	226,1
2014	73	13,3	148,9
2015	87	19,9	202,0
2016	56	13,3	112,7
2017	86	24,2	189,5
2018	61	16,6	124,6
2019	69	22,4	162,1
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 13,1	+ 34,9	+ 30,1
<b>Grünland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	16	0,4	12,9
2011	32	0,6	25,3
2012	20	0,9	19,9
2013	23	0,8	20,1
2014	19	0,8	14,4
2015	20	0,9	14,8
2016	26	1,1	19,9
2017	26	1,7	24,7
2018	18	1,2	15,3
2019	13	0,6	8,3
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 27,8	- 50,0	- 45,8
<b>Forst</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	66	1,8	92,3
2011	46	1,8	65,0
2012	42	1,5	44,3
2013	51	2,9	67,4
2014	40	2,7	58,0
2015	50	2,9	56,3
2016	68	4,4	99,6
2017	81	5,6	112,9
2018	59	6,2	121,1
2019	57	4,6	104,1
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	-3,4	-25,8	-14,0

Tabelle 6: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land-, Forstwirtschaft

## 5.2 Ackerland

Um genauere Aussagen über das Ackerland treffen zu können, werden vergleichbare Kaufverträge ab einem halben Hektar (5.000 m<sup>2</sup>) weiter ausgewertet.

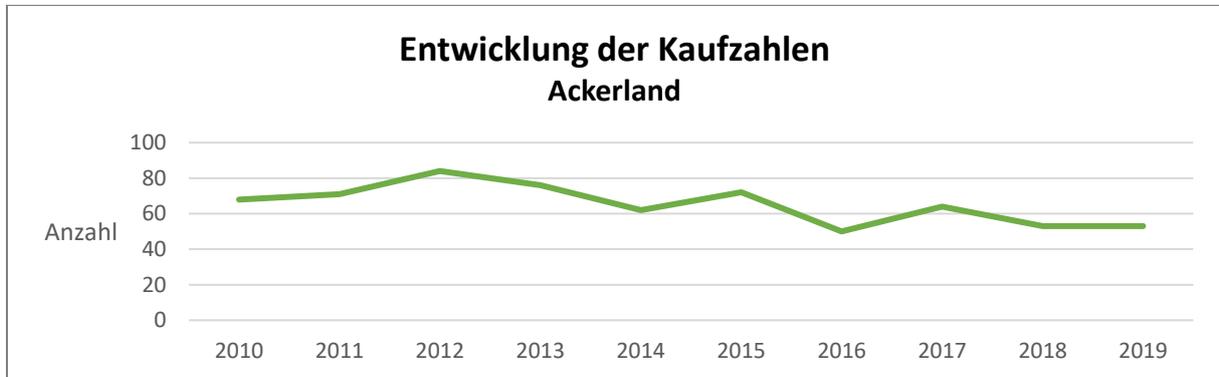


Abbildung 25: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

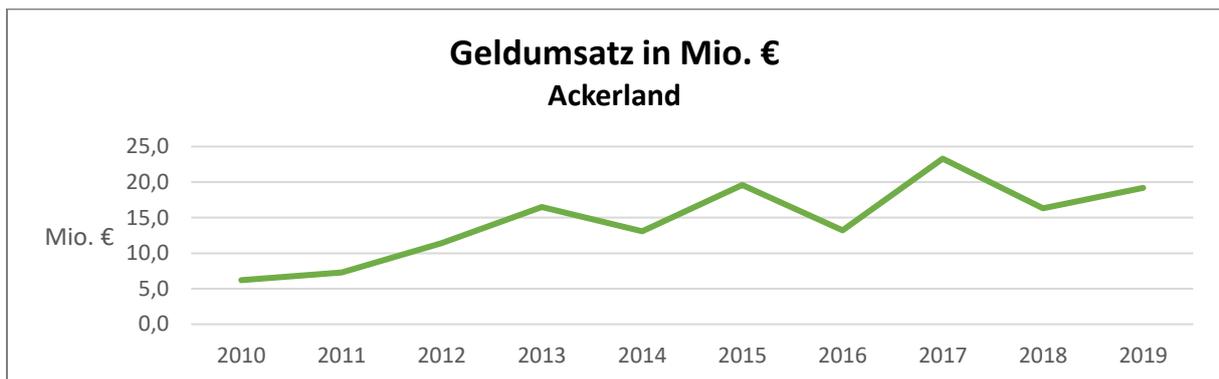


Abbildung 26: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

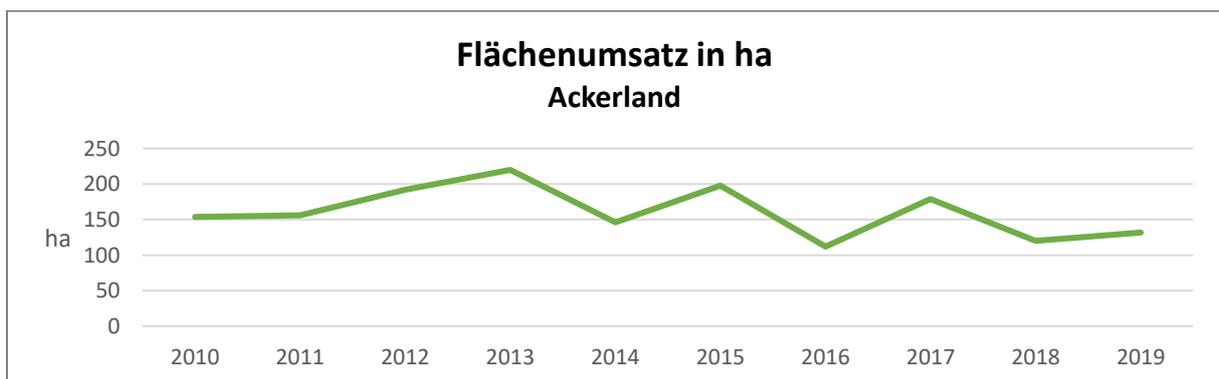


Abbildung 27: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

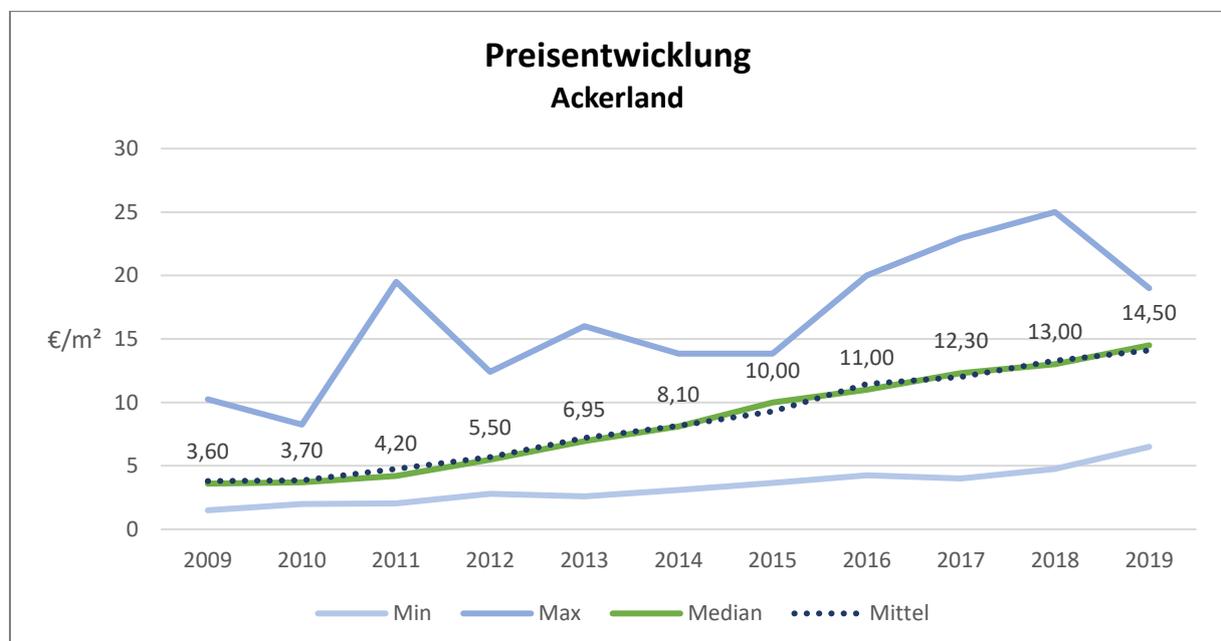
Bei gleichbleibenden Kaufzahlen steigt der Geldumsatz um 17,8% auf 19,2 Millionen Euro an. Der Flächenumsatz nimmt etwas langsamer um 12 ha (+10%) zu (vgl. Tabelle 7).

<b>Ackerland (ab 5.000 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	68	6,2	154
2011	71	7,3	156
2012	84	11,4	192
2013	76	16,5	220
2014	62	13,1	146
2015	72	19,6	198
2016	50	13,2	112
2017	64	23,3	179
2018	53	16,3	120
2019	53	19,2	132
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	0,0	+ 17,8	+ 10,0

Tabelle 7: Umsatzentwicklung Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 28 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup> seit 2009. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße (vgl. Abbildung 29).

Tabelle 8 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder.

Abbildung 28: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

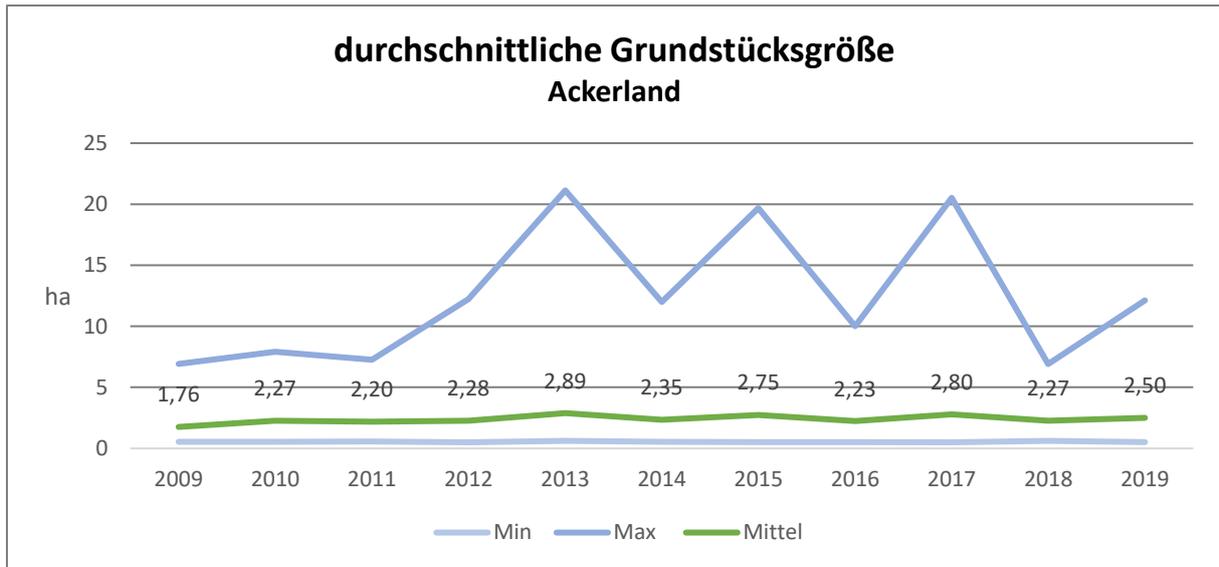


Abbildung 29: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Ackerland (ab 5.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Mittelwert		
2010	68	2,00	- 8,25	3,70	3,85	2,27
2011	71	2,05	- 19,50	4,20	4,75	2,20
2012	84	2,80	- 12,40	5,50	5,70	2,28
2013	76	2,60	- 16,00	6,95	7,20	2,89
2014	62	3,10	- 13,85	8,10	8,15	2,35
2015	72	3,65	- 13,85	10,00	9,30	2,75
2016	50	4,25	- 20,00	11,00	11,45	2,23
2017	64	4,00	- 22,95	12,30	12,00	2,80
2018	53	4,75	- 25,00	13,00	13,30	2,27
2019	53	6,50	- 19,00	14,50	14,10	2,50
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	0,0	+ 36,8	- 24,0	+ 11,5	+ 6,0	+ 10,1

Tabelle 8: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Die Ackerpreise steigen ungebrochen weiter an und erreichen 2019 14,50 €/m<sup>2</sup>.

Auf Basis dieser Kaufverträge wurde eine Indexreihe abgeleitet, sie kann Kapitel 8.2 entnommen werden.

## 5.3 Grünland

Für das Grünland werden die Umsätze von vergleichbaren Kauffällen ab 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen (< 30 Stück) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

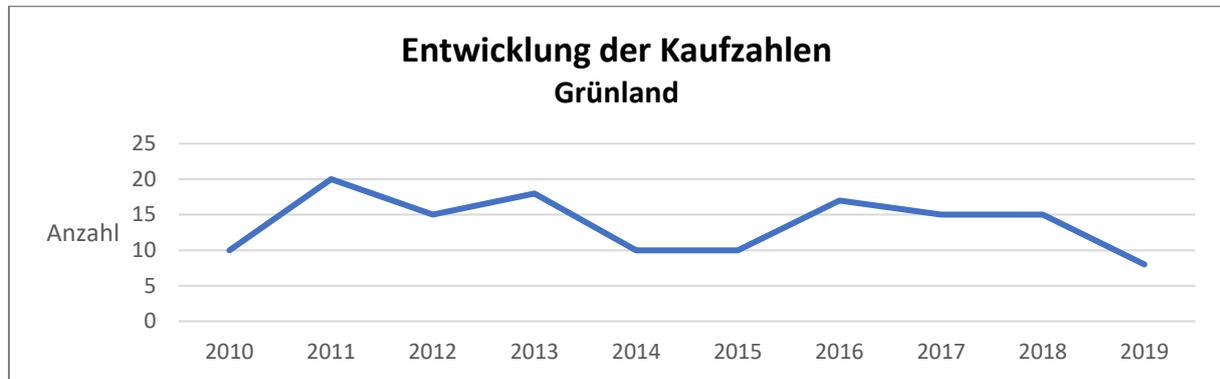


Abbildung 30: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

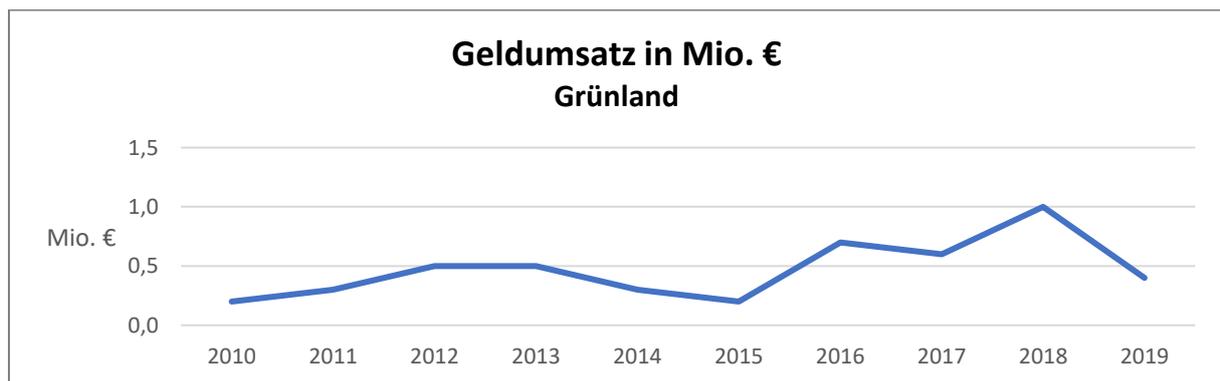


Abbildung 31: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

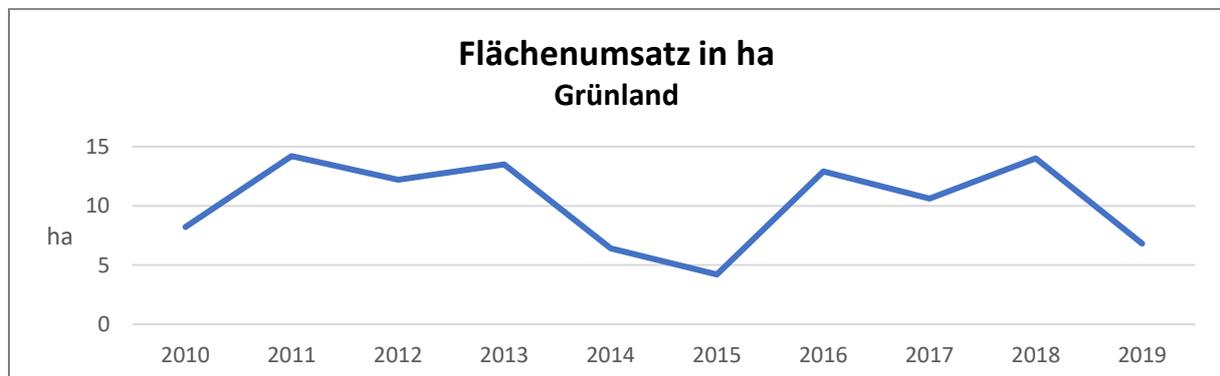


Abbildung 32: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

2019 sinken die Grünlandverkäufe deutlich. Während die Verkaufszahlen auf nur noch acht Veräußerungen zurückgehen, nimmt der Geldumsatz um 60%, der Flächenumsatz um 51,4% auf 6,8 ha ab.

Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	10	0,2	8,2
2011	20	0,3	14,2
2012	15	0,5	12,2
2013	18	0,5	13,5
2014	10	0,3	6,4
2015	10	0,2	4,2
2016	17	0,7	12,9
2017	15	0,6	10,6
2018	15	1,0	14,0
2019	8	0,4	6,8
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 46,7	- 60,0	- 51,4

Tabelle 9: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 33 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist auch, dass die durchschnittlich verkaufte Grünlandfläche bisher stets unter einem Hektar liegt (vgl. Abbildung 34).

Tabelle 10 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

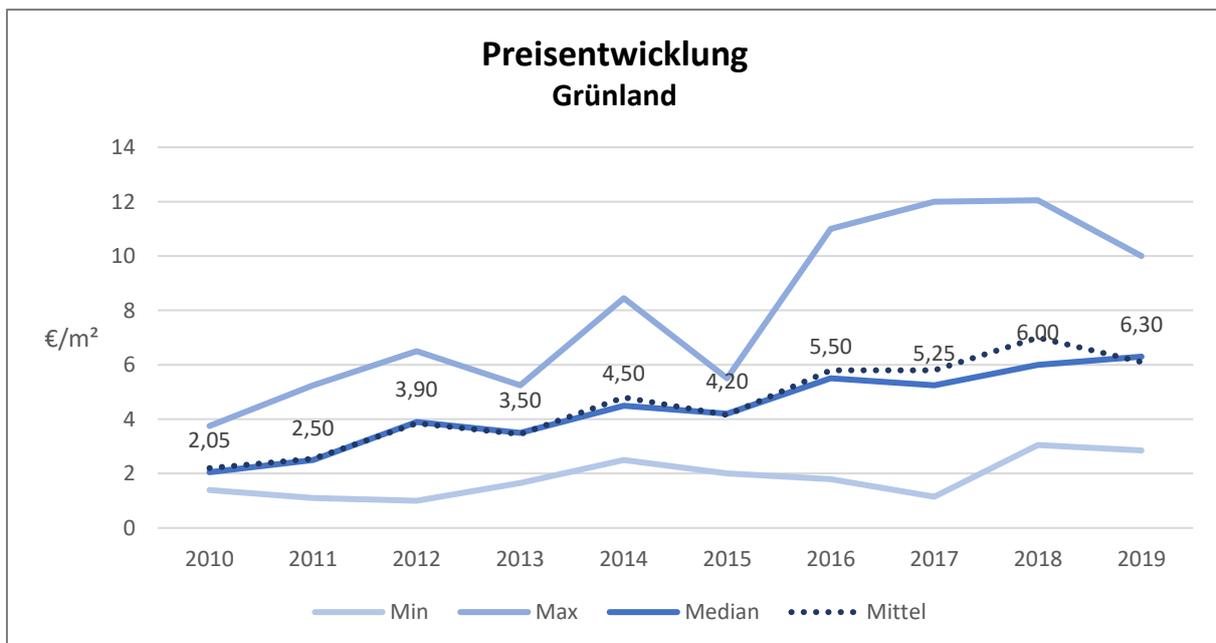
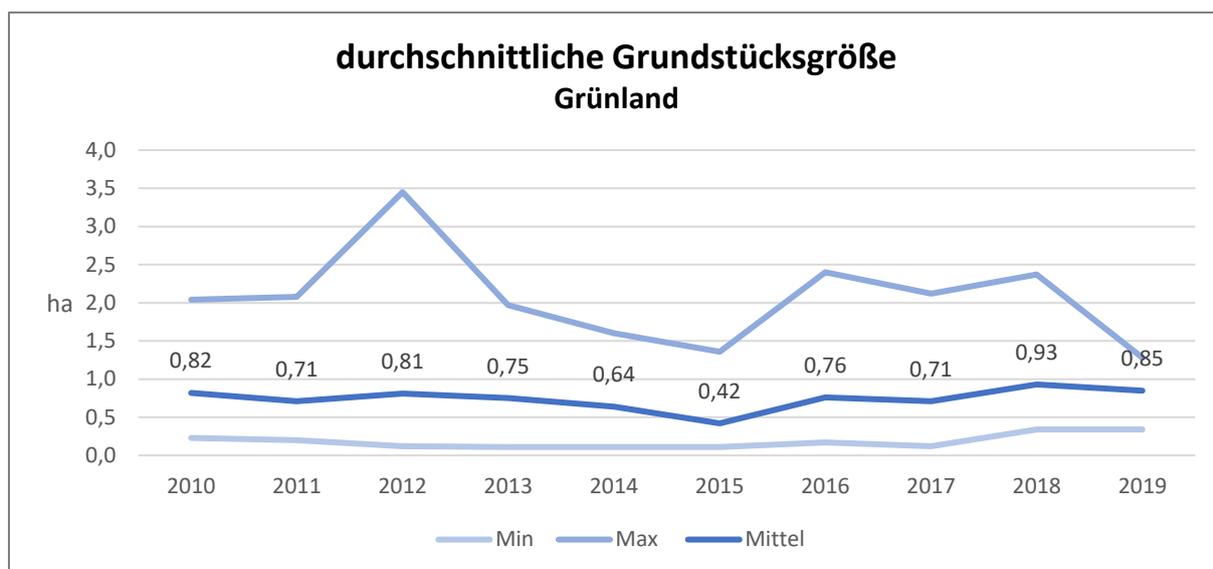


Abbildung 33: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 34: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]				Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2010	10	1,40	- 3,75	2,05	2,20	0,82	
2011	20	1,10	- 5,25	2,50	2,55	0,71	
2012	15	1,00	- 6,50	3,90	3,85	0,81	
2013	18	1,65	- 5,25	3,50	3,45	0,75	
2014	10	2,50	- 8,45	4,50	4,80	0,64	
2015	10	2,00	- 5,50	4,20	4,15	0,42	
2016	17	1,80	- 11,00	5,50	5,80	0,76	
2017	15	1,15	- 12,00	5,25	5,80	0,71	
2018	15	3,05	- 12,05	6,00	7,00	0,93	
2019	8	2,85	- 10,00	6,30	6,10	0,85	
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 46,7	- 6,6	- 17,0	+ 5,0	-12,9	- 8,6	

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Auch die Grünlandpreise steigen beständig an, sie haben sich seit 2010 mehr verdreifacht.

## 5.4 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>.

Die große Besonderheit und Schwierigkeit der Forstverkäufe ist der unterschiedliche Grad der Bestockung, sodass hier neben frisch aufgeforsteten auch schlagfertige Waldflächen enthalten sind. Deren einzelne Werte variieren erwartungsgemäß deutlich. Die Datengrundlage ermöglicht keine getrennte Betrachtung von Bewuchs und Bodenwert.

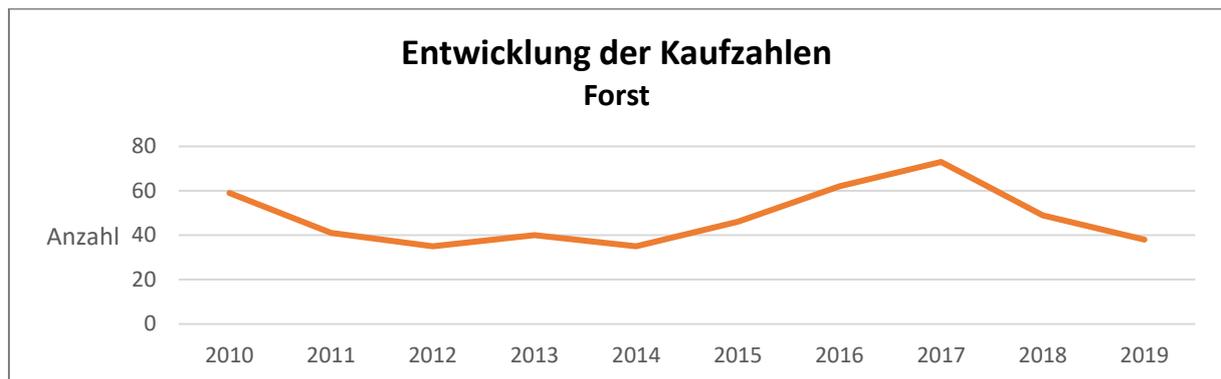


Abbildung 35: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

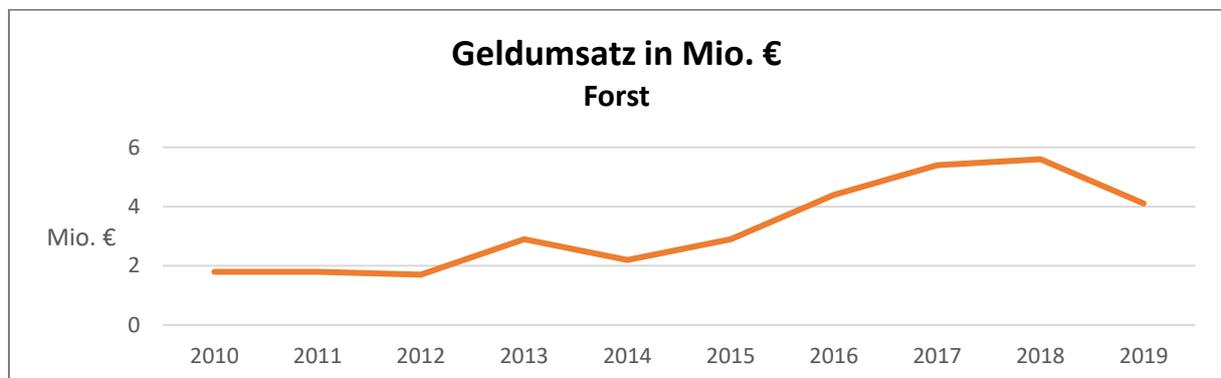


Abbildung 36: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

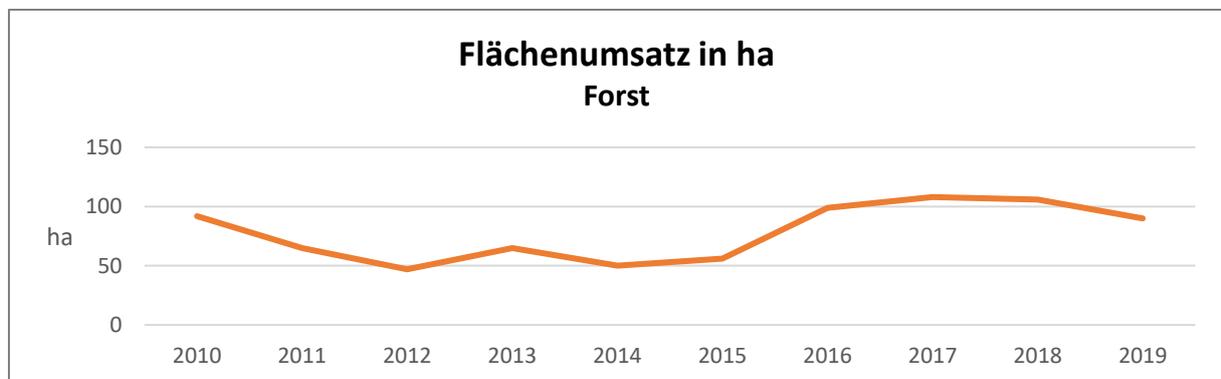


Abbildung 37: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Anzahl der Forstverkäufe über 1.000 m<sup>2</sup> nimmt 2019 um 11 Verträge ab, ein Minus von 22,4%. Gleichzeitig geht der Flächenumsatz um 16 ha auf 90 ha zurück, während der Geldumsatz um 1,5 Mio. € auf 4,1 Mio. € sinkt (vgl. Tabelle 11).

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	59	1,8	92
2011	41	1,8	65
2012	35	1,7	47
2013	40	2,9	65
2014	35	2,2	50
2015	46	2,9	56
2016	62	4,4	99
2017	73	5,4	108
2018	49	5,6	106
2019	38	4,1	90
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 22,4	- 26,8	- 15,1

Tabelle 11: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Die folgende Abbildung 38 zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen seit 2010 sowie die jeweiligen Preisspannen. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche (vgl. Abbildung 39).

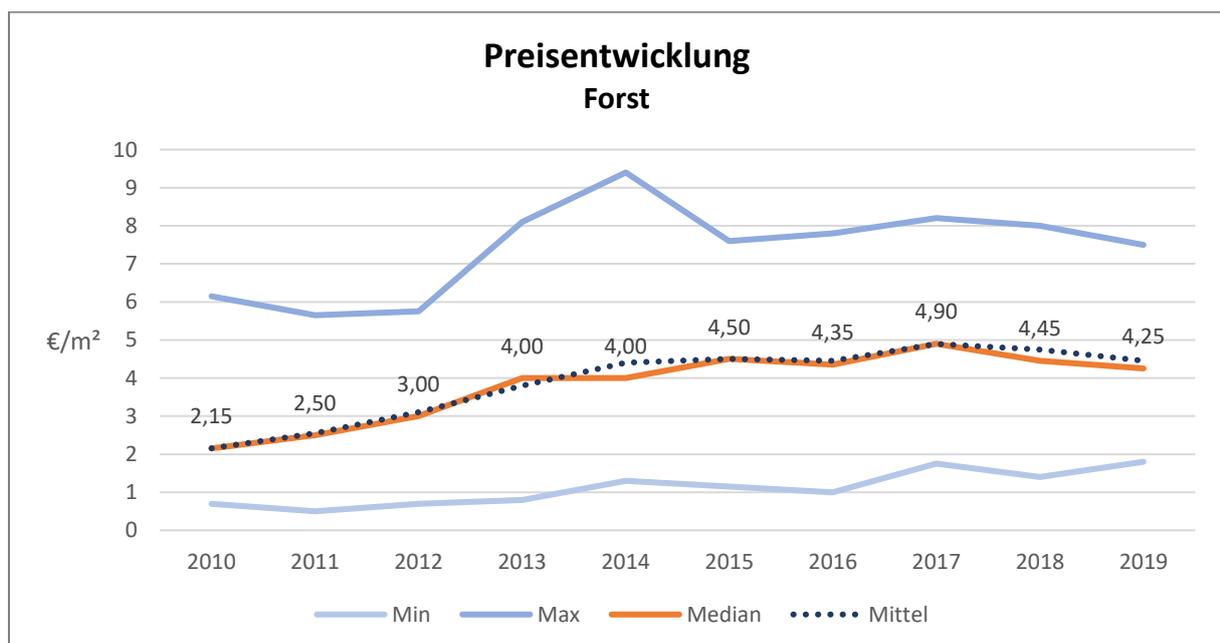


Abbildung 38: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

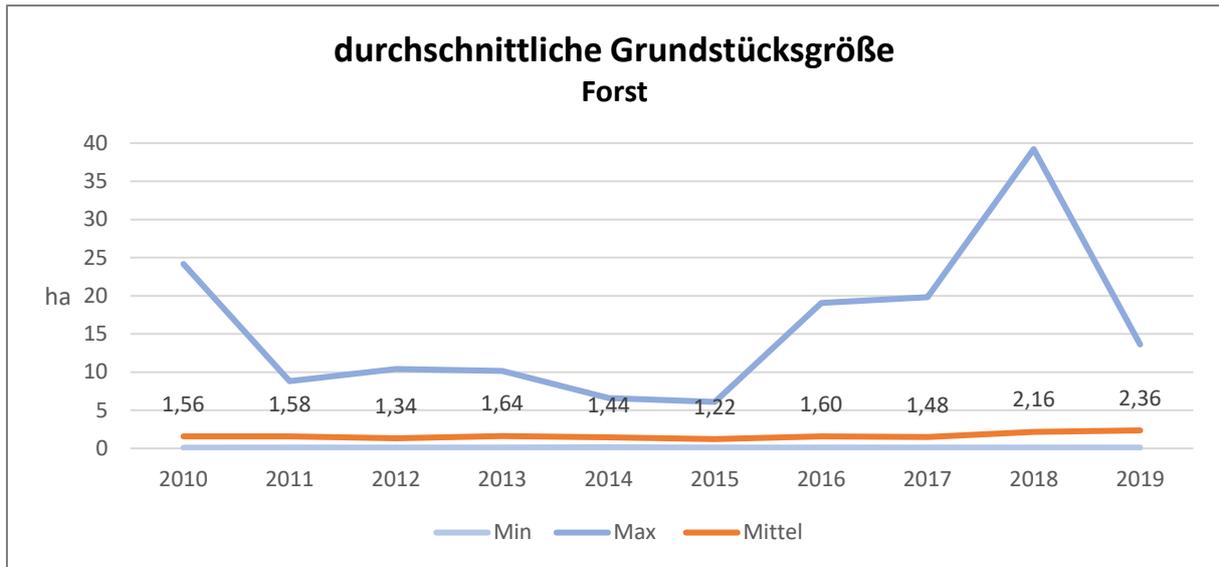


Abbildung 39: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Tabelle 12 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median		
2010	59	0,70	- 6,15	2,15	2,15	1,56
2011	41	0,50	- 5,65	2,50	2,55	1,58
2012	35	0,70	- 5,75	3,00	3,10	1,34
2013	40	0,80	- 8,10	4,00	3,80	1,64
2014	35	1,30	- 9,40	4,00	4,40	1,44
2015	46	1,15	- 7,60	4,50	4,50	1,22
2016	62	1,00	- 7,80	4,35	4,45	1,60
2017	73	1,75	- 8,20	4,90	4,90	1,48
2018	49	1,40	- 8,00	4,45	4,75	2,16
2019	38	1,80	- 7,50	4,25	4,45	2,36
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 22,4	+ 28,6	- 6,3	- 4,5	- 6,3	+ 9,2

Tabelle 12: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

## 6. Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Landshut. Deren Entwicklung wird im Folgenden für

- freistehende Einfamilienhäuser (EFH) und Zweifamilienhäuser (ZFH),
- Doppelhaushälften (DHH) und Reihenhäuser (RH),
- Mehrfamilienhäuser (MFH)

ermittelt und abgebildet.

