

Grundstücksmarktbericht 2021

für den Landkreis Landshut



Allgemeine und statistische Auswertungen
Bezugszeitraum 2021



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Landkreis Landshut**

gutachterausschuss@landkreis-landshut.de



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut zum Stichtag 31.12.2021

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:	August 2022

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	17
4.1 Unbebaut - Umsatz.....	18
4.2 Unbebaut – individuelles Wohnen (EFH, ZFH)	20
4.2.1 individuelles Wohnen – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut	20
4.2.2 individuelles Wohnen – nördlicher und südlicher Landkreis	23
4.3 Unbebaut - Gewerbe.....	25
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
5.2 Ackerland	29
5.3 Grünland.....	32
5.4 Forst (mit Bestockung)	34
6. Bebaute Grundstücke.....	37
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	37
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	40
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser	42
7. Wohnungseigentum	45
7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum	45
7.2 Wohnungseigentum	46
7.2.1 Wohnungseigentum – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut	47
7.2.2 Eigentumswohnungen – nördlicher und südlicher Landkreis	51
8. Indexreihen	55
8.1 Unbebaut - individuelles Wohnen (EFH, ZFH)	55
8.1.1 Indexreihe WI – Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut	55
8.1.2 Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis	57
8.2 Ackerland	58

3 | Grundstücksmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

8.3	Wohnungseigentum	59
8.3.1	Indexreihe ETW - Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut	60
8.3.2	Indexreihe ETW – nördlicher und südlicher Landkreis.....	61
9.	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	63
10.	Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser	63
	Quellen und Bildnachweise.....	64

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

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

Perzentile:

- Statistische Größe, die die Lage eines Wertes innerhalb einer der Größe nach geordneten Stichprobe (=Datensatz der Auswertung) angibt
- 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 Erbbauvertragsverträge, 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 § 20 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 10 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 lang gezogene Insel liegt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, mitten im Kreisgebiet, das durch die Isar in eine Nord- und eine Südhälfte geteilt wird. Während der Süden von Weilern und Einöden geprägt ist, herrschen im Landkreisnorden größere Dörfer vor.

Der Landkreis wird von zahlreichen Verkehrsachsen durchzogen: neben der A 92 (München – Deggendorf) und der Bahnlinie München – Passau bzw. – Regensburg verlaufen einige Bundesstraßen durch den Landkreis. Die B15n, B15 und B299 verbinden nördlichen und südlichen Landkreis, während die B388 den südlichen Landkreis an Erding oder Eggenfelden anbindet.

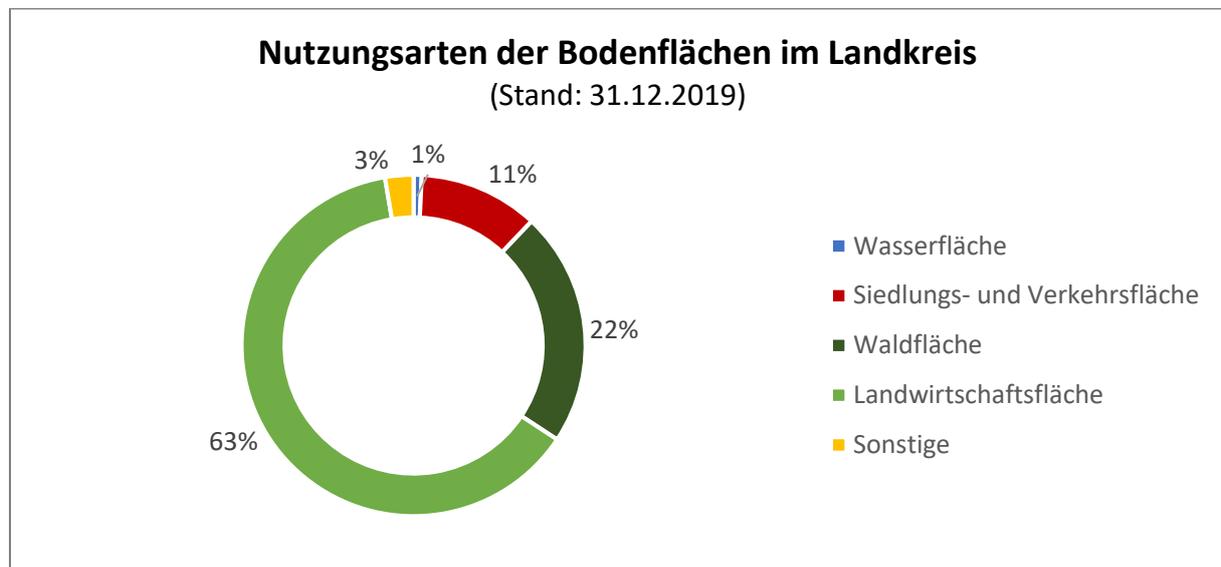


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Landkreis Landshut

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 Arbeitsort	51.632 ³ (Stand: 30.06.2019)
Arbeitslosenquote 2021	2,8 % 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.

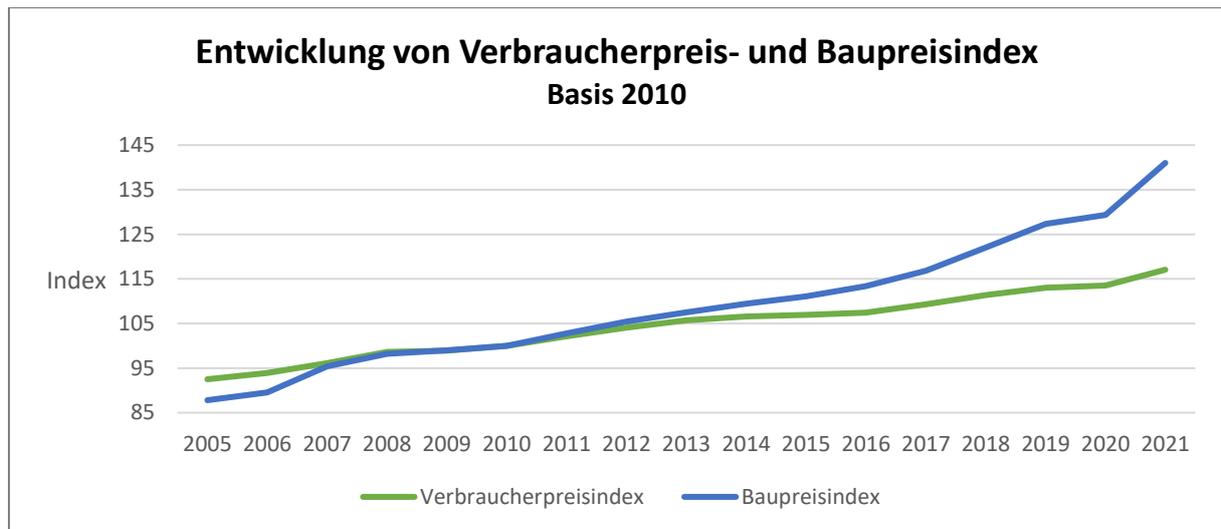


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2021⁵⁶

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 (25.03.2022)

⁵https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html (25.03.2022)

⁶<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (25.03.2022)

Demographische Entwicklung im Landkreis⁷:

Das bayerische Landesamt für Statistik hat Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2020 bis 2040 aufgestellt.

Für den Landkreis Landshut wird eine Bevölkerungszunahme um 11,8% von 161.191 Einwohnern (2020) auf rund 180.300 (2040) erwartet. Im Vergleich dazu sagt die Hochrechnung für ganz Niederbayern einen Anstieg der Bevölkerung um 5,3% voraus. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Landshut nun an erster Stelle vor der kreisfreien Stadt Landshut (+ 10,2%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,3 Jahren (2020) auf 45,1 Jahre (2040) erwartet, das entspricht einer Steigerung um 4,2%. Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2020 und prognostiziert für 2040.

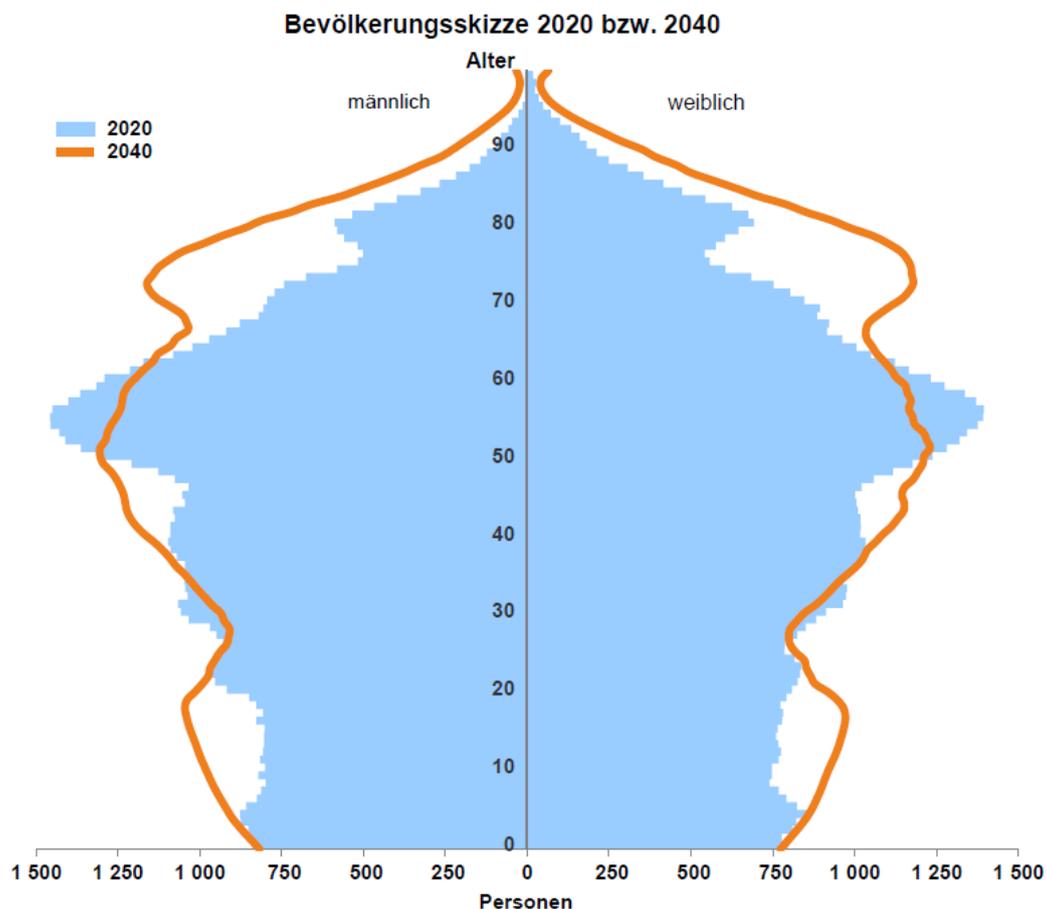


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Landshut;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, S. 8-9

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Veränderung
2040 gegenüber 2020
in Prozent

Veränderung	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	2
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16

Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
Bayern: +3,9 %

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

3. Umsätze – gesamter Markt

Folgende Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis. Die einzelnen Marktsegmente und deren Entwicklung werden in den folgenden Kapiteln genauer betrachtet. 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 2020 nehmen die Kaufzahlen 2021 leicht um 5,3% ab. Der Geldumsatz steigt um acht Millionen Euro auf 551 Millionen Euro. Der Flächenumsatz sinkt erneut wenn auch schwächer um 5,7% auf 380 Hektar.

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	1.664	551	380
Veränderung zu 2020 in %	- 5,3	+ 1,5	- 5,7

Tabelle 1: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

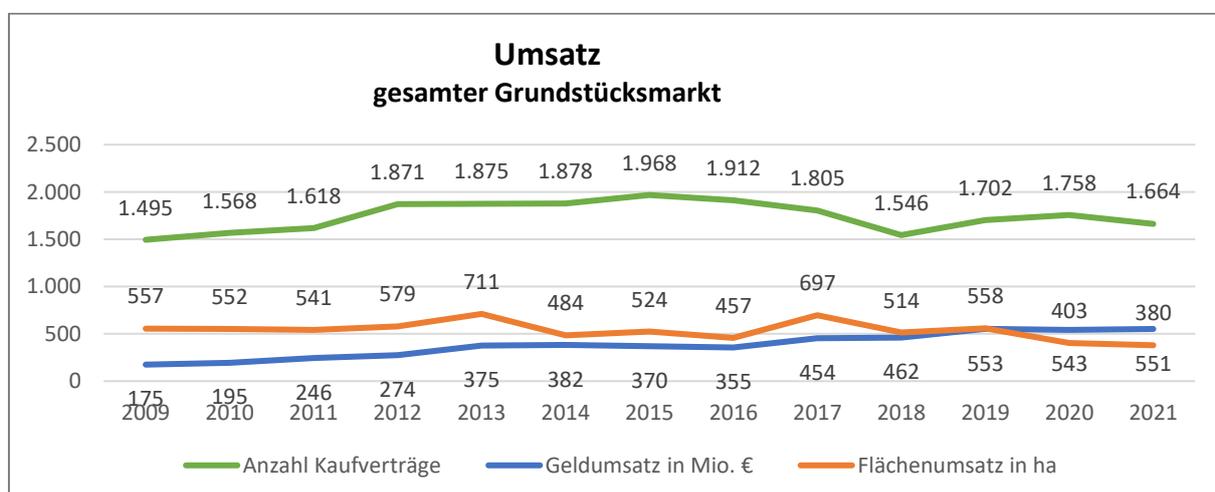


Abbildung 6: Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2021 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

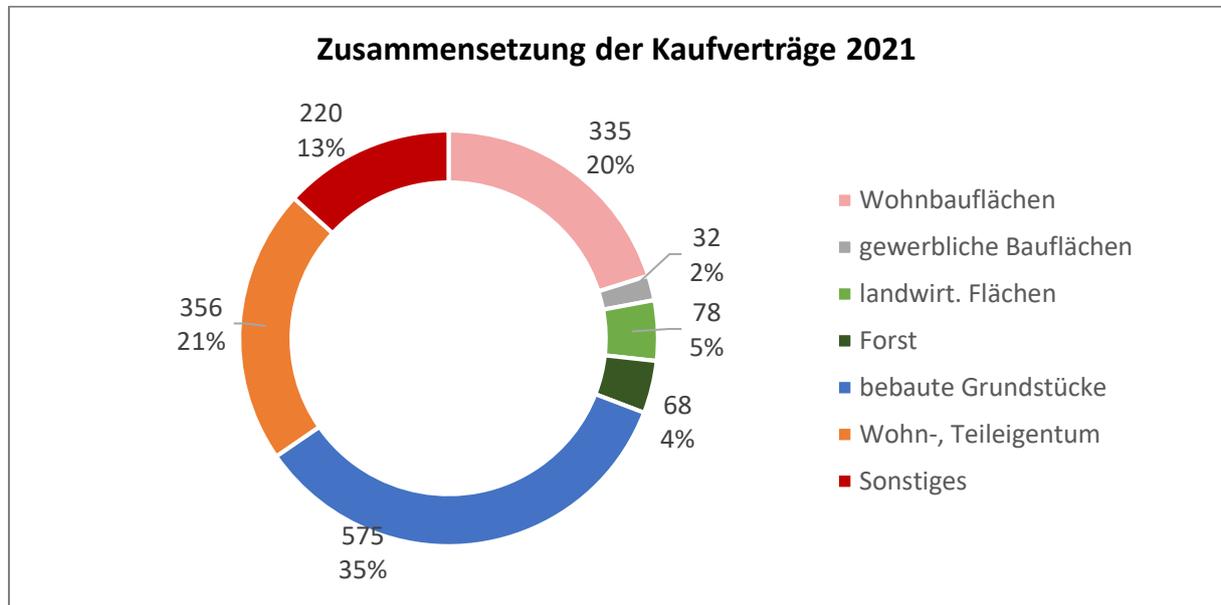


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge 2021

Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohnbauflächen sowie Wohn- und Teileigentum. Gemeinsam vereinen sie über 75% der Urkunden auf sich.

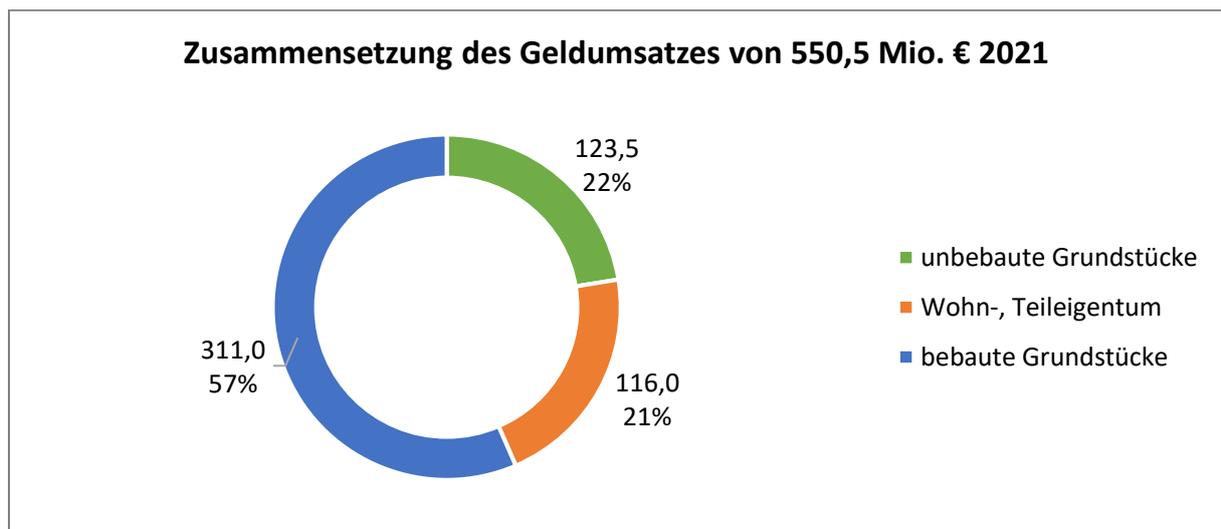


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2021

Abbildung 8 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2021 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke 57% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten 22%, auf das Wohn- und Teileigentum 21%.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz- entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
Unbebaute Grundstücke	733	- 4,2	↘	123,5	- 4,9	↘	297,2	- 8,6	↘
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	335	- 23,3	↘	70,0	- 9,3	↘	27,7	- 22,0	↘
Gewerbebauland	32	+ 68,4	↗	13,2	+ 106,3	↗	11,1	+ 46,1	↗
Landwirtschaftliche Flächen	78	- 9,3	↘	16,9	- 10,6	↘	120,0	- 14,5	↘
Forstflächen	68	+ 28,3	↗	3,1	+ 14,8	↗	73,2	+ 13,3	↗
Bebaute Grundstücke	575	- 5,0	↘	311,0	+ 4,2	↗	83,2	+ 7,8	↗
Wohnungs- und Teileigentum	356	- 8,2	↘	116,0	+ 1,0	→	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2021 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.

