

Grundstücksmarktbericht 2020

für den Landkreis Landshut



**Allgemeine und statistische Auswertungen
+ wertermittlungsrelevante Daten**

Bezugszeitraum 2020



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Landkreis Landshut**

gutachterausschuss@landkreis-landshut.de



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut inkl. wertermittlungsrelevante Daten zum Stichtag 31.12.2020

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut

Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut

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

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

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

Haftungsausschluss: Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Veröffentlichung: Dezember 2021

Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	1
Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis.....	4
Statistische Kenngrößen.....	5
Vorbemerkung.....	7
1. Der Gutachterausschuss	8
2. Der Landkreis Landshut	9
3. Umsätze – gesamter Markt	14
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick	14
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten.....	15
4. Unbebaute Grundstücke	18
4.1 Unbebaut - Umsatz	18
4.2 Unbebaut – individuelles Wohnen (EFH, ZFH)	22
4.2.1 individuelles Wohnen – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut	22
4.2.2 individuelles Wohnen – nördlicher und südlicher Landkreis.....	25
4.3 Unbebaut - Gewerbe	27
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	29
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen	29
5.2 Ackerland	33
5.3 Grünland	36
5.4 Forst (mit Bestockung).....	39
6. Bebaute Grundstücke	42
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke	42
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	45
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	48
7. Wohnungseigentum	51
7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum.....	51
7.2 Eigentumswohnungen	53
7.2.1 Eigentumswohnungen – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut ...	53
7.2.2 Eigentumswohnungen – nördlicher und südlicher Landkreis.....	58
8. Indexreihen	62
8.1 Unbebaut - individuelles Wohnen (EFH, ZFH).....	62
8.1.1 Indexreihe WI – Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut.....	62
8.1.2 Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis.....	64

3 | Grundstücksmarktbericht 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

8.2	Ackerland	65
8.3	Eigentumswohnungen	66
8.3.1	Indexreihe ETW - Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut	66
8.3.2	Indexreihen ETW – nördlicher und südlicher Landkreis	68
9.	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	70
9.1	Modellparameter	71
9.2	Stichprobe	72
9.3	Werteinflüsse	75
9.4	Qualität des Modells	76
9.5	Berechnung und Beispiel	77
9.6	weitere vertiefende Grafiken	80
10.	Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser	82
10.1	Modellparameter	83
10.2	Stichprobe	83
10.3	Werteinflüsse	87
10.4	Qualität des Modells	88
10.5	Berechnung und Beispiel	89
10.6	steuerliche Bewertung nach § 183 BewG – Hinweise	91
10.7	weitere vertiefende Grafiken	92
	Quellen und Bildnachweise	93

Abkürzungsverzeichnis

boGs	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
GF	Gebäundefaktor
ha	Flächenmaß: Hektar; 1ha = 10.000 m ²
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
landwirt.	landwirtschaftlich
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimum
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
vSW	Vorläufiger Sachwert
WFL	Wohnfläche
WI	Individuelles Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus

Statistische Kenngrößen

Bestimmtheitsmaß R^2 :

Gibt an wie viel Prozent der Streuung der Daten durch die multiple lineare Regressionsgleichung erklärt werden kann. Das heißt je größer das Bestimmtheitsmaß, desto besser beschreibt die Gleichung die Zielgröße.

Korrelation:

Statistisches Maß, das die Beziehung zwischen zwei Variablen beschreibt. Zwei Merkmale korrelieren, wenn sie sich gegenseitig beschreiben. Zum Beispiel vereinfacht: Je älter das Bewertungsobjekt, desto kürzer ist die Restnutzungsdauer.

Median (Zentralwert):

- Statistische Maßzahl, die den Wert nennt, der in einer der Größe nach geordneten Zahlenreihe exakt in der Mitte liegt
- 50% der Daten sind kleiner oder gleich und 50% der Daten sind größer oder gleich dem Median
- Der Median ist unempfindlich/ robust gegenüber Extremwerten (Ausreißern)
- Beispiel: Zahlenreihe: 2, 3, 3, **4**, 4, 5, 15 → Median = 4

Mittelwert (arithmetisches Mittel):

- Statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte (X_1 bis X_n) geteilt durch deren Anzahl (N) ergibt
- Arithmetisches Mittel = $\frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{N}$

Multikollinearität:

Ein Problem der Regressionsanalyse. Es liegt vor, wenn zwei oder mehr erklärende Variablen eine sehr starke Korrelation miteinander haben. Mit zunehmender Multikollinearität wird das Verfahren zur Schätzung der Regressionskoeffizienten instabil und Aussagen zur Schätzung der Regressionskoeffizienten zunehmend ungenau. Die Modellinterpretation ist nicht mehr eindeutig.¹

Perzentile:

- Statistische Größe, die die Lage eines Wertes innerhalb einer der Größe nach geordneten Stichprobe (=Datensatz der Auswertung) angibt

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Multikollinearit%C3%A4t> [28.10.2021]

- hier:

0,05 Perzentil	5% der Werte der Stichprobe sind kleiner oder gleich dem 0,05 Perzentil; 95 % der Werte der Stichprobe sind größer oder gleich dem 0,05 Perzentil
0,95 Perzentil	95% der Werte der Stichprobe sind kleiner oder gleich dem 0,95 Perzentil; 5% der Werte der Stichprobe sind gleich oder größer dem 0,95 Perzentil

Quartile:

statistische Größe, die eine der Größe nach geordnete Stichprobe (= Datensatz der Auswertung) in vier nach Anzahl gleich große Bereiche teilt:

- | | |
|------------|---|
| 1. Quartil | 25% der Werte sind kleiner oder gleich dem 1. Quartil
75% der Werte sind größer oder gleich dem 1. Quartil |
| 2. Quartil | = Median
50% der Werte sind kleiner oder gleich dem 2. Quartil
50% der Werte sind größer oder gleich dem 2. Quartil |
| 3. Quartil | 75% der Werte sind kleiner oder gleich dem 3. Quartil
25% der Werte sind größer oder gleich dem 3. Quartil |
| 4. Quartil | = Maximum
100% der Werte sind kleiner oder gleich dem 4. Quartil |

Zwischen 1. und 3. Quartil befinden sich 50% der Daten.

Residuum:

Differenz zwischen dem beobachteten Wert und dem errechneten, angepassten Wert der Regressionsgleichung. Residuen werden zur Beurteilung der Qualität der Regressionsgleichungen herangezogen.

Standardfehler:

Standardabweichung der Schätzfunktion (hier: Regressionsgleichung). Maß für die durchschnittliche Abweichung der geschätzten (errechneten) Werte vom wahren Wert.

Die Begrifflichkeiten können hier nur oberflächlich angeschnitten werden. Für ein tieferes Verständnis, detailliertere Beispiele, Darstellungen und Erläuterungen empfehlen wir statistische Fachliteratur bzw. Fachbeiträge im Internet.

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. 10) 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

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

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.

159.895² Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.348 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 119 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2019). Eine Übersicht über die anteilige Nutzung des Bodens gibt Abbildung 1.

Wie eine langgezogene Insel liegt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, mit rund 73.411 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.

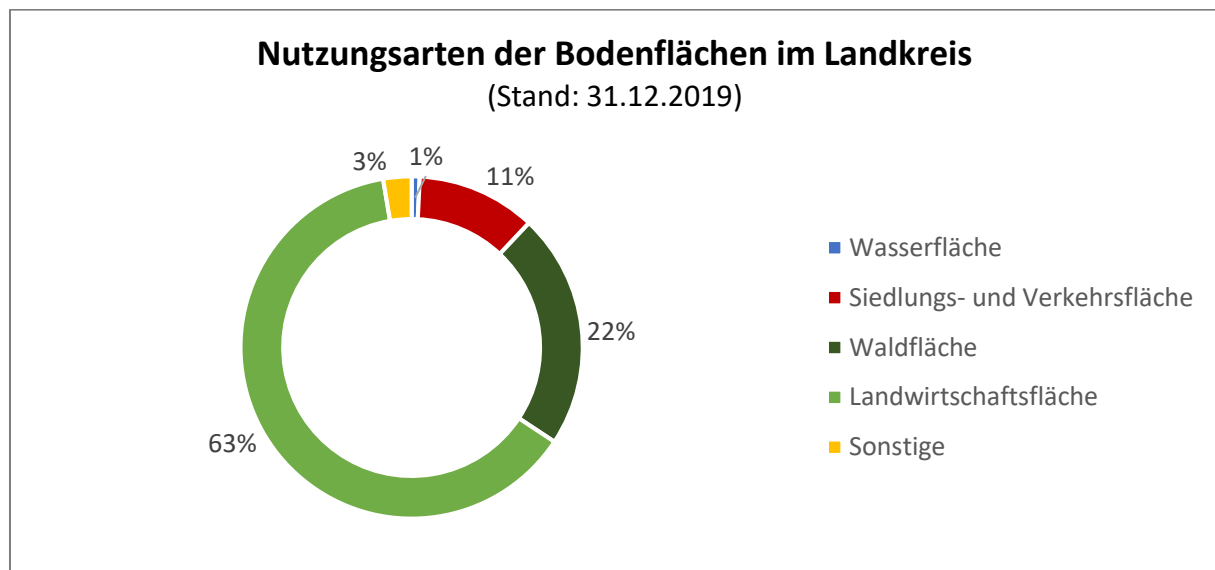


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Landkreis Landshut

²<https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (05.02.2021)



Abbildung 2: Wikimedia Commons, Urheber Hagar 66, lizenziert unter Creative-Commons-Lizenz

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	51.632 ³ (Stand: 30.06.2019)
Arbeitslosenquote 2020	3,0% ⁴

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.

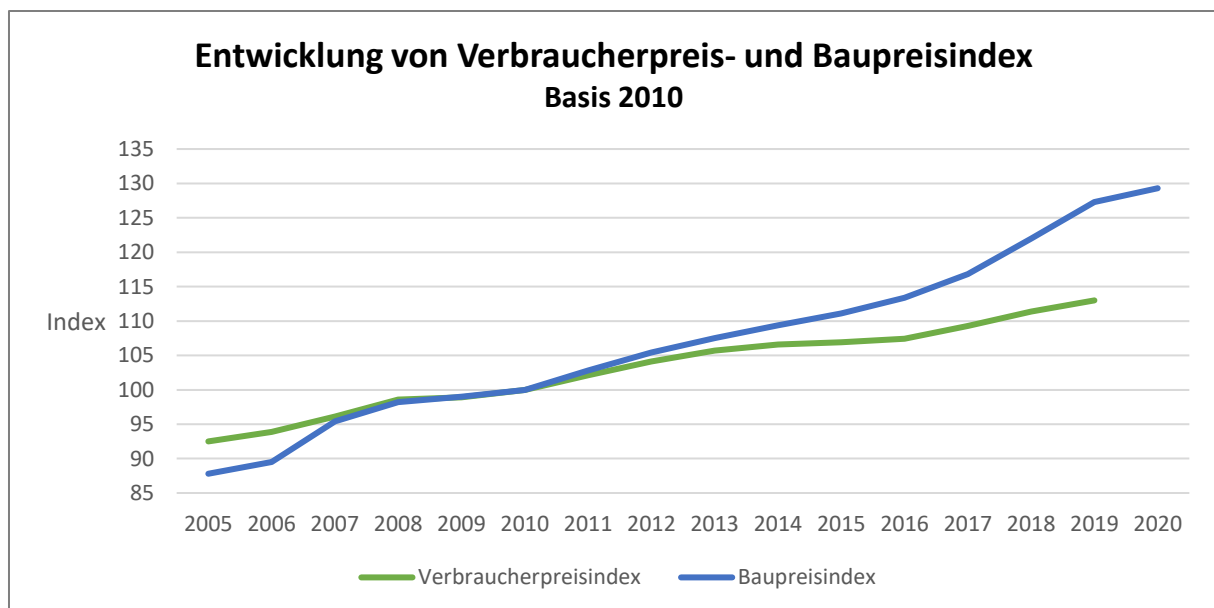


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2020⁵⁶

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Landkreis Landshut

⁴https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09274-Landshut.html?nn=25856&year_month=202010
(11.01.2021)

⁵<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/VerbraucherpreiseKategorien.html> (06.02.2021)

⁶<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (06.02.2021)

Demographische Entwicklung im Landkreis⁷:

Das bayerische Landesamt für Statistik hat Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2019 bis 2039 aufgestellt.

Für den Landkreis Landshut wird eine Bevölkerungszunahme um 9,7% von 159.895 Einwohnern (2019) auf rund 175.400 (2039) erwartet. Im Vergleich dazu sagt die Hochrechnung für ganz Niederbayern einen Anstieg der Bevölkerung um 4,0% voraus. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Landshut nach der kreisfreien Stadt Landshut (+ 10,1%) an zweiter Stelle.

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,2 Jahren (2019) auf 45,7 Jahre (2039) erwartet, das entspricht einer Steigerung um 5,8%. Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2019 und prognostiziert für 2039.

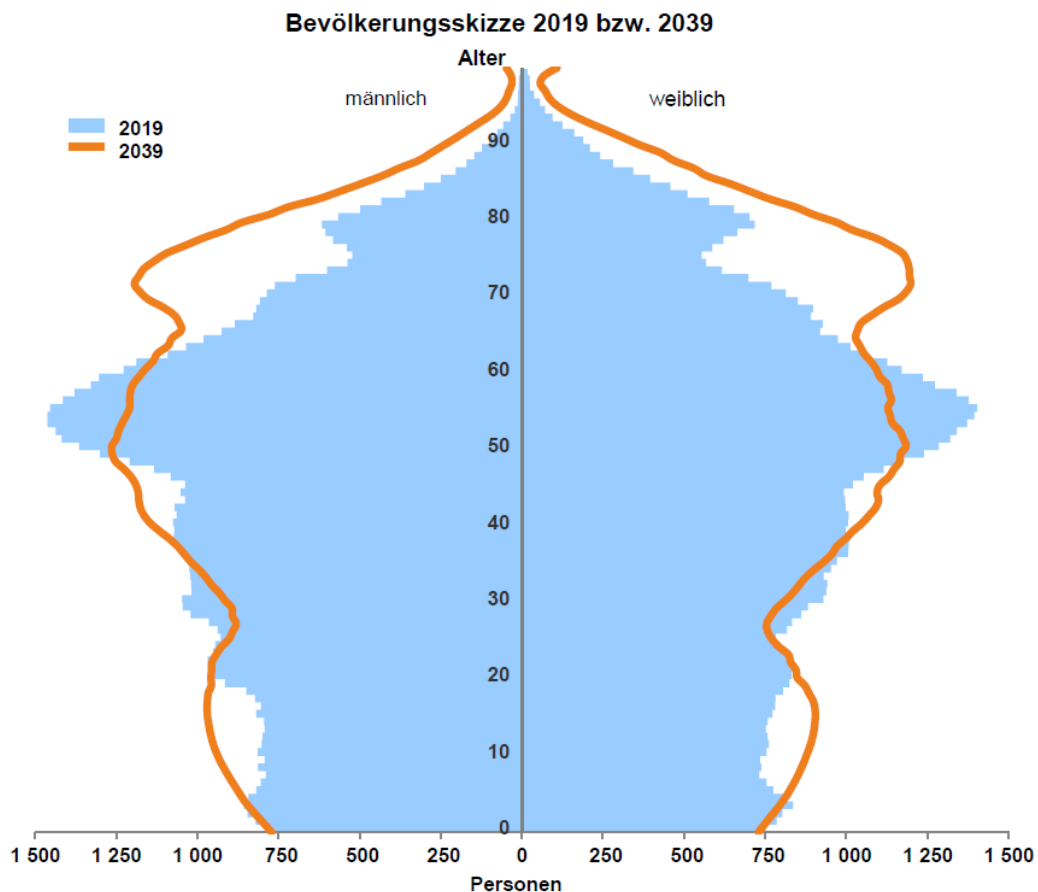
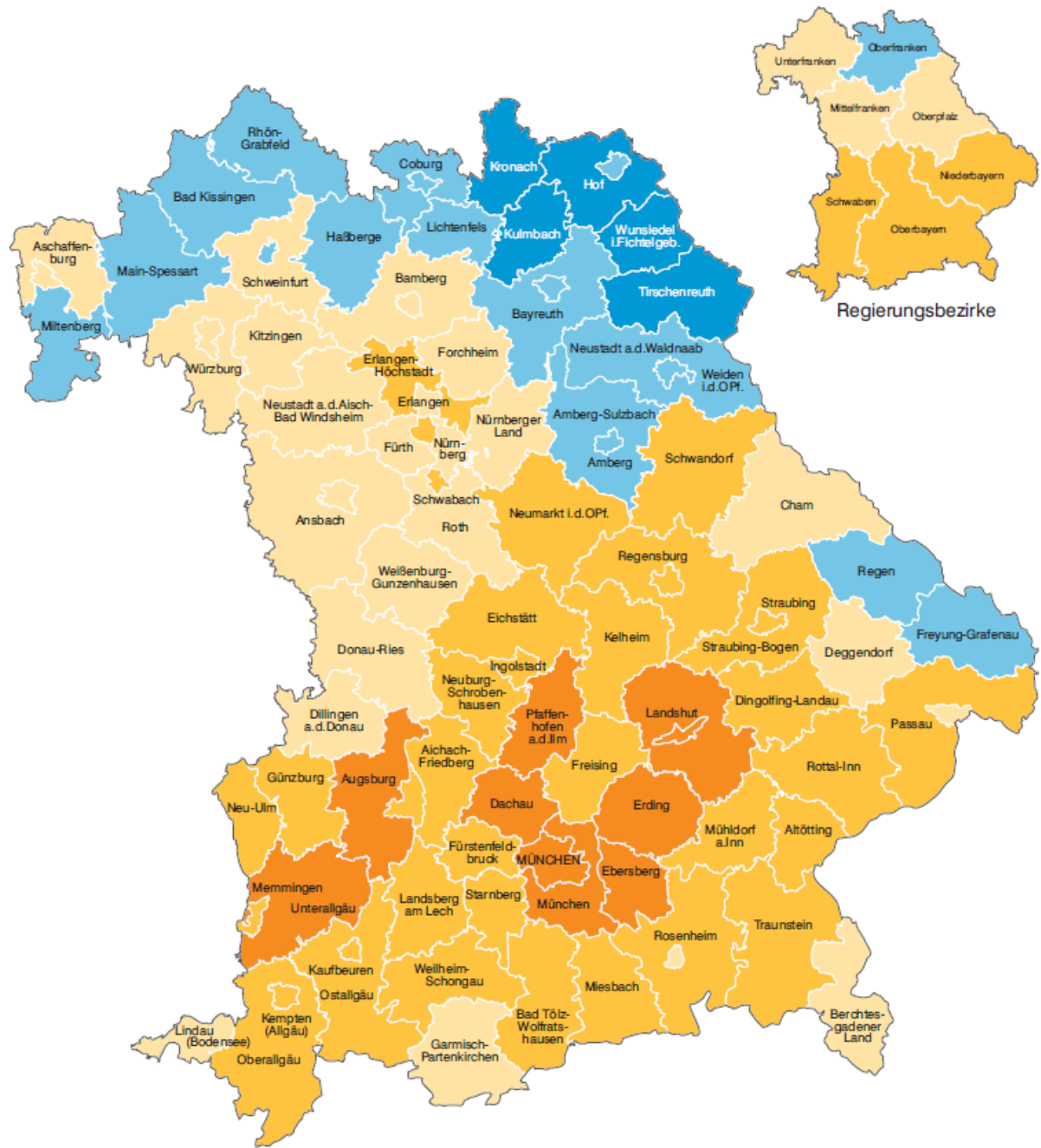


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Landshut;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020, S. 8-9

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent



Veränderung 2039 gegenüber 2019
in Prozent

Veränderung 2039 gegenüber 2019 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	5
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	18
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	27
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	36
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	10

Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,5 %
 Größte Zunahme: Lkr Ebersberg +11,5 %
Bayern: +3,2 %

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;

© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

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 diesem Kapitel enthalten. Für weiterführende Auswertungen (übrige Kapitel) sind diese jedoch ungeeignet. Die Umsätze beruhen auf bereinigten Kaufpreisen.

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Landshut der letzten Jahre dar. Verglichen mit 2019 nehmen die Kaufzahlen 2020 leicht um 3,3% zu. Der Geldumsatz geht um 10 Millionen Euro auf 543 Millionen Euro zurück. Besonders deutlich sinkt der Flächenumsatz um 27,8% auf 403 Hektar.

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	1.702	553	558
2020	1.758	543	403
Veränderung zu 2019 in %	+ 3,3	- 1,7	- 27,8

Tabelle 1: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

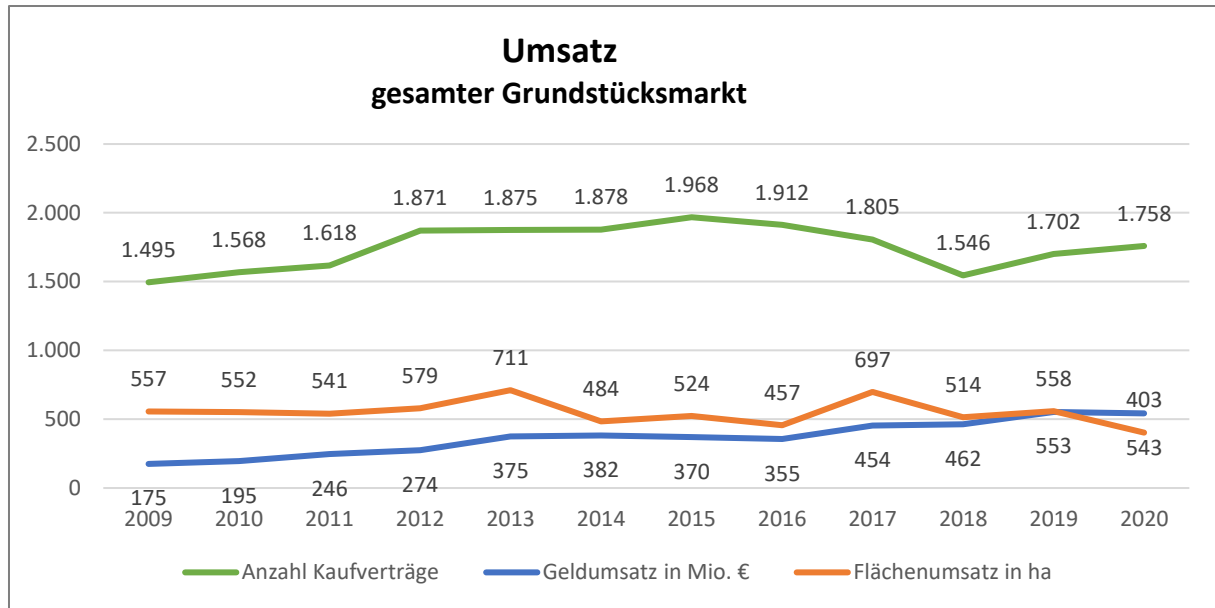


Abbildung 6: Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2020 registrierter Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

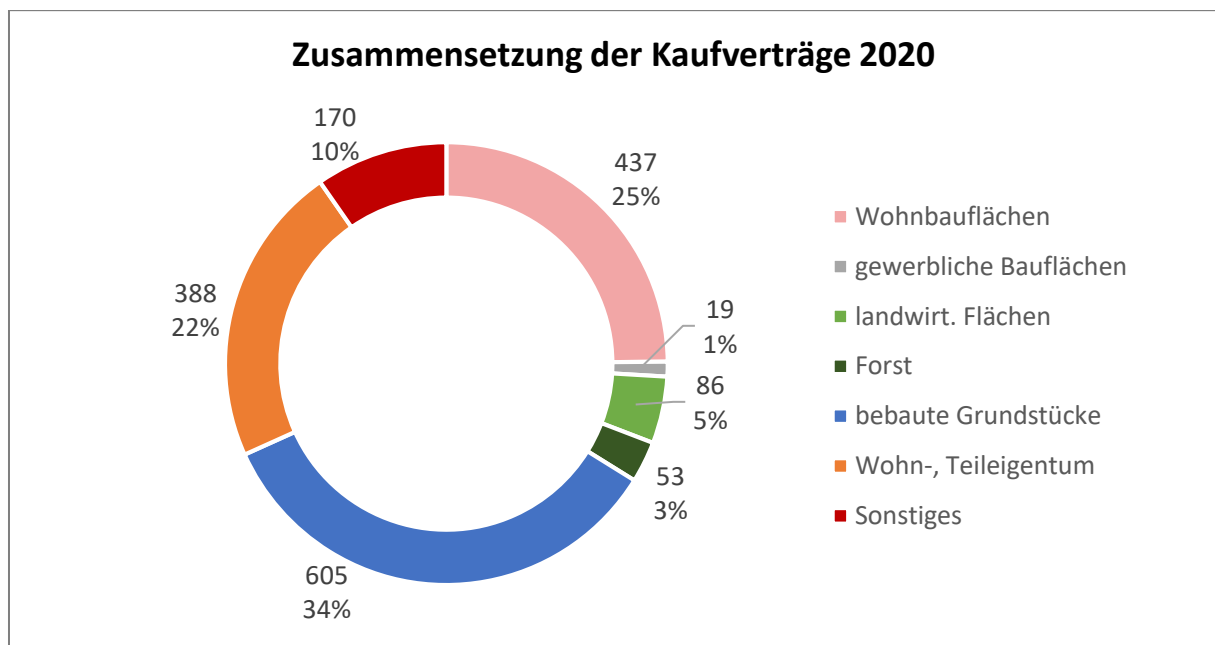


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge 2020

Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohnbauflächen sowie Wohn- und Teileigentum. Gemeinsam vereinen sie über 80% der Urkunden auf sich.

