



Foto: Adobe Stock © Bernd Leitner

Wir sind
Landkreis
Kelheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim

2021



Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim zum Stichtag 31.12.2021, Indexreihen WI inklusive 1. Halbjahr 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: gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de

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

Haftungsausschuss: 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: Oktober 2022

Grußwort

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wir freuen uns, Ihnen den neuen Grundstücks- und Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim vorstellen zu dürfen.

Gerade in Zeiten wie diesen, dem Fortdauern der Coronapandemie, Änderungen des Zinsniveaus und dem Ukrainekrieg, sind aktuelle Marktdaten von großer Bedeutung. Unser Marktbericht soll dazu beitragen, Ihnen einen Einblick in die Umsätze, Preisniveaus und Entwicklungen auf unseren lokalen Immobilien- und Grundstücksmarkt zu geben.

Der Gutachterausschuss ist ein gesetzlich vorgeschriebenes unabhängiges Expertengremium, das sämtliche notariell beurkundeten Grundstückstransaktionen erhält und auswertet. Damit ist er als einzige Institution in der Lage, detaillierte und verlässliche Daten über unseren lokalen Grundstücksmarkt zu liefern. Gemeinsam mit den ermittelten Bodenrichtwerten soll dieser Bericht einen Beitrag zu mehr Transparenz am Grundstücksmarkt leisten.

Im Zuge des neuen Hauptfeststellungszeitpunktes der Grundsteuer wurde ein neuer Stichtag für die Bodenrichtwerte festgelegt. Entsprechend hat der Gutachterausschuss für diesen Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Künftig werden Bodenrichtwerte wieder im Zwei-Jahres-Turnus jeweils zum neuen Stichtag 01.01. abgeleitet. Aufgrund der Umstellung musste die Fortführung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum leider entfallen. Gleichzeitig konnten die Baulandindexreihen angepasst und auf eine stabilere Datengrundlage umgestellt werden, sodass künftigen Auswertungen nichts mehr im Wege steht.

Wir sind gespannt, wie sich die aktuellen Geschehnisse auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt auswirken werden.

Martin Neumeyer

Konrad Schwendner

Landrat des Landkreises Kelheim

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Grußwort.....	3
Abkürzungsverzeichnis	6
Begriffserklärungen.....	6
Statistische Kenngrößen	7
Vorbemerkung	9
1. Der Gutachterausschuss	10
2. Der Landkreis Kelheim.....	11
3. Umsätze.....	16
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick.....	16
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten	17
4. Unbebaute Grundstücke.....	19
4.1 Umsatz – baureifes Land	21
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1.....	24
4.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2.....	27
4.4 Geschosswohnungsbau	29
4.5 Gewerbe – Bauland	30
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen	32
5.2 Ackerland.....	35
5.3 Grünland	38
5.4 Forst (mit Bestockung)	41
6. Bebaute Flächen	44
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke.....	44
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	47
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser.....	50
7. Wohnungseigentum	53
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum.....	53
7.2 Eigentumswohnungen.....	55
8. Indexreihen	59
8.1 Wohnbauflächen	59
8.1.1 WI - Lage 1	60
8.1.2 WI - Lage 2	61
8.2 Ackerland.....	62

8.3	Wohnungseigentum.....	63
9.	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	66
10.	Vergleichsfaktoren (Gebädefaktoren)	66
10.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	66
10.2	Eigentumswohnungen	66
	Quellen und Bildnachweise.....	67

Abkürzungsverzeichnis

boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
GF	Gebäundefaktor
Gmde.	Gemeinde
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m ²
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KAG	Kommunalabgabengesetz
landw.	landwirtschaftlich
LW	Landwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhaus
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010
proz.	prozentual
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SWF	Sachwertfaktor
SW-RL	Sachwertrichtlinie
vSW	vorläufiger Sachwert
WFL	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Begriffserklärungen

Erschließungskosten-beitragsfrei	Die Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG (z.B. Wasserversorgung ...) sind im Kaufpreis enthalten.
----------------------------------	---

Statistische Kenngrößen

Bestimmtheitsmaß R^2 :

Gibt an wie viel Prozent der Streuung der Daten hier durch die multiple lineare Regressionsgleichung erklärt werden kann. Das heißt je größer das Bestimmtheitsmaß ist, 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 gegenüber Extremwerten (Ausreißern)
- Beispiel: Zahlenreihe: 2, 3, 3, **4**, 4, 5, 13 -> 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.¹

Quartile:

Statistische Größe, die eine der Größe nach geordnete Stichprobe (hier: 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

¹ <https://de.wikipedia.org/wiki/Multikollinearit%C3%A4t> [28.10.2021]

- 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 Regressionsgleichung 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.

Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Landkreis Kelheim erfasst in der Kaufpreissammlung zwar auch Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge, diese werden für die folgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen.

Für die weiterführenden Untersuchungen (Kap. 4 bis Kap. 10) werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

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

Hinweis zu Median und abgeleiteten Quadratmeterpreisen:

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

Aufgrund der Verteilung der Kaufverträge empfiehlt die Geschäftsstelle i.d.R. die Verwendung des Median. Dieser ist robust gegenüber Ausreißern.

Hinweis zu Kapitel 6.2/6.3 sowie 7.2:

Bei den angegebenen Quadratmeterpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

1. Der Gutachterausschuss

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

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

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Diese ist im Landratsamt Kelheim dem technischen Kreisbauamt zugeordnet.

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

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

2. Der Landkreis Kelheim

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 sind die hervorragenden Verkehrsanbindungen des Landkreises über Straße (Autobahn A93), Schiene (DB-Strecke Ingolstadt-Regensburg) und Wasserstraße (Main-Donau-Kanal mit Industriehafen Kelheim-Saal a. d. Donau); der Großflughafen München ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Fläche des Landkreises beläuft sich auf 1.065,13 Quadratkilometer, deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 1 entnommen werden können. Mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 116 Einwohnern pro Quadratkilometer wird der Landkreis von rund 123.360² Einwohnern besiedelt (Stand 31.12.2020).

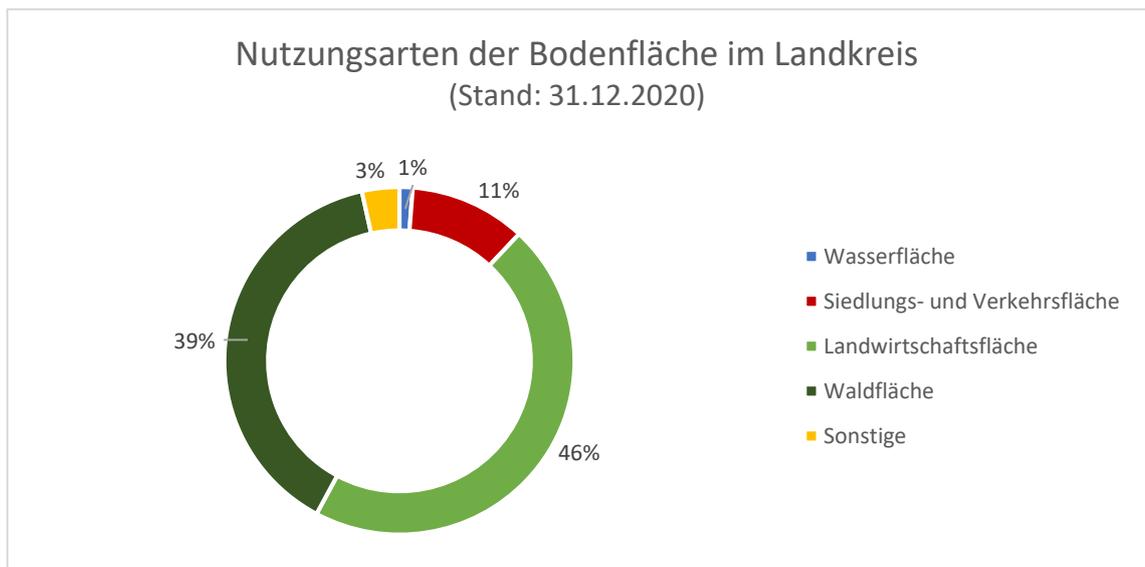


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Landkreis Kelheim

² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (04.10.2022)



Abbildung 2: Der Landkreis Kelheim, Gemeinden

Wirtschaft:

Wirtschaftlich wurde der Landkreis früher neben der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung in erster Linie durch drei große Chemieansiedlungen bestimmt. Heute prägen zunehmend die Branchen der Automobilzulieferer, des Maschinenbaus, der Elektronik, aber auch der Tourismus die ökonomische Entwicklung.

Allgemeine Wirtschaftslage:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	40.641 ³ (Stand: 30.06.2020)
Arbeitslosenquote 2021	3,1 % ⁴

Allgemeine Indikatoren:

Die folgende Abbildung 3 gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100) der letzten Jahre wieder. Dabei sind die Baupreise für Wohngebäude seit 2010 im Vergleich zu den Verbraucherpreisen stärker angestiegen.

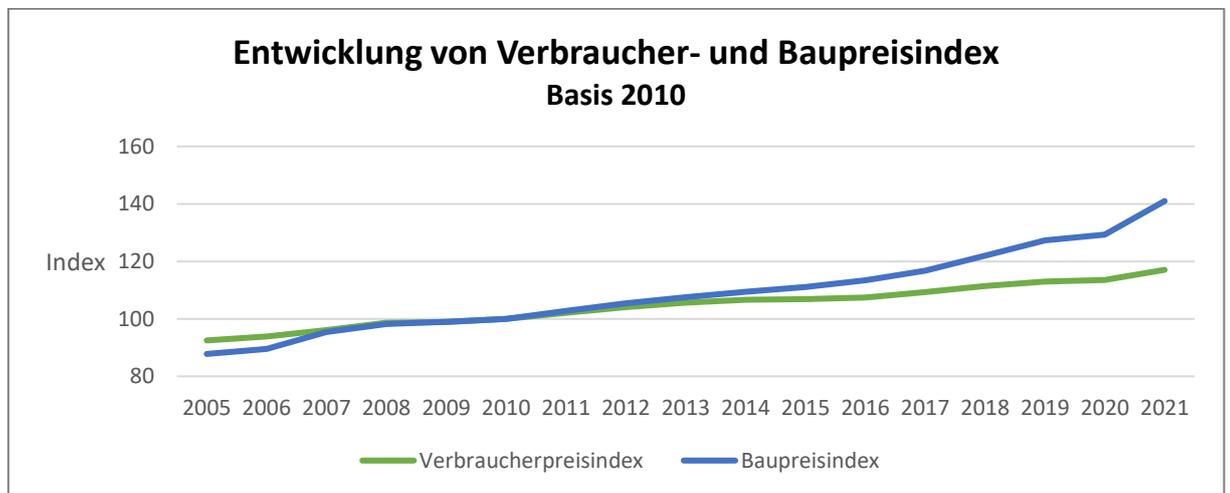


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2021 ^{5 6}

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Landkreis Kelheim

⁴ https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html?nn=25856&year_month=202202 (17.03.2022)

⁵ https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html (17.03.2022)

⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (17.03.2022)

Demographische Entwicklung im Landkreis:

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2022 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2020 bis 2040 aufgestellt.

Der Landkreis Kelheim ist ein Zuzugslandkreis, es wird eine Bevölkerungszunahme um 8,5% von 123.390 Einwohnern (2020) auf ca. 133.900 (2040) erwartet. Im Vergleich dazu, wird für den gesamten Regierungsbezirk Niederbayern ein Anstieg der Bevölkerung um 5,3% vorausgesagt. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Kelheim an dritter Stelle, nach dem Landkreis Landshut (+11,8%) und der kreisfreien Stadt Landshut (+10,2%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,1 Jahren (2020) auf 45,5 Jahre (2040) erwartet.

Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2020 und prognostiziert für 2040.⁷

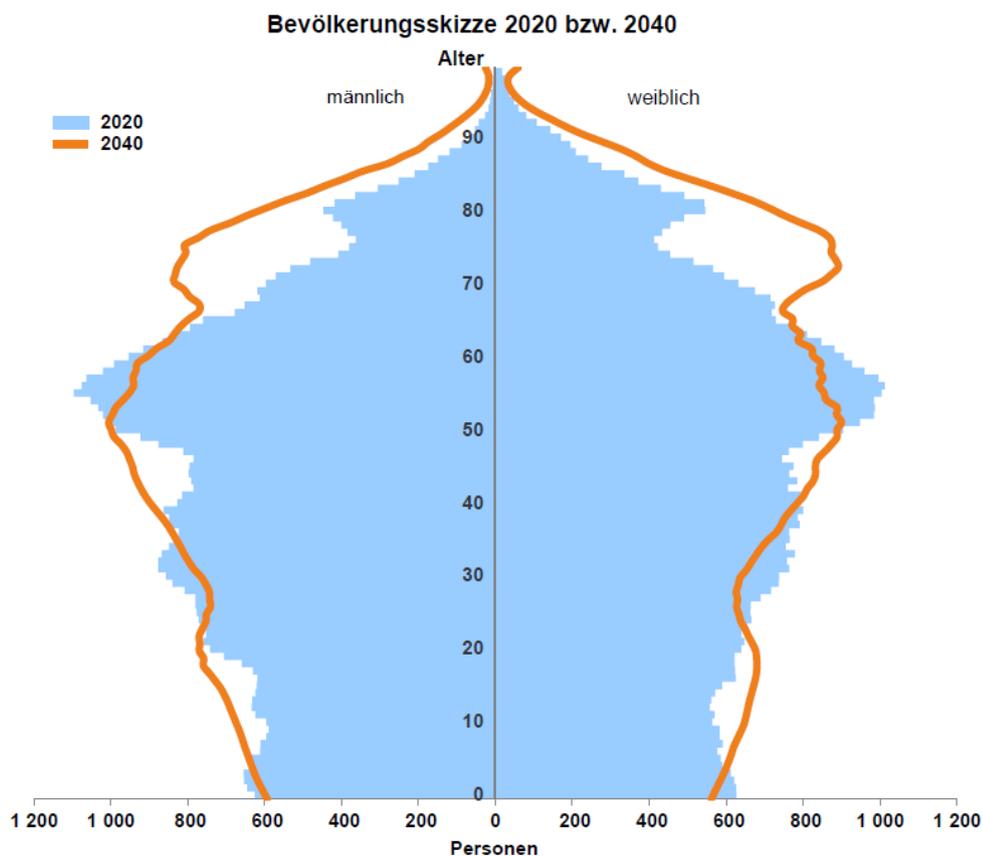


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Kelheim; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022, S. 8-9

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent



Veränderung 2040 gegenüber 2020 in Prozent		Häufigkeit	
■	unter -7,5 „stark abnehmend“	2	Größte Abnahme: Lkr Kronach -10,6 %
■	-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	16	Größte Zunahme: Lkr Landshut +11,8 %
■	-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	23	Bayern: +3,9 %
■	2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	39	
■	7,5 oder mehr „stark zunehmend“	16	

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

3. Umsätze

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

Verwandtschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in der Darstellung der Umsätze (Kapitel 3) enthalten. Für weiterführende Auswertungen (Kapitel 4 bis 10) sind diese jedoch nicht geeignet.

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 und Tabelle 1 stellen die Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt im Landkreis Kelheim der letzten Jahre dar.