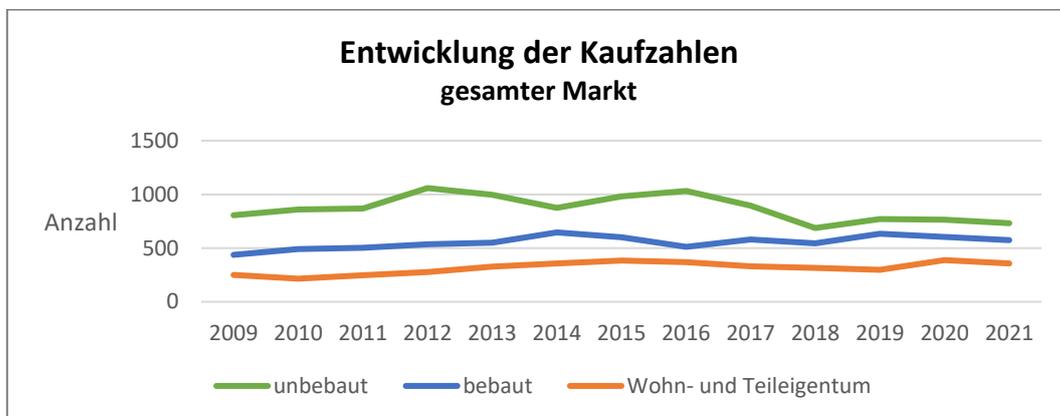


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen

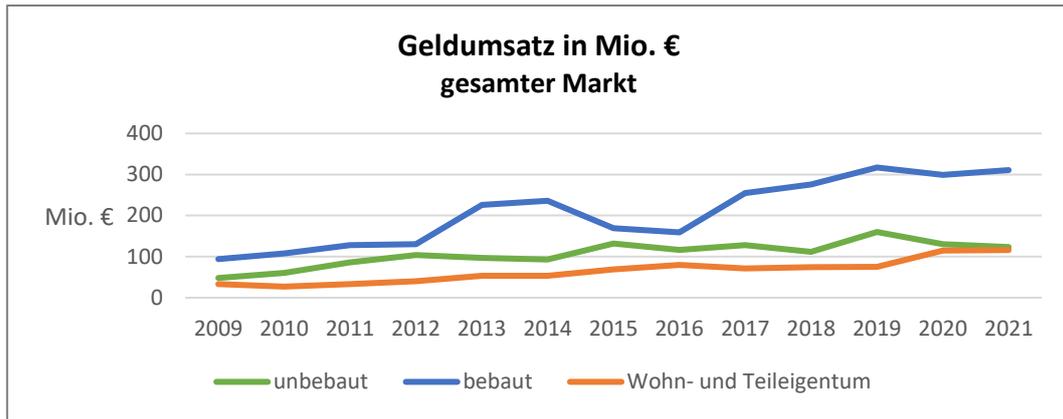


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes

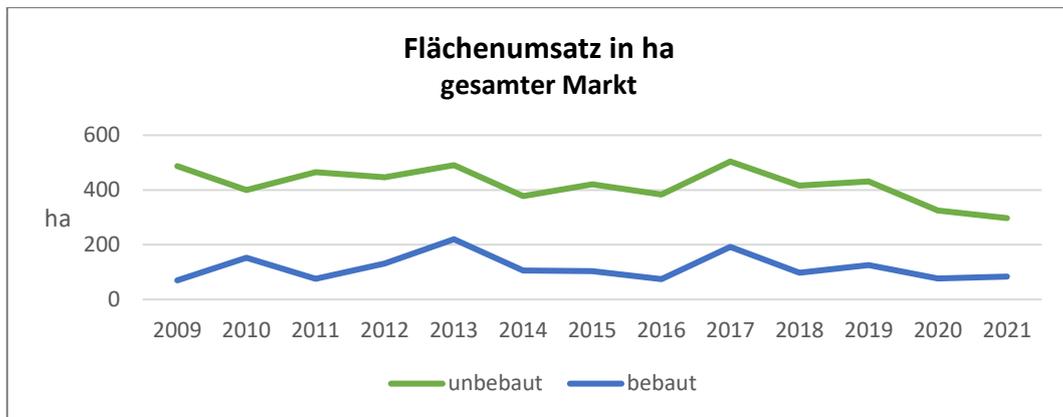


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes

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. Die folgenden Abbildungen zeigen die jeweiligen Umsatzentwicklungen, die zugehörigen Werte zeigt Tabelle 3.

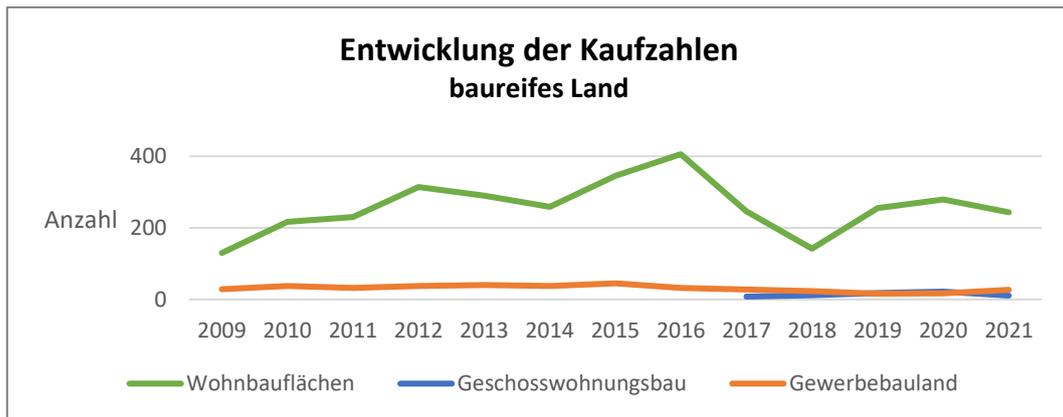


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

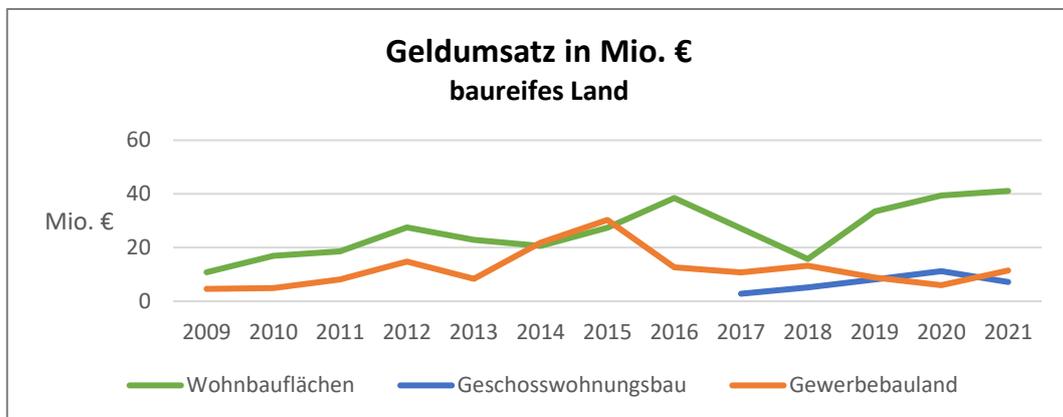


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

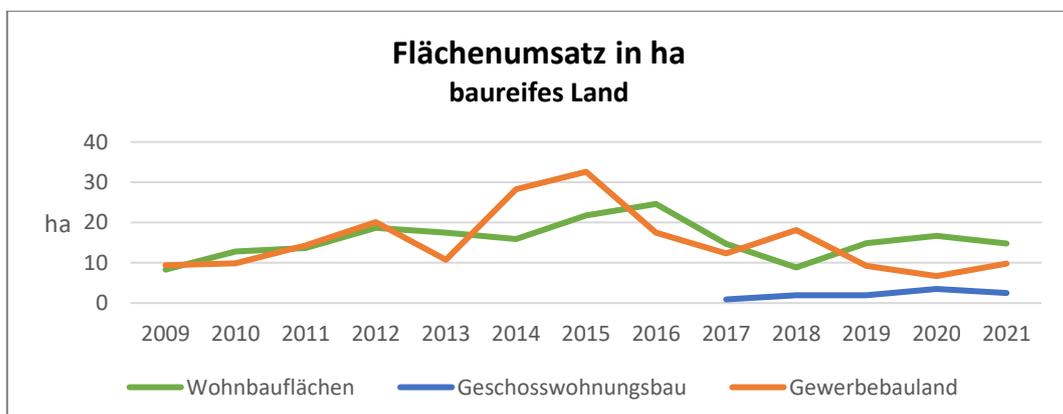


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	279	39,4	16,7
2021	244	41,1	14,8
Veränderung zu 2020 in %	- 12,5	+ 4,3	- 11,4
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	22	11,2	3,5
2021	11	7,2	2,5
Veränderung zu 2020 in %	- 50,0	- 35,7	- 28,6
Gewerbegrundstücke			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	27	11,4	9,8
Veränderung zu 2020 in %	+ 58,8	+ 90,0	+ 46,3

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 in Richtung München, Landshut und Deggen-dorf 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



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

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.

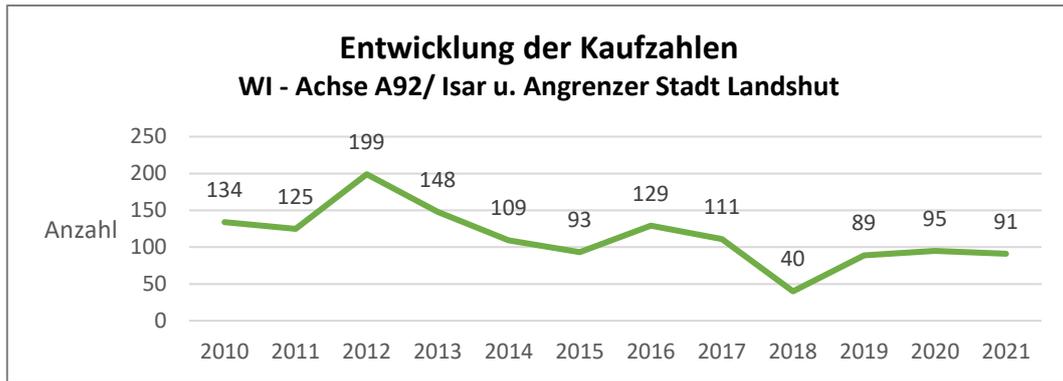


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

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

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.

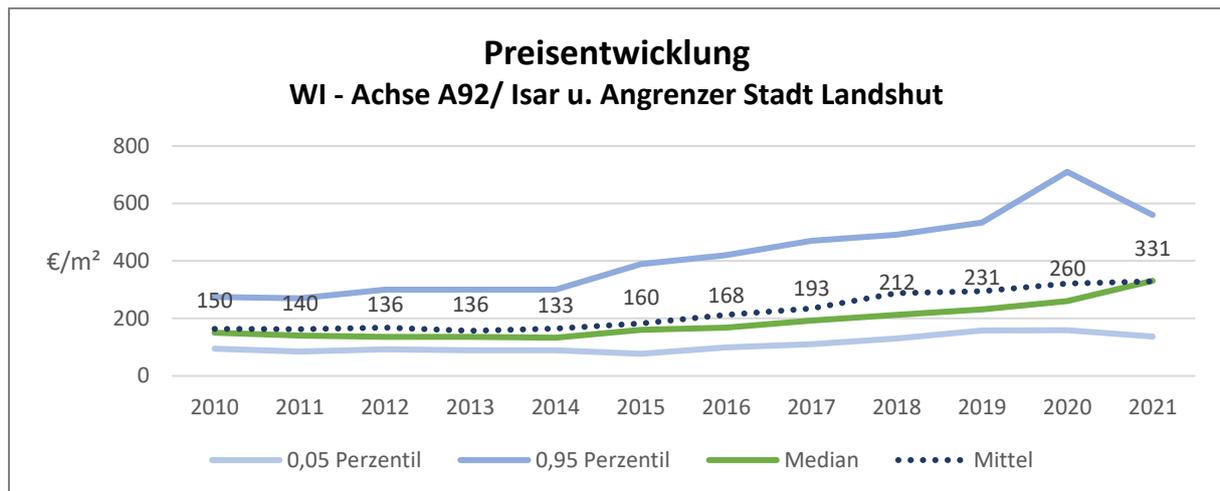


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI - Achse A92/ Isar u. Stadtangrenzer

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 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		
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	
2021	91	49	137 - 560	331	329	601	
Veränderung zu 2020 in %	- 4,2	+ 16,7	- 13,8 - 21,1	+ 27,3	+ 2,5	+ 4,2	

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

Abbildung 17 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind jeweils der Größe 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.

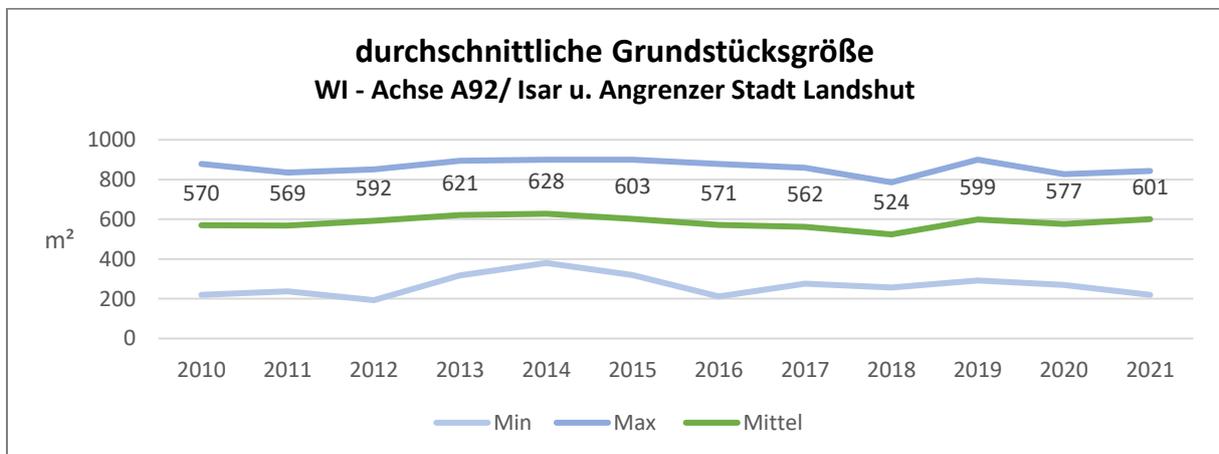


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – Achse A92/ Isar, Stadtangrenzer

4.2.2 individuelles Wohnen – nördlicher und südlicher Landkreis



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

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.

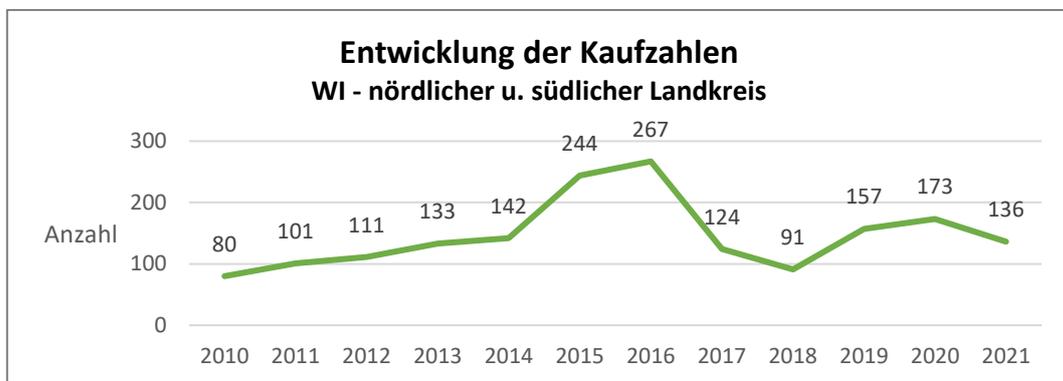


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

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.

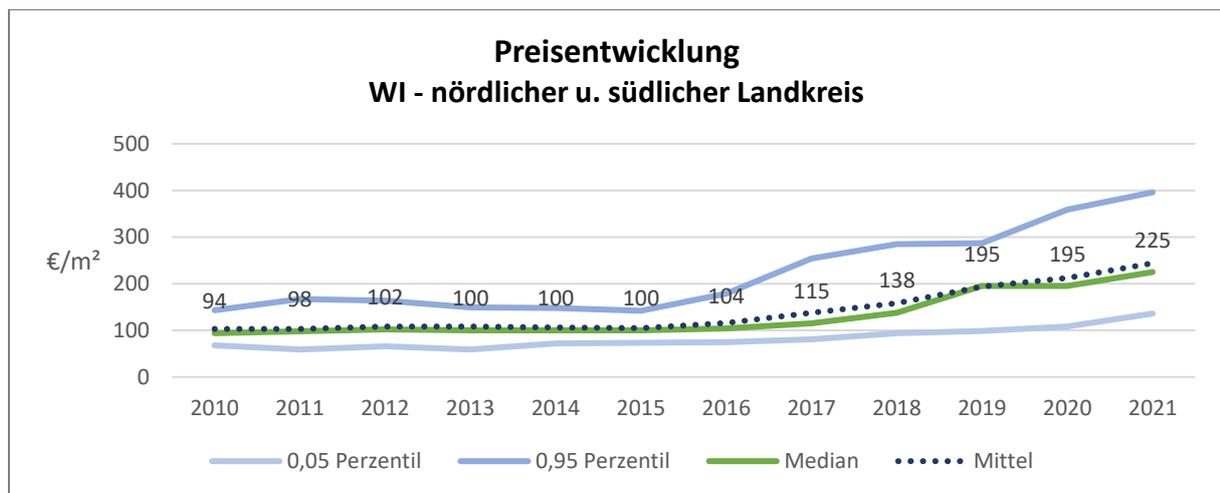


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

Tabelle 5 gibt die Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder.

