

Grundstücksmarktbericht 2023

für den Landkreis Landshut



Allgemeine und statistische Auswertungen mit Vergleichsfaktoren/Gebäundefaktoren

Bezugszeitraum 2022



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Landkreis Landshut**

gutachterausschuss@landkreis-landshut.de



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut zum Stichtag 31.12.2022

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:	Juni 2023 (ohne Gebädefaktoren Kapitel 8) September 2023 (inkl. Gebädefaktoren – Kapitel 8)

Inhaltsverzeichnis

Impressum	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Vorwort	5
1. Der Gutachterausschuss.....	6
2. Strukturdaten zum Landkreis Landshut	8
3. Übersicht Grundstücksmarkt	13
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	13
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten	15
4. Unbebaute Grundstücke	17
4.1 Unbebaut - Umsatz.....	17
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – inkl. Indexreihen	19
4.2.1 Angrenzer an die A92 und die Stadt Landshut.....	20
4.2.2 nördlicher und südlicher Landkreis.....	22
4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der beiden Lagen	24
4.3 Gewerbe - Bauland	25
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen	26
5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben	28
5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe	29
5.2.2 Grünland.....	31
5.2.3 Forst (mit Bestockung)	33
6. Bebaute Grundstücke.....	36
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	36
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Indexreihe	38
6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4 - 65 Jahre.....	39
6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre	41
6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern	43
7. Wohnungseigentum	44
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum	44
7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen	46
7.2.1 Wiederverkauf	47
7.2.2 Erstverkauf.....	49
7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf	51

3 | Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

8. Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren) für Ein- und Zweifamilienhäuser	52
8.1 Beschreibung des Modells (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV)	53
8.2 Darstellung der Ergebnisse	57
8.3 steuerliche Bewertung	62
Statistische Kenngrößen	63
Quellen und Bildnachweise.....	65

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BB	Bebaute Grundstücke (Teilmarkt)
BGF	Bruttogrundfläche
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
UB	Unbebaute Grundstücke (Teilmarkt)
VF	Vergleichsfaktor
WEG	Wohn- und Teileigentum (Teilmarkt)
WFL	Wohnfläche
WI	Individuelles Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus

Vorwort

Während sich die Coronajahre nur bedingt auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt haben, scheinen die Entwicklungen des letzten Jahres vom Ukrainekrieg über weiter steigende Baukosten, der Inflation und weitergehende Zinssteigerungen die Marktteilnehmer zögern zu lassen. Objekte sind länger inseriert, hohe aufgerufene Preise werden nicht mehr zwangsweise angenommen, die Anzahl der Verkäufe geht zurück. Diese Entwicklung lässt sich seit dem zweiten Halbjahr deutlich aber seit dem Herbst 2022 ablesen. In wie weit sich daraus eine Stagnation bzw. möglicherweise ein Rückgang der Preise ergibt werden die Auswertungen von 2023 zeigen. In der Gesamtjahresauswertung 2022 lassen sich erste Anzeichen erkennen.

Die Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst in der Kaufpreissammlung zwar auch Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge, diese werden für die folgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen. Für die weiterführenden Untersuchungen (Kapitel 4 bis Kapitel 8) werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

Die Auswertungen können teilweise von Zahlen des vorangegangenen Berichts abweichen. Ursache hierfür sind Nachträge zu Kaufurkunden bzw. nachträglich erfasste Verträge, Umgruppierungen oder Bereinigungen aufgrund eines besseren Kenntnisstandes bzw. Auswertemöglichkeiten. Die Datenbank unterliegt einem laufenden Entwicklungsprozess. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Zahlen der aktuellsten Veröffentlichung zutreffen. Seit Juli 2022 arbeitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einer neuen Kaufpreissammlung, die Auswertungsabfragen wurden entsprechend angepasst, plausibilisiert und den vorherigen gegenübergestellt.

1. Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen wurden auf Grundlage des § 192 BauGB selbstständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Für den Bereich des Landkreises Landshut ist er am Landratsamt Landshut angesiedelt. Er besteht aus einem Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachtern sowie Vertretern des Finanz- und Vermessungsamtes.

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

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

Um dies bewerkstelligen zu können, erhält die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses von den beurkundenden Stellen (v.a. Notare) Abschriften aller Kaufverträge, die Grundstücke im Landkreis Landshut betreffen. Die wertrelevanten Daten der Verträge werden von der Geschäftsstelle in der Kaufpreissammlung erfasst und um weitere Angaben aufgrund von Nachrecherchen und Auswertungen ergänzt. Die Daten werden mathematisch-statistisch unter Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form veröffentlicht. Die Kaufpreissammlung bildet damit die Grundlage für die Erstellung von Verkehrswertgutachten, die Ermittlung von Bodenrichtwerten oder die Ableitung und Ermittlung der sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten.

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen gemäß § 193 BauGB die

1. Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und Erteilung von Auskünften daraus
2. Erstellung von Verkehrswertgutachten von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an diesen und Gutachten über die Höhe von Entschädigungen bei Rechtsverlusten u.a. auch von Enteignungen
3. Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten und Erteilung von Auskünften über diese
4. Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten

Rechtsgrundlage

Die Zusammensetzung, Bildung, Aufgaben sowie Ermächtigungen des Gutachterausschusses sind in § 192 bis § 199 BauGB geregelt und werden um die bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) ergänzt. Daneben findet die am 01.01.2022 neu in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Anwendung.

Mitglieder des Gutachterausschusses

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Grundstücksmarktberichts umfasst der Gutachterausschuss gemäß § 2 BayGaV insgesamt 11 Mitglieder. Diese setzen sich aus Vertretern der freien Wirtschaft, ehrenamtlichen Gutachtern, je einer Bediensteten der zuständigen Finanz- und Vermessungsbehörde sowie Bediensteten des Landratsamtes, die den Vorsitz führen, zu einem neutralen Fachgremium zusammen.

Hinweis:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet täglich an der Kaufpreissammlung. Diese wird laufend erweitert, angepasst und ausgewertet. Entsprechend können sich einzelne Daten aufgrund neuerer Erkenntnisse verändern. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Zahlen der aktuellsten Veröffentlichung zutreffen.



Abbildung 1: Übersicht Bayern¹

¹ Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung

2. Strukturdaten zum Landkreis Landshut

Geographie

Der Landkreis Landshut liegt im Herzen Altbayerns und zentral in Europa. Durch die Täler von Isar, Vils und Laaber sowie ihrer Nebenflüsse und über die sanften Hügel im Westen Niederbayerns führen Verkehrsadern, auf denen seit Jahrtausenden der Handel rollt. Die Autobahn 92 (München–Deggendorf) und die Bundesstraße 15 bzw. 15n (Regensburg–Rosenheim) folgen den Routen uralter Straßen. Zwischen Autobahn, Bundes- und Staatsstraßen spannt sich ein Netz von rund 500 km Kreisstraßen. Auch der Flughafen München, im Nachbarlandkreis gelegen, ist in kurzer Zeit erreichbar.

Mit rund 1.348 Quadratkilometern ist der Landkreis Landshut etwa halb so groß wie das Saarland. Er zählt 35 Gemeinden; 17 von ihnen haben sich in sechs Verwaltungsgemeinschaften enger verbunden. Der Landkreis hat zwei Städte, Rottenburg und Vilsbiburg, und sieben Märkte: Altdorf, Ergolding, Ergoldsbach, Essenbach, Geisenhausen, Pfeffenhausen und Velden. Die Nutzung des Bodens kann anteilhaft Abbildung 3 entnommen werden.

Der Landkreis Landshut liegt im Westen des Regierungsbezirks Niederbayern, grenzt aber bereits an Oberbayern an. Er umschließt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, die an ihren Rändern teilweise bereits unmittelbar an die angrenzenden Landkreisgemeinden Altdorf, Ergolding und Kumhausen anschließt. Die Isar unterteilt den Kreis mehr oder weniger mittig in eine nördliche und eine südliche Hälfte. Während der Süden von Weilern und Einöden geprägt ist, herrschen im Landkreisnorden größere Dörfer vor.

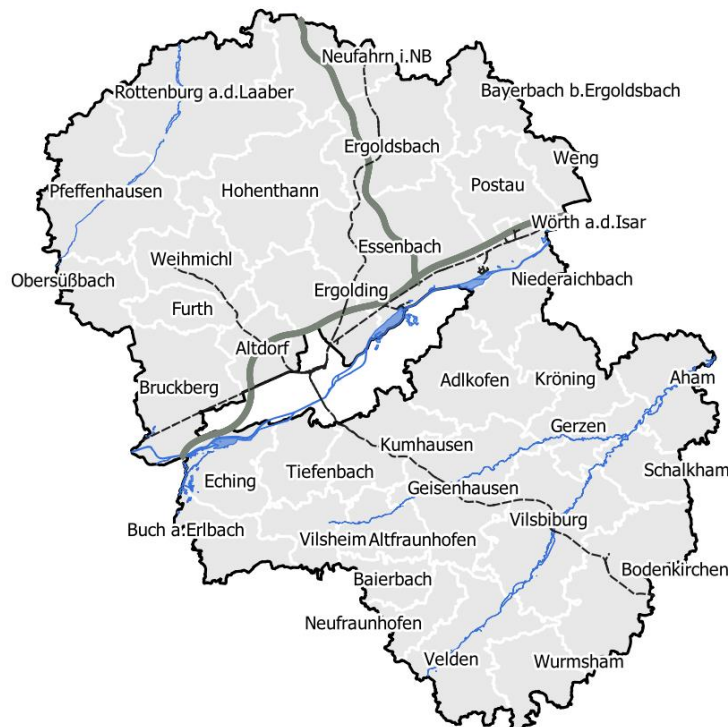


Abbildung 2: Landkreis Landshut²

² Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung

9 | Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

Der Landkreis Landshut existiert in seiner heutigen Form seit 1972, als er aus den früheren Landkreisen Landshut, Rottenburg und Vilsbiburg sowie aus Gemeinden der Kreise Freising, Mainburg und Mallersdorf gebildet wurde.

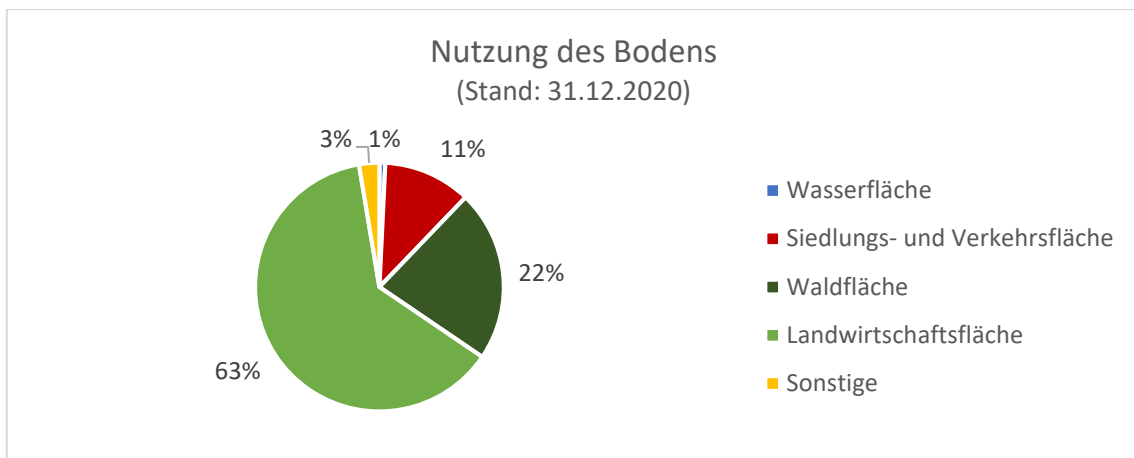


Abbildung 3: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens³

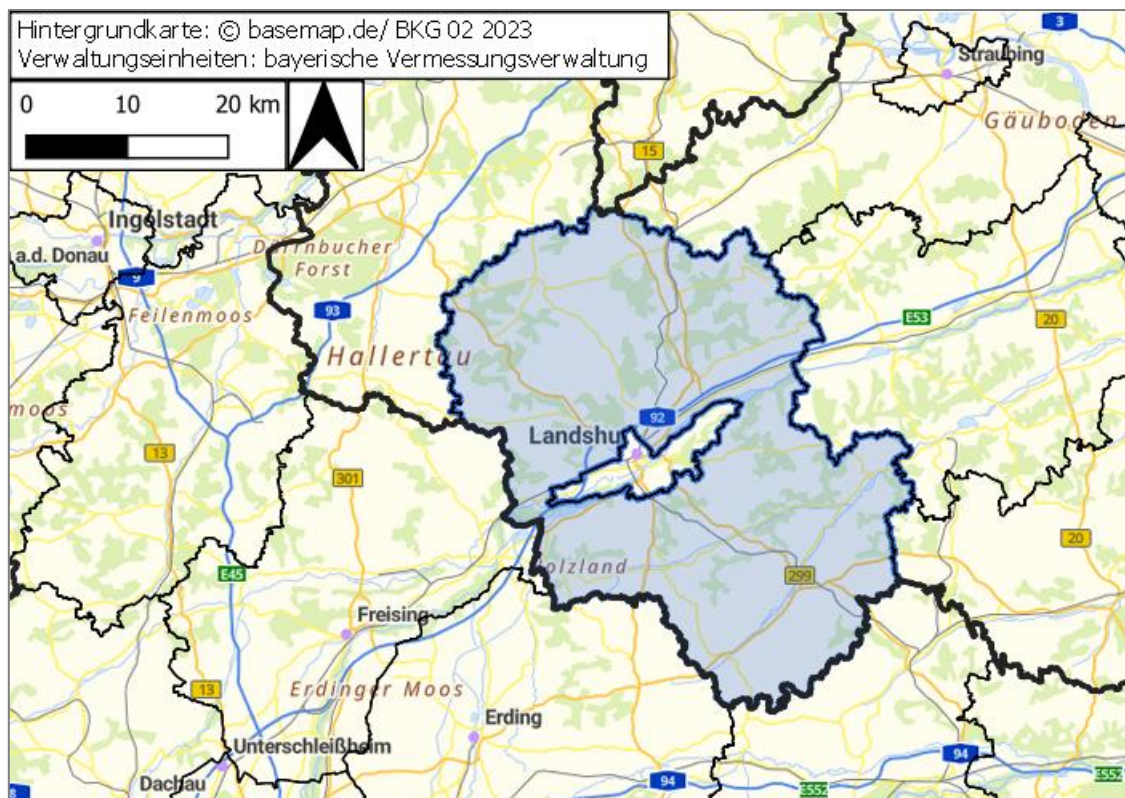


Abbildung 4: Übersichtskarte Landkreis Landshut mit Umgebung

Bevölkerungsdaten und Altersstruktur:

Im Landkreis Landshut leben 162 331⁴ Menschen (Stand: 31.12.2021). das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 120 Personen pro Quadratkilometer. Bevölkerungs-

³ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (03.02.2023)

schwerpunkte sind die Städte Rottenburg an der Laaber und Vilsbiburg, die Märkte Ergolding, Altdorf sowie Essenbach.

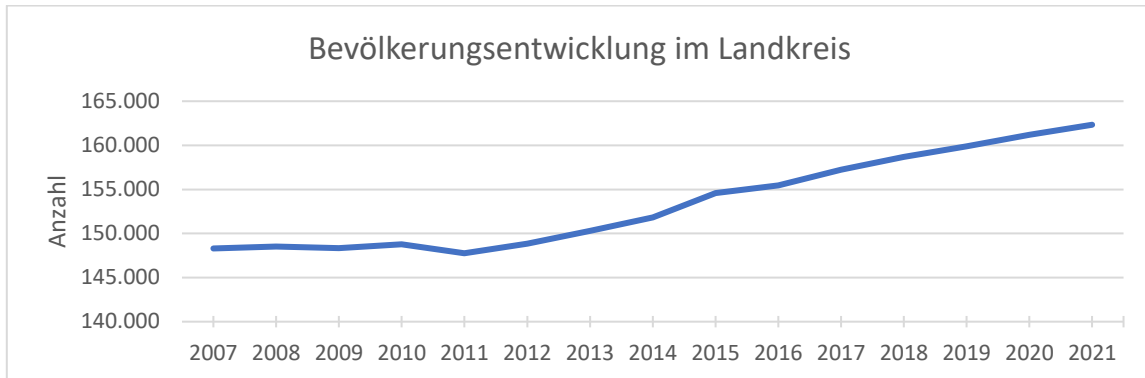


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁵

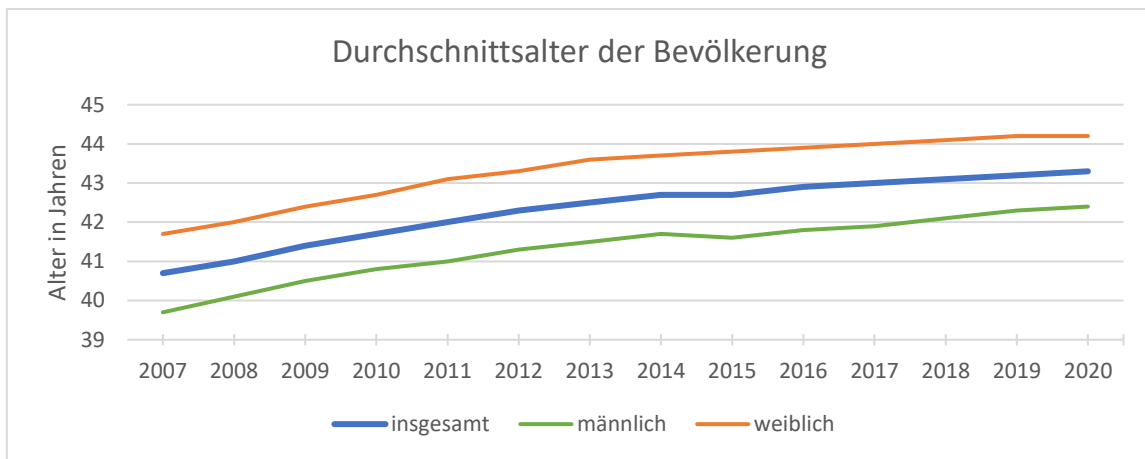


Abbildung 6: Entwicklung des Durchschnittsalters⁶

Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2021 bis 2041. Die folgende Tabelle gibt einige Kennzahlen dazu wieder. Abbildung 7 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2021 und prognostiziert für 2041.

		Landkreis Landshut	Kreisfreie Stadt Landshut	Niederbayern	Bayern
Einwohner	2021	162.331	73.150	1,25 Mio.	13,18 Mio.
	2041	183.700	81.700	1,34 Mio.	13,89 Mio.
Bevölkerungsanstieg		+ 13,2 %	+ 11,7 %	+ 7,0 %	+ 5,4 %
Durchschnittsalter	2021	43,4	43,8	44,4	44,1
	2041	45,0	45,1	46,3	45,4

Tabelle 1: demografische Kennzahlen⁷

⁵ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

⁶ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

⁷ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555

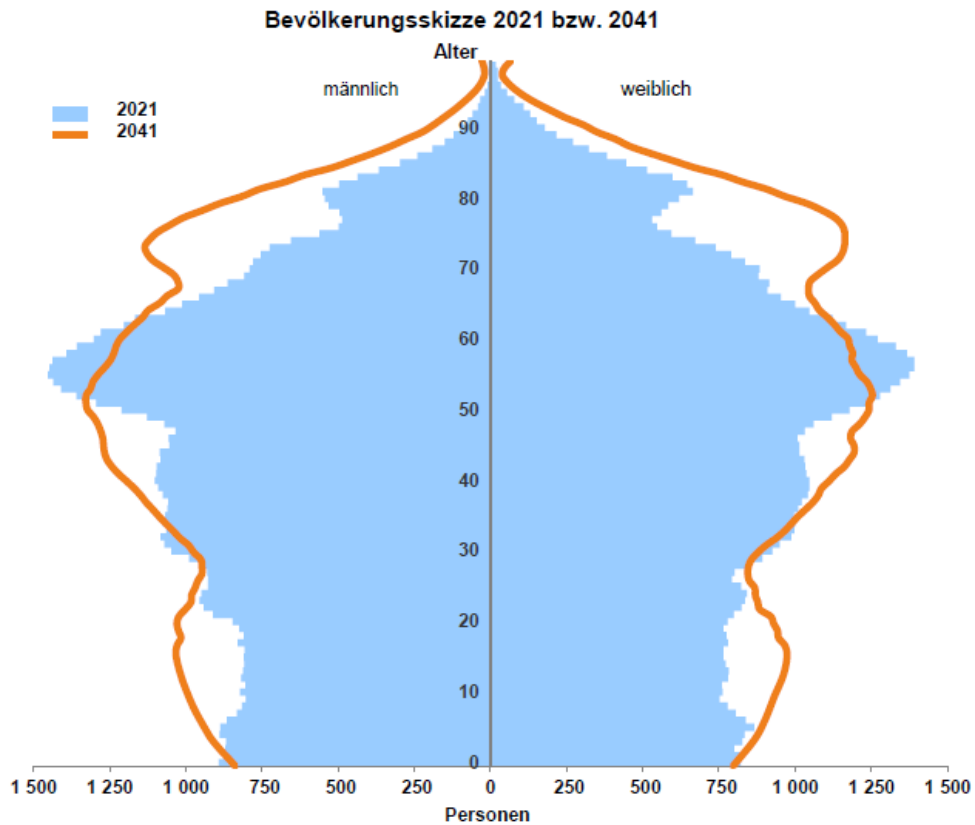


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert⁸

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.

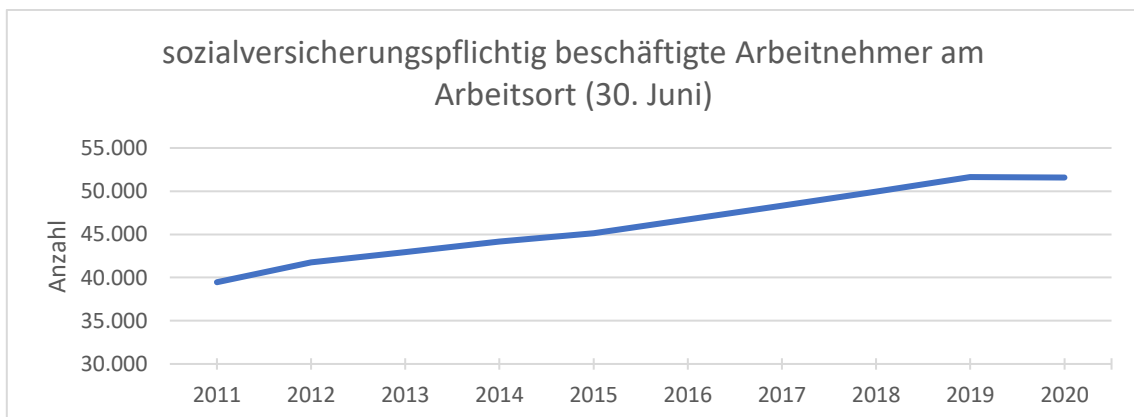


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort⁹

⁸ © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

⁹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

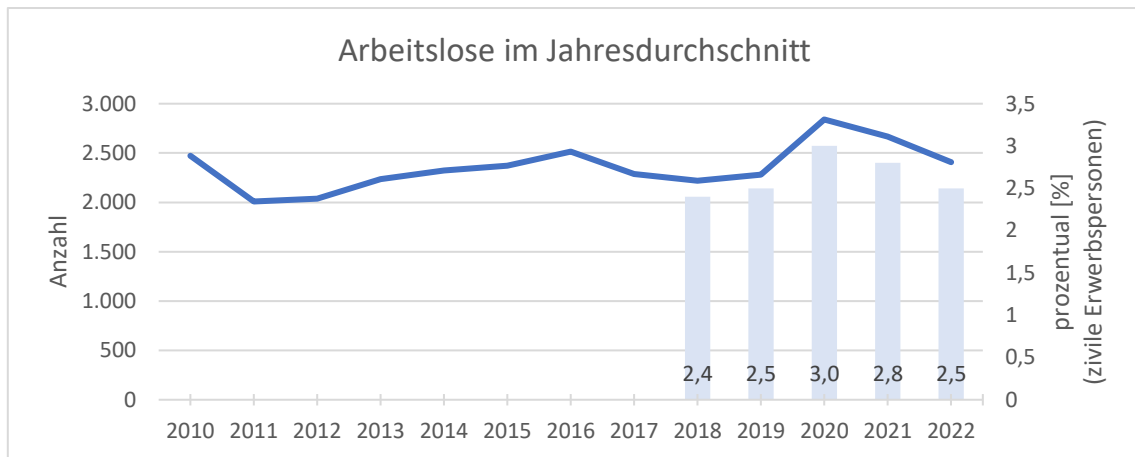


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen¹⁰

Abbildung 10 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. 2022 nimmt dieser besonders stark zu.

