



Foto: Adobe Stock © focus finder

Wir sind  
**Landkreis**  
Kelheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim

# Grundstücksmarktbericht 2023 für den Landkreis Kelheim

Bezugszeitraum 2022



## Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim zum Stichtag 31.12.2022

Erarbeitet von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim

## Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim
Konzeption:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim Donaupark 12 93309 Kelheim  Frau Elisabeth Held B. Sc. (TU) Telefon: 09441 207-4262 Fax: 09441 207-684270  E-Mail: <a href="mailto:gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de">gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de</a>
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:	Juli 2023

## Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	0
Inhaltsverzeichnis.....	1
Abkürzungsverzeichnis .....	3
Vorwort .....	4
1. Der Gutachterausschuss.....	5
2. Strukturdaten zum Landkreis Kelheim.....	7
3. Übersicht Grundstücksmarkt .....	12
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	12
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten .....	14
4. Unbebaute Grundstücke .....	16
4.1 Unbebaut - Umsatz.....	16
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH inkl. Indexreihen .....	19
4.2.1 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1 .....	20
4.2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2 .....	22
4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der Lagen .....	24
4.3 Geschosswohnungsbau – Bauland .....	25
4.4 Gewerbe - Bauland.....	26
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	28
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	28
5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben.....	30
5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe .....	31
5.2.2 Grünland.....	33
5.2.3 Forst (mit Bestockung) .....	35
6. Bebaute Grundstücke.....	38
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	38
6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser .....	40
6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4-65 Jahre .....	42
6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre .....	44
6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern .....	46
7. Wohn- und Teileigentum .....	47
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum.....	47
7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen .....	49
7.2.1 Wiederverkauf .....	50
7.2.2 Erstverkauf.....	52

7.2.3	Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf .....	54
8.	Vergleichsfaktoren (nach Möglichkeit) .....	55
	Statistische Kenngrößen .....	56
	Quellen-, Bild- und Kartennachweise .....	58

## Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BayGAV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BB	Teilmarkt - bebaute Grundstücke
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	Teilmarkt - unbebaute Grundstücke
WEG	Teilmarkt – Wohn- und Teileigentum
WFL	Wohnfläche
WI	Individuelles Wohnen
ZFH	Zweifamilienhaus

## Vorwort

Während sich die Coronajahre nur bedingt auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt haben, scheinen die Entwicklungen des letzten Jahres von steigenden Baukosten, der Inflation und Zinssteigerungen die Marktteilnehmer zögern zu lassen. Objekte sind länger inseriert, hohe aufgerufene Preise werden nicht mehr zwangsweise angenommen, die Anzahl der Verkäufe geht zurück. Diese Entwicklung lässt sich seit dem zweiten Halbjahr, deutlich aber seit dem Herbst 2022 ablesen. 2022 stagnieren die ersten Teilmärkte. Erste Blicke in das Jahr 2023 zeigen Preisrückgänge bei bebauten Grundstücken sowie Wohnungen. Da die Anzahl der Verkäufe weiterhin stark rückläufig ist, ist die Datenlage bisher sehr gering. Bei den gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern kann eine Abnahme der Quadratmeterpreise insbesondere vom dritten auf das vierte Quartal 2022 festgestellt werden. Wie sich diese Preisentwicklungen fortsetzen, werden die Auswertungen für das Jahr 2023 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 7) 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 März 2023 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 Kelheim ist er am Landratsamt Kelheim 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 Kelheim dem technischen Kreisbauamt 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 Kelheim 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 folgende Mitglieder:

### Vorsitzender

Schwendner Konrad

### Stellvertretende Vorsitzende

Ferch Michael

Schels Lorenz

### Vertreter der Finanzbehörde

Mürbeth Josef

Gaßner Thomas

### Vertreter der staatlichen Vermessungsbehörde

Mühlbauer Jürgen

### Ehrenamtliche Gutachter/-innen

Bittner Werner

Dürmeier Martin

Freudenmacher Sybilla

Leichtl Reinhard

Tuscher-Sauer Anna-Maria

Tabelle 1: Mitglieder Gutachterausschuss

*Anmerkung: 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: Lage in Bayern<sup>1</sup>

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



## 2. Strukturdaten zum Landkreis Kelheim

### Geographie und Infrastruktur

Der Landkreis Kelheim liegt in der geografischen Mitte Bayerns und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Oberzentren Regensburg, Landshut und Ingolstadt. Er gehört zum Regierungsbezirk Niederbayern und existiert in der heutigen Form seit der Gebietsreform 1972.

Von besonderem Vorteil aus wirtschaftsstrategischer Sicht ist die hervorragende Verkehrsanbindung des Landkreises über die Autobahn A93 und ein gut ausgebautes Bundesfernstraßennetz. Der Flughafen München ist in weniger als einer Stunde erreichbar. Bedeutsam ist auch der Industriehafen Kelheim/ Saal samt direkter Schienenanbindung sowie der Main-Donau-Kanal, der den Wasserverkehr zwischen Nordsee und Schwarzen Meer verbindet.<sup>2</sup>

Die außerordentliche naturräumliche Vielfalt des Landkreises mit zahlreichen Naherholungsmöglichkeiten (Donau, Altmühl, Hopfenland Hallertau, Kurorte Bad Abbach und Bad Gögging) und eine Vielzahl regionaler Produkte wie Spargel und Hopfen sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Die Fläche des Landkreises beläuft sich auf 1.065 Quadratkilometer deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 4 entnommen werden können. Der Landkreis zählt 24 Gemeinden; 16 von ihnen organisieren sich in fünf Verwaltungsgemeinschaften. Der Landkreis hat fünf Städte: Abensberg, Kelheim, Mainburg, Neustadt a.d. Donau und Riedenburg. Daneben gibt es sechs Märkte: Bad Abbach, Essing, Langquaid, Painten, Rohr i. NB und Siegenburg.



Abbildung 2: Landkreis Kelheim<sup>3</sup>

<sup>2</sup> <https://www.ihk.de/regensburg/hauptnavigation/region/kelheim/regionalprofil-1201374>  
(16.02.2023)

<sup>3</sup> Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung; weiterverarbeitet

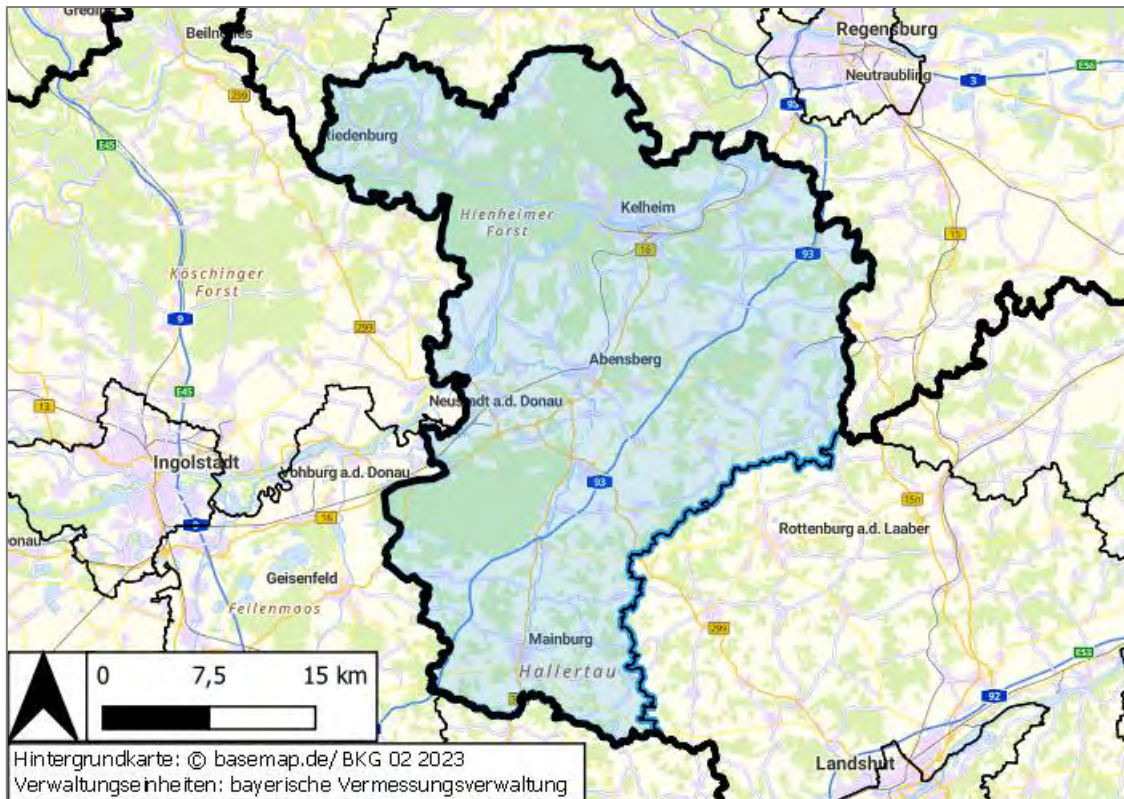


Abbildung 3: Übersichtskarte Landkreis Kelheim mit Umgebung

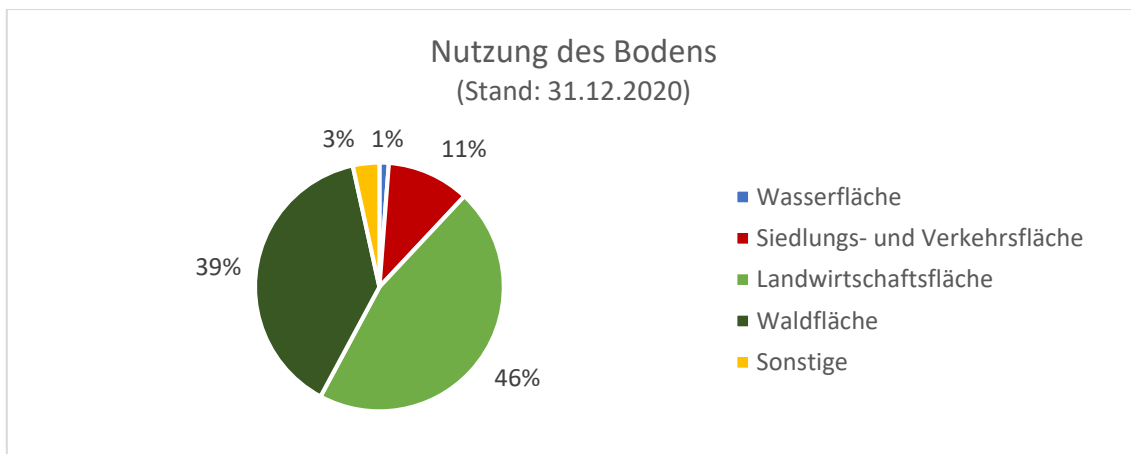


Abbildung 4: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens<sup>4</sup>

### Bevölkerungsdaten und Altersstruktur

Im Landkreis Kelheim leben 123 899<sup>5</sup> Menschen (Stand: 31.12.2021), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 116 Personen pro Quadratkilometer.

Bevölkerungsschwerpunkte sind die Städte Abensberg, Kelheim, Mainburg, Neustadt a.d. Donau sowie der Markt Bad Abbach.

<sup>4</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

<sup>5</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (03.02.2023)

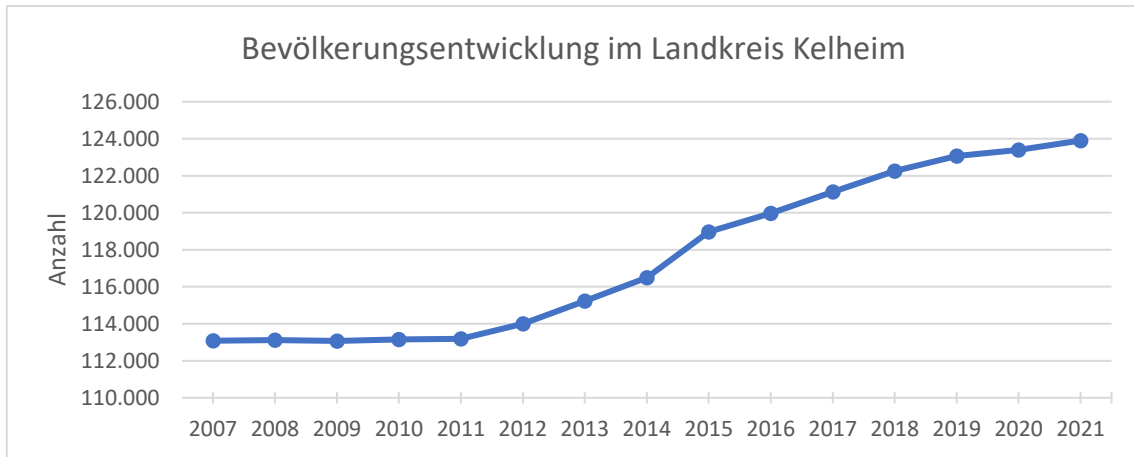


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis<sup>6</sup>

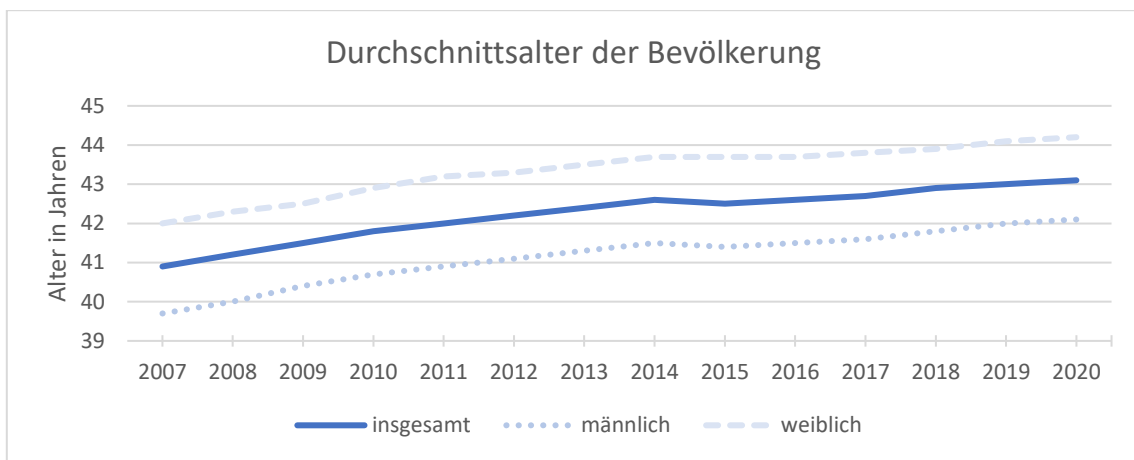


Abbildung 6: Entwicklung des Durchschnittalters<sup>7</sup>

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

		Landkreis Kelheim	Niederbayern	Bayern
Einwohner	2021	123.899	1,25 Mio.	13,18 Mio.
	2041	135.900	1,34 Mio.	13,89 Mio.
Bevölkerungsanstieg		+ 9,7 %	+ 7,0 %	+ 5,4 %
Durchschnittsalter	2021	43,2	44,4	44,1
	2041	45,4	46,3	45,4

Tabelle 2: demografische Kennzahlen<sup>8</sup>

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

<sup>7</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

<sup>8</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 555

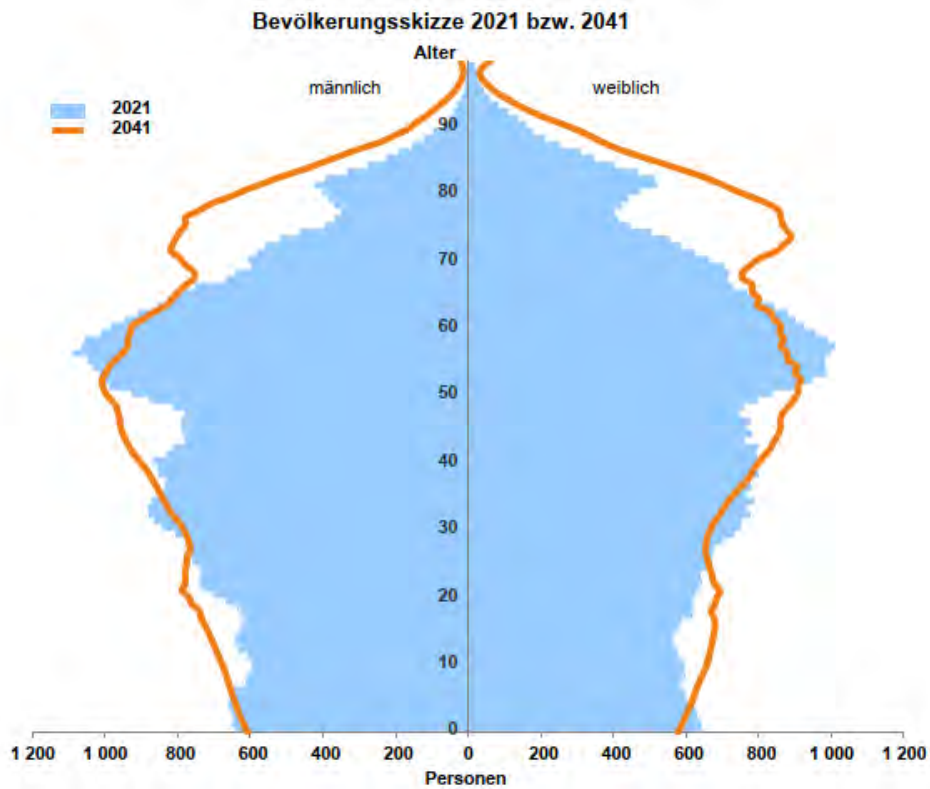


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert<sup>9</sup>

## Wirtschaft und Infrastruktur

Wurde der Landkreis früher neben der Land- und Forstwirtschaft in erster Linie durch drei große Chemiewerke geprägt, steht heute die Branche der Automobilzulieferer im Vordergrund. Es folgen Maschinenbau und Elektronik. Das verarbeitende Gewerbe erzielt eine Exportquote von rund 30%. Dazu kommt mit dem Tourismus ein ebenfalls bedeutender Wirtschaftszweig.<sup>10</sup>

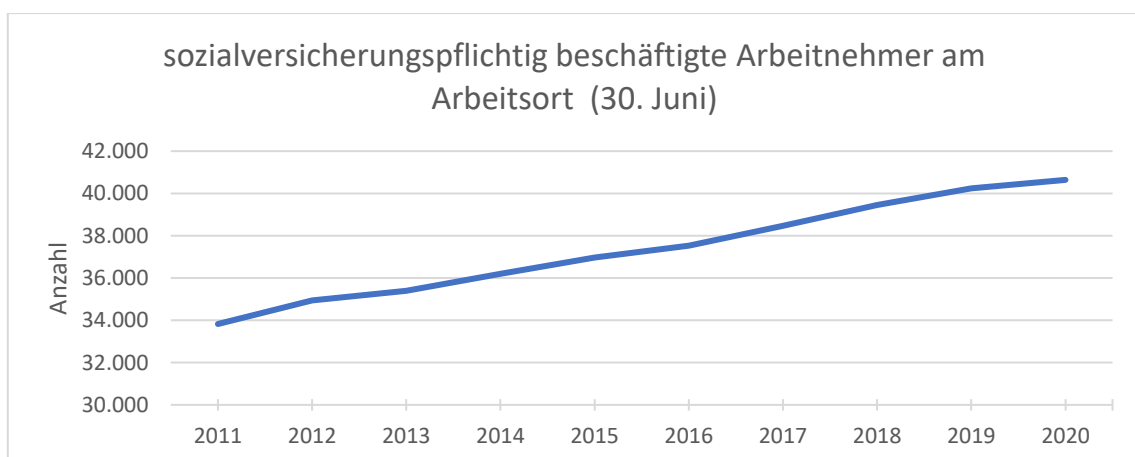


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort<sup>11</sup>

<sup>9</sup> © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2023

<sup>10</sup> <https://www.ihk.de/regensburg/hauptnavigation/region/kelheim/regionalprofil-1201374> (16.02.2023)

<sup>11</sup> Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

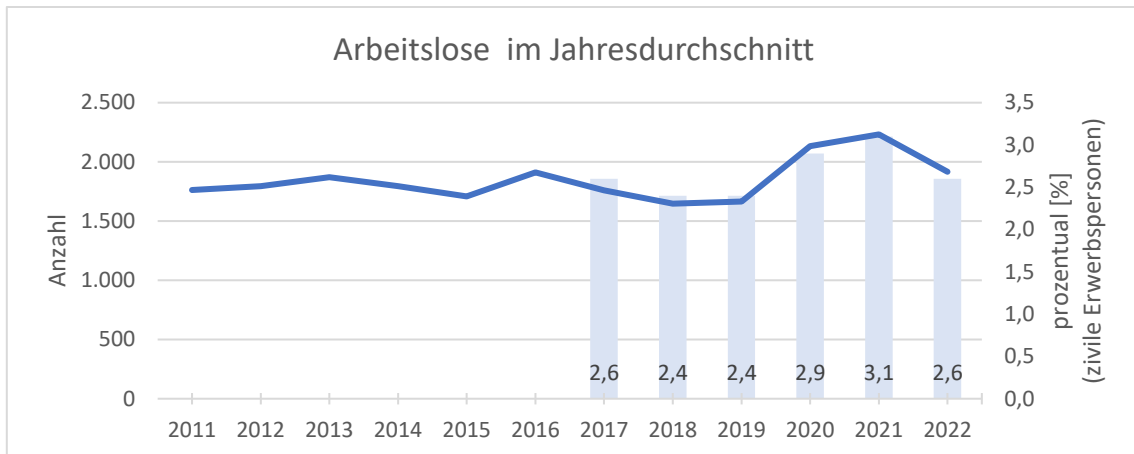


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen<sup>12</sup>

### Allgemeine Indikatoren

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. In den letzten Jahren trennen sie sich immer weiter voneinander.

