

Grundstücksmarktbericht 2024

für den Landkreis Landshut



Allgemeine und statistische Auswertungen
Bezugszeitraum 2024



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
im Landkreis Landshut**

gutachterausschuss@landkreis-landshut.de



Grundstücksmarktbericht für den Bereich des Landkreises Landshut zum Stichtag 31.12.2024

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:	April 2025

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	18
4.1 Unbebaut - Umsatz.....	18
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – inkl. Indexreihen	20
4.3 Gewerbe - Bauland	2
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	4
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen	4
5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben	7
5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe	8
5.2.2 Grünland	11
5.2.3 Forst (mit Bestockung)	13
6. Bebaute Grundstücke.....	15
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	15
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser inkl. Indexreihe	18
6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4 - 65 Jahre.....	19
6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre	22
6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern	24
7. Wohnungseigentum	27
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum	27
7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen	29
7.2.1 Wiederverkauf	30
7.2.2 Erstverkauf.....	32
7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf	35
8. Indexreihen im Überblick.....	36
Statistische Kenngrößen	37
Quellen und Bildnachweise.....	39

Abkürzungsverzeichnis

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

Vorwort

Nachdem in den letzten Jahren die Immobilienpreise aufgrund von steigenden Baukosten und Zinssteigerungen rückläufig waren, scheint sich der Markt 2024 wieder zu erholen. Es werden wieder mehr Kaufverträge abgeschlossen und die Immobilienpreise steigen zum Teil wieder. Vor allem die Bautätigkeit bei Eigentumswohnungen zieht wieder an, was sich auch aus den wieder gestiegenen Kaufzahlen von Neubauten ableiten lässt. In wie weit sich diese Tendenz im kommenden Jahr fortsetzt, wird die Auswertung von 2025 zeigen.

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.

Hinweis:

In diesem Marktbericht wurden Auswertungen nach den Regeln der Statistik vorgenommen. Die Preisentwicklungen sind als durchschnittliche zeitliche Entwicklungen des gesamten Landkreises Landshut zu verstehen. Ortsspezifische Preisniveaus lassen sich durch Kaufpreise von Vergleichsobjekten bestimmen. Bei unbebauten Grundstücken geben zusätzlich die Bodenrichtwerte Aufschluss über ortsspezifische Preisniveaus.

1. Der Gutachterausschuss

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

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

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

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen gemäß § 193 BauGB die

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

Rechtsgrundlage

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

Mitglieder des Gutachterausschusses

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

Hinweis:

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



Abbildung 1 Übersicht Bayern¹

¹ Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung

2. Strukturdaten zum Landkreis Landshut

Geographie

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

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

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

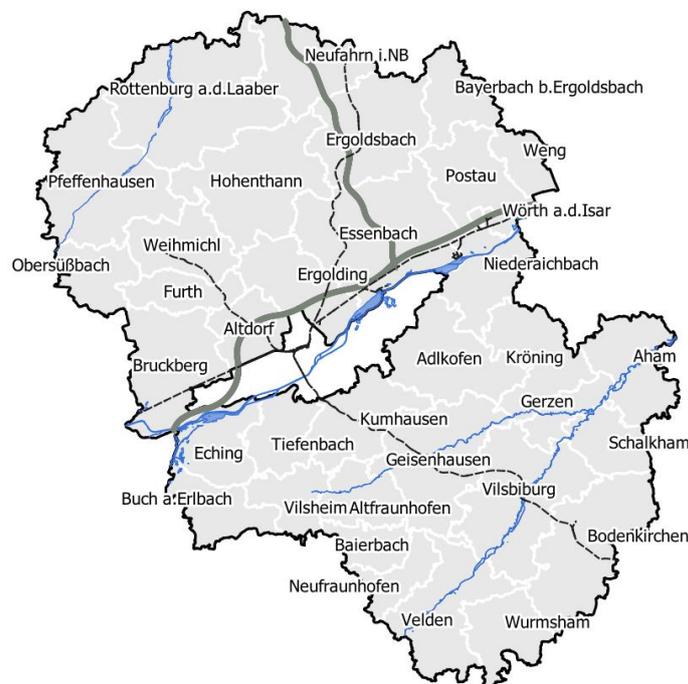


Abbildung 2 Landkreis Landshut²

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.

² Geobasisdaten: bayerische Vermessungsverwaltung

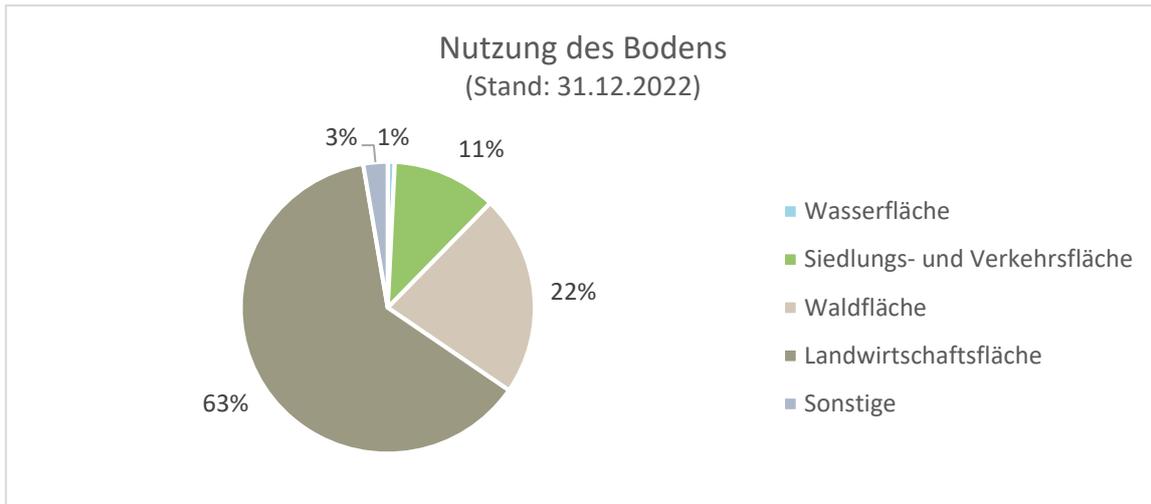


Abbildung 3 Zusammensetzung der Nutzung des Bodens³

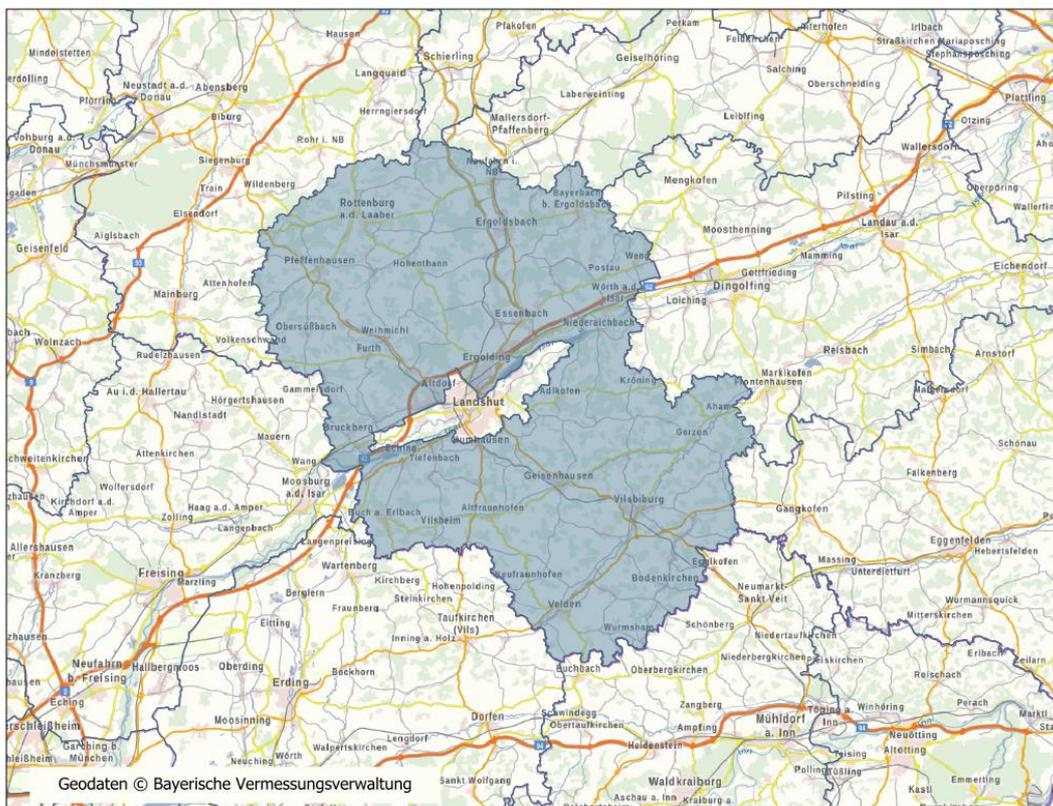


Abbildung 4 Übersichtskarte Landkreis Landshut mit Umgebung

Bevölkerungsdaten und Altersstruktur:

Im Landkreis Landshut leben 164 773⁴ 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.

³ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

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

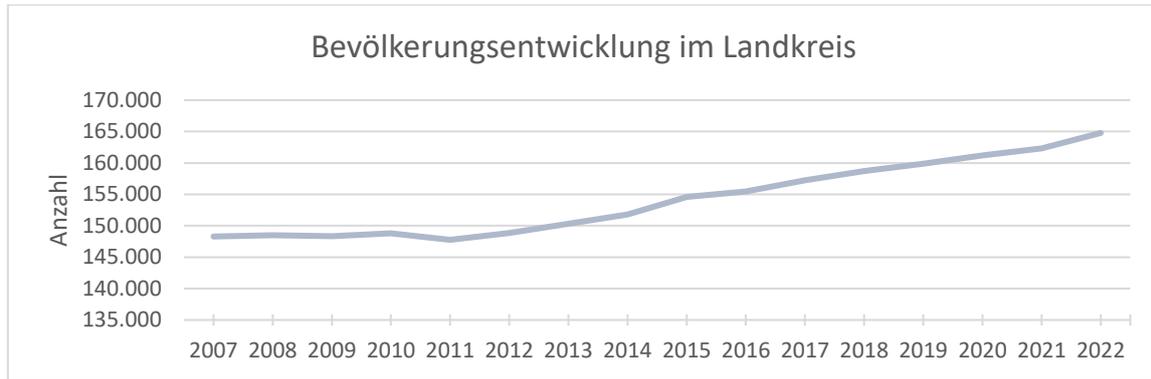


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁵

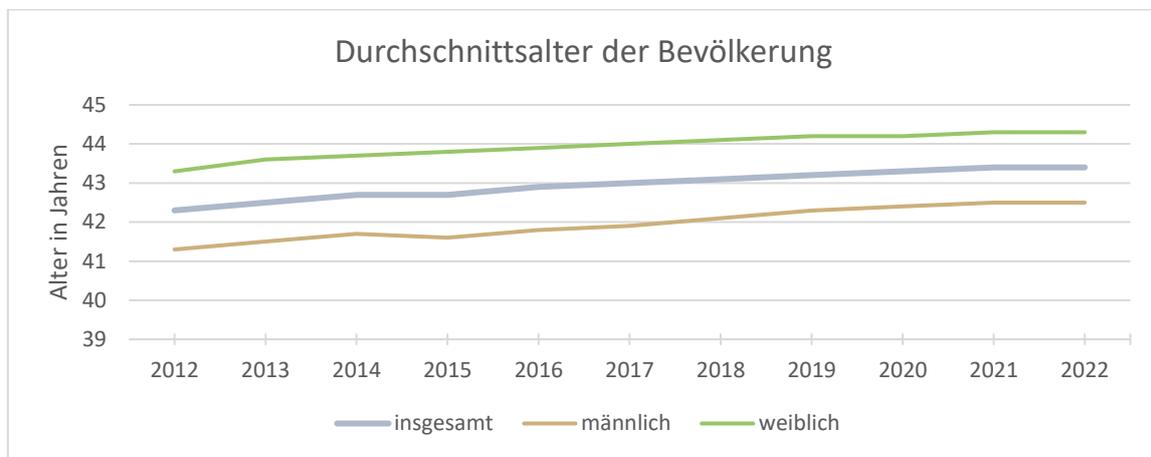


Abbildung 6 Entwicklung des Durchschnittsalters⁶

Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 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
Einwohner	2022	164.800	75.500	1,27 Mio.	13,37 Mio.
	2042	185.000	82.600	1,35 Mio.	13,98 Mio.
Bevölkerungsanstieg		+ 12,3 %	+ 9,5 %	+ 6,2 %	+ 4,6 %
Durchschnittsalter	2022	43,4	43,5	44,4	44,0
	2044	45,1	45,2	46,4	45,4

Tabelle 1 demografische Kennzahlen⁷

⁵ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

⁶ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

⁷ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Regionalisierte Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis 2042

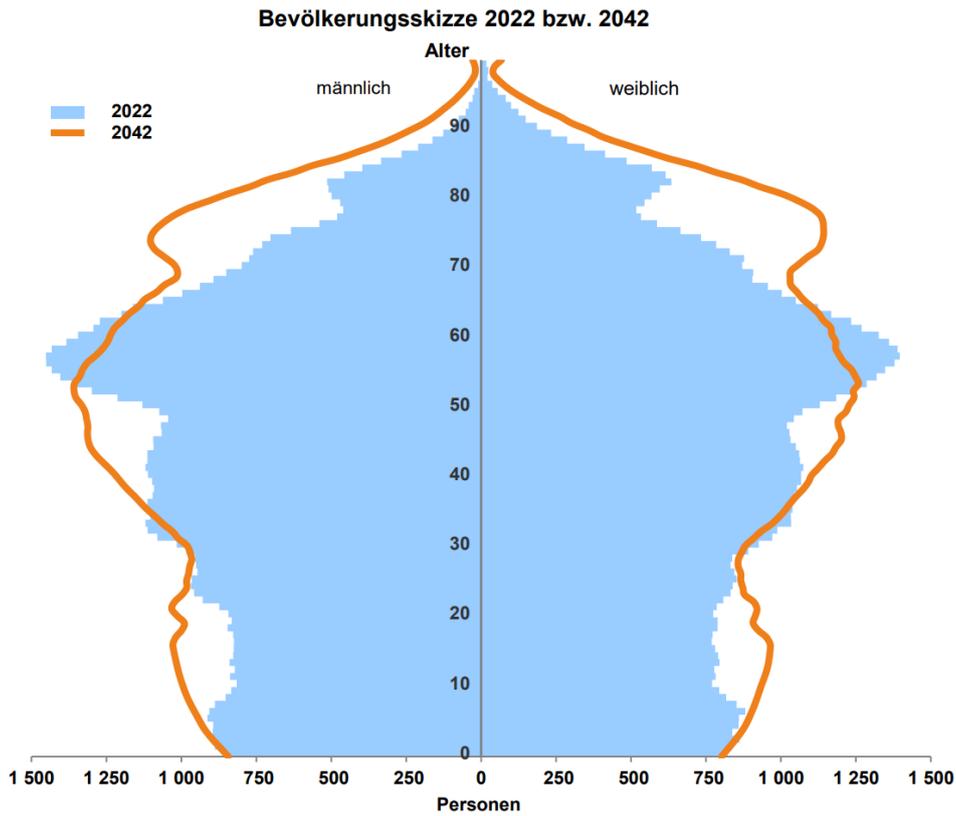


Abbildung 7 Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert⁸

Wirtschaft:

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

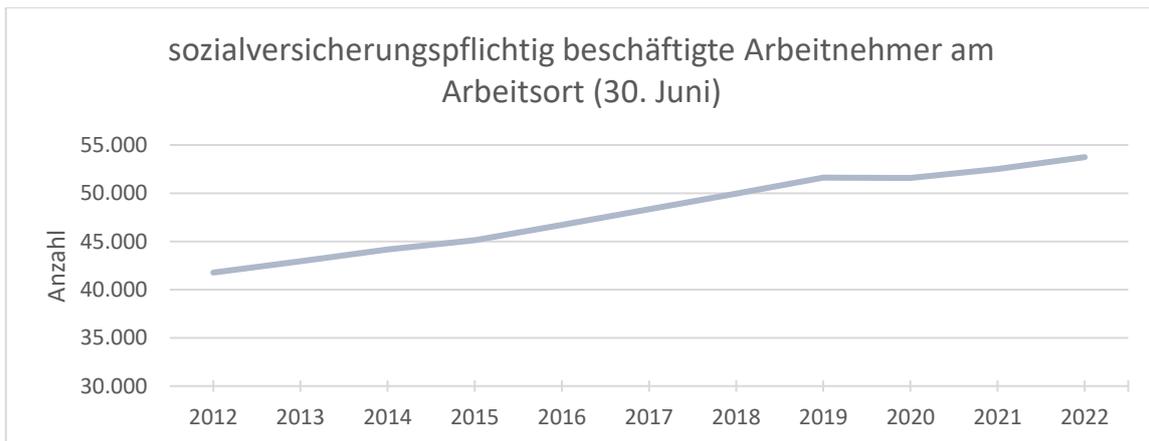


Abbildung 8 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort⁹

⁸ © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

⁹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2023

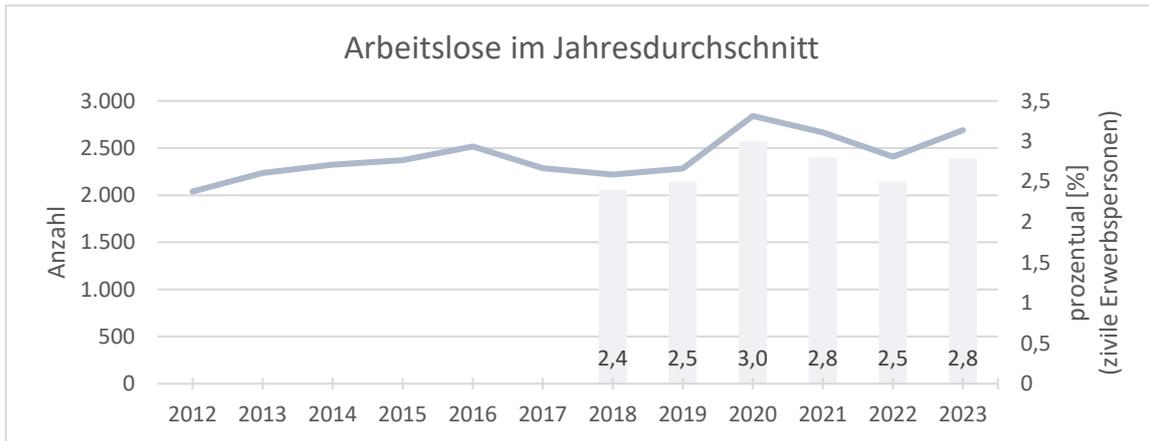


Abbildung 9 Entwicklung der Arbeitslosenzahlen¹⁰

Abbildung 10 gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100) der letzten Jahre wieder. Dabei steigt der Baupreisindex seit 2010 stärker als der Verbraucherpreisindex an. Zwischen 2020 und 2023 nahm dieser besonders stark zu.

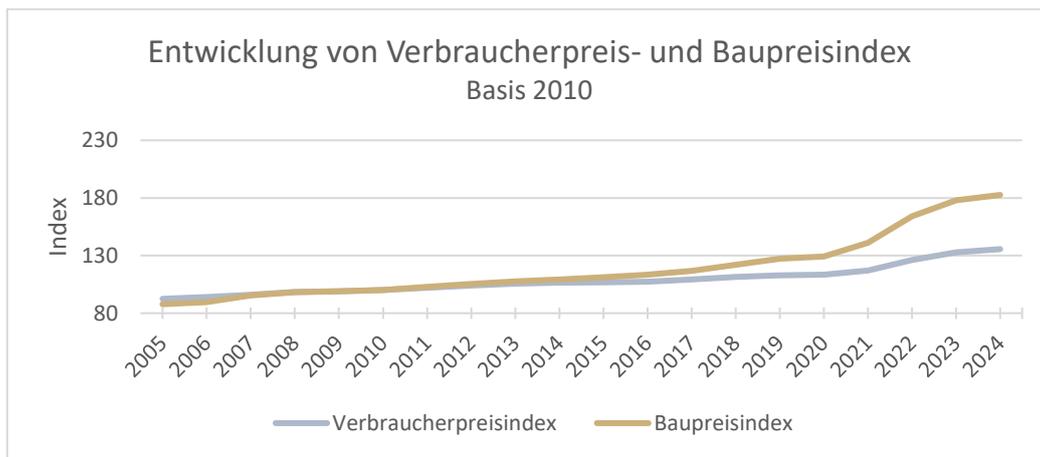


Abbildung 10 Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindexes^{11 12}

¹⁰ Datengrundlage: 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

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

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

3. Übersicht Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreis Landshut hat für das Jahr 2024 wieder 1337 Notarverträge in die Datenbank aufgenommen. Der Großteil der Immobilien wird verkauft, seltener kommen auch Erbbaurechtsverträge, Tauschverträge und Zwangsversteigerungen vor. Übergaben und Schenkungen werden vom Gutachterausschuss nicht erfasst.

Transaktionszahlen 2024			
Kaufverträge	Erbbaurechtsverträge	Tauschverträge	Sonstige
1.245	53	35	4

Tabelle 2 Transaktionszahlen 2024 im Landkreis Landshut

Die folgenden Auswertungen beziehen sich auf den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis. Die einzelnen Marktsegmente und deren Entwicklung werden in den folgenden Kapiteln genauer betrachtet. Immobilienverkäufe, 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 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Landshut der letzten Jahre dar. Im Vergleich zu den Vorjahren, in dem ein Einbruch auf dem Markt zu verzeichnen war, stabilisiert sich dieser nun wieder. Die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz steigen wieder. Seit dem Vorjahr ist die Anzahl an Kaufverträgen um 17 % auf 1245 Fälle gestiegen, der Geldumsatz ist im Landkreis ist um fast ein Drittel auf 468 Millionen Euro gestiegen und nähert sich wieder den Werten vor dem Ukrainekrieg an.