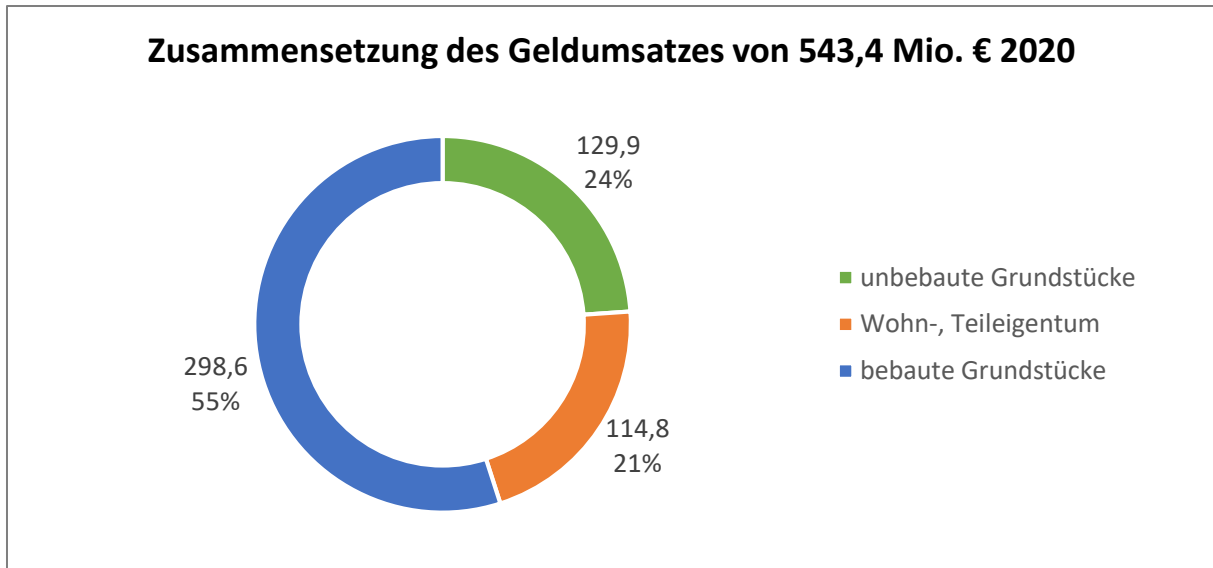


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2020

Abbildung 8 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2020 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke 55% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten 24%, auf das Wohn- und Teileigentum 21%.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2020 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz-entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
Unbebaute Grundstücke	765	- 0,6	➡	129,9	- 19,0	⬇	325,3	- 24,6	⬇
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	437	+ 15,6	➡	77,2	+ 25,8	➡	35,5	+ 24,9	➡
Gewerbebauland	19	- 24,0	⬇	6,4	- 81,0	⬇	7,6	- 72,1	⬇
Landwirtschaftliche Flächen	86	- 3,4	⬇	18,9	- 19,1	⬇	140,4	- 22,0	⬇
Forstflächen	53	- 11,7	⬇	2,7	- 42,2	⬇	64,6	- 39,4	⬇
Bebaute Grundstücke	605	- 4,4	⬇	298,6	- 5,8	⬇	77,2	- 38,8	⬇
Wohnungs- und Teileigentum	388	+ 29,8	➡	114,8	+ 53,0	➡	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2020 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

Die längerfristige Entwicklung der jährlichen Kaufzahlen sowie des Geld- und Flächenumsatzes bilden Abbildung 9 bis Abbildung 11 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

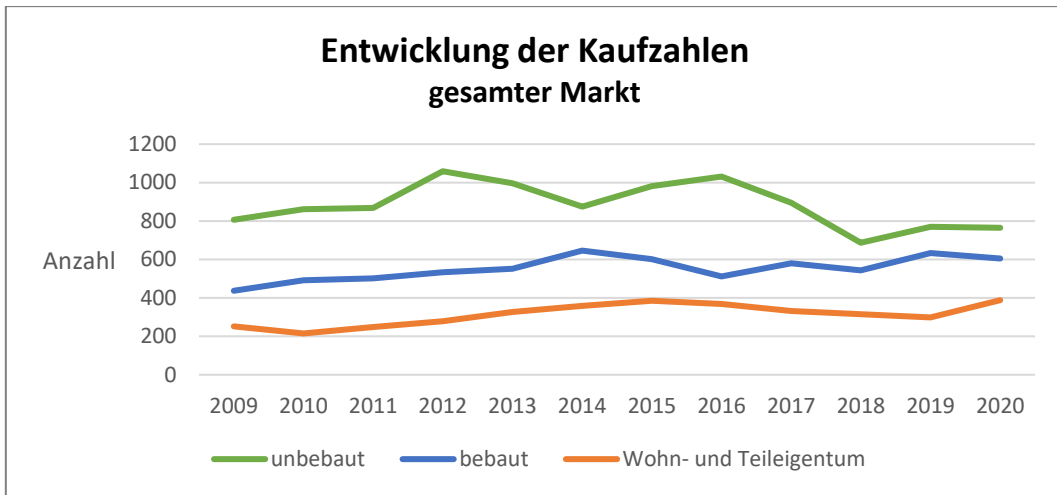


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen

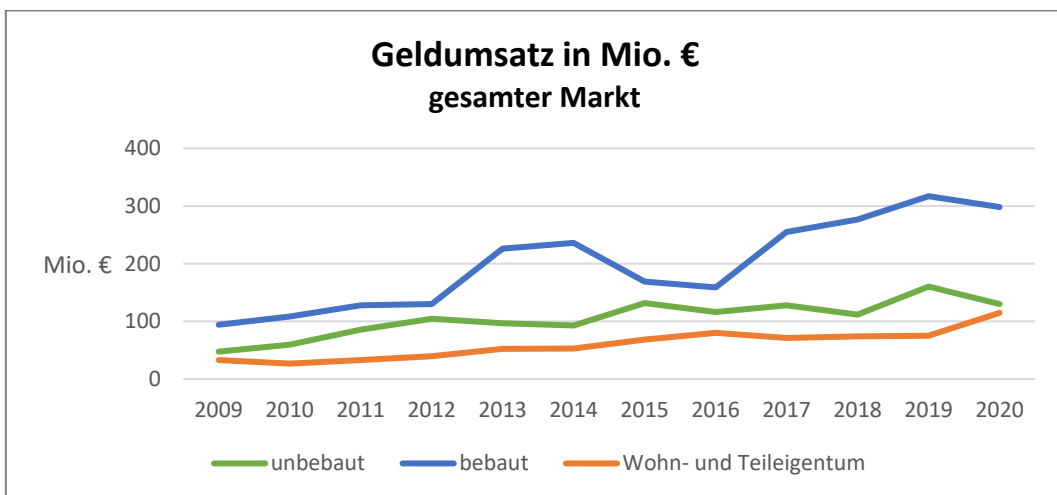


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes

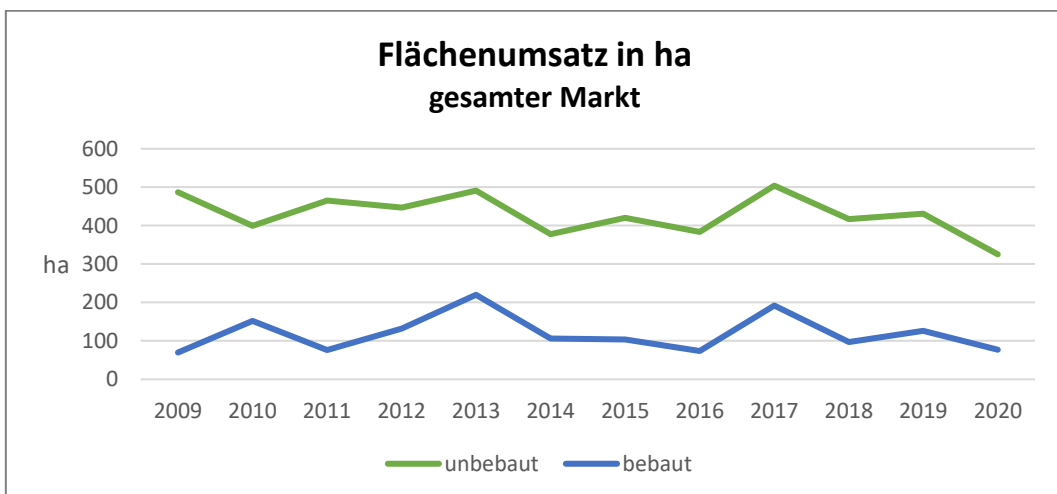


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 900 m² 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.

Es wurden für die Auswertung nur Verträge herangezogen, die soweit bekannt nicht durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden.

Hinweis zu Kapitel 4.2:

Für die weiterführende Auswertung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurde der Landkreis in zwei Lagen aufgeteilt. Die Einteilung kann Kapitel 4.2 entnommen werden.

4.1 Unbebaut - Umsatz

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis einschließlich 900 m² Grundstücksgröße ausgewertet. Daneben sind die Umsätze für Gewerbebaugrund sowie für Geschosswohnungsbau dargestellt. Dieser wird seit 2017 getrennt erfasst.

Abbildung 12 bis Abbildung 14 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre dar. Tabelle 3 enthält die einzelnen Werte.

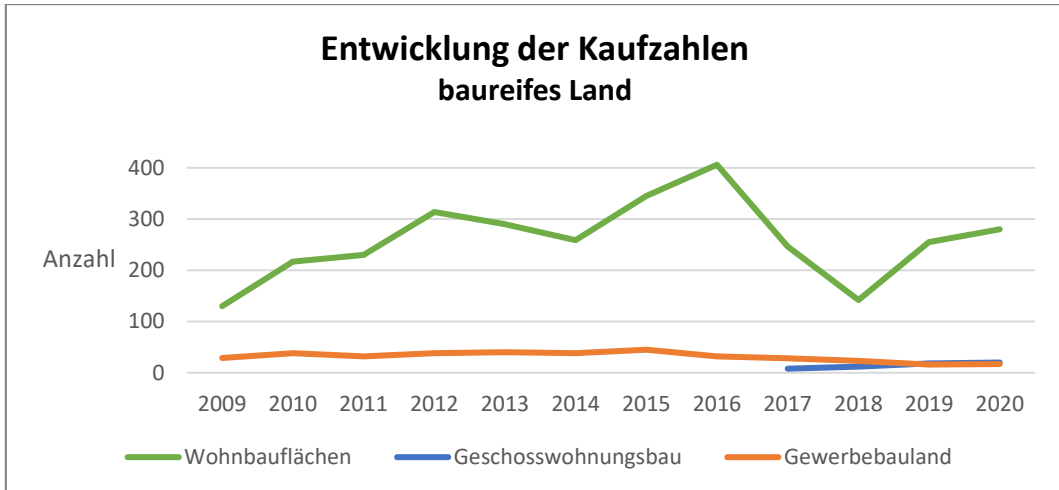


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

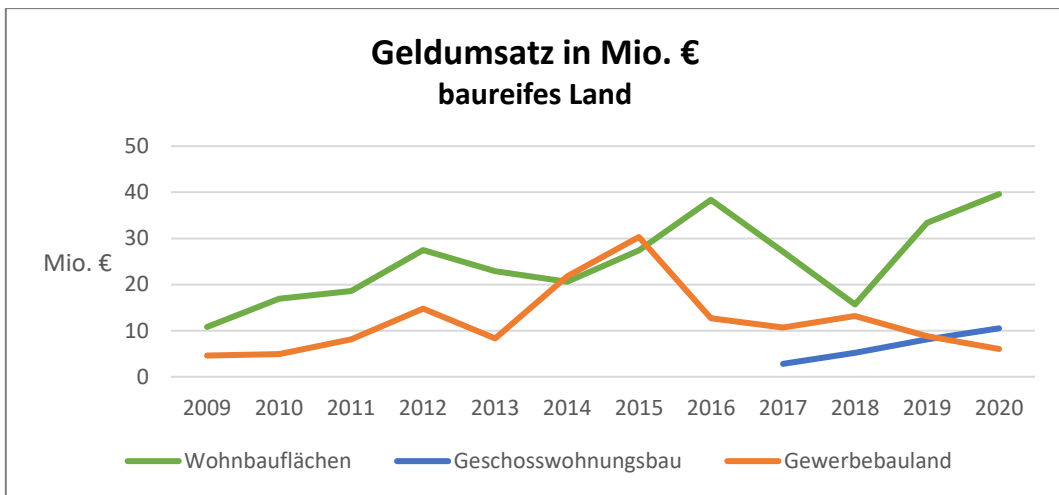


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

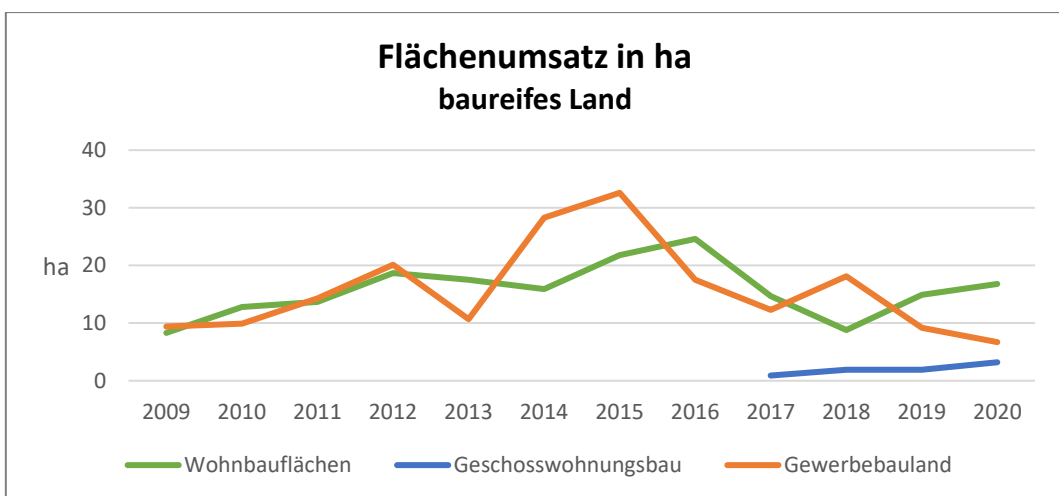


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	255	33,4	14,9
2020	280	39,6	16,8
Veränderung zu 2019 in %	+ 9,8	+ 18,6	+ 12,8
Geschosswohnungsbau			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2017	8	2,8	0,9
2018	12	5,2	1,9
2019	18	8,1	1,9
2020	20	10,5	3,2
Veränderung zu 2019 in %	+ 11,1	+ 29,6	+ 68,4
Gewerbegrundstücke			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	17	6,0	6,7
Veränderung zu 2019 in %	+ 6,3	- 31,8	- 27,2

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

Wohnbauflächen:

Die Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie sind abhängig von der Anzahl und Größe der von den Gemeinden ausgewiesenen Baugebieten sowie von Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden.

Geschosswohnungsbau:

Unter den Geschosswohnungsbau fallen alle Kaufverträge über Grundstücke, die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen bzw. können, soweit dies dem Gutachterausschuss bekannt ist. Sie werden seit 2017 getrennt erfasst.

Gewerbebauland:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Je nach Art der gewerblichen Nutzung variieren die Anforderungen bezüglich Lage und Flächenbedarf.

4.2 Unbebaut – individuelles Wohnen (EFH, ZFH)

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt eine 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 Richtung München, Landshut und Deggendorf 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 in 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
- Niederaichbach
- Postau
- Tiefenbach
- Weng
- Wörth

Berücksichtigung finden geeigneten erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m². Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in den Auswertungen nicht enthalten.

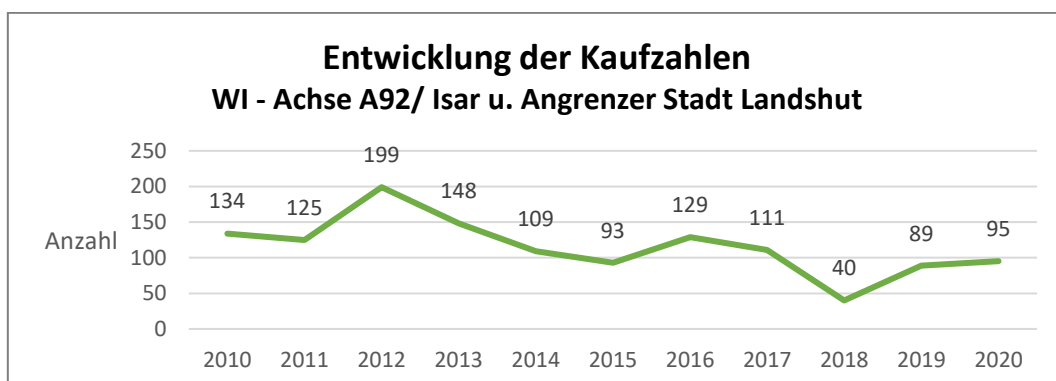


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze entlang der Achse A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend. Diese nehmen 2020 leicht 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.

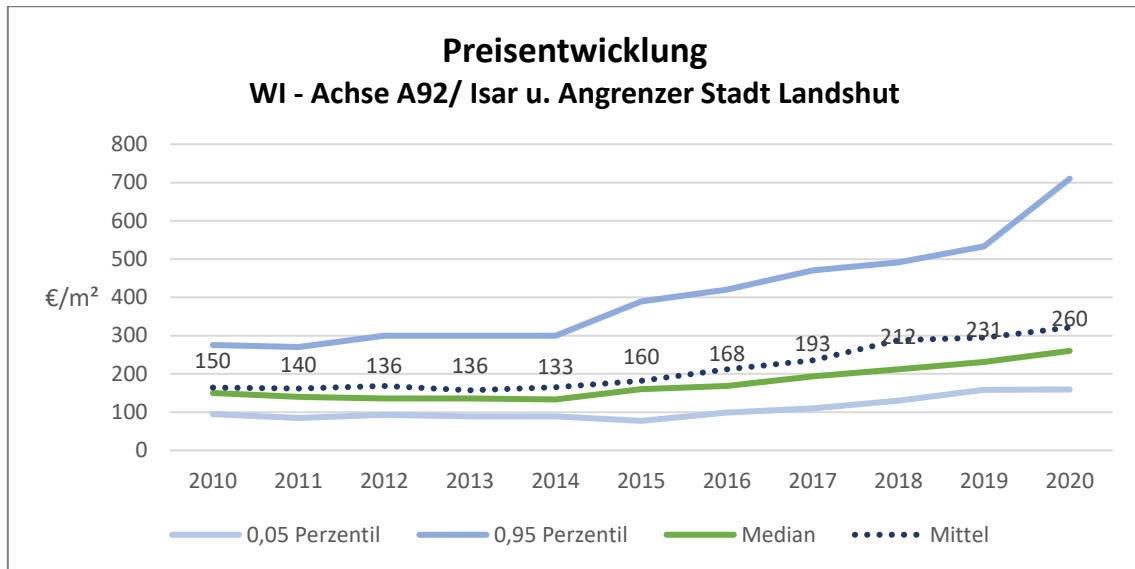


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

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 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 [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
	gesamt	gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median	Arithm. Mittel		
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	
2020	95	42	159 - 710	260	321	577	
Veränderung zu 2019 in %	+ 6,7	+ 2,4	+ 0,6 + 33,2	+ 12,6	+ 8,8	- 3,7	

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 Bauplätze entlang der Achse A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend sind im Schnitt kleiner als im nördlichen bzw. südlichen Landkreis.

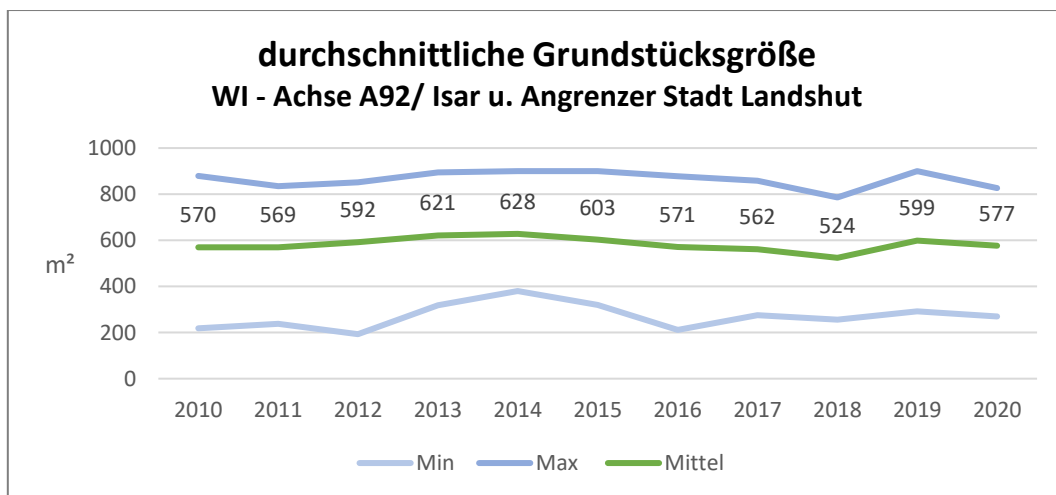


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – Achse A92/ Isar, Stadtangrenzer

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 (siehe Kap. 4.2.1).

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 900 m². Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in der Auswertung nicht enthalten.

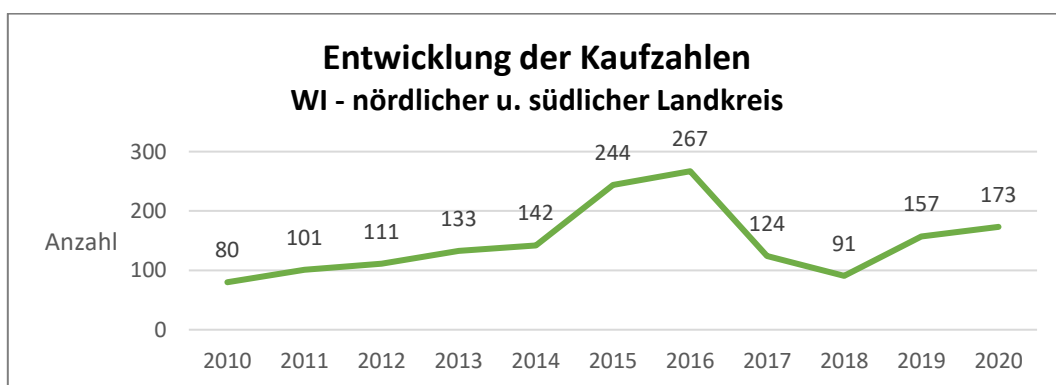


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese nehmen weiter zu wenn auch etwas geringer als im Vorjahr.

Abbildung 19 gibt die Spanne, in der 90% der Verkäufe liegen, an und stellt dieser den Median sowie den arithmetischen Mittelwert gegenüber. 2020 stagnieren die Preise im Median etwas. Gleichzeitig wird die Spanne zwischen 0,05- und 0,95-Perzentil immer größer, 90% der Kauffälle liegen innerhalb dieser.

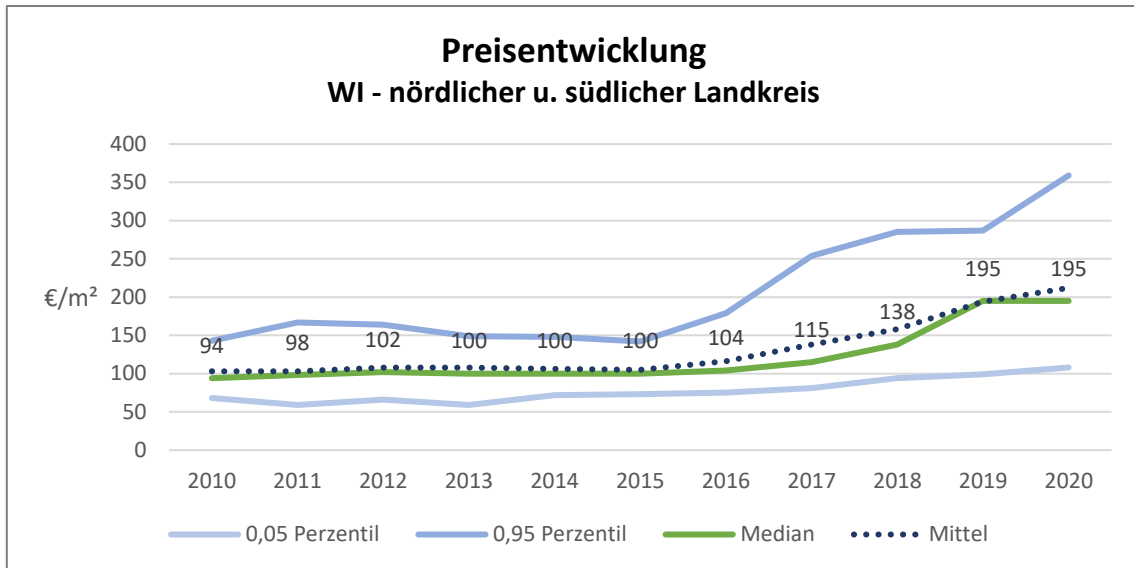


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

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 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		
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	
2020	173	67	108 - 359	195	212	629	
Veränderung zu 2019 in %	+ 10,2	+ 6,3	+ 9,1 + 25,1	0,0	+ 9,3	+ 0,5	

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.

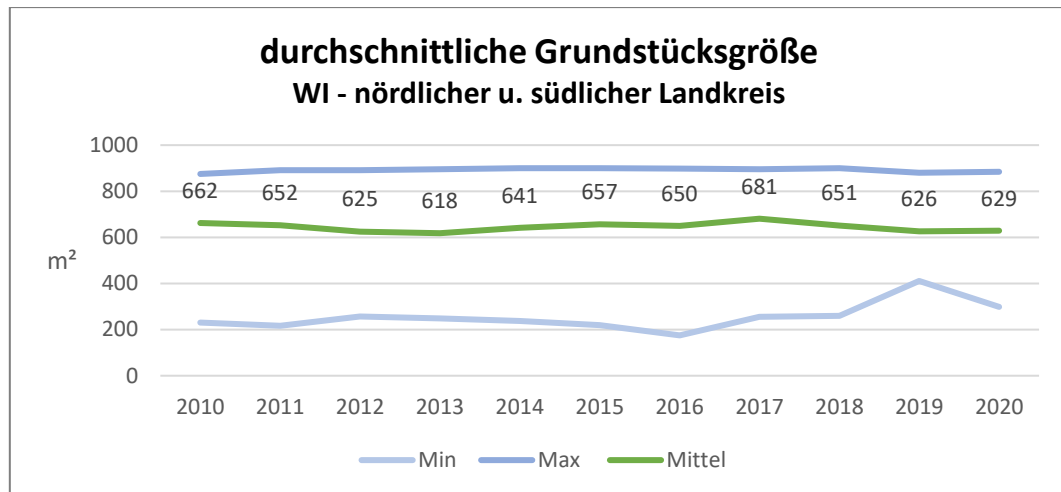


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

4.3 Unbebaut - Gewerbe

Die Auswertung enthält geeignete, vollerschlossene Baugrundveräußerungen. Abbruchobjekte sind nicht enthalten. Die Flächen liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Aufgrund der traditionell geringen Kaufzahlen und je nach beabsichtigter gewerblichen Nutzung und damit variierendem Flächenbedarf, können die Auswertungen nur eine grobe Übersicht liefern.