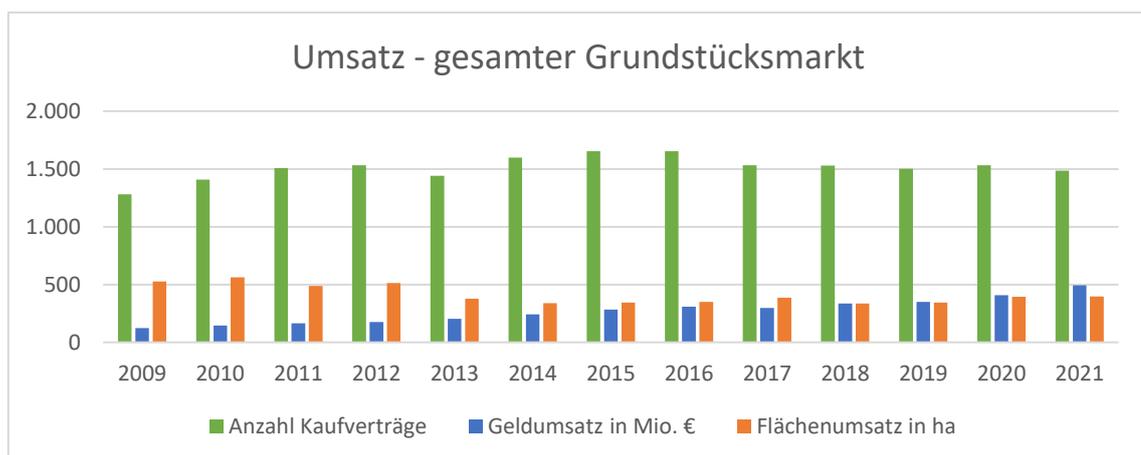


Abbildung 6: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	1.533	177	513
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
2018	1.529	337	336
2019	1.502	350	343
2020	1.532	409	395
2021	1.485	494	397
Veränderung zu 2020 in %	- 3,1	+ 20,8	+ 0,5

Tabelle 1: Wertetabelle – Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2021 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

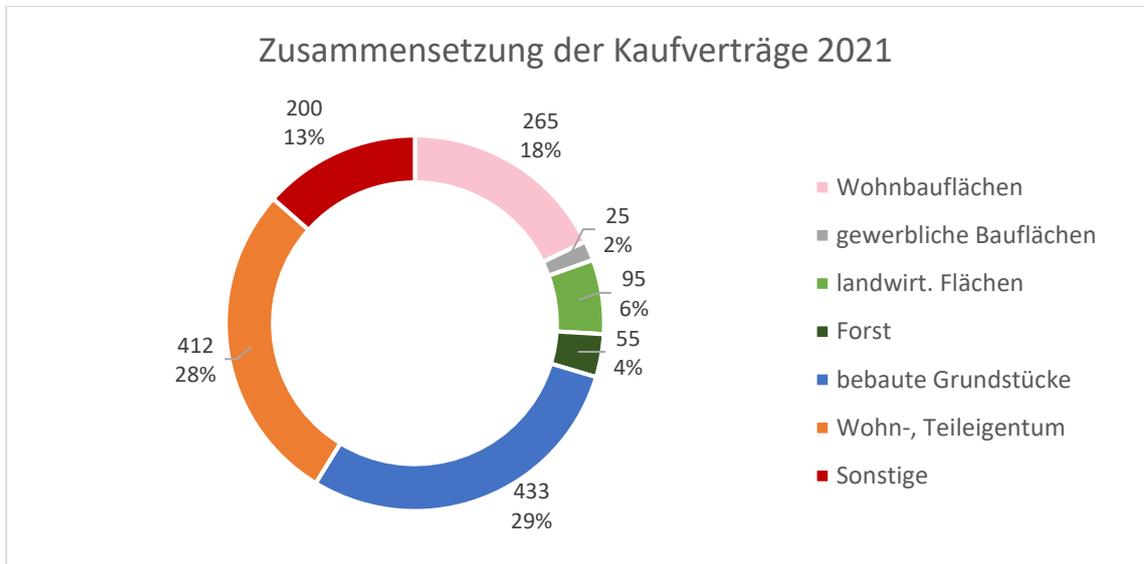


Abbildung 7: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2021

Fast 60% der Kaufverträge entfallen 2021 auf bebaute Grundstücke (29%) und Wohnungseigentum (28%). Damit sind die beiden Teilmärkte bezüglich ihrer Kaufzahlen fast gleichauf. Die Zusammensetzung des Geldumsatzes 2021 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zeigt die folgende Übersicht.

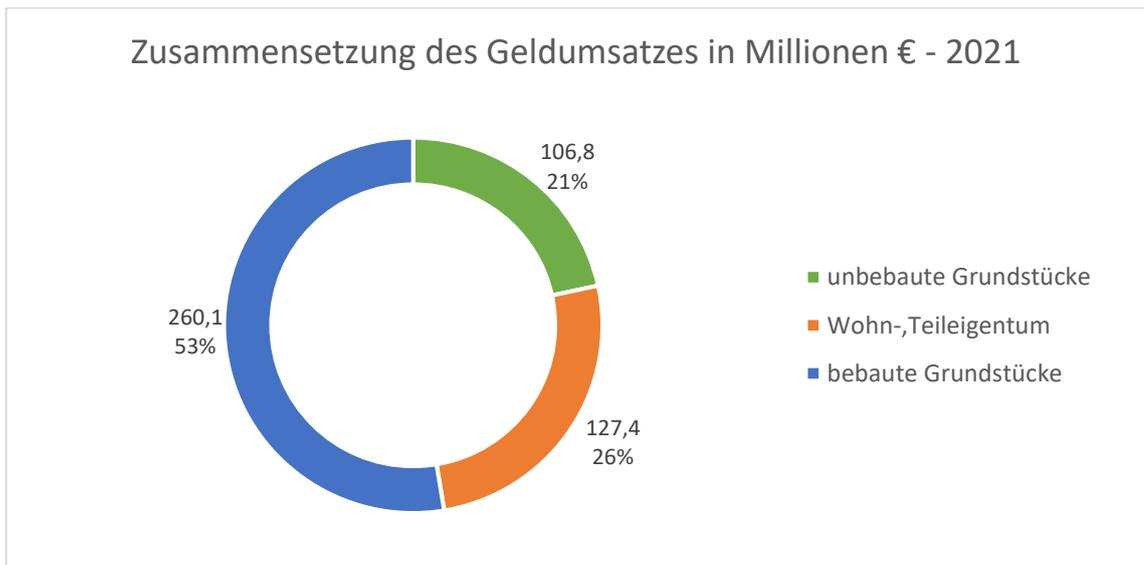


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2021

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2021 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz- entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2021	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
Unbebaute Grundstücke	640	+ 5,6	➔	106,8	+ 30,6	➔	312,7	- 0,6	➔
<i>Davon:</i>									
Wohnbauland	265	+ 15,7	➔	52,5	+ 9,1	➔	22,8	+ 21,3	➔
Gewerbebauland	25	+19,0	➔	10,0	+104,1	➔	12,7	+108,2	➔
Landwirtschaftli- che Flächen	95	- 33,1	➡	11,7	- 23,5	➡	135,5	- 17,4	➡
Forstflächen	55	- 29,5	➡	4,4	- 4,3	➡	87,3	- 12,6	➡
Bebaute Grundstücke	433	- 5,0	➡	260,1	+ 27,6	➔	84,7	+ 6,0	➔
Wohnungs- / Teileigentum	412	- 12,3	➡	127,4	+ 2,8	➔	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2021 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

Die längerfristige Entwicklung der Umsätze bilden Abbildung 9 bis Abbildung 11 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

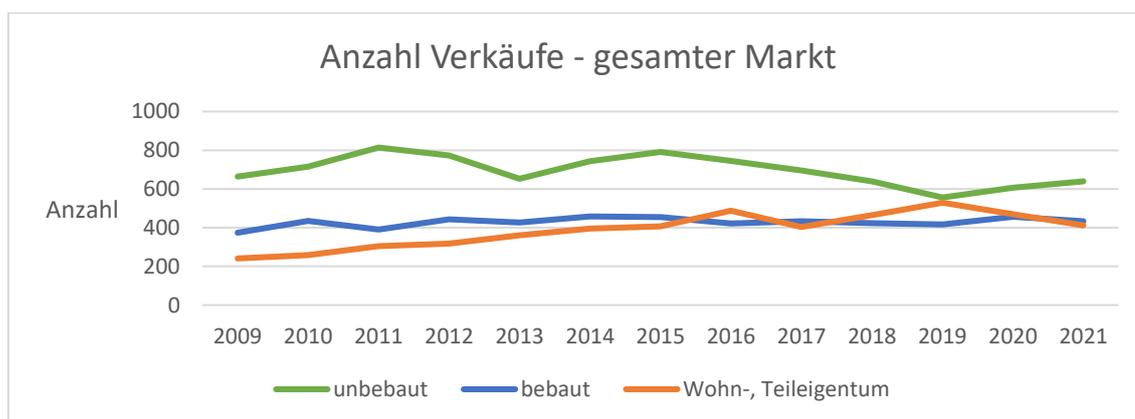


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen der letzten Jahre

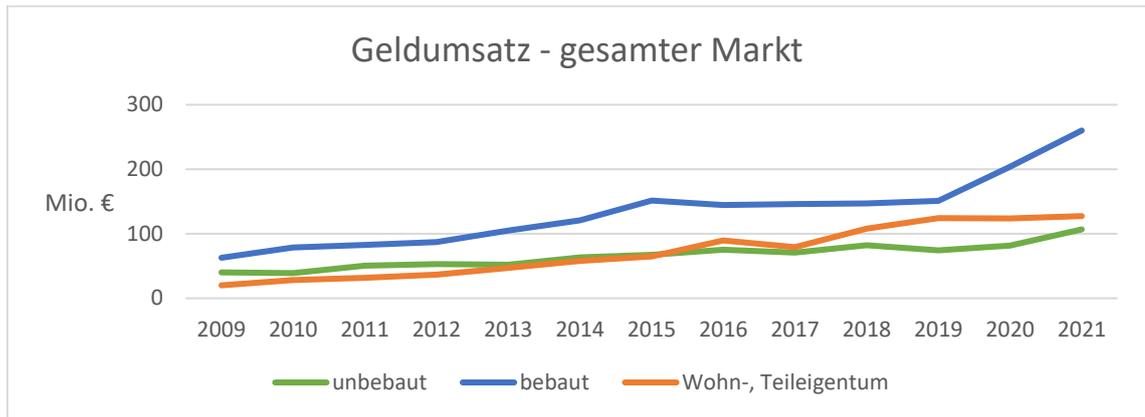


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes der letzten Jahre

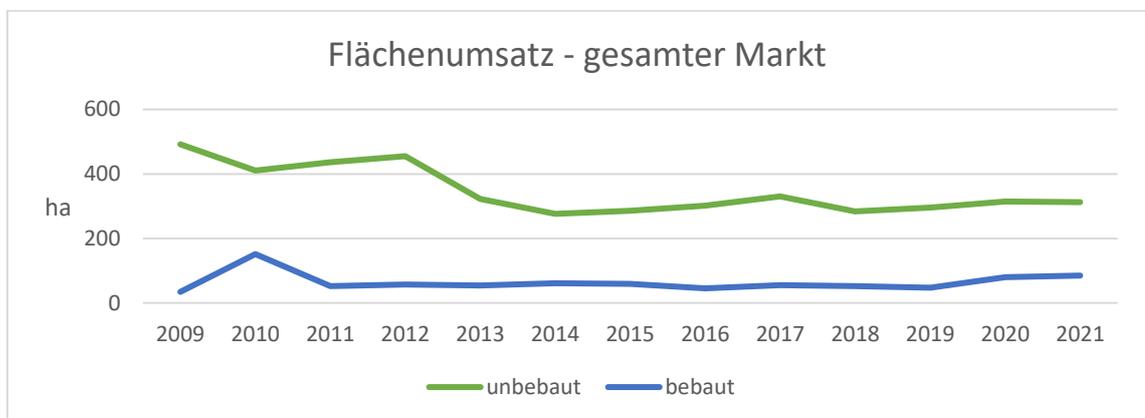


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten Jahre

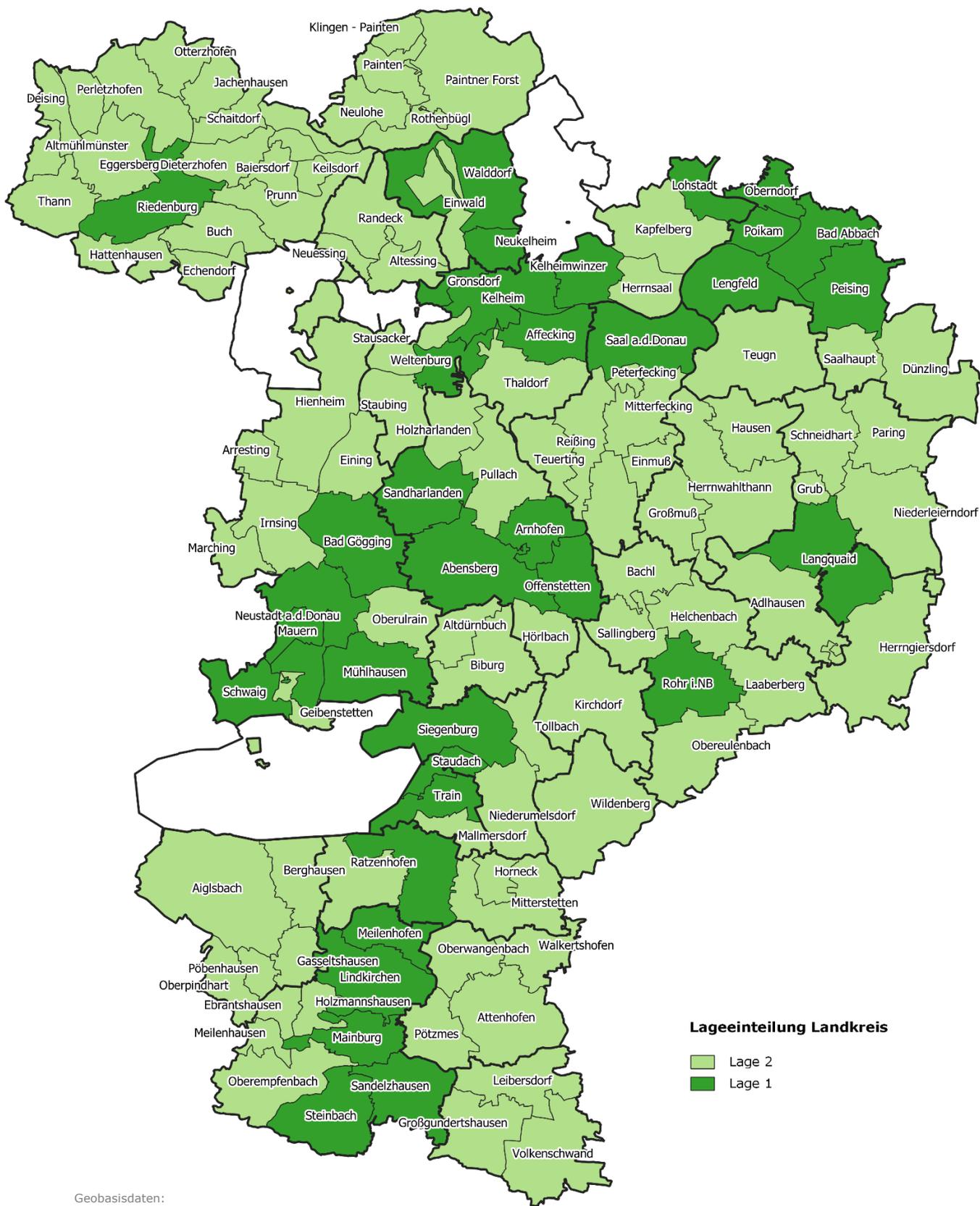
4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.200 m² Grundstücksgröße
- Geschosswohnungsbau
- und Gewerbegrundstücke

dar.