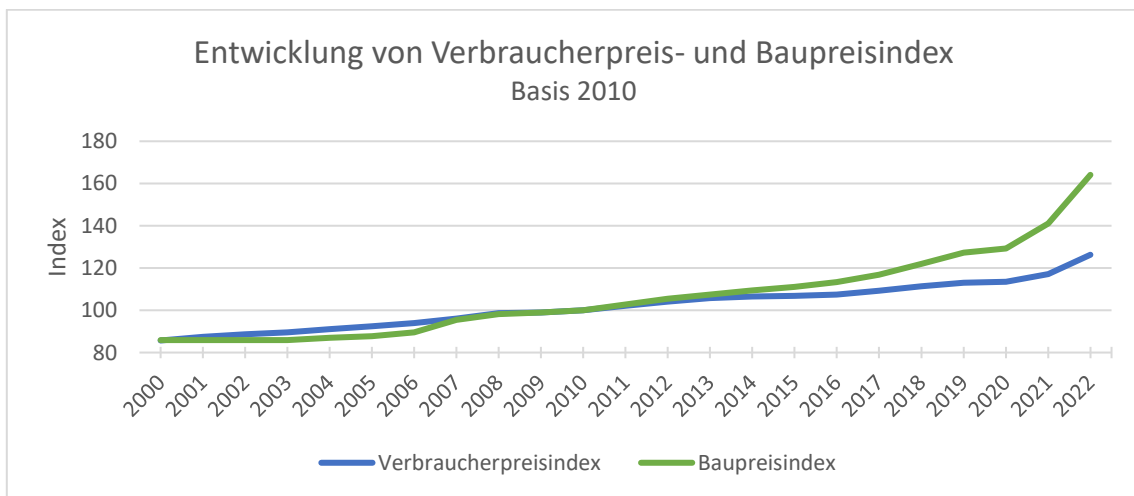


Abbildung 10: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex<sup>13,14</sup>

<sup>12</sup> Datengrundlage: [https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html?nn=25856&year\\_month=202010](https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html?nn=25856&year_month=202010) (06.02.2023); Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021

<sup>13</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Tabellen/Verbraucherpreise-12Kategorien.html#236128> (06.02.2023)

<sup>14</sup> <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (06.02.2023)

### 3. Übersicht Grundstücksmarkt

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

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 11 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis K der letzten Jahre dar. Während sich die Coronajahre nur bedingt auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt haben, scheinen die Entwicklungen des letzten Jahres vom Ukrainekrieg über weiter steigende Baukosten, der Inflation und Zinssteigerungen die Marktteilnehmer zögern zu lassen. Objekte werden wieder länger inseriert. Die Umsätze sind rückläufig. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Grundstücksmarkt dieses Jahr weiterentwickelt.

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]	Mittelwert Letzte 10 Jahre	
				Anz. Verträge	Geldumsatz
2013	1.440	204	377		
2014	1.597	242	338		
2015	1.654	284	345		
2016	1.653	309	351		
2017	1.531	296	385	1.480	204
2018	1.529	337	336	1.513	228
2019	1.502	350	343	1.536	251
2020	1.532	409	395	1.548	277
2021	1.491	496	401	1.546	310
2022	1.467	480	391	1.540	341
<b>Veränderung zu 2021</b>	- 2 %	- 3 %	- 2 %	-	+ 10 %

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

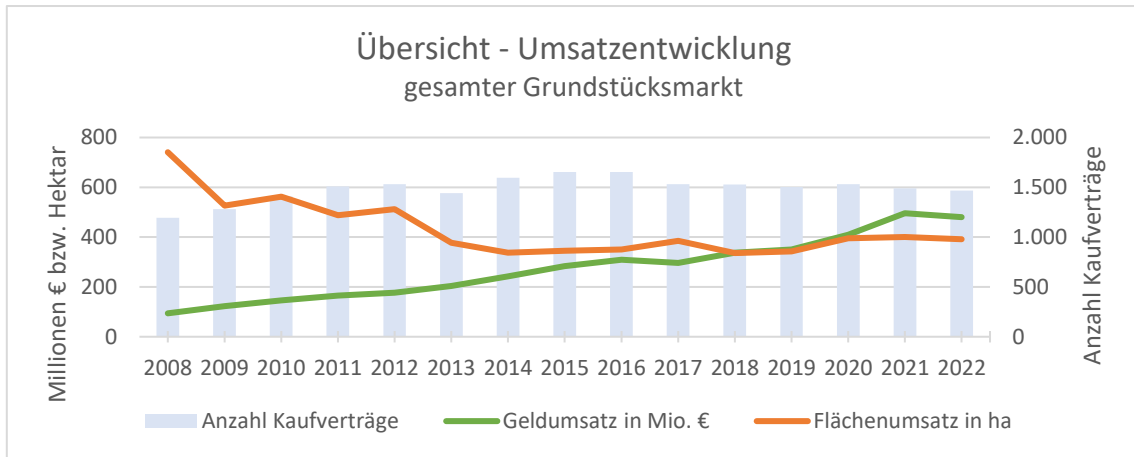


Abbildung 11: Umsatzentwicklung gesamter Markt

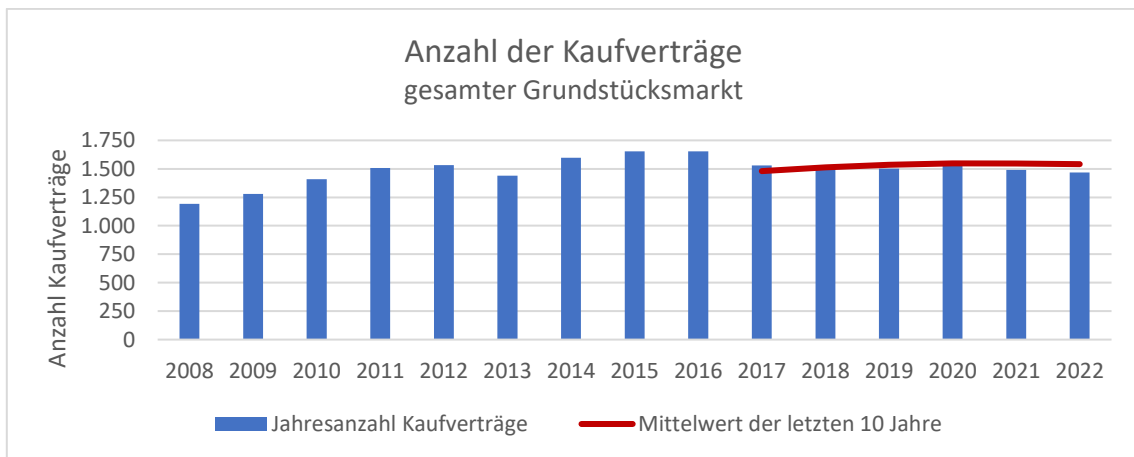


Abbildung 12: jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. Durchschnitt der letzten 10 Jahre

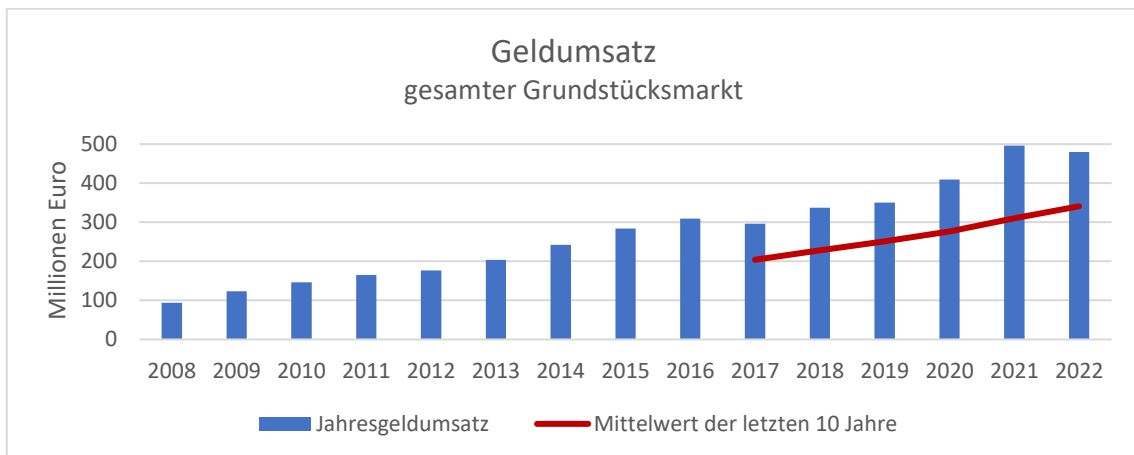


Abbildung 13: jährlicher Geldumsatz vs. Durchschnitt der letzten 10 Jahre

### 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

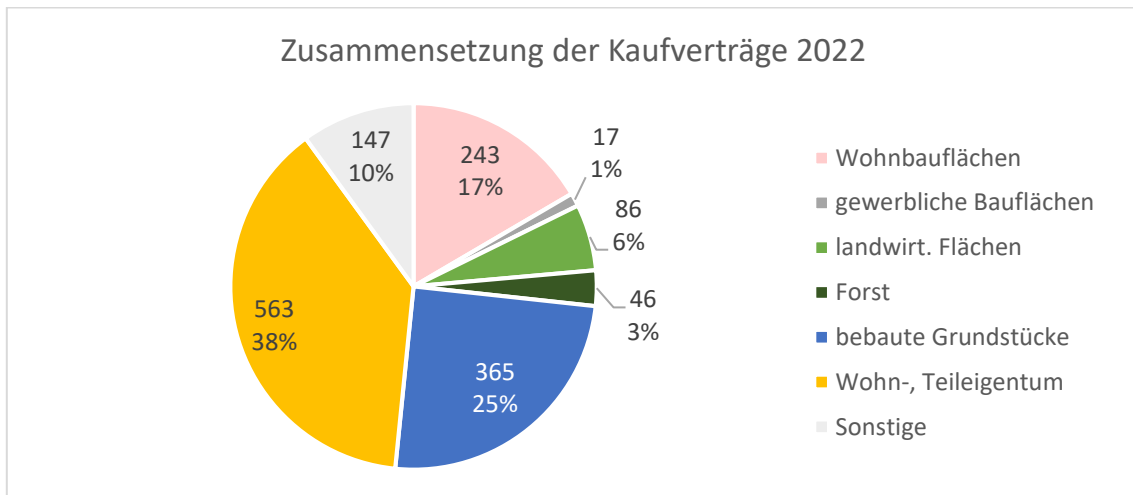


Abbildung 14: Zusammensetzung der Kaufverträge 2022

Abbildung 14 zeigt die Zusammensetzung der Kaufurkunden 2022. Die mit Abstand meisten Kaufverträge entfallen 2022 auf den Teilmarkt Wohn- und Teileigentum. Hier wurden 2022 zwei besonders große Wohnanlagen veräußert. In den vorherigen Jahren waren bebaute Grundstücke und Wohn- und Teileigentum anzahlmäßig ähnlich stark vertreten. Über 60% der Kaufverträge entfallen auf diese beiden Teilmärkte. Das spiegelt sich auch im Geldumsatz wieder (vgl. Abbildung 15).

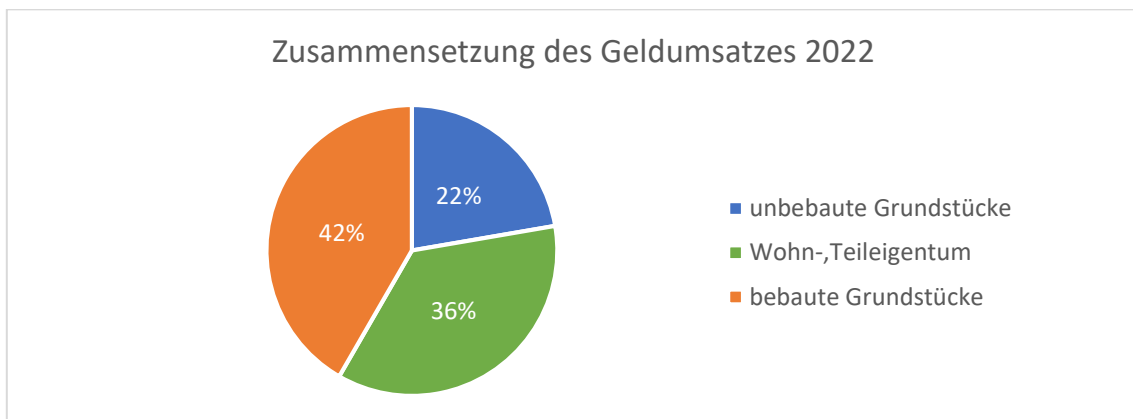


Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2022

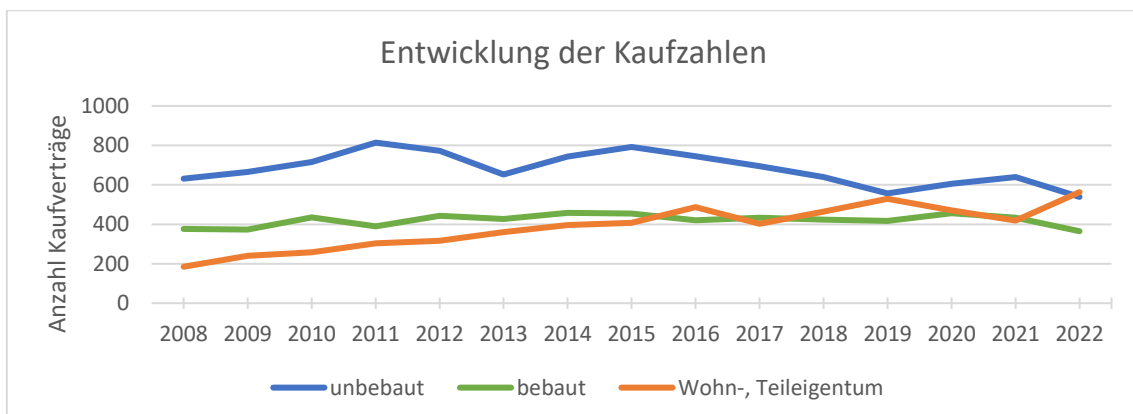


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten



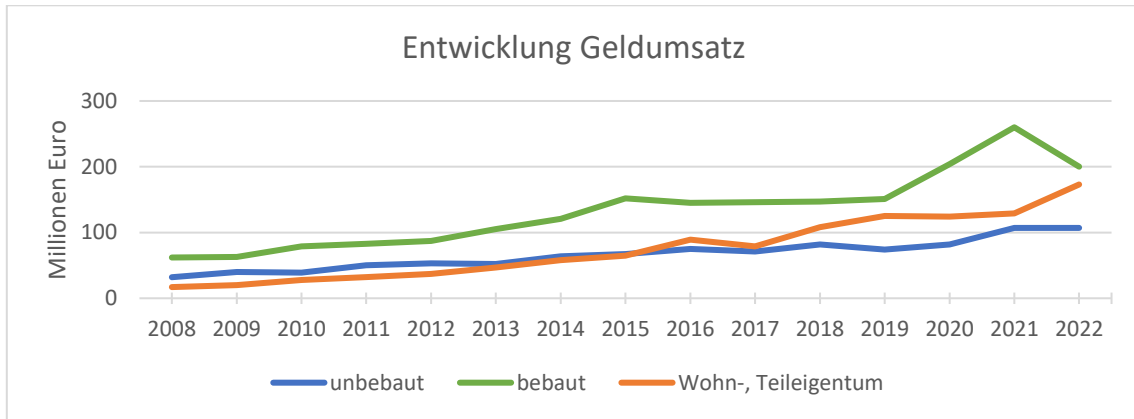


Abbildung 17: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

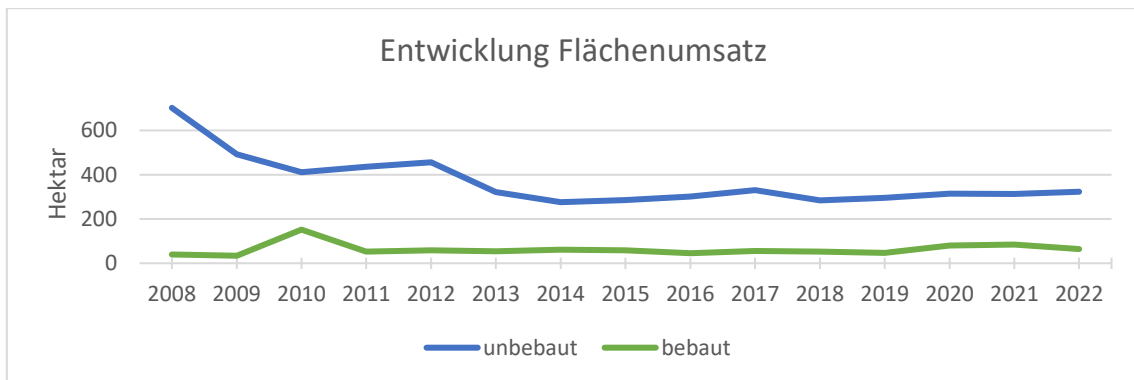


Abbildung 18: Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]	
	UB	BB	WEG	UB	BB	WEG	UB	BB
<b>2013</b>	653	427	360	52	105	47	322	54
<b>2014</b>	743	458	396	64	121	58	276	62
<b>2015</b>	792	455	407	67	152	65	286	59
<b>2016</b>	745	421	487	75	145	89	302	46
<b>2017</b>	695	433	403	71	146	79	330	55
<b>2018</b>	640	424	465	82	147	108	284	52
<b>2019</b>	556	417	529	74	151	125	296	47
<b>2020</b>	606	456	470	82	204	124	315	80
<b>2021</b>	639	433	419	107	260	129	313	85
<b>2022</b>	539	365	563	107	200	173	323	64
<b>Veränderung zu 2021</b>	- 16 %	- 16 %	+ 34 %	-	- 23 %	+ 34 %	+ 3 %	- 25 %

Tabelle 4: Wertetabelle - Umsätze nach Teilmarkt

## 4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße
- Geschosswohnungsbau
- Gewerbegrundstücke.

### 4.1 Unbebaut - Umsatz

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Lokale Unterschiede können erst in den Detailauswertungen weiter herausgearbeitet werden. Es wurden für die Auswertung nur Verträge herangezogen, die nicht durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Die folgenden Abbildungen zeigen die jeweiligen Umsatzentwicklungen, die zugehörigen Werte enthält Tabelle 5.

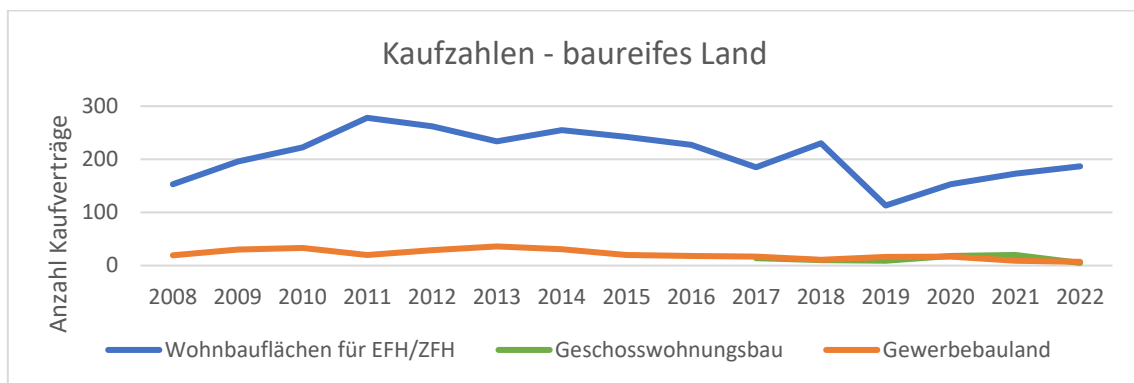


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

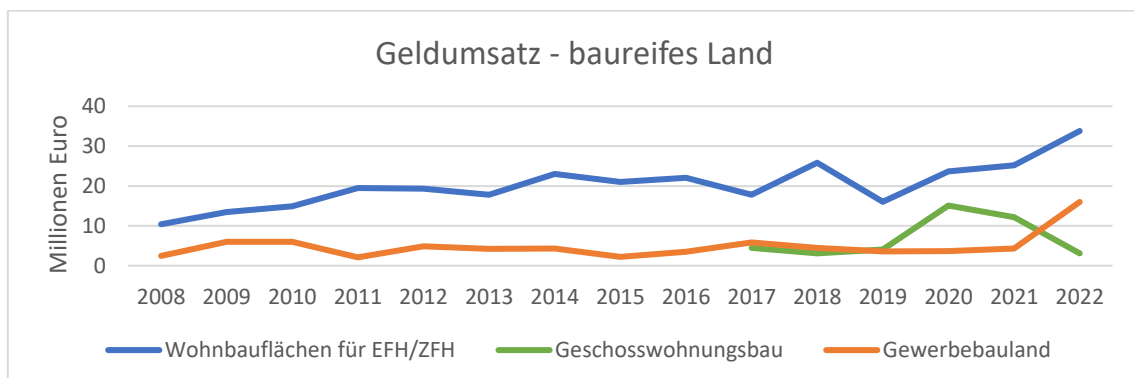


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

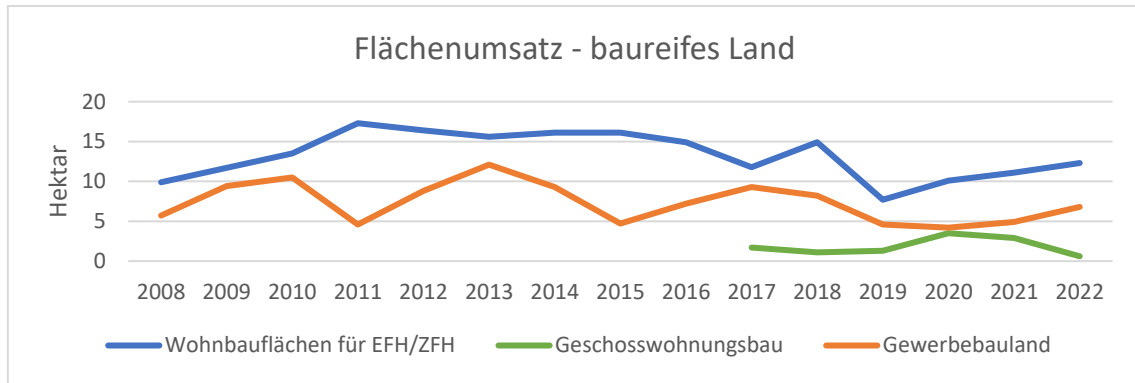


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	WI	WG	G	WI	WG	G	WI	WG	G
<b>2013</b>	234	36		17,8	4,2		15,6	12,1	
<b>2014</b>	255	31		23,0	4,3		16,1	9,3	
<b>2015</b>	242	20		21,0	2,2		16,1	4,7	
<b>2016</b>	227	18		22,1	3,5		14,9	7,2	
<b>2017</b>	185	17	14	17,8	5,8	4,5	11,8	9,3	1,7
<b>2018</b>	230	11	10	25,8	4,5	3,1	14,9	8,2	1,1
<b>2019</b>	113	16	9	16,0	3,6	4,1	7,7	4,6	1,3
<b>2020</b>	153	17	18	23,7	3,7	15,1	10,1	4,2	3,5
<b>2021</b>	173	9	20	25,2	4,3	12,2	11,1	4,9	2,9
<b>2022</b>	187	7	5	33,8	16,0	3,1	12,3	6,8	0,6
<b>Änderung zu 2021</b>	+ 8 %	- 22 %	- 75 %	+ 34 %	+ 272 %	- 75 %	+ 11 %	+ 39 %	- 79 %