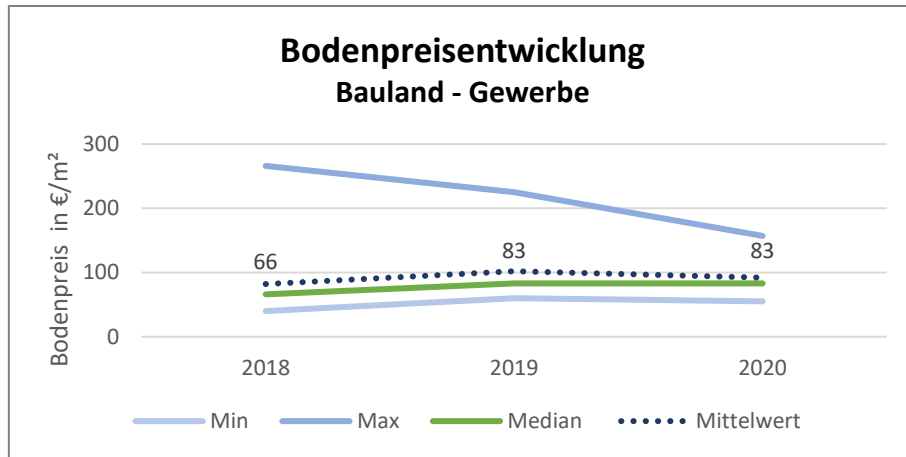


Abbildung 21: Entwicklung der Bodenpreise für Gewerbebaugrund

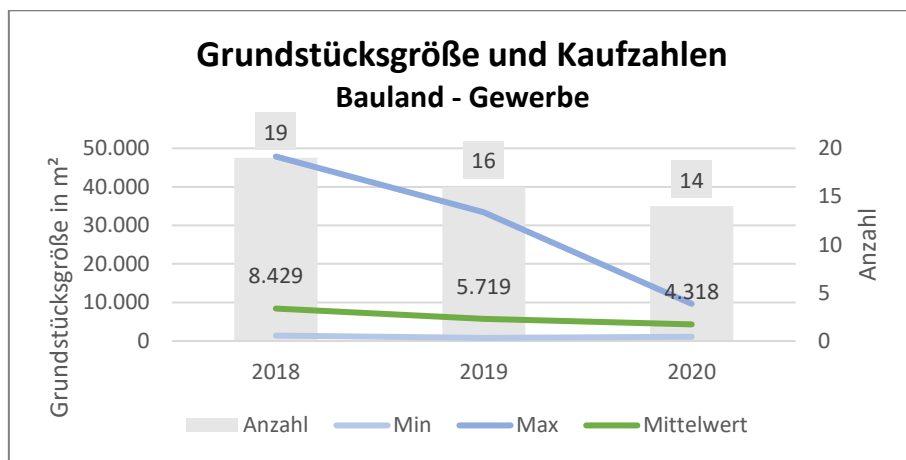


Abbildung 22: Entwicklung der Grundstücksgrößen und Kaufzahlen für Gewerbebaugrund

Bauland Gewerbe						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne	Median	Arithm. Mittel		
2018	19	40 - 266	66	82	8.429	
2019	16	60 - 225	83	102	5.719	
2020	14	55 - 157	83	92	4.318	
Veränderung zu 2019 in %	- 12,5	- 8,3 - 30,2	0,0	- 9,8	- 24,5	

Tabelle 6: Wertetabelle - Baugrund Gewerbe

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 23 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2020 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

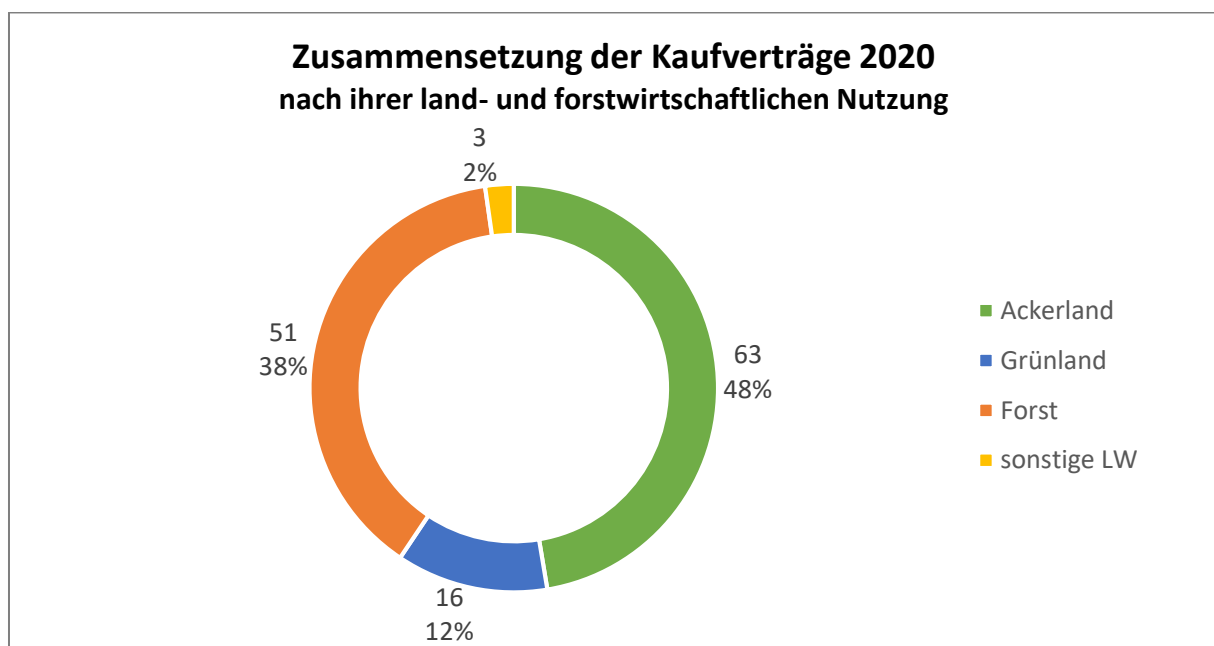


Abbildung 23: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2020

48% der Verträge entfallen 2020 erneut auf Ackerverkäufe. Zusammen mit 51 Urkunden über Forstflächen sind bereits 86% der Veräußerungen abgedeckt. Entsprechend spielen die Grünlandverkäufe, wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildung 24 - Abbildung 26) zeigen, nur eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 7 enthält die einzelnen Werte.

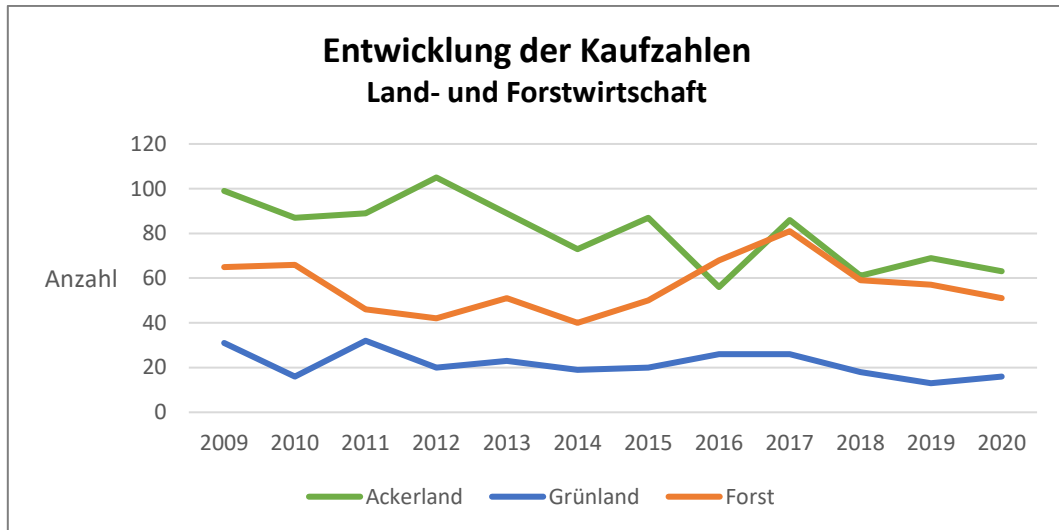


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

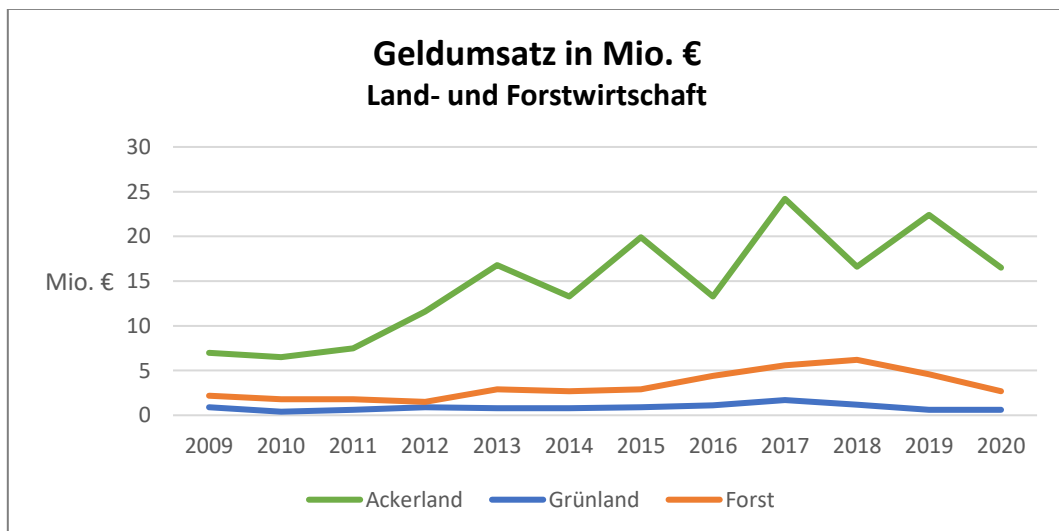


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

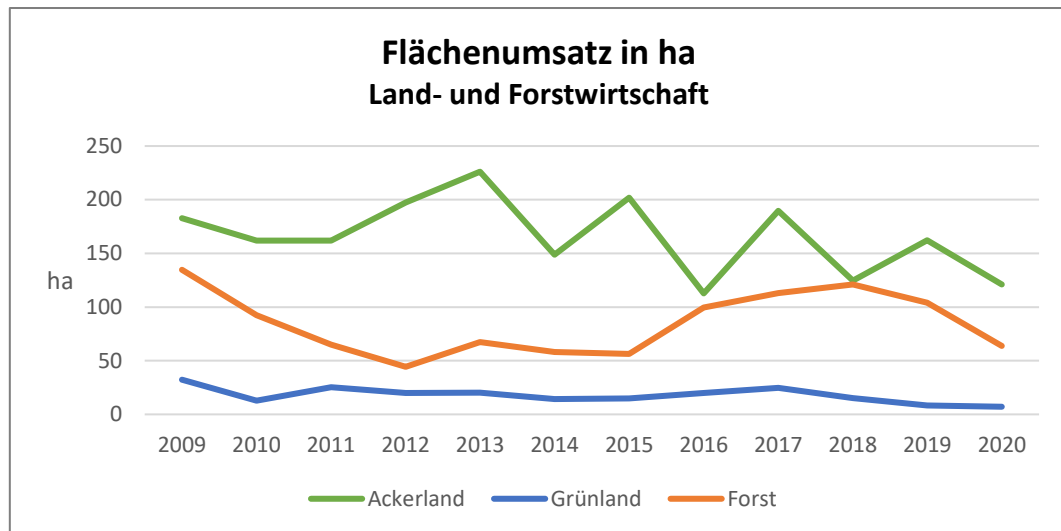


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

Die Umsätze für Ackerland oder Forstflächen gehen 2020 allesamt deutlich zurück. Besonders deutlich fällt dies beim Flächen- und Geldumsatz aus.

2020 kamen mit 63 Veräußerungen über Ackerland sechs Transaktionen weniger zustande als noch 2019. Gleichzeitig geht der Flächenumsatz um 41 ha (-25,3%) auf 121,1 ha zurück. Der Geldumsatz sinkt ebenfalls um 26,3% auf 16,5 Millionen Euro.

Auch beim Forst geht der Flächenumsatz um über 40 ha auf 63,9 ha (-38,6%) zurück. Bei sechs Veräußerungen weniger wurden 1,9 Millionen Euro weniger als noch 2019 in Forstflächen investiert.

Vergleicht man das Umsatzvolumen, so spielen die Grünlandverkäufe nur eine untergeordnete Rolle. Die Kaufzahlen steigen leicht um drei weitere Veräußerungen an bei gleichbleibendem Geldumsatz und sinkendem Flächenumsatz (-14,5%).

Ackerland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	63	16,5	121,1
Veränderung zu 2019 in %	- 8,7	- 26,3	- 25,3
Grünland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	16	0,6	7,1
Veränderung zu 2019 in %	+ 23,1	0,0	- 14,5
Forst			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	51	2,7	63,9
Veränderung zu 2019 in %	- 10,5	- 41,3	- 38,6

Tabelle 7: 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 m²) weiter ausgewertet.

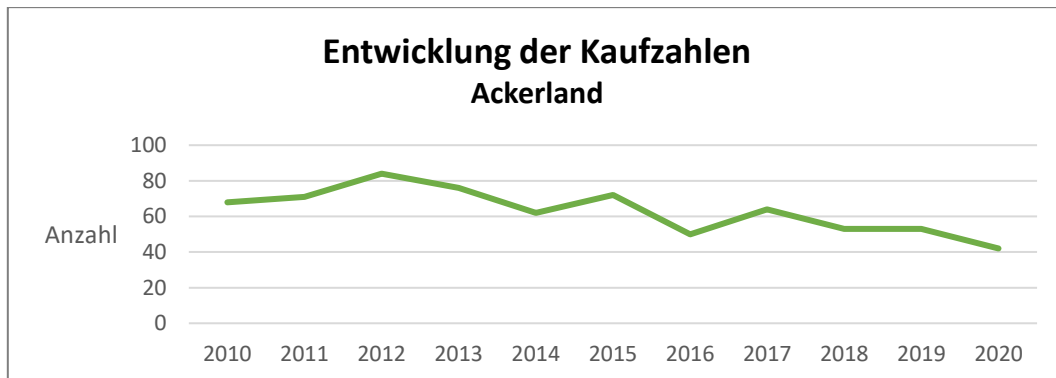


Abbildung 27: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

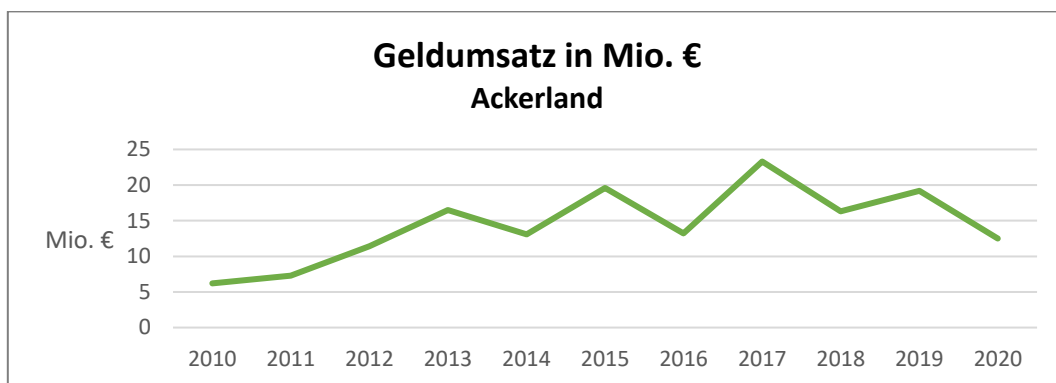


Abbildung 28: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

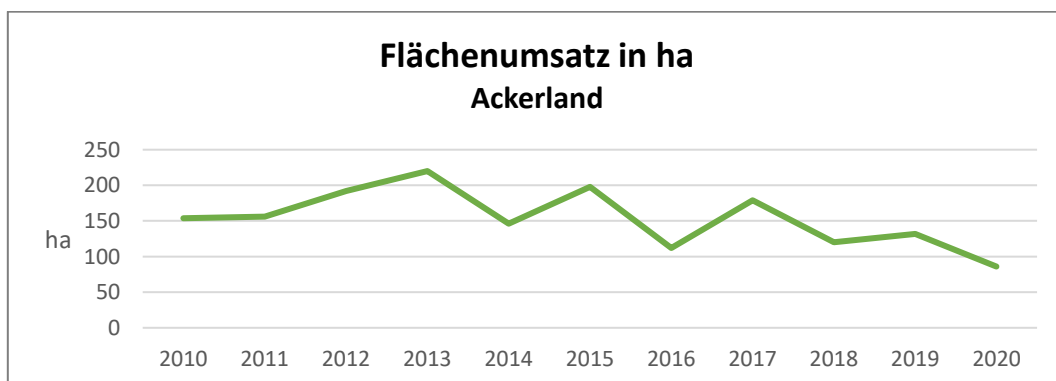


Abbildung 29: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Die Umsätze gehen alle deutlich zurück. Die Vertragszahlen sinken um 20,8% auf 42. Geld- und Flächenumsatz sinken um 35% (vgl. Tabelle 8).

Ackerland (ab 5.000 m²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	42	12,5	85,8
Veränderung zu 2019 in %	- 20,8	- 34,9	- 34,8

Tabelle 8: Umsatzentwicklung Ackerland ab 5.000 m²

Abbildung 30 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße (vgl. Abbildung 31).

Tabelle 9 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder.

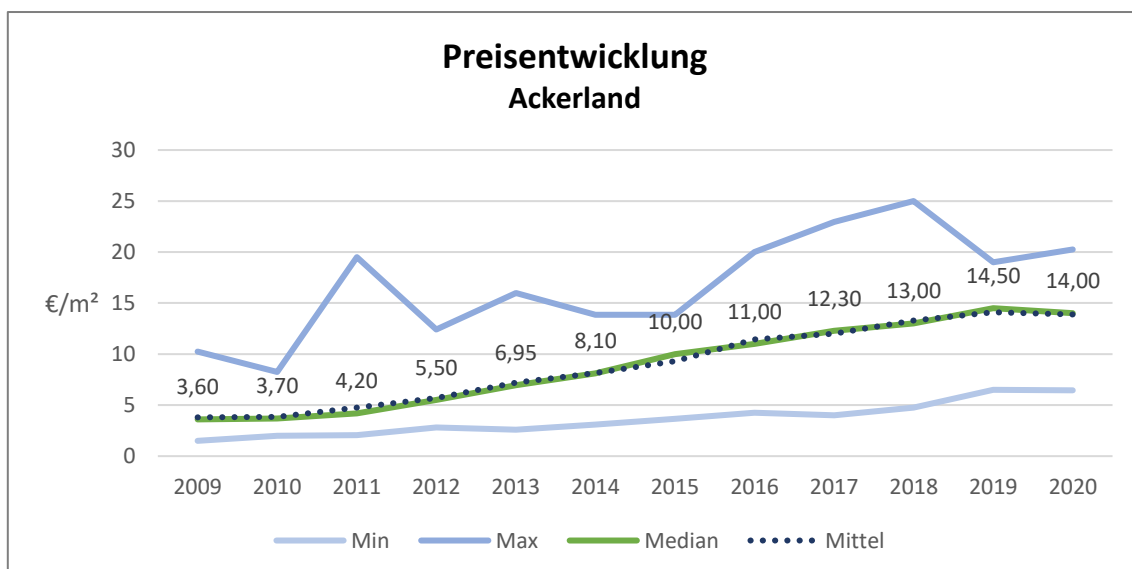


Abbildung 30: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m²

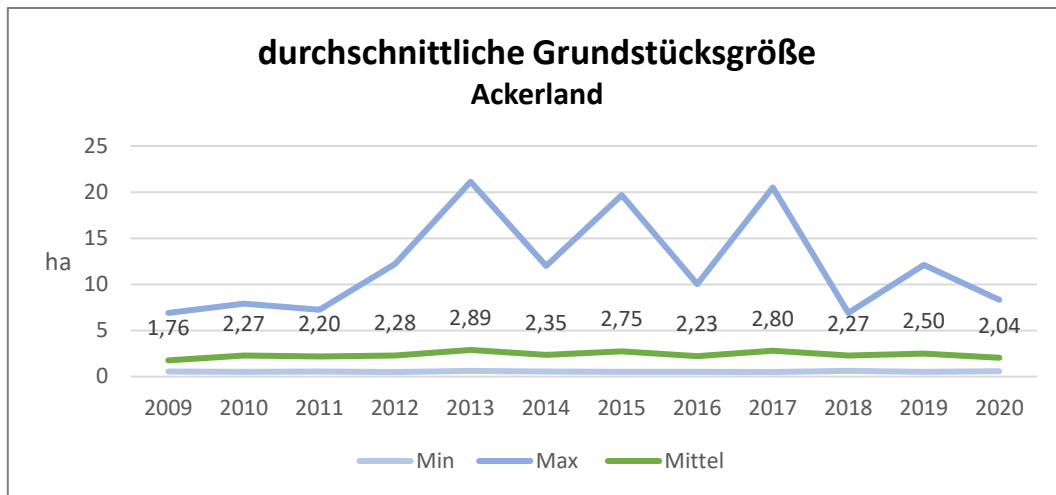


Abbildung 31: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 5.000 m²

Ackerland (ab 5.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2020	42	6,45 - 20,25	14,00	13,90	2,04	
Veränderung zu 2019 in %	- 20,8	- 0,8 + 6,6	- 3,4	- 1,4	- 18,4	

Tabelle 9: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland ab 5.000 m²

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 m² Grundstücksgröße dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen (< 30 Stück) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

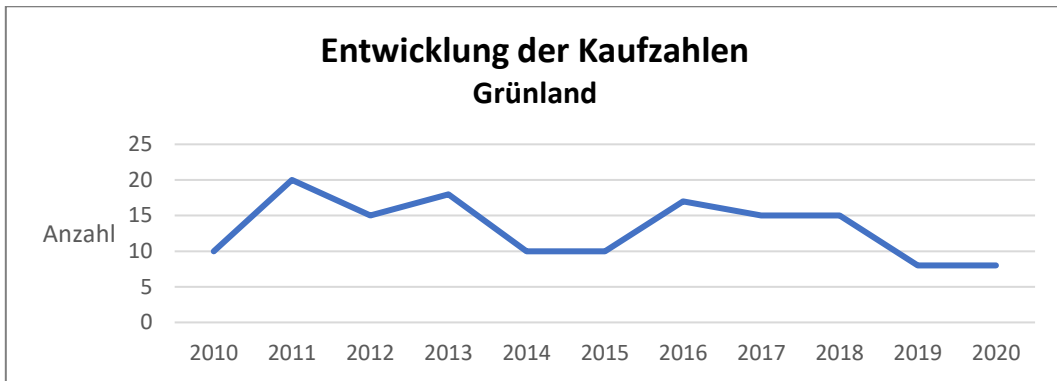


Abbildung 32: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

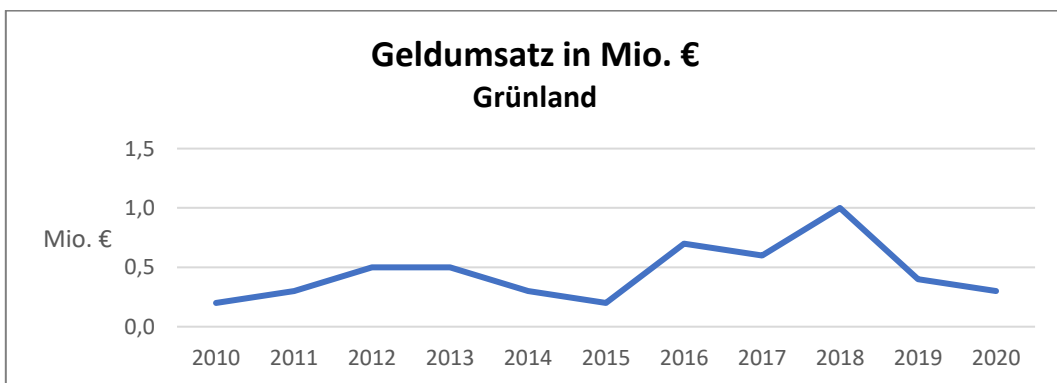


Abbildung 33: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

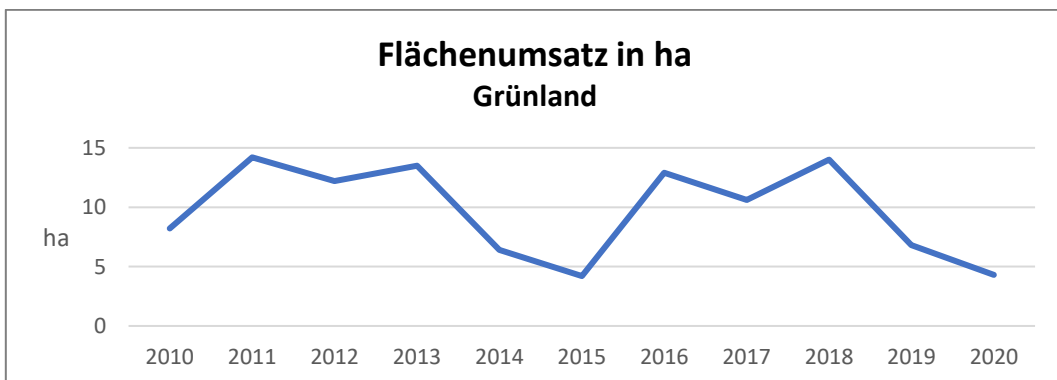


Abbildung 34: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

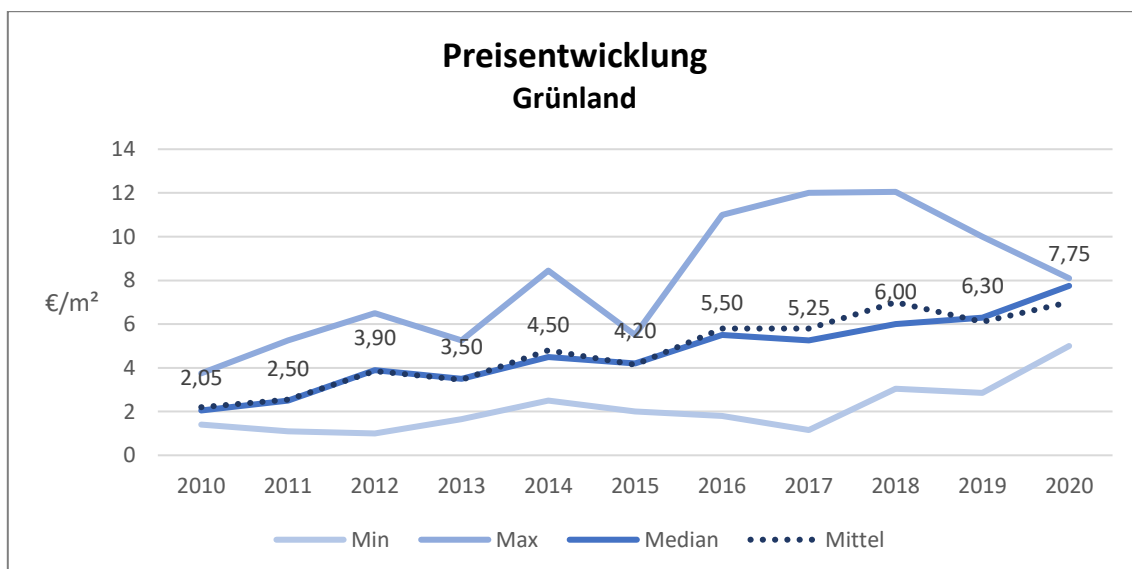
2020 sinken bei gleichbleibenden Verkaufszahlen der Geldumsatz um 25% auf 0,3 Millionen Euro, der Flächenumsatz um fast 37% auf 4,3 ha.

Grünland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	8	0,3	4,3
Veränderung zu 2019 in %	0,0	- 25,0	- 36,8

Tabelle 10: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m²

Abbildung 35 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² der letzten Jahre. 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 36).

Tabelle 11 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

Abbildung 35: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

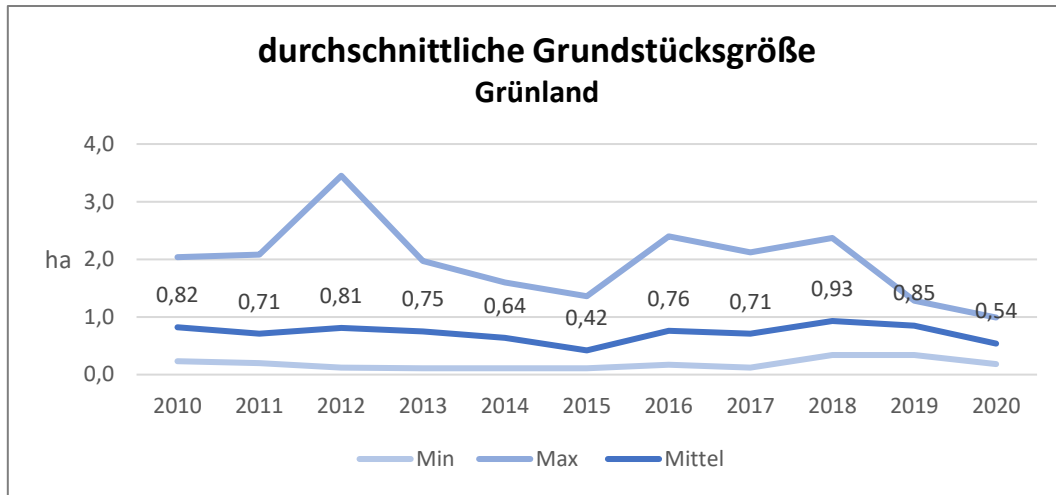


Abbildung 36: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000 m²

Grünland (ab 1.000 m ²)							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]				Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
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	
2020	8	5,00	- 8,10	7,75	7,00	0,54	
Veränderung zu 2019 in %	+ - 0,0	+ 75,4	- 19,0	+ 23,0	+ 14,8	- 36,5	

Tabelle 11: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m²

5.4 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab einer Größe von 1.000 m².

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.