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



Geobasisdaten:
Bayerische Vermessungsverwaltung

Abbildung 12: Übersicht Landkreiseinteilung WI

Hinweis zu Kapitel 4.2 und 4.3.:

Neue Landkreiseinteilung

Die neue Einteilung des Landkreises in zwei verschiedene Lagen kann der vorherigen Karte (Abbildung 12) entnommen werden. Im Zuge stabiler Kaufzahlen wurden immer zwei Jahrgänge zusammen ausgewertet, sodass sich als Stichtag der 01.01. des jeweils angegebenen Jahres ergibt.

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr.

4.1 Umsatz – baureifes Land

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis einschließlich 1.200 m² Grundstücksgröße ausgewertet. Daneben werden die Umsätze für Bauland für Geschosswohnungsbau dargestellt, diese werden seit 2017 getrennt erfasst.

Abbildung 13 bis Abbildung 15 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre dar. Tabelle 4 gibt die Werte der Umsatzentwicklung sowie die prozentuale Veränderung wieder.

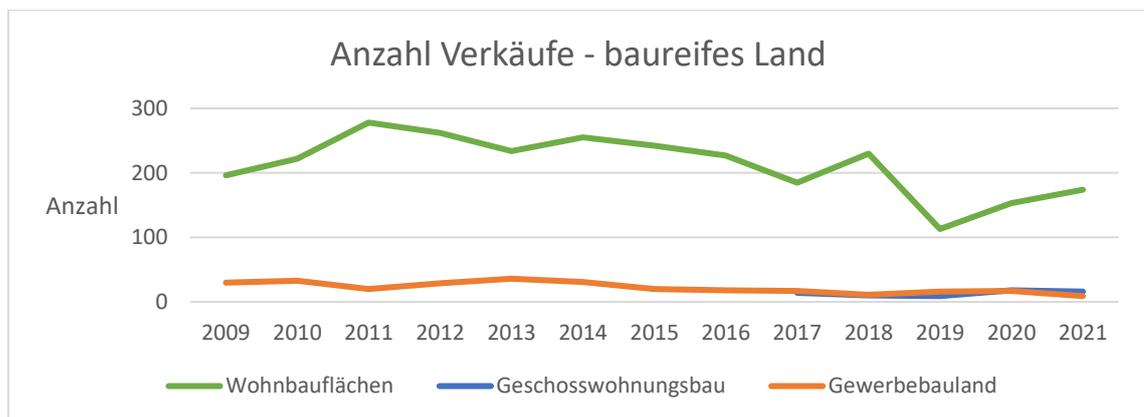


Abbildung 13: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

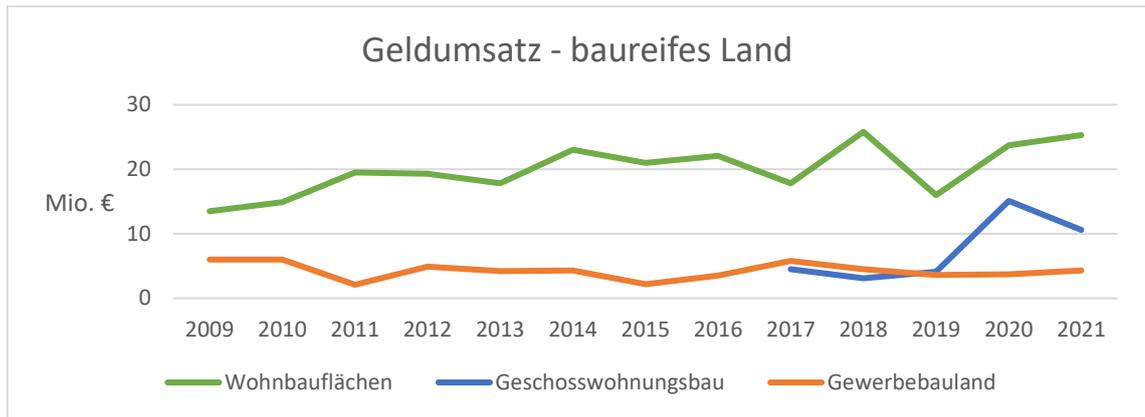


Abbildung 14: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

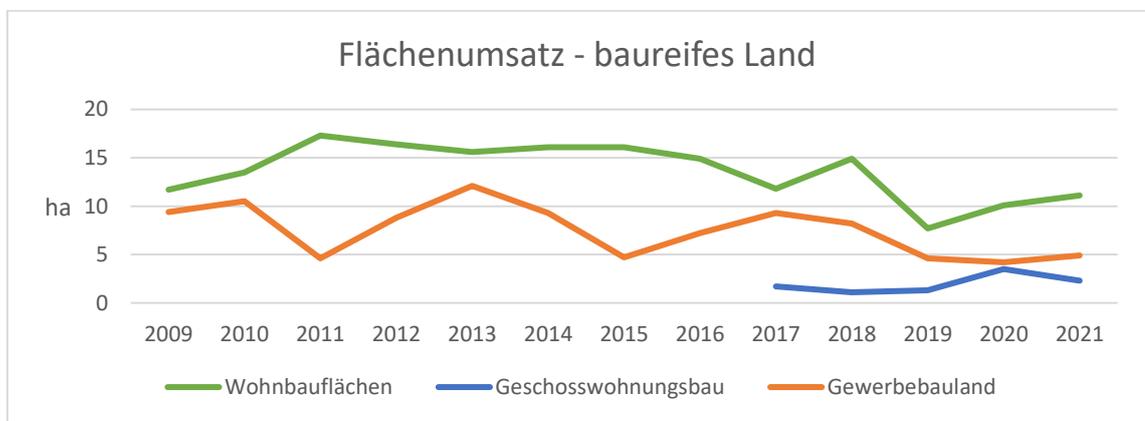


Abbildung 15: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	262	19,3	16,4
2013	234	17,8	15,6
2014	255	23,0	16,1
2015	242	21,0	16,1
2016	227	22,1	14,9
2017	185	17,8	11,8
2018	230	25,8	14,9
2019	113	16,0	7,7
2020	153	23,7	10,1
2021	174	25,3	11,1
Veränderung zu 2020 in %	+ 13,7	+ 6,8	+ 9,9

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land, Teil 1

Geschosswohnungsbau			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2017	14	4,5	1,7
2018	10	3,1	1,1
2019	9	4,1	1,3
2020	18	15,1	3,5
2021	16	10,6	2,3
Veränderung zu 2020 in %	- 11,1	- 29,8	- 34,3
Gewerbegrundstücke			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	29	4,9	8,8
2013	36	4,2	12,1
2014	31	4,3	9,3
2015	20	2,2	4,7
2016	18	3,5	7,2
2017	17	5,8	9,3
2018	11	4,5	8,2
2019	16	3,6	4,6
2020	17	3,7	4,2
2021	9	4,3	4,9
Veränderung zu 2020 in %	- 47,1	+ 16,2	+ 16,7

Tabelle 4: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land, Teil 2

Wohnbauflächen:

Die Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie sind abhängig von der Anzahl und Größe der von den Gemeinden ausgewiesenen Baugebieten sowie von Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden.

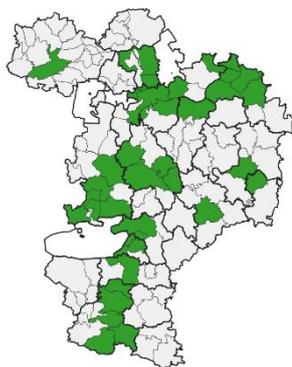
Geschosswohnungsbau:

Unter den Geschosswohnungsbau fallen alle Kaufverträge über Grundstücke die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen bzw. können, soweit dies dem Gutachterausschuss bekannt ist. Sie werden seit 2017 getrennt erfasst.

Gewerbegrundstücke:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Je nach Art der gewerblichen Nutzung variieren die Anforderungen bezüglich Lage und Flächenbedarf.

4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1



Aufgrund des Wertunterschieds beruht diese Auswertung auf den folgenden Gemarkungen, sortiert nach ihren Verwaltungseinheiten.

Im Zuge stabiler Kaufzahlen wurden immer zwei Jahrgänge zusammen ausgewertet, sodass sich als Stichtag der 01.01. des jeweils angegebenen Jahres ergibt.

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
 Affecking, Gronsdorf, Kelheim, Kelheimwinzer,
 Lohstadt, Weltenburg
 Langquaid
 Lindkirchen, Mainburg, Meilenhofen, Sandelzhausen,
 Steinbach
 Bad Gögging, Mauern, Mühlhausen, Neustadt,
 Schwaig
 Riedenburg
 Rohr
 Saal
 Siegenburg, Staudach
 Staudach, Train

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	01.01. des jeweiligen Jahres
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 150m² bis 1.200m² - ohne vergünstigte Veräußerungen - inklusive Abbruchobjekte, sofern Abbruchabsicht und Abbruchkosten bekannt (entsprechende Kaufpreisbereinigung) - Geplante Nutzung: individuelles Wohnen, soweit bekannt - Neue Baugebiete: Gewichtung der Verkäufe
<i>Bezugsgröße</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag basierend auf Grundbuch

Tabelle 5: Übersicht Auswertung

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr. Entsprechend ändert sich der Stichtag hier zu 30.09.2021

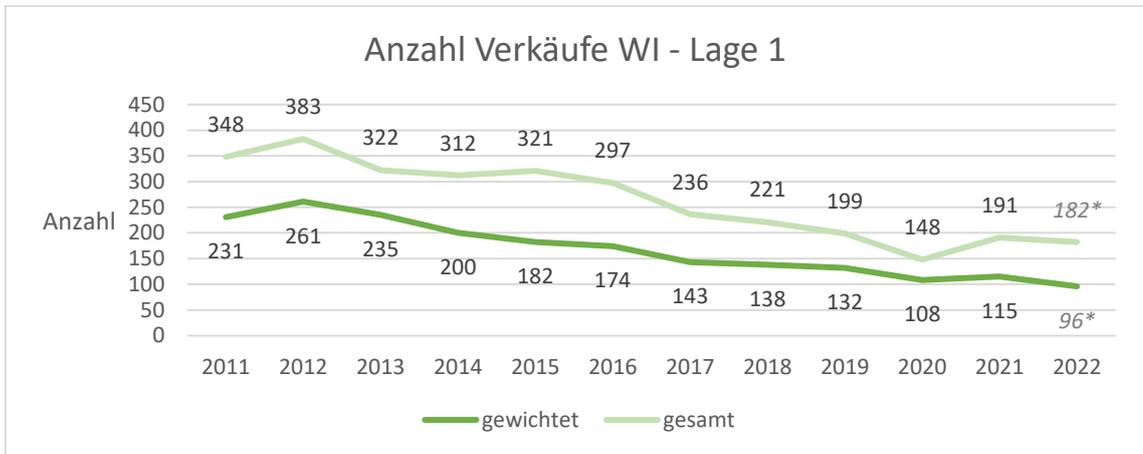


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen – Lage 1

Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in Lage 1. Abbildung 17 stellt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche dar.

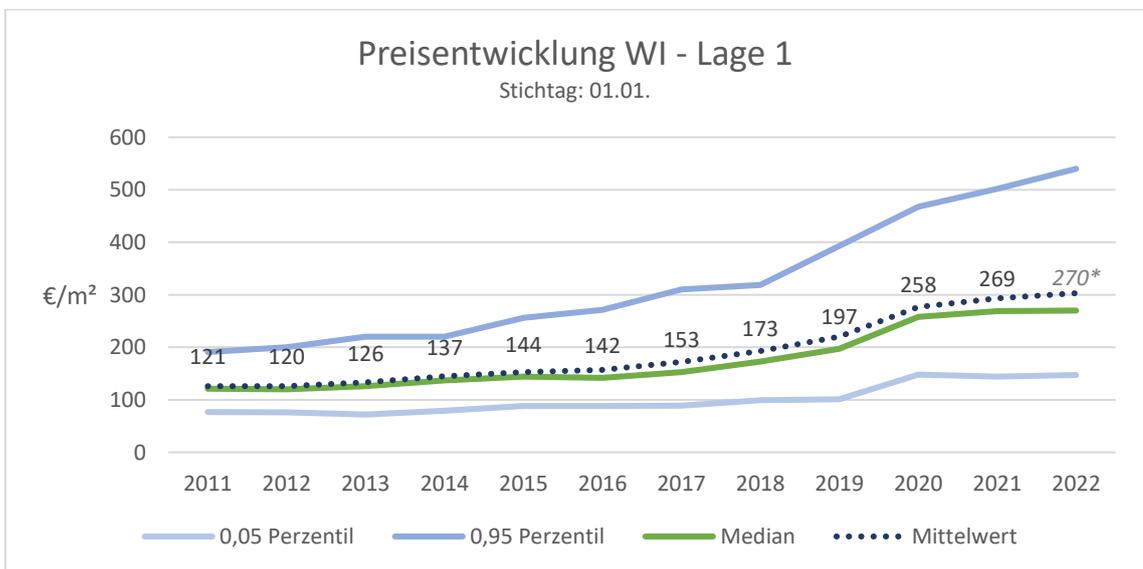


Abbildung 17: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen – Lage 1

Tabelle 6 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – Lage 1 (Stichtag: 01.01.)						
Jahr	Anzahl gewichtet	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße	
		Preisspanne (90% der Werte)		Median		Mittelwert
2013	235	72	- 220	126	133	690
2014	200	79	- 220	137	145	656
2015	182	88	- 256	144	153	655
2016	174	88	- 271	142	157	702
2017	143	89	- 310	153	172	686
2018	138	99	- 319	173	193	650
2019	132	101	- 393	197	220	668
2020	108	148	- 468	258	277	676
2021	115	144	- 502	269	293	659
2022* vorläufig	96	147	- 540	270	303	652

Tabelle 6: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen – Lage 1

Abbildung 18 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt.