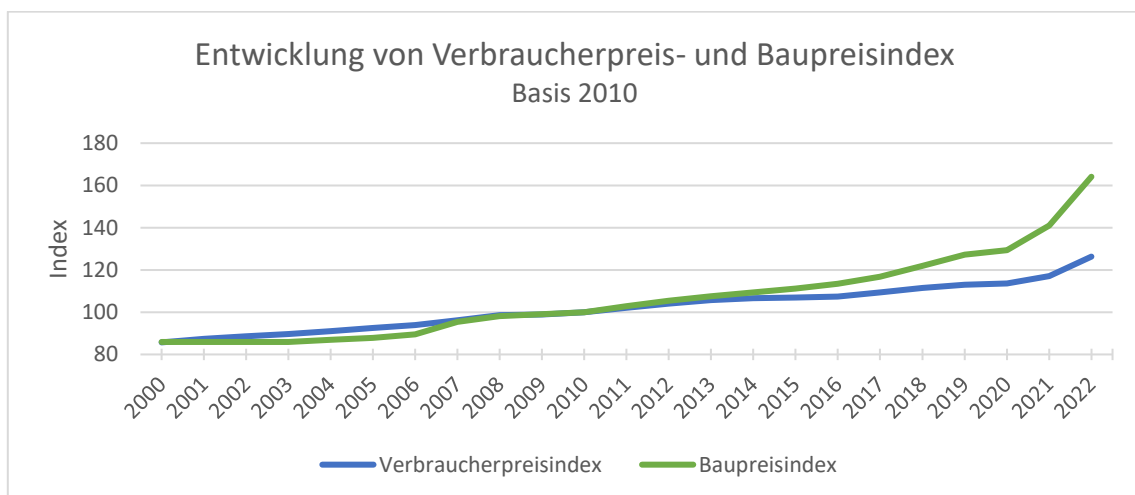


Abbildung 10: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex^{11,12}

¹⁰ Datengrundlage: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09274-Landshut.html?nn=25856&year_month=202010 (06.02.2023); Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

¹¹<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128> (06.02.2023)

¹²<https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (06.02.2023)

3. Übersicht Grundstücksmarkt

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 11 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Landshut der letzten Jahre dar. Während sich die Coronajahre nur bedingt auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt haben, scheinen die Entwicklungen des letzten Jahres vom Ukrainekrieg über weiter steigende Baukosten, der Inflation und Zinssteigerungen die Marktteilnehmer zögern zu lassen. Objekte werden wieder länger inseriert. Die Umsätze sind rückläufig. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Grundstücksmarkt dieses Jahr weiterentwickelt. Da der Geldumsatz verglichen zur Zahl der Kaufverträge nur um 8% zurückgegangen ist, wohingegen diese fast 20% Rückgang zu verzeichnen haben, sind weiterhin hohe Kaufsummen im Umlauf.

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Mittelwert Letzte 10 Jahre	
				Anz. Verträge	Geldumsatz
2007	1.429	262	1.066		
2008	1.313	171	761		
2009	1.495	175	557		
2010	1.568	195	552		
2011	1.618	246	541		
2012	1.871	274	579		
2013	1.875	375	711		
2014	1.878	382	484		
2015	1.968	370	524		
2016	1.912	355	457	1.693	281
2017	1.805	454	697	1.730	300
2018	1.546	462	514	1.754	329
2019	1.702	553	558	1.774	367
2020	1.764	544	406	1.794	402
2021	1.672	568	387	1.799	434
2022	1.352	523	388	1.747	459
Veränderung zu 2021	- 19 %	- 8 %	0	- 3 %	+ 6 %

Tabelle 2: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

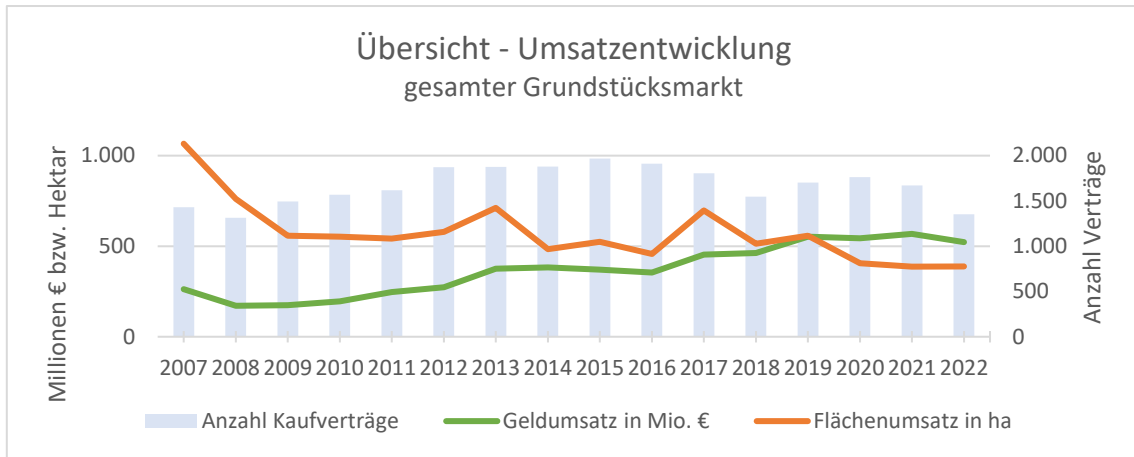


Abbildung 11: Umsatzentwicklung gesamter Markt

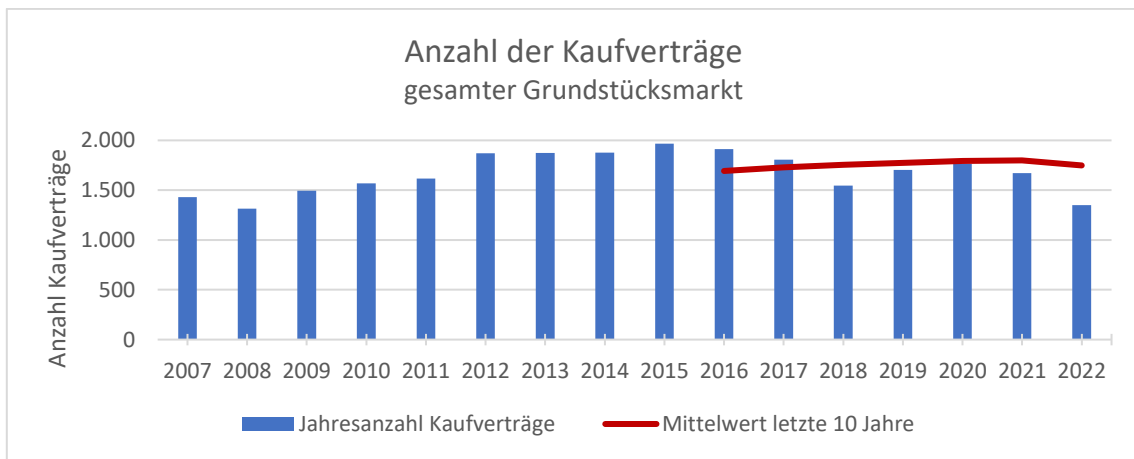


Abbildung 12: jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. mittlere Anzahl der letzten 10 Jahre

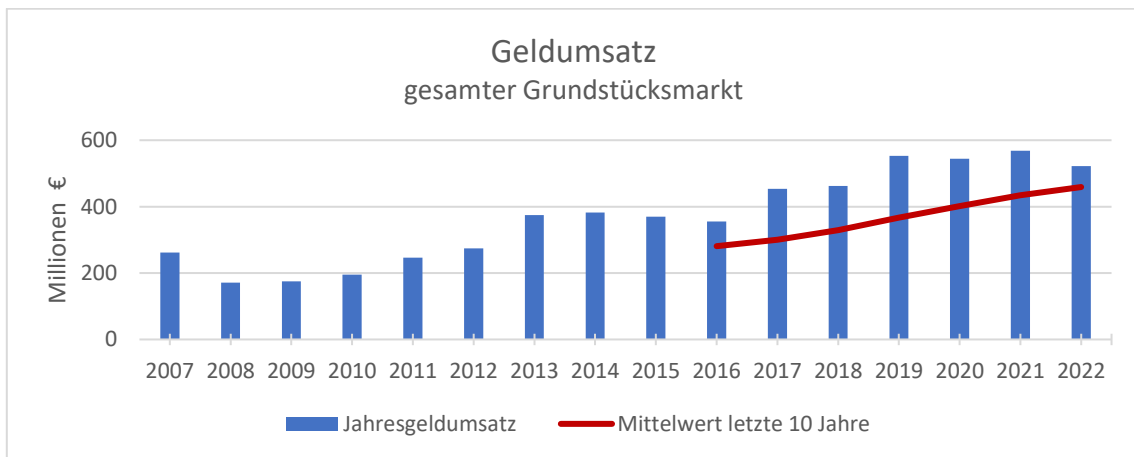


Abbildung 13: jährlicher Geldumsatz vs. mittlerer Geldumsatz der letzten 10 Jahre

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

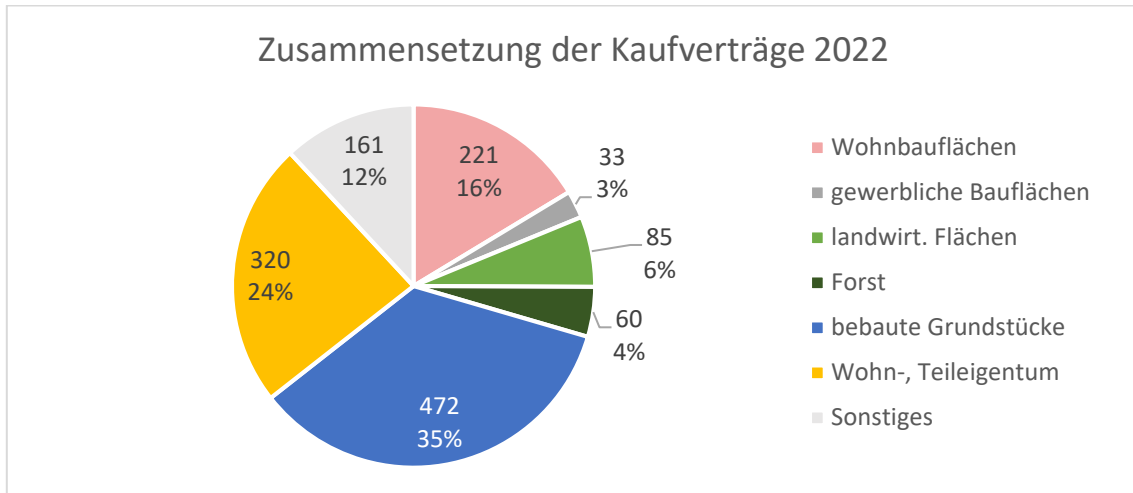


Abbildung 14: Zusammensetzung der Kaufverträge 2022

Abbildung 14 zeigt die Zusammensetzung der Kaufverträge 2022. Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohn- und Teileigentum sowie Wohnbauflächen. Gemeinsam vereinen sie 75% der Urkunden auf sich. Der Großteil des Jahresgeldumsatzes führt auf Veräußerungen von bebauten Grundstücken zurück. Abbildung 16 bis Abbildung 18 zeigen in langen Zeitreihen die Umsatzentwicklung der übergeordneten Teilmärkte.

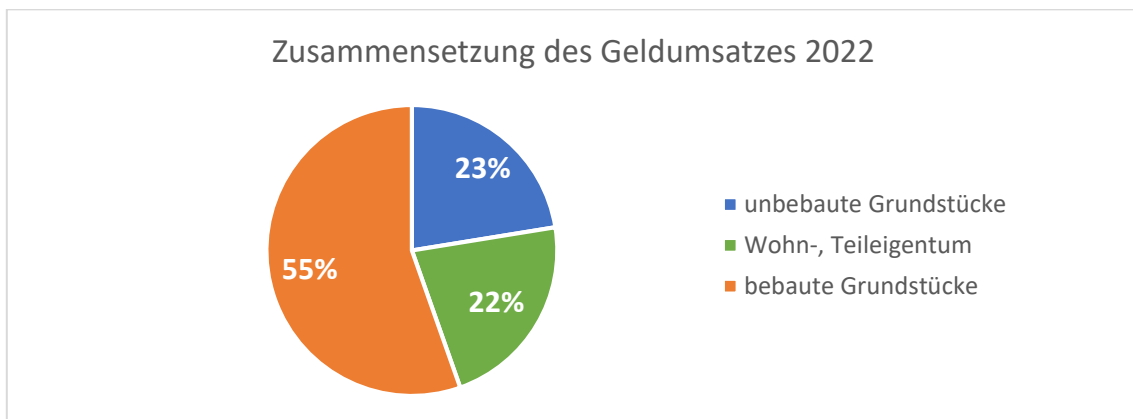


Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2022

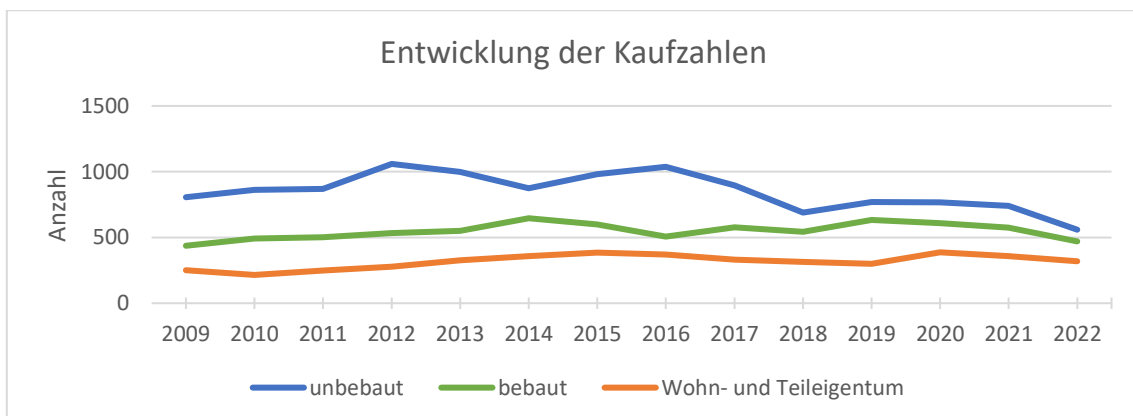


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten

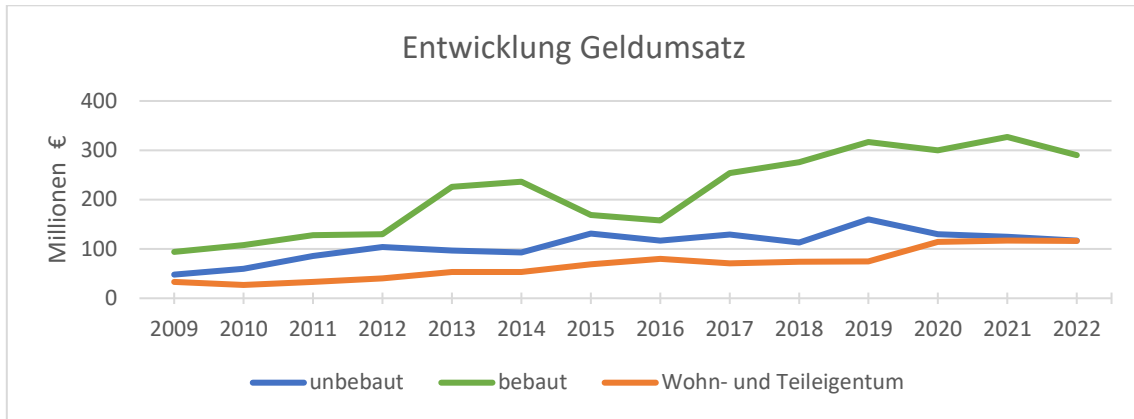


Abbildung 17: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

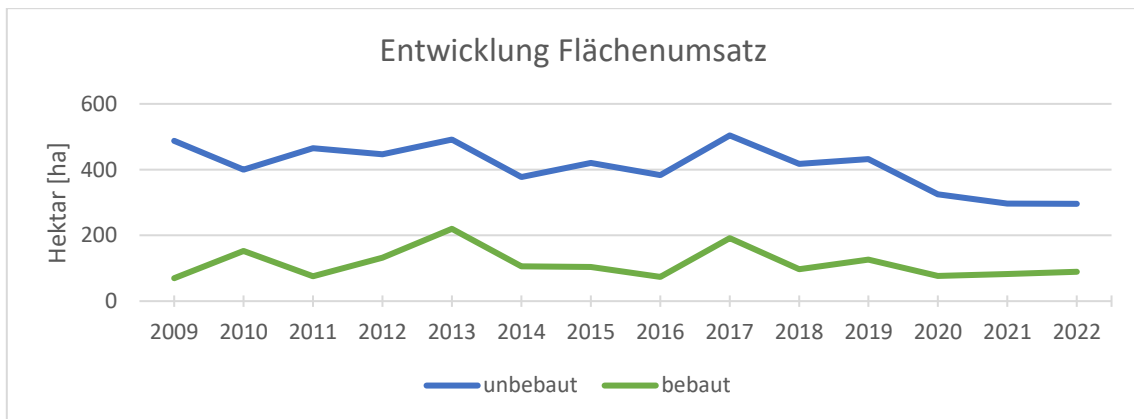


Abbildung 18: Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]	
	UB	BB	WEG	UB	BB	WEG	UB	BB
2013	997	551	327	97	226	53	491	220
2014	874	646	358	93	236	53	378	106
2015	982	600	385	131	169	69	420	104
2016	1.036	507	369	117	158	80	383	74
2017	895	578	331	129	254	71	504	192
2018	690	542	315	113	276	74	417	97
2019	769	633	300	160	317	75	432	126
2020	768	609	387	130	300	114	325	77
2021	740	574	358	125	327	117	297	83
2022	560	472	320	117	290	116	296	89
Veränderung zu 2021	- 24 %	- 18 %	- 11 %	- 6 %	- 11 %	- 1 %	0	+ 7 %

Tabelle 3: Wertetabelle – Umsätze nach Teilmarkt

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.000 m² Grundstücksgröße
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbegrundstücke.

4.1 Unbebaut - Umsatz

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Lokale Unterschiede können erst in den Detailauswertungen weiter herausgearbeitet werden. Es wurden für die Auswertung nur Verträge herangezogen, die nicht durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Die folgenden Abbildungen zeigen die jeweiligen Umsatzentwicklungen, die zugehörigen Werte enthält Tabelle 4.

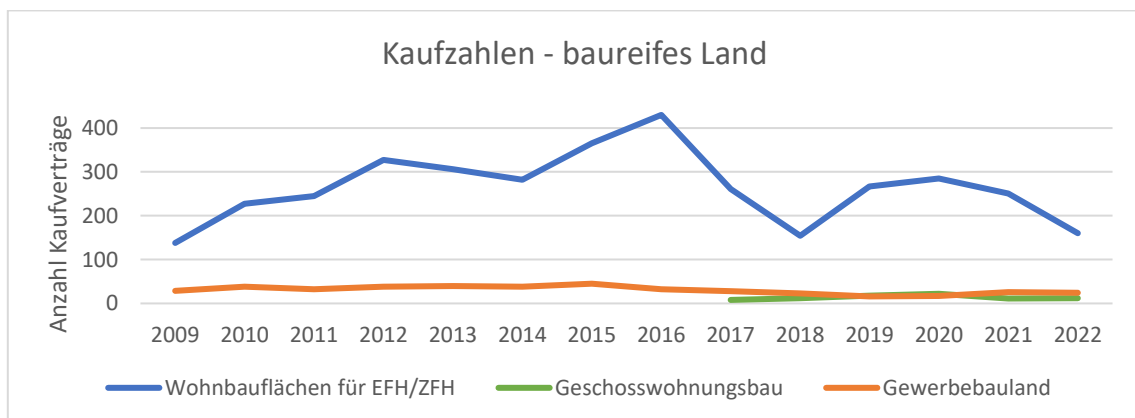


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

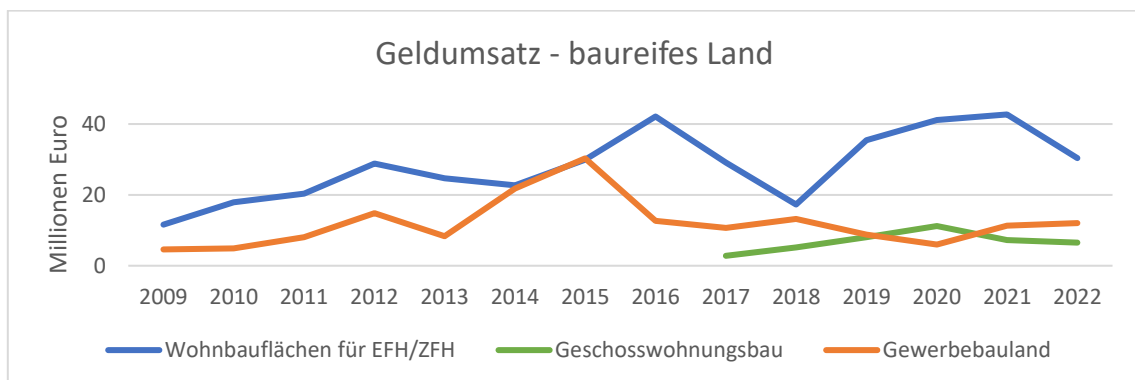


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

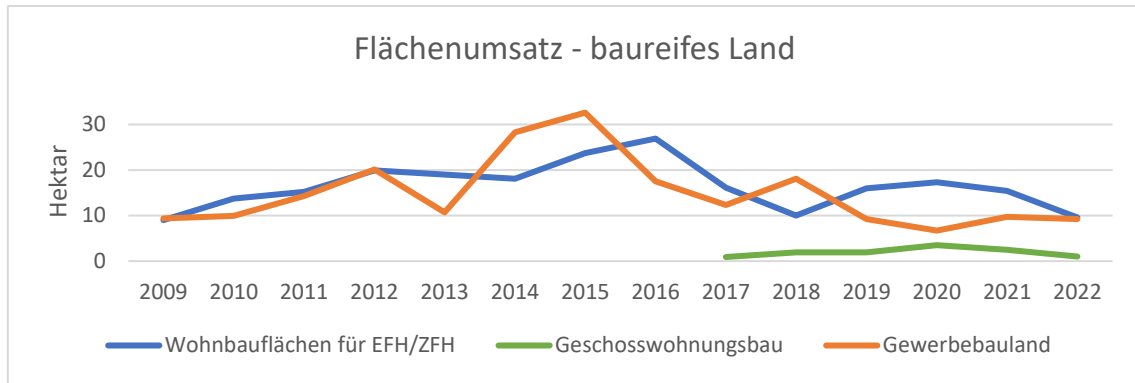


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	WI	WG	G	WI	WG	G	WI	WG	G
2013	306		40	24,7		8,3	19,0		10,7
2014	282		38	22,7		21,8	18,1		28,3
2015	365		45	29,9		30,3	23,7		32,6
2016	430		32	42,1		12,7	26,9		17,5
2017	261	8	28	29,1	2,8	10,7	16,1	0,9	12,3
2018	154	12	23	17,3	5,2	13,2	10,0	1,9	18,1
2019	267	18	16	35,4	8,1	8,8	16,0	1,9	9,2
2020	285	22	17	41,1	11,2	6,0	17,3	3,5	6,7
2021	251	11	26	42,7	7,2	11,3	15,4	2,5	9,7
2022	160	12	24	30,4	6,5	12,0	9,6	1,0	9,2
Änderung zu 2021	- 36%	+ 9%	- 8%	- 29%	- 10%	+ 6%	- 38%	- 60%	- 5%

Tabelle 4: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

- WI Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser
Unterliegen jährlichen Schwankungen; u.a. abhängig von der Anzahl und Größe der von den Gemeinden ausgewiesenen Baugebieten ansonsten Baulücken bzw. freigelegte Grundstücke
- WG Flächen für Geschosswohnungsbau
Seit 2017 getrennte Erfassung; bebaubar mit Mehrfamilienhäusern – höhere Ausnutzung des Grundstücks möglich
- G Gewerbebauland
Unterliegen jährlichen Schwankungen; typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten; je nach Art der gewerblichen Nutzung andere Anforderungen an Lage und Flächenbedarf

4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – inkl. Indexreihen

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt eine Einteilung in zwei Lagen: zum einen in die Gemeinden entlang der Autobahn A92 samt der Kommunen, die an die kreisfreie Stadt Landshut angrenzen; zum anderen in den ländlicher geprägten nördlichen und südlichen Landkreis.

Die Auswertung erfolgt auf Grundlage der folgenden Modell- und Stichprobenbeschreibung:

Übersicht Auswertung	
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2010 bis 31.12.2022
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut unterteilt in die Lagen: - Achse A92/ Isar und Angrenzer an die Stadt Landshut - nördlicher und südlicher Landkreis
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	Unbebaute Bauplätze (Wohn-/Mischgebiete) - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - geplante Nutzung: individuelles Wohnen soweit bekannt (Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) - erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 170 – 1.000m ² - Ohne Abbruchobjekte/ Freilegungen - Ohne vergünstigte Veräußerungen - <u>Neue Baugebiete</u> : Gewichtung der Verkäufe
<i>Hinweis</i>	Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	€/m ² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m ²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 5: WI – Stichproben- und Modellbeschreibung

4.2.1 Angrenzer an die A92 und die 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

Abbildung 22 zeigt die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und stellt dieser die Entwicklung der Urkundenzahlen gegenüber.

2022 ist die Preisspanne deutlich breiter geworden. Die einzelnen Werte können der Tabelle 6 entnommen werden. Im Vergleich zum nördlichen und südlichen Landkreis sind die Bauplätze im Schnitt kleiner.