13 | Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

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	1.732	300
2018	1.550	463	518	1.755	330
2019	1.703	553	559	1.776	367
2020	1.764	544	409	1.796	402
2021	1.685	571	395	1.802	435
2022	1.356	525	390	1.750	460
2023	1.067	357	407	1.669	458
2024	1.245	468	468	1.606	466
Veränderung zu 2023	+ 17%	+ 31%	+ 12%	- 4%	+ 2%

Tabelle 3 Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

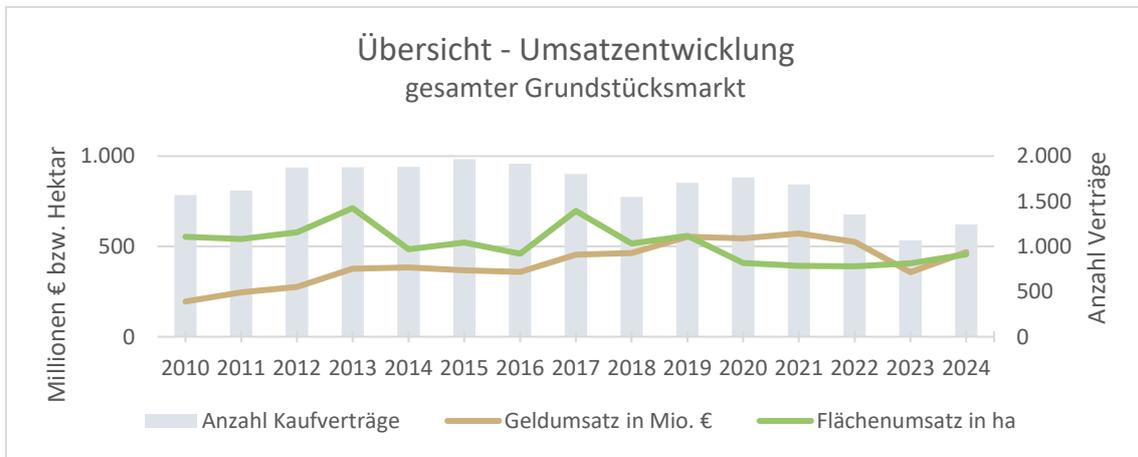


Abbildung 11 Umsatzentwicklung gesamter Markt

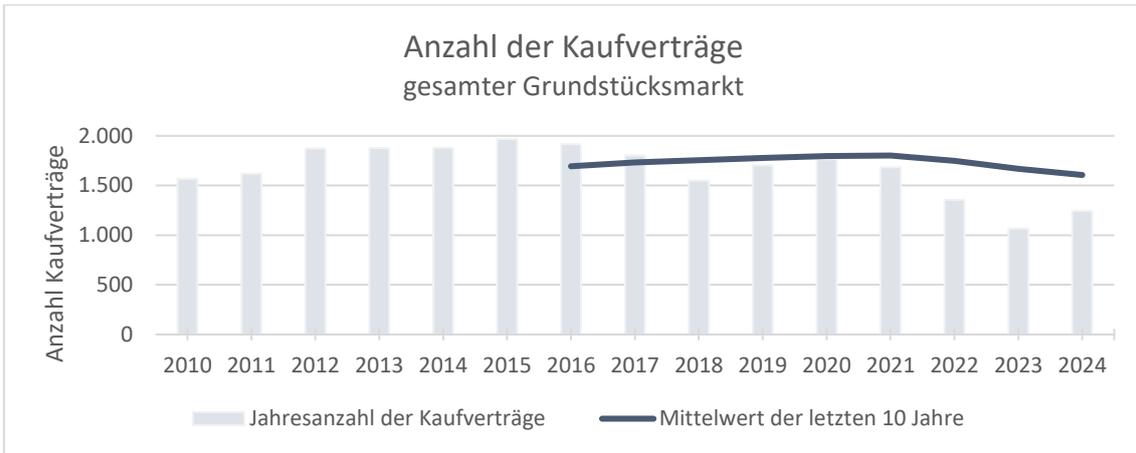


Abbildung 12 jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. mittlere Anzahl der letzten 10 Jahre

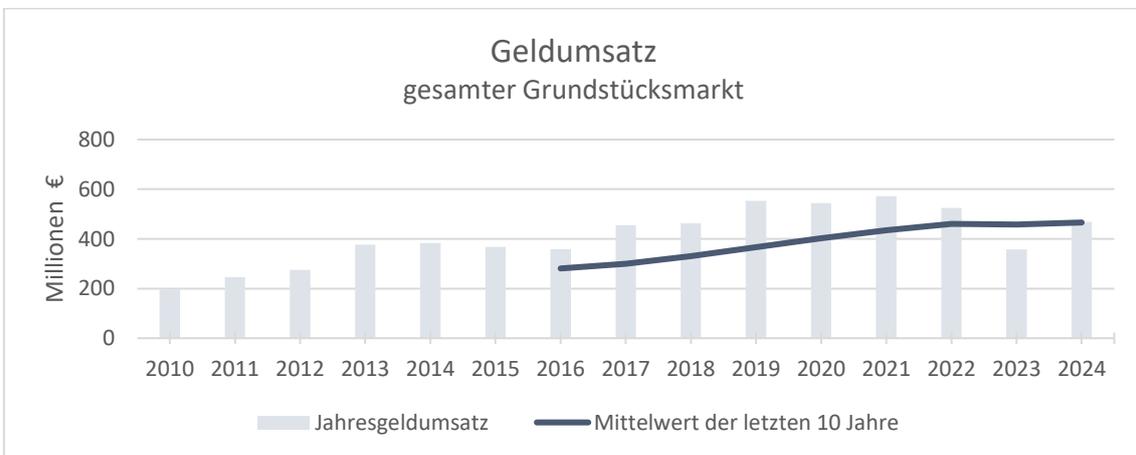


Abbildung 13 jährlicher Geldumsatz vs. mittlerer Geldumsatz der letzten 10 Jahre

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

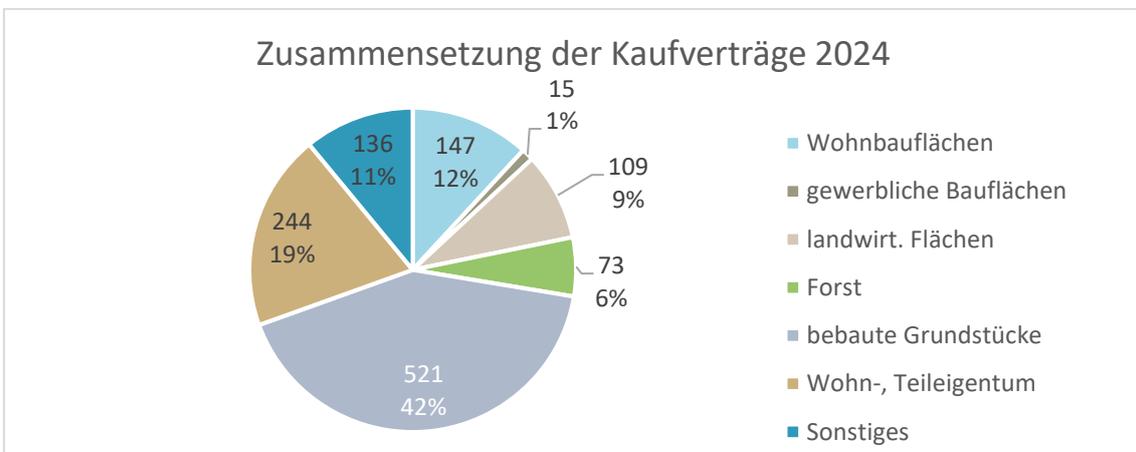


Abbildung 14 Zusammensetzung der Kaufverträge 2024

Abbildung 14 zeigt die Zusammensetzung der Kaufverträge 2024. Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen auf bebaute Grundstücke, gefolgt von Wohn- und Teileigentum sowie Wohnbauflächen. Gemeinsam vereinen sie fast zwei Drittel 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.

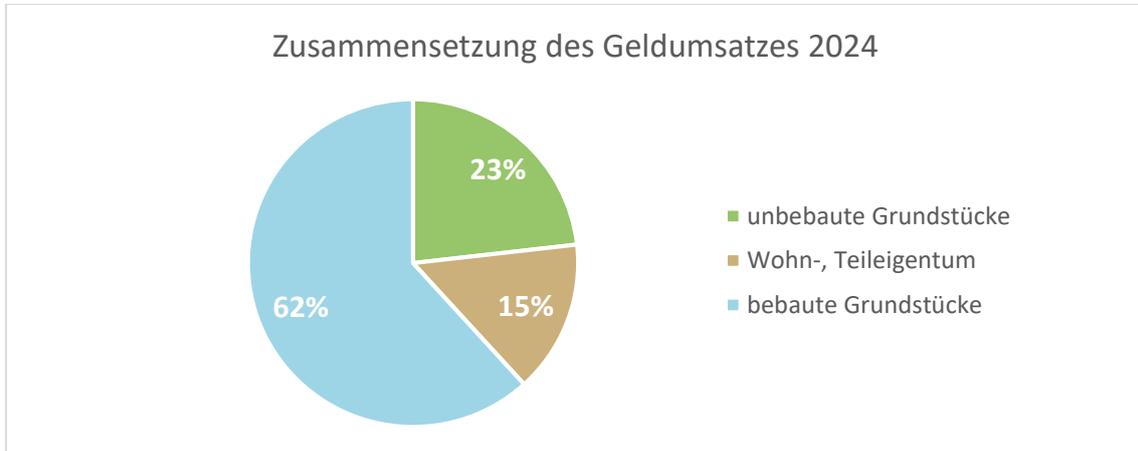


Abbildung 15 Zusammensetzung des Geldumsatzes 2024

Auffällig ist, dass nachdem die Anzahl an Kaufverträge und der Geldumsatz des Teilmarktes Wohn- und Teileigentum 2023 stark zurückging, der Teilmarkt nun wieder um ca. 50% zulegt. Die Anzahl an bebauten Grundstücken steigt um ein Viertel wobei der Geldumsatz sogar um 40% steigt. Der Teilmarkt für unbebaute Grundstücke stagniert.

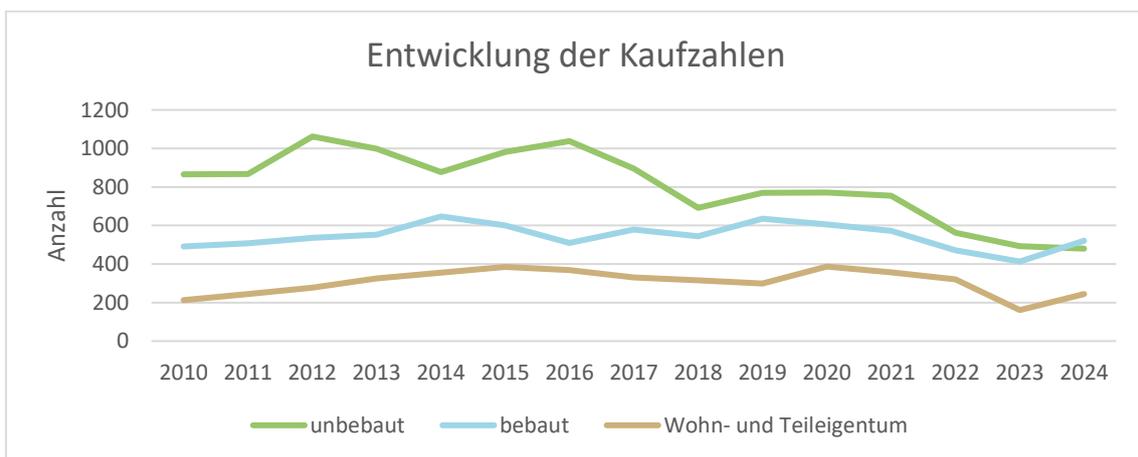


Abbildung 16 Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten

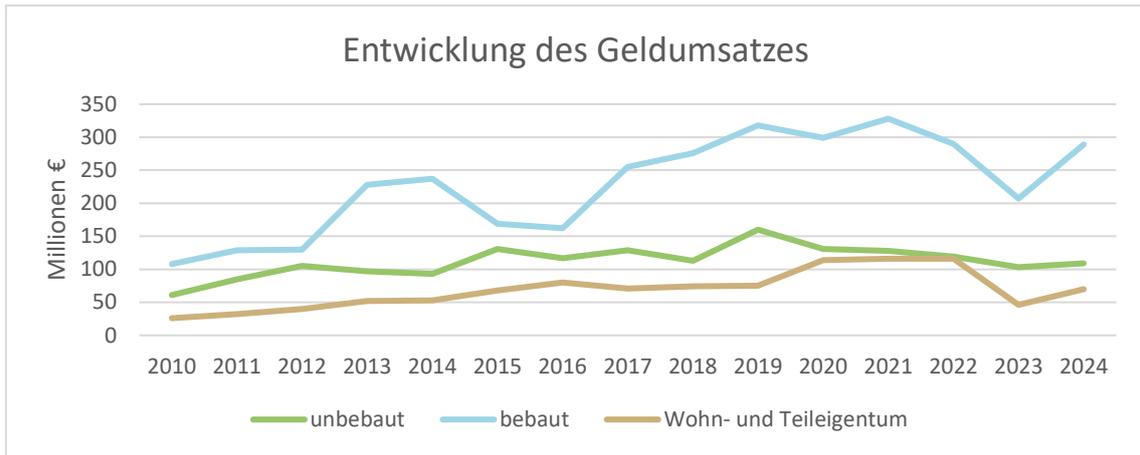


Abbildung 17 Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

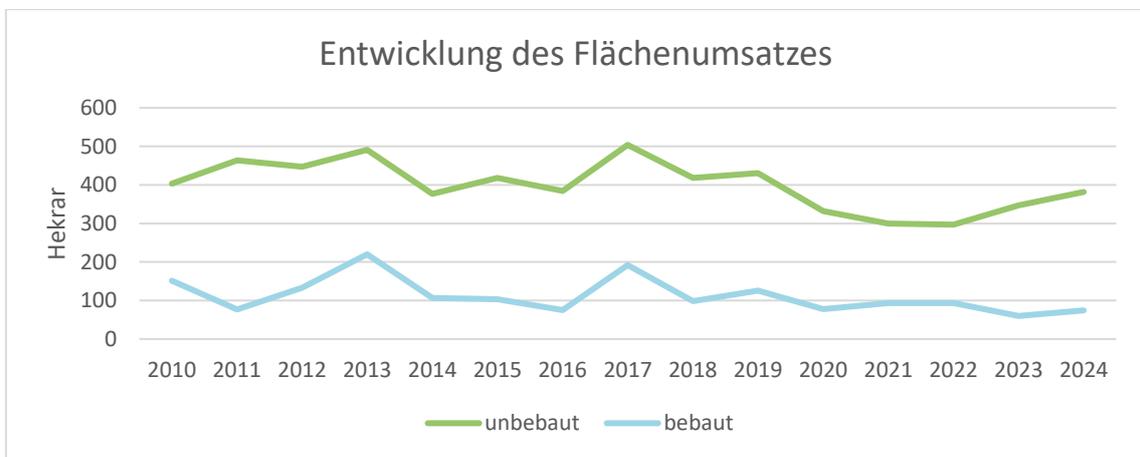


Abbildung 18 Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten

17 | Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]	
	UB	BB	WEG	UB	BB	WEG	UB	BB
2010	866	491	212	61	108	26	403	151
2011	867	508	245	85	129	32	464	77
2012	1062	536	277	105	130	40	447	133
2013	998	553	325	97	228	52	491	220
2014	877	647	356	93	237	53	377	107
2015	982	600	385	131	169	68	418	103
2016	1038	510	369	117	162	80	384	75
2017	895	579	330	129	255	71	504	192
2018	691	544	315	113	276	74	418	98
2019	769	635	299	160	318	75	431	126
2020	771	606	387	131	299	114	332	78
2021	755	573	357	128	328	116	300	93
2022	563	472	321	119	290	116	297	93
2023	493	413	161	103	207	46	347	60
2024	480	521	244	109	289	70	382	74
Veränderung zu 2023	- 2%	+ 26%	+ 52%	+ 6%	+ 40%	+ 52%	+ 10%	+ 23%

Tabelle 4 Wertetabelle – Umsätze nach Teilmarkt

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung von baureifem Land für

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

4.1 Unbebaut - Umsatz

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten Landkreis. 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 5.

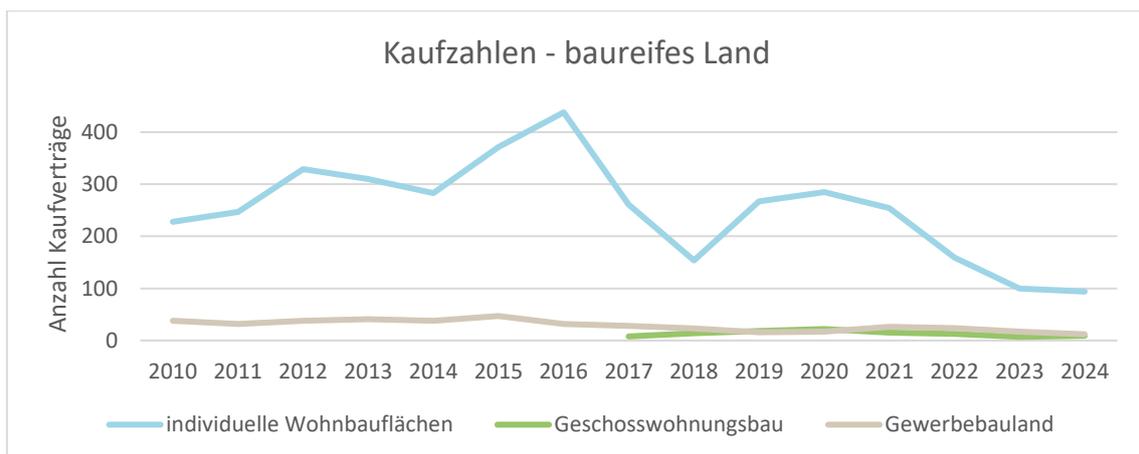


Abbildung 19 Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

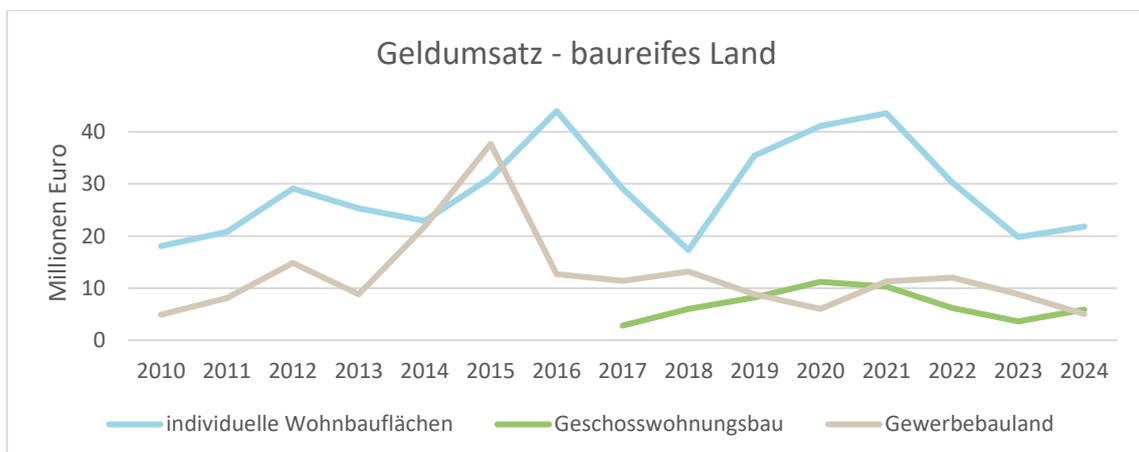


Abbildung 20 Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

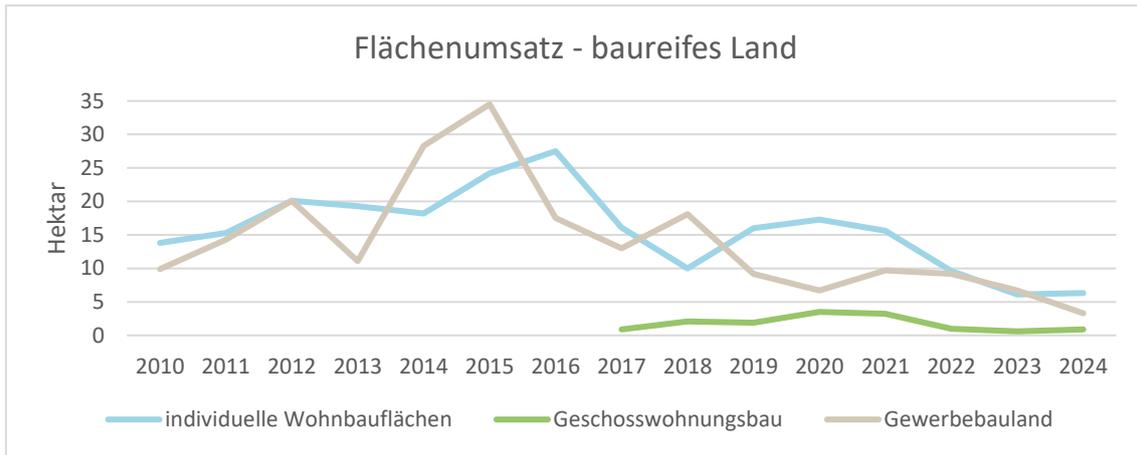


Abbildung 21 Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	WI	WG	G	WI	WG	G	WI	WG	G
2010	228		38	18,1		4,9	13,8		9,4
2011	247		32	20,8		8,1	15,3		14,3
2012	329		38	29,1		14,8	20,1		20,1
2013	310		41	25,3		8,8	19,3		11,1
2014	283		38	22,9		21,8	18,2		28,3
2015	371		47	31,2		37,7	24,2		34,5
2016	438		32	44,0		12,7	27,5		17,5
2017	261	8	28	29,1	2,8	11,4	16,1	0,9	13,0
2018	154	14	23	17,3	6,0	13,2	10,0	2,1	18,1
2019	267	18	16	35,4	8,2	8,8	16,0	1,9	9,2
2020	285	22	17	41,1	11,2	6,0	17,3	3,5	6,7
2021	254	15	26	43,6	10,3	11,3	15,6	3,2	9,7
2022	159	13	24	30,3	6,2	12,0	9,6	1,0	9,2
2023	100	7	17	19,8	3,6	8,8	6,1	0,6	6,7
2024	94	9	12	21,8	5,9	5,0	6,3	0,9	3,3
Änderung zu 2023	- 6%	+ 29%	- 29%	+ 10%	+ 64%	- 43%	+ 3%	+ 50%	- 51%

Tabelle 5 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:

Übersicht Auswertung	
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2010 bis 31.12.2024
<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"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - geplante Nutzung: individuelles Wohnen soweit bekannt (Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) - erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 170 – 1.000m² - Ohne Abbruchobjekte/ Freilegungen - Ohne vergünstigte Veräußerungen - <u>Neue Baugebiete</u>: Gewichtung der Verkäufe
<i>Hinweis</i>	Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	€/m ² Grundstücksgröße
	Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 6 WI – Stichproben- und Modellbeschreibung

Abbildung 22 zeigt die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und stellt dieser die Entwicklung der Urkundenzahlen gegenüber. Während 2023 der im Median gezahlte Quadratmeterpreis gesunken ist, steigt dieser 2024 wieder an, nämlich auf 300 €/m². Auffällig ist vor allem auch, dass die Grenze zu den oberen 5% der Quadratmeterpreise seit 2022 deutlich gesunken ist. Die einzelnen Werte können der Tabelle 7 entnommen werden.