Die folgende Auswertung soll einen groben Eindruck über das Marktgeschehen geben. Da die einzelnen Objekte hinsichtlich ihrer Ausstattung, Lage, Größe und Baujahr teils deutlich voneinander abweichen können, haben die nachfolgenden Ergebnisse nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

Eine Unterteilung des Landkreises unterbleibt in Kapitel 6.2 sowie 6.3, da ansonsten zu wenige Kaufverträge pro Baujahrsklasse übrigbleiben.

### 6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Abbildung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2019 registrierten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

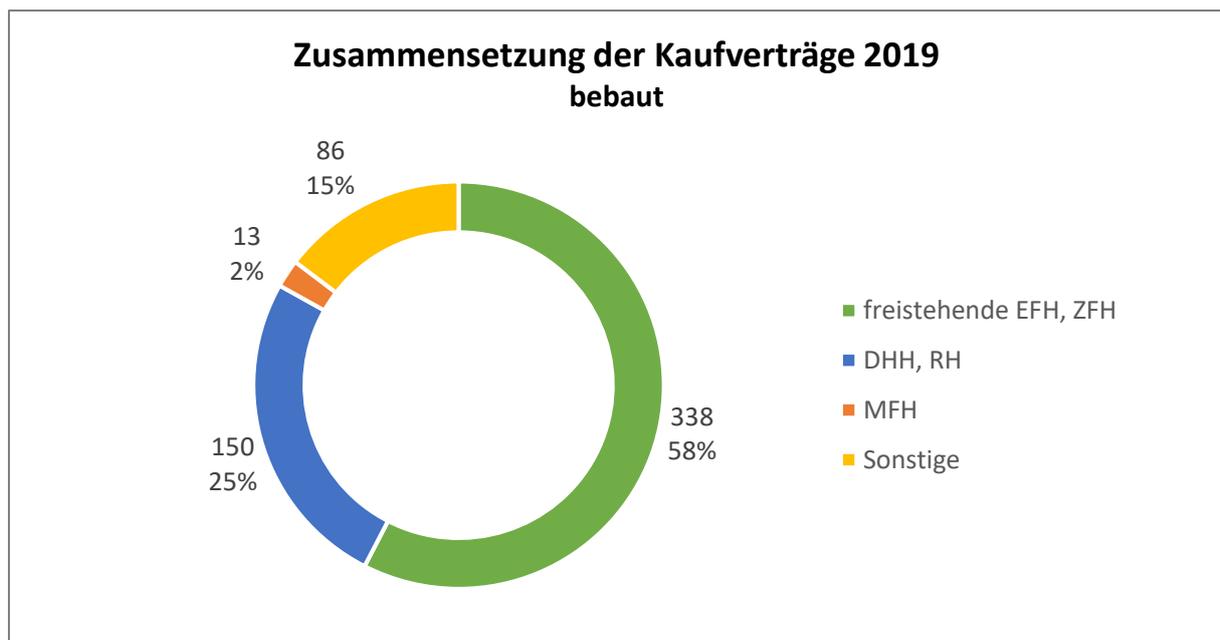


Abbildung 40: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2019

58% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie über 80% des Marktes für bebaute Grundstücke. Die übrigen 17% setzen sich aus Mehrfamilienhäusern sowie den sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobilien oder Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 41 bis Abbildung 43 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Tabelle 13 enthält die Wertetabelle über die Umsatzentwicklungen sowie die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

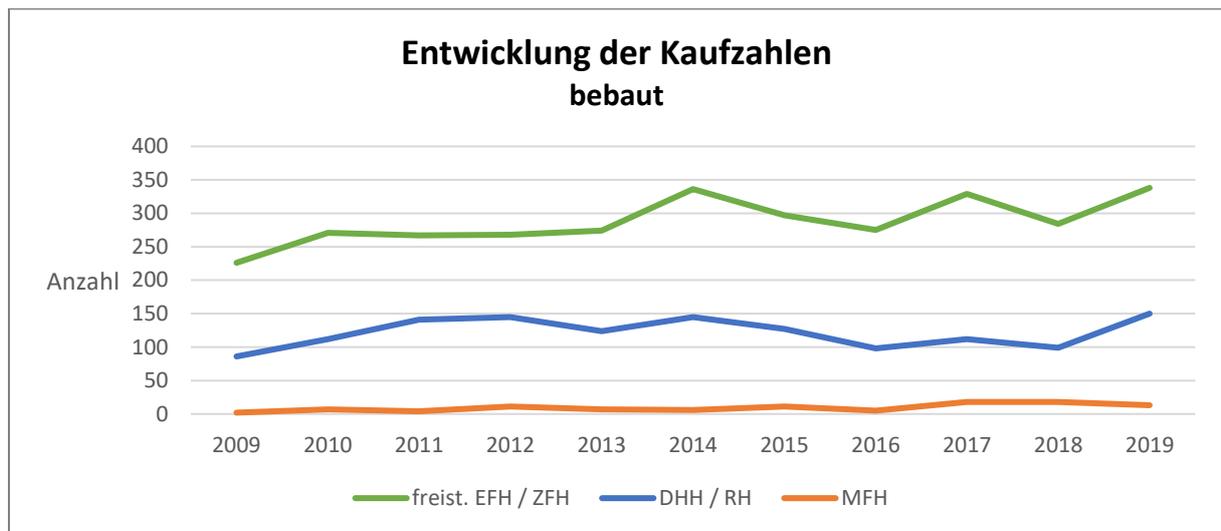


Abbildung 41: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

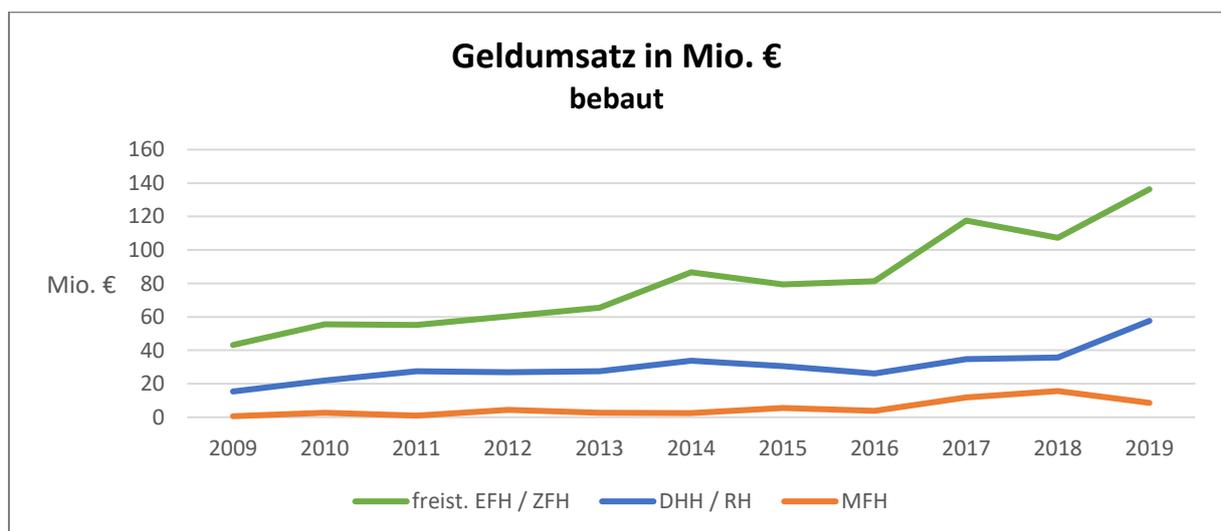


Abbildung 42: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

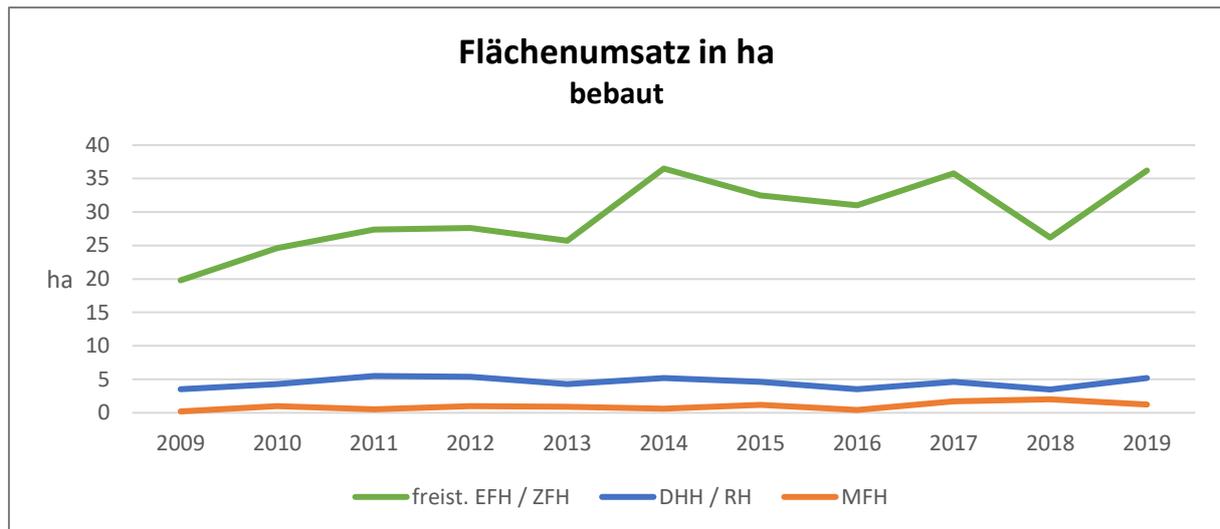


Abbildung 43: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Die Umsätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser steigen gegenüber 2018 deutlich an. 2019 haben 54 Häuser mehr als 2018 den Besitzer gewechselt (+19%). Das ergibt 338 Veräußerungen auf 36,2 ha (+38,3%). Dabei wurden insgesamt 136,3 Millionen Euro investiert.

150 Doppel- und Reihenhäuser konnten 2018 verkauft werden, ein Plus von 51,5%. Geld- und Flächenumsatz steigen ebenfalls deutlich an auf 57,6 Millionen Euro (+61,1%) bzw. 5,2 ha (+49,7%).

Die Umsätze für Mehrfamilienhäuser gehen 2019 allesamt zurück. Dieser Markt unterliegt jährlichen Schwankungen, sodass aufgrund der traditionell geringeren Kaufzahlen noch keine weiterführenden Auswertungen vorgenommen werden können.

<b>Freistehende EFH / ZFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	271	55,5	24,6
2011	267	55,1	27,4
2012	268	60,4	27,6
2013	274	65,5	25,7
2014	336	86,6	36,5
2015	297	79,4	32,5
2016	275	81,3	31,0
2017	329	117,6	35,8
2018	284	107,2	26,2
2019	338	136,3	36,2
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 19,0	+ 27,1	+ 38,3
<b>DHH, REH, RMH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	112	22,0	4,3
2011	141	27,4	5,5
2012	145	27,0	5,4
2013	124	27,4	4,3
2014	145	33,7	5,2
2015	127	30,6	4,6
2016	98	26,1	3,5
2017	112	34,7	4,6
2018	99	35,8	3,5
2019	150	57,6	5,2
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 51,5	+ 61,1	+ 49,7
<b>MFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2010	7	2,6	1,0
2011	4	-	-
2012	11	4,4	1,0
2013	7	2,6	0,9
2014	6	2,4	0,6
2015	11	5,6	1,2
2016	5	3,9	0,4
2017	18	11,9	1,7
2018	18	15,7	2,0
2019	13	8,5	1,2
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 27,8	- 45,6	- 38,6

Tabelle 13: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

## 6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.000 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2019. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

Es ist zu beachten, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kaufverträge zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können.

Abbildung 44 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Die Datenlage für die Baujahre „bis 1918“ ist eher gering.

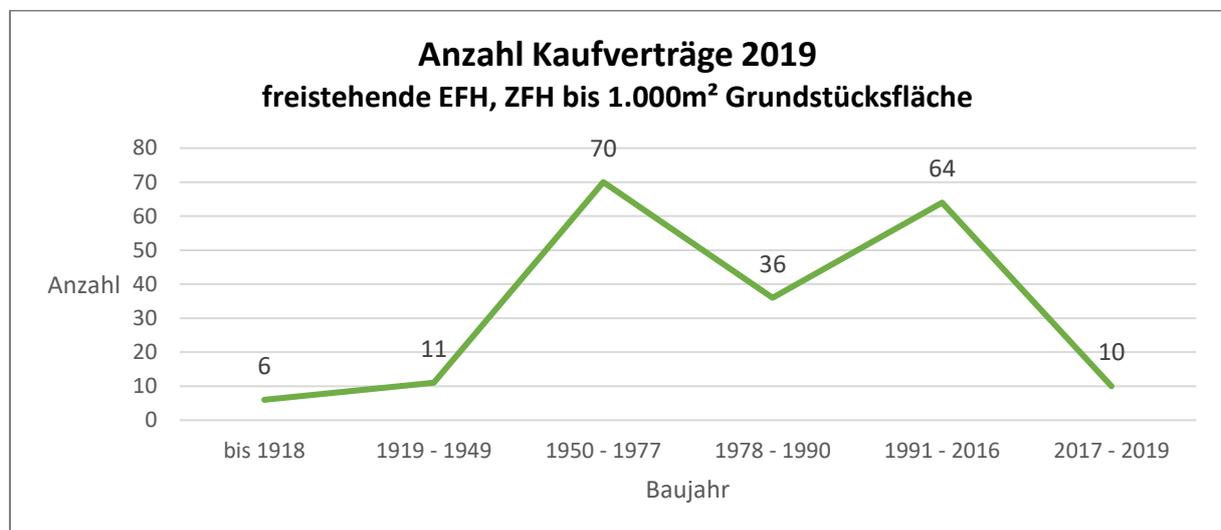


Abbildung 44: Anzahl Kaufverträge 2019 - freistehende EFH, ZFH

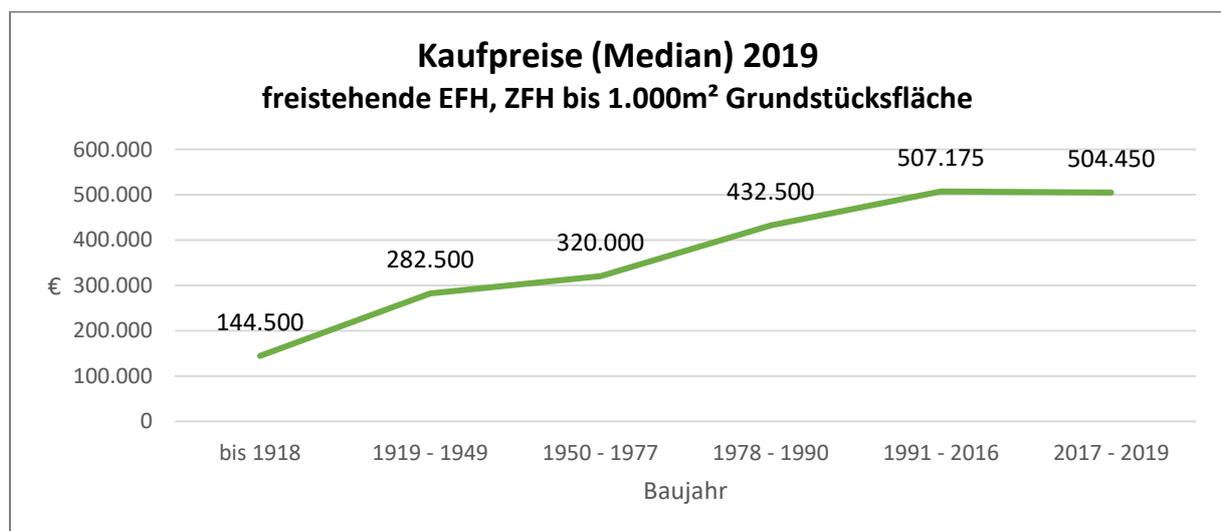


Abbildung 45: Kaufpreise 2019 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 46 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 47 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 48 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 14.