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

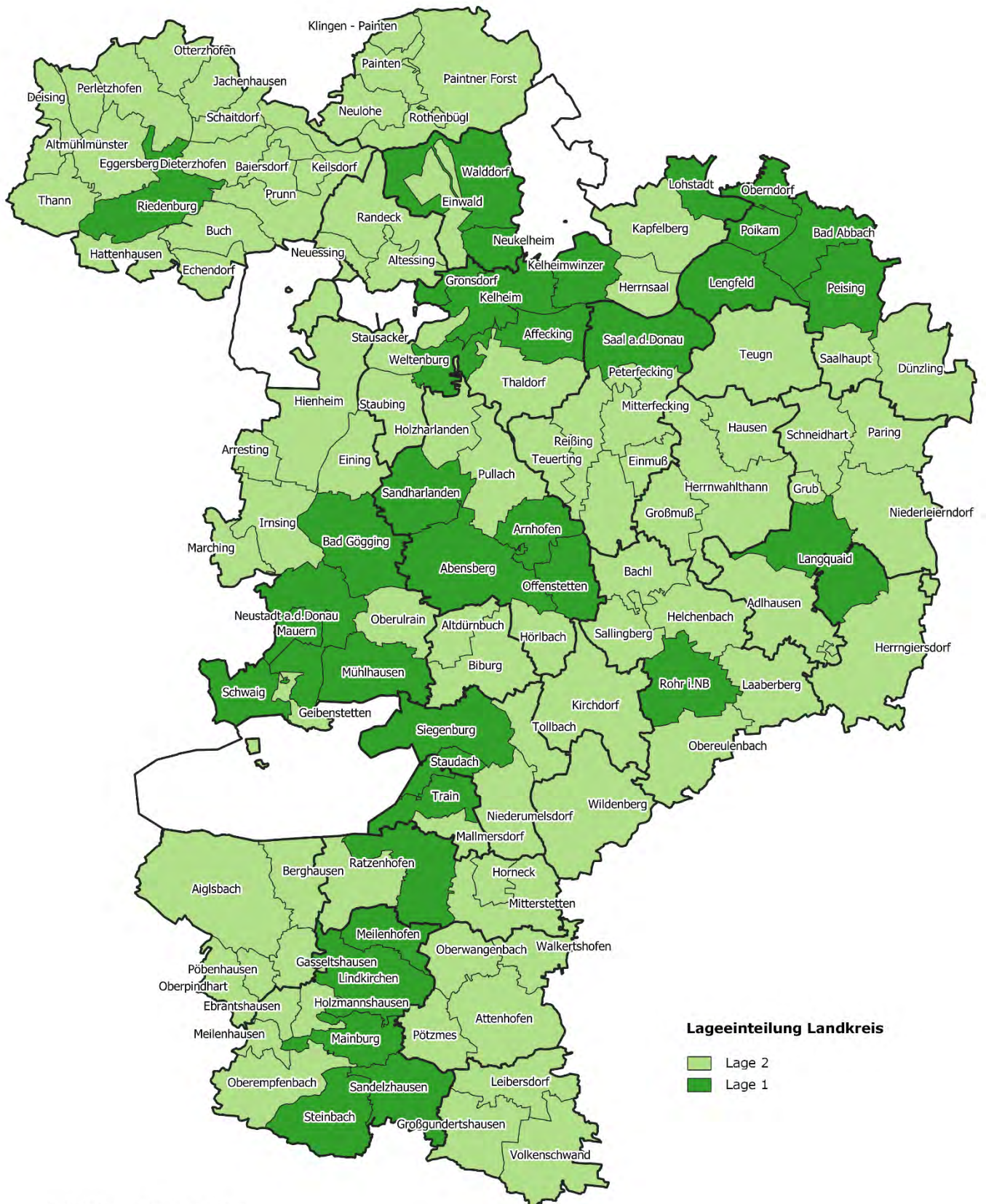


Abbildung 22: Übersicht Landkreiseinteilung

## 4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH inkl. Indexreihen

Aufgrund der Entwicklungen im Landkreis, erfolgt eine Einteilung in zwei Lagen. Eine große Übersichtskarte (Abbildung 22) zeigt die Lageeinteilung im Detail. Im Zuge stabiler Kaufzahlen wurden immer zwei Jahrgänge zusammen ausgewertet.

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

<b>Übersicht Auswertung</b>	
<i>Zeitlicher Bezug</i>	01.01. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	01.01.2010 – 31.12.2022
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Kelheim unterteilt in zwei Lagen: Lageeinteilung siehe Abbildung 22, Seite 18, bzw. jeweiliges Teilkapitel
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim
<i>Stichprobe</i>	Unbebaute Bauplätze (Wohn-/Mischgebiete) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geplante Nutzung: <b>individuelles Wohnen</b> soweit bekannt (Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser)</li> <li>- Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen</li> <li>- Grundstücksgröße: 150 – 1.200m<sup>2</sup></li> <li>- Inklusiv Abbruchobjekte, sofern Abbruchabsicht und Abbruchkosten bekannt (entsprechende Kaufpreisbereinigung)</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>Bezugsgröße</i>	<b>€/m<sup>2</sup> Grundstücksgröße</b>  Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>bereinigter Kaufpreis [€]</b> z.B. Bereinigung um Freilegungskosten</li> <li>- Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag</li> </ul>
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> <li>- Gemeinsame Auswertung zweier Jahrgänge</li> </ul>

Tabelle 6: WI - Stichprobe und Modellbeschreibung

### 4.2.1 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1



Aufgrund des Wertunterschieds beruhen die Auswertungen auf den folgenden Gemarkungen, sortiert nach ihren Verwaltungseinheiten.

Abbildung 23 zeigt die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und stellt dieser die Entwicklung der Urkundenzahlen gegenüber.

**Verwaltungseinheit:**

- Stadt Abensberg
- Markt Bad Abbach
- Gemeinde Elsendorf
- Gemeinde Herrngiersdorf
- Gemeinde Ihrlerstein
- Stadt Kelheim
- Markt Langquaid
- Stadt Mainburg
- Stadt Neustadt a.d. Donau
- Stadt Riedenburg
- Markt Rohr i. NB
- Gemeinde Saal a.d. Donau
- Markt Siegenburg
- Gemeinde Train

**davon enthaltene Gemarkungen:**

- Abensberg, Arnhofen, Offenstetten, Sandharlanden
- Bad Abbach, Lengfeld, Oberndorf, Peising, Poikam
- Ratzenhofen
- Langquaid
- Neukelheim, Walddorf
- Affeking, Gronsdorf, Kelheim, Kelheimwinzer, Lohstadt, Weltenburg
- Langquaid
- Lindkirchen, Mainburg, Meilenhofen, Sandelzhausen, Steinbach
- Bad Gögging, Mauern, Mühlhausen, Neustadt, Schwaig
- Riedenburg
- Rohr
- Saal
- Siegenburg, Staudach
- Staudach, Train

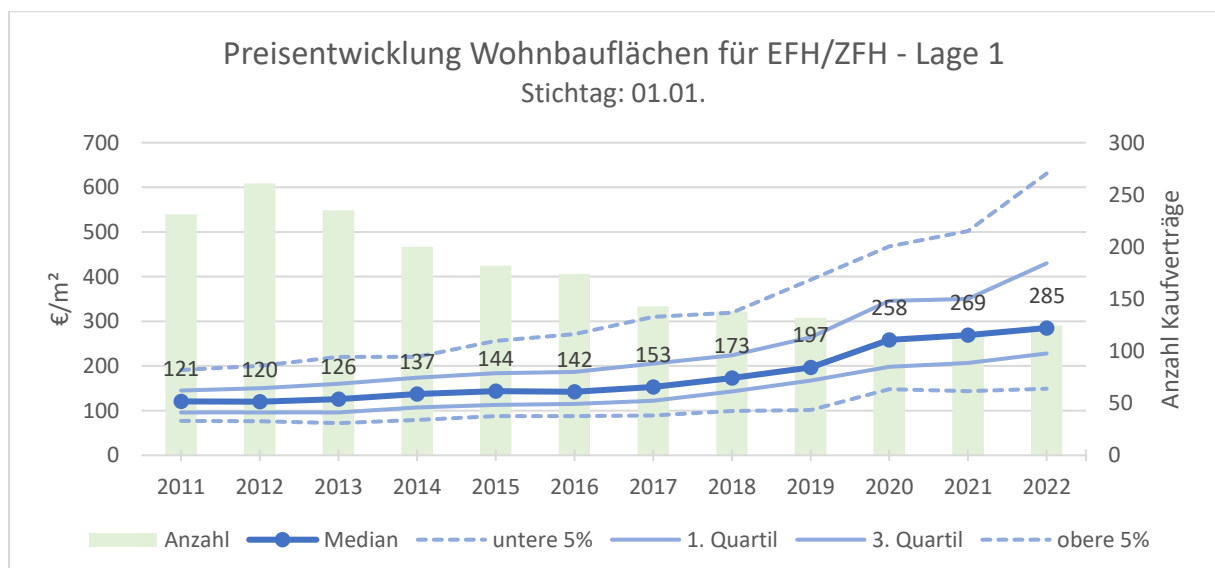


Abbildung 23: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Wohnbauflächen EFH/ZFH

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Grundstücksgroße Median [m <sup>2</sup> ]
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
		2011	231	77	96			
2012	261	76	96	150	200	120	83	666
2013	235	72	96	160	220	126	88	678
2014	200	79	107	174	220	137	95	665
<b>2015<sup>15</sup></b>	<b>182</b>	<b>88</b>	<b>113</b>	<b>184</b>	<b>256</b>	<b>144</b>	<b>100</b>	<b>661</b>
2016	174	88	115	187	271	142	99	695
2017	143	89	122	205	310	153	106	661
2018	138	99	143	224	319	173	120	633
2019	132	101	167	264	393	197	137	646
2020	108	148	198	346	468	258	179	682
2021	115	144	207	350	502	269	187	647
2022	125	149	228	430	631	285	198	635
<b>Veränderung Zu 2021</b>	+ 9%	+ 3%	+ 10%	+ 23%	+ 26%	+ 6%	- 2%	

Tabelle 7: Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH - Lage 1

Indexreihe:

Stichtag: 01.01.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgroße)

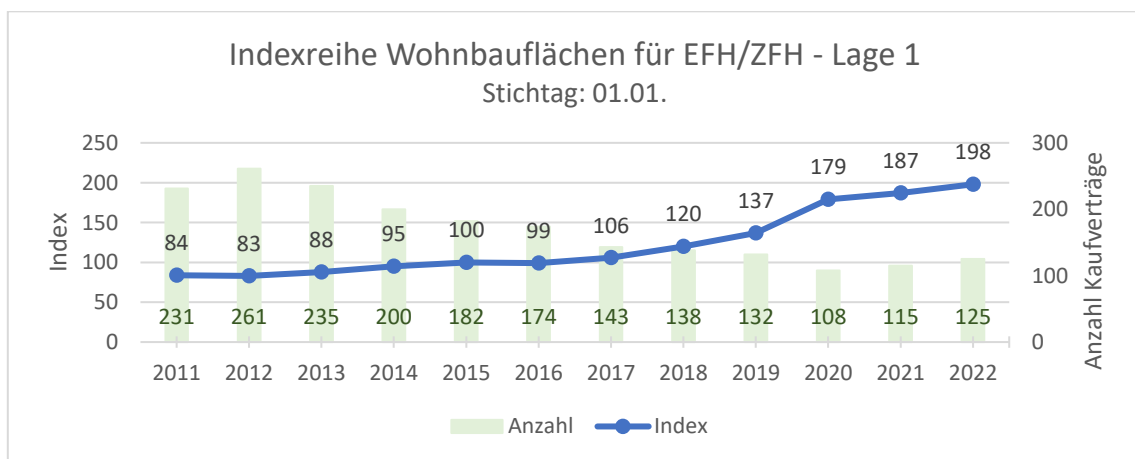


Abbildung 24: Indexreihe - Wohnbauflächen für EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

<sup>15</sup> Basisjahr der Indexreihe

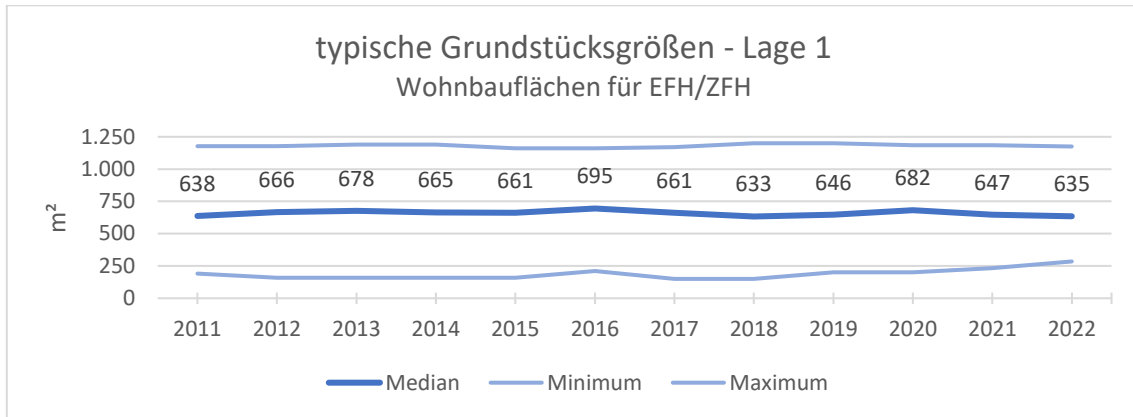
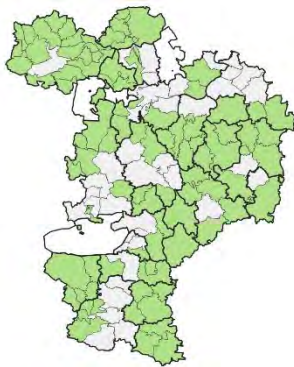


Abbildung 25: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

### 4.2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2



Die Lage 2 umfasst alle Gemarkungen, die in Lage 1 (vgl. Kapitel 4.2.1) nicht enthalten sind.

Abbildung 26 zeigt die Preisentwicklung der Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser und stellt dieser die Entwicklung der Urkundenzahlen gegenüber. Zwar steigen die Preise noch leicht, gleichzeitig gehen die Kaufzahlen immer weiter zurück.

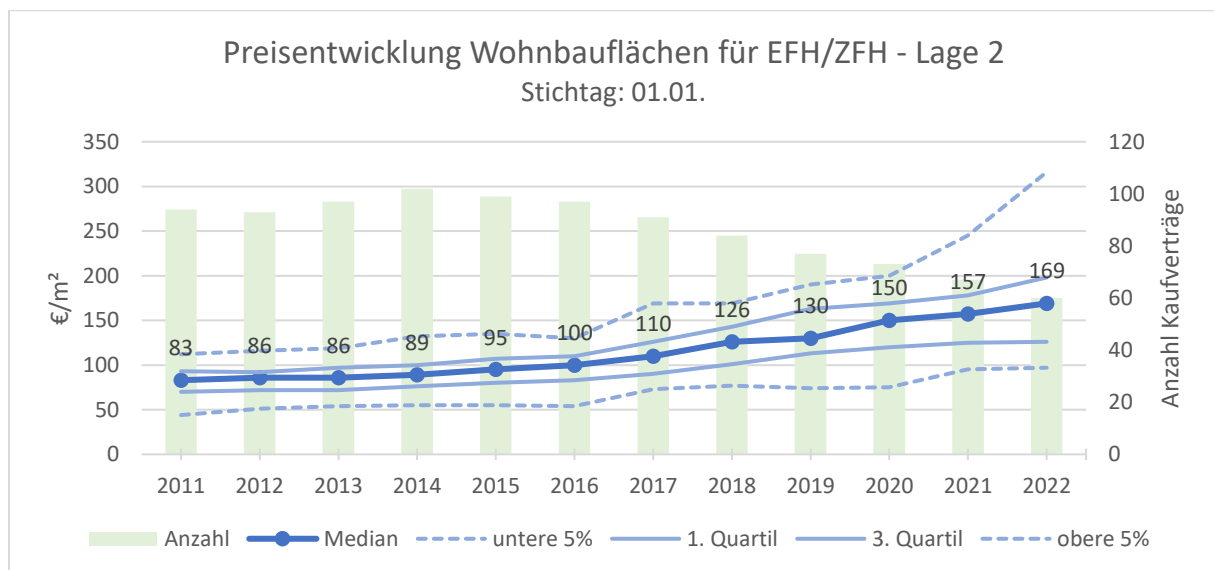


Abbildung 26: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Wohnbauflächen EFH/ZFH



Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Grundstücksgröße Median [m <sup>2</sup> ]
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 5 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
		2011	94	44	70			
2012	93	51	72	92	116	86	91	717
2013	97	54	72	97	119	86	91	717
2014	102	55	76	100	132	89	94	760
<b>2015<sup>16</sup></b>	<b>99</b>	<b>55</b>	<b>80</b>	<b>107</b>	<b>135</b>	<b>95</b>	<b>100</b>	<b>750</b>
2016	97	54	83	110	130	100	105	704
2017	91	73	90	126	169	110	116	690
2018	84	77	101	143	169	126	133	670
2019	77	74	113	163	190	130	137	680
2020	73	75	120	169	200	150	158	659
2021	67	95	125	178	245	157	165	659
2022	60	97	126	198	316	169	178	654
<b>Veränderung Zu 2021</b>	- 10%	+ 2%	+ 1%	+ 11%	+ 29%	+ 8%		- 1%

Tabelle 8: Wertetabelle; Wohnbauflächen EFH/ZFH - Lage 2

Indexreihe:

Stichtag: 01.01.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

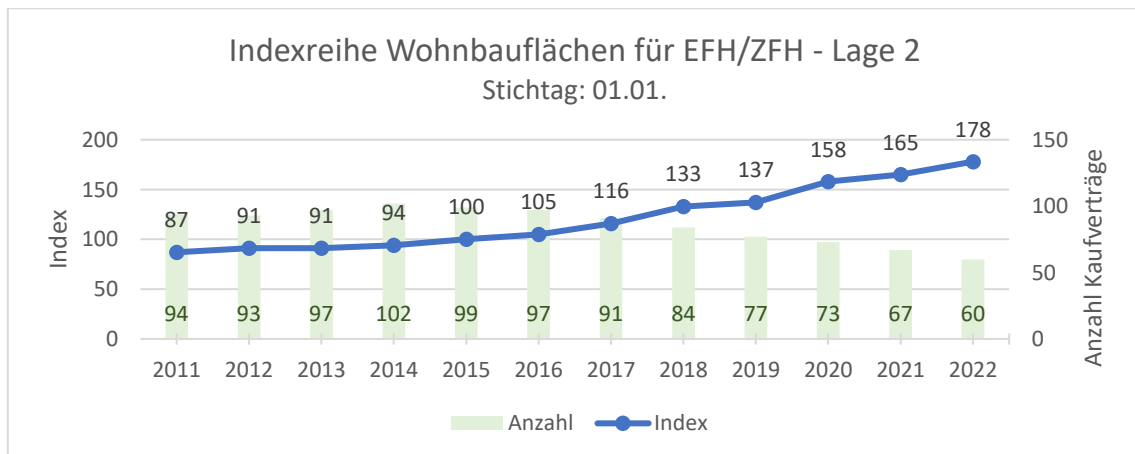


Abbildung 27: Indexreihe - Wohnbauflächen für EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