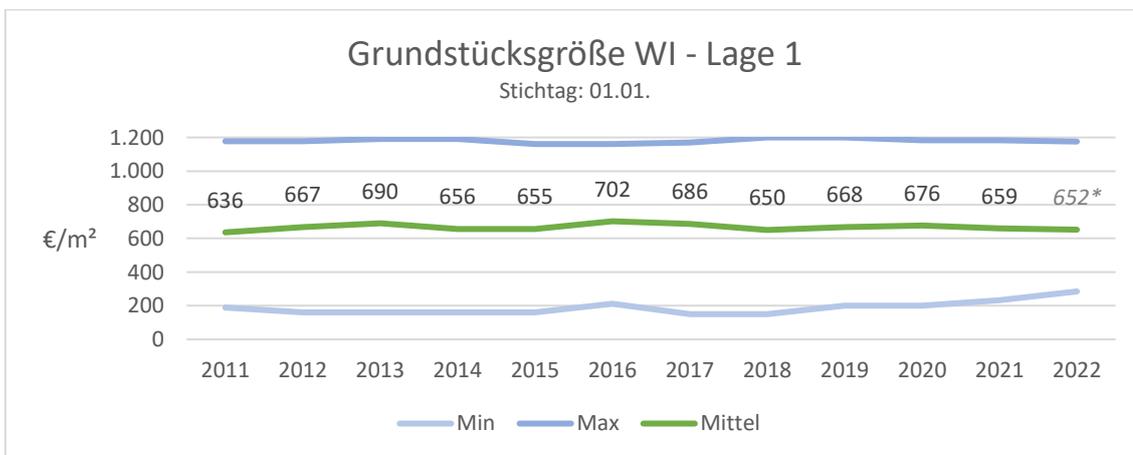
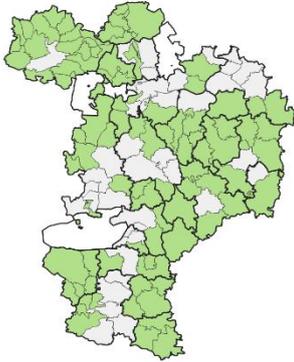


Abbildung 18: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen – Lage 1

4.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2



Die Lage 2 umfasst alle Gemarkungen, die in Lage 1 (vgl. Kap. 4.2) nicht enthalten sind.

Im Zuge stabiler Kaufzahlen wurden immer zwei Jahrgänge zusammen ausgewertet, sodass sich als Stichtag der 01.01. des jeweils angegebenen Jahres ergibt.

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr. Entsprechend ändert sich der Stichtag hier zu 30.09.2021

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	01.01. des jeweiligen Jahres
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 150m² bis 1.200m² - ohne vergünstigte Veräußerungen - inklusive Abbruchobjekte, sofern Abbruchabsicht und Abbruchkosten bekannt (entsprechende Kaufpreisbereinigung) - Geplante Nutzung: individuelles Wohnen, soweit bekannt - Neue Baugebiete: Gewichtung der Verkäufe
<i>Bezugsgröße</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] <p>Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag basierend auf Grundbuch</p>

Tabelle 7: Übersicht Auswertung

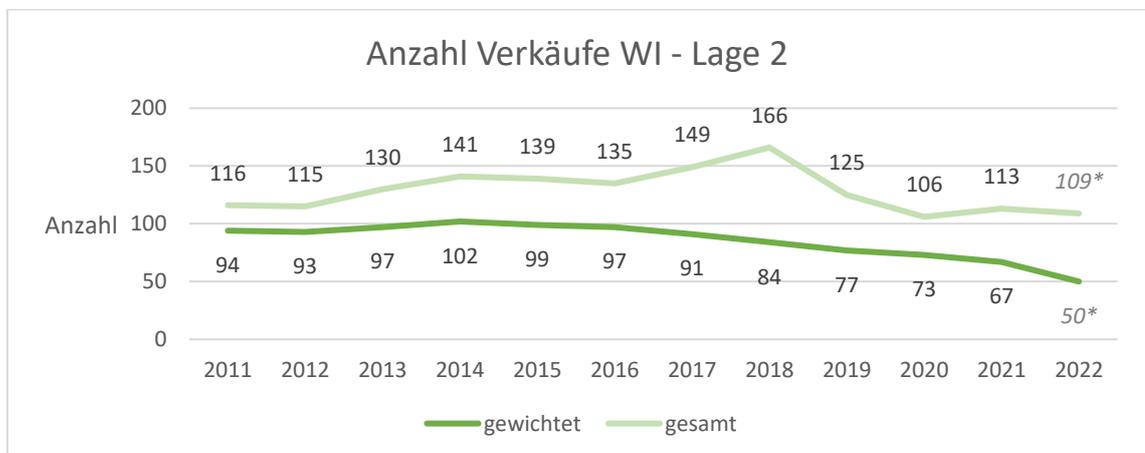


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen – Lage 2

Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in der Lage 2. Diese unterliegen jährlichen Schwankungen in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie den Baulücken, die zum Verkauf angeboten wurden.

Abbildung 20 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. Die Preise steigen weiter an.

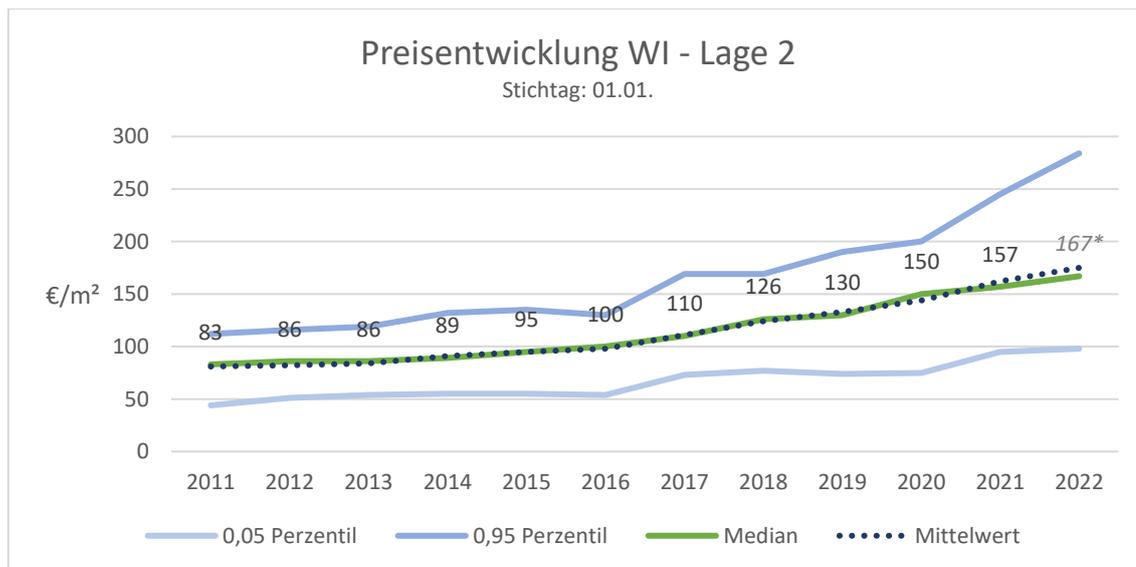


Abbildung 20: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen – Lage 2

Tabelle 8 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße wieder.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – Lage 2 (Stichtag: 01.01.)						
Jahr	Anzahl gewichtet	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße	
		Preisspanne (90% der Werte)		Median		Mittelwert
2013	97	54	- 119	86	84	739
2014	102	55	- 132	89	91	766
2015	99	55	- 135	95	95	770
2016	97	54	- 130	100	98	728
2017	91	73	- 169	110	111	704
2018	84	77	- 169	126	124	706
2019	77	74	- 190	130	133	707
2020	73	75	- 200	150	144	687
2021	67	95	- 245	157	162	676
2022* vorläufig	50	98	- 284	167	175	658

Tabelle 8: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen – Lage 2

Abbildung 21 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bauplatz gegenübergestellt.

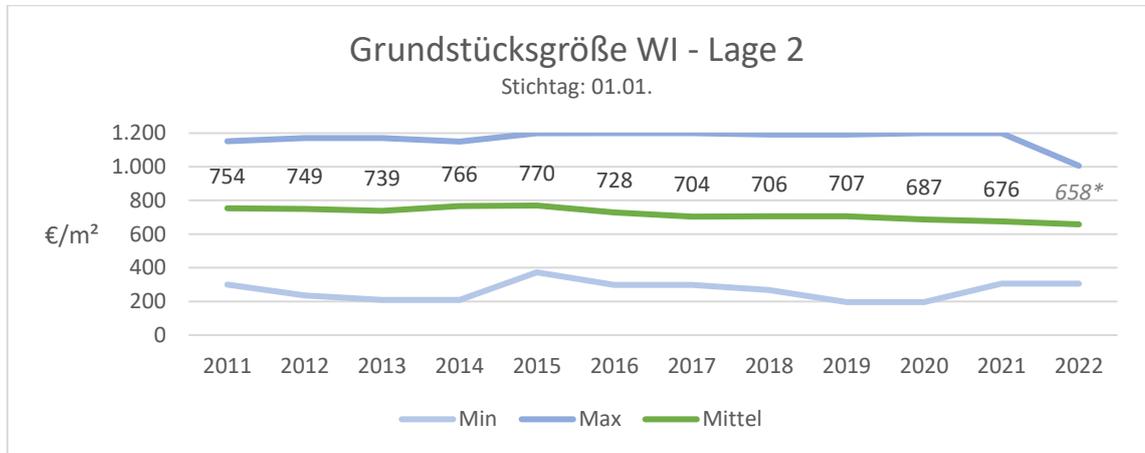


Abbildung 21: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen – Lage 2

4.4 Geschosswohnungsbau

Die Auswertung enthält geeignete, vollerschlossene Baugrundveräußerungen. In diesem Teilmarkt sind Abbruchobjekte explizit mitenthaltend, 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 i.d.R. nach der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Diese kann je nach Lage und Grundstücksgröße stark variieren.

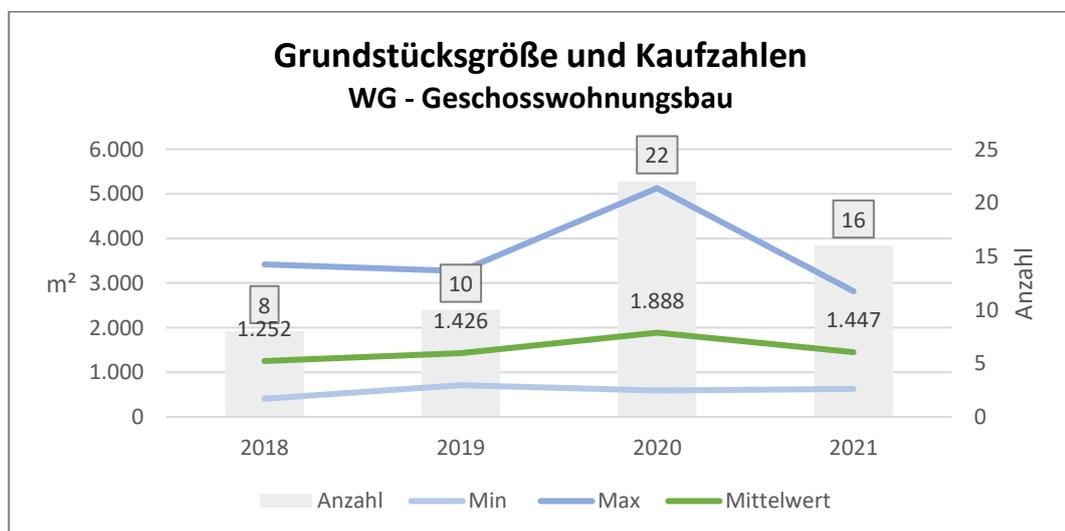


Abbildung 22: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Geschosswohnungsbau

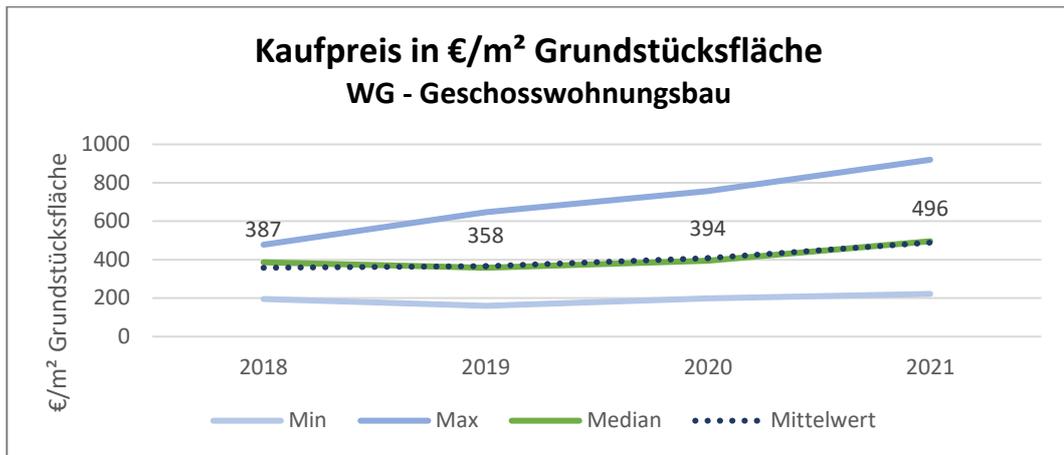


Abbildung 23: Quadratmeterpreise für Geschosswohnungsbau

WG – Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2018	8	195 - 478	387	358	1.252	
2019	10	160 - 648	358	366	1.426	
2020	22	199 - 757	394	408	1.888	
2021	16	222 - 920	496	489	1.447	
Veränderung zu 2020 in %	- 27,3	+ 11,6 + 21,5	+ 25,9	+ 19,9	- 23,4	

Tabelle 9: Wertetabelle - WG - Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau

4.5 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 verbunden Flächenbedarf, können die Auswertungen nur eine grobe Übersicht liefern.

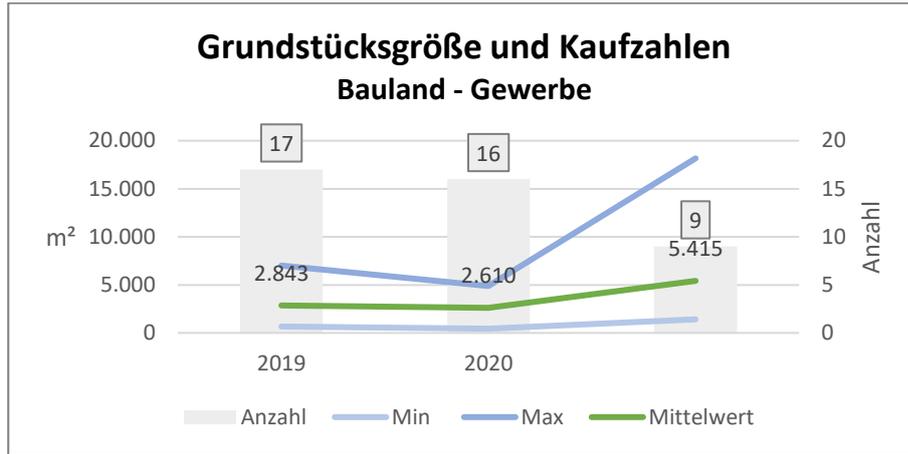


Abbildung 24: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Gewerbebaugrund

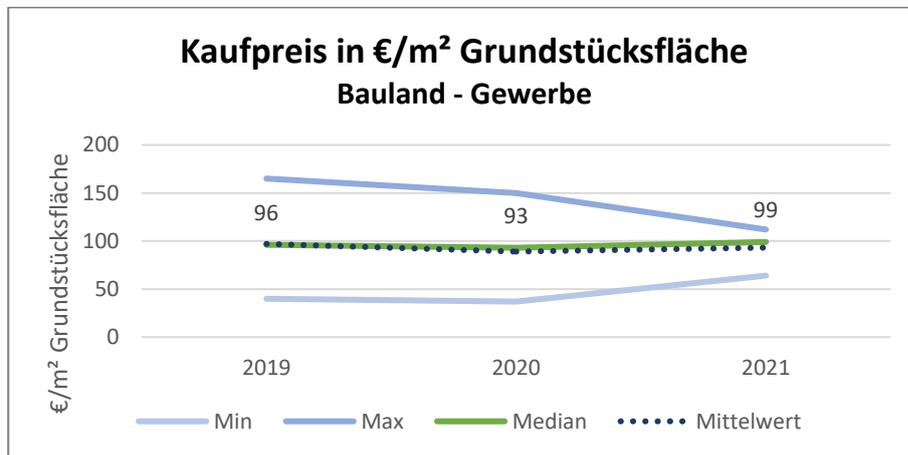


Abbildung 25: Quadratmeterpreise für Gewerbebaugrund

Bauland - Gewerbe					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]
		Preisspanne	Median	Mittelwert	
2019	17	40 - 165	96	97	2.843
2020	16	37 - 150	93	89	2.610
2021	9	64 - 112	99	93	5.415
Veränderung zu 2020 in %	- 43,8	+73,0 - 25,3	+ 6,5	+ 4,5	+ 107,5

Tabelle 10: Wertetabelle - Bauland Gewerbe

5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die drei Bewirtschaftungsformen

- Ackerland
- Grünland
- Forst

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

Unter sonstige Landwirtschaftsverkäufe fallen in erster Linie Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald oder mit Gewässerflächen.