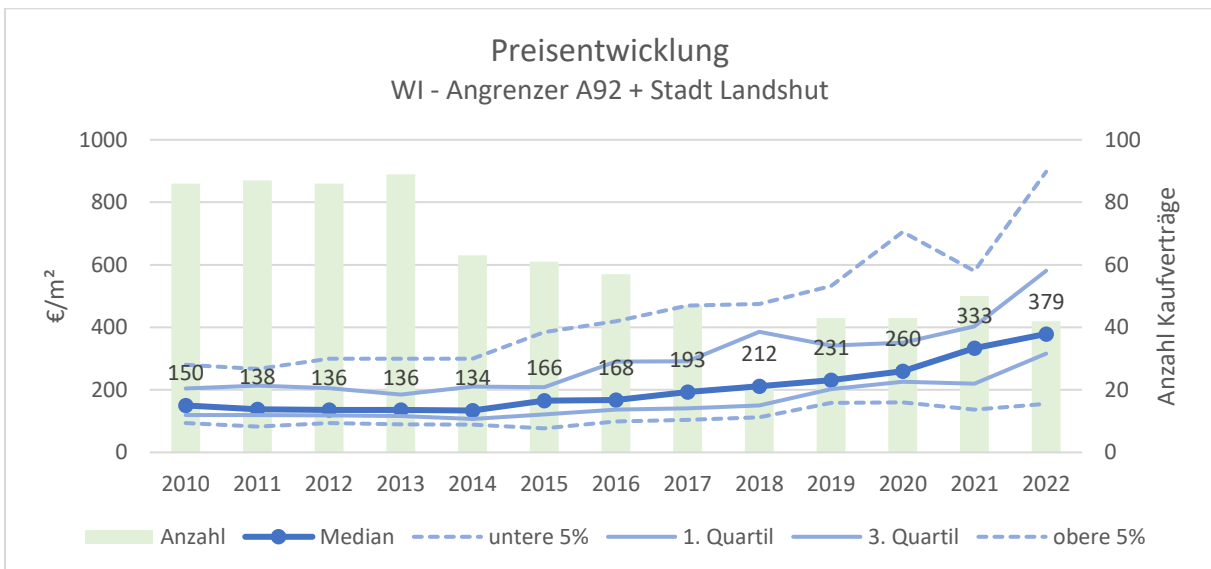


Abbildung 22: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EFH/ZFH

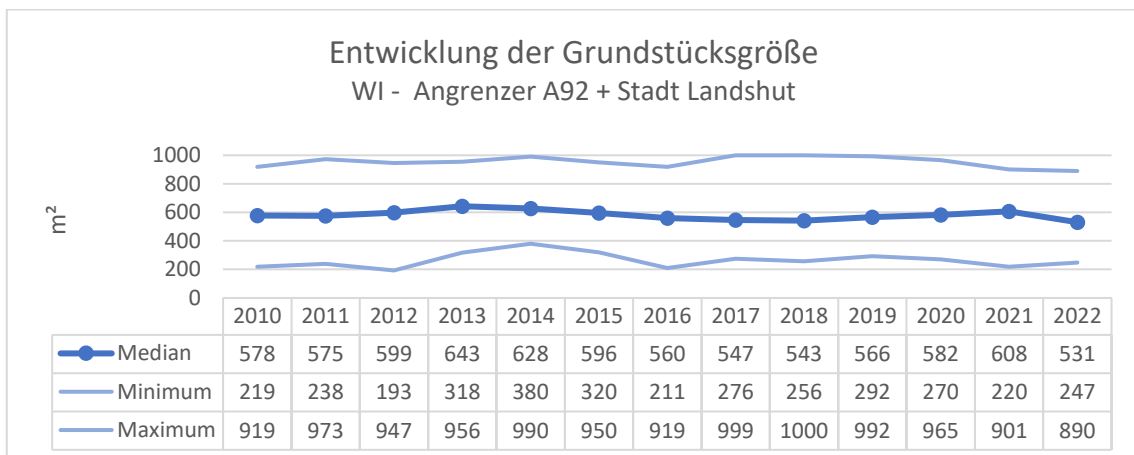


Abbildung 23: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Grundstücksgröße Median [m ²]
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2010 ¹³	86	94	119	204	280	150	100	578
2011	87	83	119	214	267	138	92	575
2012	86	94	118	205	300	136	91	599
2013	89	90	116	185	300	136	91	643
2014	63	89	107	211	300	134	89	628
2015	61	77	122	209	385	166	111	596
2016	57	99	137	290	420	168	112	560
2017	47	104	141	291	470	193	129	547
2018	22	112	150	386	475	212	141	543
2019	43	158	202	342	532	231	154	566
2020	43	160	226	351	705	260	173	582
2021	50	137	220	403	580	333	222	608
2022	42	155	316	581	898	379	253	531
Veränderung Zu 2021	- 16%	+ 13%	+ 44%	+ 44%	+ 55%	+ 14%	+ 14%	- 13%

Tabelle 6: Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH – Angrenzer A92 + Stadt Landshut

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

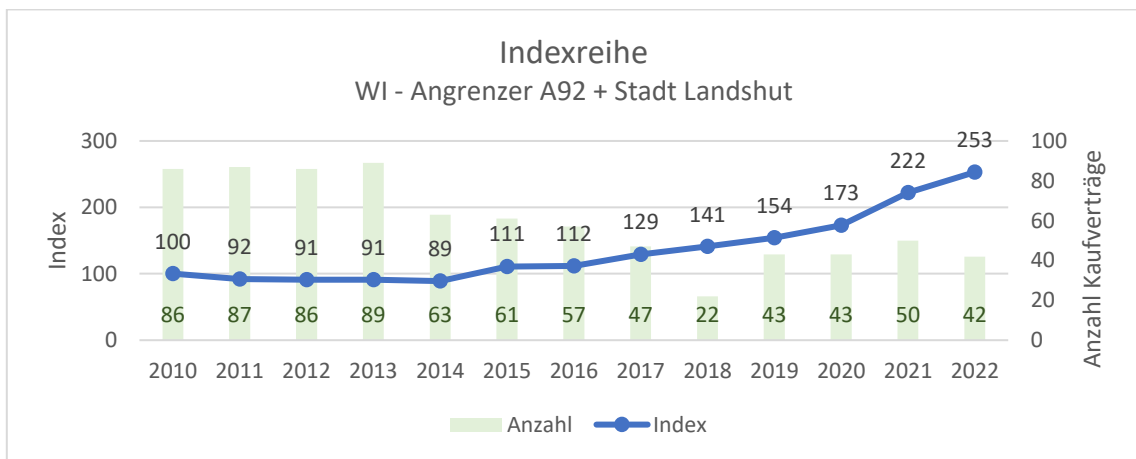
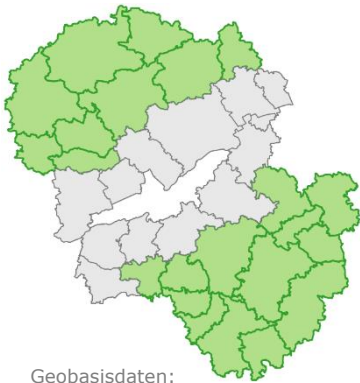


Abbildung 24: Indexreihe – Wohnbaufläche EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

¹³ Basisjahr der Indexreihe

4.2.2 nördlicher und südlicher Landkreis



Geobasisdaten:
bayerische Vermessungsverwaltung

Der nördliche und südliche Landkreis umfasst alle Kommunen, die in der Auswertung der Angrenzer an die Autobahn A92 und die Stadt Landshut nicht enthalten sind (siehe Kapitel 4.2.1).

2022 ist die Preisspanne deutlich breiter geworden ist. Die einzelnen Werte können der Tabelle 8 entnommen werden. Die Grundstücksgrößen im nördlichen und südlichen Landkreis sind mit durchgängig über 600m² größer als entlang der Autobahn A92 bzw. an die Stadt Landshut angrenzend.

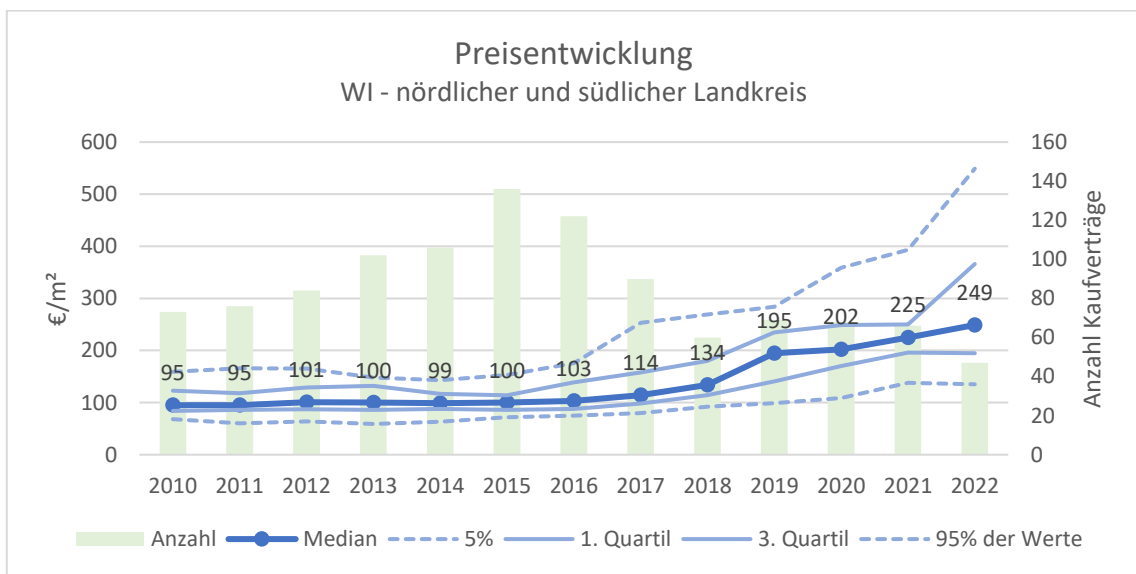


Abbildung 25: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EHF/ZFH

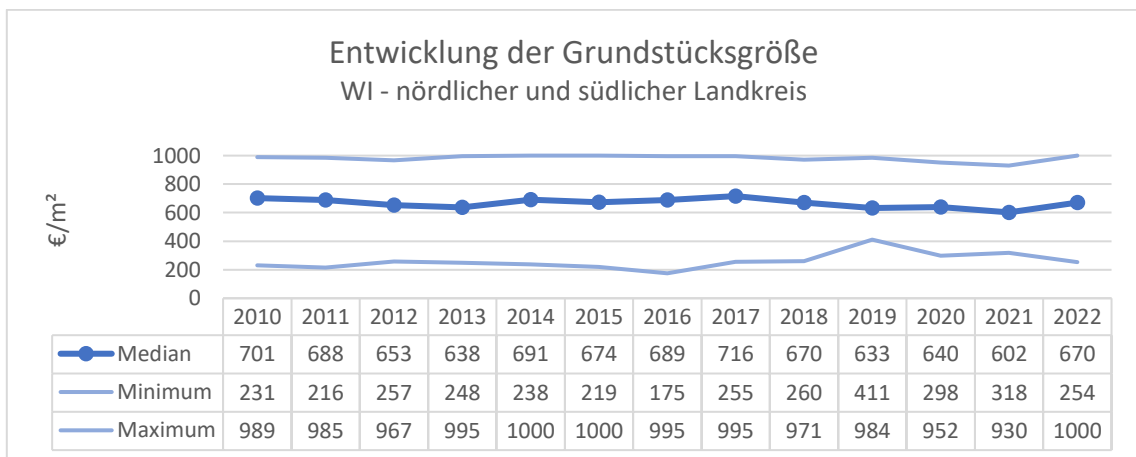


Tabelle 7: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Grundstücksgröße Median [m ²]
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
		2010 ¹⁴	73	68	84			
2011	76	60	86	118	166	95	100	688
2012	84	64	87	129	165	101	106	653
2013	102	59	86	132	148	100	105	638
2014	106	63	88	117	143	99	104	691
2015	136	72	86	114	153	100	105	674
2016	122	75	88	139	176	103	108	689
2017	90	80	98	158	253	114	120	716
2018	60	92	114	180	269	134	141	670
2019	69	99	141	235	284	195	205	633
2020	68	109	170	249	359	202	213	640
2021	66	138	196	250	393	225	237	602
2022	47	135	195	366	549	249	262	670
Veränderung Zu 2021	- 29%	- 2%	- 1%	+ 46%	+ 40%	+ 11%	+ 11%	+ 11%

Tabelle 8: Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH – nördlicher und südlicher Landkreis

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

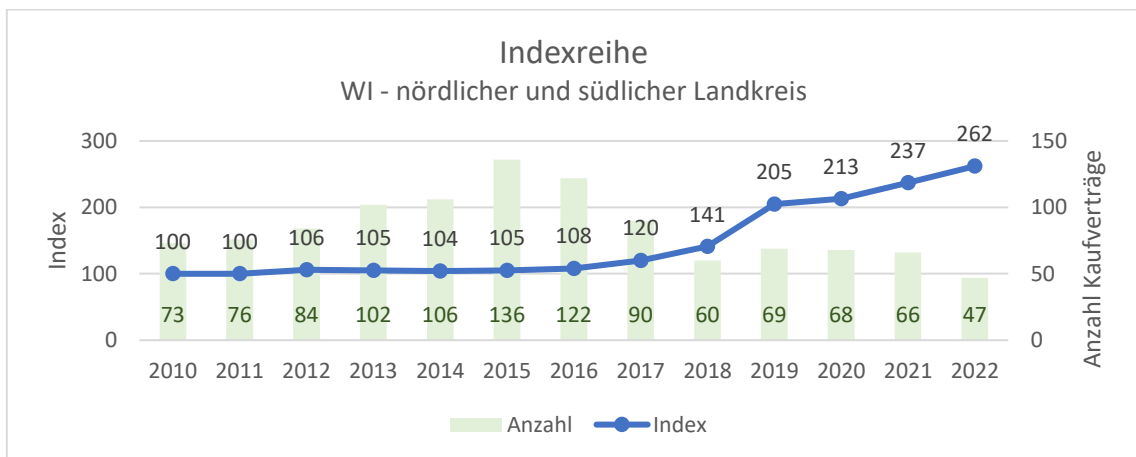


Abbildung 26: Indexreihe – Wohnbauflächen EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe **Kapitel 4.2.**

¹⁴ Basisjahr der Indexreihe

4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der beiden Lagen

Hier sollen die beiden Lagen hinsichtlich ihrer Preisentwicklung, ihrer Indexreihen sowie typischen Grundstücksgröße gegenübergestellt werden. Die einzelnen Zahlenwerte sind in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 hinterlegt.

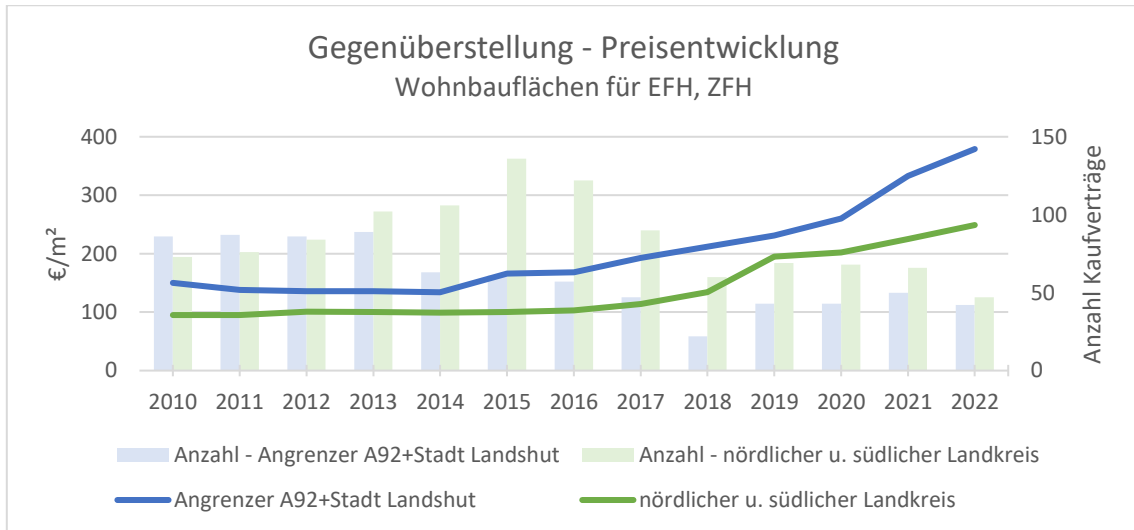


Abbildung 27: Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

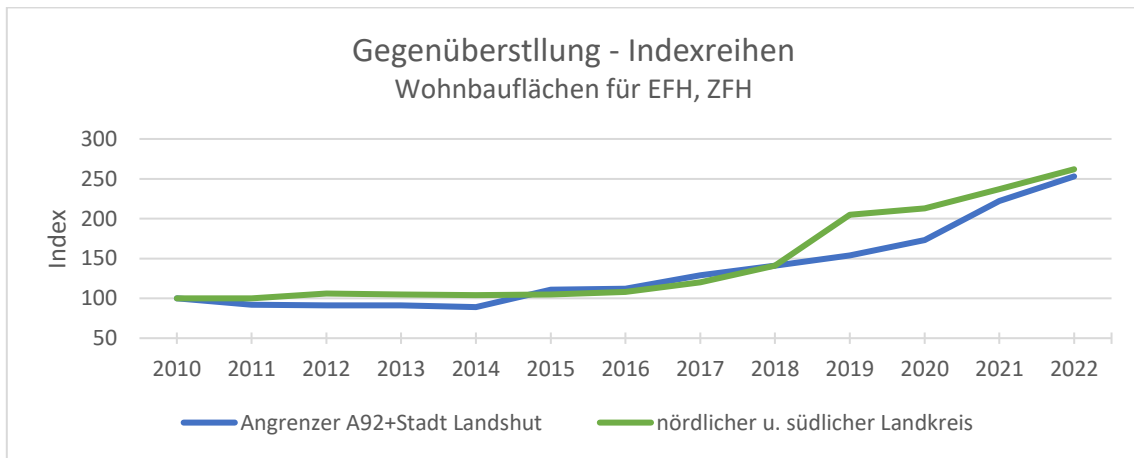


Abbildung 28: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

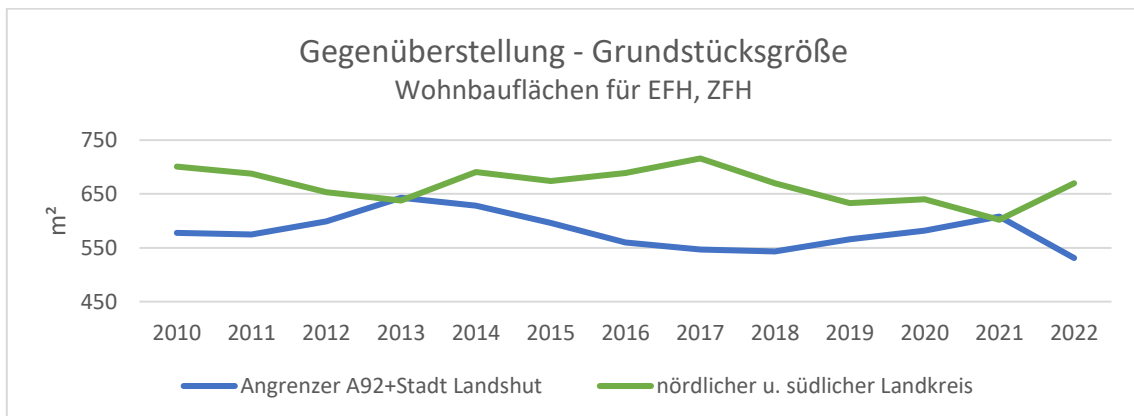


Abbildung 29: Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

4.3 Gewerbe - Bauland

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.

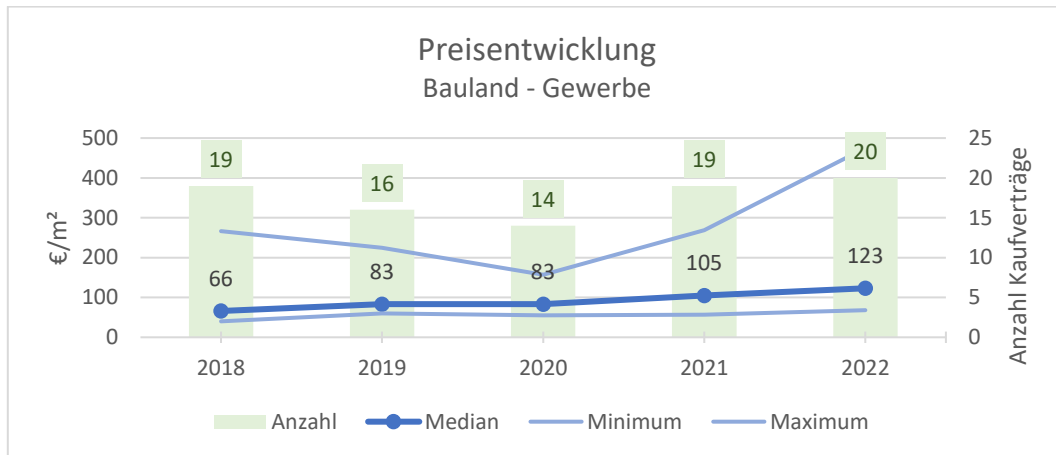


Abbildung 30: Preisentwicklung Gewerbebaugrund

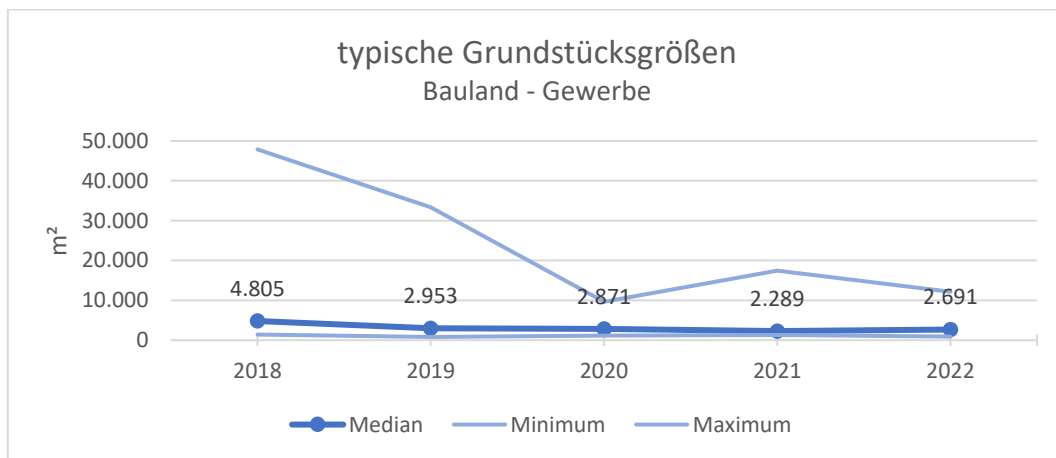


Abbildung 31: Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]
		Preisspanne	Median		
2018	19	40 - 266	66	8.429	
2019	16	60 - 225	83	5.719	
2020	14	55 - 157	83	4.318	
2021	19	57 - 269	105	4.158	
2022	20	68 - 475	123	3.876	
Veränderung zu 2021	+ 5%	+ 19%	+ 77%	+ 17%	- 7%

Tabelle 9: Wertetabelle - Baugrund Gewerbe

5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Teilmärkte Acker-, Grünland und 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 32 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2022 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die anschließenden Darstellungen sowie die Wertetabelle.