<sup>16</sup> Basisjahr der Indexreihe

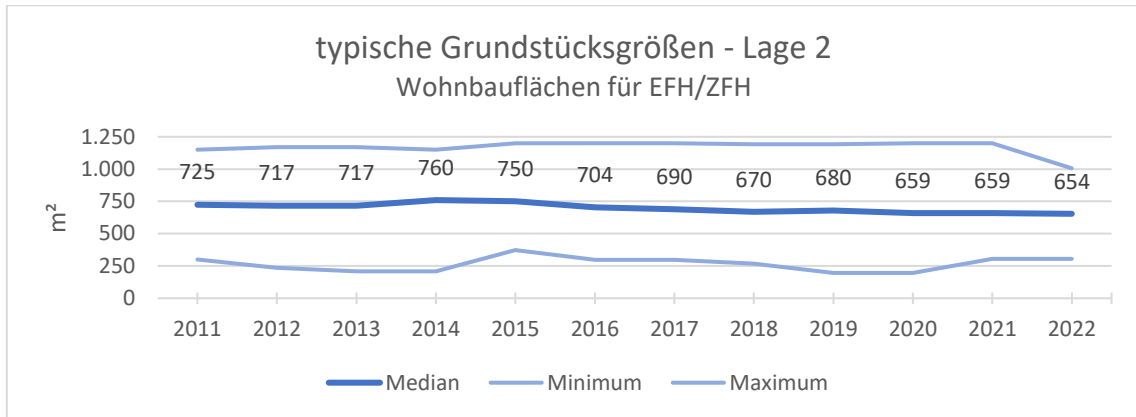


Abbildung 28: Entwicklung der Grundstücksgröße; Wohnbauflächen EFH/ZFH

### 4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der Lagen

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

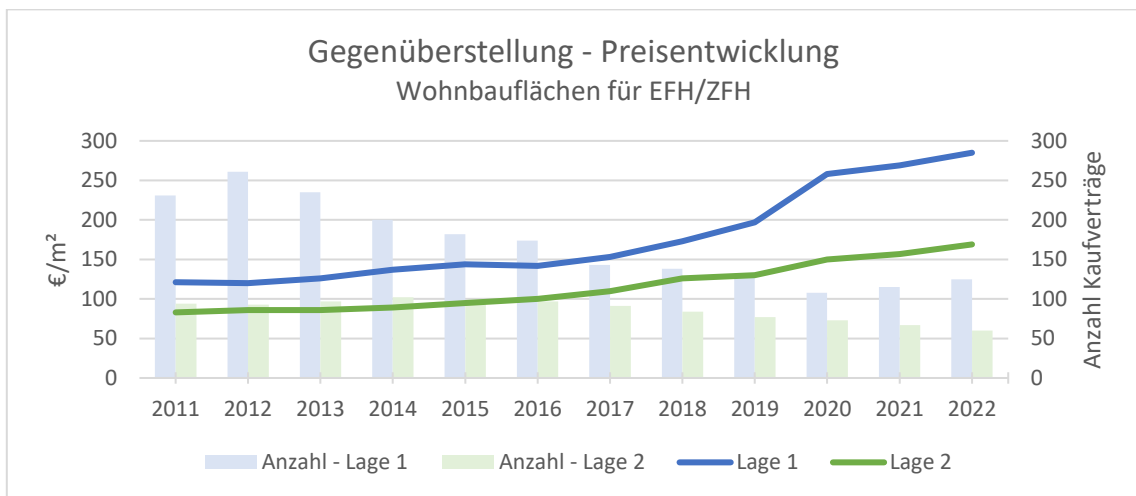


Abbildung 29: Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

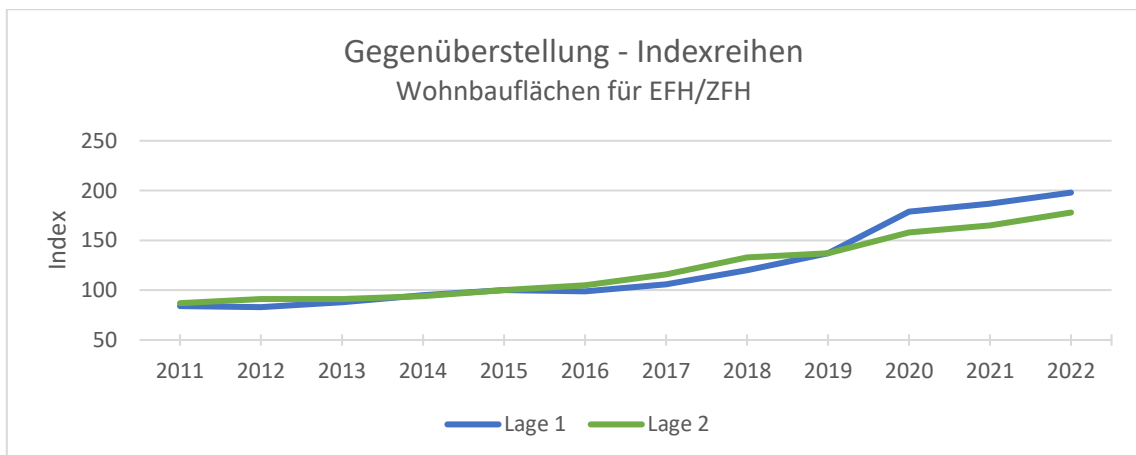


Abbildung 30: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

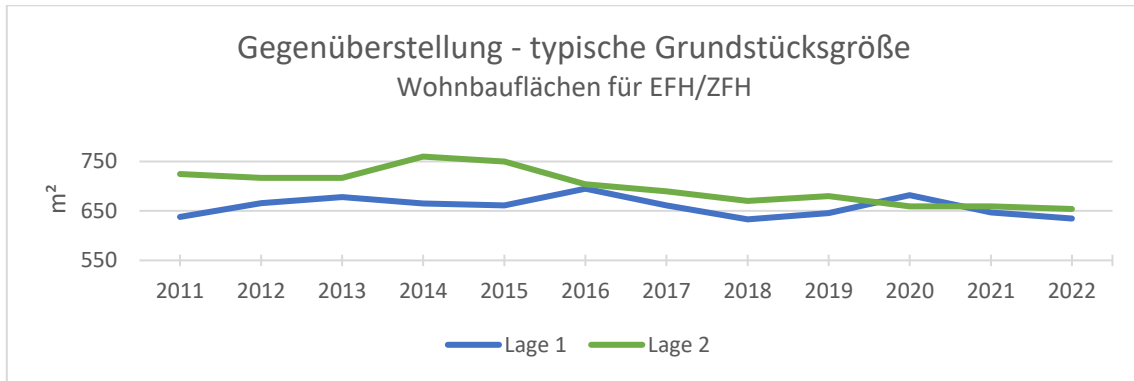


Abbildung 31: Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

### 4.3 Geschosswohnungsbau – Bauland

Die Auswertung enthält geeignete, vollerschlossene Baugrundveräußerungen. In diesem Teilmarkt sind Abbruchobjekte explizit mitenthalten, diese Kauffälle wurden jedoch um ihre jeweiligen Abbruchkosten bereinigt. Im Zuge der Nachverdichtung ist der Abbruch von meist alten Bestandsobjekten v.a. im unbeplanten Innenbereich für künftigen Geschosswohnungsbau unumgänglich.

Die Auswertung kann nur einen groben Überblick über den Teilmarkt geben. Die Kalkulation für den Geschosswohnungsbau erfolgt in der Regel nach der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Diese kann je nach Lage und Grundstücksgröße stark variieren.

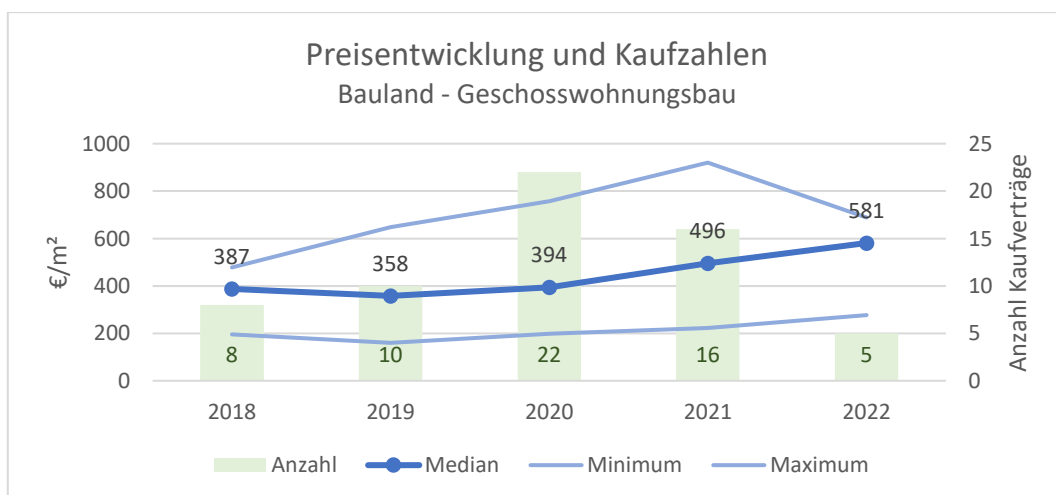


Abbildung 32: Preisentwicklung und Kaufzahlen Geschosswohnungsbau

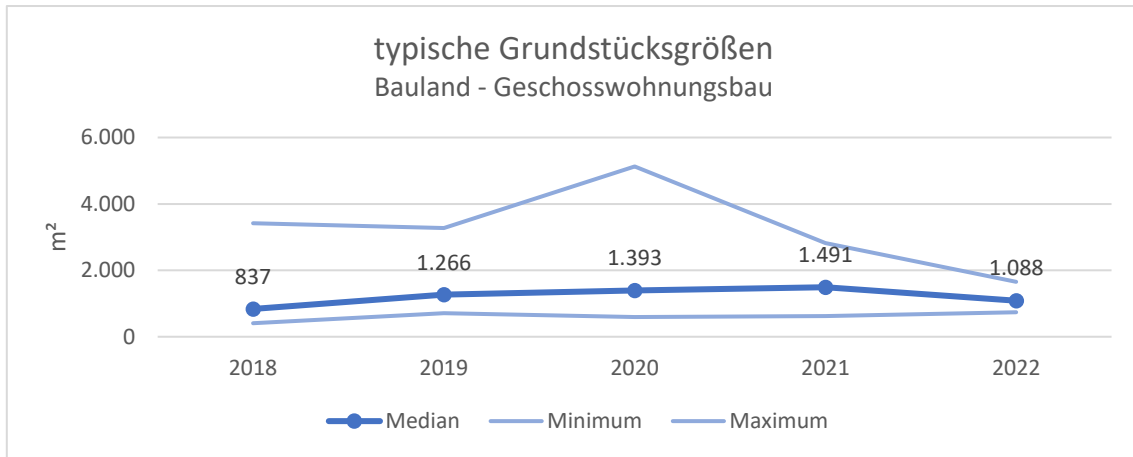


Abbildung 33: Grundstücksgrößen - Geschosswohnungsbau

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne		Median		
2018	8	195	-	478	387	837
2019	10	160	-	648	358	1.266
2020	22	199	-	757	394	1.393
2021	16	222	-	920	496	1.491
2022	5	277	-	689	581	1.088
<b>Veränderung zu 2021</b>	- 69%	+ 25%		- 25%	+ 17%	- 27%

Tabelle 9: Wertetabelle - Baugrund Geschosswohnungsbau

### 4.4 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.

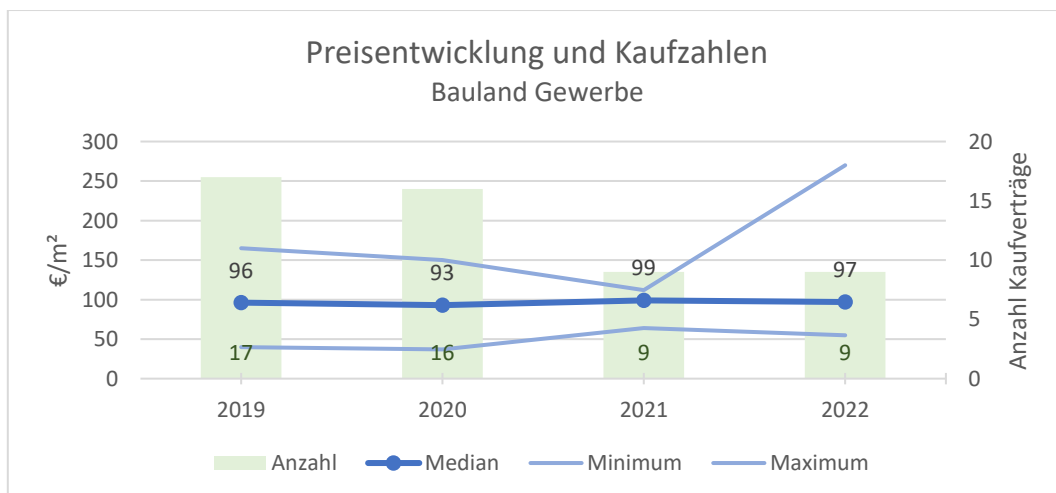


Abbildung 34: Preisentwicklung und Kaufzahlen Gewerbebaugrund

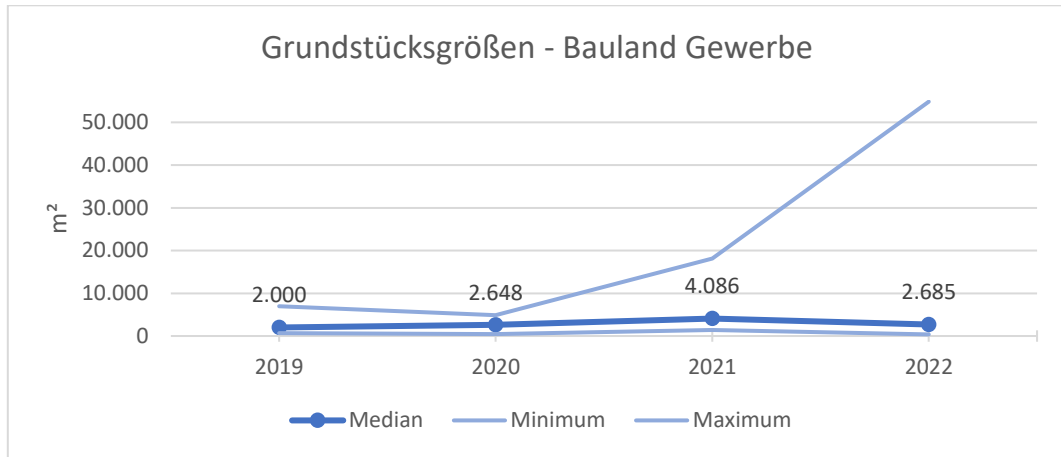


Abbildung 35: Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

Jahr	Anzahl Kaufverträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne		Median		
2019	17	40	-	165	96	2.000
2020	16	37	-	150	93	2.648
2021	9	64	-	112	99	4.086
2022	9	55	-	270	97	2.685
<b>Veränderung zu 2021</b>	-	- 14%		+ 141%	- 2%	- 34%

Tabelle 10: 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 36 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2022 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die anschließenden Darstellungen sowie die Wertetabelle.

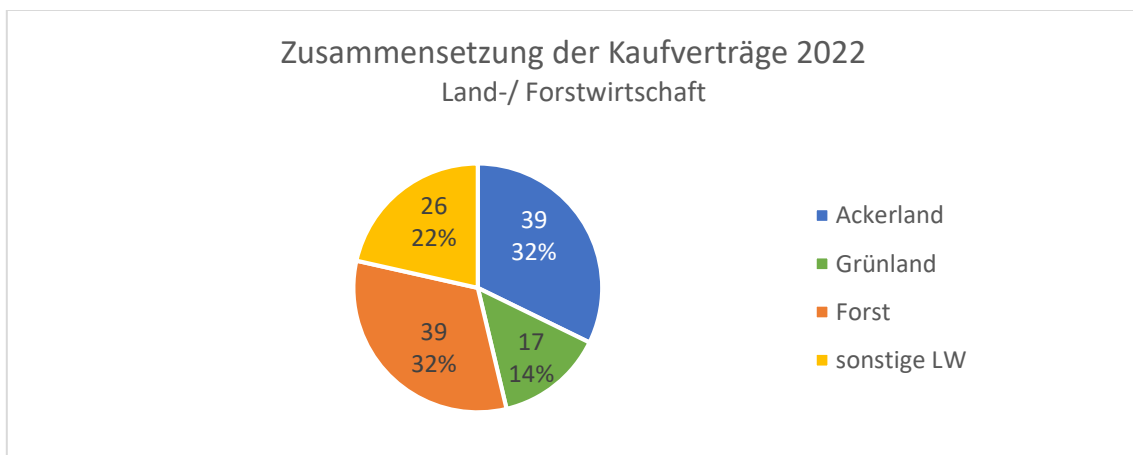


Abbildung 36: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2022

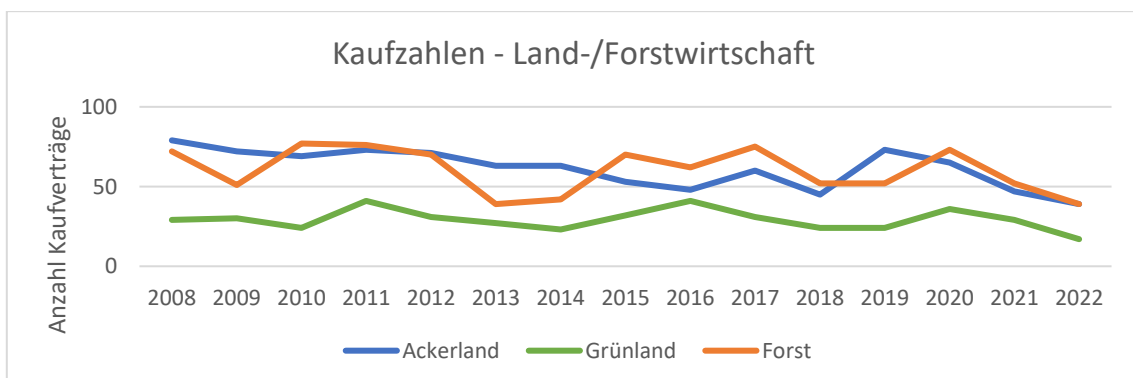


Abbildung 37: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

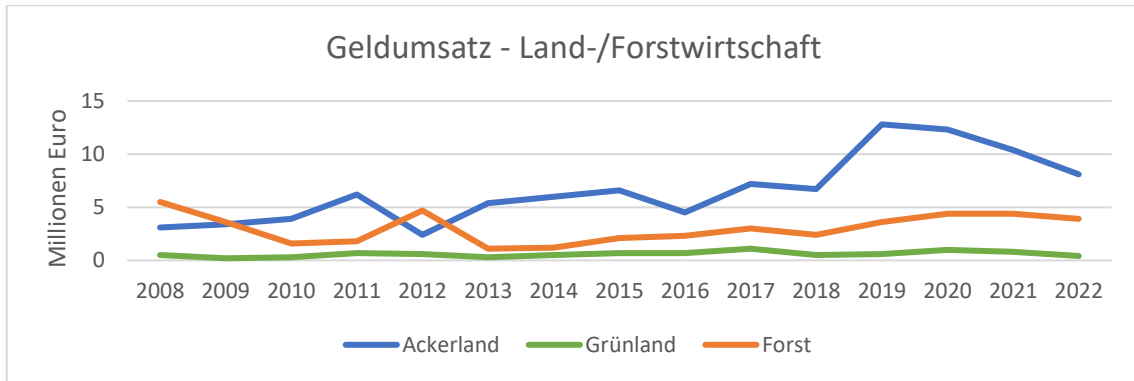


Abbildung 38: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

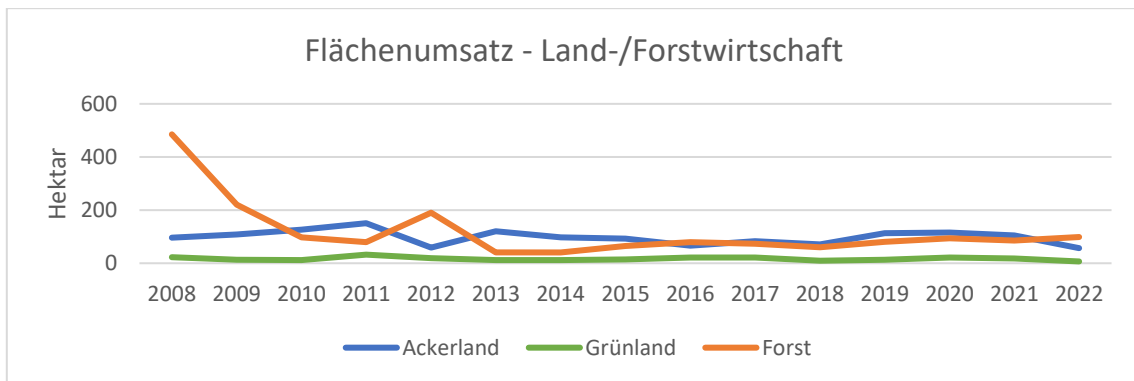


Abbildung 39: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Acker	Grünland	Forst	Acker	Grünland	Forst	Acker	Grünland	Forst
<b>2013</b>	63	27	39	5,4	0,3	1,1	120,3	12,1	41,1
<b>2014</b>	63	23	42	6,0	0,5	1,2	97,2	11,7	40,7
<b>2015</b>	53	32	70	6,6	0,7	2,1	93,1	14,9	65,2
<b>2016</b>	48	41	62	4,5	0,7	2,3	65,7	22,0	80,0
<b>2017</b>	60	31	75	7,2	1,1	3,0	83,3	21,1	73,8
<b>2018</b>	45	24	52	6,7	0,5	2,4	71,3	10,1	59,8
<b>2019</b>	73	24	52	12,8	0,6	3,6	113,3	12,9	80,9
<b>2020</b>	65	36	73	12,3	1,0	4,4	115,5	21,6	93,6
<b>2021</b>	47	29	52	10,4	0,8	4,4	104,5	17,5	85,4
<b>2022</b>	39	17	39	8,1	0,4	3,9	56,9	6,8	98,4
<b>Änderung zu 2021</b>	- 17%	- 41%	- 25%	- 22%	- 50%	-11%	- 46%	- 61%	+ 15%

Tabelle 11: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft

## 5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben

Die Detailauswertungen der Land- und Forstwirtschaft erfolgen auf Basis der hier aufgeführten Modell- und Stichprobenbeschreibung. Abbildung 40 stellt die Preisentwicklung der Teilmärkte vorab gegenüber.

Übersicht Auswertung										
Zeitlicher Bezug	01.07. des jeweiligen Jahres									
Auswertungszeitraum	01.01.2010 – 31.12.2022									
Räumlicher Anwendungsbereich	Landkreis Kelheim									
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim									
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzung</li> <li>- Unterteilung in:                             <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center; width: 33%;"><u>Ackerland:</u></td> <td style="text-align: center; width: 33%;"><u>Grünland:</u></td> <td style="text-align: center; width: 33%;"><u>Forst mit Bewuchs:</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Ab 1.000m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">Ab 1.000m<sup>2</sup></td> <td style="text-align: center;">Ab 1.000m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Ohne Kahlschlag</td> </tr> </table> </li> </ul>	<u>Ackerland:</u>	<u>Grünland:</u>	<u>Forst mit Bewuchs:</u>	Ab 1.000m <sup>2</sup>	Ab 1.000m <sup>2</sup>	Ab 1.000m <sup>2</sup>			Ohne Kahlschlag
<u>Ackerland:</u>	<u>Grünland:</u>	<u>Forst mit Bewuchs:</u>								
Ab 1.000m <sup>2</sup>	Ab 1.000m <sup>2</sup>	Ab 1.000m <sup>2</sup>								
		Ohne Kahlschlag								
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen	Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel									
Bezugsgröße	<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>									
Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>									

Tabelle 12: Stichproben- und Modellbeschreibung - Land-/Forstwirtschaft

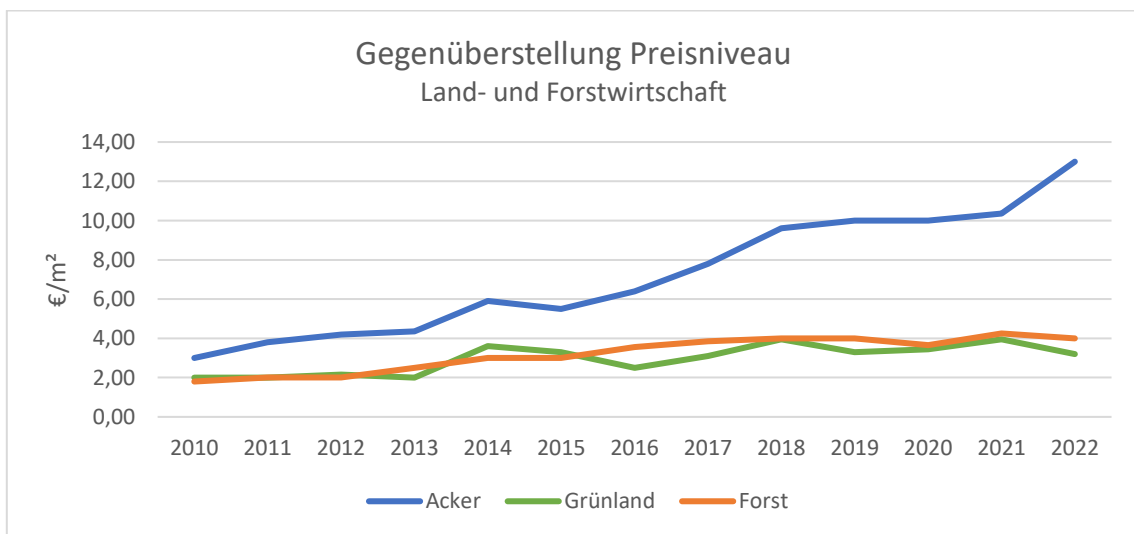


Abbildung 40: Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft



## 5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe

Um genauere Aussagen über das Ackerland treffen zu können, werden vergleichbare Kaufverträge ab einer Größe von 1.000 m<sup>2</sup> weiter ausgewertet.