Sonderkulturen wie z.B. Hopfenanbau lassen keine signifikanten Preisunterschiede zum gewöhnlichen Ackerland erkennen und sind in den Ackerlandauswertungen enthalten.

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

5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 26 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2021 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

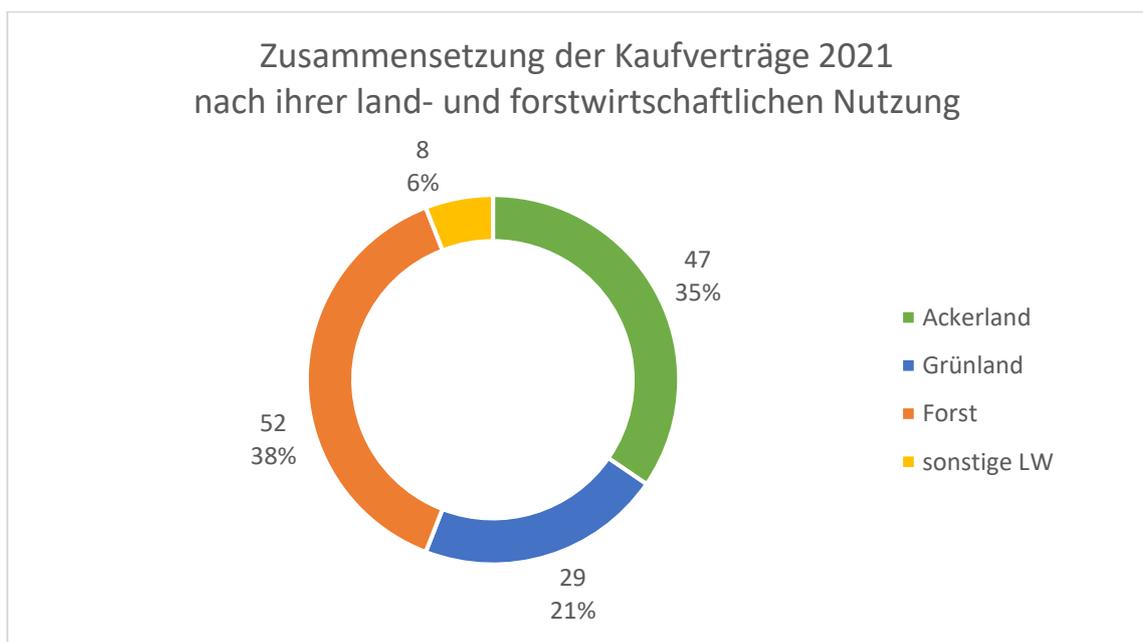


Abbildung 26: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle

Abbildung 27 bis Abbildung 29 zeigen die Umsatzentwicklungen, Tabelle 11 enthält die Wertetabelle dazu samt prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

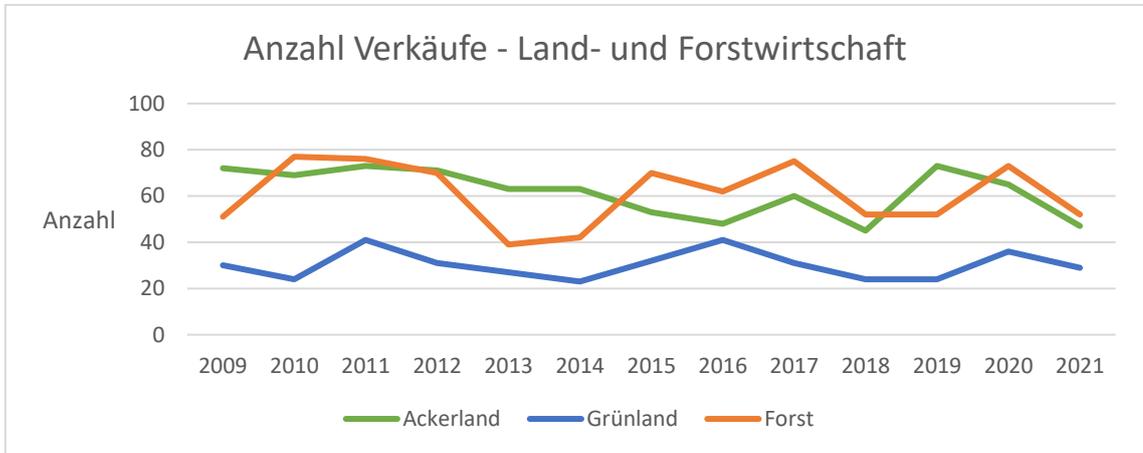


Abbildung 27: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

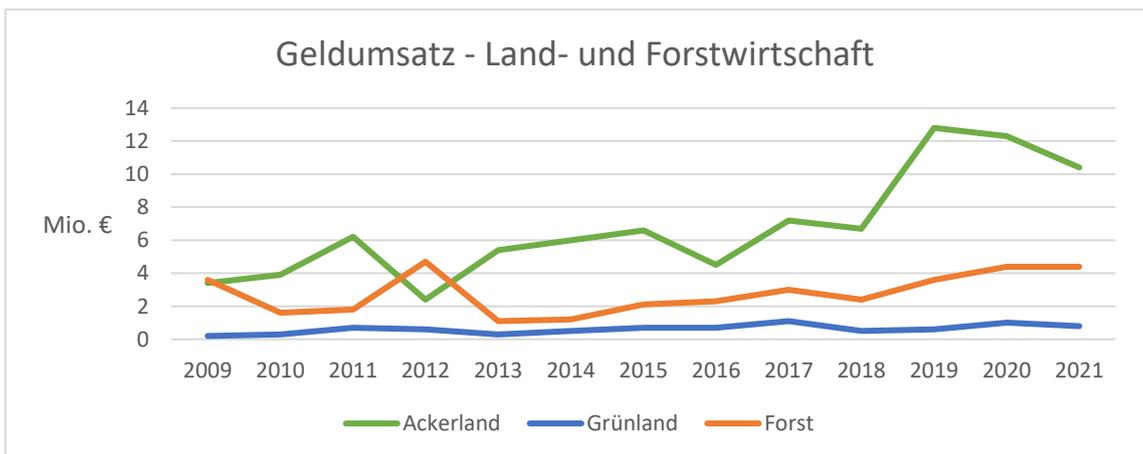


Abbildung 28: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

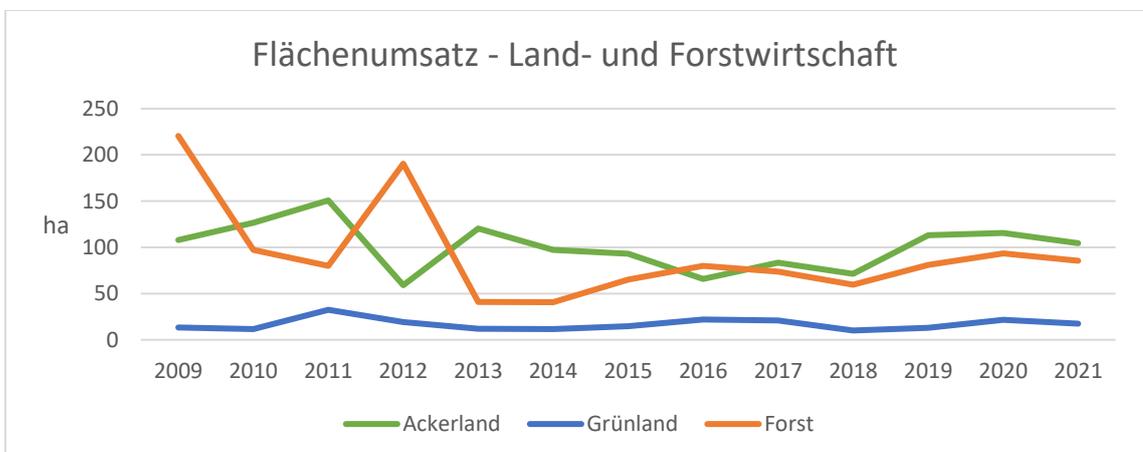


Abbildung 29: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

Ackerland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	71	2,4	59,1
2013	63	5,4	120,3
2014	63	6,0	97,2
2015	53	6,6	93,1
2016	48	4,5	65,7
2017	60	7,2	83,3
2018	45	6,7	71,3
2019	73	12,8	113,3
2020	65	12,3	115,5
2021	47	10,4	104,5
Veränderung zu 2020 in %	- 27,7	- 15,4	- 9,5
Grünland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	31	0,6	19,4
2013	27	0,3	12,1
2014	23	0,5	11,7
2015	32	0,7	14,9
2016	41	0,7	22,0
2017	31	1,1	21,1
2018	24	0,5	10,1
2019	24	0,6	12,9
2020	36	1,0	21,6
2021	29	0,8	17,5
Veränderung zu 2020 in %	- 19,4	- 20,0	- 19,0
Forst			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	70	4,7	190,5
2013	39	1,1	41,1
2014	42	1,2	40,7
2015	70	2,1	65,2
2016	62	2,3	80,0
2017	75	3,0	73,8
2018	52	2,4	59,8
2019	52	3,6	80,9
2020	73	4,4	93,6
2021	52	4,4	85,4
Veränderung zu 2020 in %	- 28,8	0,0	- 8,8

Tabelle 11: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land-, Forstwirtschaft

5.2 Ackerland

Um genauere Aussagen über das reine Ackerland treffen zu können, werden vergleichbare Kaufverträge ab 1.000 m² weiter ausgewertet.

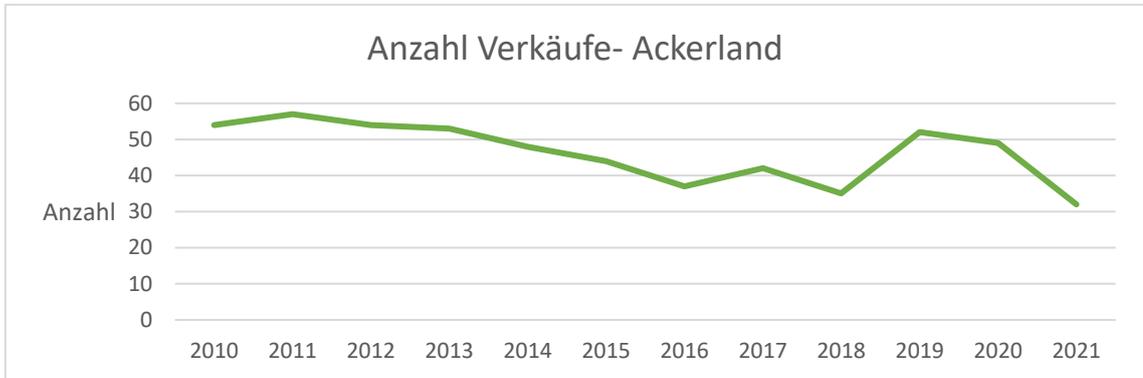


Abbildung 30: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

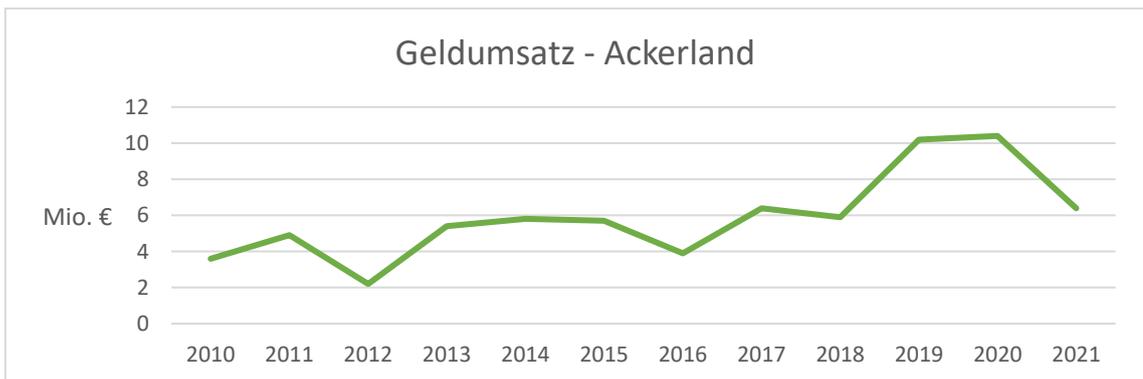


Abbildung 31: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

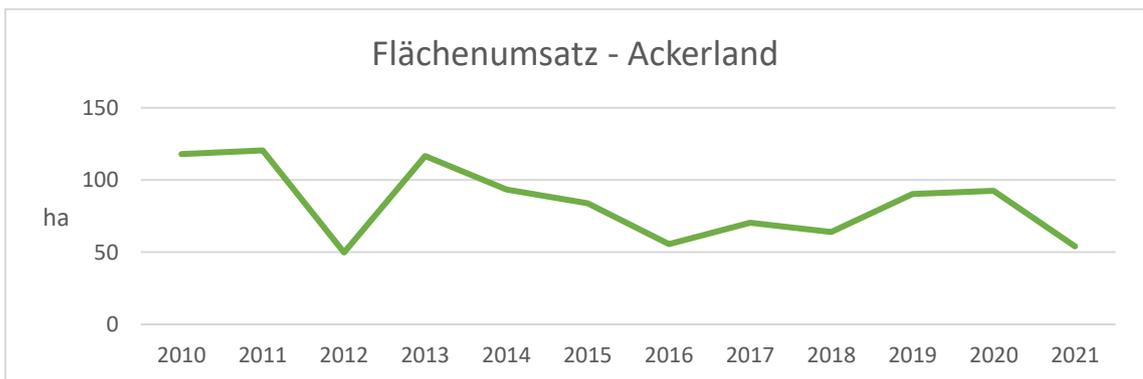


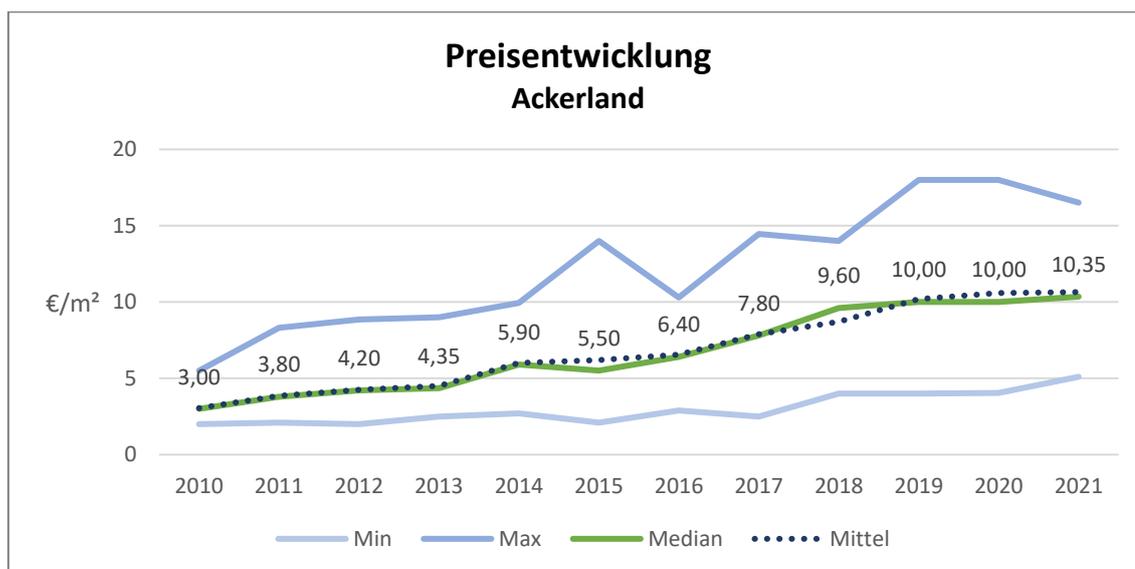
Abbildung 32: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Ackerland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	54	2,2	49,8
2013	53	5,4	116,7
2014	48	5,8	93,4
2015	44	5,7	84,0
2016	37	3,9	55,6
2017	42	6,4	70,4
2018	35	5,9	64,1
2019	52	10,2	90,3
2020	49	10,4	92,5
2021	32	6,4	54,1
Veränderung zu 2020 in %	- 34,7	- 38,5	- 41,5

Tabelle 12: Umsatzentwicklung Ackerland ab 1.000 m²

Abbildung 33 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 1.000 m² ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr verkaufte durchschnittliche Ackergröße (vgl. Abbildung 34). Seit 2014 liegen die durchschnittlich verkauften Bewirtschaftungsflächen unter 2 ha Größe.

