



# Immobilienmarktbericht 2017

## für den Landkreis Landshut



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Landshut**

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



## Impressum

**Herausgeber:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt  
Landshut

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

Telefon: 0871/408-3160  
09441/207-4262

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

**Ausgabe:** 03/2018

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

**Haftungsausschluss:** Irrtum vorbehalten.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut hat die bereitgestellten Werte nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

Das Land Bayern und seine Beschäftigten haften nicht für Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Landshut angebotenen Informationen entstehen.

## Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	1
Abkürzungsverzeichnis .....	4
Begriffserklärungen .....	4
Vorbemerkung .....	5
1. Der Gutachterausschuss .....	6
2. Der Landkreis Landshut .....	7
3. Umsätze – gesamter Markt .....	9
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick .....	9
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten .....	10
4. Baureifes Land (unbebaut) .....	13
4.1 Umsatz – baureifes Land .....	13
4.2 Wohnbauflächen .....	17
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	22
5.1 Umsatz – Land-/Forstwirtschaft .....	22
5.2 Ackerland .....	24
5.3 Grünland .....	27
5.4 Forst (mit Bestockung) .....	28
6. Bebaute Grundstücke: Ein- und Zweifamilienhäuser .....	32
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke .....	32
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser .....	34
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	35
6.4 Gegenüberstellung: EFH / ZFH vs. DHH / RH / REH .....	37
7. Wohneigentum .....	39
7.1 Umsatz – Wohneigentum .....	39
7.2 Klassische Eigentumswohnungen .....	41
8. Demographische Entwicklung im Landkreis .....	49
9. Indexreihen .....	51
9.1 Ackerland .....	51
9.2 Wohneigentum .....	52
Quellen und Bildnachweise .....	55



## Abkürzungsverzeichnis

DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m <sup>2</sup>
MFH	Mehrfamilienhaus
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
ZFH	Zweifamilienhaus

## Begriffserklärungen

Median	<p>Der Median ist in einer Auflistung von Werten, die der Größe nach sortiert sind, der Wert, der an der mittleren Stelle steht.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, <u>4</u>, 4, 6, 15 Median = 4</p> <p><i>Im Gegensatz dazu: Arithmetisches Mittel = 5,3</i></p> <p>Der Median ist ein Maß in der Statistik. Er ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besonders für nicht normalverteilte Werte.</p>
Mittelwert	<p>Das arithmetische Mittel (hier Mittelwert) ist die Summe der Werte geteilt durch die Anzahl der Werte und entspricht dem Durchschnitt.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15 Mittelwert = 5,3</p> <p>Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.</p>

## Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

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

Für die weiterführenden Untersuchungen (Kap. 4 bis Kap. 9) werden, soweit bekannt, nur noch Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

### **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 Medians. Dieser ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besser für die nicht normalverteilten Quadratmeterpreise der entsprechenden Kaufverträge.

## 1. Der Gutachterausschuss

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

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

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

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

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

## 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.

155.442<sup>1</sup> Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.348 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 115 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2016). Die unterschiedlichen Nutzungsarten der Fläche können Abbildung 1 anteilhaft entnommen werden.

Wie eine langgezogene Insel liegt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, mit rund 70.000<sup>1</sup> Einwohnern mitten im Kreisgebiet.

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.

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

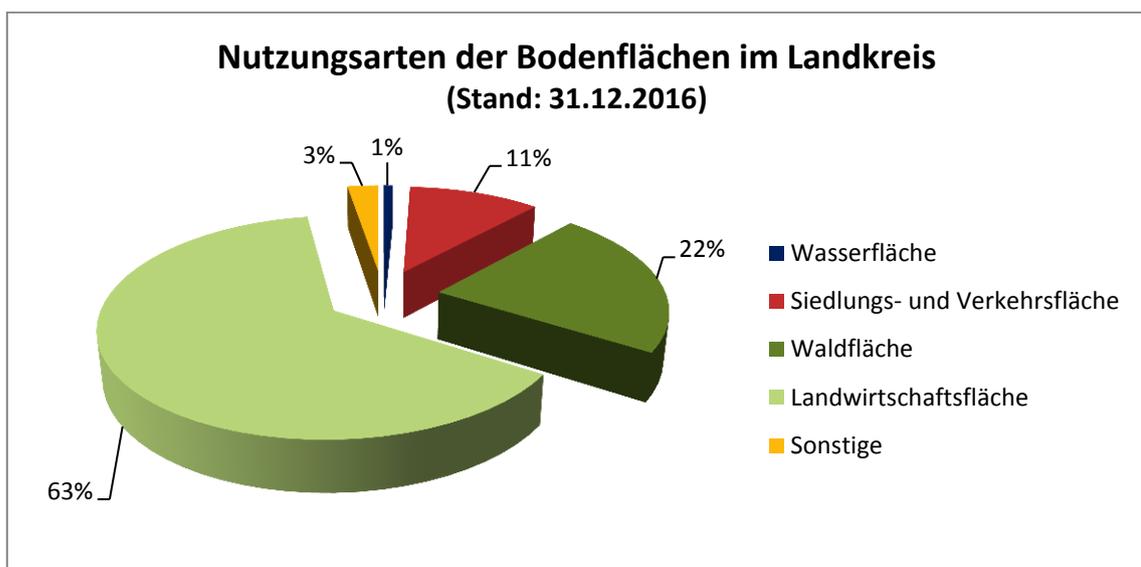


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Landkreis Landshut

<sup>1</sup><https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?language=de&sequenz=TabelleErgebnis&selectionname=12411-005r> (12.01.2017)



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

### 3. Umsätze – gesamter Markt

Verwandtschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in der Darstellung der Umsätze (Kapitel 3) enthalten. Für weiterführende Auswertungen (Kapitel 4 bis 9) sind diese jedoch ungeeignet.

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Der Landkreis Landshut verzeichnet 2017 im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang der Kaufverträge in Anzahl um 5,6% von 1912 auf 1805 Urkunden. Trotz dieser Abnahme steigen Geld- und Flächenumsatz erheblich an. So wurden 2017 99 Millionen Euro mehr als 2016 investiert – ein Anstieg um 27,9%. Der Flächenumsatz hat noch stärker, um 52,6%, gegenüber 2016 zugenommen.

Diese Entwicklung beruht insbesondere auf wenigen finanzstarken Verträgen über große landwirtschaftliche bzw. bebaute Grundstücke, die 2016 fehlten.

Tabelle 1: Änderung der Umsätze zum Vorjahr

<b>Gesamter Grundstücksmarkt</b>			
	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Veränderung zu 2016 in %</b>
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	1.912	1.805	- 5,6 %
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	355	454	+ 27,9 %
<b>Flächenumsatz in ha</b>	457	697	+ 52,6 %

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

Nachfolgende Abbildung zeigt die Entwicklung des Gesamtumsatzes in den letzten 10 Jahren.

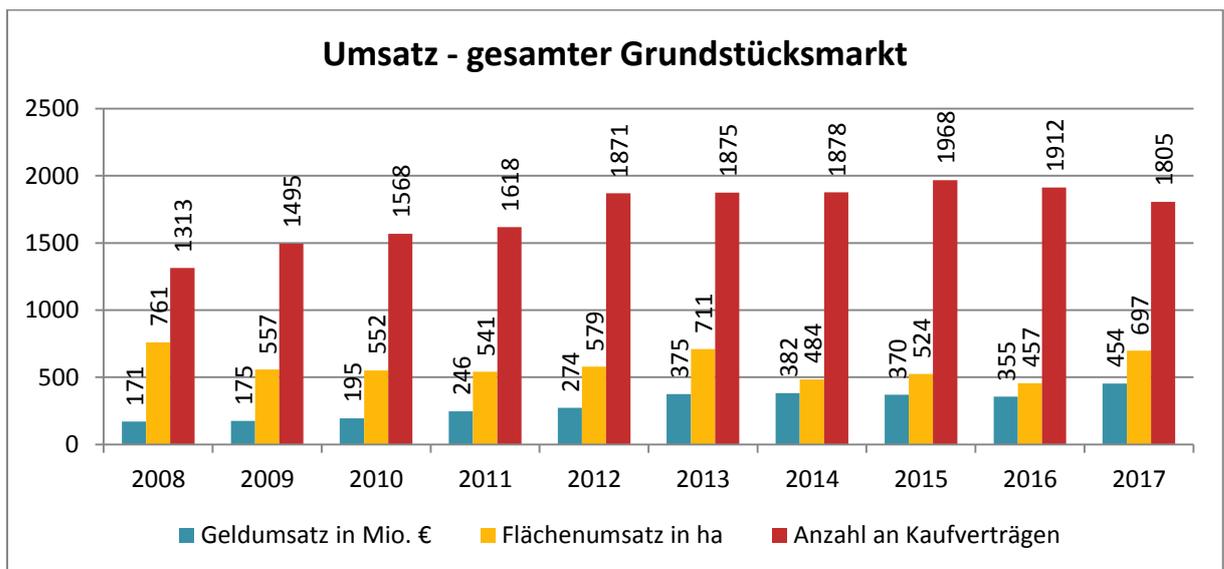


Abbildung 3: Entwicklung des Gesamtumsatzes über 10 Jahre

## 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2017 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

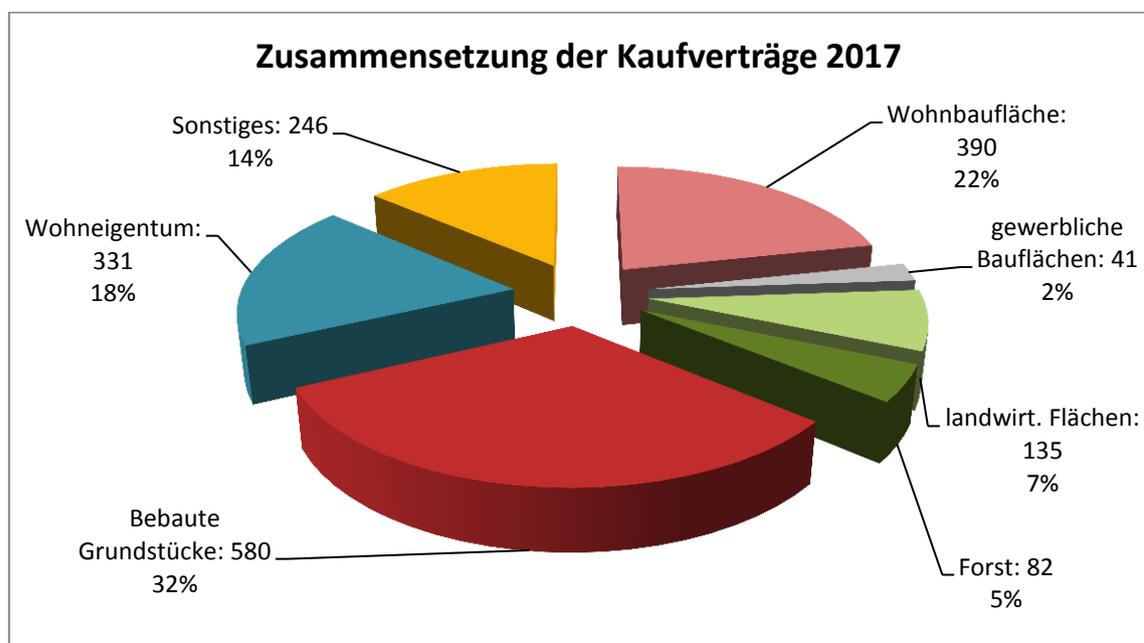


Abbildung 4: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge für das Jahr 2017

Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen 2017 auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohnbauflächen sowie Wohneigentumskäufen. Zusammen vereinen sie mehr als 70% der Verträge auf sich.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente für 2017 wieder und vergleicht diese mit den in 2016 erzielten. Auffallend ist, dass sich der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke 2017 mehr als verdoppelt hat.

Eine längerfristige Entwicklung der Kaufverträge sowie des Geldumsatzes kann für die übergeordneten Teilmärkte den Abbildungen 5 und 6 entnommen werden.

Tabelle 2: Umsätze 2017 im Vergleich zum Vorjahr nach Teilmärkten unterschieden

	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Proz. Änderung	Mio. €		Proz. Änderung	Hektar		Proz. Änderung
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	1.032	894	- 13,4	116,0	127,7	+ 10,0	383,3	505,2	+ 31,8
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	594	390	- 34,3	68,8	50,6	- 26,4	46,0	35,7	- 22,4
Gewerbebauland	39	41	+ 5,1	13,9	14,8	+ 6,3	19,6	16,9	- 14,0
Landwirtschaftliche Flächen	104	135	+ 29,8	16,1	27,6	+ 70,8	163,4	238,1	+ 45,7
Forstflächen	69	82	+ 18,8	4,4	5,7	+ 27,8	100,3	113,3	+ 13,0
<b>Bebaute Grundstücke</b>	511	580	+ 13,5	159,3	255,1	+ 60,1	74,0	191,5	+ 158,8
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	369	331	- 10,3	79,6	71,4	- 10,2	-	-	-

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

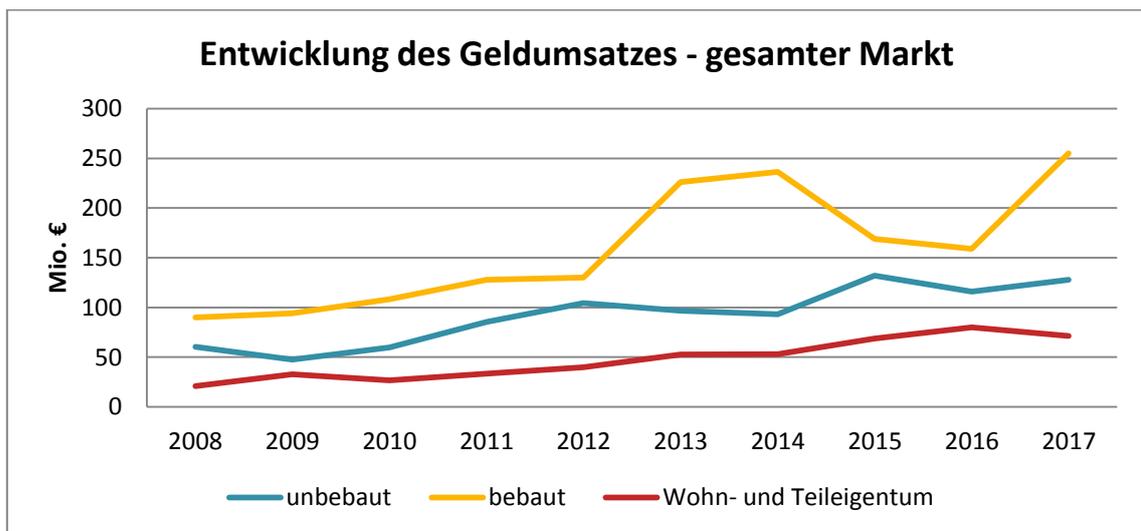


Abbildung 5: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren

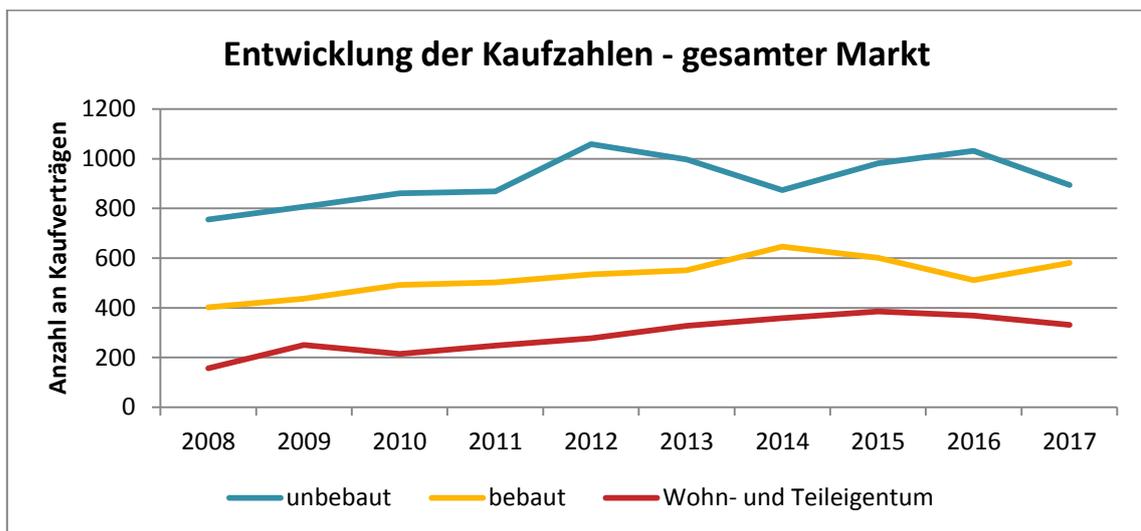


Abbildung 6: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren

Vergleicht man die beiden Darstellungen, so ist nach wie vor ein Trend zu Wohn- und Teileigentum erkennbar, auch wenn die Verkaufszahlen seit 2015 leicht rückläufig sind. Die Verträge über unbebaute Grundstücke stagnieren bei einem Umsatz um 125 Millionen Euro, wobei die Vertragszahlen zurückgehen. Ein Grund hierfür ist unter anderem der Mangel an Bauplätzen.