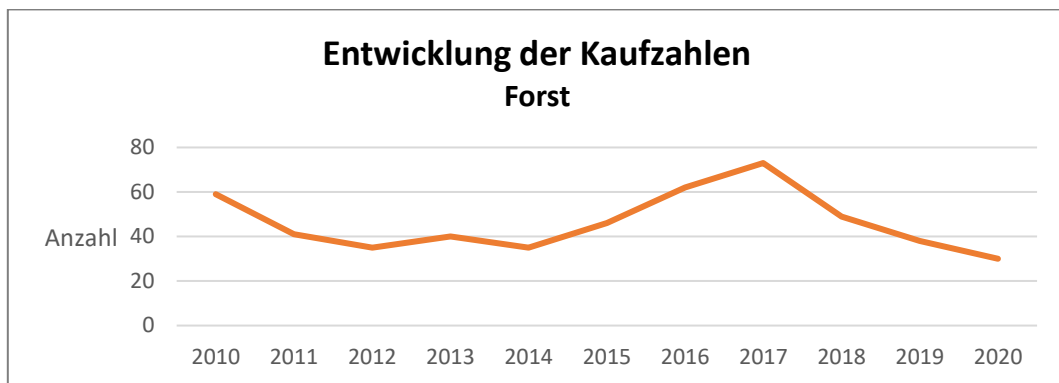


Abbildung 37: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

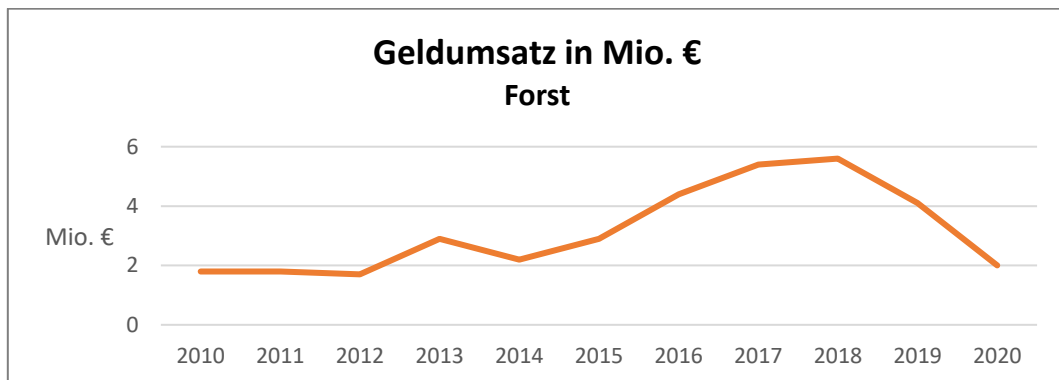


Abbildung 38: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

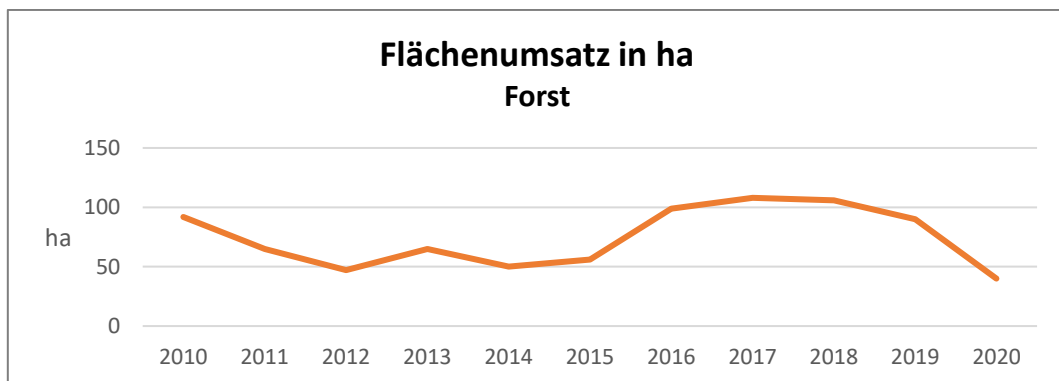


Abbildung 39: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Anzahl der Forstverkäufe mit mehr als 1.000 m² Fläche nimmt 2020 um 8 Verträge ab, ein Minus von 21,1%. Gleichzeitig geht der Flächenumsatz um 50 ha auf 40 ha zurück, während der Geldumsatz um 2,1 Mio. € auf 2,0 Mio. € sinkt (vgl. Tabelle 12).

Forst (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	30	2,0	40
Veränderung zu 2019 in %	- 21,1	- 51,2	- 55,6

Tabelle 12: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m²

Die folgende Abbildung 40 zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen der letzten Jahre 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 41).

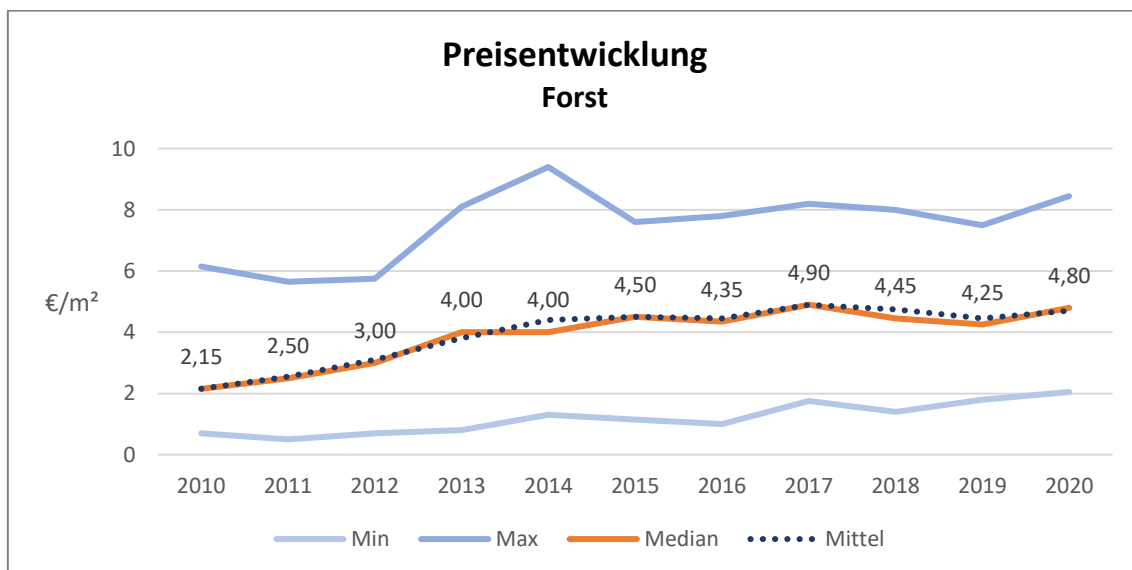


Abbildung 40: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

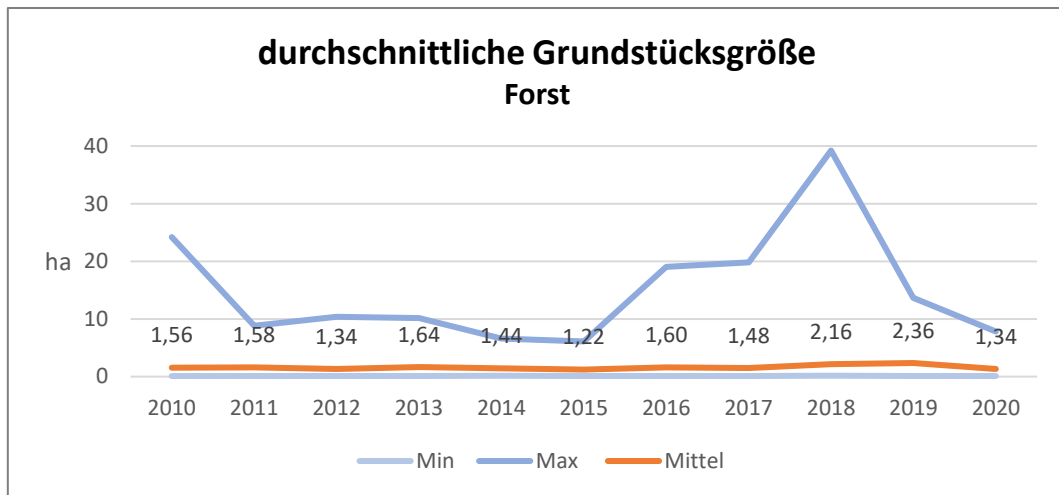


Abbildung 41: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

Tabelle 13 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

Forst (ab 1.000 m ²)							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]				Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
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	
2020	30	2,05	- 8,45	4,80	4,70	1,34	
Veränderung zu 2019 in %	- 21,1	+ 13,9	+ 12,7	+ 12,9	+ 5,6	- 43,2	

Tabelle 13: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m²

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.

6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Abbildung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2020 registrierten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

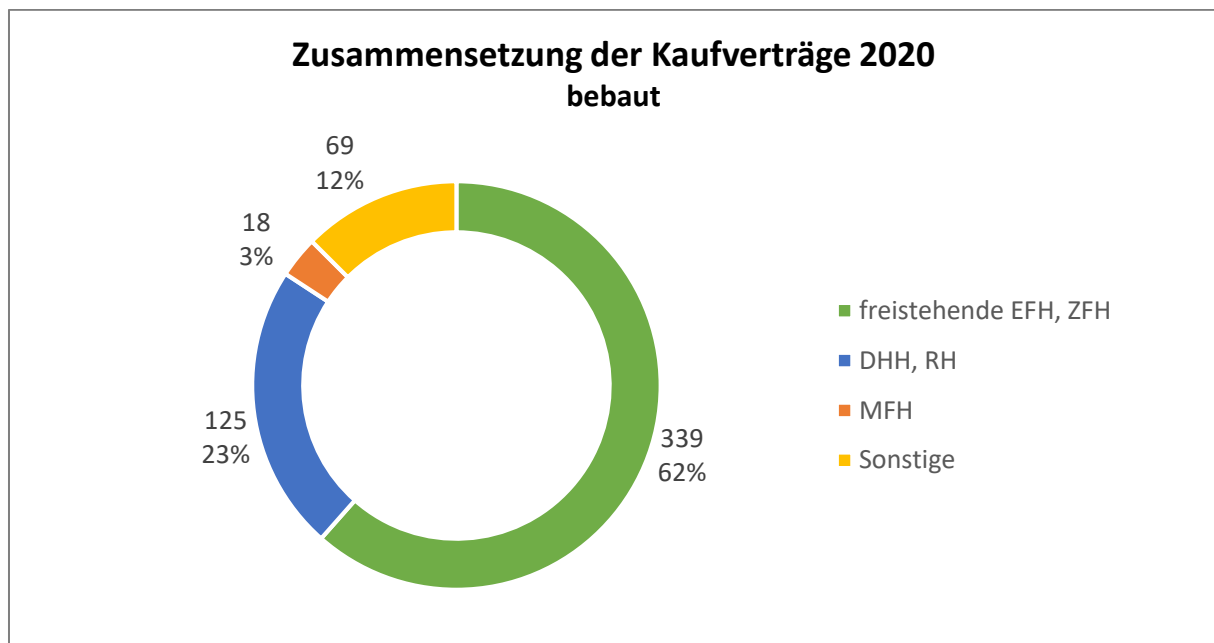


Abbildung 42: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2020

62% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie 85% des Marktes für bebaute Grundstücke. Die übrigen 15% setzen sich aus Mehrfamilienhäusern sowie den sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobilien oder Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 43 bis Abbildung 45 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Tabelle 14 enthält die Wertetabelle samt prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

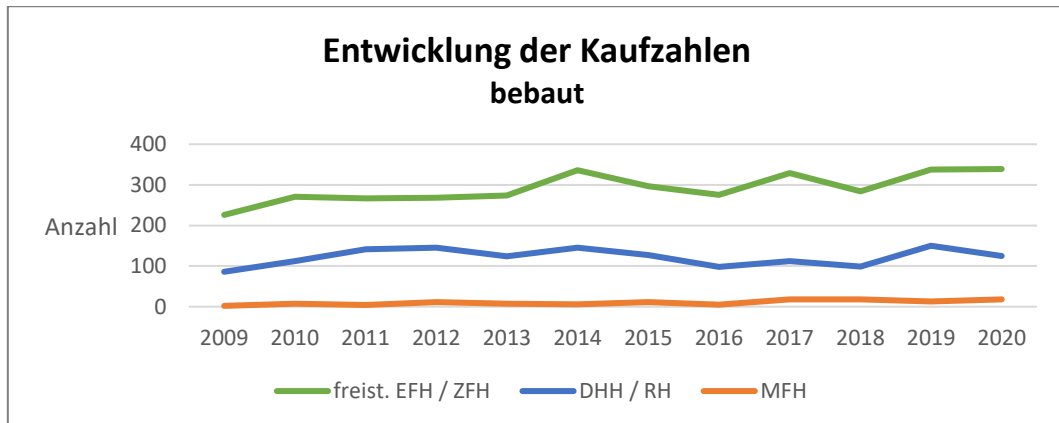


Abbildung 43: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

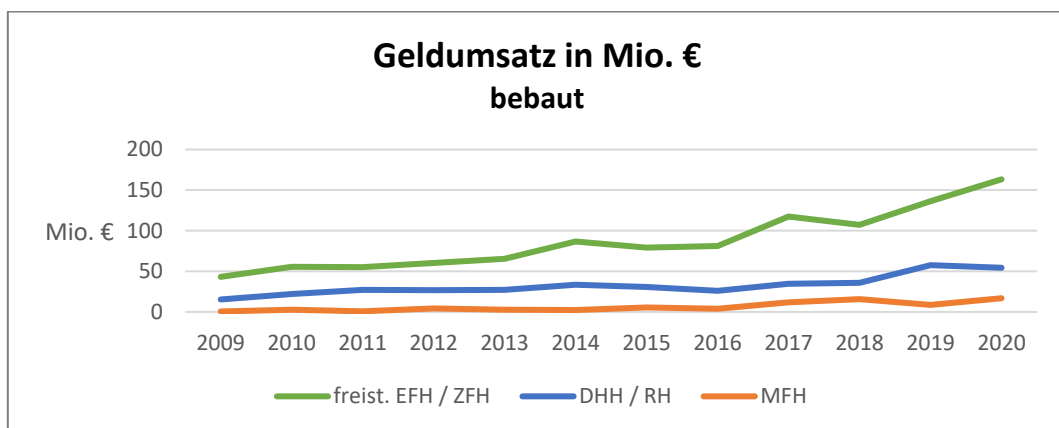


Abbildung 44: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

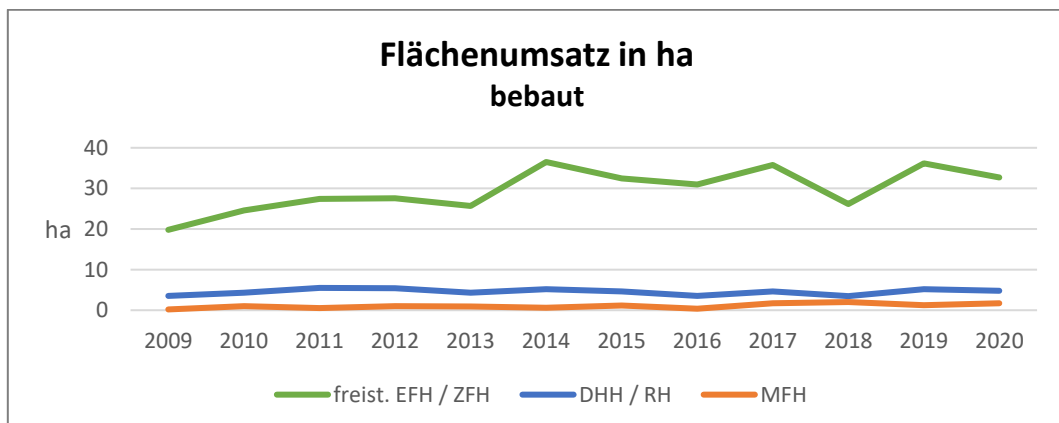


Abbildung 45: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Freistehende EFH / ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	339	163,3	32,7
Veränderung zu 2019 in %	+ 0,3	+ 19,8	- 9,7
DHH, REH, RMH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	125	54,3	4,8
Veränderung zu 2019 in %	- 16,7	- 5,8	- 7,8
MFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2020	18	16,9	1,7
Veränderung zu 2019 in %	+ 38,5	+ 98,4	+ 37,3

Tabelle 14: 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 m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2020. 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 46 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Die Datenlage für die Baujahre „bis 1918“ sowie „1919 – 1949“ ist erfahrungsgemäß gering.

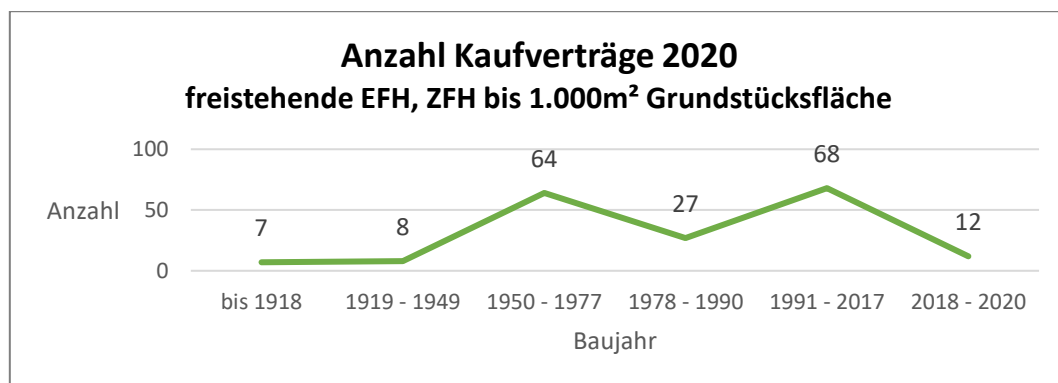


Abbildung 46: Anzahl Kaufverträge 2020 - freistehende EFH, ZFH

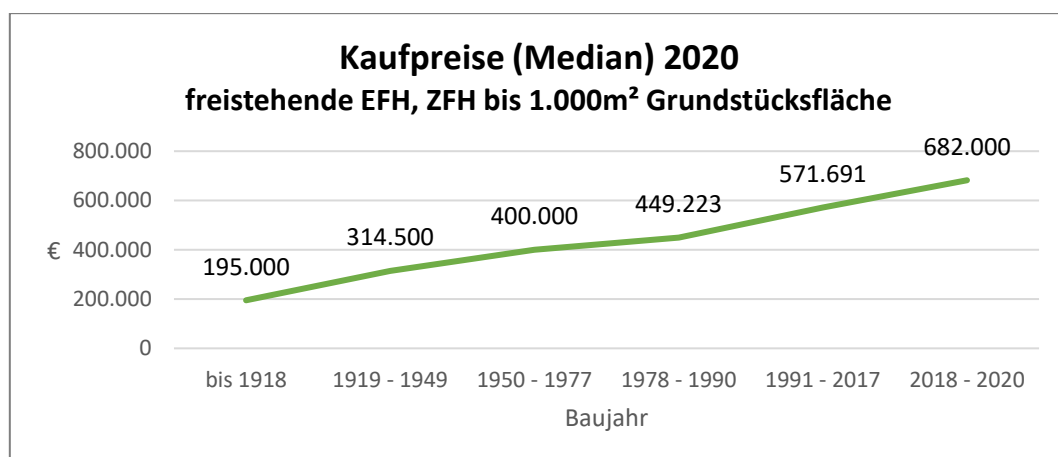


Abbildung 47: Kaufpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 48 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 49 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 50 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

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

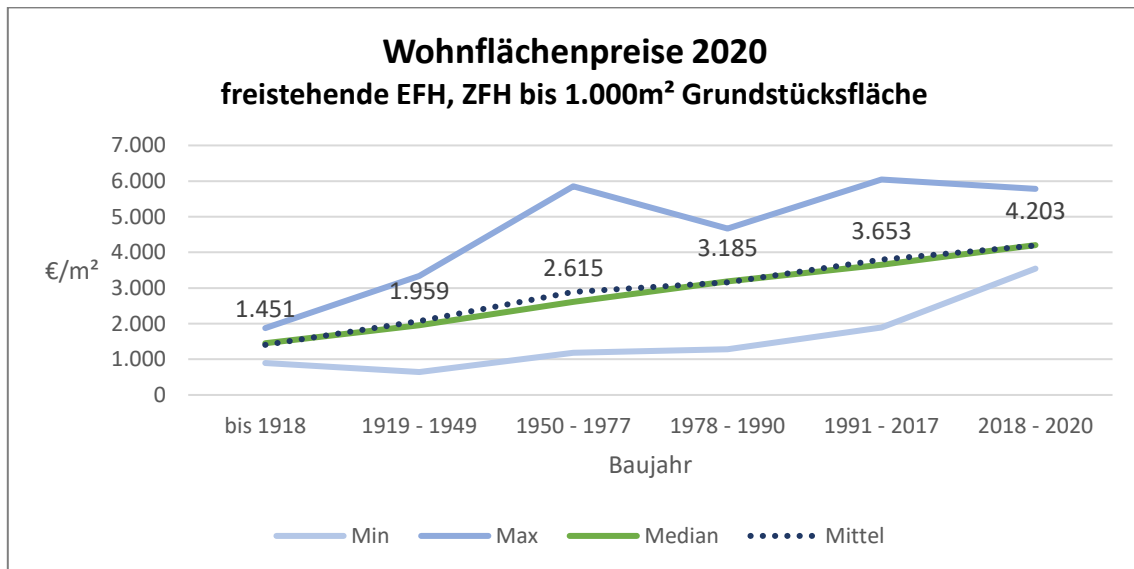


Abbildung 48: Wohnflächenpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

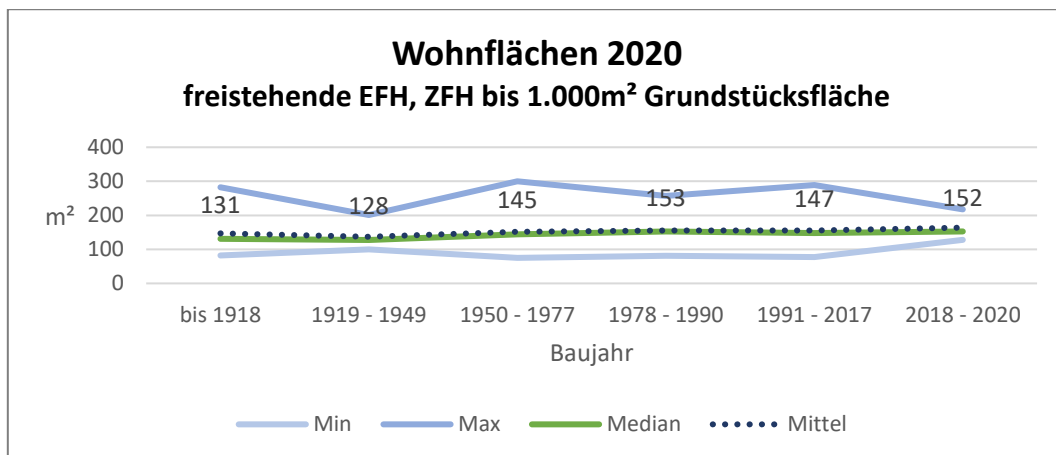


Abbildung 49: Wohnflächen 2020 - freistehende EFH, ZFH

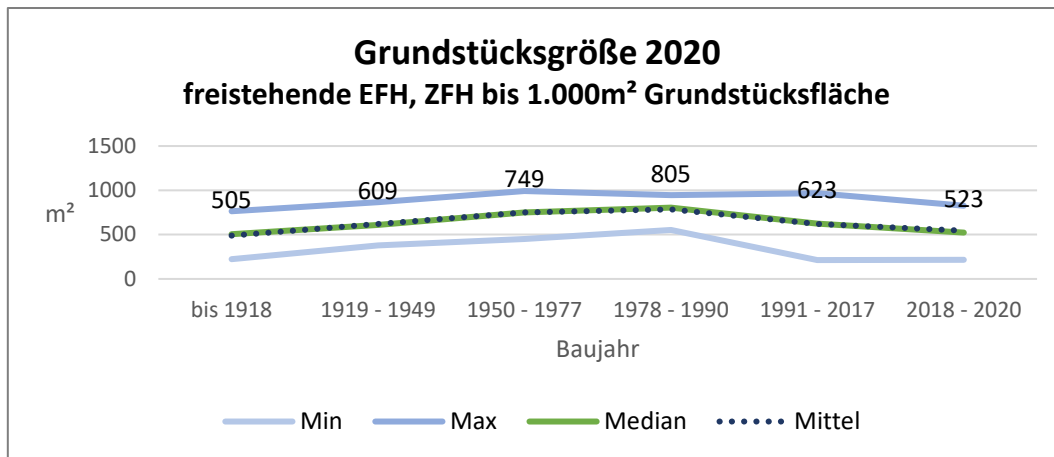


Abbildung 50: Grundstücksgrößen 2020 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
Anzahl Verträge		7	8	64	27	68	12
Kaufpreis €	Median	195.000	314.500	400.000	449.223	571.691	682.000
	Min	892	643	1.186	1.285	1.892	3.544
	Max	1.875	3.340	5.853	4.666	6.044	5.779
	Mittel	1.405	2.072	2.891	3.156	3.795	4.192
	Median	1.451	1.959	2.615	3.185	3.653	4.203
Wohnfläche [m²]	Min	82	100	75	81	78	128
	Max	282	201	300	257	289	217
	Mittel	147	137	152	155	155	164
	Median	131	128	145	153	147	152
Grundstücksgröße [m²]	Min	222	380	449	553	213	217
	Max	764	868	992	947	966	826
	Mittel	489	619	751	785	622	546
	Median	505	609	749	805	623	523

Tabelle 15: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH 2020

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

6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.000 m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2020. 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 51 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“ erfahrungsgemäß gering ist.

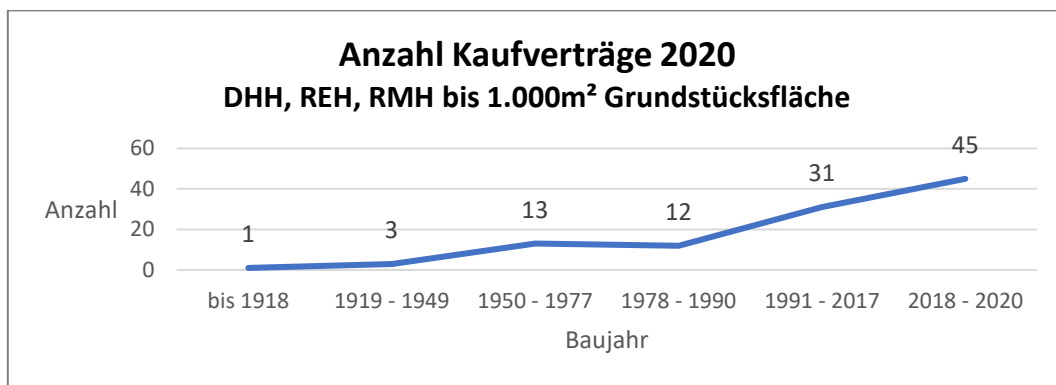


Abbildung 51: Anzahl Kaufverträge 2020 – DHH, REH, RMH

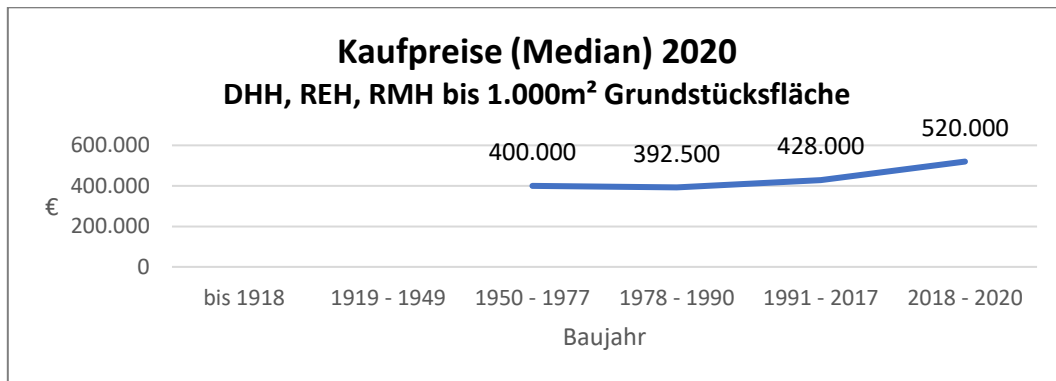


Abbildung 52: Kaufpreise 2020 – DHH, REH, RMH

Abbildung 53 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 54 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 55 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 16.