Die Anzahl der Verkäufe wird in „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 [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
	gesamt	gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median	Arithm. Mittel		
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	
2021	136	64	136 - 396	225	244	616	
Veränderung zu 2020 in %	- 21,4	- 4,5	+ 25,9 + 10,3	+ 15,4	+ 15,1	- 2,1	

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.

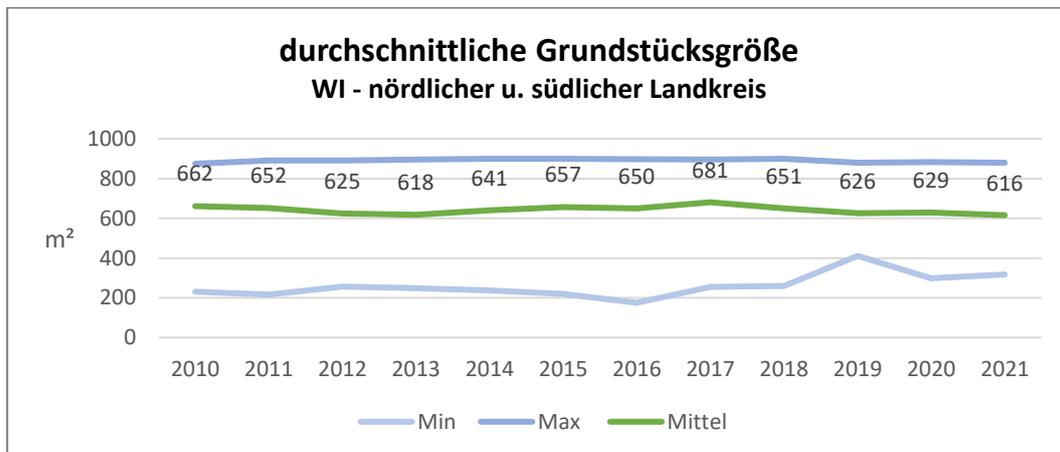


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße; WI – nördlicher u. südlicher Landkreis

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.

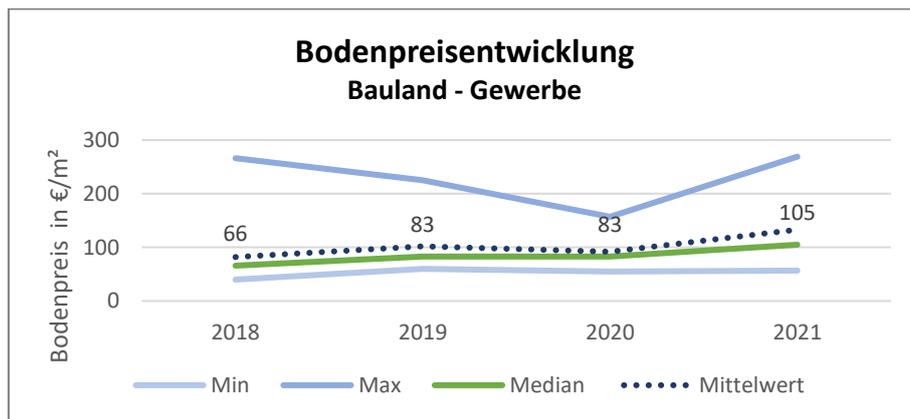


Abbildung 21: Entwicklung der Bodenpreise für Gewerbebaugrund

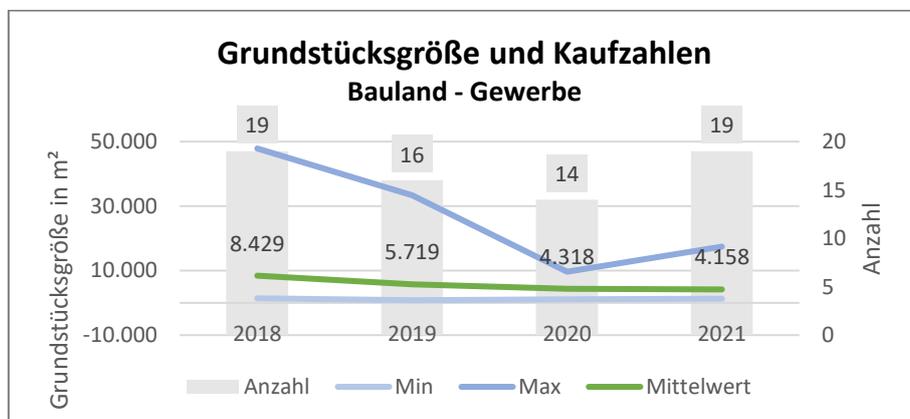


Abbildung 22: Entwicklung der Grundstücksgrößen und Kaufzahlen für Gewerbebaugrund

Bauland Gewerbe						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
		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
2021	19	57	- 269	105	133	4.158
Veränderung zu 2020 in %	+ 35,7	+ 3,6	+ 71,3	+ 26,5	+ 44,6	- 3,7

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 2021 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

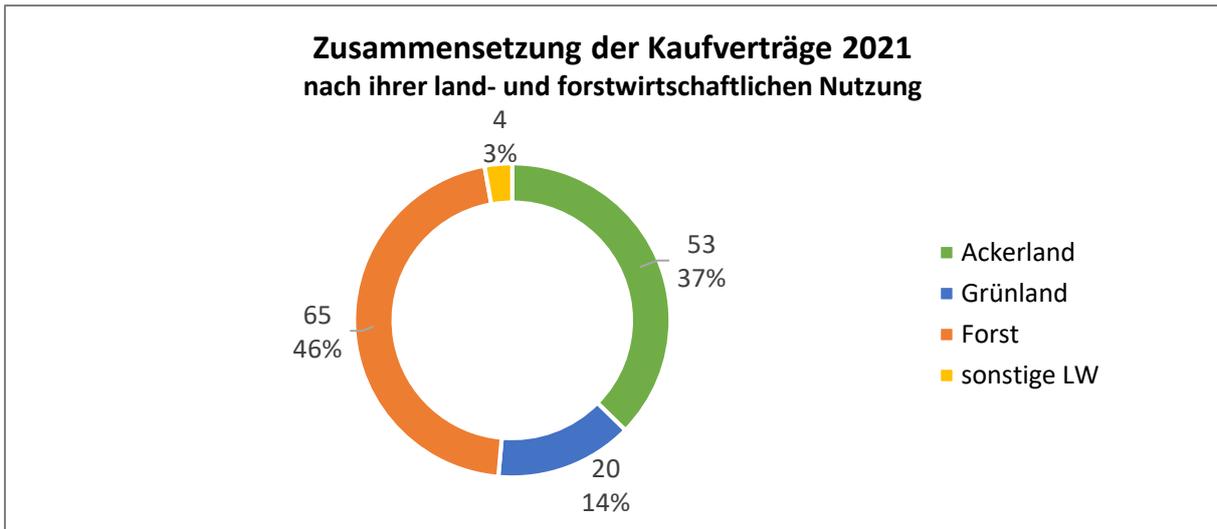


Abbildung 23: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2021

Abbildung 24 bis Abbildung 26 zeigen die Umsatzentwicklungen der land- und forstwirtschaftlichen Teilmärkte. Die Einzelwerte der letzten zehn Jahre können Tabelle 7 und Tabelle 8 entnommen werden.

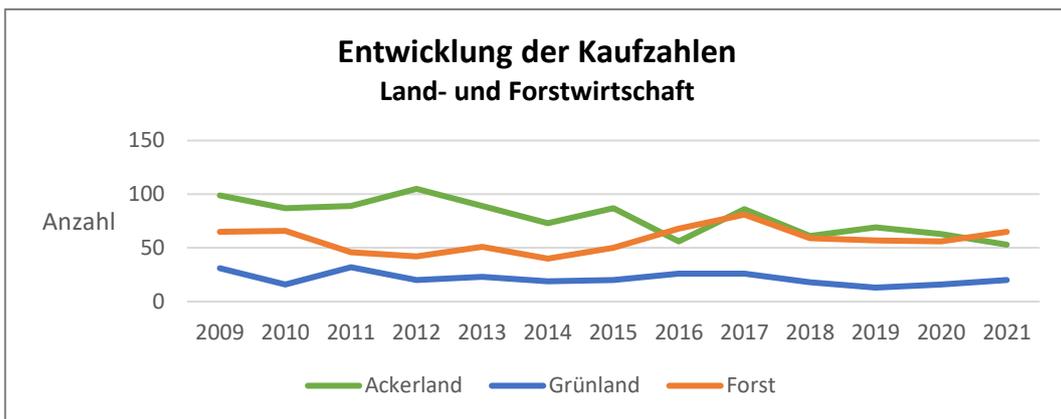


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

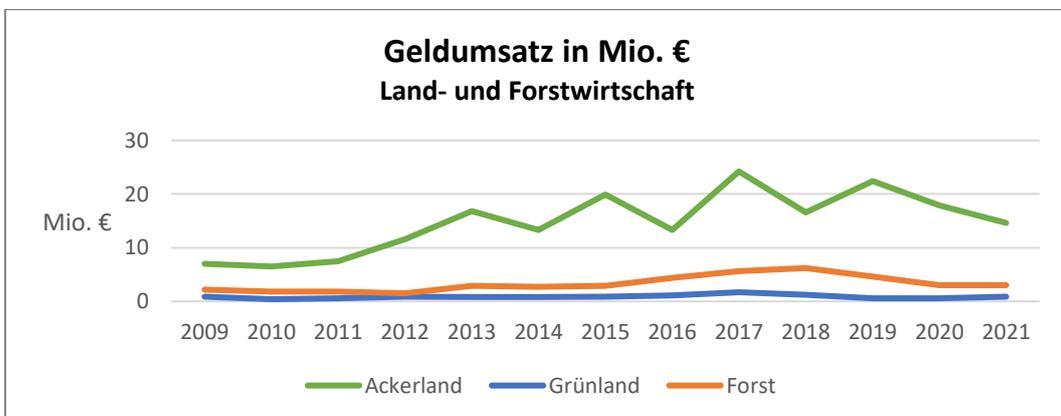


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

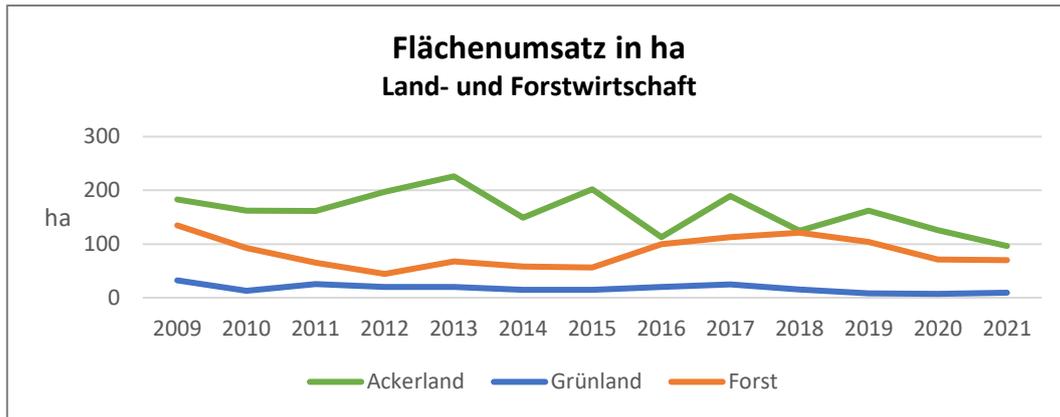


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

Vergleicht man das Umsatzvolumen, so spielen Grünlandverkäufe im Landkreis Landshut nur eine untergeordnete Rolle.

Ackerland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	17,9	125,9
2021	53	14,6	96,3
Veränderung zu 2020 in %	- 15,9	- 18,4	- 23,5
Grünland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	20	0,9	9,5
Veränderung zu 2020 in %	+ 25,0	+ 50,0	+ 33,8

Tabelle 7: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Landwirtschaft

Forst			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	56	3,0	70,9
2021	65	3,0	70,1
Veränderung zu 2020 in %	+ 16,1	0,0	- 1,1

Tabelle 8: Wertetabelle - Umsatzentwicklung 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.

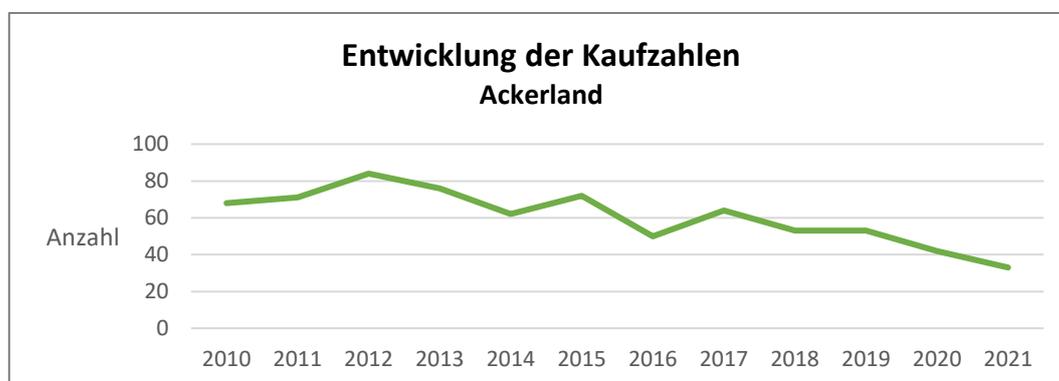


Abbildung 27: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

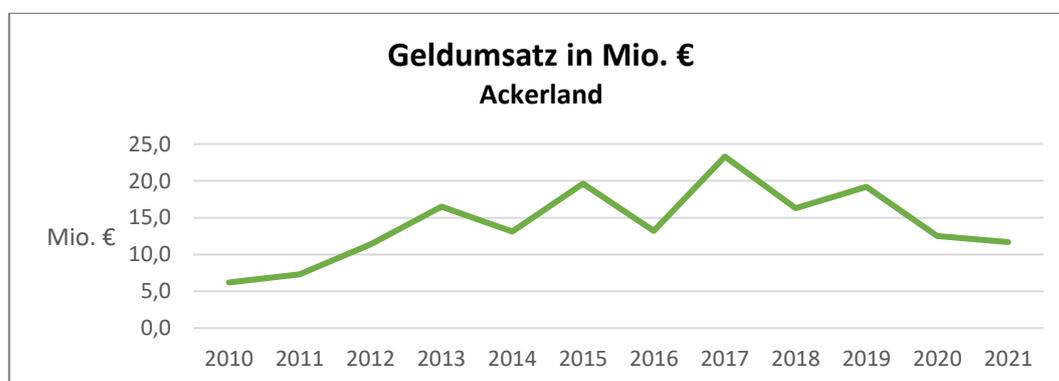


Abbildung 28: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

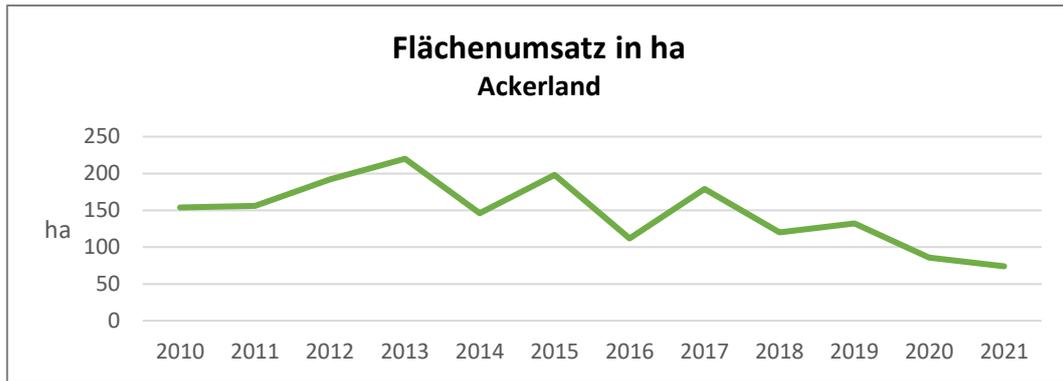


Abbildung 29: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Ackerland (ab 5.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	86
2021	33	11,7	74
Veränderung zu 2020 in %	- 21,4	- 6,4	- 14,0

Tabelle 9: Umsatzentwicklung Ackerland ab 5.000 m²

Wie bereits erkennbar, gehen die Umsätze für Ackerflächen erneut deutlich zurück.

