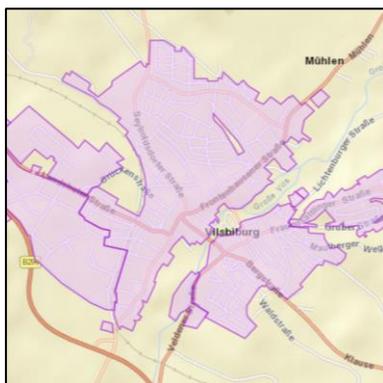




# Grundstücksmarktbericht 2018

## für den Landkreis Landshut



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Landshut**

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



## **Impressum**

Herausgeber: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Landshut

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

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

Ausgabe: 06/2019

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

Irrtum vorbehalten.

## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	1
Inhaltsverzeichnis .....	2
Abkürzungsverzeichnis.....	3
Begriffserklärungen .....	3
Vorbemerkung.....	4
1. Der Gutachterausschuss .....	5
2. Der Landkreis Landshut.....	6
3. Umsätze – gesamter Markt .....	11
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick .....	11
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten.....	12
4. Baureifes Land (unbebaut).....	15
4.1 Umsatz – baureifes Land.....	15
4.2 Wohnbauflächen – stadtnah .....	19
4.3 Wohnbauflächen – übriger Landkreis .....	21
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	24
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	24
5.2 Ackerland .....	28
5.3 Grünland .....	31
5.4 Forst (mit Bestockung).....	34
6. Bebaute Grundstücke.....	37
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke .....	37
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	41
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	44
7. Wohnungseigentum .....	47
7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum.....	47
7.2 Eigentumswohnungen - stadtnah .....	49
7.3 Eigentumswohnungen – übriger Landkreis.....	53
8. Indexreihen .....	58
8.1 Wohnbauflächen.....	58
8.2 Ackerland .....	60
8.3 Eigentumswohnungen .....	61
Quellen und Bildnachweise .....	65

## Abkürzungsverzeichnis

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

## Begriffserklärungen

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

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

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

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

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

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

Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.

## Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

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

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

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

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

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

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

## **1. Der Gutachterausschuss**

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

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

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

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

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

## 2. Der Landkreis Landshut

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

157.239<sup>1</sup> Einwohner besiedeln den Landkreis auf einer Fläche von rund 1.348 Quadratkilometern, das ergibt eine Bevölkerungsdichte von ca. 117 Personen pro Quadratkilometer (Stand: 31.12.2017). Eine Übersicht über die anteilige Nutzung des Bodens gibt Abbildung 1.

Wie eine langgezogene Insel liegt die kreisfreie Stadt Landshut, Niederbayerns Regierungshauptstadt, mit rund 71.200 Einwohnern mitten im Kreisgebiet.

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

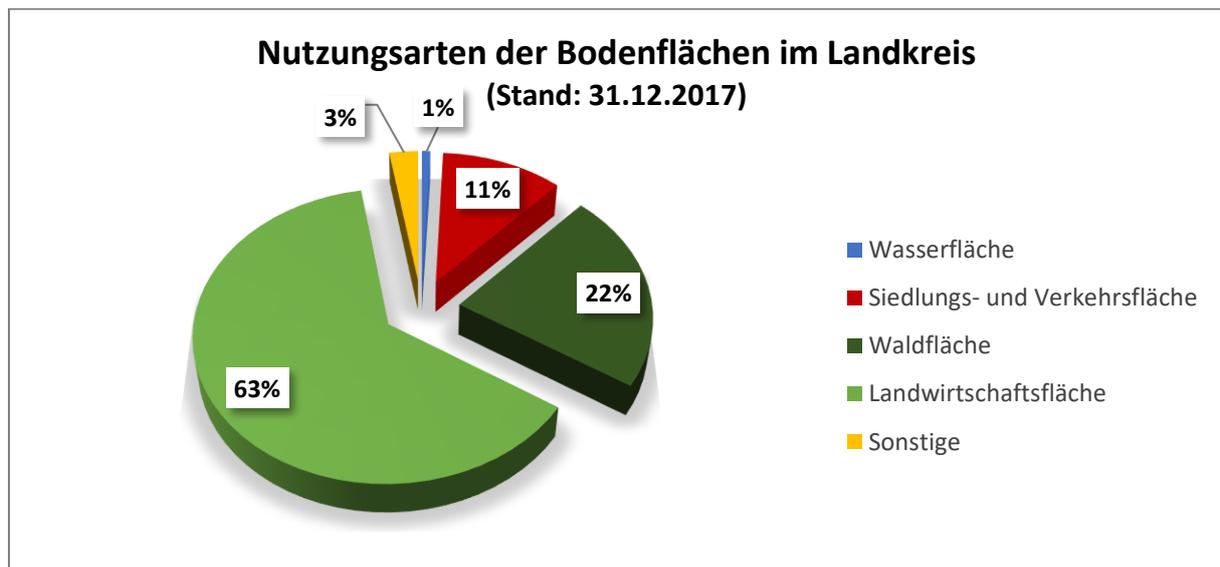


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Landkreis Landshut

<sup>1</sup><https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?language=de&sequenz=TabelleErgebnis&selectionname=12411-005r> (04.02.2019)



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

**Wirtschaft:**

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

**Allgemeine Wirtschaftslage:**

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz	48.326 <sup>2</sup> (Stand: 30.06.2017)
Arbeitslosenquote 2018	2,4% <sup>3</sup>

**Allgemeine Indikatoren:**

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

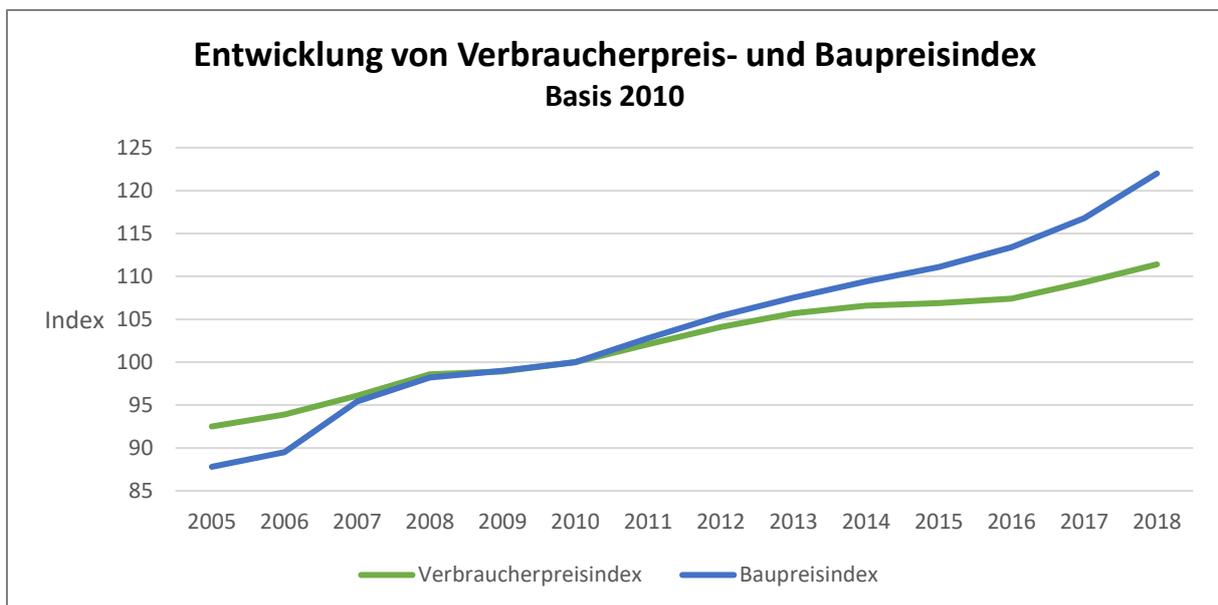


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2018<sup>45</sup>

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Landkreis Landshut

<sup>3</sup><https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Landshut-Nav.html> (04.02.2019)

<sup>4</sup><https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/VerbraucherpreiseKategorien.html> (04.02.2019)

<sup>5</sup><https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (04.02.2019)

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

Das bayerische Landesamt für Statistik hat Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2017 bis 2037 aufgestellt.

Für den Landkreis Landshut wird eine Bevölkerungszunahme um 8,8% von 157.239 Einwohnern (2017) auf rund 171.100 (2037) erwartet. Im Vergleich dazu sagt die Hochrechnung für ganz Niederbayern einen Anstieg der Bevölkerung um 3,3% voraus. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Landshut nach der kreisfreien Stadt Landshut (+ 12,5%) an zweiter Stelle.

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,0 Jahren (2017) auf 45,9 Jahre (2037) erwartet, das entspricht einer Steigerung um 6,7%. Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2017 und prognostiziert für 2037.

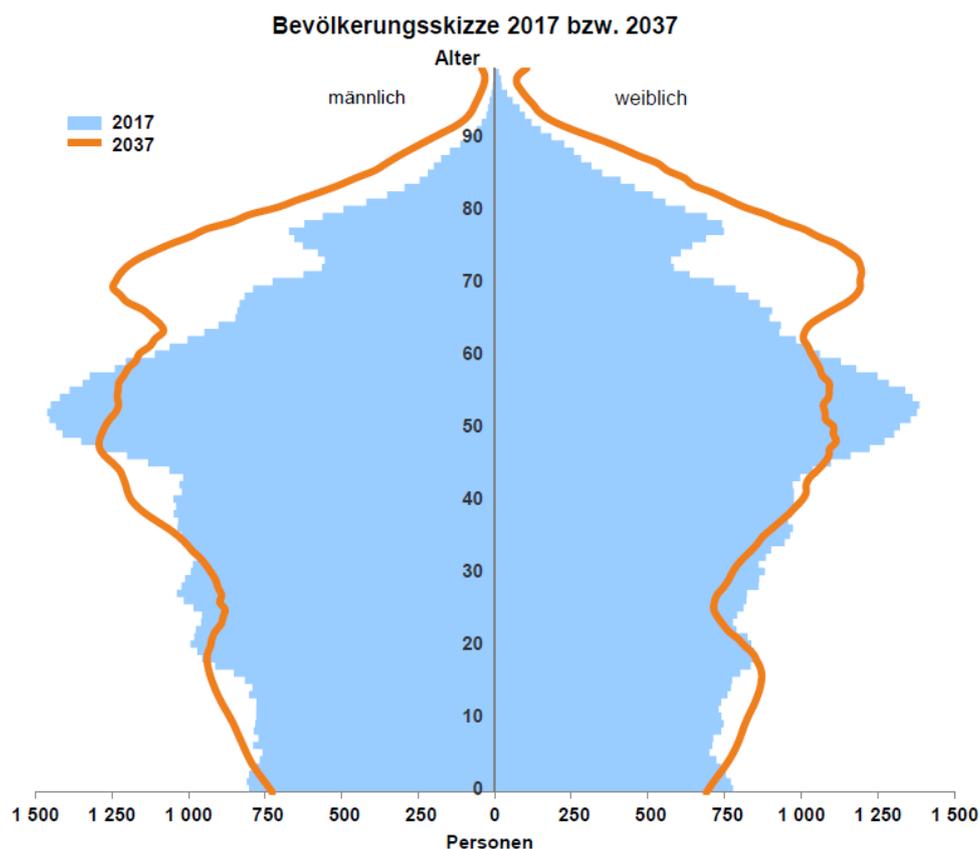


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Landshut;  
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018, S. 8-9

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent



Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;  
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

### 3. Umsätze – gesamter Markt

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

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 8) sind diese jedoch ungeeignet.

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Landshut der letzten zehn Jahre dar. Im Vergleich zu 2017 hat die Anzahl der Kaufverträge stark abgenommen, so wurden 259 Urkunden weniger erfasst, ein Rückgang um 14,3%. Im Gegensatz dazu ist der Geldumsatz weiter angestiegen (+1,8%), 2018 wurden 8 Mio. € mehr investiert. Der Flächenumsatz hat nach dem ungewöhnlich hohen Wert 2017 mit rund 514 ha 2018 wieder das Niveau der letzten Jahre erreicht.

<b>Gesamtumsatz</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
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
2017	1.805	454	697
2018	1.546	462	514
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 14,3	+ 1,8	- 26,3

Tabelle 1: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

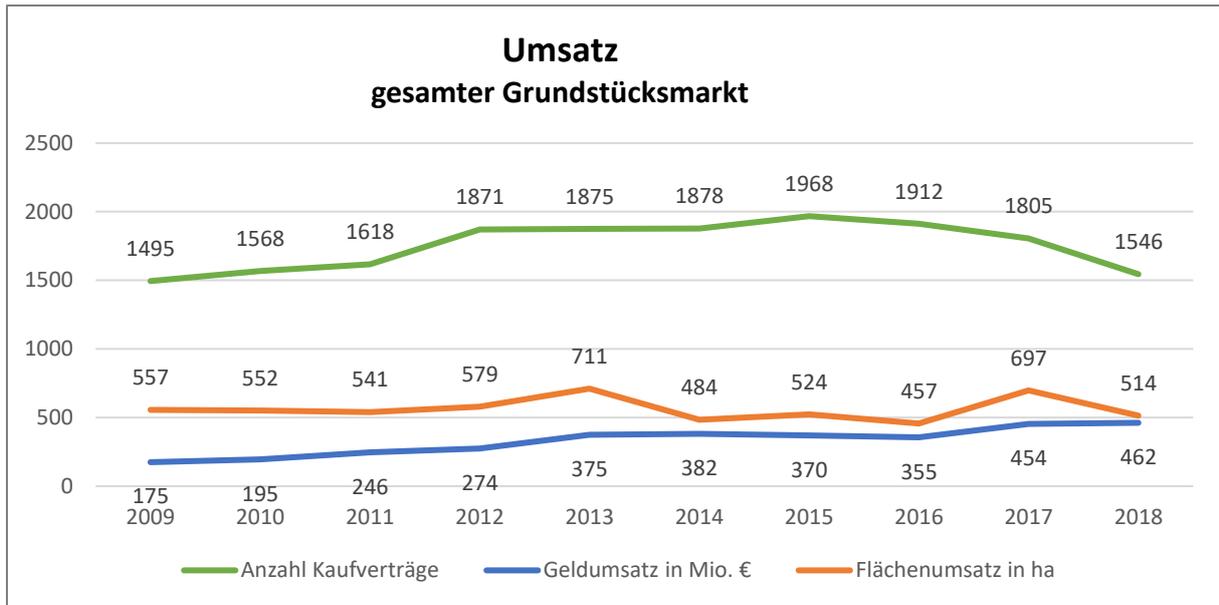


Abbildung 6: Umsatzentwicklung gesamter Markt

### 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2018 registrierter Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

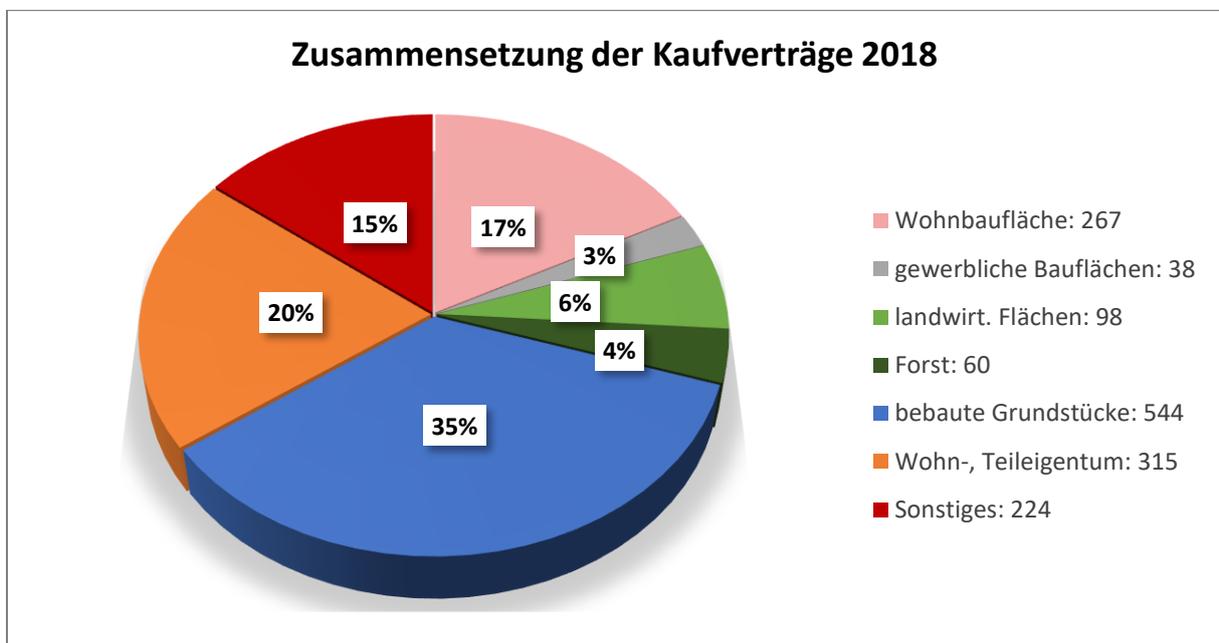


Abbildung 7: Zusammensetzung der Kaufverträge 2018

Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen 2018 auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohn- und Teileigentum sowie Wohnbauflächen. Gemeinsam vereinen sie mehr als 70% der Urkunden auf sich.

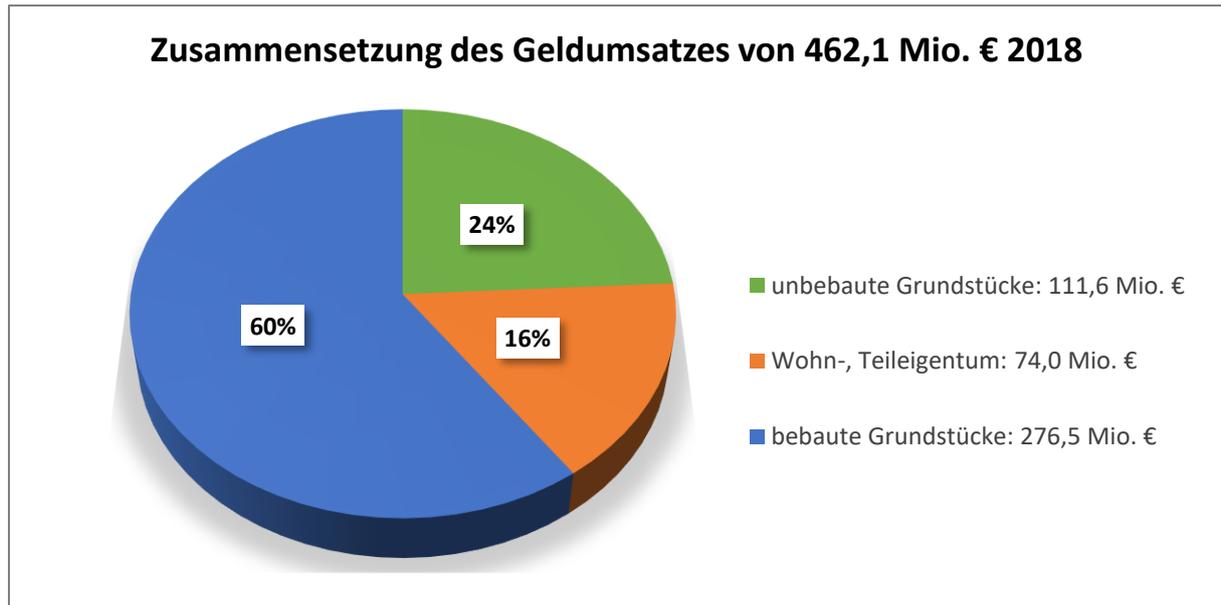


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2018

Abbildung 8 zeigt wie sich der Geldumsatz 2018 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke 60% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten 24%, auf das Wohn- und Teileigentum 16%.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2018 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatzentwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	687	-23,2	⬇️	111,6	-12,6	⬇️	416,6	-17,5	⬇️
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	267	-31,5	⬇️	42,9	-15,3	⬇️	25,1	-29,5	⬇️
Gewerbebauland	38	-7,3	⬇️	17,5	+18,4	⬆️	24,2	+43,2	⬆️
Landwirtschaftliche Flächen	98	-27,4	⬇️	20,4	-26,1	⬇️	171,5	-27,9	⬇️
Forstflächen	60	-26,8	⬇️	6,2	+10,2	⬆️	121,2	+7,0	⬆️
<b>Bebaute Grundstücke</b>	544	-6,2	⬇️	276,5	+8,4	⬆️	97,4	-49,1	⬇️
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	315	-4,8	⬇️	74,0	3,7	⬆️	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2018 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

Die längerfristige Entwicklung der jährlichen Kaufzahlen sowie des Geldumsatzes bilden die Abbildung 9 und Abbildung 10 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

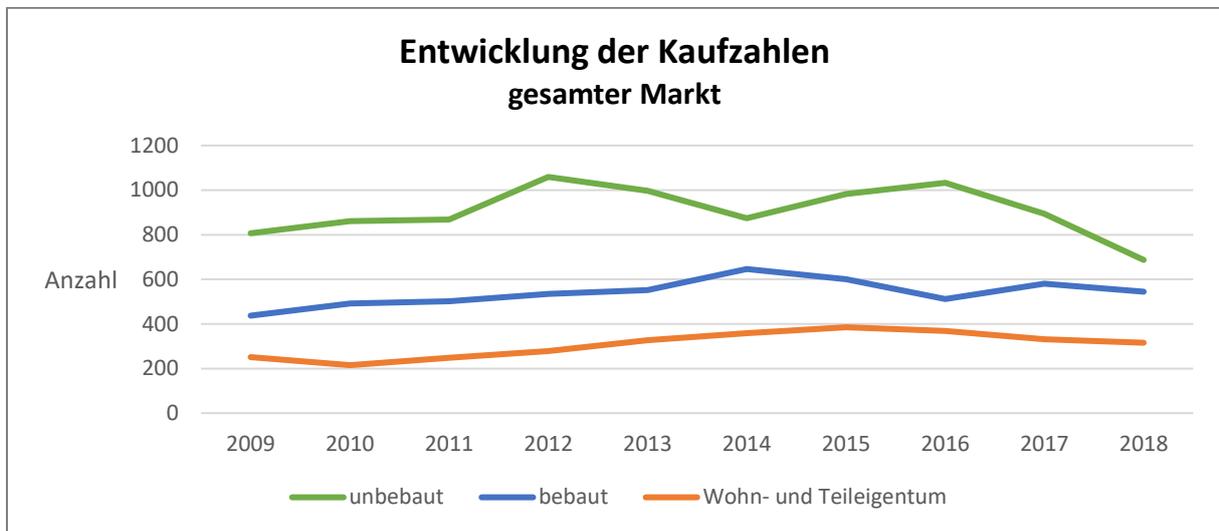


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren

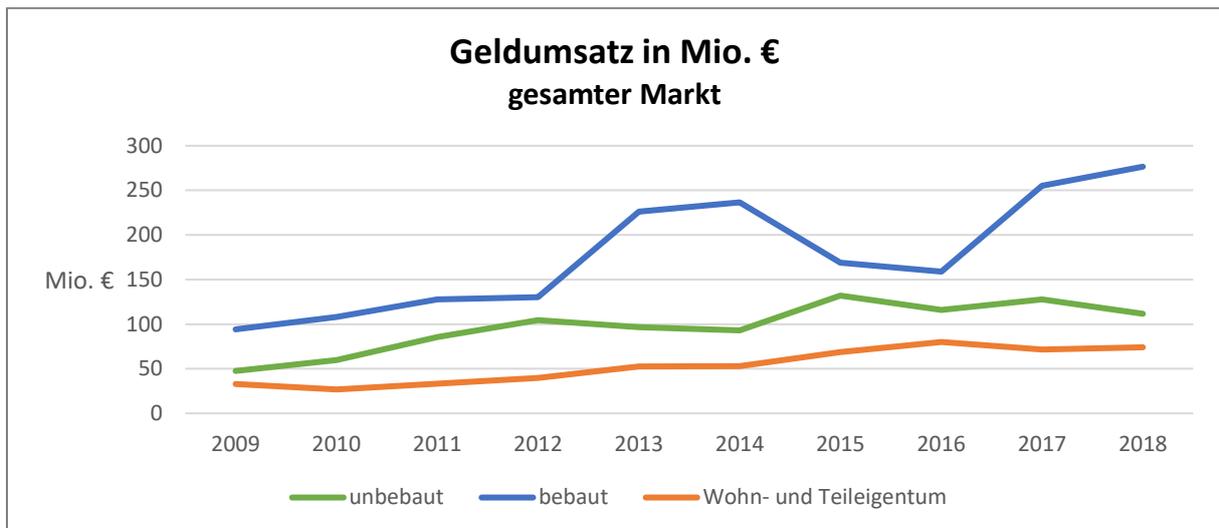


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren

Betrachtet man die obigen Abbildungen, so fällt auf, dass die Anzahl der Kaufverträge aller Teilmärkte rückläufig ist. Besonders groß fällt der Rückgang bei den unbebauten Grundstücken aus. Diese verlieren 23,2% und führen den Trend von 2017 fort. Beim Geldumsatz ist der Anstieg des investierten Kapitals in bebaute Grundstücke ungebrochen. Bei nahezu stabilen Kaufzahlen steigt er um 21,4 Mio. € auf 276,5 Mio. € an.

