

# **Grundstücksmarktbericht 2024**

## **für den Landkreis Landshut**



**Allgemeine und statistische Auswertungen**  
Bezugszeitraum 2023



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Landshut**

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



## **Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut zum Stichtag 31.12.2023**

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 Jasmin Fischer B. Eng. (FH) 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:	November 2024

## Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Abkürzungsverzeichnis .....	3
Vorwort .....	4
1. Der Gutachterausschuss.....	5
2. Strukturdaten zum Landkreis Landshut .....	7
3. Übersicht Grundstücksmarkt .....	12
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	12
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten .....	14
4. Unbebaute Grundstücke .....	17
4.1 Unbebaut - Umsatz.....	17
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – inkl. Indexreihen .....	19
4.3 Gewerbe - Bauland .....	24
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	25
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	25
5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben .....	28
5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe .....	29
5.2.2 Grünland .....	32
5.2.3 Forst (mit Bestockung) .....	34
6. Bebaute Grundstücke.....	36
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	36
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Indexreihe .....	39
6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4 - 65 Jahre.....	40
6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre .....	42
6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern .....	44
7. Wohnungseigentum .....	45
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum .....	45
7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen .....	47
7.2.1 Wiederverkauf .....	48
7.2.2 Erstverkauf.....	50
7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf .....	52
8. Indexreihen im Überblick.....	53
Statistische Kenngrößen .....	54
Quellen und Bildnachweise.....	56

## 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

Die Entwicklungen der letzten Jahre vom Ukrainekrieg über weiter steigende Baukosten, der Inflation und weitergehende Zinssteigerungen scheinen 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 2022 deutlich aber im Jahr 2023 ablesen. In wie weit sich die Stagnation bzw. ein Rückgang der Preise in den kommenden Jahren fortsetzt oder sich der Markt erholt, wird die Auswertung von 2024 zeigen. In der Gesamtjahresauswertung 2023 lassen sich die Auswirkungen deutlich 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

## 2. Strukturdaten zum Landkreis Landshut

### Geographie

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

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

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



Abbildung 2: Landkreis Landshut<sup>2</sup>

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.

<sup>2</sup> Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung



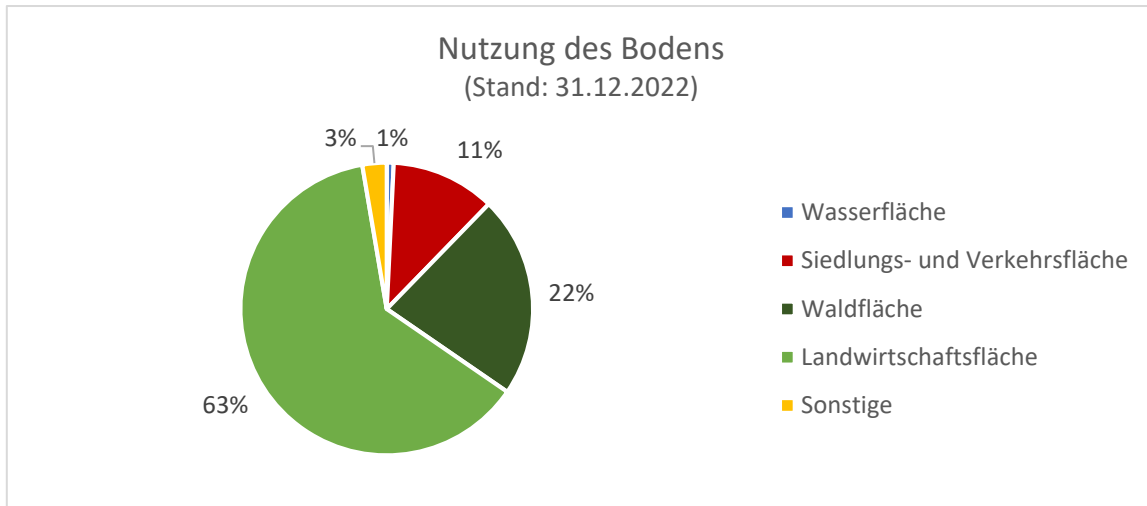


Abbildung 3: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens<sup>3</sup>

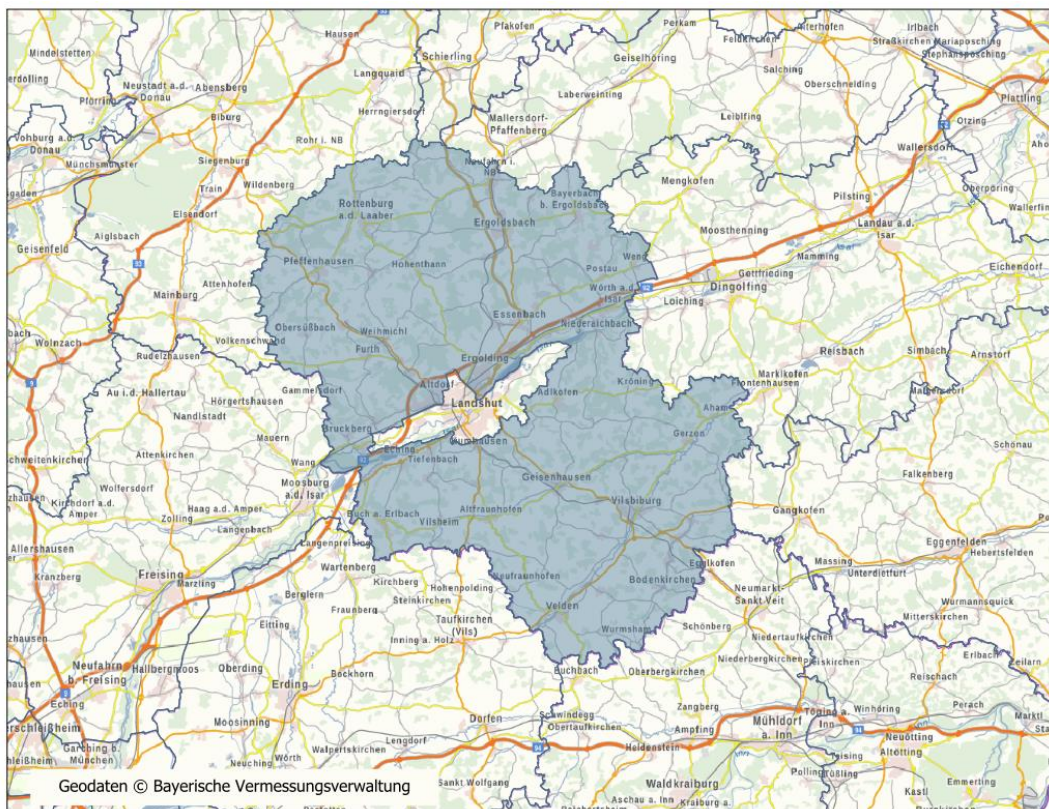


Abbildung 4: Übersichtskarte Landkreis Landshut mit Umgebung

### Bevölkerungsdaten und Altersstruktur:

Im Landkreis Landshut leben 164 773<sup>4</sup> Menschen (Stand: 31.12.2022). Das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 120 Personen pro Quadratkilometer. Bevölkerungsschwerpunkte sind die Städte Rottenburg an der Laaber und Vilsbiburg sowie die Märkte Ergolding, Altdorf und Essenbach.

<sup>3</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

<sup>4</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (12.07.2024)

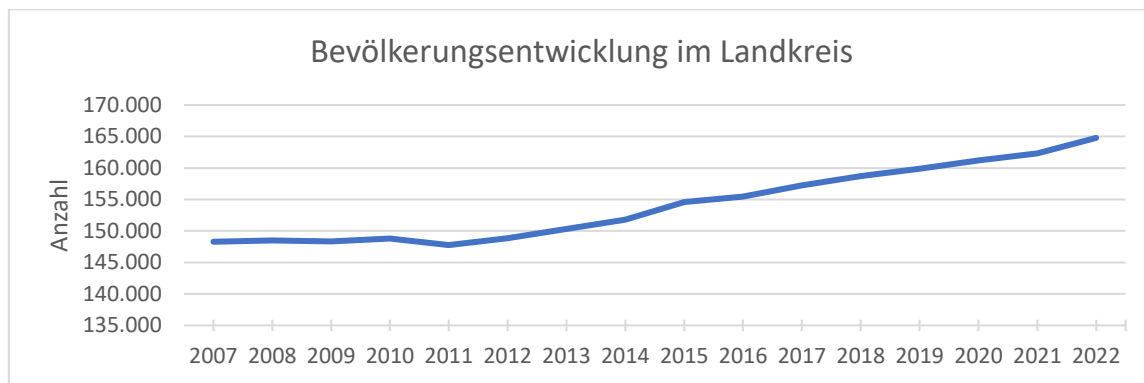


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis<sup>5</sup>

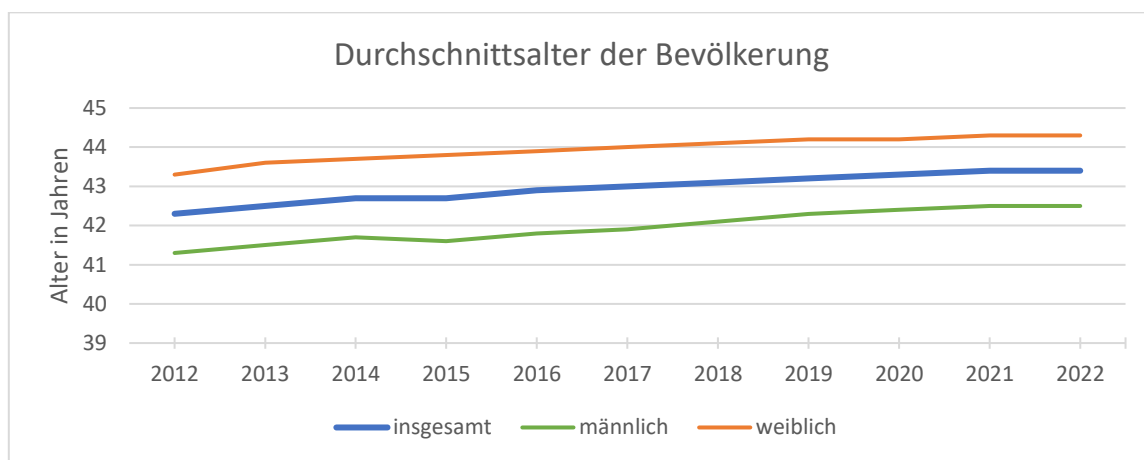


Abbildung 6: Entwicklung des Durchschnittsalters<sup>6</sup>

Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2022 bis 2042. Die folgende Tabelle gibt einige Kennzahlen dazu wieder. Abbildung 7 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2022 und prognostiziert für 2042.

		Landkreis Landshut	Kreisfreie Stadt Landshut	Niederbayern	Bayern
<b>Einwohner</b>	2022	164.800	75.500	1,27 Mio.	13,37 Mio.
	2042	185.000	82.600	1,35 Mio.	13,98 Mio.
<b>Bevölkerungsanstieg</b>		+ 12,3 %	+ 9,5 %	+ 6,2 %	+ 4,6 %
<b>Durchschnittsalter</b>	2022	43,4	43,5	44,4	44,0
	2044	45,1	45,2	46,4	45,4

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

<sup>5</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

<sup>6</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

<sup>7</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis 2042

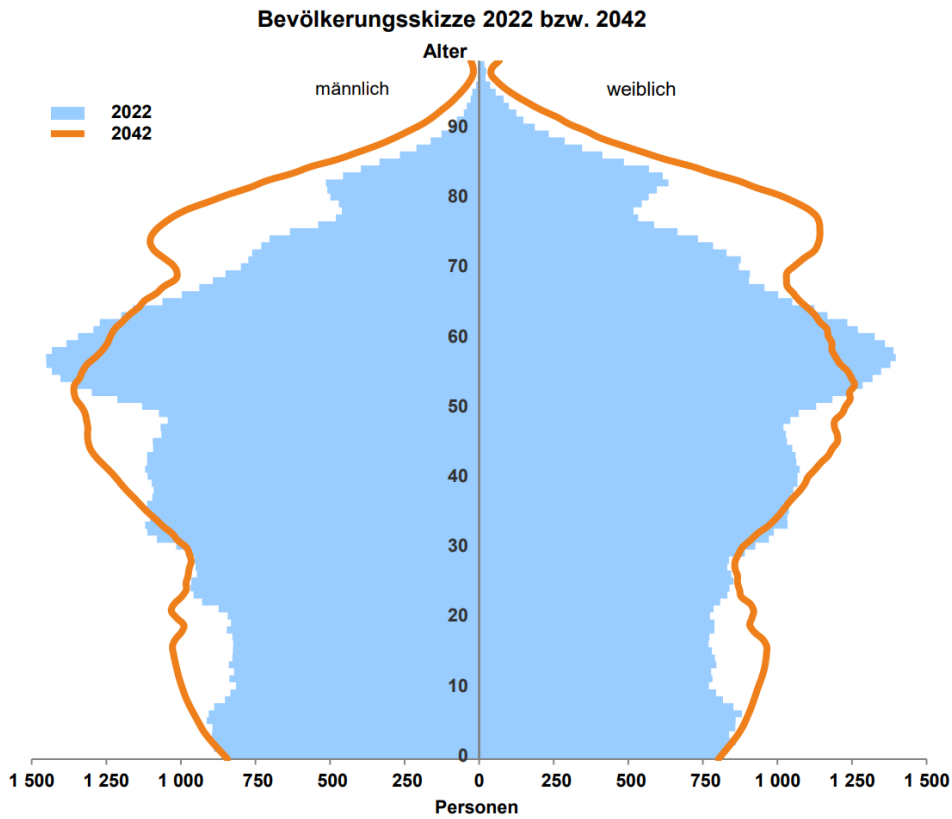


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert<sup>8</sup>

### 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.

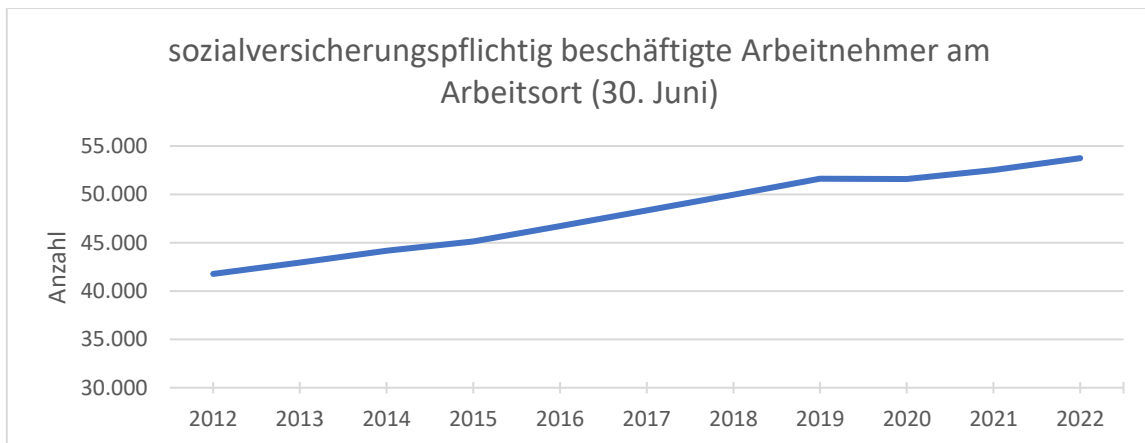


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort<sup>9</sup>

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

<sup>9</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

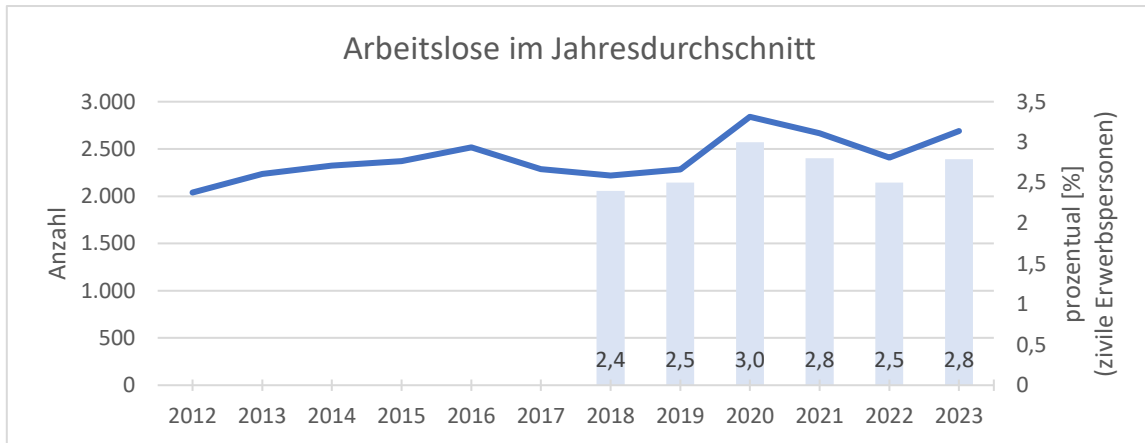


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen<sup>10</sup>

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. Seit 2020 nimmt dieser besonders stark zu.

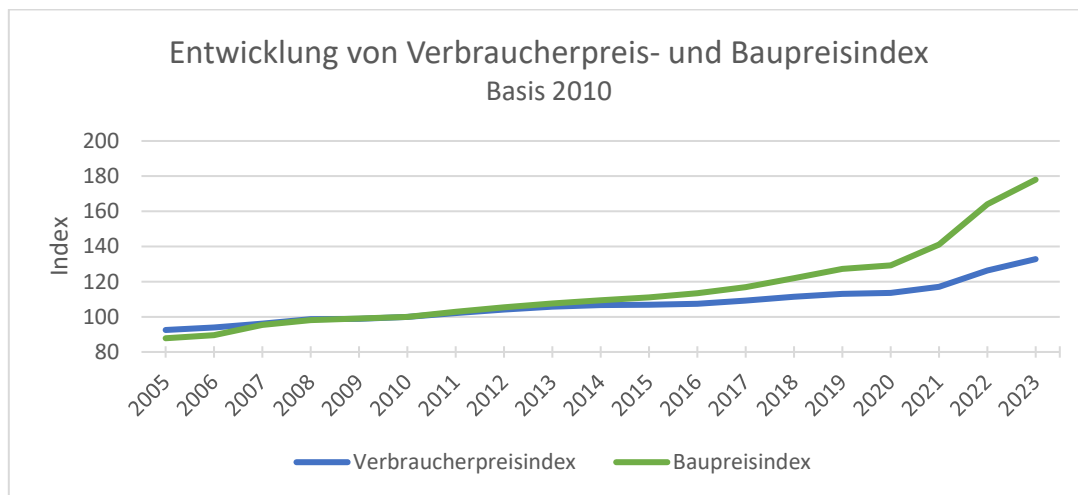


Abbildung 10: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex<sup>11 12</sup>

<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) (12.07.2024); Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

<sup>11</sup><https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128> (12.07.2024)

<sup>12</sup><https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (12.07.2024)

### 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. Im Vergleich zu den Vorjahren ist seit Beginn des Ukrainekriegs ein Einbruch auf dem Markt zu verzeichnen, der mit der Inflation, steigenden Zinsen und erhöhten Baukosten einhergeht. Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz sind rückläufig. Seit dem Vorjahr ist die Anzahl an Kaufverträgen um ca. 20 % auf 1067 Fälle zurückgegangen, der Geldumsatz ist im Landkreis sogar um ca. 30 % auf 357 Millionen Euro eingebrochen.