Tabelle 13 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder.

Abbildung 33: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m²

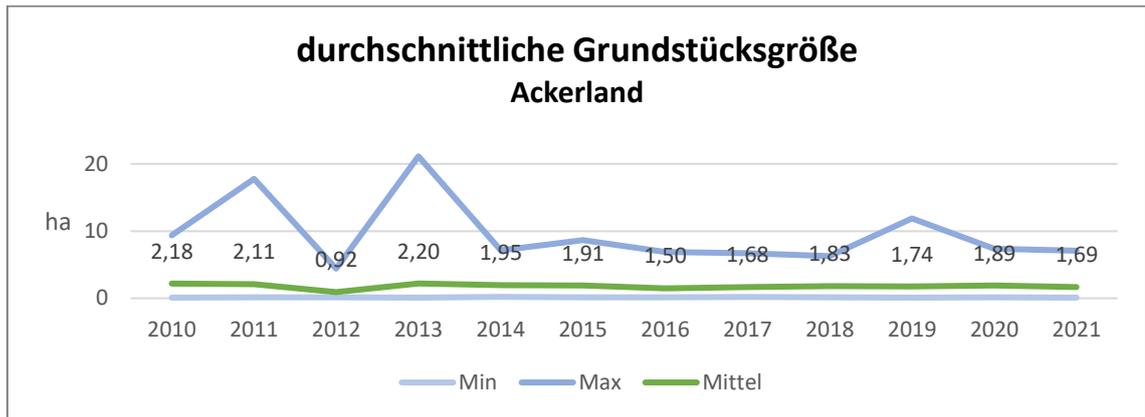


Abbildung 34: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m²

Ackerland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	4,25	0,92	
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	4,50	2,20	
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	6,00	1,95	
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	6,20	1,91	
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	6,55	1,50	
2017	42	2,50 - 14,45	7,80	7,90	1,68	
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	8,70	1,83	
2019	52	4,00 - 18,00	10,00	10,20	1,74	
2020	49	4,05 - 18,00	10,00	10,60	1,89	
2021	32	5,10 - 16,50	10,35	10,65	1,69	
Veränderung zu 2020 in %	- 34,7	+ 25,9 - 8,3	+ 3,5	+ 0,5	- 10,6	

Tabelle 13: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

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

5.3 Grünland

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

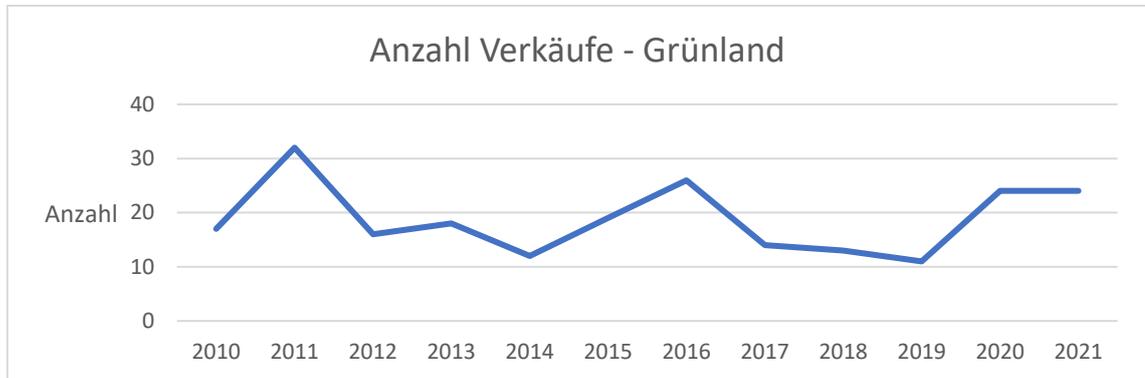


Abbildung 35: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

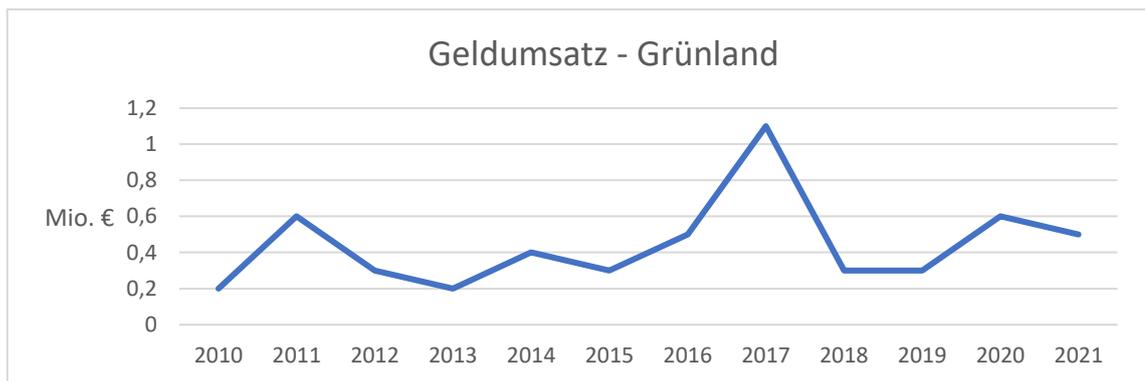


Abbildung 36: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

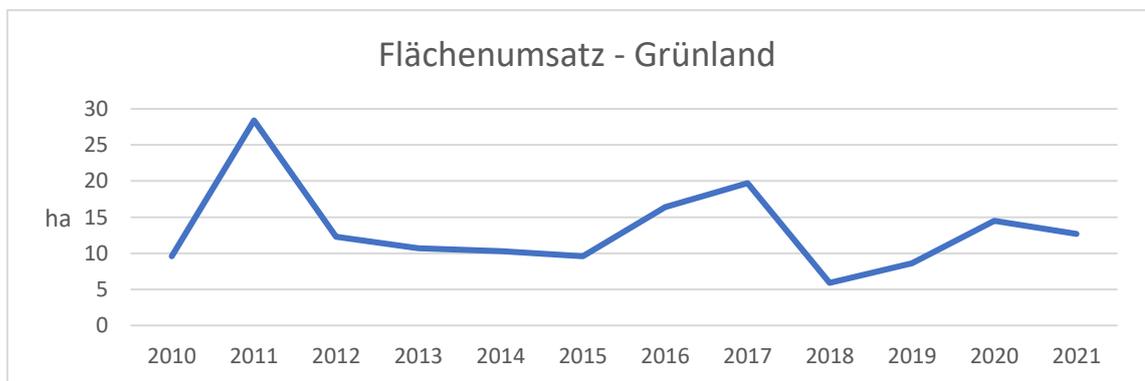


Abbildung 37: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Auffällig sind die Umsätze 2017: Hier fällt ein einzelner Kaufvertrag mit über sechs Hektar ins Gewicht.

Grünland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	16	0,3	12,3
2013	18	0,2	10,7
2014	12	0,4	10,3
2015	19	0,3	9,6
2016	26	0,5	16,4
2017	14	1,1	19,7
2018	13	0,3	5,9
2019	11	0,3	8,6
2020	24	0,6	14,5
2021	24	0,5	12,7
Veränderung zu 2020 in %	0	- 16,7	- 12,4

Tabelle 14: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m²

Abbildung 38 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben.

Tabelle 15 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

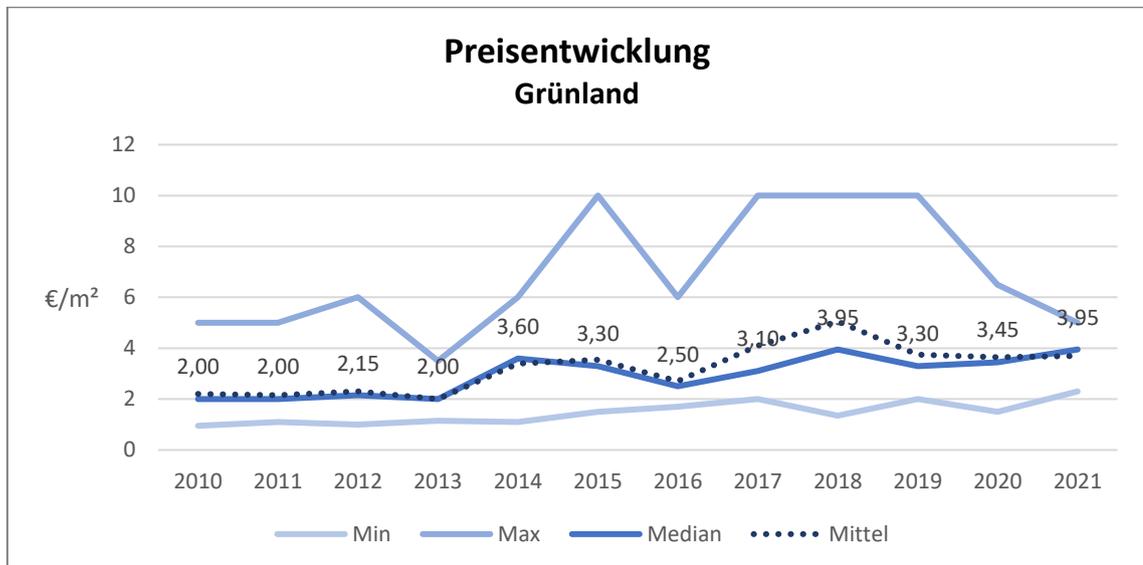


Abbildung 38: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

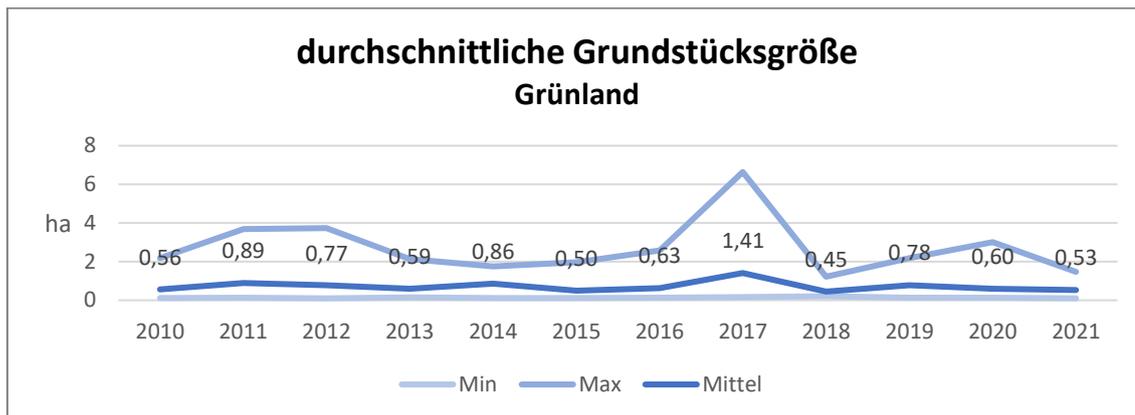


Abbildung 39: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000m²

Grünland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	16	1,00 - 6,00	2,15	2,30	0,77	
2013	18	1,15 - 3,50	2,00	2,00	0,59	
2014	12	1,10 - 6,00	3,60	3,40	0,86	
2015	19	1,50 - 10,00	3,30	3,55	0,50	
2016	26	1,70 - 6,00	2,50	2,70	0,63	
2017	14	2,00 - 10,00	3,10	4,10	1,41	
2018	13	1,35 - 10,00	3,95	5,05	0,45	
2019	11	2,00 - 10,00	3,30	3,75	0,78	
2020	24	1,50 - 6,50	3,45	3,65	0,60	
2021	24	2,30 - 5,00	3,95	3,70	0,53	
Veränderung zu 2020 in %	0,0	+ 53,3 - 23,1	+ 14,5	+ 1,4	- 11,7	

Tabelle 15: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m²

5.4 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab 1.000 m² Grund.