## 4. Baureifes Land (unbebaut)

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

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

dar.

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

### **Hinweis zu Kapitel 4.2 und 4.3.:**

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

### **4.1 Umsatz – baureifes Land**

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis einschließlich 900 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ausgewertet. Neu ist die Auswertung für Bauland für den Geschosswohnungsbau.

Abbildung 11 bis Abbildung 13 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten zehn Jahre dar. Tabelle 3 gibt die Werte der Umsatzentwicklung sowie die prozentuale Veränderung wieder.

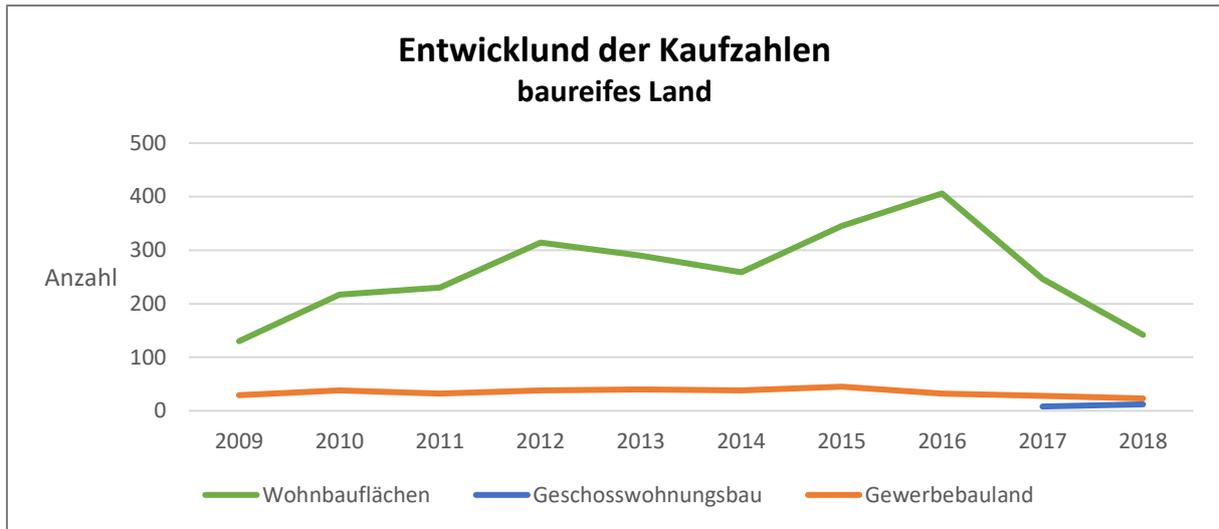


Abbildung 11: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land über 10 Jahre

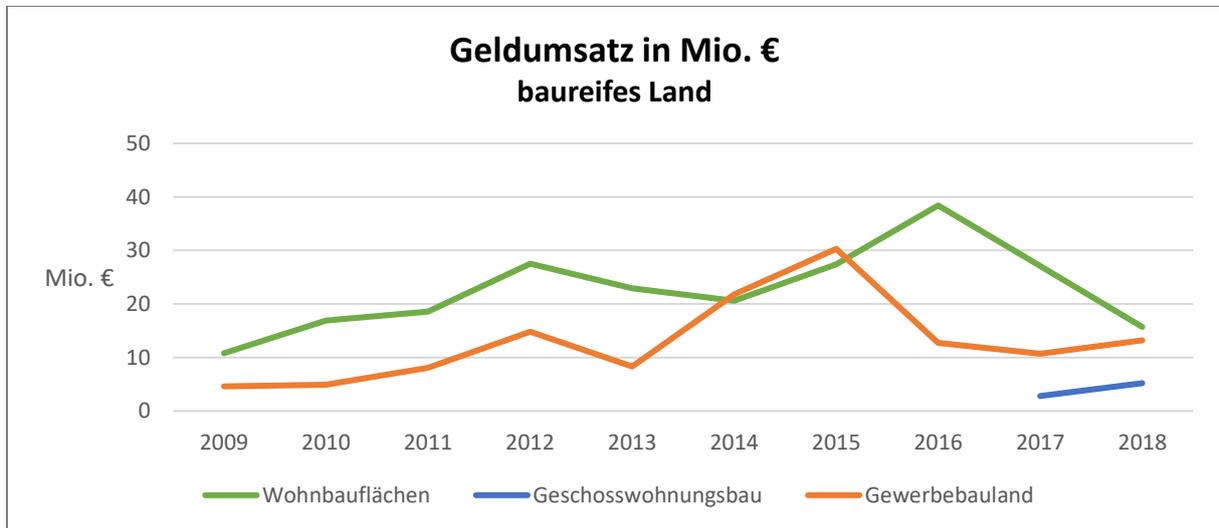


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

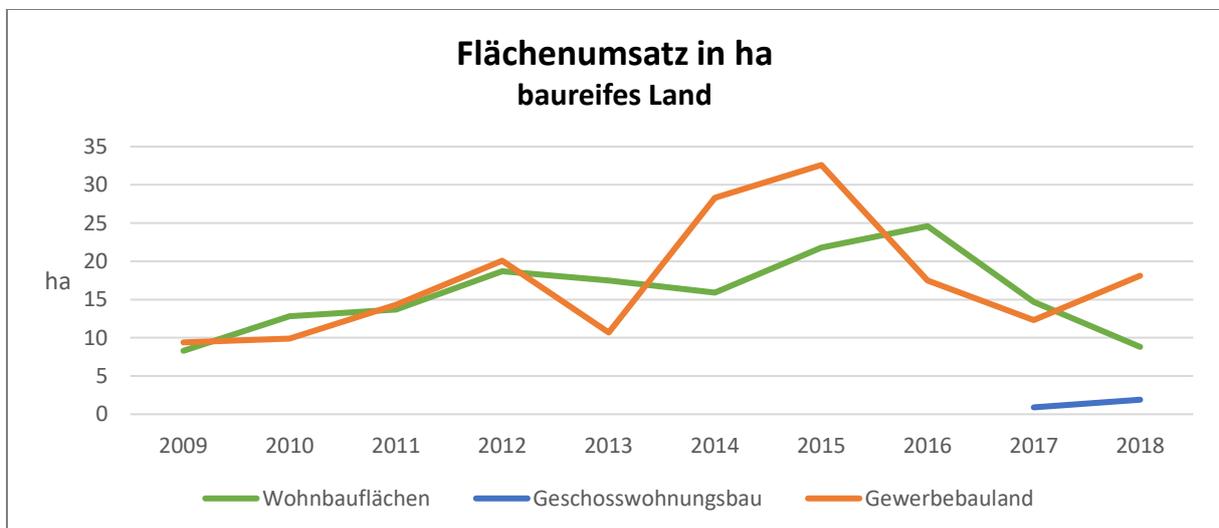


Abbildung 13: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

<b>Wohnbauflächen für EFH, ZFH (bis 900m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	130	10,8	8,3
2010	217	16,9	12,8
2011	230	18,6	13,7
2012	314	27,5	18,7
2013	290	22,9	17,5
2014	259	20,6	15,9
2015	345	27,4	21,8
2016	406	38,4	24,6
2017	246	27,1	14,7
2018	142	15,7	8,8
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 42,3	- 42,1	- 40,1
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2017	8	2,8	0,9
2018	12	5,2	1,9
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	+ 50,0	+ 85,7	+ 111,1
<b>Gewerbegrundstücke</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	29	4,6	9,4
2010	38	4,9	9,9
2011	32	8,1	14,3
2012	38	14,8	20,1
2013	40	8,3	10,7
2014	38	21,8	28,3
2015	45	30,3	32,6
2016	32	12,7	17,5
2017	28	10,7	12,3
2018	23	13,2	18,1
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 17,9	+ 23,4	+ 47,2

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

### Wohnbauflächen:

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

Der Abwärtstrend der Wohnbaulandflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser setzt sich 2018 fort. Die Kaufverträge nehmen um 104 Urkunden ab, ein Rückgang um 42,3 %. Diese Abnahme spiegelt sich auch im Geld- und Flächenumsatz wieder, die um 42,1% bzw. 40,1% zurückgehen. Die Nachfrage nach Bauplätzen ist ungebrochen, allerdings waren 2018 noch weniger Bauplätze als 2017 verfügbar, sodass der Markt nicht bedient werden konnte.

### Geschosswohnungsbau:

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

Der Geschosswohnungsbau hat 2018 deutlich gegenüber 2017 zugenommen. Die längerfristige Entwicklung dieses Marktsegments wird die Zukunft zeigen.

### Gewerbebauland:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Während diese für die Vertragszahlen eher gering ausfallen, sie liegen bei 20 bis 45 Verträgen, fallen sie beim Geld- und Flächenumsatz deutlich größer aus. Ursache hierfür sind unterschiedliche Gewerbeformen, die dementsprechend verschiedene Anforderungen an den Bauplatz z.B. bezüglich der Größe oder Lage stellen.

2018 nimmt der Flächenumsatz deutlich um 5,8 ha (+ 47,2%) zu, der Geldumsatz steigt ebenfalls um 23,4% an, während die Verkaufszahlen leicht um fünf Verträge auf 23 zurückgehen.

## 4.2 Wohnbauflächen – stadtnah

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

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

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

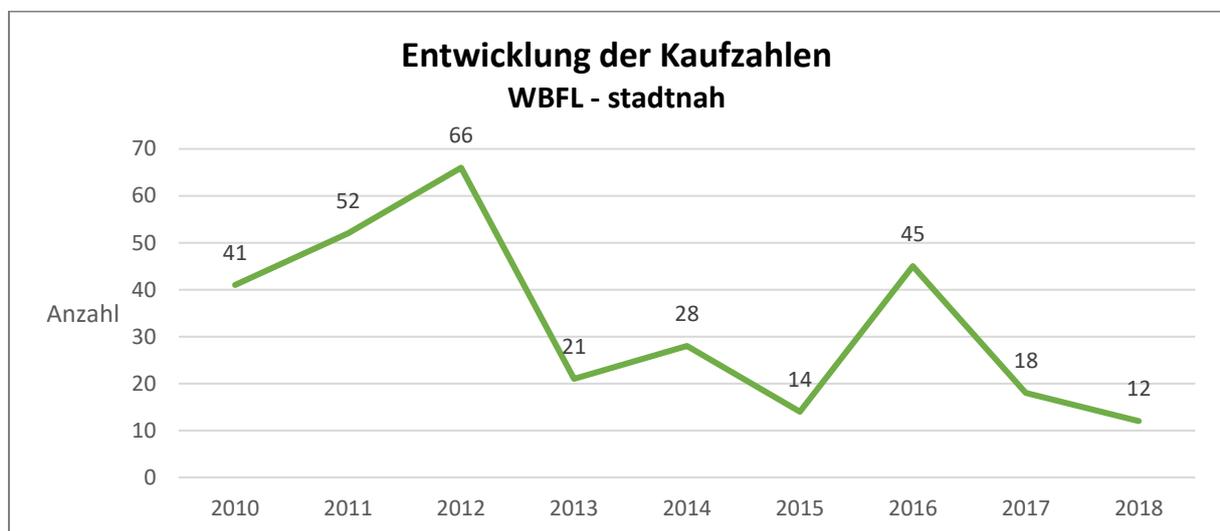


Abbildung 14: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen – stadtnah

Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für stadtnahe Bauplätze. Gegenüber 2017 haben die Vertragszahlen noch weiter abgenommen. Aufgrund der teils sehr geringen Anzahl (< 30 Verträge) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

Abbildung 15 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche.

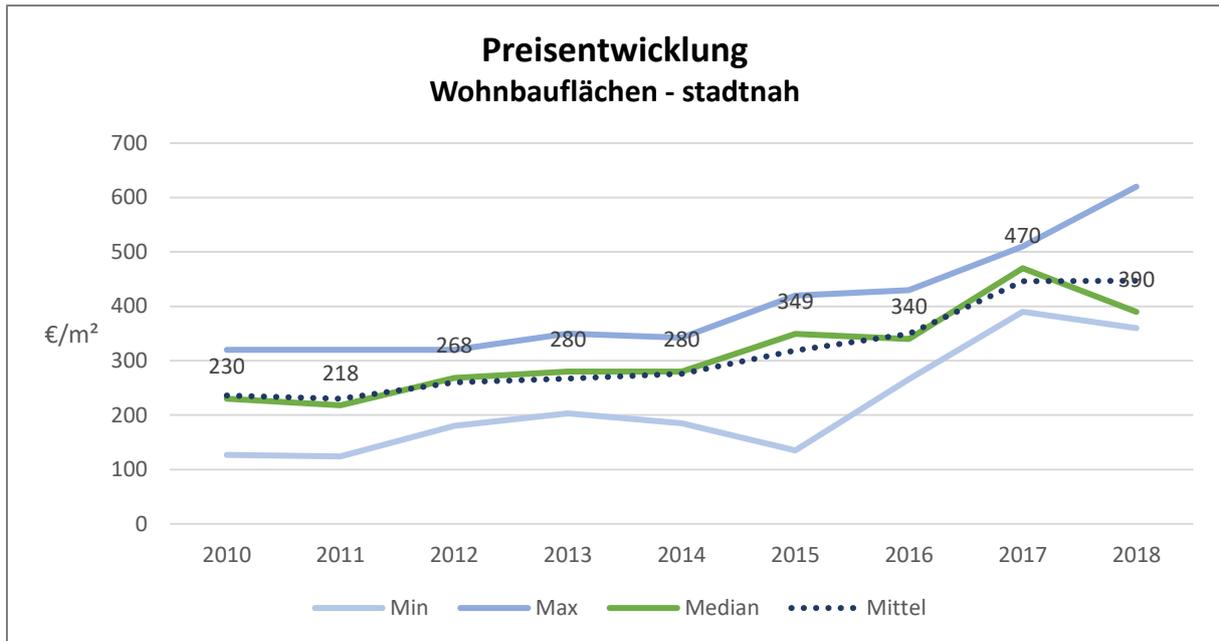


Abbildung 15: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - stadtnah

Tabelle 4 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder. Aufgrund der teils sehr geringen Anzahl (< 30 Verträge) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

Wohnbauflächen - stadtnah							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]					Mittlere Grundstücksgröße [m²]
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2010	41	127	-	320	230	236	503
2011	52	124	-	320	218	230	489
2012	66	180	-	320	268	260	548
2013	21	203	-	350	280	267	529
2014	28	185	-	342	280	276	612
2015	14	135	-	420	349	319	570
2016	45	266	-	430	340	349	507
2017	18	390	-	510	470	446	473
2018	12	360	-	620	390	447	478
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 33,3	- 7,7	+ 21,6	- 17,0	+ 0,2	+ 1,1	

Tabelle 4: Quadratmeterpreise, mittlere Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - stadtnah

Abbildung 16 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. Stadtnah schwankt die Größe der mittleren Bauparzelle und fällt mit 478 m² 2018 deutlich kleiner als im übrigen Landkreis aus.

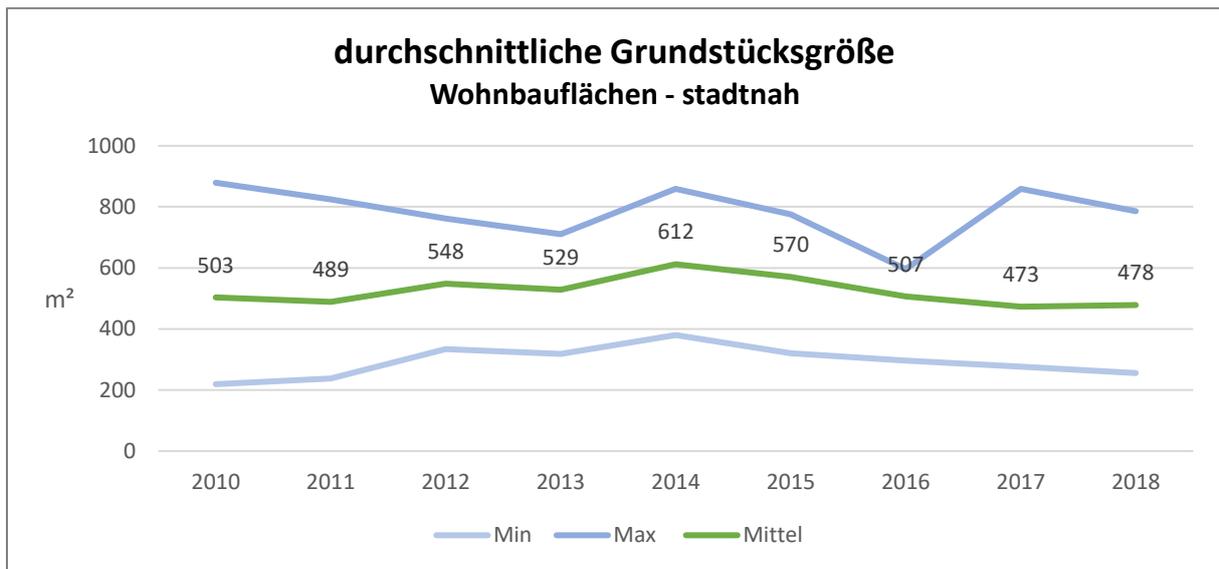


Abbildung 16: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - stadtnah

### 4.3 Wohnbauflächen – übriger Landkreis

Der übrige Landkreis umfasst alle Orte und Ortsteile, die in der Auswertung der stadtnahen Wohnbauflächen (Kap. 4.2) nicht enthalten sind.

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

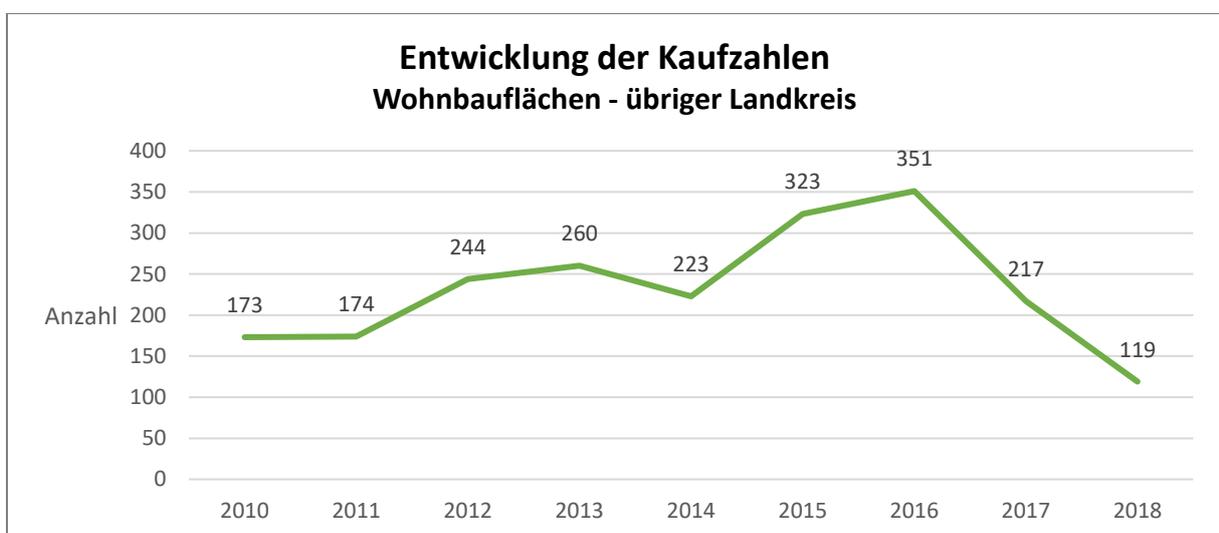


Abbildung 17: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 17 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Auch diese nehmen seit 2016 beständig ab und liegen 2018 deutlich unter dem Niveau von 2010.

Abbildung 18 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. Auffallend ist, dass die pro Jahr erzielten Maximalwerte immer stärker ansteigen. Der Median war bis 2016 nahezu stabil und nimmt seitdem zu. 2018 ist er um 5,-€/m<sup>2</sup> auf 145,-€/m<sup>2</sup> angestiegen.

