

# **Grundstücksmarktbericht 2023**

## **für den Landkreis Landshut**



**Allgemeine und statistische Auswertungen**  
Bezugszeitraum 2022



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Landshut**

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



## **Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut zum Stichtag 31.12.2022**

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

### **Impressum**

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landkreises Landshut
Konzeption & Autor:	Herr Andreas Valenta Dipl. – Ing. (FH) Vorsitzender des Gutachterausschusses Frau Elisabeth Held B. Sc. (TU) Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Veldener Str. 15 84036 Landshut  Telefon: 0871/408-3160 0871/408-3159
Urheberrecht:	Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Nachdruck oder sonstige Vervielfältigung nur für nichtkommerzielle Zwecke mit vollständiger Quellenangabe gestattet.
Haftungsausschluss:	Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.
Veröffentlichung:	Juni 2023

## Inhaltsverzeichnis

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

### **3 | Grundstücksmarktbericht 2023**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

---

8. Vergleichsfaktoren (in Bearbeitung) .....	52
Statistische Kenngrößen .....	53
Quellen und Bildnachweise.....	55

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BB	Bebaute Grundstücke (Teilmarkt)
BGF	Bruttogrundfläche
boGs	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
GF	Gebäundefaktor
ha	Flächenmaß: Hektar; 1ha = 10.000 m <sup>2</sup>
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
landwirt.	landwirtschaftlich
Max	Maximum
MFH	Mehrfamilienhaus
Min	Minimum
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
UB	Unbebaute Grundstücke (Teilmarkt)
VF	Vergleichsfaktor
WEG	Wohn- und Teileigentum (Teilmarkt)
WFL	Wohnfläche
WI	Individuelles Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus

### **Vorwort**

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

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

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

## 1. Der Gutachterausschuss

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

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

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

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

### Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen gemäß § 193 BauGB die

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

### Rechtsgrundlage

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

### Mitglieder des Gutachterausschusses

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

*Hinweis:*

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



Abbildung 1: Übersicht Bayern<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung





## 9 | Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

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

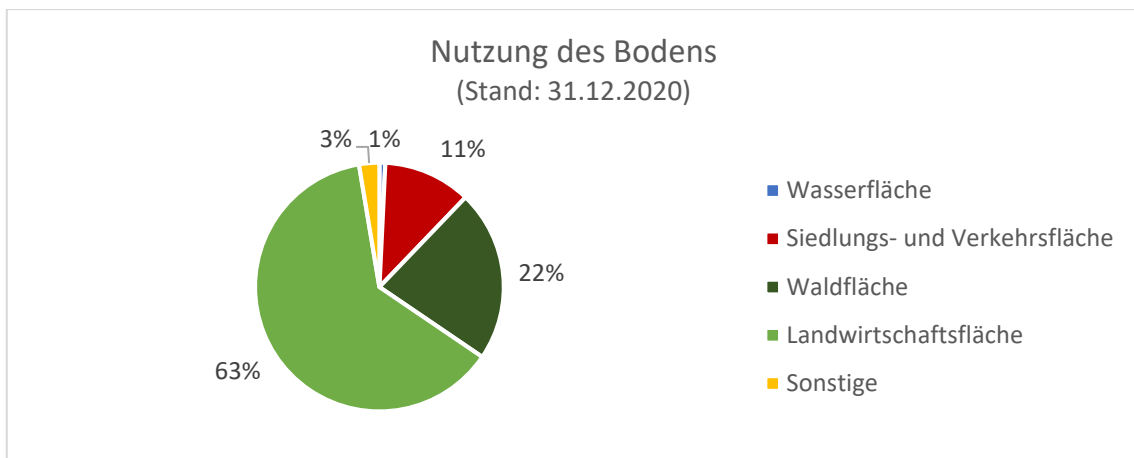


Abbildung 3: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens<sup>3</sup>

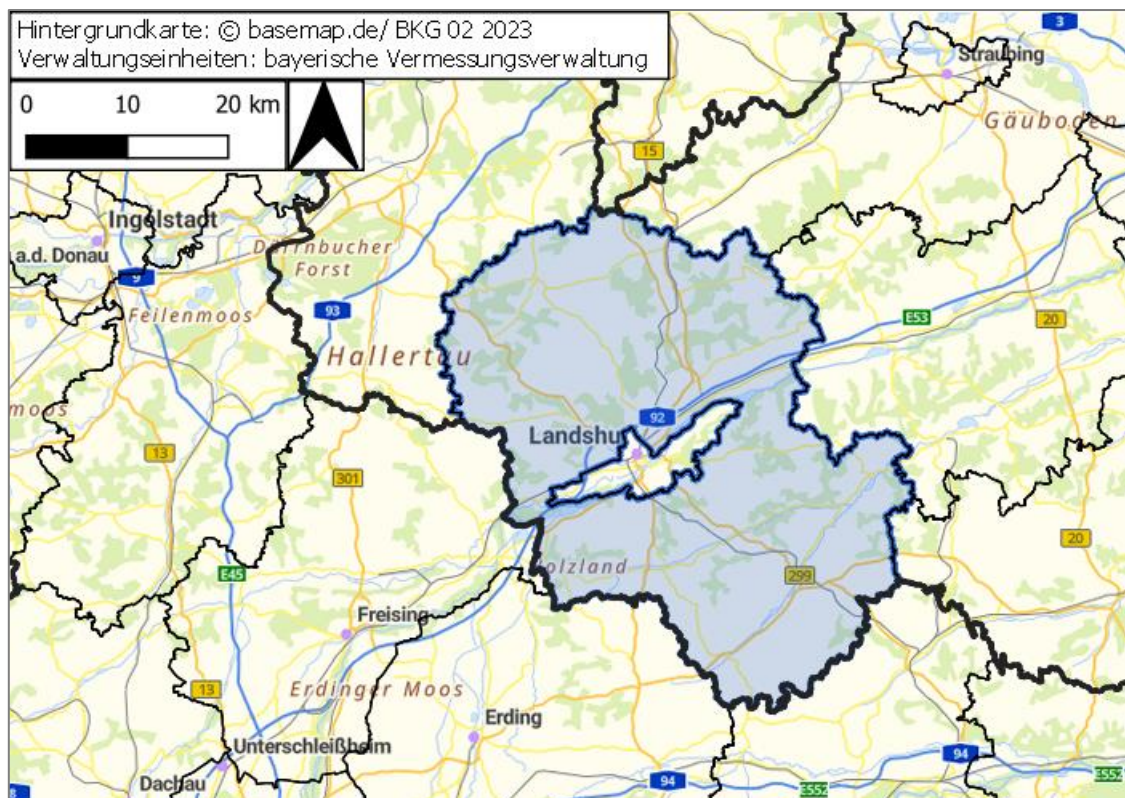


Abbildung 4: Übersichtskarte Landkreis Landshut mit Umgebung

### Bevölkerungsdaten und Altersstruktur:

Im Landkreis Landshut leben 162 331<sup>4</sup> Menschen (Stand: 31.12.2021). das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 120 Personen pro Quadratkilometer. Bevölkerungs-

<sup>3</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

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

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

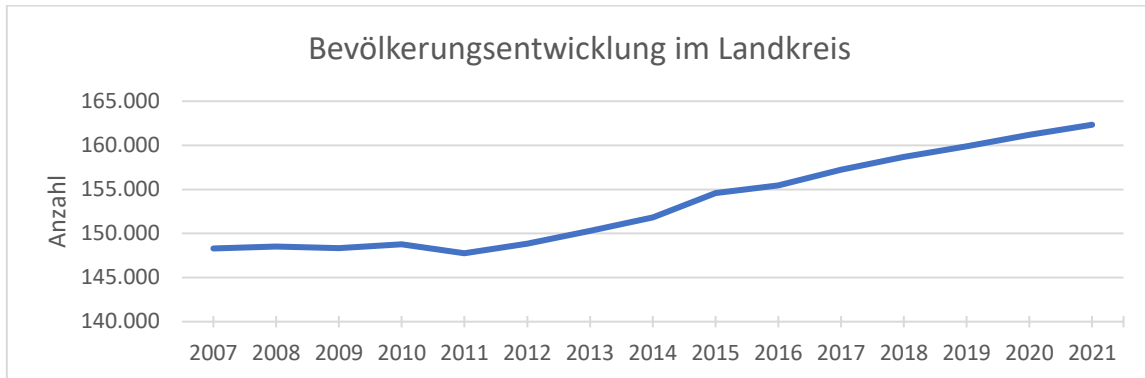


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis<sup>5</sup>

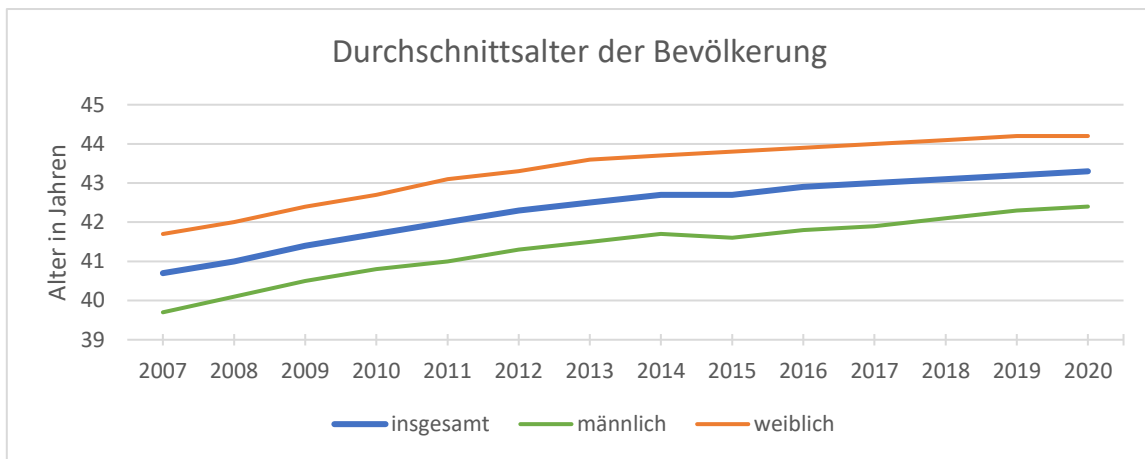


Abbildung 6: Entwicklung des Durchschnittsalters<sup>6</sup>

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

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

Tabelle 1: demografische Kennzahlen<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

<sup>6</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

<sup>7</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555

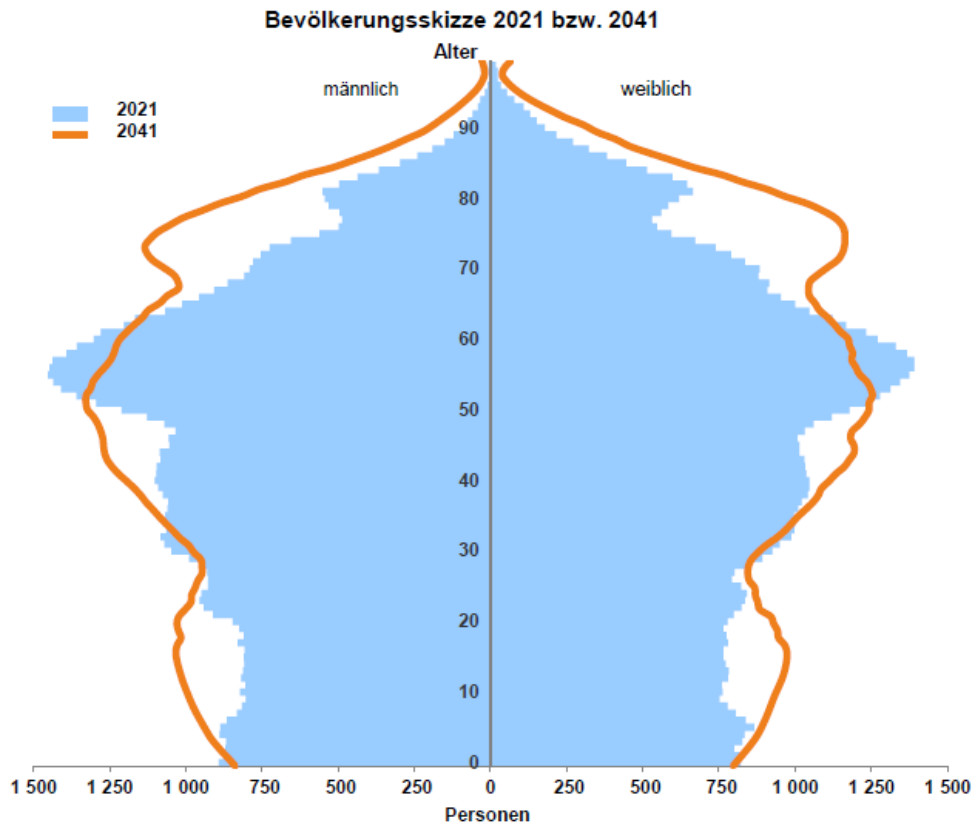


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert<sup>8</sup>

### Wirtschaft:

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

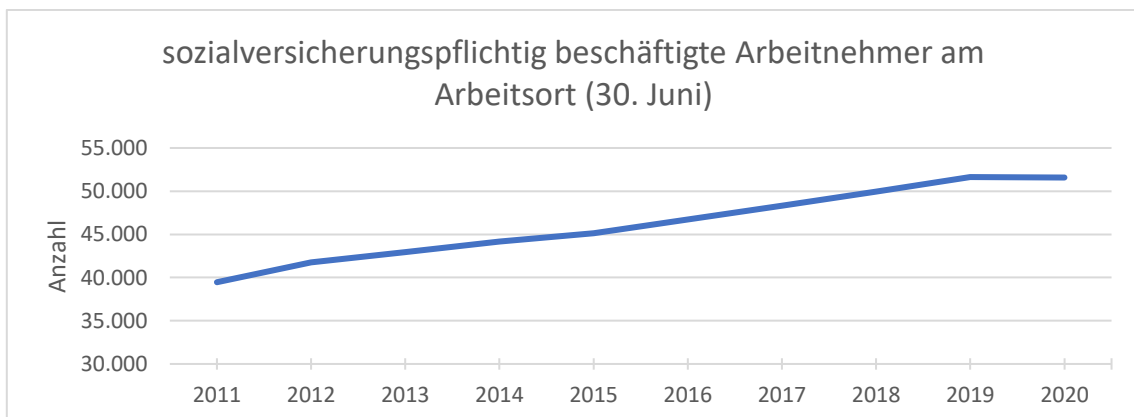


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort<sup>9</sup>

<sup>8</sup> © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

<sup>9</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

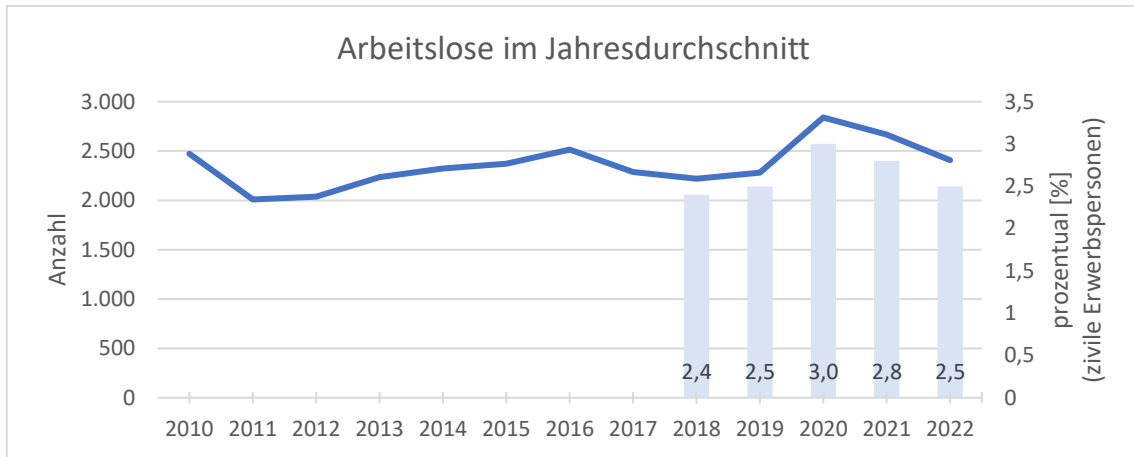


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen<sup>10</sup>

Abbildung 10 gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100) der letzten Jahre wieder. Dabei steigt der Baupreisindex seit 2010 stärker als der Verbraucherpreisindex an. 2022 nimmt dieser besonders stark zu.

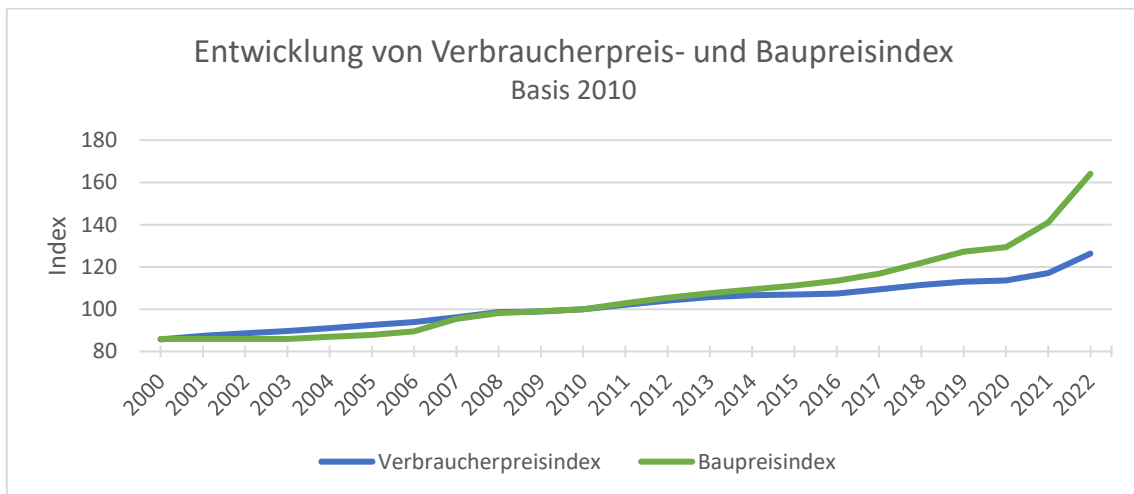


Abbildung 10: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex<sup>11,12</sup>

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

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

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

### 3. Übersicht Grundstücksmarkt

Folgende Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis. Die einzelnen Marktsegmente und deren Entwicklung werden in den folgenden Kapiteln genauer betrachtet. Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in diesem Kapitel enthalten. Für weiterführende Auswertungen (übrige Kapitel) sind diese jedoch ungeeignet. Die Umsätze beruhen auf bereinigten Kaufpreisen.