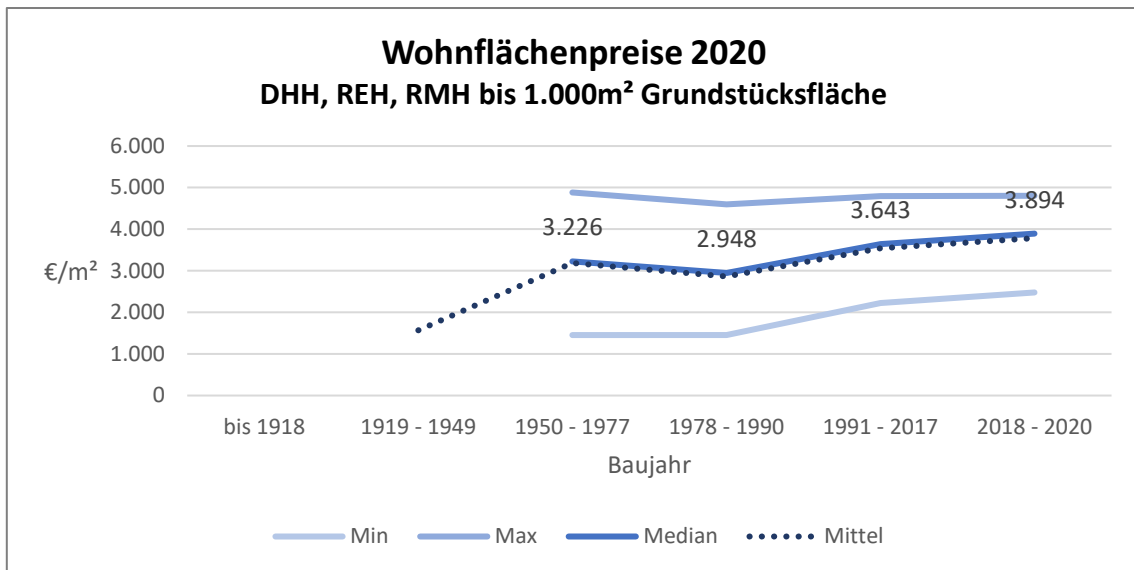


Abbildung 53: Wohnflächenpreise 2020 - DHH, REH, RMH

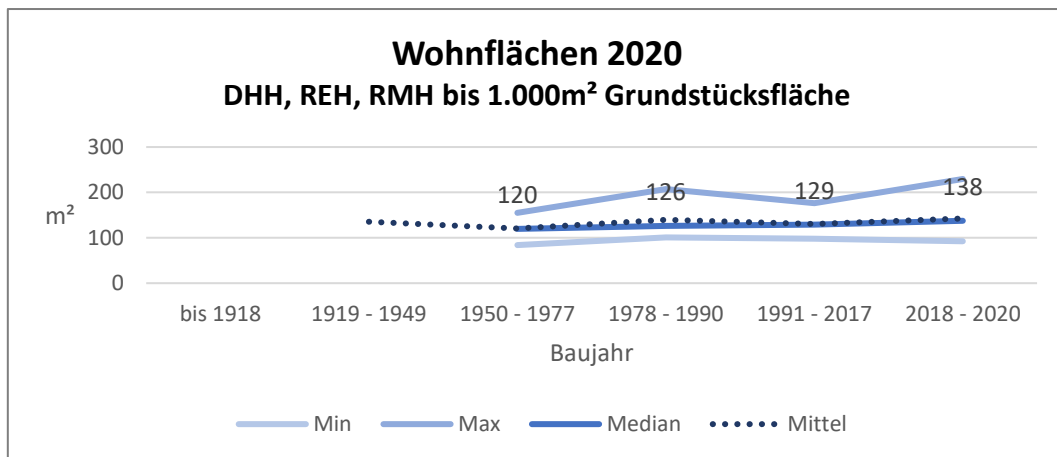


Abbildung 54: Wohnflächen 2020 - DHH, REH, RMH

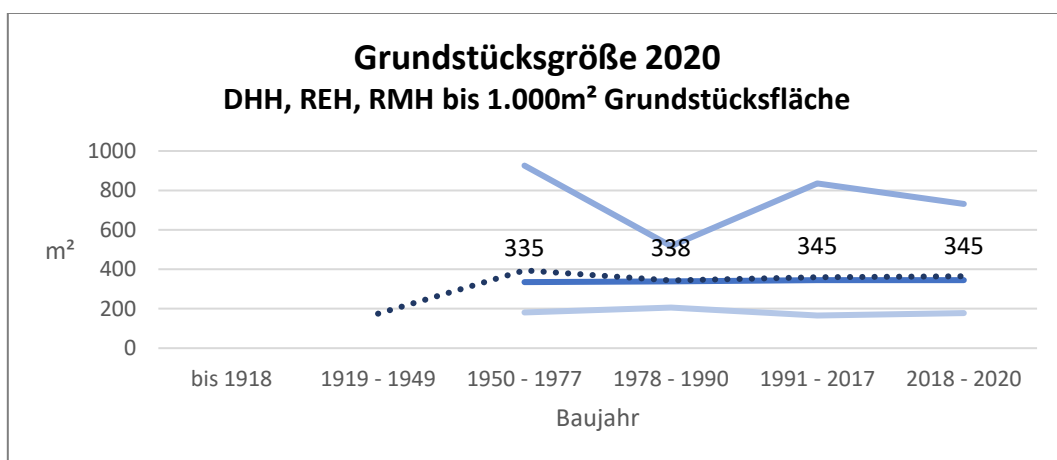


Abbildung 55: Grundstücksgrößen 2020 - DHH, REH, RMH

Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
Anzahl Verträge		1	3	13	12	31	45
Kaufpreis €	Median			400.000	392.500	428.000	520.000
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Min			1.455	1.458	2.222	2.479
	Max			4.883	4.597	4.792	4.800
	Mittel		1.568	3.184	2.865	3.543	3.785
	Median			3.226	2.948	3.643	3.894
Wohnfläche [m²]	Min			84	101	98	92
	Max			155	207	176	230
	Mittel		135	121	140	131	143
	Median			120	126	129	138
Grundstücks- größe [m²]	Min			181	206	166	178
	Max			926	518	836	732
	Mittel		175	395	344	360	365
	Median			335	338	345	345

Tabelle 16: Wertetabelle - DHH, REH, RMH 2020

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

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 7.2.1 und 7.2.2 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 17 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2020 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

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

Tabelle 17: 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) unterschieden.

7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum

Die folgenden Auswertungen berücksichtigen geeignete Veräußerungen frei von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen. Verkäufe über betreutes Wohnen sind ausgeschlossen.

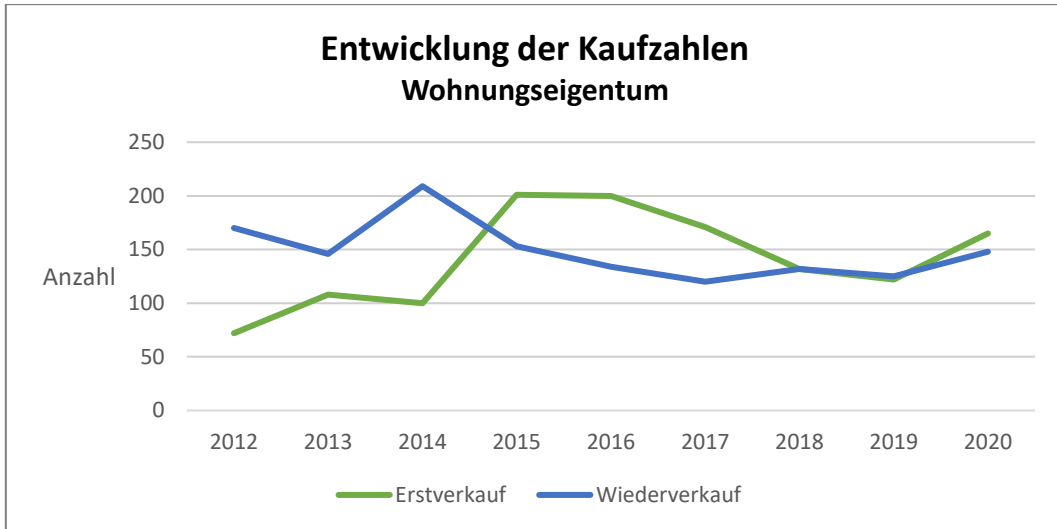


Abbildung 56: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

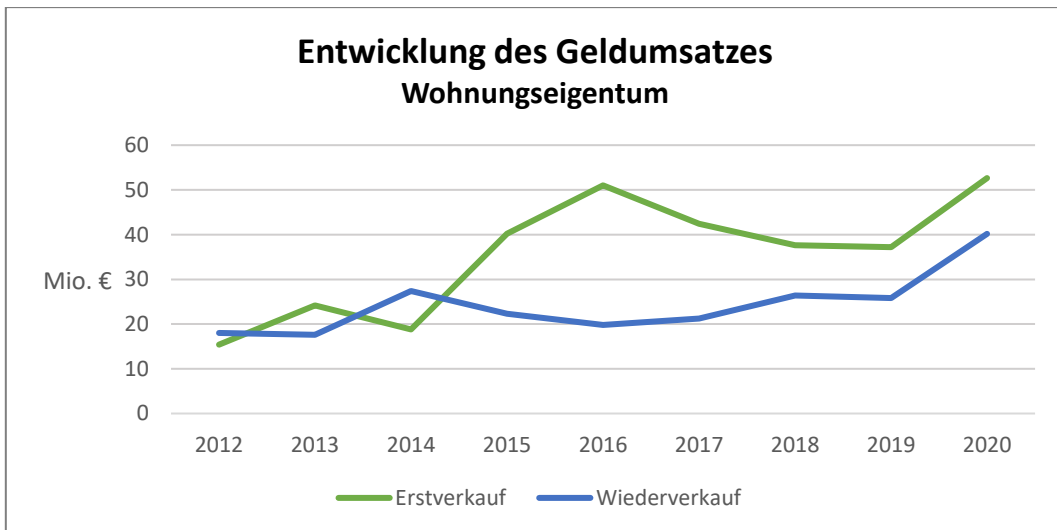


Abbildung 57: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 56 und Abbildung 57 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. 2020 liegt der Erstverkauf wieder deutlich über dem Wiederverkauf.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 18 entnommen werden.

Wohnungseigentum				
	Erstverkauf		Wiederverkauf	
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
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	125	25,8
2020	165	52,6	148	40,2
Veränderung zu 2019 in %	+ 35,2	+ 41,6	+ 18,4	+ 55,7

Tabelle 18: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

7.2 Eigentumswohnungen

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt eine 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 Richtung München, Landshut und Deggendorf 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 in den übrigen südlichen und nördlichen ländlicheren Landkreis.

7.2.1 Eigentumswohnungen – 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

Die folgenden Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen über 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 finden Sie in Kapitel 8.3.1.

Abbildung 58 stellt exemplarisch die Verteilung der stadtnahen Kaufverträge 2020 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45 – 99m² aufweisen.

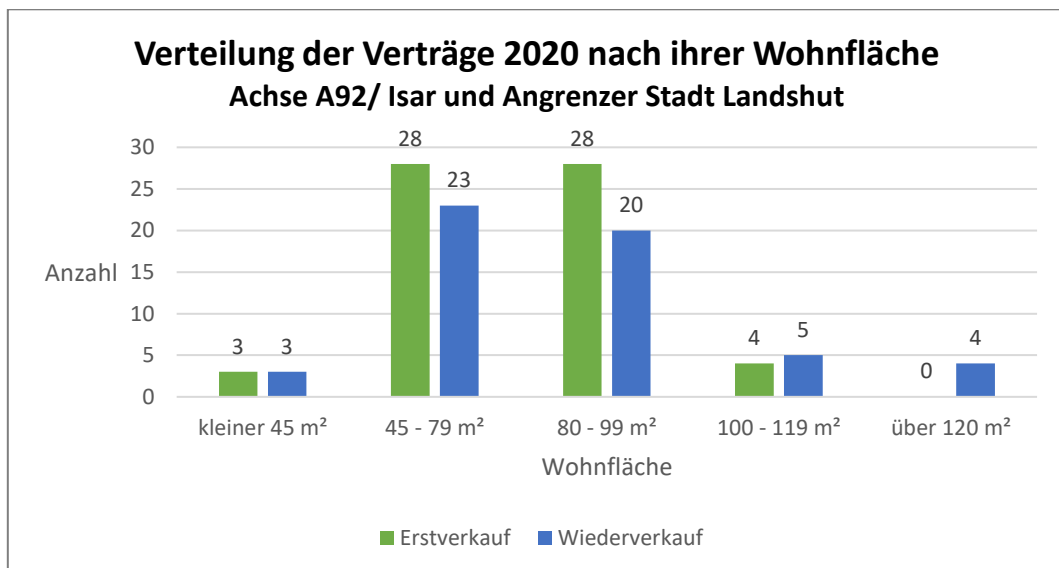


Abbildung 58: Verteilung der Kaufverträge 2020 nach ihrer Wohnfläche

Erstverkauf:

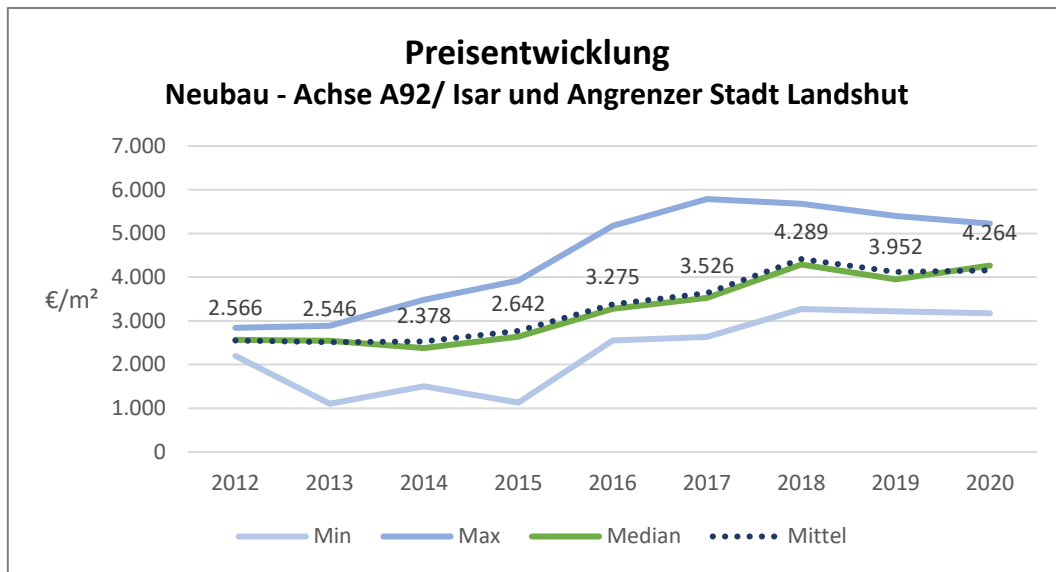


Abbildung 59: Preisentwicklung – Neubauwohnungen

Abbildung 59 zeigt die Preisentwicklung der Neubauwohnungen in den Kommunen entlang der Achse von A92 und Isar bzw. angrenzend an die Stadt Landshut. Abbildung 60 veranschaulicht die Entwicklung der Wohnungsgröße.

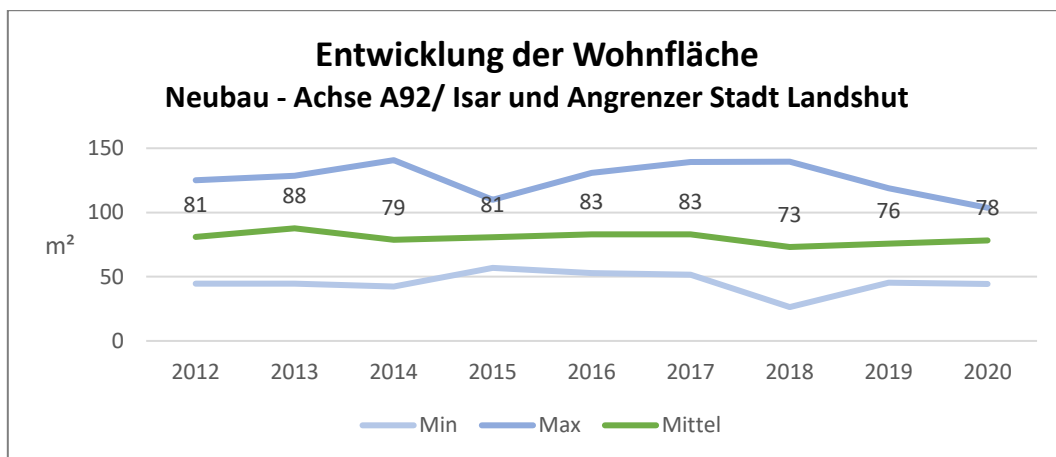


Abbildung 60: Entwicklung der Wohnungsgröße – Neubauwohnungen

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

Wohnungseigentum – Erstverkauf						
Achse A92/ Isar und Angrenzer Stadt Landshut						
Jahr	Anzahl Verträge		Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Wohnfläche [m ²]
	gesamt	gewichtet	Preisspanne	Median	Arithm. Mittel	
2012	50	18	2.205 - 2.842	2.566	2.551	81
2013	50	25	1.105 - 2.890	2.546	2.514	88
2014	38	18	1.504 - 3.484	2.378	2.528	79
2015	76	34	1.135 - 3.919	2.642	2.775	81
2016	77	28	2.550 - 5.170	3.275	3.380	83
2017	35	20	2.630 - 5.787	3.526	3.634	83
2018	39	17	3.271 - 5.678	4.289	4.415	73
2019	44	20	3.216 - 5.402	3.952	4.120	76
2020	63	24	3.178 - 5.224	4.264	4.159	78
Veränderung zu 2019 in %	+ 43,2	+ 20,0	- 1,2 - 3,3	+ 7,9	+ 0,9	+ 3,2

Tabelle 19: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf

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

Wiederverkauf:

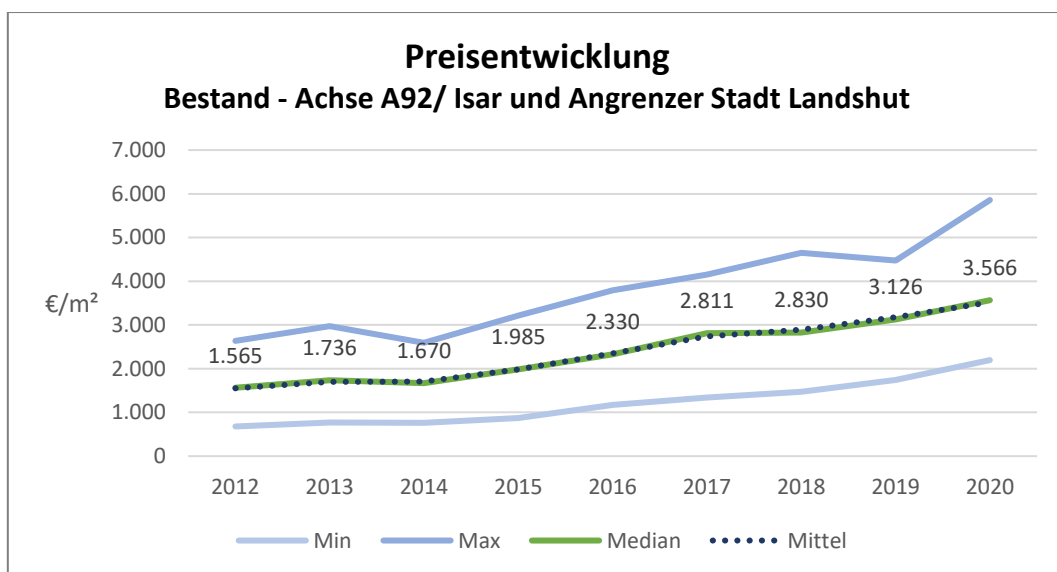


Abbildung 61: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Bestandswohnungen

Die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen entlang der A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend steigen weiter an. Der Median nimmt 2020 um 440,- €/m² zu.

Abbildung 62 zeigt die Entwicklung der Wohnfläche der Bestandswohnungen.

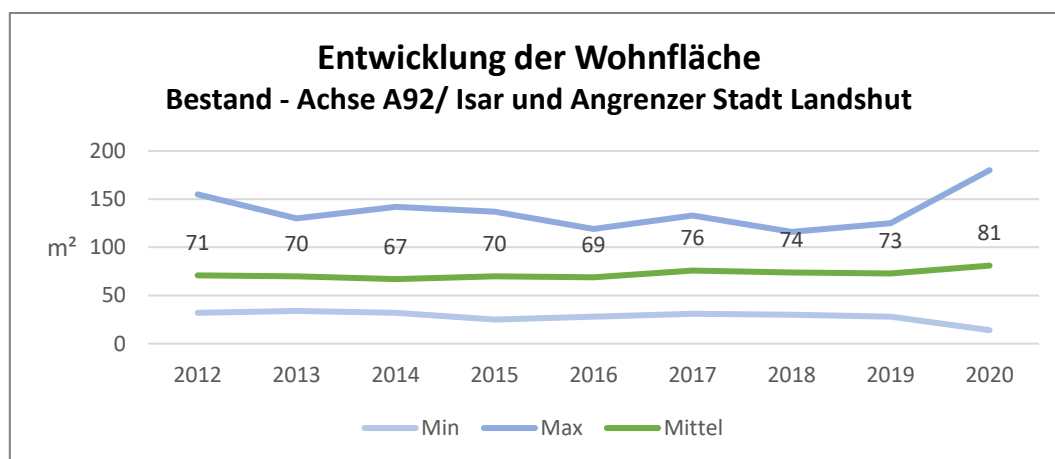


Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsgröße – Bestandswohnungen

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

Wohnungseigentum – Wiederverkauf							
Achse A92/ Isar und Angrenzer Stadt Landshut							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]					Mittlere Wohnfläche [m ²]
		Preisspanne		Median	Arithm. Mittel		
2012	80	679	-	2.637	1.565	1.552	71
2013	51	768	-	2.971	1.736	1.700	70
2014	91	765	-	2.592	1.670	1.704	67
2015	60	872	-	3.216	1.985	1.983	70
2016	68	1.170	-	3.791	2.330	2.348	69
2017	52	1.339	-	4.149	2.811	2.738	76
2018	65	1.473	-	4.646	2.830	2.895	74
2019	45	1.745	-	4.473	3.126	3.179	73
2020	55	2.196	-	5.857	3.566	3.519	81
Veränderung zu 2019 in %	+ 22,2	+ 25,8	+ 30,9	+ 14,1	+ 10,7	+ 11,0	

Tabelle 20: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Wiederverkauf

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

7.2.2 Eigentumswohnungen – nördlicher und südlicher Landkreis

Der übrige Landkreis umfasst alle Orte und Ortsteile, die im nördlichen oder südlichen Landkreis liegen und damit nicht an die A92 bzw. Stadt Landshut angrenzen (Kap. 7.2.1).

Die folgenden Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen über 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 8.3.2.

Abbildung 63 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2020 im nördlichen und südlichen Landkreis nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45 – 99m² aufweisen.

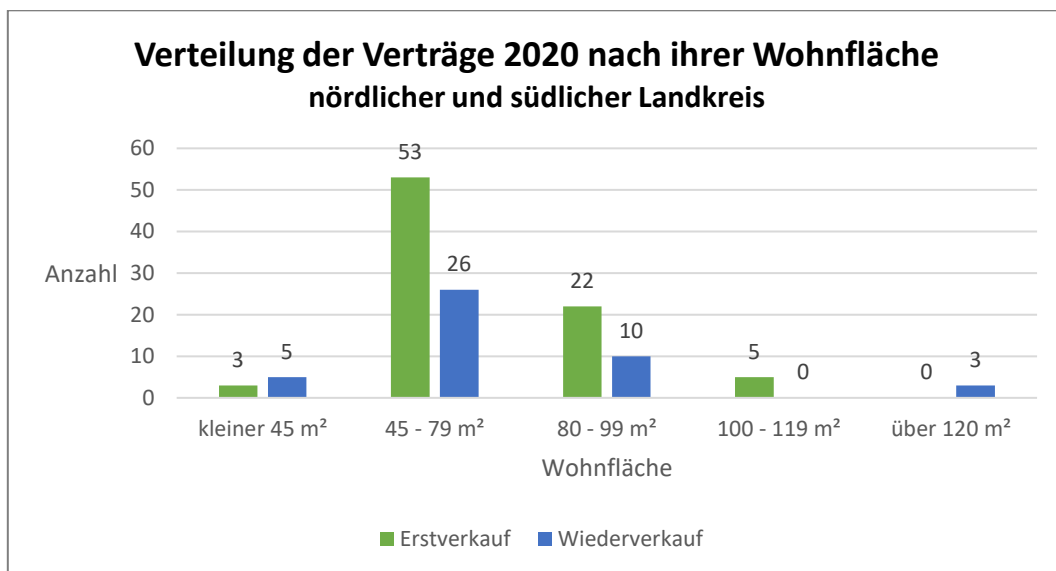


Abbildung 63: Verteilung der Kaufverträge 2020 nach ihrer Wohnfläche

Erstverkauf:

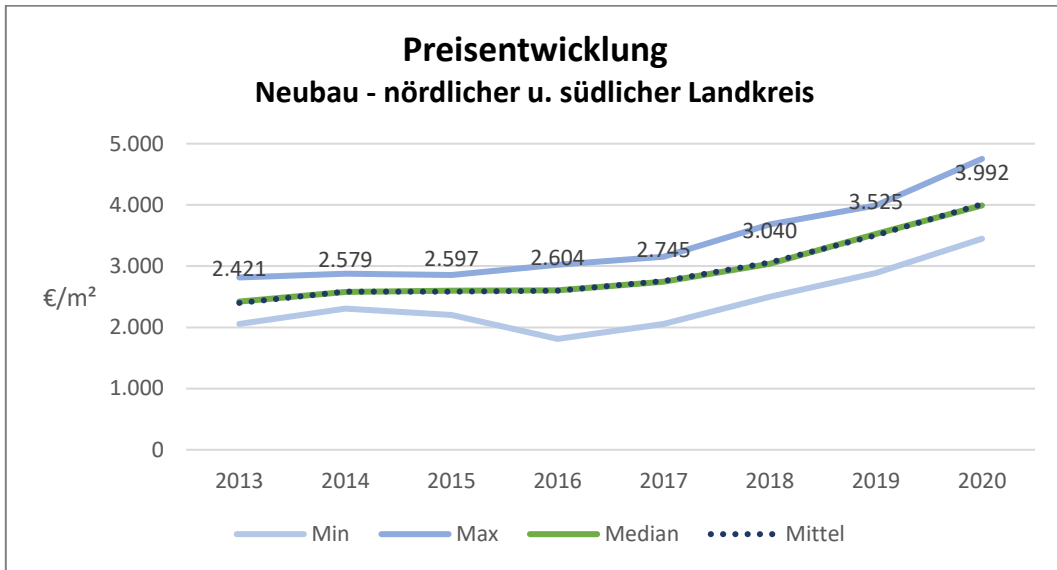


Abbildung 64: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Neubauwohnungen

Die Preise für Neubauwohnungen im nördlichen und südlichen Landkreis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche steigen weiter. Der Median nimmt um 467,-€/m² zu. Das entspricht einem Plus von 13%.

Abbildung 65 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße.