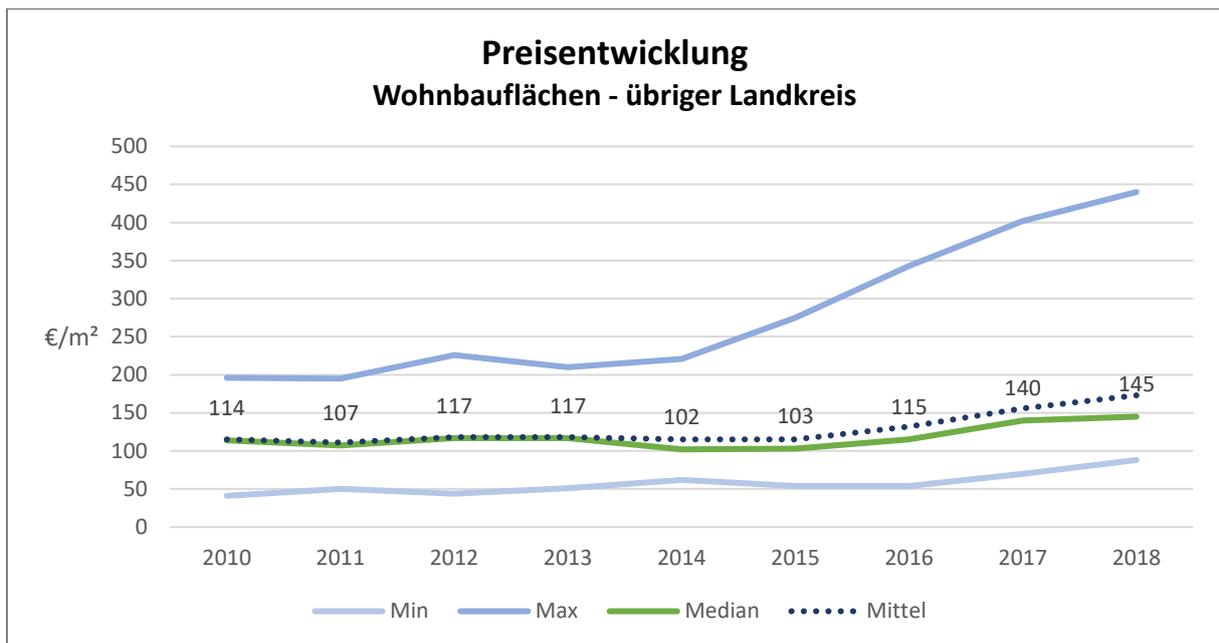


Abbildung 18: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

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

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne		Median		Mittelwert
2010	173	41	- 196	114	115	634
2011	174	50	- 195	107	111	637
2012	244	44	- 226	117	118	619
2013	260	51	- 210	117	118	628
2014	223	62	- 221	102	115	638
2015	323	54	- 275	103	115	645
2016	351	54	- 343	115	132	633
2017	217	70	- 402	140	156	648
2018	119	88	- 440	145	173	628
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 45,2	+ 25,7	+ 9,5	+ 3,6	+ 10,9	- 3,1

Tabelle 5: Quadratmeterpreise, mittlere Grundstücksgrößen Wohnbauflächen – übriger Landkreis

Abbildung 19 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. Betrachtet man die durchschnittliche Bauparzelle, so hat sich deren Größe in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert. Ein Trend zu kleineren Bauplätzen ist nicht erkennbar.

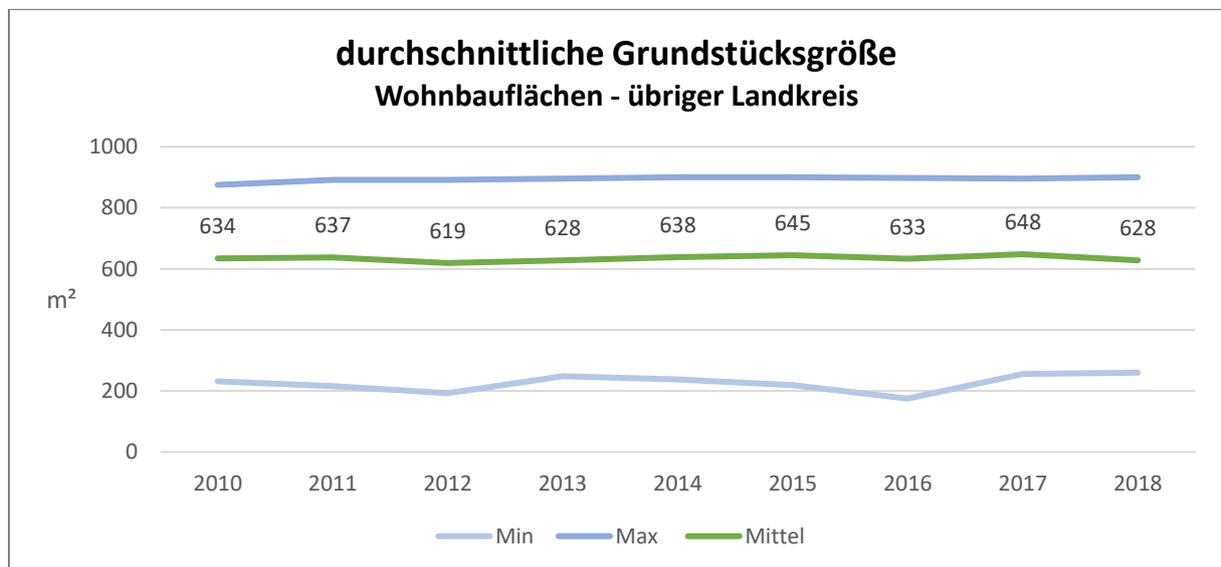


Abbildung 19: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

## 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Teilmärkte

- Ackerland
- Grünland
- Forst

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

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

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

### 5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 20 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2018 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

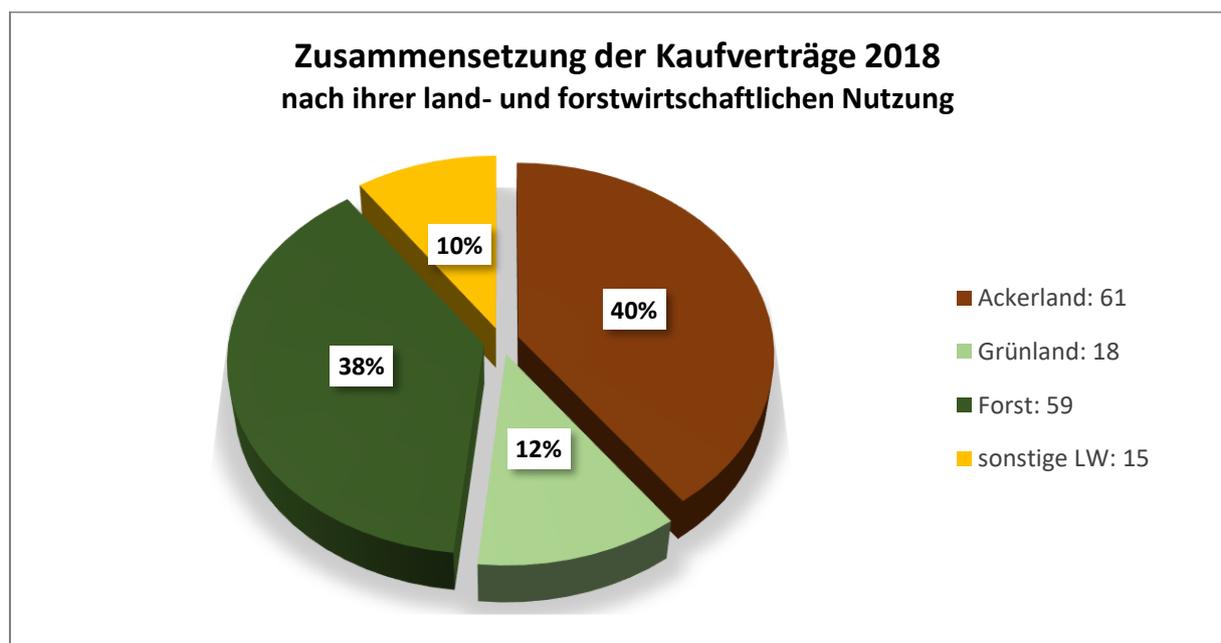


Abbildung 20: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2018

78% der Verträge entfallen auf Acker- sowie Forstverkäufe, wobei sich die beiden Teilmärkte lediglich um zwei Urkunden 2018 unterscheiden. Die Grünlandverkäufe spielen, wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildung 21 - Abbildung 23) zeigen, nur eine untergeordnete Rolle.

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

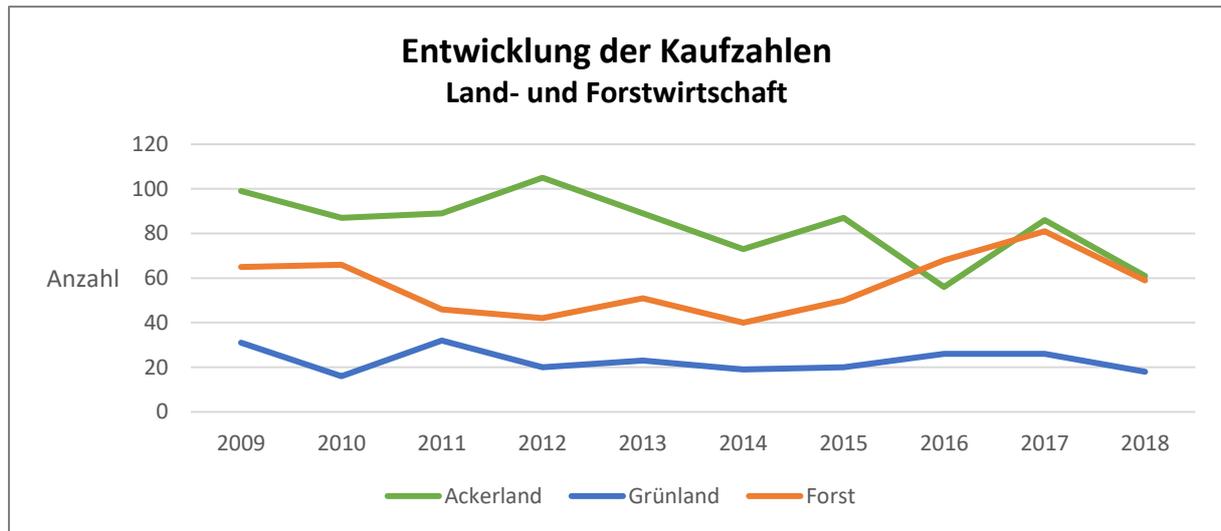


Abbildung 21: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

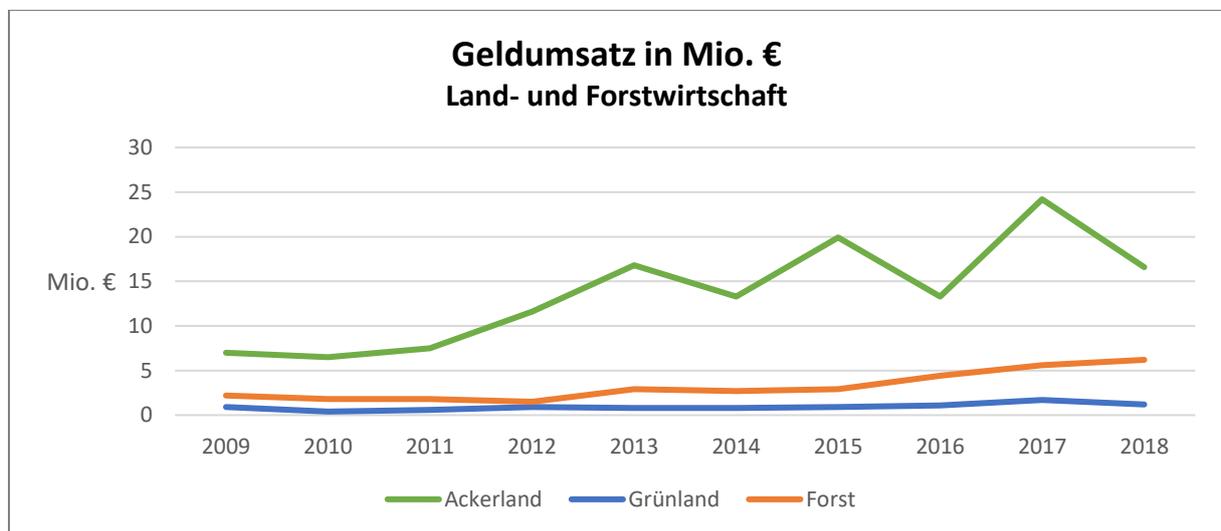


Abbildung 22: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

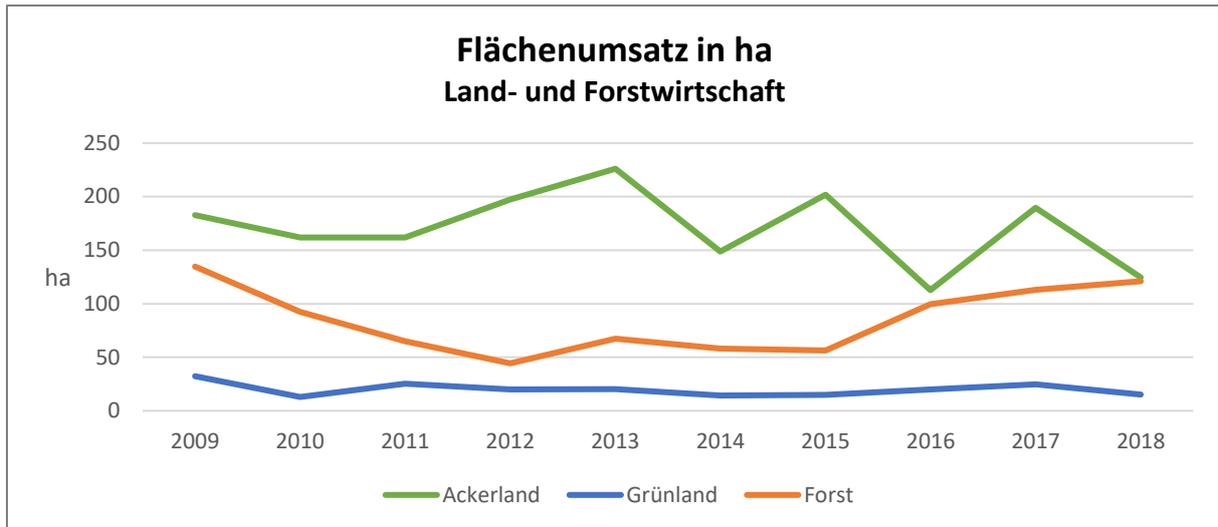


Abbildung 23: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

Insbesondere die Ackerverkäufe unterliegen größeren Schwankungen. Diese gehen 2018 um 29,1% auf 61 Urkunden zurück. In ähnlichem Umfang sinken auch der Geld- und Flächenumsatz um 31,4% bzw. 34,2%.

Vergleicht man das Umsatzvolumen, so spielen die Grünlandverkäufe nur eine untergeordnete Rolle. Auch hier sind sämtliche Umsätze rückläufig. Während die Verkaufszahlen um 30,8% auf 18 Urkunden zurückgehen, wurden 0,5 Mio. € weniger als 2017 investiert.

Die Forstverkäufe bleiben in Anzahl auf einem Niveau mit den Ackerveräußerungen, auch hier nehmen 2018 die Verkaufszahlen auf 59 Urkunden ab. Im Gegensatz dazu steigt der Geldumsatz jedoch um 10,7% auf 6,2 Mio. € und der Flächenumsatz um 7,3% auf 121,1 ha an.

<b>Ackerland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	99	7,0	182,9
2010	87	6,5	162,0
2011	89	7,5	161,8
2012	105	11,6	197,3
2013	89	16,8	226,1
2014	73	13,3	148,9
2015	87	19,9	202,0
2016	56	13,3	112,7
2017	86	24,2	189,5
2018	61	16,6	124,6
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 29,1	- 31,4	- 34,2
<b>Grünland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	31	0,9	32,3
2010	16	0,4	12,9
2011	32	0,6	25,3
2012	20	0,9	19,9
2013	23	0,8	20,1
2014	19	0,8	14,4
2015	20	0,9	14,8
2016	26	1,1	19,9
2017	26	1,7	24,7
2018	18	1,2	15,3
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 30,8	- 29,4	- 38,1
<b>Forst</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	65	2,2	134,7
2010	66	1,8	92,3
2011	46	1,8	65,0
2012	42	1,5	44,3
2013	51	2,9	67,4
2014	40	2,7	58,0
2015	50	2,9	56,3
2016	68	4,4	99,6
2017	81	5,6	112,9
2018	59	6,2	121,1
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 27,2	+ 10,7	+ 7,3

Tabelle 6: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land-, Forstwirtschaft

## 5.2 Ackerland

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

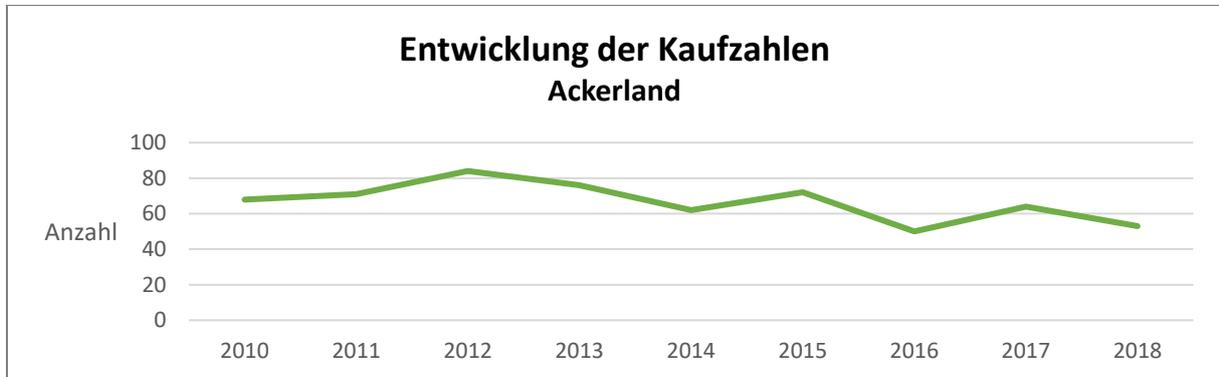


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

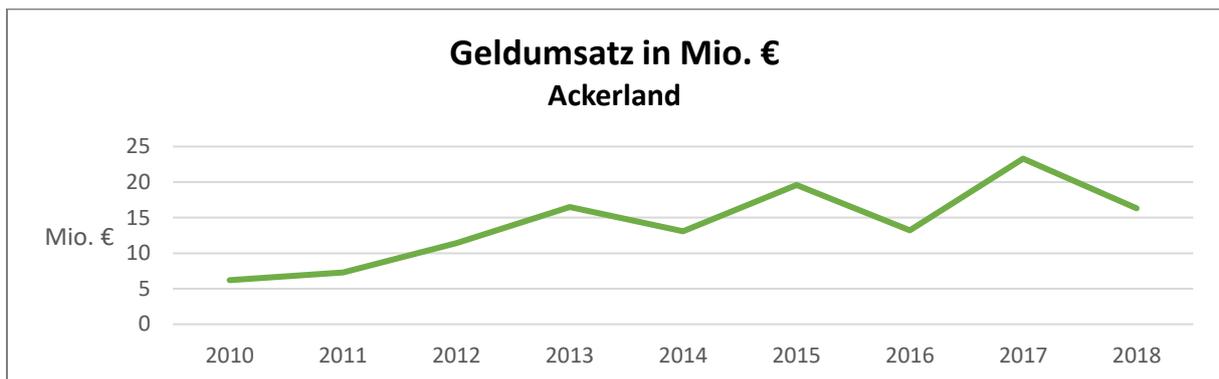


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

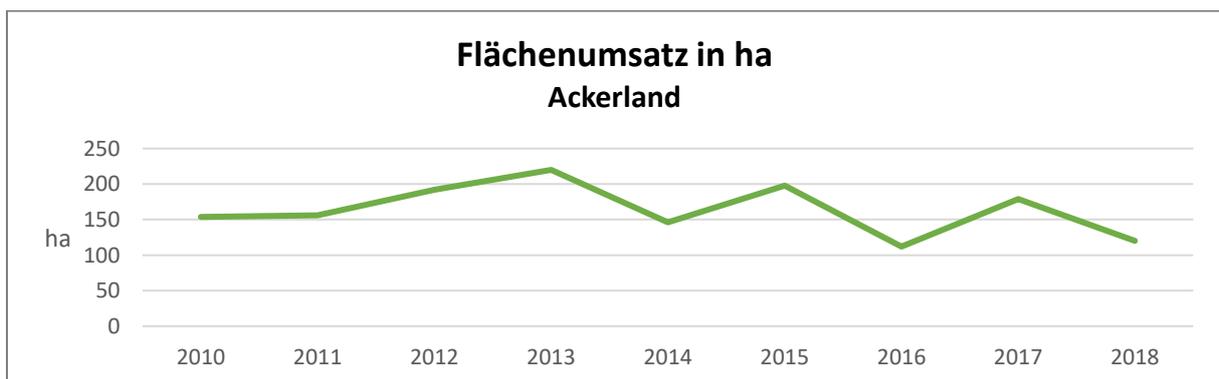


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

2018 nehmen die Umsätze für Ackerland ab. Während die Kaufverträge um 17,2% auf 53 Stück zurückgehen, nimmt der Geldumsatz um 30%, der Flächenumsatz um 33% ab (vgl. Tabelle 7).

Ackerland (ab 5.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	68	6,2	154
2011	71	7,3	156
2012	84	11,4	192
2013	76	16,5	220
2014	62	13,1	146
2015	72	19,6	198
2016	50	13,2	112
2017	64	23,3	179
2018	53	16,3	120
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 17,2	- 30,0	- 33,0

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

Abbildung 27 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup> seit 2009. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße (vgl. Abbildung 28).