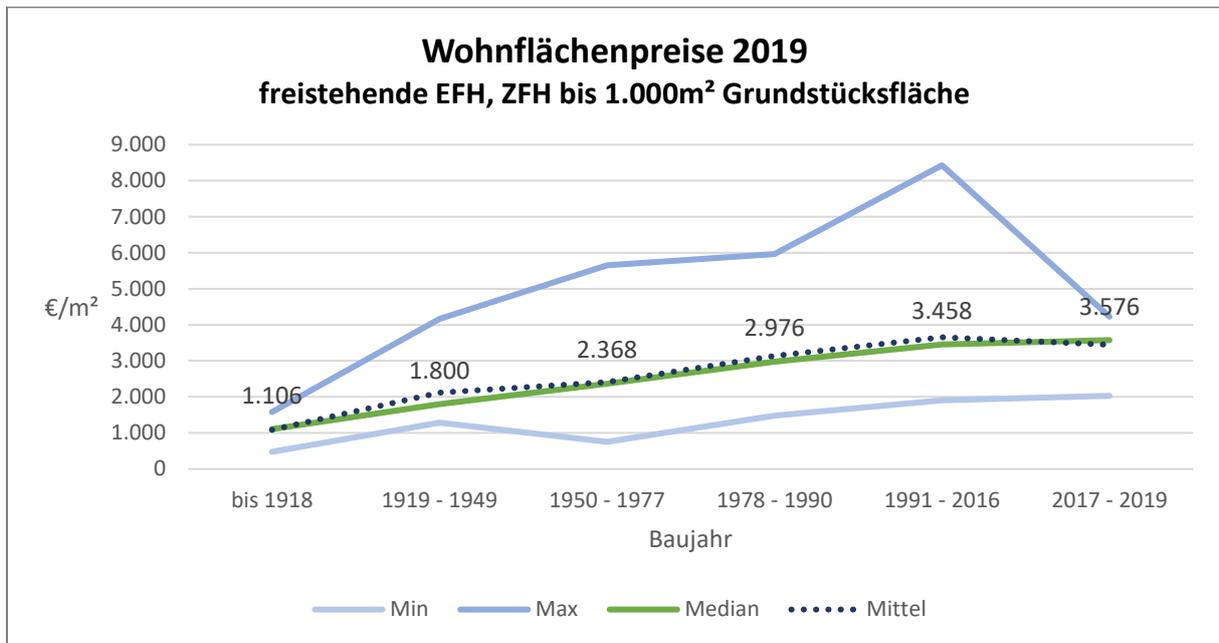


Abbildung 46: Wohnflächenpreise 2019 - freistehende EFH, ZFH

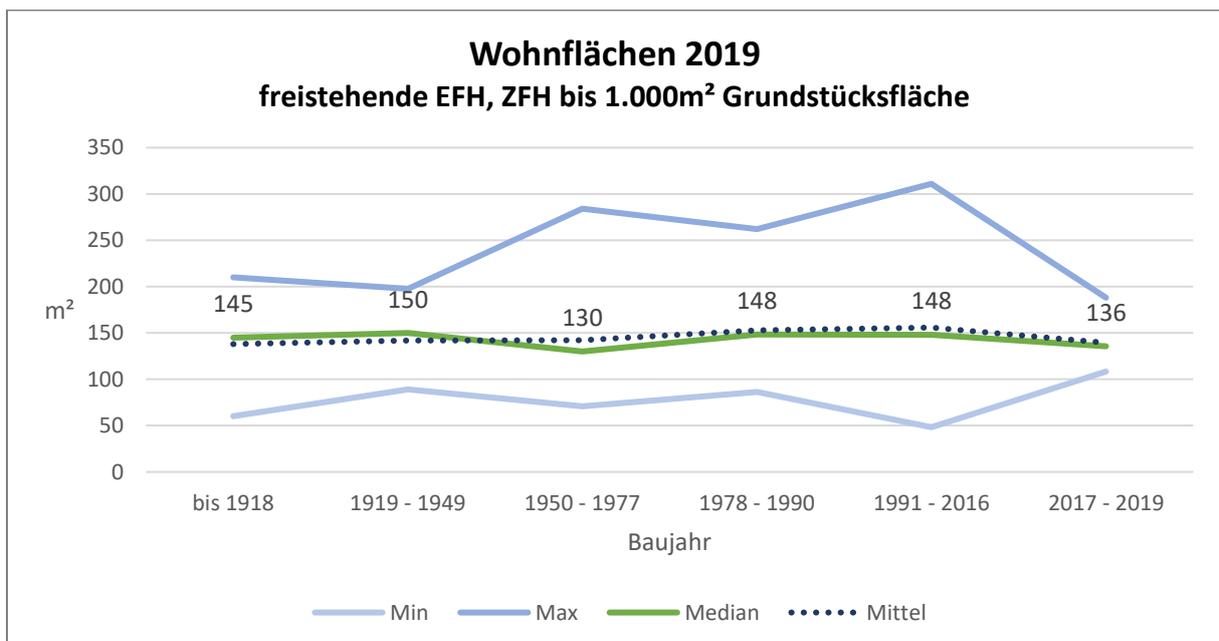


Abbildung 47: Wohnflächen 2019 - freistehende EFH, ZFH

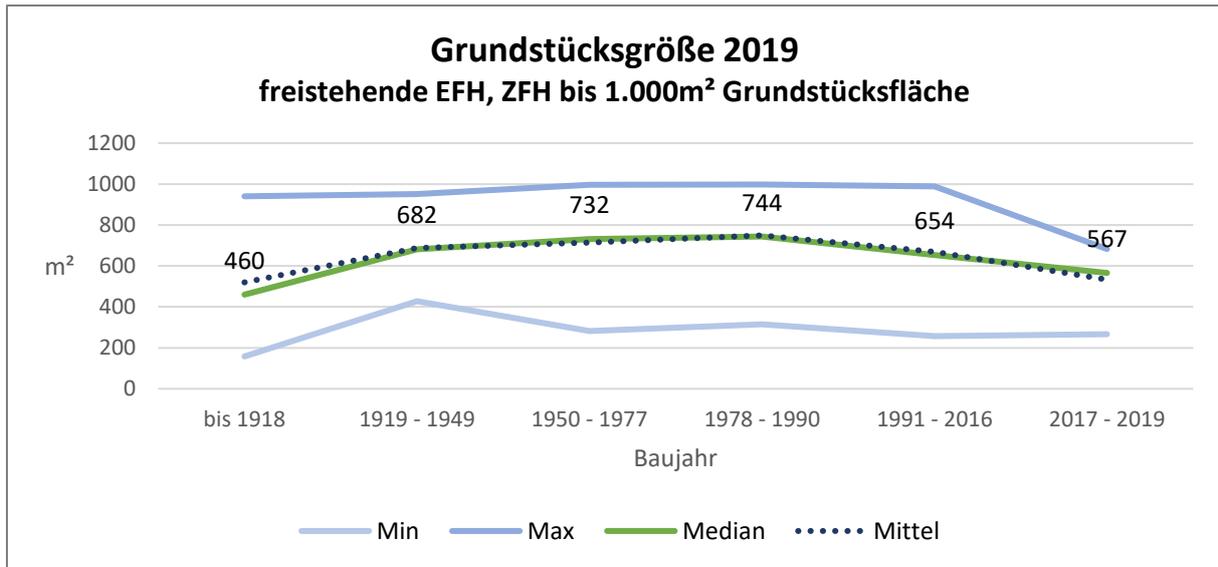


Abbildung 48: Grundstücksgrößen 2019 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2019							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	2017 - 2019
<b>Anzahl Verträge</b>		6	11	70	36	64	10
<b>Kaufpreis €</b>	Median	144.500	282.500	320.000	432.500	507.175	504.450
	Min	476	1.289	756	1.478	1.901	2.030
	Max	1.580	4.169	5.652	5.960	8.428	4.229
	Mittel	1.086	2.117	2.413	3.133	3.655	3.447
<b>Preis je m² Wohnfläche [€/m²]</b>	Median	1.106	1.800	2.368	2.976	3.458	3.576
	Min	60	89	71	86	48	108
	Max	210	198	284	262	311	188
	Mittel	138	142	142	153	156	140
<b>Wohnfläche [m²]</b>	Median	145	150	130	148	148	136
	Min	158	428	282	315	258	266
	Max	940	951	997	998	989	683
	Mittel	520	687	714	749	670	534
<b>Grundstücksgröße [m²]</b>	Median	460	682	732	744	654	567

Tabelle 14: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH 2019

### 6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.000 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2019. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

Es ist zu beachten, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kaufverträge zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können.

Abbildung 49 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage für die Baujahre „bis 1918“ sowie „1919-1949“ eher gering ist.

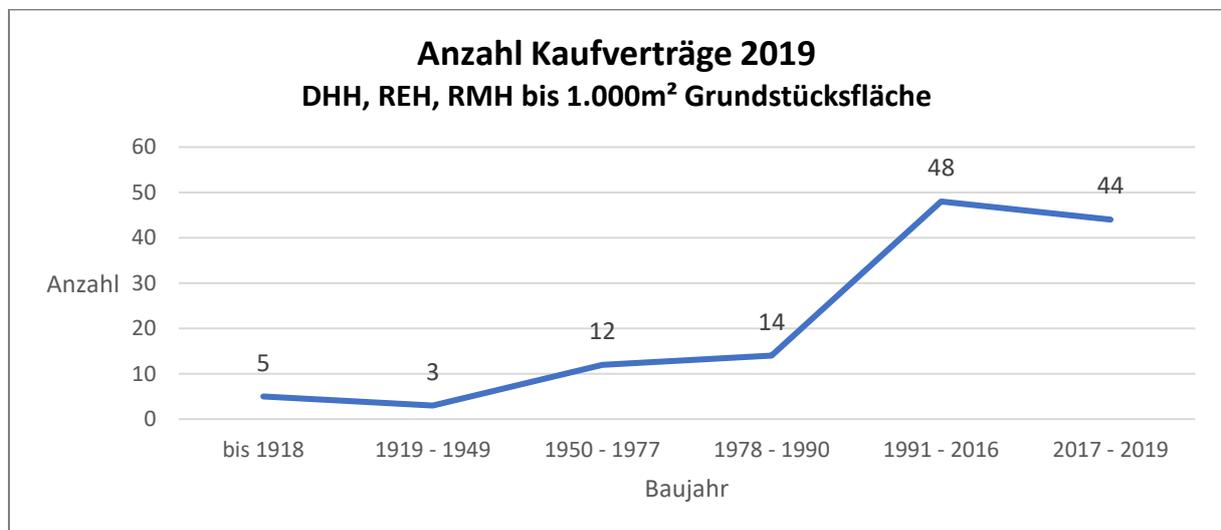


Abbildung 49: Anzahl Kaufverträge 2019 – DHH, REH, RMH

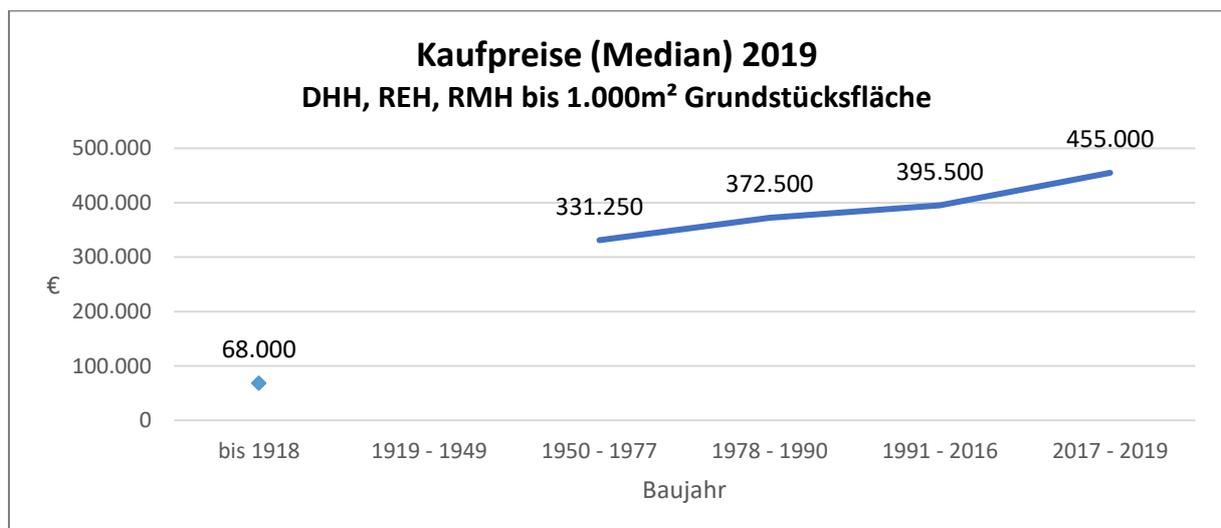


Abbildung 50: Kaufpreise 2019 – DHH, REH, RMH

Abbildung 51 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 52 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 53 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 15.