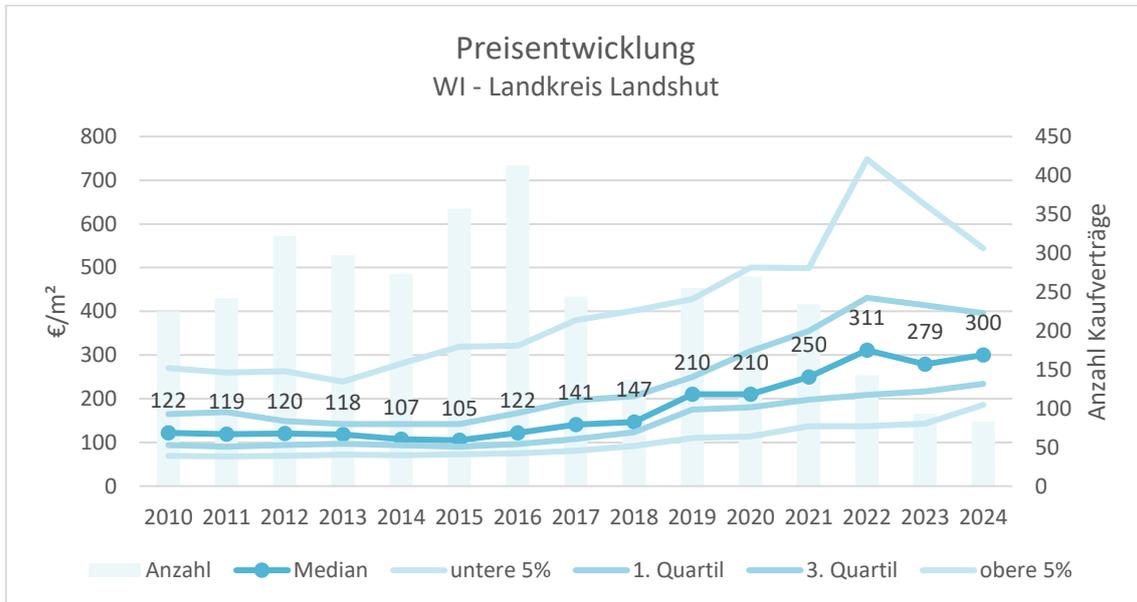


Abbildung 22 Entwicklung der Quadratmeterpreise – Wohnbauflächen EFH/ZFH

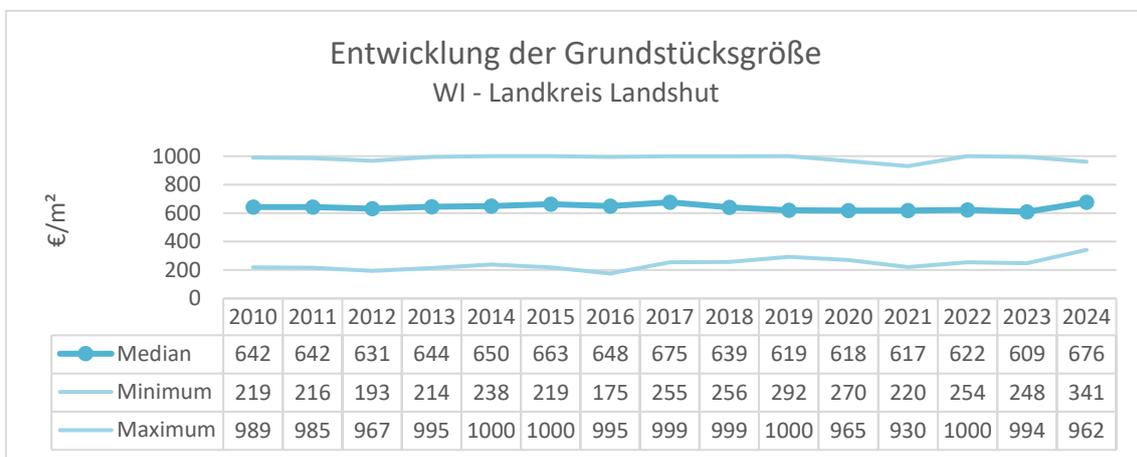


Abbildung 23 Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Quadratmeterpreise [€/m ²]				Index	Grundstücksgröße Median [m ²]	
		Preisspanne			Median			
		Untere 5 %	Mittlere 50%					Obere 5 %
			1. Quartil	3. Quartil				
2010 ¹³	225	69	94	165	270	122	100	642
2011	242	68	90	169	260	119	98	642
2012	322	69	94	149	263	120	98	631
2013	297	72	97	142	239	118	97	644
2014	273	71	93	142	280	107	88	650
2015	357	73	90	142	319	105	86	663
2016	413	75	96	167	321	122	100	648
2017	244	81	108	196	380	141	116	675
2018	137	92	123	206	402	147	120	639
2019	255	110	175	250	428	210	172	619
2020	270	114	180	309	500	210	172	618
2021	234	137	198	355	499	250	205	617
2022	143	137	209	431	748	311	255	622
2023	93	143	217	414	644	279	229	609
2024	83	186	234	396	544	300	246	676
Veränderung zu 2023	- 11%	+ 30%	+ 8%	- 4%	- 16%	+ 8%	+ 8%	+ 11%

Tabelle 7 Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH

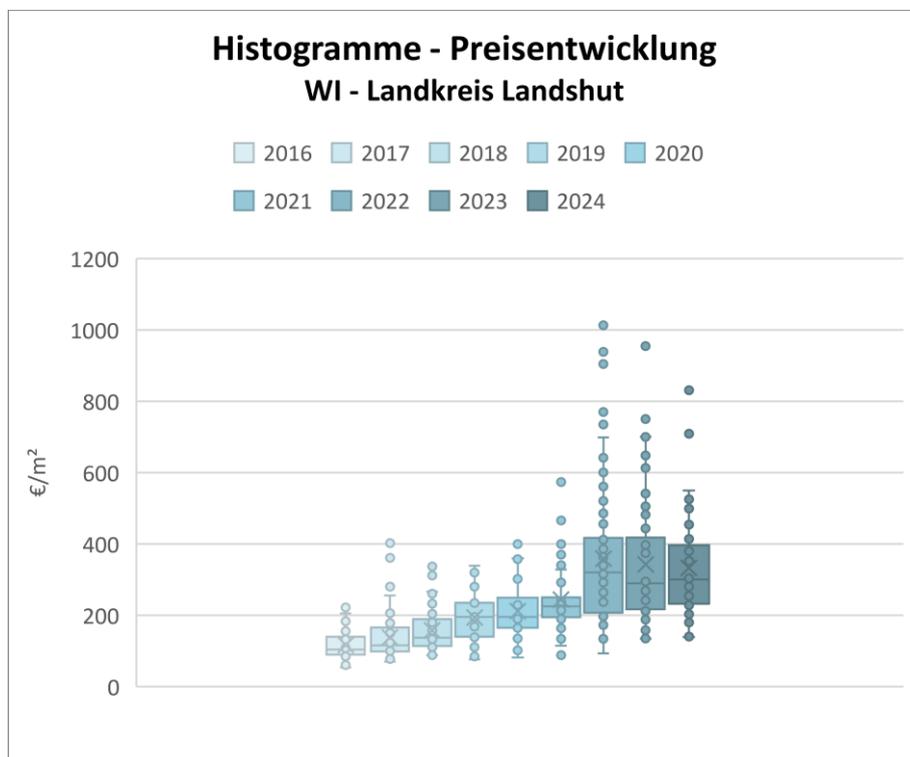


Abbildung 24 Preisentwicklung von individuellem Wohnbauland - Boxplot

¹³ Basisjahr der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

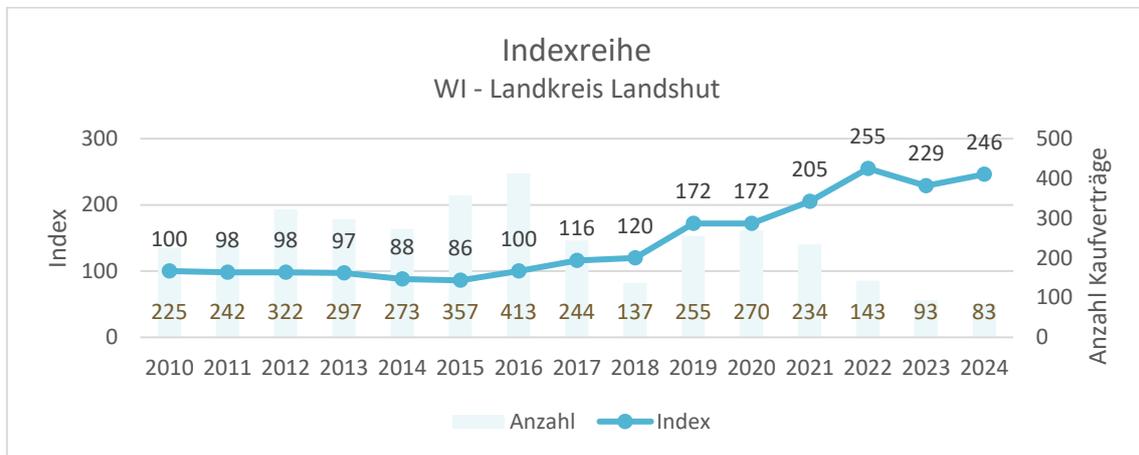


Abbildung 25 Indexreihe – Wohnbaufläche EFH/ZFH

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.

Die Lagegruppe Angrenzer A92 + Stadt Landshut bezieht sich auf folgende Kommunen:

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

Die Auswertung für den nördlichen und südlichen Landkreis bezieht sich auf die übrigen Kommunen.

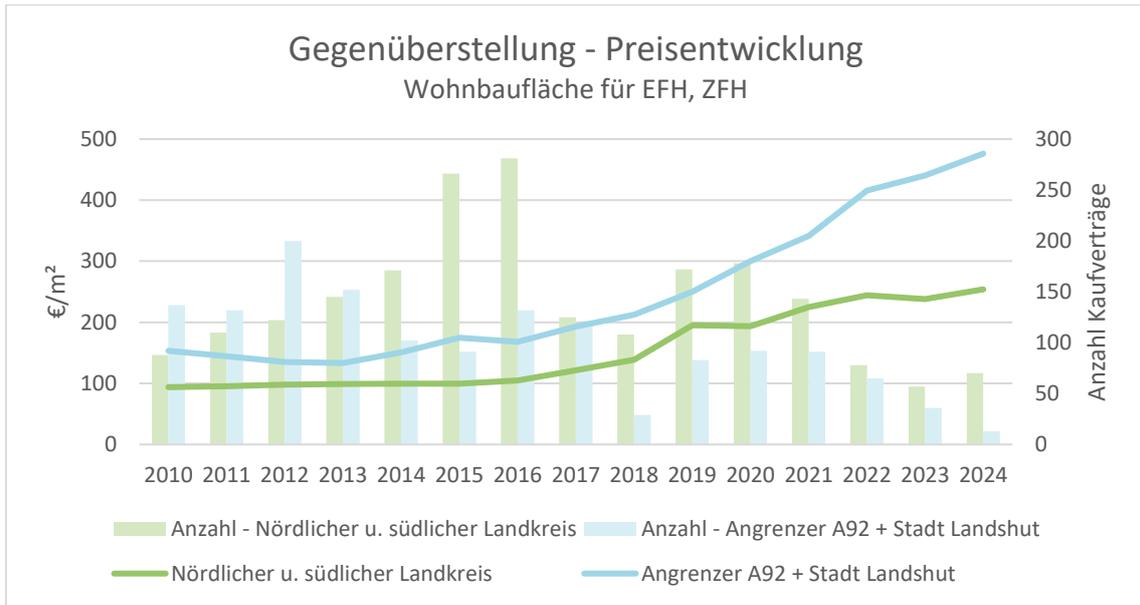


Abbildung 26 Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

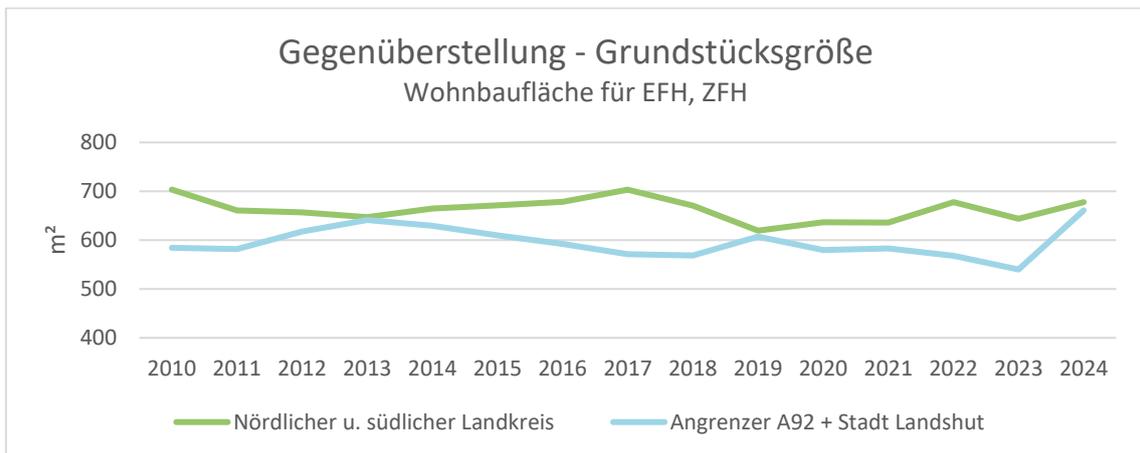


Abbildung 27 Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

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.

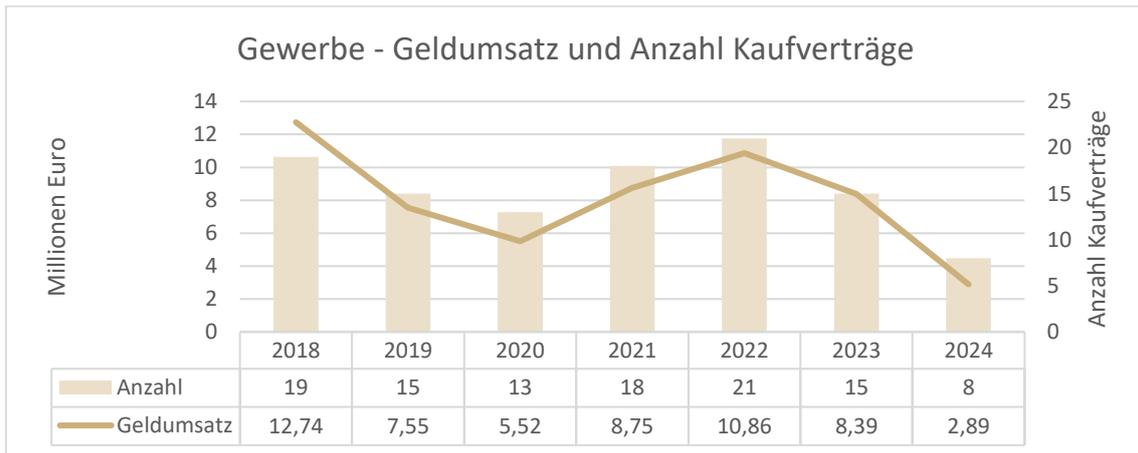


Abbildung 28 Entwicklung des Geldumsatzes und der Anzahl an Verkäufen

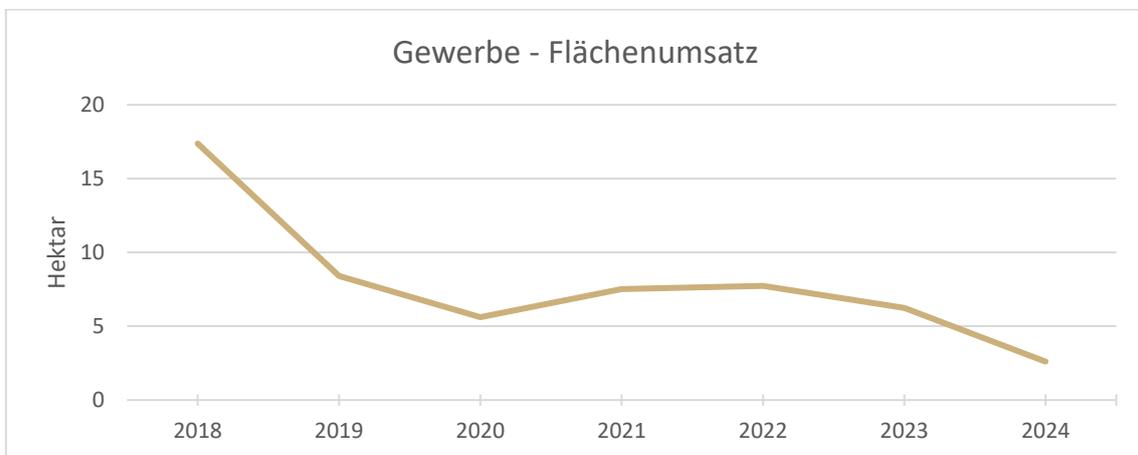


Abbildung 29 Entwicklung des Flächenumsatzes

3 | Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

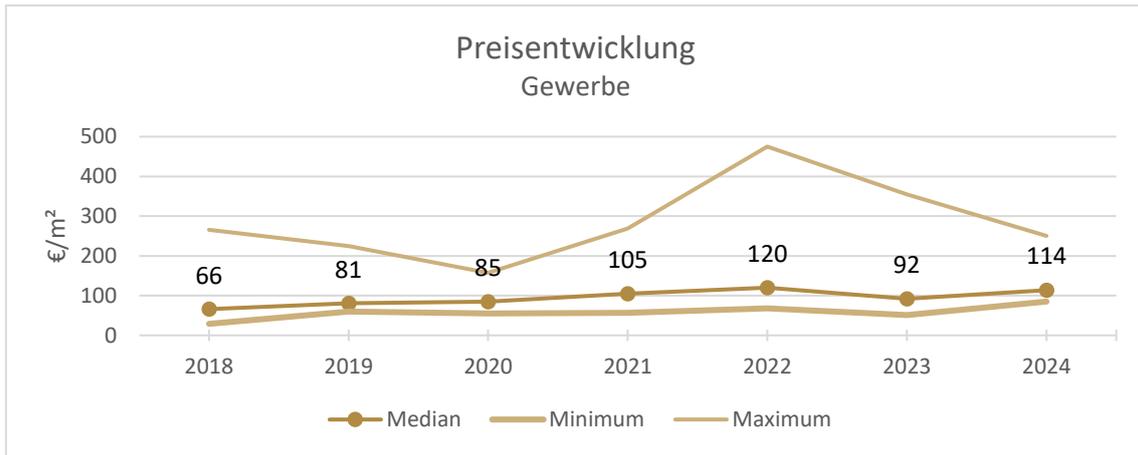


Abbildung 30 Preisentwicklung Gewerbebaugrund

Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffälle ist die in Abbildung 31 und Tabelle 7 dargestellten Preisentwicklung nur bedingt aussagekräftig.

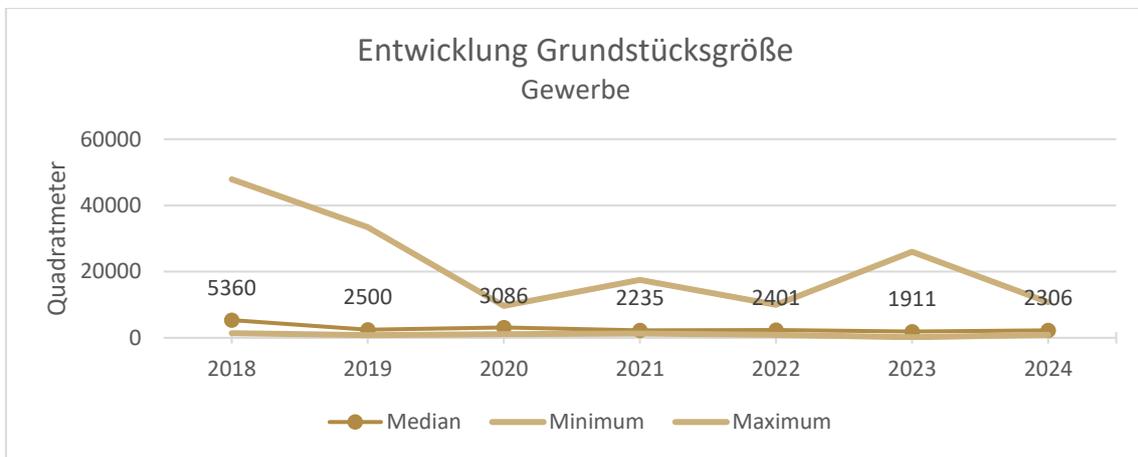


Abbildung 31 Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Grundstücksgröße im Median [m²]
		Preisspanne	Median		
2018	19	29 - 266	66	5.360	
2019	15	60 - 225	81	2.500	
2020	13	55 - 157	85	3.086	
2021	18	57 - 269	105	2.235	
2022	21	68 - 475	120	2.401	
2023	15	51 - 355	92	1.911	
2024	8	85 - 250	114	2.306	
Veränderung zu 2023	- 47%	+ 67%	- 30%	+ 24%	+ 21%

Tabelle 8 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 2024 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die anschließenden Darstellungen sowie die Wertetabelle.