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

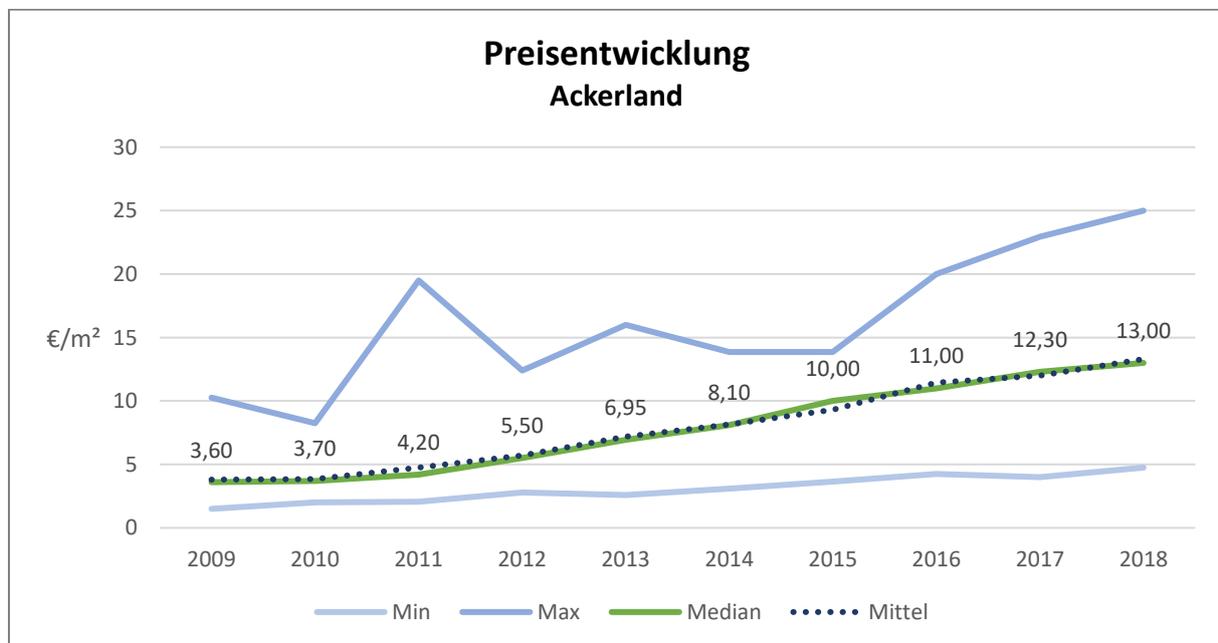


Abbildung 27: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

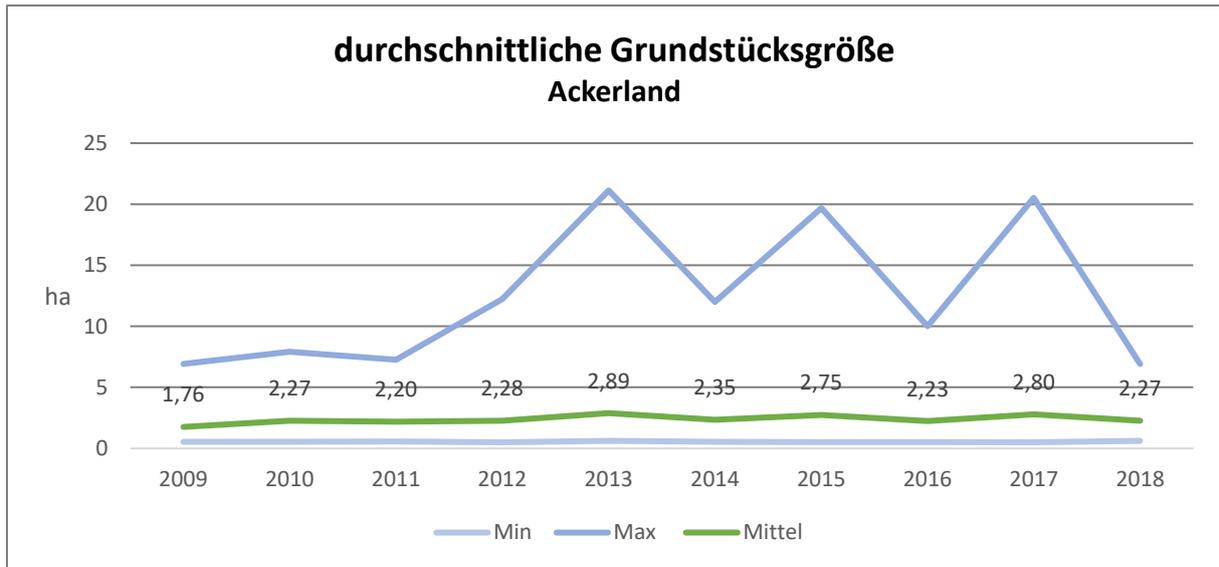


Abbildung 28: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Ackerland (ab 5.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Mittelwert		
2009	48	1,50	10,25	3,60	3,80	1,76
2010	68	2,00	8,25	3,70	3,85	2,27
2011	71	2,05	19,50	4,20	4,75	2,20
2012	84	2,80	12,40	5,50	5,70	2,28
2013	76	2,60	16,00	6,95	7,20	2,89
2014	62	3,10	13,85	8,10	8,15	2,35
2015	72	3,65	13,85	10,00	9,30	2,75
2016	50	4,25	20,00	11,00	11,45	2,23
2017	64	4,00	22,95	12,30	12,00	2,80
2018	53	4,75	25,00	13,00	13,30	2,27
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 17,2	+ 18,8	+ 8,9	+ 5,7	+ 10,8	- 18,9

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

Die Ackerpreise steigen ungebrochen weiter an und erreichen 2018 13,-€/m<sup>2</sup>.

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

## 5.3 Grünland

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

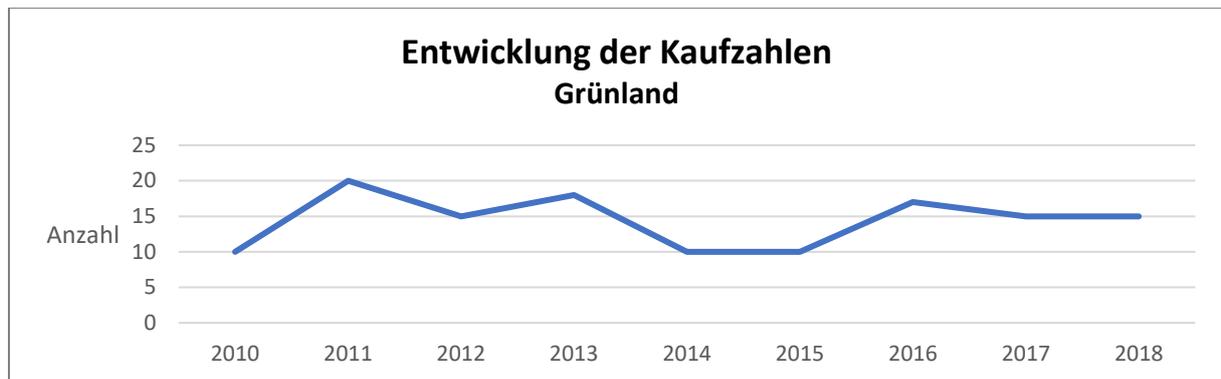


Abbildung 29: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

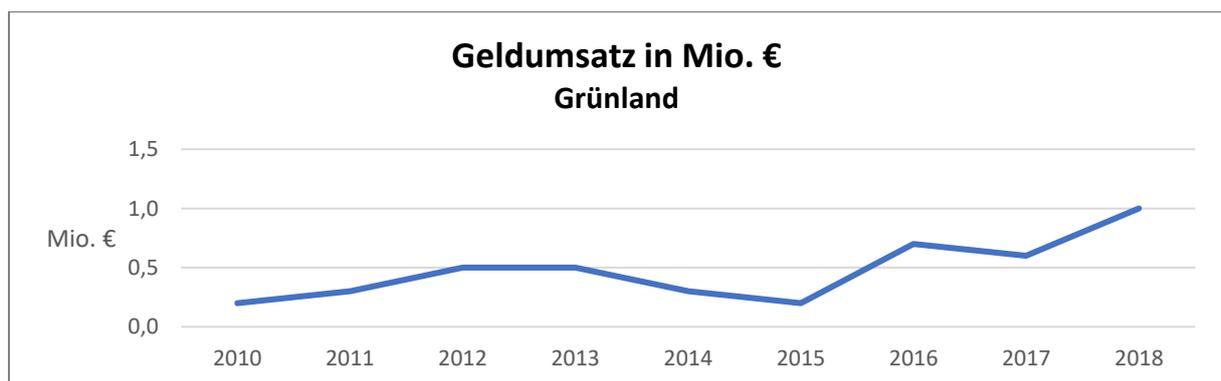


Abbildung 30: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

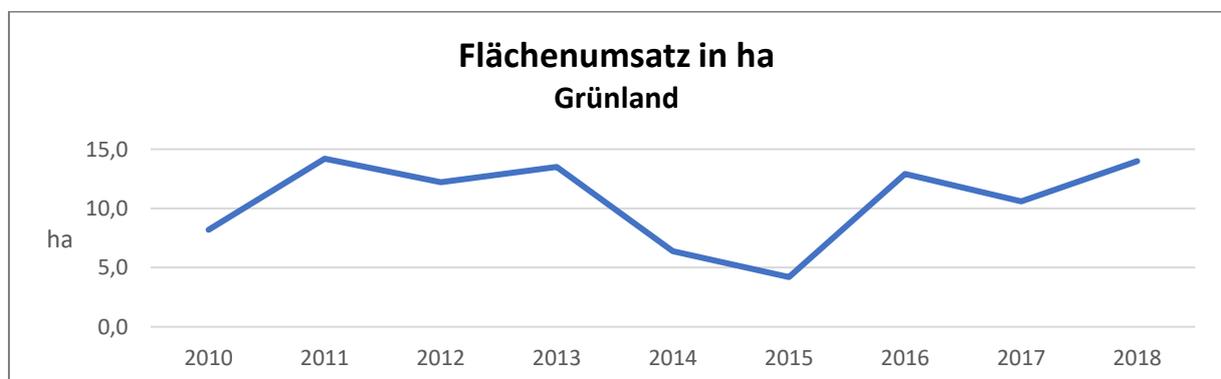


Abbildung 31: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

2018 liegen genauso viele Grünlandverkäufe vor wie 2017, Geld- und Flächenumsatz steigen um 66,7% (+ 0,4 Mio. €) bzw. 32,1% (+ 3,4 ha) an.

Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	10	0,2	8,2
2011	20	0,3	14,2
2012	15	0,5	12,2
2013	18	0,5	13,5
2014	10	0,3	6,4
2015	10	0,2	4,2
2016	17	0,7	12,9
2017	15	0,6	10,6
2018	15	1,0	14,0
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	0,0	+ 66,7	+ 32,1

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

Abbildung 32 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist auch, dass die durchschnittlich verkaufte Grünlandfläche bisher stets unter einem Hektar liegt (vgl. Abbildung 33).

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

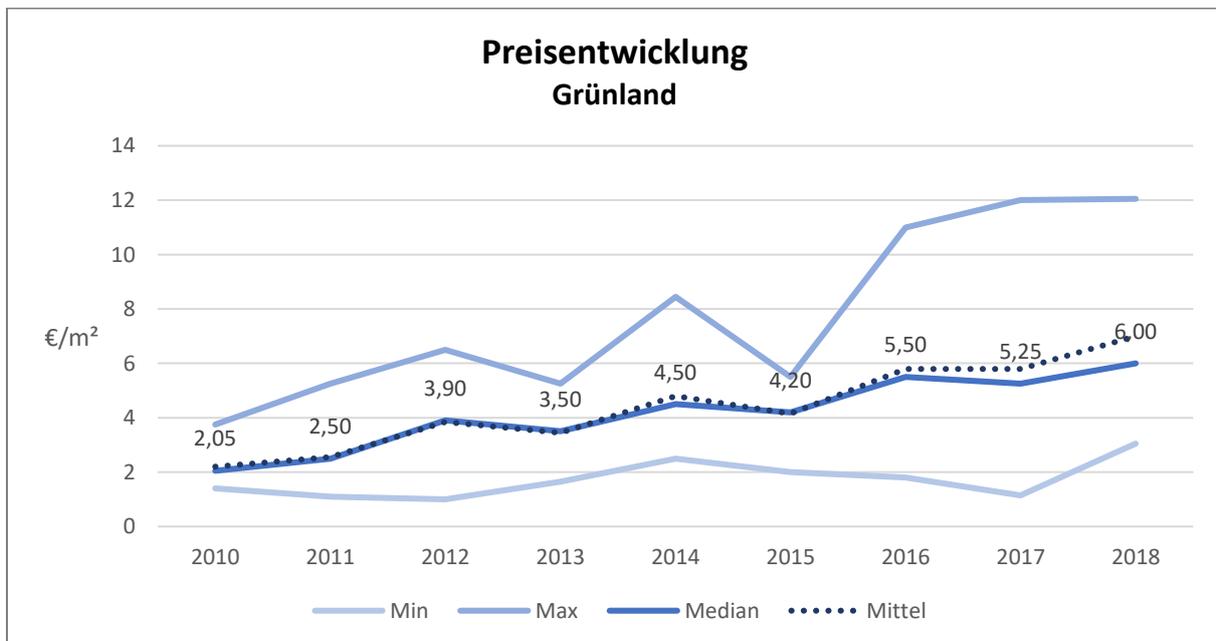


Abbildung 32: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

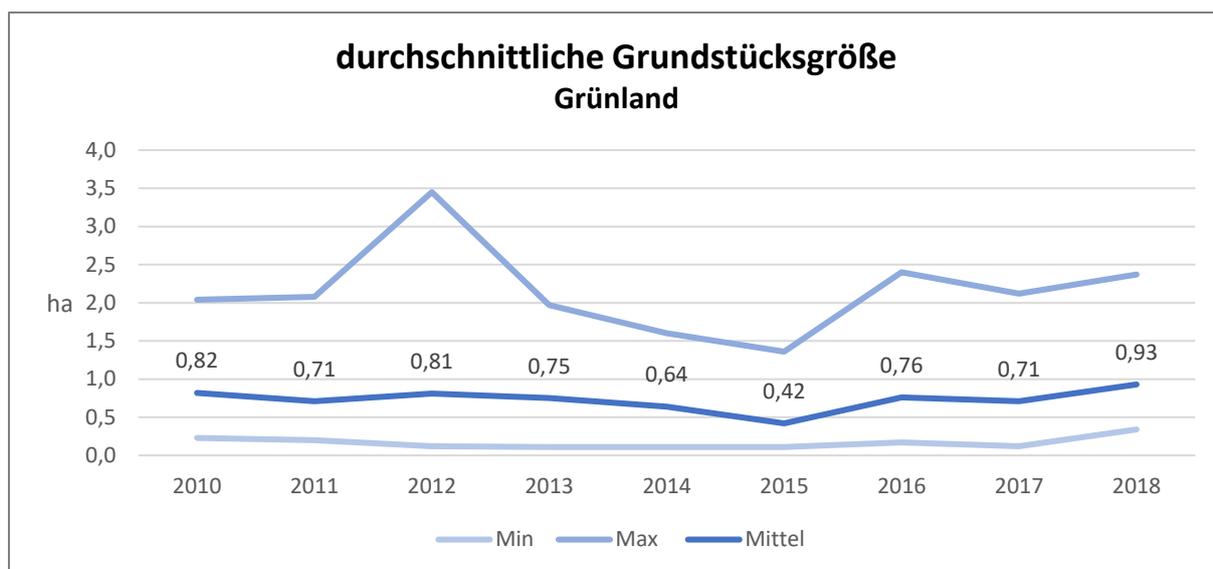


Abbildung 33: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]				Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2010	10	1,40	- 3,75	2,05	2,20	0,82	
2011	20	1,10	- 5,25	2,50	2,55	0,71	
2012	15	1,00	- 6,50	3,90	3,85	0,81	
2013	18	1,65	- 5,25	3,50	3,45	0,75	
2014	10	2,50	- 8,45	4,50	4,80	0,64	
2015	10	2,00	- 5,50	4,20	4,15	0,42	
2016	17	1,80	- 11,00	5,50	5,80	0,76	
2017	15	1,15	- 12,00	5,25	5,80	0,71	
2018	15	3,05	- 12,05	6,00	7,00	0,93	
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	0,0	+ 165,2	+ 0,4	+ 14,3	+ 20,7	+ 31,0	

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

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

## 5.4 Forst (mit Bestockung)

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

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

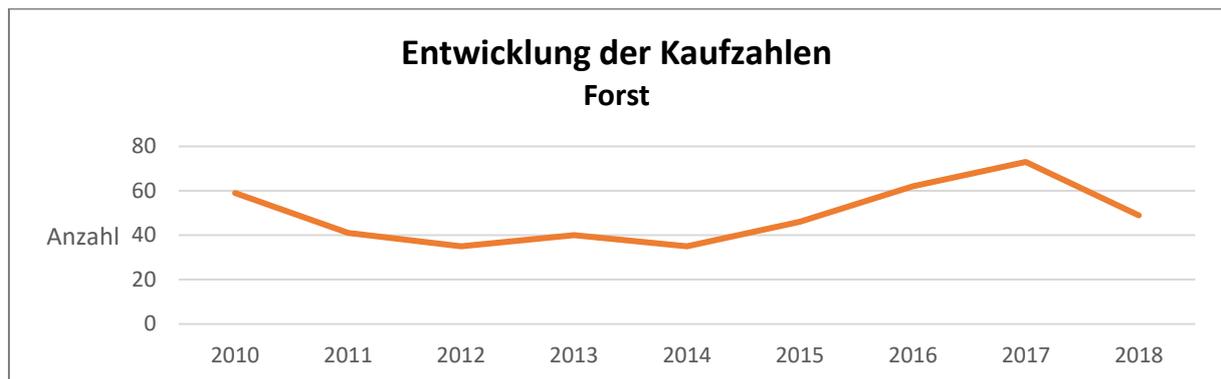


Abbildung 34: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

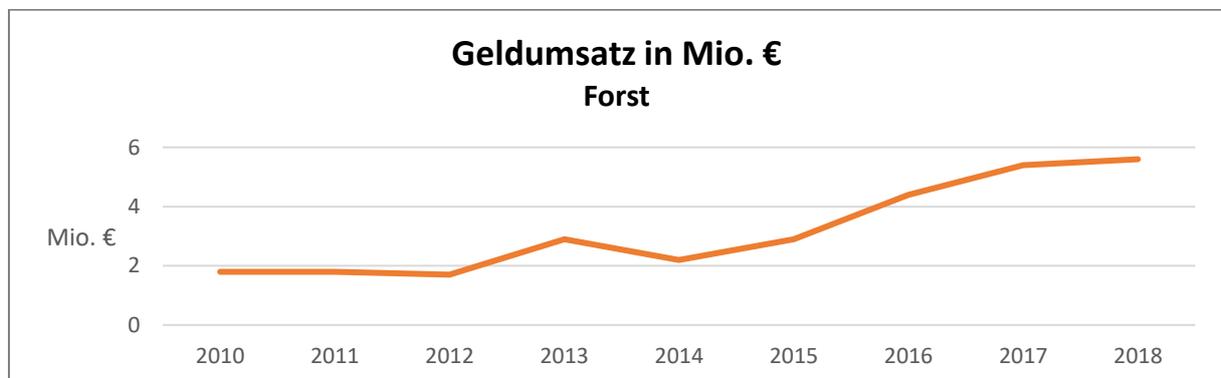


Abbildung 35: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

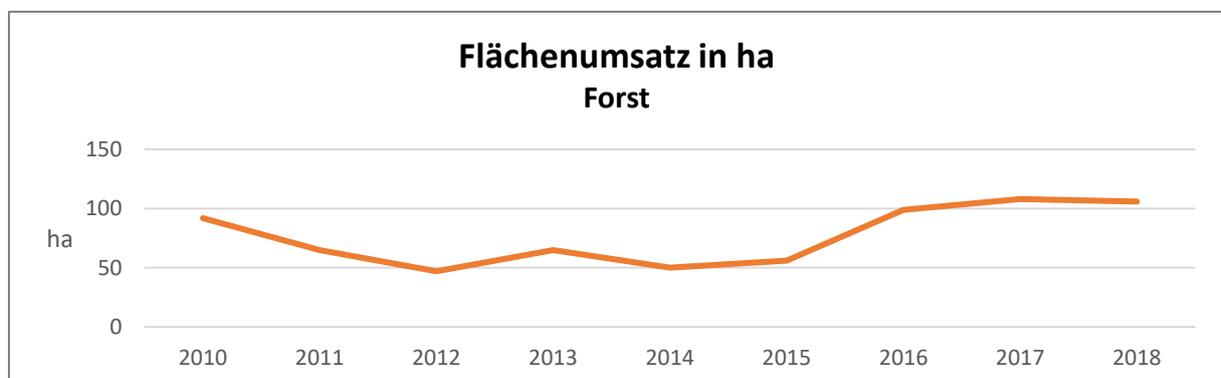


Abbildung 36: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Anzahl der Forstverkäufe über 1.000 m<sup>2</sup> nimmt 2018 um 24 Verträge ab, ein Minus von 32,9%. Gleichzeitig geht der Flächenumsatz geringfügig um 2 ha auf 106 ha zurück, während der Geldumsatz um 0,2 Mio. € auf 5,6 Mio. € leicht ansteigt (vgl. Tabelle 11).

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	59	1,8	92
2011	41	1,8	65
2012	35	1,7	47
2013	40	2,9	65
2014	35	2,2	50
2015	46	2,9	56
2016	62	4,4	99
2017	73	5,4	108
2018	49	5,6	106
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 32,9	+ 3,7	- 1,9

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

Die folgende Abbildung 37 zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen seit 2010 sowie die jeweiligen Preisspannen. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche (vgl. Abbildung 38).