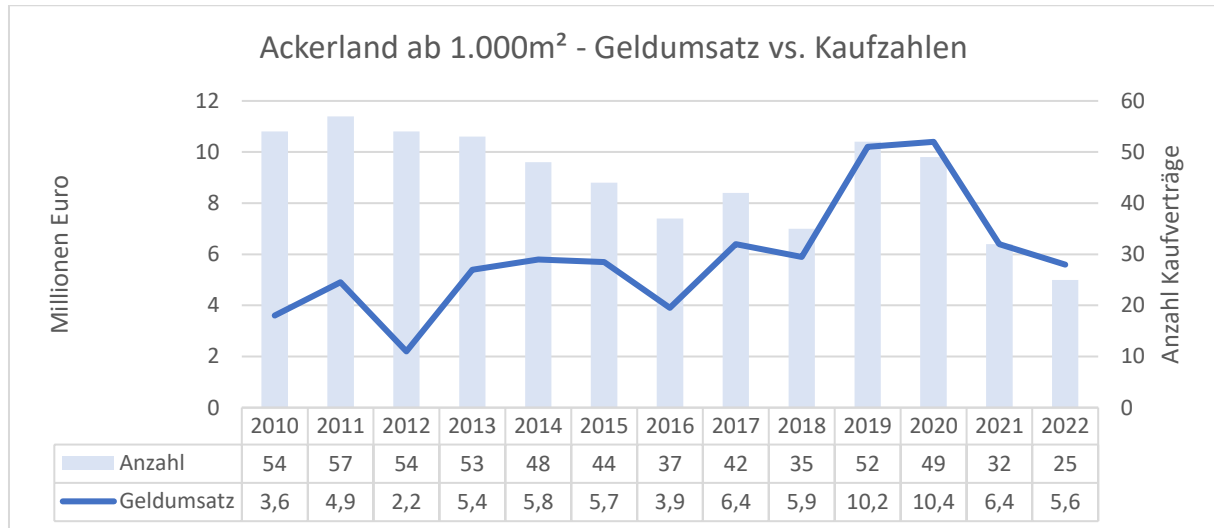


Abbildung 41: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

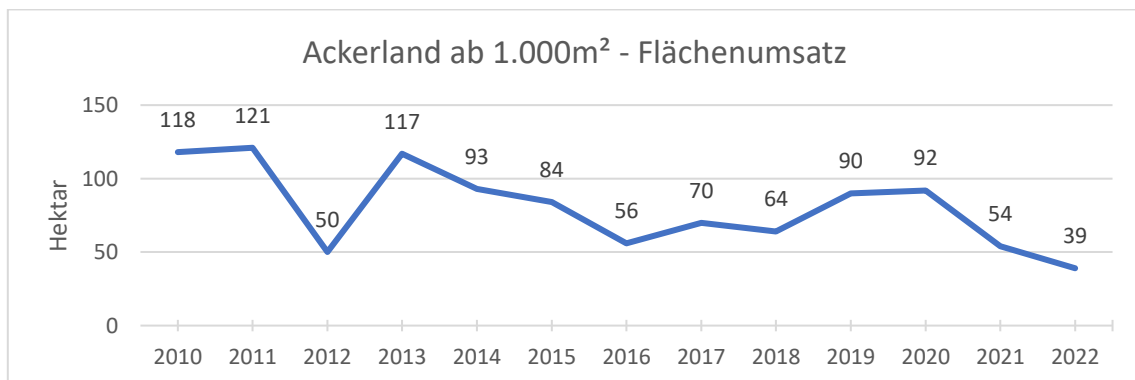


Abbildung 42: Entwicklung des Flächenumsatzes

Abbildung 43 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup> der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße.

Tabelle 13 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.

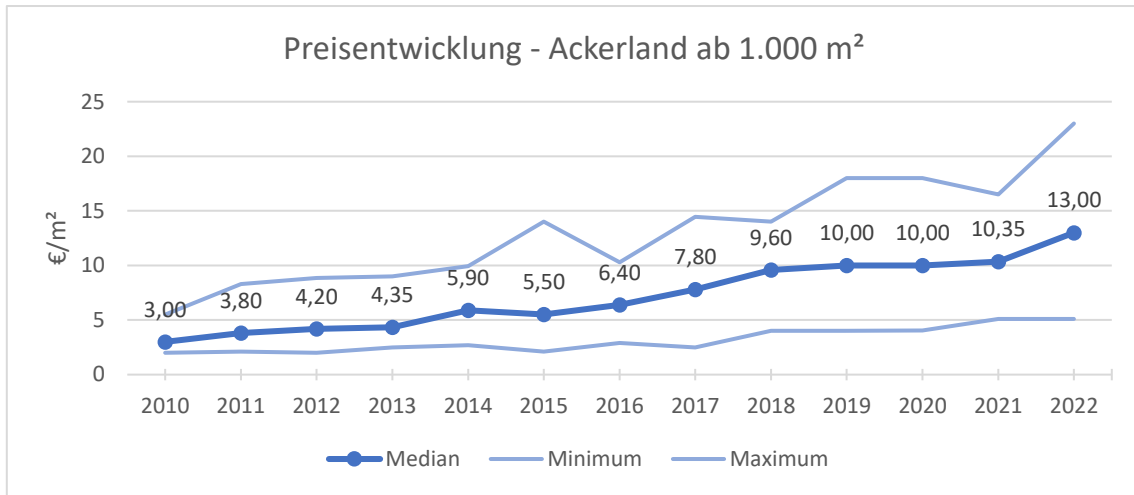


Abbildung 43: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

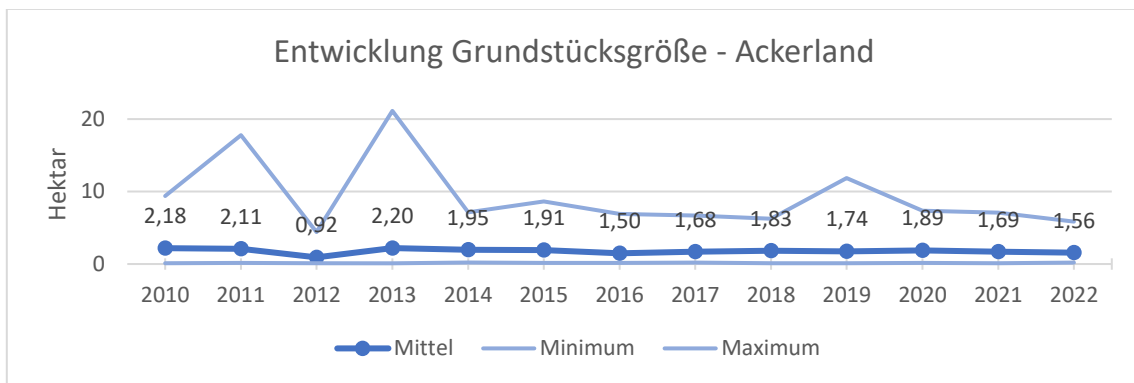


Abbildung 44: Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]				Index	Mittlere Grundstücks- größe [ha]
		Preisspanne		Median			
2010 <sup>17</sup>	54	2,00	-	5,50	3,00	100	2,18
2011	57	2,10	-	8,30	3,80	127	2,11
2012	54	2,00	-	8,85	4,20	140	0,92
2013	53	2,50	-	9,00	4,35	145	2,20
2014	48	2,70	-	9,95	5,90	197	1,95
2015	44	2,10	-	14,00	5,50	183	1,91
2016	37	2,90	-	10,30	6,40	213	1,50
2017	42	2,50	-	14,45	7,80	260	1,68
2018	35	4,00	-	14,00	9,60	320	1,83
2019	52	4,00	-	18,00	10,00	333	1,74
2020	49	4,05	-	18,00	10,00	333	1,89
2021	32	5,10	-	16,50	10,35	345	1,69
2022	25	5,10	-	23,00	13,00	433	1,56
<b>Änderung zu 2021</b>	- 22%	-		+ 39%	+ 26%		- 8%

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

<sup>17</sup> Basisjahr der Indexreihe

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2010

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

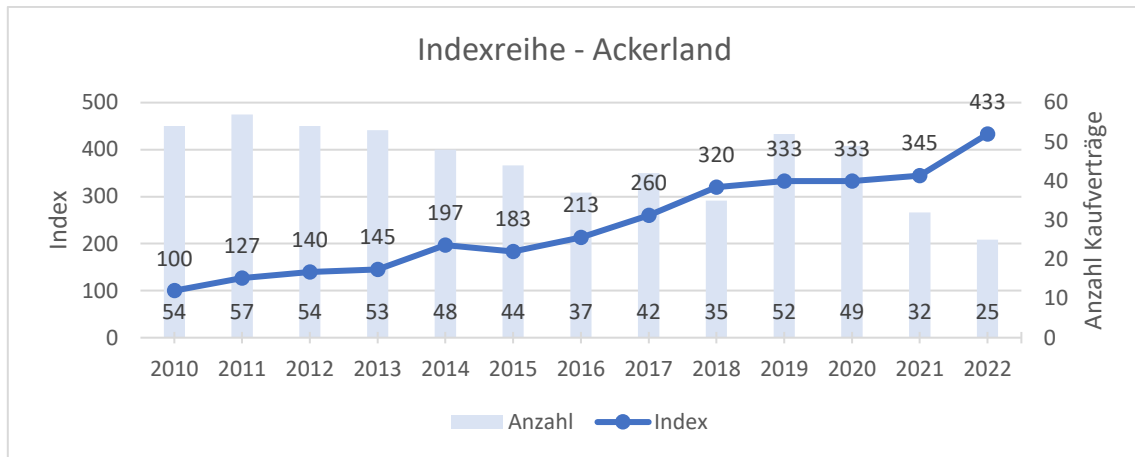


Abbildung 45: Indexreihe - Ackerland ab 1.000m<sup>2</sup>

### 5.2.2 Grünland

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

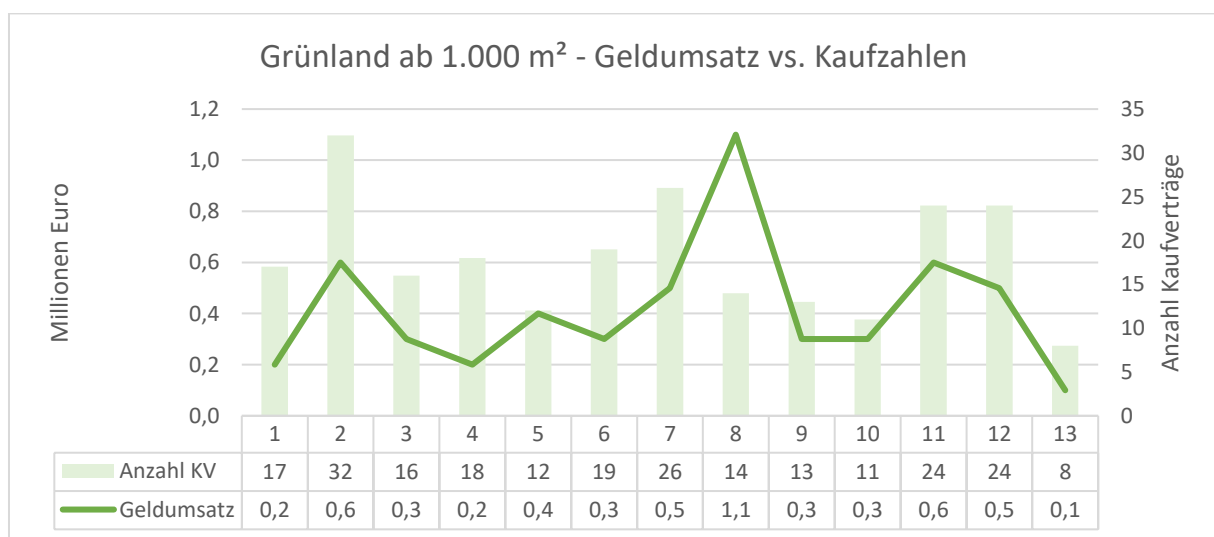


Abbildung 46: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

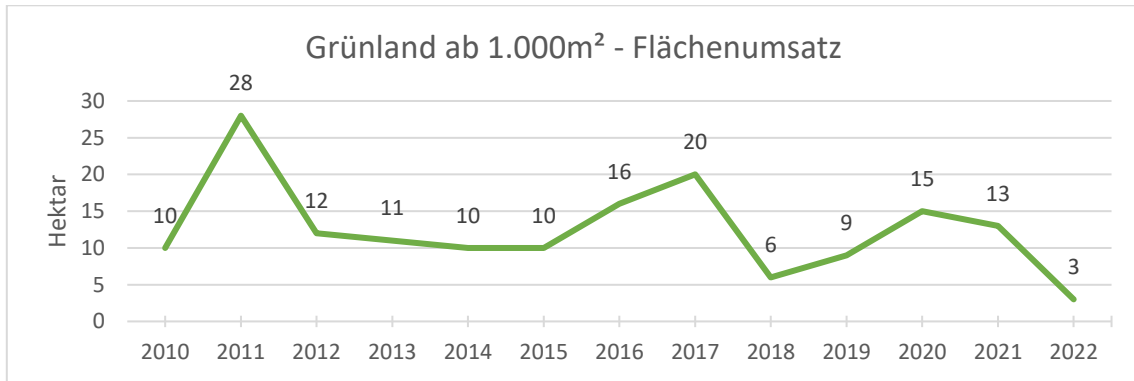


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes

Abbildung 48 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 und spielen im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle. Hier haben die verwertbaren Kauffälle sehr stark abgenommen. Tabelle 14 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandfläche wieder. Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können **Kapitel 5.2** entnommen werden.

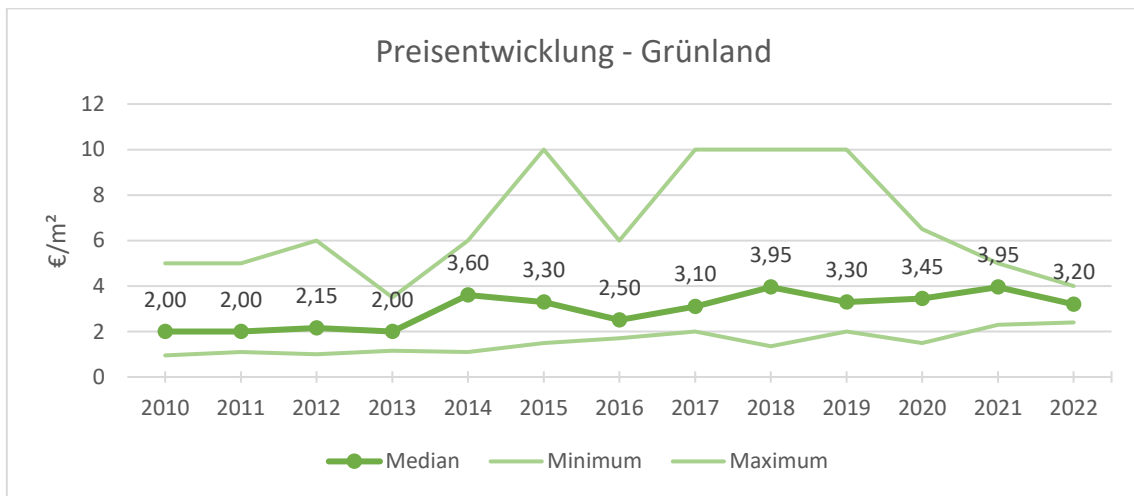


Abbildung 48: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

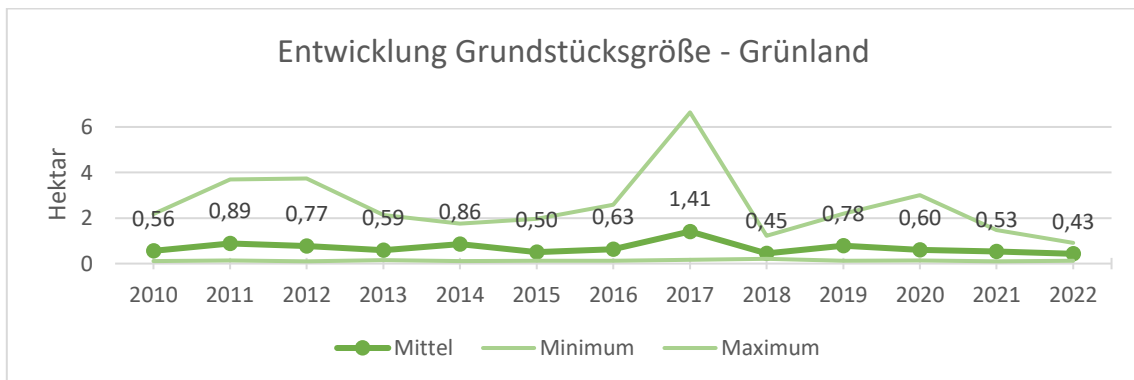


Abbildung 49: Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücks- größe [ha]	
		Preisspanne		Median		
2013	18	1,15	-	3,50	2,00	0,59
2014	12	1,10	-	6,00	3,60	0,86
2015	19	1,50	-	10,00	3,30	0,50
2016	26	1,70	-	6,00	2,50	0,63
2017	14	2,00	-	10,00	3,10	1,41
2018	13	1,35	-	10,00	3,95	0,45
2019	11	2,00	-	10,00	3,30	0,78
2020	24	1,50	-	6,50	3,45	0,60
2021	24	2,30	-	5,00	3,95	0,53
2022	8	2,40	-	4,00	3,20	0,43
<b>Änderung zu 2021</b>	- 67%	+ 4%	- 20%	- 19%	- 19%	

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

### 5.2.3 Forst (mit Bestockung)

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

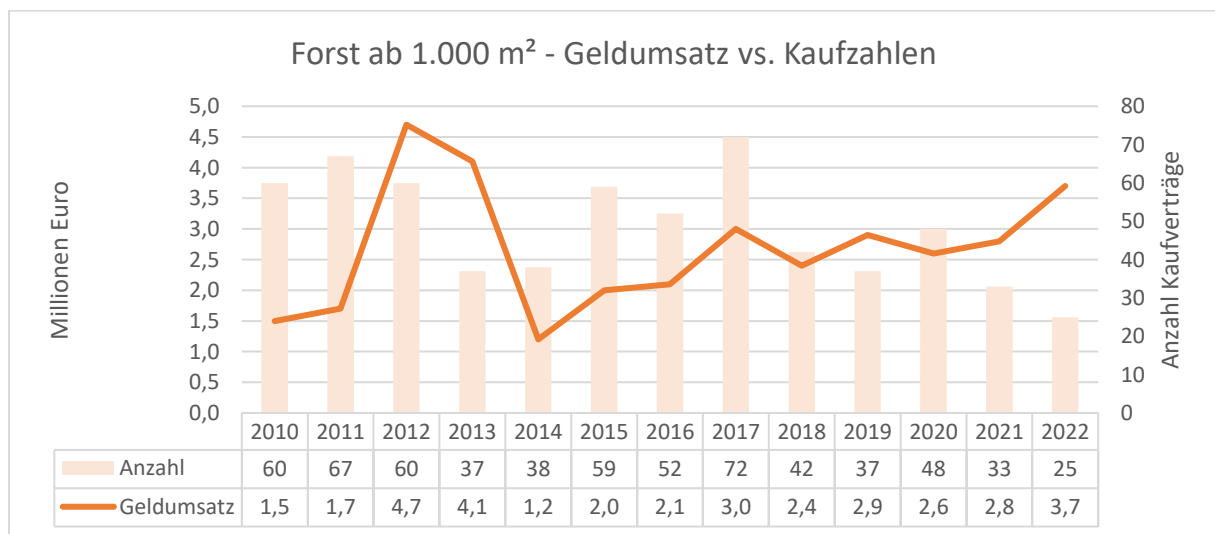


Abbildung 50: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

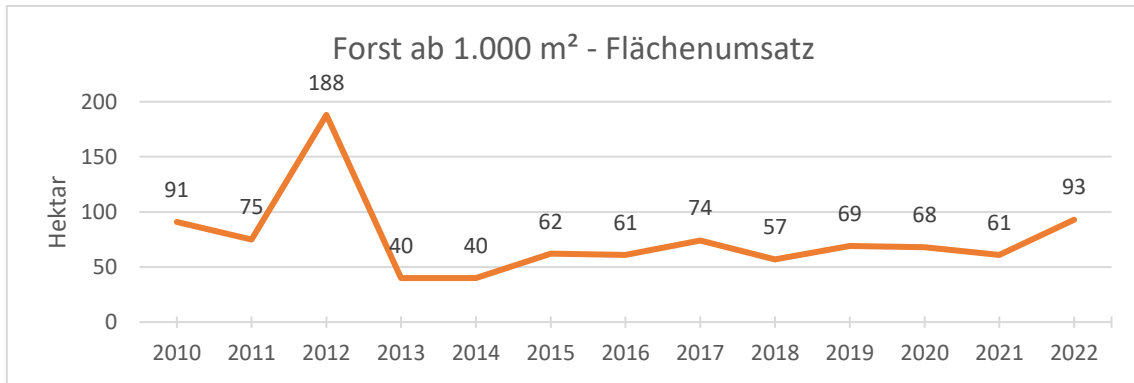


Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 52 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 auch im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, besitzen die abgeleiteten Werte nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Tabelle 15 gibt die Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder. Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können **Kapitel 5.2** entnommen werden.