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

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

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

Tabelle 2: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

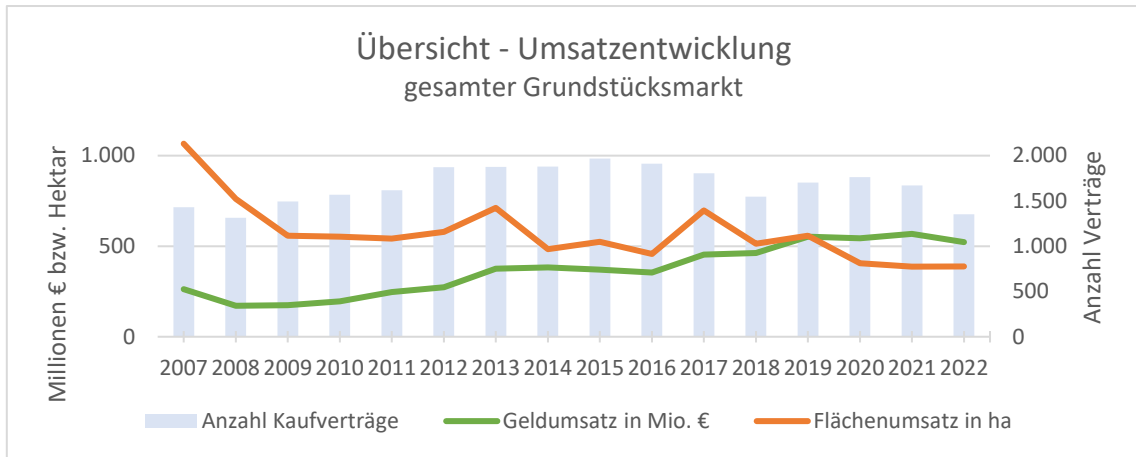


Abbildung 11: Umsatzentwicklung gesamter Markt

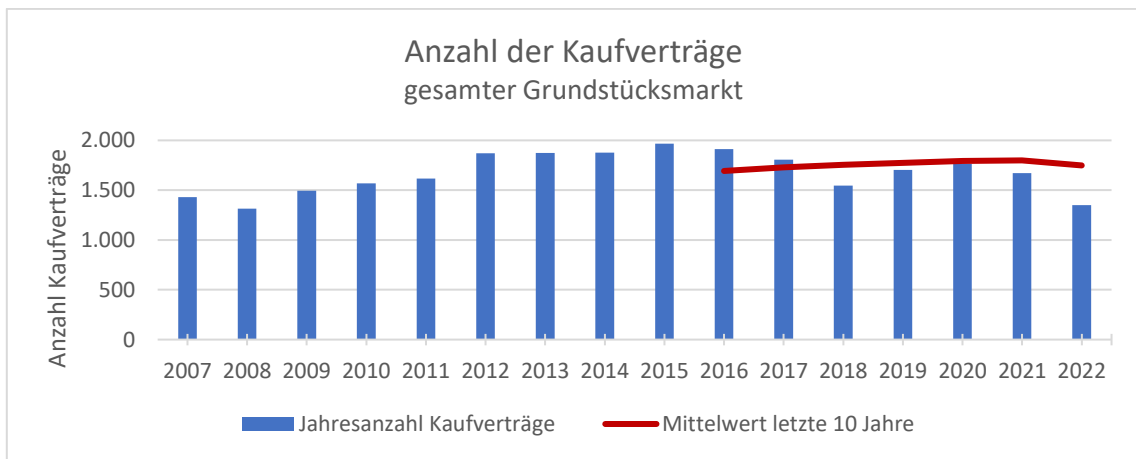


Abbildung 12: jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. mittlere Anzahl der letzten 10 Jahre

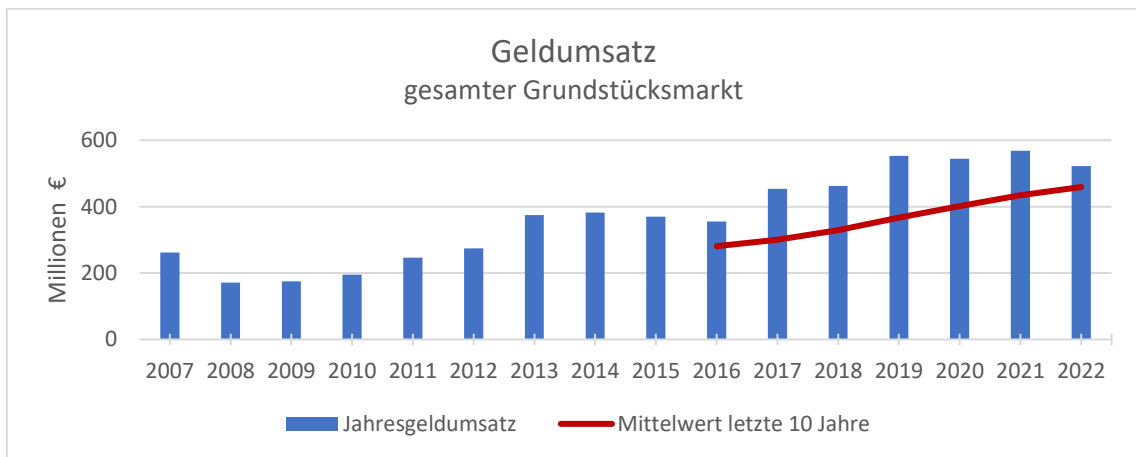


Abbildung 13: jährlicher Geldumsatz vs. mittlerer Geldumsatz der letzten 10 Jahre



### 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

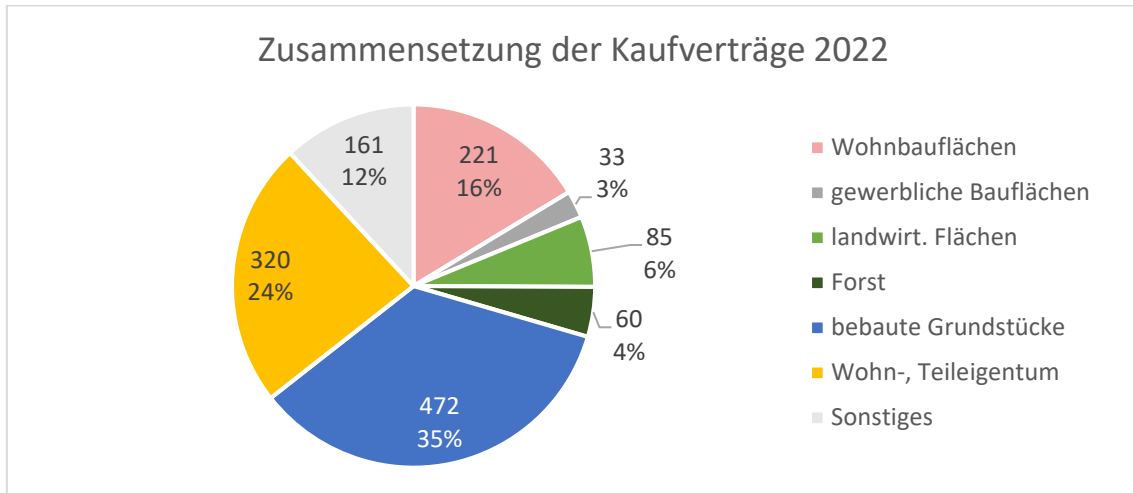


Abbildung 14: Zusammensetzung der Kaufverträge 2022

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

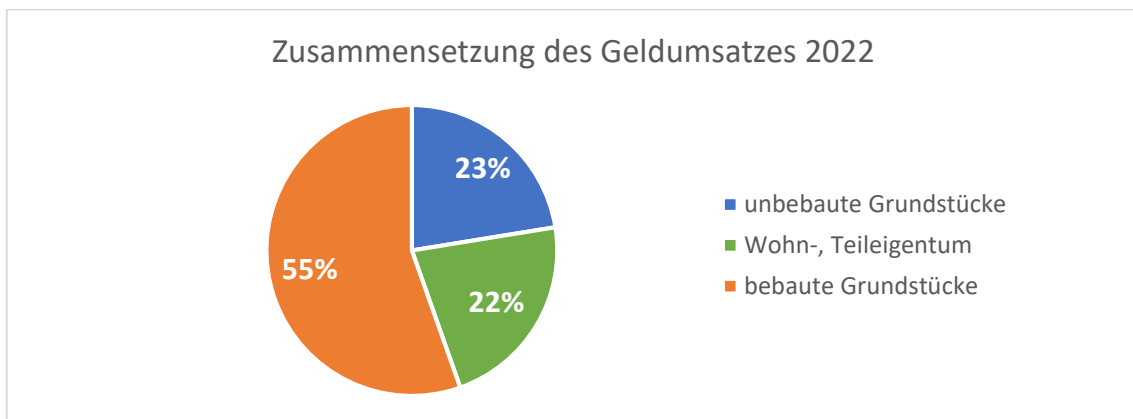


Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2022

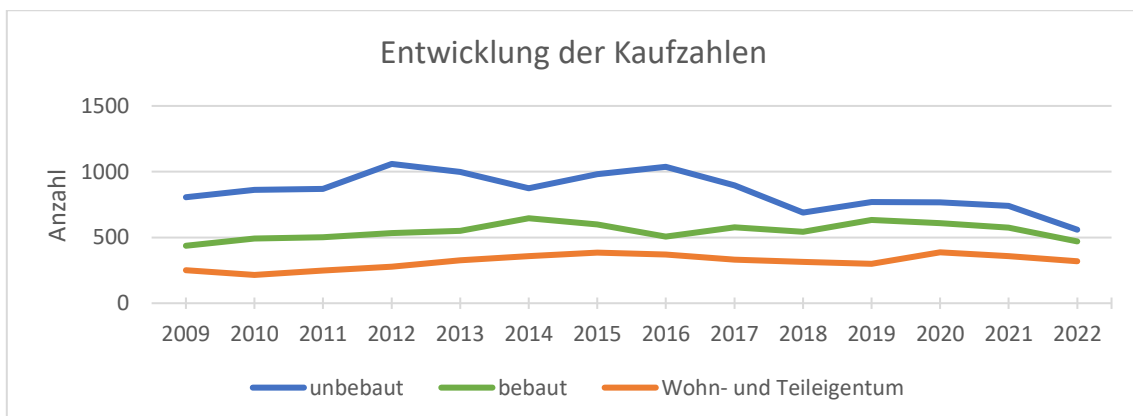


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten



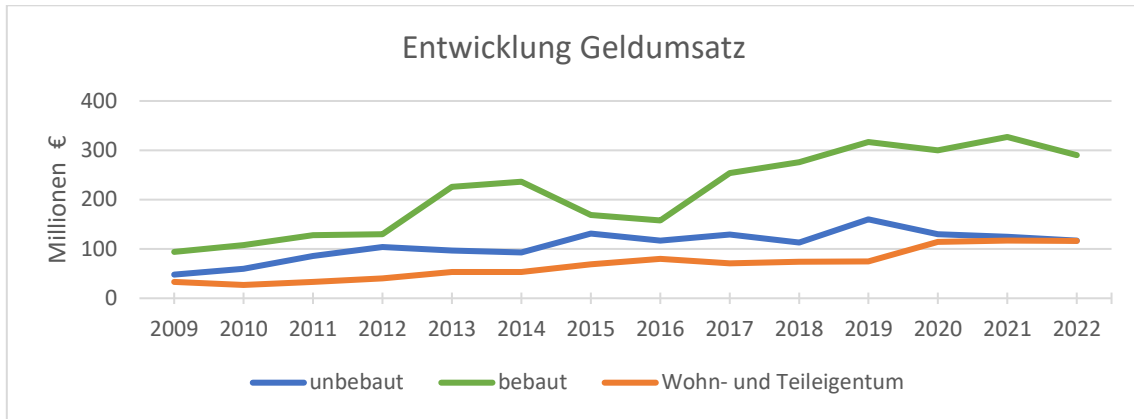


Abbildung 17: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

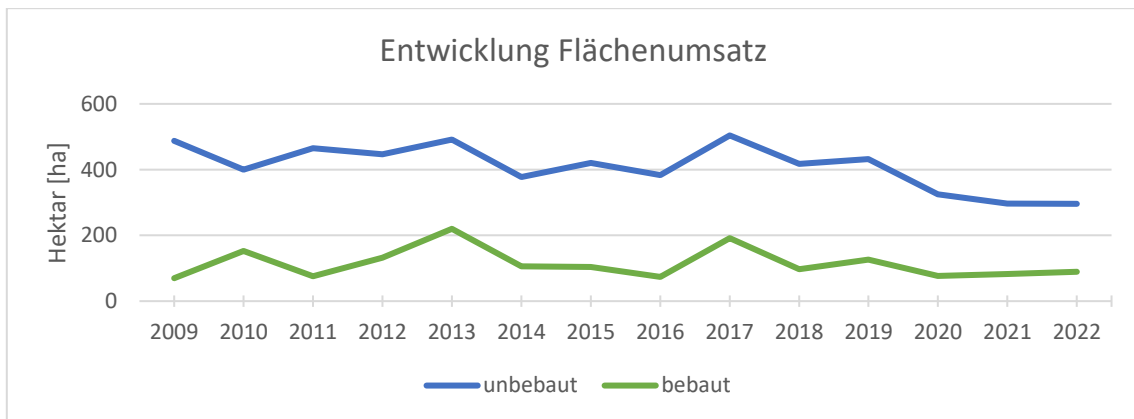


Abbildung 18: Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten

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

Tabelle 3: Wertetabelle – Umsätze nach Teilmarkt

## 4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbegrundstücke.

### 4.1 Unbebaut - Umsatz

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

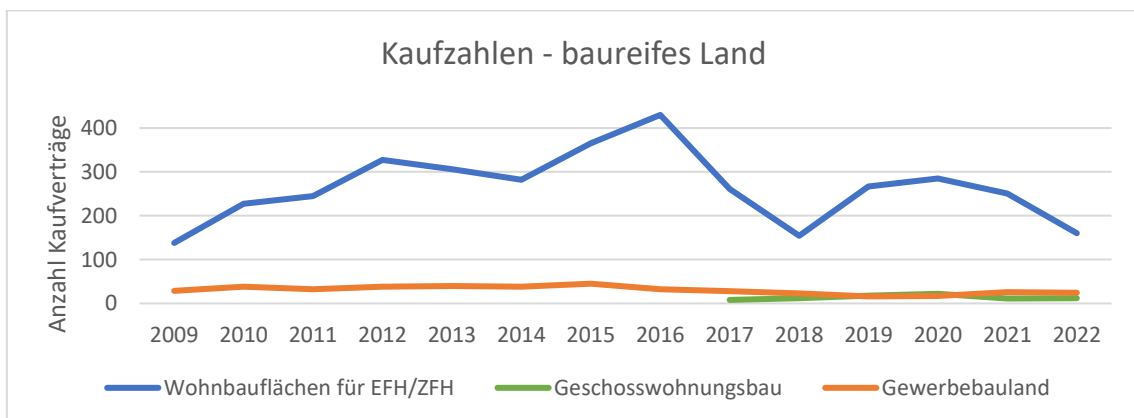


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

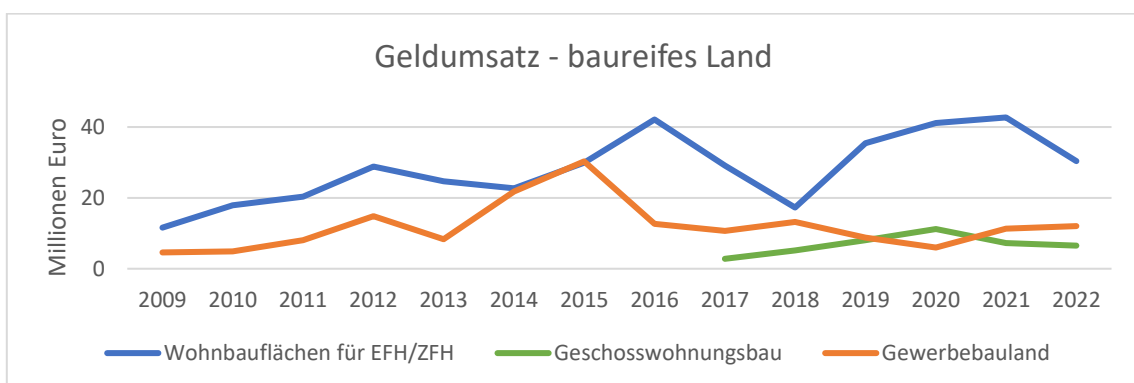


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

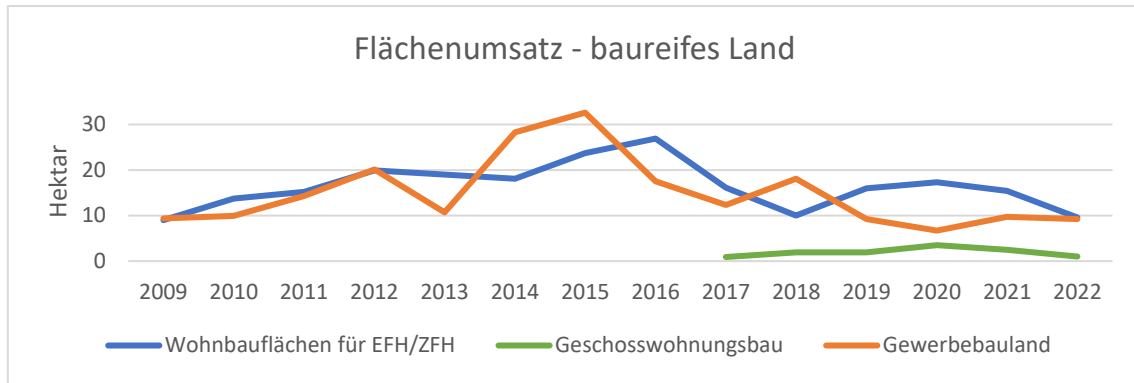


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

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

Tabelle 4: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

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

## 4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – inkl. Indexreihen

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

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

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

Tabelle 5: WI – Stichproben- und Modellbeschreibung

### 4.2.1 Angrenzer an die A92 und die Stadt Landshut



Geobasisdaten:  
bayerische Vermessungsverwaltung

In die Auswertung fallen die Kommunen:

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

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

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

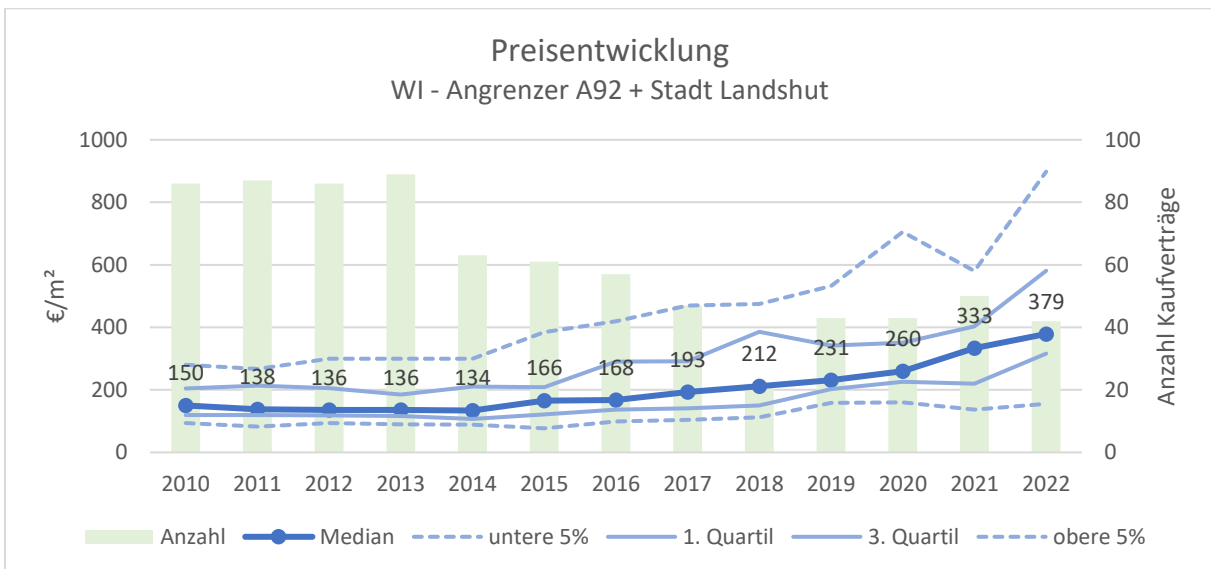


Abbildung 22: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EFH/ZFH

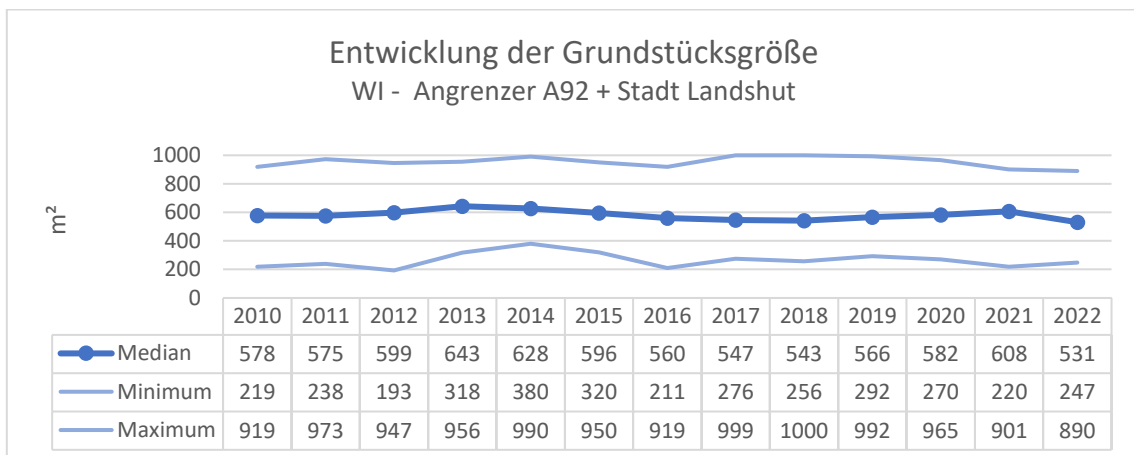


Abbildung 23: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

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

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

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

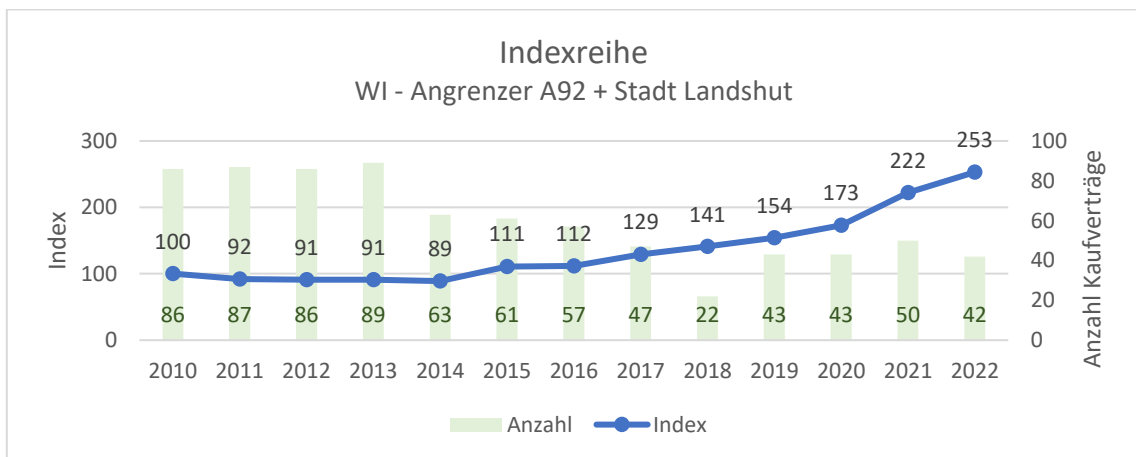
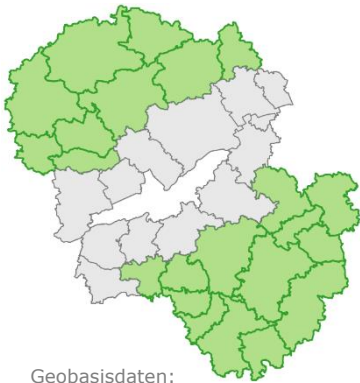


Abbildung 24: Indexreihe – Wohnbaufläche EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

<sup>13</sup> Basisjahr der Indexreihe

### 4.2.2 nördlicher und südlicher Landkreis



Geobasisdaten:  
bayerische Vermessungsverwaltung

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

2022 ist die Preisspanne deutlich breiter geworden. Die einzelnen Werte können der Tabelle 8 entnommen werden. Die Grundstücksgrößen im nördlichen und südlichen Landkreis sind mit durchgängig über 600m<sup>2</sup> größer als entlang der Autobahn A92 bzw. an die Stadt Landshut angrenzend.

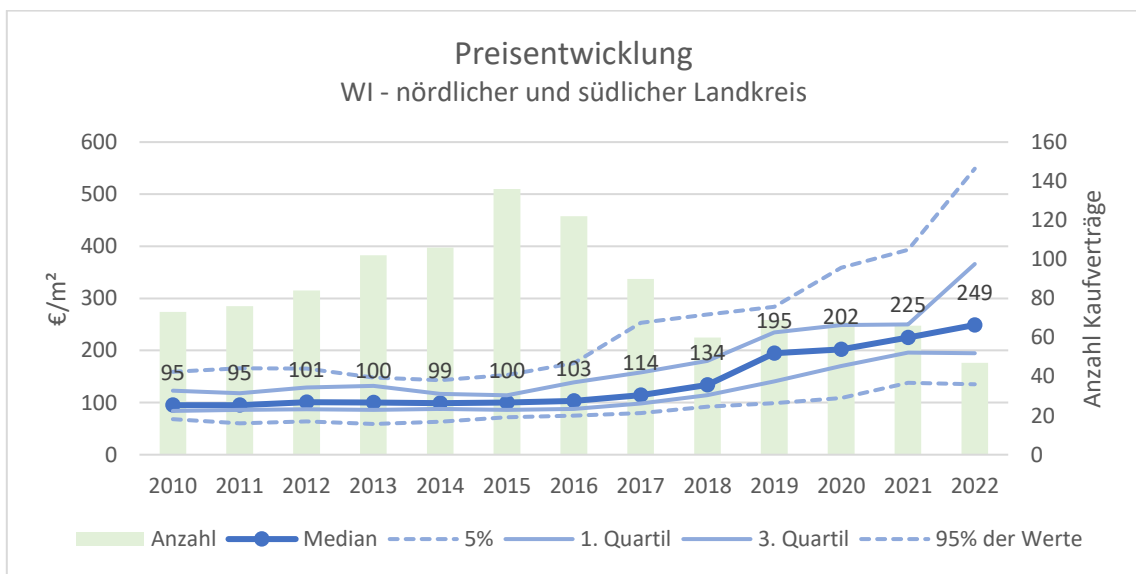


Abbildung 25: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EHF/ZFH

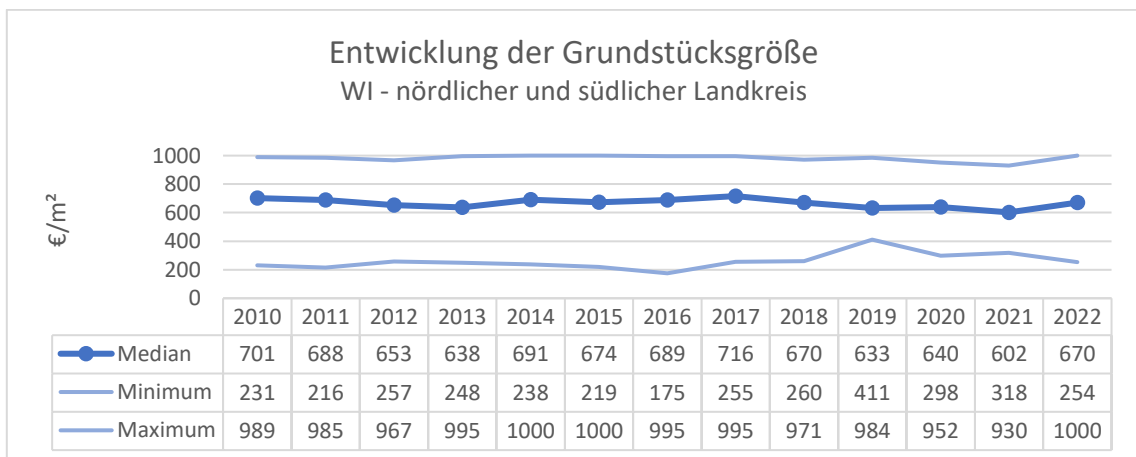


Tabelle 7: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

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

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

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

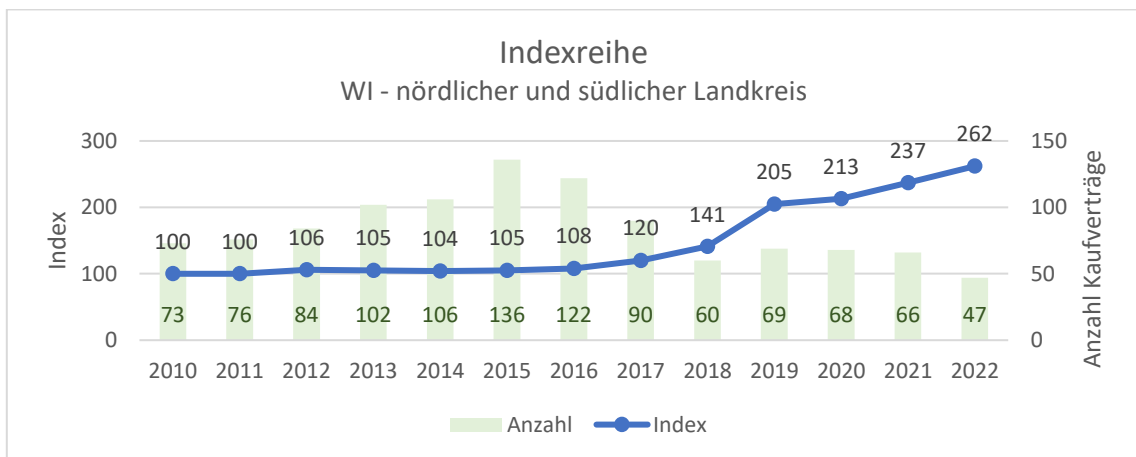


Abbildung 26: Indexreihe – Wohnbauflächen EFH/ZFH

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

<sup>14</sup> Basisjahr der Indexreihe



### 4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der beiden Lagen

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

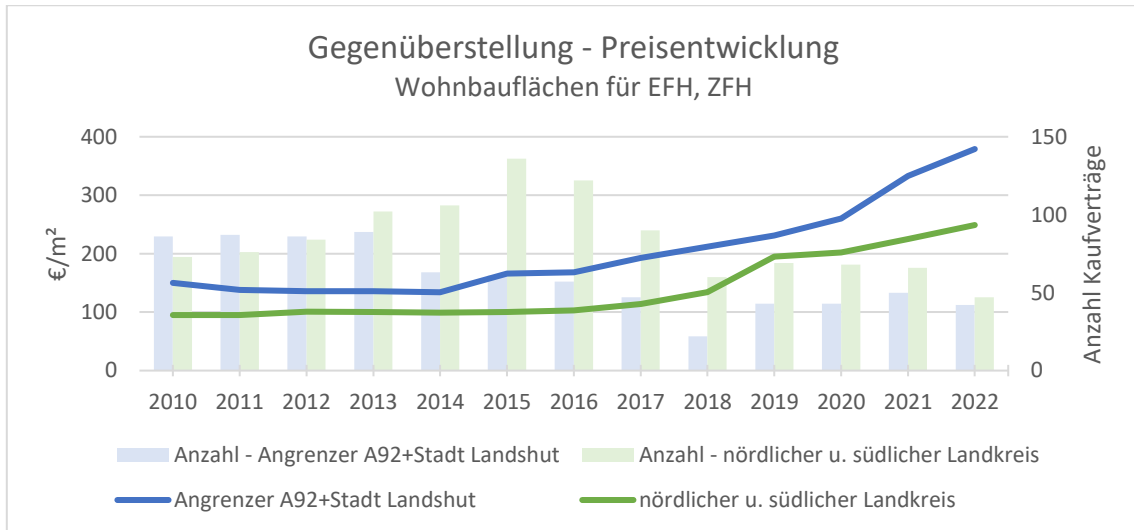


Abbildung 27: Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

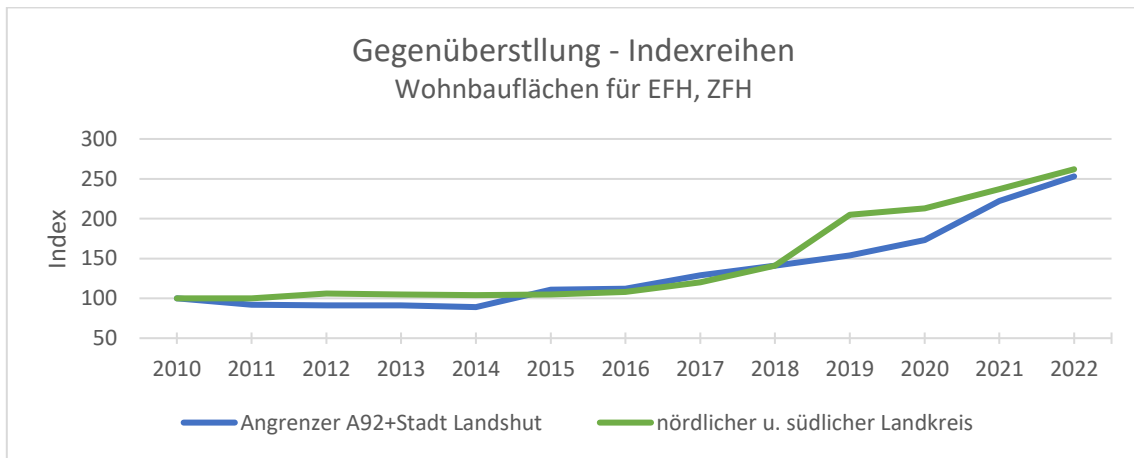


Abbildung 28: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

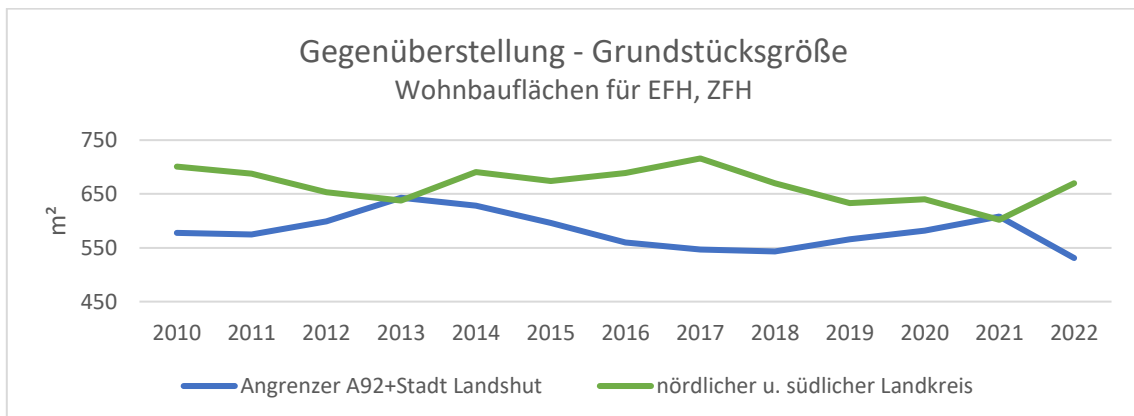


Abbildung 29: Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

### 4.3 Gewerbe - Bauland

Die Auswertung enthält geeignete, vollerschlossene Baugrundveräußerungen. Abbruchobjekte sind nicht enthalten. Die Flächen liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Aufgrund der traditionell geringen Kaufzahlen und je nach beabsichtigter gewerblichen Nutzung und damit variierendem Flächenbedarf können die Auswertungen nur eine grobe Übersicht liefern.