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Mittelwert Letzte 10 Jahre	
				Anz. Verträge	Geldumsatz
2010	1.569	195	555		
2011	1.620	246	543		
2012	1.875	275	582		
2013	1.876	377	713		
2014	1.880	383	486		
2015	1.967	368	523		
2016	1.917	359	462	1.693	281
2017	1.804	455	698	1.730	300
2018	1.550	463	518	1.754	329
2019	1.703	553	559	1.774	367
2020	1.764	544	409	1.794	402
2021	1.683	571	395	1.799	434
2022	1.355	525	390	1.747	459
2023	1.067	357	408	1.669	458
<b>Veränderung zu 2022</b>	- 21 %	- 32 %	5 %	- 5 %	0 %

Tabelle 2: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

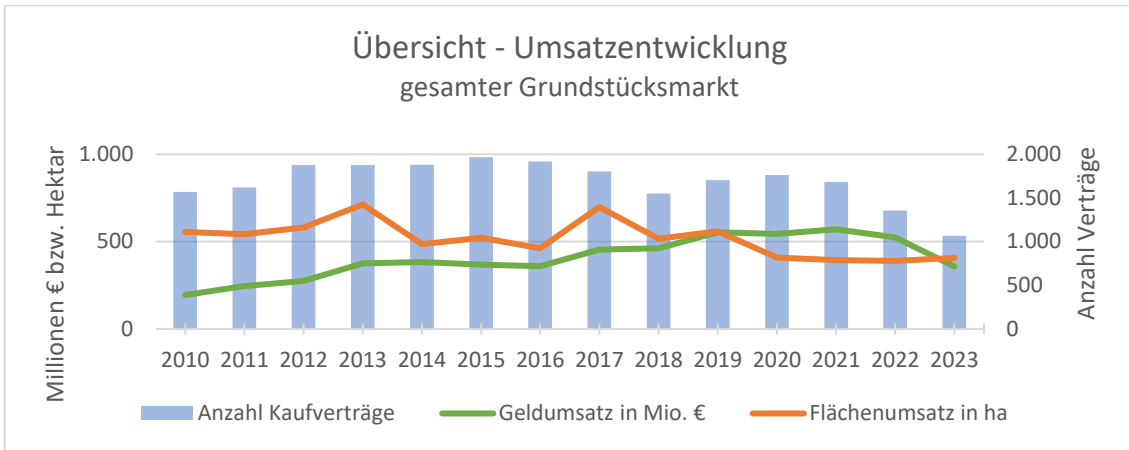


Abbildung 11: Umsatzentwicklung gesamter Markt

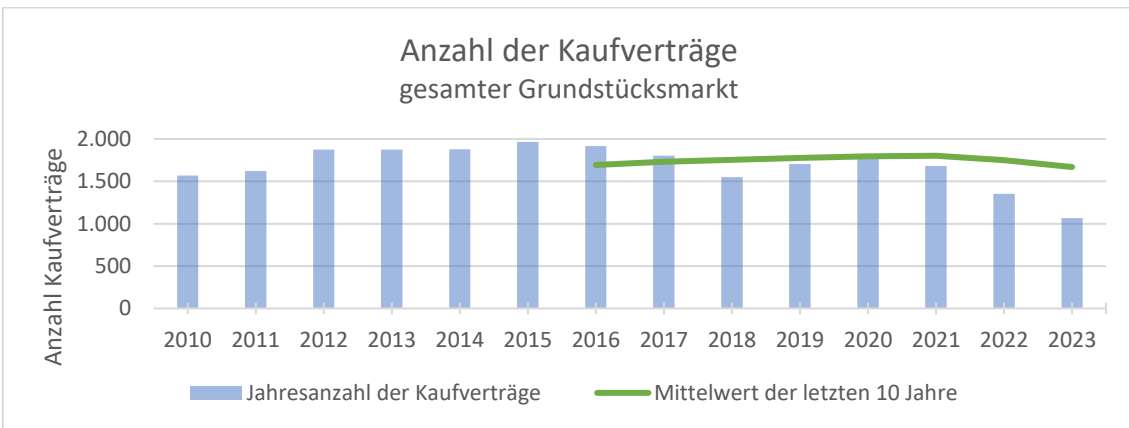


Abbildung 12: jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. mittlere Anzahl der letzten 10 Jahre

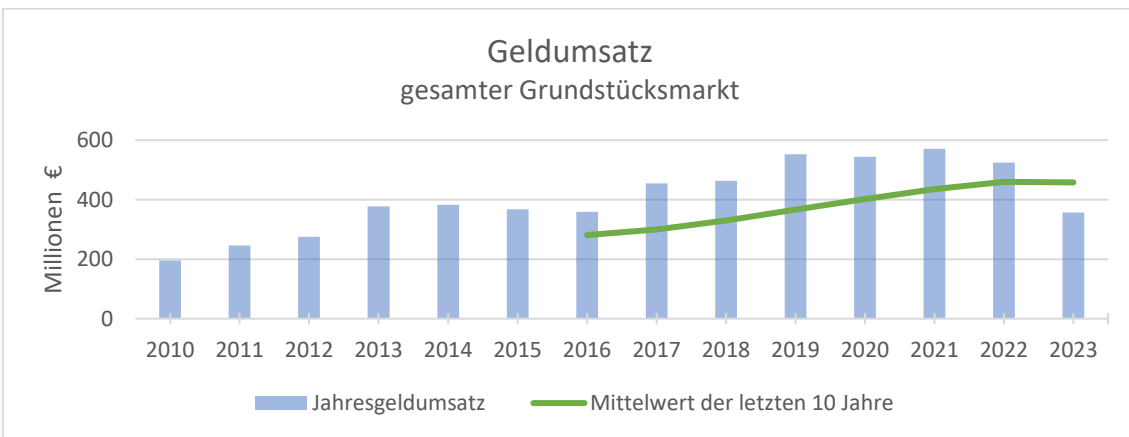


Abbildung 13: jährlicher Geldumsatz vs. mittlerer Geldumsatz der letzten 10 Jahre

## 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

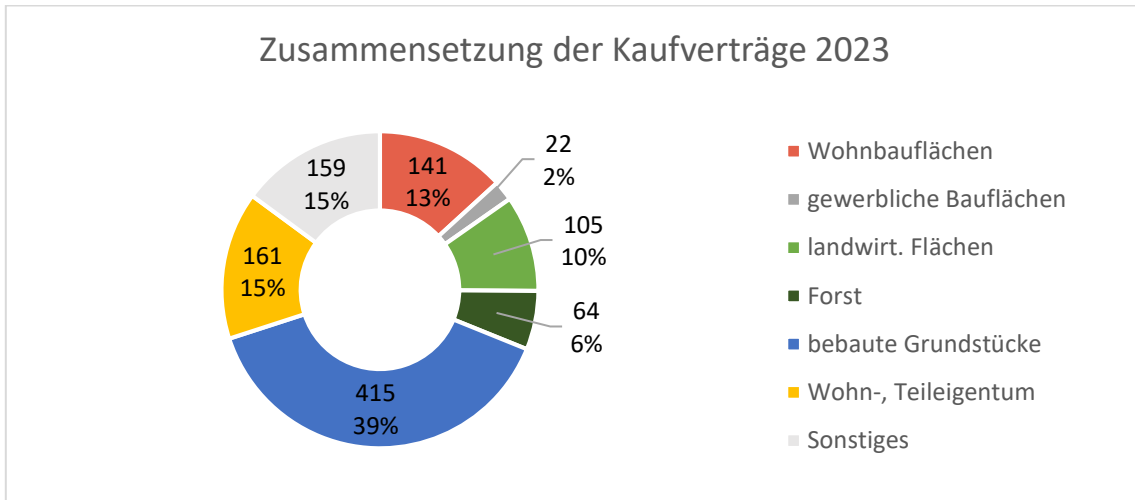


Abbildung 14: Zusammensetzung der Kaufverträge 2023

Abbildung 14 zeigt die Zusammensetzung der Kaufverträge 2023. Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohn- und Teileigentum sowie Wohnbauflächen. Gemeinsam vereinen sie über die Hälfte 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.

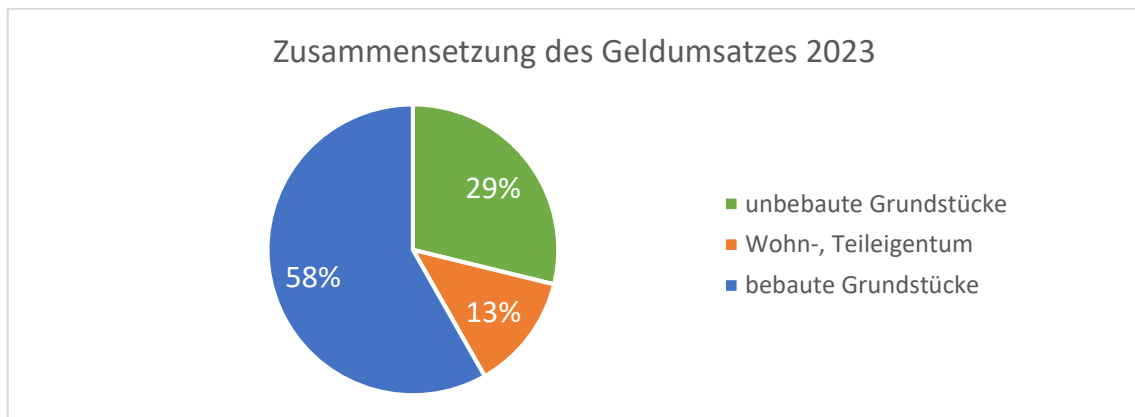


Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2022

Besonders auffällig ist der starke Rückgang bei der Anzahl der Kaufverträge sowie beim Geldumsatz des Teilmарkes Wohn- und Teileigentum. Es wurden nur noch halb so viele Teileigentumsobjekte wie im Vorjahr verkauft und der Geldumsatz ist im Vergleich zu 2022 um 60% eingebrochen. Doch auch der Umsatz der Teilmärkte unbebaute und bebaute Grundstücke sind rückläufig.

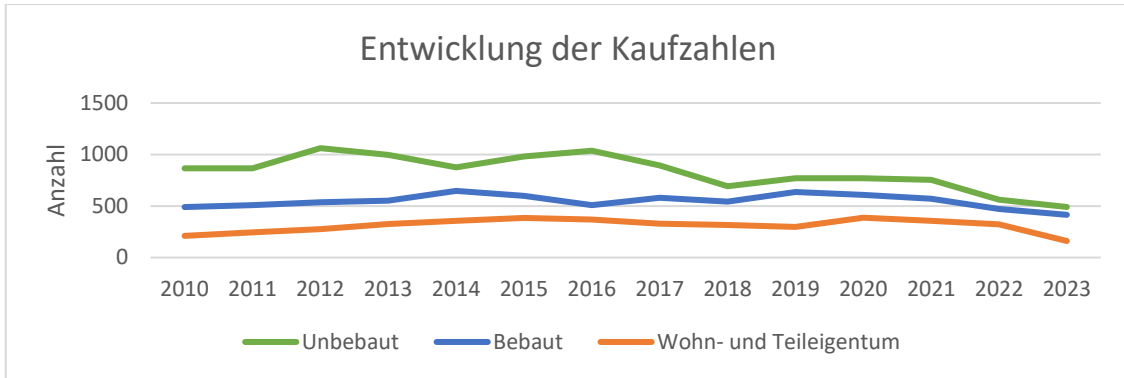


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten

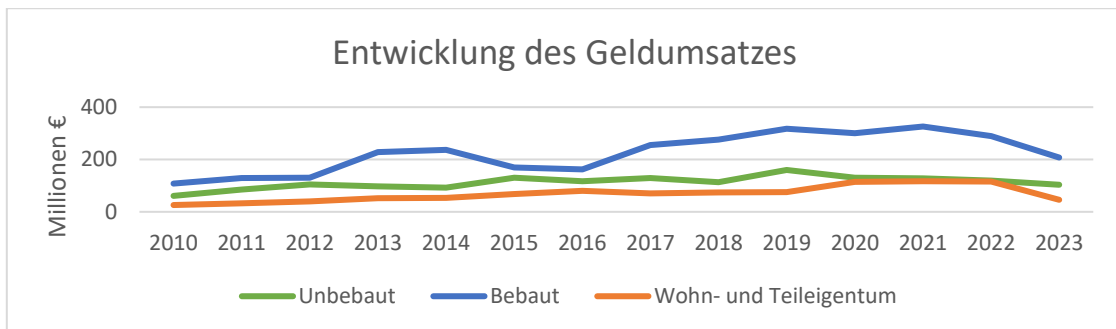


Abbildung 17: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

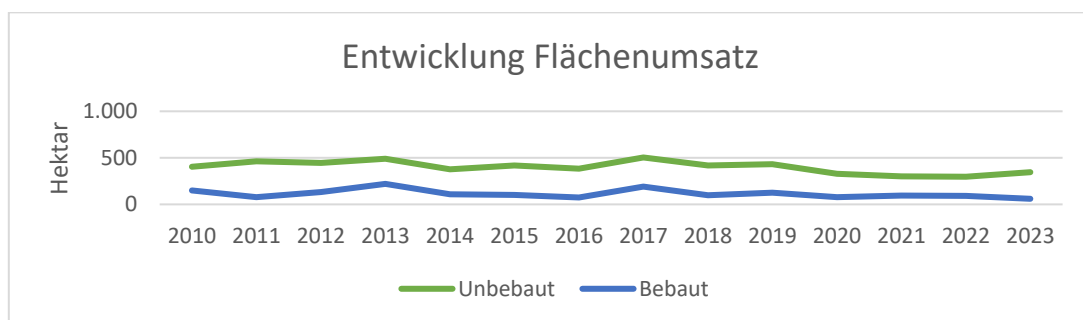


Abbildung 18: Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten



	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]	
	UB	BB	WEG	UB	BB	WEG	UB	BB
<b>2010</b>	866	491	212	61	108	26	403	151
<b>2011</b>	867	508	245	85	129	32	464	77
<b>2012</b>	1062	536	277	105	130	40	447	133
<b>2013</b>	998	553	325	97	228	52	491	220
<b>2014</b>	877	647	356	93	237	53	377	107
<b>2015</b>	982	600	385	131	169	68	418	103
<b>2016</b>	1038	510	369	117	162	80	384	75
<b>2017</b>	895	579	330	129	255	71	504	192
<b>2018</b>	691	544	315	113	276	74	418	98
<b>2019</b>	769	635	299	160	318	75	431	126
<b>2020</b>	770	607	387	130	300	114	328	78
<b>2021</b>	754	571	358	128	326	117	300	93
<b>2022</b>	563	471	321	119	290	116	297	91
<b>2023</b>	491	415	161	103	208	46	347	60
<b>Veränderung zu 2022</b>	- 13 %	- 12 %	- 50 %	- 13 %	- 28 %	- 60 %	+ 17 %	- 34 %

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. 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.

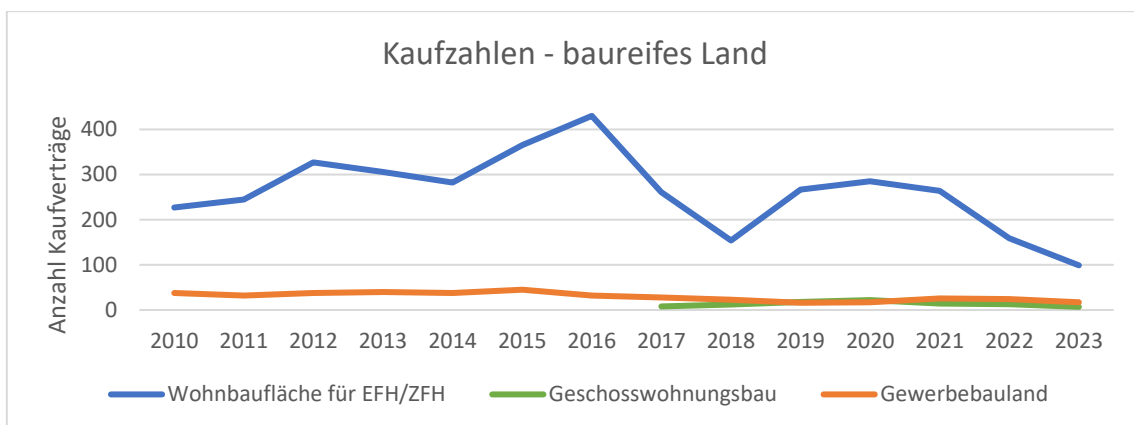


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

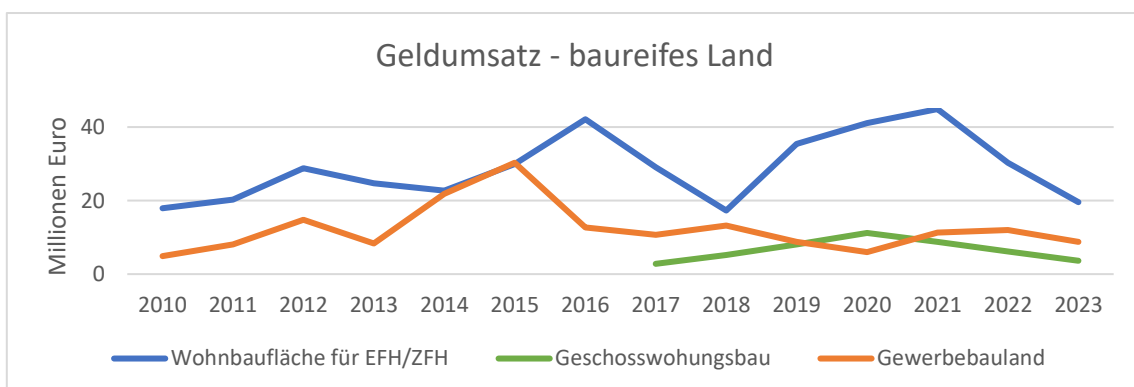


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

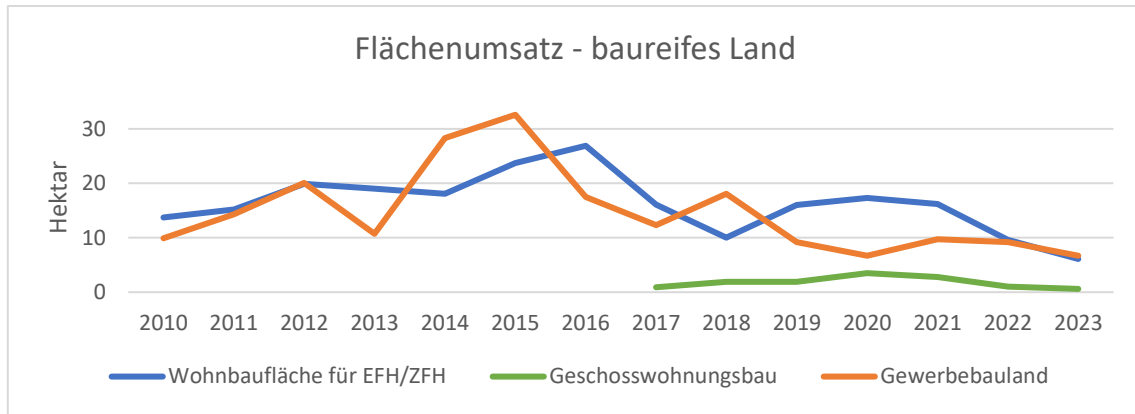


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	WI	WG	G	WI	WG	G	WI	WG	G
<b>2010</b>	227		38	17,9		4,9	13,7		9,9
<b>2011</b>	245		32	20,3		8,1	15,2		14,3
<b>2012</b>	327		38	28,8		14,8	19,9		20,1
<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>	264	14	26	44,9	8,8	11,3	16,2	2,8	9,7
<b>2022</b>	159	13	24	30,3	6,2	12,0	9,6	1,0	9,2
<b>2023</b>	99	7	17	19,6	3,6	8,8	6,1	0,6	6,7
<b>Änderung zu 2022</b>	- 38%	- 46%	- 29%	- 35%	- 42%	- 27%	- 36%	- 40%	- 27%

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 ähnlichen Entwicklungen in den Landkreisgemeinden erfolgt keine Einteilung mehr in zwei Lagen. Sowohl die Gemeinden entlang der Autobahn A92 und die Kommunen, die an die kreisfreie Stadt Landshut angrenzen als auch die ländlich geprägten Gemeinden wiesen in den vergangenen Jahren ähnliche Bodenpreisentwicklungen auf.