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

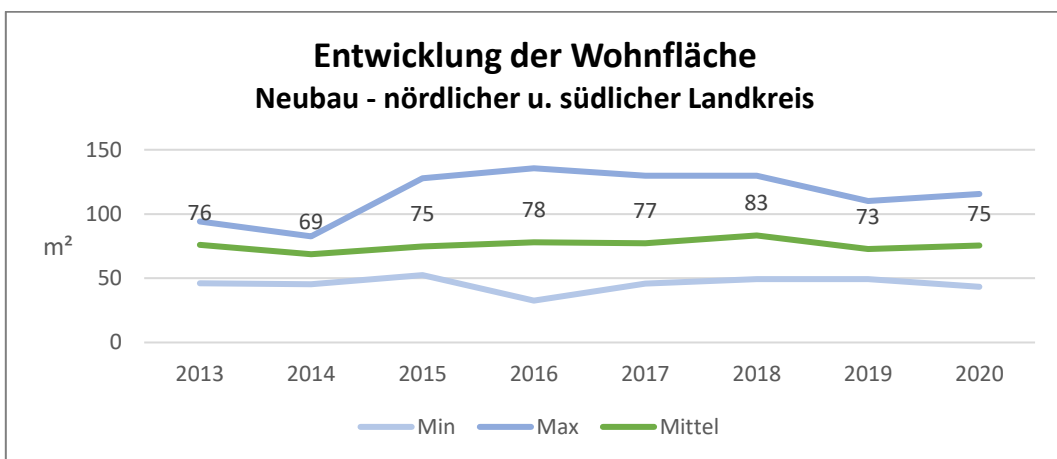


Abbildung 65: Entwicklung der Wohnungsgröße - Neubauwohnungen

Wohnungseigentum – Erstverkauf Nördlicher und südlicher Landkreis							
Jahr	Anzahl Verträge		Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Wohnfläche [m ²]	
	gesamt	gewichtet	Preisspanne	Median	Arithm. Mittel		
2013	24	11	2.056 - 2.815	2.421	2.399	76	
2014	22	13	2.307 - 2.876	2.579	2.581	69	
2015	31	13	2.200 - 2.857	2.597	2.583	75	
2016	74	30	1.811 - 3.024	2.604	2.597	78	
2017	78	31	2.055 - 3.151	2.745	2.758	77	
2018	63	32	2.497 - 3.681	3.040	3.060	83	
2019	70	29	2.886 - 3.989	3.525	3.501	73	
2020	83	33	3.447 - 4.752	3.992	4.010	75	
Veränderung zu 2019 in %	+ 18,6	+ 13,8	+ 19,5 + 19,1	+ 13,2	+ 14,5	+ 3,8	

Tabelle 21: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf

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

Wiederverkauf:

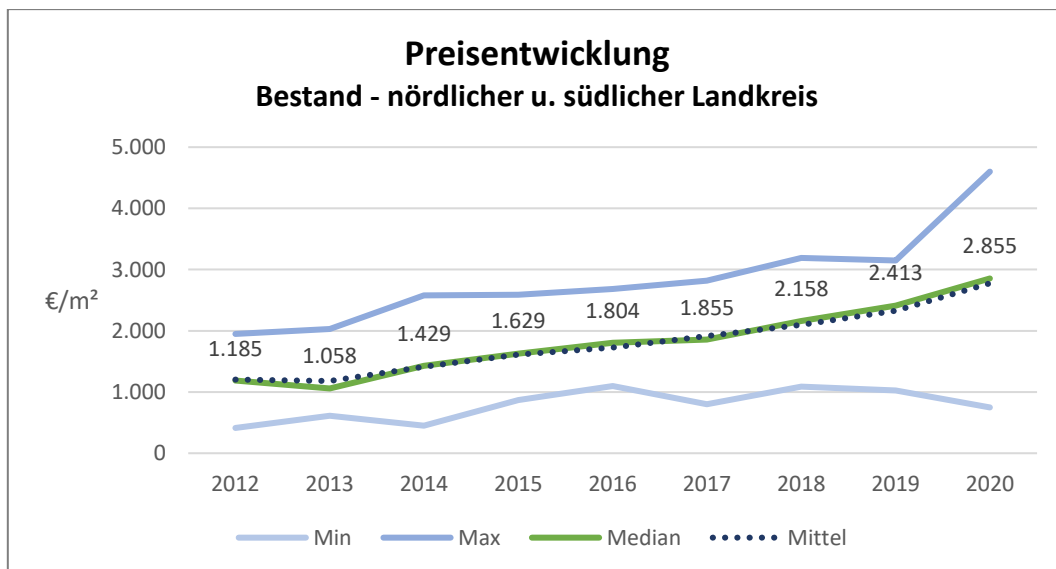


Abbildung 66: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Bestandswohnungen

Die Bestandswohnungen verzeichnen ebenfalls einen Preisanstieg um ca. 440 €/m². Das entspricht einem Plus von über 18%.

Abbildung 67 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße der Bestandswohnungen.

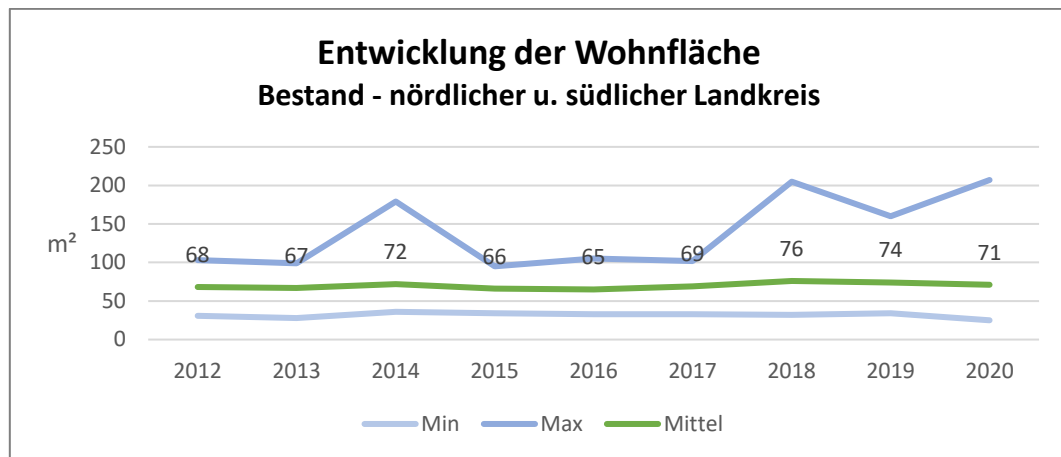


Abbildung 67: Entwicklung der Wohnungsgröße - Bestandswohnungen

Tabelle 22 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

Wohnungseigentum – Wiederverkauf							
Nördlicher und südlicher Landkreis							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]					Mittlere Wohnfläche [m²]
		Preisspanne		Median	Arithm. Mittel		
2012	48	413	-	1.949	1.185	1.203	68
2013	34	610	-	2.030	1.058	1.180	67
2014	56	449	-	2.576	1.429	1.410	72
2015	42	870	-	2.591	1.629	1.613	66
2016	34	1.098	-	2.681	1.804	1.726	65
2017	42	800	-	2.818	1.855	1.915	69
2018	35	1.090	-	3.189	2.158	2.098	76
2019	51	1.028	-	3.147	2.413	2.326	74
2020	44	750	-	4.600	2.855	2.776	71
Veränderung zu 2019 in %	- 13,7	- 27,0	+ 46,2	+ 18,3	+ 19,3	- 4,1	

Tabelle 22: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW – Wiederverkauf

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

8. Indexreihen

8.1 Unbebaut - individuelles Wohnen (EFH, ZFH)

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt eine 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 m².

WI – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	83	95 - 275	150	100,0	
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
2020	42	159 - 710	260	173,3	+ 12,5

Tabelle 23: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

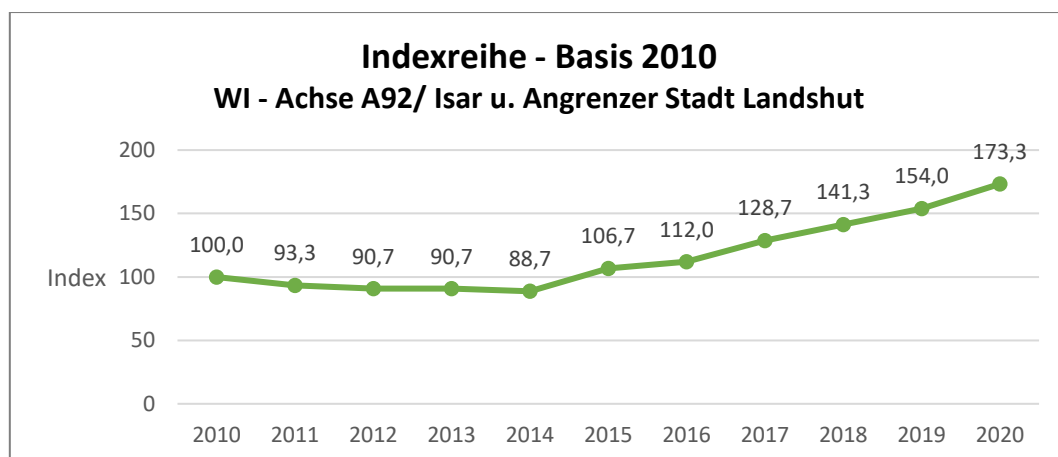


Abbildung 68: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

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 m².

WI – nördlicher u. südlicher Landkreis					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	67	68 - 143	94	100,0	
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
2020	67	108 - 359	195	207,4	0,0

Tabelle 24: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

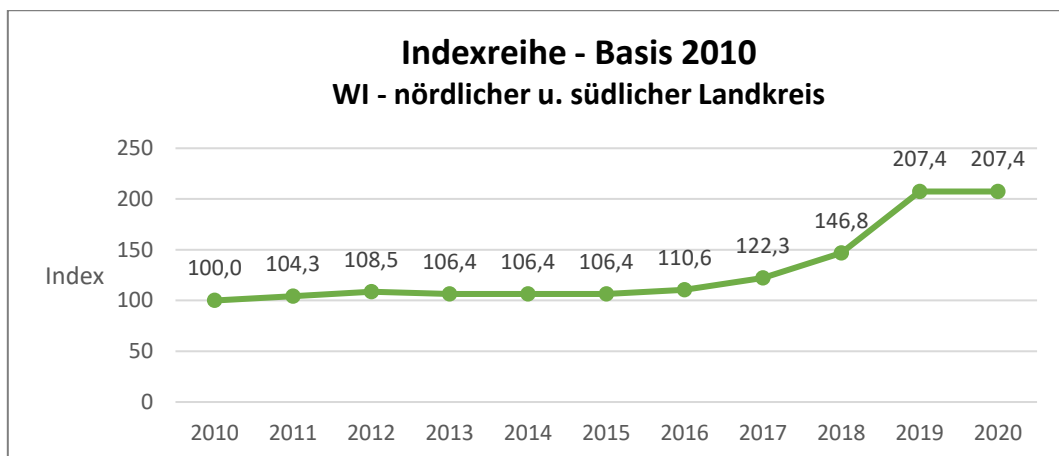


Abbildung 69: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

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 ²)					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2009	48	1,50 - 10,25	3,60	97,3	
2010	68	2,00 - 8,25	3,70	100,0	+ 2,8
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
2020	42	6,45 - 20,25	14,00	378,4	- 3,4

Tabelle 25: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m²; Basis 2010

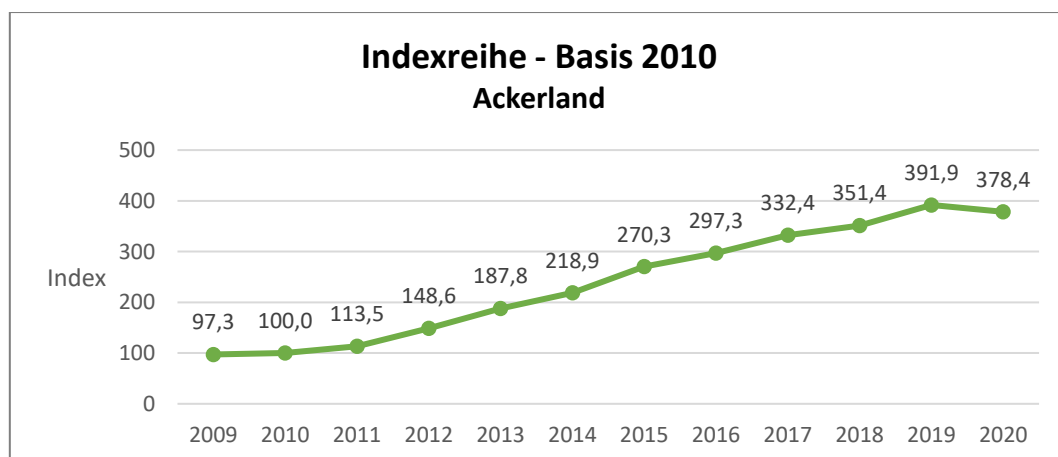


Abbildung 70: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

8.3 Eigentumswohnungen

Die Indexreihen für Wohnungseigentum wurden auf Basis derselben Datenmenge wie in Kapitel 7.2.1 und 7.2.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt, die entsprechenden Werte können Tabelle 17 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 Indexreihe ETW - Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut

Enthaltene Kommunen:

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

Erstverkauf:

Erstverkauf					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	18	2.205 - 2.842	2.566	97,1	
2013	25	1.105 - 2.890	2.546	96,4	- 0,8
2014	18	1.504 - 3.484	2.378	90,0	- 6,6
2015	34	1.135 - 3.919	2.642	100,0	+ 11,1
2016	28	2.550 - 5.170	3.275	124,0	+ 24,0
2017	20	2.630 - 5.787	3.526	133,5	+ 7,7
2018	17	3.271 - 5.678	4.289	162,4	+ 21,7
2019	20	3.216 - 5.402	3.952	149,6	- 7,9
2020	24	3.178 - 5.224	4.264	161,4	+ 7,9

Tabelle 26: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

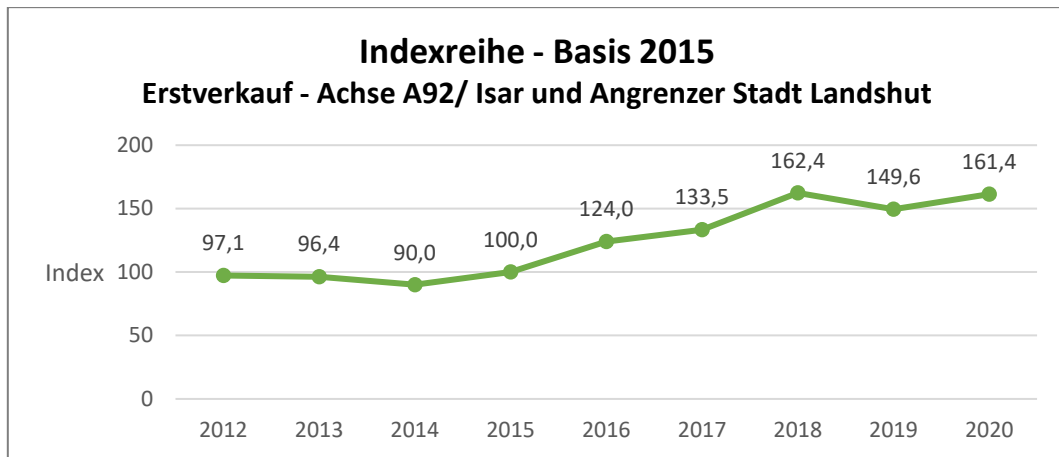


Abbildung 71: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf, Basis 2015

Wiederverkauf:

Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	80	679	- 2.637	1.565	78,8	
2013	51	768	- 2.971	1.736	87,5	+ 11,0
2014	91	765	- 2.592	1.670	84,1	-3,9
2015	60	872	- 3.216	1.985	100,0	+ 18,9
2016	68	1.170	- 3.791	2.330	117,4	+ 17,4
2017	52	1.339	- 4.149	2.811	141,6	+ 20,6
2018	65	1.473	- 4.646	2.830	142,6	+ 0,7
2019	45	1.745	- 4.473	3.126	157,5	+ 10,4
2020	55	2.196	- 5.857	3.566	179,6	+ 14,0

Tabelle 27: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

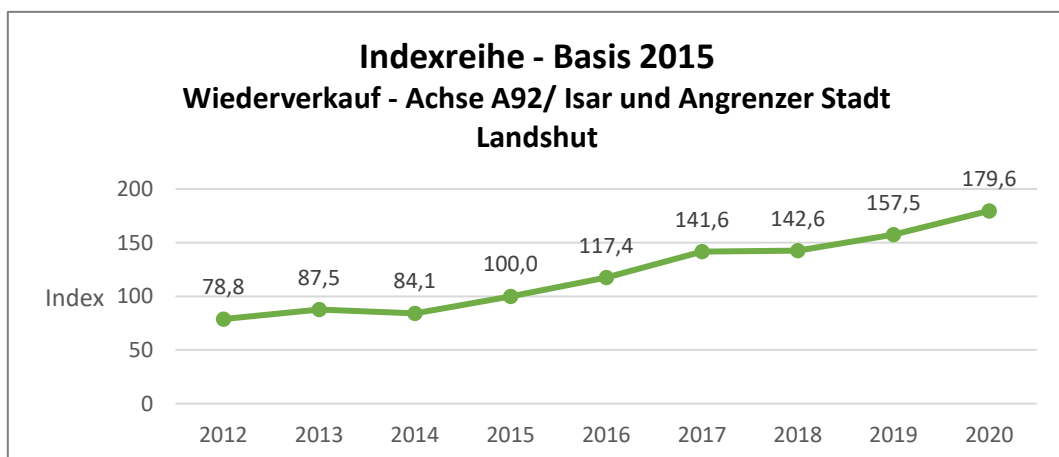


Abbildung 72: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf, Basis 2015

8.3.2 Indexreihen ETW – nördlicher und südlicher Landkreis

Nördlicher und südlicher Landkreis: alle übrigen Ortsteile

Erstverkauf:

! Basisjahr 2016

Aufgrund der niedrigen Kaufzahlen für Neubauwohnungen im nördlichen und südlichen Landkreis 2015, ist bei dieser Indexreihe das Basisjahr abweichend **2016**.

Erstverkauf						
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne		Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2013	11	2.056	- 2.815	2.421	93,0	
2014	13	2.307	- 2.876	2.579	99,0	+ 6,6
2015	13	2.200	- 2.857	2.597	99,7	+ 0,7
2016	30	1.811	- 3.024	2.604	100,0	+ 0,3
2017	31	2.055	- 3.151	2.745	105,4	+ 5,4
2018	32	2.497	- 3.681	3.040	116,7	+ 10,7
2019	29	2.886	- 3.989	3.525	135,4	+ 16,0
2020	33	3.447	- 4.752	3.992	153,3	+ 13,2

Tabelle 28: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis **2016**

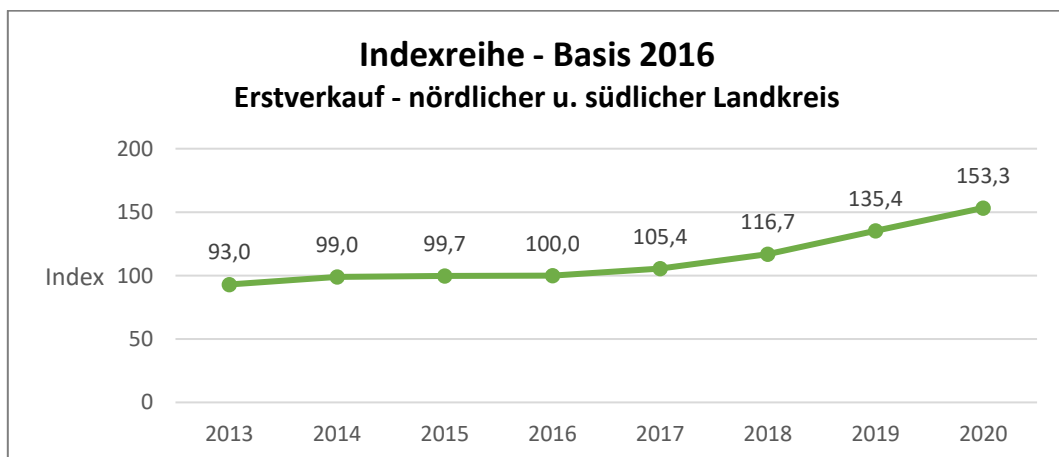


Abbildung 73: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf, Basis **2016**

Wiederverkauf:Basisjahr: **2015**

Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr	
2012	48	413 - 1.949	1.185	72,7		
2013	34	610 - 2.030	1.058	64,9	- 10,7	
2014	56	449 - 2.576	1.429	87,7	+ 35,1	
2015	42	870 - 2.591	1.629	100,0	+ 14,0	
2016	34	1.098 - 2.681	1.804	110,7	+ 10,7	
2017	42	800 - 2.818	1.855	113,9	+ 2,9	
2018	35	1.090 - 3.189	2.158	132,5	+ 16,3	
2019	51	1.028 - 3.147	2.413	148,1	+ 11,8	
2020	44	750 - 4.600	2.855	175,3	+ 18,4	

Tabelle 29: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

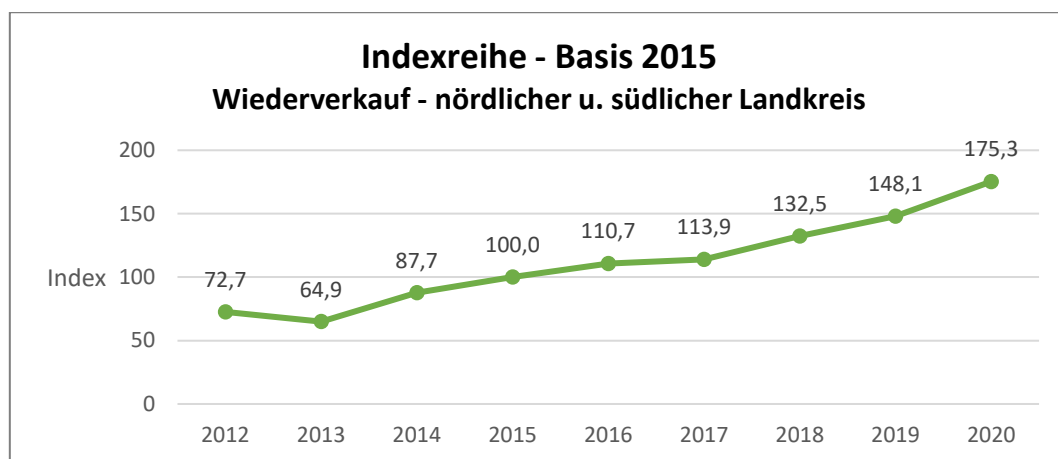


Abbildung 74: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf, Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut ermittelt gemäß §193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Diese passen im Sachwertverfahren das rechnerische Ergebnis, den kostenorientierten vorläufigen Sachwert, an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an. Der Sachwert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegendem eigenständigen Werteeinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

$$\text{Sachwert (€)} = vSW (\text{€}) \times SWF \pm boG (\text{€})$$

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.

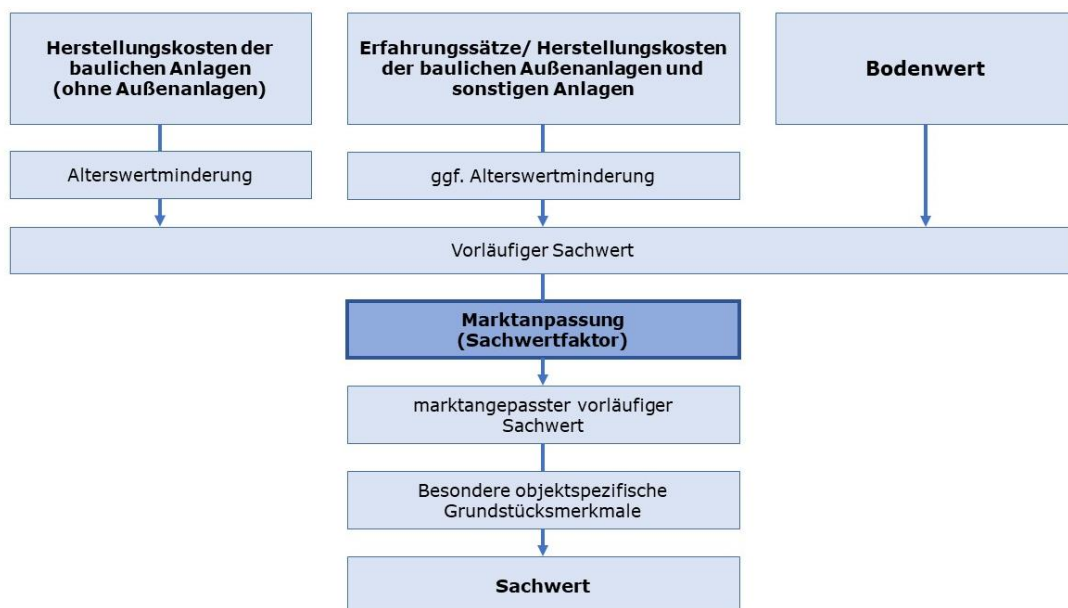


Abbildung 75: Ablaufschema Sachwertverfahren gemäß SW-RL

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat den Sachwertfaktor statistisch als multiple lineare Regressionsanalyse ausgewertet, um mehrere festgestellte Abhängigkeiten abbilden zu können. Das heißt der errechnete Sachwertfaktor ist bereits um diese Werteeinflüsse objektspezifisch angepasst.

Hinweis zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Aussagekraft:

Das Bestimmtheitsmaß⁸ R^2 der Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser fällt deutlich größer aus, als das der Sachwertfaktoren.

⁸ Erläuterung siehe „statistische Kenngrößen“

9.1 Modellparameter

SWF für EFH/ZFH der Jahre 2019, 2020			
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (vom 19.05.2010) SW-RL (05.09.2012) „Leitfaden zur einheitlichen Ableitung von Sachwertfaktoren“, OGA Bayern (11/2017)		
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) SW-RL, 4.1.1.5 Abs.2 S. 2 kein Abschlag SW-RL, 4.1.1.5 Abs.3 keine Berücksichtigung		
Gebäudebaujahrsklassen	kein Ansatz		
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2, SW-RL)		
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten		
Regionalfaktor	kein Ansatz		
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (SW-RL, 4.1.1.4)		
Baupreisindex	Preisindex für Bauwerke des statistischen Bundesamtes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden, Basis 2010		
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)		
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr); bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL		
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)		
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	3 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen		
Garagen, Carport	Pauschaler Ansatz:	Bestand	Neubau (3 Jahre)
	Doppelgarage	20.000 €	25.000 €
	Einzelgarage	10.000 €	15.000 €
	Carport	5.000 €	8.000 €
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt		
Bodenwert	Bodenrichtwert (31.12.2018) x Grundstücksfläche ⁹ Keine weitere Anpassung bezüglich Grundstücksgröße		

Tabelle 30: Modellbeschreibung Sachwertfaktoren EFH/ZFH, 2019-2020

⁹ Vgl. Stichprobenbeschreibung

9.2 Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe geprüft werden muss. Weicht es von den mittleren Werten ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit.

Beschreibung der Stichprobe - Allgemein	
Anzahl auswertbarer Fälle	409 nach Ausreißerbereinigung
Räumlicher Bezug	Landkreis Landshut
Zeitlicher Bezug	01.01.2019 – 31.12.2020
Veräußerung	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Ausnahme siehe Belastungen)
Gebäudetyp	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	freistehende Häuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser
Grundstücksgröße	150 – 1.000m ² Grundstücksgröße
Wohnfläche	70 – 300m ²
Gebäudealter	nicht älter als 65 Jahre Neubau: jünger als 4 Jahre (bezogen auf ursprüngliches Baujahr)
Lage	ohne Außenbereich, keine Alleinlagen
Belastungen	frei von rechtlichen Belastungen wie z.B. Nießbrauch Ausnahme: Wege-/Leitungsrechte bei DHH bzw. REH im Zuge der gemeinsamen Erschließung des Gebäudes
Nebengebäude	im üblichen Umfang im Kaufpreis enthalten; inklusive Garage (bis 2 Garagen), Carport (bis 2 Carport)
Datenherkunft	Kaufvertrag, Luftbilder, amtliches Liegenschaftsinformationssystem inkl. 3D Gebäudedarstellung, Fragebögen und Bauakten - soweit vorliegend
Modernisierung	Berücksichtigung sofern bekannt. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und Zeitpunkt liegen nicht immer vor. Eine Besichtigung findet nicht statt.

Tabelle 31: Beschreibung der Stichprobe - SWF 19/20 - Allgemein

Genauere Betrachtung der Merkmale:

Die Stichprobe wird nachfolgend zunächst tabellarisch mit Einzelwerten beschrieben und anschließend grafisch zum einen in Form von Streudiagrammen sowie die kategorialen Merkmale als Balkendiagramme dargestellt.