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

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

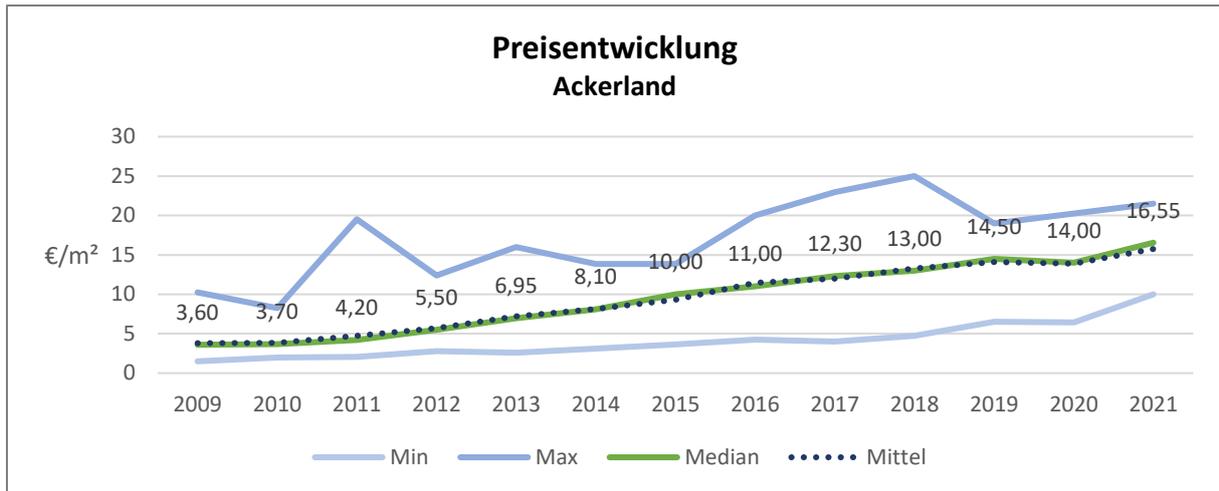


Abbildung 30: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m²

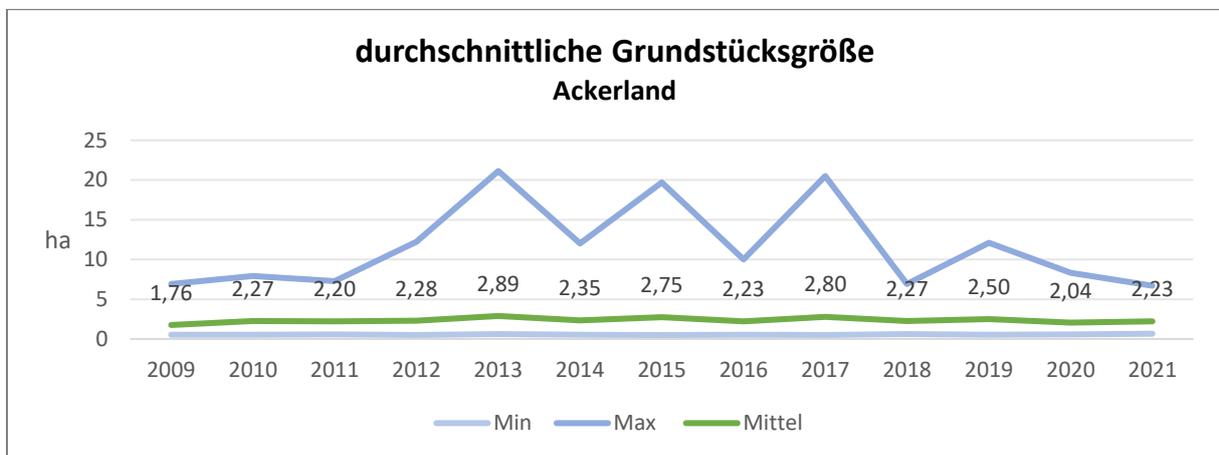


Abbildung 31: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 5.000 m²

Ackerland (ab 5.000 m²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2021	33	10,00 - 21,50	16,55	15,75	2,23	
Veränderung zu 2020 in %	- 21,4	+ 55,0 + 6,2	+ 18,2	+ 13,3	+ 9,3	

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland ab 5.000 m²

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.

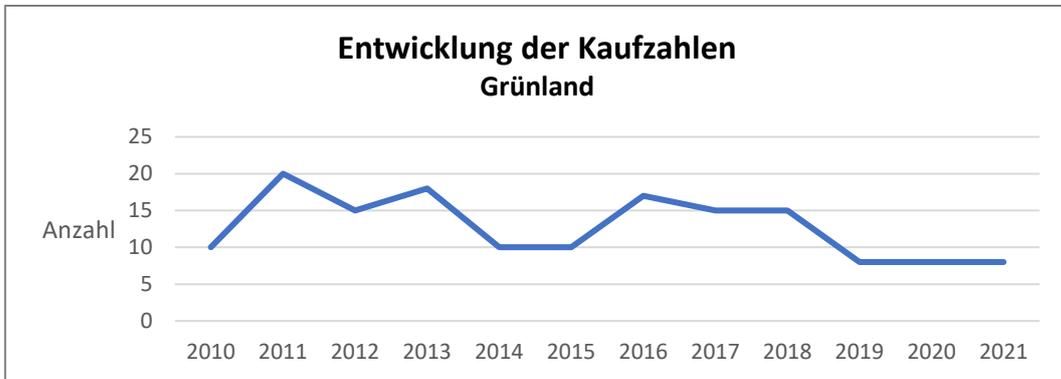


Abbildung 32: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

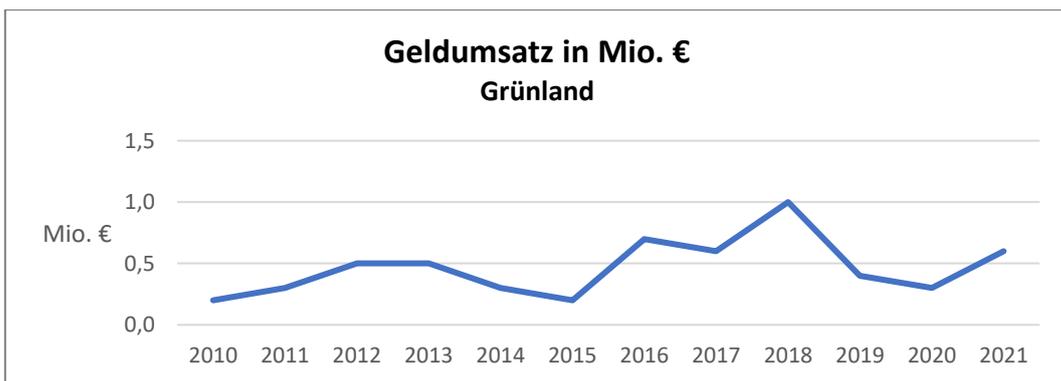


Abbildung 33: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

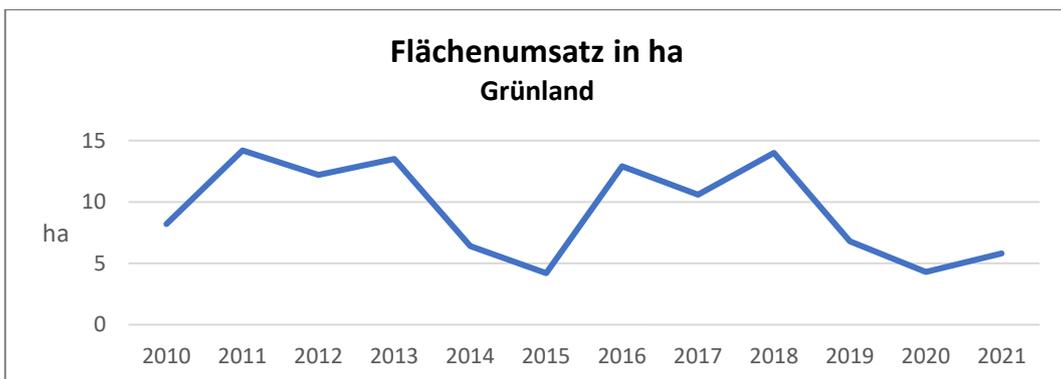
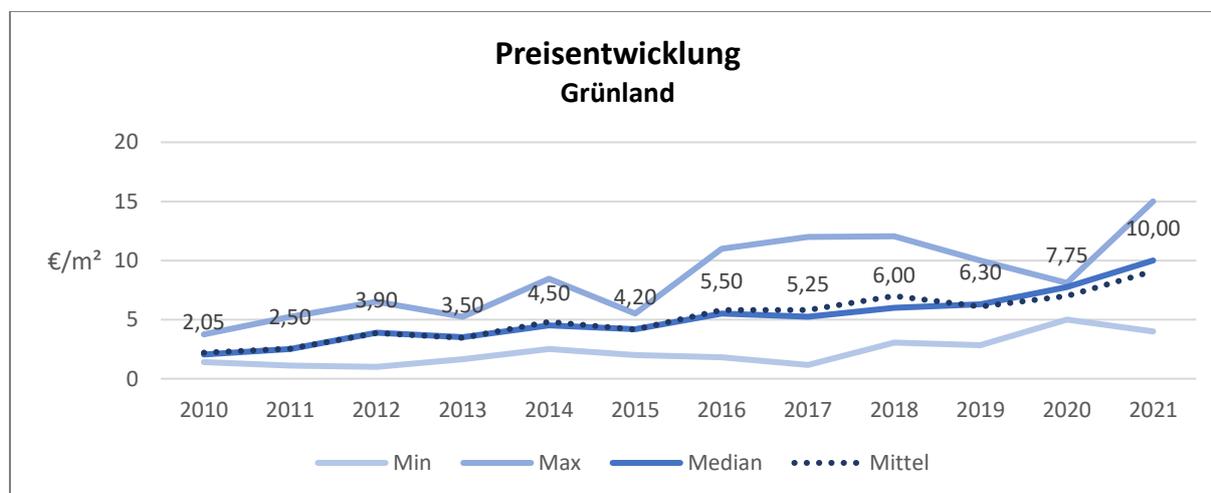
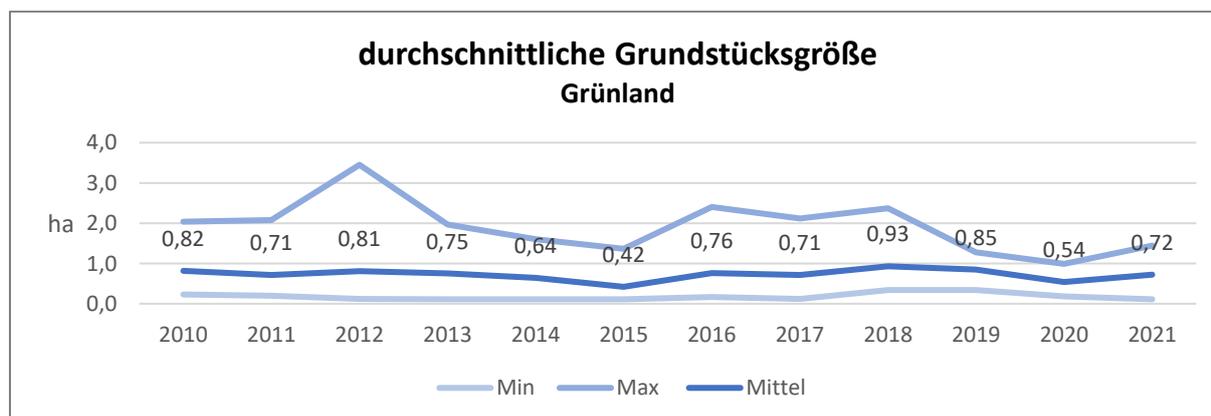


Abbildung 34: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Grünland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	8	0,6	5,8
Veränderung zu 2020 in %	0,0	+ 100,0	+ 34,9

Tabelle 11: 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. Grünlandverkäufe sind im Schnitt kleiner als ein Hektar (vgl. Abbildung 36). Tabelle 12 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

Abbildung 35: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²Abbildung 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
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
2021	8	4,00	- 15,00	10,00	9,10	0,72
Veränderung zu 2020 in %	0,0	- 20,0	+ 85,2	+ 29,0	+ 30,0	+ 33,3

Tabelle 12: 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.

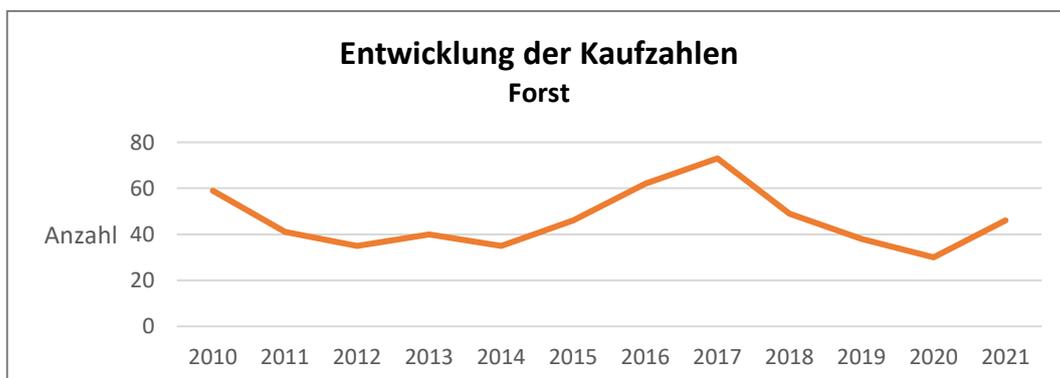


Abbildung 37: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

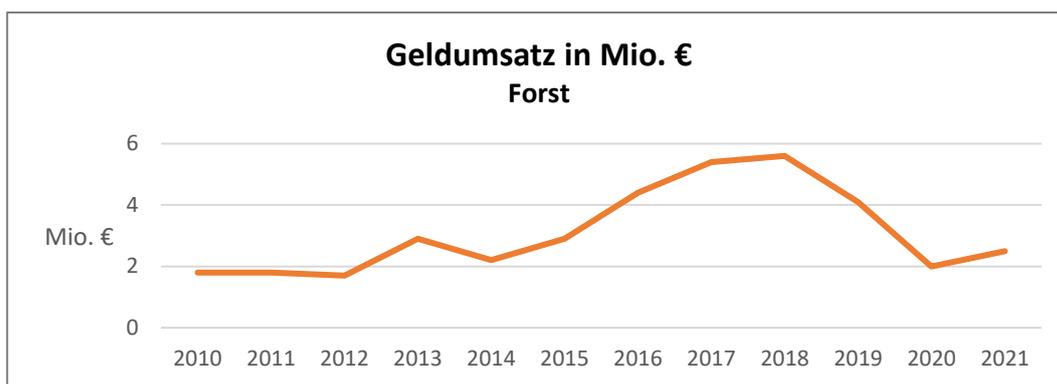


Abbildung 38: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

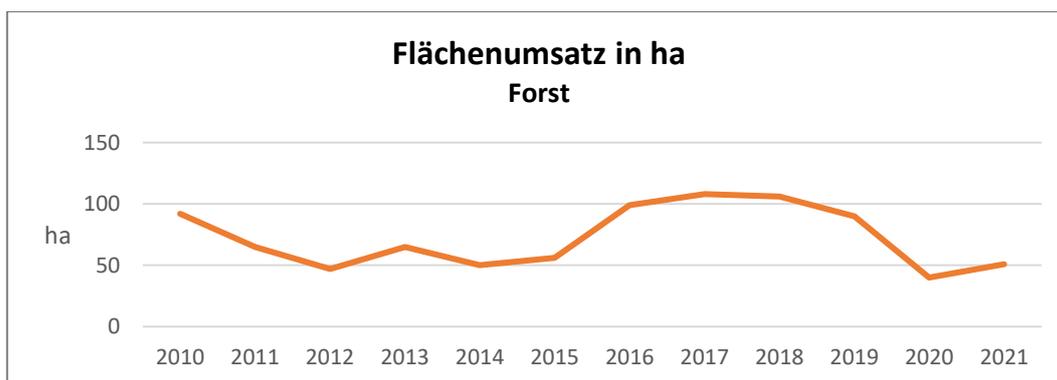


Abbildung 39: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Forst (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	46	2,5	51
Veränderung zu 2020 in %	+ 53,3	+ 25,0	+ 27,5

Tabelle 13: 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, besitzen die abgeleiteten Werte nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

Tabelle 14 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

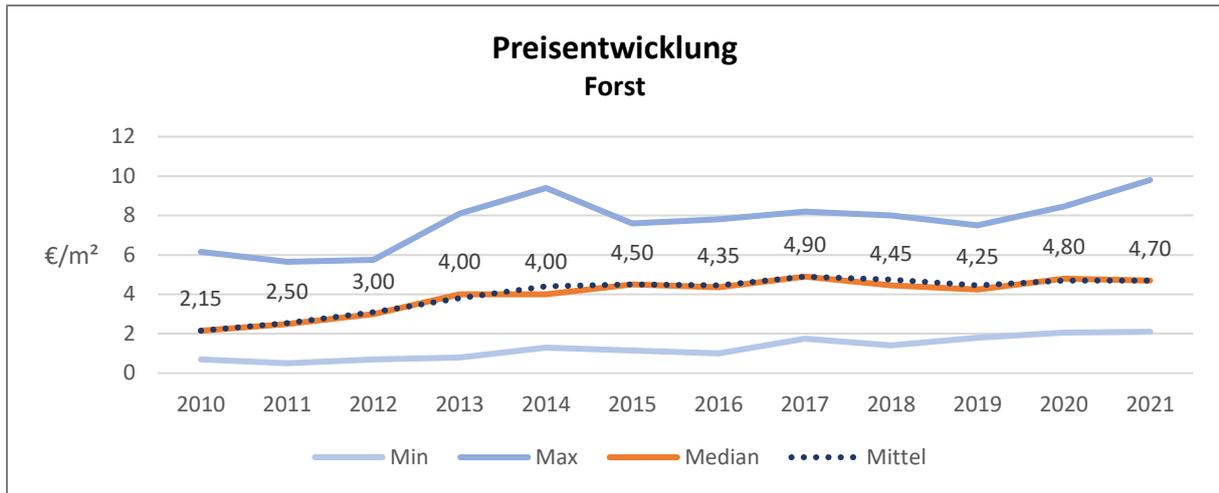


Abbildung 40: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

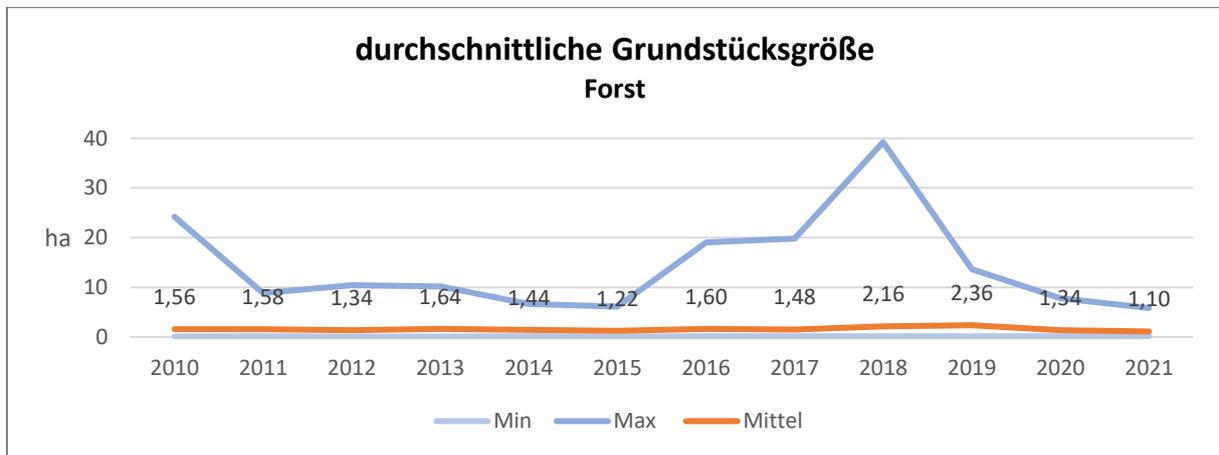


Abbildung 41: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

Forst (ab 1.000 m²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2021	46	2,10 - 9,80	4,70	4,70	1,10	
Veränderung zu 2020 in %	+ 53,3	+ 2,4 + 16,0	- 2,1	0,0	- 17,7	