Die Kauffälle über bebaute Grundstücke erreichen 2017 einen neuen maximalen Geldumsatz von 255 Millionen Euro. Ursache dafür sind neben einem leichten Anstieg der Verkaufszahlen v.a. einzelne umsatzstarke Großverträge mit einem Finanzvolumen von über einer Millionen Euro. Klassische Einfamilienhäuser erfreuen sich nach wie vor großer Beliebtheit.

## 4. Baureifes Land (unbebaut)

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Ein- und Zweifamilienhäuser bis 900m<sup>2</sup> Grund (Wohnbauflächen)
- und Gewerbe

dar.

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Die Ergebnisse liefern lediglich einen groben Eindruck über das Marktgeschehen, da es teils zu erheblichen lokalen Unterschieden kommen kann. Insbesondere die an die Stadt Landshut angrenzenden Gemeinden mit den Ortsteilen Altdorf, Eierkam, Ergolding, Eugenbach, Kumhausen, Pfettrach, Piflas sowie Preisenberg weichen von der übrigen Entwicklung im Landkreis ab.

### 4.1 Umsatz – baureifes Land

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Wohnbauflächen dürfen eine Grundstücksgröße von maximal 900m<sup>2</sup> aufweisen, Flächen für Geschosswohnungsbau sind nicht enthalten.

Abbildung 7 stellt die Entwicklung der Kaufzahlen von baureifem Wohn- und Gewerbebauland für die letzten 10 Jahre gegenüber.

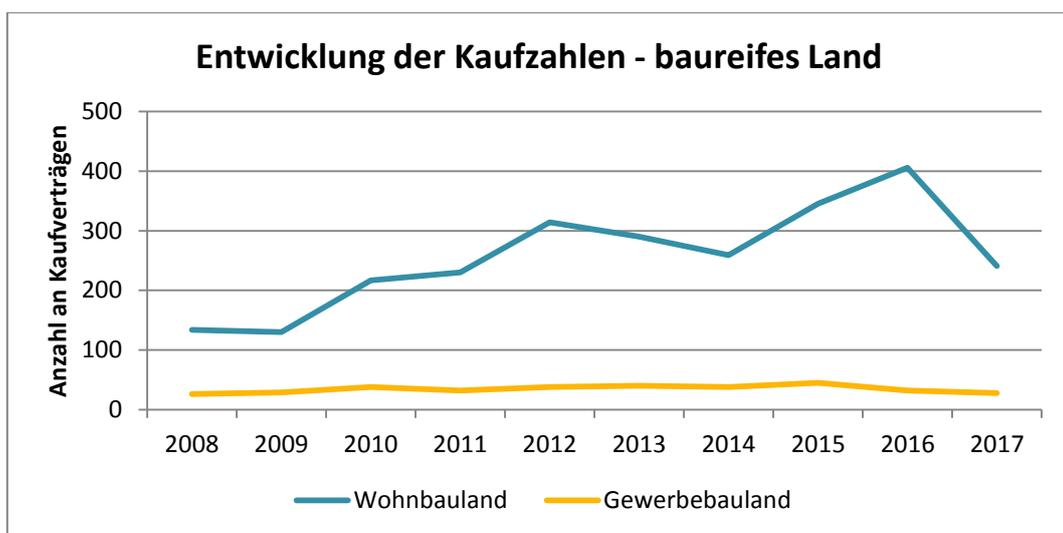


Abbildung 7: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land über 10 Jahre

Markant ist 2017 der Einbruch der Wohnbaulandverkäufe um über 40,6% von 406 auf nur noch 241 Verträge. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist ungebrochen, allerdings waren 2017 kaum Baugebiete verfügbar, sodass der Markt nicht bedient werden konnte. Dieser Rückgang spiegelt sich auch im Geld- und Flächenumsatz wieder.

Auch die Gewerbebaulandverkäufe nehmen 2017 um 12,5% auf 28 Verträge ab. Sie unterliegen jährlichen Schwankungen.

Die folgenden Tabellen geben die Umsatzentwicklungen ab 2010 im Einzelnen wieder. Diese werden auf den anschließenden Seiten jeweils für Wohn- und Gewerbebauland grafisch dargestellt.

Tabelle 3: Anzahl der Kaufverträge

Anzahl der Kaufverträge									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Wohnbauflächen</b>	217	230	314	290	259	346	406	241	- 40,6
<b>Gewerbebauland</b>	38	32	38	40	38	45	32	28	- 12,5

Tabelle 4: Geldumsatz in Mio. €

Geldumsatz in Mio. €									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Wohnbauflächen</b>	16,9	18,6	27,5	22,9	20,6	27,4	38,4	26,1	- 32,1
<b>Gewerbebauland</b>	4,9	8,1	14,8	8,3	21,8	30,3	12,7	10,7	- 16,0

Tabelle 5: Flächenumsatz in ha

Flächenumsatz in ha									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Wohnbauflächen</b>	12,8	13,7	18,7	17,5	15,9	21,8	24,6	14,5	- 41,2
<b>Gewerbebauland</b>	9,9	14,3	20,1	10,7	28,3	32,6	17,5	12,3	- 29,5

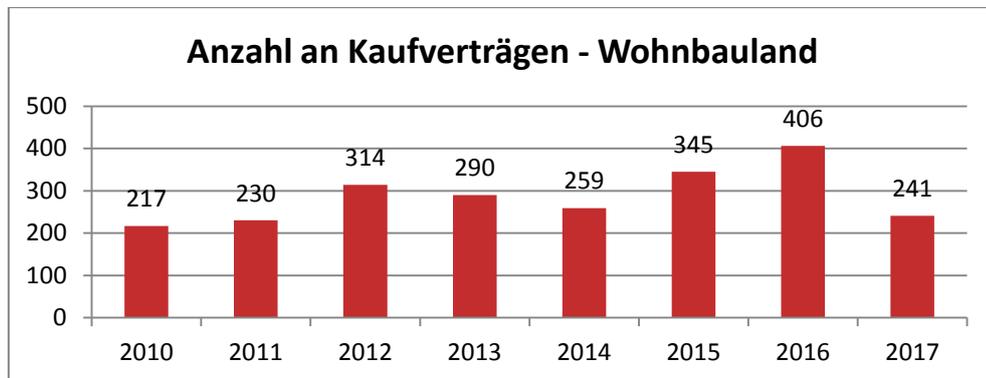


Abbildung 8: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauland ab 2010

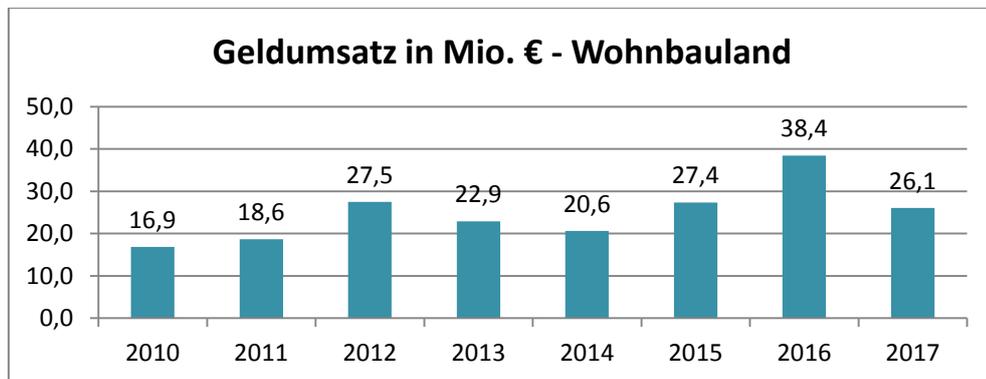


Abbildung 9: Entwicklung des Geldumsatzes für Wohnbauland ab 2010

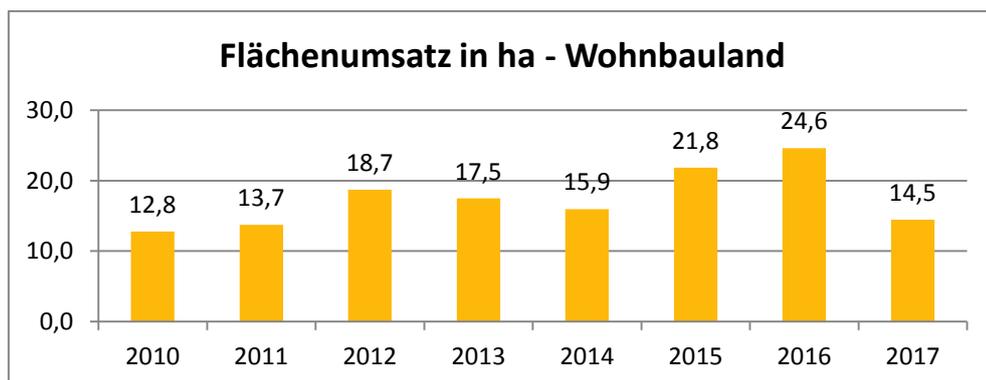


Abbildung 10: Entwicklung des Flächenumsatzes für Wohnbauland ab 2010

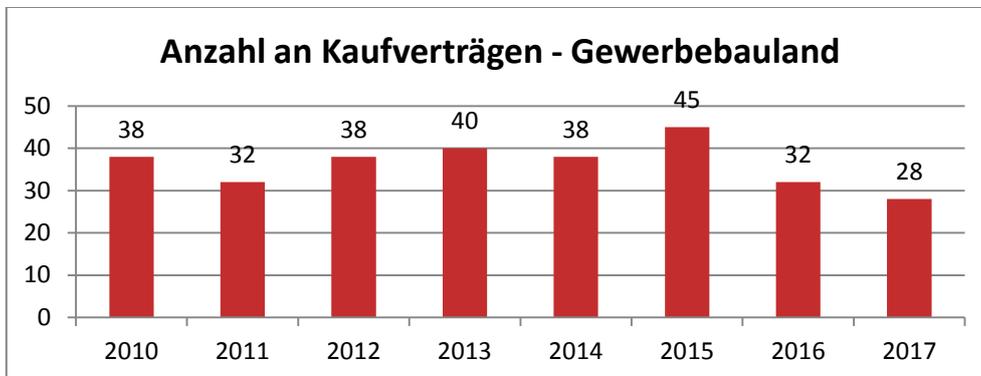


Abbildung 11: Entwicklung der Kaufzahlen für Gewerbebauland ab 2010

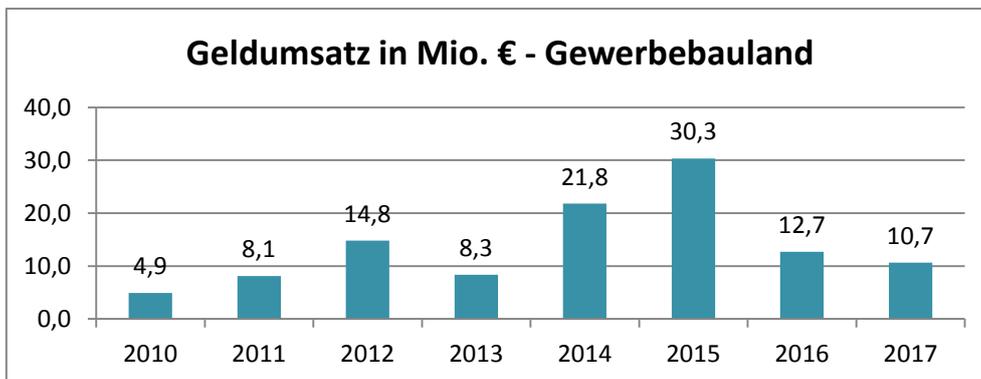


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes für Gewerbebauland ab 2010

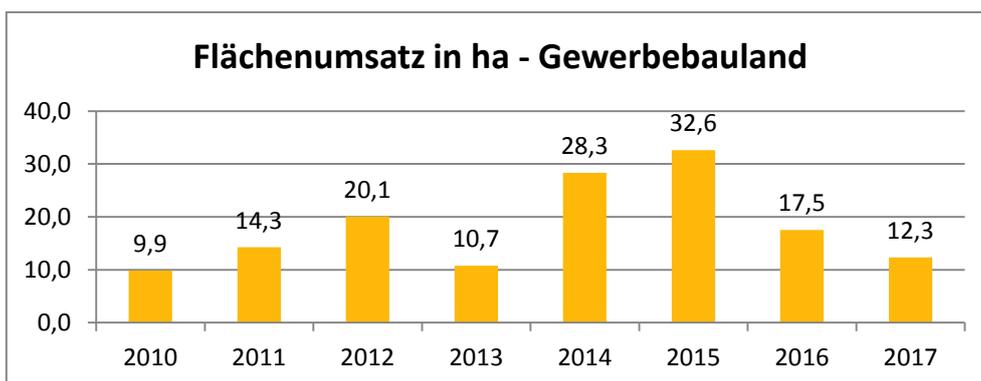


Abbildung 13: Entwicklung des Flächenumsatzes für Gewerbebauland ab 2010

## 4.2 Wohnbauflächen

Der Landkreis Landshut verzeichnet einen deutlichen Wertunterschied zwischen den stadtnahen und den übrigen Ortsteilen. Diese zwei Lagen werden in den folgenden Auswertungen unterschieden.

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße von 170m<sup>2</sup> - 900m<sup>2</sup>. Kauffälle über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind in der Auswertung ausgeschlossen.

### Stadtnahe Ortsteile:

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

Abbildung 14 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbauland an. Seit 2010 hat der Median einen Anstieg von ca. 70% erfahren. Aber auch die Minimal- und Maximalwerte steigen weiter an.

Die einzelnen Beträge können der Tabelle 6 entnommen werden.

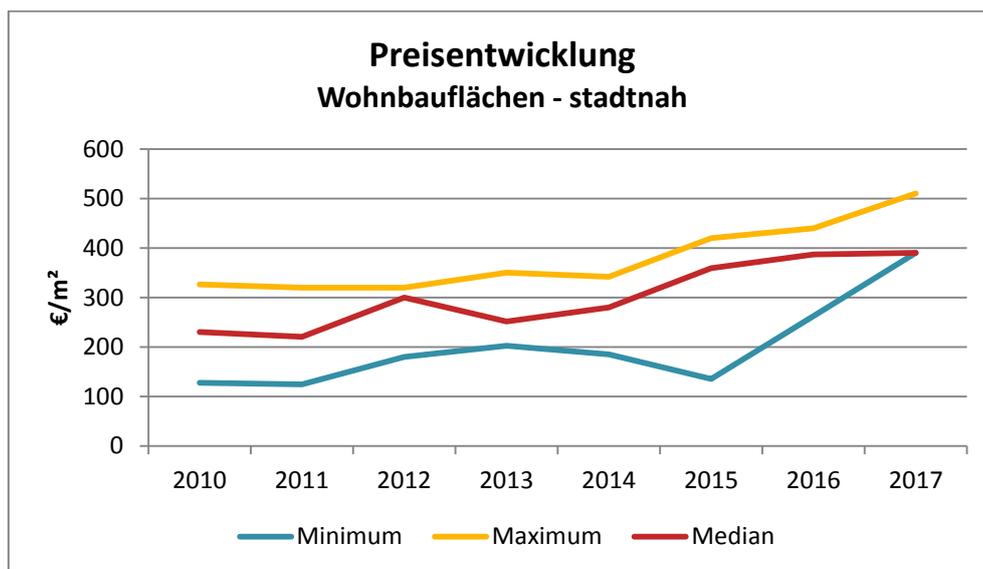


Abbildung 14: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauland - stadtnah

Tabelle 6: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauland - stadtnah

Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]				
Jahr	Preisspanne	Median	Mittelwert	Anzahl Verträge
2010	127 - 327	230	240	41
2011	124 - 320	220	233	52
2012	180 - 320	300	269	66
2013	203 - 350	252	262	21
2014	185 - 342	280	275	28
2015	135 - 420	359	332	14
2016	263 - 440	387	354	45
2017	390 - 510	390	422	18

Abbildung 15 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bauplatz gegenübergestellt. War der durchschnittliche Bauplatz bis 2014 nahezu gleich groß, nimmt seine Fläche seit 2016 jährlich etwas ab.

Die genauen Werte können der Tabelle 7 entnommen werden.