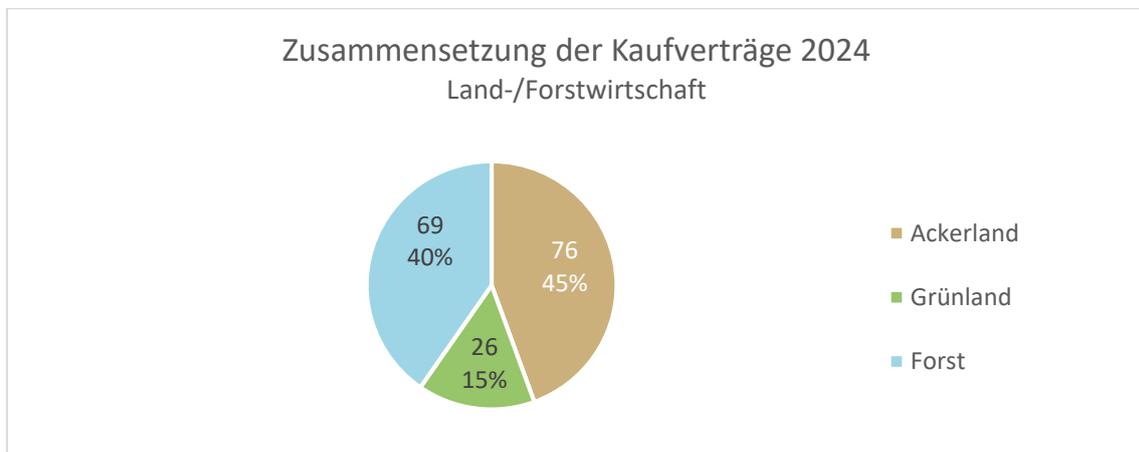


Abbildung 32 Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2024

5 | Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

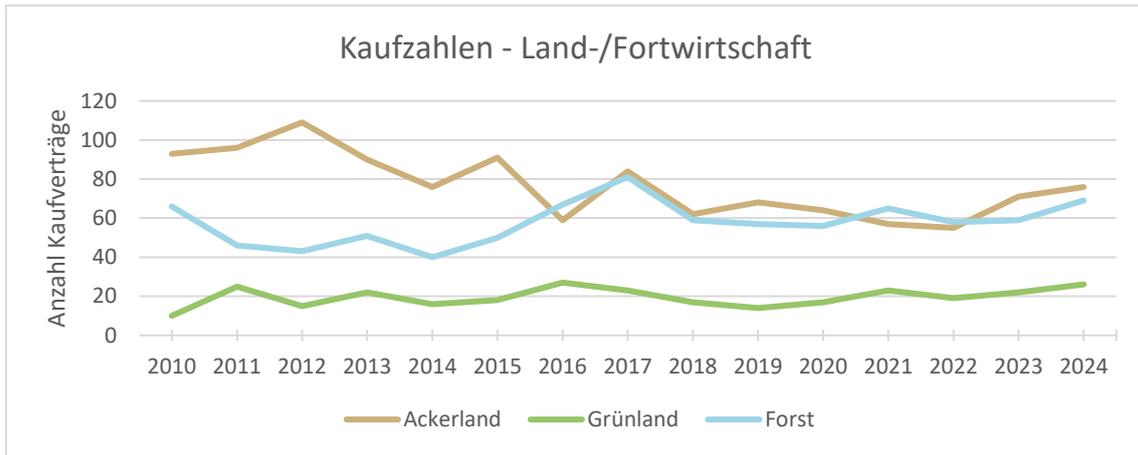


Abbildung 33 Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

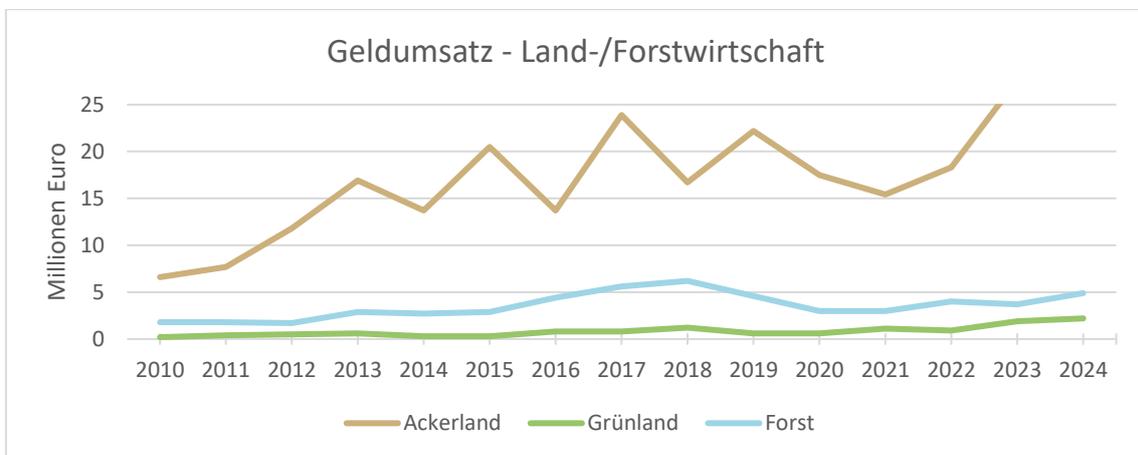


Abbildung 34 Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

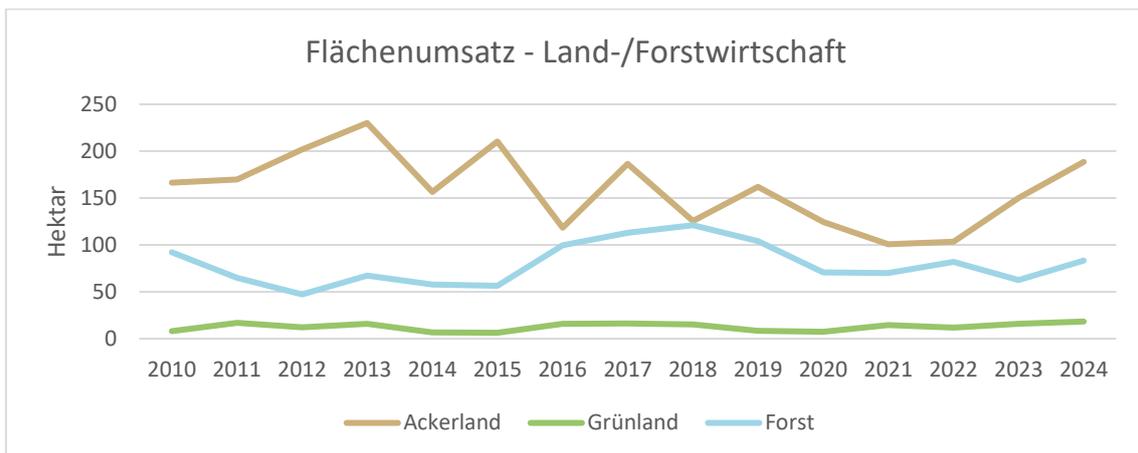


Abbildung 35 Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Acker	Grün-land	Forst	Acker	Grün-land	Forst	Acker	Grün-land	Forst
2010	93	10	66	6,6	0,2	1,8	166,6	8,2	92,3
2011	96	25	46	7,7	0,4	1,8	170,0	17,1	65,0
2012	109	15	43	11,8	0,5	1,7	201,9	12,2	47,3
2013	90	22	51	16,9	0,6	2,9	230,1	16,0	67,4
2014	76	16	40	13,7	0,6	2,7	156,7	6,7	58,0
2015	91	18	50	20,5	0,3	2,9	210,5	6,4	56,3
2016	59	27	67	13,7	0,8	4,4	118,5	16,1	99,6
2017	84	23	81	23,9	0,8	5,6	186,4	16,3	112,9
2018	62	17	59	16,7	1,2	6,2	125,5	15,1	121,1
2019	68	14	57	22,2	0,6	4,6	162,1	8,5	104,1
2020	64	17	56	17,5	0,6	3,0	124,7	7,3	70,9
2021	57	23	65	15,4	1,1	3,0	100,8	14,7	70,1
2022	55	19	58	18,3	0,9	4,0	103,3	11,8	82,1
2023	71	22	59	27,8	1,9	3,7	150,0	16,1	62,5
2024	76	26	69	34,0	2,2	4,9	188,5	18,4	83,3
Änderung zu 2023	+ 7%	+ 18%	+ 17%	+ 23%	+ 16%	+ 32%	+ 26%	+ 14%	+ 33%

Tabelle 9 Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft

5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben

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

Übersicht Auswertung				
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres			
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2010 bis 31.12.2024			
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut			
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut			
<i>Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzung - Unterteilung in: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;"><u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m²</td> <td style="padding: 2px;"><u>Grünland:</u> - ab 1.000 m²</td> <td style="padding: 2px;"><u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m² - ohne Kahlschlag</td> </tr> </table> 	<u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m ²	<u>Grünland:</u> - ab 1.000 m ²	<u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m ² - ohne Kahlschlag
<u>Ackerland:</u> - ab 5.000 m ²	<u>Grünland:</u> - ab 1.000 m ²	<u>Forst mit Bewuchs:</u> - ab 1.000m ² - ohne Kahlschlag		
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen Bezugsgrößen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel			
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<p>€/m² Grundstücksgröße</p> <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] <p>Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median 			

Tabelle 10 Stichproben- und Modellbeschreibung – Land-/Forstwirtschaft

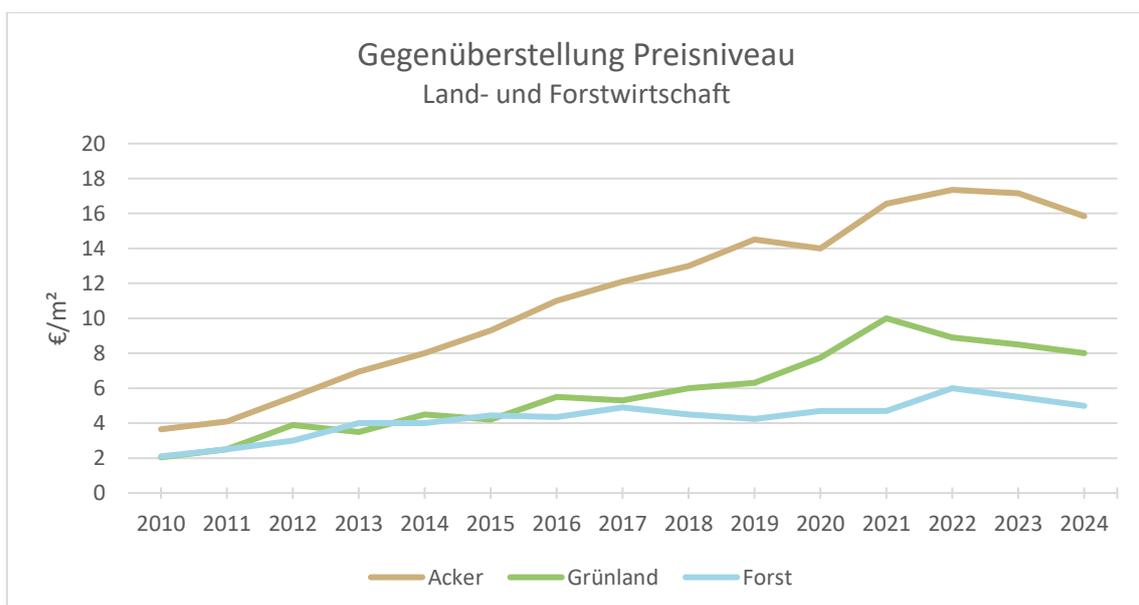


Abbildung 36 Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft

5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe

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

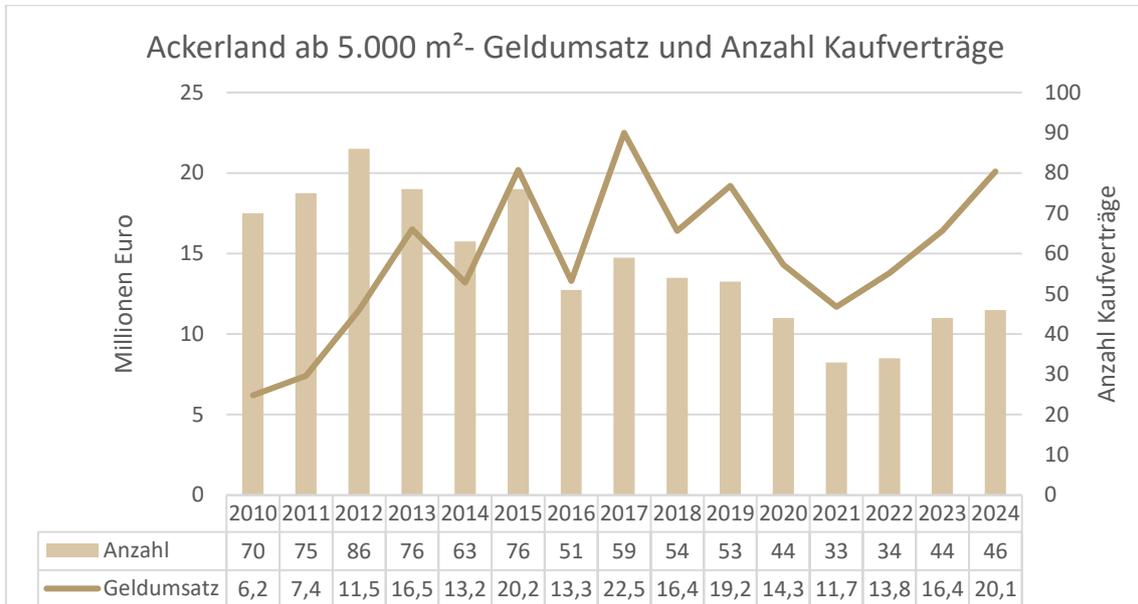


Abbildung 37 Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

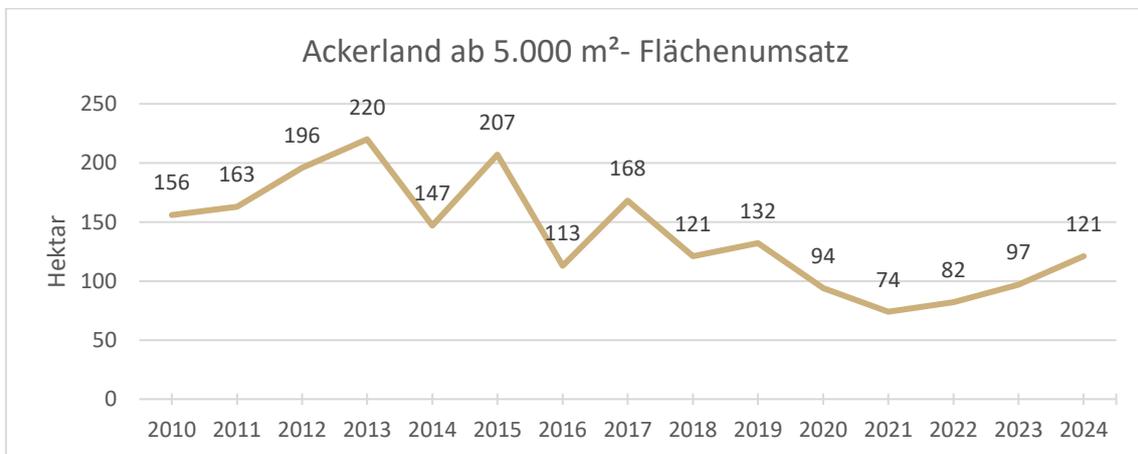


Abbildung 38 Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Abbildung 37 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr verkaufte Ackerfläche.

Tabelle 1 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland an; auf Basis dieser wurde eine **Indexreihe** abgeleitet.

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

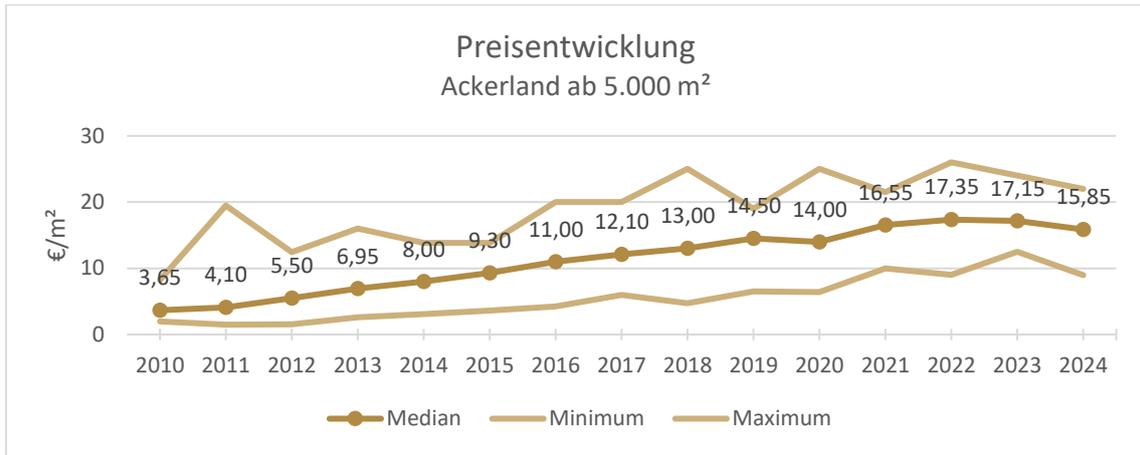


Abbildung 39 Quadratmeterpreise für Ackerland ab 5.000 m²

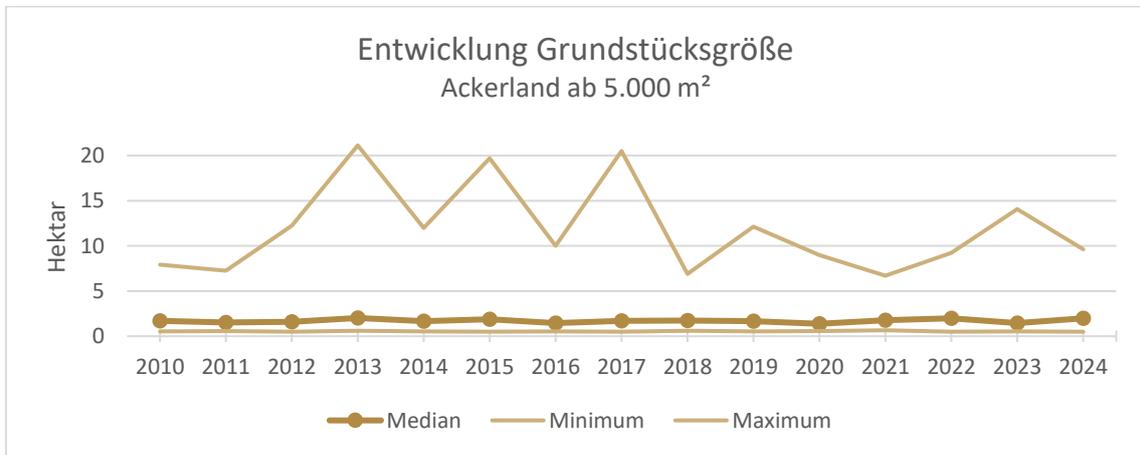


Abbildung 40 Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 5.000 m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m ²]			Index	Grundstücksgröße [ha] Median	
		Preisspanne		Median			
2010 ¹⁴	70	2,00	-	8,25	3,70	100	1,69
2011	75	1,50	-	19,50	4,10	112	1,51
2012	86	1,55	-	12,40	5,50	150	1,59
2013	76	2,60	-	16,00	6,95	189	2,02
2014	63	3,10	-	13,85	8,00	218	1,67
2015	76	3,65	-	13,85	9,30	253	1,89
2016	51	4,25	-	20,00	11,00	300	1,44
2017	59	6,00	-	20,00	12,10	329	1,69
2018	54	4,75	-	25,00	13,00	354	1,74
2019	53	6,50	-	19,00	14,50	395	1,67
2020	44	6,45	-	25,00	14,00	381	1,38
2021	33	10,00	-	21,50	16,55	450	1,79
2022	34	9,00	-	26,00	17,35	473	1,97
2023	44	12,50	-	24,00	17,15	467	1,45
2024	46	9,00	-	22,00	15,85	432	2,00
Veränderung Zu 2023	+ 5%	- 28%	- 8%	- 7%	- 7%	- 7%	+ 38%

Tabelle 11 Wertetabelle - Ackerland ab 5.000 m²

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

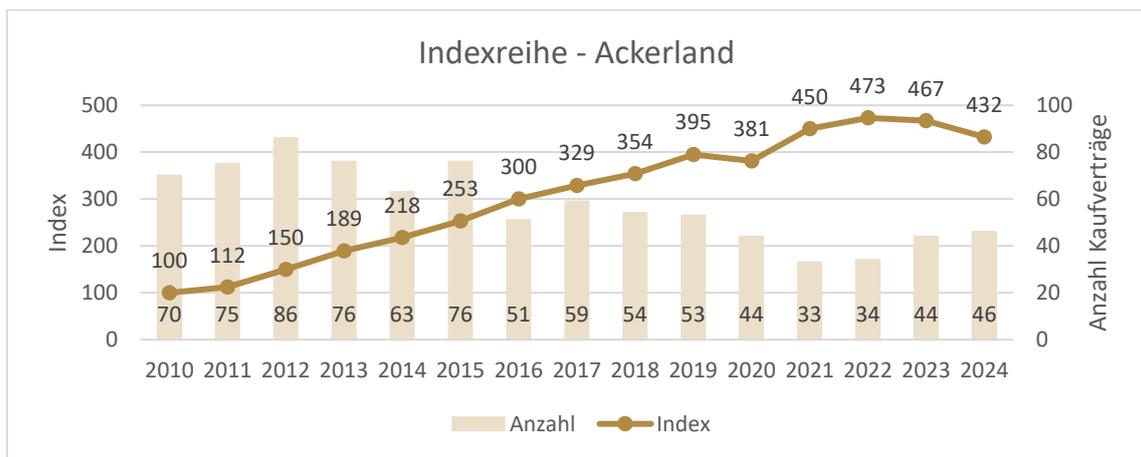


Abbildung 41 Indexreihe Ackerland ab 5.000 m²

¹⁴ Basisjahr der Indexreihe

5.2.2 Grünland

Für das Grünland werden die Umsätze von vergleichbaren Kauffällen ab 1.000 m² Grundstücksgröße dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen (< 30 Stück) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