Tabelle 14: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Landshut. Dabei werden folgende Teilmärkte genauer betrachtet:

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

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 2021 registrierten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

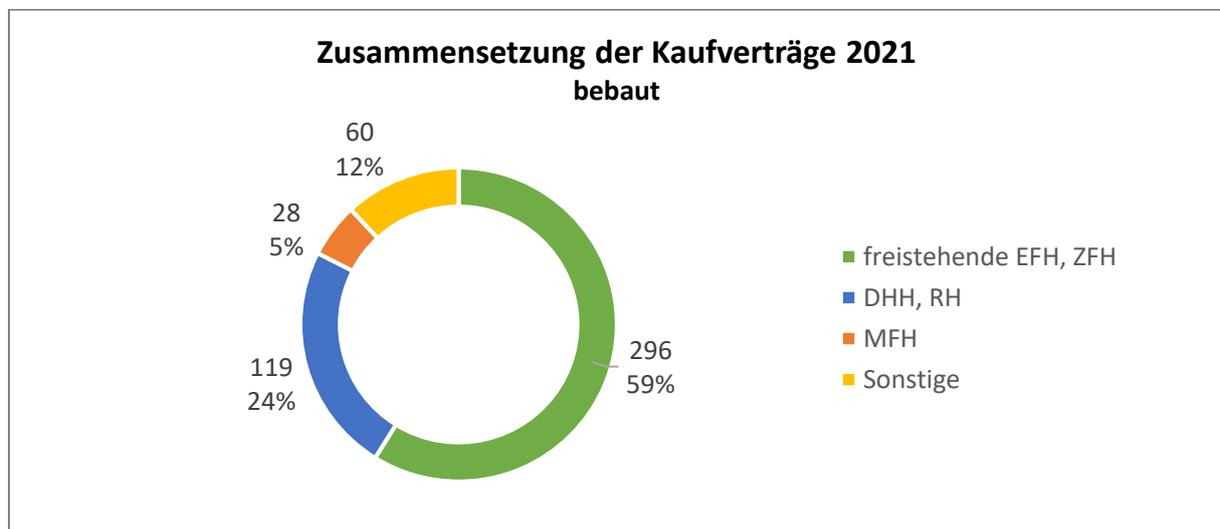


Abbildung 42: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2021

59% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie über 80% des Marktes für bebaute Grundstücke. Die übrigen setzen sich aus Mehrfamilienhäusern sowie 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 15 enthält die Wertetabelle samt prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

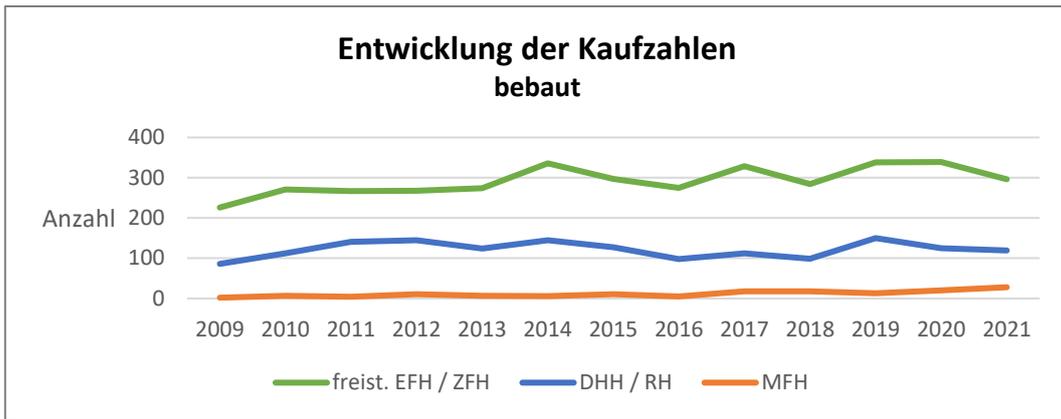


Abbildung 43: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

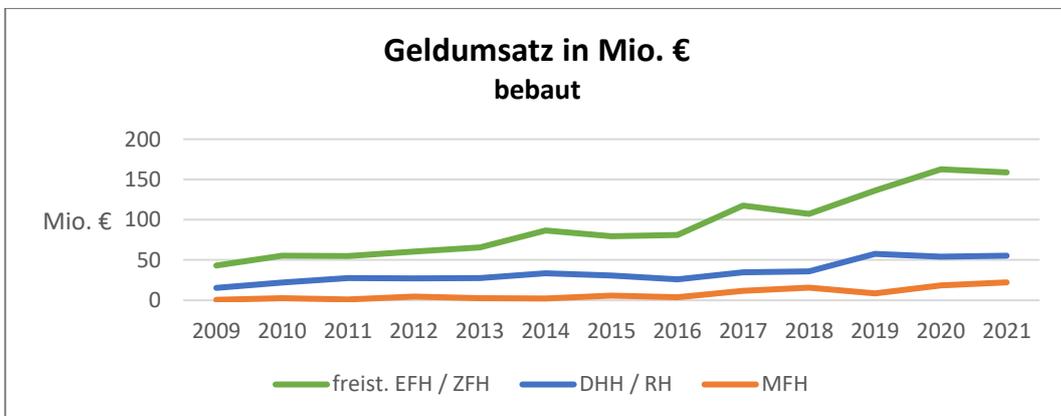


Abbildung 44: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

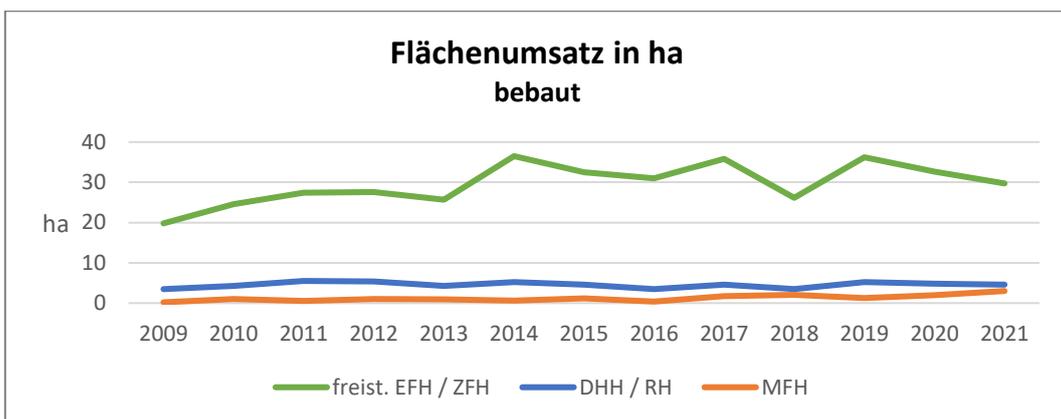


Abbildung 45: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Freistehende EFH / ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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	162,7	32,7
2021	296	158,8	29,7
Veränderung zu 2020 in %	- 12,7	- 2,4	- 9,2
DHH, REH, RMH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2021	119	55,3	4,6
Veränderung zu 2020 in %	- 4,8	+ 1,9	- 4,2
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	20	18,3	1,9
2021	28	22,2	3,0
Veränderung zu 2020 in %	+ 40,0	+ 21,4	+ 55,3

Tabelle 15: 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 2021. 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 „2019 – 2021“ ist gering.

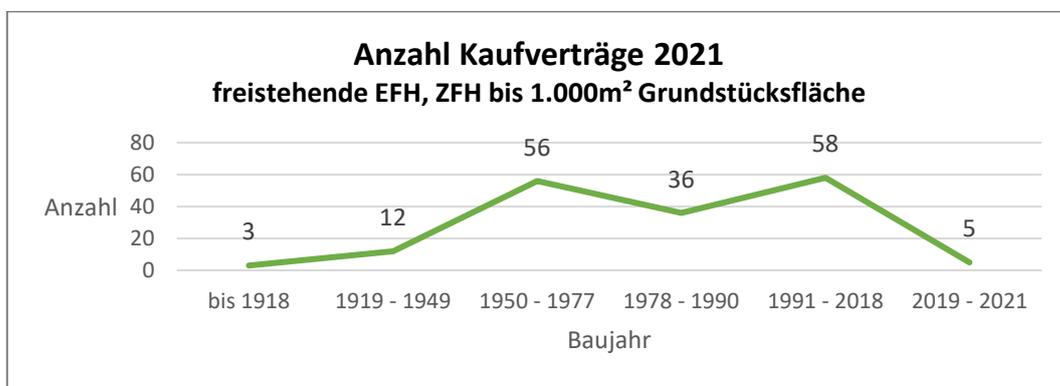


Abbildung 46: Anzahl Kaufverträge 2021 - freistehende EFH, ZFH

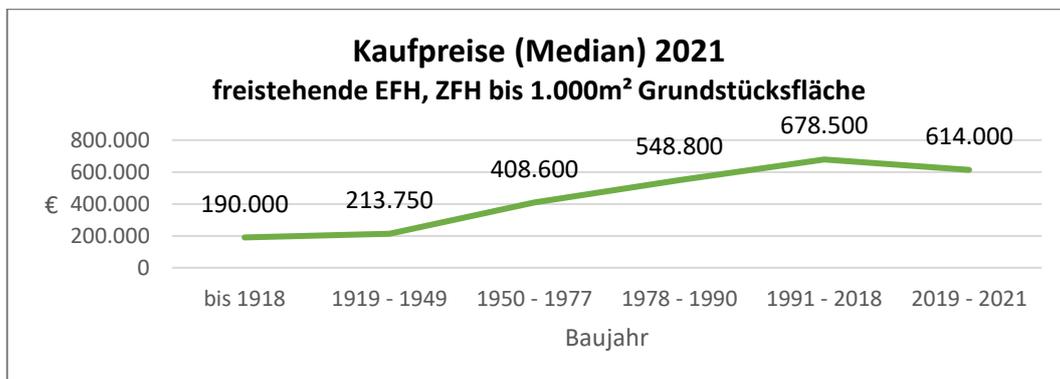


Abbildung 47: Kaufpreise 2021 - freistehende EFH, ZFH

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 § 20 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 16.

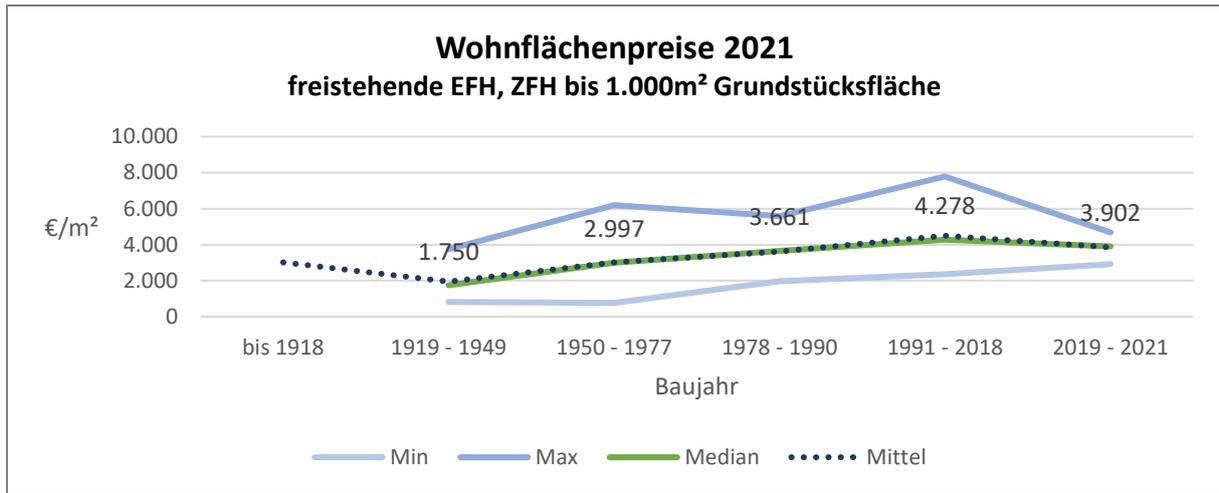


Abbildung 48: Wohnflächenpreise 2021 - freistehende EFH, ZFH

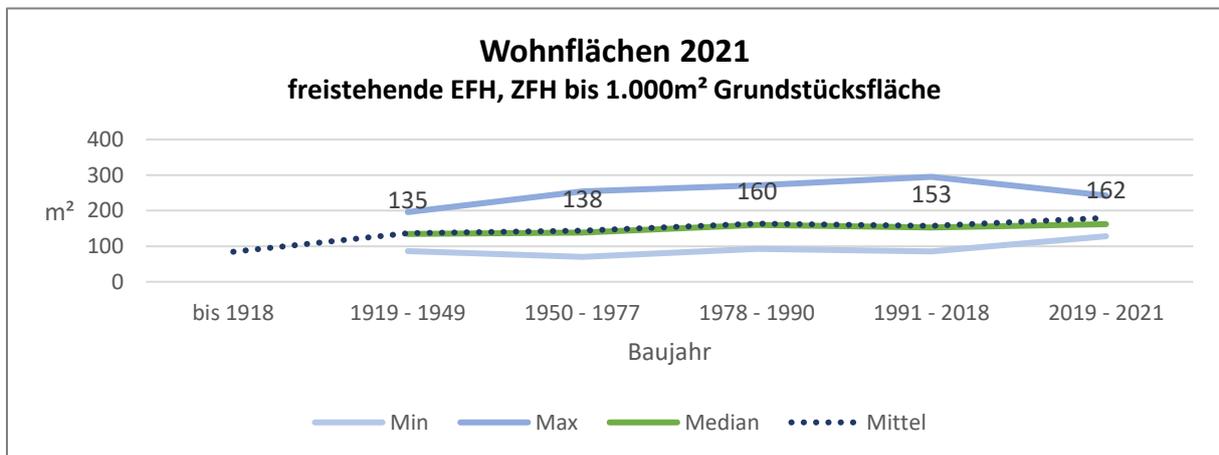


Abbildung 49: Wohnflächen 2021 - freistehende EFH, ZFH

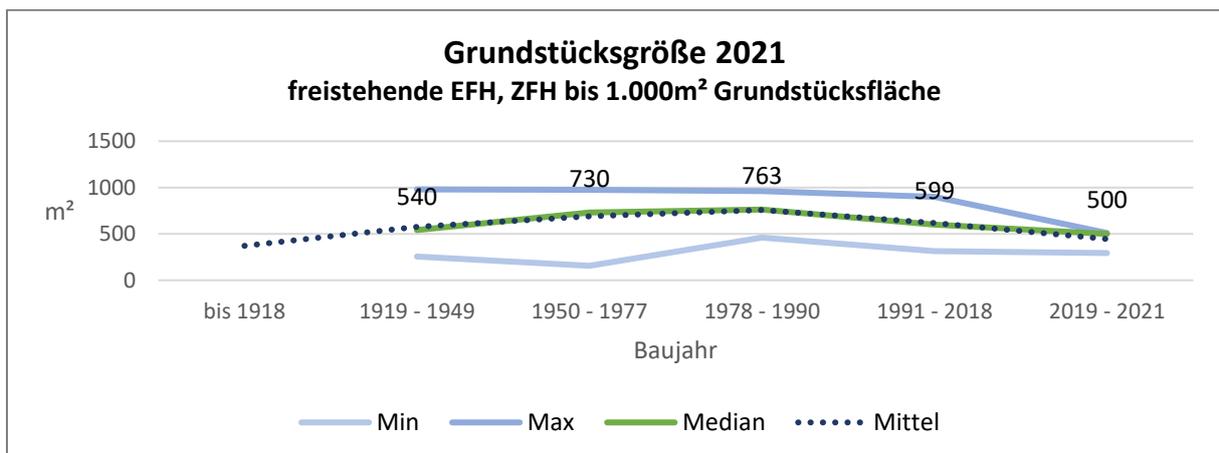


Abbildung 50: Grundstücksgrößen 2021 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2021							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	2019 - 2021
Anzahl Verträge		3	12	56	36	58	5
Kaufpreis €	Median	190.000	213.750	408.600	548.800	678.500	614.000
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Min		816	765	1.977	2.360	2.919
	Max		3.750	6.189	5.597	7.786	4.686
	Mittel	3.022	1.949	3.025	3.622	4.497	3.855
	Median		1.750	2.997	3.661	4.278	3.902
Wohnfläche [m²]	Min		87	70	93	85	128
	Max		196	254	271	295	243
	Mittel	84	137	144	164	158	180
	Median		135	138	160	153	162
Grundstücksgröße [m²]	Min		256	156	460	314	292
	Max		980	975	962	899	510
	Mittel	371	574	691	758	619	447
	Median		540	730	763	599	500

Tabelle 16: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH 2021

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 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 2021. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

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“, „1919-1949“ sowie „1978-1990“ gering ist. Ergebnisse, denen nur wenige Kaufverträge zugrunde liegen, sind nur als grobe Annäherung zu verstehen.