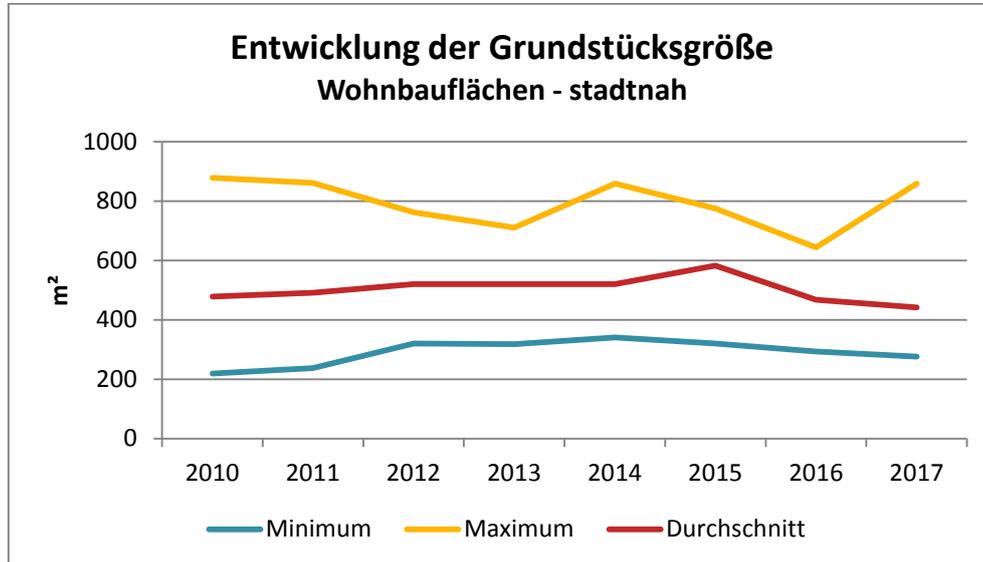


Abbildung 15: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauland - stadtnah

Tabelle 7: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauland - stadtnah

Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]				
Jahr	Größenspanne	Mittelwert	Anzahl Verträge	
2010	219 - 879	478	41	
2011	238 - 862	492	52	
2012	320 - 762	521	66	
2013	318 - 711	521	21	
2014	341 - 859	521	28	
2015	320 - 775	583	14	
2016	293 - 644	467	45	
2017	276 - 859	442	18	

### Der übrige Landkreis:

Abbildung 16 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbauland an. Auffallend ist, dass der Median im übrigen Landkreis von 2010 bis 2015 annähernd gleich geblieben ist. Seit 2016 steigt er leicht an.

Der Maximalwert für Bauplätze erfährt seit 2013 einen deutlichen Anstieg um ca. 90%, während die Minimalwerte nahezu stabil bleiben.

Die einzelnen Beträge können der Tabelle 8 entnommen werden.

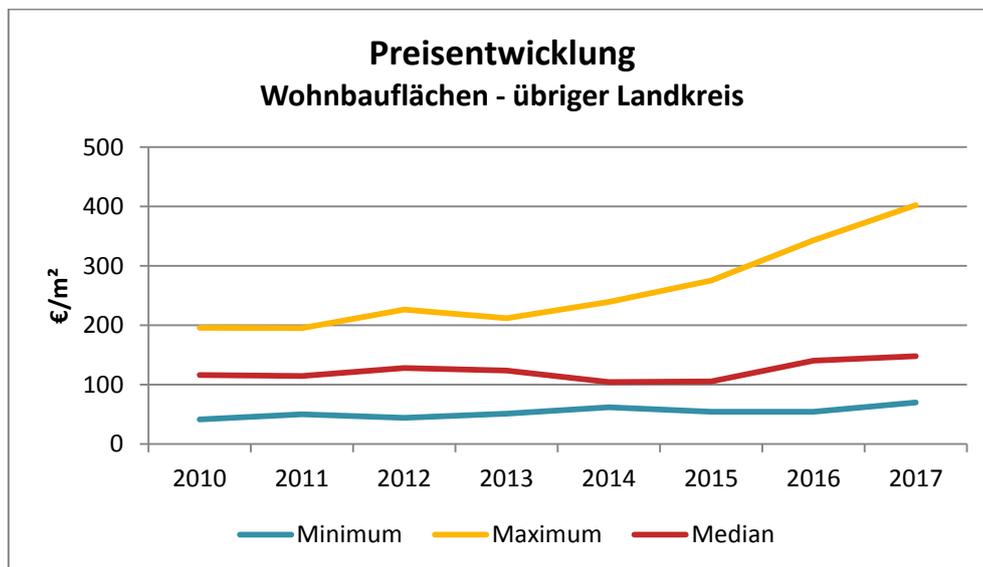


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauland - übriger Landkreis

Tabelle 8: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauland - übriger Landkreis

Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]					
Jahr	Preisspanne	Median	Mittelwert	Anzahl Verträge	
2010	41 - 196	116	116	173	
2011	50 - 195	115	114	174	
2012	44 - 226	128	120	244	
2013	51 - 212	124	123	260	
2014	62 - 239	104	116	223	
2015	54 - 275	105	119	323	
2016	54 - 343	140	140	351	
2017	70 - 402	148	170	217	

Abbildung 17 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bau- platz gegenübergestellt.

Wie man der Darstellung entnehmen kann, unterliegen die Grundstücksgrößen kei- nen Schwankungen. Sowohl die durchschnittliche als auch die minimale sowie ma-ximale Baufläche bleiben seit 2010 nahezu gleich.

Die genauen Werte können der Tabelle 9 entnommen werden.

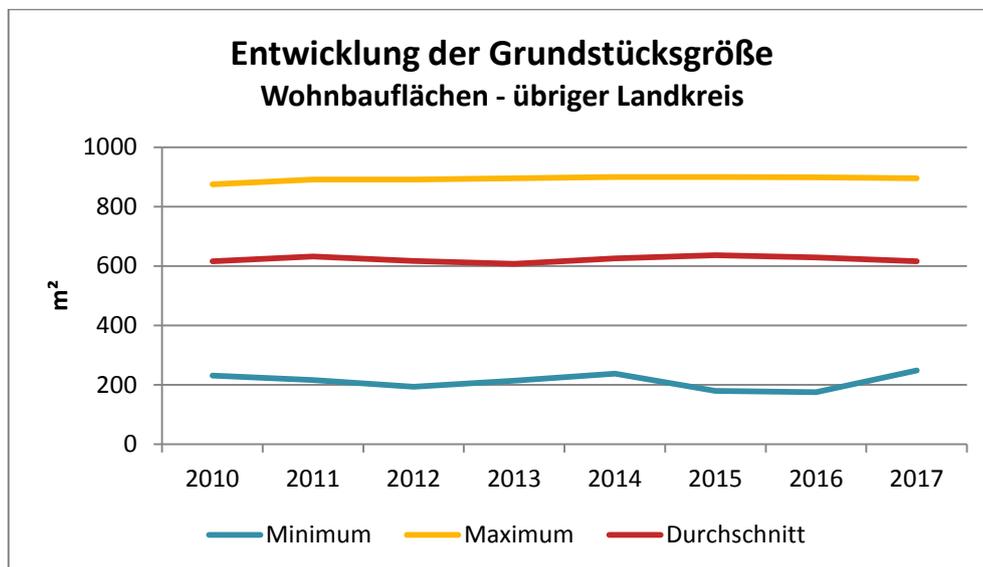


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauland - übriger Landkreis

Tabelle 9: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauland - übriger Landkreis

<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Größenspanne</b>	<b>Mittelwert</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	
2010	231 - 875	616	173	
2011	216 - 891	632	174	
2012	193 - 891	618	244	
2013	214 - 896	607	260	
2014	238 - 900	626	223	
2015	179 - 900	637	323	
2016	175 - 899	629	351	
2017	248 - 896	616	217	

## 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.

Der Überbegriff landwirtschaftliche Flächen umfasst sowohl das reine Acker- und Grünland als auch Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z. B. Ackerland mit Wald aber auch Sonderanbauflächen 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-/Forstwirtschaft

Die folgende Darstellung gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2017 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

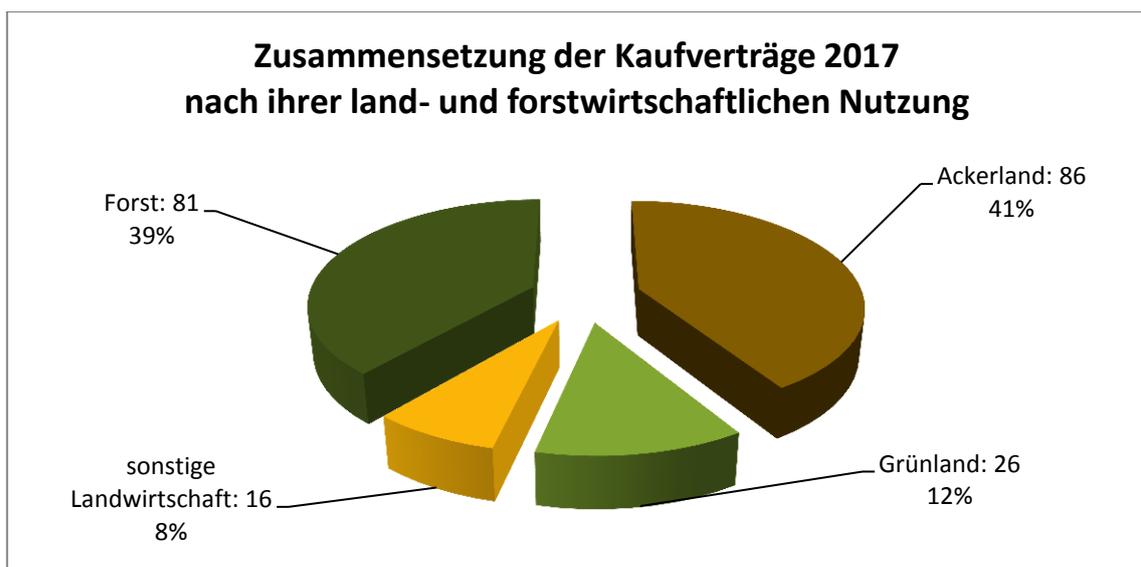


Abbildung 18: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle 2017

Abbildung 19 stellt die Entwicklung der Kaufzahlen von Acker- und Grünland sowie Forstflächen der letzten 10 Jahre gegenüber.

Der Markt unterliegt größeren Schwankungen. Auffallend sind der Einbruch der Ackerverkäufe 2016 sowie der sich fortführende Trend zu Forstkäufen. 2017 verbuchen diese beiden Teilmärkte beinahe gleich viele Kaufverträge. Die Grünlandverkäufe stagnieren seit 2012 bei im Schnitt 22 Verkäufen.

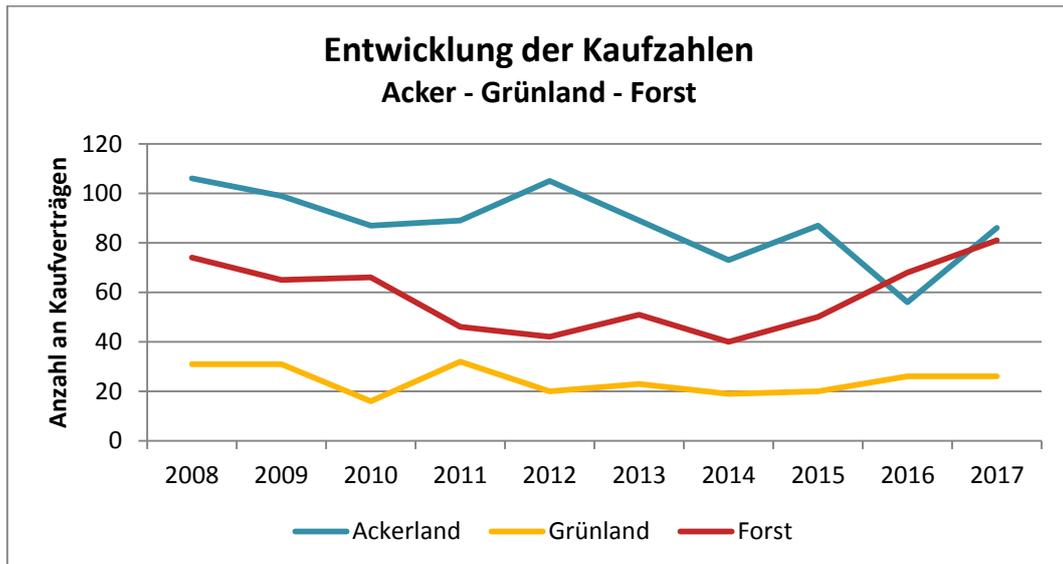


Abbildung 19: Entwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge über 10 Jahre

Die folgenden Tabellen 10-12 geben die einzelnen Umsatzentwicklungen ab 2010 wieder.

2017 steigen die Umsätze in allen Teilmärkten der Land- und Forstwirtschaft an. Besonders die Ackerverkäufe ziehen nach dem Einbruch 2016 stark an. Während die Vertragszahlen um über 53% zunehmen, wurden 10,9 Mio. € (+81%) mehr in Ackerflächen investiert als noch 2016. Der Flächenumsatz steigt um 68% auf über 189 ha an. Das Grünland bleibt bei 26 Verkäufen, wobei der Geldumsatz mit fast 55% stärker als der Flächenumsatz (+24%) ansteigt, sodass hier auf den Quadratmeter mehr als 2016 bezahlt wurde. Auch der Trend zu Forstflächen bleibt bestehen.

Tabelle 10: Anzahl der Kaufverträge

	Anzahl der Kaufverträge								Veränderung zu 2016 in %
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Landwirt. Flächen</b>	131	142	146	126	102	117	100	128	+ 28,0
Davon:									
Reines Ackerland	87	89	105	89	73	87	56	86	+ 53,6
Reines Grünland	16	32	20	23	19	20	26	26	0,0
<b>Forst</b>	66	46	42	51	40	50	68	81	+ 19,1

Tabelle 11: Geldumsatz in Mio. €

	Geldumsatz in Mio. €								Veränderung zu 2016 in %
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Landwirt. Flächen</b>	7,6	10,0	13,1	18,0	14,7	21,2	15,5	27,1	+ 74,6
Davon:									
Reines Ackerland	6,5	7,5	11,6	16,8	13,3	19,9	13,3	24,2	+ 81,4
Reines Grünland	0,4	0,6	0,9	0,8	0,8	0,9	1,1	1,7	+ 54,9
<b>Forst</b>	1,8	1,8	1,5	2,9	2,7	2,9	4,4	5,6	+ 28,0

Tabelle 12: Flächenumsatz in ha

	Flächenumsatz in ha								Veränderung zu 2016 in %
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
<b>Landwirt. Flächen</b>	200,9	223,6	234,4	256,1	173,7	224,1	156,8	225,8	+ 44,0
Davon:									
Reines Ackerland	162,0	161,8	197,3	226,1	148,9	202,0	112,7	189,5	+ 68,1
Reines Grünland	12,9	25,3	19,9	20,1	14,4	14,8	19,9	24,7	+ 23,9
<b>Forst</b>	92,3	65,0	44,3	67,4	58,0	56,3	99,6	112,9	+ 13,3

## 5.2 Ackerland

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

Tabelle 13: Umsätze für Ackerland mit mindestens 5.000m<sup>2</sup>

Ackerland (ab 5.000m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	68	71	84	76	62	72	50	64	+ 28,0
Geldumsatz in Mio. €	6,2	7,3	11,4	16,5	13,1	19,6	13,2	23,3	+ 76,9
Flächenumsatz in ha	154	156	192	220	146	198	112	179	+ 59,9

Von 2016 auf 2017 steigen die Umsätze für Ackerland an. Da der Geldumsatz mit fast 77% deutlich stärker zunimmt als der Flächenumsatz (+59,9%) sind steigende Quadratmeterpreise zu erwarten (vgl. Tabelle 14).

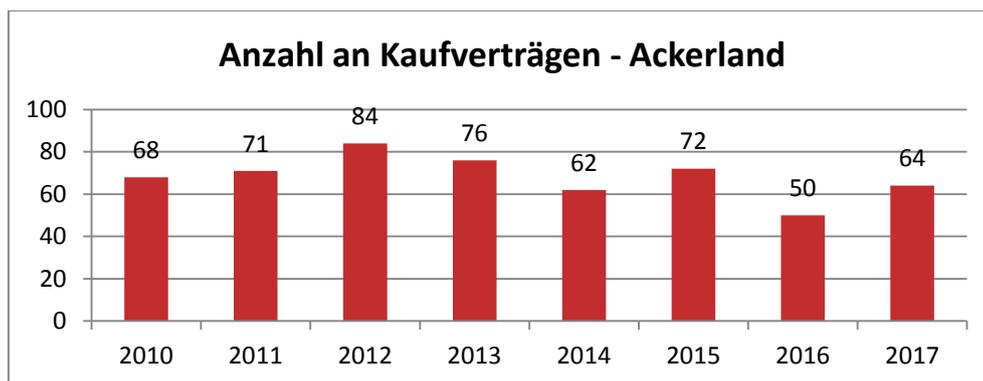


Abbildung 20: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland ab 2010

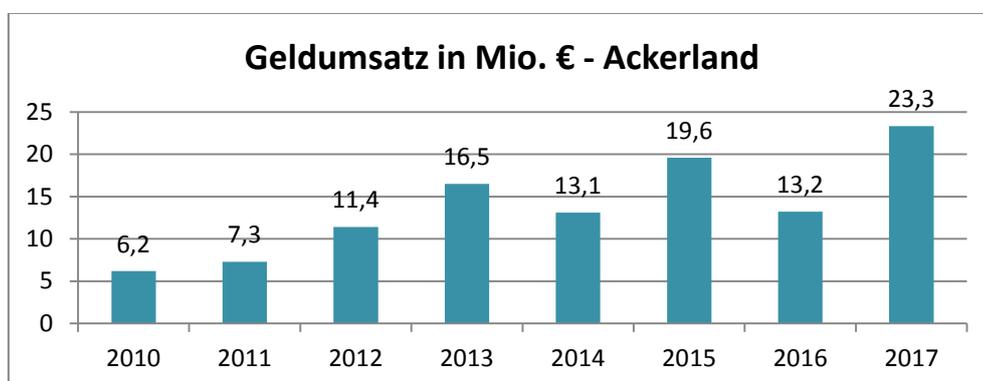


Abbildung 21: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland ab 2010

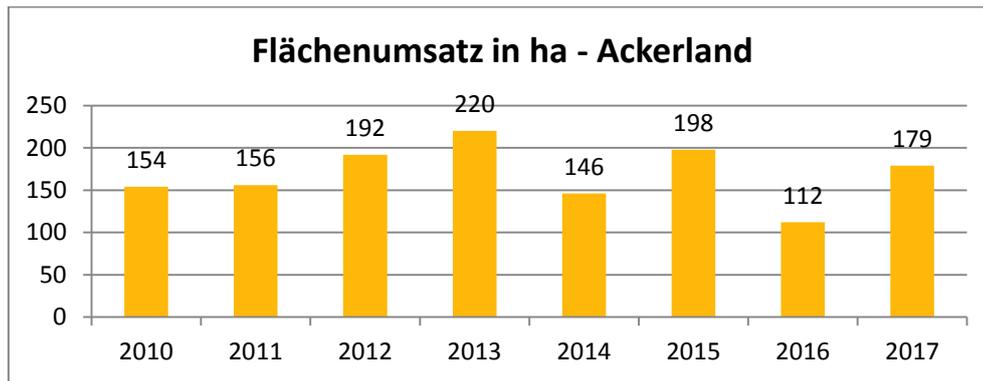


Abbildung 22: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland ab 2010

Die folgende Tabelle gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder. Zur Orientierung kann der Tabelle 13 die Anzahl der zugrundeliegenden Kaufverträge entnommen werden. Die Indexreihe ist in Kap. 9.1 enthalten.