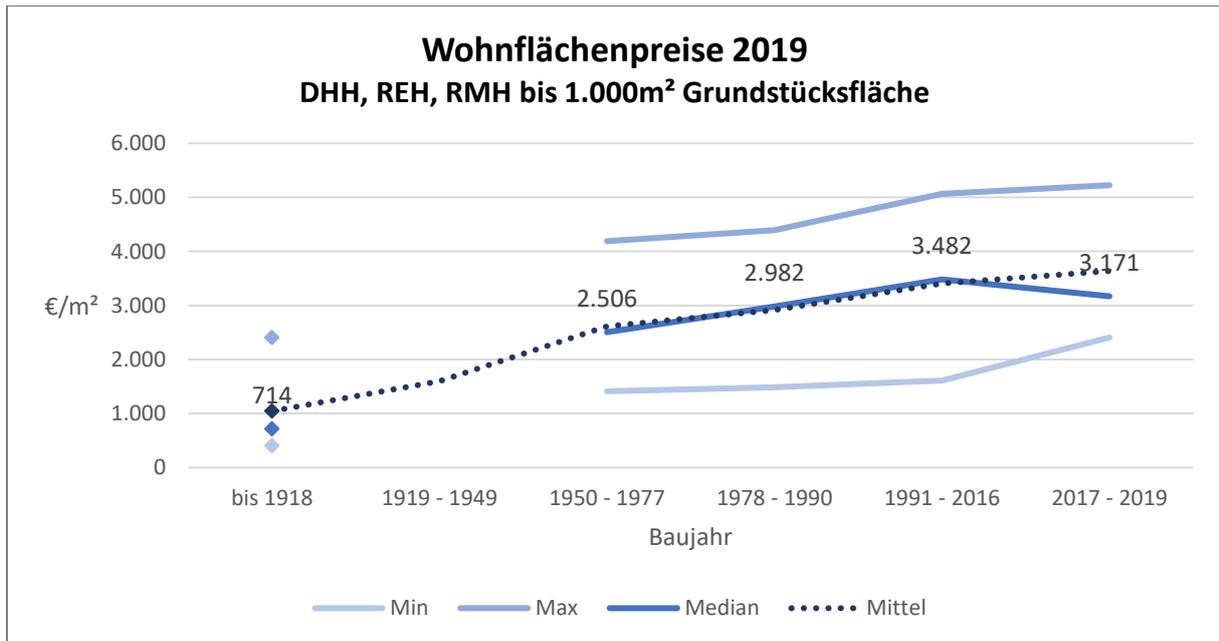


Abbildung 51: Wohnflächenpreise 2019 - DHH, REH, RMH

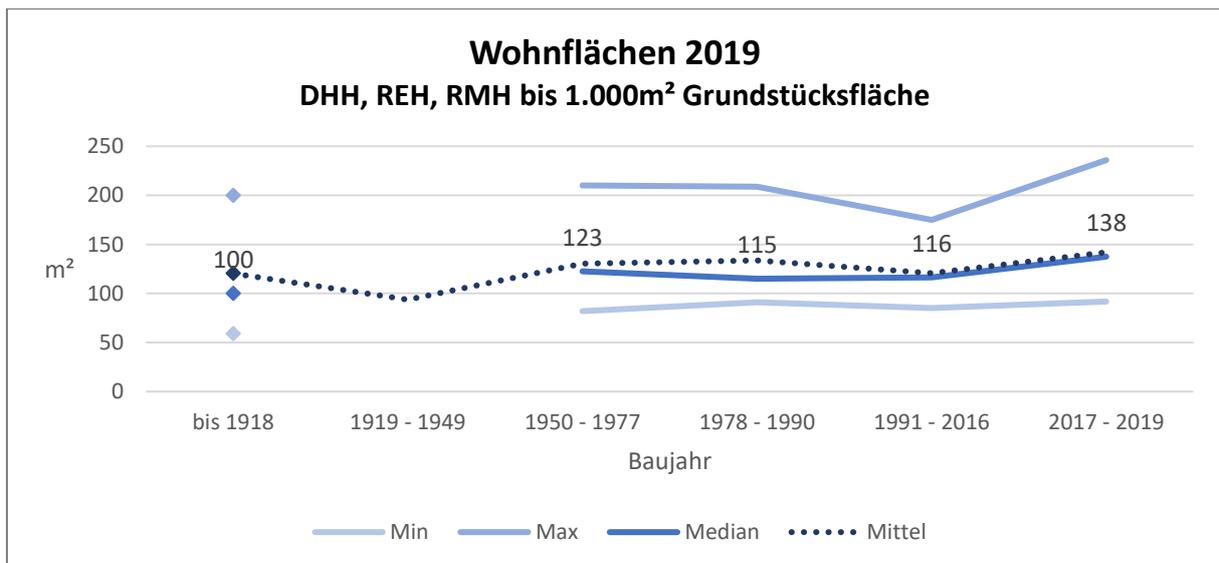


Abbildung 52: Wohnflächen 2019 - DHH, REH, RMH

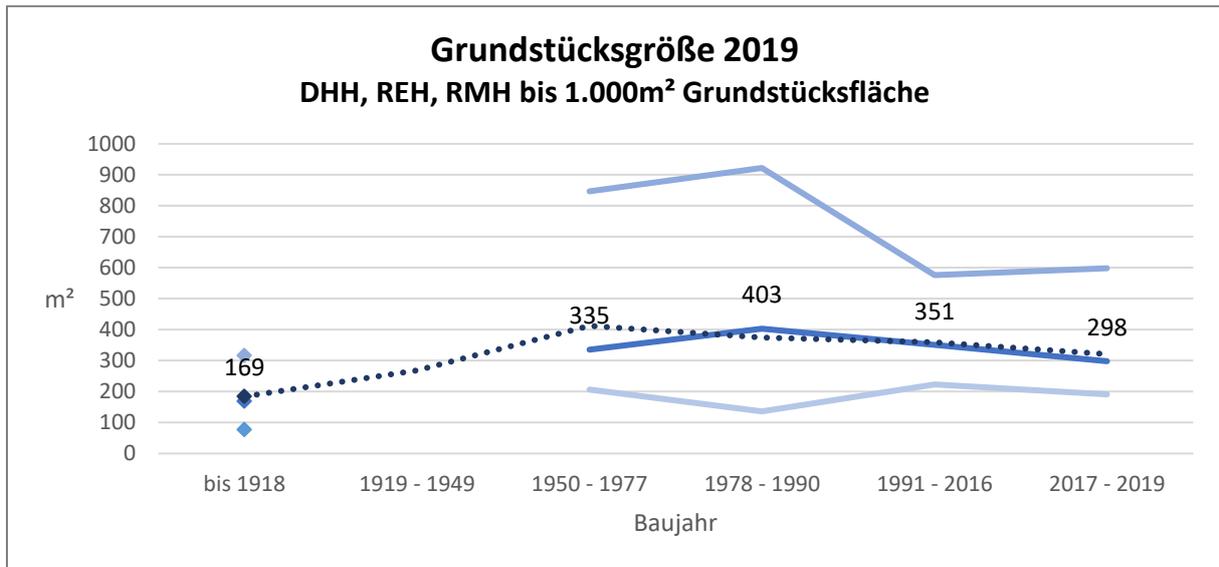


Abbildung 53: Grundstücksgrößen 2019 - DHH, REH, RMH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2019							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	2017 - 2018
<b>Anzahl Verträge</b>		5	3	12	14	48	44
<b>Kaufpreis €</b>	Median	68.000	-	331.250	372.500	395.500	455.000
	Min	400	-	1.412	1.483	1.610	2.408
	Max	2.407	-	4.190	4.396	5.064	5.225
	Mittel	1.046	1.600	2.615	2.915	3.404	3.638
<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	Median	714	-	2.506	2.982	3.482	3.171
	Min	59	-	82	91	85	92
	Max	200	-	210	209	175	236
	Mittel	120	94	131	134	121	142
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	Median	100	-	123	115	116	138
	Min	77	-	207	136	223	191
	Max	316	-	847	922	576	598
	Mittel	184	269	412	375	360	321
<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	Median	169	-	335	403	351	298

Tabelle 15: Wertetabelle - DHH, REH, RMH 2019

## 7. Wohnungseigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohnungseigentum im Landkreis Landshut. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Die Kapitel 7.2 und 7.3 setzen sich anschließend genauer mit den klassischen Eigentumswohnungen auseinander.

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert der mitverkauften Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Tabelle 16 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2019 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

<b>Preisanteil je Stellplatz (2019/2020)</b>				
	<b>Stellplatz</b>	<b>Carport</b>	<b>Garage</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Bestand</b>	4.500 €	7.000 €	10.000 €	12.000 €
<b>Neubau</b>	7.000 €	11.000 €	16.500 €	19.000 €

Tabelle 16: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

Einrichtungen für betreutes Wohnen stellen einen eigenen Markt dar und werden in den folgenden Auswertungen nicht berücksichtigt.

Es werden Erstverkäufe (Neubau) und Wiederverkäufe (Bestandsobjekte) unterscheiden.

### **Hinweis zu Kapitel 7.2 und 7.3.:**

Aufgrund des festgestellten unterschiedlichen Wertniveaus wird der Landkreis aufgeteilt in die an die Stadt Landshut angrenzenden Gemeinden mit den Ortsteilen Altdorf, Ergolding, Eugenbach, Kumhausen, Pfettrach, Piflas und Preisenberg sowie den übrigen Landkreis.

## 7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum

Der Markt für Wohnungseigentum ist breit gefächert. Neben klassischen Eigentumswohnungen unterscheidet der Gutachterausschuss seniorenerechte Wohnungen sowie Studentenwohnungen.

Die folgenden Auswertungen berücksichtigen geeignete Verkäufe dieser drei Wohnnutzungsformen. Verkäufe über betreutes Wohnen sind ausgeschlossen.

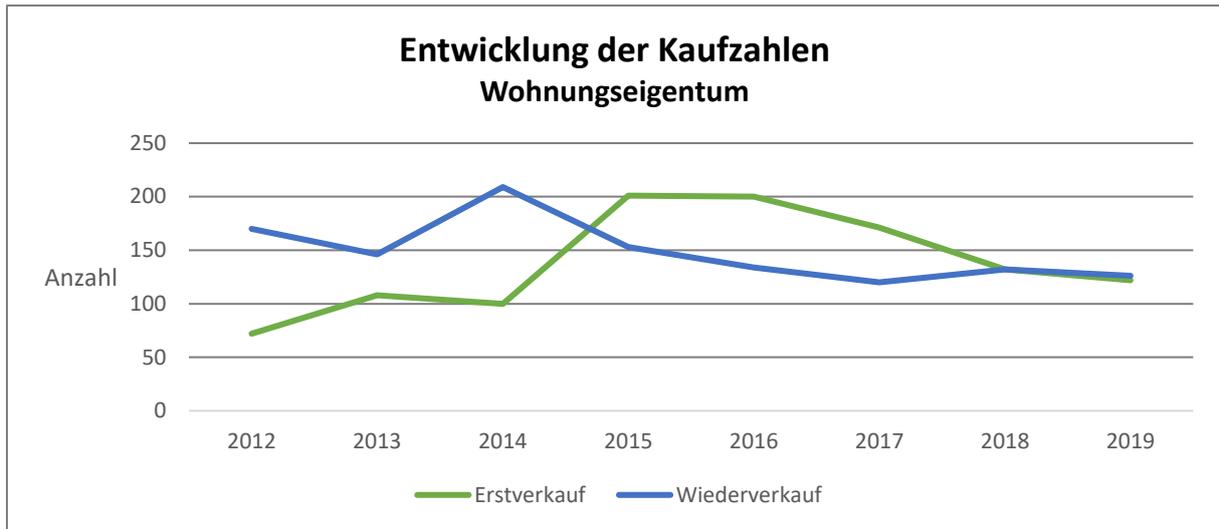


Abbildung 54: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

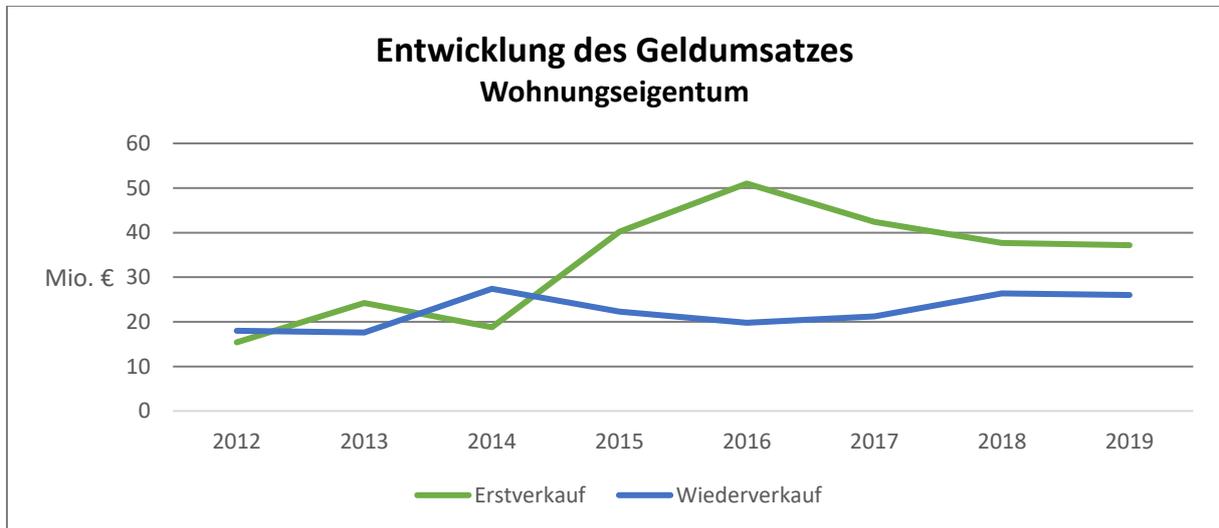


Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 54 und Abbildung 55 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2014 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Von 2014 auf 2015 erfahren die Umsätze neugebauter Wohnungen einen deutlichen Anstieg und übersteigen 2015 bis 2017 die Wiederverkäufe. Für 2019 liegen wieder etwas mehr Wieder- (4 Verträge mehr) als Erstverkäufe vor.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 17 entnommen werden.

<b>Wohnungseigentum</b>				
	<b>Erstverkauf</b>		<b>Wiederverkauf</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
2012	72	15,4	170	18,0
2013	108	24,2	146	17,6
2014	100	18,8	209	27,4
2015	201	40,2	153	22,3
2016	200	51,0	134	19,8
2017	171	42,4	120	21,2
2018	132	37,7	132	26,4
2019	122	37,2	126	26,0
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 7,6	- 1,3	- 4,5	- 1,2

Tabelle 17: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

## 7.2 Eigentumswohnungen - stadtnah

Aufgrund des Wertunterschieds beruht diese Auswertung nur auf den stadtnahen Ortsteilen:

- Altdorf
- Ergolding
- Eugenbach
- Kumhausen
- Pfettrach
- Piflas
- Preisenberg

Die folgenden Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen über klassische Eigentumswohnungen deren Wohnfläche bekannt ist. Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche wird die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße untersucht. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

Zu beachten ist, dass insbesondere die Bestandswohnungen eine höhere Unsicherheit hinsichtlich der angegebenen Wohnfläche aufweisen. Diese überträgt sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

Die auf dieser Grundlage ermittelte Indexreihen mit Basisjahr 2015 finden Sie in Kapitel 8.3.

Abbildung 56 stellt exemplarisch die Verteilung der stadtnahen Kaufverträge 2019 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Bestandswohnungen eine Größe von 45 – 99m<sup>2</sup> aufweisen. Größer als 100 m<sup>2</sup> sind in erster Linie neugebaute Wohnungen.

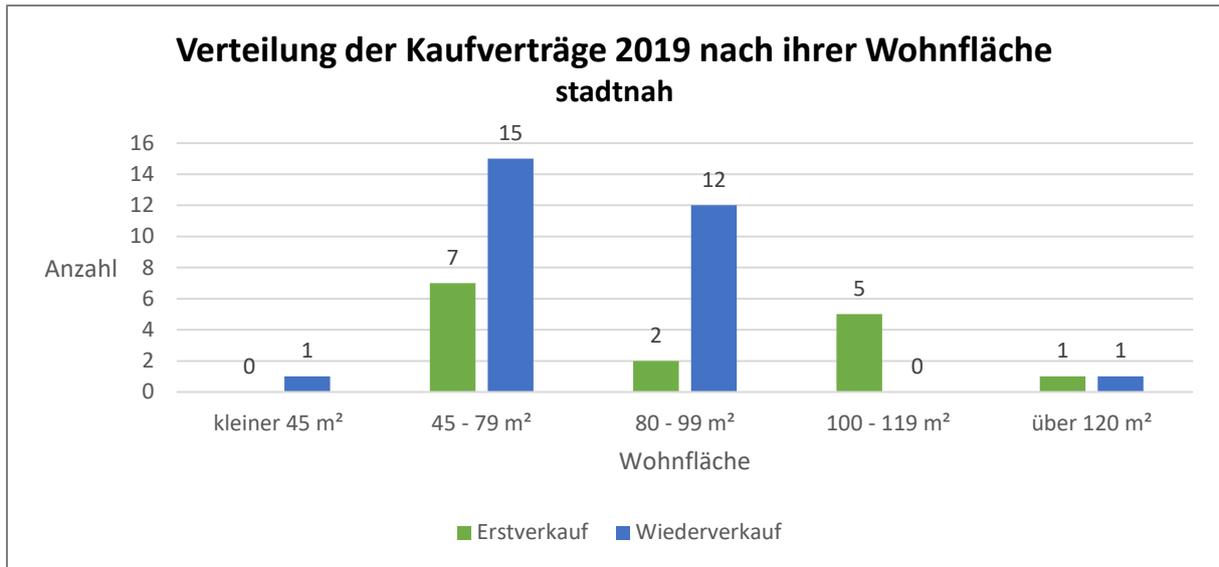


Abbildung 56: Verteilung der Kaufverträge 2019 nach ihrer Wohnfläche - stadtnah

### Erstverkauf:

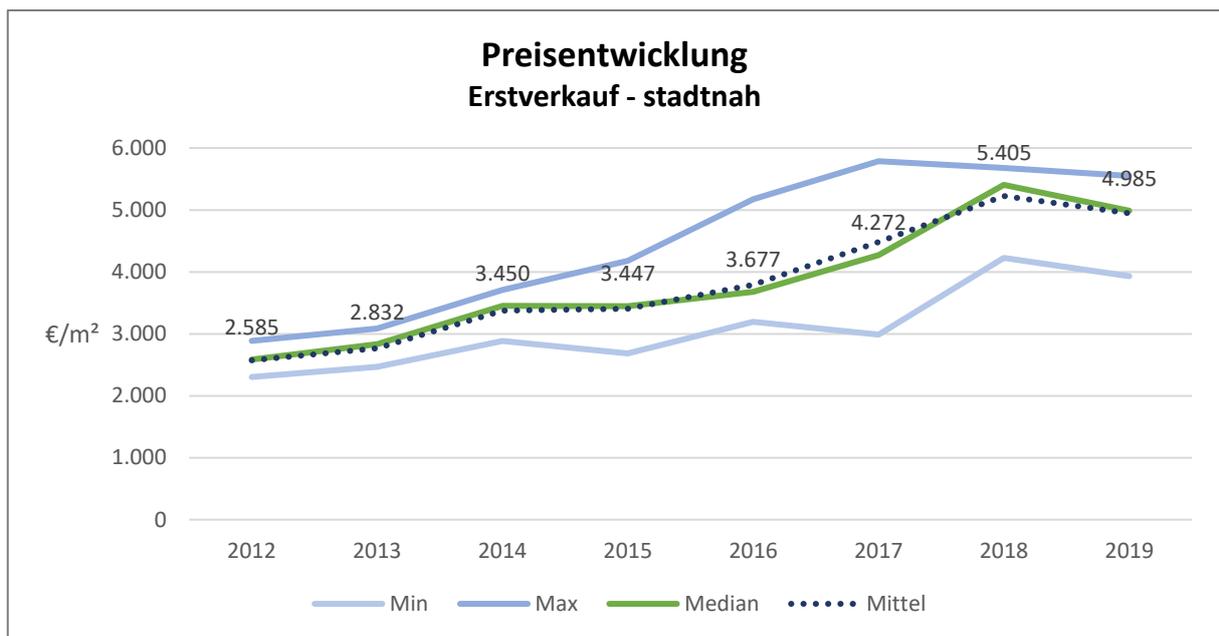


Abbildung 57: Entwicklung der Quadratmeterpreise stadtnaher Neubauwohnungen

Abbildung 57 zeigt die Preisentwicklung stadtnaher Neubauwohnungen. 2019 sinken die Quadratmeterpreise um 7,8%. Gleichzeitig ist zu betonen, dass der äußerst kleine Datensatz den Markt nur eingeschränkt wiedergeben kann.