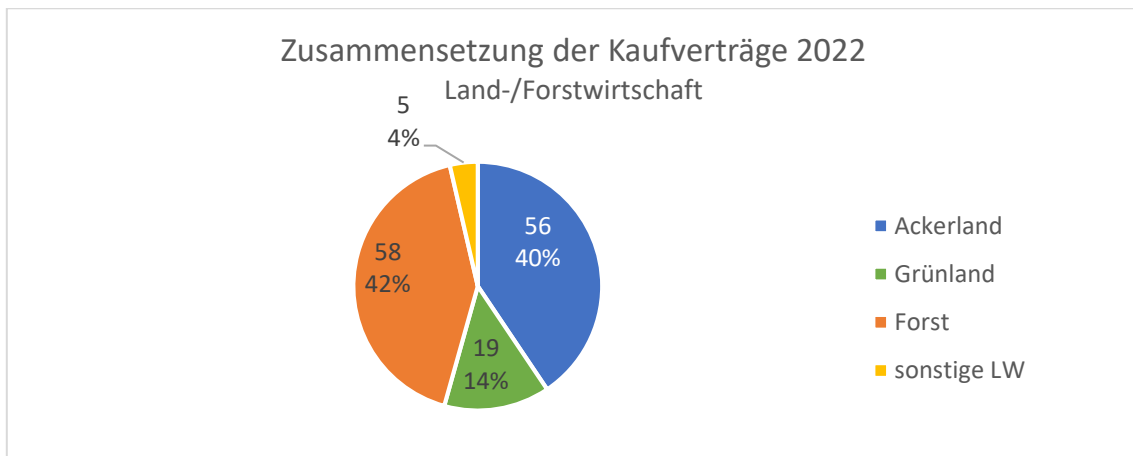


Abbildung 32: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2022

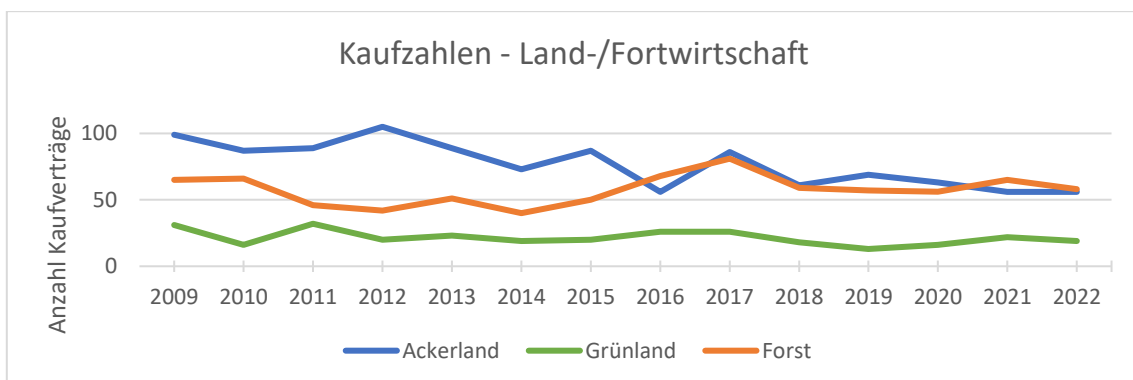


Abbildung 33: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

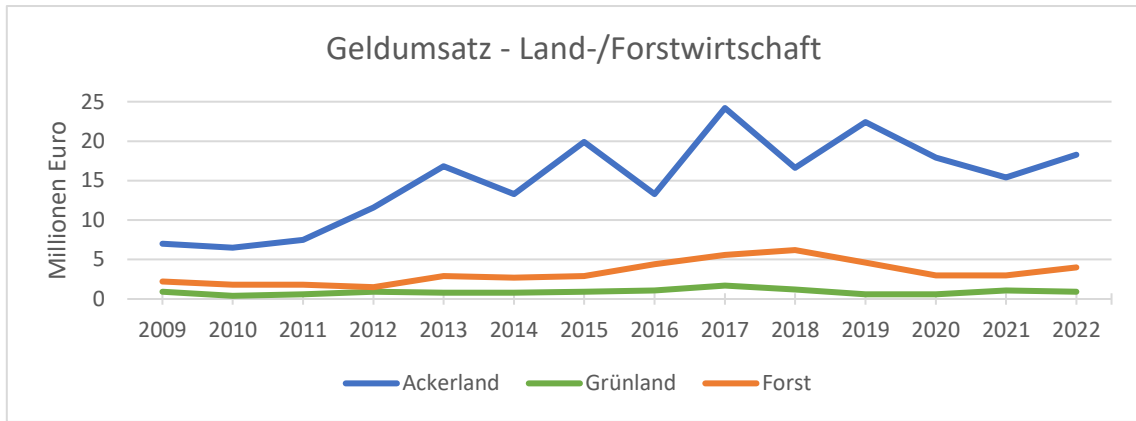


Abbildung 34: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

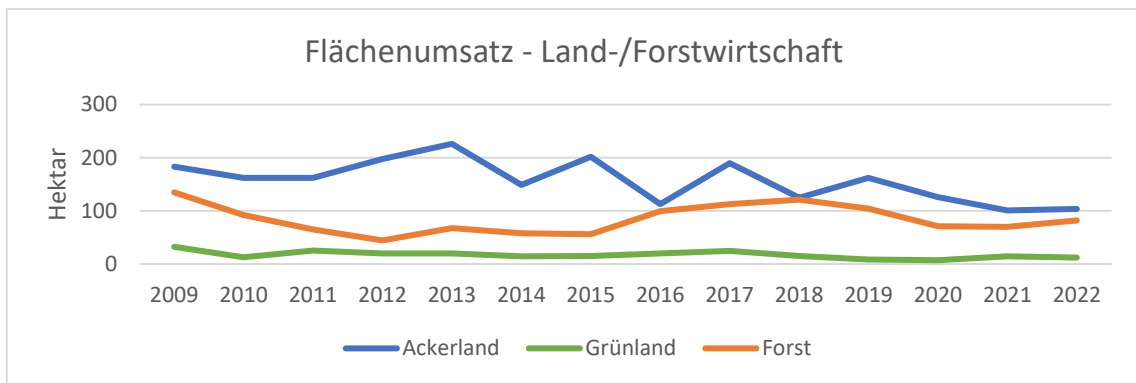


Abbildung 35: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Acker	Grünland	Forst	Acker	Grünland	Forst	Acker	Grünland	Forst
2013	89	23	51	16,8	0,8	2,9	226,1	20,1	67,4
2014	73	19	40	13,3	0,8	2,7	148,9	14,4	58,0
2015	87	20	50	19,9	0,9	2,9	202,0	14,8	56,3
2016	56	26	68	13,3	1,1	4,4	112,7	19,9	99,6
2017	86	26	81	24,2	1,7	5,6	189,5	24,7	112,9
2018	61	18	59	16,6	1,2	6,2	124,6	15,3	121,1
2019	69	13	57	22,4	0,6	4,6	162,1	8,3	104,1
2020	63	16	56	17,9	0,6	3,0	125,9	7,1	70,9
2021	56	22	65	15,4	1,1	3,0	100,8	14,3	70,1
2022	56	19	58	18,3	0,9	4,0	103,7	11,8	82,1
Änderung zu 2021	0	- 14%	- 11%	+ 19%	- 18%	+ 33%	+ 3%	- 17%	+ 17%

Tabelle 10: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft

5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben

Die Detailauswertungen (Kapitel 5.2.1 – 5.2.3) der Land- und Forstwirtschaft erfolgen auf Basis der hier aufgeführten Modell- und Stichprobenbeschreibung. Abbildung 36 stellt die Preisentwicklung der Teilmärkte vorab gegenüber.

Übersicht Auswertung				
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres			
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2009 bzw. 01.01.2010 bis 31.12.2022			
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut			
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut			
<i>Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzung - Unterteilung in: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;"><u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m²</td> <td style="padding: 2px;"><u>Grünland:</u> - ab 1.000 m²</td> <td style="padding: 2px;"><u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m² - ohne Kahlschlag</td> </tr> </table> 	<u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m ²	<u>Grünland:</u> - ab 1.000 m ²	<u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m ² - ohne Kahlschlag
<u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m ²	<u>Grünland:</u> - ab 1.000 m ²	<u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m ² - ohne Kahlschlag		
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen Bezugsgrößen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel			
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<p>€/m² Grundstücksgröße</p> <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] <p>Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median 			

Tabelle 11: Stichproben- und Modellbeschreibung – Land-/Forstwirtschaft

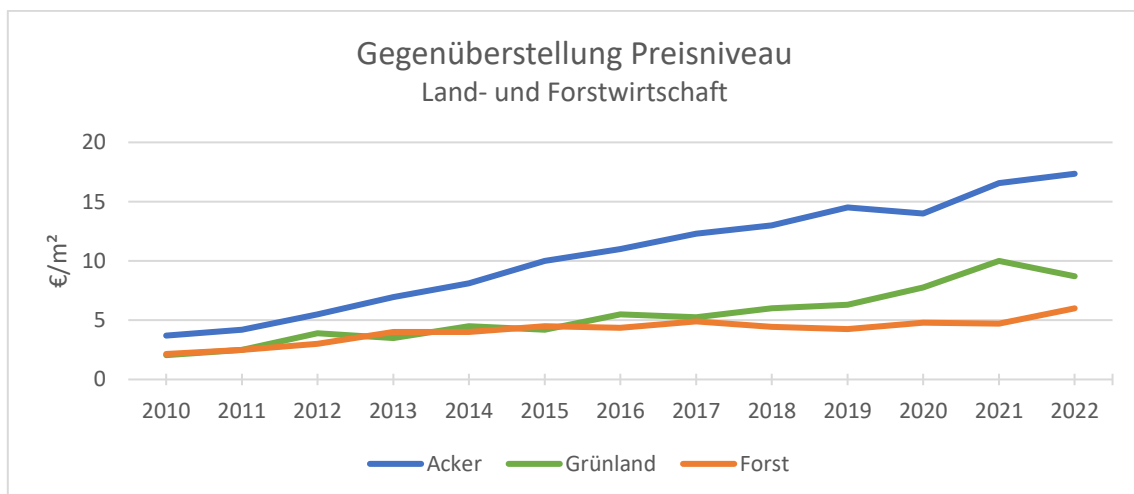


Abbildung 36: Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft

5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe

Um genauere Aussagen über das Ackerland treffen zu können, werden vergleichbare Kaufverträge ab einem halben Hektar (5.000 m²) weiter ausgewertet.

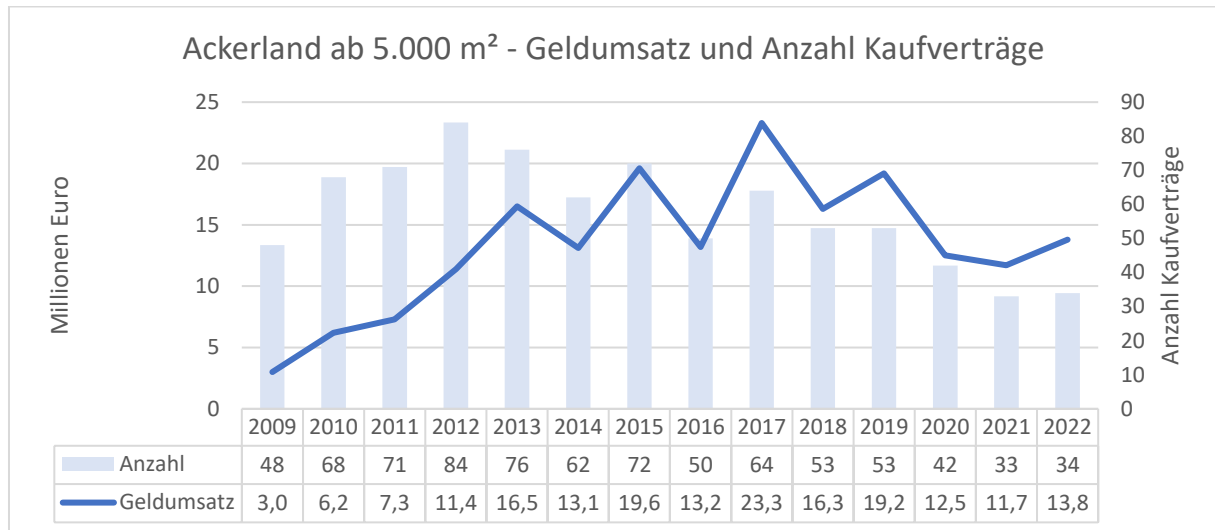


Abbildung 37: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

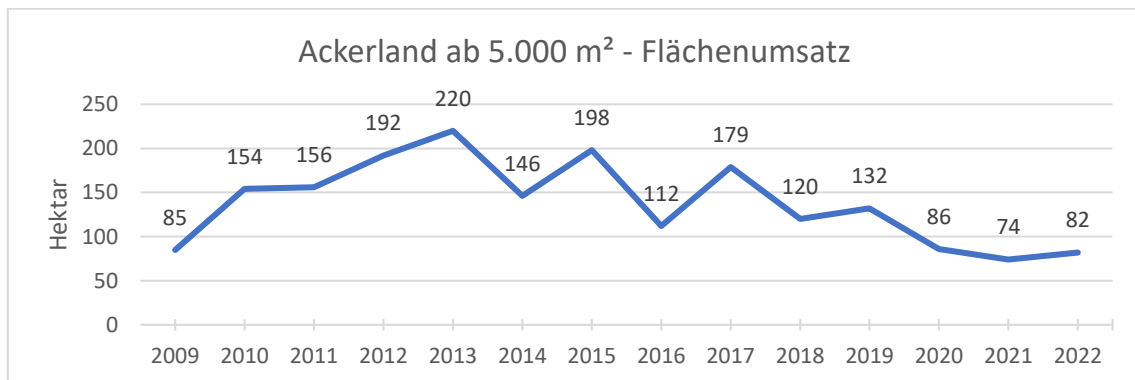


Abbildung 38: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Abbildung 39 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.

Tabelle 12 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland an; auf Basis dieser wurde eine **Indexreihe** abgeleitet.

Einzelheiten zur Auswertung, der Stichprobe und dem Modell können **Kapitel 5.2** entnommen werden.

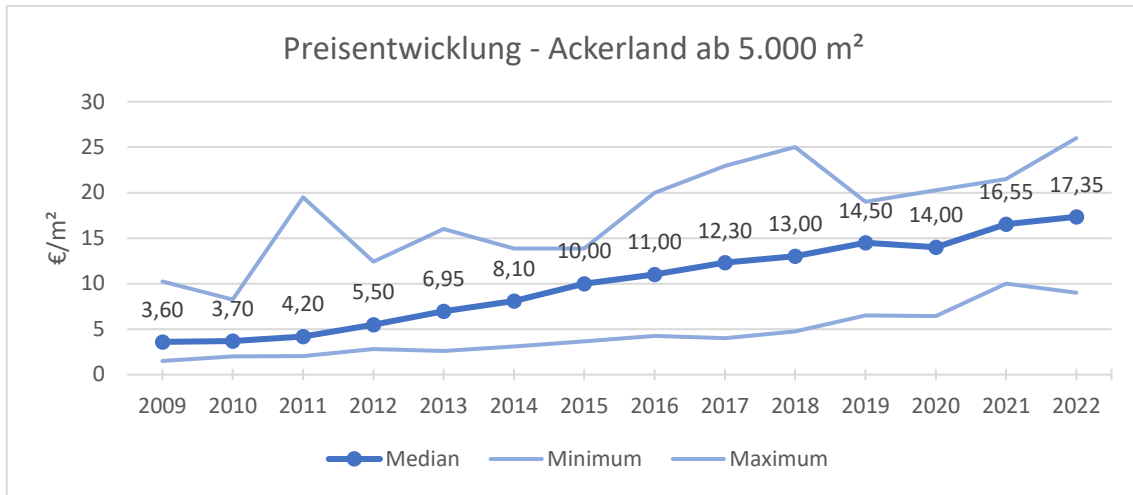


Abbildung 39: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m²

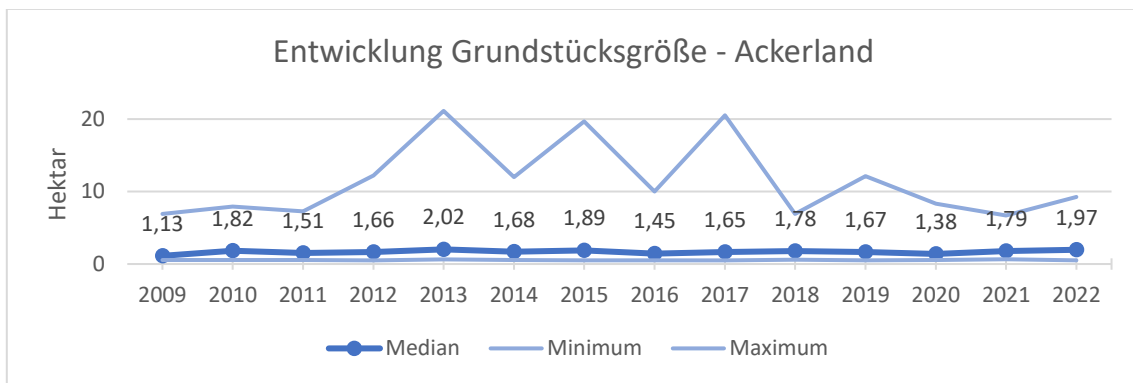


Abbildung 40: Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 5.000 m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m ²]				Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Index	Median	
2009	48	1,50	-	10,25	3,60	97	1,13
2010¹⁵	68	2,00	-	8,25	3,70	100	1,82
2011	71	2,05	-	19,50	4,20	114	1,51
2012	84	2,80	-	12,40	5,50	149	1,66
2013	76	2,60	-	16,00	6,95	188	2,02
2014	62	3,10	-	13,85	8,10	219	1,68
2015	72	3,65	-	13,85	10,00	270	1,89
2016	50	4,25	-	20,00	11,00	297	1,45
2017	64	4,00	-	22,95	12,30	332	1,65
2018	53	4,75	-	25,00	13,00	351	1,78
2019	53	6,50	-	19,00	14,50	392	1,67
2020	42	6,45	-	20,25	14,00	378	1,38
2021	33	10,00	-	21,50	16,55	447	1,79
2022	34	9,00	-	26,00	17,35	469	1,97
Veränderung Zu 2021	+ 3 %	- 10 %	+ 21 %	+ 5 %	+ 5 %	+ 10 %	

Tabelle 12: Wertetabelle - Ackerland ab 5.000 m²

¹⁵ Basisjahr der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

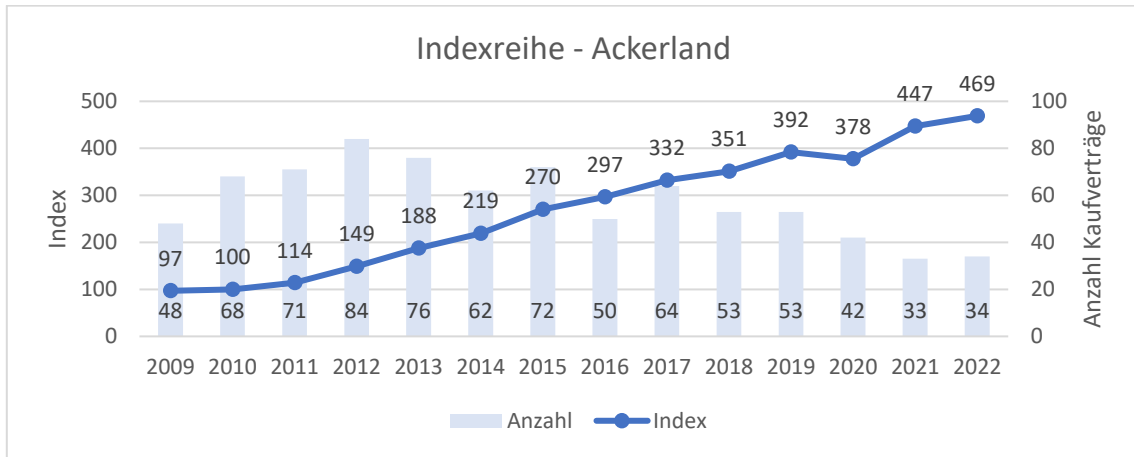


Abbildung 41: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m²

5.2.2 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.

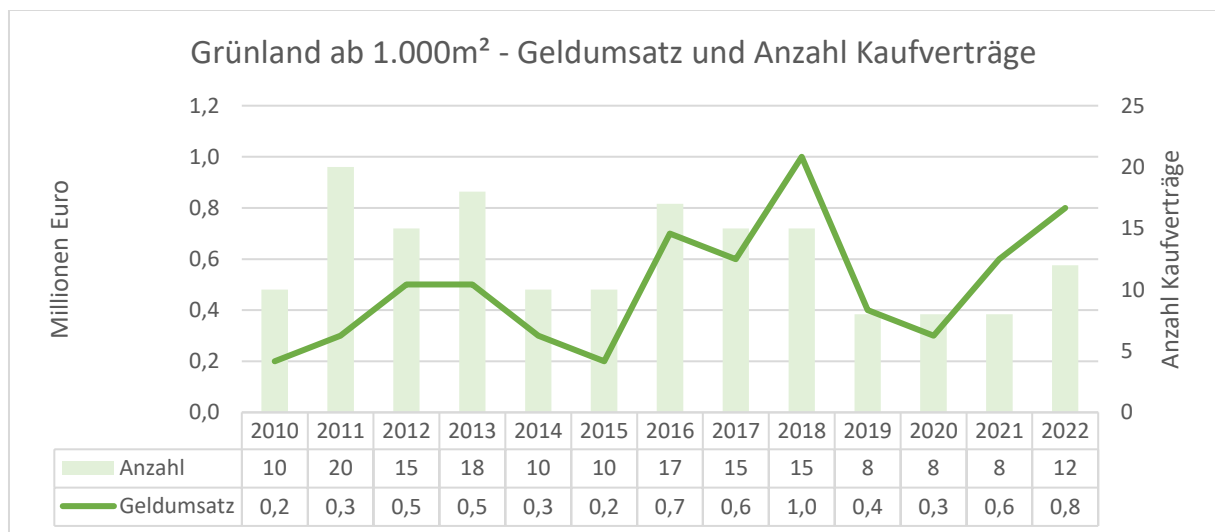


Abbildung 42: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

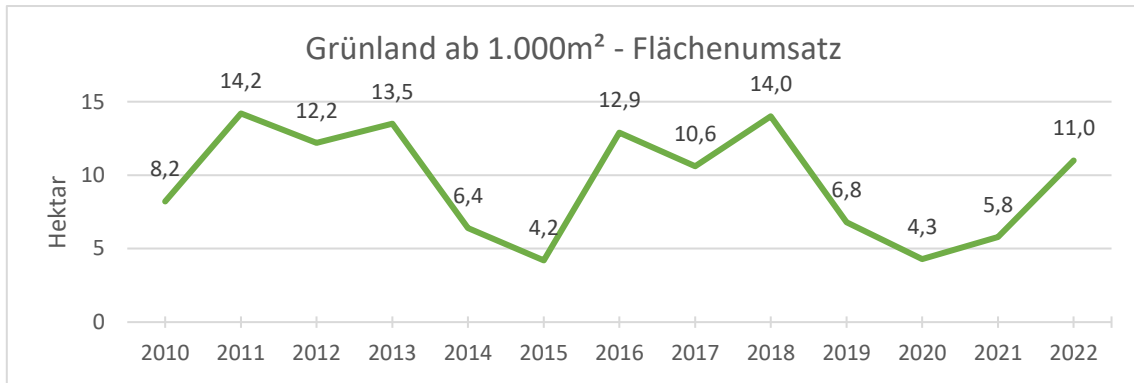


Abbildung 43: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Abbildung 44 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. Tabelle 13 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können **Kapitel 5.2** entnommen werden.