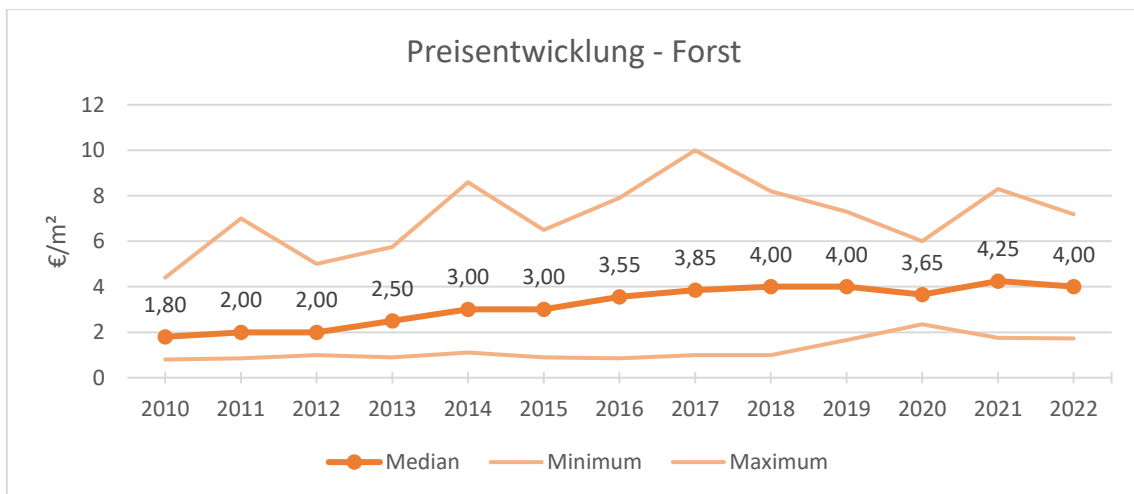


Abbildung 52: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

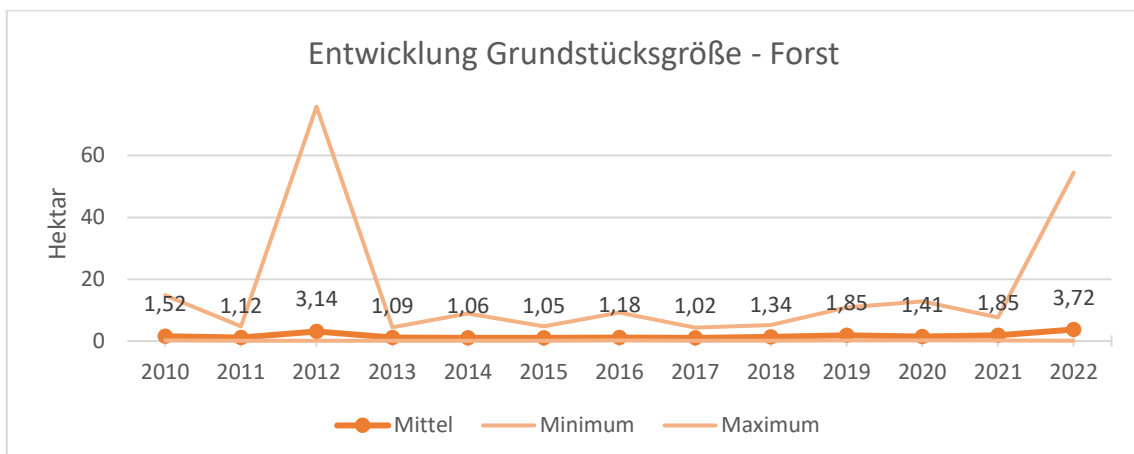


Abbildung 53: Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Jahr	Anzahl Kauffälle	Quadratmeterpreise [€/m²]			Mittlere Grundstücks- größe [ha]	
		Preisspanne		Median		
2013	37	0,90	-	5,75	2,50	1,09
2014	38	1,10	-	8,60	3,00	1,06
2015	59	0,90	-	6,50	3,00	1,05
2016	52	0,85	-	7,90	3,55	1,18
2017	72	1,00	-	10,00	3,85	1,02
2018	42	1,00	-	8,20	4,00	1,34
2019	37	1,65	-	7,30	4,00	1,85
2020	48	2,35	-	6,00	3,65	1,41
2021	33	1,75	-	8,30	4,25	1,85
2022	25	1,72	-	7,19	4,00	3,72
<b>Änderung zu 2021</b>	- 24%	- 2 %	- 13%	- 6%		+ 101%

Tabelle 15: Wertetabelle – Forst ab 1.000 m²

## 6. Bebaute Grundstücke

Dieses Kapitel befasst sich mit den bebauten Grundstücken im Landkreis Kelheim. Dabei werden insbesondere 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 2022 registrierten Veräußerungen über bebaute Grundstücke gibt die folgende Darstellung.

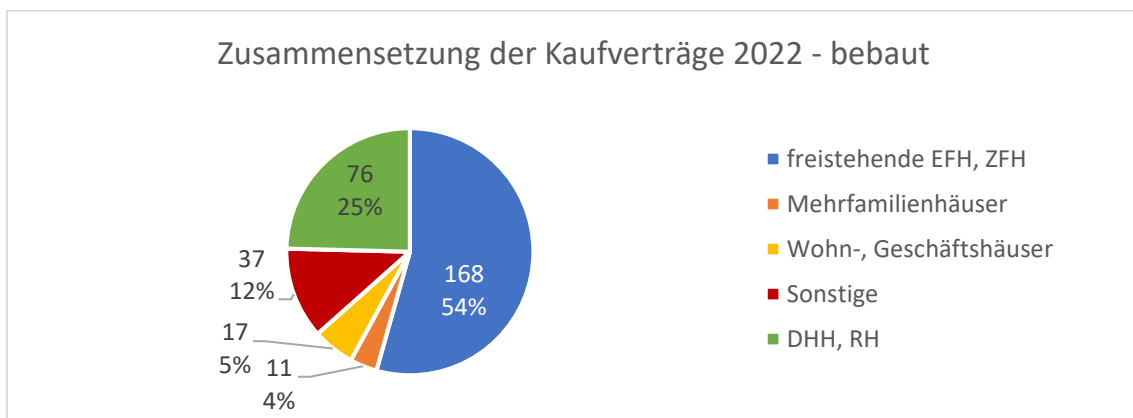


Abbildung 54: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2022

54% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppelhaushälften und Reihenhäuser bedienen sie fast 80% des Marktes für bebaute Grundstücke. Die übrigen setzen sich aus Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäuser sowie sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. rein gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobilien oder landwirtschaftliche Betriebe. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die folgenden Abbildungen sowie die Wertetabelle.

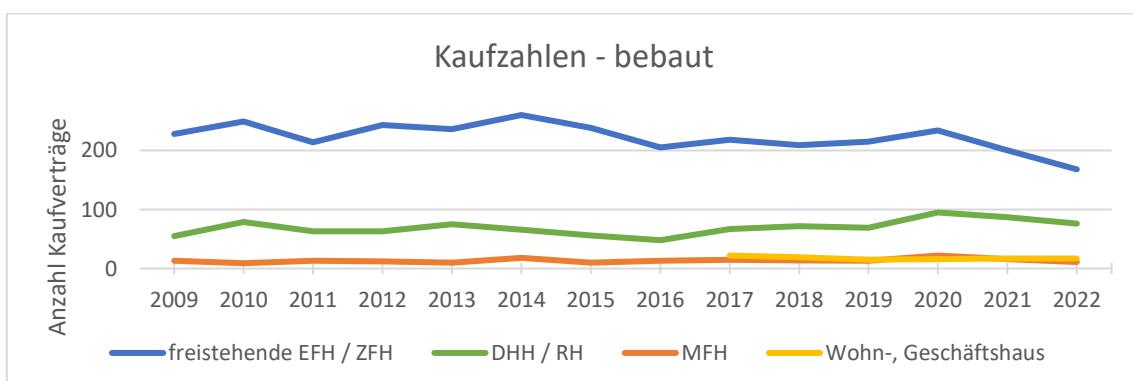


Abbildung 55: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke



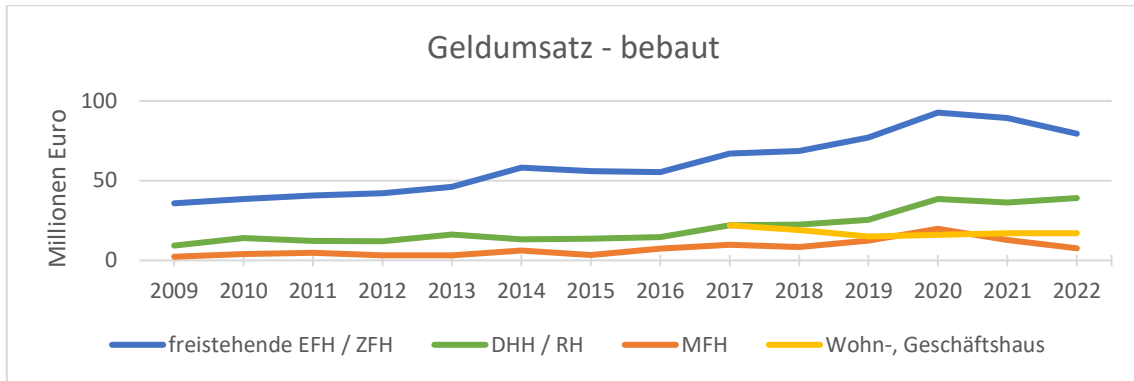


Abbildung 56: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

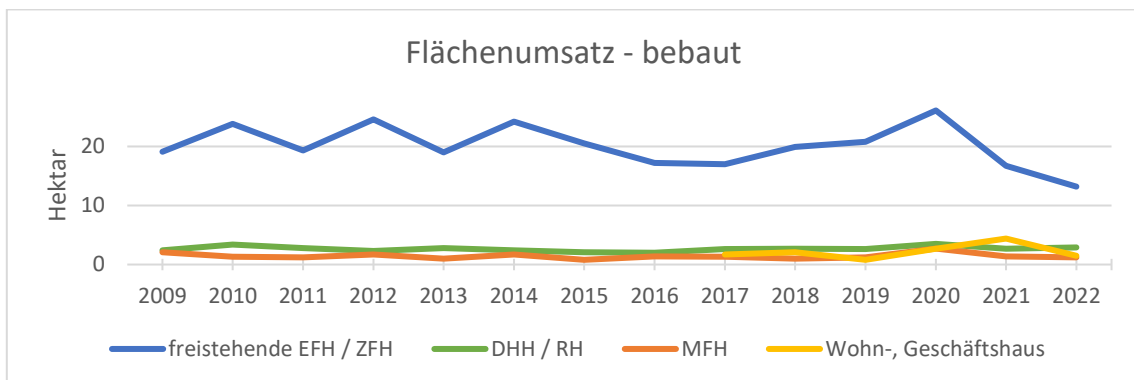


Abbildung 57: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

	Anzahl Kaufverträge			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	Freist. EFH/ZFH	DHH/RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH/RH	MFH	Freist. EFH/ZFH	DHH/RH	MFH
<b>2013</b>	236	75	10	46,1	16,2	3,1	19,0	2,8	1,0
<b>2014</b>	260	66	18	58,2	13,2	6,1	24,2	2,4	1,7
<b>2015</b>	238	56	10	55,9	13,7	3,3	20,5	2,1	0,8
<b>2016</b>	205	48	13	55,4	14,6	7,3	17,2	2,0	1,4
<b>2017</b>	218	67	15	67,1	22,1	9,8	17,0	2,6	1,3
<b>2018</b>	209	72	14	68,7	22,5	8,4	19,9	2,7	1,0
<b>2019</b>	215	69	13	77,1	25,5	12,5	20,8	2,6	1,2
<b>2020</b>	234	95	22	92,7	38,6	19,8	26,1	3,5	2,7
<b>2021</b>	200	87	16	89,3	36,3	12,8	16,7	2,7	1,4
<b>2022</b>	168	76	11	79,4	39,1	7,5	13,2	2,9	1,2
<b>Änderung zu 2021</b>	- 16%	- 13%	- 31%	- 11%	+ 8%	- 41%	- 21%	+ 7%	- 14%

Tabelle 16: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

Wohn- / Geschäftshäuser			
	Anz. Kaufverträge	Geldumsatz [Mio. €]	Flächenumsatz [ha]
2017	22	9,2	1,7
2018	19	6,3	2,1
2019	15	4,6	0,8
2020	16	11,7	2,7
2021	17	11,9	4,4
2022	17	13,6	1,5
Änderung zu 2021	-	+ 14%	- 66%

Tabelle 17: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Wohn- u. Geschäftshäuser

## 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200 m<sup>2</sup> und weist Indexreihen 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.

Vergleichsfaktoren werden nach Auswertung in Kapitel 8 veröffentlicht

Ergebnisse, die nur auf einer geringen Anzahl an Kaufverträgen beruhen, können nur als grobe Annäherung verstanden werden.

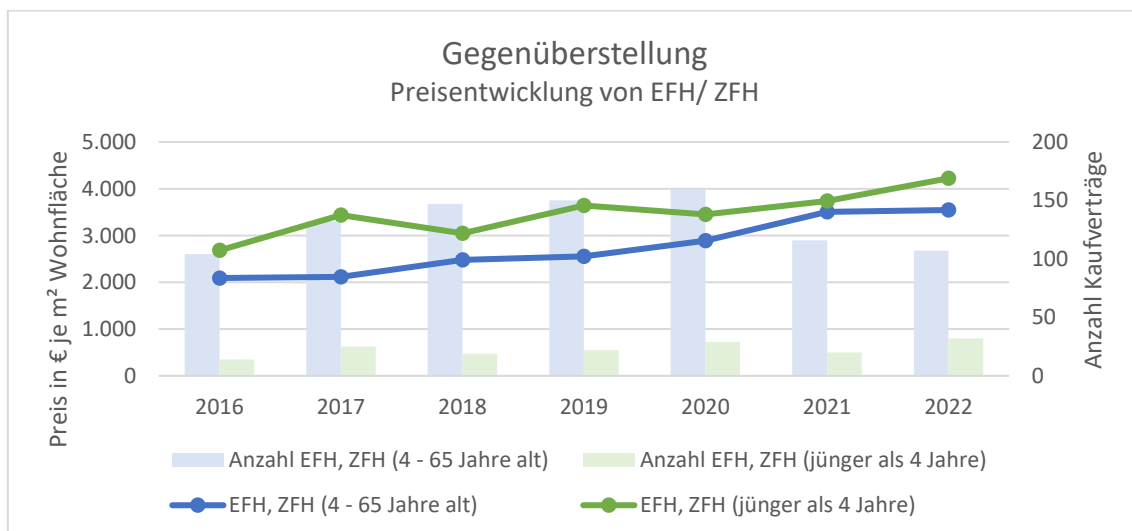


Abbildung 58: Gegenüberstellung der Preisentwicklung von Neubau- und Bestands-EFH/ZFH

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

<b>Übersicht Auswertung</b>	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2016 bis 2022; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Kelheim; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim
<i>Stichprobe</i>	Ein- und Zweifamilienhäuser - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u> : 70 – 300m <sup>2</sup> - <u>Grundstücksgröße</u> : bis 1.200m <sup>2</sup> ; ohne übergroße Grundstücke - <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;"> <div style="text-align: left;"><u>Bestand</u>: 4 – 65 Jahre alt</div> <div style="text-align: left;"><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>Bezugsgröße</i>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>
	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 nicht aus Bauakte vorliegt</li> </ul>
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode</li> <li>- Statistische Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 18: EFH, ZFH - Stichprobenbeschreibung und Auswertung

### 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.

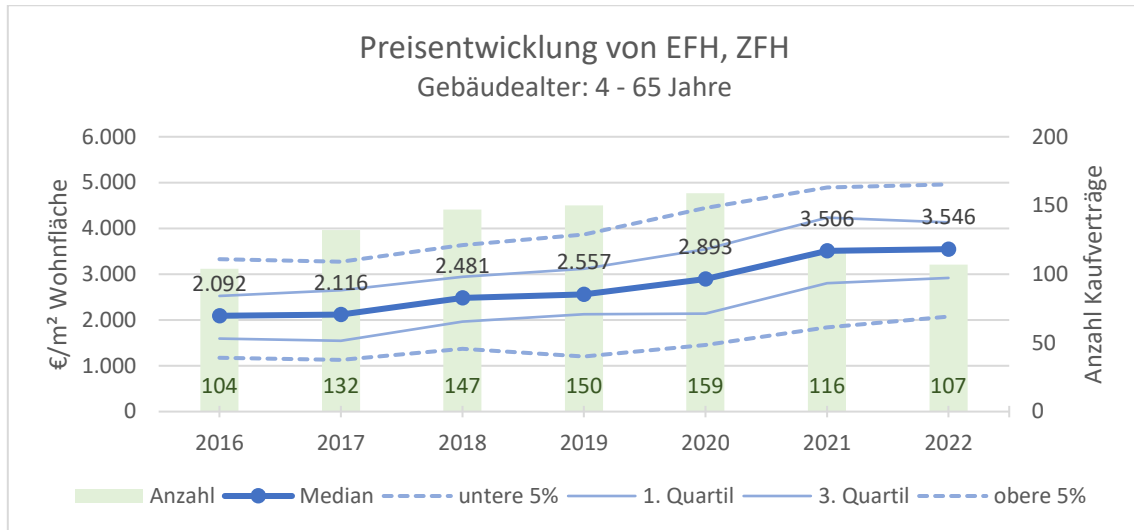


Abbildung 59: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 95 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2016	104	1.172	1.591	2.525	3.324	2.092	72	1984
2017	132	1.129	1.546	2.649	3.272	2.116	73	1979
2018	147	1.373	1.962	2.944	3.633	2.481	86	1982
2019	150	1.206	2.123	3.117	3.864	2.557	88	1981
2020 <sup>18</sup>	159	1.453	2.136	3.544	4.447	2.893	100	1983
2021	116	1.839	2.802	4.234	4.892	3.506	121	1991
2022	107	2.074	2.918	4.134	4.960	3.546	123	1979
<b>Veränderung Zu 2021</b>	- 8%	+ 13%	+ 4%	- 2%	+ 1%	+ 1%		- 1%

Tabelle 19: Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

Die Indexreihe beruht auf den Medianwerten (Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche) der Tabelle 19. Details zum Modell, der Stichprobe und Auswertungsmethodik finden Sie in Kapitel 6.2.

<sup>18</sup> Basis der Indexreihe

## Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basisjahr: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

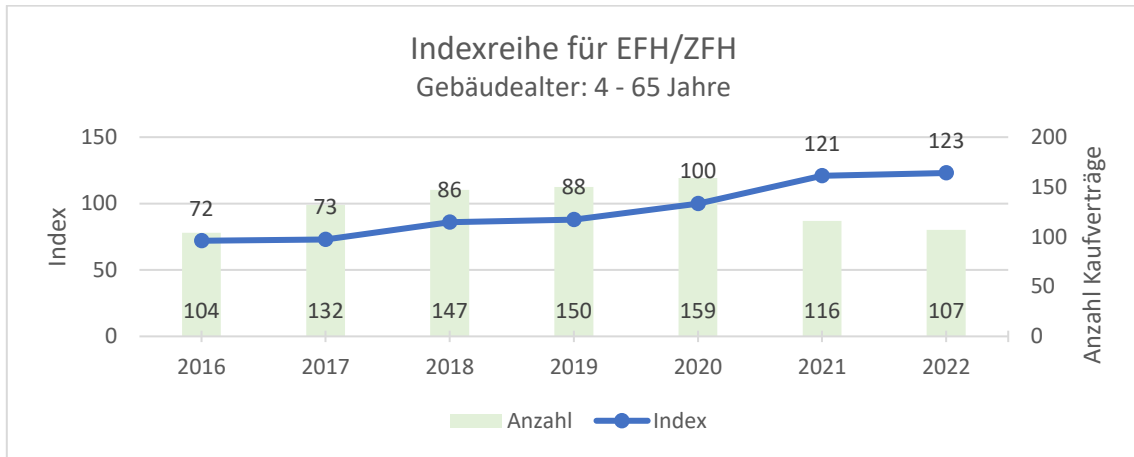


Abbildung 60: Indexreihe für EFH/ ZFH – Bestand

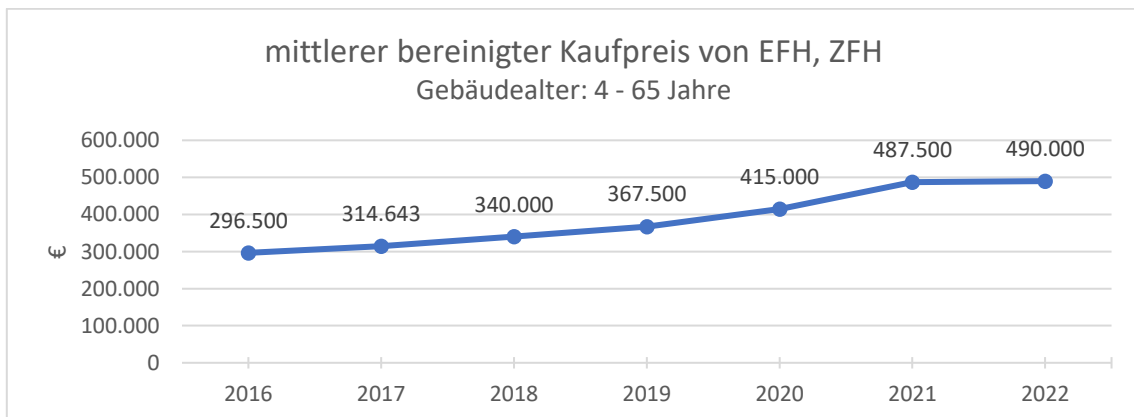


Abbildung 61: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH - Bestand

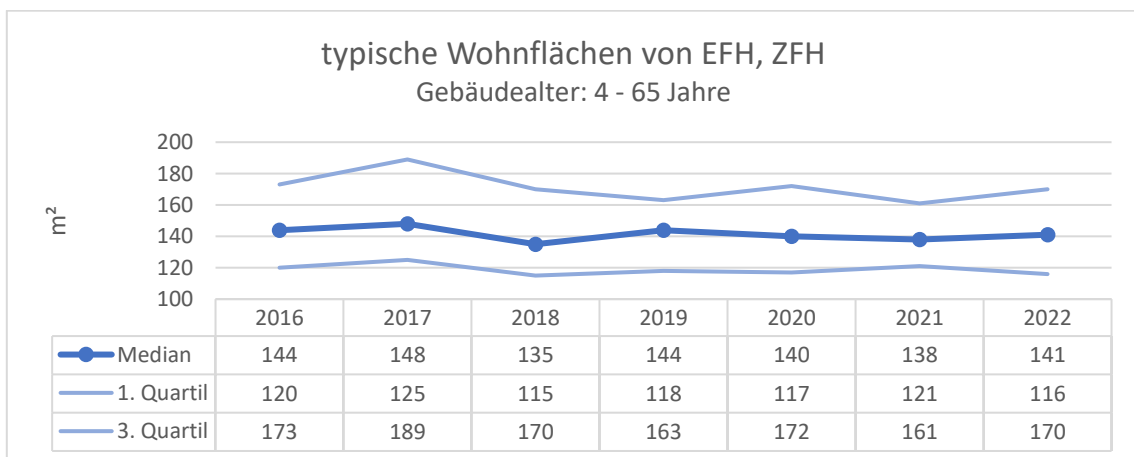


Abbildung 62: typische Wohnflächen von EFH, ZFH - Bestand

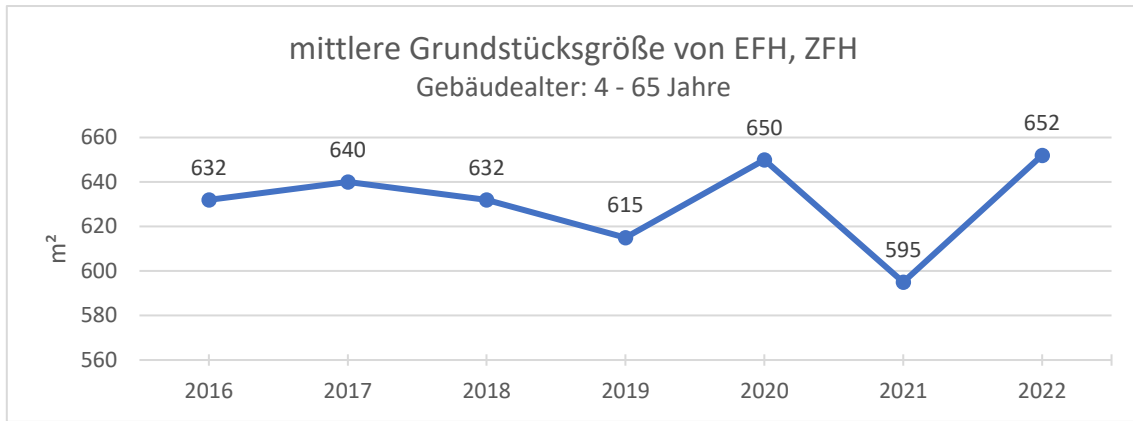


Abbildung 63: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH – Bestand

### 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 neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser keine Indexreihe ermittelt werden.