Tabelle 14: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Flächen für Ackerland

Ackerland (ab 5.000m <sup>2</sup> )					
Jahr	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstückgröße [ha]	
	Preisspanne	Median	Mittelwert		
2010	2,00 - 8,25	3,70	3,85	2,27	
2011	2,06 - 19,47	4,20	4,75	2,20	
2012	2,78 - 12,42	5,50	5,70	2,28	
2013	2,62 - 16,00	6,95	7,20	2,89	
2014	3,10 - 13,83	8,10	8,15	2,35	
2015	3,64 - 13,83	10,00	9,30	2,75	
2016	4,25 - 20,00	11,00	11,45	2,23	
2017	4,00 - 22,95	12,30	12,00	2,80	

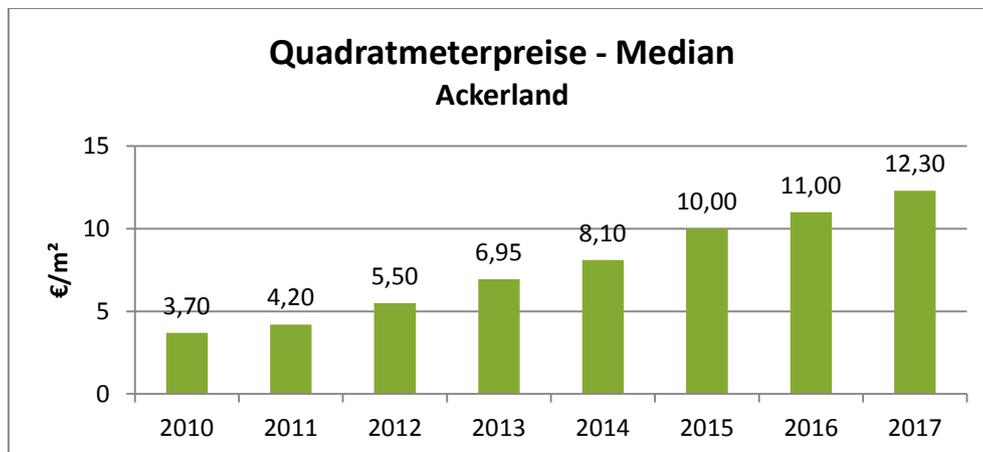


Abbildung 23: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000m<sup>2</sup>

### 5.3 Grünland

Für das Grünland werden die Umsätze von vergleichbaren Kauffällen ab 1.000m<sup>2</sup> Grundstücksgröße dargestellt. Weiterführende Auswertungen führen aufgrund der niedrigen Kaufzahlen, die sich über den gesamten Landkreis erstrecken, zu keinen verlässlichen Aussagen, sodass von einer Ableitung von Quadratmeterpreisen abzu- sehen ist.

Tabelle 15: Umsätze für Grünland mit mindestens 1.000m<sup>2</sup>

Grünland (ab 1.000m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	15	28	19	19	11	14	17	16	- 5,88
Geldumsatz in Mio. €	0,3	0,5	0,9	0,6	0,4	0,8	0,7	0,8	+ 12,21
Flächenumsatz in ha	11,0	23,2	19,8	15,0	8,0	12,7	12,9	12,2	- 4,91

Das Grünland verzeichnet von 2016 auf 2017 einen leichten Rückgang der Vertragszahlen um einen Vertrag (-6%). Der Flächenumsatz nimmt ebenfalls geringfügig um ca. 5% ab, während der Geldumsatz um über 12% ansteigt.

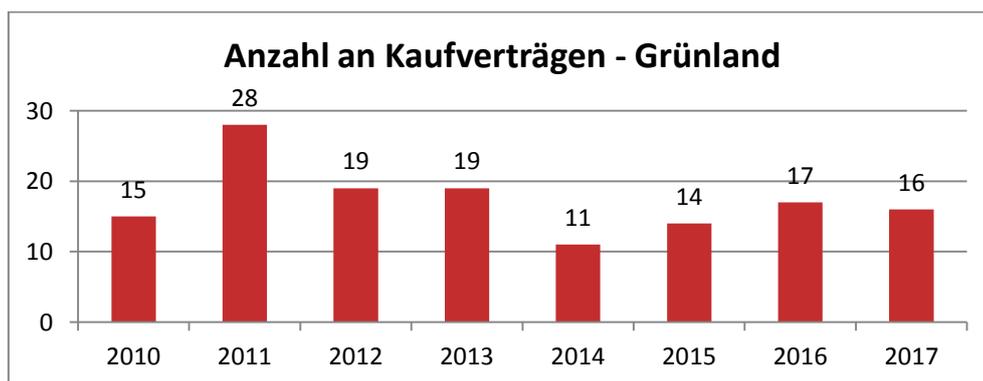


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland ab 2010

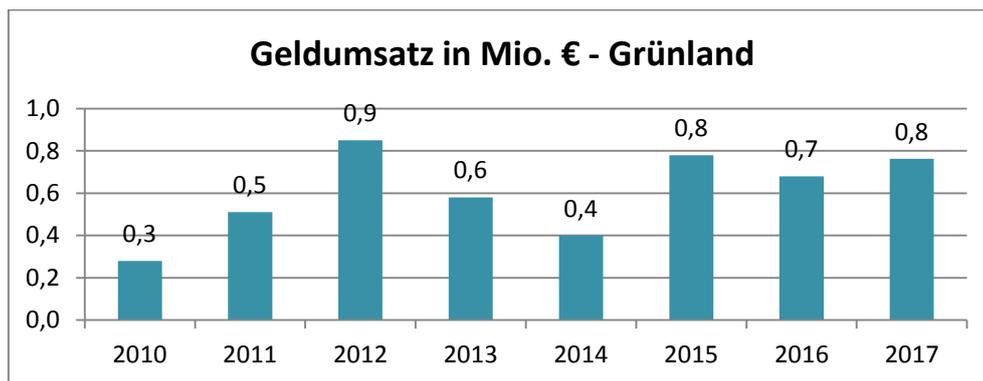


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland ab 2010

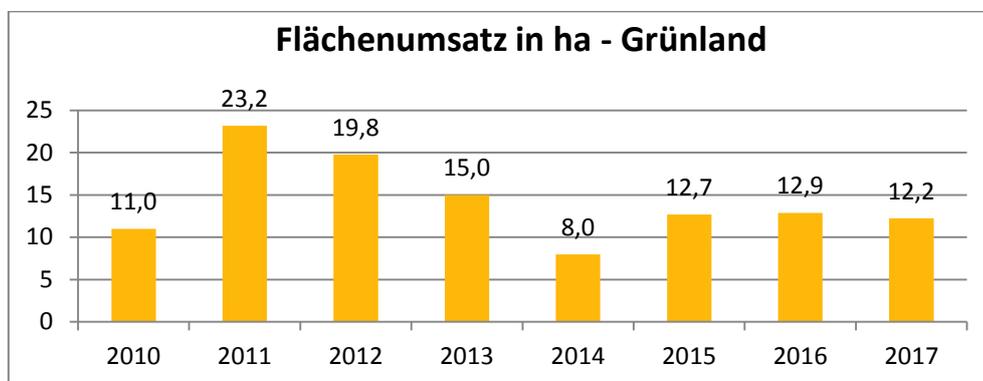


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland ab 2010

## 5.4 Forst (mit Bestockung)

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

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.

Tabelle 16: Umsätze für Forst mit mindestens 1.000m<sup>2</sup>

Forst (ab 1.000m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	59	41	35	40	35	46	62	73	+ 17,7
Geldumsatz in Mio. €	1,8	1,8	1,7	2,9	2,2	2,9	4,4	5,4	+ 23,2
Flächenumsatz in ha	92	65	47	65	50	56	99	108	+ 9,1

Im Vergleich zu 2016 wurden mehr Verträge (+18%) abgeschlossen. Da nur ca. 9% mehr Hektar Forst bei über 23% mehr Geldumsatz verkauft wurde, ergeben sich für 2017 höhere Quadratmeterpreise bei geringerer Durchschnittsgröße (vgl. Tabelle 17).

Betrachtet man die Entwicklung bis 2010 zurück ist 2017 ein neuer Höhepunkt erreicht.

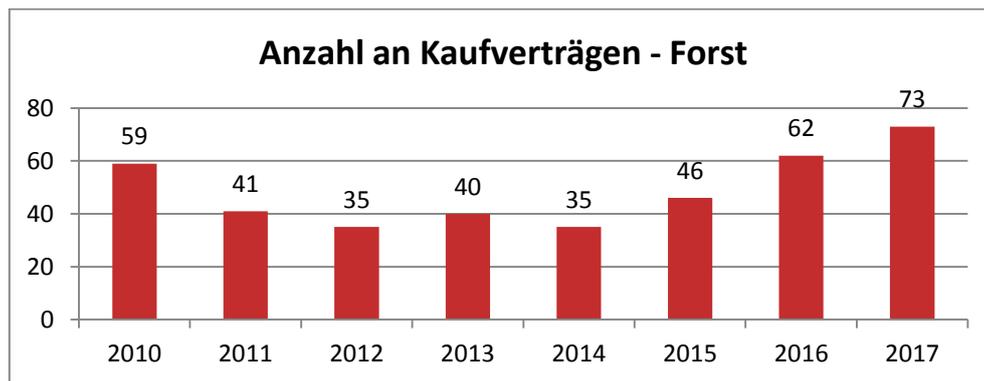


Abbildung 27: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst ab 2010

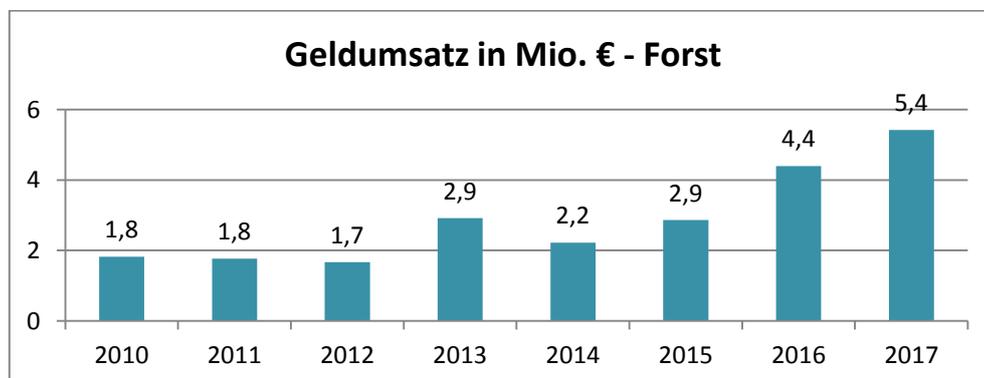


Abbildung 28: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst ab 2010

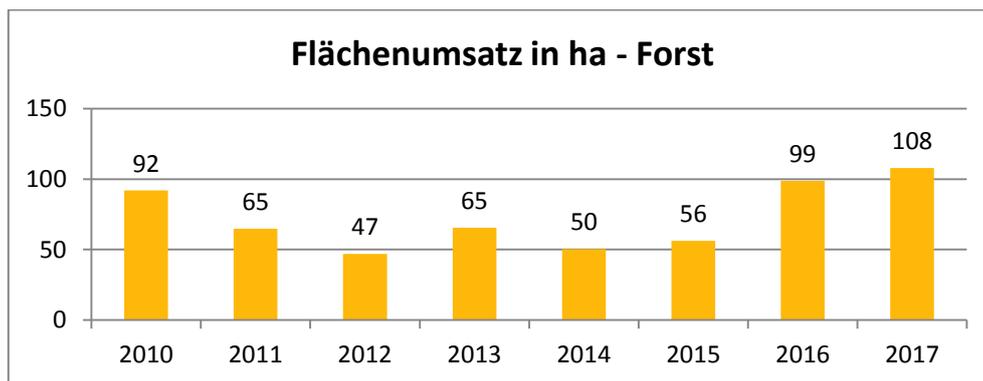


Abbildung 29: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst ab 2010

Die folgende Tabelle zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen seit 2010 sowie der pro Jahr durchschnittlich verkauften Forstgröße.

Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad ihrer Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

Tabelle 17: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Flächen für Forst

Forst (mind. 1.000m <sup>2</sup> )				
Jahr	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstückgröße [ha]
	Preisspanne	Median	Mittelwert	
2010	0,70 - 6,15	2,15	2,15	1,56
2011	0,50 - 5,65	2,50	2,55	1,58
2012	0,70 - 5,75	3,00	3,10	1,34
2013	0,80 - 8,10	4,00	3,80	1,64
2014	1,30 - 9,40	4,00	4,40	1,44
2015	1,15 - 7,60	4,50	4,50	1,22
2016	1,00 - 7,80	4,35	4,45	1,60
2017	1,75 - 8,20	4,90	4,90	1,48

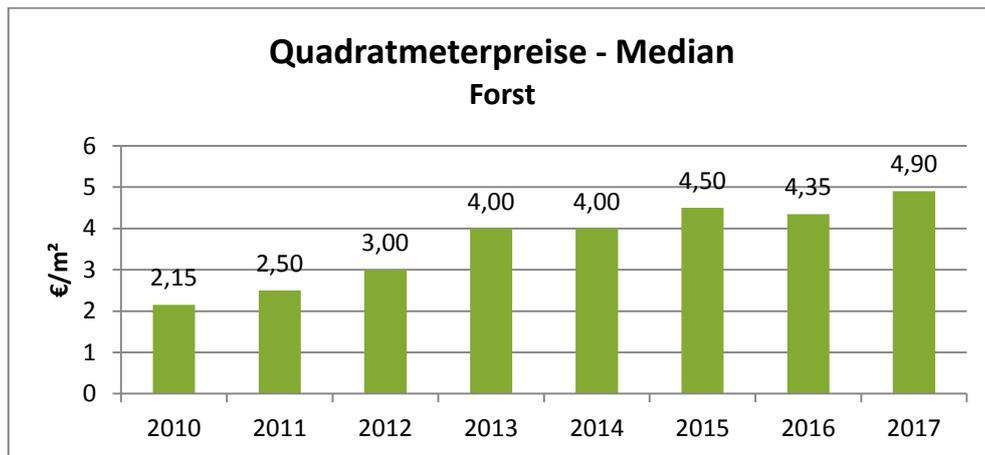


Abbildung 30: Quadratmeterpreise für Forstflächen ab 1.000m²

## 6. Bebaute Grundstücke: Ein- und Zweifamilienhäuser

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

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

ermittelt und dargestellt.

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

Die Tabellen 18 – 20 geben die Umsätze ab 2010 im Einzelnen wieder.

Tabelle 18: Anzahl der Kaufverträge

Anzahl der Kaufverträge									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>EFH / ZFH<sup>2</sup></b>	271	267	268	274	336	297	275	329	+ 19,6
<b>DHH / RH</b>	112	141	145	124	145	127	98	112	+ 14,3
<b>MFH</b>	7	4	11	7	6	11	5	18	+ 260,0

Tabelle 19: Geldumsatz in Mio. €

Geldumsatz in Mio. €									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>EFH / ZFH</b>	55,5	55,1	60,4	65,5	86,6	79,4	81,3	117,6	+ 44,6
<b>DHH / RH</b>	22,0	27,4	27,0	27,4	33,7	30,6	26,1	34,7	+ 33,0
<b>MFH</b>	2,6	0,9	4,4	2,6	2,4	5,6	3,9	11,9	+ 207,5

<sup>2</sup> freistehend

Tabelle 20: Flächenumsatz in ha

Flächenumsatz in ha									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>EFH / ZFH</b>	24,6	27,4	27,6	25,7	36,5	32,5	31,0	35,8	+ 15,5
<b>DHH / RH</b>	4,3	5,5	5,4	4,3	5,2	4,6	3,5	4,6	+ 31,4
<b>MFH</b>	1,0	0,5	1,0	0,9	0,6	1,2	0,4	1,7	+ 325,0

Jeder einzelne der drei aufgeführten Teilmärkte der bebauten Grundstücke erfährt einen Umsatzzanstieg gegenüber 2016.