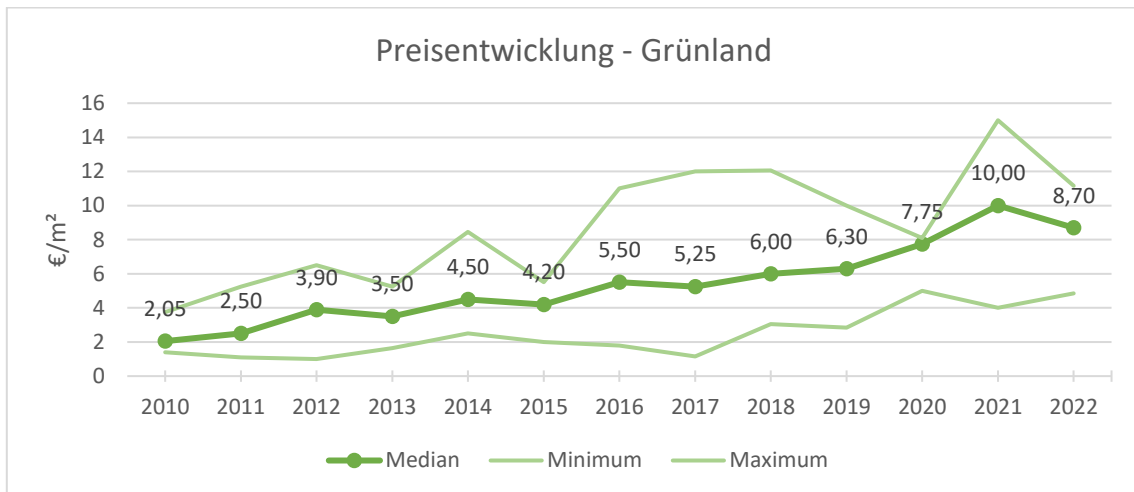


Abbildung 44: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

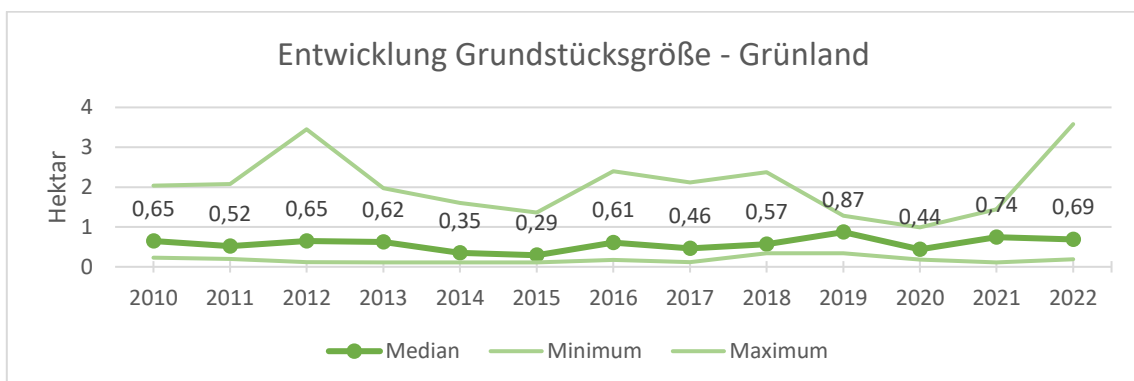


Abbildung 45: Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Grundstücksgröße [ha] Median	
		Preisspanne		Median		
2013	18	1,65	-	5,25	3,50	0,75
2014	10	2,50	-	8,45	4,50	0,64
2015	10	2,00	-	5,50	4,20	0,42
2016	17	1,80	-	11,00	5,50	0,76
2017	15	1,15	-	12,00	5,25	0,71
2018	15	3,05	-	12,05	6,00	0,93
2019	8	2,85	-	10,00	6,30	0,85
2020	8	5,00	-	8,10	7,75	0,54
2021	8	4,00	-	15,00	10,00	0,72
2022	12	4,85	-	11,15	8,70	0,90
Veränderung Zu 2021	+ 50 %	+ 21 %	- 26 %	- 13 %		+ 25 %

Tabelle 13: Wertetabelle - Grünland ab 1.000 m²

5.2.3 Forst (mit Bestockung)

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

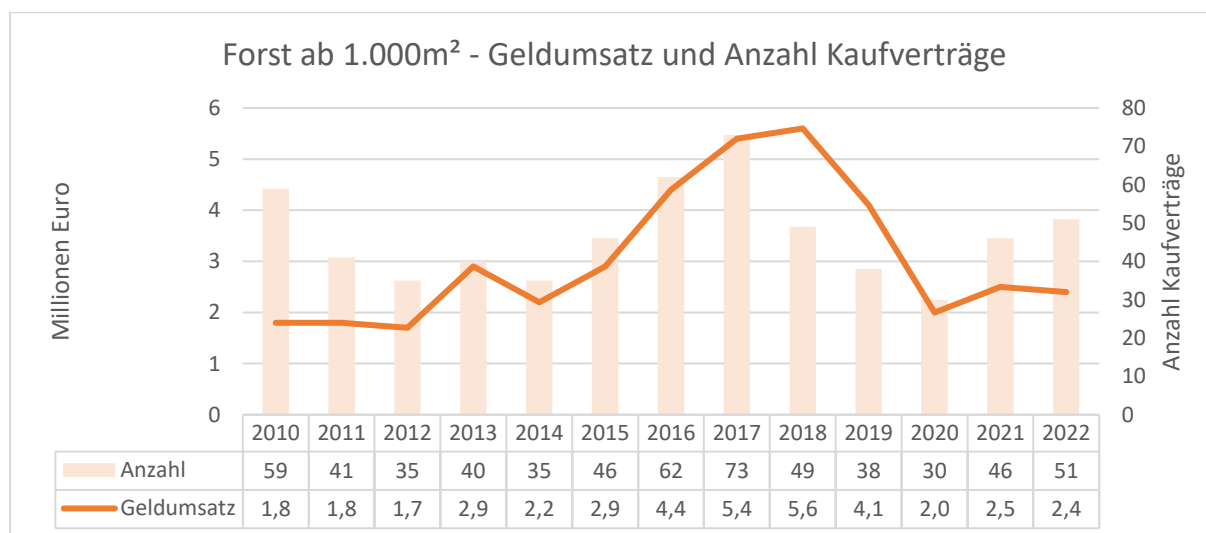


Abbildung 46: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

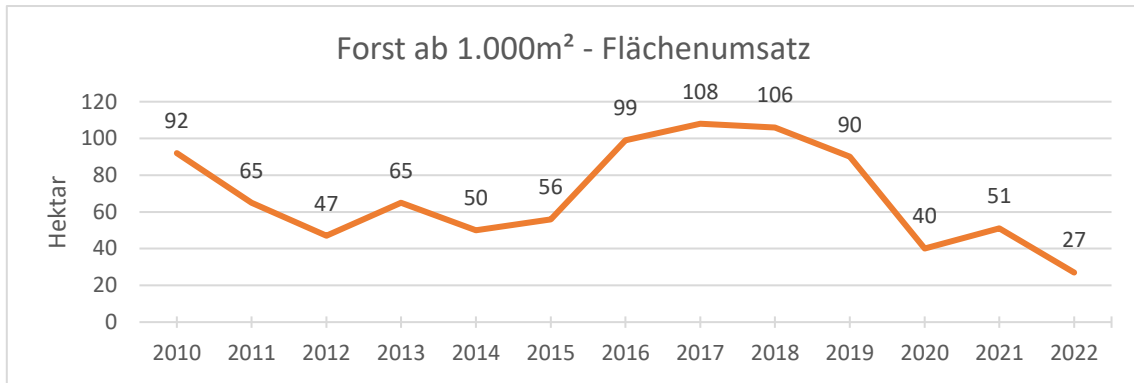


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 48 zeigt die Preisentwicklung für Forstflächen ab 1.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. 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.

Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können **Kapitel 5.2** entnommen werden.

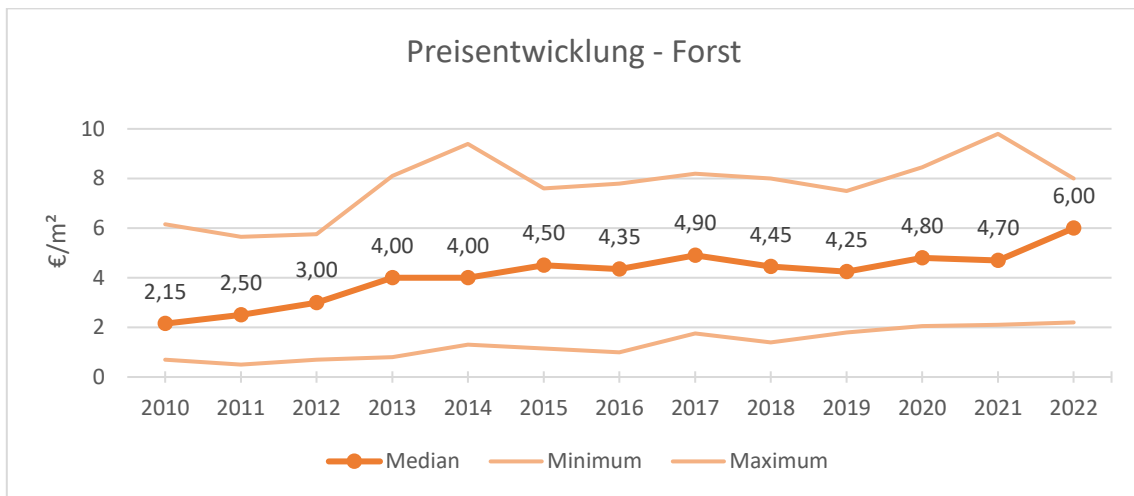


Abbildung 48: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

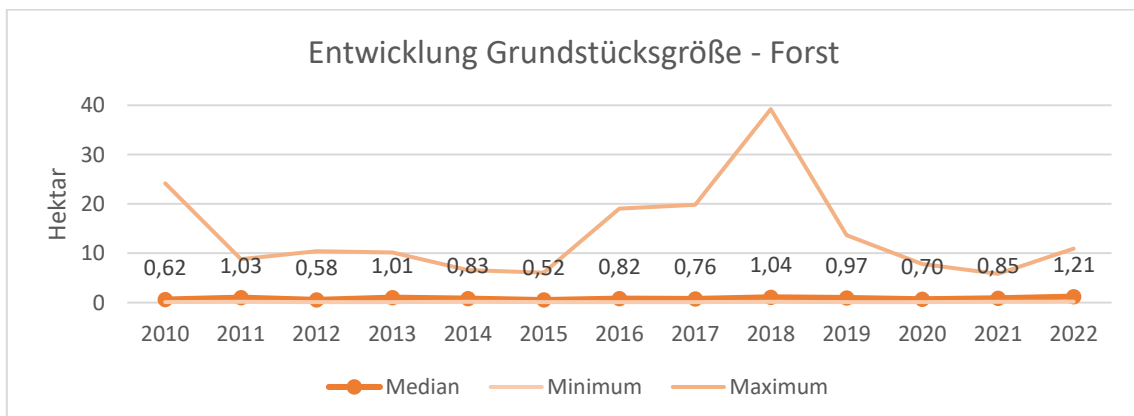


Abbildung 49: Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000m²

35 | Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Grundstücksgröße [ha] Median	
		Preisspanne		Median		
2013	40	0,80	-	8,10	4,00	1,64
2014	35	1,30	-	9,40	4,00	1,44
2015	46	1,15	-	7,60	4,50	1,22
2016	62	1,00	-	7,80	4,35	1,60
2017	73	1,75	-	8,20	4,90	1,48
2018	49	1,40	-	8,00	4,45	2,16
2019	38	1,80	-	7,50	4,25	2,36
2020	30	2,05	-	8,45	4,80	1,34
2021	46	2,10	-	9,80	4,70	1,10
2022	27	2,20	-	8,00	6,00	1,88
Veränderung Zu 2021	- 41 %	+ 5 %	- 18 %	+ 28 %		+ 70 %

Tabelle 14: Wertetabelle - Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Landshut. Dabei werden insbesondere die Ein- und Zweifamilienhäuser genauer betrachtet. Deren zugehörigen Vergleichsfaktoren finden Sie in Kapitel 8.

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.

6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Einen ersten Eindruck über die Zusammensetzung der 2022 registrierten Veräußerungen über bebaute Grundstücke gibt die folgende Darstellung.

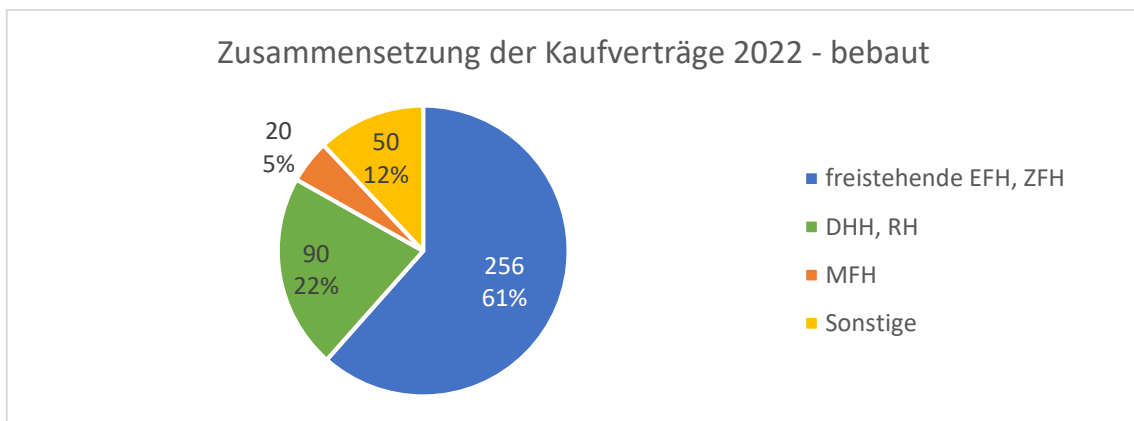


Abbildung 50: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2022

61% 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. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die folgenden Abbildungen sowie die Wertetabelle.

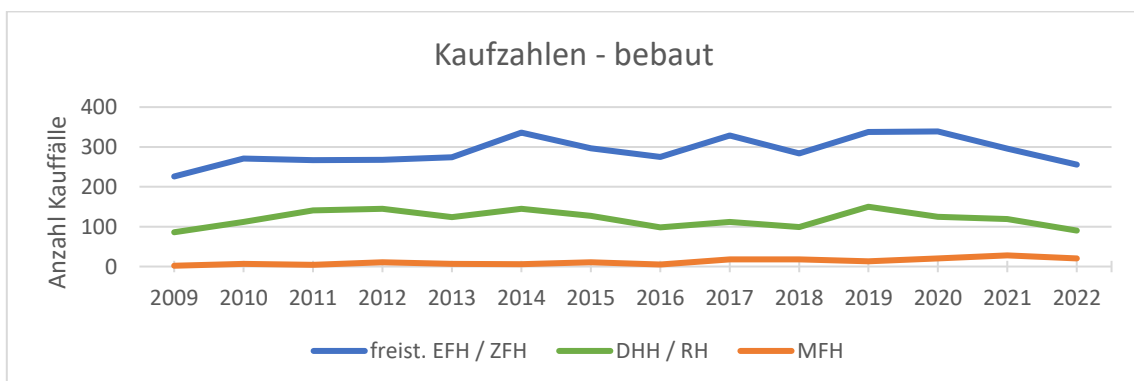


Abbildung 51: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

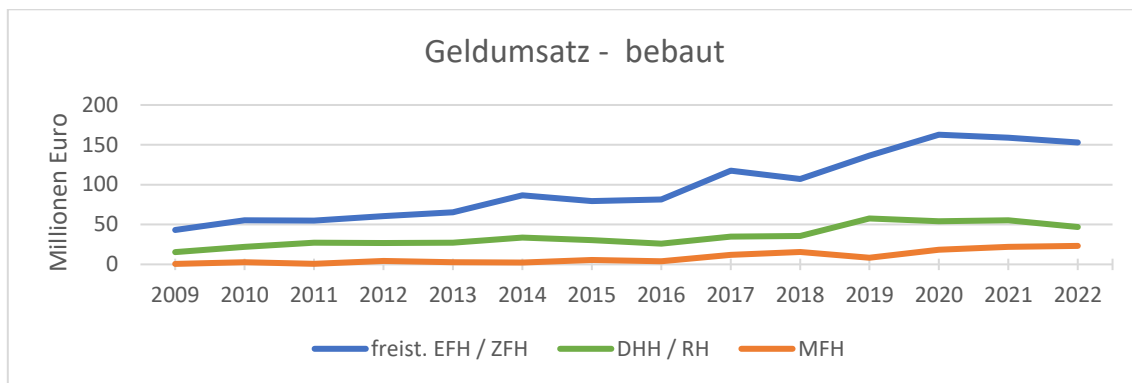


Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

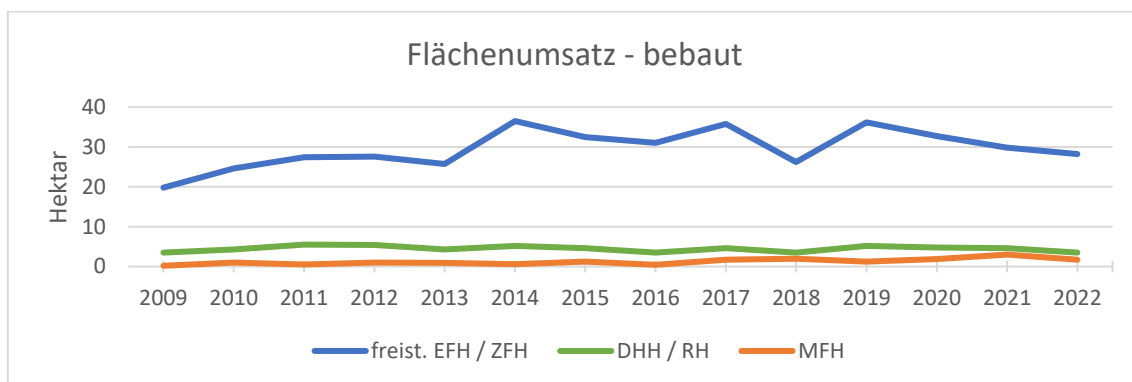


Abbildung 53: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH
2013	274	124	7	65,5	27,4	2,6	25,7	4,3	0,9
2014	336	145	6	86,6	33,7	2,4	36,5	5,2	0,6
2015	297	127	11	79,4	30,6	5,6	32,5	4,6	1,2
2016	275	98	5	81,3	26,1	3,9	31,0	3,5	0,4
2017	329	112	18	117,6	34,7	11,9	35,8	4,6	1,7
2018	284	99	18	107,2	35,8	15,7	26,2	3,5	2,0
2019	338	150	13	136,3	57,6	8,5	36,2	5,2	1,2
2020	339	125	20	162,7	54,3	18,3	32,7	4,8	1,9
2021	296	119	28	158,8	55,2	22,2	29,8	4,6	3,0
2022	256	90	20	153,0	46,8	23,2	28,2	3,5	1,7
Änderung zu 2021	- 14 %	- 24 %	- 29 %	- 4 %	- 15 %	+ 5 %	- 5 %	- 24 %	- 43 %

Tabelle 15: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Indexreihe

Dieses Kapitel wertet die Preisentwicklung gewöhnlicher Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis aus und weist eine Indexreihe für diese aus. Die Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser können Kapitel 8 entnommen werden.

Hinweis:

Bei den in Kapitel 6.2 ausgewerteten Daten handelt es sich **nicht um Vergleichsfaktoren** im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Vergleichsfaktoren siehe Kapitel 8.

Übersicht Auswertung

<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2016 bis 2022; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u>: 70 – 300m² - <u>Grundstücksgröße</u>: bis 1.200m² - <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV) <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: left;"> <p><u>Bestand:</u> 4 – 65 Jahre alt</p> </div> <div style="text-align: left;"> <p><u>Neubau:</u> Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe</p> </div> </div>
<i>Hinweis</i>	Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen Bezugsgrößen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel €/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs soweit bekannt - Wohnfläche [m²] Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen falls Wohnflächenberechnung aus Bauakte nicht vorliegt
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 16: EFH, ZFH – Stichproben- und Modellbeschreibung

6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4 - 65 Jahre

Im Folgenden wird die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern unabhängig von ihrer Gebäudestellung untersucht.

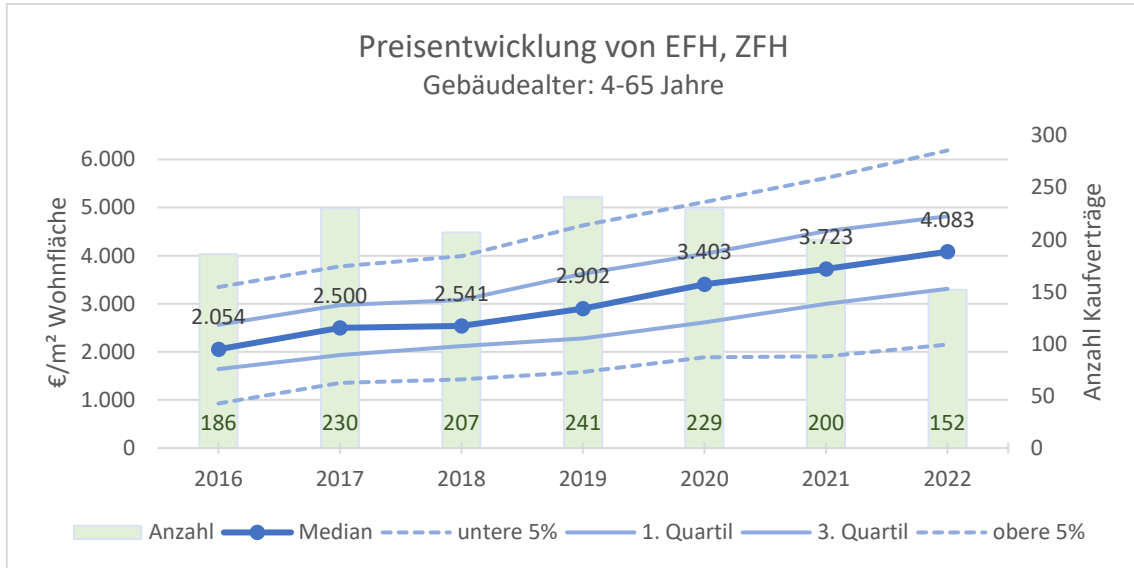


Abbildung 54: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge von EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2016	186	927	1.642	2.564	3.348	2.054	60	1982
2017	230	1.358	1.937	2.975	3.778	2.500	73	1988
2018	207	1.429	2.118	3.077	3.991	2.541	75	1986
2019	241	1.583	2.279	3.625	4.633	2.902	85	1985
2020 ¹⁶	229	1.888	2.615	4.035	5.115	3.403	100	1987
2021	200	1.909	2.999	4.509	5.616	3.723	109	1974
2022	152	2.152	3.311	4.820	6.188	4.083	120	1994
Veränderung Zu 2021	- 24%	+ 13%	+ 10%	+ 7%	+ 10%	+ 10%	+ 10%	+ 1%

Tabelle 17: Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

Die Indexreihe beruht auf den Medianwerten (Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche) der Tabelle 17. Details zum Modell, der Stichprobe und Auswertungsmethodik finden Sie in Kapitel 6.2.

¹⁶ Basis der Indexreihe

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

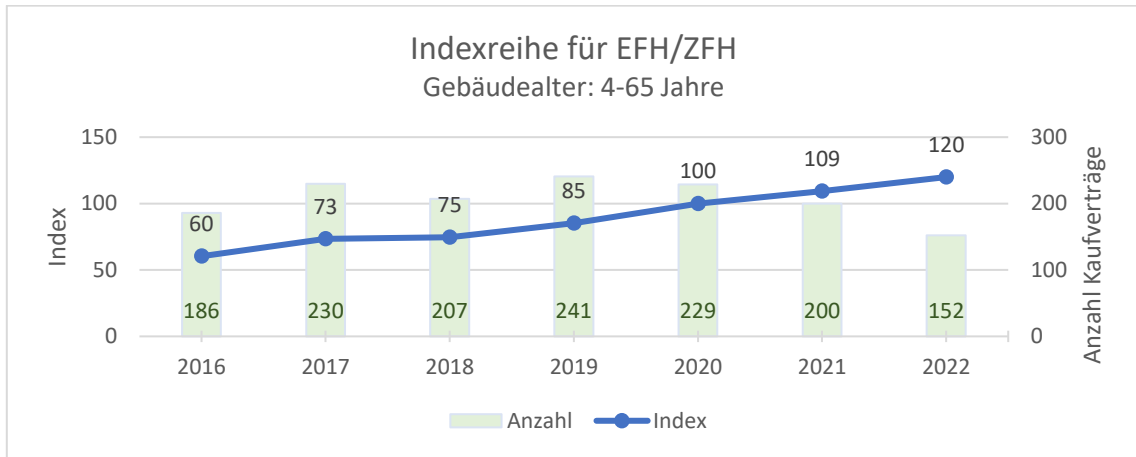


Abbildung 55: Indexreihe für EFH/ZFH, Bestand

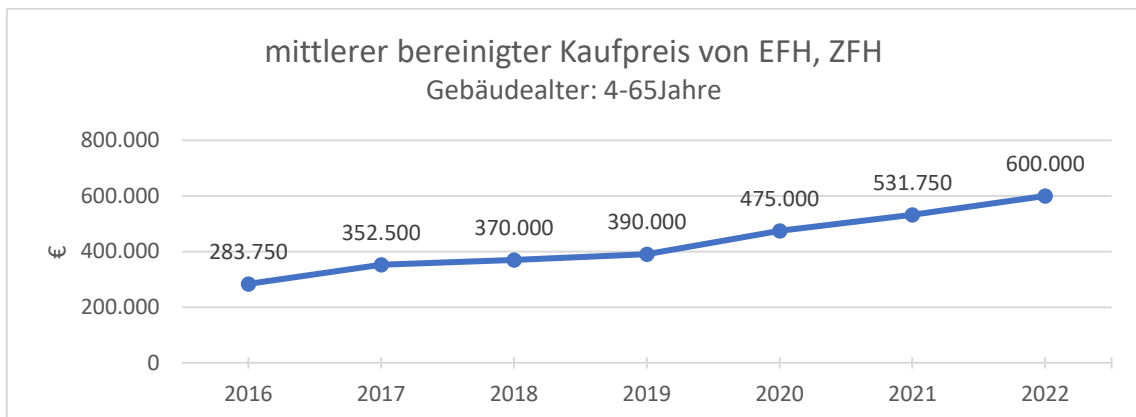


Abbildung 56: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH - Bestand

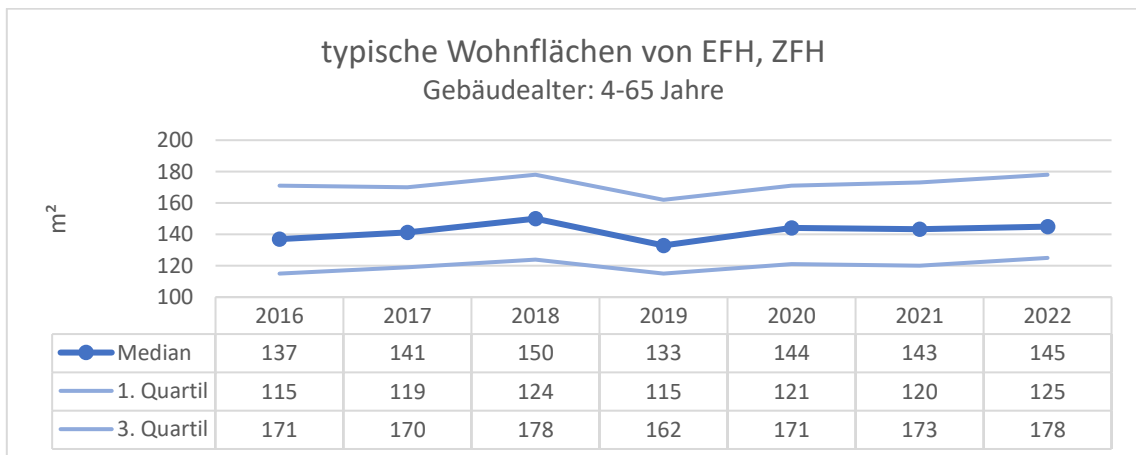


Abbildung 57: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Bestand

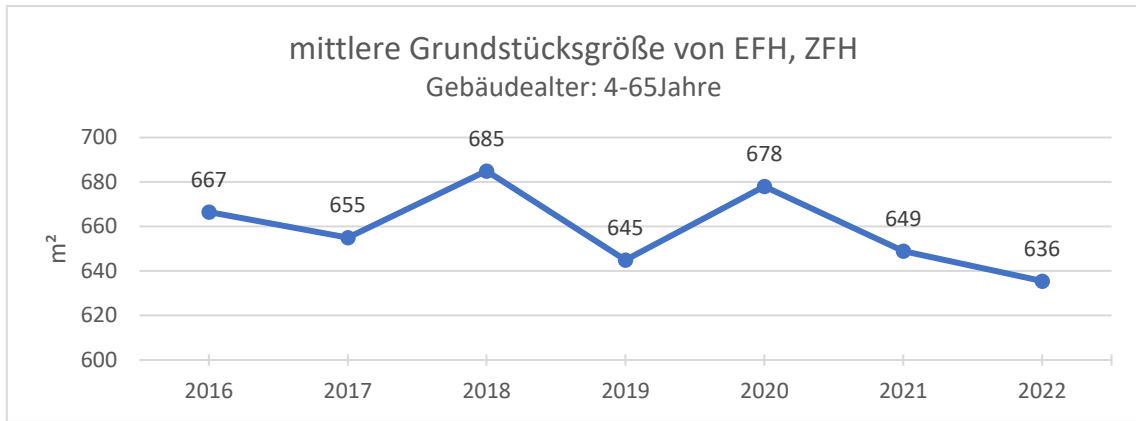


Abbildung 58: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Bestand

6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre

Im Folgenden wird die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus von neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern unabhängig von ihrer Gebäudestellung untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, kann für die neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser keine Indexreihe ermittelt werden.