Die durchschnittliche Wohnfläche der stadtnahen Neubauwohnungen liegt zwischen 80 und 100m<sup>2</sup>. Vergleicht man diese Spanne mit den folgenden Bestandswohnungen bzw. Wohnungen im übrigen Landkreis, so sind die stadtnahen Neubauten mit Abstand am größten.

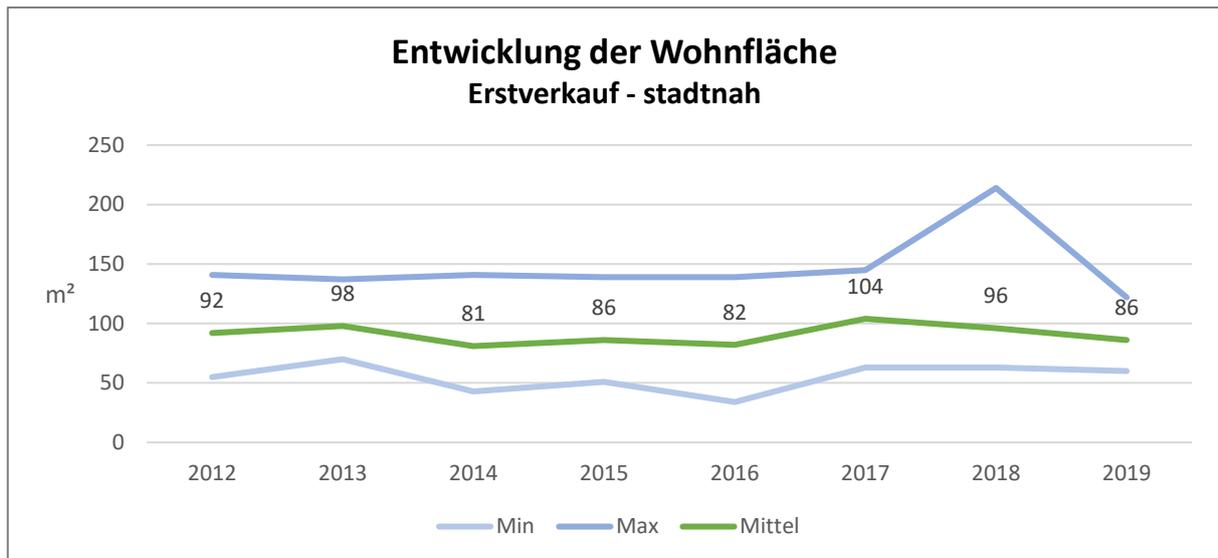


Abbildung 58: Entwicklung der Wohnungsgröße stadtnaher Neubauwohnungen

Tabelle 18 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Wohnfläche [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	45	2.303 - 2.886	2.585	2.572	92	
2013	29	2.469 - 3.088	2.832	2.767	98	
2014	12	2.885 - 3.710	3.450	3.376	81	
2015	31	2.686 - 4.176	3.447	3.406	86	
2016	49	3.194 - 5.171	3.677	3.794	82	
2017	15	2.985 - 5.787	4.272	4.480	104	
2018	19	4.226 - 5.678	5.405	5.225	96	
2019	15	3.931 - 5.549	4.985	4.944	86	
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 21,1	- 7,0   - 2,3	- 7,8	- 5,4	- 10,4	

Tabelle 18: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf - stadtnah

**Wiederverkauf:**

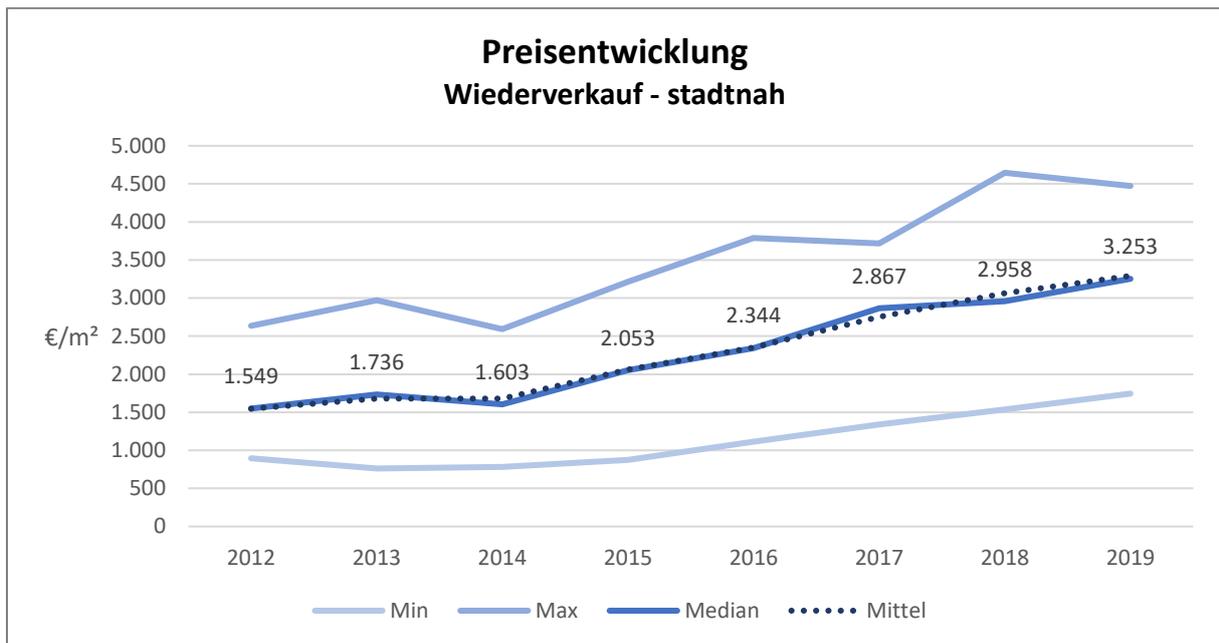


Abbildung 59: Entwicklung der Quadratmeterpreise stadtnaher Bestandswohnungen

Bei den stadtnahen Bestandswohnungen steigen die Quadratmeterpreise an. Der Median nimmt um fast 300,- €/m<sup>2</sup> zu.

Abbildung 60 zeigt die Entwicklung der Wohnfläche der Bestandswohnungen. 2019 haben sie im Schnitt eine Größe von 76m<sup>2</sup>.

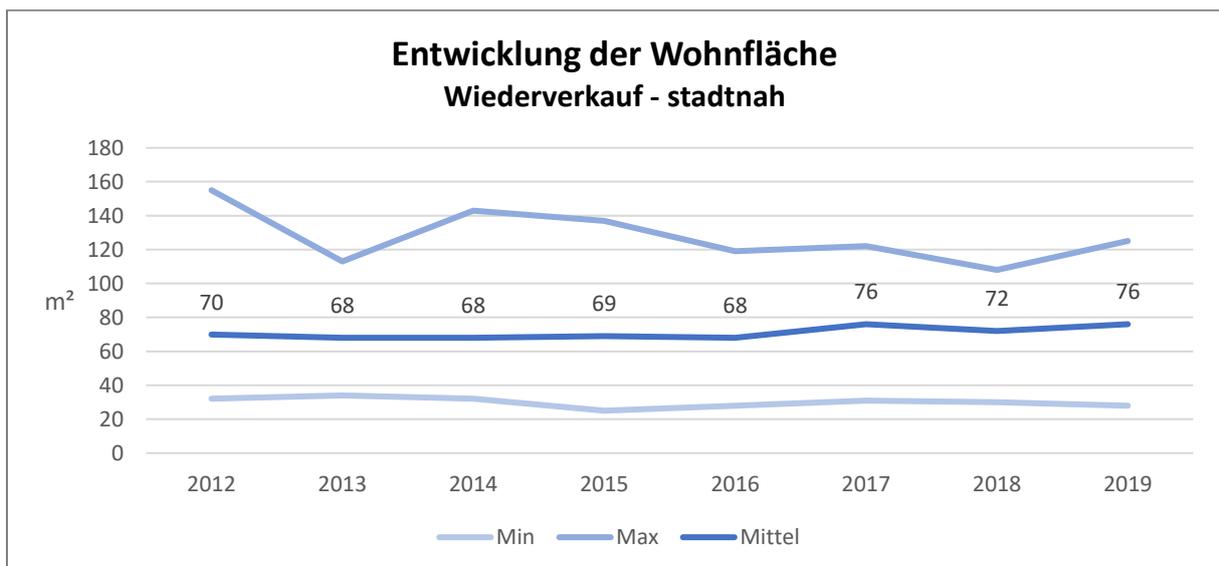


Abbildung 60: Entwicklung der Wohnungsgröße stadtnaher Bestandswohnungen

Tabelle 19 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

<b>Wohnungseigentum - Wiederverkauf - stadtnah</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Quadratmeterpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	
		<b>Preisspanne</b>		<b>Median</b>		<b>Mittelwert</b>
2012	56	895	- 2.637	1.549	1.547	70
2013	45	762	- 2.971	1.736	1.679	68
2014	74	782	- 2.592	1.603	1.679	68
2015	44	875	- 3.216	2.053	2.061	69
2016	61	1.113	- 3.791	2.344	2.349	68
2017	38	1.339	- 3.716	2.867	2.754	76
2018	44	1.536	- 4.646	2.958	3.064	72
2019	28	1.745	- 4.473	3.253	3.292	76
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	- 34,1	+ 13,6	- 3,7	+ 10,0	+ 7,4	+ 5,6

Tabelle 19: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Wiederverkauf - stadtnah

### 7.3 Eigentumswohnungen – übriger Landkreis

Der übrige Landkreis umfasst alle Orte und Ortsteile, die in der Auswertung der stadtnahen Wohnbauflächen (Kap. 7.2) nicht enthalten sind.

Die folgenden Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen über klassische Eigentumswohnungen deren Wohnfläche bekannt ist. Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche wird die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße untersucht. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

Zu beachten ist, dass insbesondere die Bestandswohnungen eine höhere Unsicherheit hinsichtlich der angegebenen Wohnfläche aufweisen. Diese überträgt sich entsprechend auf die abgeleiteten Quadratmeterpreise.

Die auf dieser Grundlage ermittelte Indexreihen mit Basisjahr 2015 finden Sie in Kapitel 8.3.

Abbildung 61 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2019 im übrigen Landkreis nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45 – 99m<sup>2</sup> aufweisen.

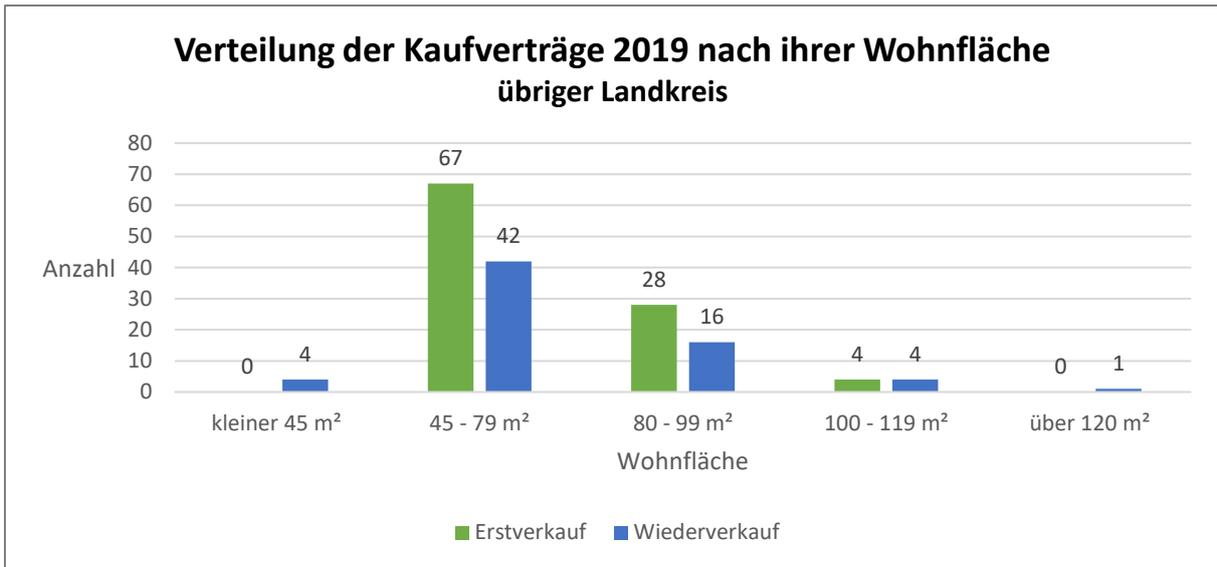


Abbildung 61: Verteilung der Kaufverträge 2019 nach ihrer Wohnfläche - übriger Landkreis

### Erstverkauf:

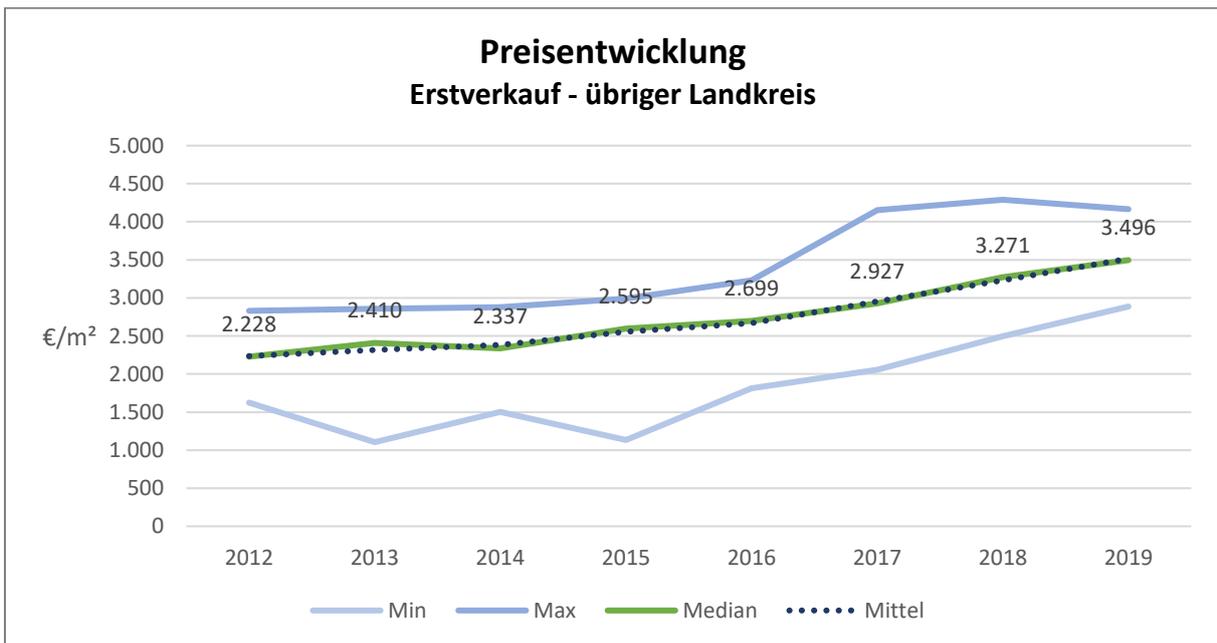


Abbildung 62: Entwicklung der Quadratmeterpreise von Neubauwohnungen im übrigen Landkreis

Die Preise für Neubauwohnungen im übrigen Landkreis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche steigen weiter. Der Median nimmt von 3.271 €/m<sup>2</sup> (2018) auf 3.496 €/m<sup>2</sup> (2019) zu. Das entspricht einem Plus von fast 7%.