Insbesondere bei den Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt der Geldumsatz im Verhältnis zur Anzahl der Transaktionen deutlich zu. Bei den freistehenden Eigenheimen fällt zudem auf, dass der Flächenumsatz nicht gleichermaßen mitwachsen kann.

Eine ausführliche Betrachtung der Preisentwicklung der Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit vom Baujahr kann den Kapiteln 6.2 sowie 6.3 entnommen werden.

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern unterliegt jährlichen Schwankungen, sodass hier aufgrund der traditionell geringeren Kaufzahlen keine weiterführenden Auswertungen vorgenommen werden.

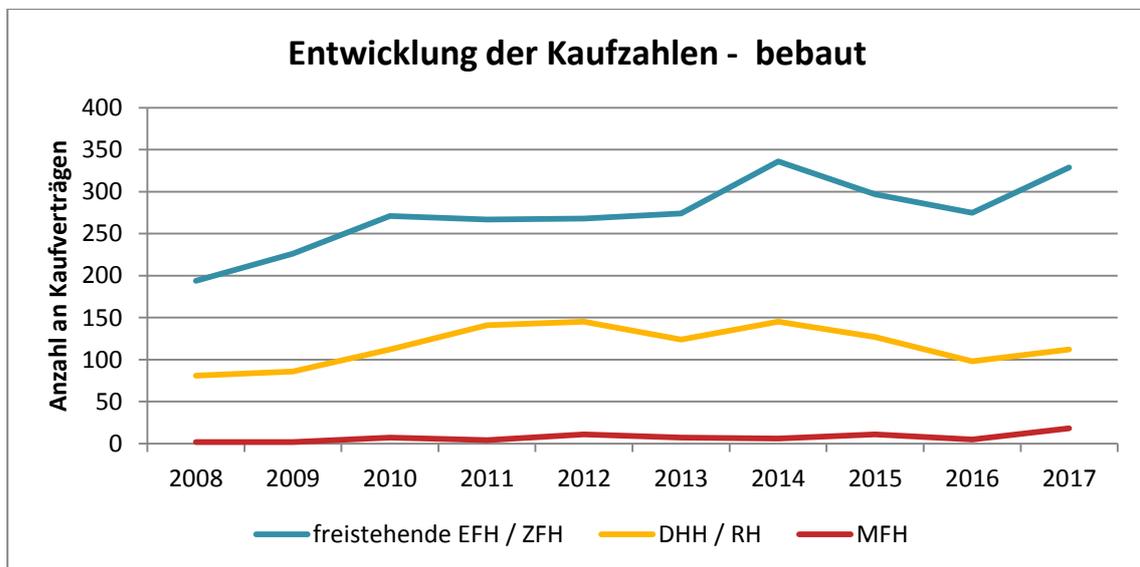


Abbildung 31: Entwicklung der bebauten Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren

## 6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Darstellungen zeigen die mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise (Median) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser abhängig vom Gebäudebaujahr für die Erfassungsjahre 2015 bis 2017.

Berücksichtigt sind geeignete Kauffälle mit maximal 900m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Der Neubau umfasst neben dem Erfassungsjahr das darauf folgende sowie die beiden vorherigen Jahre. Damit variiert die vorletzte Baujahrsklasse in Abhängigkeit vom Erfassungsjahr. Sie ist exemplarisch für 2017 in den Grafiken angegeben.

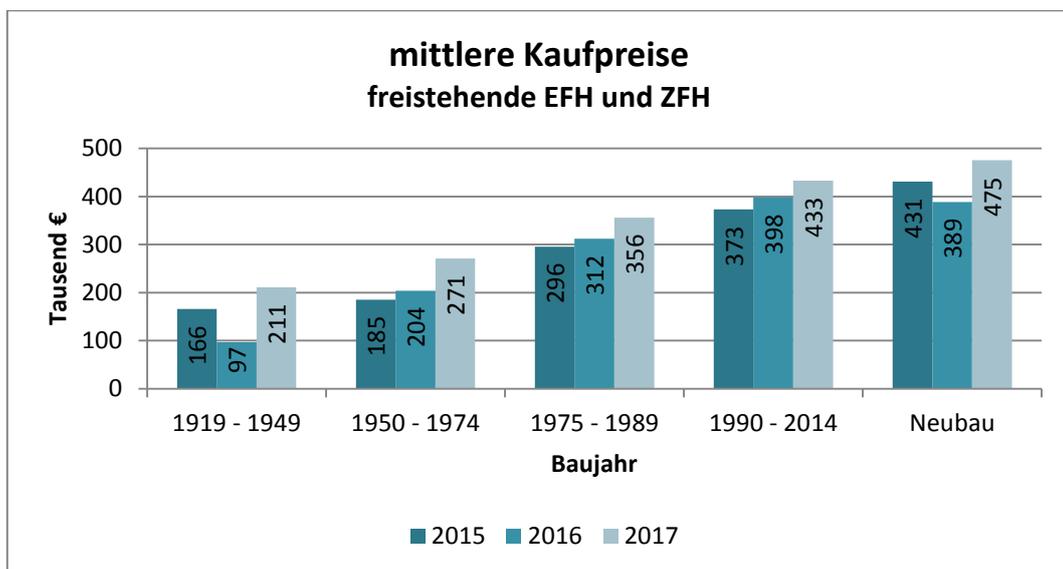


Abbildung 32: mittlere Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

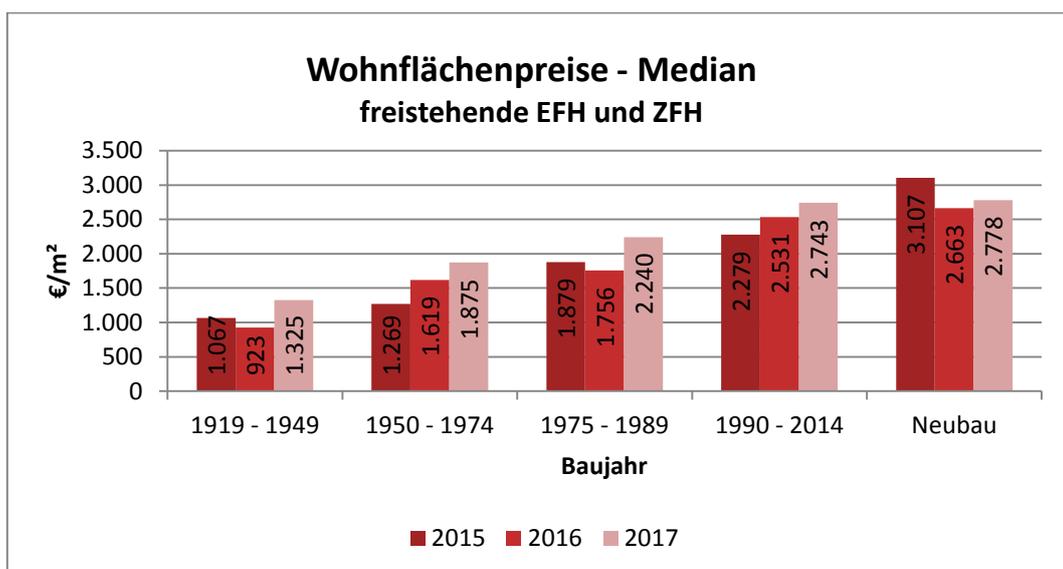


Abbildung 33: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge je Baujahrsklasse.

Tabelle 21: Anzahl der berücksichtigten Kauffälle

Baujahr	2015	2016	2017
1919 - 1949	19	7	9
1950 - 1974	49	54	51
1975 - 1989	30	23	28
1989 - 2014	37	40	70
2015 - 2017	13	13	9

Die detaillierten Zahlen von 2017 können der Tabelle 22 entnommen werden.

Tabelle 22: freistehende EFH, ZFH 2017 - Zahlen im Überblick

2017 – freistehende EFH, ZFH						
Baujahr	mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis		Preisspanne		Anzahl Kaufverträge
		Median	Mittelwert	Min	Max	
1919 - 1949	211.300	1.325	1.403	881	2.215	9
1950 - 1974	270.900	1.875	1.924	110	3.895	51
1975 - 1989	355.700	2.240	2.375	1.345	3.930	28
1990 - 2014	432.800	2.743	2.913	1.229	5.805	70
2015 - 2017	475.300	2.778	2.949	2.622	3.549	9

### 6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die folgenden Darstellungen zeigen die mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise (Median) für Doppel- und Reihenhäuser abhängig vom Gebäudebaujahr für die Erfassungsjahre 2015 bis 2017. Zu beachten ist, dass insbesondere für alte Gebäude nur wenige Verkäufe vorliegen.

Berücksichtigt sind geeignete Kauffälle mit maximal 900m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Der Neubau umfasst neben dem Erfassungsjahr das darauf folgende sowie die beiden vorherigen Jahre. Damit variiert die vorletzte Baujahrsklasse in Abhängigkeit vom Erfassungsjahr. Sie ist exemplarisch für 2017 in den Grafiken angegeben.

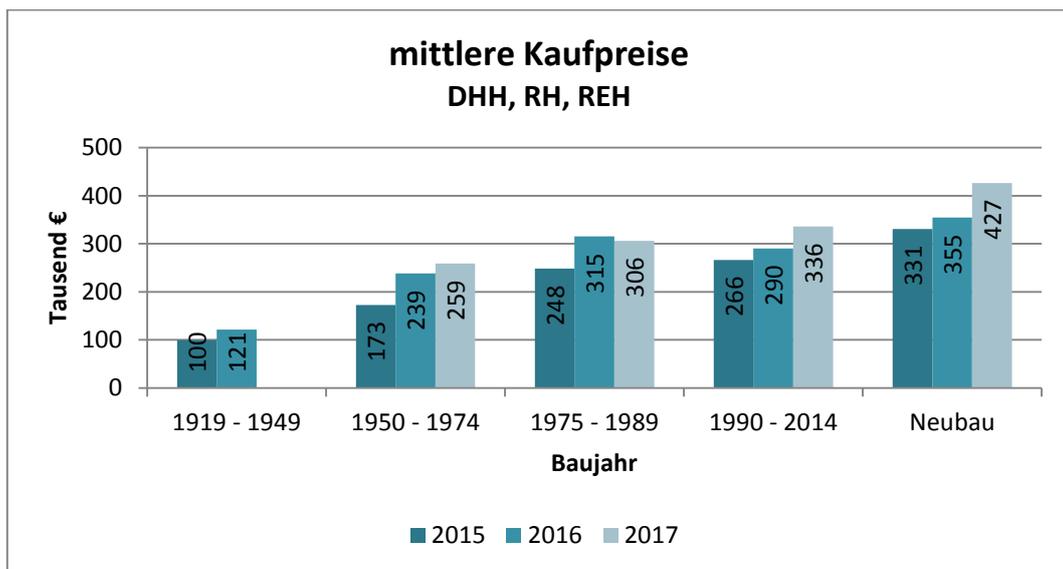


Abbildung 34: mittlere Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

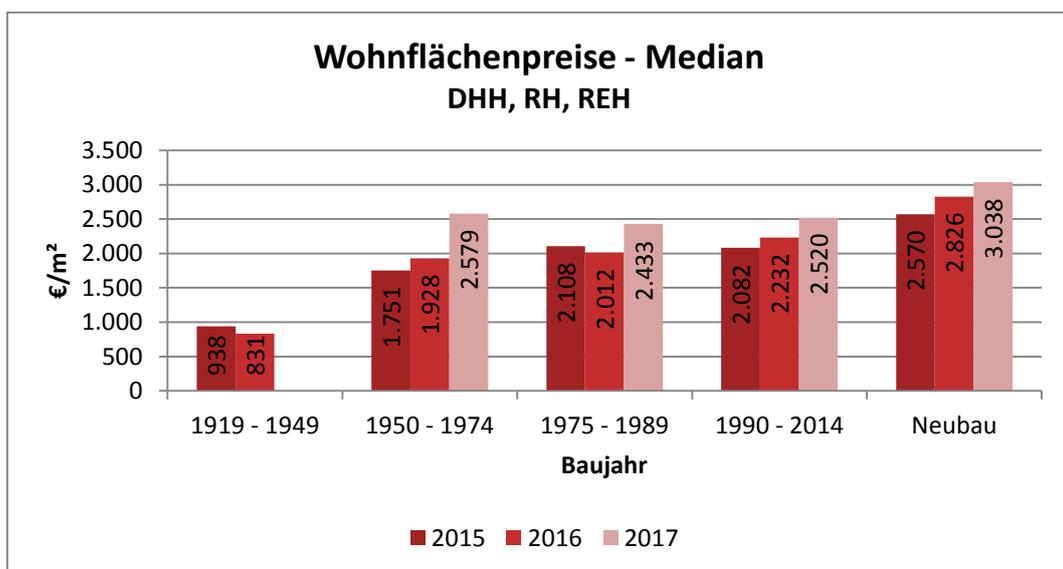


Abbildung 35: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Anzahl der ausgewerteten Kaufverträge je Baujahrsklasse.

Tabelle 23: Anzahl der berücksichtigten Kauffälle

Baujahr	2015	2016	2017
1919 – 1949	9	7	4
1950 – 1974	12	15	10
1975 – 1989	16	10	13
1990 – 2014	44	25	28
2015 – 2017	26	24	29

Die detaillierten Zahlen von 2017 können der Tabelle 24 entnommen werden.

Tabelle 24: DHH, RH, REH 2017 - Zahlen im Überblick

2017 – DHH, RH, REH						
Baujahr	mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis		Preisspanne		Anzahl Kaufverträge
		Median	Mittelwert	Min	Max	
1919 - 1949	-	-	-	-	-	4
1950 - 1974	258.900	2.579	2.487	1.119	3.883	10
1975 - 1989	306.400	2.433	2.233	647	3.351	13
1990 - 2014	335.900	2.520	2.665	1.779	4.597	28
2015 - 2017	426.600	3.038	3.186	1.460	4.997	29

## 6.4 Gegenüberstellung: EFH / ZFH vs. DHH / RH / REH

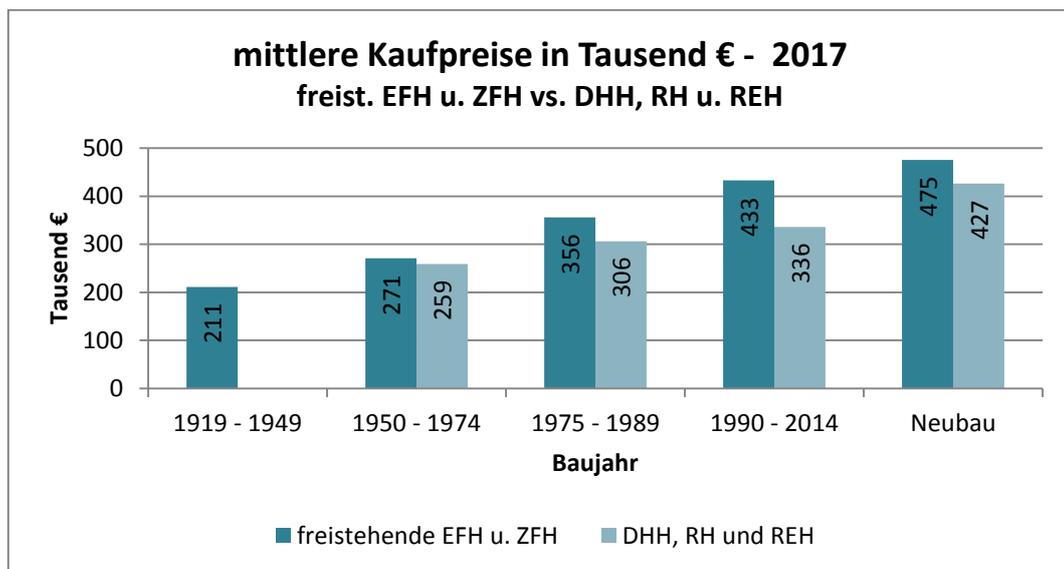


Abbildung 36: mittlere Kaufpreise für freistehende EFH/ ZFH und DHH/ RH

Abbildung 36 stellt die 2017 erfassten mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern denen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern gegenüber.

Deutlich ersichtlich ist, dass die freistehenden Eigenheime als Einheit mit Grund egal welchen Alters teurer als die Doppel- und Reihenhäuser gehandelt werden.

Zur genaueren Einschätzung lohnt sich jedoch ein Blick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße (siehe Tabelle 25) sowie auf den ermittelten Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (vgl. Abbildung 37).