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 31.12.2023
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	Unbebaute Bauplätze (Wohn-/Mischgebiete) <ul style="list-style-type: none"> <li>- geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- geplante Nutzung: <b>individuelles Wohnen</b> soweit bekannt (Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)</li> <li>- erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen</li> <li>- Grundstücksgröße: 170 – 1.000m<sup>2</sup></li> <li>- Ohne Abbruchobjekte/ Freilegungen</li> <li>- Ohne vergünstigte Veräußerungen</li> <li>- <u>Neue Baugebiete</u>: Gewichtung der Verkäufe</li> </ul>
<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: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereinigter Kaufpreis [€]</li> <li>- Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</li> </ul> Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 5: WI – Stichproben- und Modellbeschreibung

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

2023 ist die Preisentwicklung erstmals seit 2014 wieder leicht rückläufig bzw. stagnierend auf einem hohen Niveau. Die einzelnen Werte können der Tabelle 6 entnommen werden.

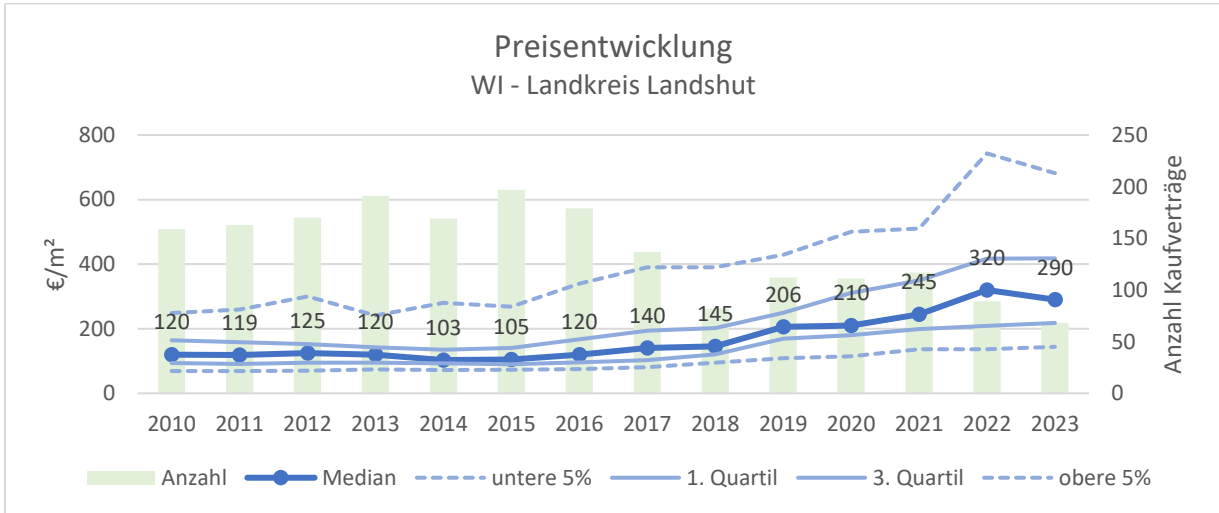


Abbildung 22: Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EFH/ZFH

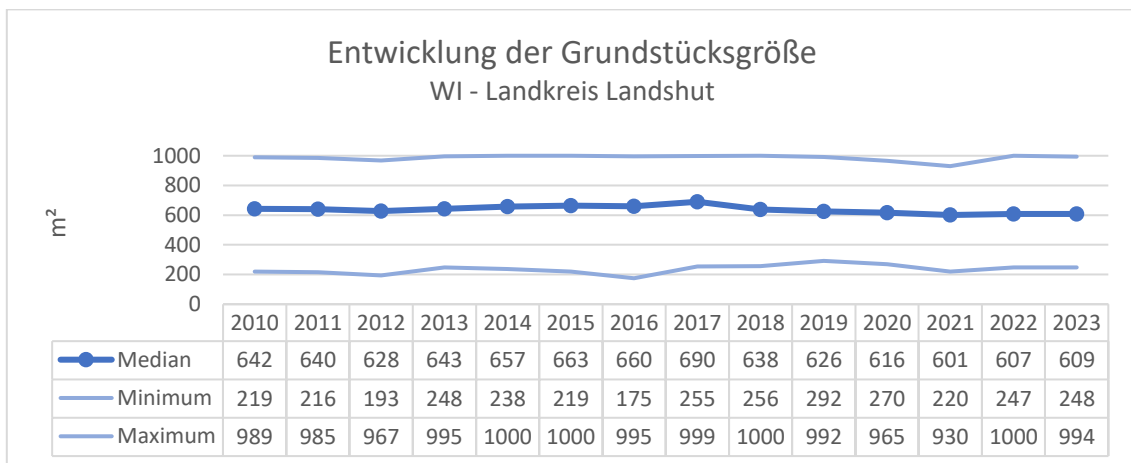


Abbildung 23: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]				Index	Grundstücksgröße Median [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne			Median			
		Untere 5 %	Mittlere 50%					Obere 5 %
			1. Quartil	3. Quartil				
2010 <sup>13</sup>	159	69	94	164	249	120	<b>100</b>	642
2011	163	69	91	158	259	119	<b>99</b>	640
2012	170	70	95	152	300	125	<b>104</b>	628
2013	191	74	95	142	241	120	<b>100</b>	643
2014	169	72	93	135	280	103	<b>86</b>	657
2015	197	73	90	140	268	105	<b>88</b>	663
2016	179	75	96	167	340	120	<b>100</b>	660
2017	137	81	103	194	390	140	<b>117</b>	690
2018	82	95	121	202	390	145	<b>121</b>	638
2019	112	109	169	250	429	206	<b>172</b>	626
2020	111	115	180	311	500	210	<b>175</b>	616
2021	117	137	199	350	510	245	<b>204</b>	601
2022	89	137	209	417	743	320	<b>267</b>	607
2023	68	144	218	418	682	290	<b>242</b>	609
<b>Veränderung Zu 2022</b>	- 24%	+ 5%	+ 4%	0	- 8%	- 9%	<b>- 9%</b>	0

Tabelle 6: Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH

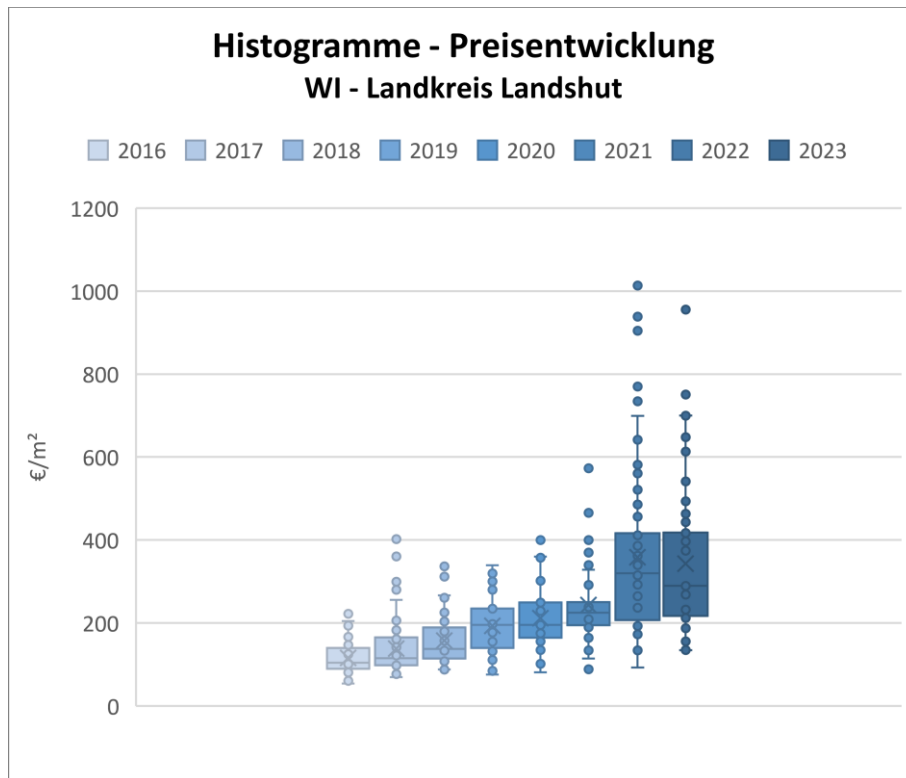


Abbildung 24: Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland - Boxplot

<sup>13</sup> Basisjahr der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

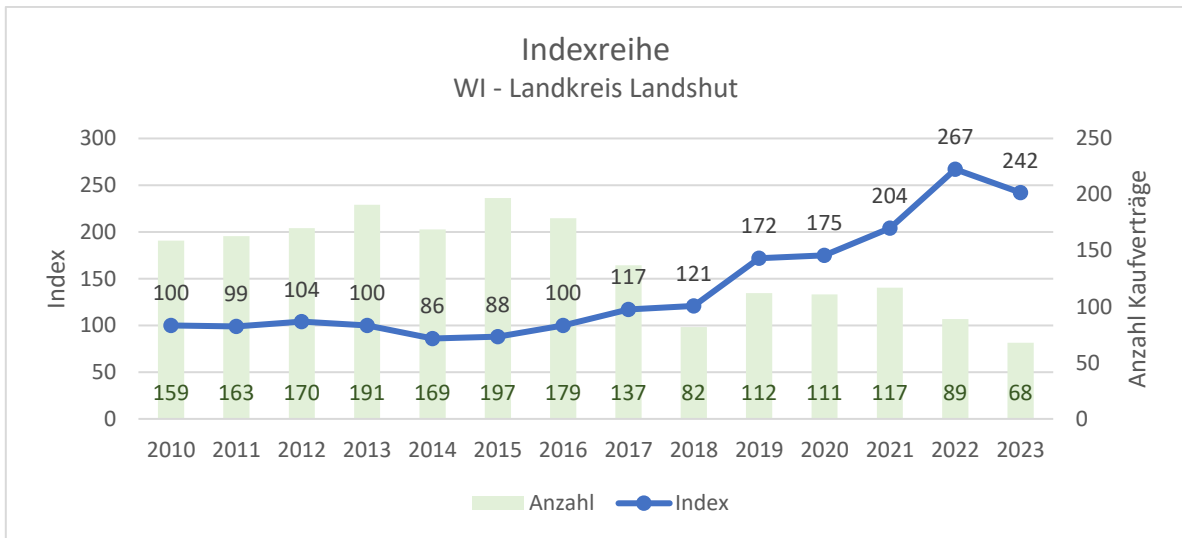


Abbildung 25: Indexreihe – Wohnbaufläche EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

## Gegenüberstellung unterschiedlicher Lagen im Landkreis

Aufgrund der hohen preislichen Unterschiede sollen im Folgenden die Preisentwicklungen verschiedener Lagen gegenübergestellt werden.

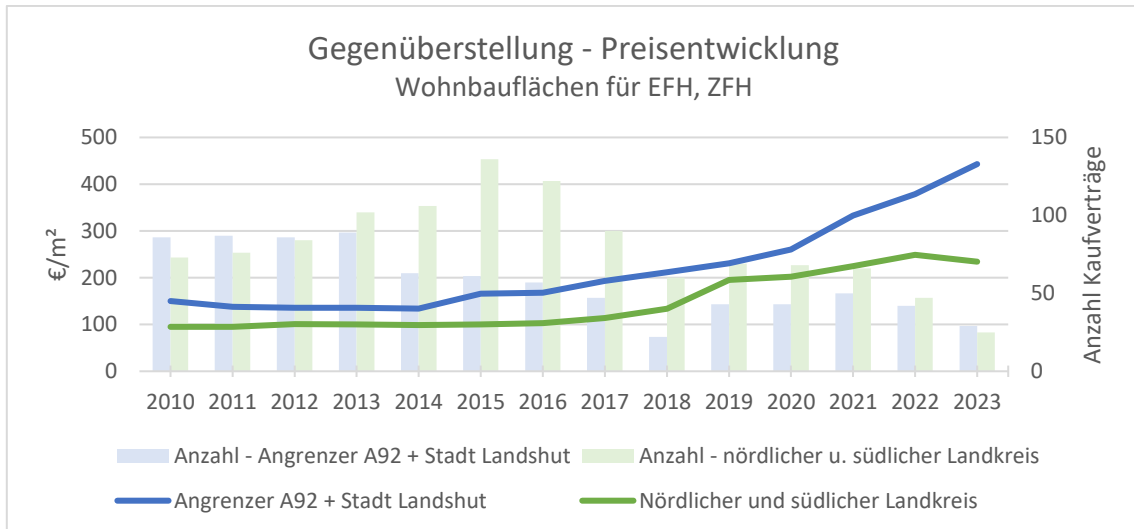


Abbildung 26: Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

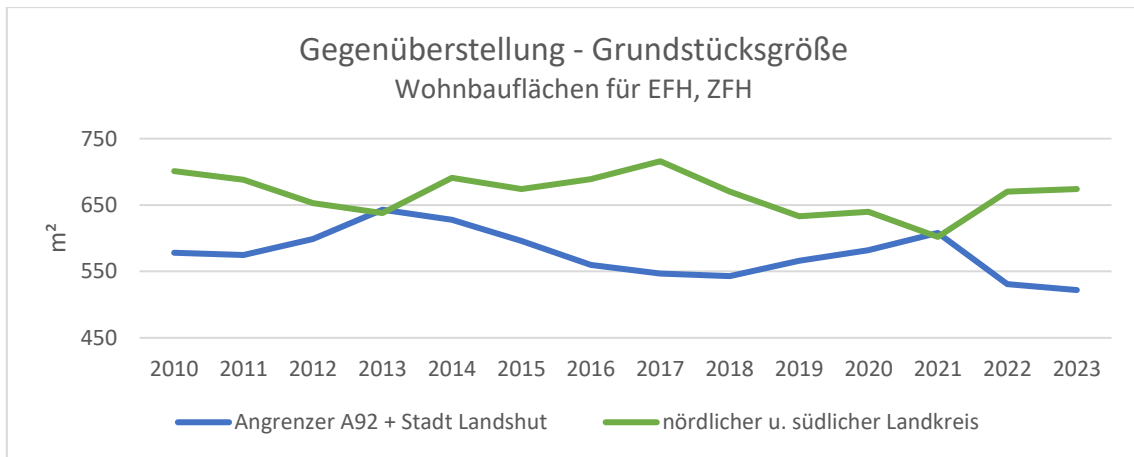


Abbildung 27: Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH



### 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.

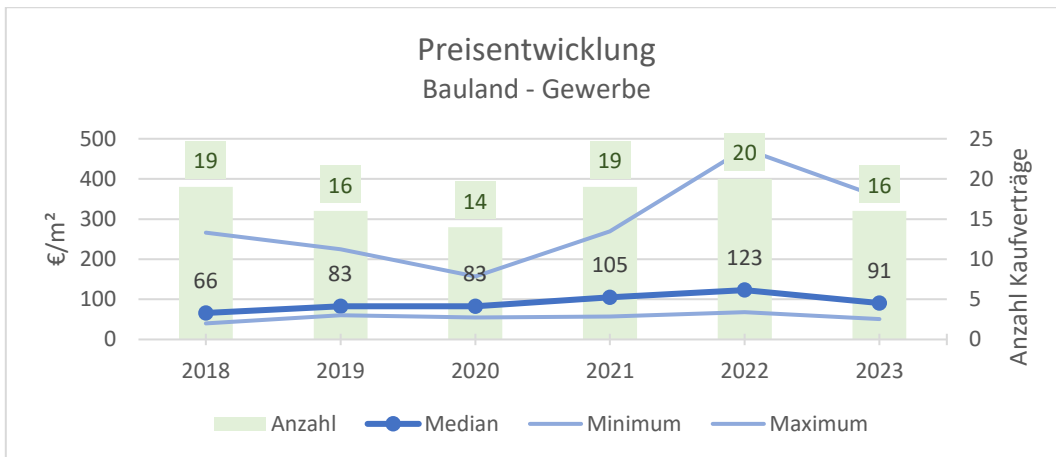


Abbildung 28: Preisentwicklung Gewerbebaugrund

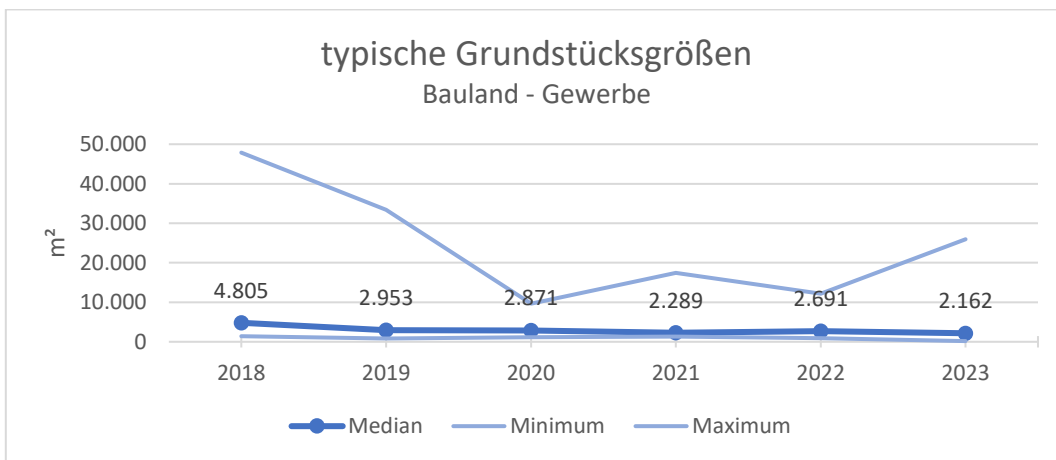


Abbildung 29: Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

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	
2023	16	51 - 355	91	4.051	
<b>Veränderung zu 2022</b>	- 20%	- 25%	- 25%	- 26%	+ 4%

Tabelle 7: 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 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2023 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die anschließenden Darstellungen sowie die Wertetabelle.