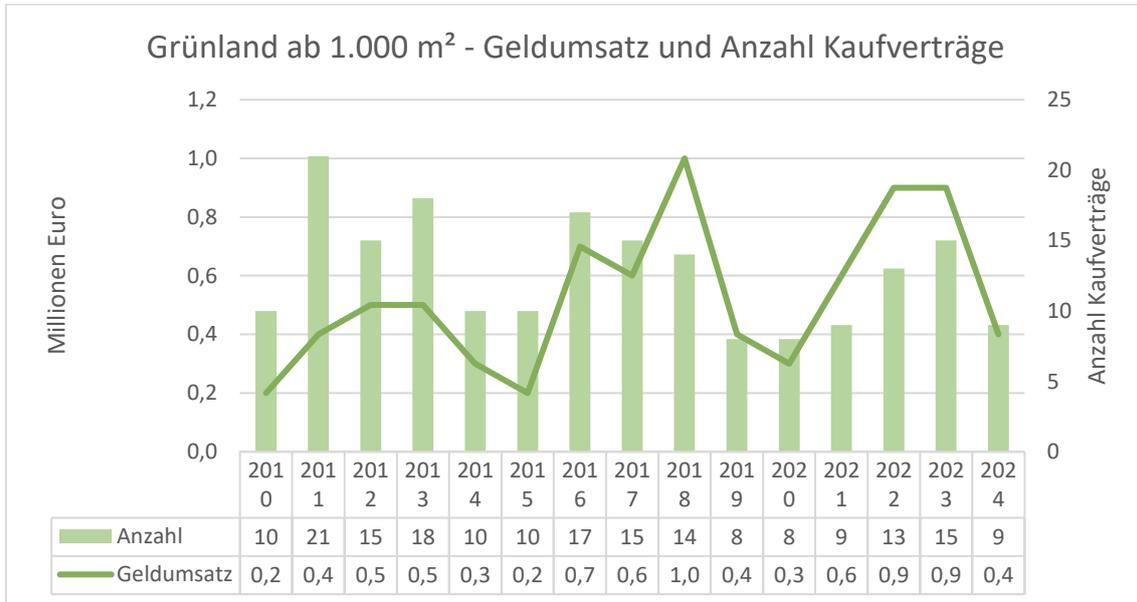


Abbildung 42 Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

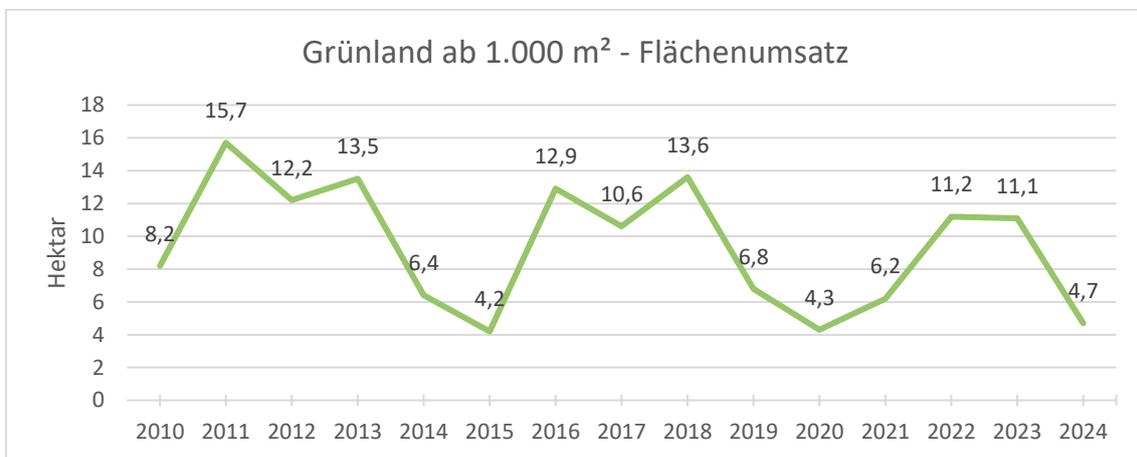


Abbildung 43 Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Abbildung 44 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Grünlandverkäufe sind im Schnitt kleiner als ein Hektar. Tabelle gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

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

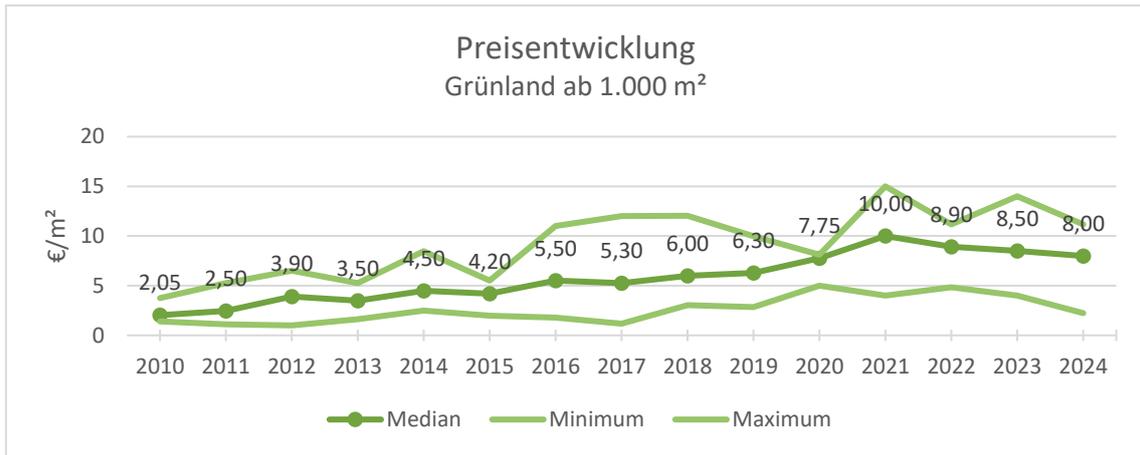


Abbildung 44 Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

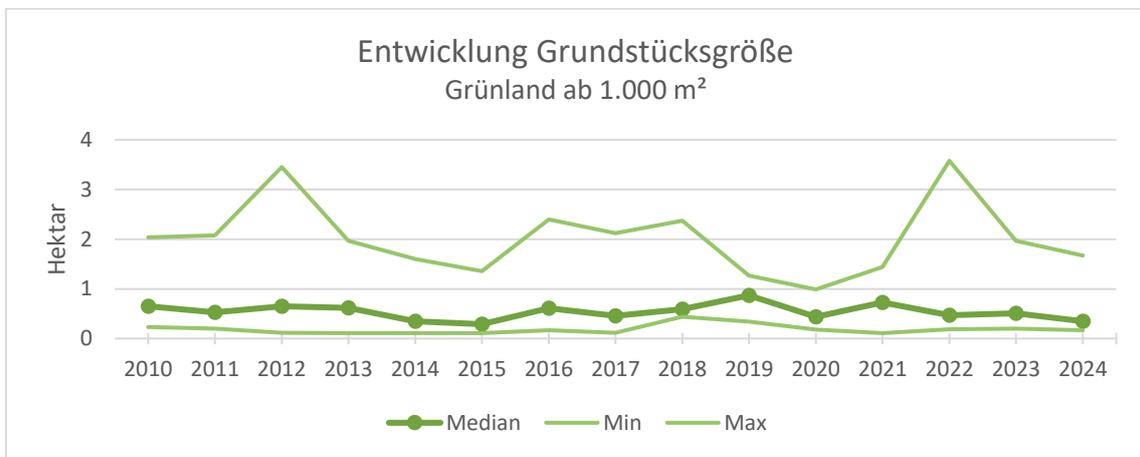


Abbildung 45 Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m²]				Grundstücksgröße [ha] Median
		Preisspanne		Median		
2010	10	1,40	-	3,75	2,05	0,65
2011	21	1,10	-	5,25	2,45	0,53
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	14	3,05	-	12,05	6,00	0,59
2019	8	2,85	-	10,00	6,30	0,87
2020	8	5,00	-	8,10	7,75	0,44
2021	9	4,00	-	15,00	10,00	0,73
2022	13	4,85	-	11,15	8,90	0,47
2023	15	4,00	-	14,00	8,50	0,51
2024	9	2,20	-	11,20	8,00	0,36
Veränderung Zu 2023	- 40%	- 45%	- 20%	- 6%		- 31%

Tabelle 12 Wertetabelle - Grünland ab 1.000 m²

5.2.3 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab einer Größe von 1.000 m². Die große Besonderheit der Forstverkäufe ist der unterschiedliche Grad der Bestockung, sodass hier neben frisch aufgeforsteten auch schlagfertige Waldflächen enthalten sind. Deren einzelne Werte variieren erwartungsgemäß deutlich. Die Datengrundlage ermöglicht keine getrennte Betrachtung von Bewuchs und Bodenwert.

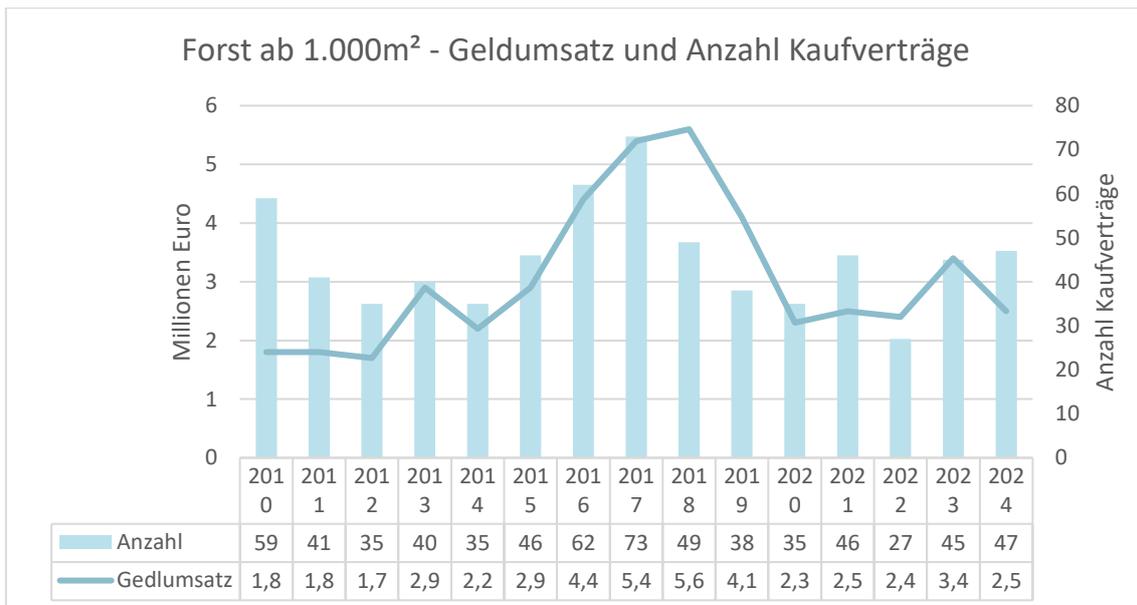


Abbildung 46 Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

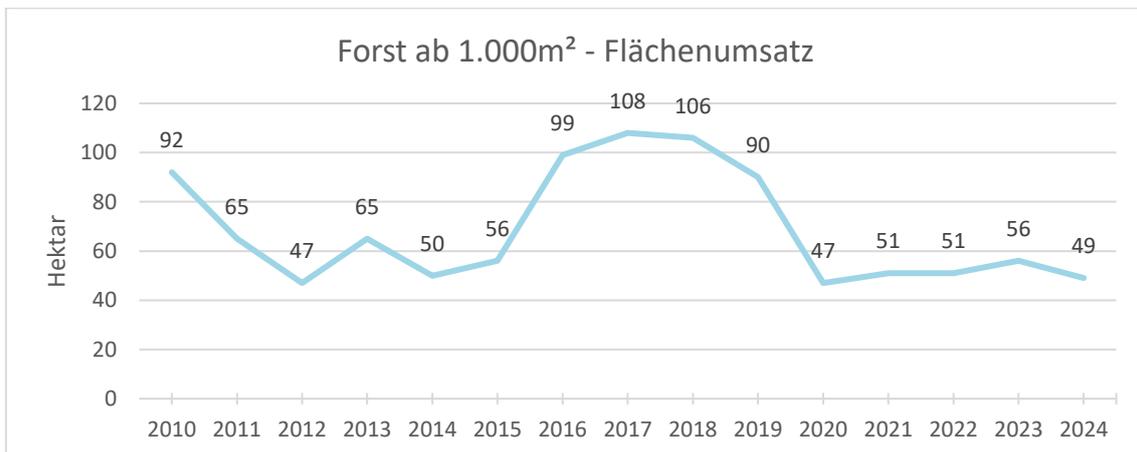


Abbildung 47 Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 48 zeigt die Preisentwicklung für Forstflächen ab 1.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, besitzen die abgeleiteten Werte nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Tabelle 8 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

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

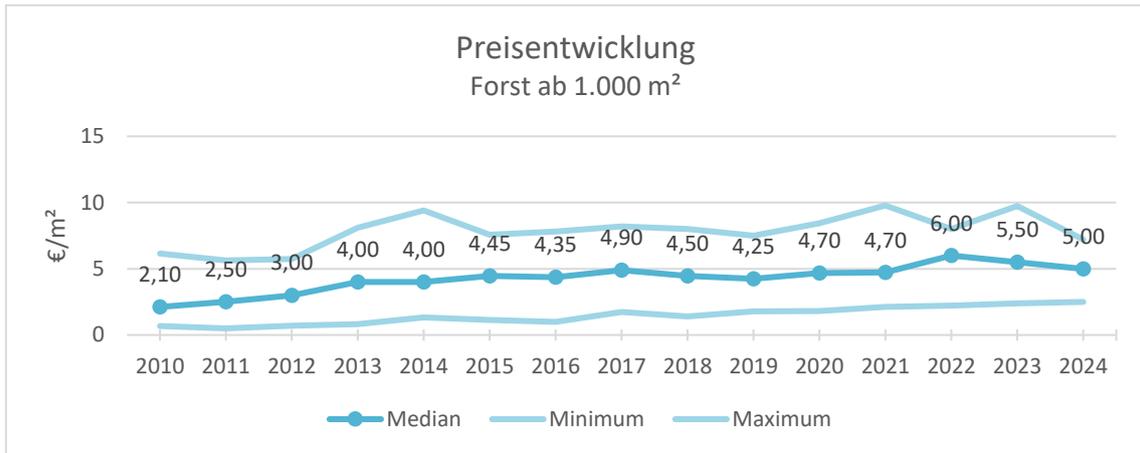


Abbildung 48 Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

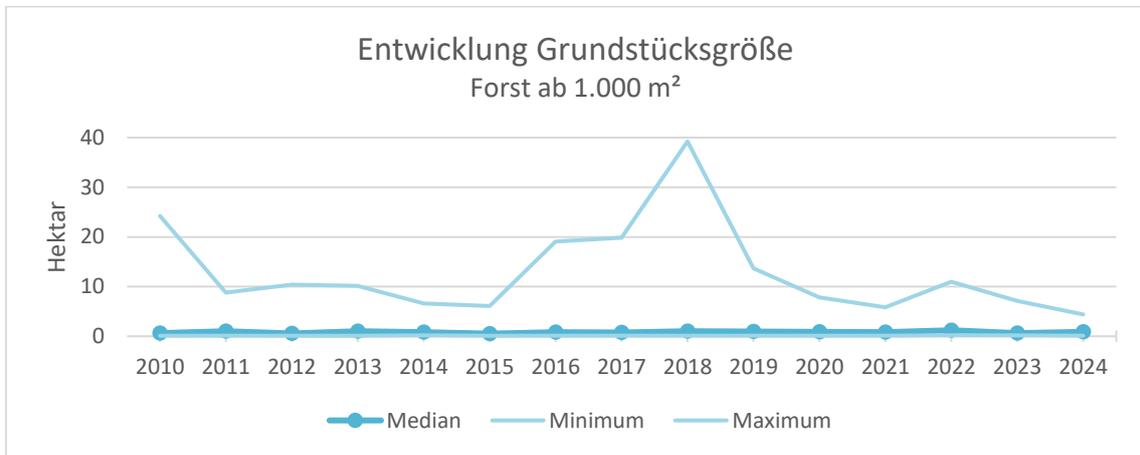


Abbildung 49 Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000m²

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreis [€/m²]				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	4,45	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	35	1,80	-	8,45	4,70	0,91
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
2024	47	2,50	-	7,20	5,00	0,88
Veränderung Zu 2023	+ 4%	+ 4%	- 26%	- 9%		+ 47%

Tabelle 8 Wertetabelle - Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Landshut. Dabei werden insbesondere die Ein- und Zweifamilienhäuser genauer betrachtet.

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 2024 registrierten Veräußerungen über bebaute Grundstücke gibt die folgende Darstellung.

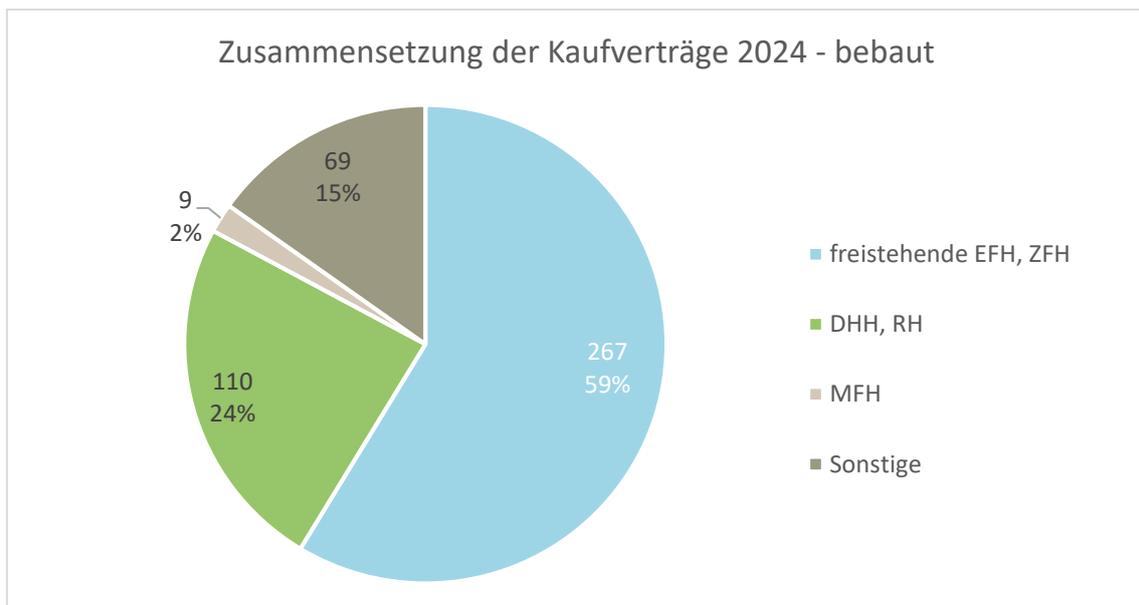


Abbildung 50 Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2024

59% 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.

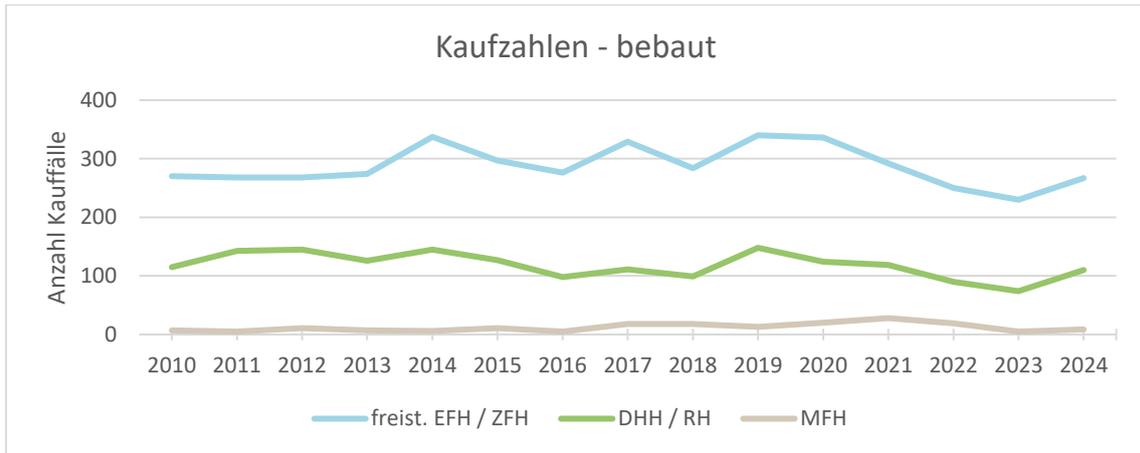


Abbildung 51 Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

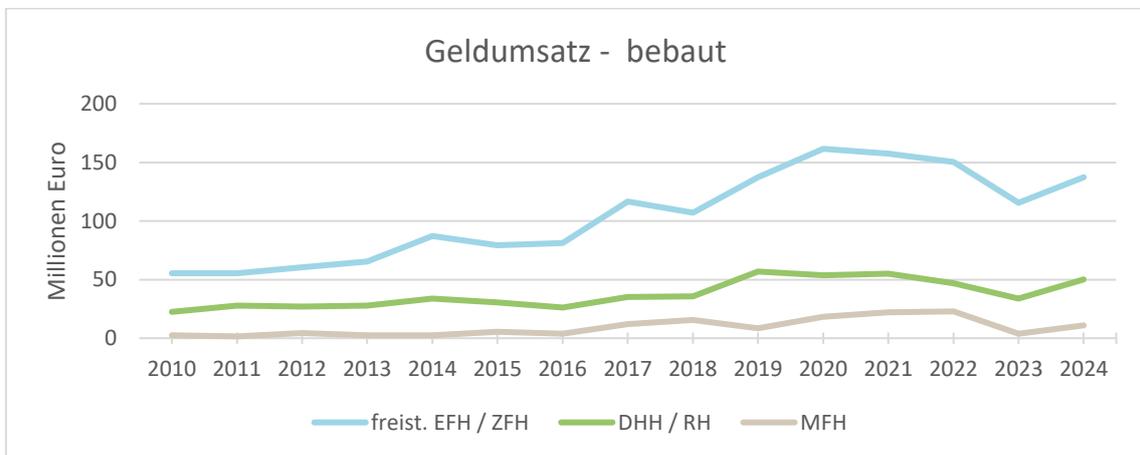


Abbildung 52 Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

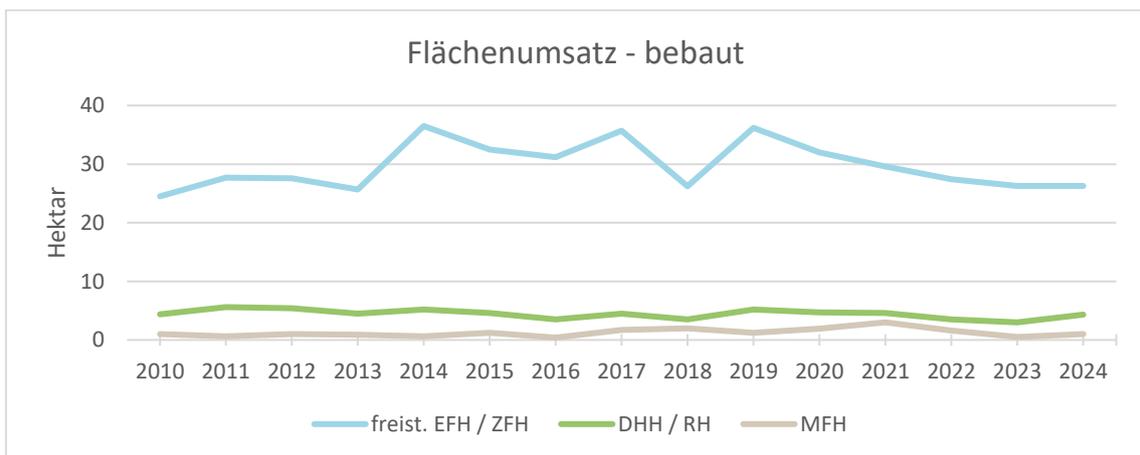


Abbildung 53 Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

17 | Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte – Landkreis Landshut

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH, RH	MFH
2010	270	115	7	55,4	22,5	2,6	24,5	4,4	1,0
2011	268	143	5	55,4	27,7	1,6	27,4	5,6	0,6
2012	268	145	11	60,4	27,0	4,4	27,6	5,4	1,0
2013	274	126	7	65,5	27,8	2,6	25,7	4,5	0,9
2014	337	145	6	87,1	33,7	2,4	36,5	5,2	0,6
2015	297	127	11	79,4	30,6	5,6	32,5	4,6	1,2
2016	276	98	5	81,3	26,1	3,9	31,2	3,5	0,4
2017	329	111	18	116,5	35,3	11,9	35,8	4,5	1,7
2018	284	99	18	107,2	35,8	15,7	26,2	3,5	2,0
2019	340	148	13	137,2	56,9	8,5	36,2	5,2	1,2
2020	336	124	20	161,6	53,8	18,3	32,0	4,7	1,9
2021	292	119	28	157,5	55,2	22,2	29,6	4,6	3,0
2022	250	90	19	150,4	46,8	22,9	27,4	3,5	1,6
2023	230	74	5	115,6	33,9	3,8	26,3	3,0	0,5
2024	267	110	9	137,3	50,1	10,9	26,3	4,3	1,0
Änderung zu 2023	+ 16%	+ 49%	+ 80%	+ 16%	+ 48%	+187%	-	+ 43%	+100%

Tabelle 14 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.