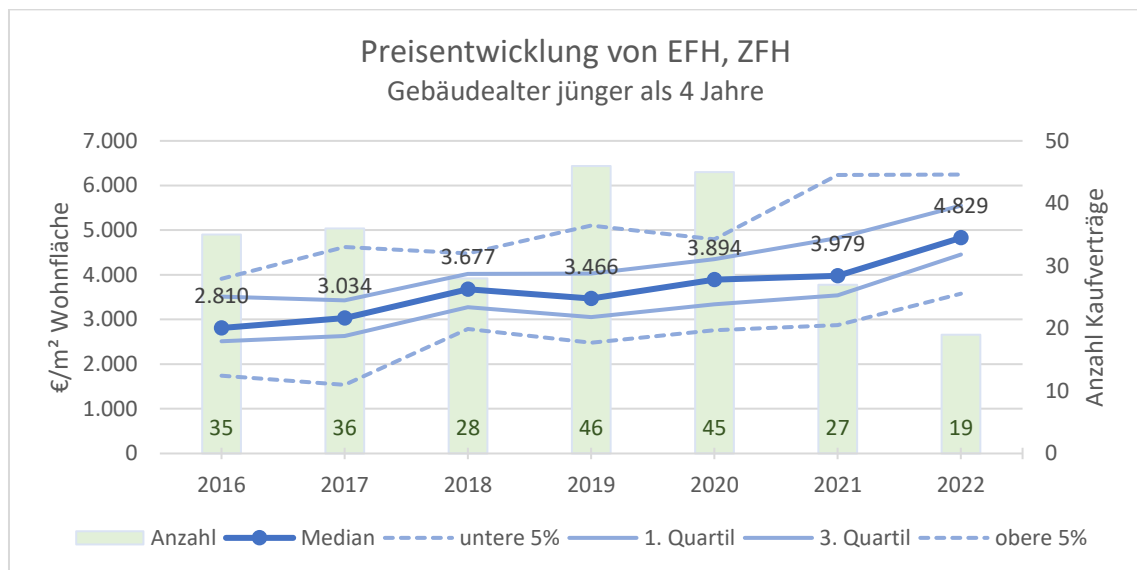


Abbildung 59: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

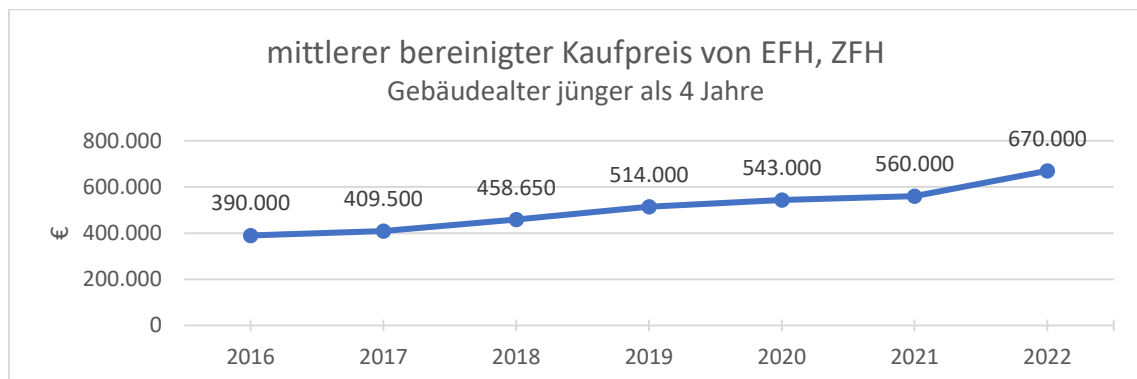


Abbildung 60: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Neubau

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %		
			1. Quartil	3. Quartil			
2016	35	1.743	2.513	3.509	3.912	2.810	2016
2017	36	1.537	2.629	3.429	4.627	3.034	2017
2018	28	2.786	3.273	4.020	4.481	3.677	2018
2019	46	2.480	3.054	4.029	5.101	3.466	2019
2020	45	2.757	3.341	4.348	4.793	3.894	2020
2021	27	2.875	3.540	4.824	6.234	3.979	2021
2022	19	3.578	4.455	5.551	6.246	4.829	2022
Veränderung Zu 2021	- 30%	+ 24%	+ 26%	+ 15%	-	+ 21%	-

Tabelle 18: Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

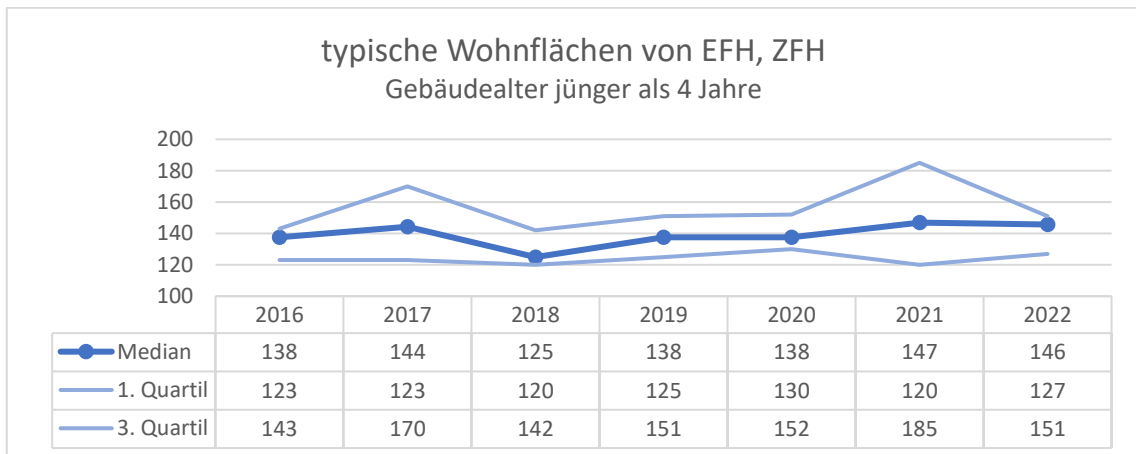


Abbildung 61: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

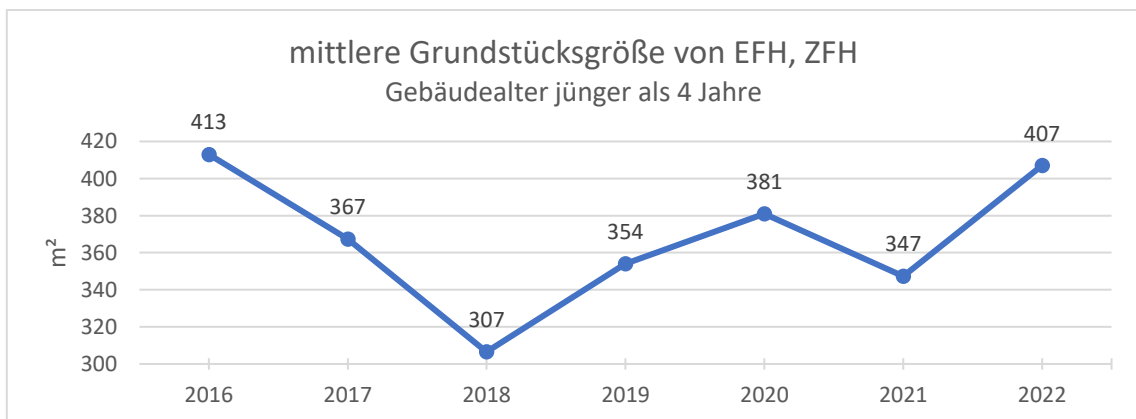


Abbildung 62: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern

Hier sollen neugebaute und bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich ihrer Preisentwicklung, ihrer Wohnfläche und Grundstücksgröße gegenübergestellt werden. Die einzelnen Zahlenwerte sind in den Kapiteln 6.2.1 und 6.2.2 hinterlegt.

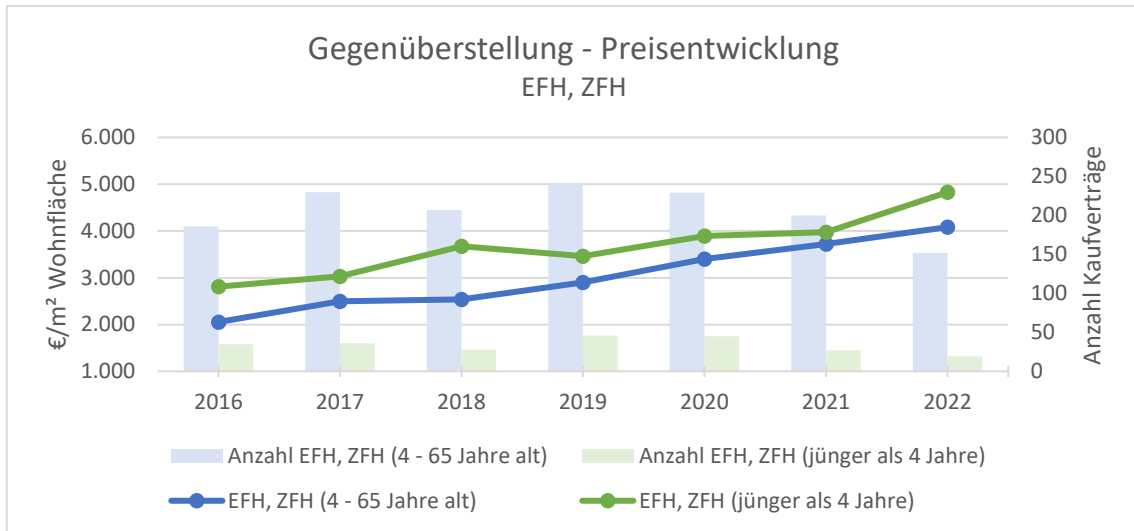


Abbildung 63: Gegenüberstellung Preisentwicklung

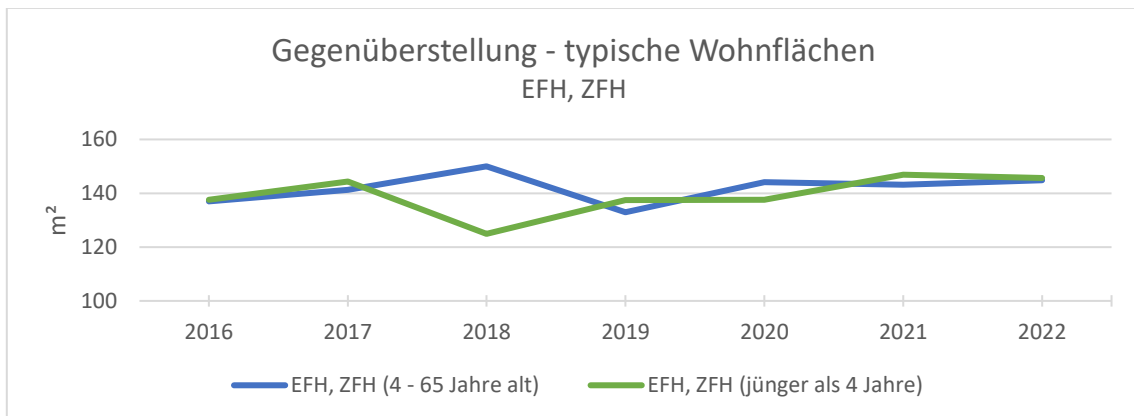


Abbildung 64: Gegenüberstellung Wohnfläche

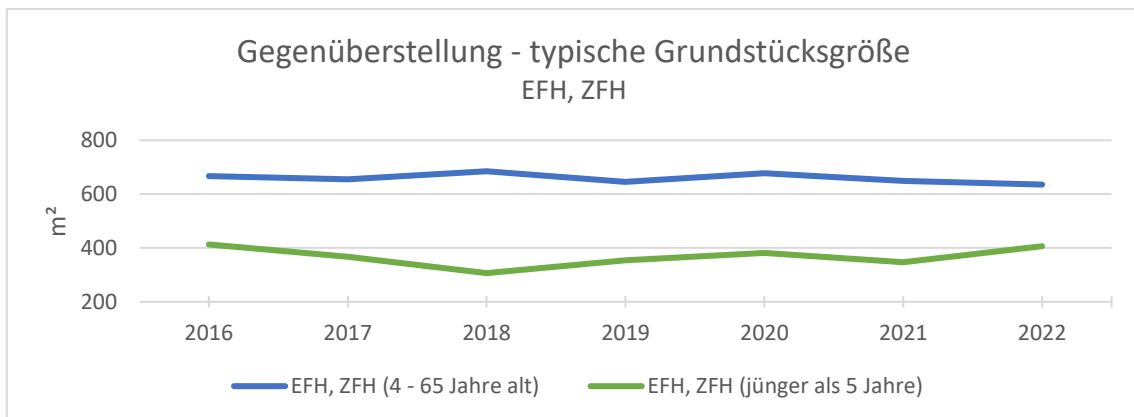


Abbildung 65: Gegenüberstellung Grundstücksgröße

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 klassischen Wohnungen auseinander.

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise neben etwaigen mitveräußerten Inventar um den Wert der mitverkauften Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Tabelle 19 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2022 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 19: 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 – Wohnungseigentum

Die folgenden Auswertungen zeigen die Umsatzentwicklung der letzten Jahre. Es sind nur Wohnungen enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

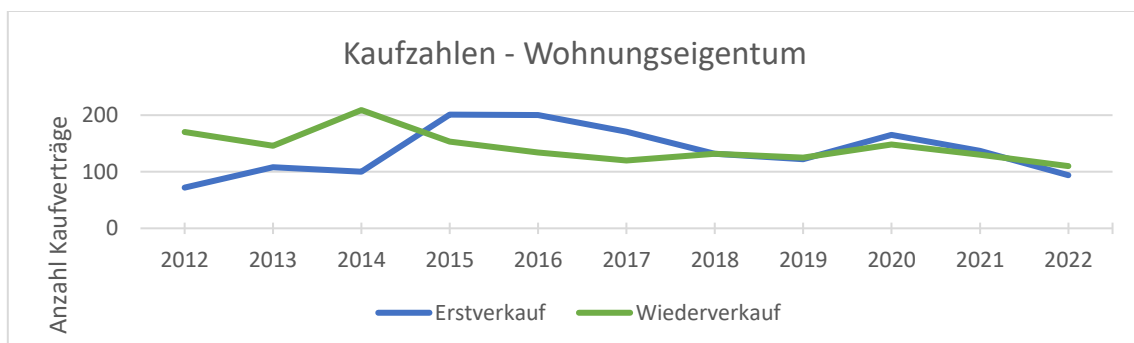


Abbildung 66: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 66 und Abbildung 67 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2014 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Nach einem deutlichen Anstieg neugebauter Wohnungen, bewegen sich die Veräußerungen von Neubau- und Bestandswohnungen seit 2018 auf etwa demselben Niveau. Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 20 entnommen werden.

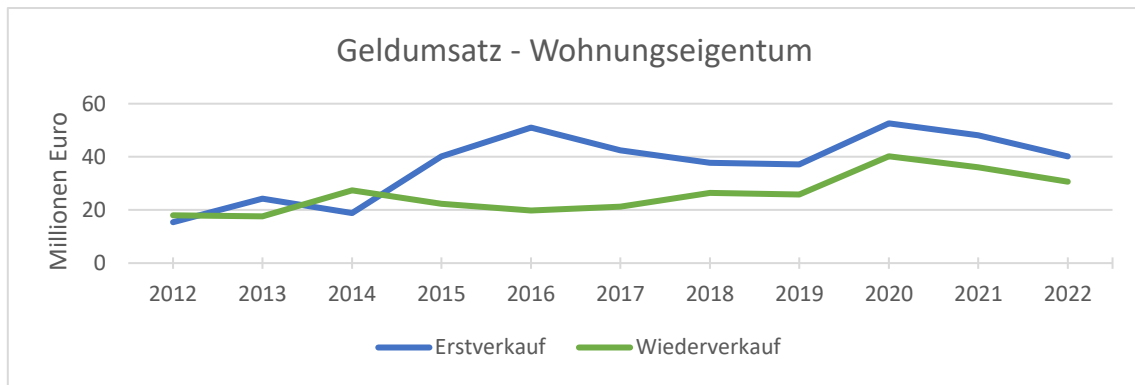


Abbildung 67: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz [Mio. €]	
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf
2013	108	146	24,2	17,6
2014	100	209	18,8	27,4
2015	201	153	40,2	22,3
2016	200	134	51,0	19,8
2017	171	120	42,4	21,2
2018	132	132	37,7	26,4
2019	122	125	37,2	25,8
2020	165	148	52,6	40,2
2021	137	130	48,1	36,1
2022	94	110	40,2	30,6
Änderung zu 2021	- 31 %	- 15 %	- 16 %	- 15 %

Tabelle 20: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Abbildung 68 stellt die Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche dar, sofern diese bekannt ist. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

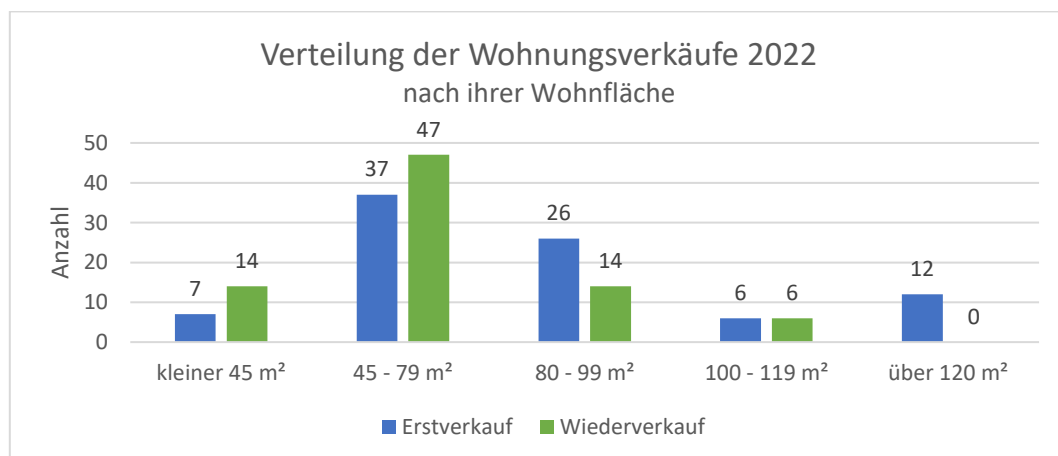


Abbildung 68: Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen

Im Folgenden werden klassische Eigentumswohnungen weiter untersucht und anhand des hier in Tabelle 21 aufgeführten Modells auf Basis der beschriebenen Stichprobe ausgewertet sowie die zugehörigen Indexreihen abgeleitet. 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.

Hinweis:

Bei den in Kapitel 7.2 ausgewerteten Daten handelt es sich **nicht um Vergleichsfaktoren** im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Übersicht Auswertung

<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2013 bis 2022; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	<p>Nutzung: Wohnnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u>: 45 – 140m² - <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr <p style="margin-left: 40px;"> <u>Wiederverkauf</u>: <u>Erstverkauf</u>: 4 – 65 Jahre alt Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe </p>
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	<p>€/m² Wohnfläche</p> <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - Wohnfläche [m²] plausibilisierte Angaben aus Fragebögen, Kaufurkunden oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 21: ETW – Stichproben- und Modellbeschreibung

7.2.1 Wiederverkauf

Die folgenden Auswertungen untersuchen neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße und zeigt typische Gesamtkaufpreise.

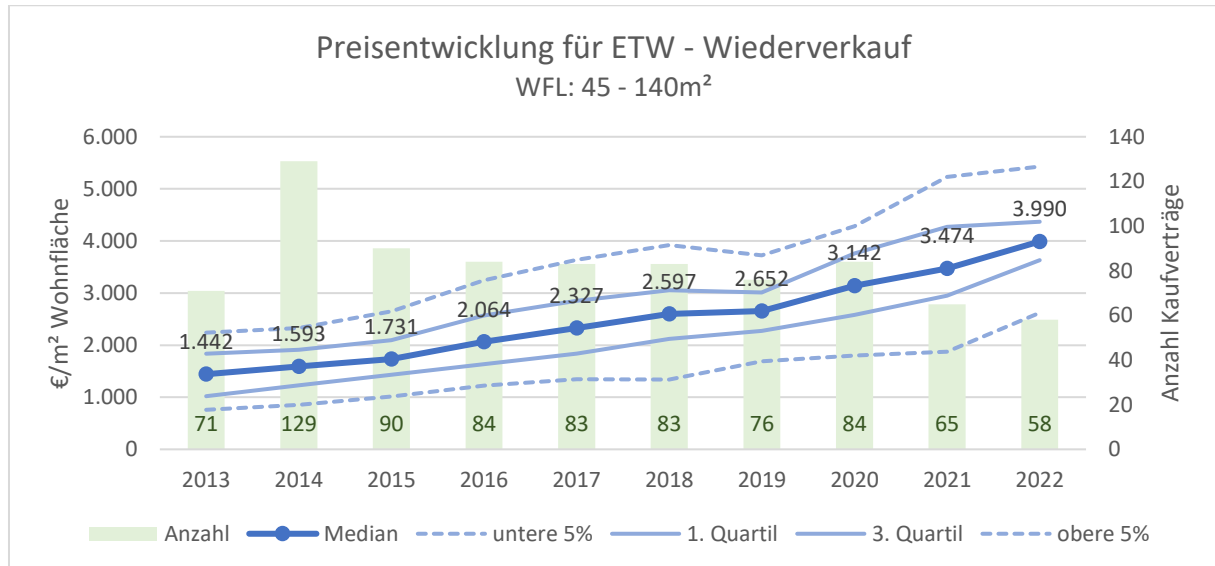


Abbildung 69: Preisentwicklung - Wiederverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2013	71	759	1.020	1.836	2.240	1.442	46	1993
2014	129	854	1.231	1.912	2.326	1.593	51	1990
2015	90	1.017	1.430	2.096	2.651	1.731	55	1993
2016	84	1.225	1.637	2.567	3.244	2.064	66	1993
2017	83	1.343	1.839	2.852	3.638	2.327	74	1993
2018	83	1.338	2.122	3.057	3.918	2.597	83	1991
2019	76	1.688	2.275	3.009	3.723	2.652	84	1992
2020 ¹⁷	84	1.803	2.579	3.762	4.282	3.142	100	1993
2021	65	1.877	2.952	4.268	5.230	3.474	111	1993
2022	58	2.621	3.631	4.369	5.428	3.990	127	1992
Veränderung Zu 2021	- 11 %	+ 40 %	+ 23 %	+ 2 %	+ 4 %	+ 15 %	-	-

Tabelle 22: Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

Gut erkennbar ist, dass 2022 weniger Objekte bei steigenden Preisen veräußert werden können. Die Grenzen der Preisspanne zeigen ebenfalls, dass die untere 5%-Grenze deutlich ansteigt, während der Markt die obere 5%-Grenze – sprich die teuren Verkäufe – nur minimal anhebt.