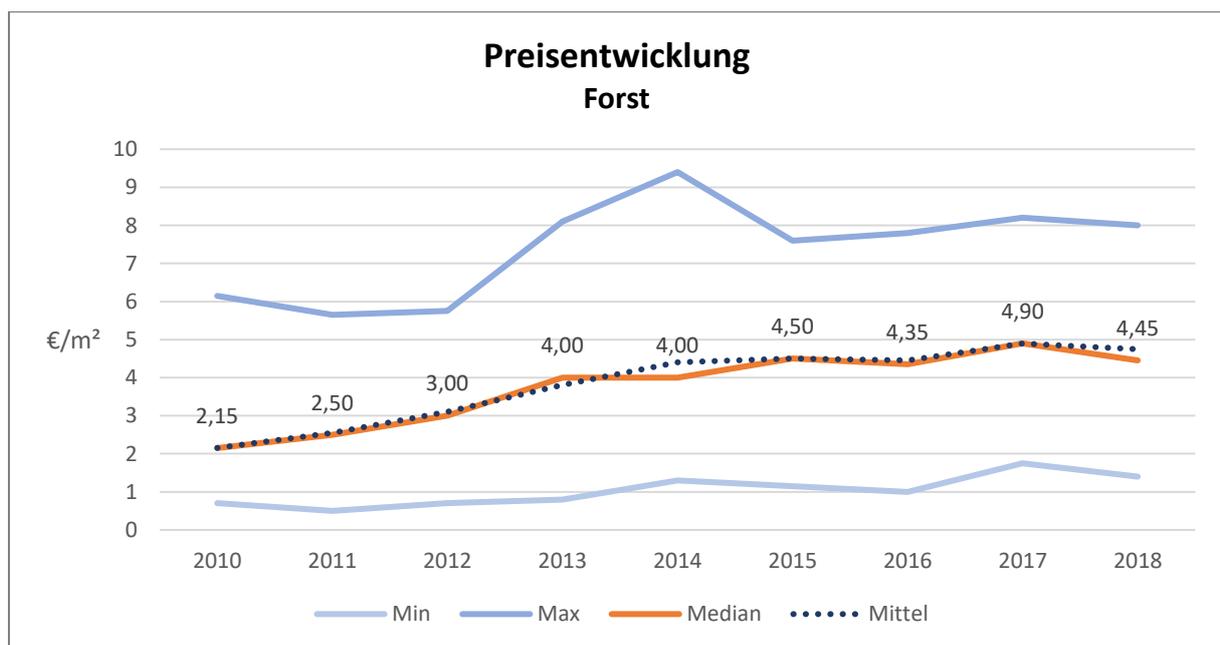


Abbildung 37: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

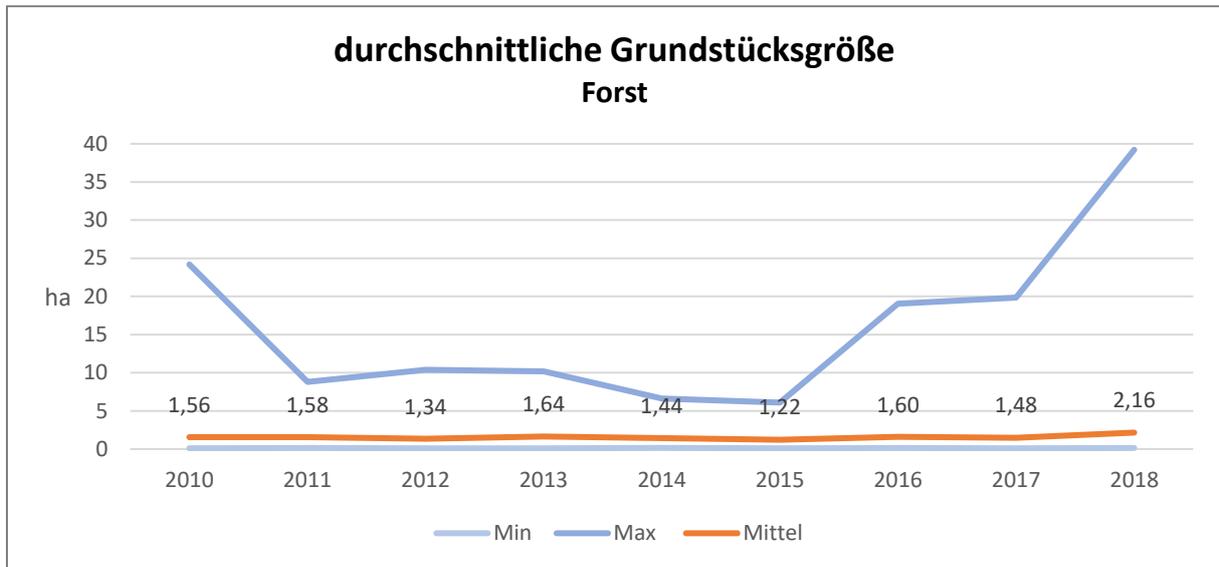


Abbildung 38: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

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

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median		Mittelwert
2010	59	0,70	- 6,15	2,15	2,15	1,56
2011	41	0,50	- 5,65	2,50	2,55	1,58
2012	35	0,70	- 5,75	3,00	3,10	1,34
2013	40	0,80	- 8,10	4,00	3,80	1,64
2014	35	1,30	- 9,40	4,00	4,40	1,44
2015	46	1,15	- 7,60	4,50	4,50	1,22
2016	62	1,00	- 7,80	4,35	4,45	1,60
2017	73	1,75	- 8,20	4,90	4,90	1,48
2018	49	1,40	- 8,00	4,45	4,75	2,16
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 32,9	- 20,0	- 2,4	- 9,2	- 3,0	+ 46,1

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

## 6. Bebaute Grundstücke

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

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

ermittelt und abgebildet.

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

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

### 6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Abbildung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2018 registrierten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

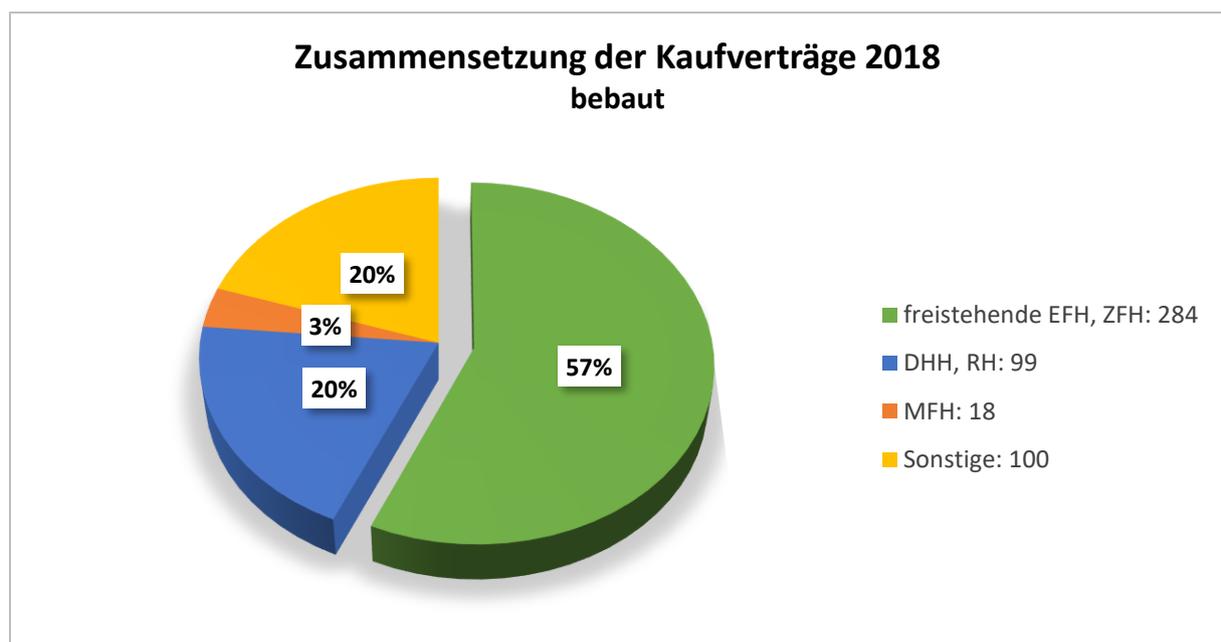


Abbildung 39: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2018

57% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie  $\frac{3}{4}$  des Marktes für bebaute Grundstücke. Das letzte Viertel setzt sich aus Mehrfamilienhäusern sowie den sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobiliien oder Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 40 bis Abbildung 42 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten zehn Jahre. Tabelle 13 enthält die Wertetabelle über die Umsatzentwicklungen sowie die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

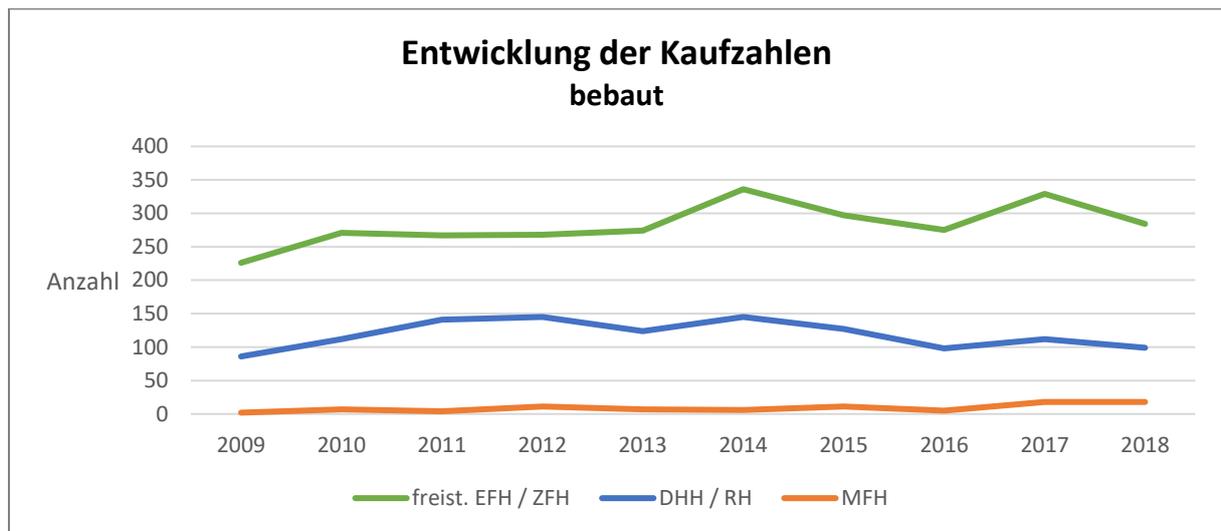


Abbildung 40: Entwicklung der Kaufzahlen über 10 Jahre - bebaute Grundstücke

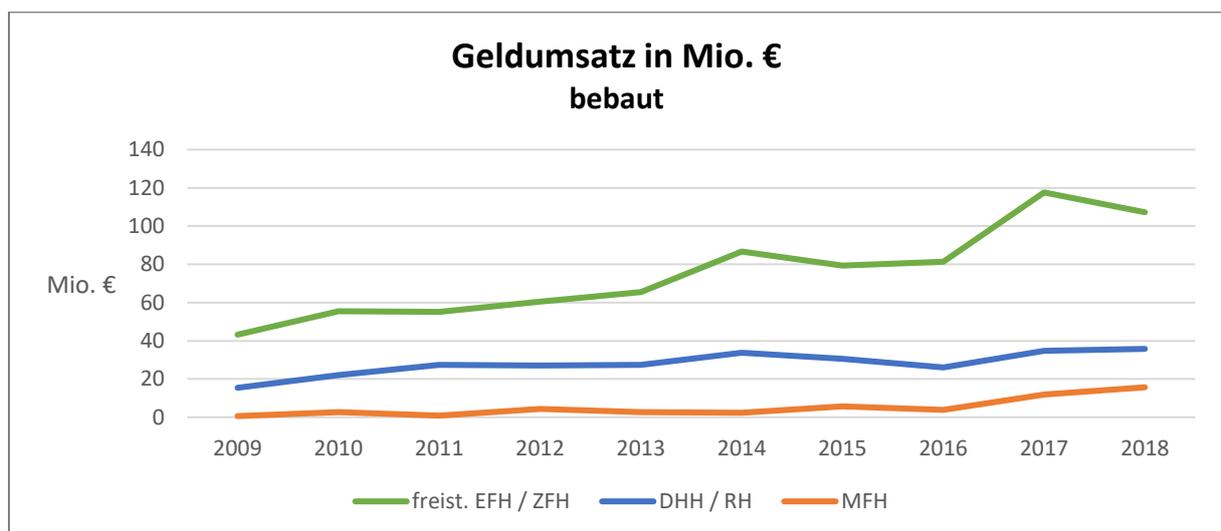


Abbildung 41: Entwicklung des Geldumsatzes über 10 Jahre - bebaute Grundstücke

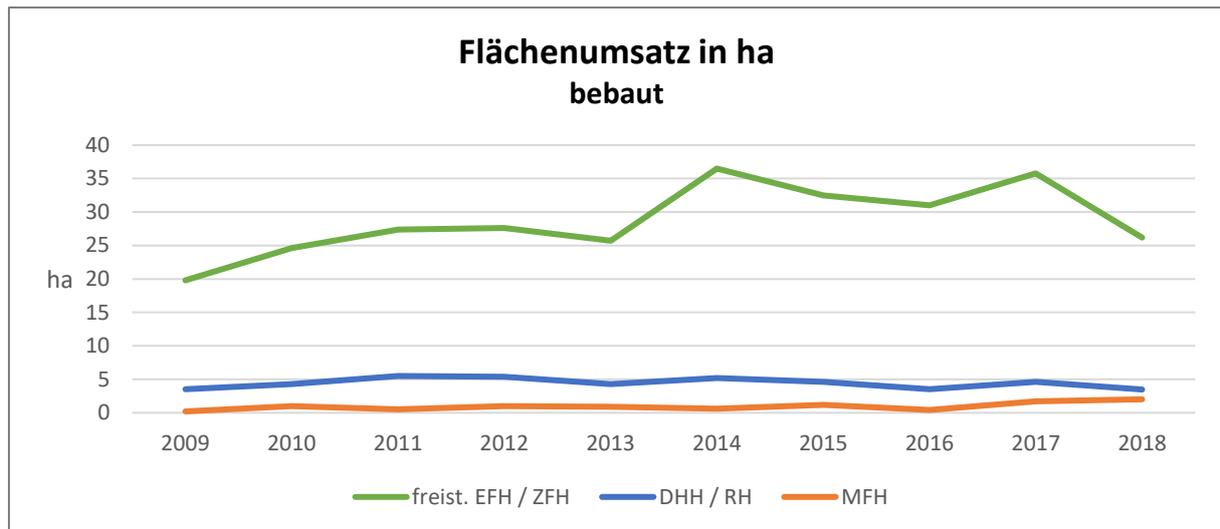


Abbildung 42: Entwicklung des Flächenumsatzes über 10 Jahre - bebaute Grundstücke

Die Umsätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gehen gegenüber 2017 zurück. So wurden 2018 45 Wohnhäuser weniger verkauft (-13,7%), damit wurden 10,4 Mio. € weniger in diesen Teilmarkt investiert. Der Flächenumsatz ist mit 26,9% noch stärker zurückgegangen.

99 Doppel- und Reihenhäuser konnten 2018 verkauft werden, ein Minus von 11,6%. Bei sinkendem Flächenumsatz (-24,4%) steigt der Geldumsatz leicht auf 35,8 Mio. € an.

Interessant ist der Teilmarkt der Mehrfamilienhäuser. Wie im Jahr zuvor wurden 18 Häuser veräußert bei zunehmenden Geld- und Flächenumsatz. Dieser Markt unterliegt jährlichen Schwankungen, sodass aufgrund der traditionell geringeren Kaufzahlen noch keine weiterführenden Auswertungen vorgenommen werden können.

<b>Freistehende EFH / ZFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	226	43,2	19,8
2010	271	55,5	24,6
2011	267	55,1	27,4
2012	268	60,4	27,6
2013	274	65,5	25,7
2014	336	86,6	36,5
2015	297	79,4	32,5
2016	275	81,3	31,0
2017	329	117,6	35,8
2018	284	107,2	26,2
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 13,7	- 8,8	- 26,9
<b>DHH, REH, RMH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	86	15,4	3,5
2010	112	22,0	4,3
2011	141	27,4	5,5
2012	145	27,0	5,4
2013	124	27,4	4,3
2014	145	33,7	5,2
2015	127	30,6	4,6
2016	98	26,1	3,5
2017	112	34,7	4,6
2018	99	35,8	3,5
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 11,6	+ 3,0	- 24,4
<b>MFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2009	2	-	-
2010	7	2,6	1,0
2011	4	-	-
2012	11	4,4	1,0
2013	7	2,6	0,9
2014	6	2,4	0,6
2015	11	5,6	1,2
2016	5	3,9	0,4
2017	18	11,9	1,7
2018	18	15,7	2,0
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	0,0	+ 31,6	+ 18,6

Tabelle 13: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

## 6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.000 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2018. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

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

Abbildung 43 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage für die Baujahre „bis 1918“ sowie „2016-2018“ eher gering ist.

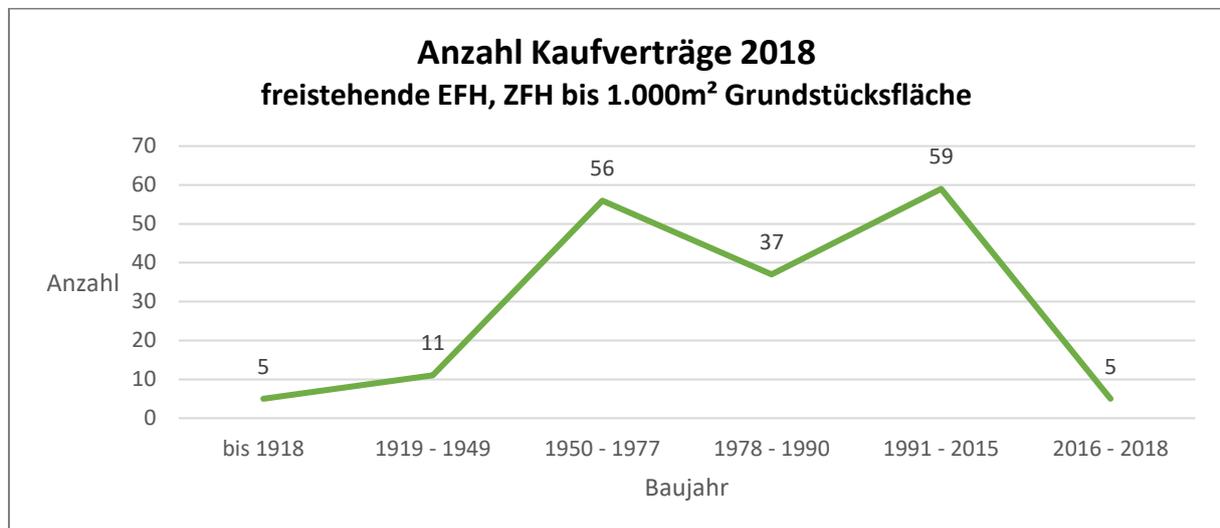


Abbildung 43: Anzahl Kaufverträge 2018 - freistehende EFH, ZFH

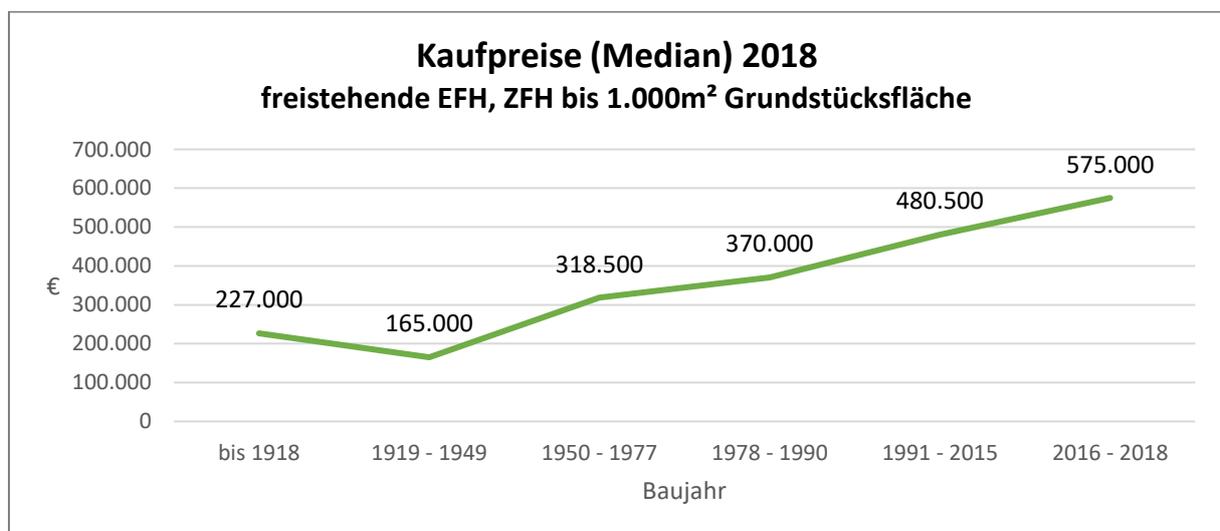


Abbildung 44: Kaufpreise 2018 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 45 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 46 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 47 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