Tabellenwerte einzelner Merkmale:						
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)		Anwendungsgrenzen	
			1. Quartil	3. Quartil	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor [-]	1,25	1,26	1,08	- 1,42	0,61	1,96
Vorläufiger Sachwert [€]	362.300	372.400	283.200	- 440.600	89.900	733.400
Grundstücksgröße [m ²]	626	615	444	- 777	212	998
Bodenrichtwert [€/m ²]	210	225	145	- 270	55	550
Zur weiteren Einordnung:						
Bereinigter Kaufpreis [€]	438.000	459.000	345.000	- 559.000	130.000	925.000
Bruttogrundfläche [m ²]	323	336	259	- 403	138	777
Wohnfläche [m ²]	138	145	118	- 164	71	289
Bodenwert [€]	117.150	132.280	77.390	- 173.370	34.440	445.000
Standardstufe [-]	2,7	2,8	2,2	- 3,4	1,6	4,4
Baujahr [-]	1992	1991	1975	- 2005	1955	2020
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	52	37	- 66	16	80

Tabelle 32: Tabellenwerte einzelner Merkmale

Streudiagramme: Merkmale der Regressionsgleichung

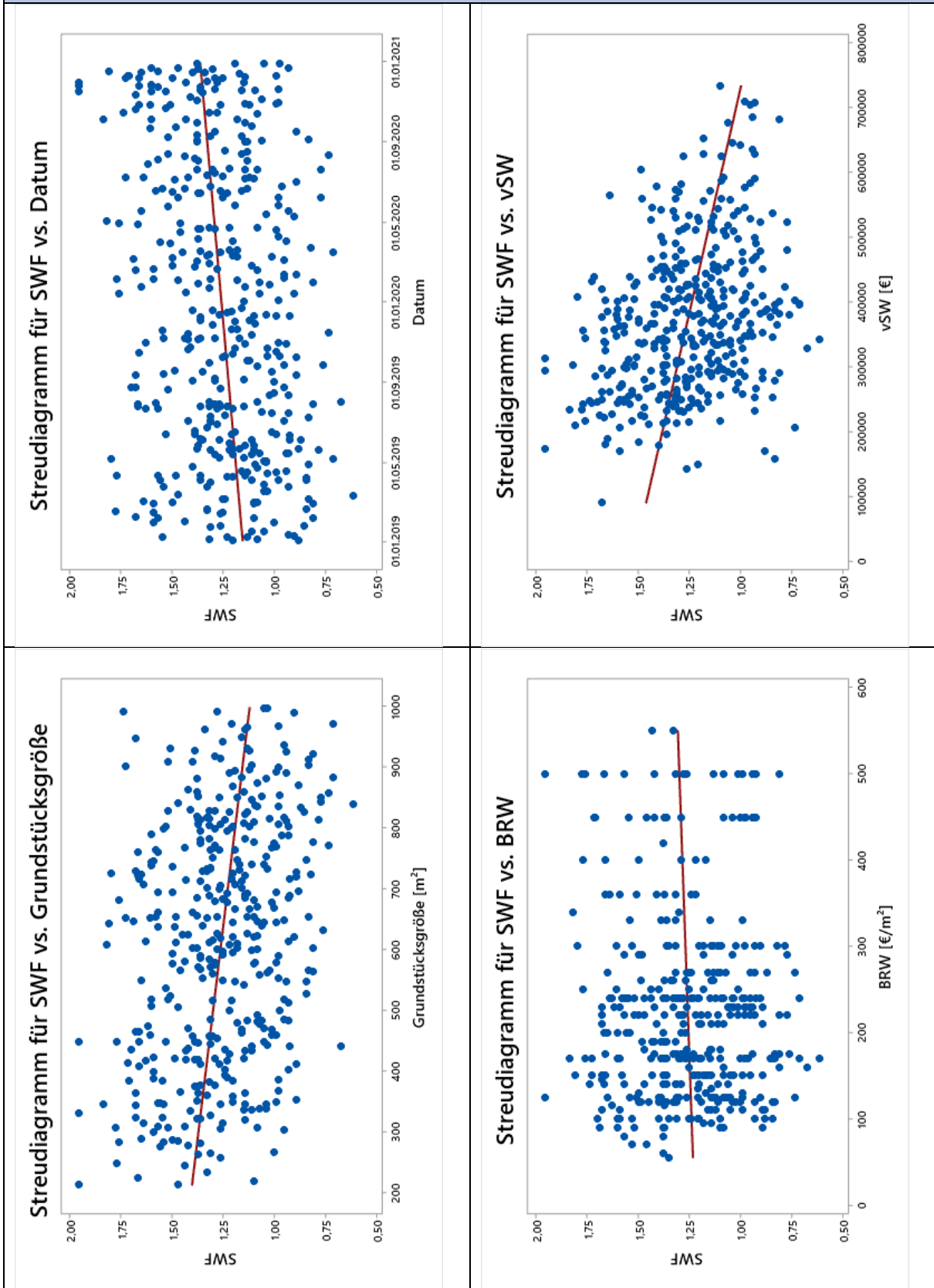


Tabelle 33: Streudiagramme der Merkmale der Regressionsgleichung

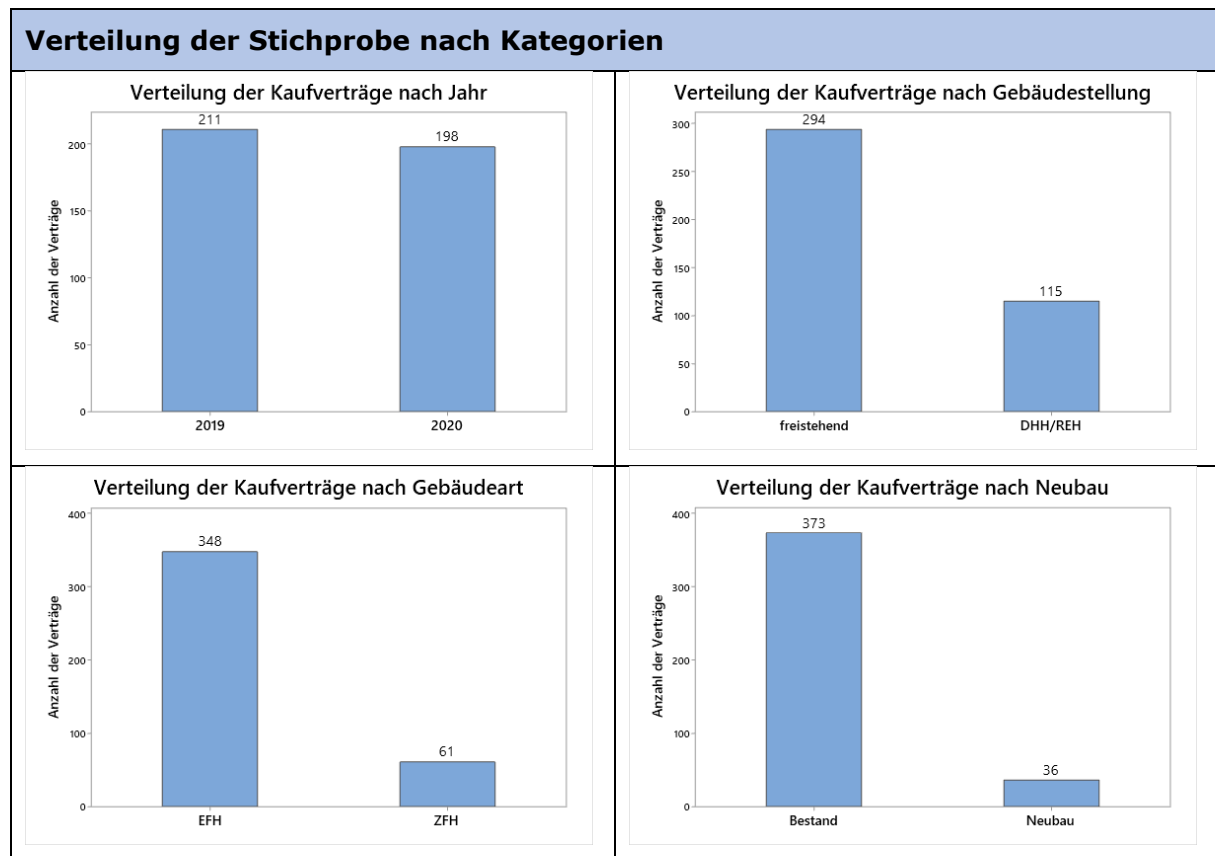


Tabelle 34: Verteilung der Stichprobe nach Kategorien

9.3 Werteeinflüsse

Folgende Darstellung zeigt die wichtigsten Merkmale, deren Einfluss auf den Sachwertfaktor untersucht wurde. Sie widmet sich der Frage, in wie weit die einzelnen Merkmale dazu beitragen, die Streuung des Sachwertfaktors zu erklären. Es erfolgt eine Zuordnung nach deren Bedeutung.

Folgende Abhängigkeiten konnten festgestellt werden:

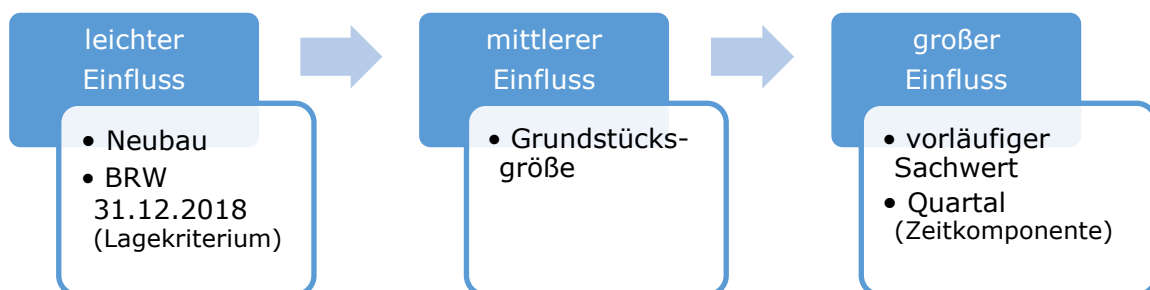


Abbildung 76: SWF (EFH/ZFH) - festgestellte Abhängigkeiten

Kein signifikanter Einfluss	Multikollinearität	
<ul style="list-style-type: none"> • Zweifamilienhaus • Kein Keller 	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenwert • Bruttogrundfläche • Gebäudestellung • Jahrgang 	<ul style="list-style-type: none"> • Restnutzungsdauer • Standardstufe • Ursprüngliches Baujahr • Wohnfläche

Abbildung 77: weitere untersuchte Merkmale

9.4 Qualität des Modells

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten als multiple lineare Regressionsanalyse. Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden¹⁰ auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt. Folgende Kenngrößen beschreiben die Qualität der Regressionsgleichung.

Standardfehler	S	0,22
Bestimmtheitsmaß	R^2	27,41 %
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	R^2_{adj}	26,51 %
Prognostiziertes Bestimmtheitsmaß	R^2_{prog}	25,35 %
Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		409
Signifikanzniveau		0,95 ¹¹

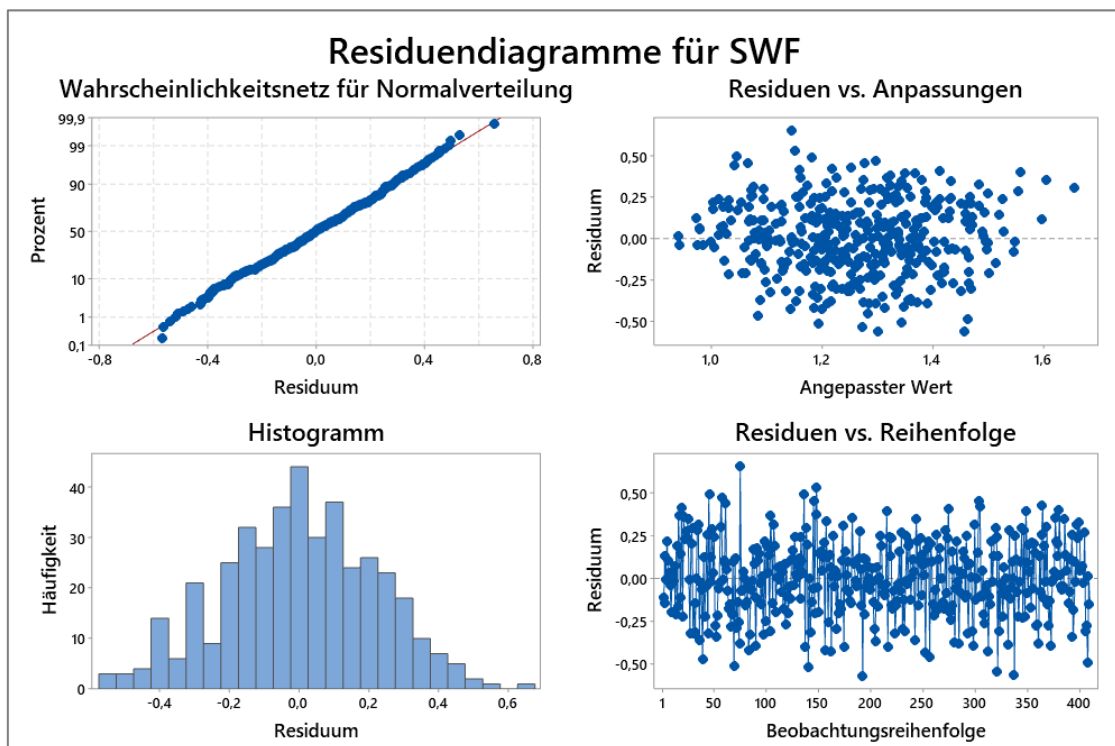


Abbildung 78: Residuendiagramme - Regressionsgleichung SWF

¹⁰ Boxplot-Methode und 2,5-fache Sigma-Regel

¹¹ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

9.5 Berechnung und Beispiel

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten (siehe Kapitel 9.3) als multiple lineare Regressionsanalyse.

Die Regressionsgleichung ist ausschließlich innerhalb der Stichprobengrenzen gültig. Das Bewertungsobjekt ist auf seine Übereinstimmung mit dieser zu prüfen. Sobald ein Merkmal außerhalb der angegebenen Stichprobengrenze liegt, darf die Gleichung nicht angewendet werden. Sie ist insbesondere nur für die Bewertungsstichtage der Jahre 2019 und 2020 gültig. Weicht das zu bewertende Objekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen.

Bei der Berechnung und Anwendung der angepassten Sachwertfaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. SW-RL 5 Abs. 3), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Die nicht vom objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

$$\begin{aligned}
 SWF_{\text{angepasst}} = & - 0,0000007892 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\
 & + 0,1384257913 \times \text{Quartal} \\
 & - 0,0002869946 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 & + 0,0003333360 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2018)} \\
 & - 0,0841561720 \text{ (falls: Neubau)} \\
 & - 277,9429446433
 \end{aligned}$$

Hinweise:

Vorläufiger Sachwert	Berechnung gemäß SW-RL, Abweichung siehe Modellbeschreibung
Quartal	Quartal zum Bewertungsstichtag, siehe Tabelle 35
Bodenrichtwert	Stichtag: 31.12.2018 (Lagekriterium)
Neubau	jünger als 4 Jahre alt

Variable: Quartal			
2019,0	01.01.2019 – 31.03.2019	2020,0	01.01.2020 – 31.03.2020
2019,25	01.04.2019 – 30.06.2019	2020,25	01.04.2020 – 30.06.2020
2019,5	01.07.2019 – 30.09.2019	2020,5	01.07.2020 – 30.09.2020
2019,75	01.10.2019 – 31.12.2019	2020,75	01.10.2020 – 31.12.2020

Tabelle 35: Tabellenwerte - Quartal

Beispiel 1:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	01.12.2020	✓
Quartal	2020,75	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	Freistehend	✓
Ursprüngliches Baujahr	1998	✓
Neubau	nein	
Modernisierungspunkte	-	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	-	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	58	✓
Wohnfläche [m ²]	99	✓
Grundstück		
Landkreis Landshut	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	730	✓
Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m ²]	260	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	1 Carport	✓
Vorläufiger Sachwert		
Vorläufiger Sachwert [€]	359.785	✓

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Regressionsgleichung kann angewendet werden. Dazu werden die objektbezogenen Merkmale (vorläufiger Sachwert, Quartal, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert, Neubau) in die Regressionsgleichung eingesetzt.

$$\begin{aligned}
 SWF_{\text{angepasst}} &= - 0,0000007892 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\
 &+ 0,1384257913 \times \text{Quartal} \\
 &- 0,0002869946 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 &+ 0,0003333360 \times \text{BRW (Stichtag: 31.12.2018)} \\
 &- 0,0841561720 \text{ (~~falls: Neubau~~)} \\
 &- 277,9429446433 \\
 &= 1,37
 \end{aligned}$$

Für das weitere Vorgehen und die Würdigung des Ergebnisses sei auf die Einleitung von Kapitel 9 sowie Kapitel 9.2 verwiesen.

Beispiel 2:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	01.05.2020	✓
Quartal	2020,25	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	Freistehend	✓
Ursprüngliches Baujahr	2008	✓
Neubau	-	
Modernisierungspunkte	-	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	-	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	68	✓
Wohnfläche [m ²]	195	✓
Grundstück		
Landkreis Landshut	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	1.300	✗
Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m ²]	300	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Doppelgarage	✓
Vorläufiger Sachwert		
Vorläufiger Sachwert [€]	845.500	✗

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Im Abgleich mit der Stichprobe fällt auf, dass die Grundstücksgröße und der errechnete vorläufige Sachwert größer sind als die Stichprobe erlaubt.

Damit liegt das Bewertungsobjekt außerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Regressionsgleichung darf nicht angewendet werden. Es können keine Aussagen zu Objekten außerhalb der Stichprobe getroffen werden.

Sobald ein Merkmal des Bewertungsobjekts von der Stichprobenbeschreibung und deren Grenzen abweicht, ist die Verwendung der Regressionsgleichung nicht zulässig.

9.6 weitere vertiefende Grafiken

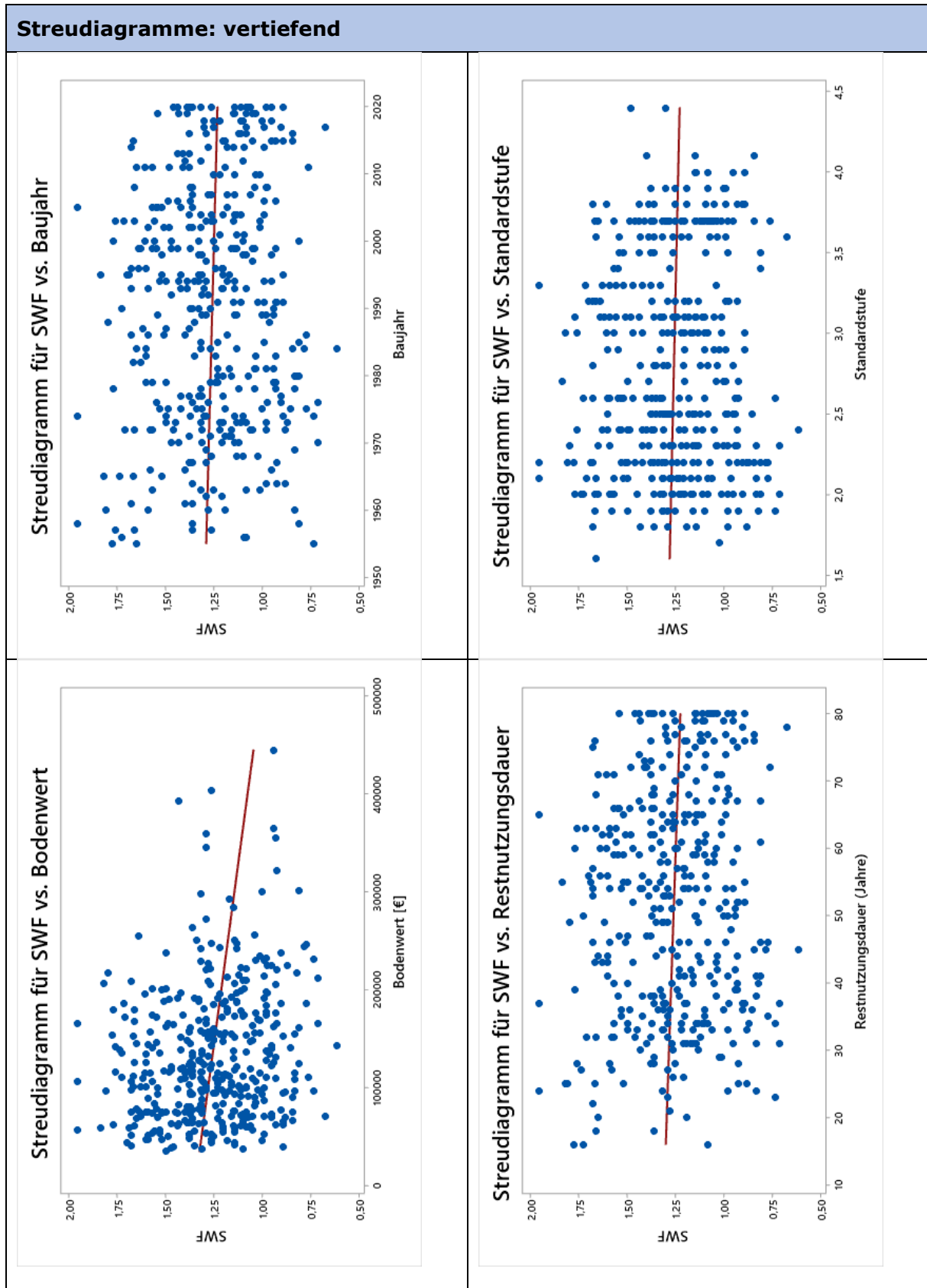


Tabelle 36: Streudiagramme weiterer Parameter

Hinweis zum Lesen der Konturdiagramme:

Die schwarzen Punkte stellen aggregiert die Kaufverträge dar, die der Stichprobe zugrunde liegen. Die Einfärbung wird aus den nächstgelegenen Beobachtungen interpoliert.

Aus den Grafiken können keine Sachwertfaktoren abgelesen werden, da diese von mehr als zwei Merkmalen abhängig sind. Sie können jedoch zur Veranschaulichung und Plausibilisierung dienen.

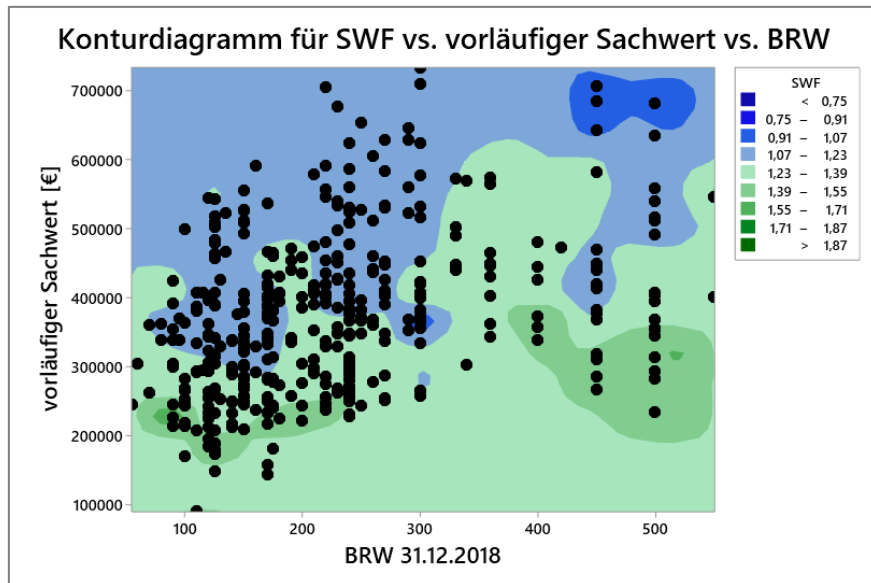


Abbildung 79: SWF vs. vSW vs. BRW

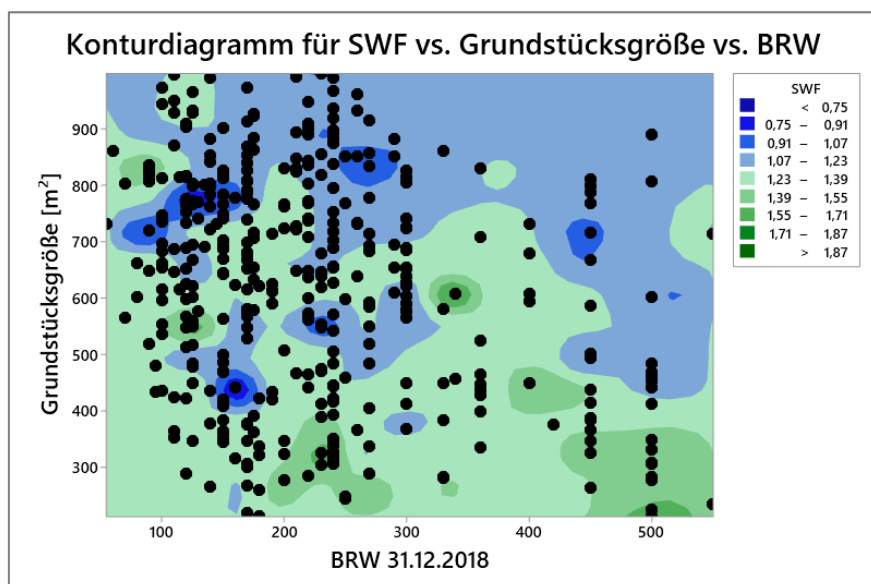


Abbildung 80: SWF vs. Grundstücksgröße vs. BRW

10. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB **Vergleichsfaktoren** hier Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Hinweis: bei Verwendung in der steuerlichen Bewertung siehe auch Kapitel 10.6

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Gebäudefaktors mit der Bezugsgröße (hier: Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts ermittelt (Ablauf siehe Abbildung 81). Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage hinreichend berücksichtigt. Ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegenden eigenständigen Werteeinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.

Da die Gebäudefaktoren auf multiplen linearen Regressionsgleichungen und damit mehrdimensionalen Schätzfunktionen beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten Gebäudefaktoren bereits um **angepasste Vergleichsfaktoren** (vgl. Nr. 6 Abs. 4 VW-RL). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt.

Hinweis zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Aussagekraft:

Das Bestimmtheitsmaß¹² R^2 der Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser fällt deutlich größer aus als das der Sachwertfaktoren für diese.

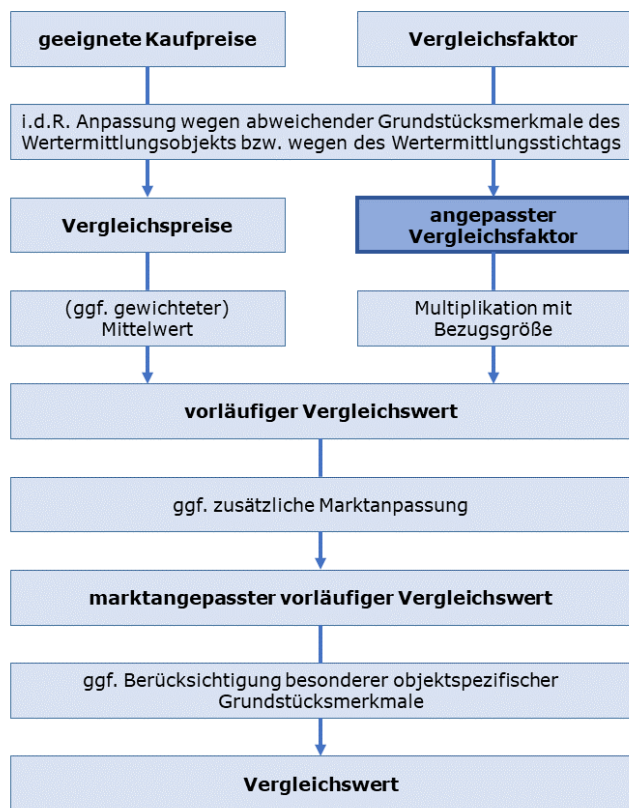


Abbildung 81: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß VW-RL

¹² Erläuterung siehe „statistische Kenngrößen“

10.1 Modellparameter

GF für EFH/ZFH der Jahre 2019, 2020	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (vom 19.05.2010) VW-RL (20.03.2014)
Rechenvorschrift	$\text{Gebäundefaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche Ermittlung der Wohnfläche im Regelfall nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung - ohne 10% Abschlag (§44 Abs.3,2.BV) Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs
Baujahr	Ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr
Ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich ursprüngliches Gebäudealter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr); bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Restnutzungsdauer bzw. modifizierter Restnutzungsdauer bei Modernisierungen
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt
Bodenwert	Im Gebäundefaktor enthalten Bodenrichtwert (31.12.2018) x Grundstücksfläche ¹³ Keine weitere Anpassung bezüglich Grundstücksgröße

Tabelle 37: Modellbeschreibung Gebäundefaktoren für EFH/ZFH; 2019-2020

10.2 Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe geprüft werden muss. Weicht es von den mittleren Werten ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit.