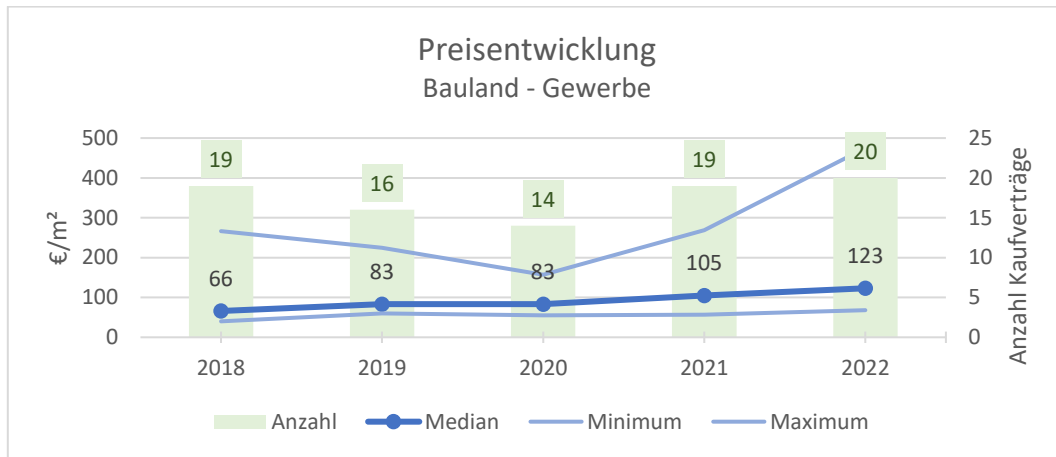


Abbildung 30: Preisentwicklung Gewerbebaugrund

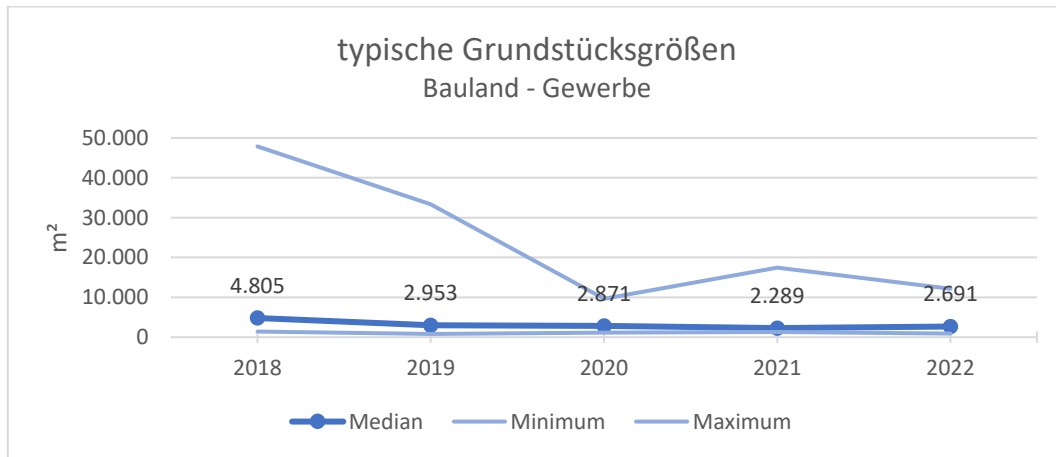


Abbildung 31: Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

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

Tabelle 9: Wertetabelle - Baugrund Gewerbe

## 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Teilmärkte Acker-, Grünland und Forst werden zunächst hinsichtlich ihrer Umsätze gegenübergestellt und anschließend in ihrer Entwicklung im Einzelnen genauer betrachtet. Unter sonstige Landwirtschaftsverkäufe fallen in erster Linie Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald und Grünland, aber auch Sonderbauflächen wie Hopfen.

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

### 5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

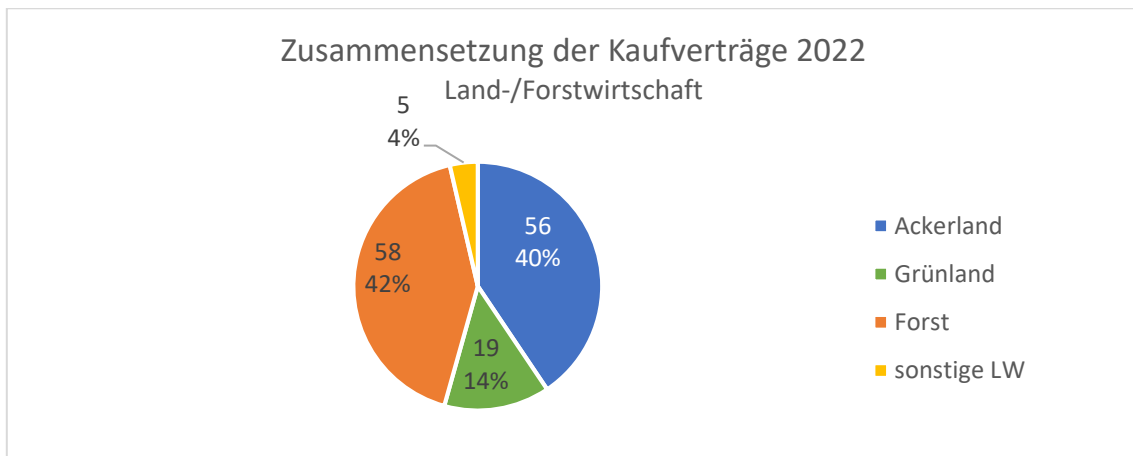


Abbildung 32: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2022

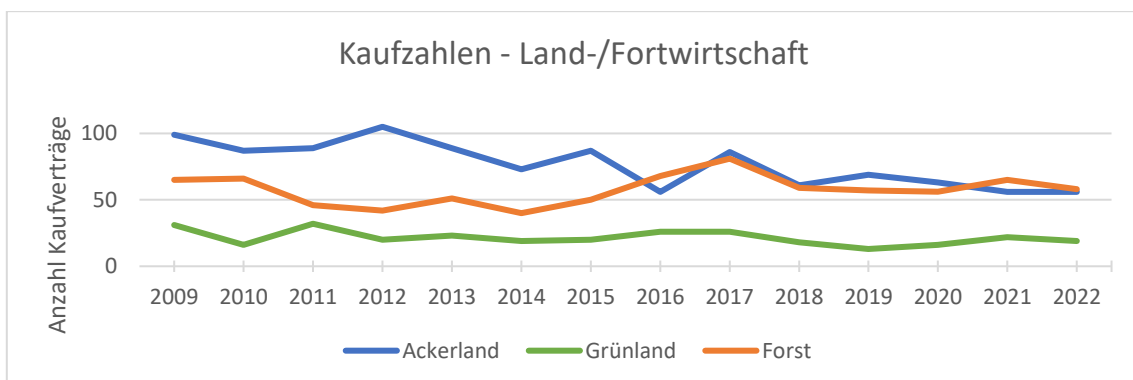


Abbildung 33: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

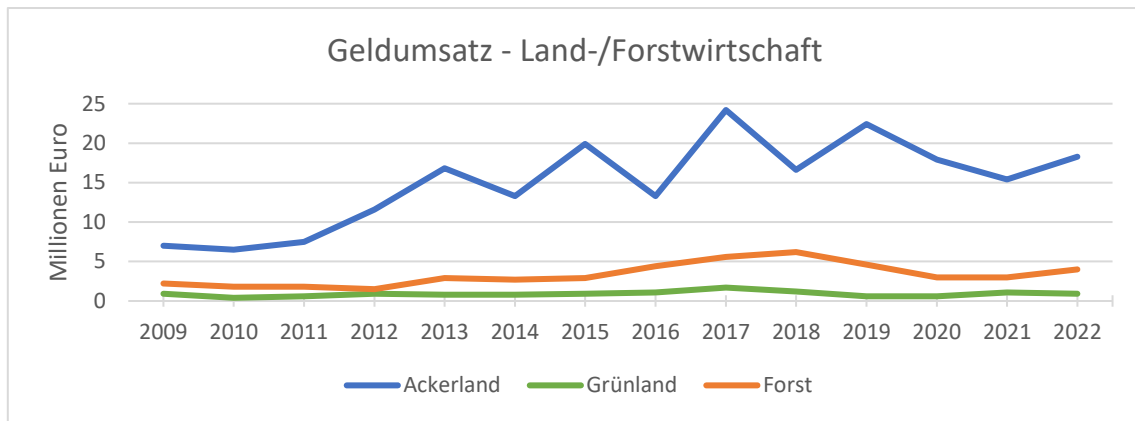


Abbildung 34: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

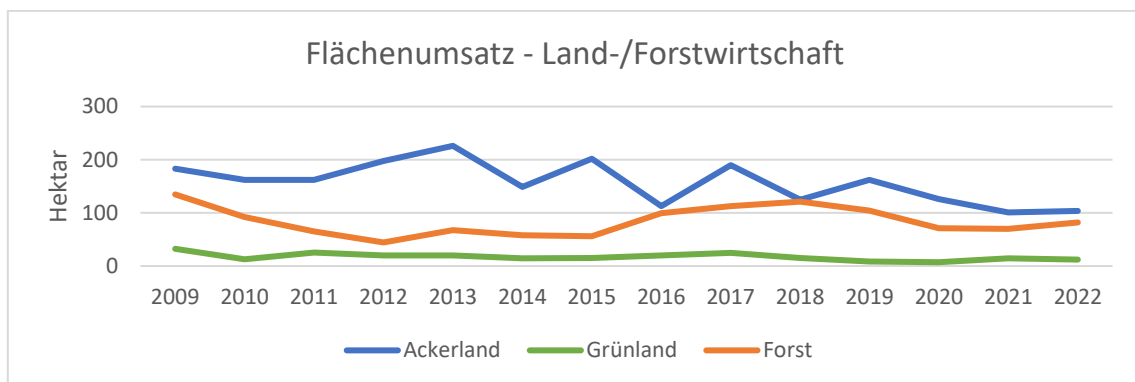


Abbildung 35: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

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

Tabelle 10: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft

## 5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben

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

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

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

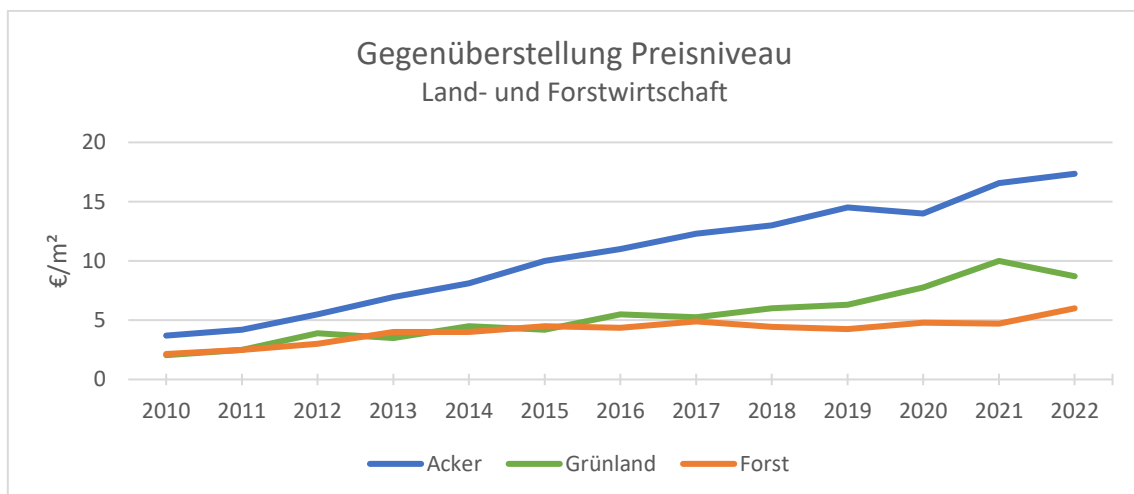


Abbildung 36: Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft

### 5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe

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

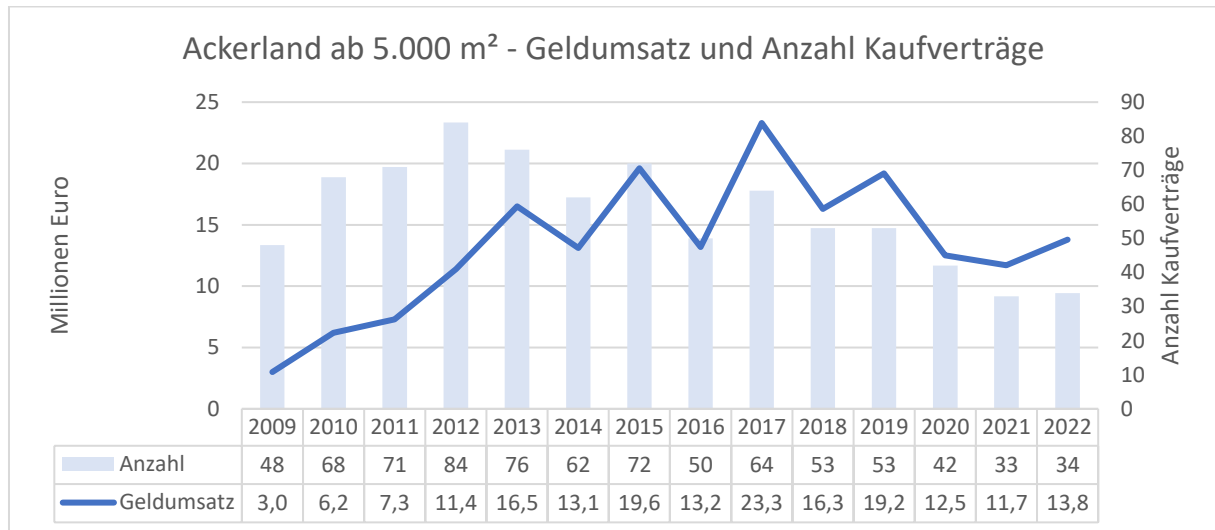


Abbildung 37: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

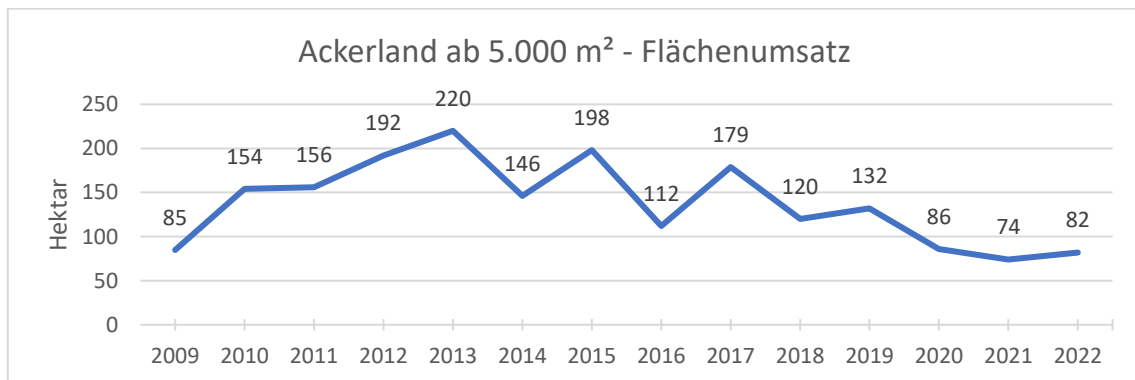


Abbildung 38: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Abbildung 39 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup> der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße.

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

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

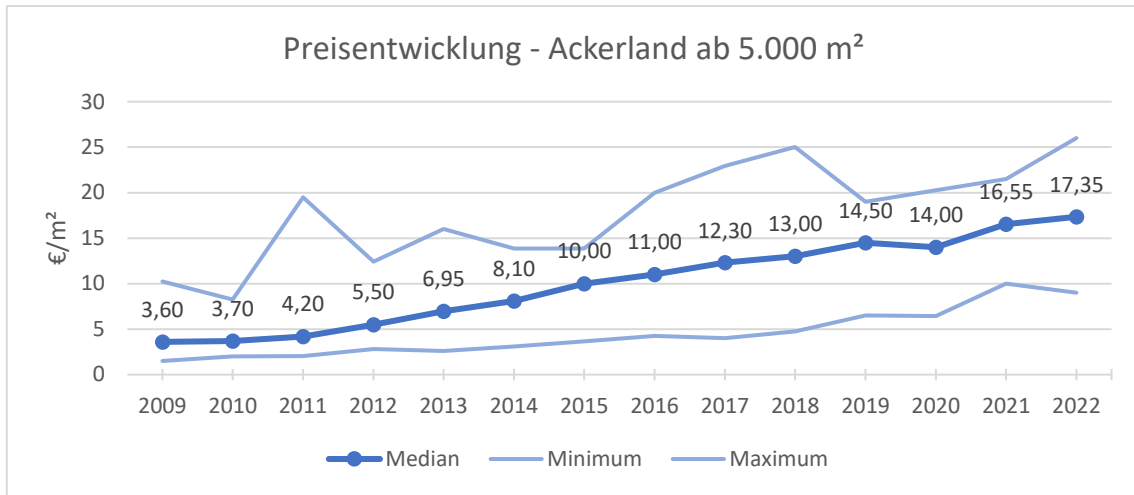


Abbildung 39: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

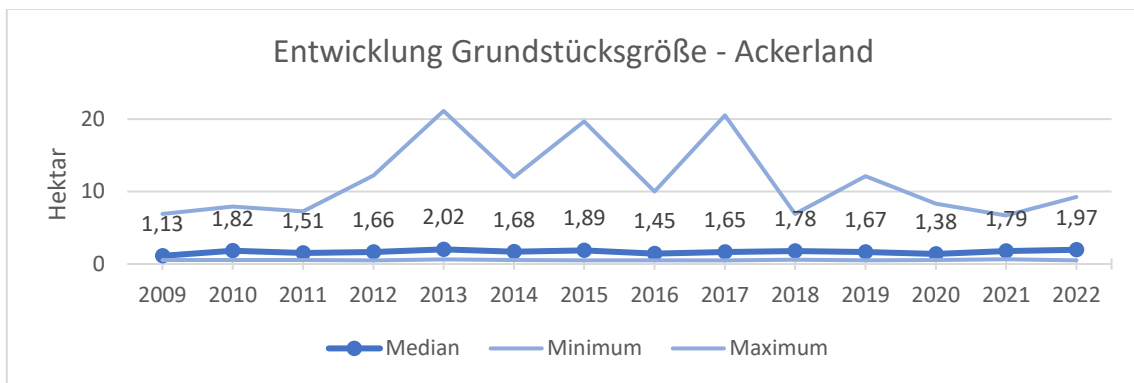


Abbildung 40: Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]				Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne		Median	Index	Median	
2009	48	1,50	-	10,25	<b>3,60</b>	97	1,13
<b>2010<sup>15</sup></b>	<b>68</b>	<b>2,00</b>	-	<b>8,25</b>	<b>3,70</b>	<b>100</b>	<b>1,82</b>
2011	71	2,05	-	19,50	<b>4,20</b>	114	1,51
2012	84	2,80	-	12,40	<b>5,50</b>	149	1,66
2013	76	2,60	-	16,00	<b>6,95</b>	188	2,02
2014	62	3,10	-	13,85	<b>8,10</b>	219	1,68
2015	72	3,65	-	13,85	<b>10,00</b>	270	1,89
2016	50	4,25	-	20,00	<b>11,00</b>	297	1,45
2017	64	4,00	-	22,95	<b>12,30</b>	332	1,65
2018	53	4,75	-	25,00	<b>13,00</b>	351	1,78
2019	53	6,50	-	19,00	<b>14,50</b>	392	1,67
2020	42	6,45	-	20,25	<b>14,00</b>	378	1,38
2021	33	10,00	-	21,50	<b>16,55</b>	447	1,79
2022	34	9,00	-	26,00	<b>17,35</b>	469	1,97
<b>Veränderung Zu 2021</b>	<b>+ 3 %</b>	<b>- 10 %</b>	<b>+ 21 %</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>+ 5 %</b>	<b>+ 10 %</b>	