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

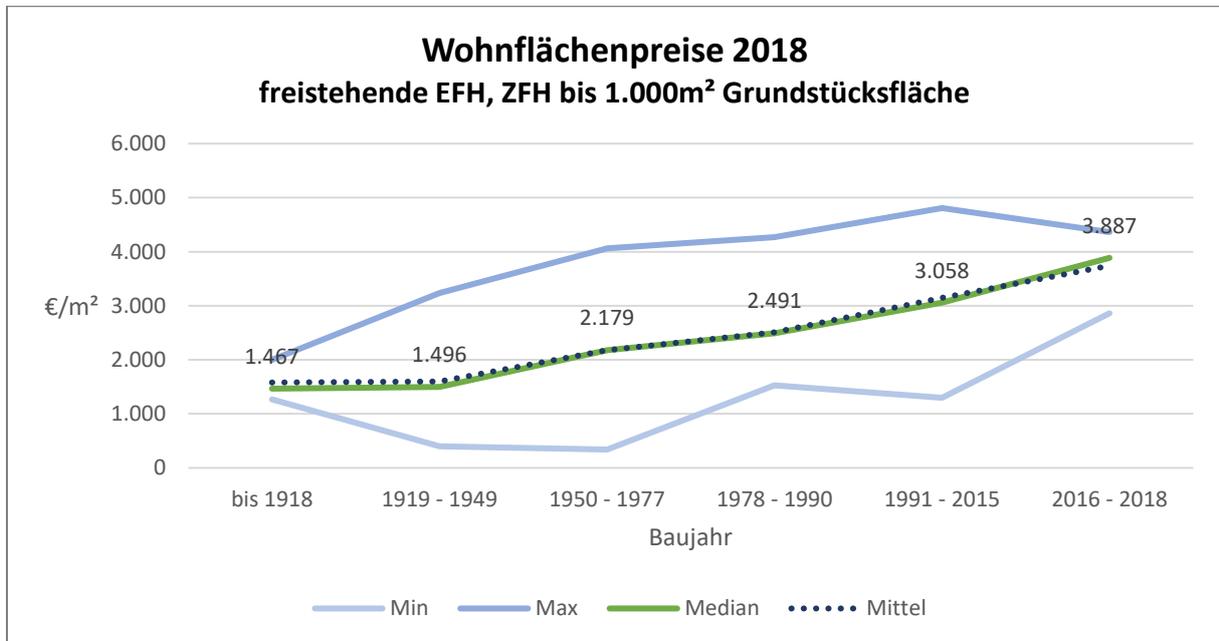


Abbildung 45: Wohnflächenpreise 2018 - freistehende EFH, ZFH

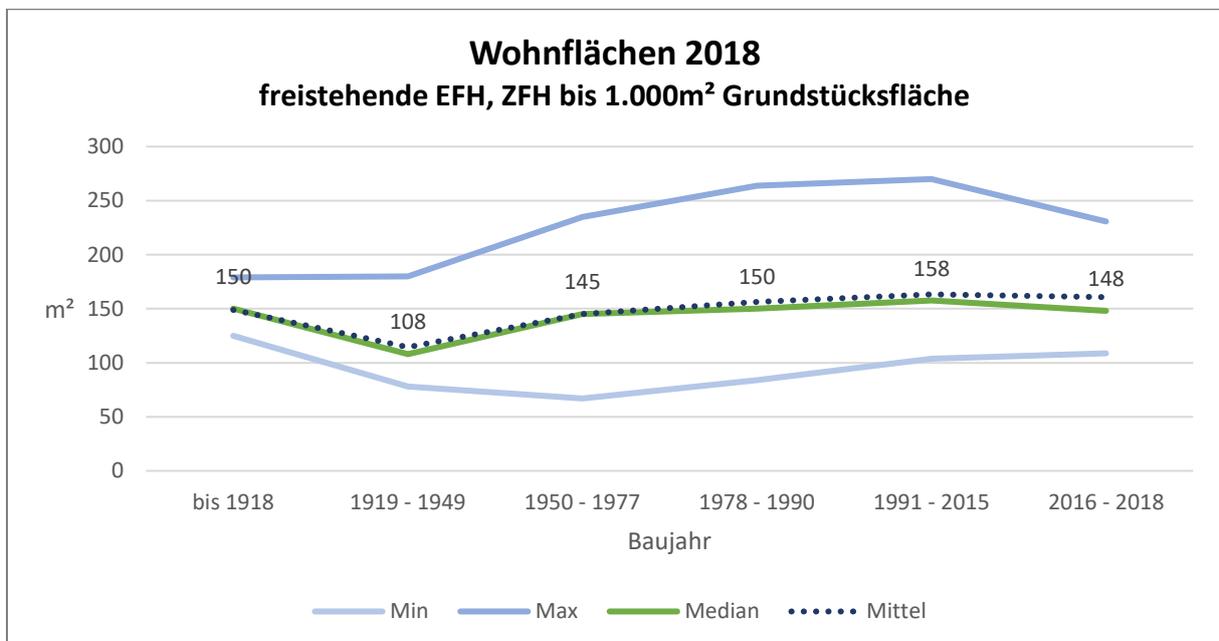


Abbildung 46: Wohnflächen 2018 - freistehende EFH, ZFH

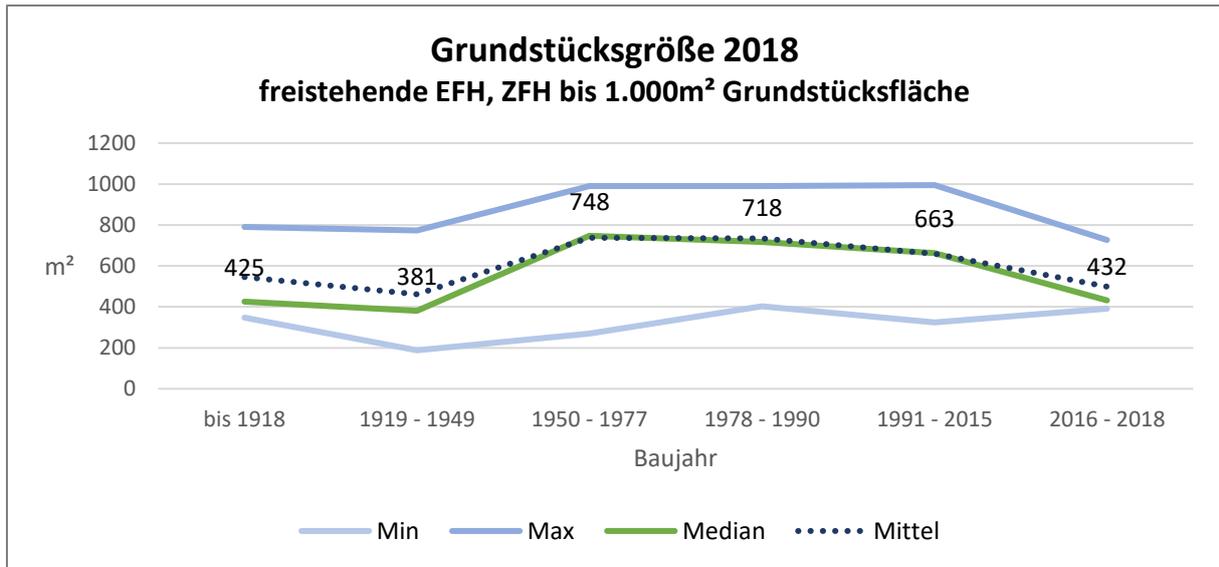


Abbildung 47: Grundstücksgrößen 2018 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2018							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015	2016 - 2018
<b>Anzahl Verträge</b>		5	11	56	37	59	5
<b>Kaufpreis €</b>	Median	227.000	165.000	318.500	370.000	480.500	575.000
	Min	1.268	400	340	1.527	1.301	2.861
	Max	2.000	3.235	4.065	4.266	4.808	4.362
	Mittel	1.580	1.600	2.178	2.509	3.147	3.741
<b>Preis je m² Wohnfläche [€/m²]</b>	Median	1.467	1.496	2.179	2.491	3.058	3.887
	Min	125	78	67	84	104	109
	Max	179	180	235	264	270	231
	Mittel	149	114	145	156	163	161
<b>Wohnfläche [m²]</b>	Median	150	108	145	150	158	148
	Min	347	188	270	403	325	391
	Max	791	774	991	991	995	727
	Mittel	546	462	738	735	660	499
<b>Grundstücksgröße [m²]</b>	Median	425	381	748	718	663	432

Tabelle 14: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH 2018

### 6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.000 m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2018. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

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

Abbildung 48 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage für die Baujahre „bis 1918“, „1919-1949“ sowie „1978-1990“ eher gering ist. Für die Baujahre „1919-1949“ muss daher eine weiterführende Auswertung komplett entfallen.

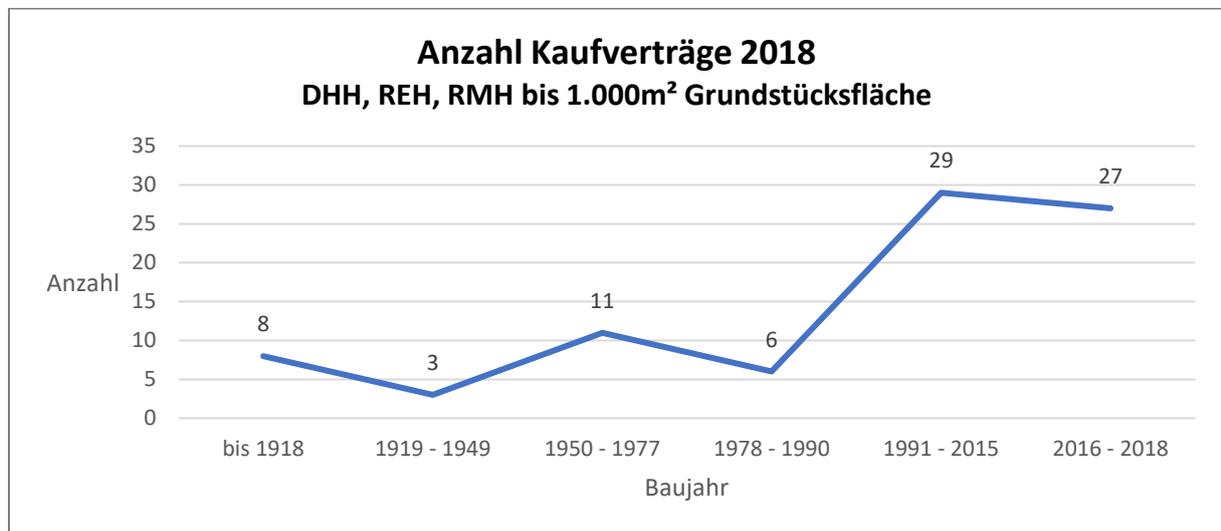


Abbildung 48: Anzahl Kaufverträge 2018 – DHH, REH, RMH

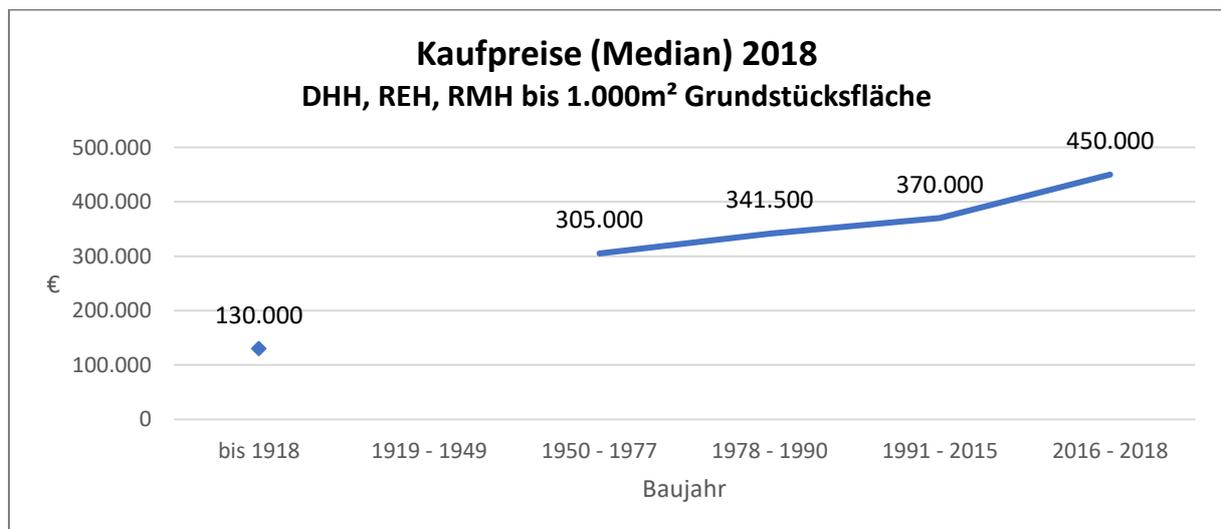


Abbildung 49: Kaufpreise 2018 – DHH, REH, RMH

Abbildung 50 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 51 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 52 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

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

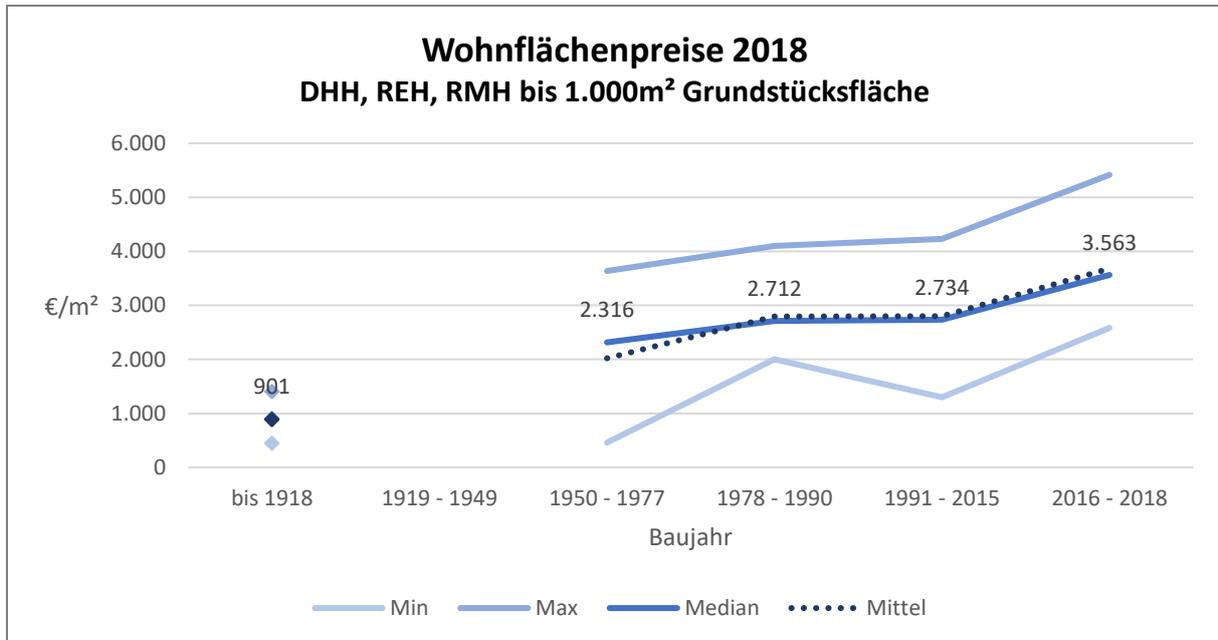


Abbildung 50: Wohnflächenpreise 2018 - DHH, REH, RMH

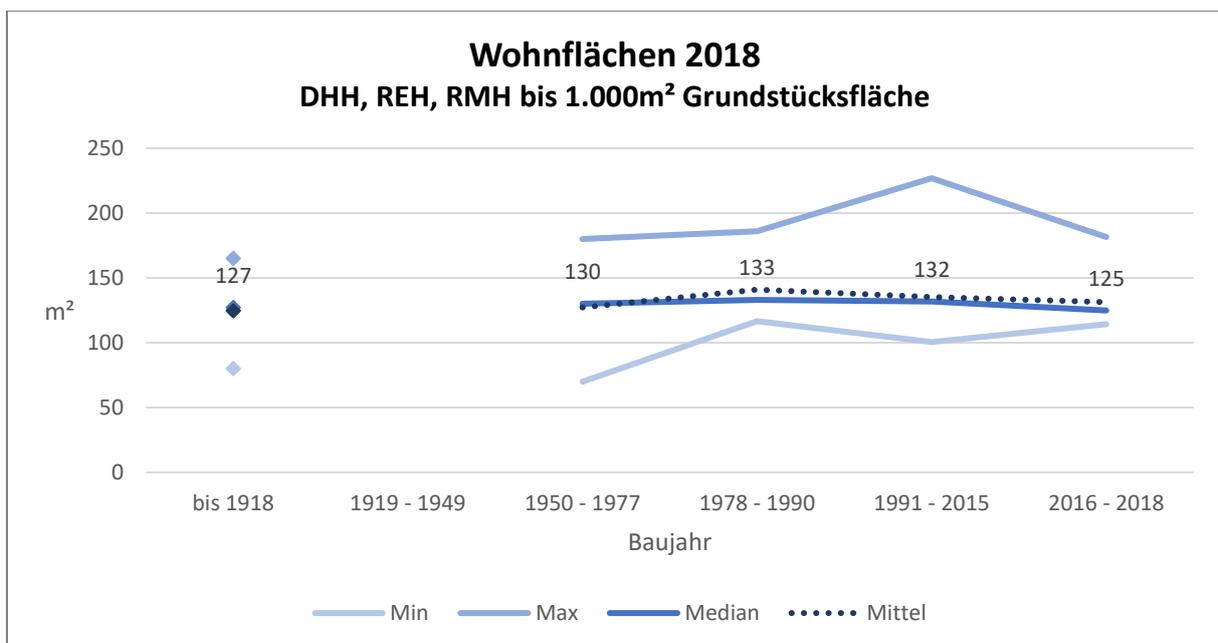


Abbildung 51: Wohnflächen 2018 - DHH, REH, RMH

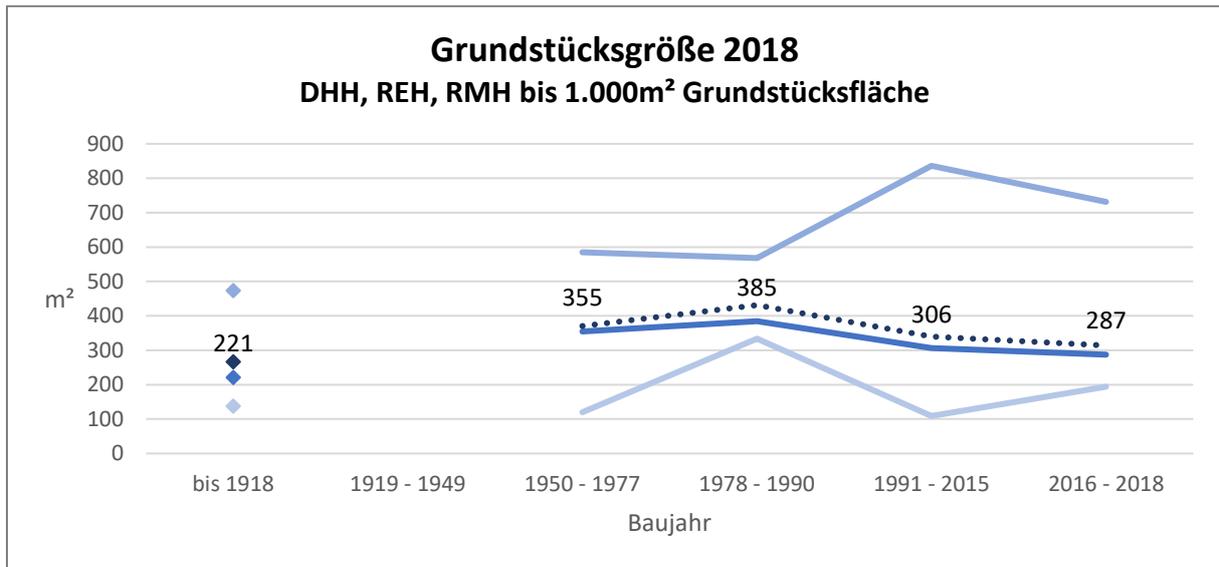


Abbildung 52: Grundstücksgrößen 2018 - DHH, REH, RMH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2018							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015	2016 - 2018
<b>Anzahl Verträge</b>		8	3	11	6	29	27
<b>Kaufpreis €</b>	Median	130.000	-	305.000	341.500	370.000	450.000
	Min	444	-	462	2.000	1.303	2.584
<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	Max	1.401	-	3.636	4.097	4.228	5.415
	Mittel	882	-	2.021	2.794	2.803	3.681
	Median	901	-	2.316	2.712	2.734	3.563
	Min	80	-	70	117	101	114
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	Max	165	-	180	186	227	181
	Mittel	125	-	127	141	135	131
	Median	127	-	130	133	132	125
	Min	137	-	120	334	109	194
<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	Max	473	-	585	568	836	732
	Mittel	266	-	370	431	340	314
	Median	221	-	355	385	306	287
	Min	-	-	-	-	-	-

Tabelle 15: Wertetabelle - DHH, REH, RMH 2018

## 7. Wohnungseigentum

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

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert der mitverkauften Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Tabelle 16 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2018 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

<b>Preisanteil je Stellplatz (2018)</b>				
	<b>Stellplatz</b>	<b>Carport</b>	<b>Stellplatz</b>	<b>Tiefgarage</b>
<b>Bestand</b>	4.500 €	5.000 €	7.000 €	8.500 €
<b>Neubau</b>	5.000 €	10.000 €	13.500 €	17.500 €

Tabelle 16: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

Einrichtungen für betreutes Wohnen stellen einen eigenen Markt dar und werden in den folgenden Auswertungen nicht berücksichtigt. Es werden Erstverkäufe (Neubau) und Wiederverkäufe (Bestandsobjekte) unterschieden.

### Hinweis zu Kapitel 7.2 und 7.3.:

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

## 7.1 Umsatz – Wohn- und Teileigentum

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

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

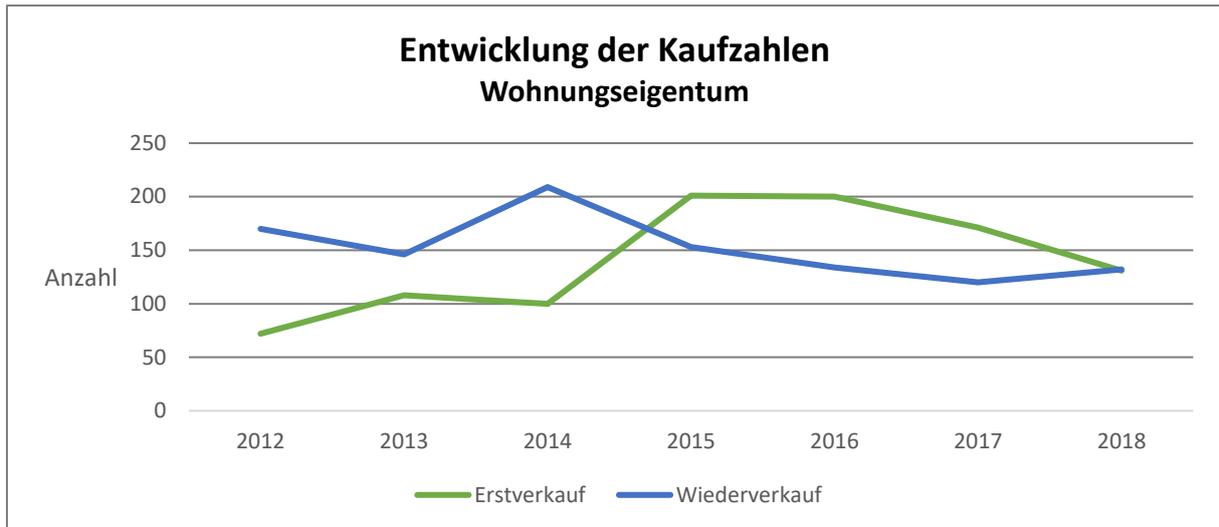


Abbildung 53: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

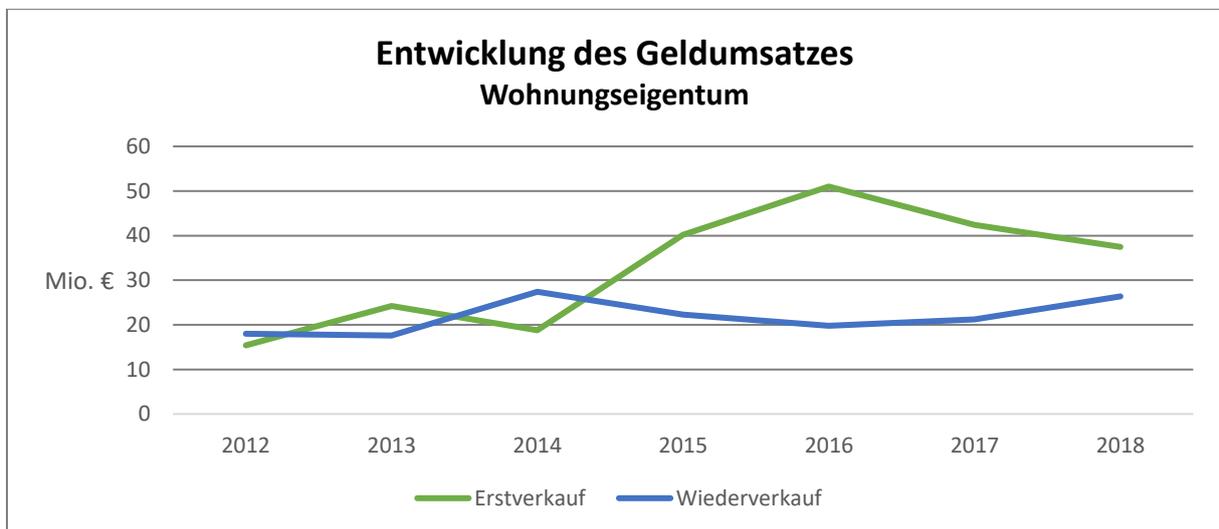


Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 53 und Abbildung 54 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2014 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Von 2014 auf 2015 erfahren die Umsätze neugebauter Wohnungen einen deutlichen Anstieg und übersteigen 2015 bis 2017 die Wiederverkäufe. 2018 steigen die Transaktionen von Bestandswohnungen an, die Neubauten nehmen weiter ab und sind in Anzahl mit den Wiederverkäufen nahezu gleich auf.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 17 entnommen werden.