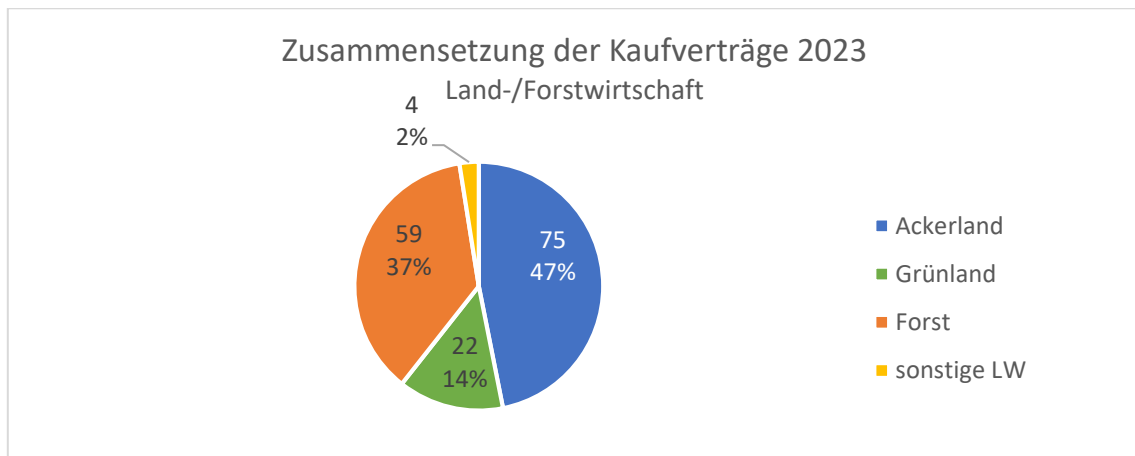


Abbildung 30: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2023

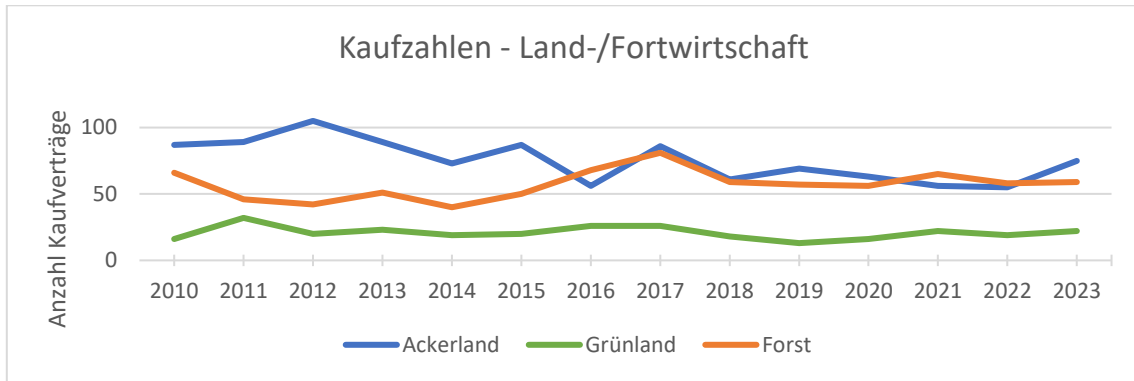


Abbildung 31: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

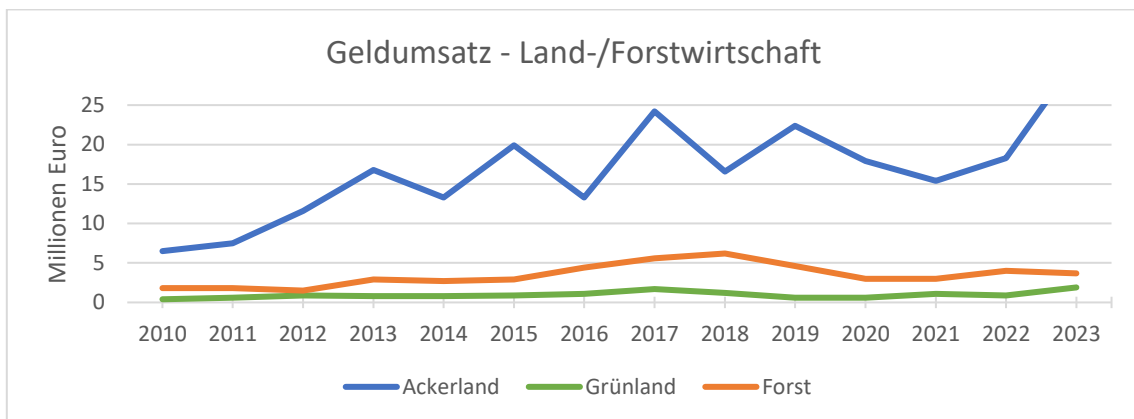


Abbildung 32: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

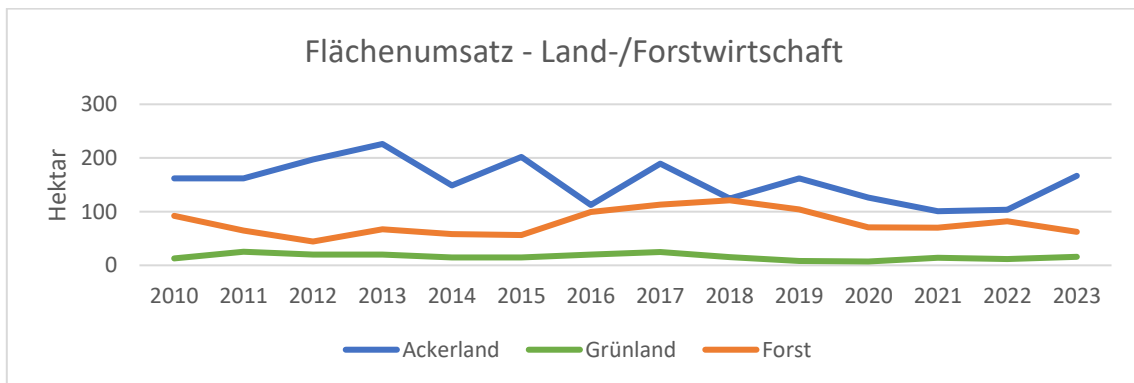


Abbildung 33: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Acker	Grün- land	Forst	Acker	Grün- land	Forst	Acker	Grün- land	Forst
<b>2010</b>	87	16	66	6,5	0,4	1,8	162,0	12,9	92,3
<b>2011</b>	89	32	46	7,5	0,6	1,8	161,8	25,3	65,3
<b>2012</b>	105	20	42	11,6	0,9	1,5	197,3	19,9	44,3
<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>	55	19	58	18,3	0,9	4,0	103,3	11,8	82,1
<b>2023</b>	75	22	59	30,8	1,9	3,7	166,8	16,1	62,5
<b>Änderung zu 2022</b>	+ 35%	+ 21%	+ 2 %	+ 68%	+ 111%	- 8%	+ 61%	+ 37%	- 24%

Tabelle 8: 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 stellt die Preisentwicklung der Teilmärkte vorab gegenüber.

<b>Übersicht Auswertung</b>				
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres			
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2010 bis 31.12.2023			
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut			
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut			
<i>Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> <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		
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen Bezugsgrößen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel			
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<p>€/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße</p> <p>Rechenvorschrift: <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereinigter Kaufpreis [€]</li> <li>- Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</li> </ul> <p>Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>			

Tabelle 9: Stichproben- und Modellbeschreibung – Land-/Forstwirtschaft

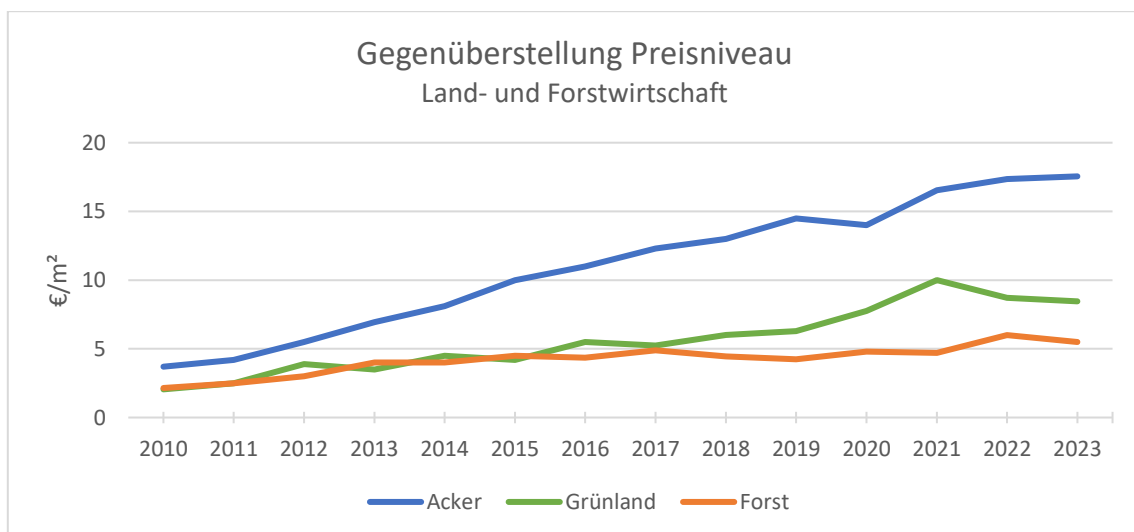


Abbildung 34: Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft

### 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.

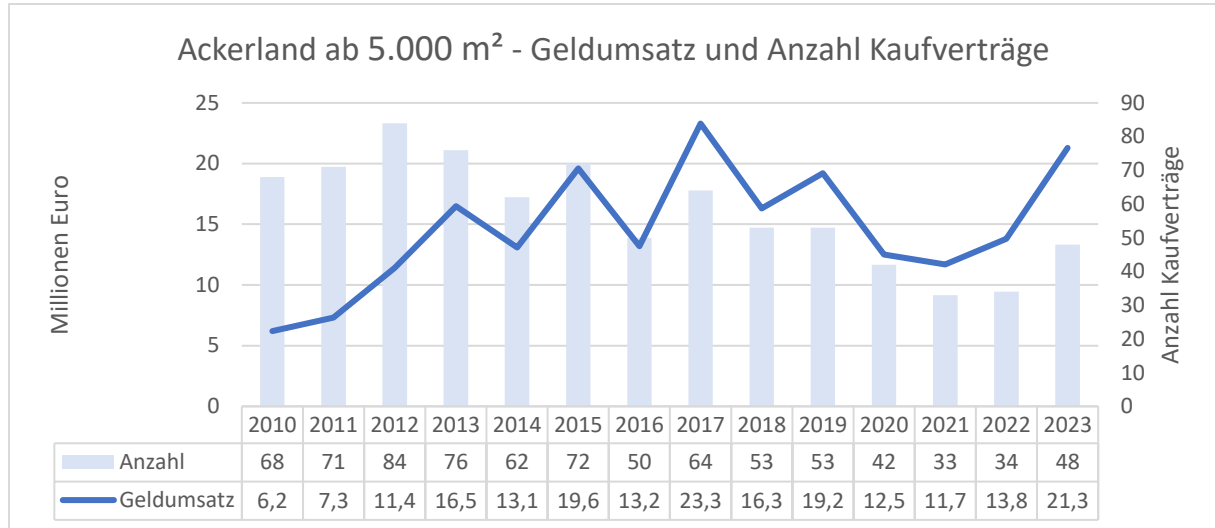


Abbildung 35: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

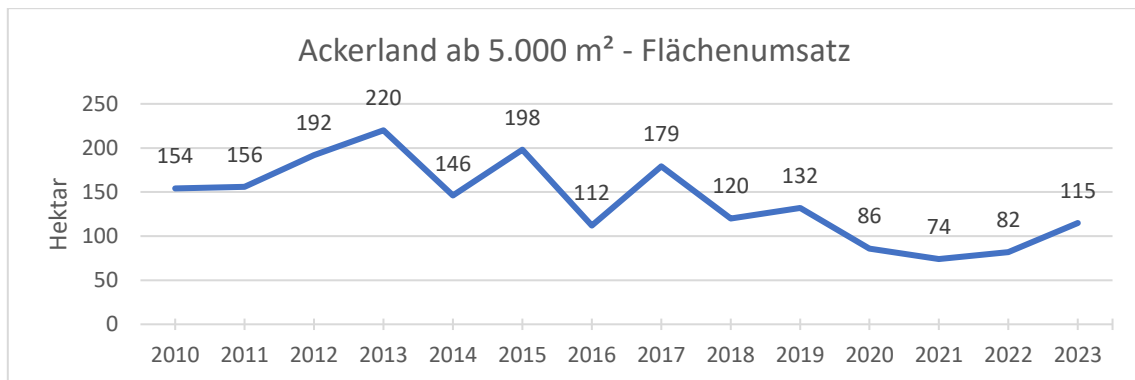


Abbildung 36: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Abbildung 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 verkaufte Ackerfläche.

Tabelle 7 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.

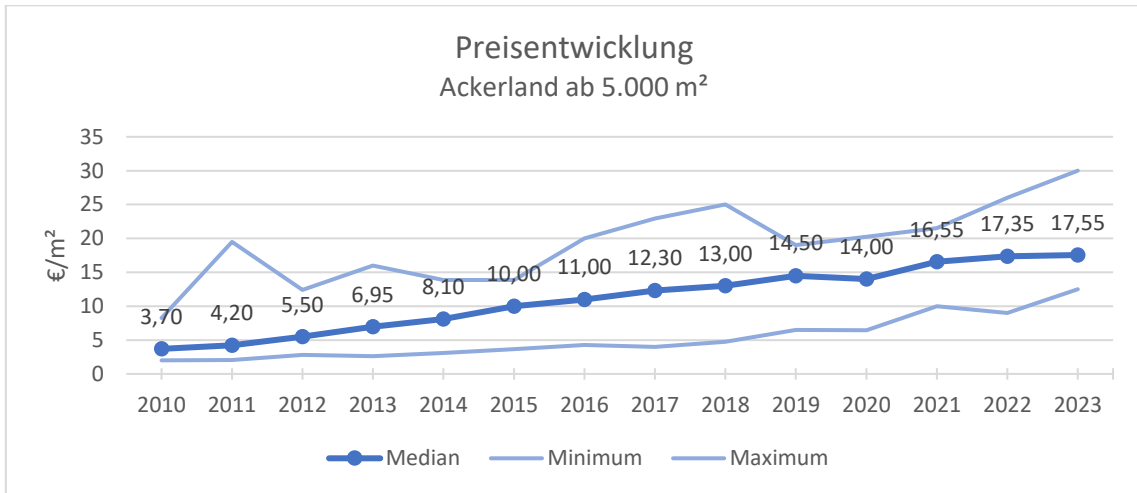


Abbildung 37: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

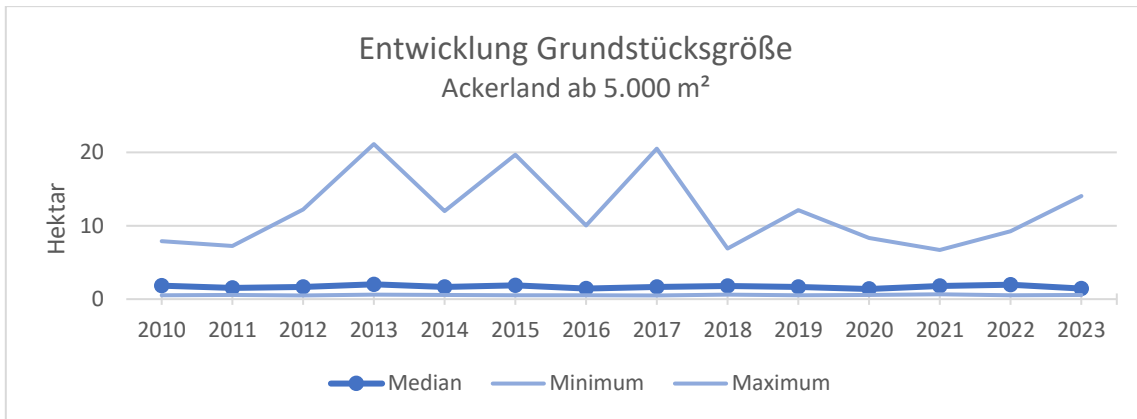


Abbildung 38: Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]			Index	Grundstücksgröße [ha] Median	
		Preisspanne		Median			
2010 <sup>14</sup>	68	2,00	-	8,25	<b>3,70</b>	<b>100</b>	1,82
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
2023	48	12,50	-	30,00	<b>17,55</b>	474	1,45
<b>Veränderung Zu 2022</b>	+ 38 %	+ 39 %	+ 15 %	+ 1 %	+ 1 %	- 26 %	

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

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

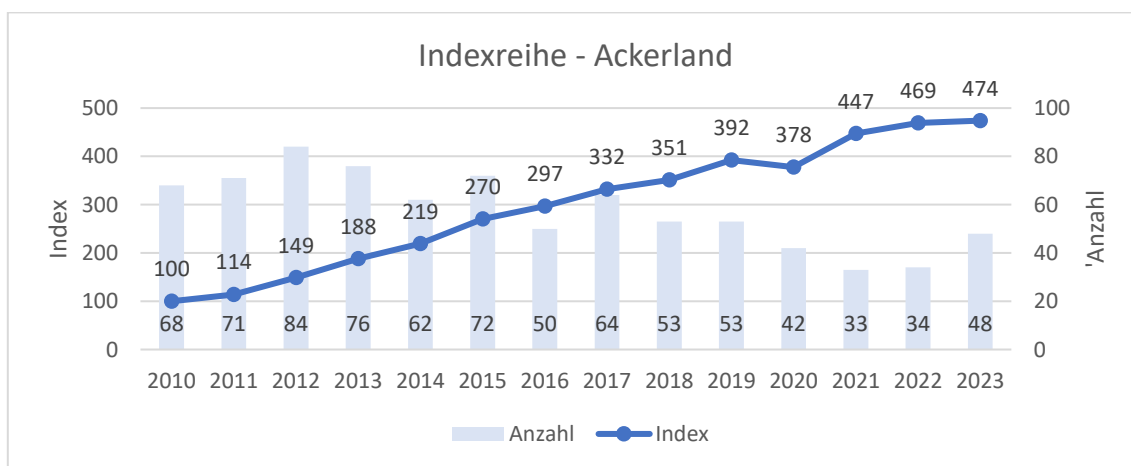


Abbildung 39: Indexreihe Ackerland ab 5.000 m<sup>2</sup>

<sup>14</sup> Basisjahr der Indexreihe



### 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.

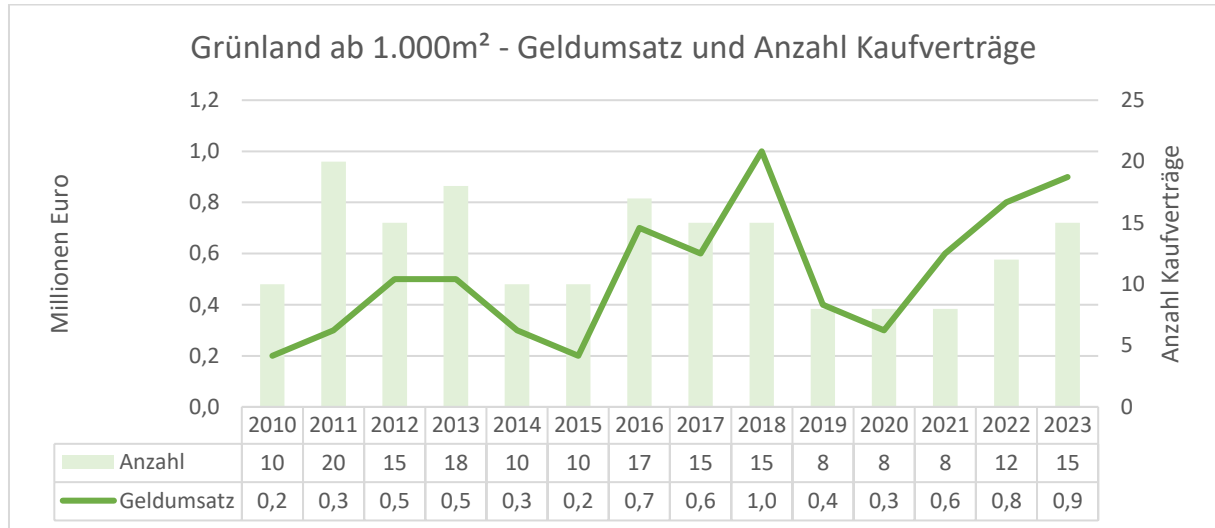


Abbildung 40: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

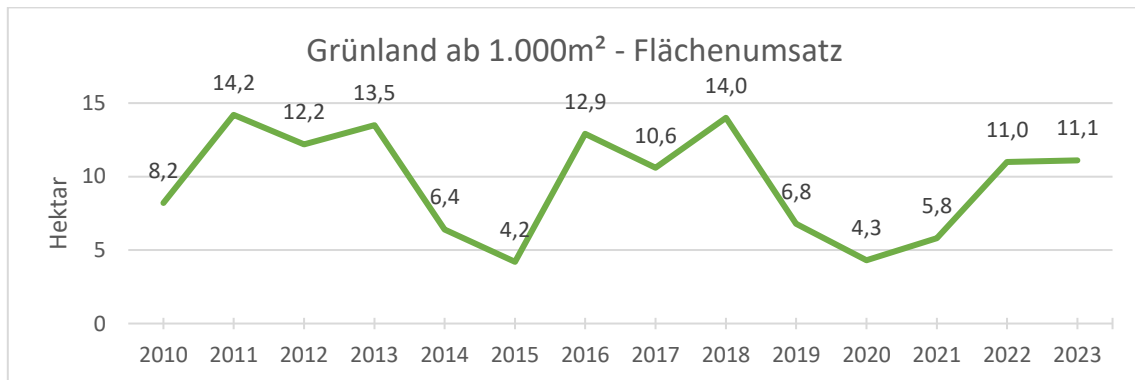


Abbildung 41: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Abbildung 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 8 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.