Aus Abbildung 63 geht hervor, dass die Neubauwohnungen 2019 im Schnitt 72m<sup>2</sup> groß sind.

Tabelle 20 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

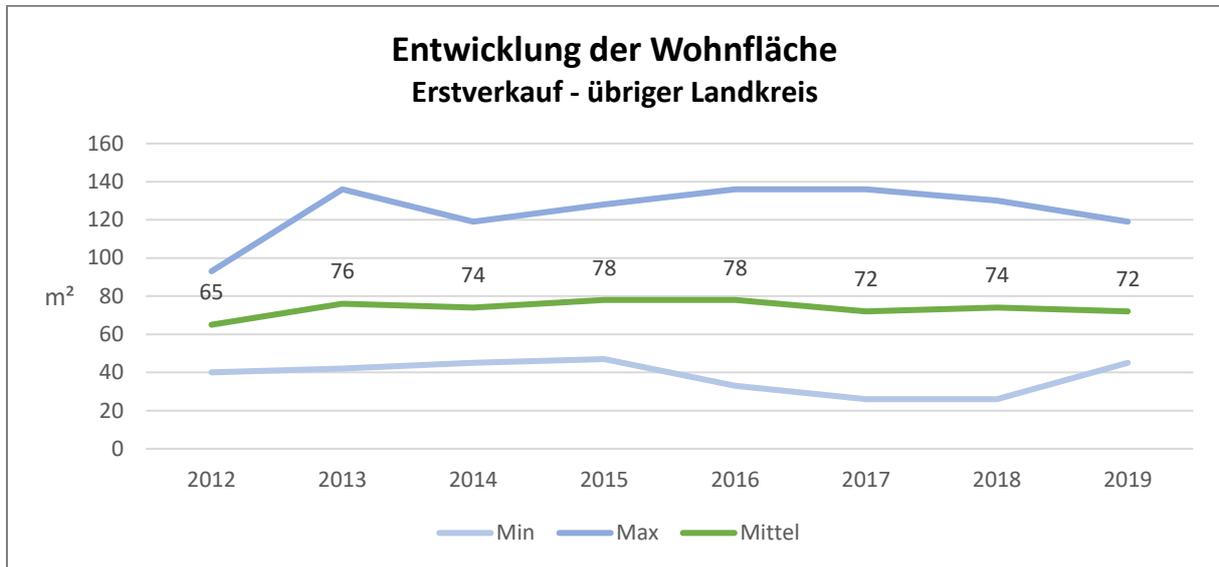


Abbildung 63: Entwicklung der Wohnungsgröße von Neubauwohnungen im übrigen Landkreis

Wohnungseigentum – Erstverkauf – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Wohnfläche [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	10	1.622 - 2.830	2.228	2.236	65	
2013	44	1.105 - 2.857	2.410	2.314	76	
2014	48	1.504 - 2.876	2.337	2.385	74	
2015	75	1.135 - 2.989	2.595	2.553	78	
2016	101	1.811 - 3.230	2.699	2.668	78	
2017	99	2.055 - 4.154	2.927	2.955	72	
2018	84	2.497 - 4.289	3.271	3.230	74	
2019	99	2.886 - 4.167	3.496	3.514	72	
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 17,9	+ 15,6 - 2,8	+ 6,9	+ 8,8	- 2,7	

Tabelle 20: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf - übriger Landkreis

**Wiederverkauf:**

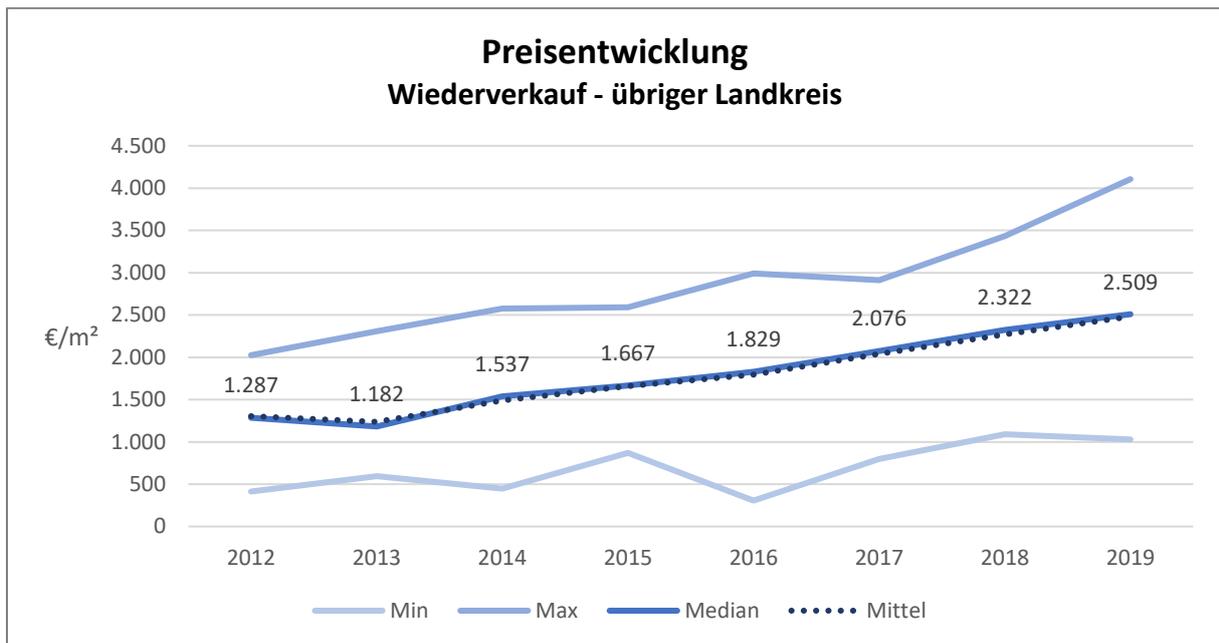


Abbildung 64: Entwicklung der Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen im übrigen Landkreis

Die Wiederverkäufe verzeichnen ebenfalls einen Preisanstieg. Von 2.322 €/m² (2018) steigt der Median auf 2.509 €/m² an, das entspricht einem Plus von über 8%.

Abbildung 65 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße von Bestandswohnungen. Diese haben 2019 im Schnitt eine Größe von 72m².

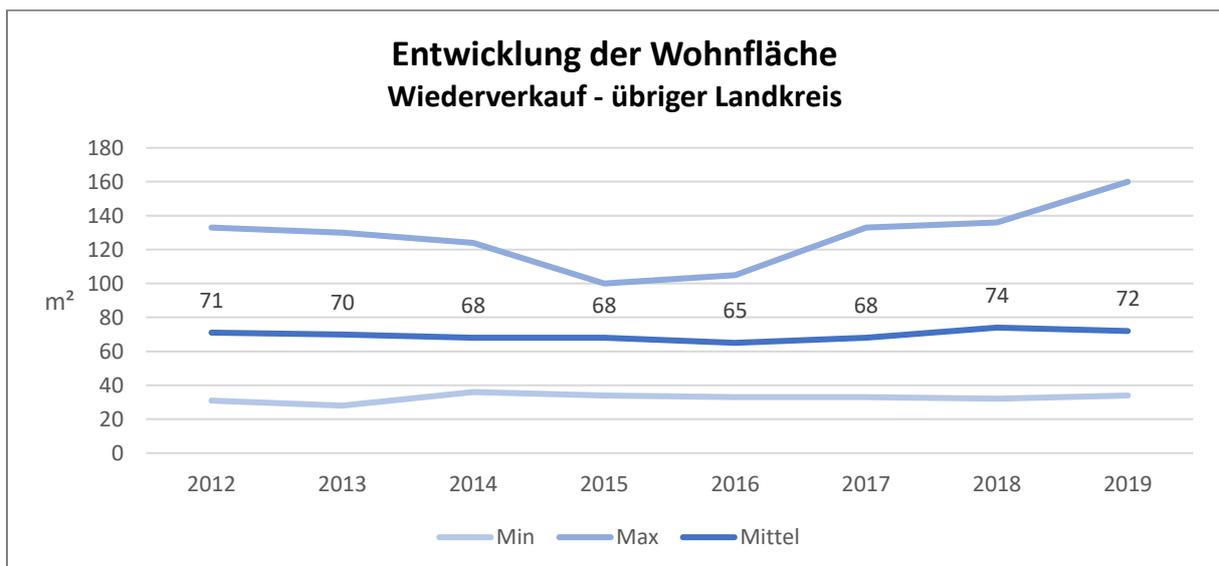


Abbildung 65: Entwicklung der Wohnungsgröße von Bestandswohnungen im übrigen Landkreis

Tabelle 21 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

<b>Wohnungseigentum - Wiederverkauf – übriger Landkreis</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Quadratmeterpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	
		<b>Preisspanne</b>		<b>Median</b>		<b>Mittelwert</b>
2012	77	413	- 2.025	1.287	1.304	71
2013	41	595	- 2.309	1.182	1.237	70
2014	71	449	- 2.576	1.537	1.491	68
2015	57	870	- 2.591	1.667	1.658	68
2016	45	306	- 2.993	1.829	1.793	65
2017	49	800	- 2.913	2.076	2.039	68
2018	54	1.090	- 3.431	2.322	2.272	74
2019	67	1.028	- 4.106	2.509	2.481	72
<b>Veränderung zu 2018 in %</b>	+ 24,1	- 5,7	+ 19,7	+ 8,1	+ 9,2	- 2,7

Tabelle 21: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Wiederverkauf – übriger Landkreis

## 8. Indexreihen

### 8.1 Individuelles Wohnen

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt in diesem Marktbericht eine neue Einteilung in zwei Lagen.

Die letzten Jahre haben gezeigt, dass die Gemeinden entlang der Autobahn A92 bzw. mit guter Anbindung an diese in ihrer Nachfrage den stadtangrenzenden Kommunen nicht nachstehen. Die schnelle Verkehrsanbindung nach München, Landshut und Degendorf wird von vielen geschätzt.

Damit ergibt sich eine Einteilung zum einen in die Kommunen entlang der Achse von A92 und Isar sowie den an die Stadt Landshut angrenzenden und zum anderen den übrigen südlichen und nördlichen stärker ländlich geprägten Landkreis.

#### 8.1.1 Indexreihe WI – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut

In die Auswertung fallen die Kommunen:

- Adlkofen
- Altdorf
- Bruckberg
- Buch am Erlbach
- Eching
- Ergolding
- Essenbach
- Kumhausen
- Niederaichbach
- Postau
- Tiefenbach
- Weng
- Wörth

Die Indexreihe wurde auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertung in Kapitel 4.2.1 abgeleitet. Als Basis dient das Jahr 2010.

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m<sup>2</sup>.

WI – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>83</b>	<b>95 - 275</b>	<b>150</b>	<b>100,0</b>	
2011	81	85 - 270	140	93,3	- 6,7
2012	85	93 - 300	136	90,7	- 2,8
2013	83	89 - 300	136	90,7	0,0
2014	60	89 - 300	133	88,7	- 2,2
2015	56	77 - 389	160	106,7	+ 20,3
2016	56	99 - 420	168	112,0	+ 5,0
2017	44	110 - 470	193	128,7	+ 14,9
2018	19	130 - 491	212	141,3	+ 9,8
2019	41	158 - 533	231	154,0	+ 9,0

Tabelle 22: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

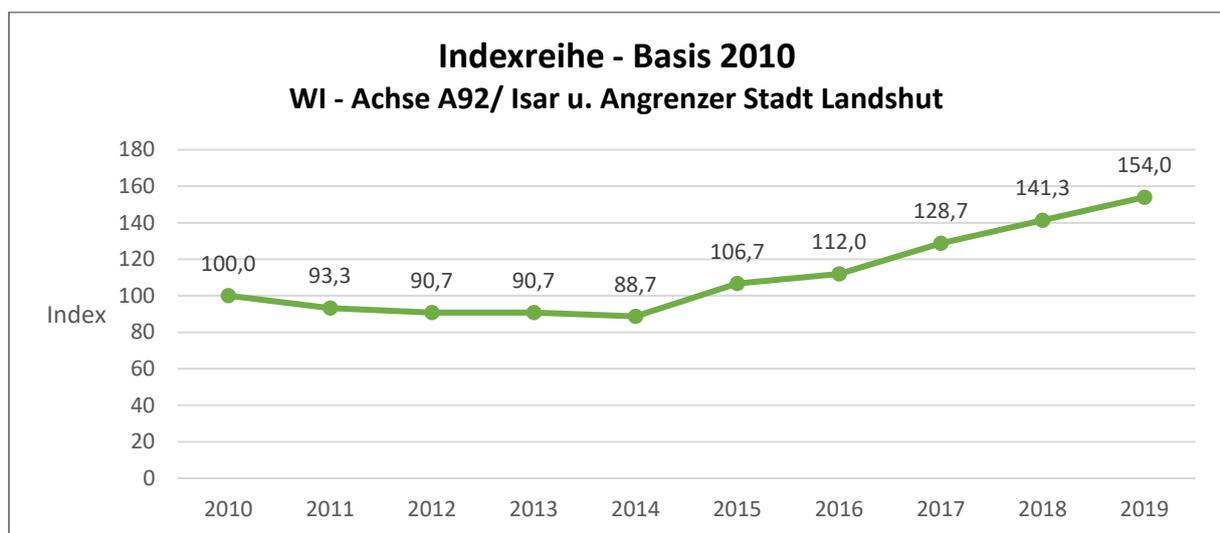


Abbildung 66: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

### 8.1.2 Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Der nördliche und südliche Landkreis umfasst alle Kommunen, die in der Auswertung der Achse A92/Isar sowie Angrenzer Stadt Landshut nicht enthalten sind.

Die Indexreihe wurde auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertung in Kapitel 4.2.2 abgeleitet. Als Basis dient das Jahr 2010.

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m<sup>2</sup>.

WI – nördlicher u. südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>67</b>	<b>68 - 143</b>	<b>94</b>	<b>100,0</b>	
2011	68	59 - 167	98	104,3	+ 4,3
2012	76	66 - 164	102	108,5	+ 4,0
2013	92	59 - 149	100	106,4	- 1,9
2014	91	72 - 148	100	106,4	0,0
2015	123	73 - 142	100	106,4	0,0
2016	112	75 - 179	104	110,6	+ 3,9
2017	82	81 - 254	115	122,3	+ 10,6
2018	53	94 - 285	138	146,8	+ 20,0
2019	63	99 - 287	195	207,4	+ 41,3

Tabelle 23: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

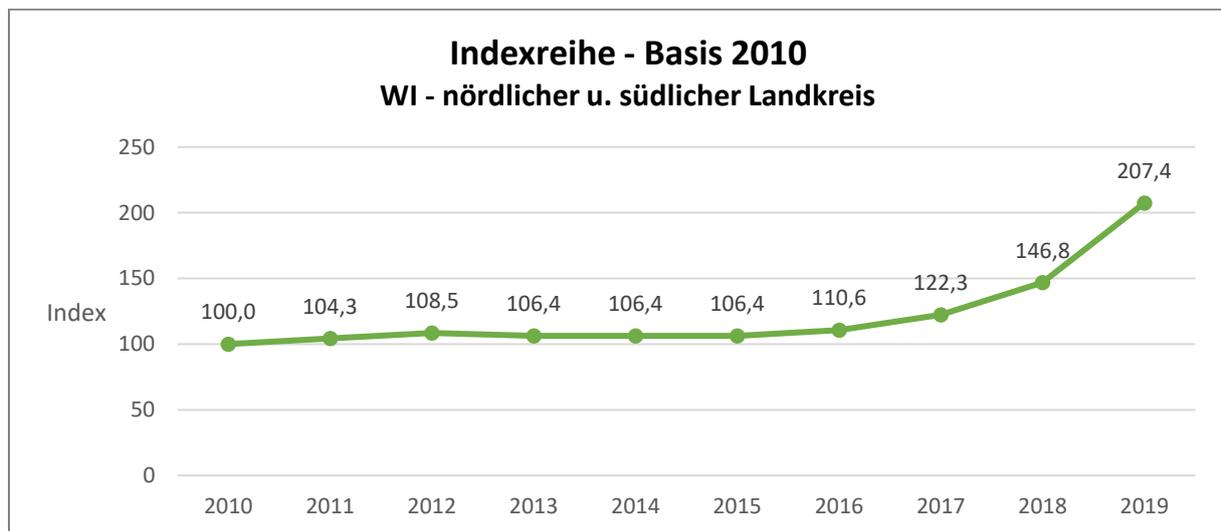


Abbildung 67: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

## 8.2 Ackerland

Die Indexreihe für Ackerland wurde auf Basis der gleichen Datenmenge wie die Auswertungen in Kapitel 5.2 abgeleitet.