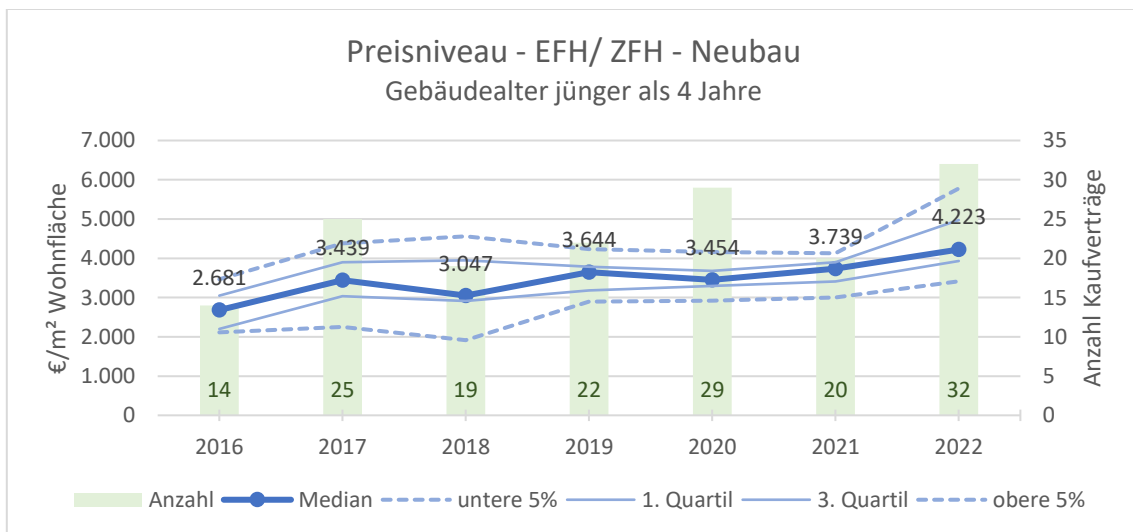


Abbildung 64: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

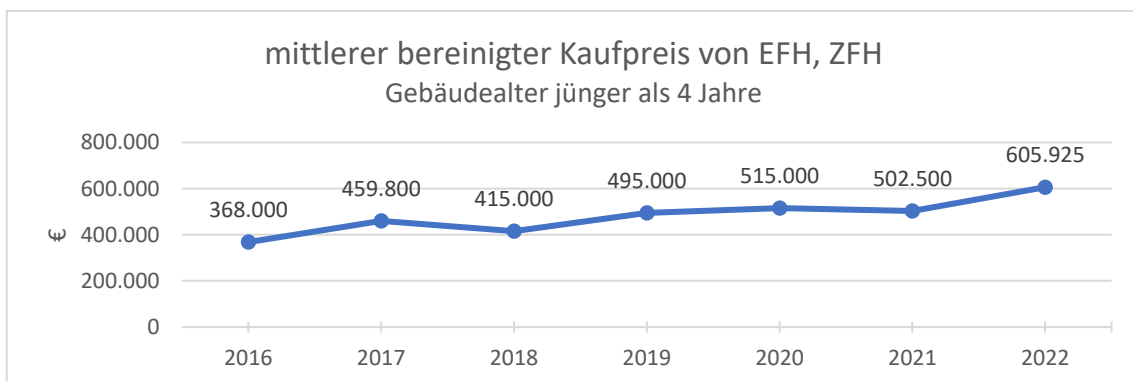


Abbildung 65: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH - Neubau

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 95 %		
			1. Quartil	3. Quartil			
2016	14	2.117	2.200	3.049	3.465	2.681	2016
2017	25	2.255	3.031	3.902	4.379	3.439	2017
2018	19	1.914	2.912	3.946	4.558	3.047	2018
2019	22	2.899	3.184	3.787	4.237	3.644	2019
2020 <sup>19</sup>	29	2.923	3.295	3.677	4.160	3.454	2020
2021	20	3.005	3.412	3.896	4.128	3.739	2021
2022	32	3.414	3.931	4.974	5.778	4.223	2022
<b>Veränderung Zu 2021</b>	+ 60%	+ 14%	+ 15%	+ 28%	+ 40%	+ 13%	-

Tabelle 20: Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

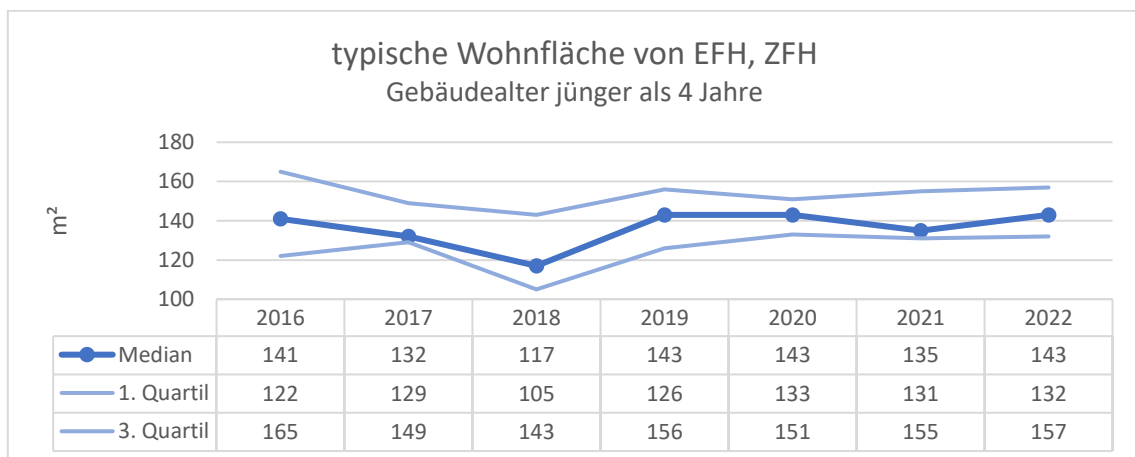


Abbildung 66: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

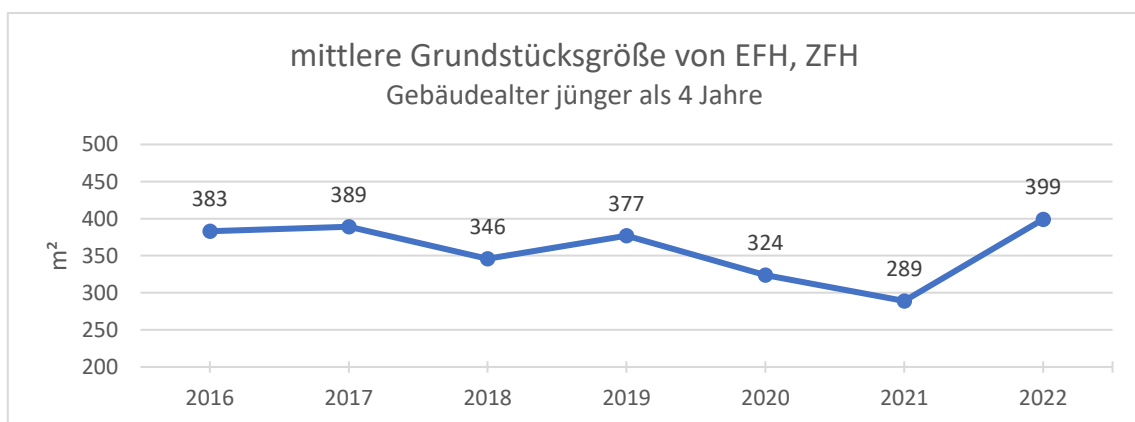


Abbildung 67: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

<sup>19</sup> Basis der Indexreihe

### 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.

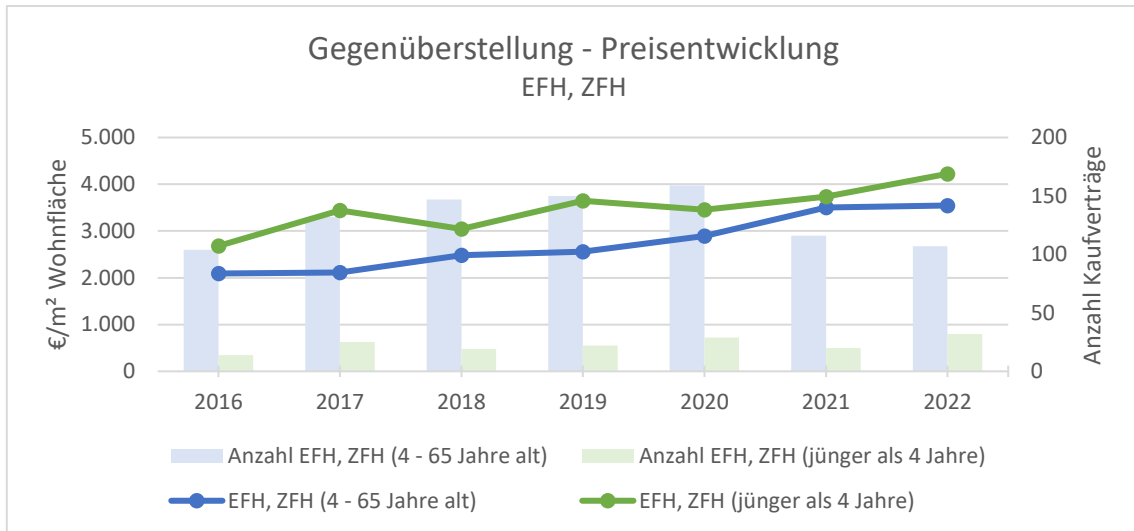


Abbildung 68: Gegenüberstellung Preisentwicklung

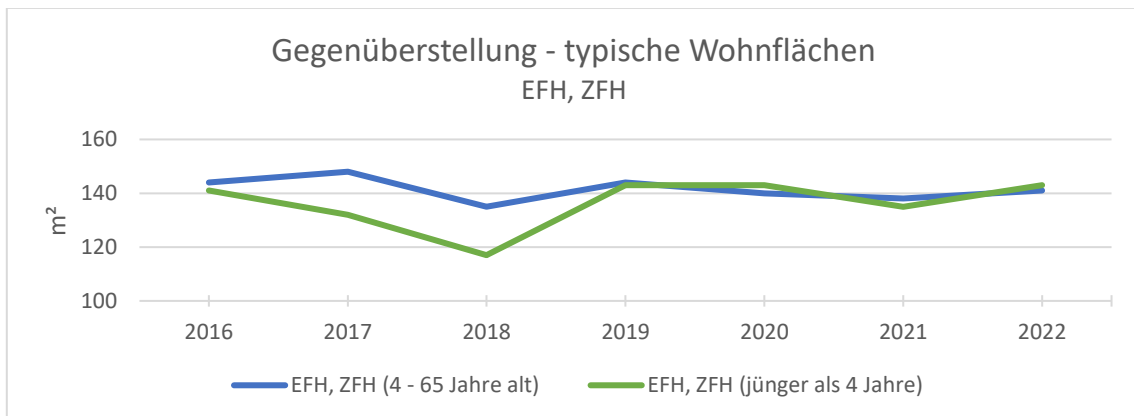


Abbildung 69: Gegenüberstellung Wohnfläche

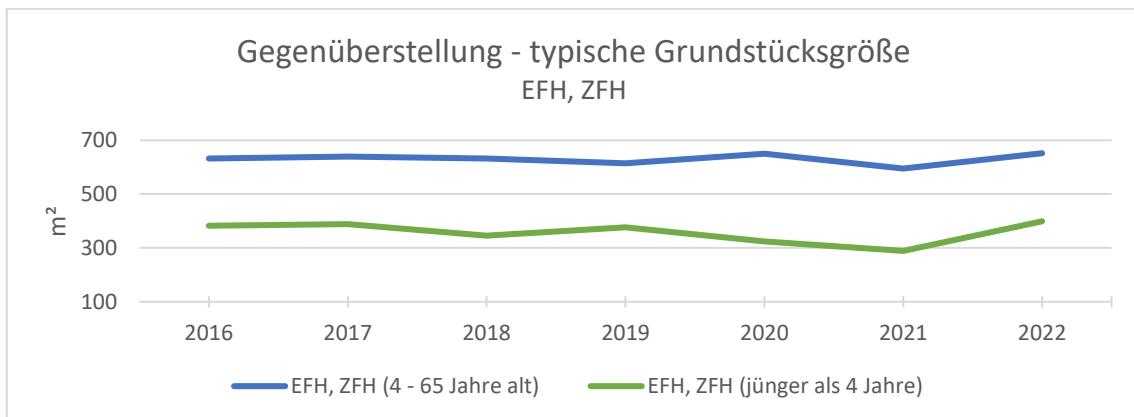


Abbildung 70: Gegenüberstellung Grundstücksgröße



## 7. Wohn- und Teileigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohnungseigentum im Landkreis Kelheim. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Das Kapitel 7.2 setzt 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 mitverkaufter Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Tabelle 21 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteil je Stellplatz (2021/2022)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
<b>Bestand</b>	4.000 €	7.500 €	10.000 €	12.000 €
<b>Neubau</b>	5.500 €	12.000 €	13.000 €	19.500 €

Tabelle 21: 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 Einheiten enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden - also ohne Geschäfts-, Büronutzung, Praxen oder Ähnlichem.

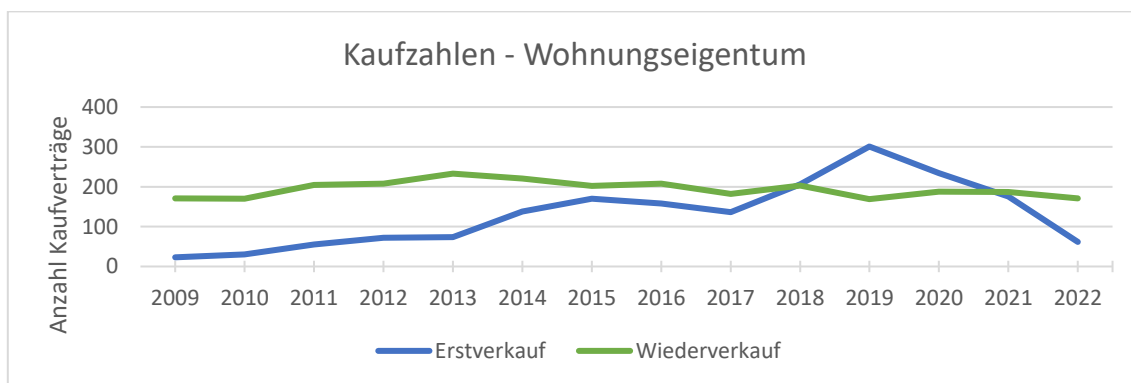


Abbildung 71: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 71 und Abbildung 72 zeigen wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte. 2022 zeichnet sich ein Rückgang ab, allerdings wurden zwei große Seniorenwohnanlagen mit betreutem Wohnen und Pflegeapartments veräußert, die hier in den Umsätzen nicht enthalten sind.

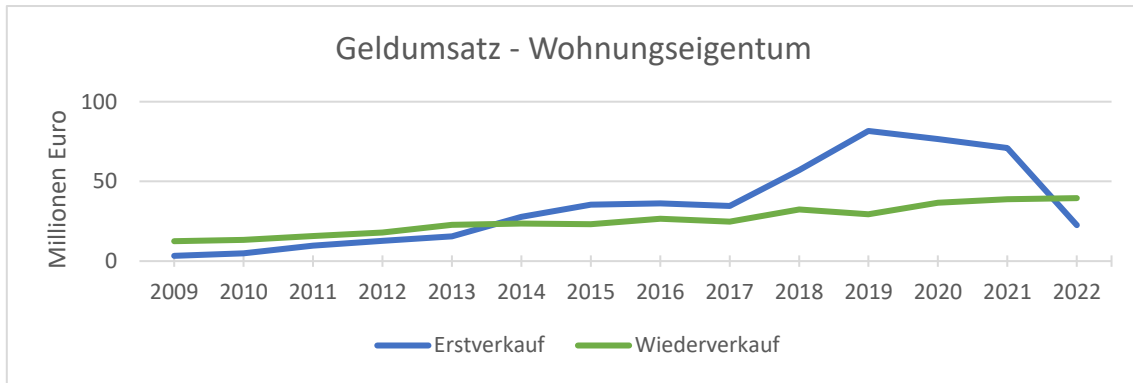


Abbildung 72: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

	Anzahl Kaufverträge		Geldumsatz [Mio. €]	
	Erstverkauf	Wiederverkauf	Erstverkauf	Wiederverkauf
<b>2013</b>	74	233	15,6	22,8
<b>2014</b>	138	221	27,8	23,6
<b>2015</b>	170	202	35,4	23,2
<b>2016</b>	158	208	36,3	26,5
<b>2017</b>	136	182	34,7	24,8
<b>2018</b>	206	203	57,1	32,4
<b>2019</b>	301	169	81,6	29,4
<b>2020</b>	234	188	76,6	36,5
<b>2021</b>	176	187	71,0	38,9
<b>2022</b>	62	171	22,5	39,5
<i>Änderung zu 2021</i>	- 65%	- 9%	- 68%	+ 2%

Tabelle 22: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

Abbildung 73 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.

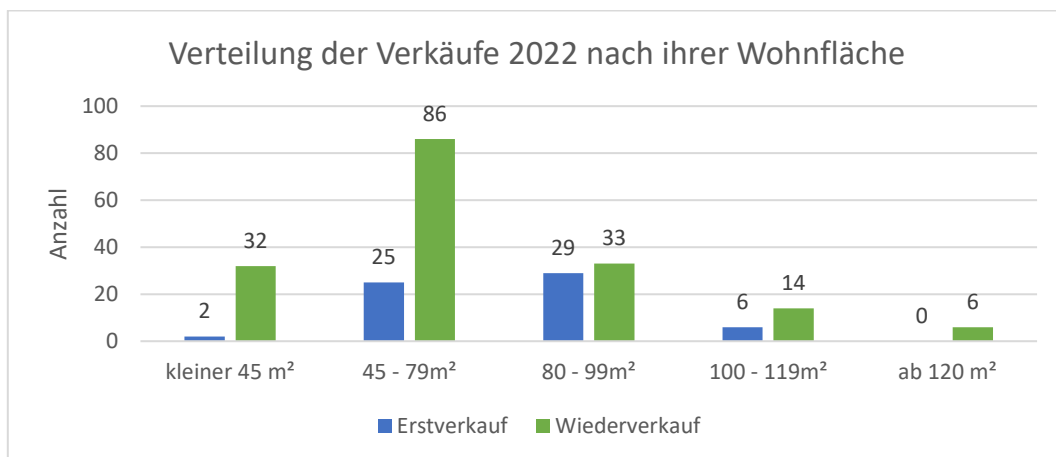


Abbildung 73: Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

## 7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen

Im Folgenden werden klassische Eigentumswohnungen weiter untersucht und anhand des hier in Tabelle 23 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 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 sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

<b>Übersicht Auswertung</b>	
<i>Stichtag</i>	01.07. des jeweiligen Jahres
<i>Auswertungszeitraum</i>	2010 bis 2022; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres
<i>Räumlicher Anwendungsbereich</i>	Landkreis Kelheim; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung
<i>Datengrundlage</i>	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim
<i>Stichprobe</i>	Nutzung: Wohnnutzung - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche:</u> 45 – 130m <sup>2</sup> - <u>Bodenwert:</u> der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr:</u> ursprüngliches Baujahr - <u>Gebäudealter:</u> Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr <u>Wiederverkauf:</u> <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>Bezugsgröße</i>	<b>€/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>  Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ - <b>Bereinigter Kaufpreis [€]:</b> Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - <b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]:</b> Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. 11. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. aus Kaufurkunden, Bauakte oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen
<i>Ermittlungsmethodik</i>	- Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 23: 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.