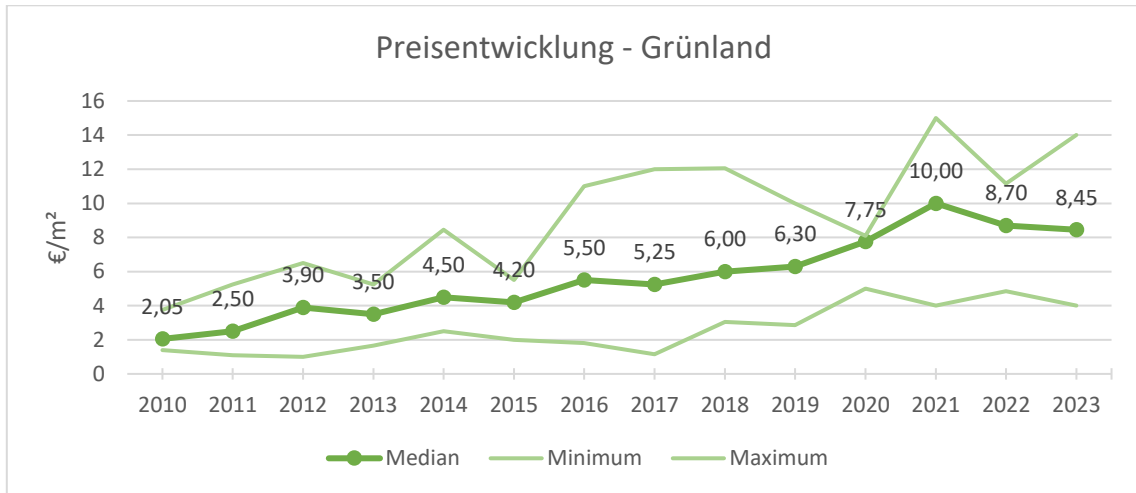


Abbildung 42: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

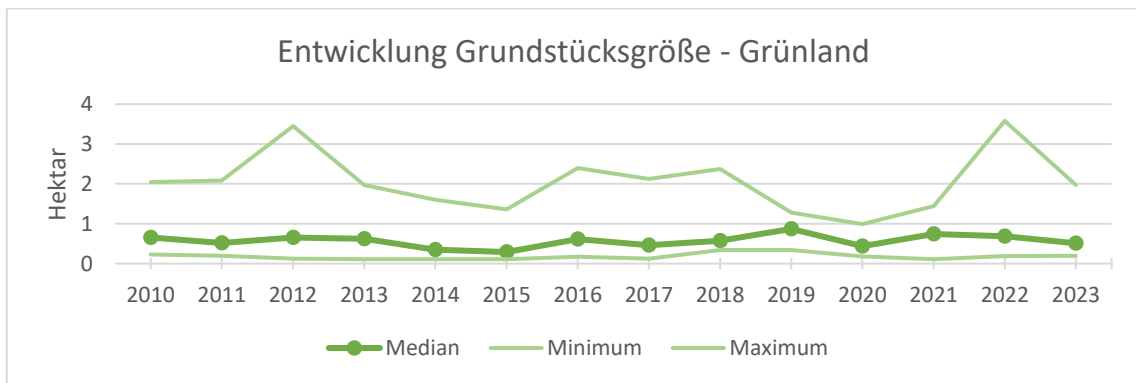


Abbildung 43: Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m²]				Grundstücksgröße [ha] Median
		Preisspanne		Median		
2010	10	1,40	-	3,75	2,05	0,65
2011	20	1,10	-	5,25	2,50	0,52
2012	15	1,00	-	6,50	3,90	0,65
2013	18	1,65	-	5,25	3,50	0,62
2014	10	2,50	-	8,45	4,50	0,35
2015	10	2,00	-	5,50	4,20	0,29
2016	17	1,80	-	11,00	5,50	0,61
2017	15	1,15	-	12,00	5,25	0,46
2018	15	3,05	-	12,05	6,00	0,57
2019	8	2,85	-	10,00	6,30	0,87
2020	8	5,00	-	8,10	7,75	0,44
2021	8	4,00	-	15,00	10,00	0,74
2022	12	4,85	-	11,15	8,70	0,69
2023	15	4,00	-	14,00	8,45	0,51
<b>Veränderung Zu 2022</b>	+ 25 %	- 18 %	+26 %	- 3 %		- 26 %

Tabelle 8: Wertetabelle - Grünland ab 1.000 m²

### 5.2.3 Forst (mit Bestockung)

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

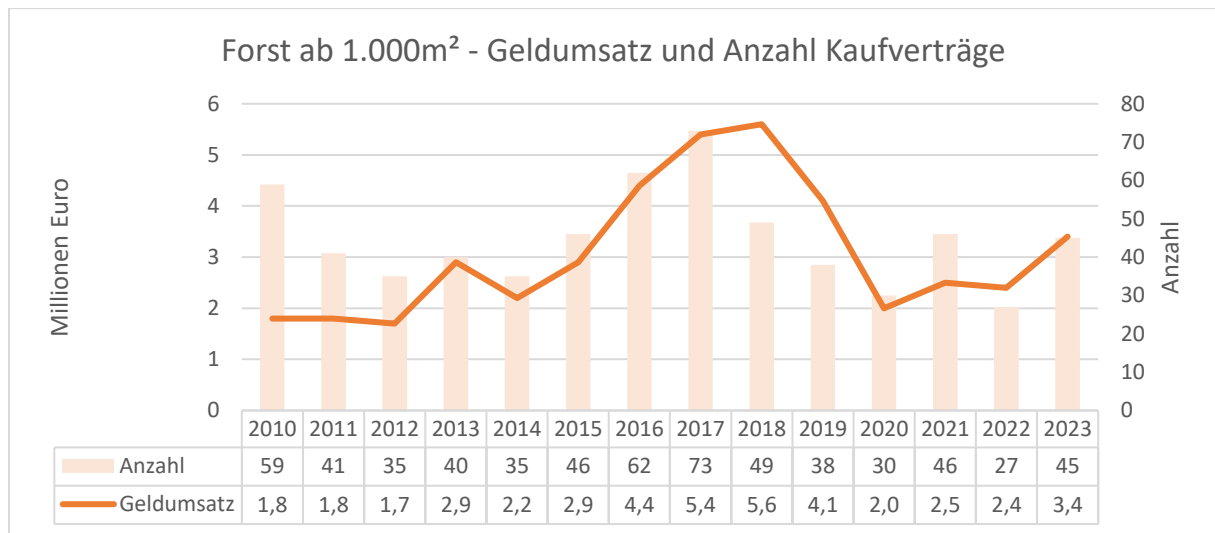


Abbildung 44: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

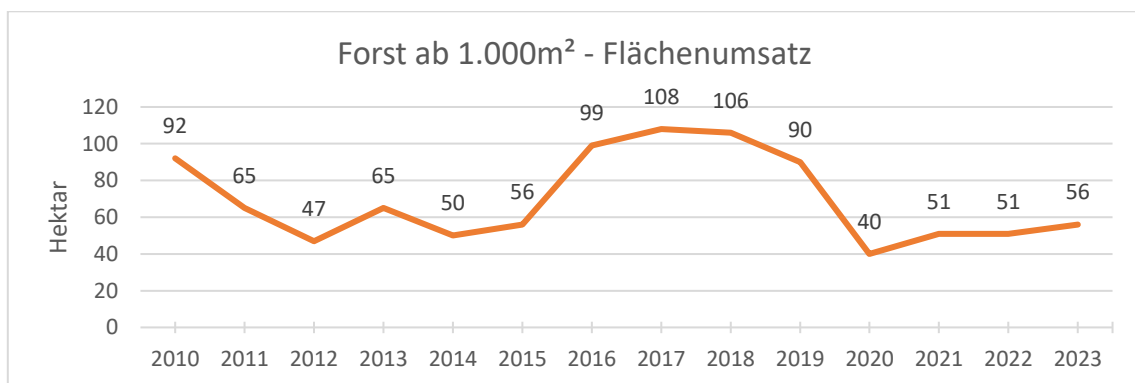


Abbildung 45: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 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 9 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.

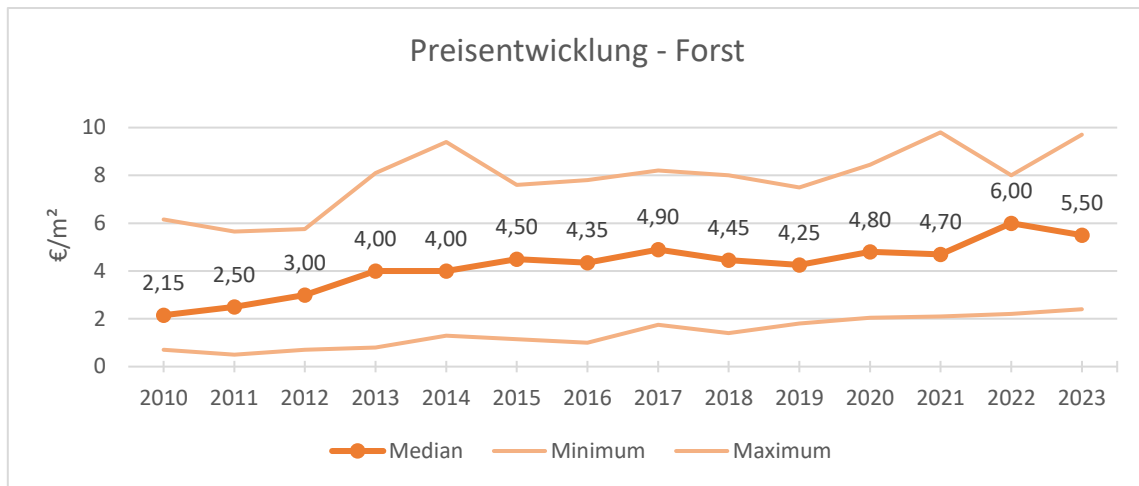


Abbildung 46: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

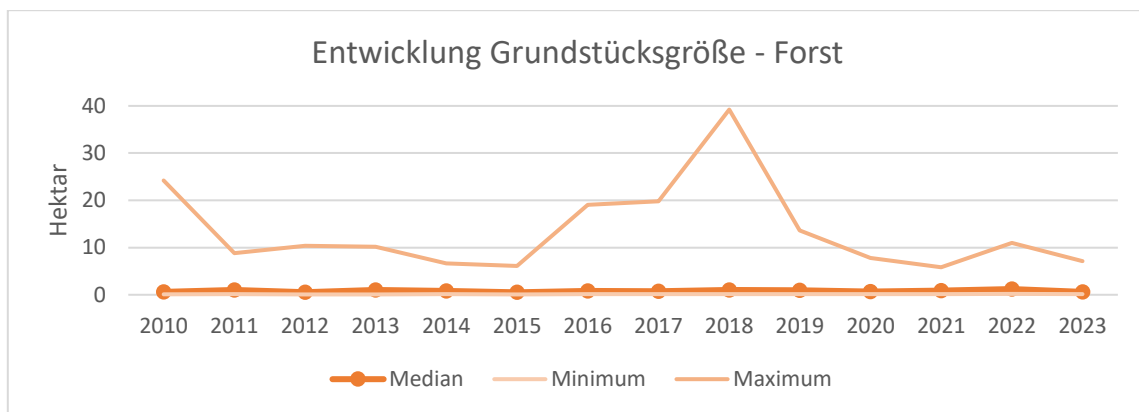


Abbildung 47: Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Grundstücksgröße [ha] Median
		Preisspanne	Median		
2010	59	0,70 - 6,15	2,15	0,62	
2011	41	0,50 - 5,65	2,50	1,03	
2012	35	0,70 - 5,75	3,00	0,58	
2013	40	0,80 - 8,10	4,00	1,01	
2014	35	1,30 - 9,40	4,00	0,83	
2015	46	1,15 - 7,60	4,50	0,52	
2016	62	1,00 - 7,80	4,35	0,82	
2017	73	1,75 - 8,20	4,90	0,76	
2018	49	1,40 - 8,00	4,45	1,04	
2019	38	1,80 - 7,50	4,25	0,97	
2020	30	2,05 - 8,45	4,80	0,70	
2021	46	2,10 - 9,80	4,70	0,85	
2022	27	2,20 - 8,00	6,00	1,21	
2023	45	2,40 - 9,70	5,50	0,60	
<b>Veränderung Zu 2022</b>	<b>+ 66 %</b>	<b>+ 9 %</b>	<b>+ 21 %</b>	<b>- 8 %</b>	<b>- 51 %</b>

Tabelle 9: 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.

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 2023 registrierten Veräußerungen über bebaute Grundstücke gibt die folgende Darstellung.

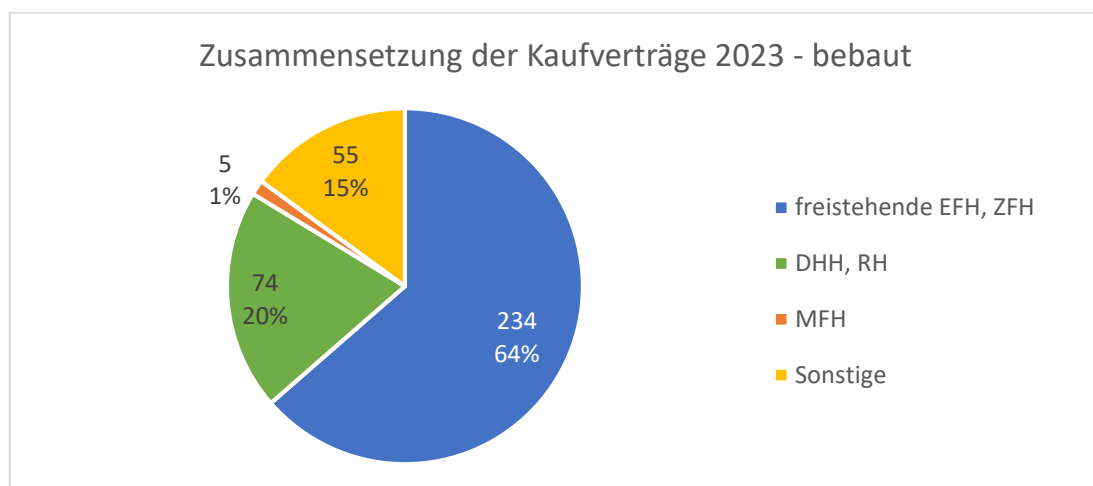


Abbildung 48: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2023

64% 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.