Tabelle 12: Wertetabelle - Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

<sup>15</sup> Basisjahr der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

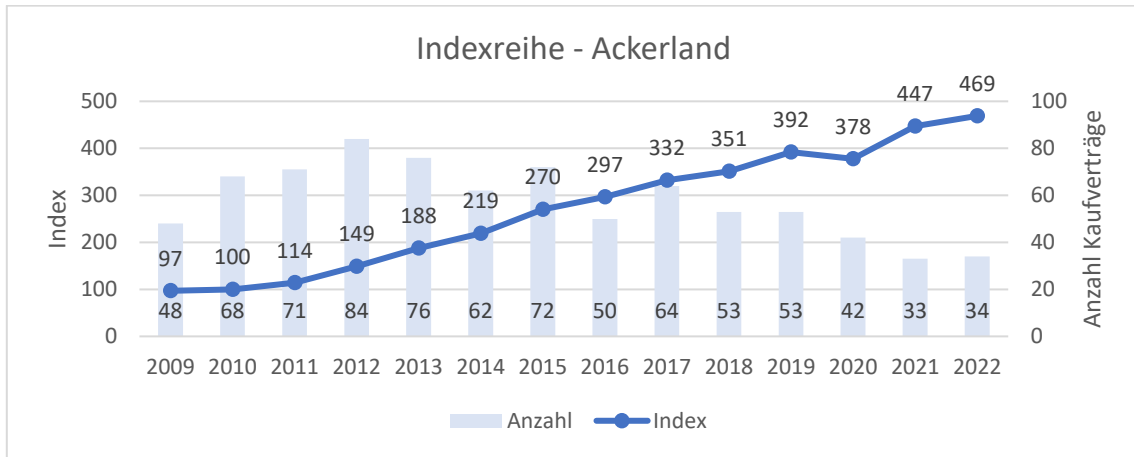


Abbildung 41: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

### 5.2.2 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.

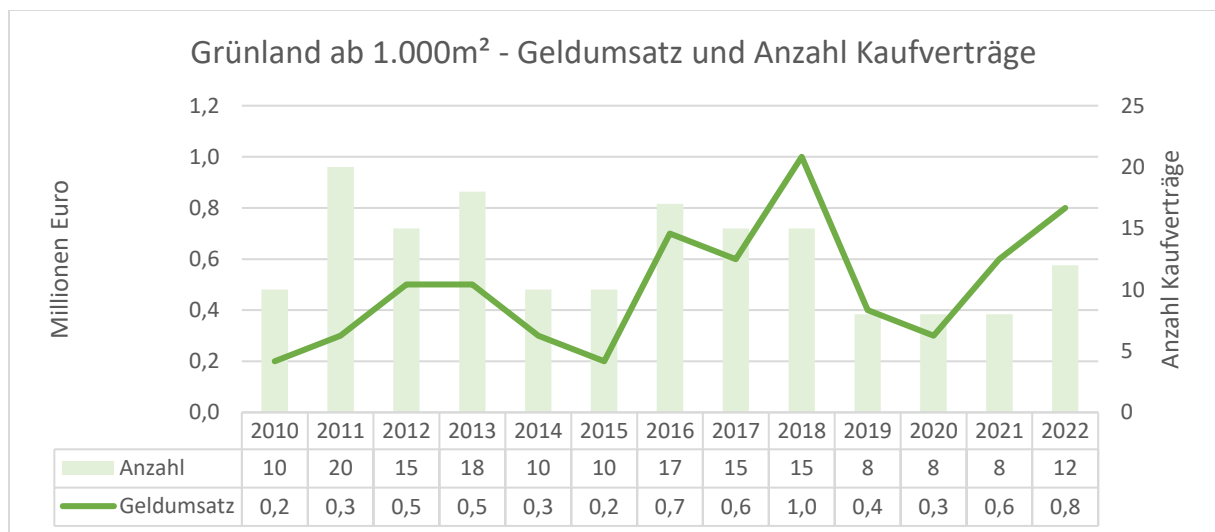


Abbildung 42: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge



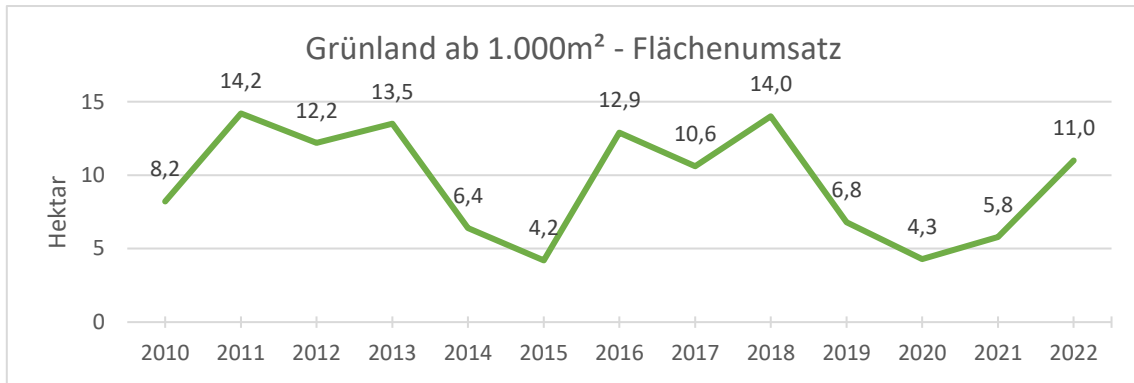


Abbildung 43: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Abbildung 44 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup> der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Grünlandverkäufe sind im Schnitt kleiner als ein Hektar. Tabelle 13 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

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

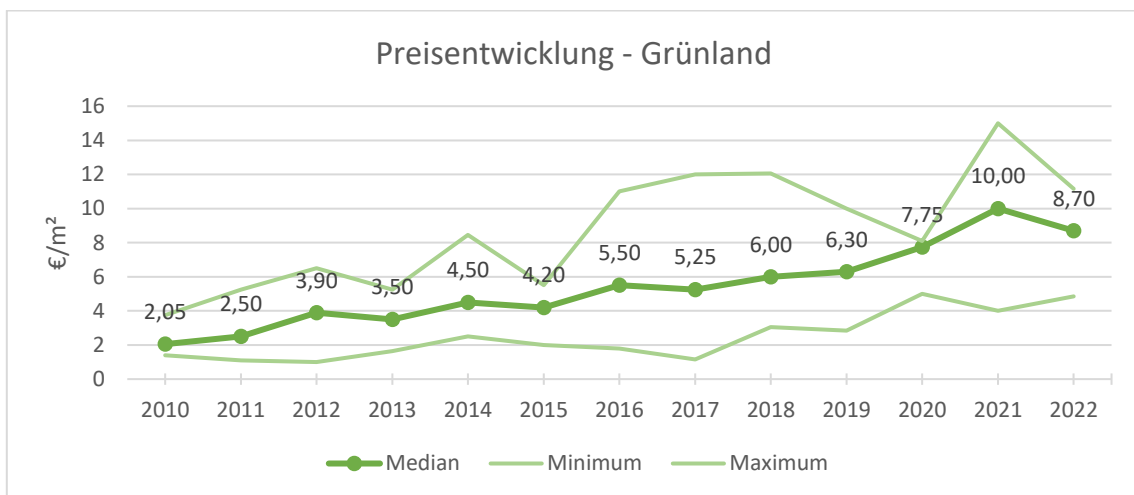


Abbildung 44: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

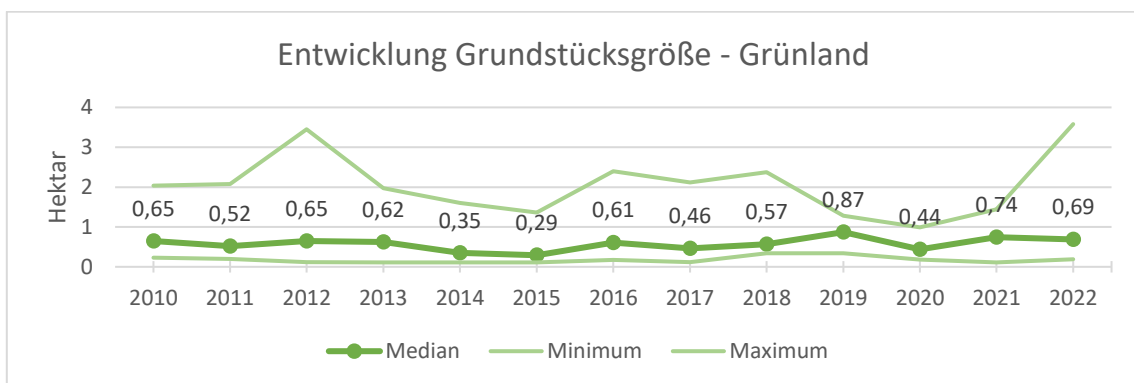


Abbildung 45: Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000m<sup>2</sup>

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

Tabelle 13: Wertetabelle - Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

### 5.2.3 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup>. Die große Besonderheit der Forstverkäufe ist der unterschiedliche Grad der Bestockung, sodass hier neben frisch aufgeforsteten auch schlagfertige Waldflächen enthalten sind. Deren einzelne Werte variieren erwartungsgemäß deutlich. Die Datengrundlage ermöglicht keine getrennte Betrachtung von Bewuchs und Bodenwert.

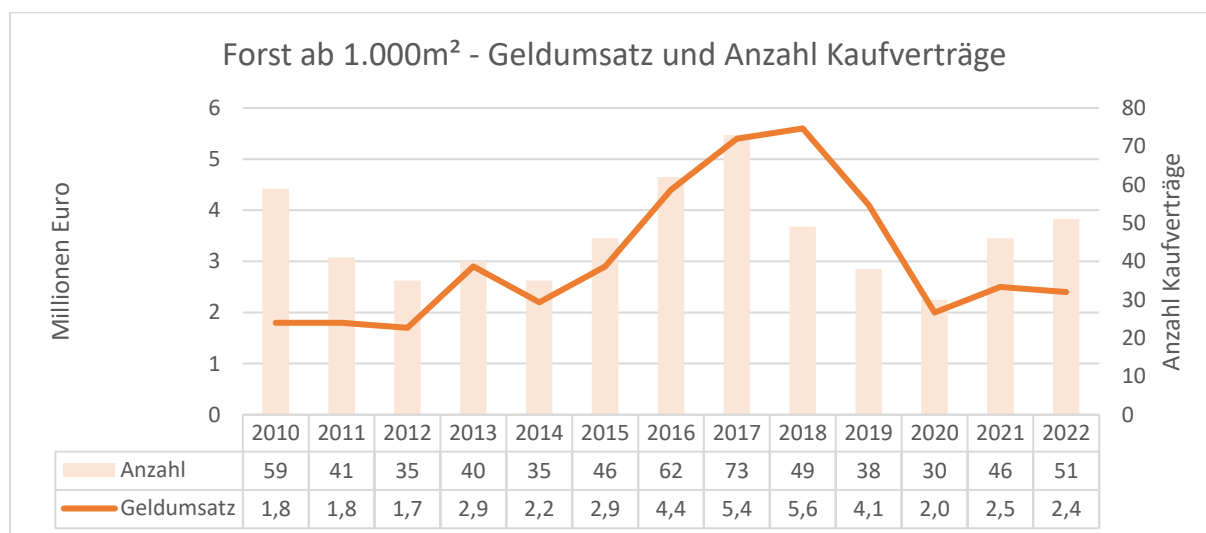


Abbildung 46: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

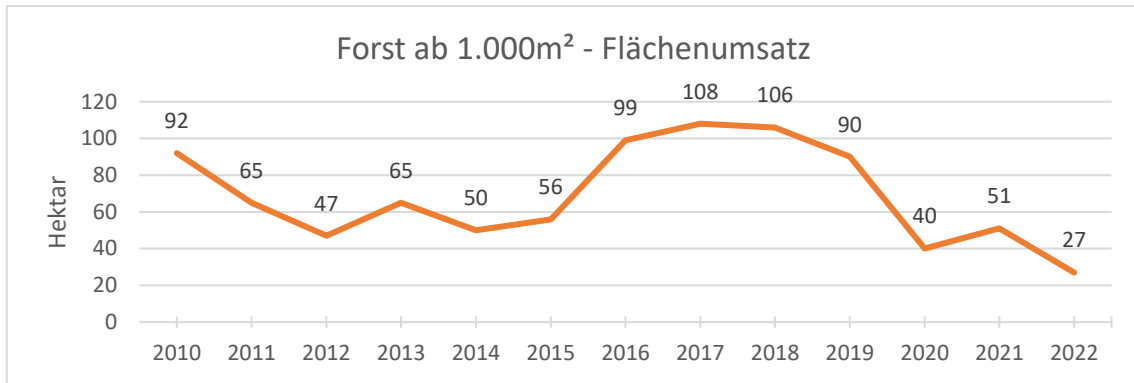


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 48 zeigt die Preisentwicklung für Forstflächen ab 1.000 m<sup>2</sup> der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, besitzen die abgeleiteten Werte nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Tabelle 14 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

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

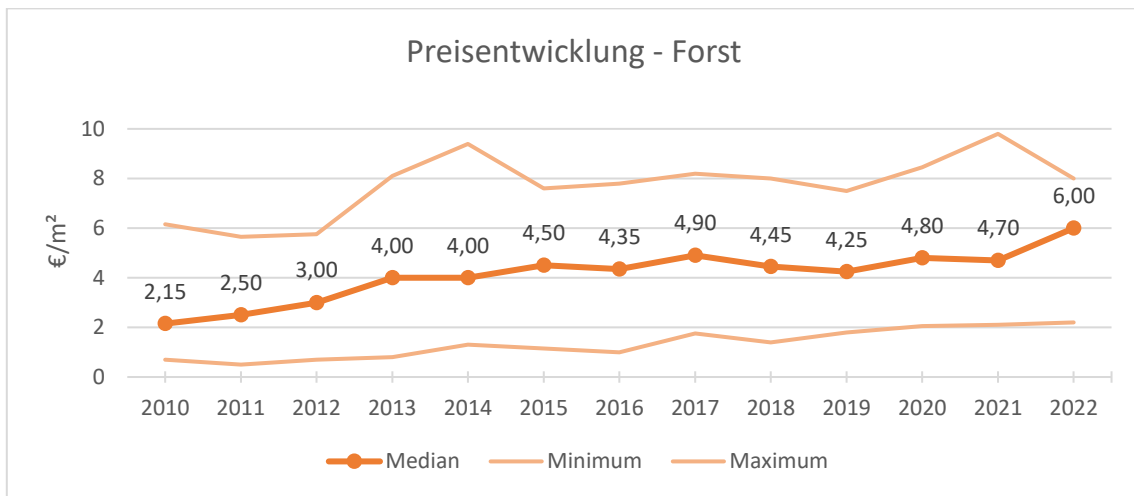


Abbildung 48: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

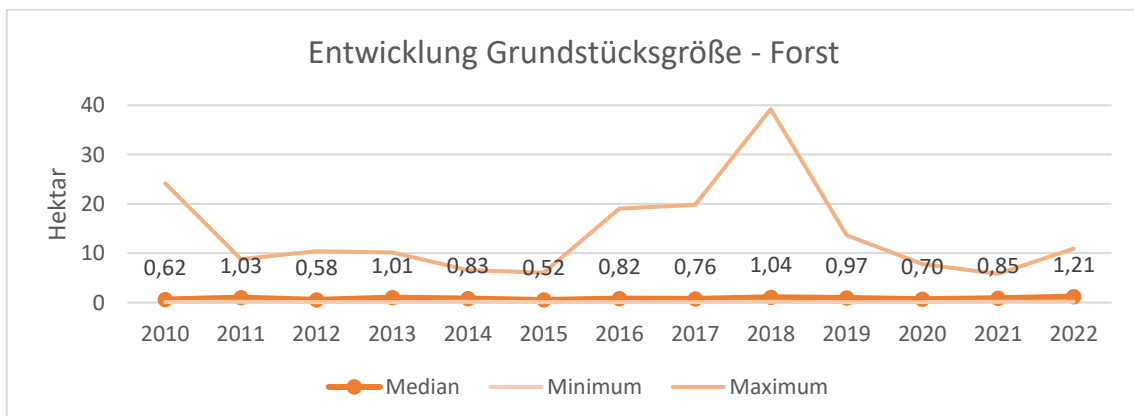


Abbildung 49: Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000m<sup>2</sup>

### 35 | Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

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

Tabelle 14: Wertetabelle - Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

## 6. Bebaute Grundstücke

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

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

### 6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

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

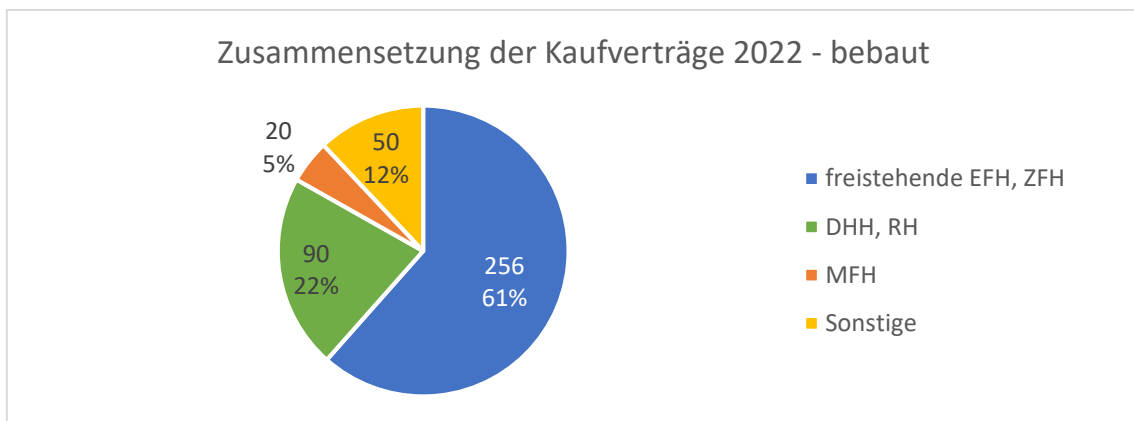


Abbildung 50: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2022

61% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie über 80% des Marktes für bebaute Grundstücke. Die übrigen setzen sich aus Mehrfamilienhäusern sowie sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobilien oder Wohn- und Geschäftshäuser. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die folgenden Abbildungen sowie die Wertetabelle.