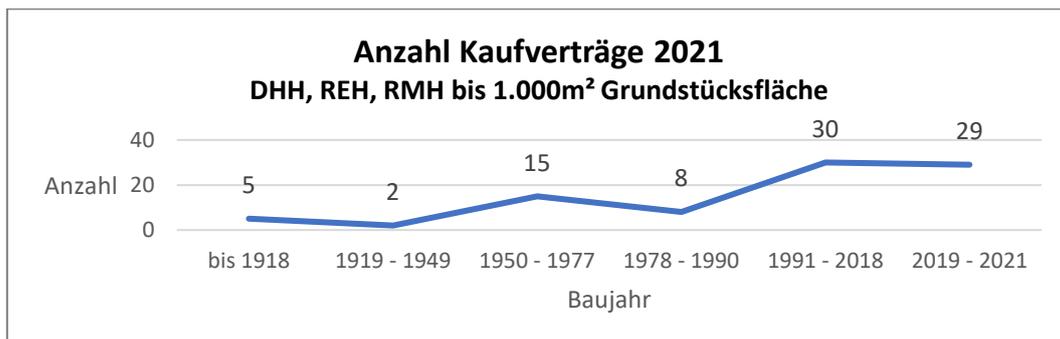


Abbildung 51: Anzahl Kaufverträge 2021 – DHH, REH, RMH

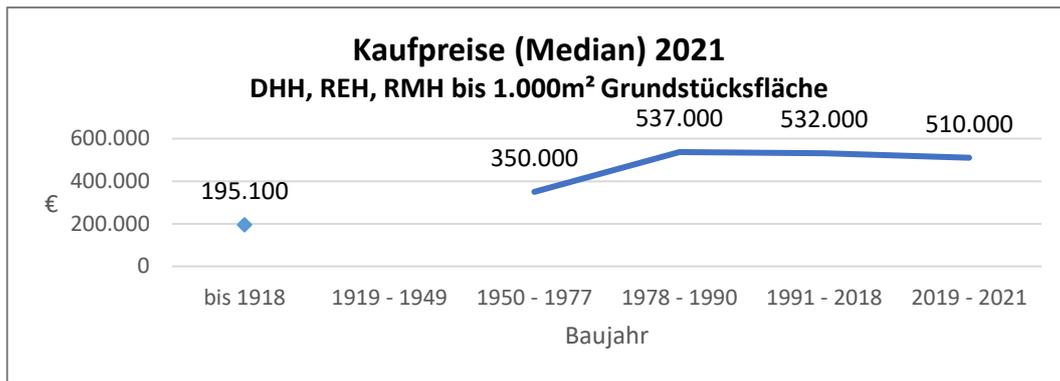


Abbildung 52: Kaufpreise 2021 – DHH, REH, RMH

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 § 20 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 17.

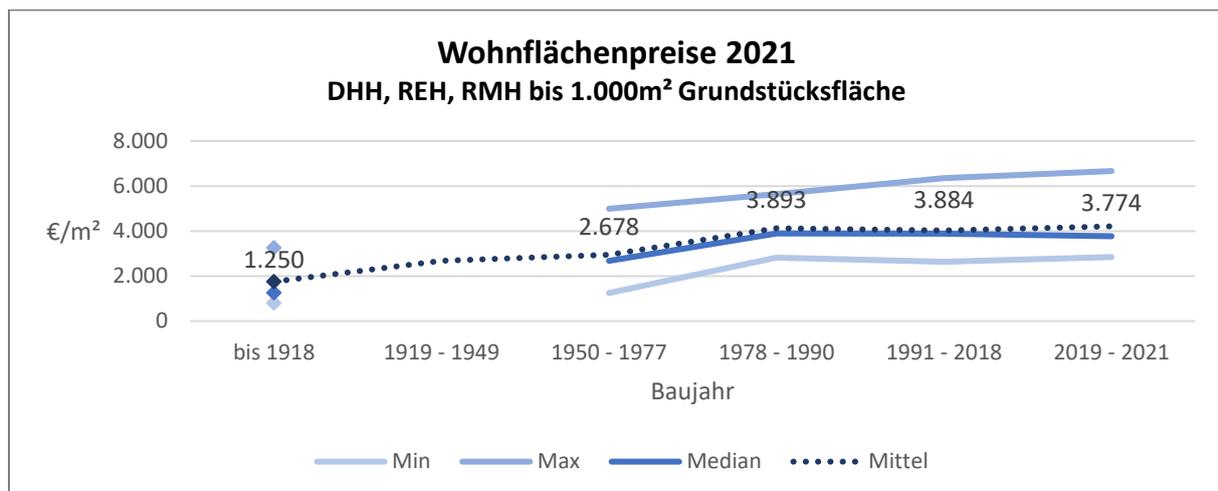


Abbildung 53: Wohnflächenpreise 2021 - DHH, REH, RMH

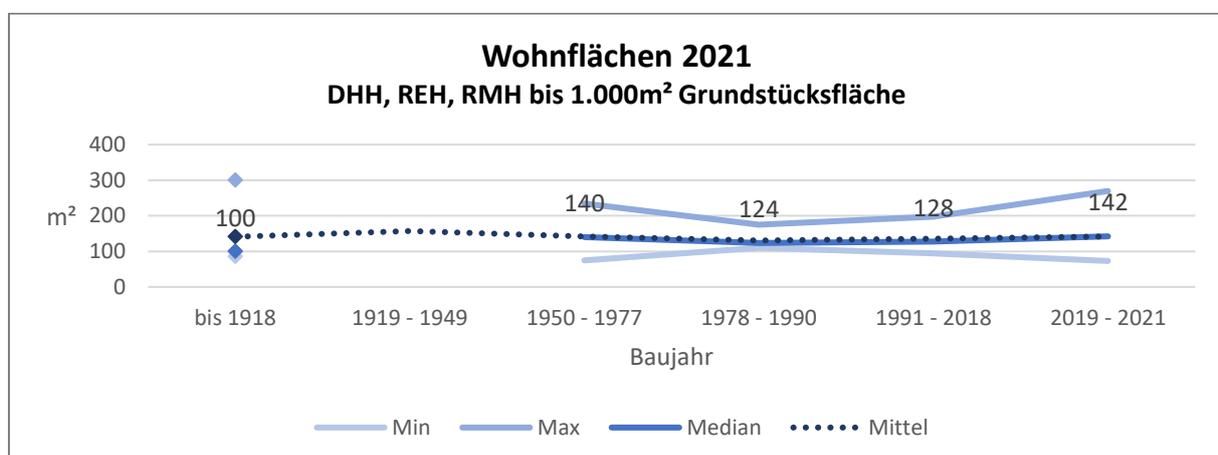


Abbildung 54: Wohnflächen 2021 - DHH, REH, RMH

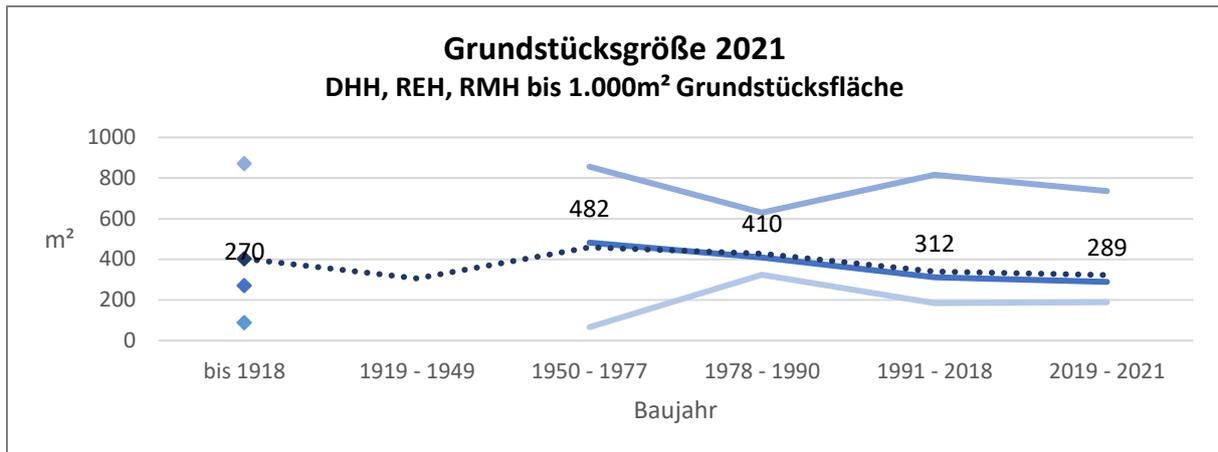


Abbildung 55: Grundstücksgrößen 2021 - DHH, REH, RMH

Doppelhaushälften, Reihenend- und Reihenhäuser 2021							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	2019 - 2021
Anzahl Verträge		5	2	15	8	30	29
Kaufpreis €	Median	195.100		350.000	537.000	532.000	510.000
	Min	800		1.250	2.815	2.641	2.846
	Max	3.250		4.993	5.636	6.350	6.667
	Mittel	1.754		2.944	4.120	4.031	4.210
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Median	1.250		2.678	3.893	3.884	3.774
	Min	86		75	110	94	73
	Max	300		234	175	198	270
	Mittel	141		142	131	135	142
Wohnfläche [m²]	Median	100		140	124	128	142
	Min	88		66	324	184	189
	Max	871		856	630	816	736
	Mittel	403		459	428	341	323
Grundstücksgröße [m²]	Median	270		482	410	312	289

Tabelle 17: Wertetabelle - DHH, REH, RMH 2021

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 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 18 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2021 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteil je Stellplatz (2021/2022)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
Bestand	5.500 €	8.000 €	10.500 €	13.000 €
Neubau	7.500 €	13.500 €	18.500 €	20.500 €

Tabelle 18: 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.

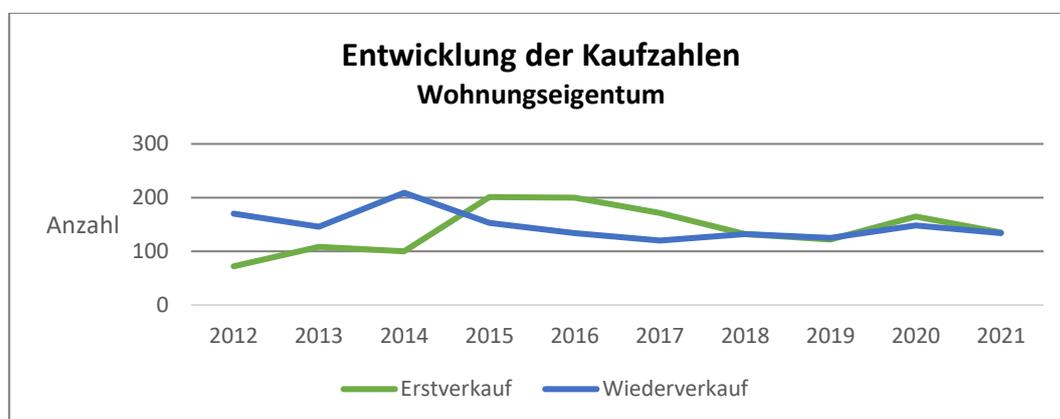


Abbildung 56: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

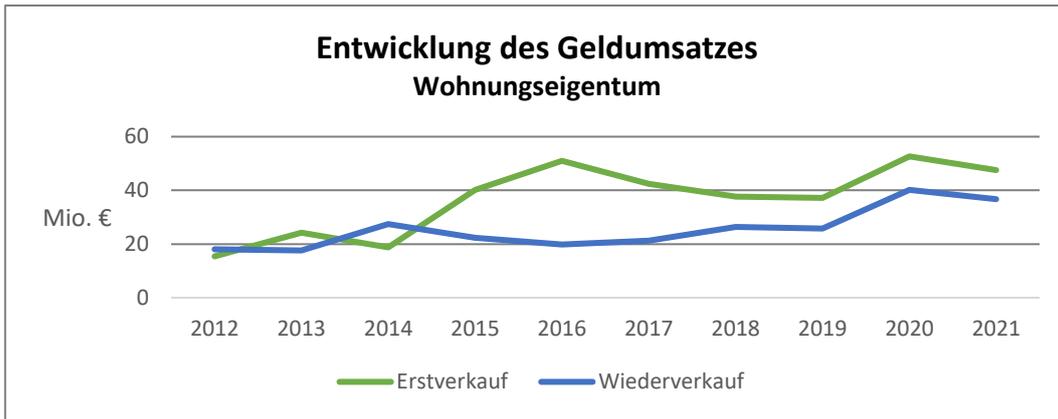


Abbildung 57: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

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. 2021 liegen Erst- und Wiederverkauf anzahlmäßig nahezu gleich auf.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 19 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
2021	135	47,6	134	36,8
Veränderung zu 2020 in %	- 18,2	- 9,6	- 9,5	- 8,5

Tabelle 19: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

7.2 Wohnungseigentum

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 Wohnungseigentum – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

In die Auswertung fallen die Kommunen:

- Adlkofen
- Altdorf
- Bruckberg
- Buch am Erlbach
- Eching
- Ergolding
- Essenbach
- Kumhausen
- Niederaichbach
- 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 2021 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45 – 99m² aufweisen.

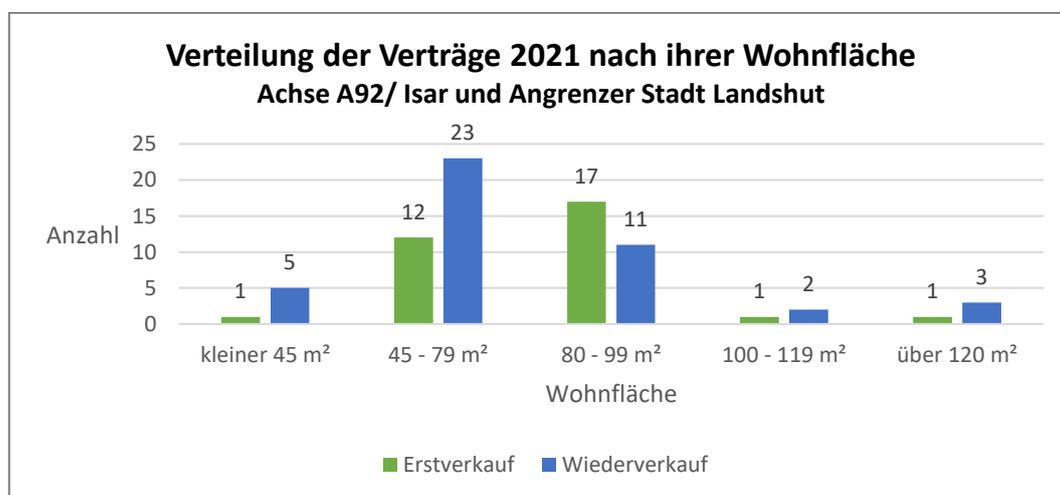


Abbildung 58: Verteilung der Kaufverträge 2021 nach ihrer Wohnfläche

Erstverkauf:

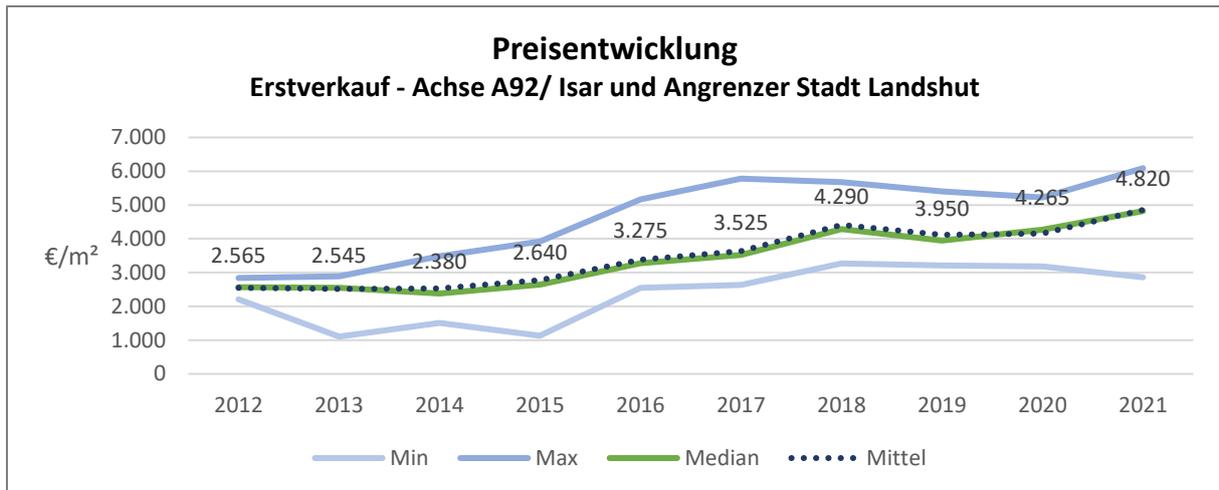


Abbildung 59: Preisentwicklung – Neubauwohnungen

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.