Tabelle 25: durchschnittliche Grundstücksgröße 2017

Durchschnittliche Grundstücksgröße 2017	
Freistehende EFH, ZFH	665 m <sup>2</sup>
DHH, RH, REH	340 m <sup>2</sup>

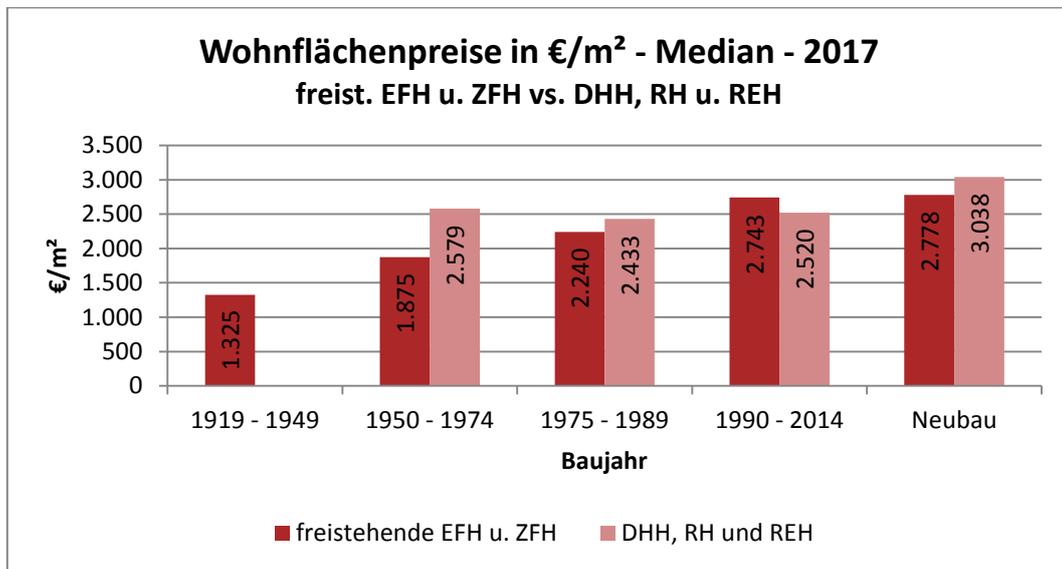


Abbildung 37: Wohnflächenpreise für freistehende EFH/ ZFH und DHH/ RH

Der noch im Gesamtpreis deutlich auftretende Preisunterschied fällt bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr so deutlich aus.

Stattdessen übersteigen die Wohnflächenpreise der Doppel- und Reihenhäuser für die Baujahre 1950-1974, 1975-1989 sowie Neubauten die der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser. Besonders groß fällt dieser Wertunterschied für die Baujahrs-klasse 1950-1974 aus, hier beträgt er fast 700,-€. Während die Doppel- und Reihenhäuser als Neubauten bzw. mit Baujahr 1975-1989 etwa 200,-€ teurer als die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sind, kosten diese in der Baujahrs-klasse 1990 – 2014 etwa 200,-€ auf den Quadratmeter Wohnfläche mehr.

Die Ergebnisse für Altbauten mit Baujahr 1919 bis 1949 können aufgrund zu geringer Kaufanzahlen vernachlässigt werden.

## 7. Wohneigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohneigentum im Landkreis Landshut. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Das Kapitel 7.2 setzt sich anschließend genauer mit den klassischen Eigentumswohnungen auseinander. Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um mitverkaufte Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt.

Tabelle 26: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgaragenstellplatz
<b>Bestand</b>	4.500 €	5.000 €	7.000 €	8.500 €
<b>Neubau</b>	5.000 €	10.000 €	13.500 €	17.500 €

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

Es wird zwischen Erstverkäufen (Neubau) sowie Wiederverkäufen (Bestandsobjekte) unterschieden.

### 7.1 Umsatz – Wohneigentum

Der Markt für Wohneigentum ist breit gefächert. Neben den klassischen Eigentumswohnungen unterscheidet der Gutachterausschuss auch in seniorengerechte Wohnungen sowie Studentenwohnungen.

Die folgende Darstellung der Umsätze berücksichtigt geeignete Verkäufe eben dieser drei Wohnnutzungsformen. Verkäufe über betreutes Wohnen sind ausgeschlossen.

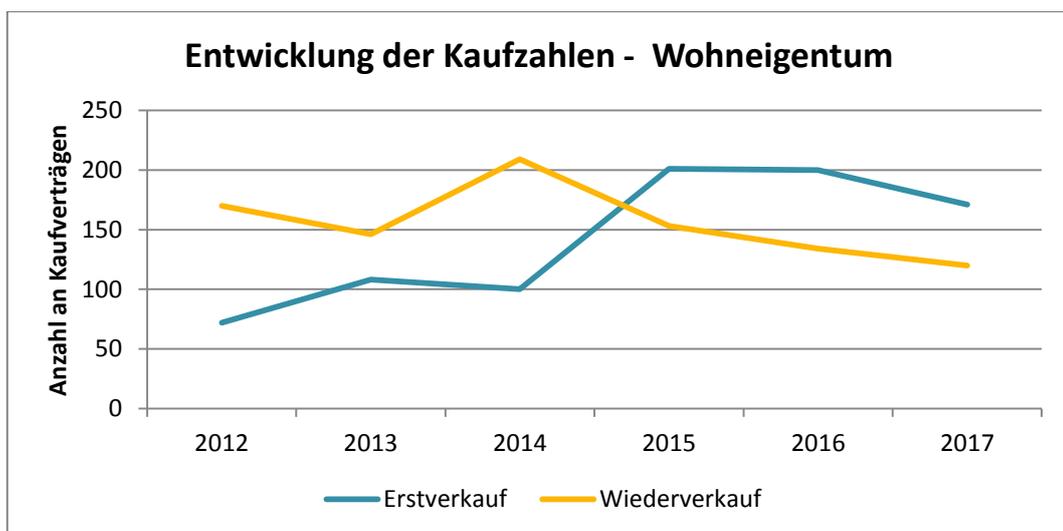


Abbildung 38: Entwicklung der Kaufzahlen von Wohneigentum in den letzten 6 Jahren

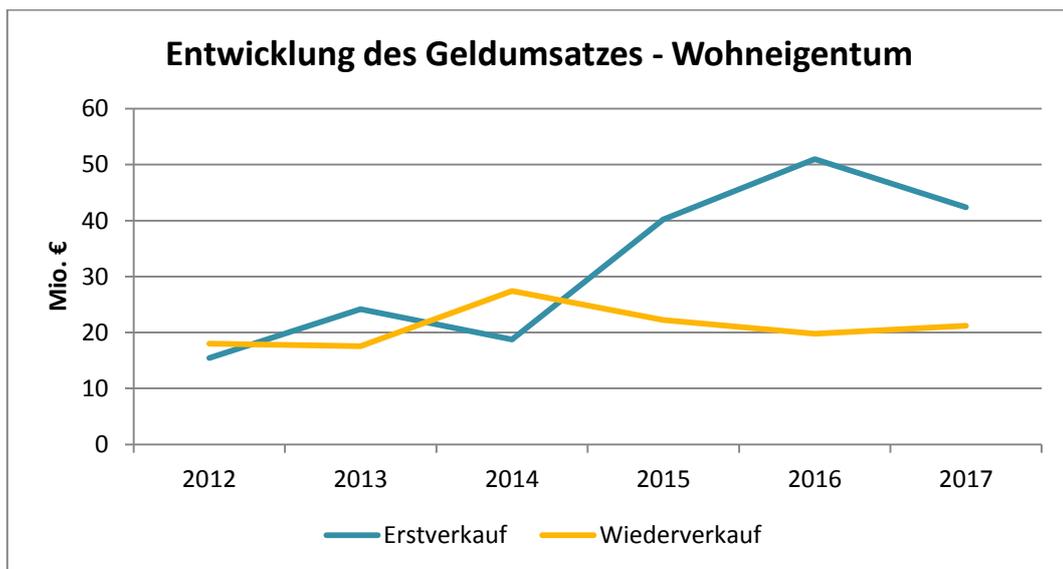


Abbildung 39: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 6 Jahren

Wie die Abbildungen 38 und 39 deutlich 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 ab 2015 die der Wiederverkäufe.

2017 gehen die Transaktionen sowohl für den Erstverkauf als auch für den Wiederverkauf zurück. Die Nachfrage nach preiswerten Wohnungen ist ungebrochen, kann vom Markt jedoch nicht bedient werden. Auffallend ist, dass der Geldumsatz der Bestandswohnungen trotz rückläufiger Vertragsanzahl ansteigt.

Die exakten Umsätze können den nachfolgenden Tabellen entnommen werden.

Tabelle 27: Anzahl der Kaufverträge

Anzahl der Kaufverträge							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Erstverkauf</b>	72	108	100	201	200	171	- 14,5
<b>Wiederverkauf</b>	170	146	209	153	134	120	- 10,4

Tabelle 28: Geldumsatz in Mio. €

Geldumsatz in Mio. €							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Erstverkauf</b>	15,4	24,2	18,8	40,2	51,0	42,4	- 16,9
<b>Wiederverkauf</b>	18,0	17,6	27,4	22,3	19,8	21,2	+ 7,3

## 7.2 Klassische Eigentumswohnungen

Die folgenden Auswertungen konzentrieren sich auf klassische Eigentumswohnungen. Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche wird die Entwicklung der Wohnungsgröße untersucht. Die jeweiligen Spannen sind angegeben.

Den jeweils beigefügten Tabellen können Sie die exakten Werte entnehmen.

Die Prüfung der Kaufpreissammlung hat deutliche Unterschiede in den Quadratmeterpreisen zwischen den an die Stadt Landshut angrenzenden sowie den übrigen im Landkreis Landshut liegenden Ortsteilen ergeben. Aus diesem Grund erfolgen die Auswertungen getrennt in:

- **Stadtnahe Ortsteile:** enthält die Ortsteile
  - Altdorf
  - Eierkam
  - Ergolding
  - Eugenbach
  - Kumhausen
  - Pfettrach
  - Piflas
  - Preisenberg
  
- **Übriger Landkreis:** enthält alle übrigen Ortsteile

Verkäufe über mehrere Wohnungen konnten nicht berücksichtigt werden. Es werden geeignete Erst- und Wiederverkäufe unterschieden.

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 ermittelten Indexreihen mit Basisjahr 2015 finden Sie in Kapitel 9.2.

**Stadtnahe Ortsteile:**

Erstverkauf:

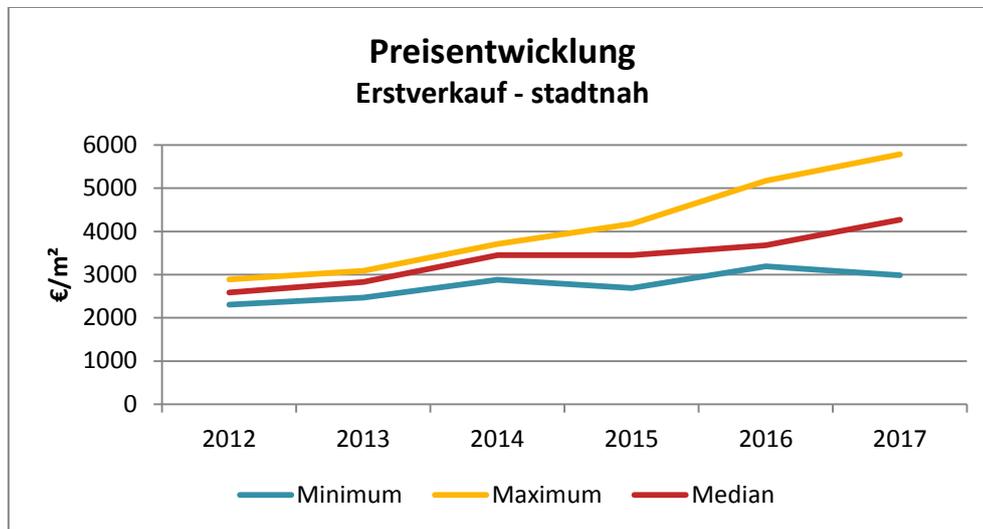


Abbildung 40: Entwicklung der Quadratmeterpreise für stadtnahe Neubauwohnungen

Wie Abbildung 40 zeigt, bleibt die Preisspanne neugebauter stadtnaher Eigentumswohnungen bis 2014 eng beieinander und schert bis 2017 immer weiter auseinander. Besonders die maximalen Quadratmeterpreise steigen deutlich an. Aber auch der Median nimmt zu von 2.585 €/m² (2012) auf 4.272 €/m² (2017), das entspricht einem Plus von über 65%.

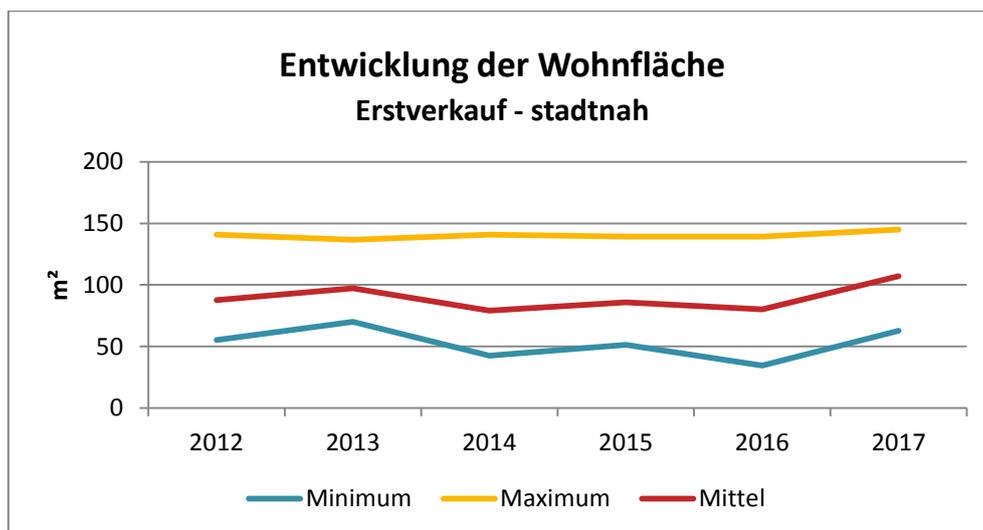


Abbildung 41: Entwicklung der Wohnungsgröße von stadtnahen Neubauwohnungen

Die durchschnittliche Wohnfläche der stadtnahen Neubauwohnungen schwankt traditionell zwischen 80 und 100m<sup>2</sup> und fällt 2017 mit 104m<sup>2</sup> relativ groß aus.

Vergleicht man diesen Wert mit den folgenden Bestandswohnungen bzw. Wohnungen im übrigen Landkreis so sind die durchschnittlichen stadtnahen Neubauten mit Abstand die größten.

Tabelle 29: Wohnflächen und Quadratmeterpreise von Erstverkäufen - stadtnah

Erstverkauf - stadtnah								
Jahr	Anzahl Verträge	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert
2012	45	55	141	92	2.303	2.886	2.585	2.572
2013	29	70	137	98	2.469	3.088	2.832	2.767
2014	12	43	141	81	2.885	3.710	3.450	3.376
2015	31	51	139	86	2.686	4.176	3.447	3.406
2016	49	34	139	82	3.194	5.171	3.677	3.794
2017	15	63	145	104	2.985	5.787	4.272	4.480

Wiederverkauf:

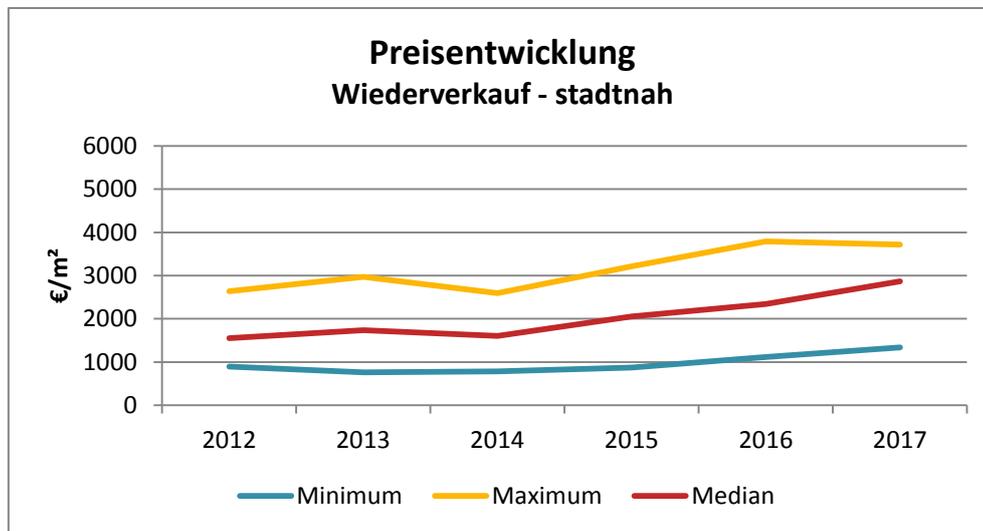


Abbildung 42: Entwicklung der Quadratmeterpreise von stadtnahen Bestandswohnungen

Bei den stadtnahen Bestandswohnungen bleibt die Preisspanne relativ gleich, wobei auch sie leichten Schwankungen unterliegt. Die Quadratmeterpreise steigen weiter an. Der Median nimmt von 1.549 €/m<sup>2</sup> (2012) auf 2.867 €/m<sup>2</sup> (2017) zu, das entspricht einem Plus von sogar 85%. Wohnungen in der direkten Umgebung der Stadt Landshut sind gesucht und es wird immer mehr dafür bezahlt.