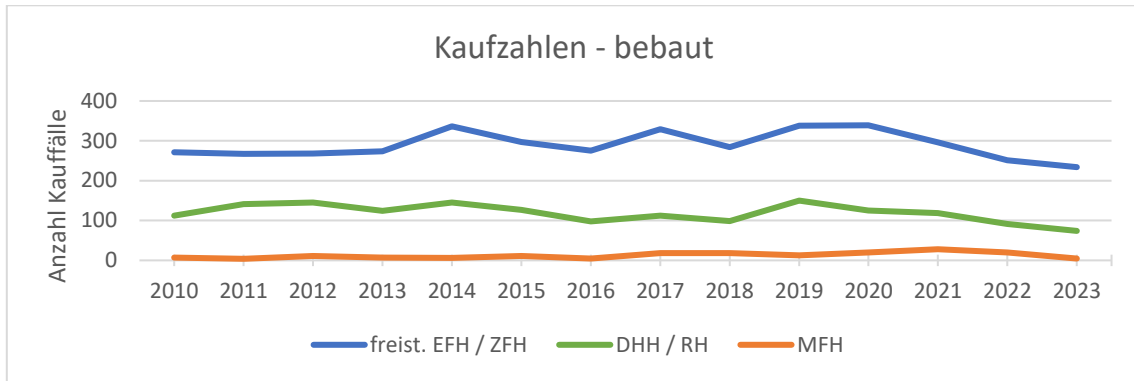


Abbildung 49: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

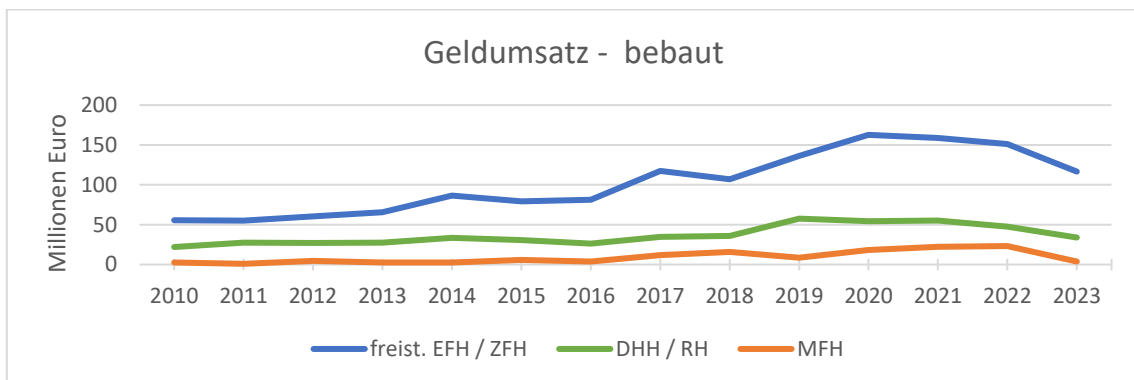


Abbildung 50: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

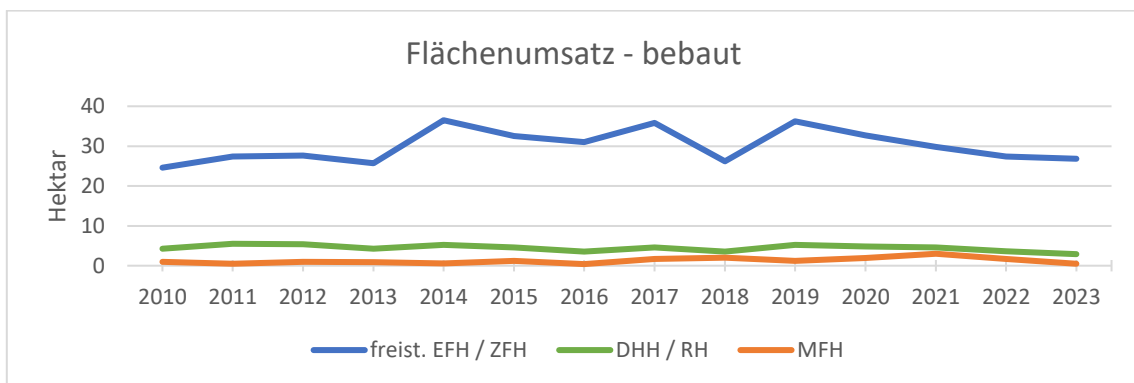


Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

	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>2010</b>	271	112	7	55,5	22,0	2,6	24,6	4,3	1,0
<b>2011</b>	267	141	4	55,1	27,4	0,9	27,4	5,5	0,5
<b>2012</b>	268	145	11	60,4	27,0	4,4	27,6	5,4	1,0
<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>	340	150	13	137,2	57,6	8,5	36,2	5,2	1,2
<b>2020</b>	336	125	20	161,8	54,3	18,3	32,3	4,8	1,9
<b>2021</b>	292	119	28	157,3	55,2	22,2	29,6	4,6	3,0
<b>2022</b>	251	90	20	151,0	46,8	23,2	27,4	3,5	1,7
<b>2023</b>	234	74	5	116,6	33,9	3,8	26,8	3,0	0,5
<b>Änderung zu 2022</b>	- 7 %	- 18 %	- 75 %	- 23 %	- 29 %	- 84 %	- 2 %	- 14 %	- 71 %

Tabelle 10: 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.

### 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.

<b>Übersicht Auswertung</b>	
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2014 bis 2023; 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>: Wertermittlungsstichtag 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: center;"> <u>Bestand:</u> 4 – 65 Jahre alt </div> <div style="text-align: center;"> <u>Neubau:</u> Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe </div> </div>
<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> 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</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 11: 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.

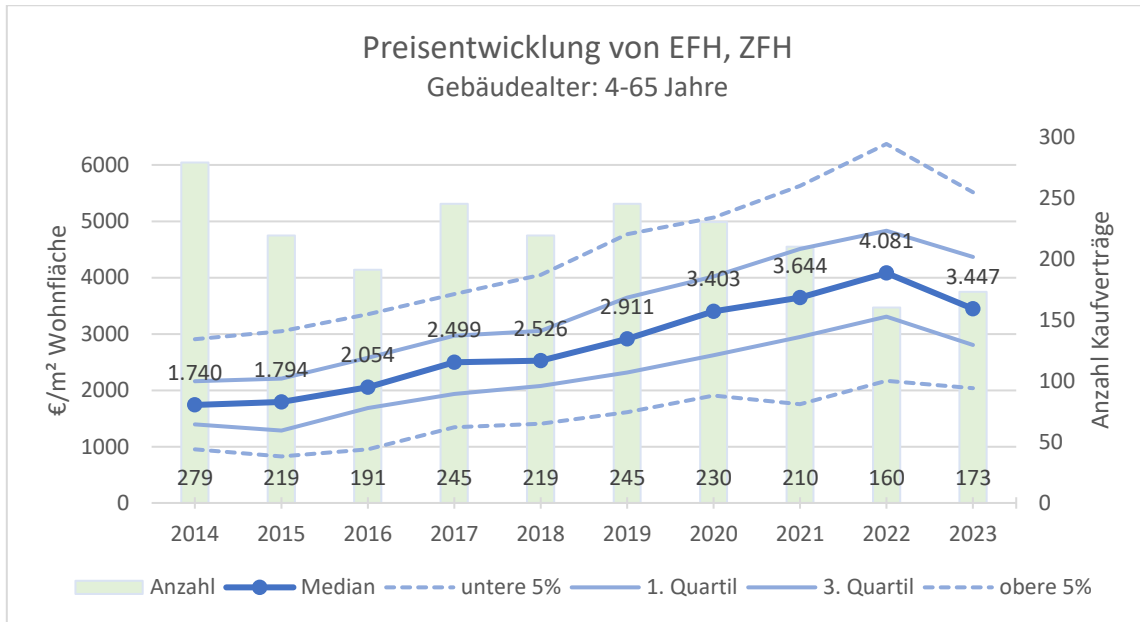


Abbildung 52: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge von EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2014	279	950	1398	2161	2907	1740	97	1984
2015 <sup>15</sup>	219	826	1285	2210	3048	1794	100	1980
2016	191	953	1685	2578	3348	2054	115	1983
2017	245	1343	1933	2969	3705	2499	139	1987
2018	219	1409	2075	3054	4051	2526	141	1985
2019	245	1610	2314	3646	4770	2911	162	1986
2020	230	1904	2623	4021	5066	3403	190	1987
2021	210	1752	2945	4508	5627	3644	203	1986
2022	160	2168	3307	4832	6372	4081	228	1993
2023	173	2039	2805	4365	5516	3447	192	1990
<b>Veränderung Zu 2022</b>		+ 8%	- 6%	- 15%	- 10%	- 13%	- 16%	0

Tabelle 12: Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

Die Indexreihe beruht auf den Medianwerten (Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche) der Tabelle 12. Details zum Modell, der Stichprobe und Auswertungsmethodik finden Sie in Kapitel 6.2.

<sup>15</sup> Basis der Indexreihe

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

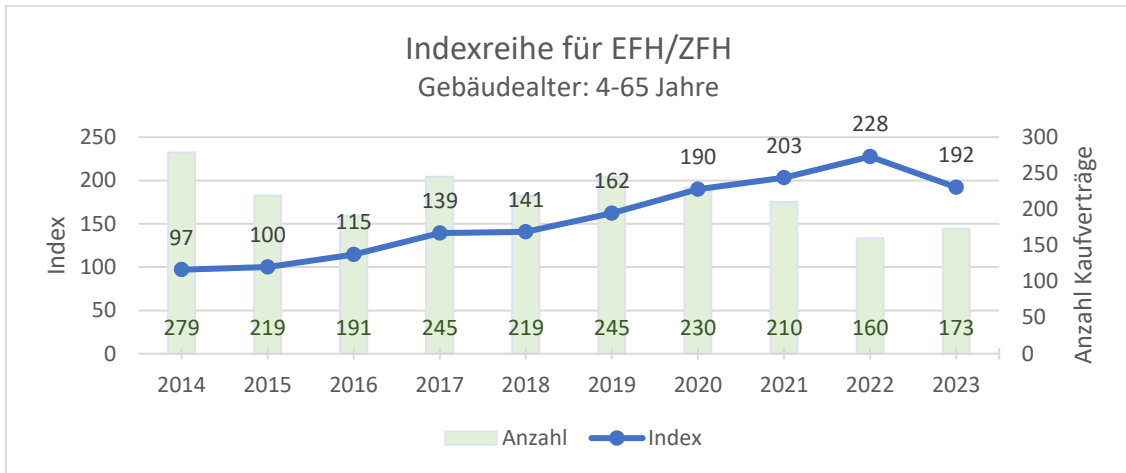


Abbildung 53: Indexreihe für EFH/ZFH, Bestand

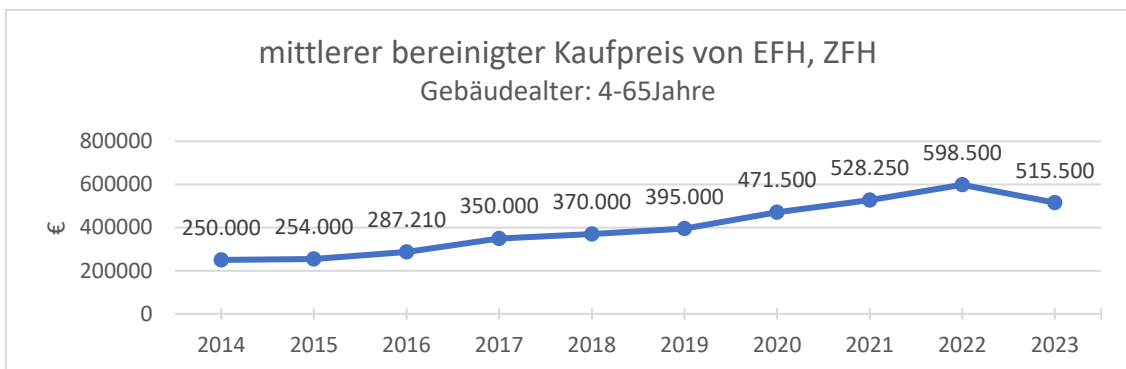


Abbildung 54: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Bestand

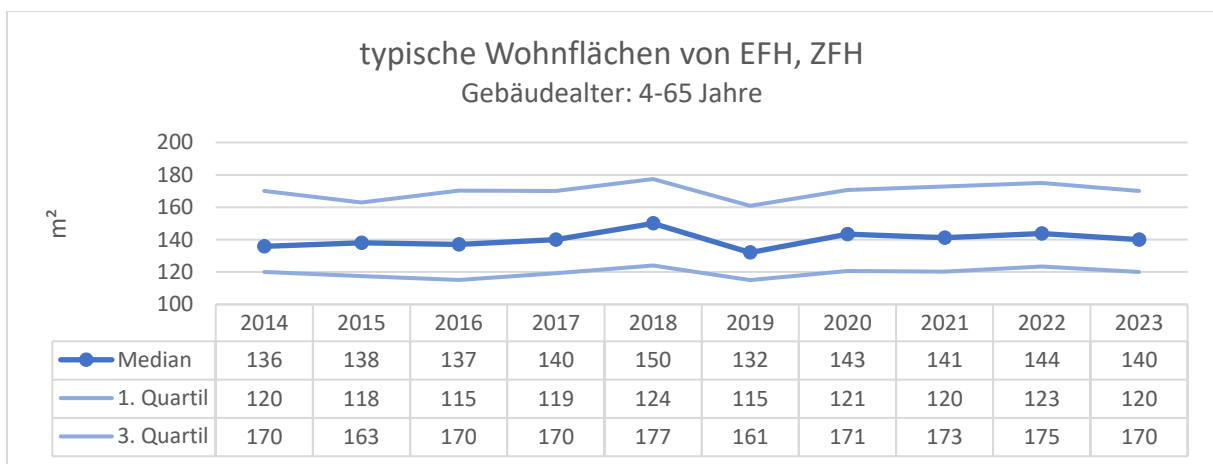


Abbildung 55: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Bestand

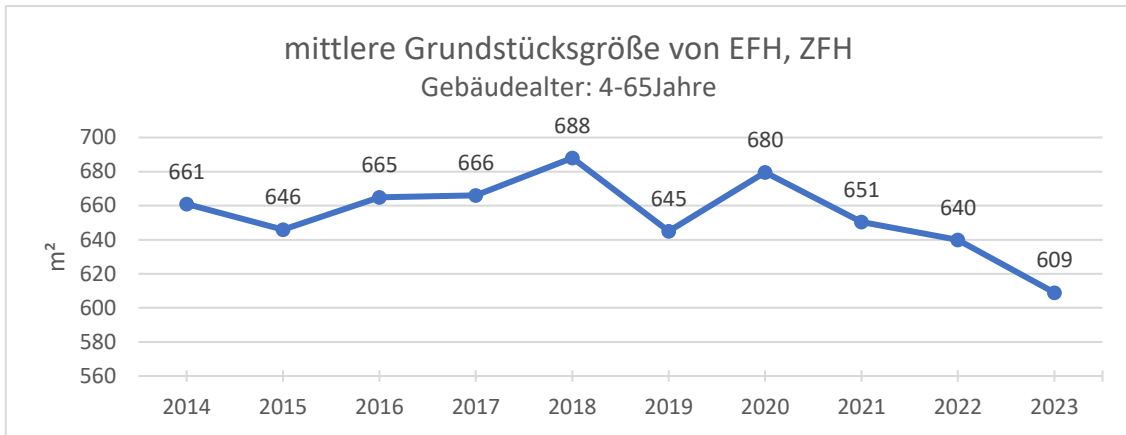


Abbildung 56: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Bestand

### 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.

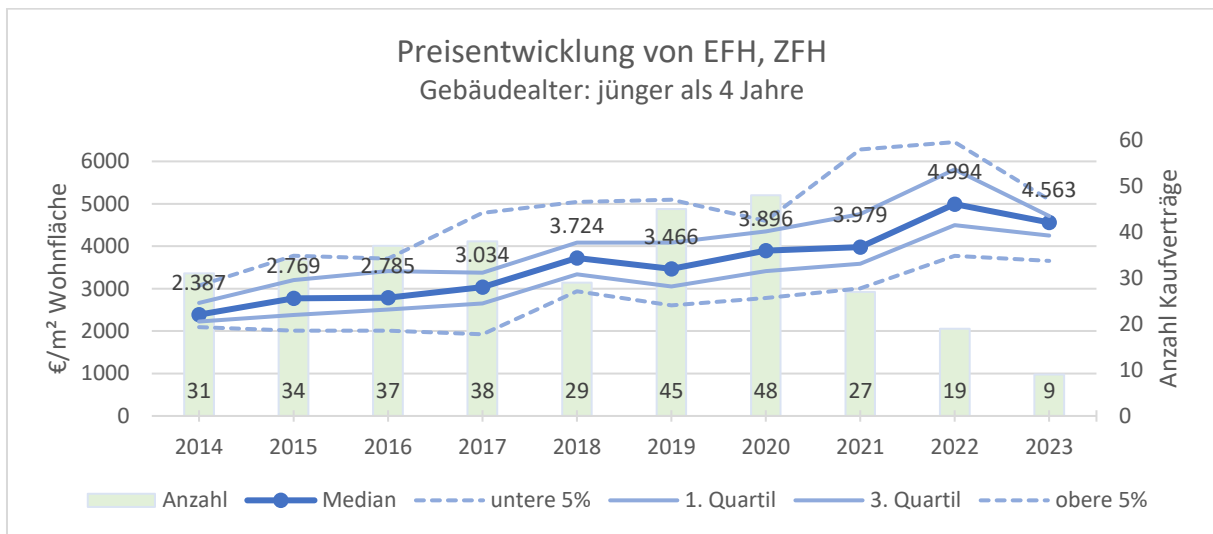


Abbildung 57: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

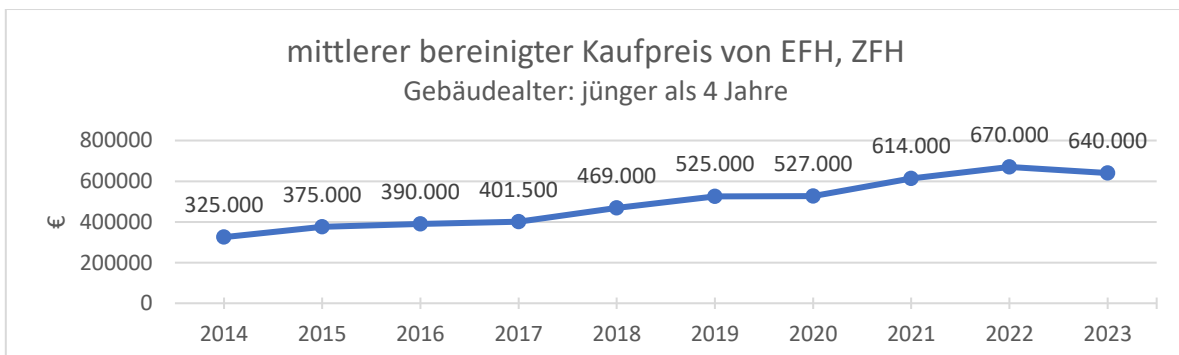


Abbildung 58: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Neubau

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %		
			1. Quartil	3. Quartil			
2014	31	2091	2225	2665	3073	2387	2014
2015	34	2014	2379	3203	3779	2769	2015
2016	37	2010	2506	3415	3712	2785	2016
2017	38	1925	2653	3377	4789	3034	2017
2018	29	2936	3337	4084	5045	3724	2018
2019	45	2604	3053	4084	5098	3466	2019
2020	48	2782	3412	4348	4598	3896	2020
2021	27	3009	3591	4755	6283	3979	2021
2022	19	3773	4497	5810	6454	4994	2022
2023	9	3655	4249	4714	5095	4563	2023
<b>Veränderung Zu 2022</b>	- 53%	- 3%	- 6%	- 19%	- 2%	- 7%	-