¹³ Vgl. Stichprobenbeschreibung

Beschreibung der Stichprobe - Allgemein	
Anzahl auswertbarer Fälle	413 nach Ausreißerbereinigung
Räumlicher Bezug	Landkreis Landshut
Zeitlicher Bezug	01.01.2019 – 31.12.2020
Veräußerung	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Ausnahme siehe Belastungen)
Gebäudetyp	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	freistehende Häuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser
Grundstücksgröße	150 – 1.000m ² Grundstücksgröße
Wohnfläche	70 – 300m ²
Gebäudealter	nicht älter als 65 Jahre Neubau: jünger als 4 Jahre (bezogen auf ursprüngliches Baujahr)
Lage	ohne Außenbereich, keine Alleinlagen
Belastungen	frei von rechtlichen Belastungen wie z.B. Nießbrauch Ausnahme: Wege-/Leitungsrechte bei DHH bzw. REH im Zuge der gemeinsamen Erschließung des Gebäudes
Nebengebäude	im üblichen Umfang im Kaufpreis enthalten; inklusive Garage (bis 2 Garagen), Carport (bis 2 Carport)
Datenherkunft	Kaufvertrag, Luftbilder, amtliches Liegenschaftsinformationssystem inkl. 3D Gebäudedarstellung, Fragebögen und Bauakten - soweit vorliegend
Modernisierung	Berücksichtigung sofern bekannt. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und Zeitpunkt liegen nicht immer vor. Eine Besichtigung findet nicht statt.

Tabelle 38: Beschreibung der Stichprobe - GF für EFH/ZFH - Allgemein

Genauere Betrachtung der Merkmale:

Die Stichprobe wird nachfolgend zunächst tabellarisch mit Einzelwerten beschrieben und anschließend einzelne Merkmale grafisch in Form von Streu- und Balkendiagrammen dargestellt.

Tabellenwerte einzelner Merkmale:							
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)			Anwendungsgrenzen	
			1.Quartil	-	3.Quartil	Minimum	Maximum
Gebäundefaktor [€/m ²]	3.173	3.212	2.566	-	3.782	1.071	5.808
Bodenrichtwert [€/m ²]	210	227	150	-	270	55	550
Gebäudealter [Jahre]	27	28	14	-	43	0	64
Grundstücksgröße [m ²]	621	608	435	-	776	191	998
Wohnfläche [m ²]	138	146	119	-	167	71	289
Zur weiteren Einordnung:							
Bereinigter Kaufpreis [€]	435.000	456.000	345.000	-	558.000	130.000	830.000
Baujahr [-]	1993	1991	1975	-	2005	1955	2020
Restnutzungsdauer [Jahre]	53	52	37	-	66	16	80

Tabelle 39: Tabellenwerte einzelner Merkmale

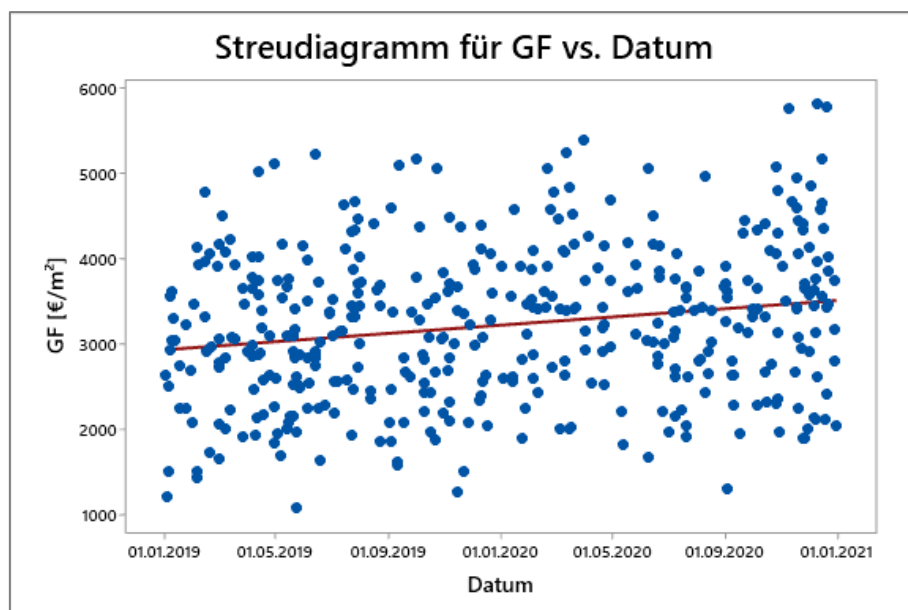


Abbildung 82: Gebäundefaktor in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt

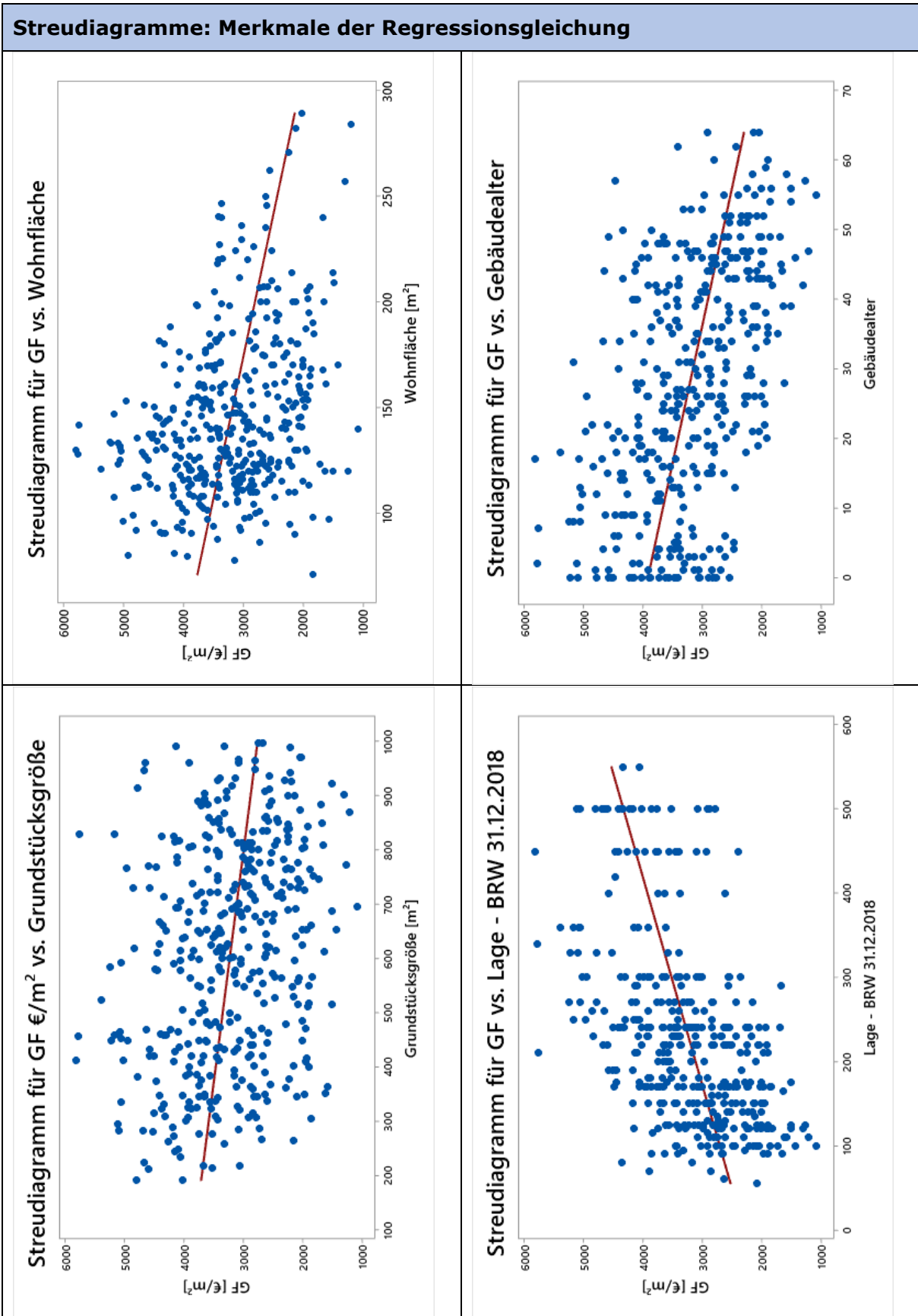


Tabelle 40: Streudiagramme der Merkmale der Regressionsgleichung

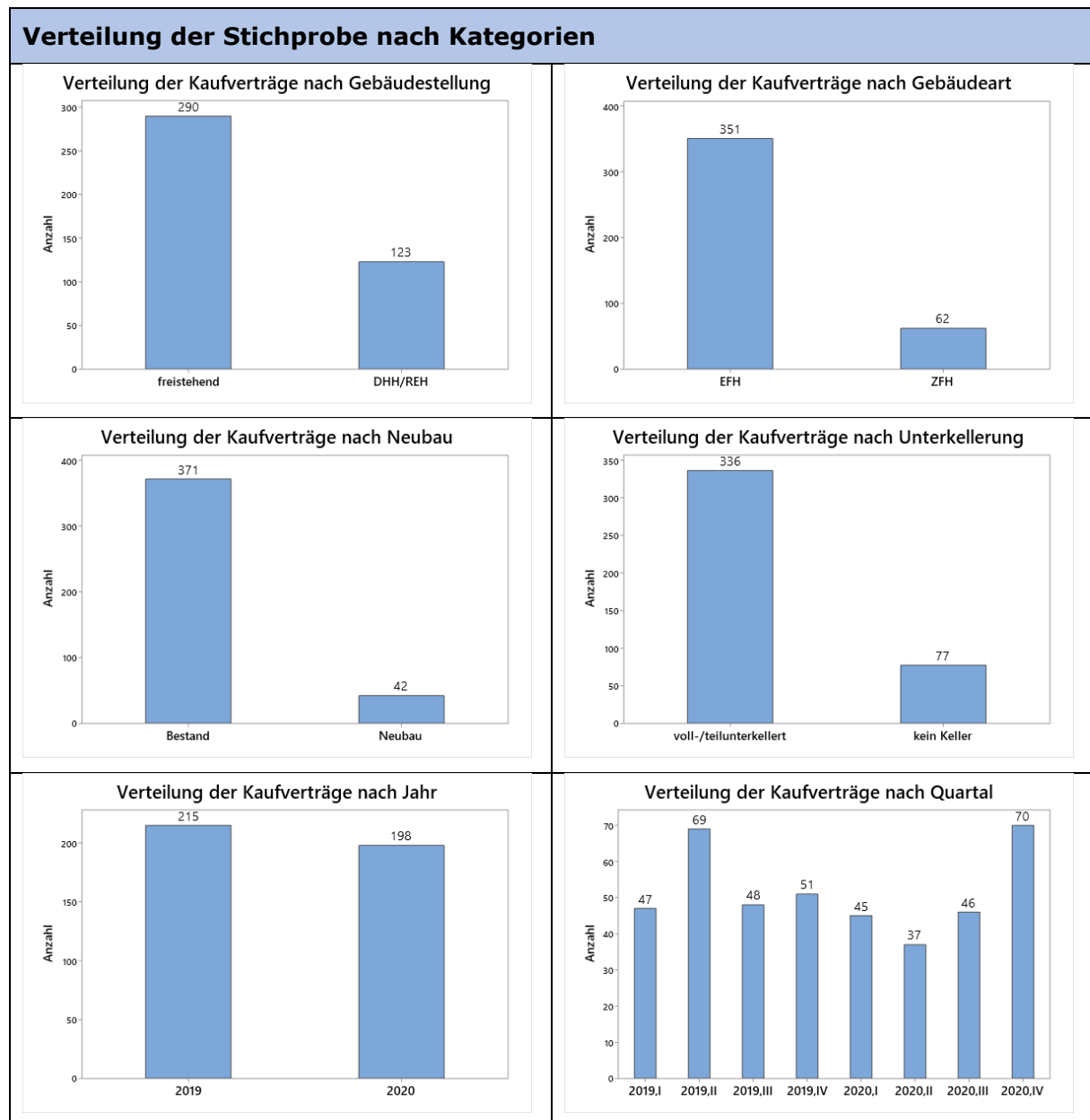


Tabelle 41: Verteilung der Stichprobe nach Kategorien

10.3 Werteeinflüsse

Folgende Darstellung zeigt die wichtigsten Merkmale, deren Einfluss auf den Gebädefaktor untersucht wurde. Sie widmet sich der Frage, in wie weit die einzelnen Merkmale dazu beitragen, die Streuung des Gebädefaktors zu erklären. Es erfolgt eine Zuordnung nach deren Bedeutung.

Folgende Abhängigkeiten konnten festgestellt werden:

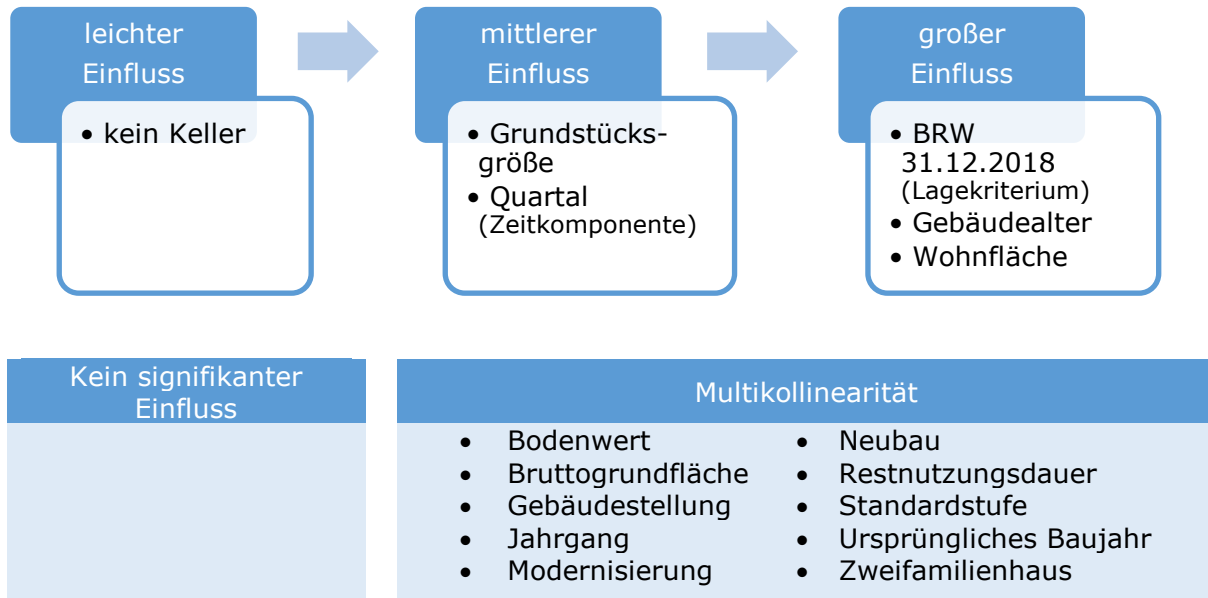


Abbildung 83: GF (EFH/ZFH) - untersuchte Merkmale

10.4 Qualität des Modells

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellten Abhängigkeiten als multiple lineare Regressionsanalyse. Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden¹⁴ auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt. Folgende Kenngrößen beschreiben die Qualität der Regressionsgleichung:

Standardfehler	S	520
Bestimmtheitsmaß	R^2	67,12 %
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{adj.}$	66,63 %
Prognostiziertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{prog.}$	66,00 %
Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		413
Signifikanzniveau		0,95 ¹⁵

¹⁴ Boxplot-Methode und 2,5-fache Standardabweichung

¹⁵ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

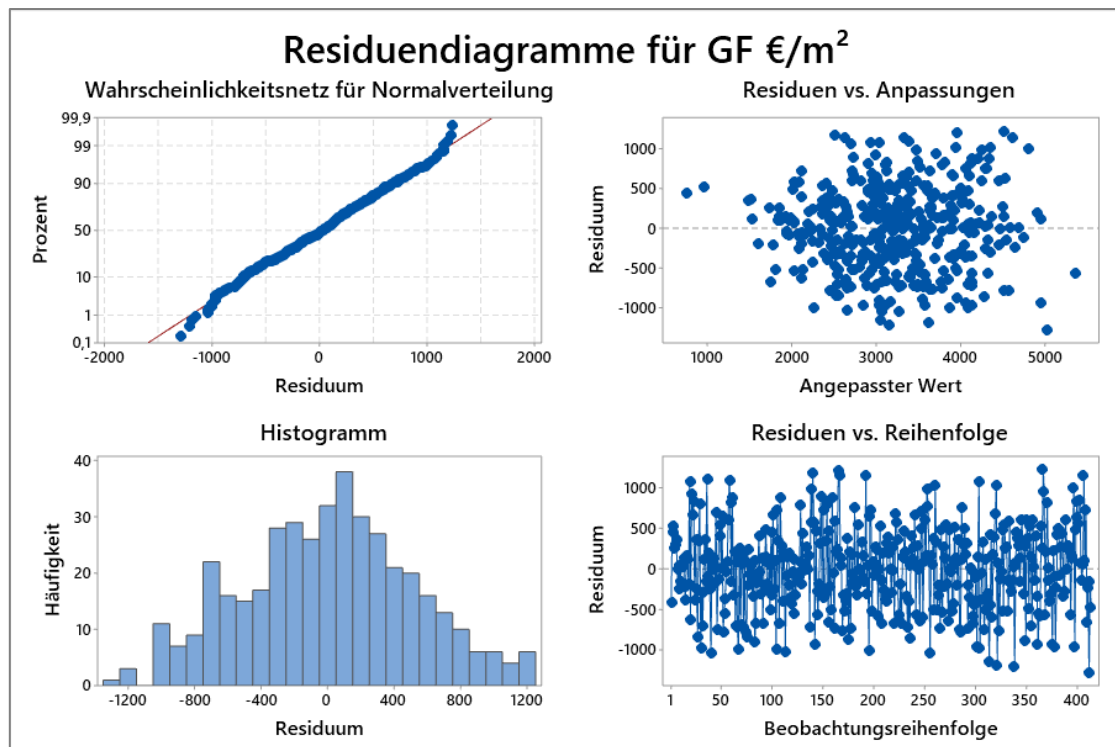


Abbildung 84: Residuendiagramme - Regressionsgleichung GF

10.5 Berechnung und Beispiel

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten (siehe Kapitel 10.3) als multiple lineare Regressionsanalyse.

Die Regressionsgleichung ist ausschließlich innerhalb der Stichprobengrenzen gültig. Das Bewertungsobjekt ist auf seine Übereinstimmung mit dieser zu prüfen. Sobald ein Merkmal außerhalb der angegebenen Stichprobengrenzen liegt darf die Gleichung nicht angewendet werden. Sie ist insbesondere nur für die Bewertungsstichtage der Jahre 2019 und 2020 gültig. Weicht das zu bewertende Objekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen.

Bei der Berechnung und Anwendung der objektspezifisch angepassten Gebädefaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. VW-RL 2 Abs. 4), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Die nicht vom objektspezifisch angepassten Gebädefaktor abgedeckten Wertanteile sind als objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Variable: Quartal			
2019,0	01.01.2019 – 31.03.2019	2020,0	01.01.2020 – 31.03.2020
2019,25	01.04.2019 – 30.06.2019	2020,25	01.04.2020 – 30.06.2020
2019,5	01.07.2019 – 30.09.2019	2020,5	01.07.2020 – 30.09.2020
2019,75	01.10.2019 – 31.12.2019	2020,75	01.10.2020 – 31.12.2020

Tabelle 42: Tabellenwerte Quartal

Objektspezifisch angepasster Gebädefaktor:

$$\begin{aligned}
 GF_{\text{angepasst}} = & - 9,993 \times \text{Wohnfläche} \\
 & + 4,33 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2018)} \\
 & - 33,59 \times \text{Gebäudealter} \\
 & + 1,289 \times \text{Grundstücksfläche} \\
 & + 354,8 \times \text{Quartal} \\
 & - 712.820 \\
 & - 285,2 \text{ (falls: ohne Keller)}
 \end{aligned}$$

Hinweise:

Bodenrichtwert Stichtag: 31.12.2018
 (Lagekriterium)

ohne Keller Objekt hat keinen Keller.
 Im Gegensatz dazu Voll-/Teilunterkellerung.

Quartal Quartal zum Bewertungsstichtag, siehe Tabelle 42

Beispiel 1:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	01.06.2019	✓
Quartal	2019,25	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	✓
Ursprüngliches Baujahr	1994	✓
Modernisierungspunkte	-	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	-	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	55	✓
Gebäudealter	25	✓
Wohnfläche [m ²]	140	✓
Keller	Nicht unterkellert	✓
ohne Keller	ja	✓
Grundstück		
Landkreis Landshut	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	360	✓
Bodenrichtwert 31.12.2018 [€/m ²]	175	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Einzelgarage	✓

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Regressionsgleichung kann angewendet werden. Dazu werden die Merkmale des Objekts in die Regressionsgleichung eingesetzt.

$$\begin{aligned} GF_{\text{angepasst}} &= - 9,993 \times \text{Wohnfläche} \\ &+ 4,33 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2018)} \\ &- 33,59 \times \text{Gebäudealter} \\ &+ 1,289 \times \text{Grundstücksfläche} \\ &+ 354,8 \times \text{Quartal} \\ &- 712,820 \\ &- 285,2 \text{ (falls: ohne Keller)} \\ &= \mathbf{2.308 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Für das weitere Vorgehen und die Würdigung des Ergebnisses sei auf die Einleitung von Kapitel 10 sowie Kapitel 10.2 verwiesen.

10.6 steuerliche Bewertung nach § 183 BewG – Hinweise¹⁶

Folgende Klarstellungen sind ausschließlich für die steuerliche Bewertung gültig.

Abweichend von den vorherigen Darstellungen, können die hier veröffentlichten Vergleichsfaktoren erst ab 01.01.2021 angewendet werden, die steuerliche Bewertung findet zeitversetzt statt. Für diese Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2020 wird vorgeschlagen, als Quartal 2020,75 zu verwenden.

Zur Bewertung von Reihenmittelhäusern können die Vergleichsfaktoren nicht angewendet werden.

Bezüglich der Restnutzungsdauer können bei einem noch benutzbaren Gebäude in vergleichbaren Fällen (Baujahre vor 1955) durchgeführte Modernisierungen angenommen werden, die zu einer entsprechenden modifizierten Restnutzungsdauer (mind. 15 Jahre) führen, die innerhalb des Anwendungsbereichs der Regressionsgleichung liegt.

Die anschließende und verbindliche steuerrechtliche Beurteilung kann jedoch ausschließlich durch das jeweils zuständige Finanzamt erfolgen.

¹⁶ in Absprache mit dem bayerischen Landesamt für Steuern

10.7 weitere vertiefende Grafiken

Hinweis zum Lesen der Konturdiagramme:

Die schwarzen Punkte stellen aggregiert die Kaufverträge dar, die der Stichprobe zugrunde liegen. Die Einfärbung wird aus den nächstgelegenen Beobachtungen interpoliert.

Aus den Grafiken können keine Gebädefaktoren abgelesen werden, da diese von mehr als zwei Merkmalen abhängig sind. Sie können jedoch zur Veranschaulichung und Plausibilisierung dienen.

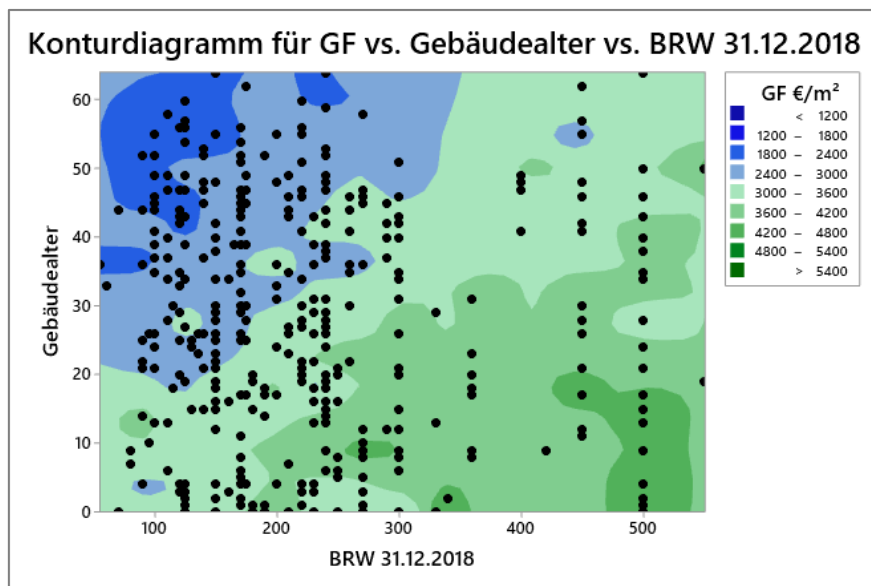


Abbildung 85: GF vs. Gebäudealter vs. BRW

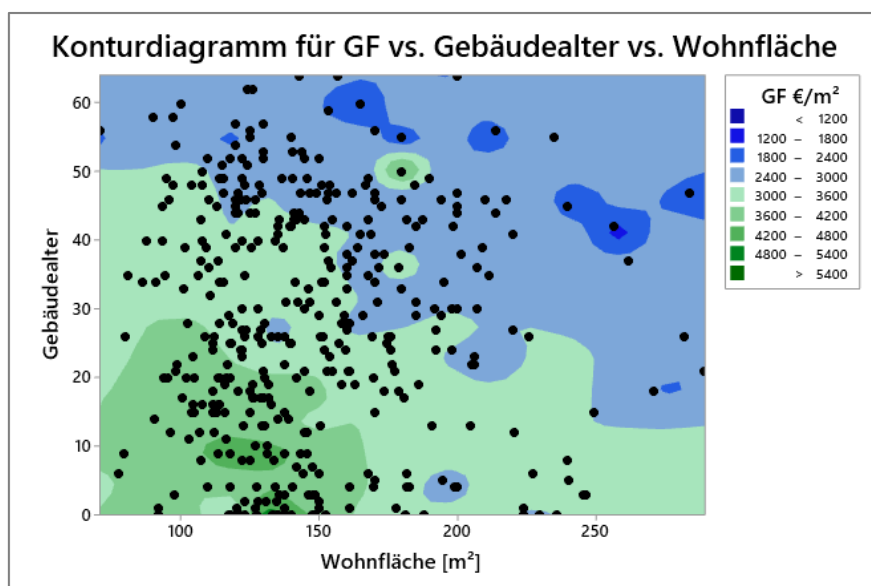


Abbildung 86: GF vs. Gebäudealter vs. Wohnfläche

Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021

Statistik kommunal 2020

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

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Viecht, 2019, © Kreisarchäologie, Landratsamt Landshut