Übersicht Auswertung

<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2014 bis 2024; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Landshut; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Landshut
<i>Stichprobe</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche:</u> 70 – 300m² - <u>Grundstücksgröße:</u> bis 1.200m² - <u>Bodenwert:</u> der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr:</u> ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr - <u>Gebäudealter:</u> Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV) <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: left;"> <p><u>Bestand:</u> 4 – 65 Jahre alt</p> </div> <div style="text-align: left;"> <p><u>Neubau:</u> Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe</p> </div> </div>
<i>Hinweis</i>	Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB)
<i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i>	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel
<i>Bezugsgrößen</i>	€/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs soweit bekannt - Wohnfläche [m²] Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen falls Wohnflächenberechnung aus Bauakte nicht vorliegt
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 9 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.

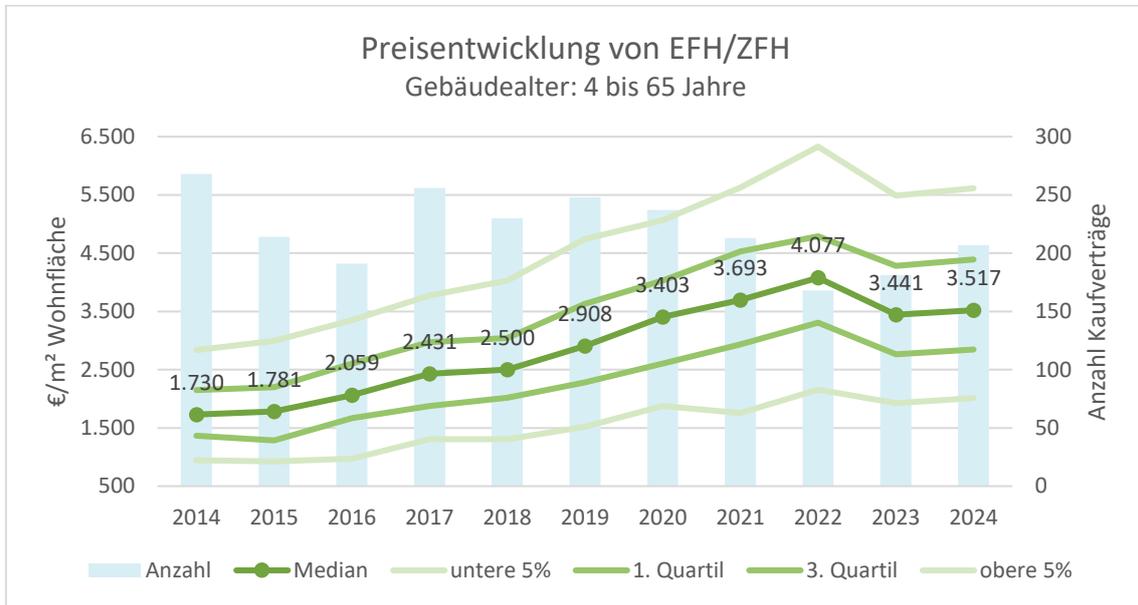


Abbildung 54 Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge von EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisniveau [€/m² Wohnfläche]					Index	Baujahr (Median)	
		Preisspanne			Median	Index			Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte						
		1. Quartil	3. Quartil						
2014	268	947	1368	2149	2837	1730	97	1983	
2015 ¹⁵	214	826	1285	2199	2991	1781	100	1980	
2016	191	970	1665	2605	3351	2059	116	1983	
2017	256	1305	1878	2969	3773	2431	137	1985	
2018	230	1304	2017	3040	4027	2500	140	1984	
2019	248	1518	2279	3632	4739	2908	163	1985	
2020	237	1878	2602	4028	5063	3403	191	1986	
2021	213	1755	2933	4529	5625	3693	207	1985	
2022	168	2158	3307	4790	6328	4077	229	1991	
2023	181	1927	2764	4282	5485	3441	193	1988	
2024	207	2012	2845	4389	5613	3517	197	1990	
Veränderung Zu 2023	+ 14%	+ 4%	+ 3%	+ 2%	+ 2%	+ 2%	-		

Tabelle 10 Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

Die Indexreihe beruht auf den Medianwerten (Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche) der Tabelle 10. Details zum Modell, der Stichprobe und Auswertungsmethodik finden Sie in Kapitel 6.2.

¹⁵ Basis der Indexreihe

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

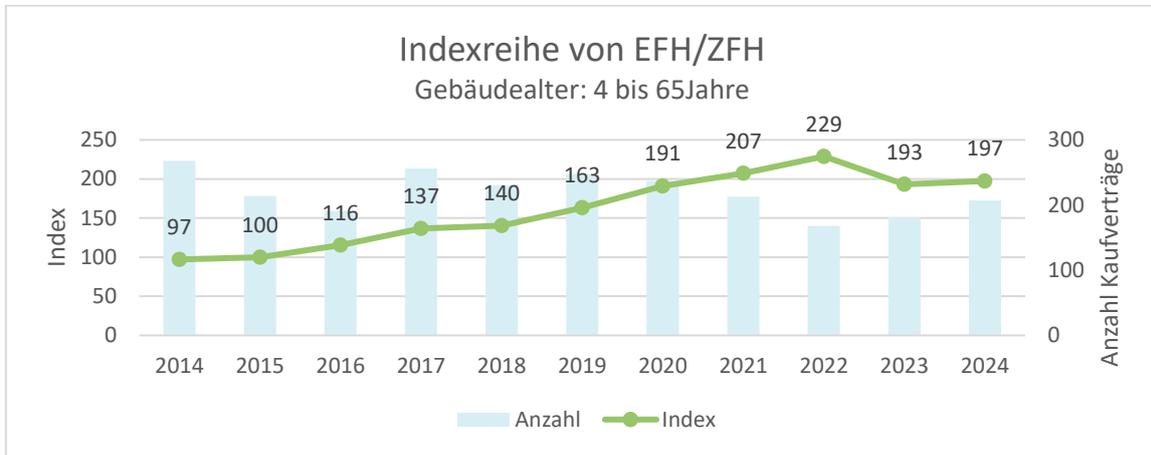


Abbildung 55 Indexreihe für EFH/ZFH, Bestand

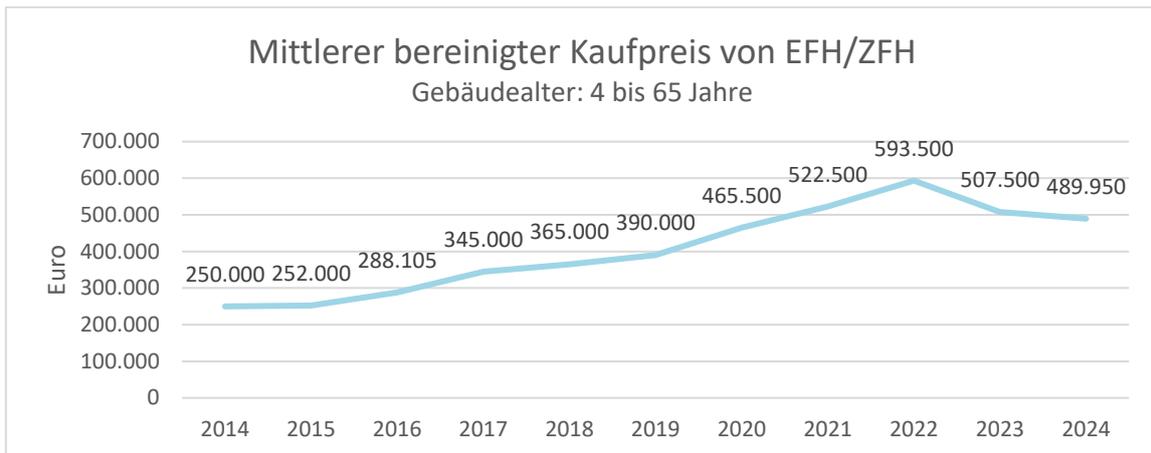


Abbildung 56 Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Bestand

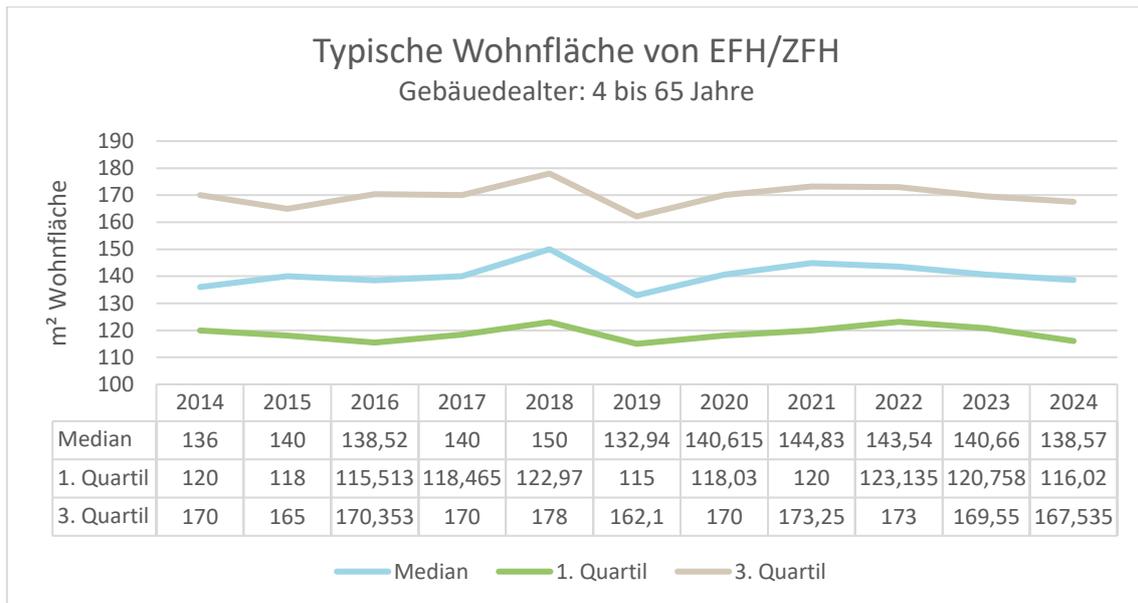


Abbildung 57 typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Bestand

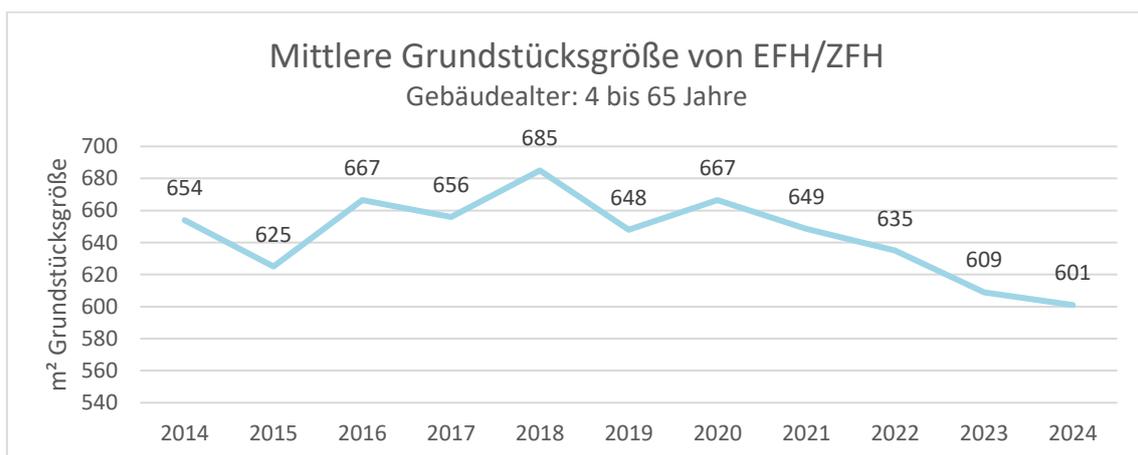


Abbildung 58 Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH – Bestand

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.

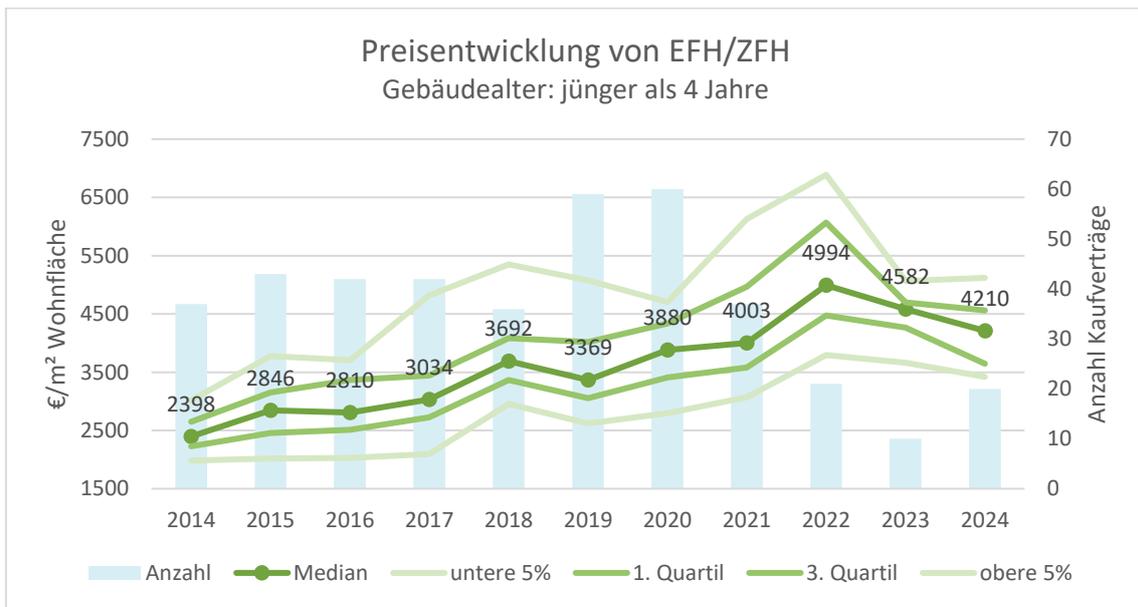


Abbildung 59 Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

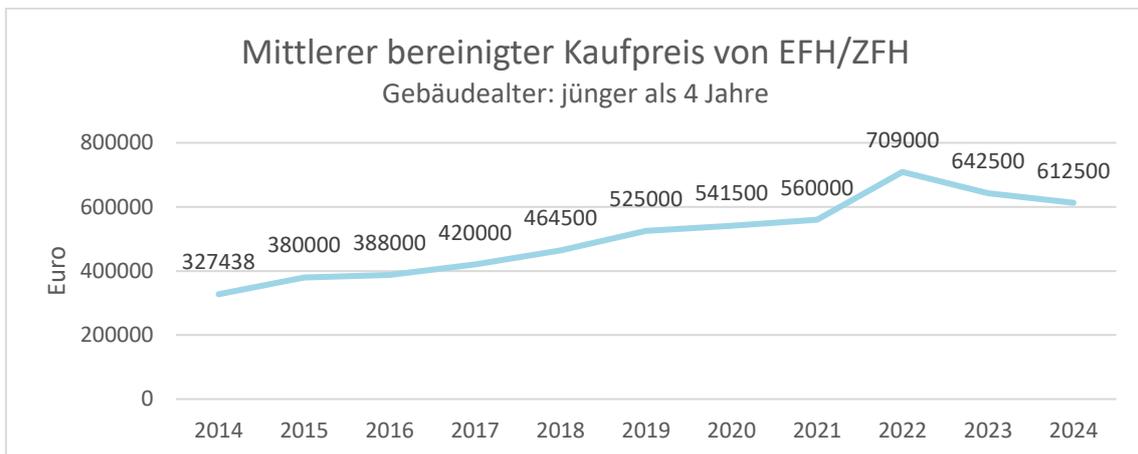


Abbildung 60 Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Neubau

Jahr	Anzahl	Preisniveau [€/m ² Wohnfläche]				Median	Baujahr (Median)
		Preisspanne			Obere 5 %		
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte				
		1. Quartil	3. Quartil				
2014	37	1984	2229	2650	3017	2398	2014
2015	43	2019	2460	3155	3777	2846	2015
2016	42	2027	2513	3364	3708	2810	2016
2017	42	2095	2723	3445	4820	3034	2017
2018	36	2956	3365	4084	5350	3692	2018
2019	59	2620	3052	4019	5078	3369	2019
2020	60	2797	3413	4336	4707	3880	2020
2021	37	3069	3580	4969	6126	4003	2021
2022	21	3795	4475	6069	6889	4994	2022
2023	10	3663	4268	4700	5065	4582	2023
2024	20	3421	3645	4560	5122	4210	2024
Veränderung Zu 2023	+100%	- 7%	- 15%	- 3%	+ 1%	- 8%	-

Tabelle 17 Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

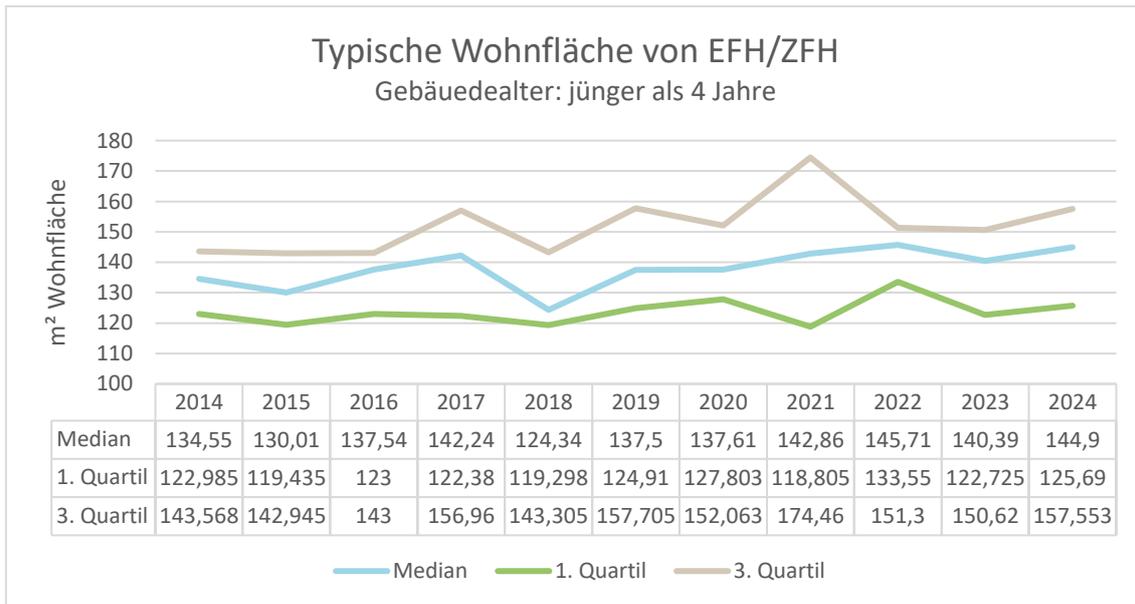


Abbildung 61 typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

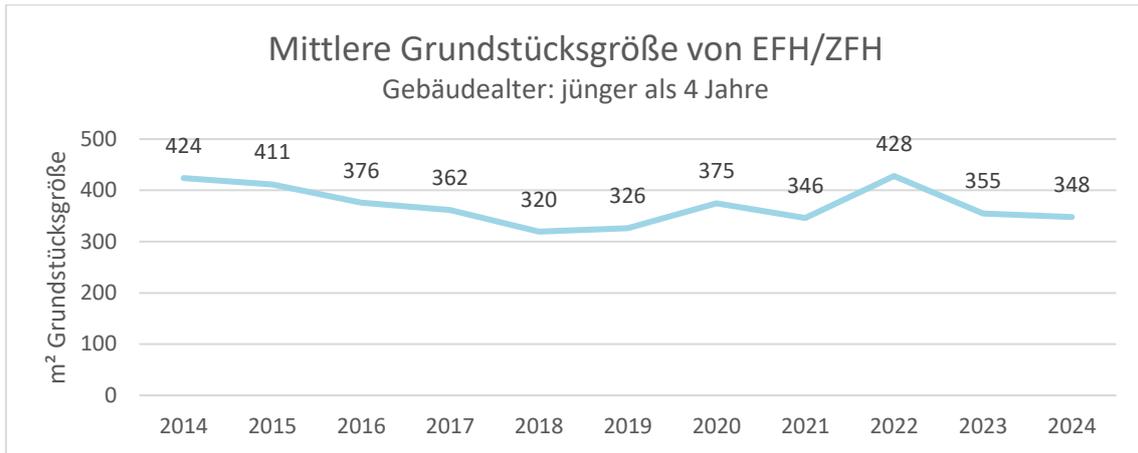


Abbildung 62 Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

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.