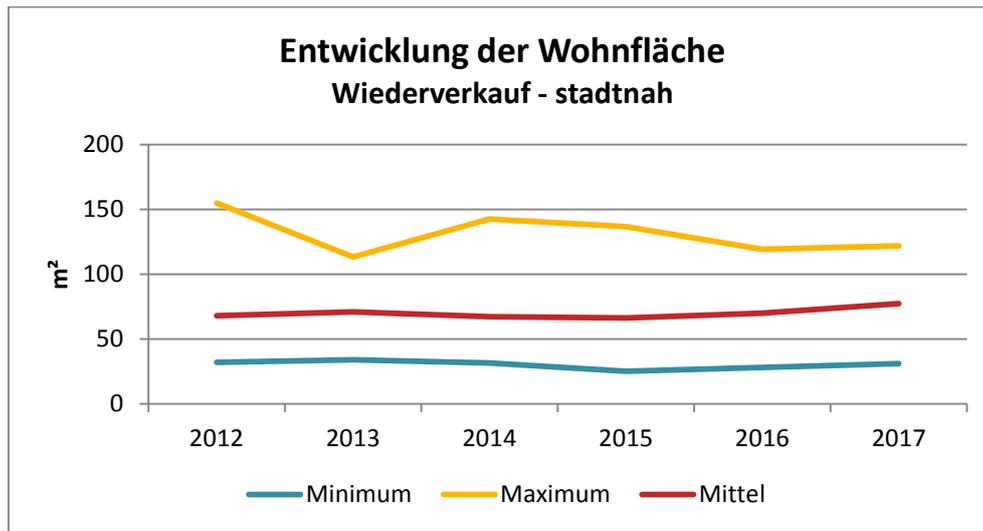


Abbildung 43: Entwicklung der Wohnungsgrößen von stadtnahen Bestandswohnungen

Die durchschnittliche stadtnahe Bestandswohnung hat im Schnitt eine Größe von 70m<sup>2</sup> und fällt 2017 mit 76m<sup>2</sup> etwas größer aus. Damit sind die stadtnahen Bestandswohnungen 2017 im Schnitt um 28m<sup>2</sup> kleiner als der mittlere Neubau.

Tabelle 30: Wohnflächen und Quadratmeterpreise von Wiederverkäufen - stadtnah

Wiederverkauf - stadtnah								
Jahr	Anzahl Verträge	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert
2012	56	32	155	70	895	2.637	1.549	1.547
2013	45	34	113	68	762	2.971	1.736	1.679
2014	74	32	143	68	782	2.592	1.603	1.679
2015	44	25	137	69	875	3.216	2.053	2.061
2016	61	28	119	68	1.113	3.791	2.344	2.349
2017	38	31	122	76	1.339	3.716	2.867	2.754

Abbildung 44 stellt exemplarisch die Verteilung der stadtnahen Kaufverträge 2017 nach ihrer Wohnfläche dar.

Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Bestandswohnungen eine Größe von 50 bis 99m<sup>2</sup> aufweisen. Größer als 120m<sup>2</sup> sind in erster Linie neugebaute Wohnungen, die zumeist als Penthouse-Wohnungen vermarktet werden.

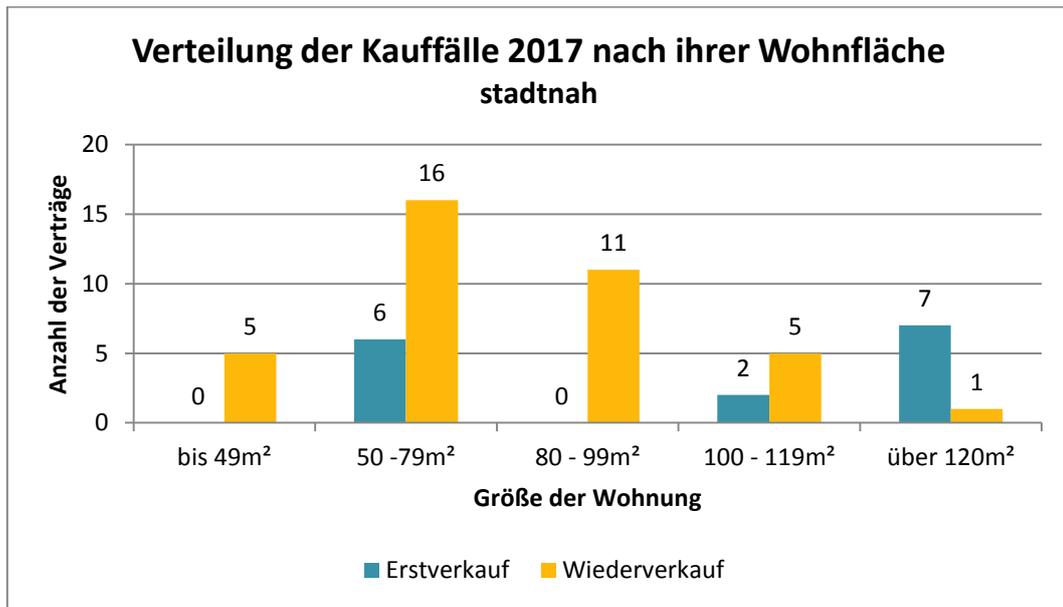


Abbildung 44: Verteilung der Kauffälle 2017 nach ihrer Wohnfläche - stadtnah

**Der übrige Landkreis:**

Erstverkauf:

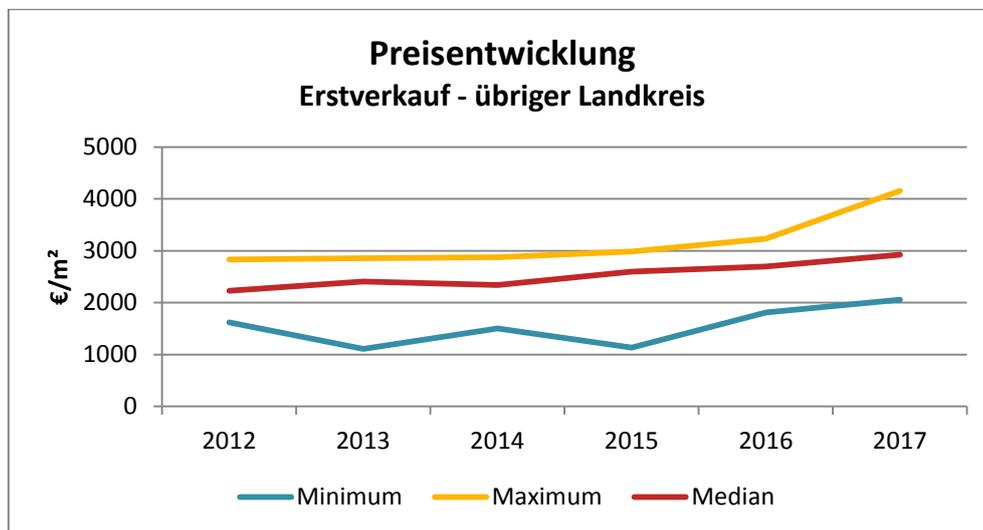


Abbildung 45: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Auch die Preise der neugebauten Wohnungen im übrigen Landkreis ziehen an. Der Median nimmt von 2.228 €/m<sup>2</sup> (2012) auf 2.927 €/m<sup>2</sup> (2017) zu. Das entspricht einem Plus von über 31% und fällt damit geringer aus als noch bei den stadtnahen Wohnungen.

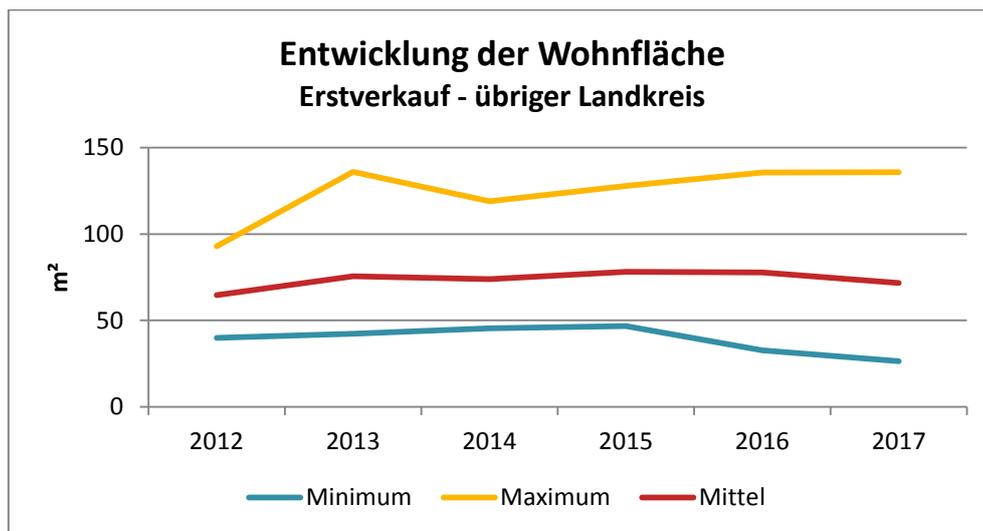


Abbildung 46: Entwicklung der Wohnungsgröße von Neubauwohnungen

Wie Abbildung 46 zeigt, werden auch im übrigen Landkreis immer kleinere neugebaute Wohnungen ab ca. 30m<sup>2</sup> Wohnfläche verkauft. Betrachtet man die letzten 6 Jahre, dann sind die Wohnungen im Schnitt 74m<sup>2</sup> groß.

Tabelle 31: Wohnflächen und Quadratmeterpreise von Erstverkäufen - übriger Landkreis

Erstverkauf – übriger Landkreis								
Jahr	Anzahl Verträge	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert
2012	10	40	93	65	1.622	2.830	2.228	2.236
2013	44	42	136	76	1.105	2.857	2.410	2.314
2014	48	45	119	74	1.504	2.876	2.337	2.385
2015	75	47	128	78	1.135	2.989	2.595	2.553
2016	101	33	136	78	1.811	3.230	2.699	2.668
2017	99	26	136	72	2.055	4.154	2.927	2.955

Wiederverkauf:

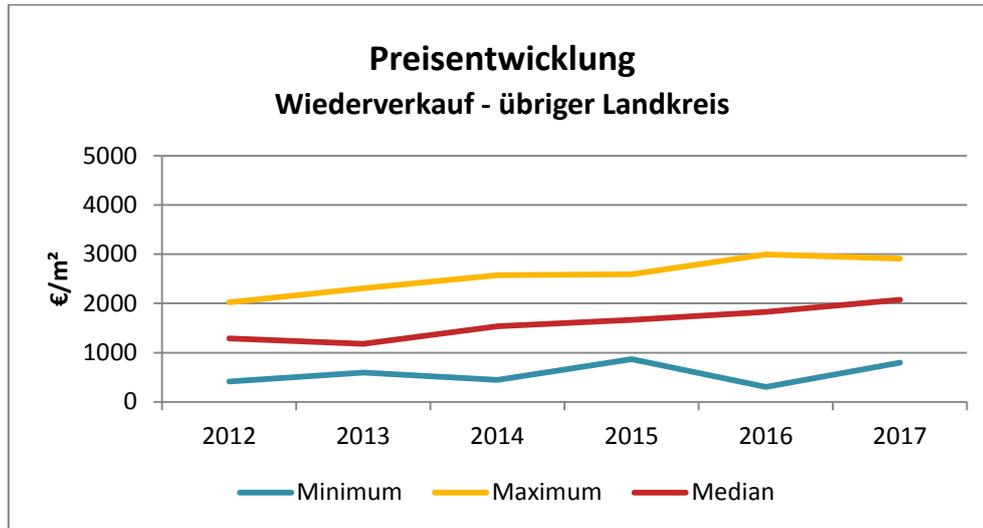


Abbildung 47: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Bestandswohnungen

Auch die Wiederverkäufe verzeichnen einen Preisanstieg. Der Median nimmt von 1.287 €/m<sup>2</sup> (2012) auf 2.076 €/m<sup>2</sup> (2017) zu, das entspricht einem Plus von über 61%. Damit fällt der prozentuale Anstieg bezogen auf 2012 bei den Wiederverkäufen erneut höher aus als für die Neubauten.

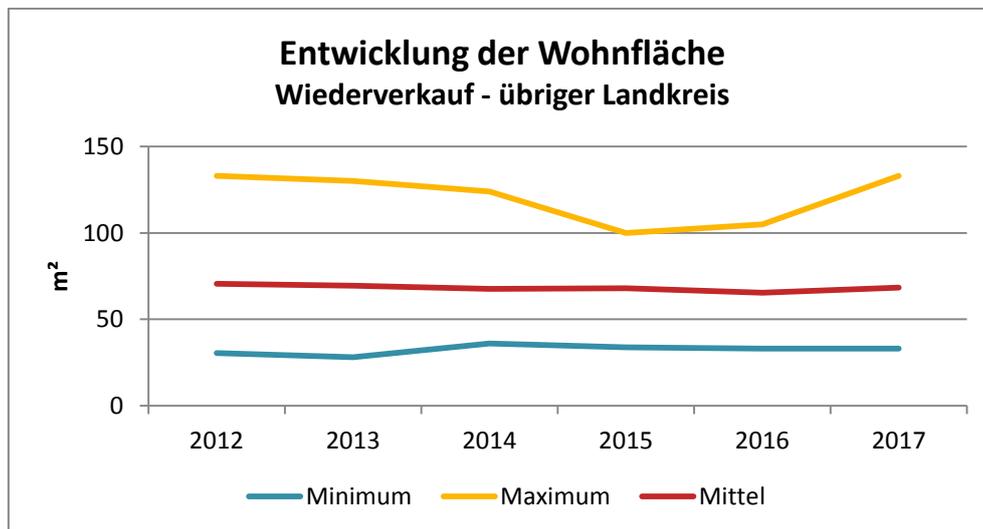


Abbildung 48: Entwicklung der Wohnungsgröße von Bestandswohnungen

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Bestandswohnung im übrigen Landkreis beträgt im Schnitt 68m<sup>2</sup>.

Tabelle 32: Wohnflächen und Quadratmeterpreise von Wiederverkäufen - übriger Landkreis

Wiederverkauf – übriger Landkreis								
Jahr	Anzahl Verträge	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]			Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			
		Minimum	Maximum	Mittelwert	Minimum	Maximum	Median	Mittelwert
2012	77	31	133	71	413	2.025	1.287	1.304
2013	41	28	130	70	595	2.309	1.182	1.237
2014	71	36	124	68	449	2.576	1.537	1.491
2015	57	34	100	68	870	2.591	1.667	1.658
2016	45	33	105	65	306	2.993	1.829	1.793
2017	49	33	133	68	800	2.913	2.076	2.039

Abbildung 49 zeigt wie sich die Verkäufe 2017 auf die unterschiedlichen Wohnungsgrößen verteilen.

Dabei wird deutlich, dass die meisten Wohnungen im übrigen Landkreis eine Größe von 50-99m<sup>2</sup> aufweisen. Es existiert jedoch auch ein eigener Markt für kleinere Wohnungen. Wohnungen mit mehr als 100m<sup>2</sup> Wohnfläche werden 2017 in Form von Neubauten bereitgestellt.

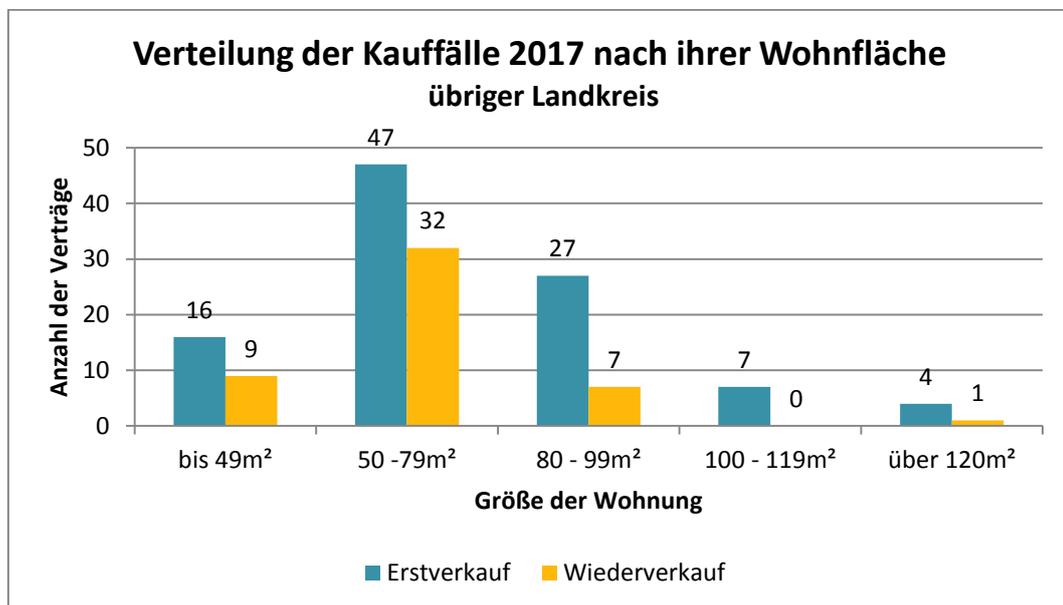


Abbildung 49: Verteilung der Kauffälle 2017 nach ihrer Wohnfläche - übriger Landkreis

## 8. Demographische Entwicklung im Landkreis

Das bayerische Landesamt für Statistik hat Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2015 bis 2035 aufgestellt.