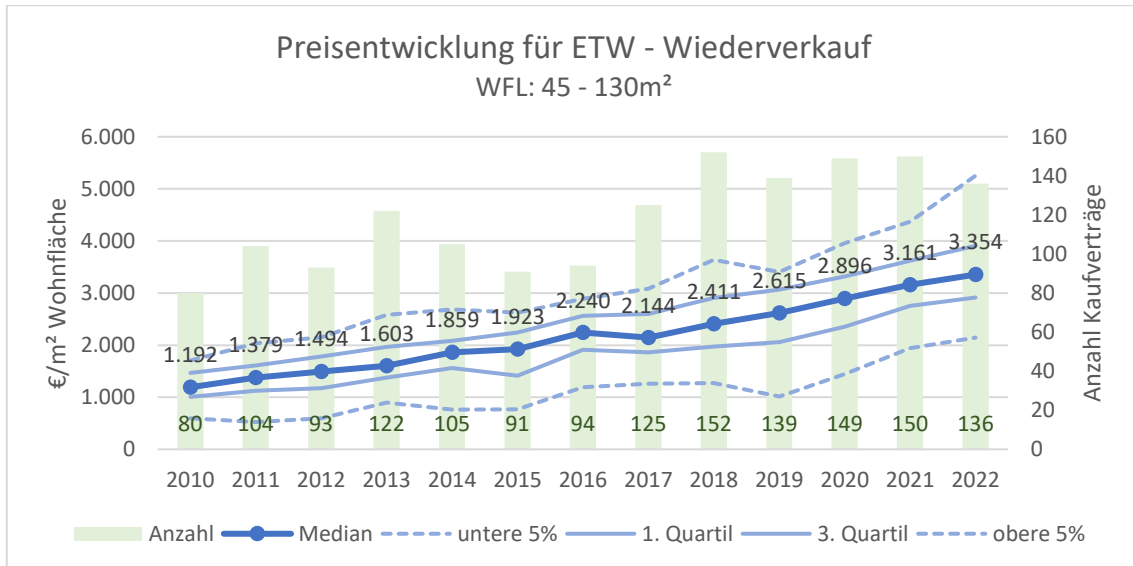


Abbildung 74: Preisentwicklung - Wiederverkauf

Jahr	Anzahl	Preisniveau [€/m² Wohnfläche]				Median	Index	Baujahr (Median)
		Preisspanne			Obere 95 %			
		Untere 5 %	Mittlere 50%					
		1. Quartil	3. Quartil					
2010	80	595	1.007	1.467	1.706	1.192	41	1994
2011	104	524	1.127	1.613	2.031	1.379	48	1994
2012	93	598	1.174	1.780	2.152	1.494	52	1993
2013	122	898	1.378	1.965	2.578	1.603	55	1994
2014	105	761	1.559	2.086	2.687	1.859	64	1994
2015	91	768	1.412	2.241	2.624	1.923	66	1994
2016	94	1.192	1.909	2.564	2.891	2.240	77	1996
2017	125	1.262	1.859	2.600	3.087	2.144	74	1994
2018	152	1.275	1.975	2.905	3.637	2.411	83	1994
2019	139	1.015	2.057	3.064	3.406	2.615	90	1993
2020 <sup>20</sup>	149	1.445	2.355	3.316	3.957	2.896	100	1993
2021	150	1.941	2.751	3.619	4.370	3.161	109	1994
2022	136	2.144	2.914	3.905	5.251	3.354	116	1994
<b>Veränderung Zu 2021</b>	- 9%	+ 10%	+ 6%	+ 8%	+ 20%	+ 6%	-	-

Tabelle 24: Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

<sup>20</sup> Basis der Indexreihe

## Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

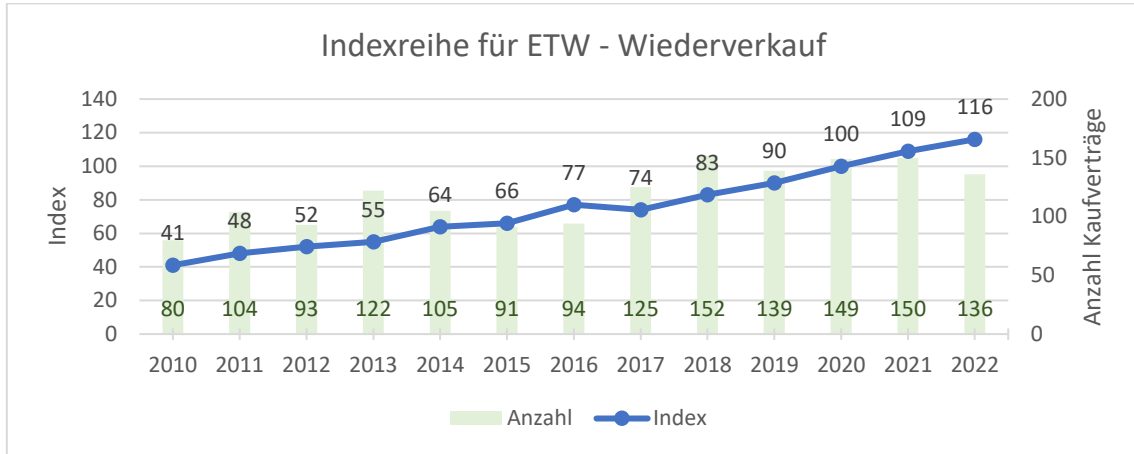


Abbildung 75: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf

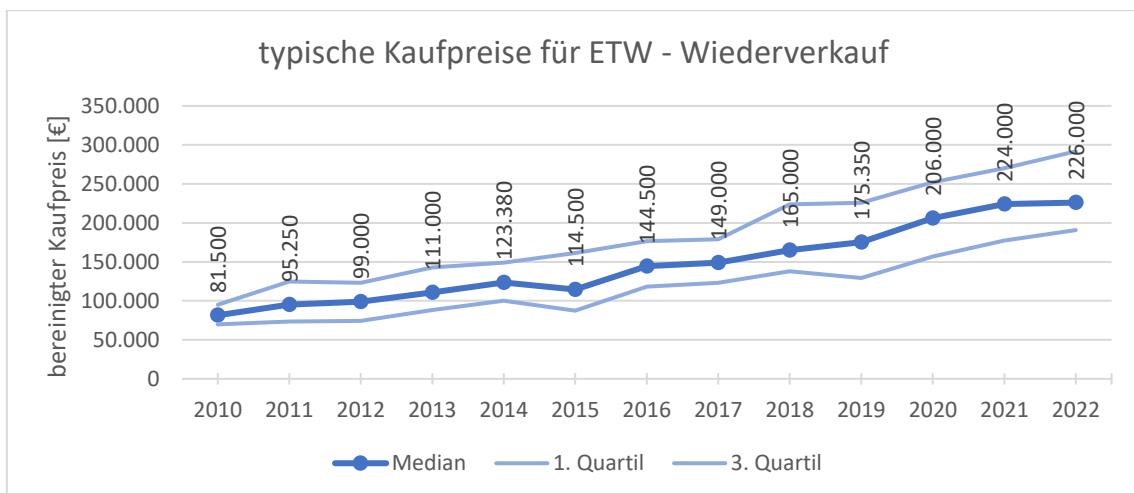


Abbildung 76: typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

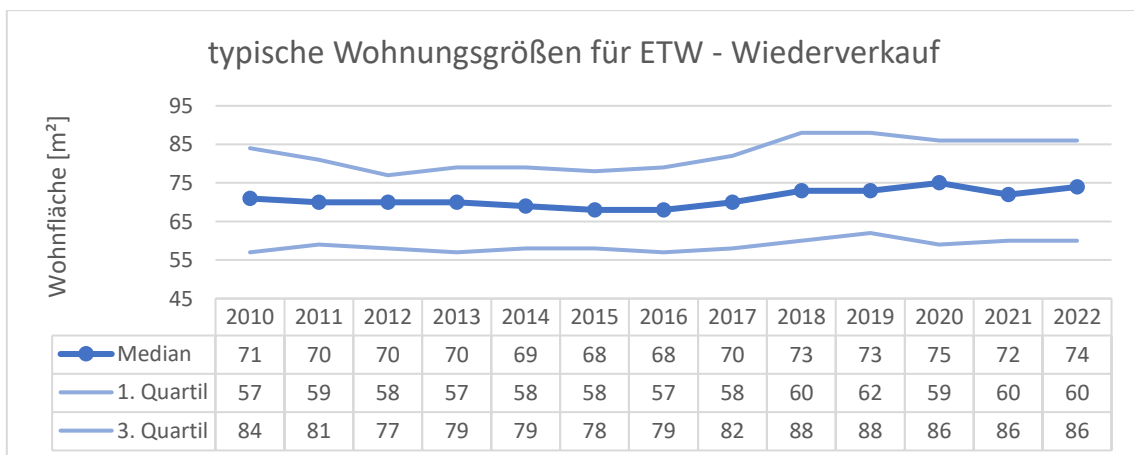


Abbildung 77: typische Wohnungsgrößen - Wiederverkauf

### 7.2.2 Erstverkauf

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

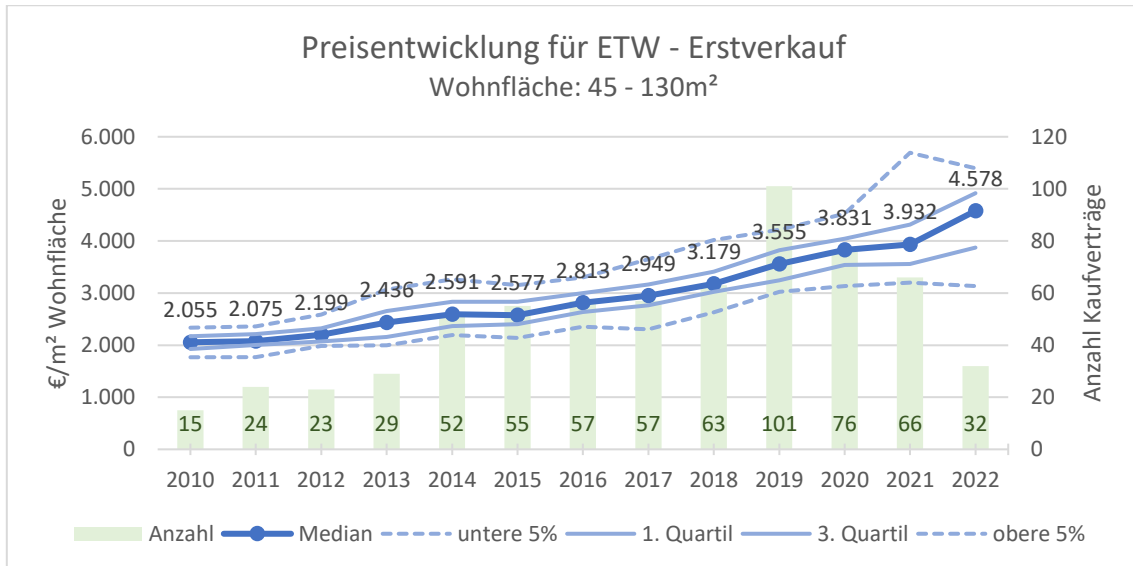


Abbildung 78: Preisentwicklung - Erstverkauf

Jahr	Anzahl	Preisspanne				Median	Index	Baujahr (Median)
		Untere 5 %	Mittlere 50%		Obere 95 %			
			1. Quartil	3. Quartil				
2010	15	1.768	1.926	2.171	2.335	2.055	54	2010
2011	24	1.769	2.004	2.210	2.362	2.075	54	2011
2012	23	1.982	2.073	2.320	2.584	2.199	57	2012
2013	29	1.996	2.156	2.653	3.067	2.436	64	2013
2014	52	2.196	2.368	2.835	3.262	2.591	68	2014
2015	55	2.136	2.402	2.833	3.154	2.577	67	2015
2016	57	2.353	2.639	3.000	3.300	2.813	73	2016
2017	57	2.303	2.767	3.162	3.647	2.949	77	2017
2018	63	2.629	3.024	3.411	4.020	3.179	83	2018
2019	101	3.024	3.246	3.822	4.214	3.555	93	2019
2020 <sup>21</sup>	76	3.134	3.542	4.041	4.520	3.831	100	2020
2021	66	3.200	3.556	4.311	5.693	3.932	103	2021
2022	32	3.132	3.873	4.917	5.394	4.578	119	2022
<b>Veränderung Zu 2021</b>	- 52%	- 2%	+ 9%	+ 14%	- 5%	+ 16%	-	-

Tabelle 25: Wertetabelle Wohnungseigentum, Erstverkauf

<sup>21</sup> Basis der Indexreihe

## Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

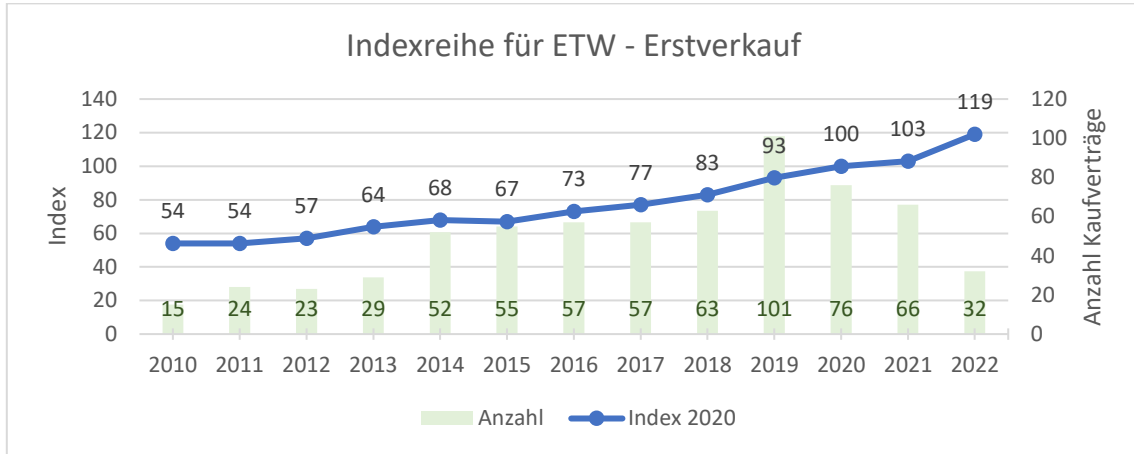


Abbildung 79: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf

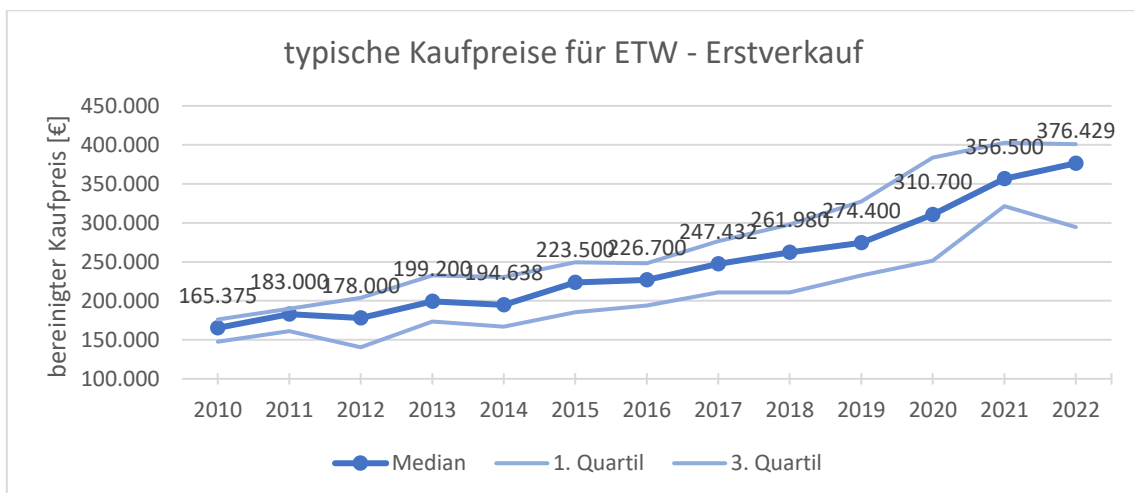


Abbildung 80: typische Kaufpreise für Wohnungen - Erstverkauf

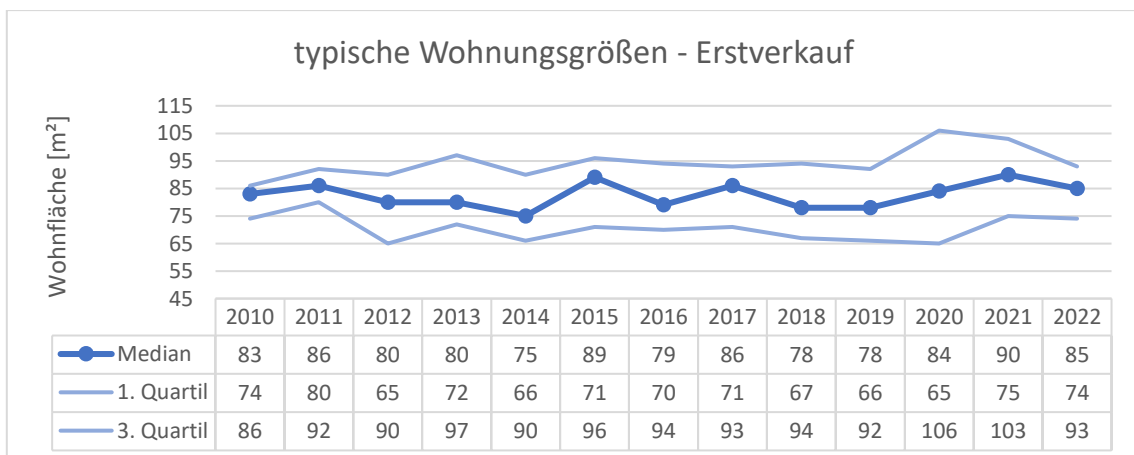


Abbildung 81: typische Wohnungsgrößen für Wohnungen - Erstverkauf

### 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.

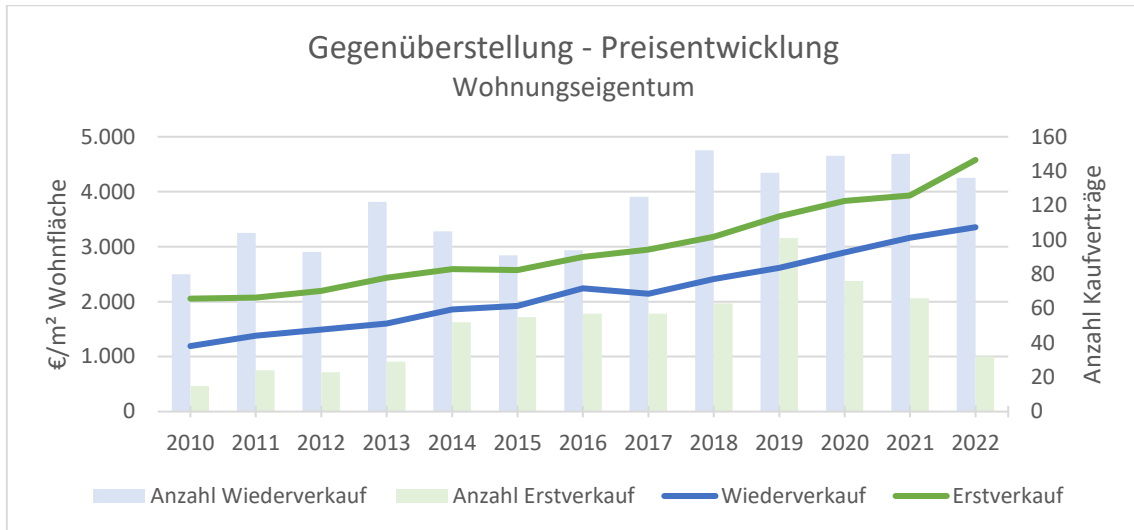


Abbildung 82: Gegenüberstellung Preisentwicklung – Wohnungseigentum

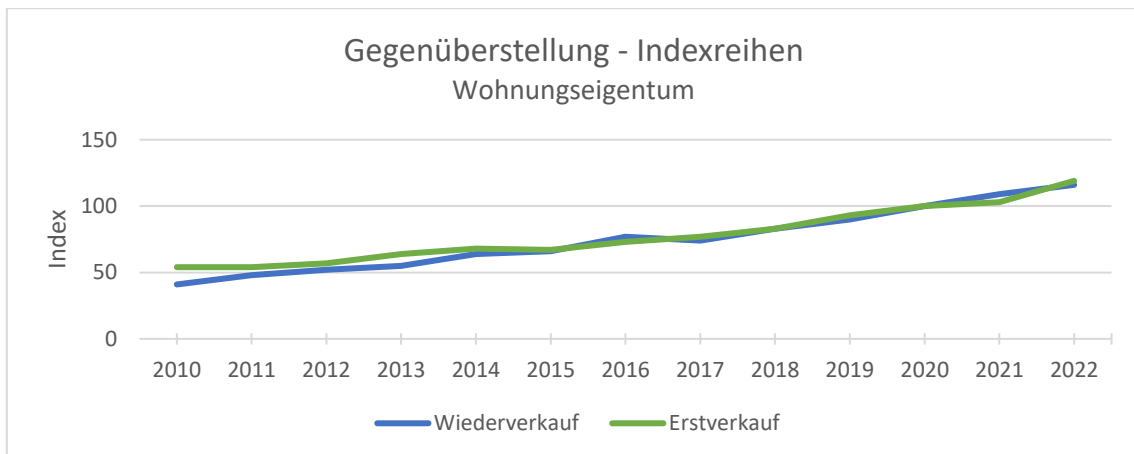


Abbildung 83: Gegenüberstellung Indexreihen – Wohnungseigentum

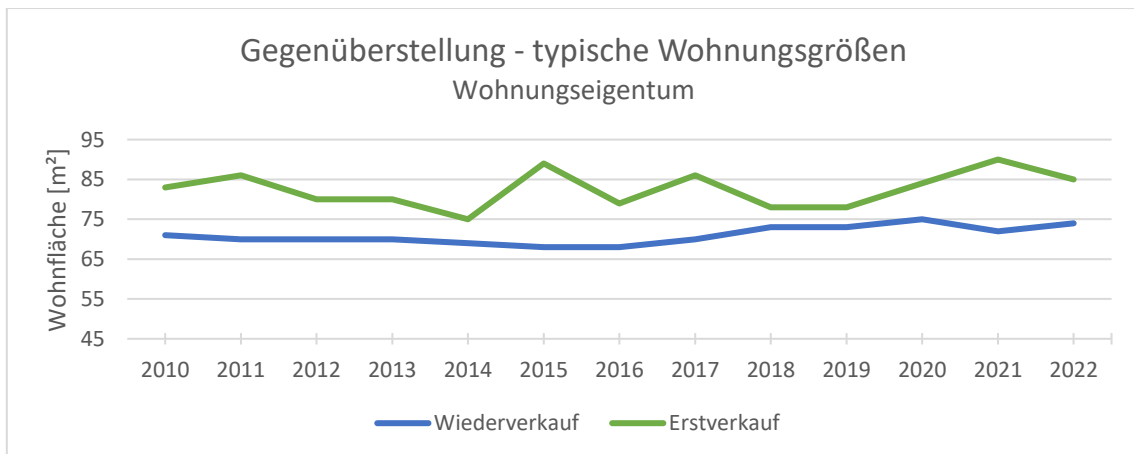


Abbildung 84: Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen - Wohnungseigentum



## **8. Vergleichsfaktoren (nach Möglichkeit)**

Die Auswertung der Vergleichsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ist vorgesehen.

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

## Statistische Kenngrößen

### Bestimmtheitsmaß $R^2$

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

### Korrelation

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

### Median (Zentralwert)

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

### Mittelwert (arithmetisches Mittel)

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

### Multikollinearität

Ein Problem der Regressionsanalyse. Es liegt vor, wenn zwei oder mehr erklärende Variablen eine sehr starke Korrelation miteinander haben. Mit zunehmender Multikollinearität wird das Verfahren zur Schätzung der Regressionskoeffizienten instabil und Aussagen zur Schätzung der Regressionskoeffizienten zunehmend ungenau. Die Modellinterpretation ist nicht mehr eindeutig.<sup>22</sup>

---

<sup>22</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            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            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.

*Hinweis: 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-, Bild- und Kartennachweise

### Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Statistik kommunal 2021

Landkreis Kelheim 09 273, 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 Kelheim

### Titelbild

Adobe Stock © focus finder

### Kartendarstellungen

Eigene Gestaltung mit folgenden Basisdaten

WMS basemap.de

Web Raster

ATKIS® Basis-DLM

© basemap.de/ BKG 02 2023

[Lizenz](#)

Bayerische Vermessungsverwaltung  
(Open Data)

Lizenz: [CC BY 4.0](#)