¹⁷ Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

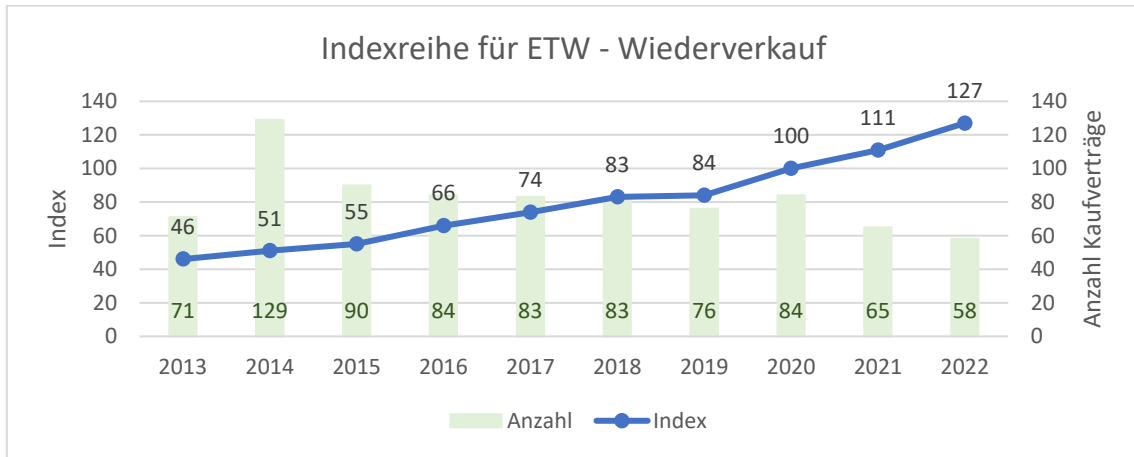


Abbildung 70: Indexreihe - ETW, Wiederverkauf

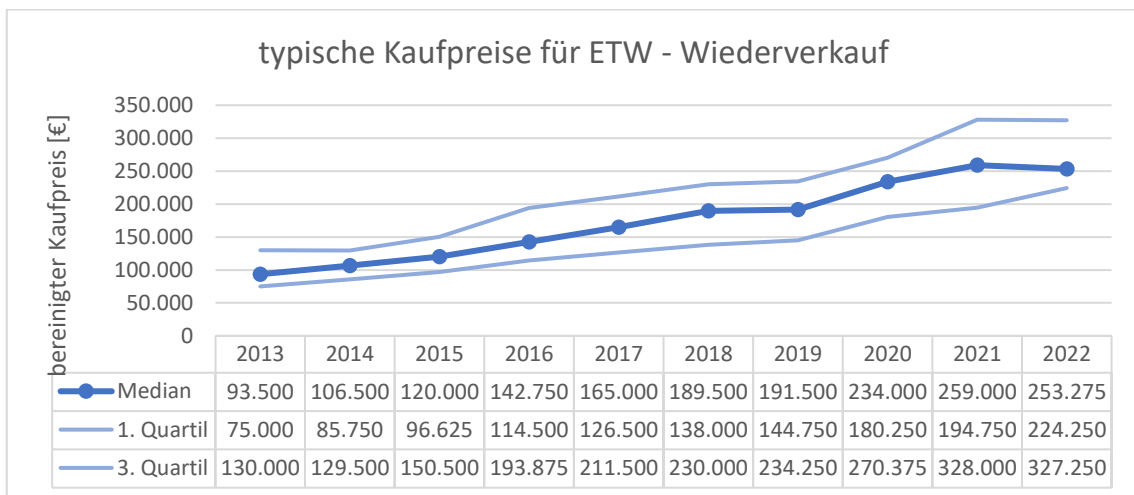


Abbildung 71: typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

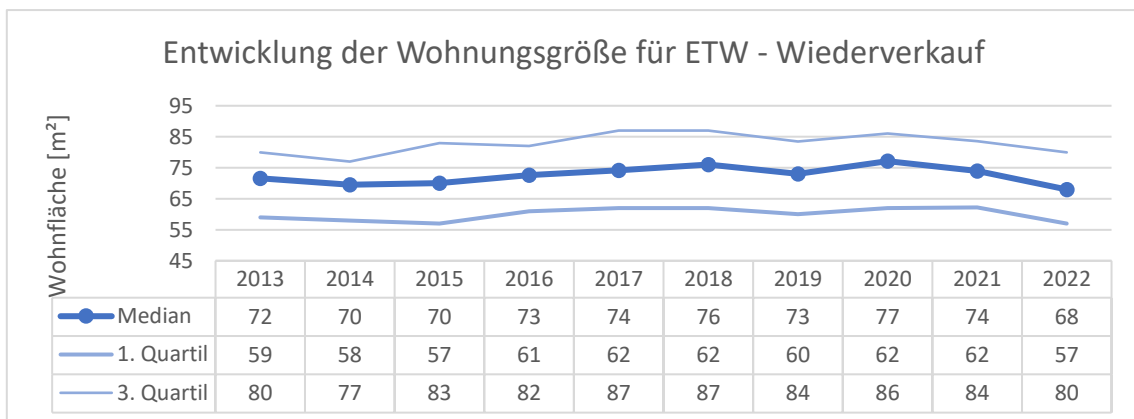


Abbildung 72: Entwicklung der Wohnungsgröße - Wiederverkauf

7.2.2 Erstverkauf

Die folgenden Auswertungen untersuchen neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche, die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße und zeigt typische Gesamtkaufpreise.

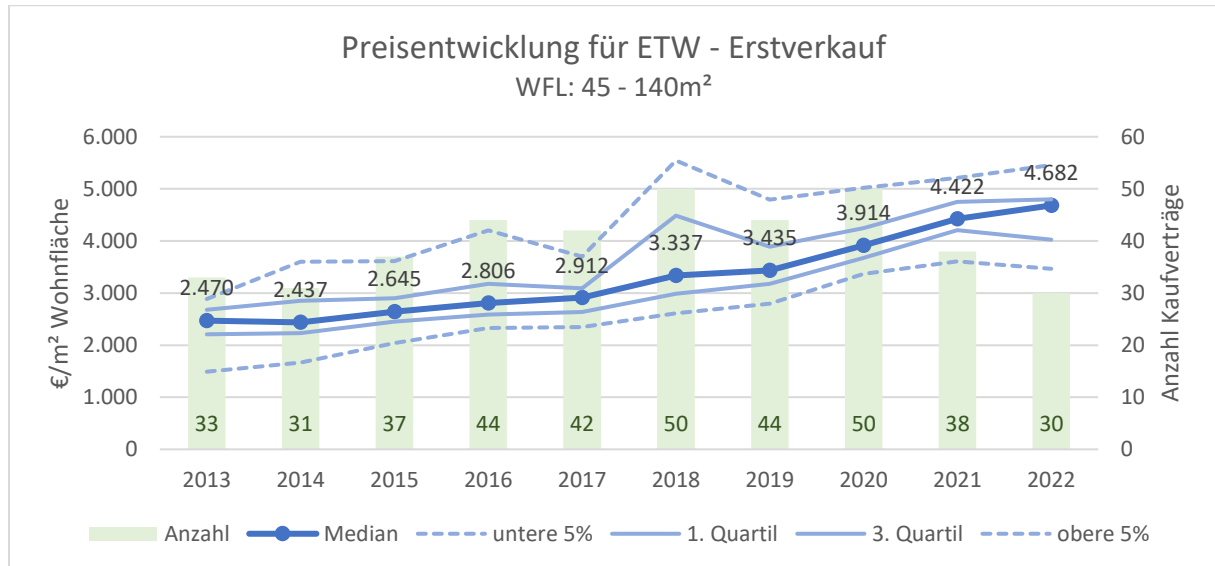


Abbildung 73: Preisentwicklung - Erstverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2013	33	1.491	2.208	2.679	2.886	2.470	63	2013
2014	31	1.668	2.231	2.851	3.602	2.437	62	2014
2015	37	2.040	2.453	2.902	3.612	2.645	68	2015
2016	44	2.332	2.588	3.178	4.202	2.806	72	2016
2017	42	2.345	2.635	3.090	3.698	2.912	74	2017
2018	50	2.611	2.988	4.483	5.543	3.337	85	2018
2019	44	2.797	3.175	3.890	4.796	3.435	88	2019
2020 ¹⁸	50	3.366	3.674	4.245	5.020	3.914	100	2020
2021	38	3.608	4.207	4.747	5.212	4.422	113	2021
2022	30	3.463	4.025	4.799	5.455	4.682	120	2022
Veränderung Zu 2021	- 21 %	- 4 %	- 4 %	+ 1 %	+ 5 %	+ 6 %	-	-

Tabelle 23: Wertetabelle Wohnungseigentum - Erstverkauf

Gut erkennbar ist, dass 2022 weniger Objekte bei nur noch leicht steigenden Preisen veräußert werden können. Die Grenzen der Preisspanne zeigen, dass die untere 5%-Grenze leicht zurückgeht, während der Markt die obere 5%-Grenze – sprich die teuren Verkäufe – nur minimal anhebt. 2023 wird zeigen, ob sich die Zeichen für stagnierende möglicherweise sinkende Preise fortsetzen.

¹⁸ Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

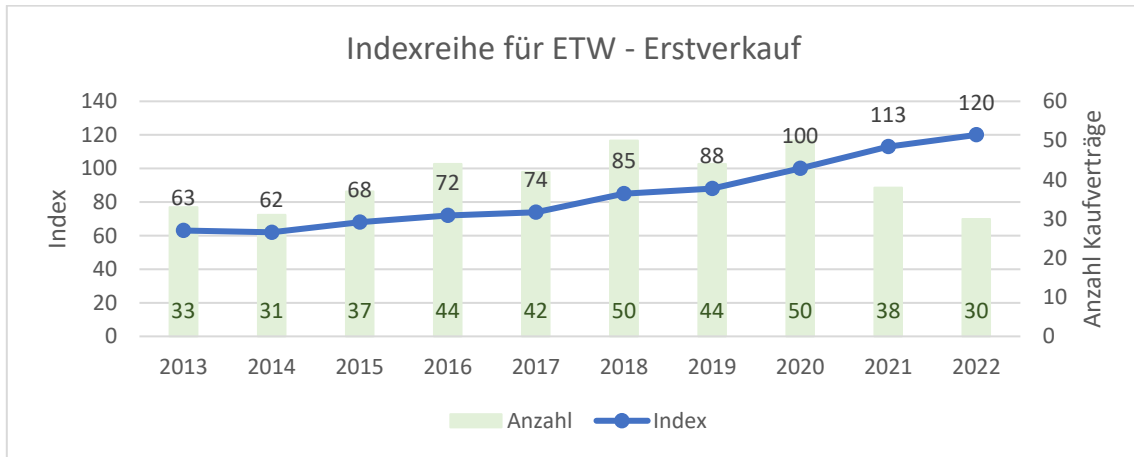


Abbildung 74: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf

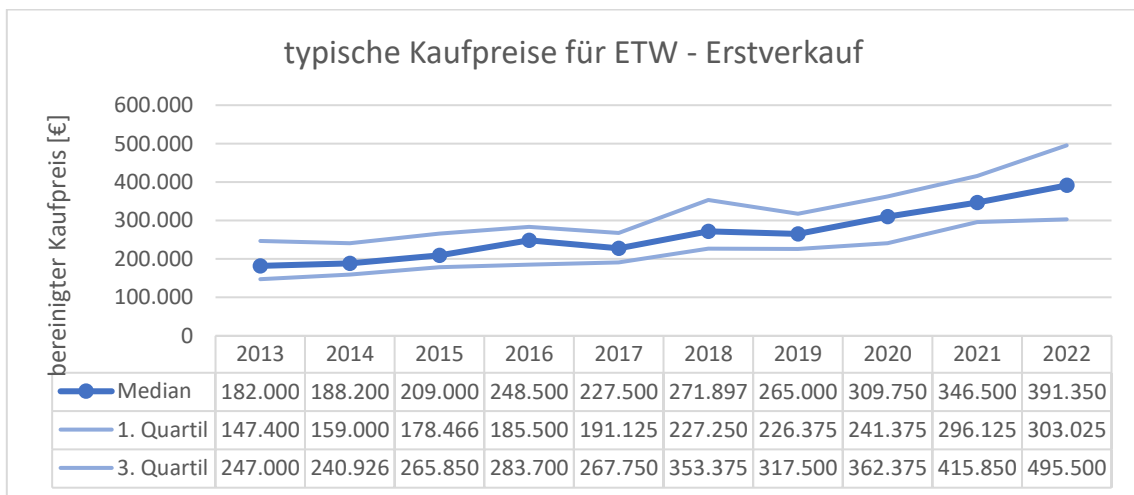


Abbildung 75: typische Kaufpreise für Wohnungen – Erstverkauf

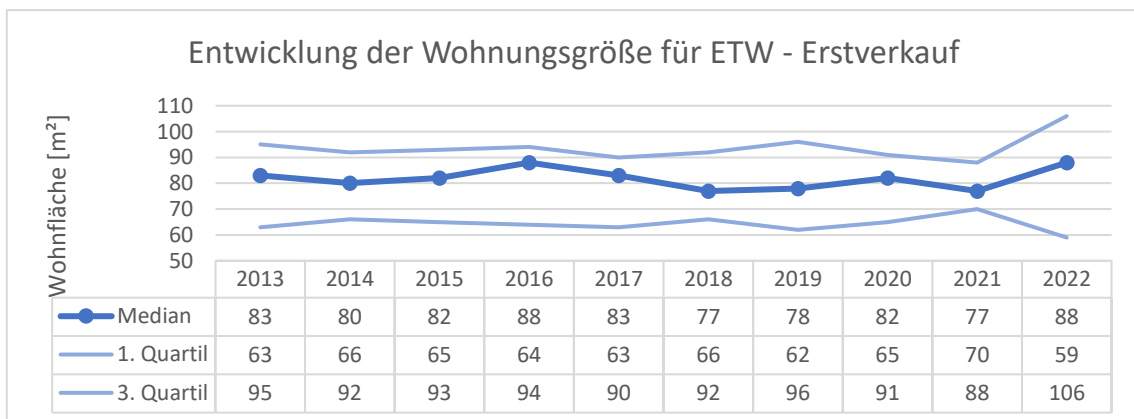


Abbildung 76: typische Wohnungsgrößen für Wohnungen - Erstverkauf

7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf

Hier sollen neugebaute und Bestandswohnungen hinsichtlich ihrer Preisentwicklung, ihrer Indexreihen sowie typischen Wohnungsgrößen gegenübergestellt werden. Die einzelnen Zahlenwerte sind in den Kapiteln 7.2.1 und 7.2.2 hinterlegt.

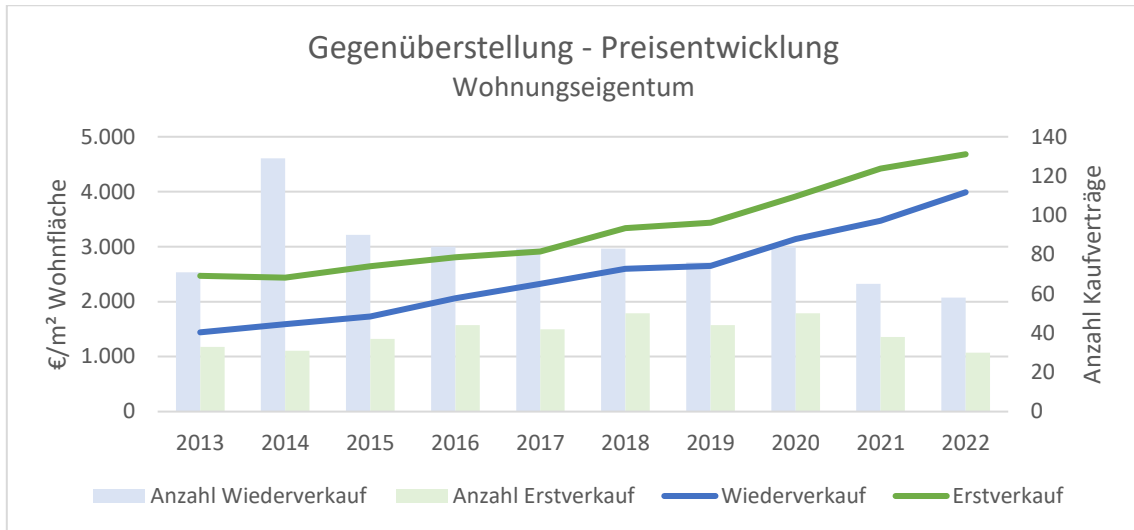


Abbildung 77: Gegenüberstellung Preisentwicklung - Wohnungseigentum

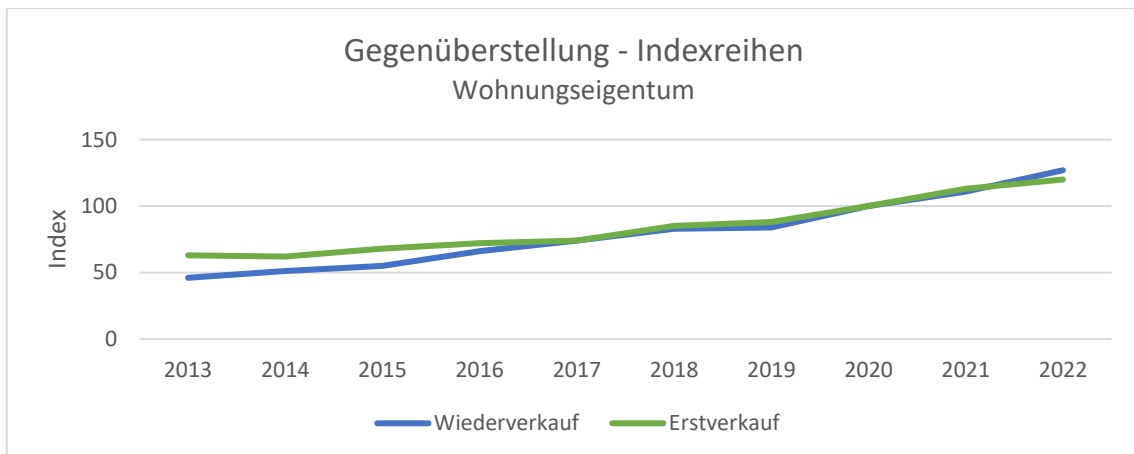


Abbildung 78: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnungseigentum

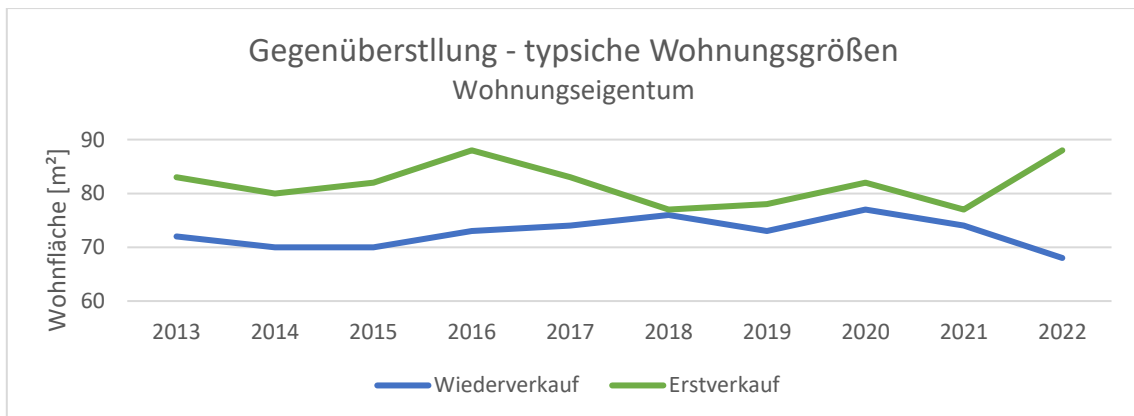


Abbildung 79: Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen - Wohnungseigentum

8. Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren) 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 Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Gebäundefaktors mit der Bezugsgröße (hier: Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts ermittelt (Ablauf siehe Abbildung 80). Eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist erforderlich, wenn der Vergleichsfaktor die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt. Diese ist 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 Wert einfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

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

Abbildung 80: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß Entwurf ImmoWertA (Stand: 3. Mai 2023)

Da die Vergleichsfaktoren auf einer multiplen linearen Regressionsgleichung und damit mehrdimensionalen Schätzfunktion beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten Gebäundefaktoren bereits um **angepasste Vergleichsfaktoren** (vgl. § 26 ImmoWertV). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt.

8.1 Beschreibung des Modells (§ 12 Abs. 6 ImmoWertV)

Die ausführliche Modellbeschreibung ist die Grundlage für eine modellkonforme Anwendung der ermittelten Wertdaten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben wird sie herangezogen, um die Eignung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) zu prüfen.

Rahmendaten

Rahmendaten	
<i>Stichtag</i>	Mitte des jeweiligen Halbjahres: 1. Halbjahr: 01.04; 2. Halbjahr: 01.10.
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2021 – 30.06.2023
<i>Räumlicher Teilmarkt</i>	Landkreis Landshut Der Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022) geht in die Regressionsgleichung als Lageparameter ein. Hinweis: Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) Nicht gültig für EFH/ZFH in ausgewiesenen Gewerbegebieten
<i>Teilmarkt und Selektionsparameter</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser (freistehend, DHH, REH, RMH) <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u>: 70 – 300m² - bis 2 Wohneinheiten - <u>Grundstücksgröße</u>: bis 1.200m² - <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - Typische Nebengebäude wie Garagen, Carports sind enthalten - Frei von Rechten und Belastungen; außer DHH/REH/RH: hier sind Wege- bzw. Leitungsrechte aufgrund gemeinsamer Erschließung des Gesamthauses zulässig - Ohne erhebliche Bauschäden; Wohnhaus ist bewohnbar (auch wenn nicht zeitgemäß) - <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: 4 – 65 Jahre Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV)) Es konnten mehrere Einflüsse auf den Gebädefaktor nachgewiesen werden. Diese sind unter Werteeinflüssen genauer aufgeführt. Bei der Anwendung der Gebädefaktoren sind die Angaben der verwendeten Stichprobe sowie der Rahmendaten zu berücksichtigen.
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut Es findet keine Besichtigung der Kauffälle statt. Datengrundlage: <ul style="list-style-type: none"> - Angaben im Kaufvertrag - Plausibilisierte Angaben aus Bauakte - Plausibilisierte Angaben aus Geoinformationssystemen - Plausibilisierte Angaben aus Fragebögen

Tabelle 24: VF-EFH/ZFH - Rahmendaten

Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe sowie der Rahmendaten 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.