<b>Wohnungseigentum</b>				
	<b>Erstverkauf</b>		<b>Wiederverkauf</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
2012	72	15,4	170	18,0
2013	108	24,2	146	17,6
2014	100	18,8	209	27,4
2015	201	40,2	153	22,3
2016	200	51,0	134	19,8
2017	171	42,4	120	21,2
2018	131	37,5	132	26,4
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 23,4	- 11,6	+ 10,0	- 24,3

Tabelle 17: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

## 7.2 Eigentumswohnungen - stadtnah

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

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

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

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

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

Abbildung 55 stellt exemplarisch die Verteilung der stadtnahen Kaufverträge 2018 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Bestandswohnungen eine Größe von 50 – 99m<sup>2</sup> aufweisen. Größer als 100 bzw. 120m<sup>2</sup> sind in erster Linie neugebaute Wohnungen.

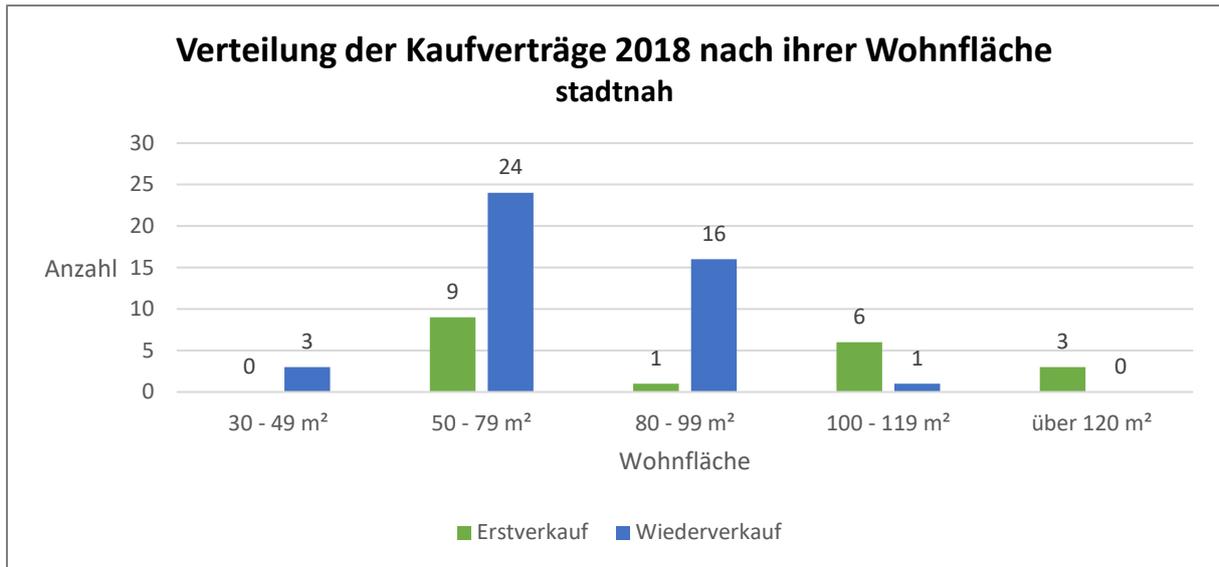


Abbildung 55: Verteilung der Kaufverträge 2018 nach ihrer Wohnfläche - stadtnah

### Erstverkauf:

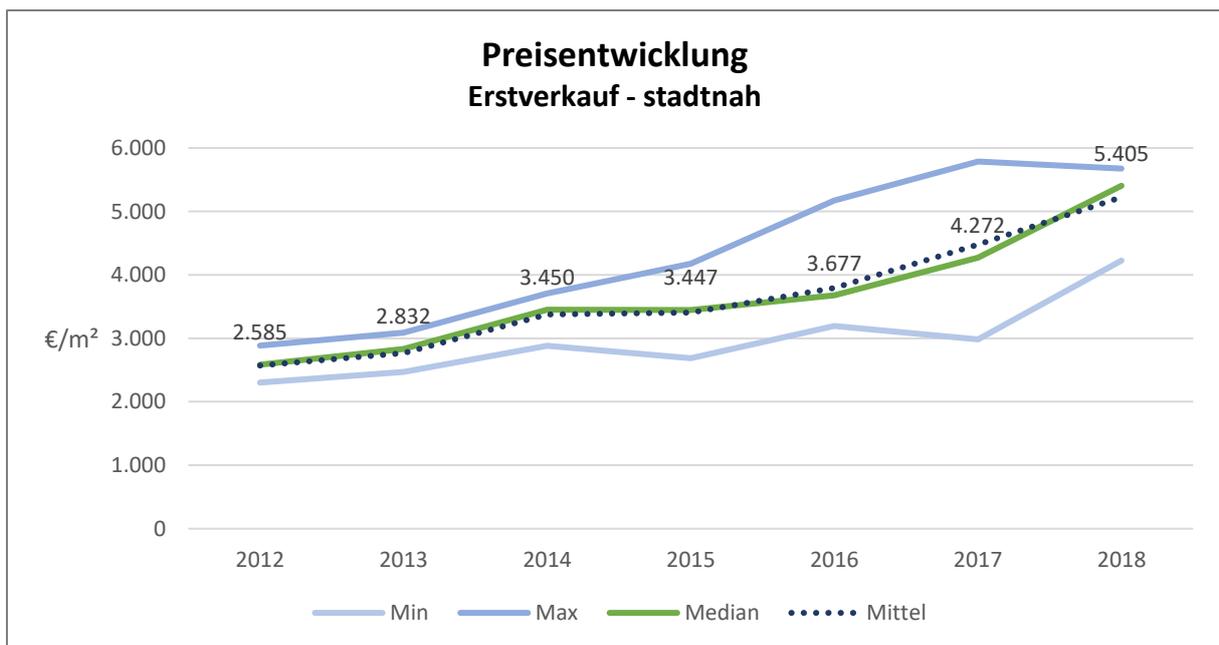


Abbildung 56: Entwicklung der Quadratmeterpreise stadtnaher Neubauwohnungen

Abbildung 56 zeigt die Preisentwicklung stadtnaher Neubauwohnungen. Von 2017 auf 2018 steigt der Quadratmeterpreis deutlich um 26,5% an. Eine Ursache dafür ist unter anderem die räumliche Verteilung der Kaufverträge 2018, so liegen über  $\frac{3}{4}$  davon in Ergolding, einer der teuersten Gegenden im Landkreis.

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

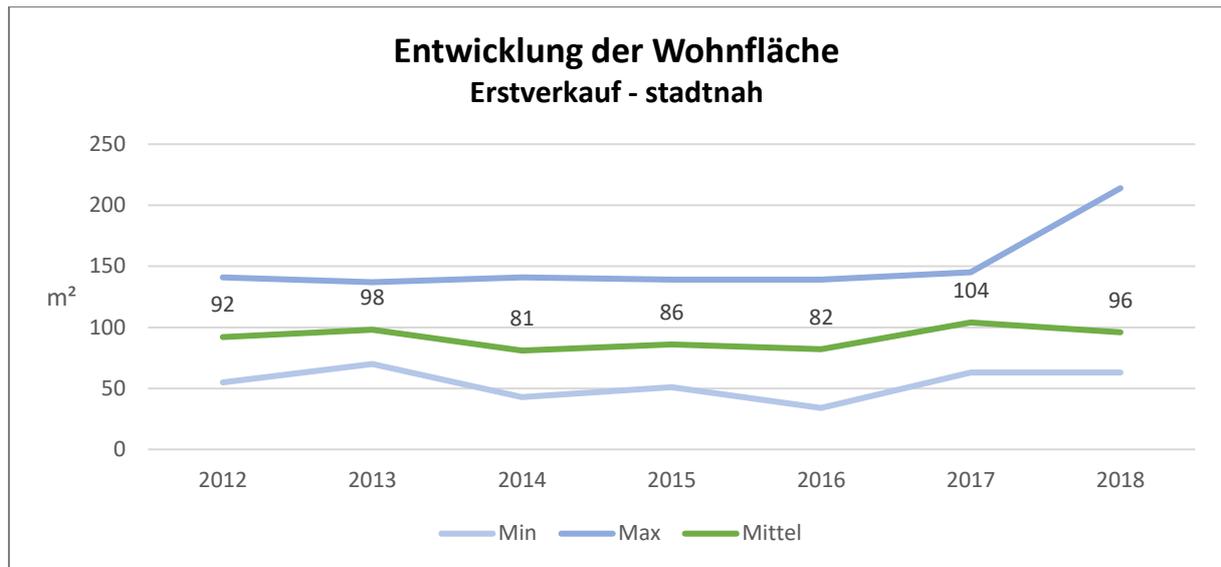


Abbildung 57: Entwicklung der Wohnungsgröße stadtnaher Neubauwohnungen

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

Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]					Mittlere Wohnfläche [m²]
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2012	45	2.303	-	2.886	2.585	2.572	92
2013	29	2.469	-	3.088	2.832	2.767	98
2014	12	2.885	-	3.710	3.450	3.376	81
2015	31	2.686	-	4.176	3.447	3.406	86
2016	49	3.194	-	5.171	3.677	3.794	82
2017	15	2.985	-	5.787	4.272	4.480	104
2018	19	4.226	-	5.678	5.405	5.225	96
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	+ 26,7	+ 41,6	- 1,9	+ 26,5	+ 16,6	- 7,7	

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

**Wiederverkauf:**

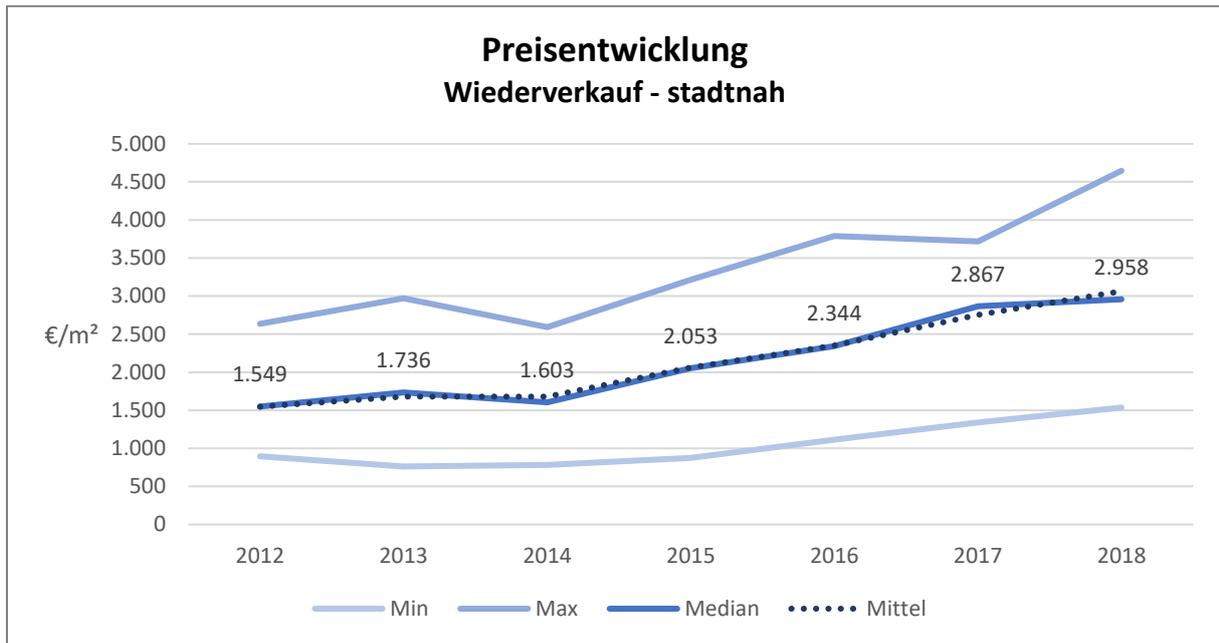


Abbildung 58: Entwicklung der Quadratmeterpreise stadtnaher Bestandswohnungen

Auch bei den stadtnahen Bestandswohnungen steigen die Quadratmeterpreise an. Der Median nimmt um 90 €/m<sup>2</sup> zu, die maximal bezahlten Preise steigen noch stärker an.

Abbildung 59 zeigt die Entwicklung der Wohnfläche der Bestandswohnungen. Die verkauften Wohnungen sind im Schnitt 72 m<sup>2</sup> groß und damit deutlich kleiner als der Neubau.

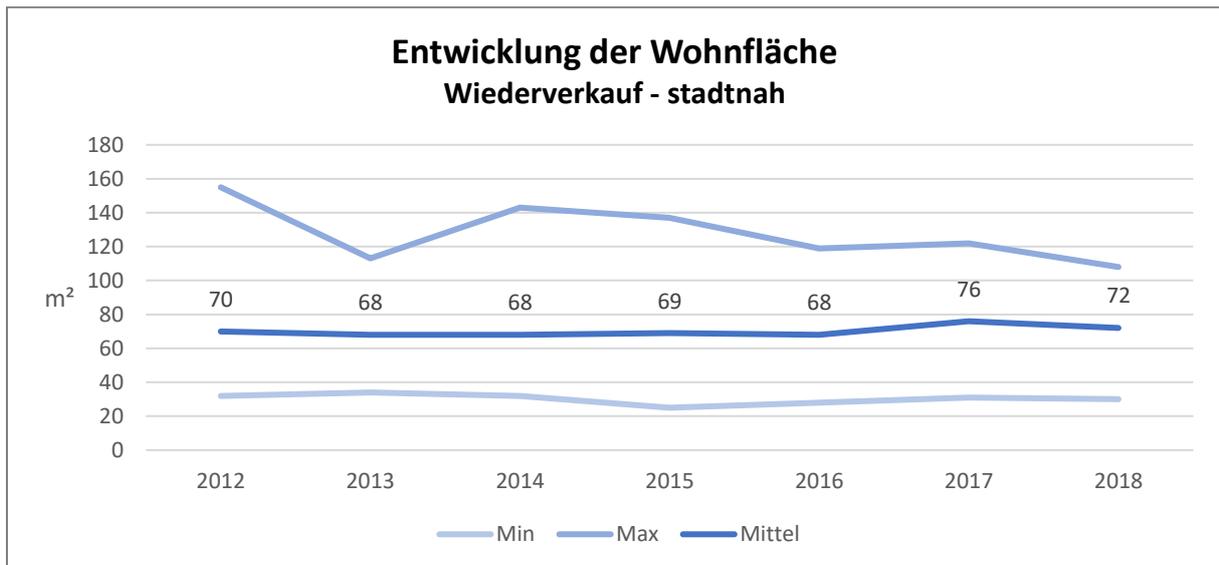


Abbildung 59: Entwicklung der Wohnungsgröße stadtnaher Bestandswohnungen

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

<b>Wohnungseigentum - Wiederverkauf - stadtnah</b>						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	56	895 - 2.637	1.549	1.547	70	
2013	45	762 - 2.971	1.736	1.679	68	
2014	74	782 - 2.592	1.603	1.679	68	
2015	44	875 - 3.216	2.053	2.061	69	
2016	61	1.113 - 3.791	2.344	2.349	68	
2017	38	1.339 - 3.716	2.867	2.754	76	
2018	44	1.536 - 4.646	2.958	3.064	72	
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	+ 15,8	+ 14,7 + 25,0	+ 3,2	+ 11,3	- 5,3	

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

### 7.3 Eigentumswohnungen – übriger Landkreis

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

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

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

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

Abbildung 60 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2018 im übrigen Landkreis nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 50 – 99m<sup>2</sup> aufweisen. Es existiert jedoch auch ein eigener Markt für kleinere Wohnungen.

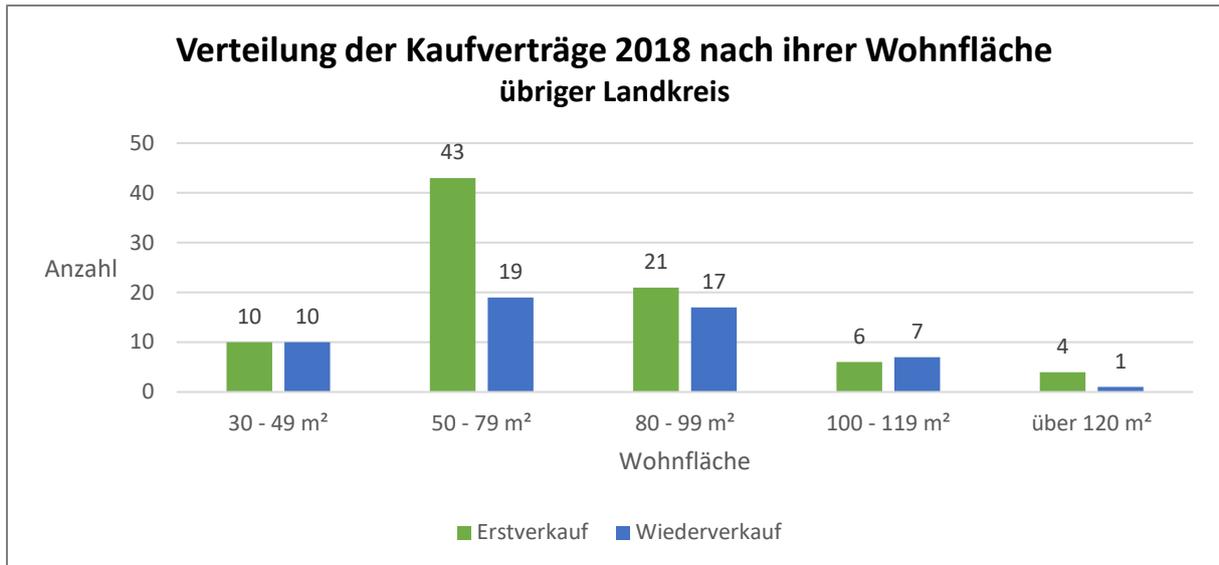


Abbildung 60: Verteilung der Kaufverträge 2018 nach ihrer Wohnfläche - übriger Landkreis

### Erstverkauf:

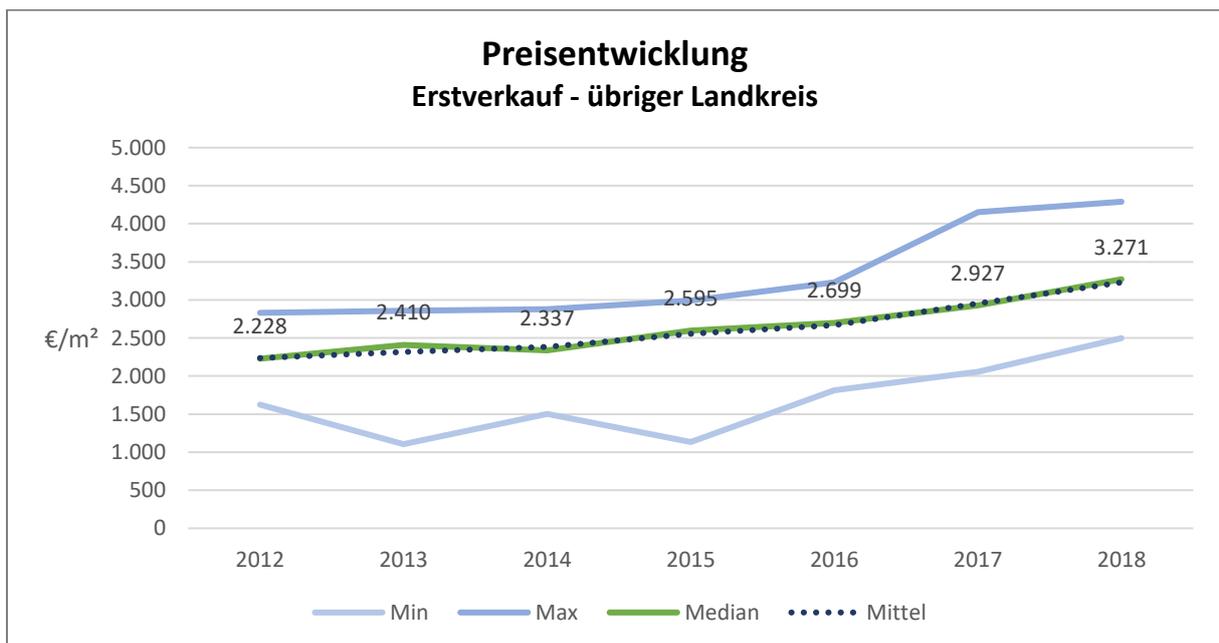


Abbildung 61: Entwicklung der Quadratmeterpreise von Neubauwohnungen im übrigen Landkreis

Auch die Preise der Neubauwohnungen im übrigen Landkreis ziehen an. Der Median nimmt von 2.927 €/m<sup>2</sup> (2017) auf 3.271 €/m<sup>2</sup> (2018) zu. Das entspricht einem Plus von über 11% und fällt damit deutlich kleiner als bei den stadtnahen Neubauten aus.

Aus Abbildung 62 geht hervor, dass die Neubauwohnungen im Schnitt 74m<sup>2</sup> groß sind. Gleichzeitig werden immer kleinere Wohnungen ab ca. 30m<sup>2</sup> gebaut.