Tabelle 13: Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

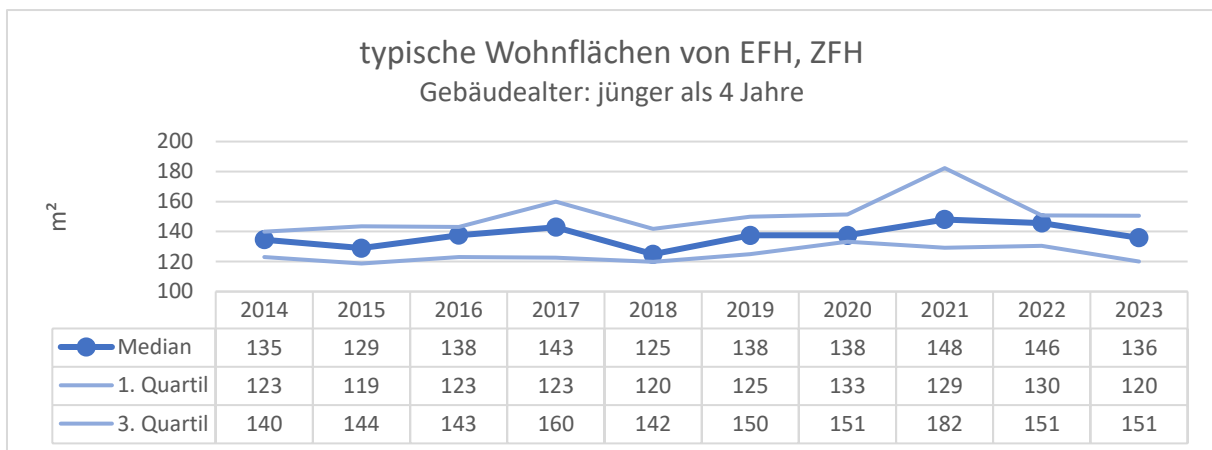


Abbildung 59: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

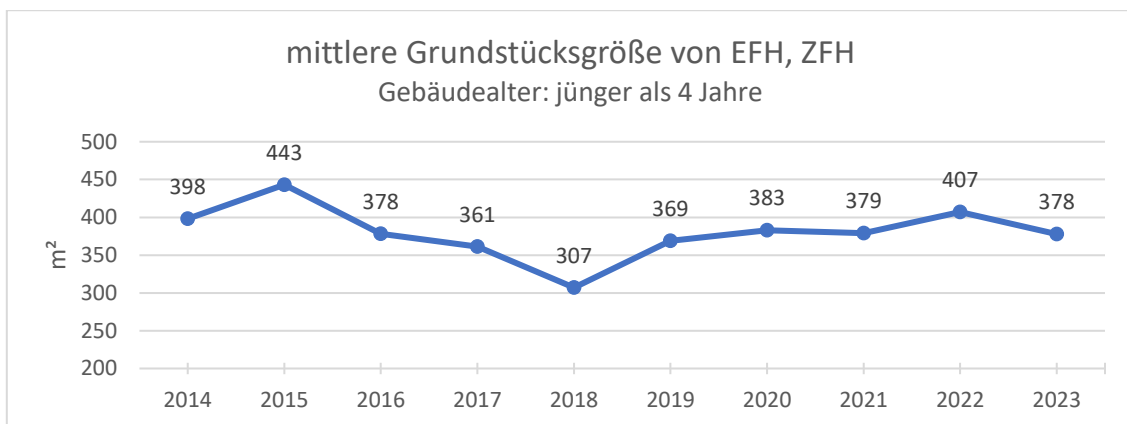


Abbildung 60: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

### 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.

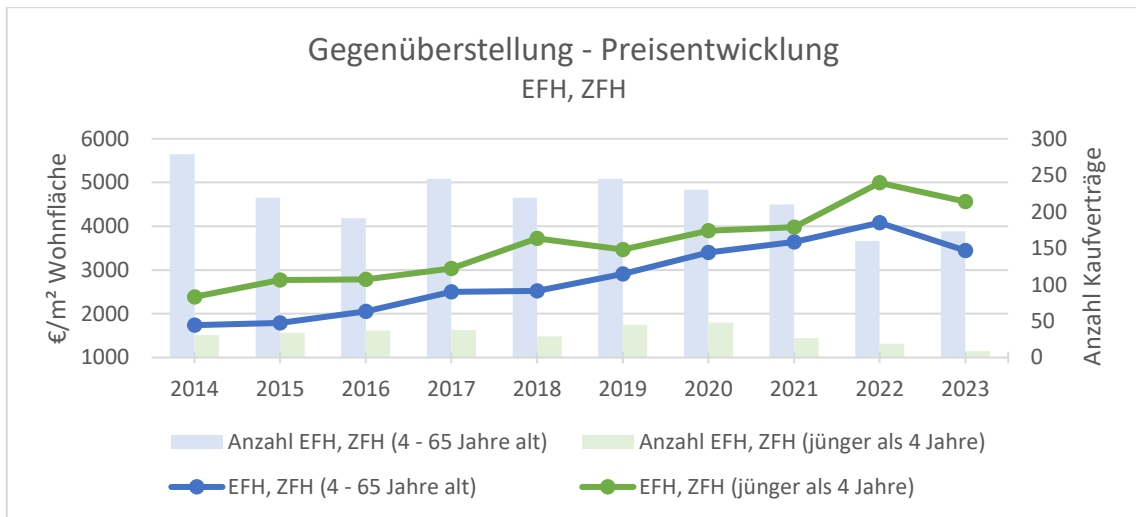


Abbildung 61: Gegenüberstellung Preisentwicklung

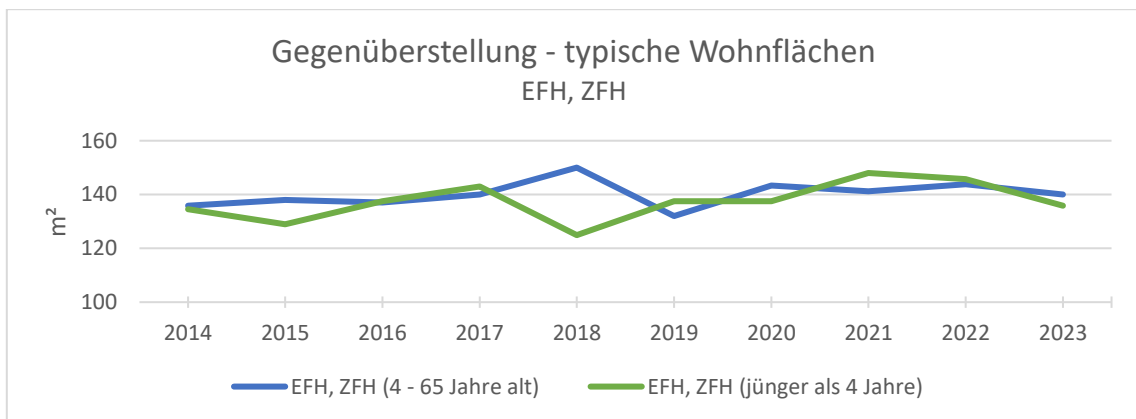


Abbildung 62: Gegenüberstellung Wohnfläche

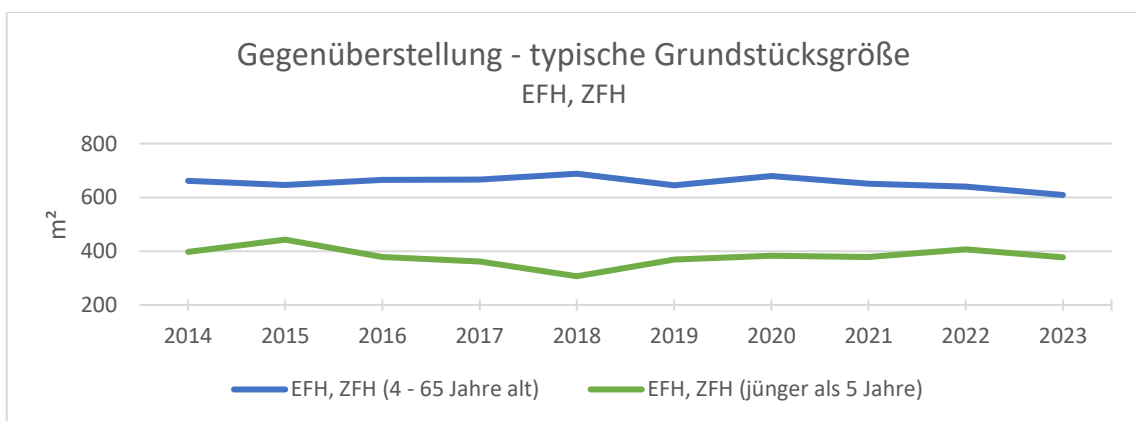


Abbildung 63: Gegenüberstellung Grundstücksgröße

## 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 14 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2023 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteil je Stellplatz (2023/2024)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
<b>Bestand</b>	5.500 €	9.000 €	13.500 €	15.000 €
<b>Neubau</b>	8.000 €	13.500 €	18.500 €	22.500 €

Tabelle 14: 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.

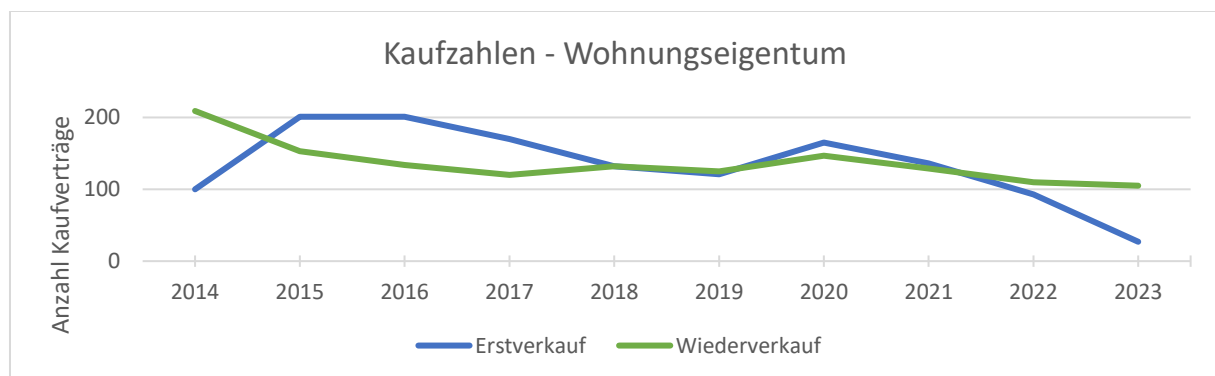


Abbildung 64: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

Wie Abbildung und Abbildung zeigen, bewegen sich die Veräußerungen von Neubau- und Bestandswohnungen seit der Hochphase für Neubauwohnungen zwischen 2015 und 2017 seit 2018 auf etwa demselben Niveau. Auffällig ist, dass hingegen 2023 kaum mehr Neubauwohnungen verkauft wurden. Die exakten Umsatzwerte können Tabelle entnommen werden.

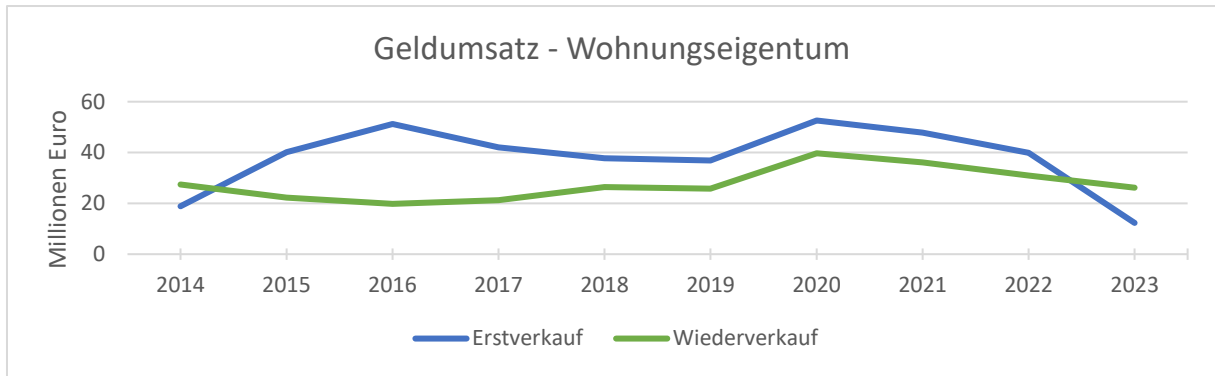


Abbildung 65: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz [Mio. €]	
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf
<b>2014</b>	100	146	18,8	27,4
<b>2015</b>	201	153	40,2	22,3
<b>2016</b>	201	134	51,2	19,8
<b>2017</b>	170	120	42,0	21,2
<b>2018</b>	132	132	37,7	26,4
<b>2019</b>	121	125	36,9	25,8
<b>2020</b>	165	147	52,6	39,7
<b>2021</b>	136	129	47,8	36,1
<b>2022</b>	93	110	39,9	30,9
<b>2023</b>	27	105	12,3	26,2
<b>Änderung zu 2021</b>	- 71 %	- 5 %	- 69 %	- 15 %

Tabelle 18: Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Abbildung 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.

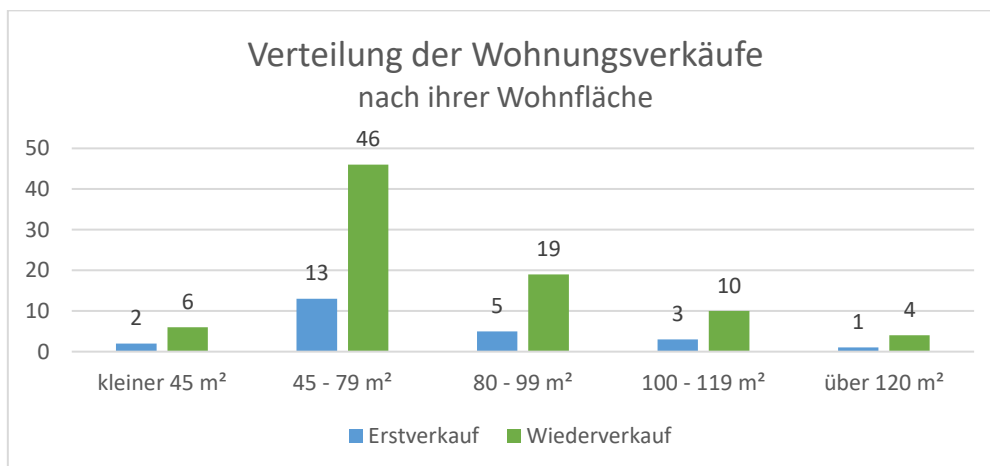


Abbildung 66: Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

## 7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen

Im Folgenden werden klassische Eigentumswohnungen weiter untersucht und anhand des hier in Tabelle 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>	2014 bis 2023; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	<p>Nutzung: Wohnnutzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- <u>Wohnfläche</u>: 45 – 140m<sup>2</sup></li> <li>- <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten</li> <li>- <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr</li> <li>- <u>Gebäudealter</u>: Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr</li> </ul> <p style="margin-left: 40px;"> <u>Wiederverkauf</u>:                      <u>Erstverkauf</u>:  4 – 65 Jahre alt                      Bis 3 Jahre alt  Gewichtung der Verkäufe </p>
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	<p>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</p> <p>Rechenvorschrift: <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert)</li> <li>- Wohnfläche [m<sup>2</sup>] plausibilisierte Angaben aus Fragebögen, Kaufurkunden oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen</li> </ul>
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 19: 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.

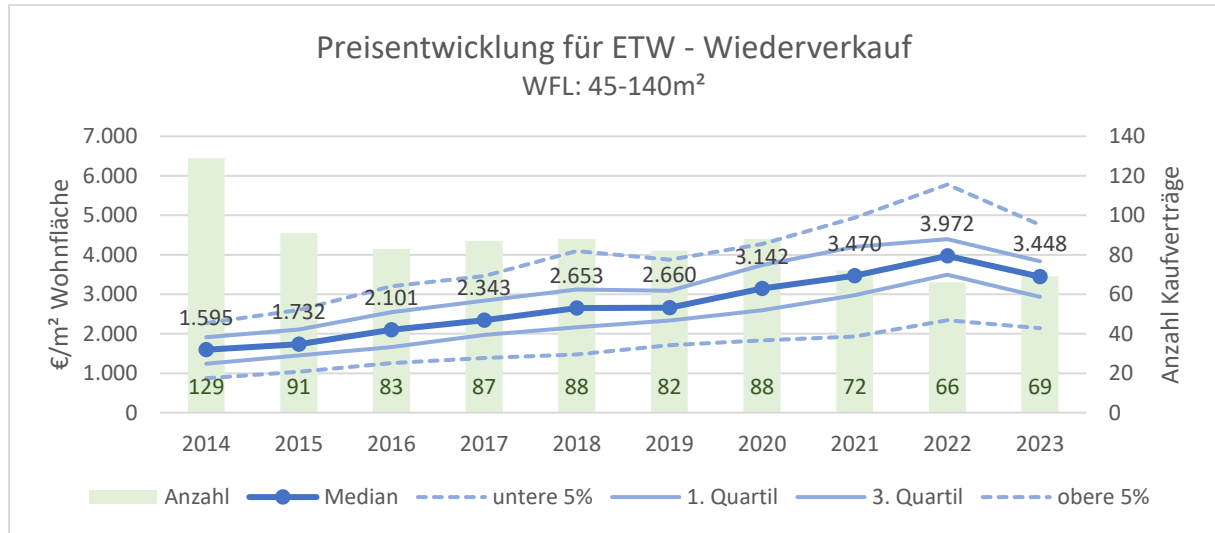


Abbildung 67: Preisentwicklung - Wiederverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2014	129	872	1.240	1.911	2.270	1.595	51	1985
2015	91	1.040	1.454	2.107	2.605	1.732	55	1993
2016	83	1.256	1.660	2.543	3.206	2.101	67	1993
2017	87	1.383	1.973	2.836	3.461	2.343	75	1993
2018	88	1.474	2.161	3.121	4.096	2.653	84	1991
2019	82	1.711	2.338	3.088	3.876	2.660	85	1992
2020 <sup>16</sup>	88	1.833	2.596	3.738	4.273	3.142	100	1993
2021	72	1.927	2.971	4.196	4.937	3.470	110	1993
2022	66	2.342	3.495	4.396	5.780	3.972	126	1992
2023	69	2.139	2.931	3.837	4.761	3.448	110	1993
<b>Veränderung Zu 2022</b>	<b>+ 19 %</b>	<b>- 14 %</b>	<b>- 19 %</b>	<b>- 12 %</b>	<b>- 12 %</b>	<b>- 13 %</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Tabelle 15: Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

Gut erkennbar ist, dass 2023 wieder mehr Objekte veräußert werden. Die durchschnittlichen Preise fallen dabei geringer aus als noch im Vorjahr und sind auf dem Preisniveau von 2021.