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

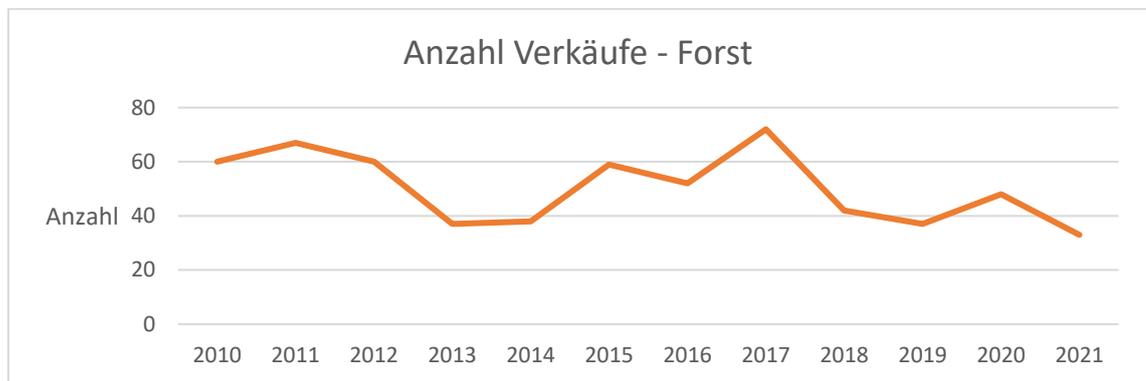


Abbildung 40: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

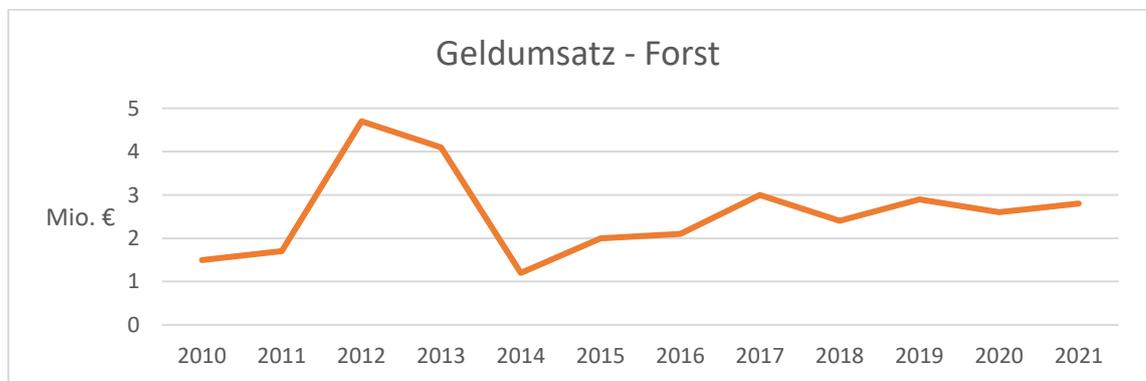


Abbildung 41: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

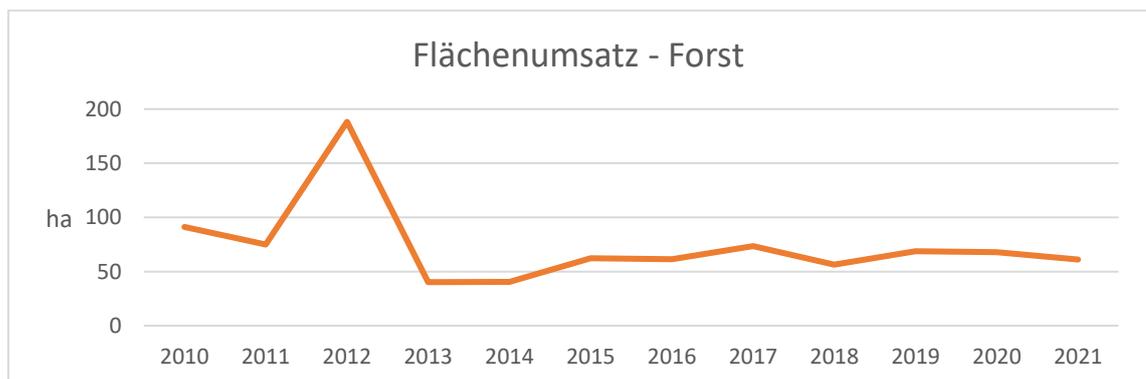


Abbildung 42: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Das Jahr 2012 fällt in den Umsätzen besonders auf, hier schlägt ein einzelner Vertrag über beinahe 76 ha besonders zu Buche.

Forst (ab 1.000 m²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	60	4,7	188,2
2013	37	4,1	40,2
2014	38	1,2	40,4
2015	59	2,0	62,2
2016	52	2,1	61,3
2017	72	3,0	73,6
2018	42	2,4	56,5
2019	37	2,9	68,6
2020	48	2,6	67,8
2021	33	2,8	61,0
Veränderung zu 2020 in %	- 31,3	+ 7,7	- 10,0

Tabelle 16: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m²

Die folgende Abbildung 43 zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen seit 2010 sowie die jeweiligen Preisspannen.

Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern in Grad und Art der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

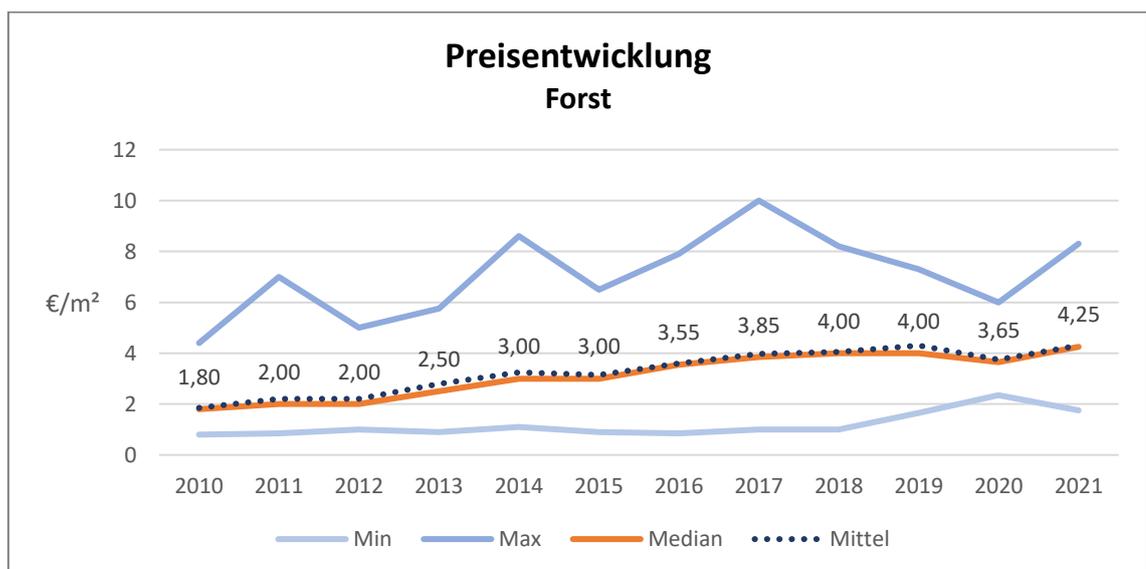


Abbildung 43: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

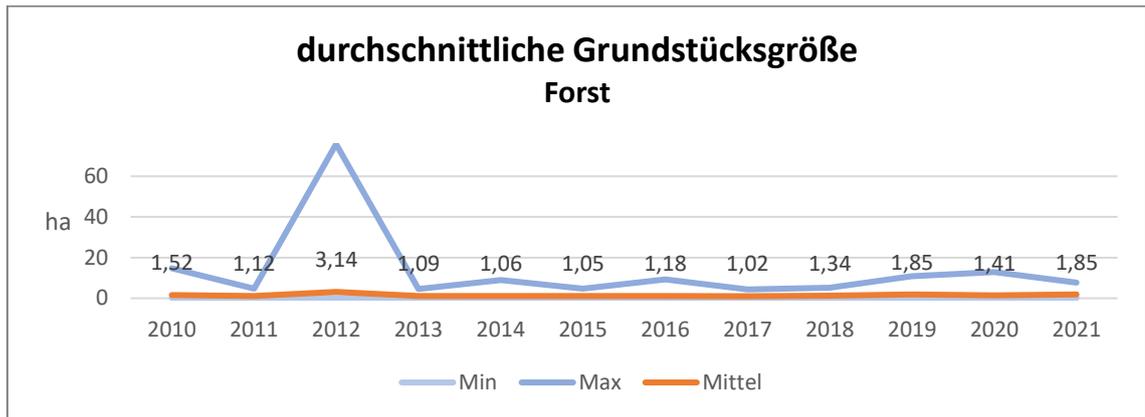


Abbildung 44: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

Tabelle 17 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

Forst (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	60	1,00 - 5,00	2,00	2,20	3,14	
2013	37	0,90 - 5,75	2,50	2,80	1,09	
2014	38	1,10 - 8,60	3,00	3,25	1,06	
2015	59	0,90 - 6,50	3,00	3,15	1,05	
2016	52	0,85 - 7,90	3,55	3,60	1,18	
2017	72	1,00 - 10,00	3,85	3,97	1,02	
2018	42	1,00 - 8,20	4,00	4,05	1,34	
2019	37	1,65 - 7,30	4,00	4,30	1,85	
2020	48	2,35 - 6,00	3,65	3,75	1,41	
2021	33	1,75 - 8,30	4,25	4,30	1,85	
Veränderung zu 2020 in %	- 31,3	- 25,5 + 38,3	+ 16,4	+ 14,7	+ 31,2	

Tabelle 17: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Flächen

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

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

ermittelt und abgebildet.

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

Grundsätzlich gilt, je neuer die verkauften Objekte sind, desto verlässlicher sind die in der Auswertung wiedergegebenen Ergebnisse. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zieht für die Merkmale neben verschickten Fragebögen, Luftbilder, 3D-Gebäudemodelle sowie Bauakten heran, soweit diese vorliegen.

6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Darstellung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2021 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

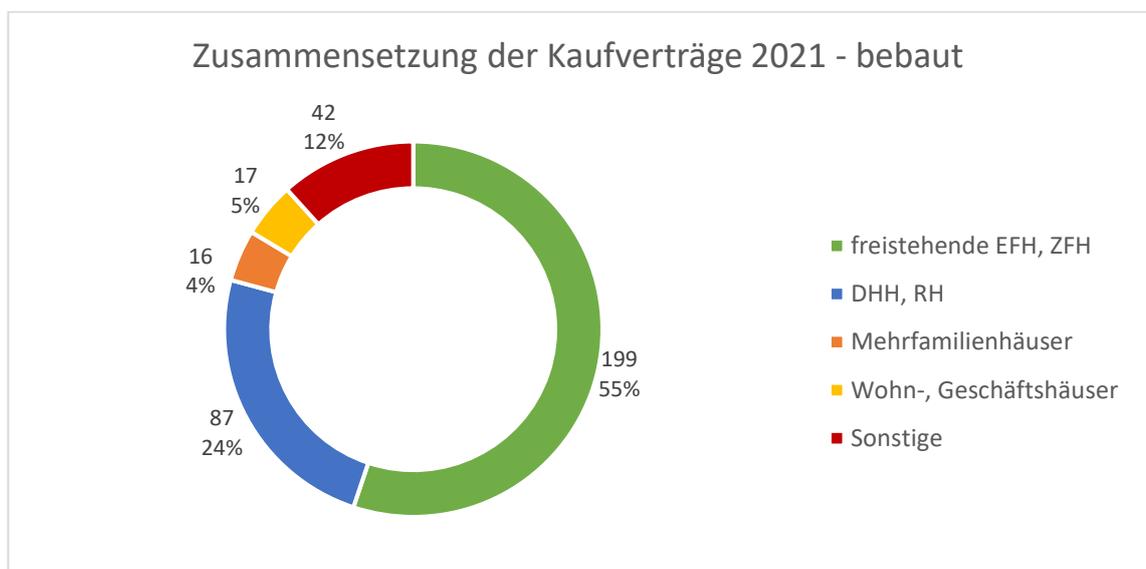


Abbildung 45: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2021

55% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppel- und Reihenhäusern vereinen sie über $\frac{3}{4}$ der Kauffälle auf sich. Der Rest setzt sich aus Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude sowie Wirtschaftsimmobilien.

Abbildung 46 bis Abbildung 48 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Tabelle 18 enthält die Wertetabelle samt prozentualer Veränderungen.

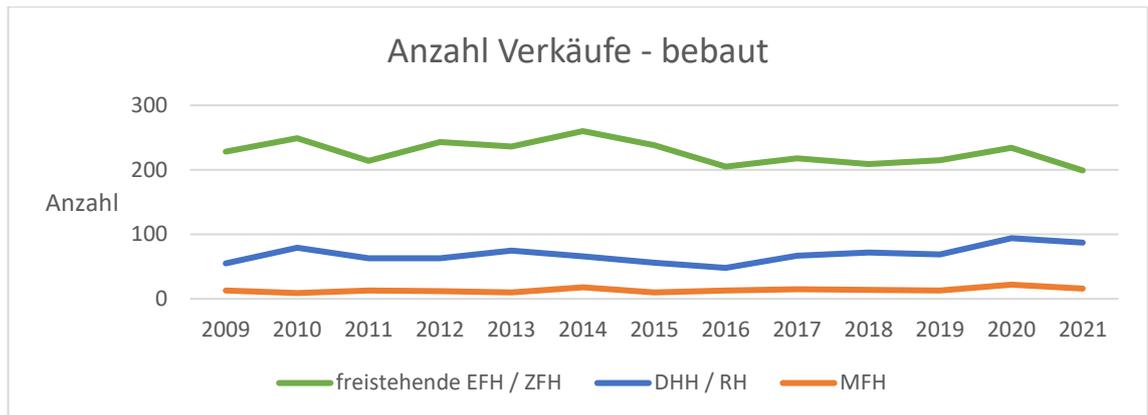


Abbildung 46: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

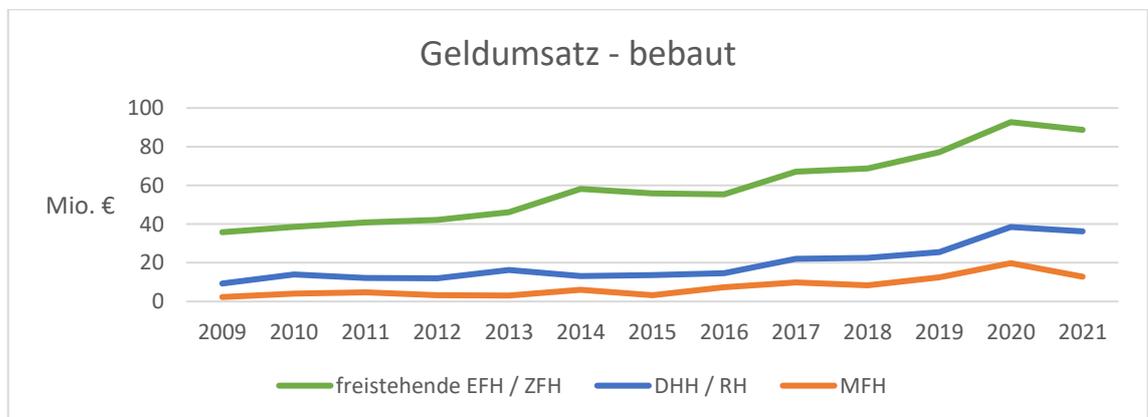


Abbildung 47: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

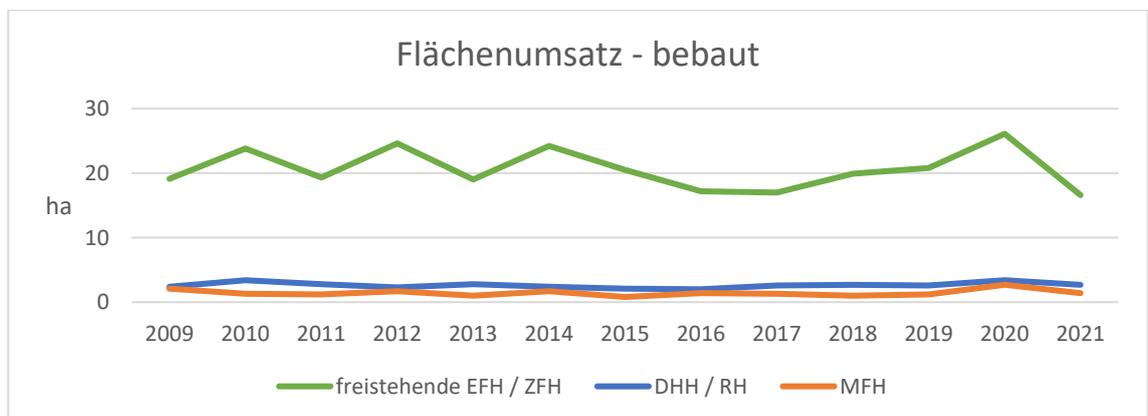


Abbildung 48: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Freistehende EFH / ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	243	42,2	24,6
2013	236	46,1	19,0
2014	260	58,2	24,2
2015	238	55,9	20,5
2016	205	55,4	17,2
2017	218	67,1	17,0
2018	209	68,7	19,9
2019	215	77,1	20,8
2020	234	92,7	26,1
2021	199	88,7	16,6
Veränderung zu 2020 in %	- 15,0	- 4,3	- 36,4
DHH, REH, RMH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	63	12,0	2,3
2013	75	16,2	2,8
2014	66	13,2	2,4
2015	56	13,7	2,1
2016	48	14,6	2,0
2017	67	22,1	2,6
2018	72	22,5	2,7
2019	69	25,5	2,6
2020	94	38,5	3,4
2021	87	36,3	2,7
Veränderung zu 2020 in %	- 7,4	- 5,7	- 20,6
MFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2012	12	3,2	1,7
2013	10	3,1	1,0
2014	18	6,1	1,7
2015	10	3,3	0,8
2016	13	7,3	1,4
2017	15	9,8	1,3
2018	14	8,4	1,0
2019	13	12,5	1,2
2020	22	19,8	2,7
2021	16	12,8	1,4
Veränderung zu 2020 in %	- 27,3	- 35,4	- 48,1

Tabelle 18: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2021. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

Es ist zu beachten, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kaufverträge zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können. Sie besitzen nur eine geringe statistische Aussagekraft.