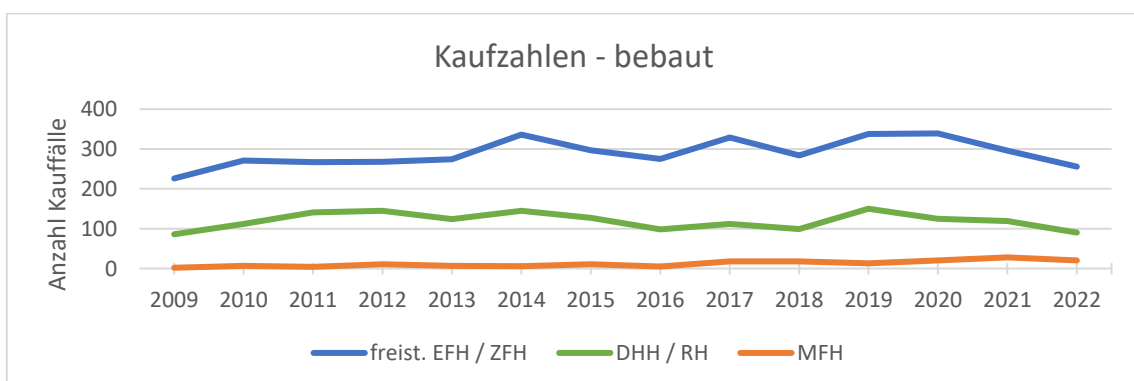


Abbildung 51: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

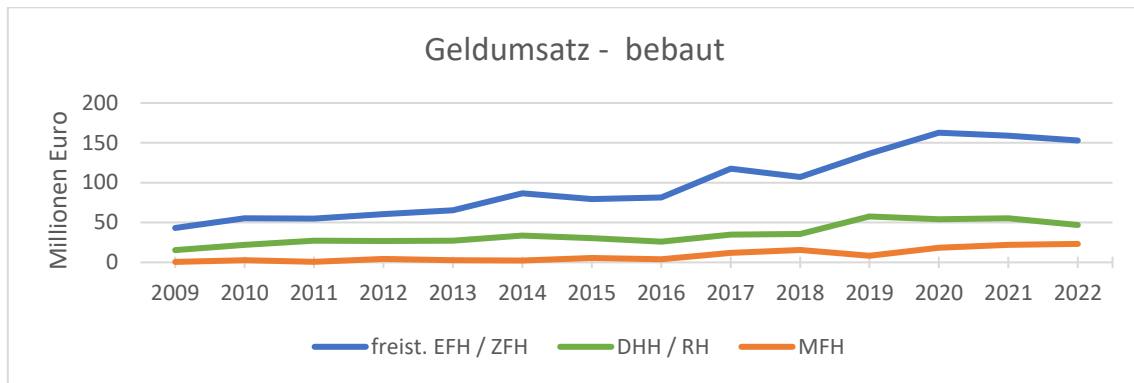


Abbildung 52: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

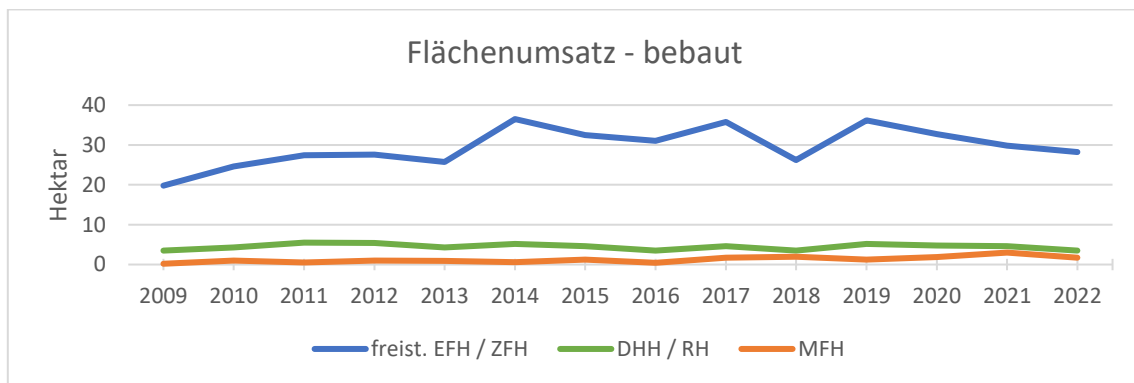


Abbildung 53: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

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

Tabelle 15: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Indexreihe

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

**Hinweis:**

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

### Übersicht Auswertung

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

Tabelle 16: EFH, ZFH – Stichproben- und Modellbeschreibung

### 6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4 - 65 Jahre

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

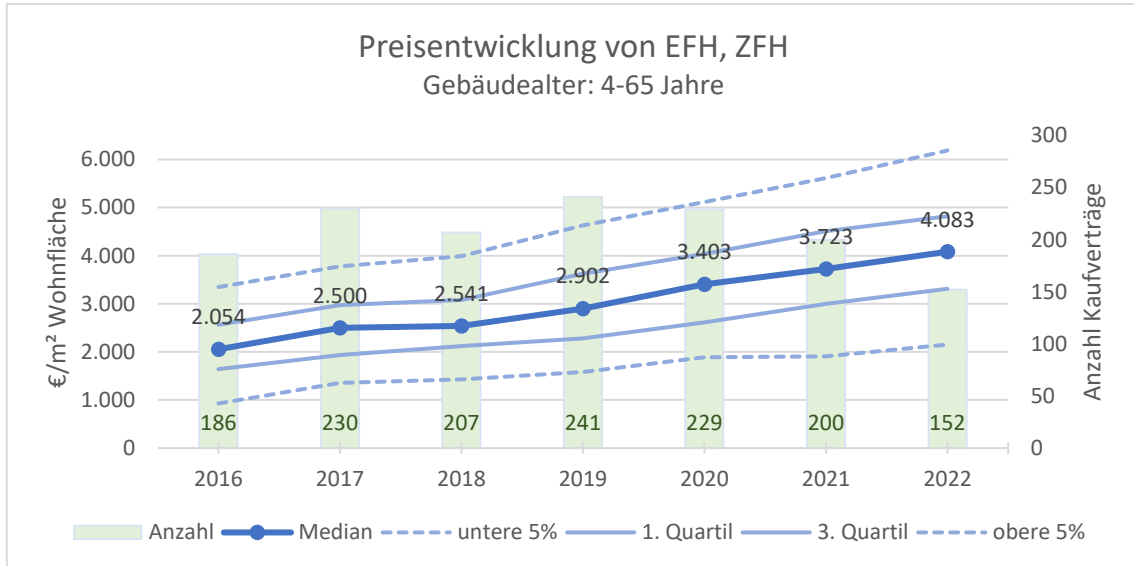


Abbildung 54: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge von EFH/ZFH

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

Tabelle 17: Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

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

<sup>16</sup> Basis der Indexreihe



Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

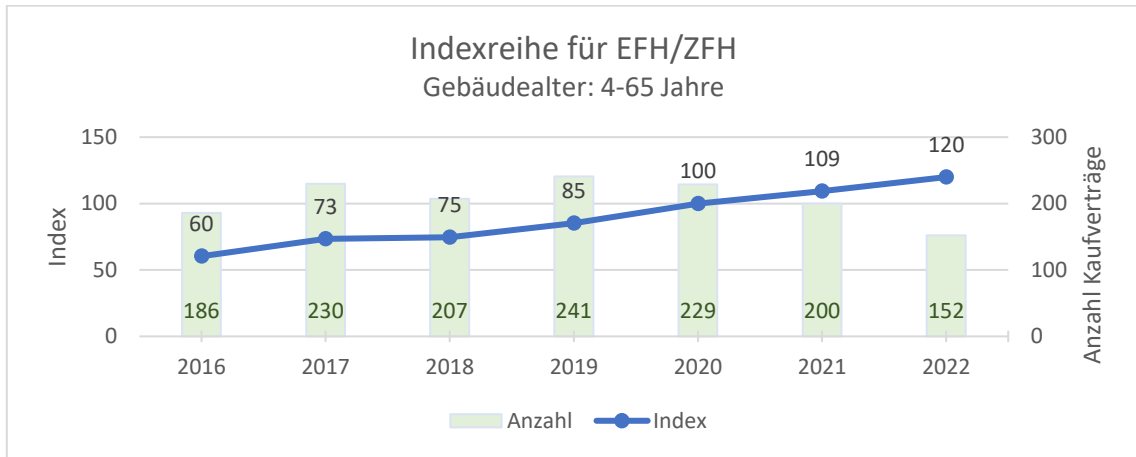


Abbildung 55: Indexreihe für EFH/ZFH, Bestand

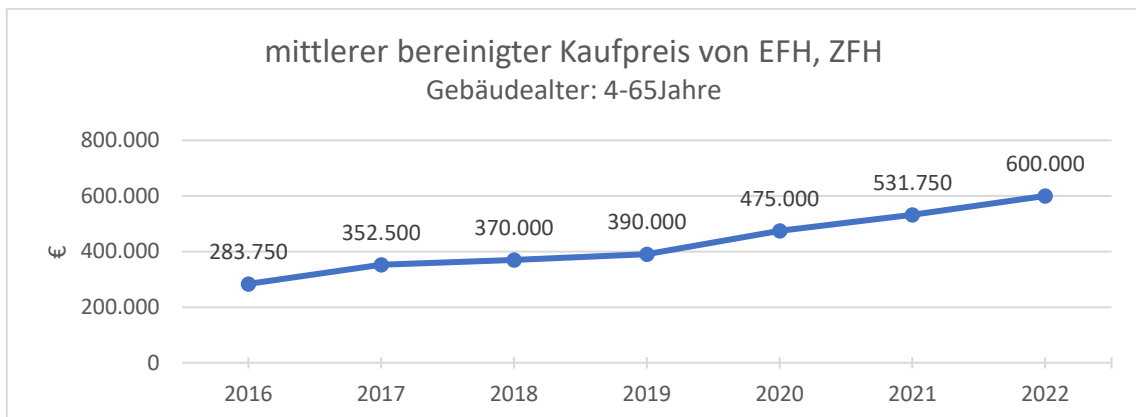


Abbildung 56: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH - Bestand

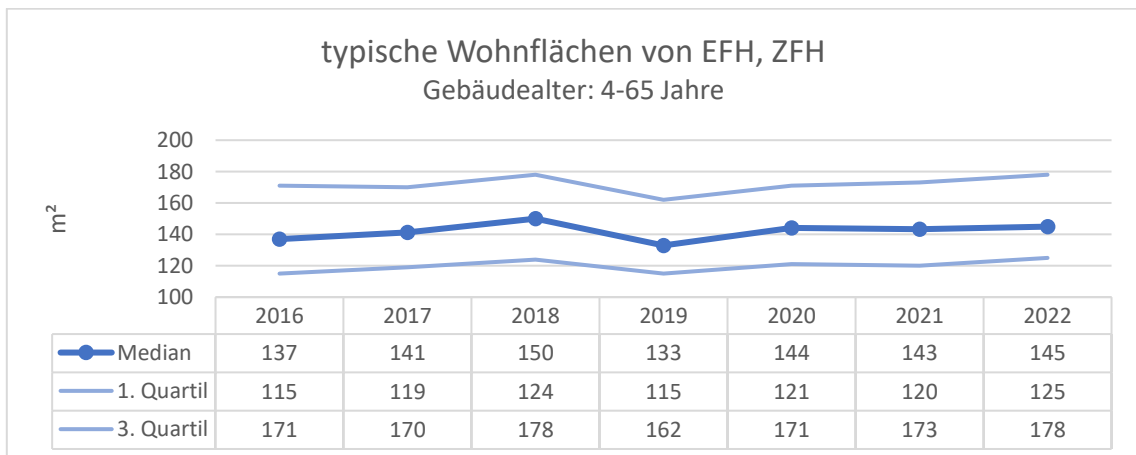


Abbildung 57: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Bestand

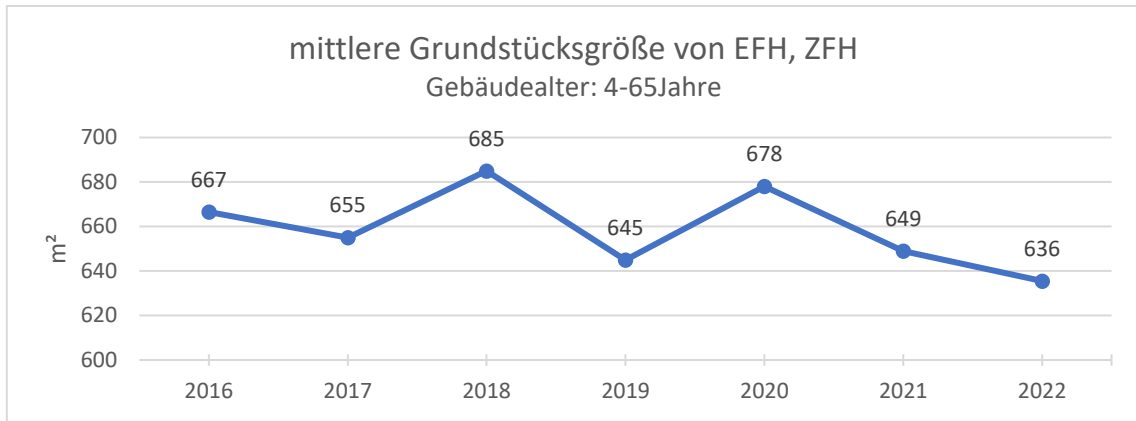


Abbildung 58: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Bestand

### 6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre

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

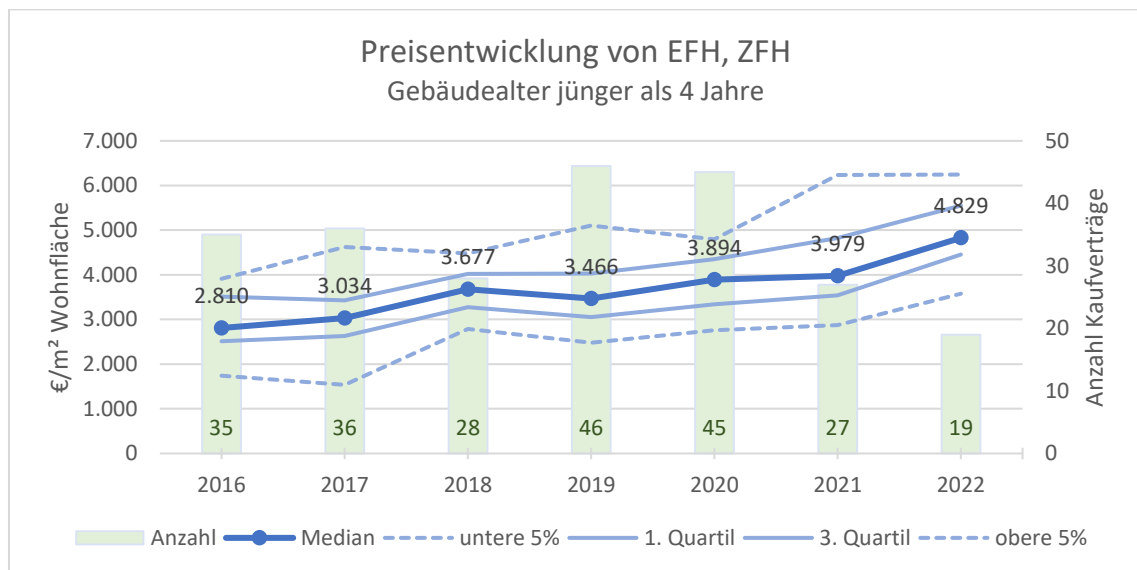


Abbildung 59: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

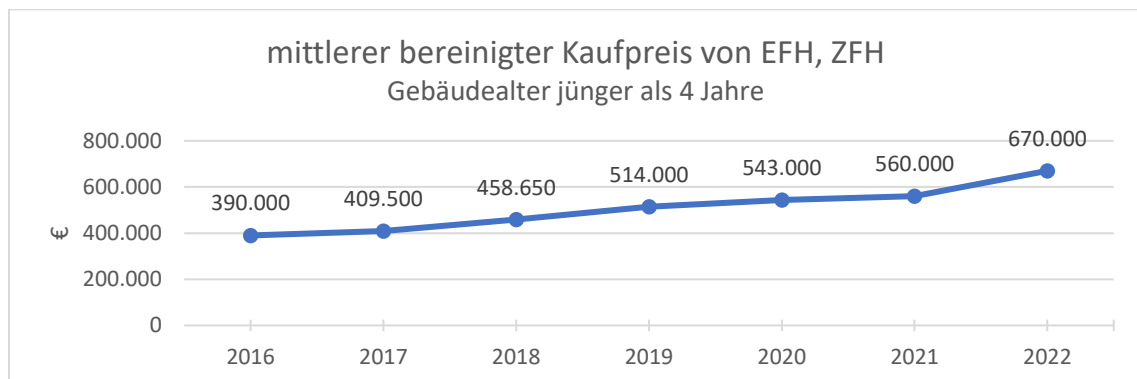


Abbildung 60: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Neubau

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

Tabelle 18: Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

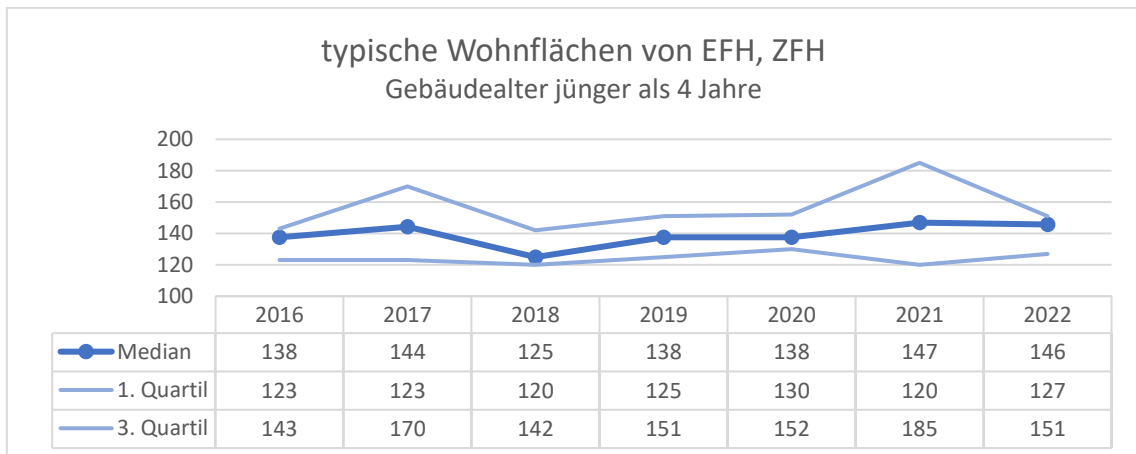


Abbildung 61: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

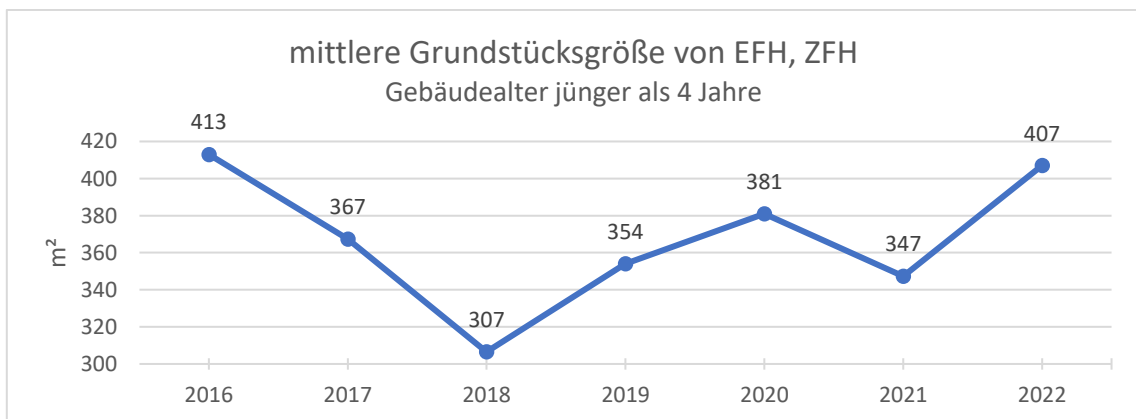


Abbildung 62: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

### 6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern

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

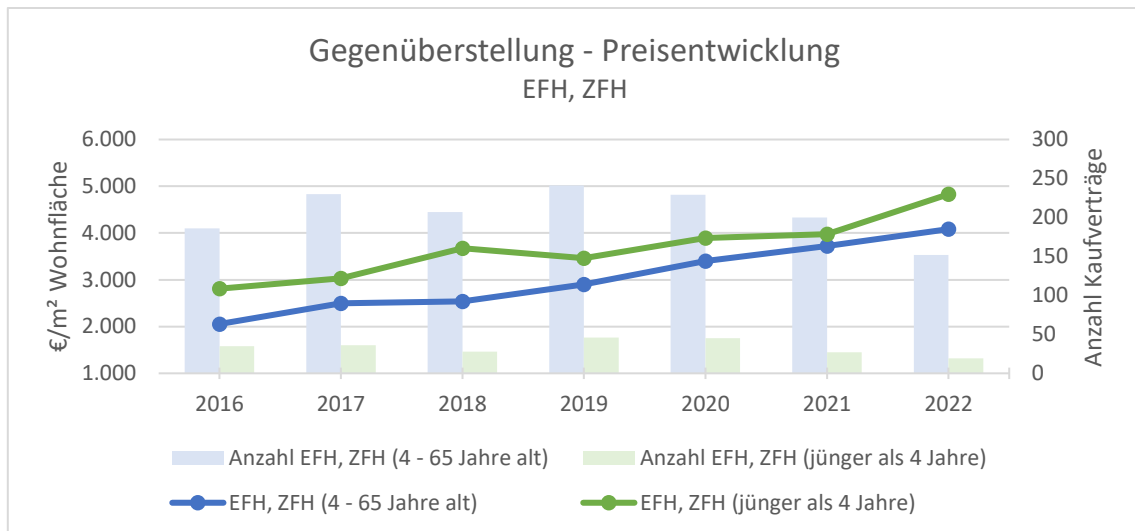


Abbildung 63: Gegenüberstellung Preisentwicklung

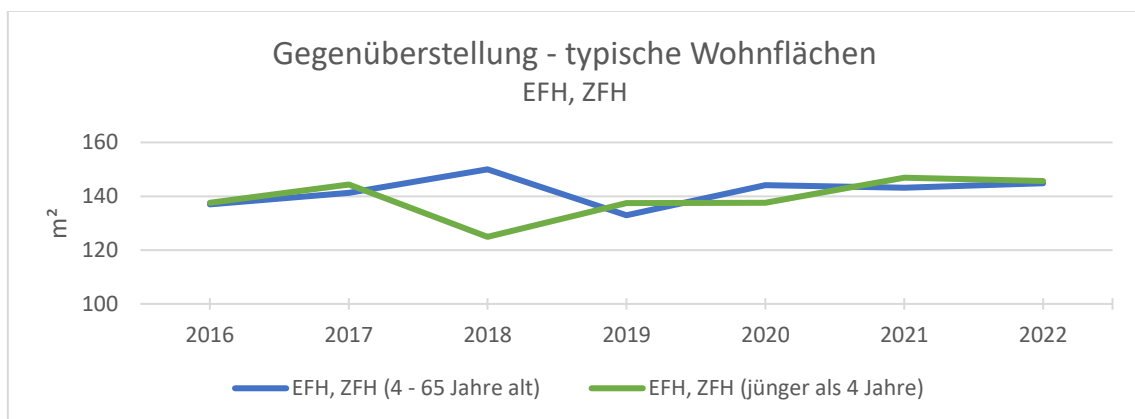


Abbildung 64: Gegenüberstellung Wohnfläche

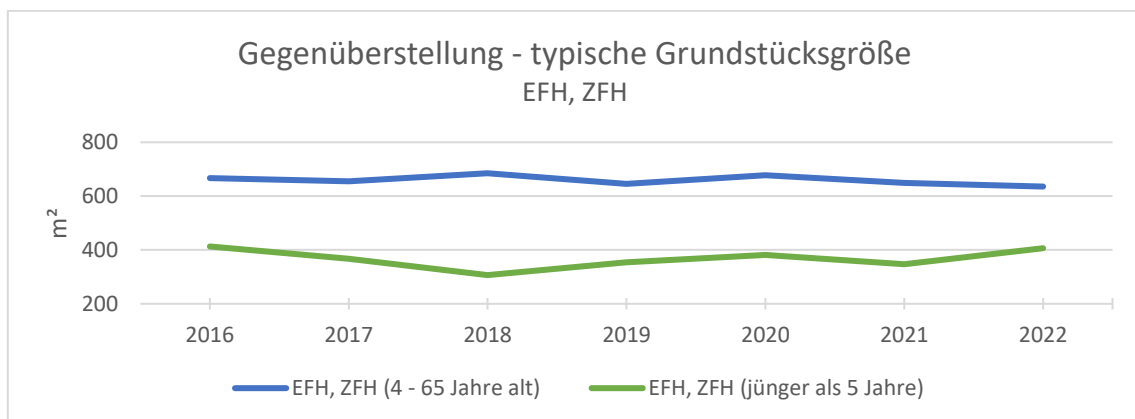