<sup>16</sup> Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

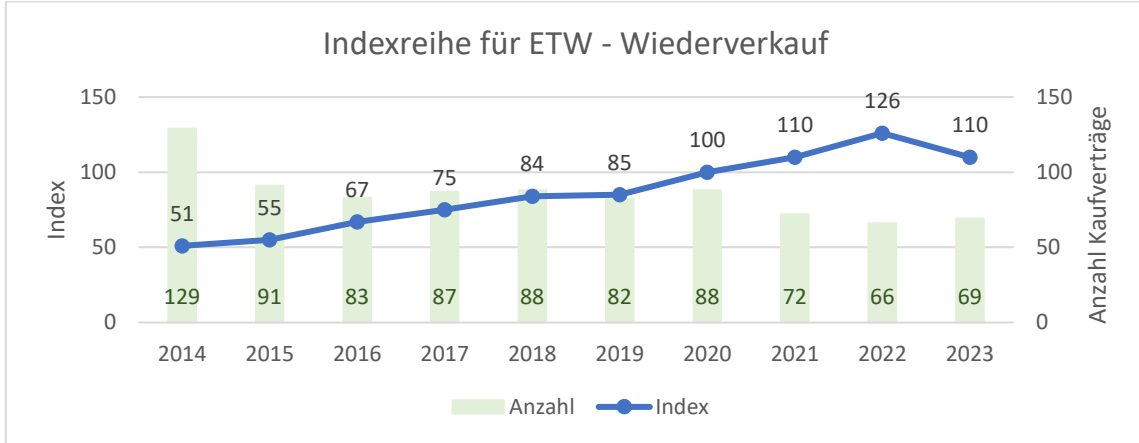


Abbildung 68: Indexreihe - ETW, Wiederverkauf

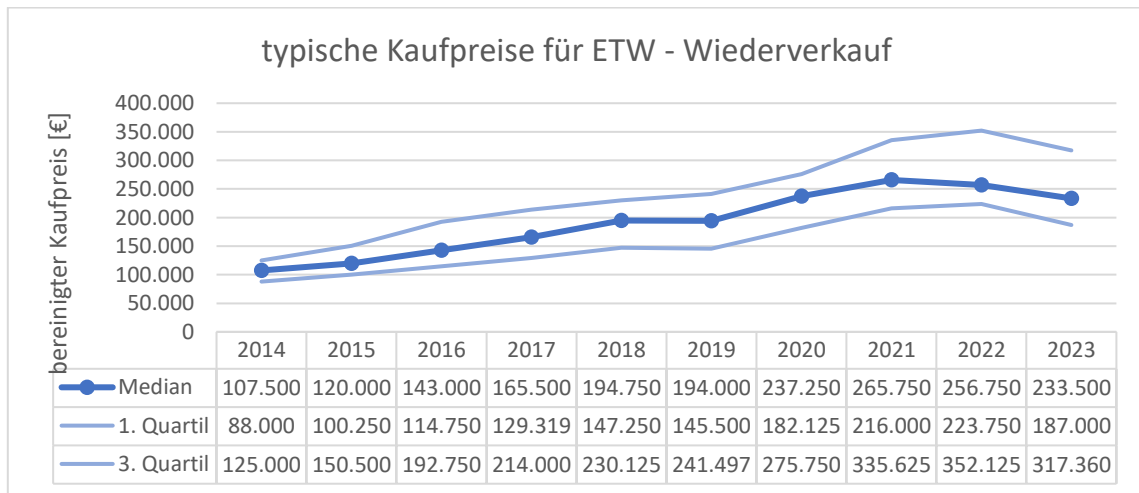


Abbildung 69: typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

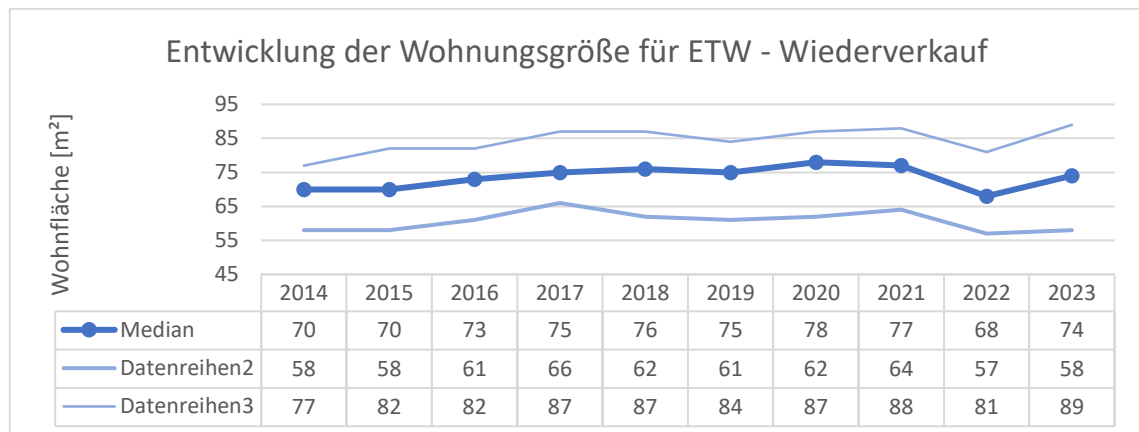


Abbildung 70: Entwicklung der Wohnungsgröße – Wiederverkauf

### 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 von neu gebauten Eigentumswohnungen.

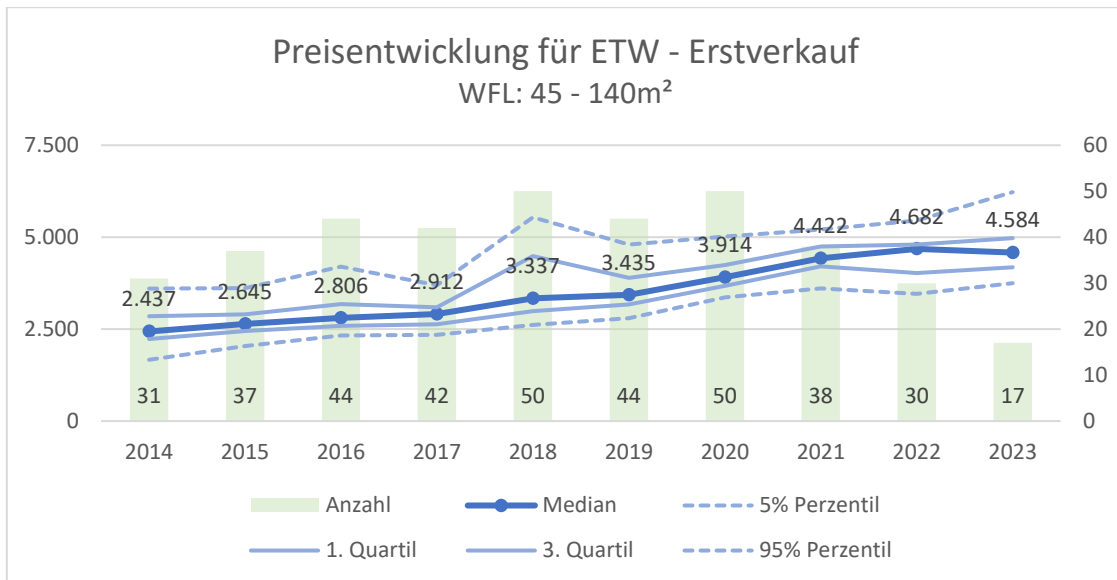


Abbildung 71: Preisentwicklung - Erstverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
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>17</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
2023	17	3.749	4.185	4.974	6.225	4.584	117	2023
<b>Veränderung Zu 2022</b>	- 43 %	+ 8 %	+ 4 %	+ 4 %	+ 14 %	- 2 %	-	-

Tabelle 16: Wertetabelle Wohnungseigentum - Erstverkauf

Erkennbar ist, dass 2023 nochmals deutlich weniger Objekte bei einem nun stagnierenden Preisniveau veräußert werden können.

<sup>17</sup> Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

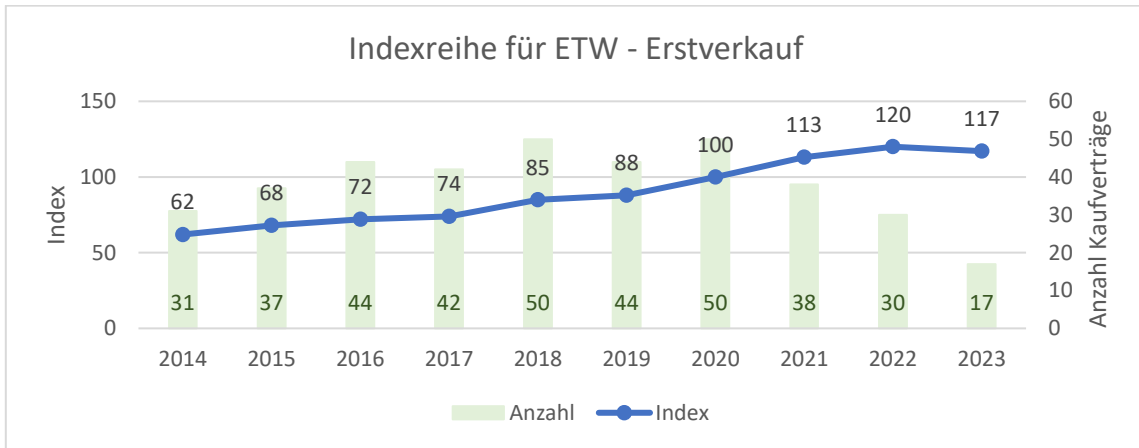


Abbildung 72: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf

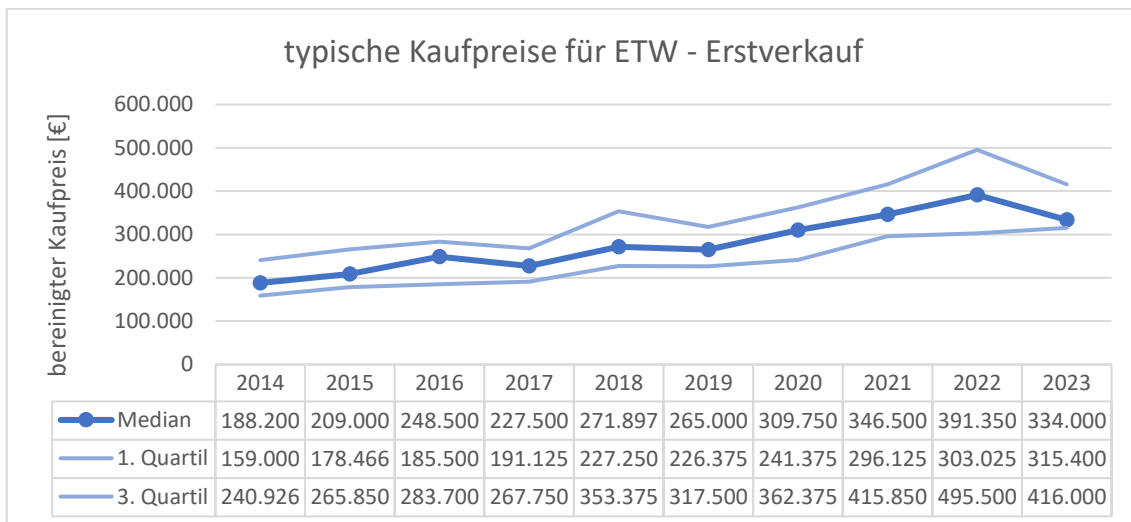


Abbildung 73: typische Kaufpreise für Wohnungen – Erstverkauf

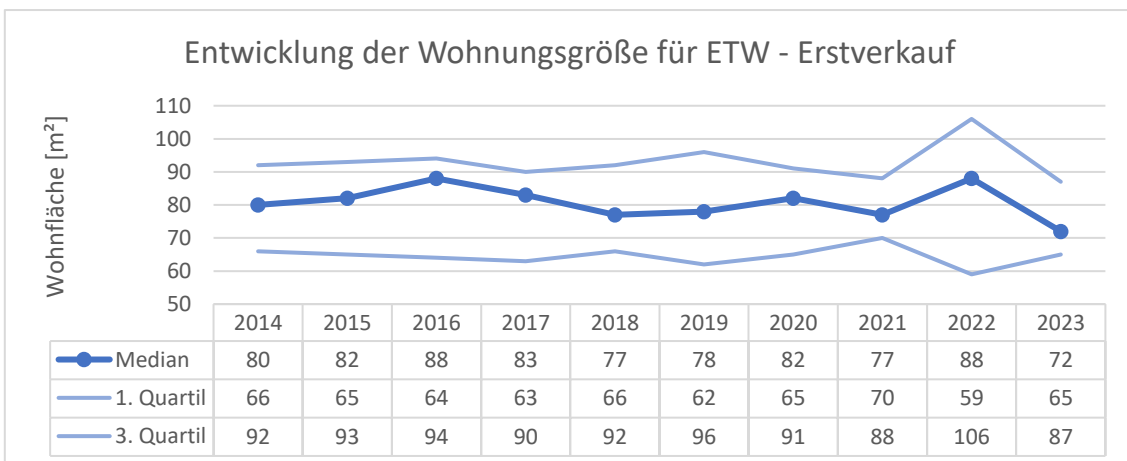


Abbildung 74: typische Wohnungsgrößen für Wohnungen - Erstverkauf

### 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.

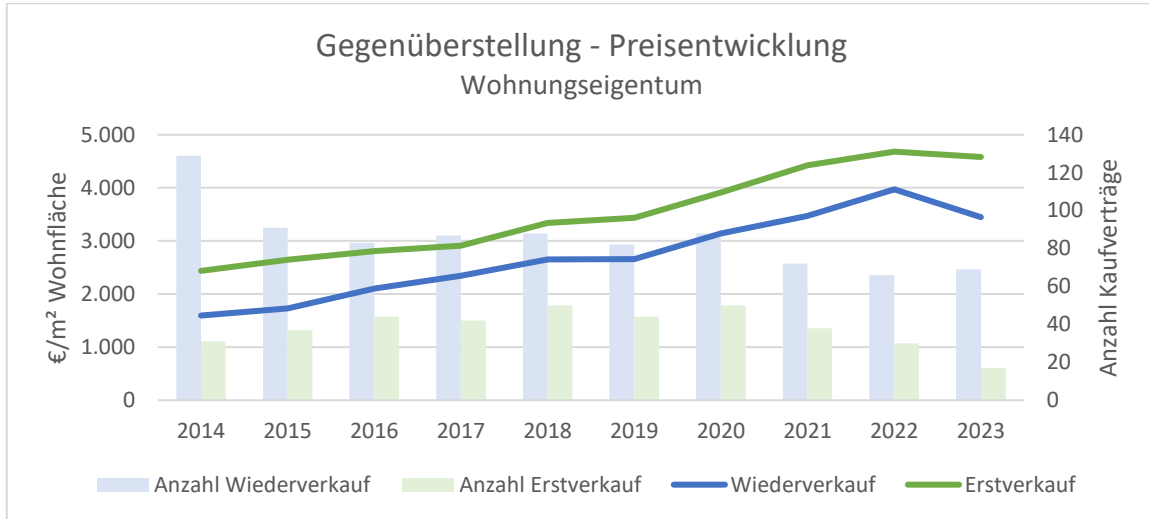


Abbildung 75: Gegenüberstellung Preisentwicklung - Wohnungseigentum

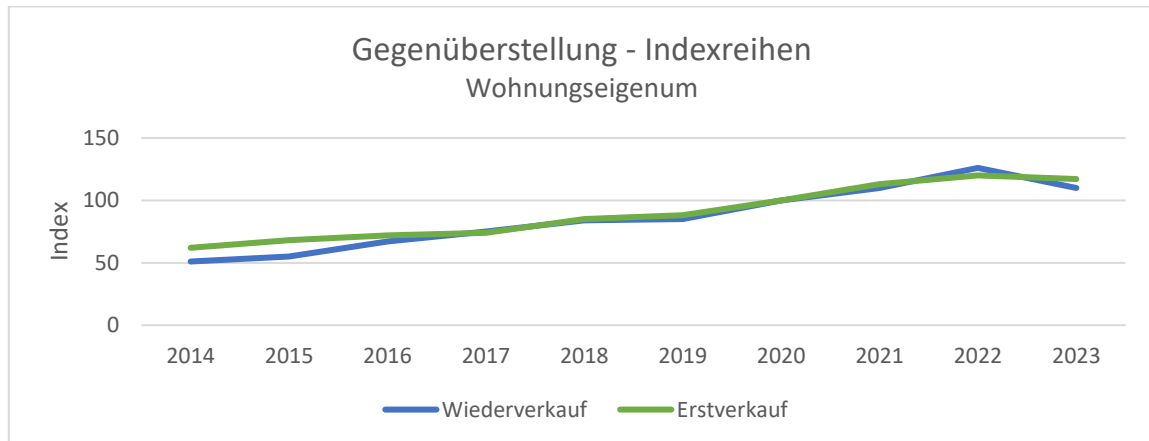


Abbildung 76: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnungseigentum

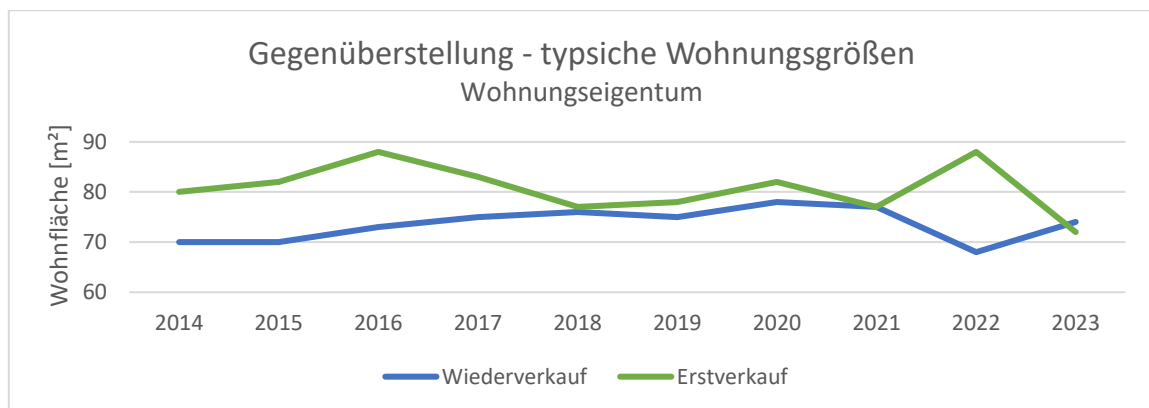


Abbildung 77: Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen - Wohnungseigentum

## 8. Indexreihen im Überblick

Nachfolgend wird der Verbraucherpreisindex, der Baupreisindex, der Bodenpreisindex für individuelles Wohnbauland und Indexreihen für gebrauchte Einfamilienhäuser sowie gebrauchte und neue Eigentumswohnungen dargestellt.

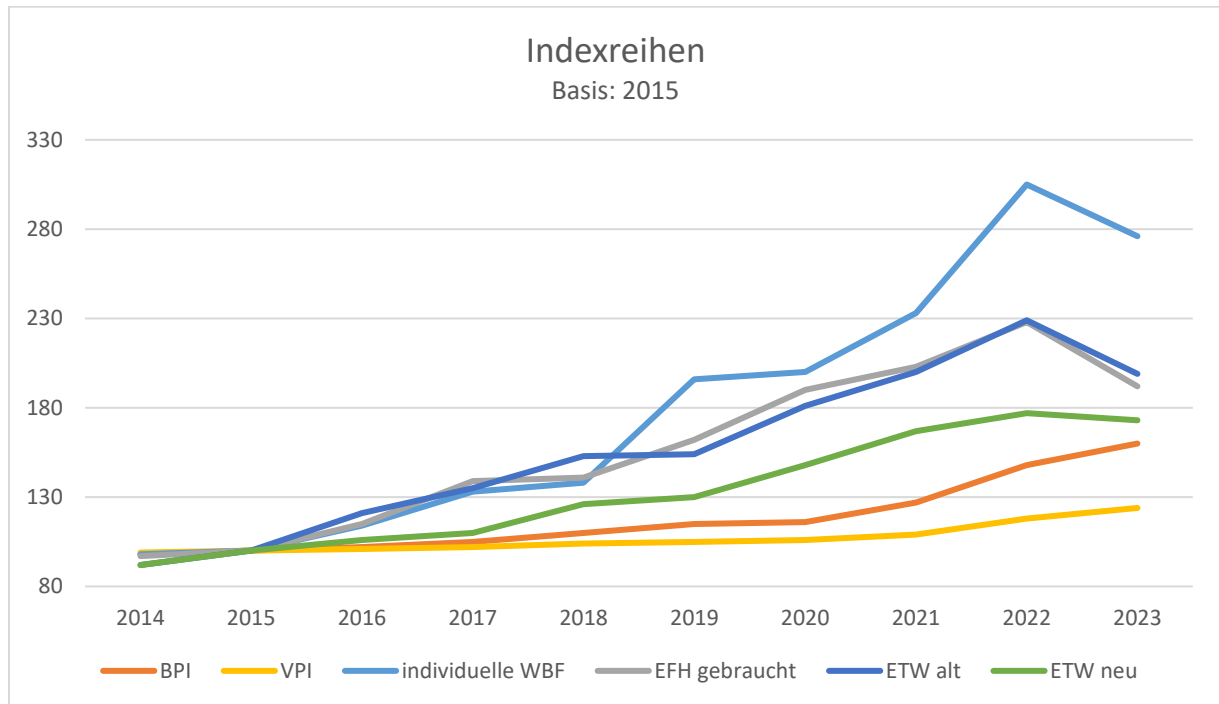


Abbildung 78: Indexreihen im Überblick

## 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>18</sup>

---

<sup>18</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<br>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

Bayerbach, 2024, © 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](#)