Für den Landkreis Landshut wird eine Bevölkerungszunahme um 10,6% von 154.577 Einwohnern (2015) auf rund 170.900 (2035) erwartet. Im Vergleich dazu sagt die Hochrechnung für ganz Niederbayern einen Anstieg der Bevölkerung um 4,8% voraus. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Landshut nach der kreisfreien Stadt Landshut (+ 13,8%) an zweiter Stelle<sup>3</sup>.

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 42,7 Jahren (2015) auf 46,0 Jahre (2035) erwartet, das entspricht einer Steigerung um 7,7%<sup>3</sup>. Abbildung 50 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2015 und prognostiziert für 2035.

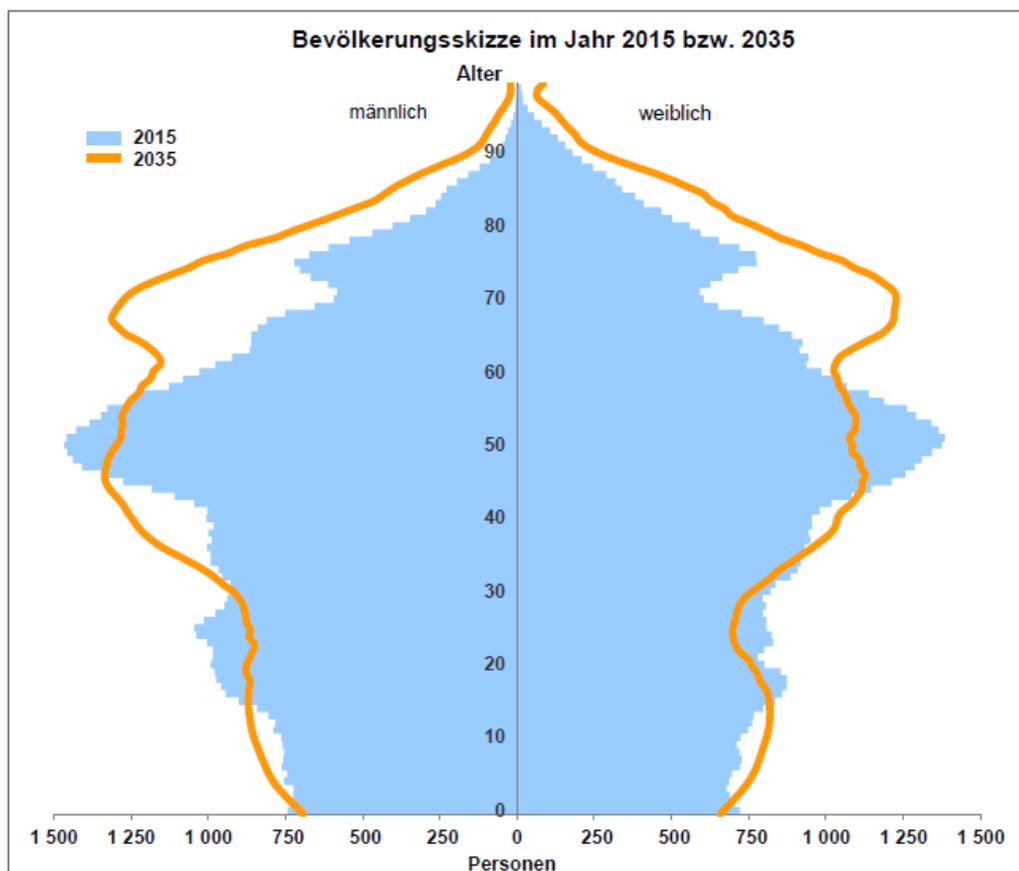


Abbildung 50: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Landshut; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016

<sup>3</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016, S.8-9



## 9. Indexreihen

### 9.1 Ackerland

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

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

Tabelle 33: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

Jahr	Kauffälle	Preisspanne	€/m <sup>2</sup> - Median	Index
2009	48	1,5 - 10,2	3,60	97,3
<b>2010</b>	<b>68</b>	2,0 - 8,3	<b>3,70</b>	<b>100,0</b>
2011	71	2,1 - 19,5	4,20	113,5
2012	84	2,8 - 12,4	5,50	148,6
2013	76	2,6 - 16,0	6,95	187,8
2014	62	3,1 - 13,8	8,10	218,9
2015	72	3,6 - 13,8	10,00	270,3
2016	50	4,3 - 20,0	11,00	297,3
2017	64	4,0 - 22,9	12,30	332,4

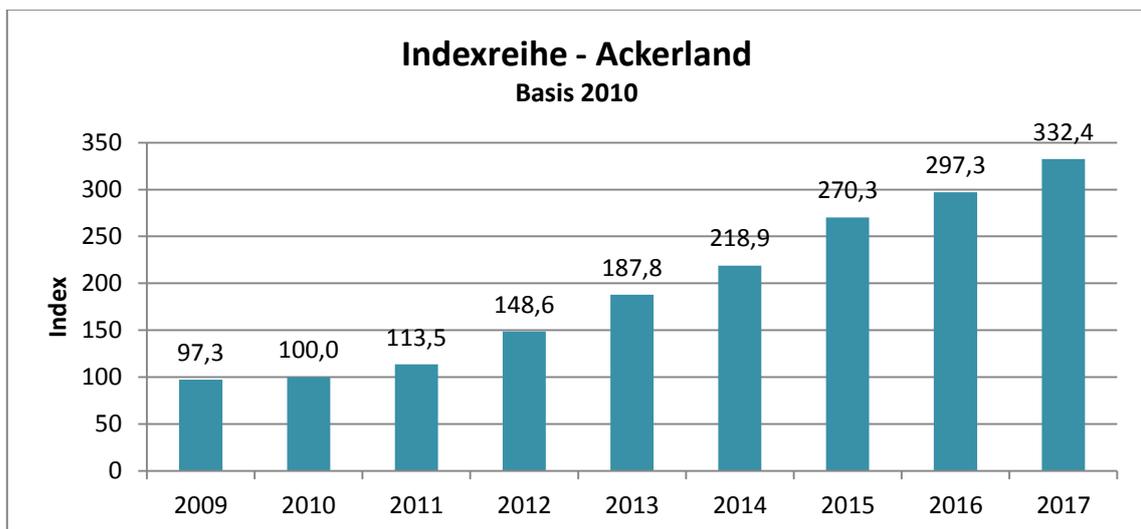


Abbildung 52: Indexreihe reines Ackerland; Basis 2010

## 9.2 Wohneigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 7.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt.

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

### Stadtnahe Ortsteile:

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

### Erstverkauf:

Tabelle 34: Indexreihe Wohneigentum - Erstverkauf - stadtnah; Basis 2015

<b>Erstverkauf – stadtnah</b>				
<b>Jahr</b>	<b>Kauffälle</b>	<b>Preisspanne</b>	<b>€/m<sup>2</sup> - Median</b>	<b>Index</b>
2012	45	2.303 - 2.886	2.585	75,0
2013	29	2.469 - 3.088	2.832	82,2
2014	12	2.885 - 3.710	3.450	100,1
<b>2015</b>	<b>31</b>	<b>2.686 - 4.176</b>	<b>3.447</b>	<b>100,0</b>
2016	49	3.194 - 5.171	3.677	106,7
2017	15	2.985 - 5.787	4.272	123,9

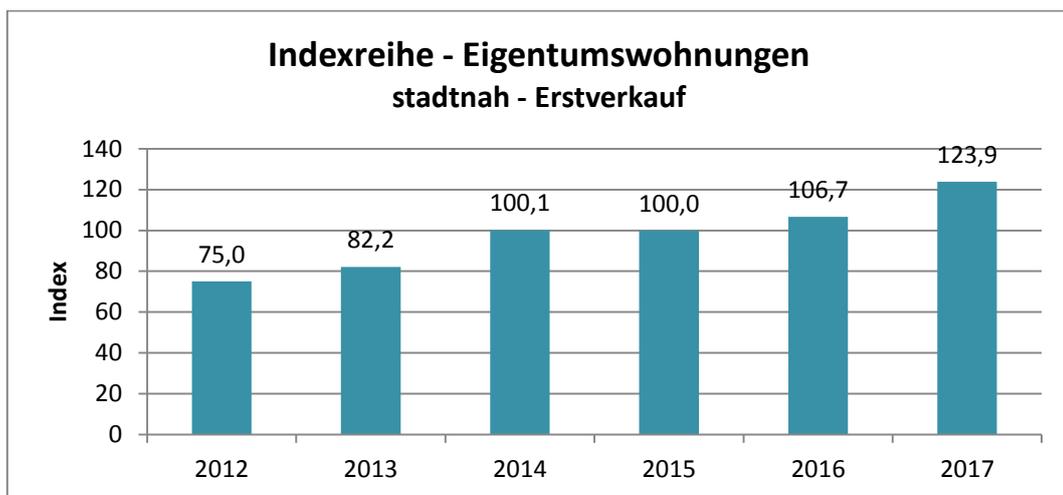


Abbildung 53: Indexreihe Wohneigentum - Erstverkauf - stadtnah; Basis 2015

Wiederverkauf:

Tabelle 35: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf - stadtnah; Basis 2015

Wiederverkauf – stadtnah				
Jahr	Kauffälle	Preisspanne	€/m <sup>2</sup> - Median	Index
2012	56	895 - 2.637	1.549	75,5
2013	45	762 - 2.971	1.736	84,6
2014	74	782 - 2.592	1.603	78,0
<b>2015</b>	<b>44</b>	<b>875 - 3.216</b>	<b>2.053</b>	<b>100,0</b>
2016	61	1.113 - 3.791	2.344	114,2
2017	38	1.339 - 3.716	2.867	139,6

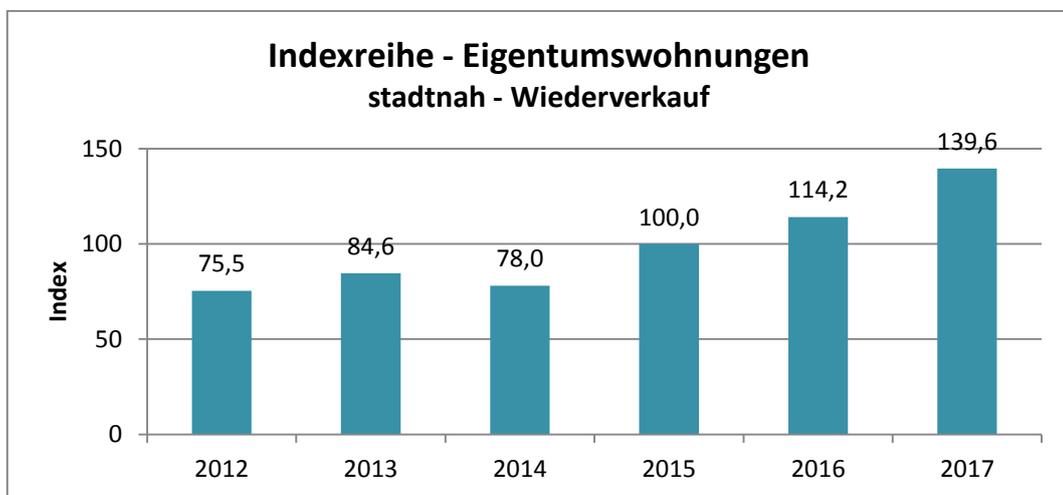


Abbildung 54: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf - stadtnah; Basis 2015

**Übriger Landkreis: alle übrigen Ortsteile**

Erstverkauf:

Tabelle 36: Indexreihe Wohneigentum - Erstverkauf - übriger Landkreis; Basis 2015

Erstverkauf – übriger Landkreis				
Jahr	Kauffälle	Preisspanne	€/m <sup>2</sup> - Median	Index
2012	10	1.622 - 2.830	2.228	85,8
2013	44	1.105 - 2.857	2.410	92,9
2014	48	1.504 - 2.876	2.337	90,1
<b>2015</b>	<b>75</b>	<b>1.135 - 2.989</b>	<b>2.595</b>	<b>100,0</b>
2016	101	1.811 - 3.230	2.699	104,0
2017	99	2.055 - 4.154	2.927	112,8

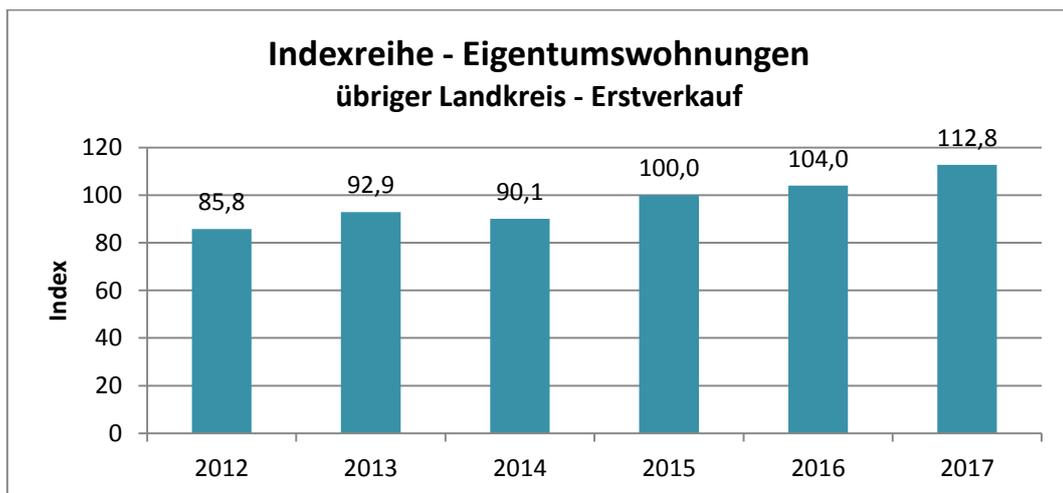


Abbildung 55: Indexreihe Wohneigentum - Erstverkauf - übriger Landkreis; Basis 2015

Wiederverkauf:

Tabelle 37: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf – übriger Landkreis; Basis 2015

Wiederverkauf – übriger Landkreis				
Jahr	Kauffälle	Preisspanne	€/m <sup>2</sup> - Median	Index
2012	77	413 - 2.025	1.287	77,2
2013	41	595 - 2.309	1.182	70,9
2014	71	449 - 2.576	1.537	92,2
<b>2015</b>	<b>57</b>	<b>870 - 2.591</b>	<b>1.667</b>	<b>100,0</b>
2016	45	306 - 2.993	1.829	109,7
2017	49	800 - 2.913	2.076	124,6

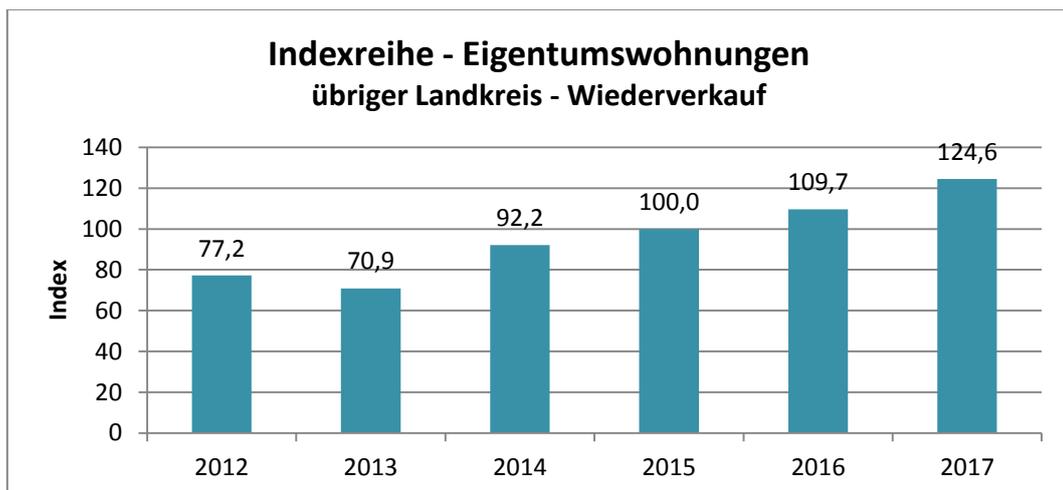


Abbildung 56: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf – übriger Landkreis; Basis 2015

## Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 548

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035, Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

S. 4, 6, 8-9

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

Statistik kommunal 2017

Landkreis Landshut 09 274

Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten (Februar, 2018)

S. 13

Wikimedia Commons

Hagar 66, NordNordWest, 29.01.2014, Municipalities\_in\_LA.svg,

[https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Municipalities\\_in\\_LA.svg#file](https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Municipalities_in_LA.svg#file) (02.03.2018)

unverändert

Titelbild:

Ausgrabung Weng, © Kreisarchäologie Landkreis Landshut, 2016

Rohbau MFH, © Götz, Albert

Seniorengerechtes Wohnen – Alte Ziegelei – Rottenburg a. d. Laaber, © Balk Bauträger GmbH & Co. KG

Luftaufnahme Niederaichbach, © ISARKIES Immobilien GmbH & Co KG