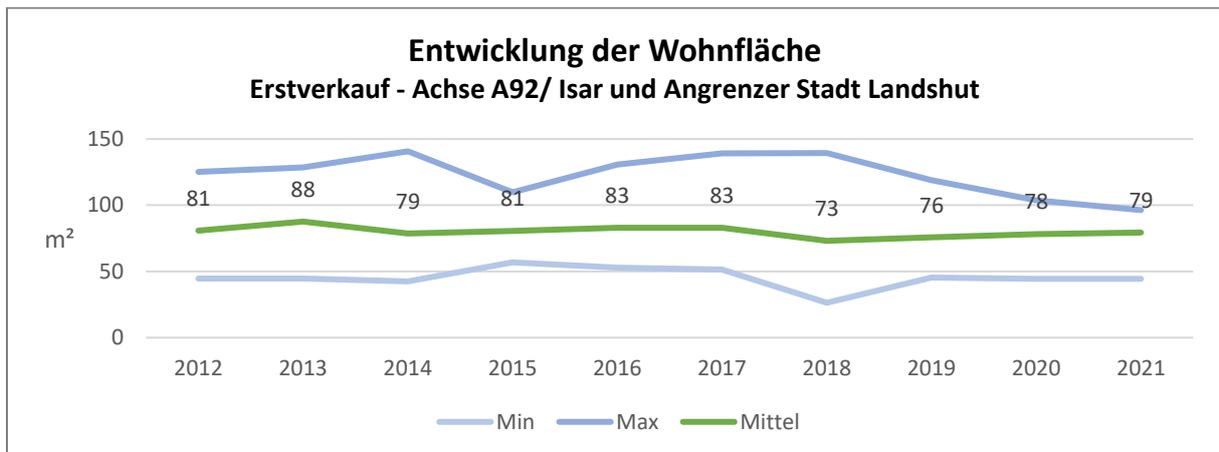


Abbildung 60: Entwicklung der Wohnungsgröße – Neubauwohnungen

Tabelle 20 enthält die einzelnen Werte sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

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 - 2.840	2.565	2.550	81
2013	50	25	1.105 - 2.890	2.545	2.515	88
2014	38	18	1.505 - 3.485	2.380	2.530	79
2015	76	34	1.135 - 3.920	2.640	2.775	81
2016	77	28	2.550 - 5.170	3.275	3.380	83
2017	35	20	2.630 - 5.785	3.525	3.635	83
2018	39	17	3.270 - 5.680	4.290	4.415	73
2019	44	20	3.215 - 5.400	3.950	4.120	76
2020	63	24	3.180 - 5.225	4.265	4.160	78
2021	32	12	2.860 - 6.090	4.820	4.855	79
Veränderung zu 2020 in %	- 19,2	- 50,0	- 10,1 + 16,6	+ 13,0	+ 16,7	+ 1,4

Tabelle 20: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Wiederverkauf:

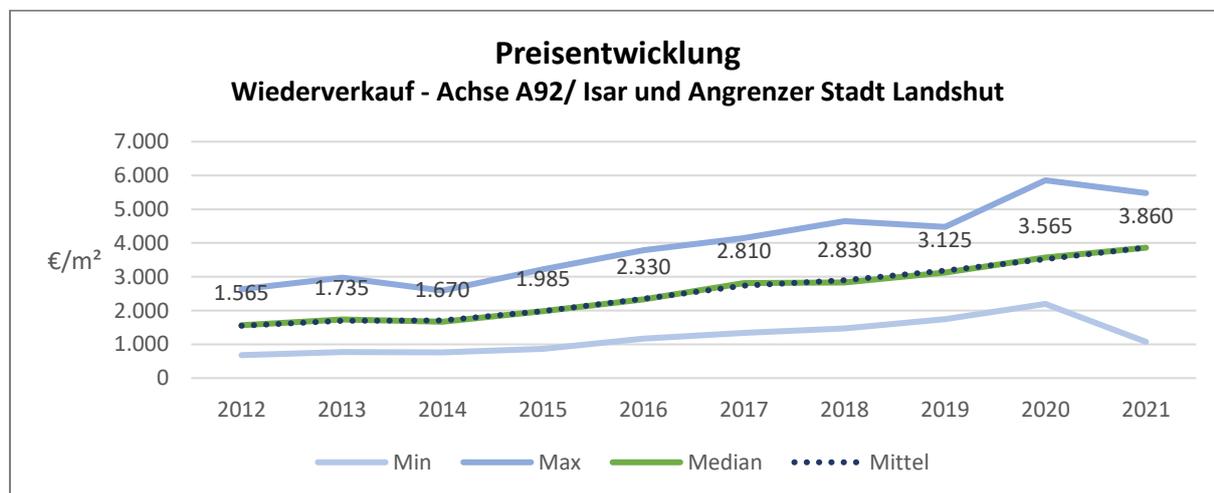


Abbildung 61: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Bestandswohnungen

Die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen entlang der A92/ Isar bzw. an die Stadt Landshut angrenzend steigen weiter an.

Abbildung 62 zeigt die Entwicklung der Wohnfläche der Bestandswohnungen. Tabelle 21 enthält die einzelnen Werte sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

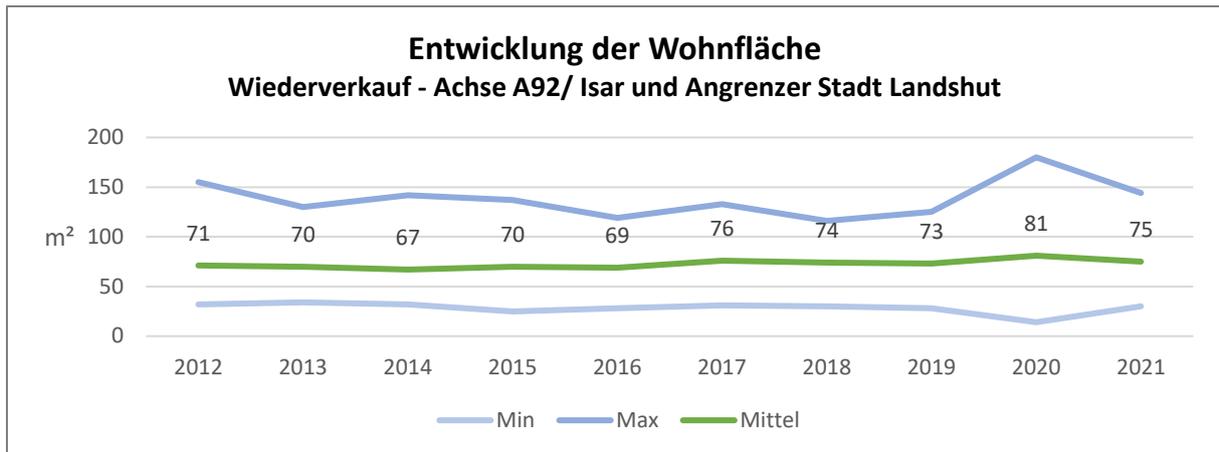


Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsgröße – Bestandswohnungen

Wohnungseigentum – Wiederverkauf Achse A92/ Isar und Angrenzer Stadt Landshut							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Wohnfläche [m²]		
		Preisspanne		Median		Arithm. Mittel	
2012	80	680	- 2.635	1.565	1.550	71	
2013	51	770	- 2.970	1.735	1.700	70	
2014	91	765	- 2.590	1.670	1.705	67	
2015	60	870	- 3.215	1.985	1.985	70	
2016	68	1.170	- 3.790	2.330	2.350	69	
2017	52	1.340	- 4.150	2.810	2.740	76	
2018	65	1.475	- 4.645	2.830	2.895	74	
2019	45	1.745	- 4.475	3.125	3.180	73	
2020	55	2.196	- 5.855	3.565	3.520	81	
2021	44	1.075	- 5.480	3.860	3.865	75	
Veränderung zu 2020 in %	- 20,0	- 51,0	- 6,4	+ 8,3	+ 9,8	- 7,4	

Tabelle 21: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Wiederverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

7.2.2 Eigentumswohnungen – nördlicher und südlicher Landkreis



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

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 finden Sie in Kapitel 8.3.2.

Abbildung 63 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2021 im nördlichen und südlichen Landkreis nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45 – 99m² aufweisen.

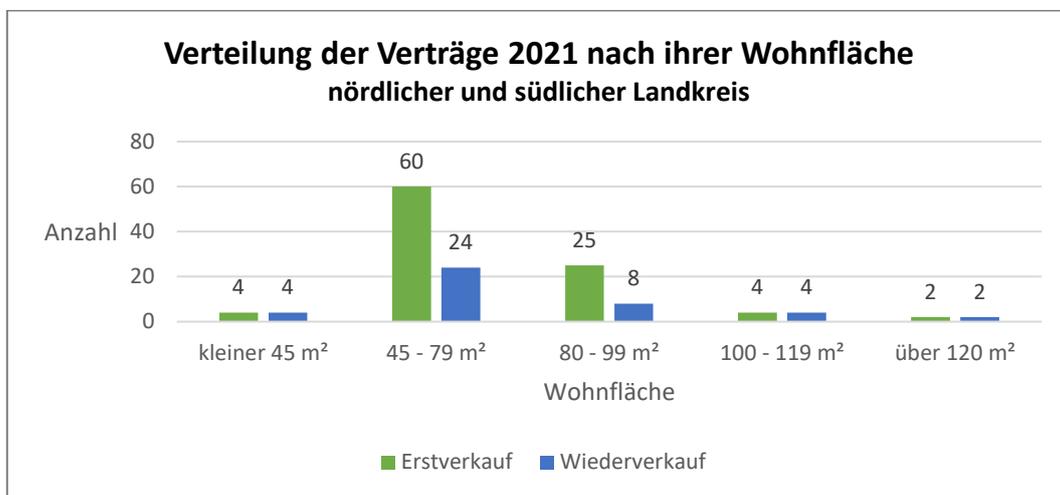


Abbildung 63: Verteilung der Kaufverträge 2021 nach ihrer Wohnfläche

Erstverkauf:

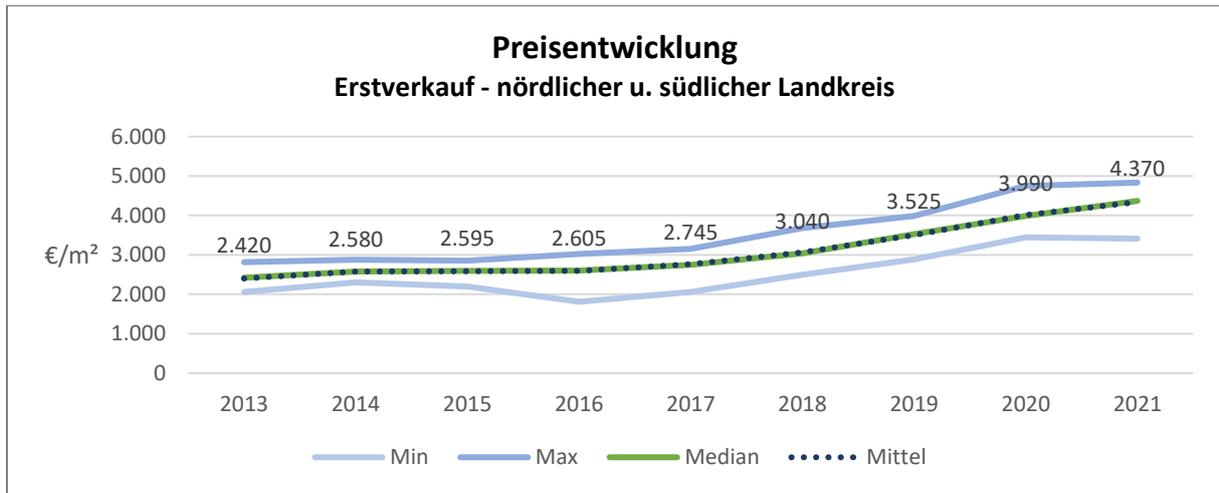


Abbildung 64: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Neubauwohnungen

Die Preise für Neubauwohnungen im nördlichen und südlichen Landkreis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche steigen weiter. Abbildung 65 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße.

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

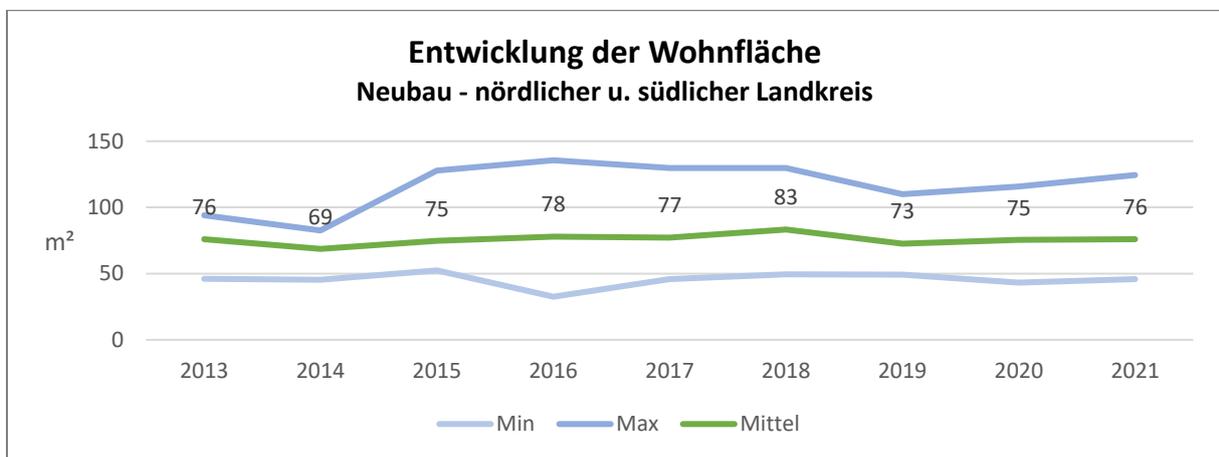


Abbildung 65: Entwicklung der Wohnungsgröße - Neubauwohnungen

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	2.055 - 2.815	2.420	2.400	76	
2014	22	13	2.305 - 2.875	2.580	2.580	69	
2015	31	13	2.200 - 2.855	2.595	2.585	75	
2016	74	30	1.810 - 3.025	2.605	2.595	78	
2017	78	31	2.055 - 3.150	2.745	2.760	77	
2018	63	32	2.495 - 3.680	3.040	3.060	83	
2019	70	29	2.885 - 3.990	3.525	3.500	73	
2020	83	33	3.445 - 4.750	3.990	4.010	75	
2021	95	40	3.415 - 4.835	4.370	4.340	76	
Veränderung zu 2020 in %	+ 14,5	+ 21,2	- 0,9 + 1,8	+ 9,5	+ 8,2	+ 0,9	

Tabelle 22: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - Erstverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Wiederverkauf:

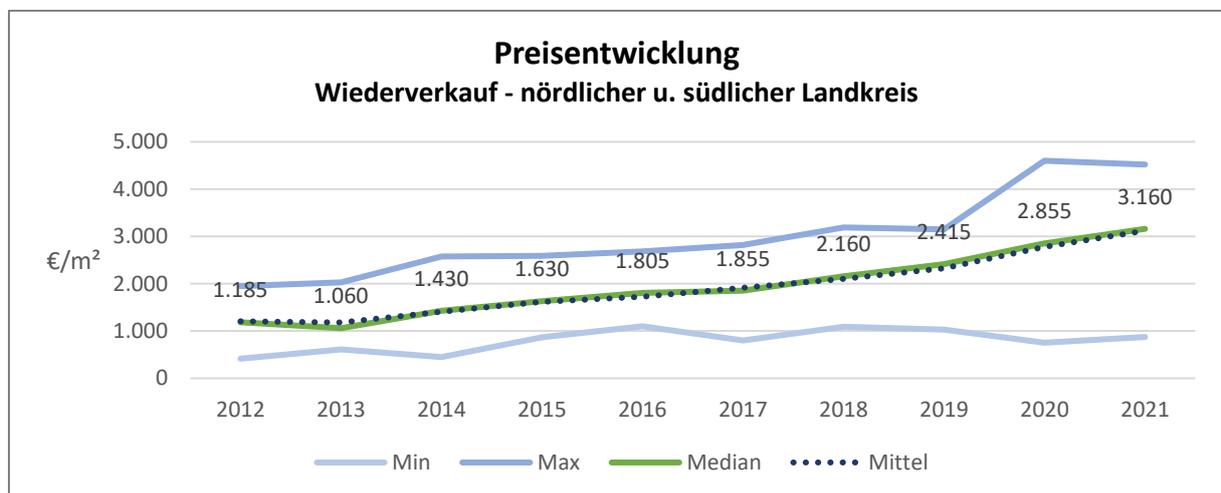


Abbildung 66: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Bestandswohnungen

Auch die Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen steigen weiter. Abbildung 67 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße selbiger.

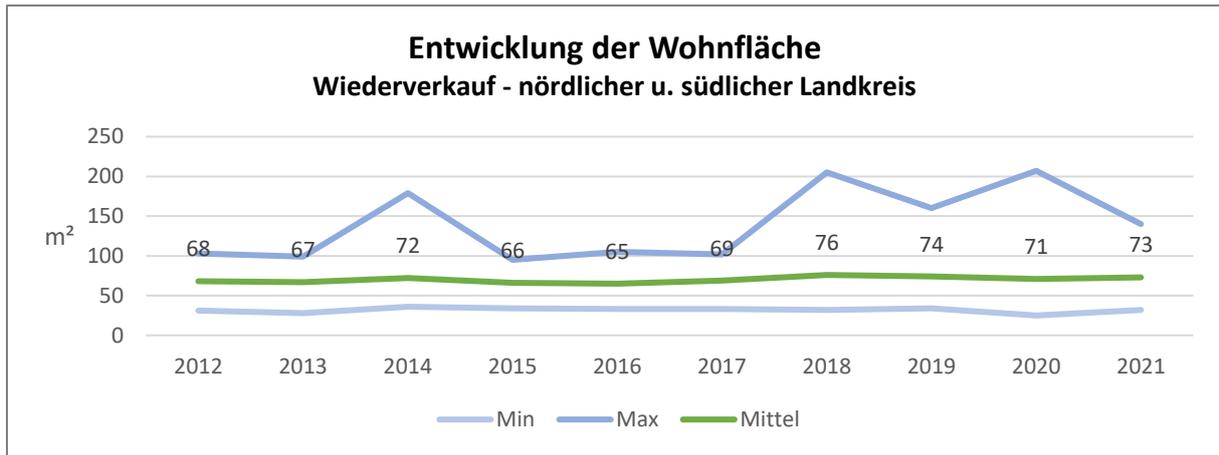


Abbildung 67: Entwicklung der Wohnungsgröße - Bestandswohnungen

Tabelle 23 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		Arithm. Mittel		
2012	48	415	- 1.950	1.185	1.205	68
2013	34	610	- 2.030	1.060	1.180	67
2014	56	450	- 2.575	1.430	1.410	72
2015	42	870	- 2.590	1.630	1.615	66
2016	34	1.100	- 2.680	1.805	1.725	65
2017	42	800	- 2.820	1.855	1.915	69
2018	35	1.090	- 3.190	2.160	2.100	76
2019	51	1.030	- 3.145	2.415	2.325	74
2020	44	750	- 4.600	2.855	2.775	71
2021	42	875	4.520	3.160	3.120	73
Veränderung zu 2020 in %	- 4,5	+ 16,7	- 1,7	+ 10,7	+ 12,4	+ 2,8

Tabelle 23: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW – Wiederverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 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 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 den übrigen südlichen und nördlichen stärker ländlich geprägten Landkreis.