Anzahl Kauffälle: 372

	Median	Minimum	1. Quartil	3. Quartil	Maximum
<i>Baujahr</i>	1992	1920 ¹⁹	1974	2004	2018
Bodenrichtwert [€/m ²] Stichtag: 01.01.2022	380	130	300	500	800
<i>Bereinigter Kaufpreis [€]</i>	557.000	141.000	450.000	674.875	1.311.500
Gebäudealter [Jahre]	30	4	17	44	65
Gebädefaktor [€/m ²]	3.905	1.048	3.205	4.684	6.756
Grundstücksgröße [m ²]	616	143	425	766	1.200
<i>Restnutzungsdauer [Jahre]</i>	50	15	36	63	76
Standardstufe	2,7	1,5	2,3	3,3	4,3
Wohnfläche [m ²]	144	73	122	170	295

Tabelle 25: VF-EFH/ZFH – Merkmalstabelle

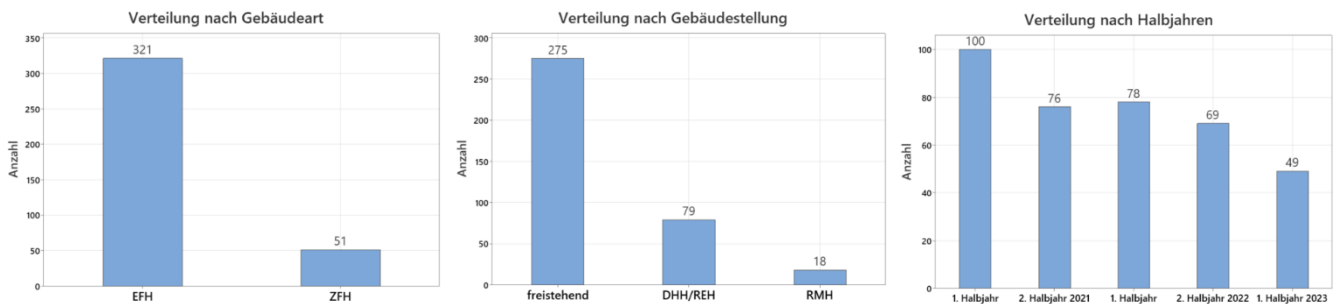


Abbildung 81: Anzahl der Kauffälle nach verschiedenen Kategorien

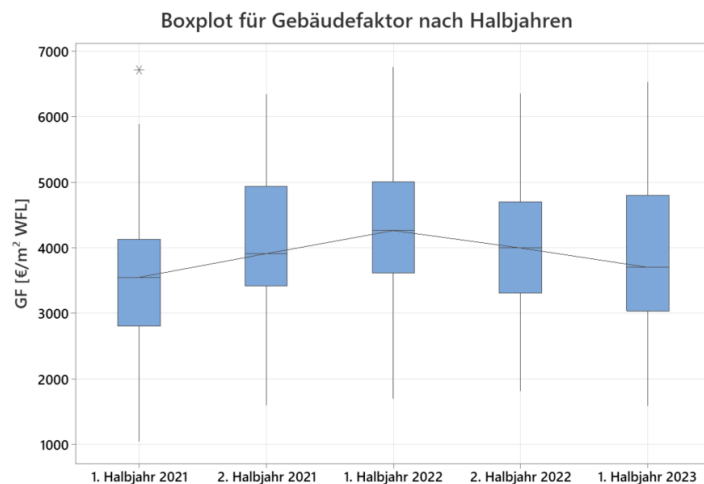


Abbildung 82: Boxplots für Gebädefaktoren nach Halbjahren

¹⁹ Ursprüngliches Baujahr 1920, verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV)

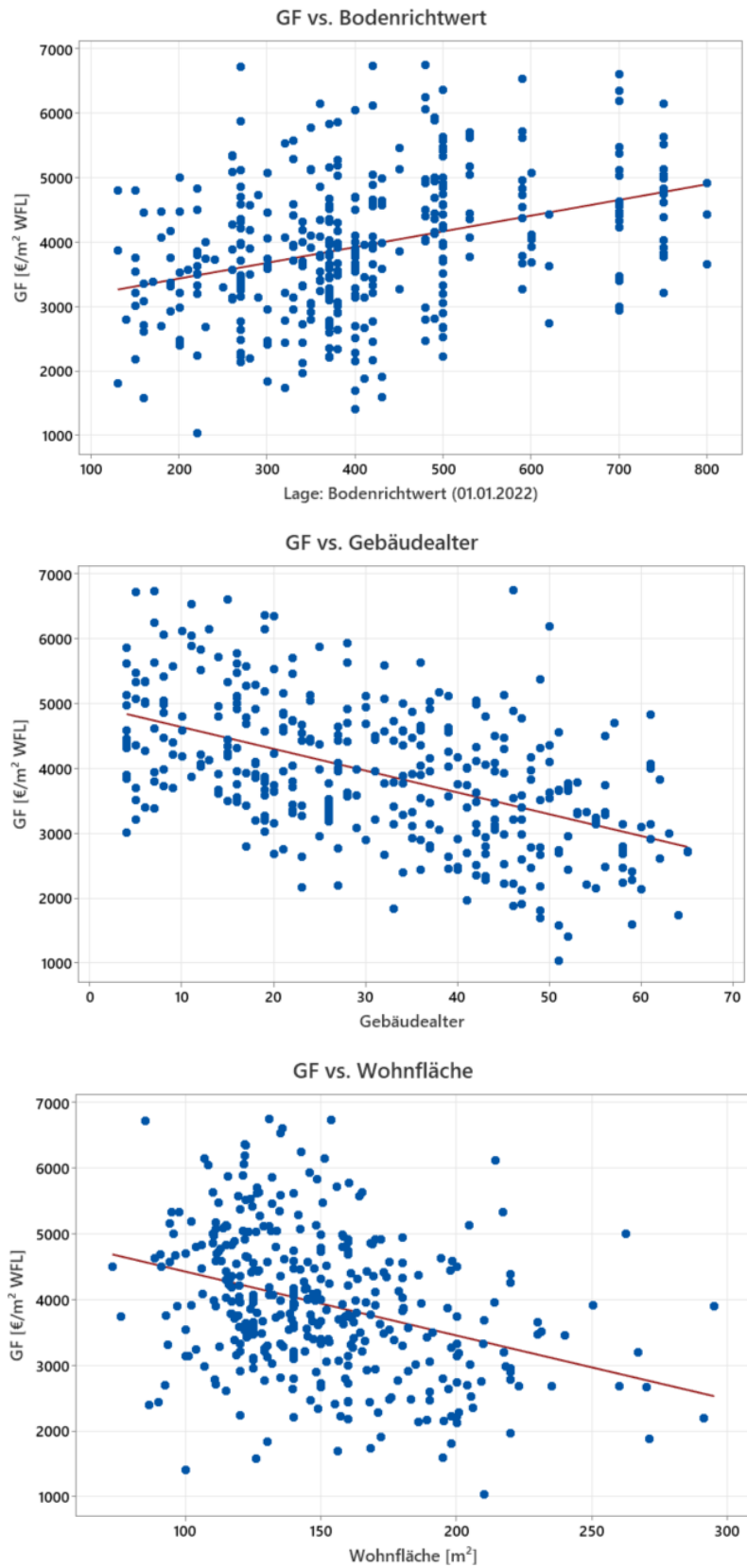


Abbildung 83: Streudiagramme - GF vs. Merkmal

Ermittlungsmethodik

Ermittlungs- und Auswertungsmethodik	
<i>Grundsätzlich</i>	Gebäundefaktor in €/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
<i>Ausreißer</i>	Identifikation von Ausreißern mittels Boxplot-Methode und Entfernung dieser aus der Stichprobe.
<i>Statistische Methoden</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse der Stichprobe mittels statistischer Methoden - Untersuchung der Gebäundefaktoren auf signifikante Abhängigkeiten, mehrere Werteinflüsse (vgl. Darstellung Werteinflüsse) werden festgestellt <p style="text-align: center;">➔ Multiple, lineare Regressionsanalyse</p>

Tabelle 26: VF-EFH/ZFH - Ermittlungs- und Auswertungsmethodik

Parameter und Bezugseinheiten

Parameter und Bezugseinheiten	
<i>Bezugseinheit</i>	Gebäundefaktor [€/m ²] Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
<i>Wohnfläche [m²]</i>	Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen falls Wohnflächenberechnung aus Bauakte nicht vorliegt
<i>Bereinigter Kaufpreis [€]</i>	Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs soweit bekannt
<i>Baujahr</i>	Ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr
<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</i>	Es wurden Kaufpreise ohne boGs herangezogen bzw. um diese bereinigt, sofern deren Wert bekannt ist.
<i>Bodenwert</i>	Der Bodenwert ist im Gebäundefaktor enthalten.
<i>Gebäudealter</i>	Wertermittlungsstichtag (Jahr) abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV))
<i>Gebäudestandard Standardstufe</i>	Die Standardstufe wurde aus den Auswertungen der Fragebögen bzw. Baubeschreibungen entsprechend Anlage 4 ImmoWertV ermittelt.
<i>Grundstücksgröße</i>	Als Grundstücksgröße wird die tatsächliche Größe angesetzt, sofern sie für das jeweilige Objekt typisch bzw. angemessen ist. Eigenständig nutzbare Teilflächen bleiben unberücksichtigt.
<i>Keller</i>	Es wird unterschieden: vollunterkellert, teilunterkellert und kein Keller. Der in der Regressionsgleichung aufgeführte Parameter findet <u>nur bei vollunterkellerten</u> Gebäuden Anwendung, bei teil- oder nicht unterkellerten Häusern wird er weggelassen.
<i>Restnutzungsdauer</i>	Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV (Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 1 ImmoWertV 80 Jahre), Berücksichtigung etwaiger Modernisierungen nach Anlage 2 ImmoWertV

Tabelle 27: VF-EFH/ZFH - Parameter und Bezugseinheiten

8.2 Darstellung der Ergebnisse

Regressionsgleichung

Der **Gültigkeitsbereich für das Ergebnis ergibt sich aus der Stichprobe sowie den Rahmendaten** aus der Beschreibung des Modells.

Hinweis:

Bei der Berechnung sind sämtliche angegebenen Nachkommastellen zu verwenden. Das Ergebnis ist anschließend sinnvoll zu runden sowie sachverständig zu würdigen.

objektbezogener Gebädefaktor:

$$GF_{\text{objektbezogen}} = 3432 - 14,964 \times \text{Wohnfläche} + 1,786 \times \text{Grundstücksgröße} \\ - 29,86 \times \text{Gebäudealter} + 311 \times \text{Standardstufe} \\ + 3,411 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)}$$

Nur wenn Gebäude vollunterkellert:

$$+ 278,5 \text{ €/m}^2$$

Stichtag der Gleichung bisher: 01.04.2023

Weitere zeitliche Anpassung für Stichtage vor 01.04.2023:

$$- 188 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2021]}$$

$$+ 188 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2021]}$$

$$+ 406 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2022]}$$

$$+ 222 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]}$$

Vertrauensintervall – objektbezogener Gebädefaktor:

$$GF_{\text{untere Grenze}} = 3291,2 - 15,0829 \times \text{Wohnfläche} + 1,77608 \times \text{Grundstücksgröße} \\ - 30,715 \times \text{Gebäudealter} + 292,99 \times \text{Standardstufe} \\ + 3,3849 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)}$$

Nur wenn Gebäude vollunterkellert:

$$+ 306,59 \text{ €/m}^2$$

Stichtag der Gleichung bisher: 01.04.2023

Weitere zeitliche Anpassung für Stichtage vor 01.04.2023:

$$- 156,36 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2021]}$$

$$+ 211,60 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2021]}$$

$$+ 425,93 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2022]}$$

$$+ 234,51 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]}$$

$$GF_{\text{obere Grenze}} = 3571,9 - 14,8455 \times \text{Wohnfläche} + 1,79551 \times \text{Grundstücksgröße} \\ - 29,014 \times \text{Gebäudealter} + 328,12 \times \text{Standardstufe} \\ + 3,4371 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)}$$

Nur wenn Gebäude vollunterkellert:

$$+ 250,48 \text{ €/m}^2$$

Stichtag der Gleichung bisher: 01.04.2023

Weitere zeitliche Anpassung für Stichtage vor 01.04.2023:

$$- 219,21 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2021]}$$

$$+ 165,06 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2021]}$$

$$+ 386,89 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2022]}$$

$$+ 209,42 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]}$$

Hinweis:

Bei der Berechnung und Verwendung der objektbezogenen Gebädefaktoren ist auf das ihnen zugrundliegende Modell zu achten (Modellkonformität § 10 ImmoWertV), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Weicht das Bewertungsobjekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit. Die nicht vom objektbezogenen Gebädefaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vertrauensintervall:

Das Vertrauensintervall beschreibt den Bereich in dem die Erwartungswerte der Regressionskoeffizienten mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% liegen werden. Daraus ergeben sich für den Gebädefaktor die obere und untere Grenze des Vertrauensintervalls (vgl. o. g. Funktionen). Ein Gebädefaktor, der innerhalb dieses Intervalls liegt wäre sachgerecht, auch wenn er vom Erwartungswert abweicht. Das Vertrauensintervall ist abhängig von der Qualität der Stichprobe und von den Unsicherheiten innerhalb des betreffenden räumlichen und sachlichen Teilmarktes.

Stichtag:

Eine Interpolation zwischen den Zeitpunkten 01.01.2021 und 30.06.2023 ist zulässig.

Qualitätsangaben und statistische Kenngrößen

Standardfehler	S	628
Bestimmtheitsmaß	R^2	67 %
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{adj.}$	66 %
Prognostiziertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{prog.}$	65 %
Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		372
Signifikanzniveau		0,95 ²⁰

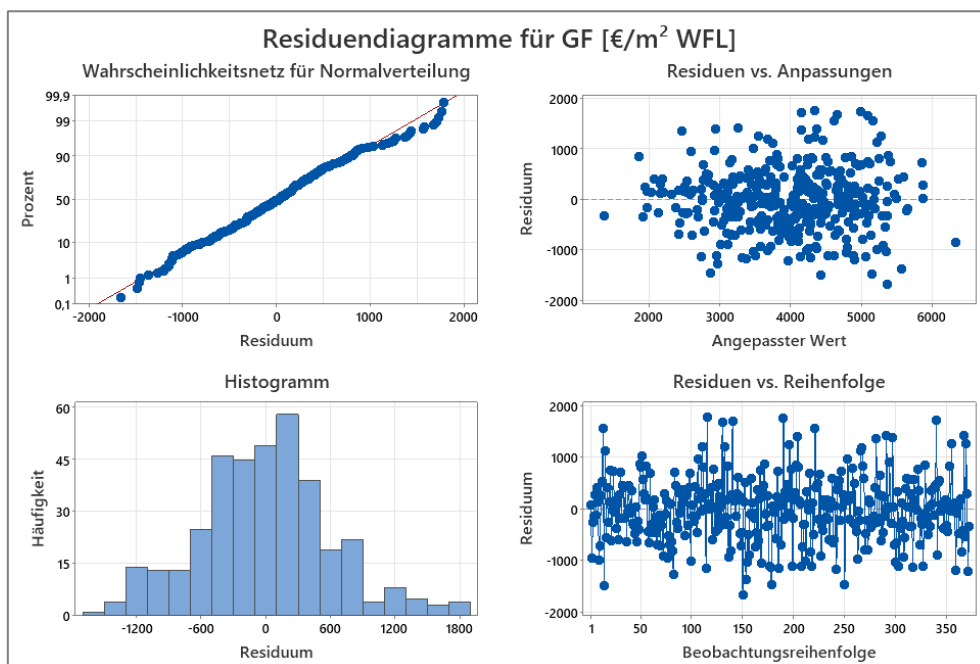


Abbildung 84: Residuendiagramme - Regressionsgleichung GF

²⁰ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

Einflussgrößen und ihre Effekte

Der Gutachterausschuss hat untersucht, welche Merkmale den Gebädefaktor beeinflussen und damit die Streuung des Gebädefaktors erklären. Die folgenden Abhängigkeiten konnten festgestellt werden. Es folgt zunächst eine Einordnung nach der Größe des Einflusses.

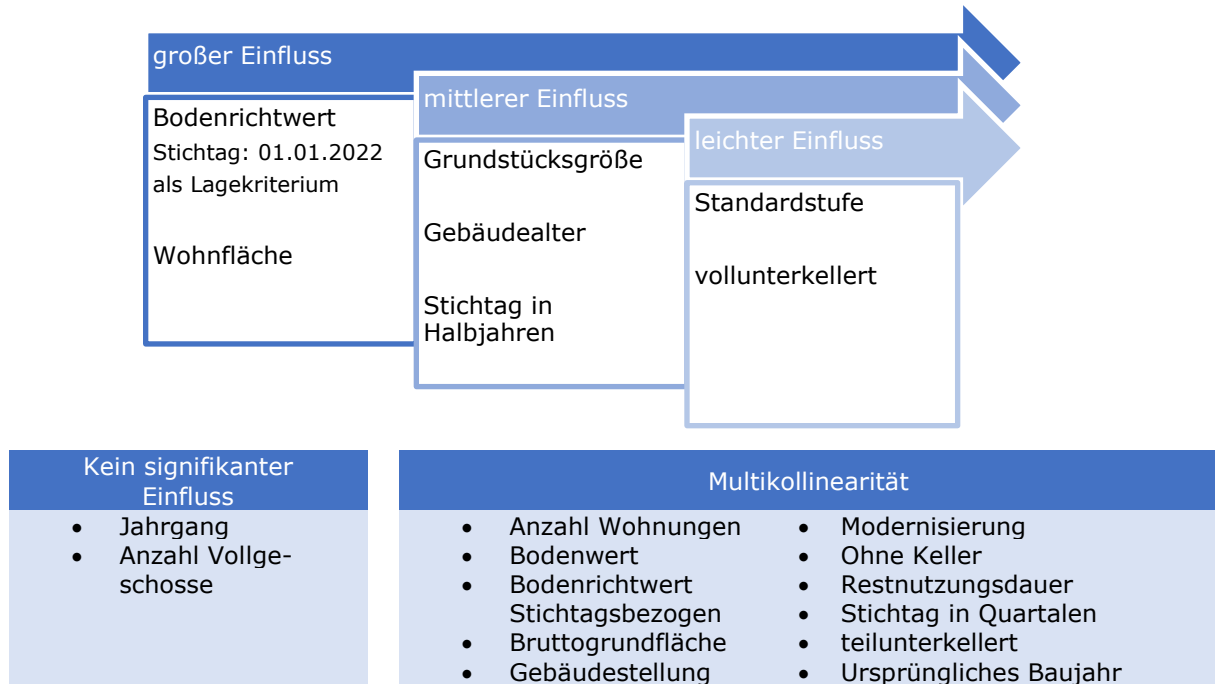


Abbildung 85: GF (EFH/ZFH) - untersuchte Merkmale

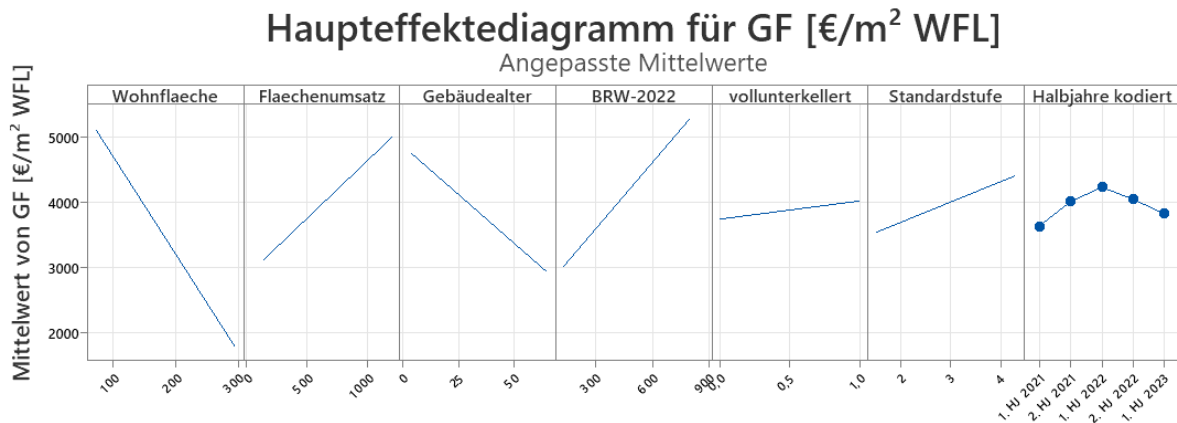


Abbildung 86: Haupteffektdiagramm

Die Haupteffektdiagramme zeigen den reinen Einfluss des jeweiligen Merkmals auf den Gebädefaktor.

Beispiel Wohnfläche:

je größer die Wohnfläche umso niedriger ist der Gebädefaktor.

Hintergrundinformation:

Das Pareto-Diagramm zeigt wie hoch der Einfluss der Merkmale auf den Gebäudefaktor ist.

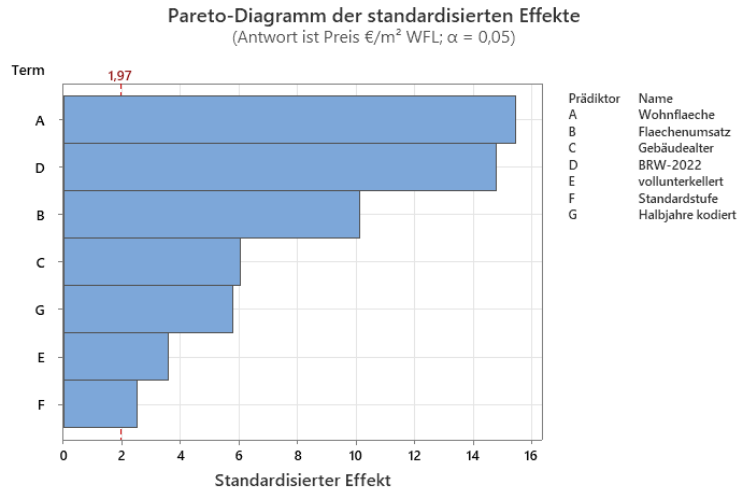


Abbildung 87: Pareto-Diagramm

Beispiel Anwendung der Regressionsgleichung:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung Mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Stichtag	01.10.2022	✓
Halbjahr	2. Halbjahr 2022	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	Doppelhaushälfte	✓
Ursprüngliches Baujahr	1986	✓
Modernisierungspunkte	-	-
Anbauten	-	-
Baujahr fiktiv	-	-
Restnutzungsdauer ggfs. modifiziert	44 Jahre	✓
Gebäudealter	36 Jahre	✓
Standardstufe	2,3	✓
Wohnfläche	110 m ²	✓
Keller	vollunterkellert	✓
Grundstück		
Im Landkreis Landshut	ja	✓
Grundstücksgröße	420 m ²	✓
Bodenrichtwert 01.01.2022	400,-€/m ²	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Einzelgarage + Carport	✓

Tabelle 28: Beispielbewertungsobjekt

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

Zur Interpretation der Lage innerhalb der Stichprobe können die Median-, Quartilswerte sowie minimaler und maximaler Wert herangezogen werden. Grundsätzlich ist die Streuung der Regressionsgleichung an den Stichprobenrändern größer als bei mittigen Merkmalen.

Das Ergebnis ist sachverständig zu würdigen. Die nicht vom bezogenen Gebädefaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) zu berücksichtigen.

$$\begin{aligned} GF_{\text{objektbezogen}} &= 3432 - 14,964 \times \text{Wohnfläche} + 1,786 \times \text{Grundstücksgröße} \\ &\quad - 29,86 \times \text{Gebäudealter} + 311 \times \text{Standardstufe} \\ &\quad + 3,411 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2022)} \\ &\quad \text{Nur wenn Gebäude vollunterkellert:} \\ &\quad + 278,5 \text{ €/m}^2 \\ &\quad \text{Stichtag der Gleichung bisher: 01.04.2023} \\ &\quad \text{Weitere zeitliche Anpassung für Stichtage vor 01.04.2023:} \\ &\quad - 188 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2021]} \\ &\quad + 188 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2021]} \\ &\quad + 406 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.04.2022]} \\ &\quad + 222 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]} \\ &= 3432 - 14,964 \times \mathbf{110} + 1,786 \times \mathbf{420} - 29,86 \times \mathbf{36} + 311 \times \mathbf{2,3} \\ &\quad + 3,411 \times \mathbf{400} \\ &\quad + 278,5 \text{ €/m}^2 \text{ [weil vollunterkellert]} \\ &\quad + 222 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]} \\ &= \mathbf{4.041,- \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Vertrauensintervall

$$\begin{aligned} GF_{\text{untere Grenze}} &= 3291,2 - 15,0829 \times \mathbf{110} + 1,77608 \times \mathbf{420} - 30,715 \times \mathbf{36} + 292,99 \times \mathbf{2,3} \\ &\quad + 3,3849 \times \mathbf{400} \\ &\quad + 306,59 \text{ €/m}^2 \text{ [weil vollunterkellert]} \\ &\quad + 234,51 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]} \\ &= \mathbf{3.841,- \text{ €/m}^2} \\ GF_{\text{obere Grenze}} &= 3571,9 - 14,8455 \times \mathbf{110} + 1,79551 \times \mathbf{420} - 29,014 \times \mathbf{36} + 328,12 \times \mathbf{2,3} \\ &\quad + 3,4371 \times \mathbf{400} \\ &\quad + 250,48 \text{ €/m}^2 \text{ [weil vollunterkellert]} \\ &\quad + 209,42 \text{ €/m}^2 \text{ [Stichtag: 01.10.2022]} \\ &= \mathbf{4.238,- \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

Rechenendergebnis:

$$\begin{aligned} GF_{\text{objektbezogen}} &: \mathbf{4.040 \text{ €/m}^2} \\ \text{Vertrauensintervall:} & \mathbf{3.840 \text{ €/m}^2 - 4.240 \text{ €/m}^2} \end{aligned}$$

8.3 steuerliche Bewertung

Bei Fragen zur steuerlichen Bewertung und zur Anwendung der Wertdaten in der steuerlichen Bewertung wenden Sie sich an das zuständige Finanzamt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann dazu keine (!) Auskünfte erteilen.

Bei Rückfragen zur Modellbeschreibung und modellkonformen Anwendung stehen wir Ihnen natürlich zur Verfügung.

Hinweise vom Finanzamt in Zusammenarbeit mit dem LfSt²¹:

Bezugsstichtag: 01.04.2023

Das Finanzamt Landshut verwendet die Vergleichsfaktoren nach den Vorgaben des BewG regelmäßig erst für Bewertungsstichtage ab dem Bezugsstichtag (hier: 01.04.2023) nach § 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV an. Für die steuerliche Bewertung wird der Vergleichsfaktor auf den Bezugsstichtag 01.04.2023 für alle Bewertungsstichtage der darauffolgenden drei Jahre angewendet. Eine weitere zeitliche Anpassung findet nicht statt.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 wird als reines Lagekriterium berücksichtigt; d.h. auch wenn die Daten für einen Stichtag ab 2024, für den dann ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt wurde, angewendet werden, muss weiterhin der Bodenrichtwert 01.01.2022 in der Gleichung verwendet werden.

²¹ Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Landshut übernimmt keine Verantwortung über die hier aufgeführten Hinweise. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann zur steuerlichen Bewertung keine Auskünfte erteilen.

Statistische Kenngrößen

Bestimmtheitsmaß R²:

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.²²

Perzentile:

- Statistische Größe, die die Lage eines Wertes innerhalb einer der Größe nach geordneten Stichprobe (=Datensatz der Auswertung) angibt
- hier:
 - 0,05 Perzentil = untere 5%
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 = obere 5%
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

²² <https://de.wikipedia.org/wiki/Multikollinearit%C3%A4t> [28.10.2021]

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.

Vertrauensintervall

Konfidenzintervall; bei der Berechnung eines Vertrauensintervalls mittels mehrdimensionaler Schätzfunktion enthält das Intervall den wahren Wert mit 95% Wahrscheinlichkeit.²³

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.

²³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Konfidenzintervall> [24.07.2023]

Quellen und Bildnachweise

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Statistik kommunal 2021

Landkreis Landshut 09 274, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

Titelbild

Ast - Bielerfeld, 2023, © Landratsamt Landshut

Kartendarstellungen

Eigene Gestaltung mit folgenden Basisdaten

WMS basemap.de
Web Raster

© basemap.de/ BKG 02 2023
[Lizenz](#)

ATKIS® Basis-DLM

Bayerische Vermessungsverwaltung
(Open Data)
Lizenz: [CC BY 4.0](#)