Abbildung 65: Gegenüberstellung Grundstücksgröße

## 7. Wohnungseigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohnungseigentum im Landkreis Landshut. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Die Kapitel 7.2.1 und 7.2.2 setzen sich anschließend genauer mit klassischen Wohnungen auseinander.

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise neben etwaigen mitveräußerten Inventar um den Wert der mitverkauften Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Tabelle 19 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2022 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

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

Tabelle 19: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

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

### 7.1 Umsatz – Wohnungseigentum

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

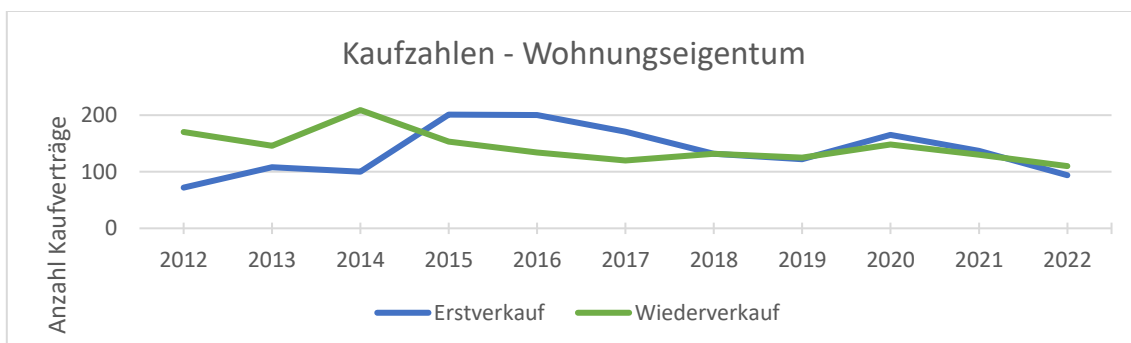


Abbildung 66: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

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

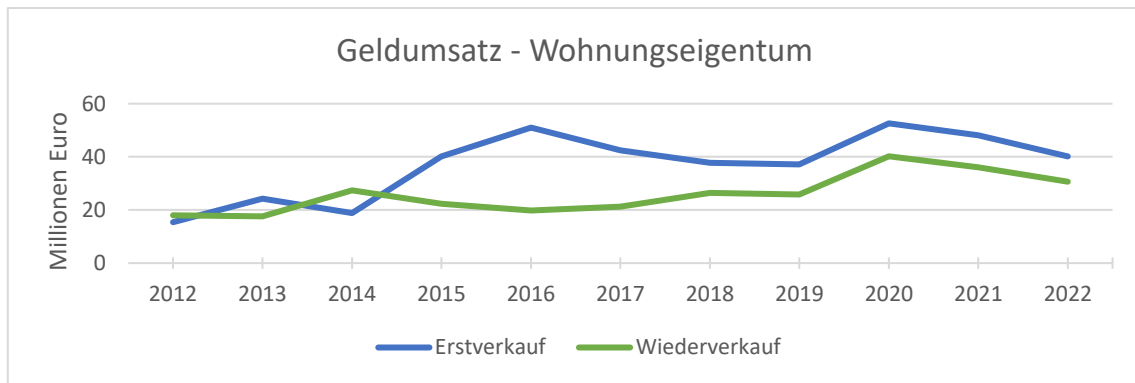


Abbildung 67: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

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

Tabelle 20: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

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

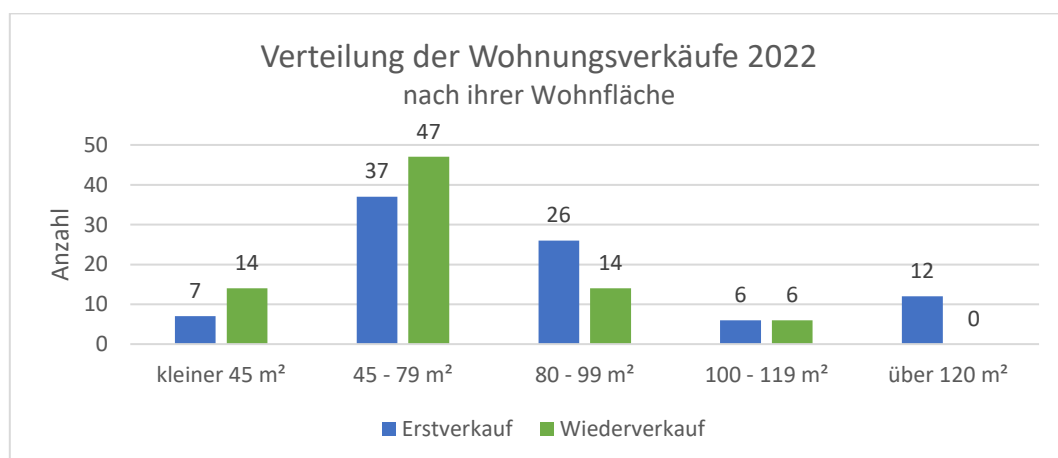


Abbildung 68: Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

## 7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen

Im Folgenden werden klassische Eigentumswohnungen weiter untersucht und anhand des hier in Tabelle 21 aufgeführten Modells auf Basis der beschriebenen Stichprobe ausgewertet sowie die zugehörigen Indexreihen abgeleitet. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

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

### Hinweis:

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

### Übersicht Auswertung

<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2013 bis 2022; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	Nutzung: Wohnnutzung - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u> : 45 – 140m <sup>2</sup> - <u>Bodenwert</u> : der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u> : ursprüngliches Baujahr - <u>Gebäudealter</u> : Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr <u>Wiederverkauf</u> : 4 – 65 Jahre alt <u>Erstverkauf</u> : Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	€/m <sup>2</sup> Wohnfläche  Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ - Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - Wohnfläche [m <sup>2</sup> ] plausibilisierte Angaben aus Fragebögen, Kaufurkunden oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 21: ETW – Stichproben- und Modellbeschreibung