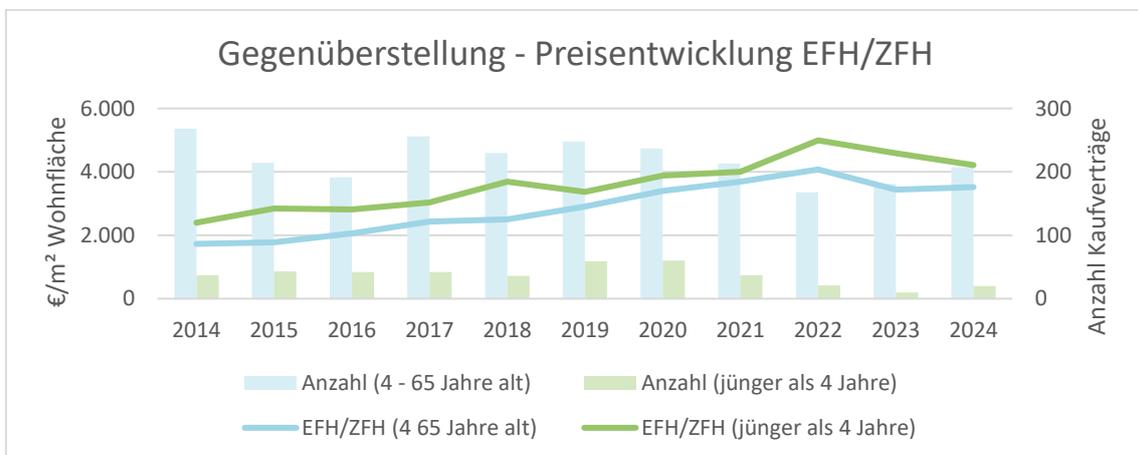


Abbildung 63 Gegenüberstellung Preisentwicklung

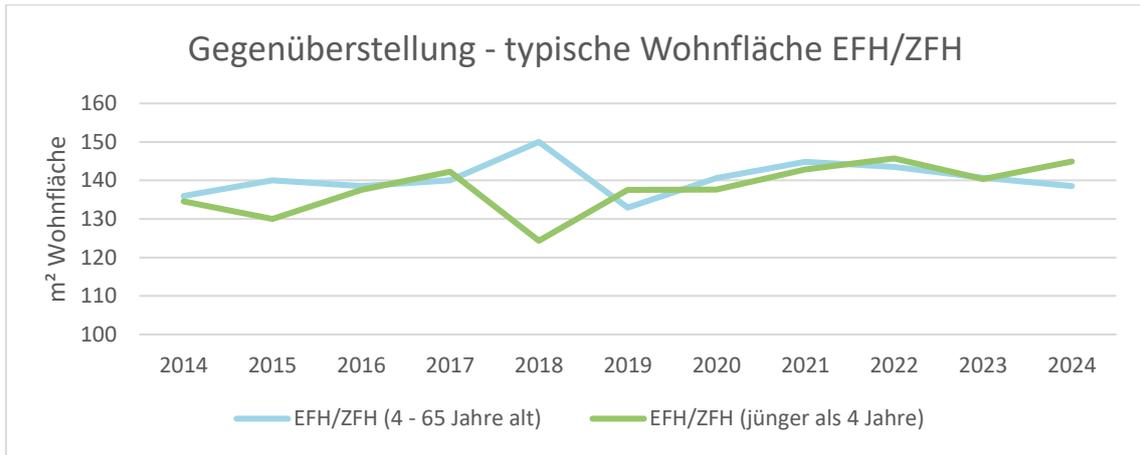


Abbildung 64 Gegenüberstellung Wohnfläche

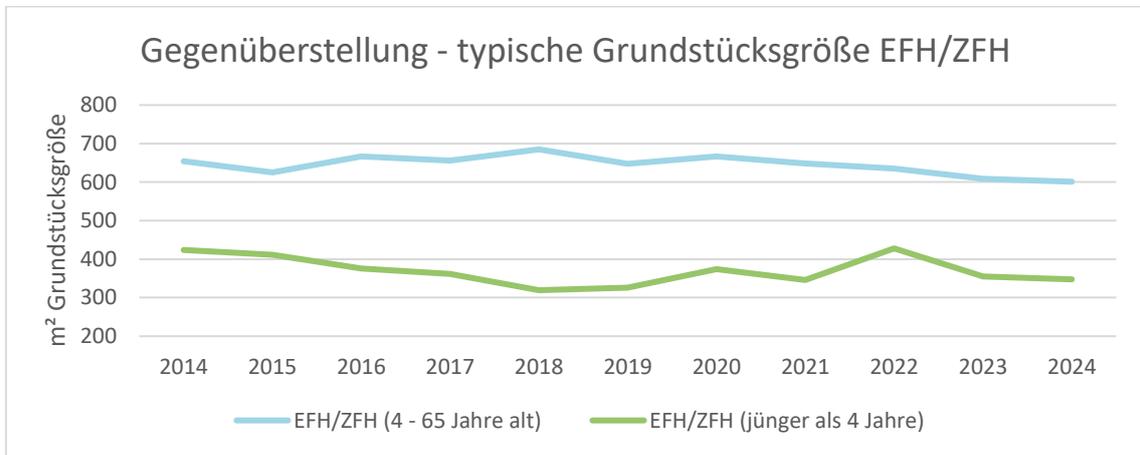


Abbildung 65 Gegenüberstellung Grundstücksgröße

Eine weitere Differenzierung der Kaufpreise in Abhängigkeit zum Gebäudealter wurde in folgender Auswertung vorgenommen:

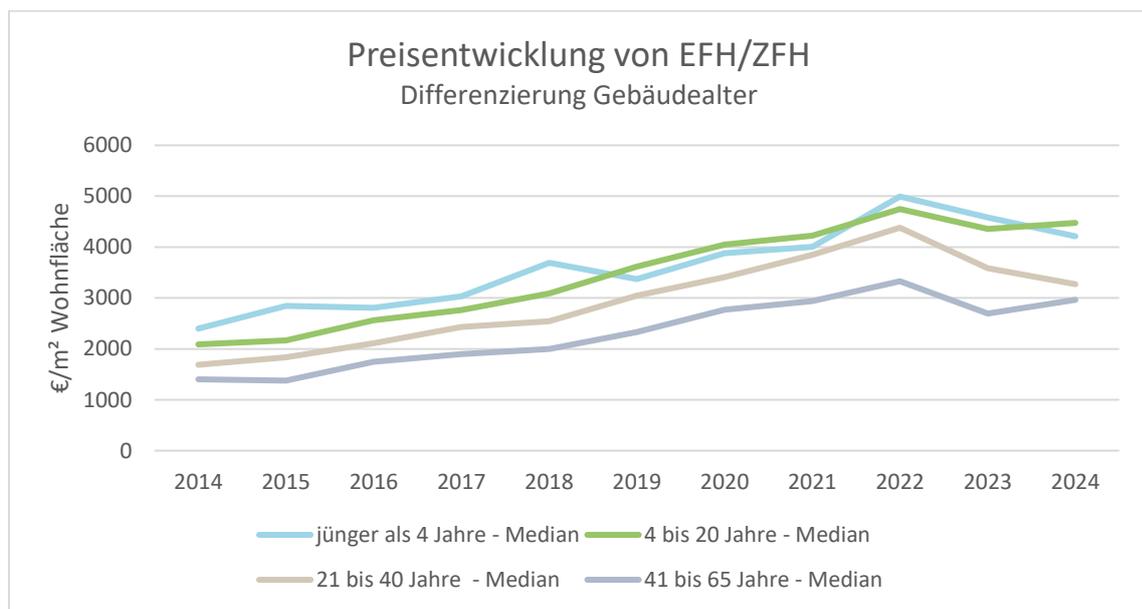


Abbildung 66 Preisentwicklung nach Gebäudealtersgruppen

Preisniveaus in Abhängigkeit zum Gebäudealter

Jahr	41 bis 65 Jahre		21 bis 40 Jahre		4 bis 20 Jahre		Jünger als 4 Jahre	
	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median	Anzahl	Median
2014	66	1403	114	1688	87	2088	37	2398
2015	70	1377	85	1836	58	2167	43	2846
2016	79	1746	60	2113	51	2564	42	2810
2017	83	1897	92	2430	80	2762	42	3034
2018	76	1997	85	2541	68	3086	36	3692
2019	83	2333	94	3047	70	3618	59	3369
2020	90	2770	84	3408	62	4049	60	3880
2021	76	2936	72	3849	64	4223	37	4003
2022	60	3329	57	4381	50	4748	21	4994
2023	67	2696	69	3583	44	4357	10	4582
2024	76	2965	63	3274	67	4476	20	4210
Veränderung Zu 2023	+ 13%	+ 10%	- 9%	- 9%	+ 52%	+ 3%	+100%	- 8%

Tabelle 18 Entwicklung der Preisniveaus in Abhängigkeit zum Gebäudealter

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.

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 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2024 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteil je Stellplatz (2024/2025)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
Bestand	5.500 €	9.000 €	13.500 €	15.000 €
Neubau	8.000 €	13.500 €	18.500 €	22.500 €

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.

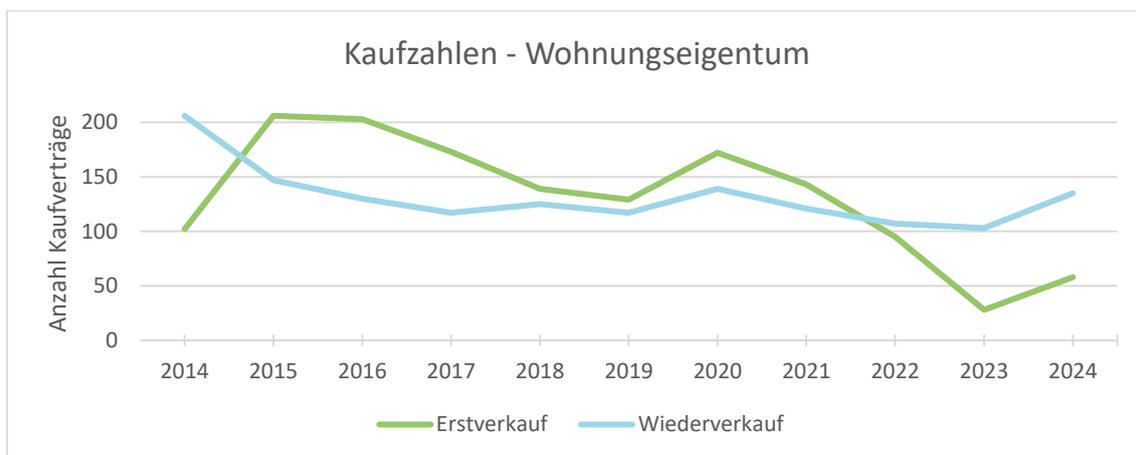


Abbildung 67 Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 67 zeigt, steigt die Anzahl an Erstverkäufen nach einem starken Rückgang in den letzten Jahren wieder. Auch die Anzahl an Wiederverkäufen steigt auf 135. Die exakten Umsatzwerte können Tabelle entnommen werden.

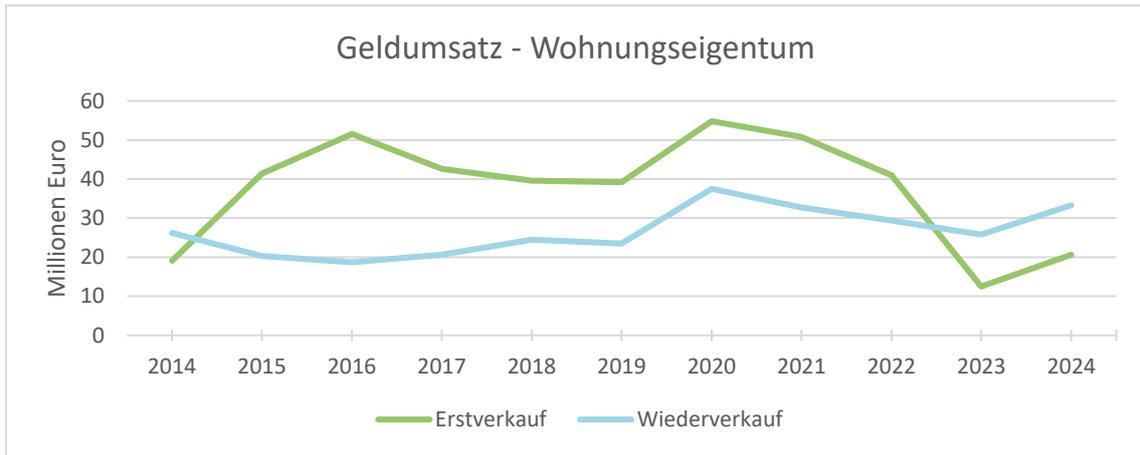


Abbildung 68 Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz [Mio. €]	
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf
2014	102	206	19,1	26,2
2015	206	147	41,4	20,3
2016	203	130	51,5	18,7
2017	173	117	42,6	20,6
2018	139	125	39,6	24,5
2019	129	117	39,2	23,5
2020	172	139	54,8	37,5
2021	143	121	50,8	32,7
2022	95	107	41,0	29,4
2023	28	103	12,5	25,8
2024	58	135	20,6	33,3
Änderung zu 2023	+107%	+ 31%	+ 65%	+ 29%

Tabelle 20 Umsatzentwicklung Wohnungseigentum

Abbildung 69 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.

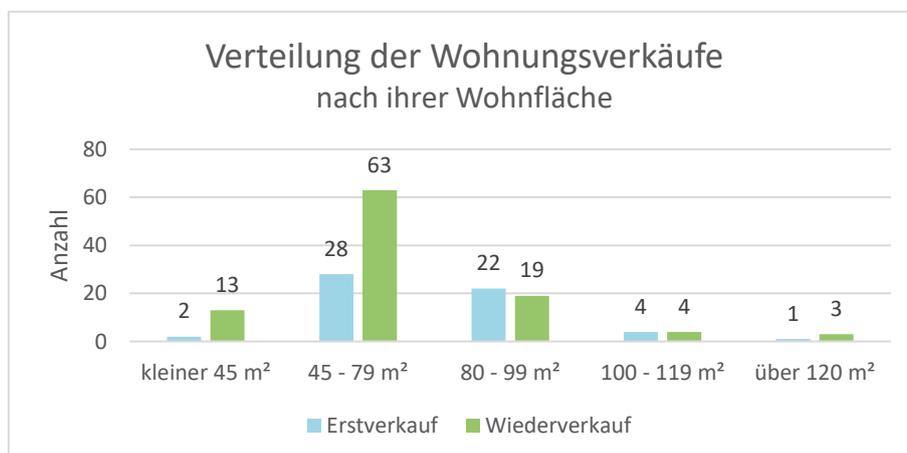


Abbildung 69 Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

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 2024; 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 <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u>: 45 – 140m² - <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;"><u>Wiederverkauf:</u></td> <td style="text-align: center;"><u>Erstverkauf:</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4 – 65 Jahre alt</td> <td style="text-align: center;">Bis 3 Jahre alt</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Gewichtung der Verkäufe</td> </tr> </table>	<u>Wiederverkauf:</u>	<u>Erstverkauf:</u>	4 – 65 Jahre alt	Bis 3 Jahre alt	Gewichtung der Verkäufe	
<u>Wiederverkauf:</u>	<u>Erstverkauf:</u>						
4 – 65 Jahre alt	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 ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - Wohnfläche [m²] plausibilisierte Angaben aus Fragebögen, Kaufurkunden oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen 						
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - 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.

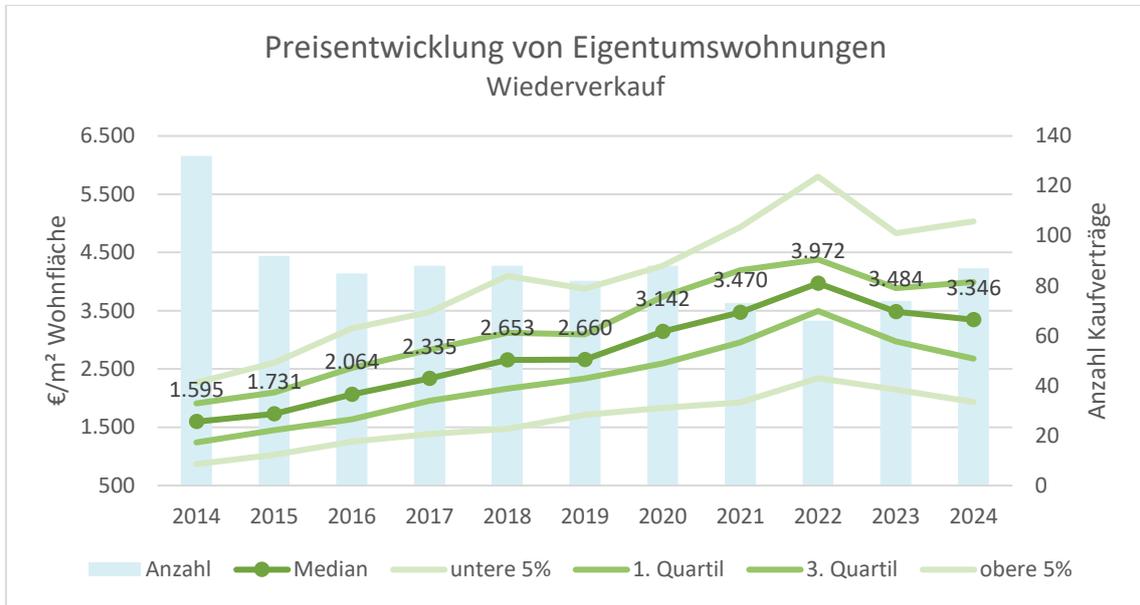


Abbildung 70 Preisentwicklung - Wiederverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2014	132	868	1.240	1.910	2.267	1.595	51	1990
2015	92	1.030	1.449	2.096	2.604	1.731	55	1993
2016	85	1.251	1.638	2.519	3.197	2.064	66	1993
2017	88	1.386	1.951	2.833	3.480	2.335	74	1993
2018	88	1.474	2.161	3.121	4.096	2.653	84	1991
2019	82	1.711	2.338	3.092	3.876	2.660	85	1992
2020 ¹⁶	88	1.833	2.596	3.738	4.273	3.142	100	1993
2021	73	1.927	2.956	4.196	4.937	3.470	110	1993
2022	66	2.342	3.495	4.380	5.802	3.972	126	1992
2023	74	2.144	2.972	3.888	4.829	3.484	111	1993
2024	87	1.931	2.678	3.995	5.036	3.346	106	1993
Veränderung Zu 2023	+ 18%	- 10%	- 10%	+ 3%	+ 4%	- 4%		-

Tabelle 22 Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

Erkennbar ist, dass 2024 ebenfalls wieder mehr Objekte veräußert wurden. Die durchschnittlichen Preise fallen ähnlich wie im Vorjahr aus.