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	30.06. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Siehe Unterkapitel
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 170m² bis 900m² - Ohne Abbruchobjekte und ohne vergünstigte Veräußerungen - Geplante Nutzung: individuelles Wohnen soweit bekannt - <u>neue Baugebiete</u>: Gewichtung der Verkäufe
<i>Bezugsgrößen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 24: Übersicht Auswertung Indexreihen WI

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



Räumlicher Bezug:

- 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.

WI – Achse A92/Isar, Angrenzer Stadt Landshut					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m ²]	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
2021	49	137 - 560	331	220,7	+ 27,4

Tabelle 25: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

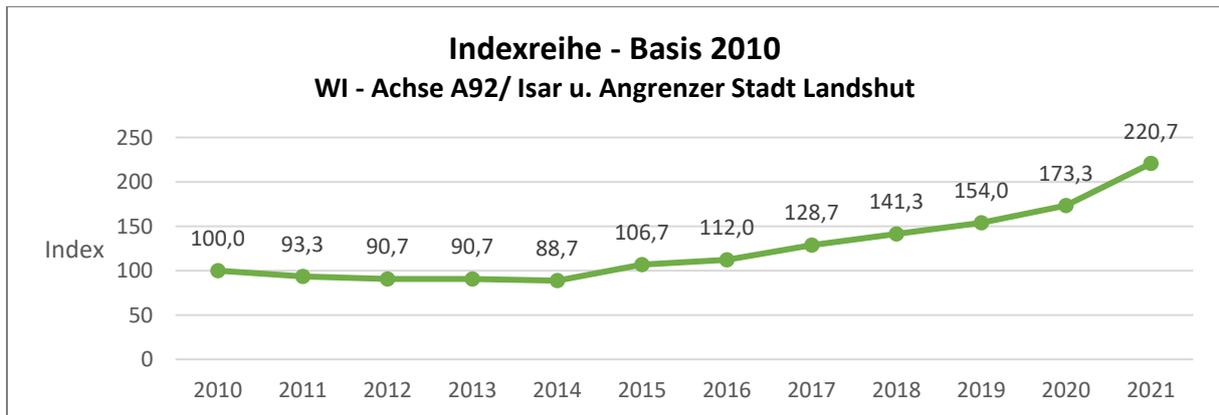


Abbildung 68: Indexreihe WI – Achse A92/Isar u. Stadtangrenzer; Basis 2010

8.1.2 Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

Räumlicher Bezug:

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.

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
2021	64	136 - 396	225	239,4	+ 15,4

Tabelle 26: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

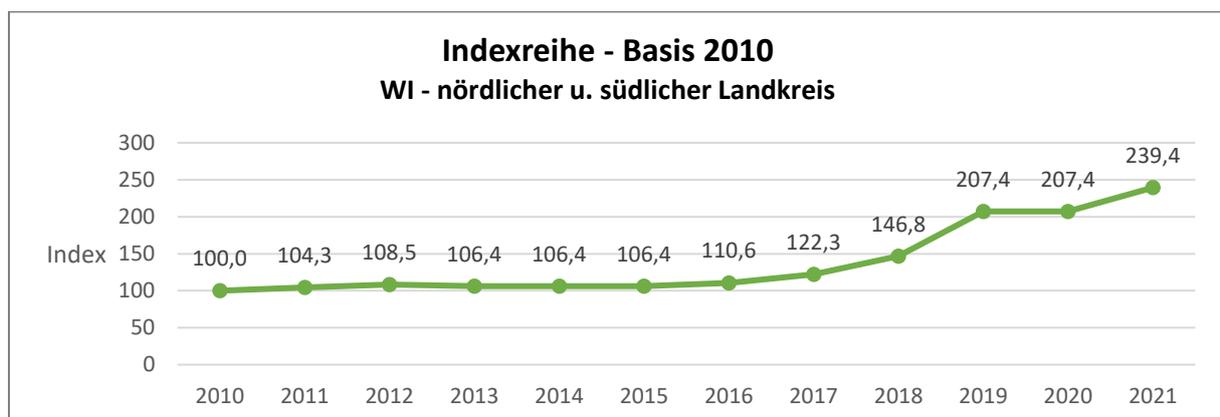


Abbildung 69: Indexreihe WI – nördlicher u. südlicher Landkreis; Basis 2010

8.2 Ackerland

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	30.06. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Landkreis Landshut
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - ausschließlich als Acker genutzte Flächen - Grundstücksgröße: ab ½ ha
<i>Bezugsgrößen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 27: Übersicht Auswertung Indexreihe Ackerland

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

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
2021	33	10,00 - 21,50	16,55	447,3	+ 18,2

Tabelle 28: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m²; Basis 2010

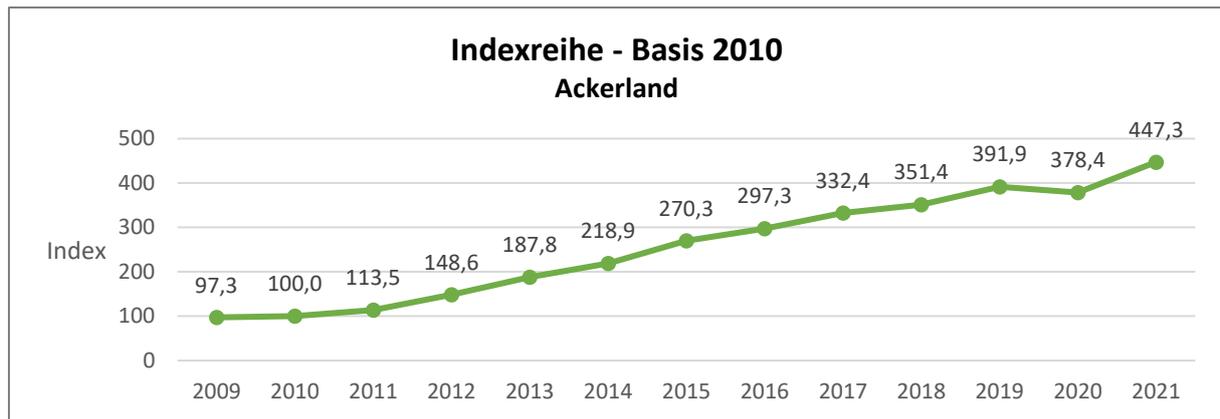


Abbildung 70: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

8.3 Wohnungseigentum

Die Indexreihen für Wohnungseigentum wurden auf Basis derselben Datenmenge wie in Kapitel 7.2.1 und 7.2.2 abgeleitet. Zu beachten ist, dass insbesondere Wiederverkäufe eine höhere Unsicherheit hinsichtlich der angegebenen Wohnfläche und damit der davon abgeleiteten Indizes aufweisen.

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	30.06. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Siehe Unterkapitel
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: Wohnnutzung - <u>Erstverkauf</u>: Gewichtung der Verkäufe aus derselben Wohnanlage vom selben Verkäufer
<i>Bezugsgrößen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Bereinigter Kaufpreis [€]</u> Bereinigt um Inventar sowie KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - <u>Wohnfläche [m²]</u> Gemäß Kaufvertrag, Fragebogen bzw. aus Abgeschlossenheitsbescheinigungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 29: Übersicht Auswertung Indexreihen Wohnungseigentum

8.3.1 Indexreihe ETW - Achse A92/ Isar, Angrenzer Stadt Landshut



Räumlicher Bezug:

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

Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

Erstverkauf:

Erstverkauf					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne	Median [€/m²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	18	2.205 - 2.840	2.565	97,2	
2013	25	1.105 - 2.890	2.545	96,4	- 0,8
2014	18	1.505 - 3.485	2.380	90,2	- 6,5
2015	34	1.135 - 3.920	2.640	100,0	+ 10,9
2016	28	2.550 - 5.170	3.275	124,0	+ 24,0
2017	20	2.630 - 5.785	3.525	133,5	+ 7,6
2018	17	3.270 - 5.680	4.290	162,5	+ 21,7
2019	20	3.215 - 5.400	3.950	149,6	- 7,9
2020	24	3.180 - 5.225	4.265	161,6	+ 8,0
2021	12	2.860 - 6.090	4.820	182,6	+ 13,0

Tabelle 30: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

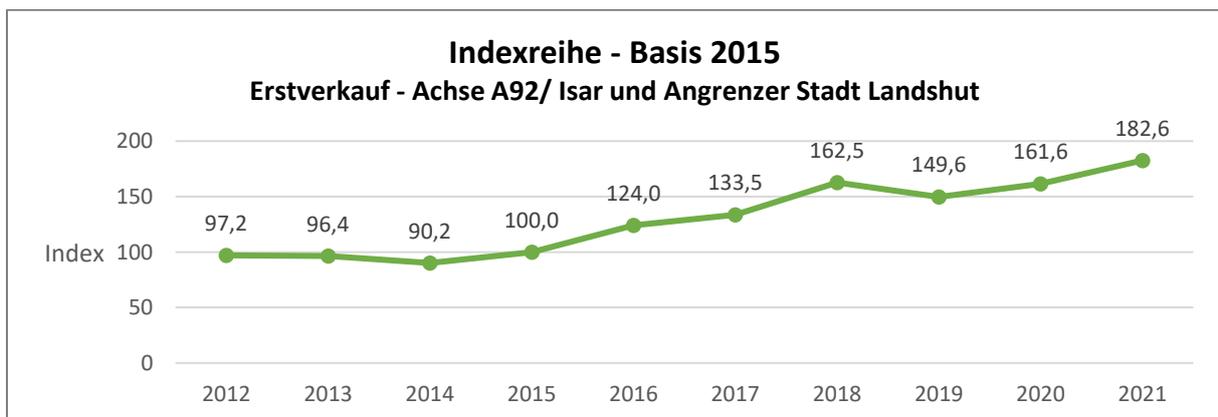


Abbildung 71: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf, Basis 2015

Wiederverkauf:

Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	80	680	- 2.635	1.565	78,8	
2013	51	770	- 2.970	1.735	87,4	+ 10,9
2014	91	765	- 2.590	1.670	84,1	- 3,8
2015	60	870	- 3.215	1.985	100,0	+ 18,9
2016	68	1.170	- 3.790	2.330	117,4	+ 17,4
2017	52	1.340	- 4.150	2.810	141,6	+ 20,6
2018	65	1.475	- 4.645	2.830	142,6	+ 0,7
2019	45	1.745	- 4.475	3.125	157,4	+ 10,4
2020	55	2.195	- 5.855	3.565	179,6	+ 14,1
2021	44	1.075	- 5.480	3.860	194,5	+ 8,3

Tabelle 31: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

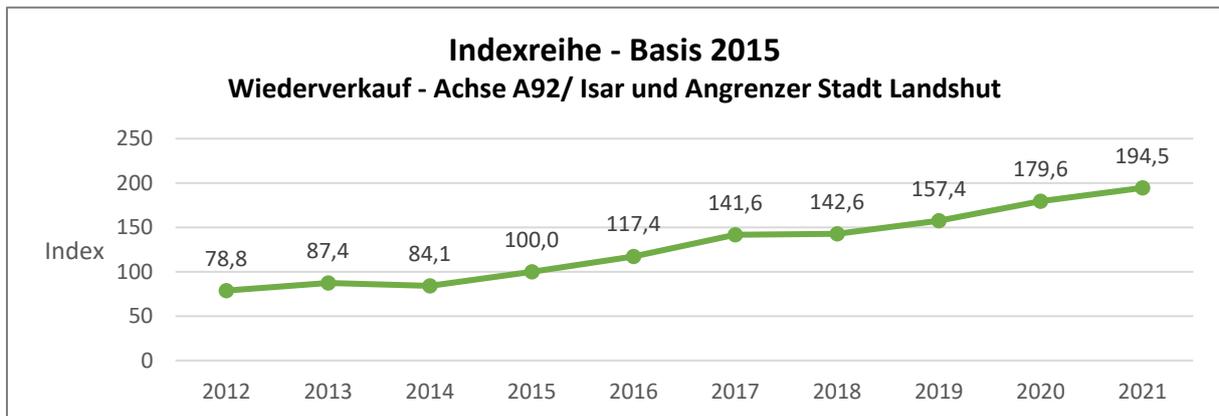


Abbildung 72: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf, Basis 2015

8.3.2 Indexreihe ETW – nördlicher und südlicher Landkreis



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

Räumlicher Bezug:

alle Kommunen, die in der Auswertung der Achse A92/Isar sowie Angrenzer Stadt Landshut nicht enthalten sind

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	2.055	- 2.815	2.420	92,9	
2014	13	2.305	- 2.875	2.580	99,0	+ 6,6
2015	13	2.200	- 2.855	2.595	99,6	+ 0,6
2016	30	1.810	- 3.025	2.605	100,0	+ 0,4
2017	31	2.055	- 3.150	2.745	105,4	+ 5,4
2018	32	2.495	- 3.680	3.040	116,7	+ 10,7
2019	29	2.885	- 3.990	3.525	135,3	+ 16,0
2020	33	3.445	- 4.750	3.990	153,2	+ 13,2
2021	40	3.415	- 4.835	4.370	167,8	+ 9,5

Tabelle 32: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2016

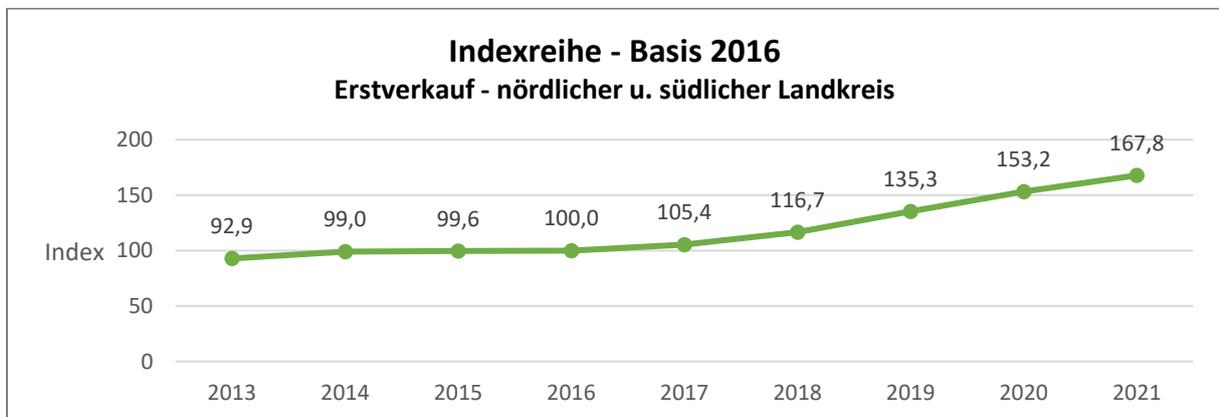


Abbildung 73: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf, Basis 2016

Wiederverkauf:

Basisjahr: **2015**

Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	48	415	- 1.950	1.185	72,7	
2013	34	610	- 2.030	1.060	65,0	- 10,6
2014	56	450	- 2.575	1.430	87,7	+ 34,9
2015	42	870	- 2.590	1.630	100,0	+ 14,0
2016	34	1.100	- 2.680	1.805	110,7	+ 10,7
2017	42	800	- 2.820	1.855	113,8	+ 2,8
2018	35	1.090	- 3.190	2.160	132,5	+ 16,4
2019	51	1.030	- 3.145	2.415	148,2	+ 11,8
2020	44	750	- 4.600	2.855	175,2	+ 18,2
2021	42	875	- 4.520	3.160	193,9	+ 10,7

Tabelle 33: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

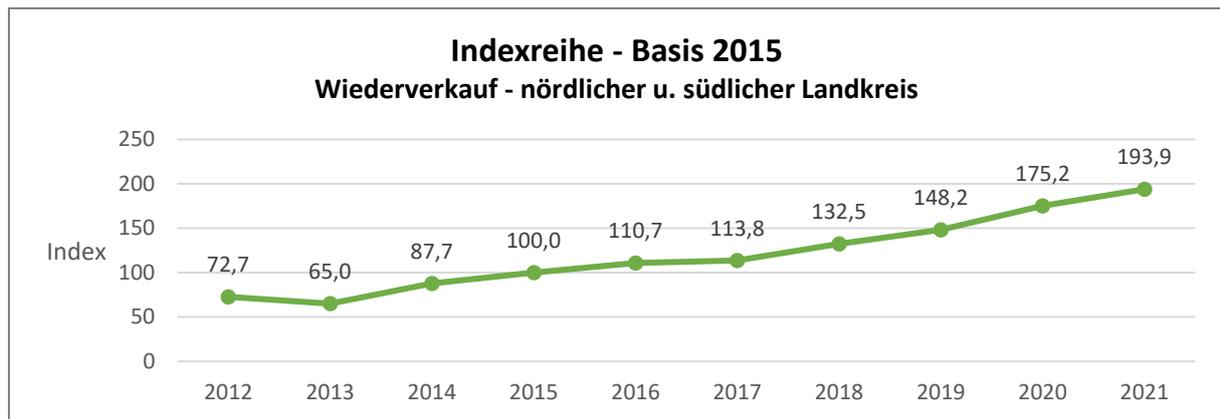


Abbildung 74: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf, Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung und Veröffentlichung der letzten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf die Jahre 2019 und 2020 finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2020“. Diesen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes.

Die Auswertung und Veröffentlichung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Zweijahresturnus.

10. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung und Veröffentlichung der letzten Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf die Jahre 2019 und 2020 finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2020“. Diesen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes.

Die Auswertung und Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im Zweijahresturnus.

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 2022

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Bodenkirchen, 2021, © Landratsamt Landshut