### 7.2.1 Wiederverkauf

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

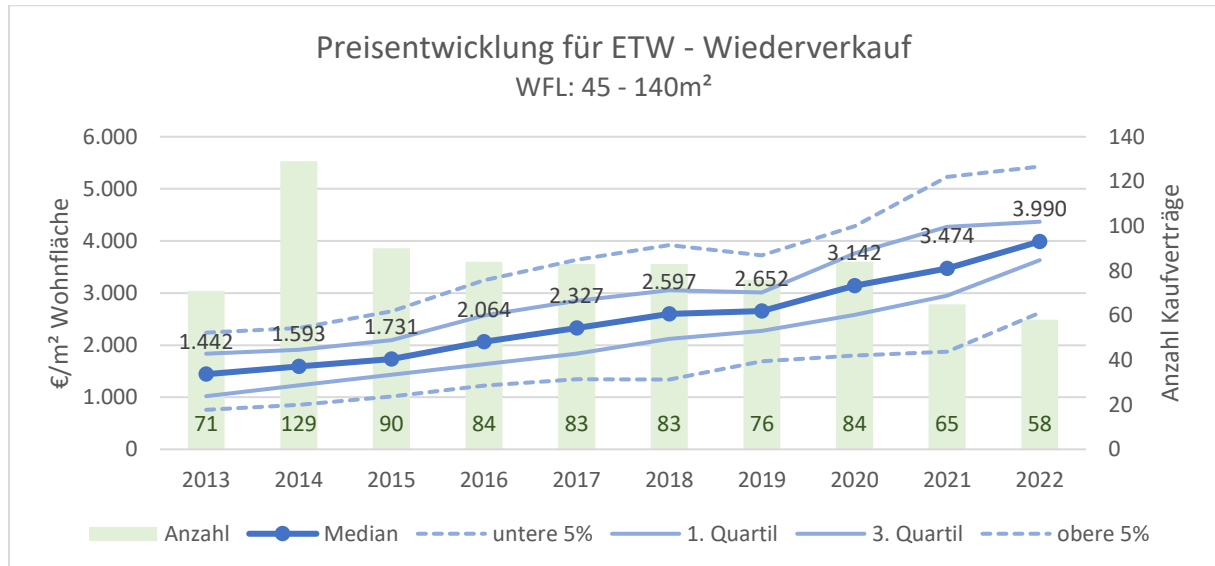


Abbildung 69: Preisentwicklung - Wiederverkauf

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

Tabelle 22: Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

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

<sup>17</sup> Basis der Indexreihe



Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

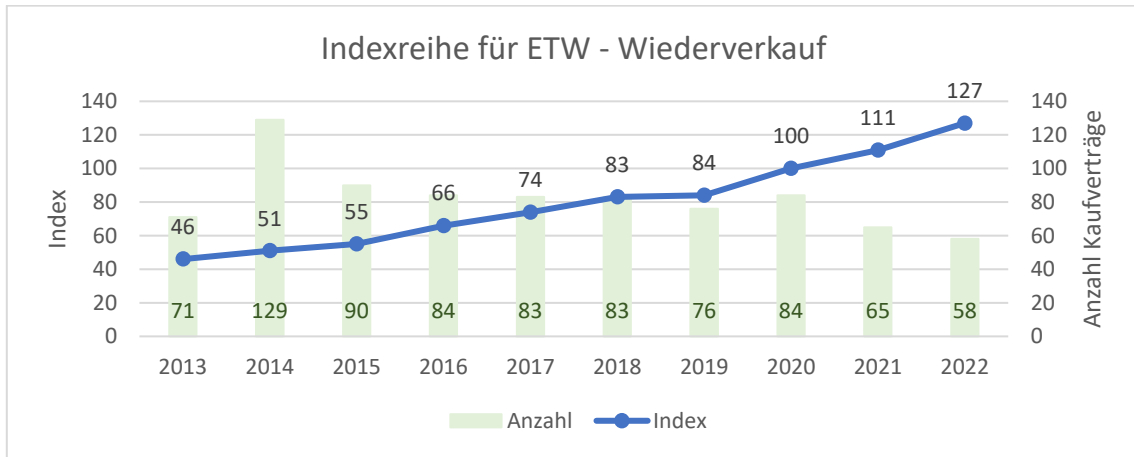


Abbildung 70: Indexreihe - ETW, Wiederverkauf

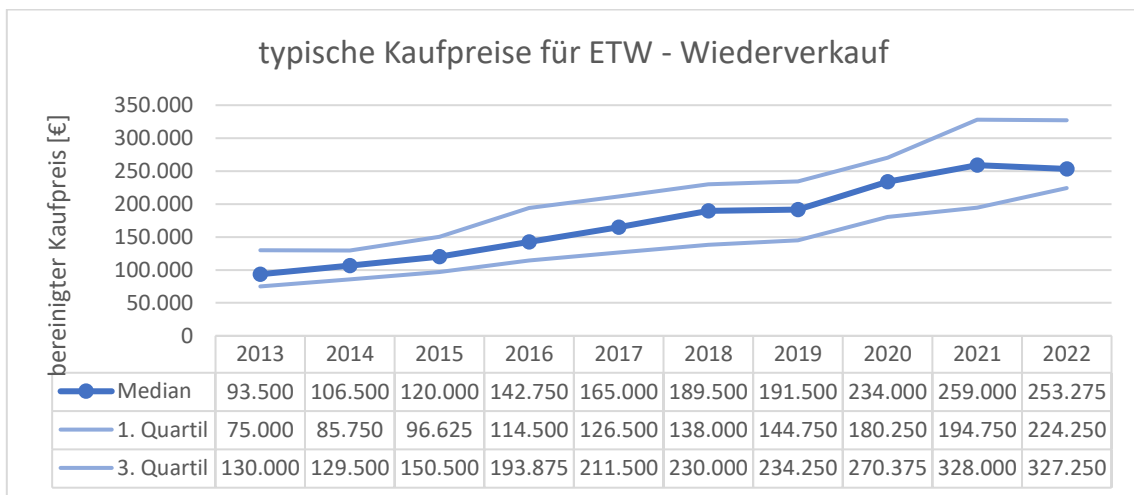


Abbildung 71: typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

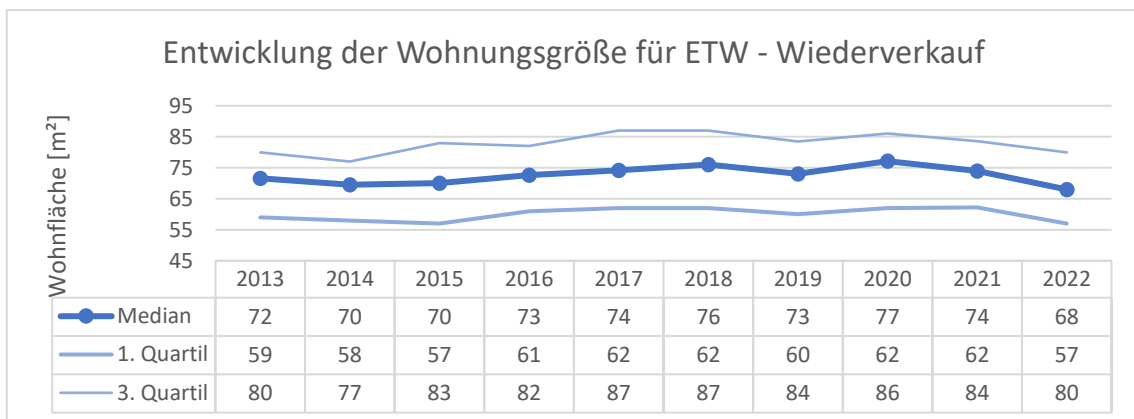


Abbildung 72: Entwicklung der Wohnungsgröße - Wiederverkauf

### 7.2.2 Erstverkauf

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

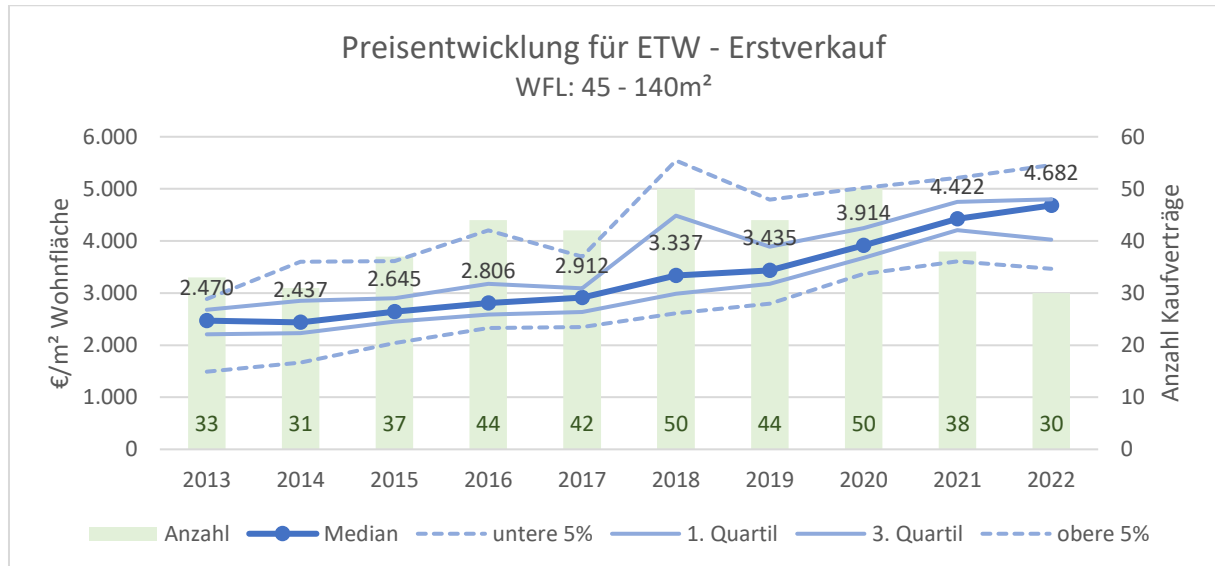


Abbildung 73: Preisentwicklung - Erstverkauf

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

Tabelle 23: Wertetabelle Wohnungseigentum - Erstverkauf

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

<sup>18</sup> Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

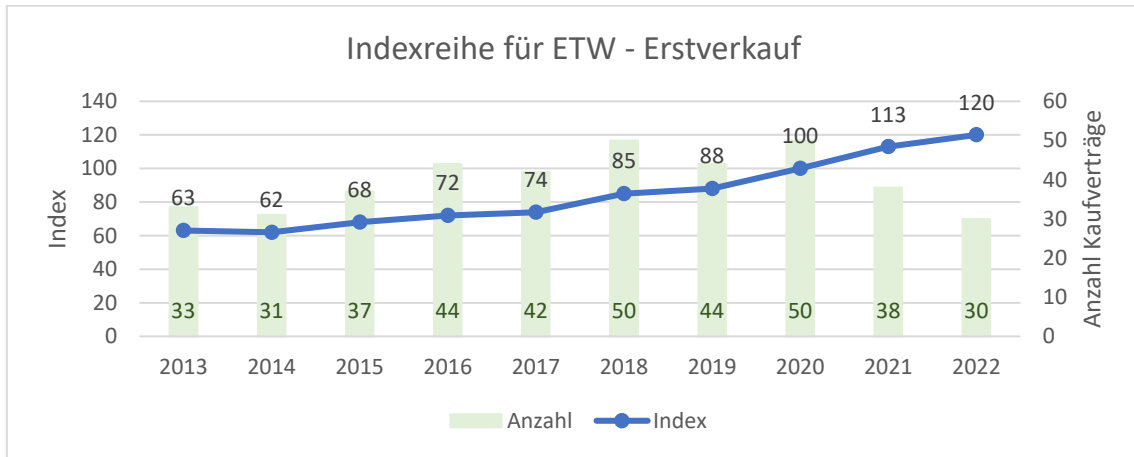


Abbildung 74: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf

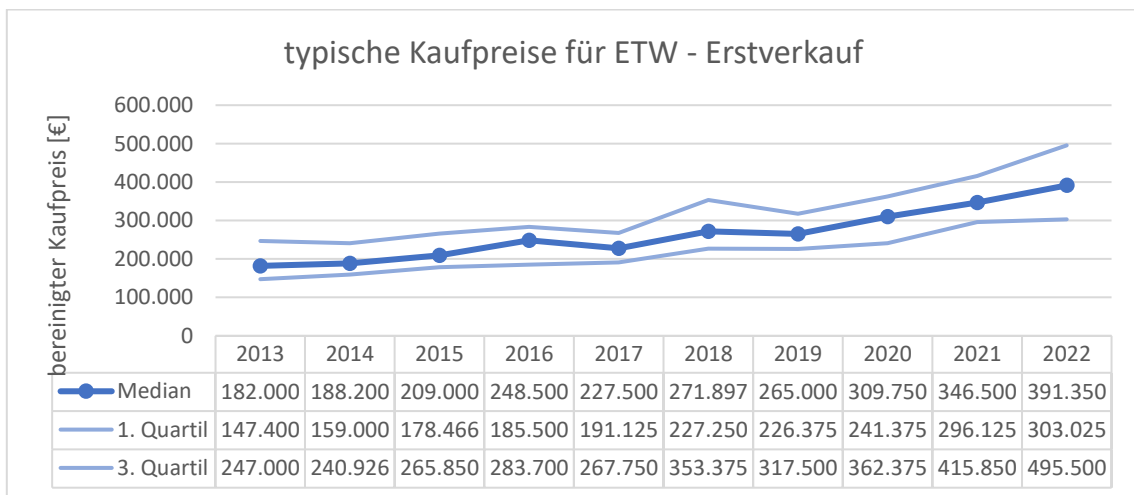


Abbildung 75: typische Kaufpreise für Wohnungen – Erstverkauf

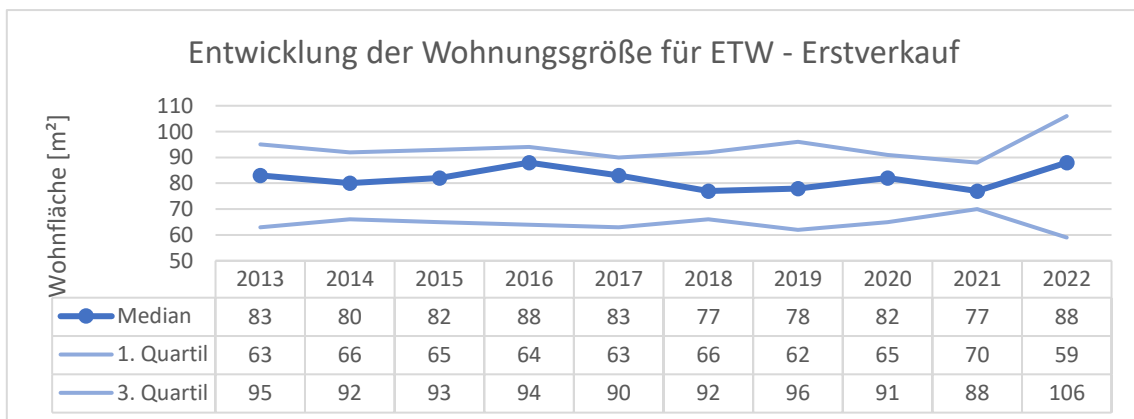


Abbildung 76: typische Wohnungsgrößen für Wohnungen - Erstverkauf

### 7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf

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

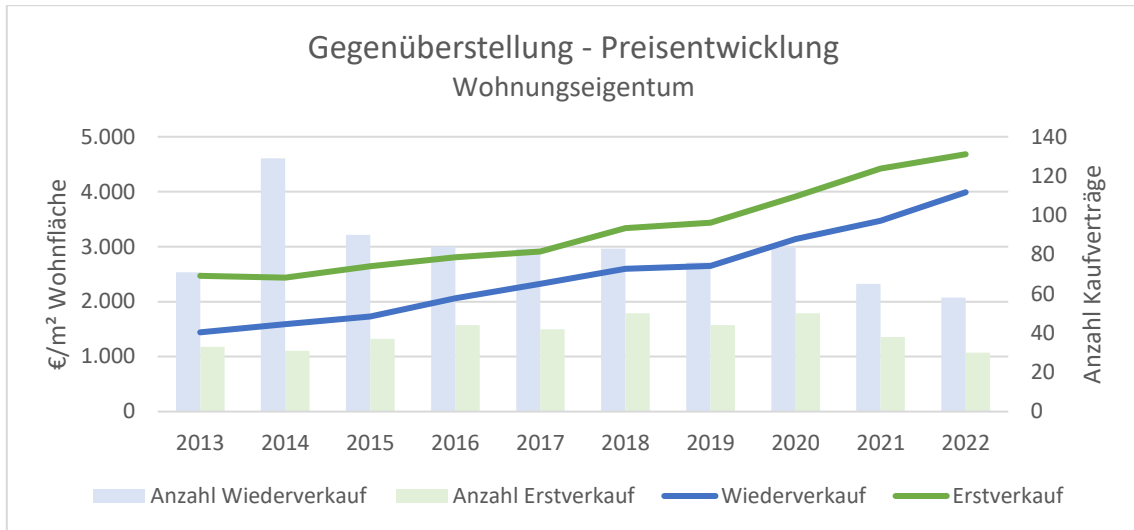


Abbildung 77: Gegenüberstellung Preisentwicklung - Wohnungseigentum

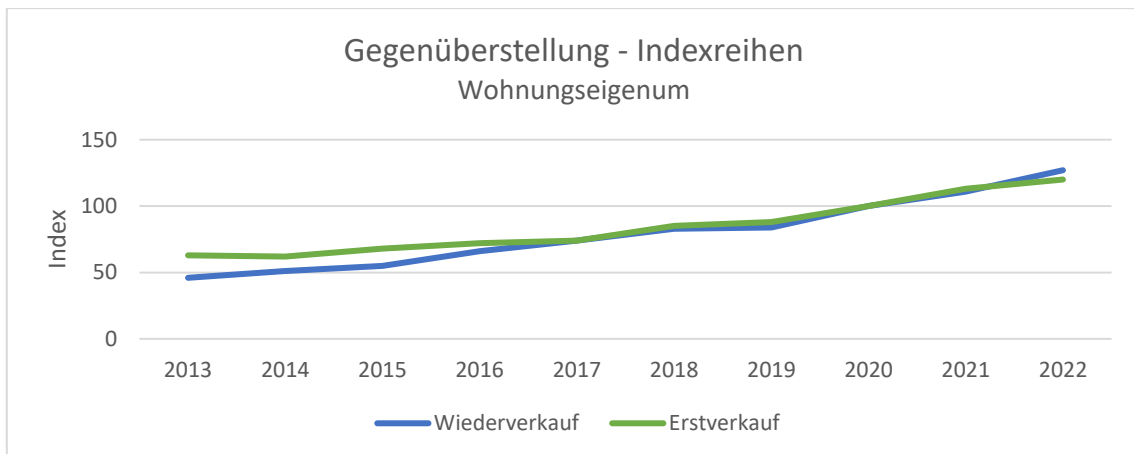


Abbildung 78: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnungseigentum

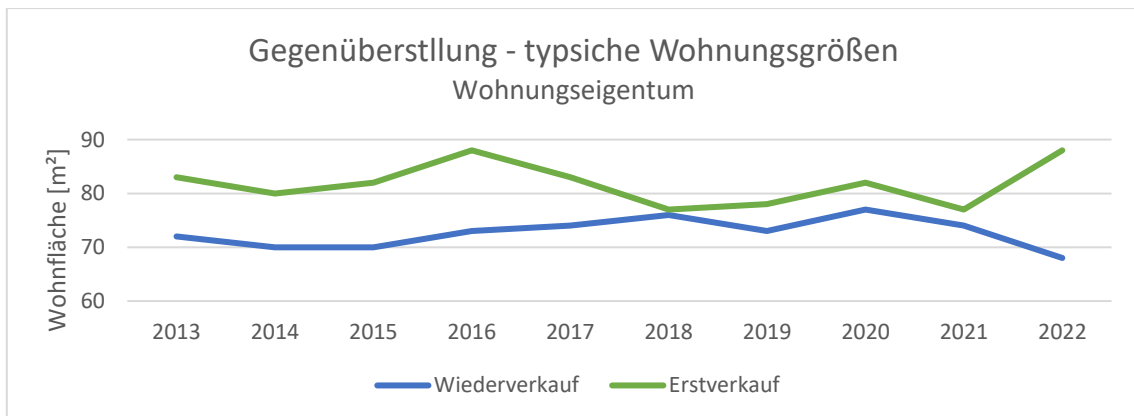


Abbildung 79: Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen - Wohnungseigentum

## **8. Vergleichsfaktoren (in Bearbeitung)**

Die Auswertung der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser beginnt voraussichtlich in Kürze.

Die Auswertung und Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum ist derzeit nicht absehbar.

## Statistische Kenngrößen

### Bestimmtheitsmaß $R^2$ :

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

### Korrelation:

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

### Median (Zentralwert):

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

### Mittelwert (arithmetisches Mittel):

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

### Multikollinearität:

Ein Problem der Regressionsanalyse. Es liegt vor, wenn zwei oder mehr erklärende Variablen eine sehr starke Korrelation miteinander haben. Mit zunehmender Multikollinearität wird das Verfahren zur Schätzung der Regressionskoeffizienten instabil und Aussagen zur Schätzung der Regressionskoeffizienten zunehmend ungenau. Die Modellinterpretation ist nicht mehr eindeutig.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Multikollinearit%C3%A4t> [28.10.2021]

**Perzentile:**

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

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

**Quartile:**

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

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

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

**Residuum:**

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

**Standardfehler:**

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

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

## Quellen und Bildnachweise

### Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Statistik kommunal 2021

Landkreis Landshut 09 274, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2041

Demographisches Profil für den Landkreis Landshut

### Titelbild

Ast - Bielerfeld, 2023, © Landratsamt Landshut

### Kartendarstellungen

Eigene Gestaltung mit folgenden Basisdaten

WMS basemap.de  
Web Raster

© basemap.de/ BKG 02 2023  
[Lizenz](#)

ATKIS® Basis-DLM

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