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

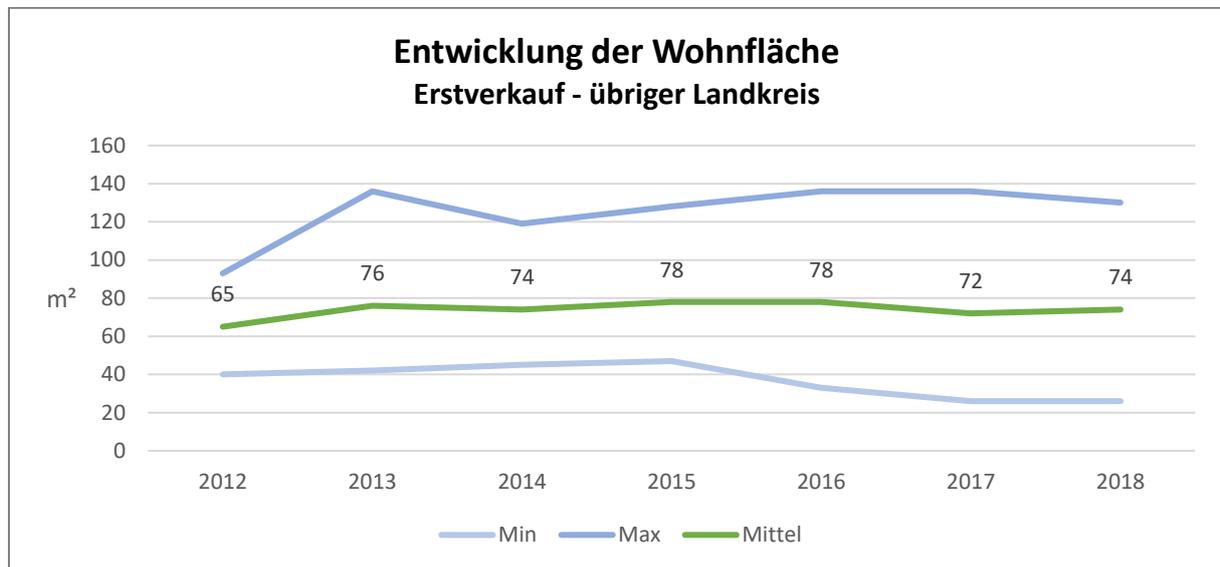


Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsgröße von Neubauwohnungen im übrigen Landkreis

Wohnungseigentum – Erstverkauf – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Wohnfläche [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	10	1.622 - 2.830	2.228	2.236	65	
2013	44	1.105 - 2.857	2.410	2.314	76	
2014	48	1.504 - 2.876	2.337	2.385	74	
2015	75	1.135 - 2.989	2.595	2.553	78	
2016	101	1.811 - 3.230	2.699	2.668	78	
2017	99	2.055 - 4.154	2.927	2.955	72	
2018	84	2.497 - 4.289	3.271	3.230	74	
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	- 15,2	+ 21,5   + 3,2	+ 11,8	+ 9,3	+ 2,8	

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

**Wiederverkauf:**

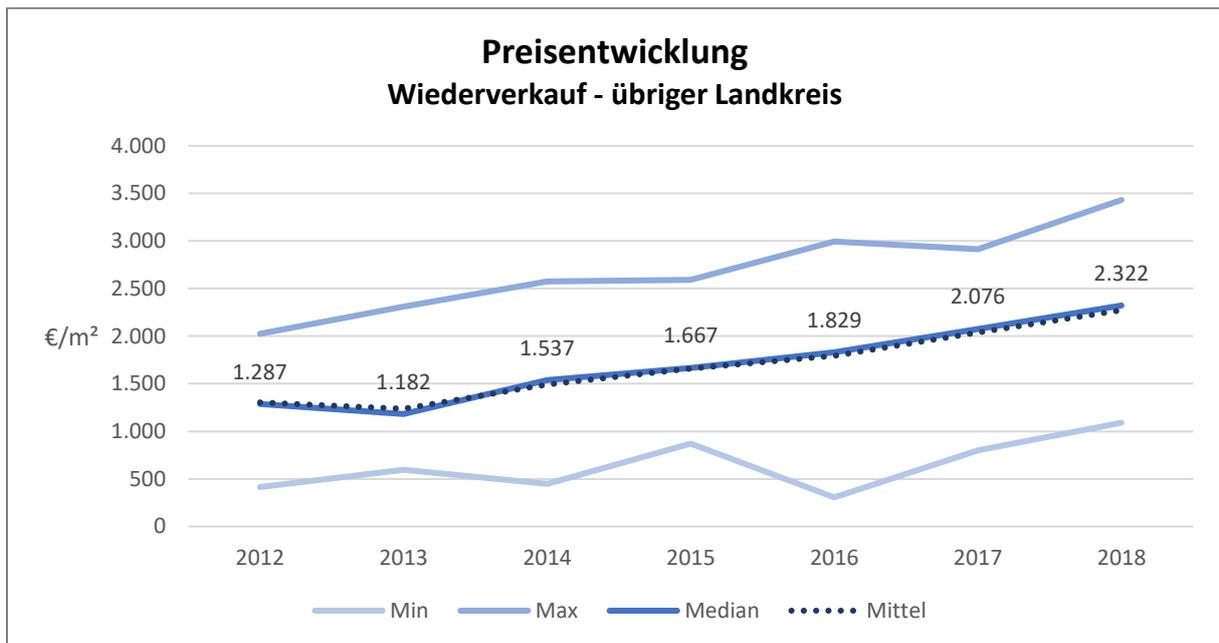


Abbildung 63: Entwicklung der Quadratmeterpreise von Bestandswohnungen im übrigen Landkreis

Die Wiederverkäufe verzeichnen ebenfalls einen Preisanstieg. Von 2.076 €/m<sup>2</sup> (2017) steigt der Median auf 2.322 €/m<sup>2</sup> an, das entspricht einem Plus von über 11%. Damit fällt der prozentuale Anstieg für Neubau- und Bestandswohnungen 2018 gleich groß aus.

Abbildung 64 zeigt die Entwicklung der Wohnungsgröße von Bestandswohnungen. Diese haben im Schnitt eine Größe von 69m<sup>2</sup>.

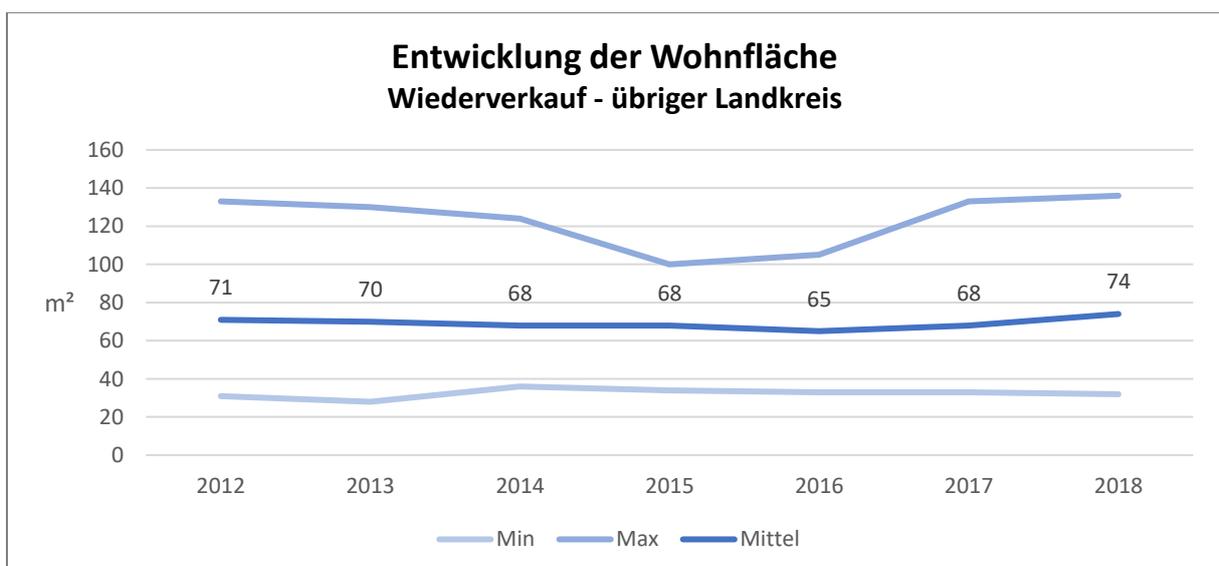


Abbildung 64: Entwicklung der Wohnungsgröße von Bestandswohnungen im übrigen Landkreis

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

<b>Wohnungseigentum - Wiederverkauf – übriger Landkreis</b>						
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Quadratmeterpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Mittlere Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	
		<b>Preisspanne</b>	<b>Me-dian</b>	<b>Mittel-wert</b>		
2012	77	413 - 2.025	1.287	1.304	71	
2013	41	595 - 2.309	1.182	1.237	70	
2014	71	449 - 2.576	1.537	1.491	68	
2015	57	870 - 2.591	1.667	1.658	68	
2016	45	306 - 2.993	1.829	1.793	65	
2017	49	800 - 2.913	2.076	2.039	68	
2018	54	1.090 - 3.431	2.322	2.272	74	
<b>Veränderung zu 2017 in %</b>	+ 10,2	+ 36,3 + 17,8	+ 11,8	+ 11,4	+ 8,8	

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

## 8. Indexreihen

### 8.1 Wohnbauflächen

#### Stadtnahe Ortsteile:

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

Aufgrund der geringen Datenlage für die stadtnahen Wohnbauflächen, wird **keine Indexreihe** für diese abgeleitet.

#### Übriger Landkreis:

Der übrige Landkreis enthält alle Orte und Ortsteile, die nicht unter die oben genannten stadtnahen Ortsteilen fallen.

Die Indexreihe wurde auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertung in Kapitel 4.3 abgeleitet. Als Basis dient das Jahr 2010.

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

Wohnbauflächen – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m <sup>2</sup> ]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>173</b>	<b>41</b>	<b>- 196</b>	<b>114</b>	<b>100,0</b>	
2011	174	50	- 195	107	93,9	- 6,1
2012	244	44	- 226	117	102,6	+ 9,3
2013	260	51	- 210	117	102,6	0,0
2014	223	62	- 221	102	89,5	- 12,8
2015	323	54	- 275	103	90,4	+ 1,0
2016	351	54	- 343	115	100,9	+ 11,6
2017	217	70	- 402	140	122,8	+ 21,7
2018	119	88	- 440	145	127,2	+ 3,6

Tabelle 22: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

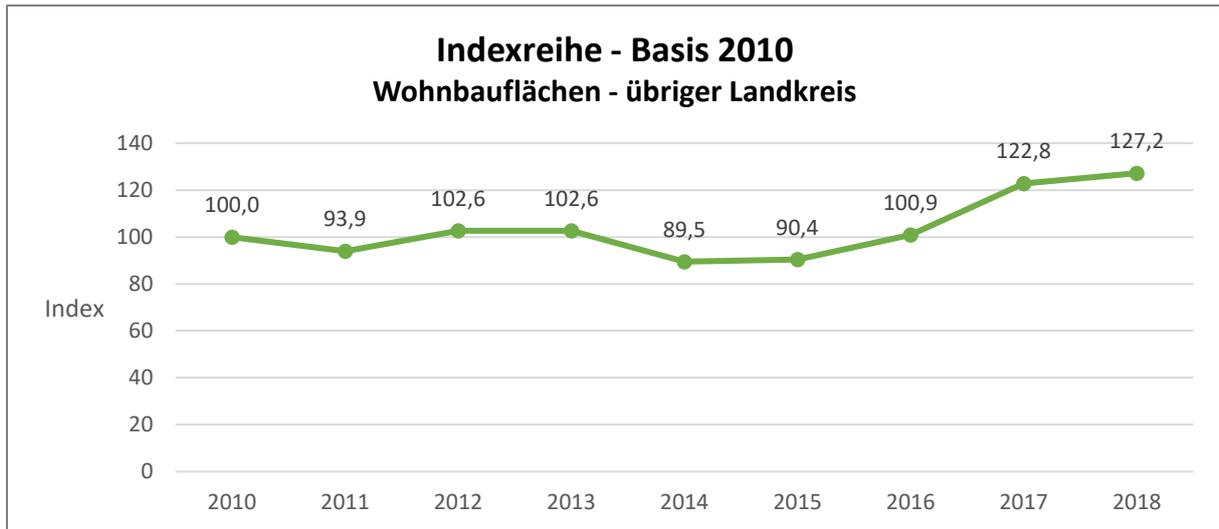


Abbildung 65: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

## 8.2 Ackerland

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

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

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

Tabelle 23: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>; Basis 2010

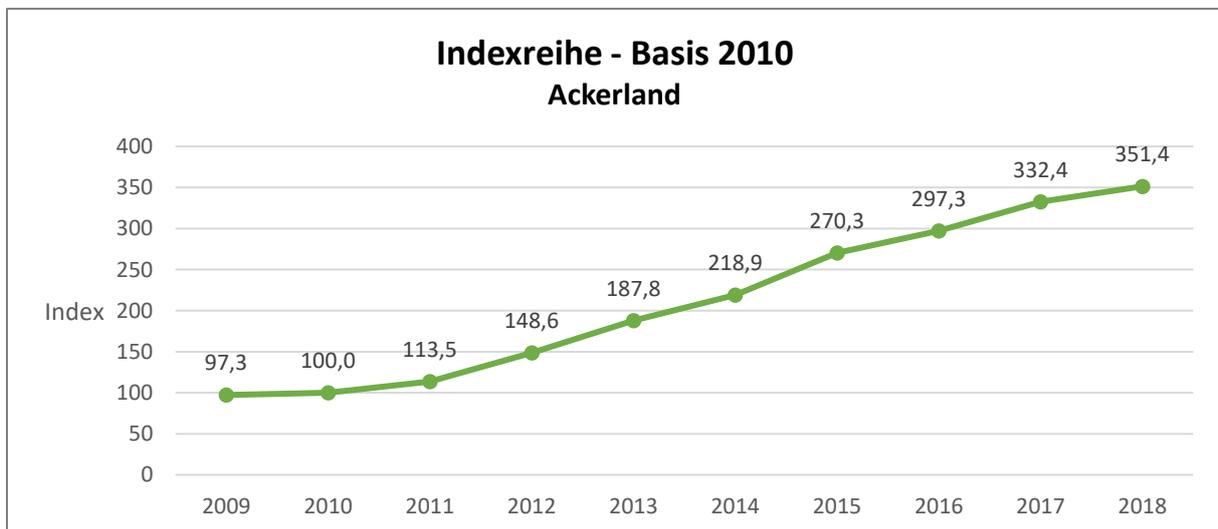


Abbildung 66: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

## 8.3 Eigentumswohnungen

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

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

### Stadtnahe Ortsteile:

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

### Erstverkauf:

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

Tabelle 24: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah; Basis 2015

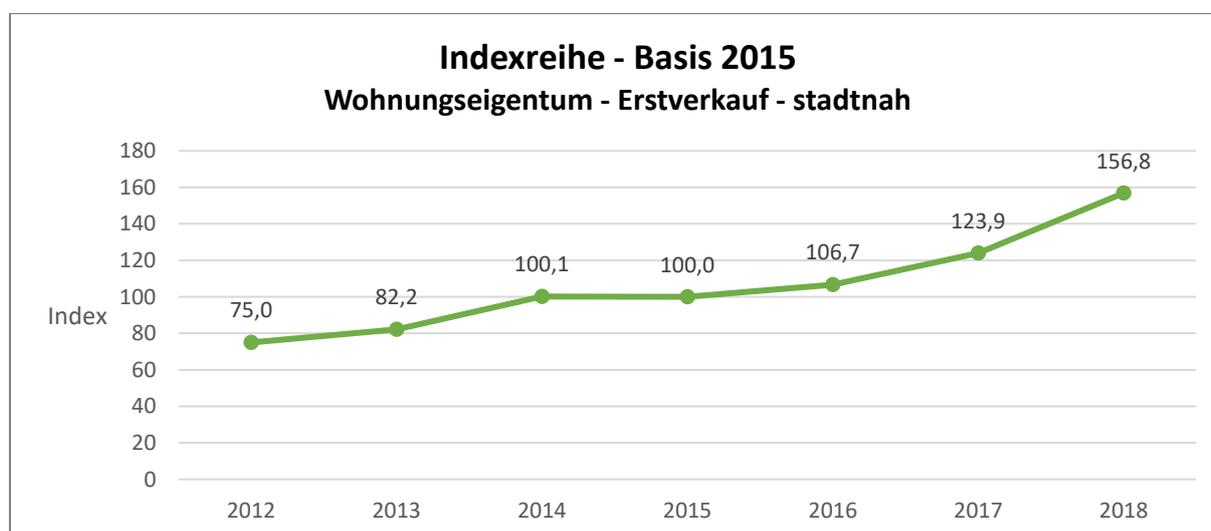


Abbildung 67: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - stadtnah, Basis 2015

Wiederverkauf:

Wiederverkauf - stadtnah						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median [€/m²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2012	56	895	- 2.637	1.549	75,5	
2013	45	762	- 2.971	1.736	84,6	+ 12,1
2014	74	782	- 2.592	1.603	78,1	- 7,7
<b>2015</b>	<b>44</b>	<b>875</b>	<b>- 3.216</b>	<b>2.053</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 28,0</b>
2016	61	1.113	- 3.791	2.344	114,2	+ 14,2
2017	38	1.339	- 3.716	2.867	139,6	+ 22,2
2018	44	1.536	- 4.646	2.958	144,1	+ 3,2

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

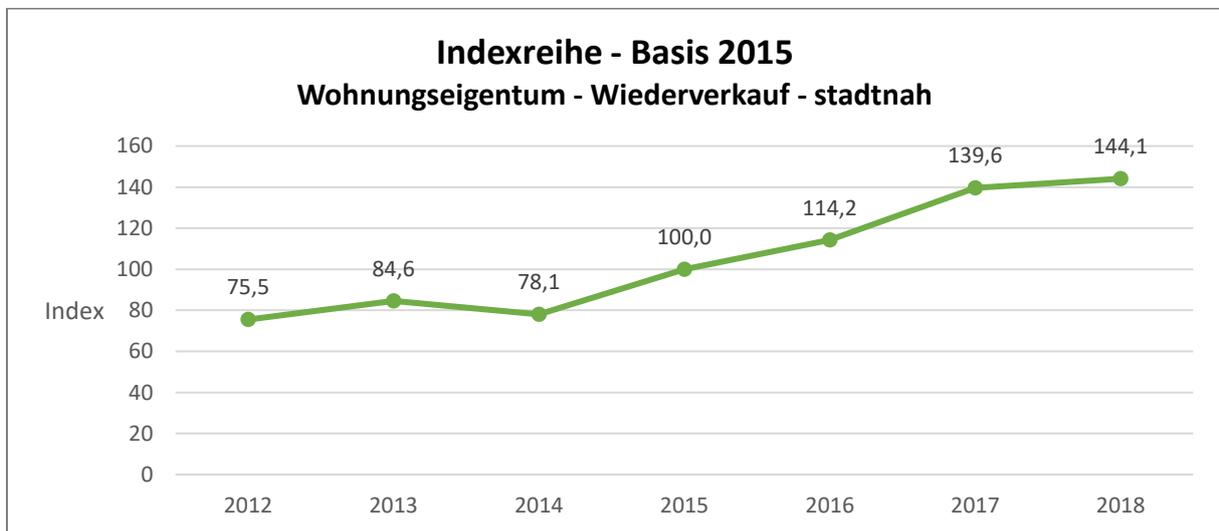


Abbildung 68: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf - stadtnah, Basis 2015

**Übriger Landkreis:** alle übrigen OrtsteileErstverkauf:

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

Tabelle 26: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf – übriger Landkreis; Basis 2015

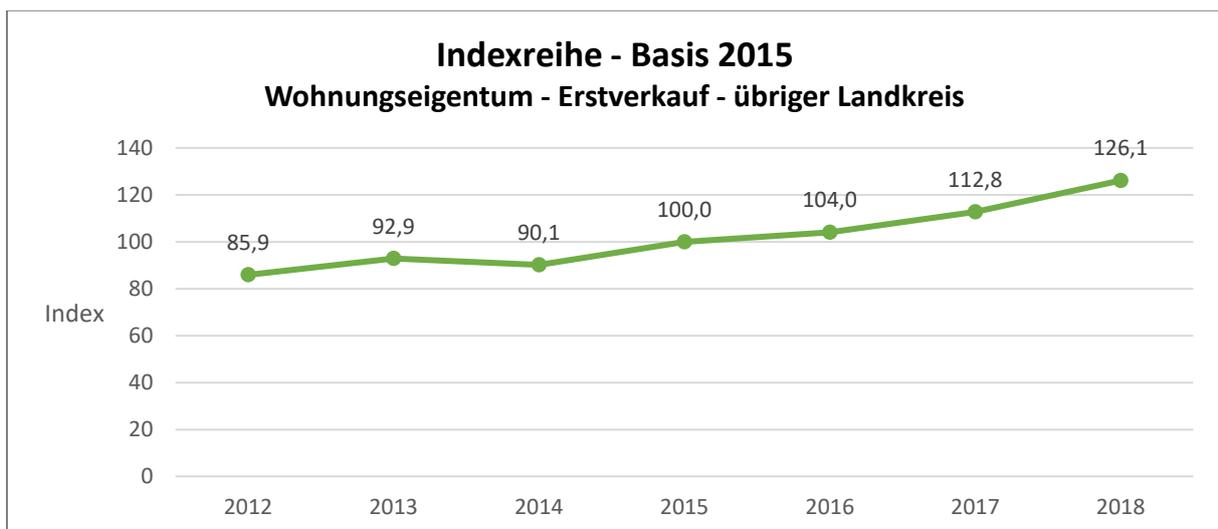


Abbildung 69: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf - übriger Landkreis, Basis 2015

Wiederverkauf:

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

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

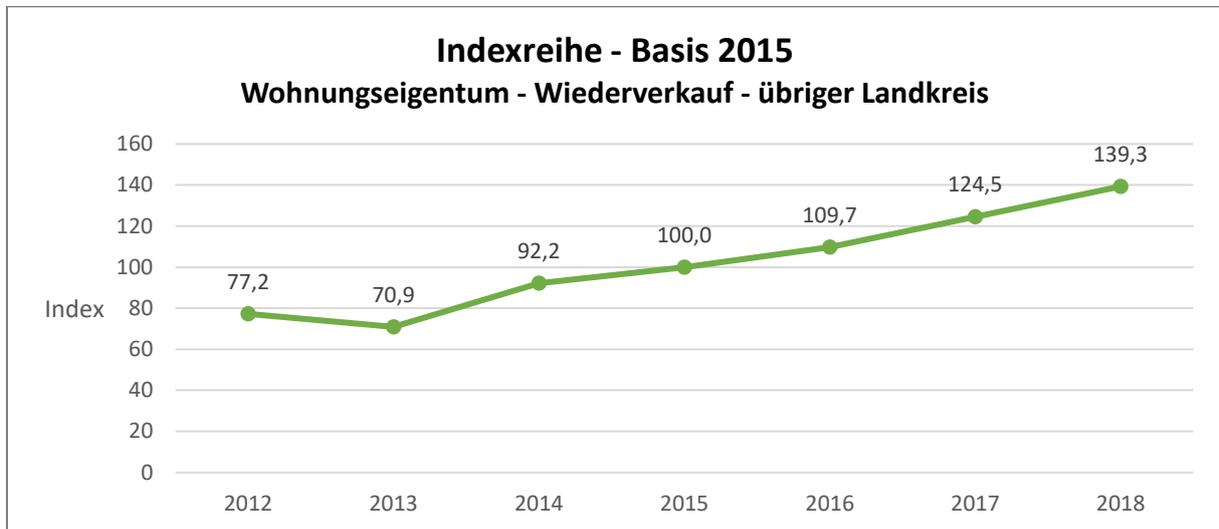


Abbildung 70: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf - übriger Landkreis, Basis 2015

## Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

Statistik kommunal 2018

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

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Blick nördlich Stausee Altheim, © Gutachterausschuss, Landratsamt Landshut

Ausschnitt Bodenrichtwerte 2016, © Gutachterausschuss, Landratsamt Landshut

Baugebiet Preisenberg IV, © Ing.-Büro PlanTeam

Bebauungsplan Baugebiet Weng, © Gemeinde Weng