¹⁶ Basis der Indexreihe

Indexreihe:

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

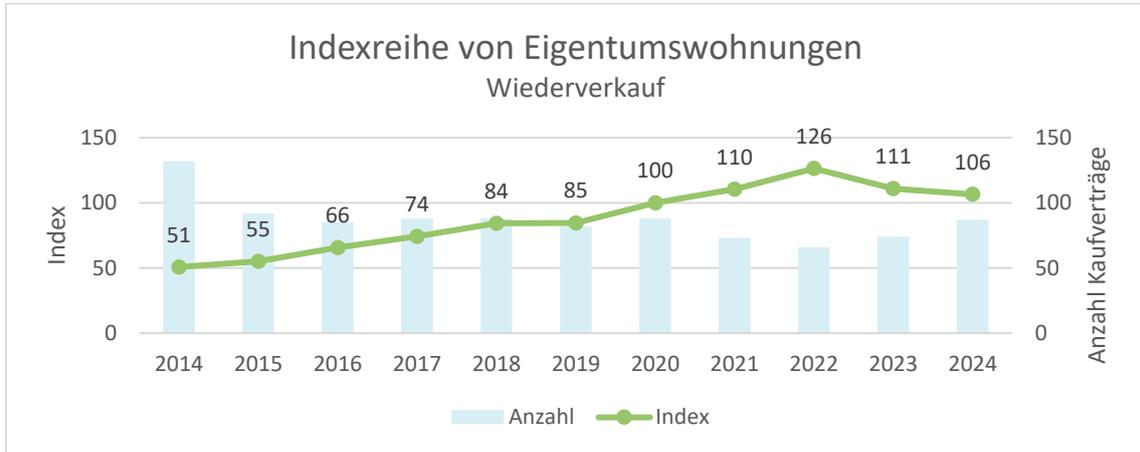


Abbildung 71 Indexreihe - ETW, Wiederverkauf

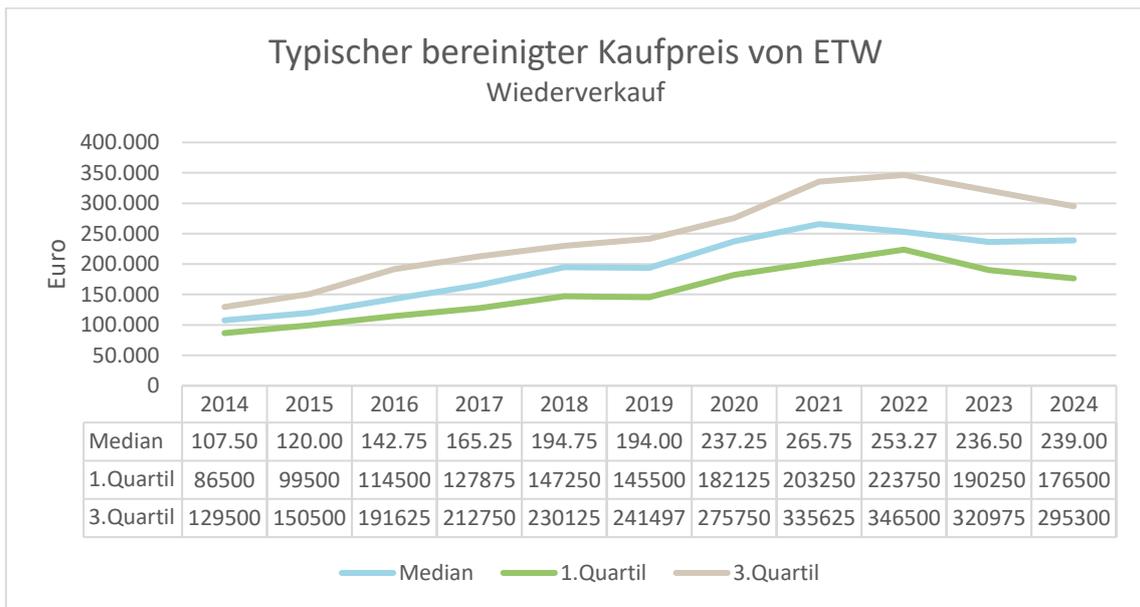


Abbildung 72 typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

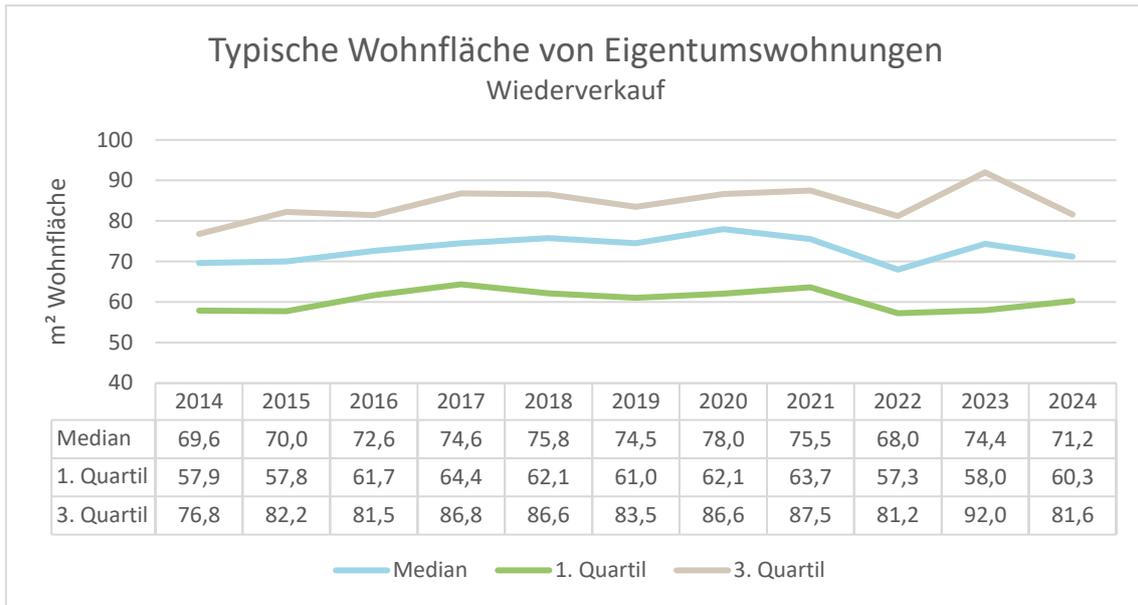


Abbildung 73 Entwicklung der Wohnungsgröße – Wiederverkauf

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.

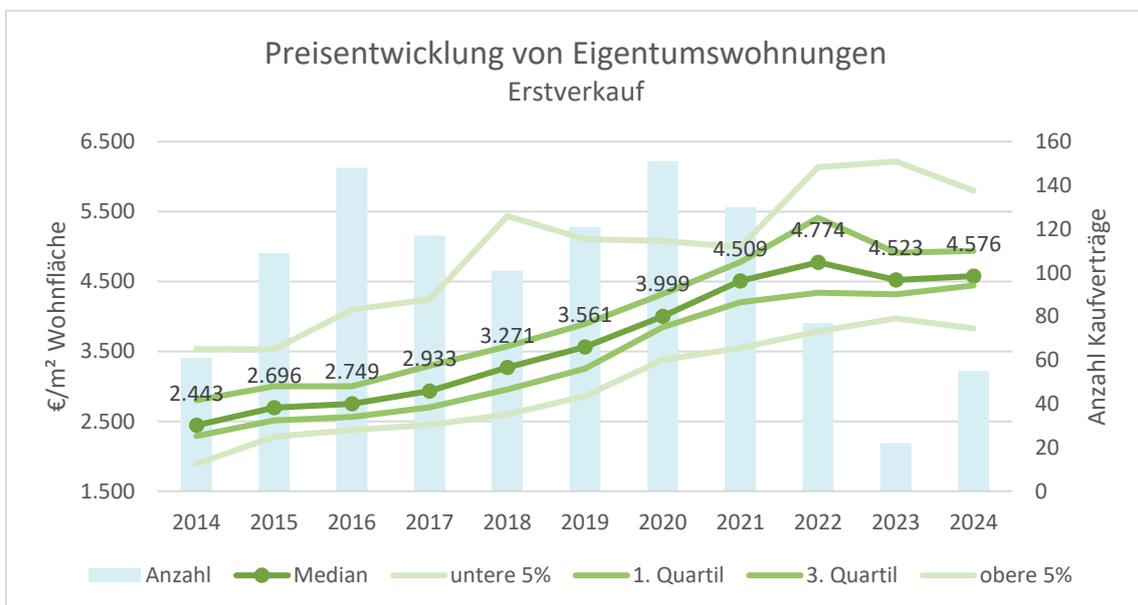


Abbildung 74 Preisentwicklung – Erstverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50% der Werte		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2014	61	1.890	2.290	2.801	3.537	2.443	61	2014
2015	109	2.277	2.514	3.002	3.530	2.696	67	2015
2016	148	2.377	2.563	2.999	4.097	2.749	69	2017
2017	117	2.450	2.700	3.293	4.244	2.933	73	2017
2018	101	2.598	2.957	3.573	5.435	3.271	82	2018
2019	121	2.861	3.253	3.892	5.105	3.561	89	2019
2020 ¹⁷	151	3.382	3.848	4.321	5.079	3.999	100	2020
2021	130	3.550	4.204	4.776	4.992	4.509	113	2021
2022	77	3.787	4.337	5.410	6.132	4.774	119	2022
2023	22	3.972	4.316	4.911	6.216	4.523	113	2023
2024	55	3.827	4.443	4.939	5.800	4.576	114	2024
Veränderung Zu 2023		+150%	- 4%	+ 3%	+ 1%	- 7%	+ 1%	-

Tabelle 23 Wertetabelle Wohnungseigentum - Erstverkauf

Erkennbar ist, dass sich der Markt für den Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach dem starken Rückgang der Kaufzahlen nun wieder erholt.

Indexreihe:

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

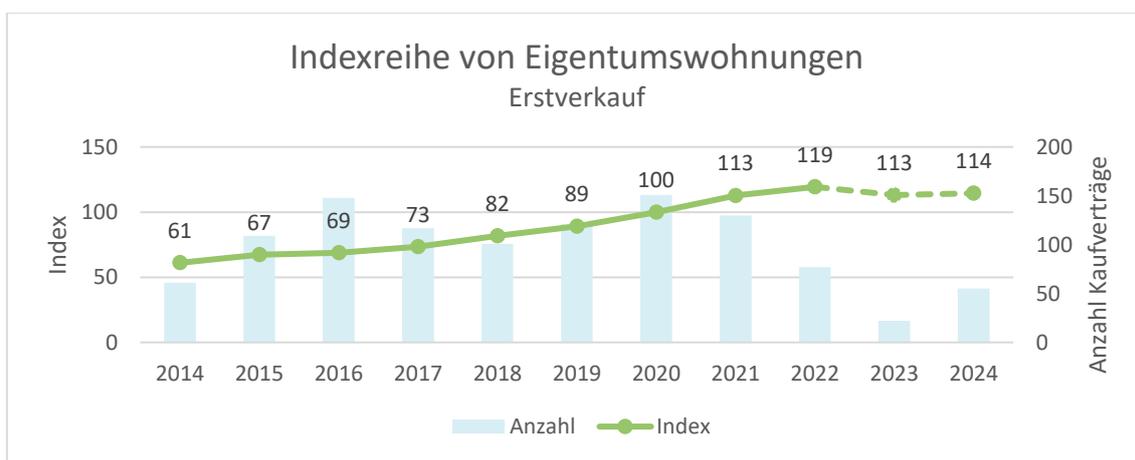


Abbildung 75 Indexreihe Wohnungseigentum – Erstverkauf ¹⁸

¹⁷ Basis der Indexreihe

¹⁸ Gestrichelte Darstellung, wenn weniger als 50 Kauffälle in die Auswertung miteinfließen

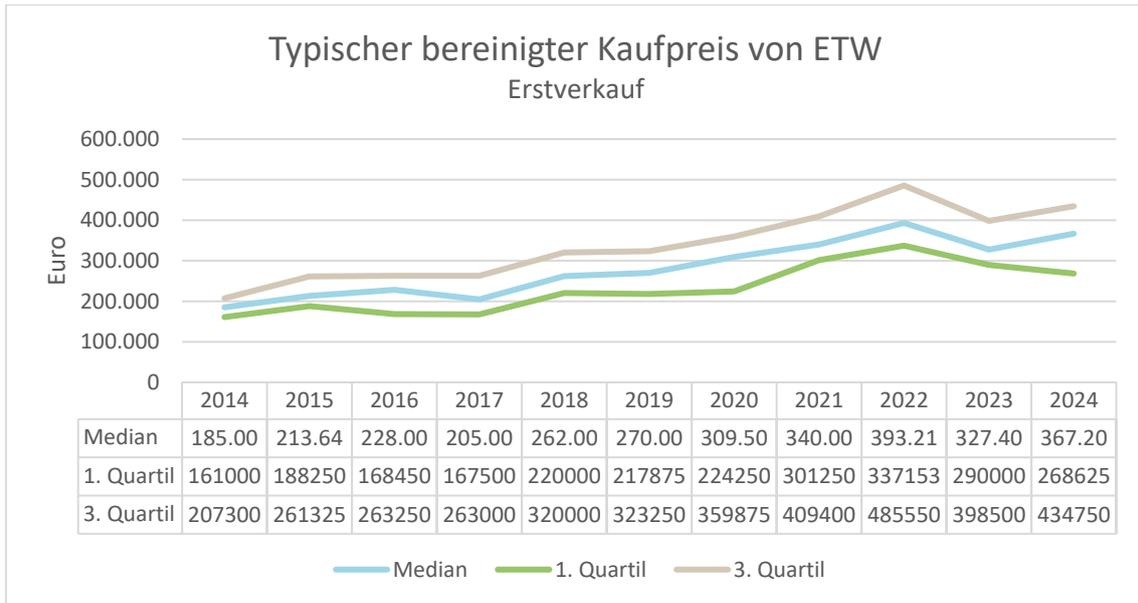


Abbildung 76 typische Kaufpreise für Wohnungen – Erstverkauf

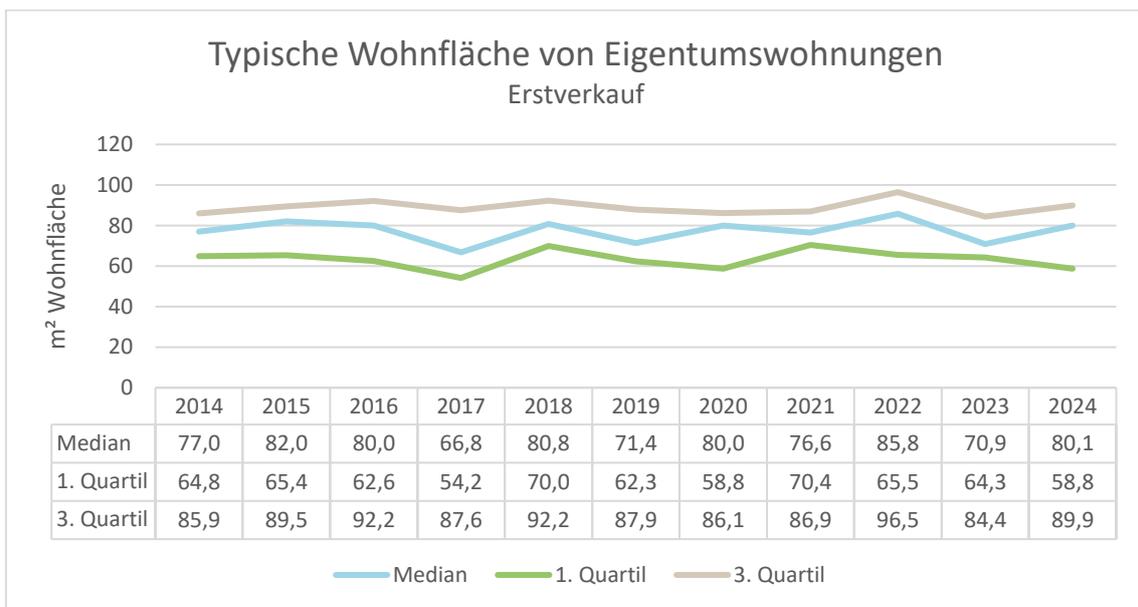


Abbildung 77 typische Wohnungsgrößen für Wohnungen – Erstverkauf

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.

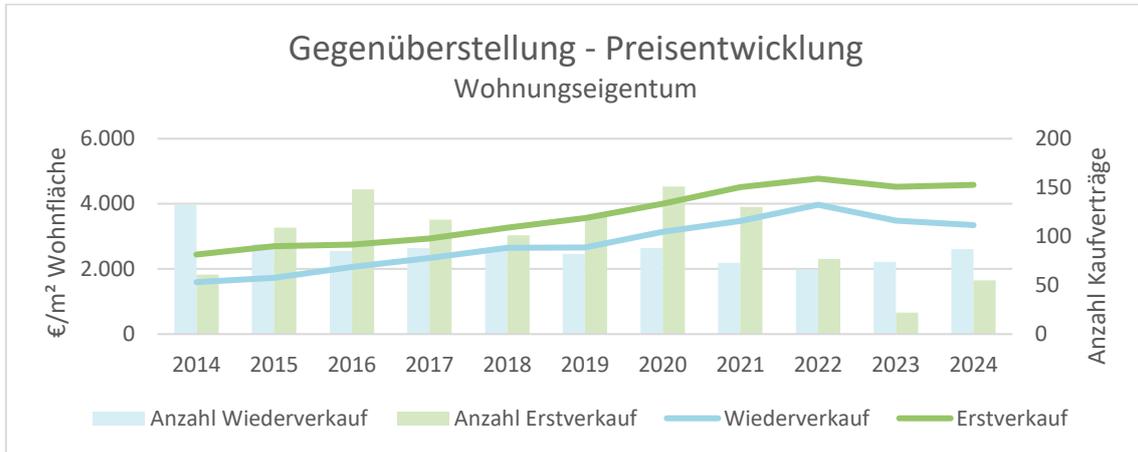


Abbildung 78 Gegenüberstellung Preisentwicklung - Wohnungseigentum

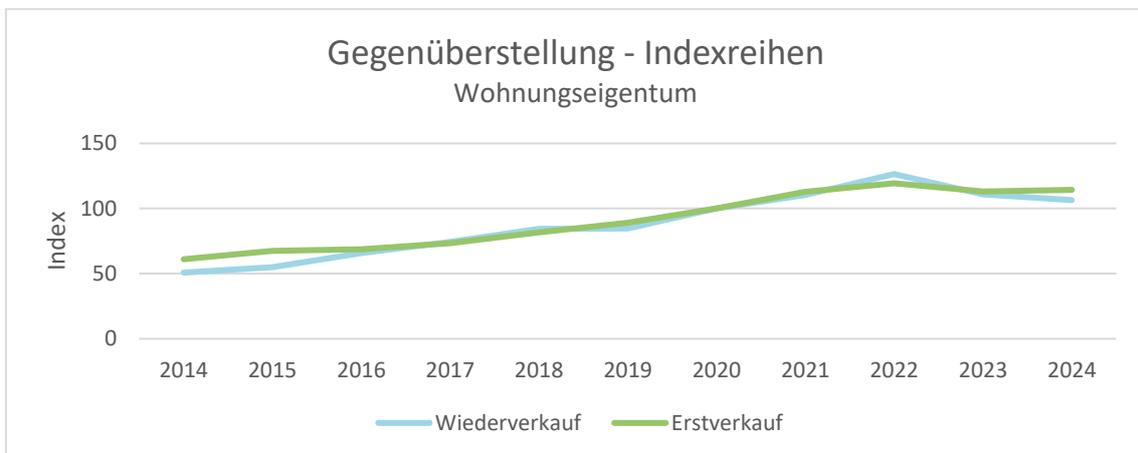


Abbildung 79 Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnungseigentum

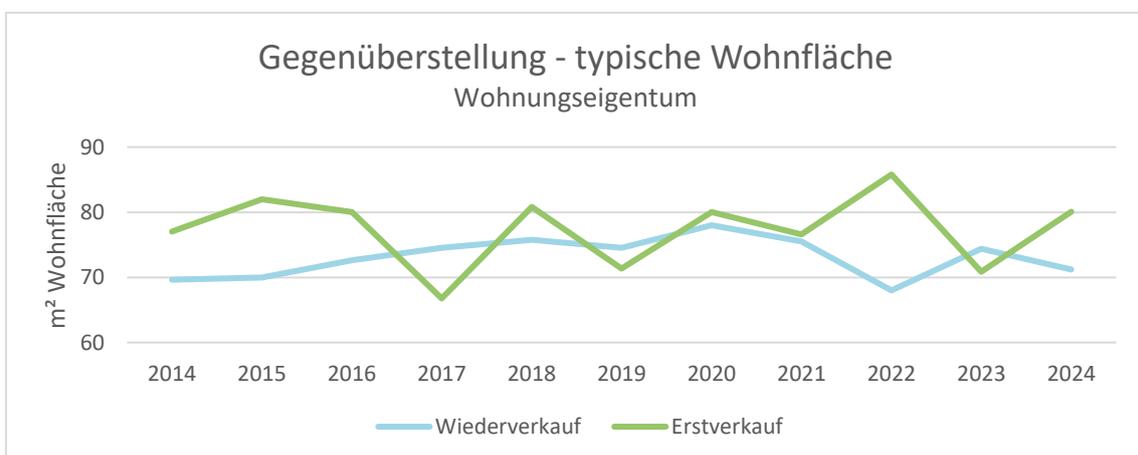


Abbildung 80 Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen – Wohnungseigentum

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.

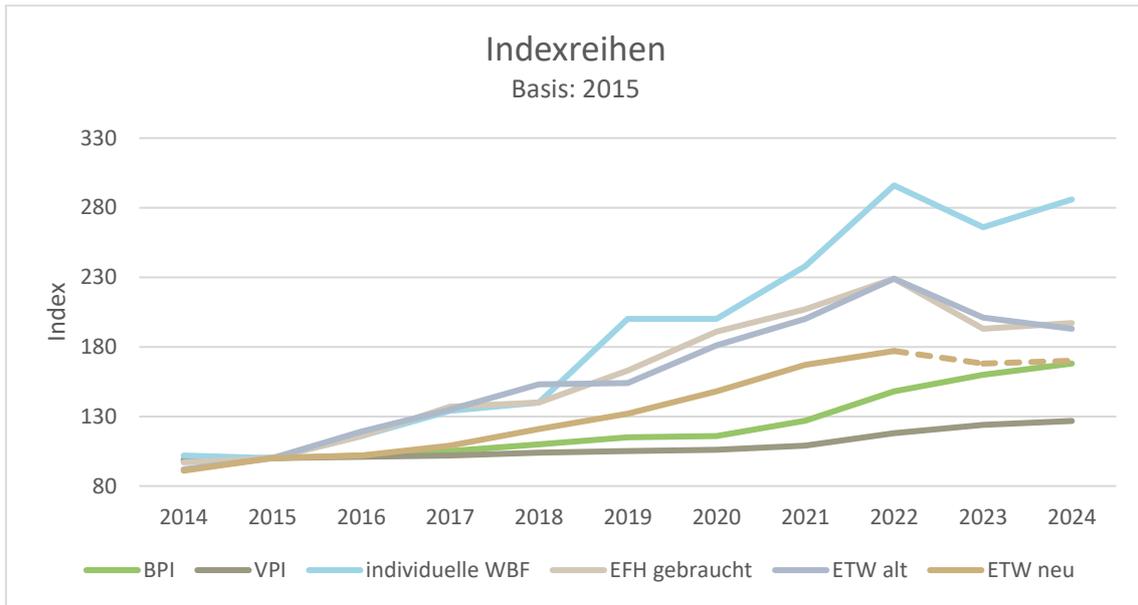


Abbildung 81 Indexreihen im Überblick

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.¹⁹

¹⁹ <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
50% der Werte sind kleiner oder gleich dem 2. Quartil
50% der Werte sind größer oder gleich dem 2. Quartil |
| 3. Quartil | 75% der Werte sind kleiner oder gleich dem 3. Quartil
25% der Werte sind größer oder gleich dem 3. Quartil |
| 4. Quartil | = Maximum
100% der Werte sind kleiner oder gleich dem 4. Quartil |

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

Residuum:

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

Standardfehler:

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

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](#)