Berücksichtigung finden vergleichbare Kauffälle ab einem halben Hektar, deren Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden.

Ackerland (ab 5.000 m <sup>2</sup> )					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2009	48	1,50 - 10,25	3,60	97,3	
<b>2010</b>	<b>68</b>	<b>2,00 - 8,25</b>	<b>3,70</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 2,8</b>
2011	71	2,05 - 19,50	4,20	113,5	+ 13,5
2012	84	2,80 - 12,40	5,50	148,6	+ 30,9
2013	76	2,60 - 16,00	6,95	187,8	+ 26,4
2014	62	3,10 - 13,85	8,10	218,9	+ 16,6
2015	72	3,65 - 13,85	10,00	270,3	+ 23,5
2016	50	4,25 - 20,00	11,00	297,3	+ 10,0
2017	64	4,00 - 22,95	12,30	332,4	+ 11,8
2018	53	4,75 - 25,00	13,00	351,4	+ 5,7
2019	53	6,50 - 19,00	14,50	391,9	+ 11,5

Tabelle 24: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>; Basis 2010

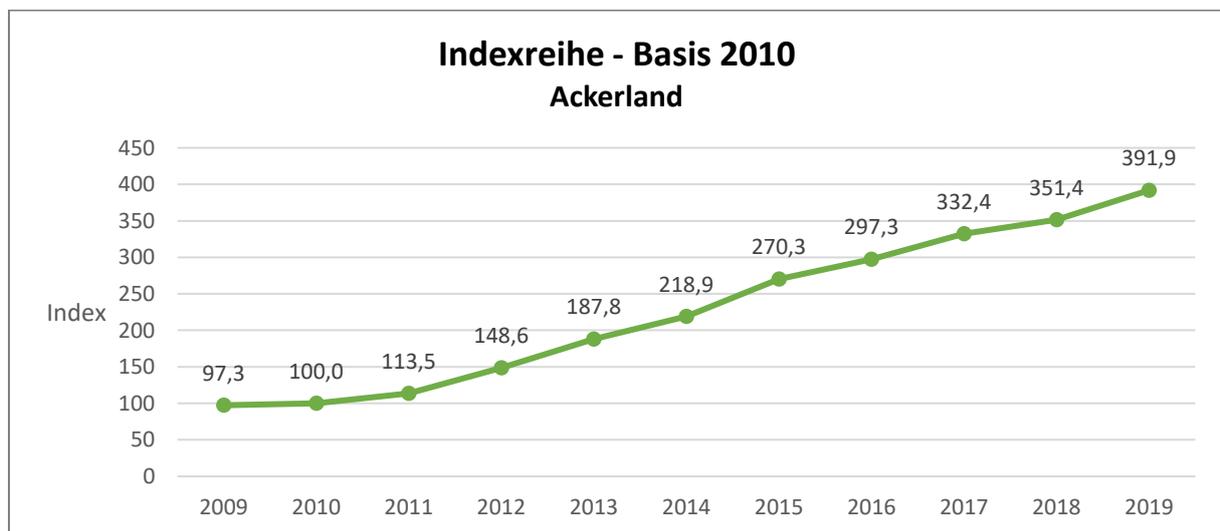


Abbildung 68: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

## 8.3 Eigentumswohnungen

Die Indexreihen für Wohnungseigentum wurden auf Basis derselben Datenmenge wie in Kapitel 7.2 und 7.3 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt, die entsprechenden Werte können Tabelle 16 entnommen werden.

Zu beachten ist, dass insbesondere Wiederverkäufe eine höhere Unsicherheit hinsichtlich der angegebenen Wohnfläche und damit der davon abgeleiteten Indizes aufweisen.

### 8.3.1 Indexreihen ETW - stadtnah

Stadtnahe Ortsteile:

- Altdorf
- Ergolding
- Eugenbach
- Kumhausen
- Pfettrach
- Piflas
- Preisenberg

Erstverkauf:

Erstverkauf - stadtnah						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	45	2.303	- 2.886	2.585	75,0	
2013	29	2.469	- 3.088	2.832	82,2	+ 9,6
2014	12	2.885	- 3.710	3.450	100,1	+ 21,8
<b>2015</b>	<b>31</b>	<b>2.686</b>	<b>- 4.176</b>	<b>3.447</b>	<b>100,0</b>	<b>- 0,1</b>
2016	49	3.194	- 5.171	3.677	106,7	+ 6,7
2017	15	2.985	- 5.787	4.272	123,9	+ 16,1
2018	19	4.226	- 5.678	5.405	156,8	+ 26,6
2019	15	3.931	- 5.549	4.985	144,6	- 7,8

Tabelle 25: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah; Basis 2015

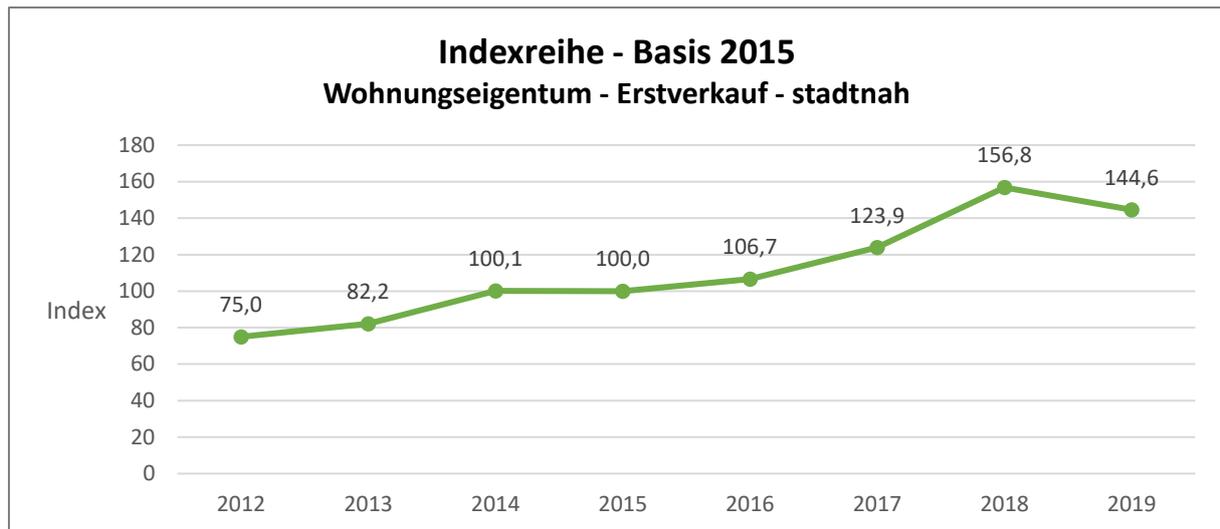


Abbildung 69: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah, Basis 2015

Wiederverkauf:

Wiederverkauf - stadtnah					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	56	895 - 2.637	1.549	75,5	
2013	45	762 - 2.971	1.736	84,6	+ 12,1
2014	74	782 - 2.592	1.603	78,1	- 7,7
<b>2015</b>	<b>44</b>	<b>875 - 3.216</b>	<b>2.053</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 28,0</b>
2016	61	1.113 - 3.791	2.344	114,2	+ 14,2
2017	38	1.339 - 3.716	2.867	139,6	+ 22,2
2018	44	1.536 - 4.646	2.958	144,1	+ 3,2
2019	29	1.745 - 4.473	3.253	158,5	+ 10,0

Tabelle 26: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf - stadtnah; Basis 2015

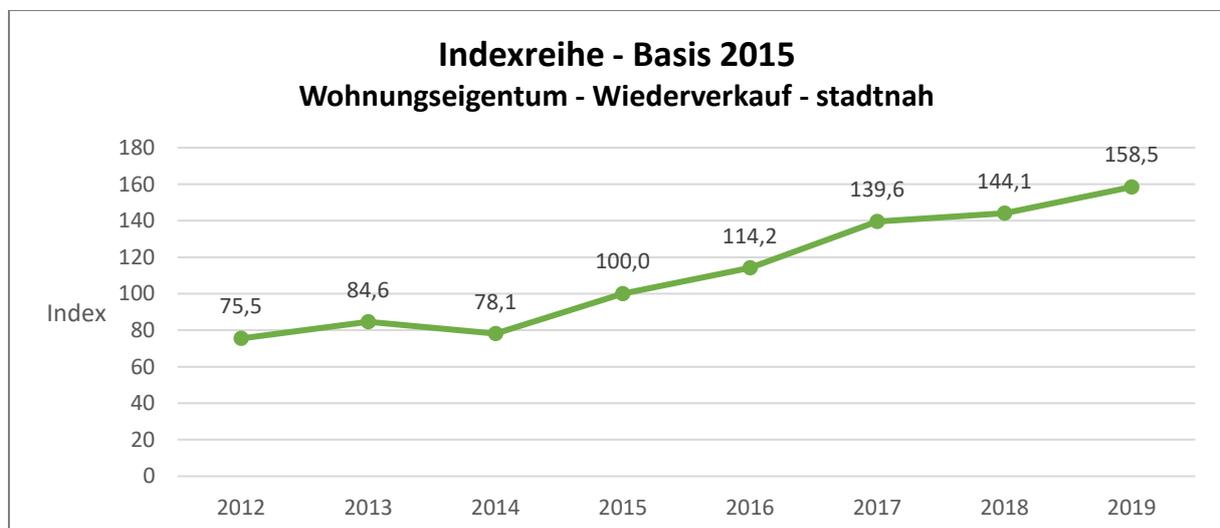


Abbildung 70: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf - stadtnah, Basis 2015

### 8.3.2 Indexreihen ETW – übriger Landkreis

Übriger Landkreis: alle übrigen Ortsteile

Erstverkauf:

Erstverkauf – übriger Landkreis					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	10	1.622 - 2.830	2.228	85,9	
2013	44	1.105 - 2.857	2.410	92,9	+ 8,1
2014	48	1.504 - 2.876	2.337	90,1	- 3,0
<b>2015</b>	<b>75</b>	<b>1.135 - 2.989</b>	<b>2.595</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 11,0</b>
2016	101	1.811 - 3.230	2.699	104,0	+ 4,0
2017	99	2.055 - 4.154	2.927	112,8	+ 8,5
2018	84	2.497 - 4.289	3.271	126,1	+ 11,8
2019	99	2.886 - 4.167	3.496	134,7	+ 6,8

Tabelle 27: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf – übriger Landkreis; Basis 2015

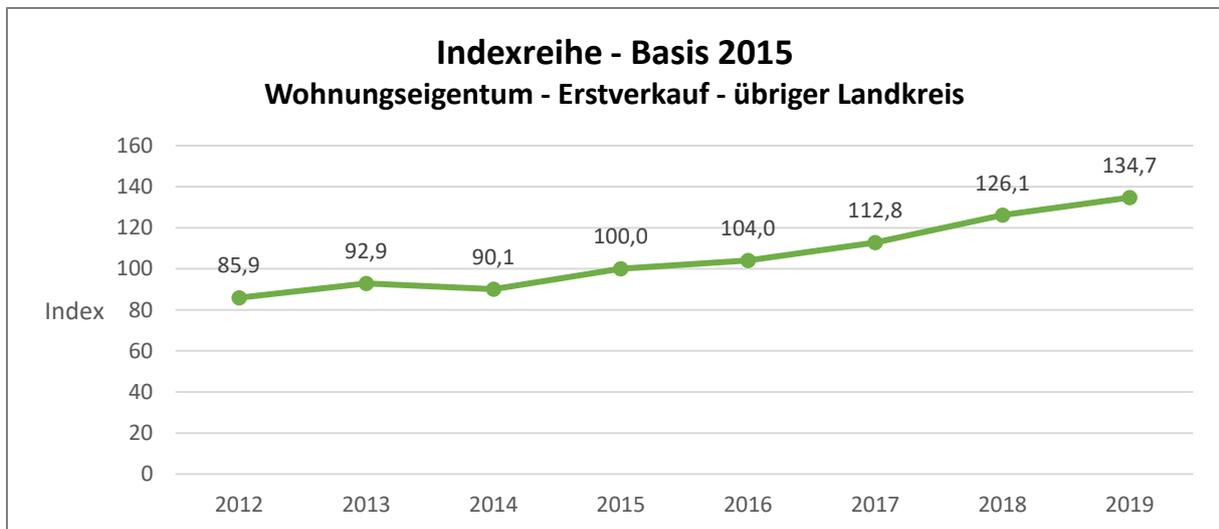


Abbildung 71: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - übriger Landkreis, Basis 2015

Wiederverkauf:

Wiederverkauf – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	77	413	- 2.025	1.287	77,2	
2013	41	595	- 2.309	1.182	70,9	- 8,2
2014	71	449	- 2.576	1.537	92,2	+ 30,0
<b>2015</b>	<b>57</b>	<b>870</b>	<b>- 2.591</b>	<b>1.667</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 8,5</b>
2016	45	306	- 2.993	1.829	109,7	+ 9,7
2017	49	800	- 2.913	2.076	124,5	+ 13,5
2018	54	1.090	- 3.431	2.322	139,3	+ 11,9
2019	67	1.028	- 4.106	2.509	150,5	+ 8,0

Tabelle 28: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf – übriger Landkreis; Basis 2015

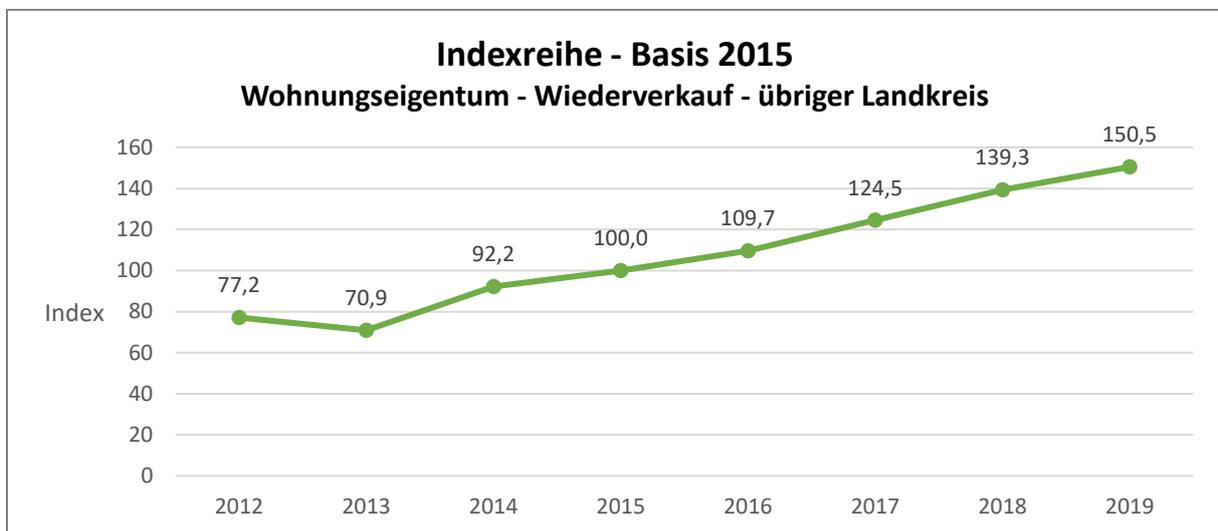


Abbildung 72: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf - übriger Landkreis, Basis 2015

## Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Statistik kommunal 2019

Landkreis Landshut 09 274, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten  
S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Ergolding, 2020, © Gutachterausschuss, Landratsamt Landshut

Pfeffenhausen, 2020, © Kreisarchäologie, Landratsamt Landshut

Gundihausen, 2020, © Kreisarchäologie, Landratsamt Landshut

Bebauungsplan Baugebiet Weng, © Gemeinde Weng