Abbildung 49 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage insbesondere für die Baujahre „2019 – 2021“ sehr gering ist.

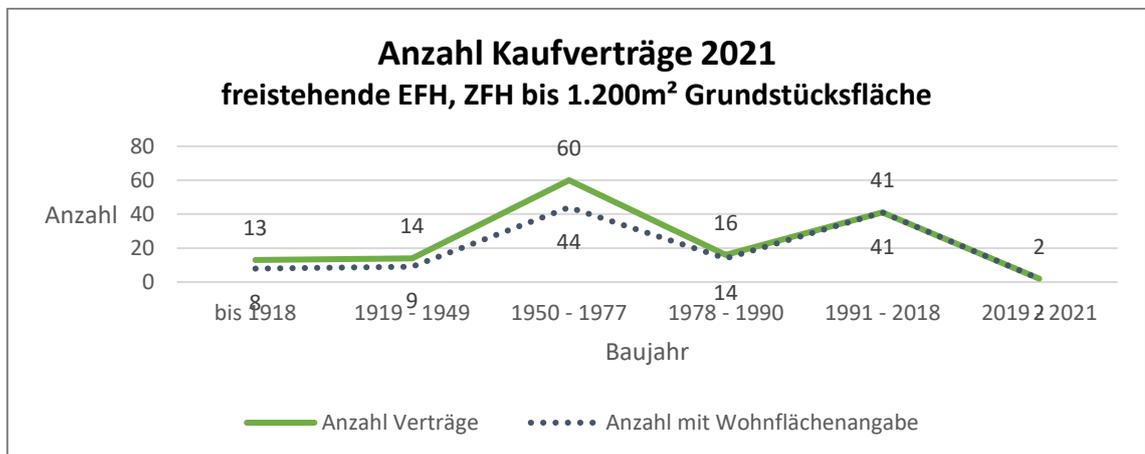


Abbildung 49: Anzahl Kauverträge 2021 - freistehende EFH, ZFH

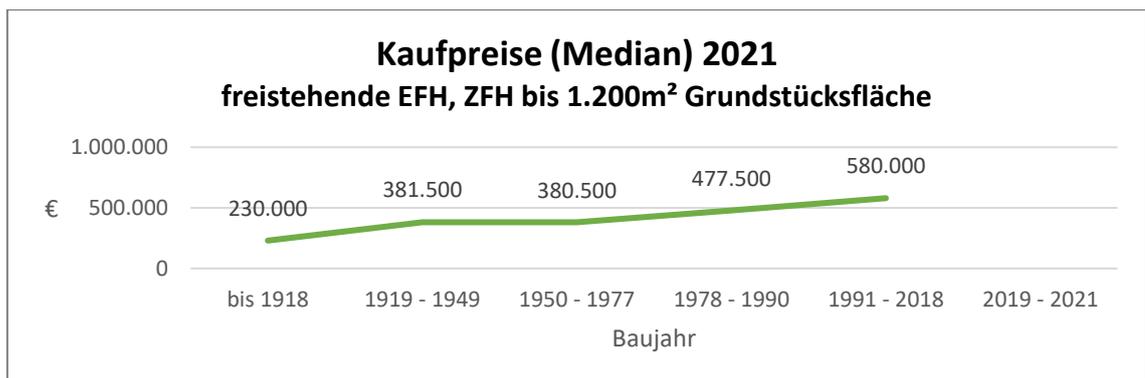


Abbildung 50: Kaufpreise 2021 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 51 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 52 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 53 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 19.

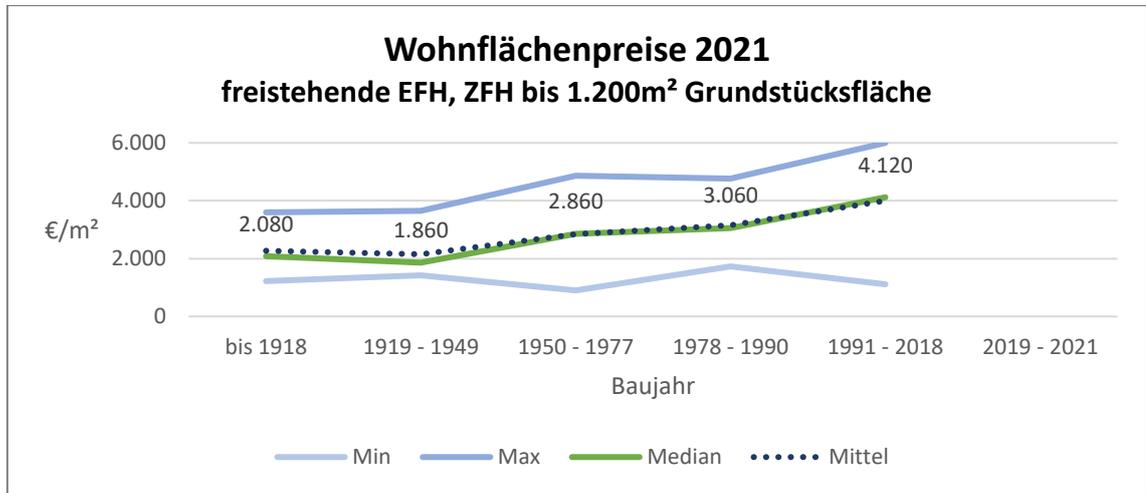


Abbildung 51: Wohnflächenpreise 2021 - freistehende EFH, ZFH

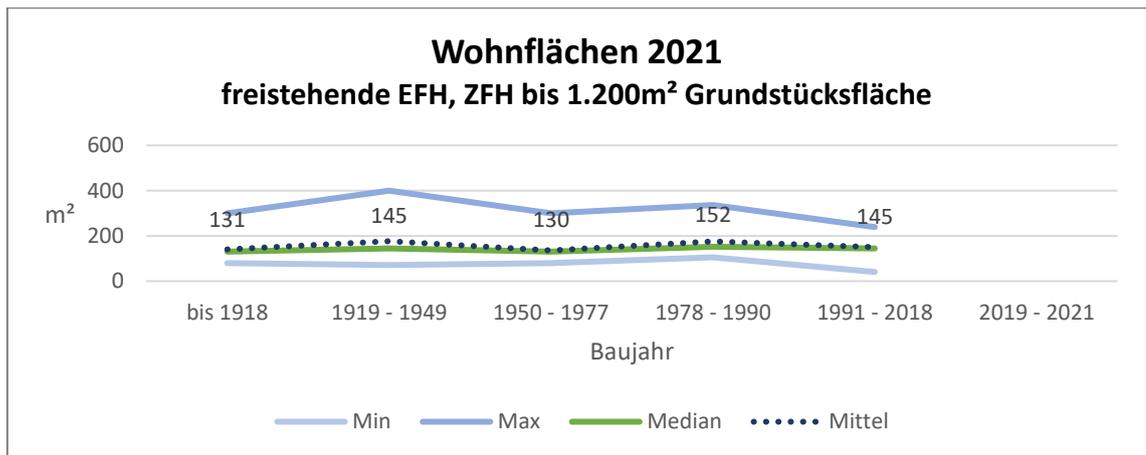


Abbildung 52: Wohnflächen 2021 - freistehende EFH, ZFH

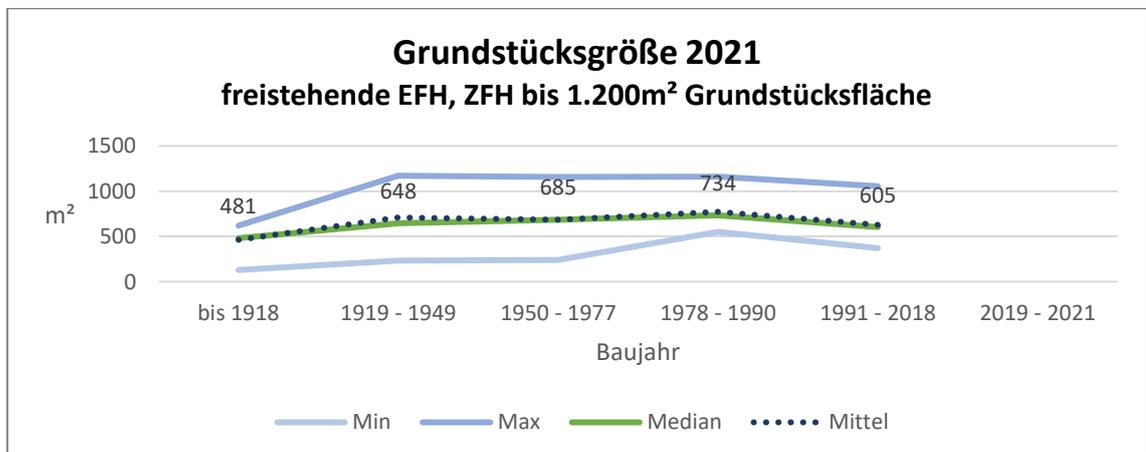


Abbildung 53: Grundstücksgrößen 2021 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2021							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	2019 - 2021
Anzahl Verträge	gesamt	13	14	60	16	41	2 ⁸
	mit Wohnflächenangabe	8	9	44	14	41	2
Kaufpreis	Median	230.000	381.500	380.500	477.500	580.000	-
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Min	<i>1.220</i>	<i>1.420</i>	900	1.730	1.110	-
	Max	<i>3.600</i>	<i>3.650</i>	4.860	4.770	6.000	-
	Mittel	<i>2.270</i>	<i>2.150</i>	2.850	3.150	4.000	-
	Median	<i>2.080</i>	<i>1.860</i>	2.860	3.060	4.120	-
Wohnfläche [m²]	Min	<i>80</i>	<i>72</i>	80	105	41	-
	Max	<i>300</i>	<i>400</i>	300	336	239	-
	Mittel	<i>141</i>	<i>177</i>	136	176	151	-
	Median	<i>131</i>	<i>145</i>	130	152	145	-
Grundstücksgröße [m²]	Min	130	235	239	551	371	-
	Max	620	1171	1159	1161	1055	-
	Mittel	463	711	686	772	630	-
	Median	481	648	685	734	605	-

Tabelle 19: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

⁸ Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2021. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

Es ist zu beachten, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kaufverträge zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können. Sie besitzen eine geringe statistische Aussagekraft.

Abbildung 54 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Insbesondere für die Baujahre „bis 1980“, „1919-1949“ sowie „1978-1990“ können aufgrund der geringen Datenlage keine weiteren Angaben gemacht werden.

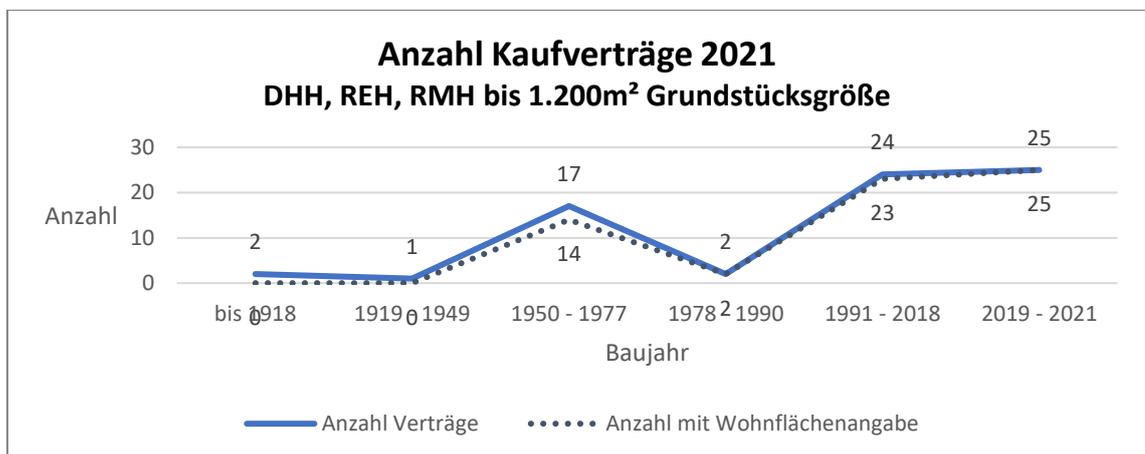


Abbildung 54: Anzahl Kaufverträge 2021 - DHH, REH, RMH

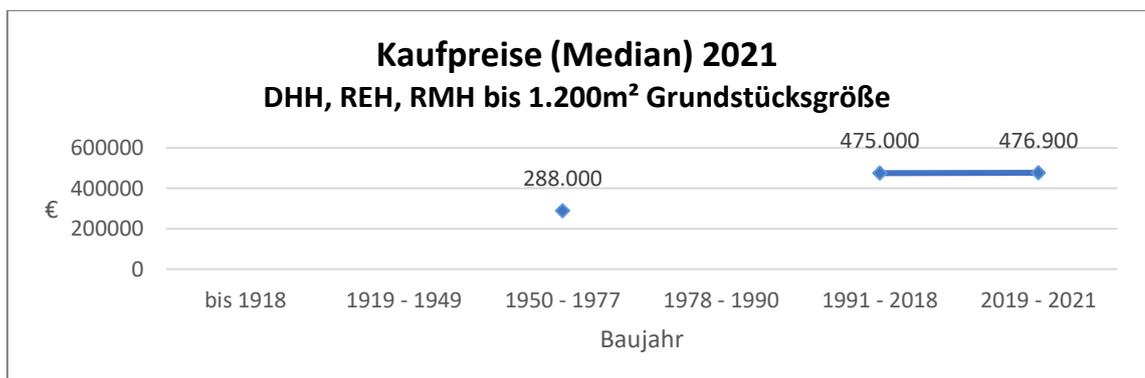


Abbildung 55: Kaufpreise 2021 - DHH, REH, RMH

Abbildung 56 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 57 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 58 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 19.

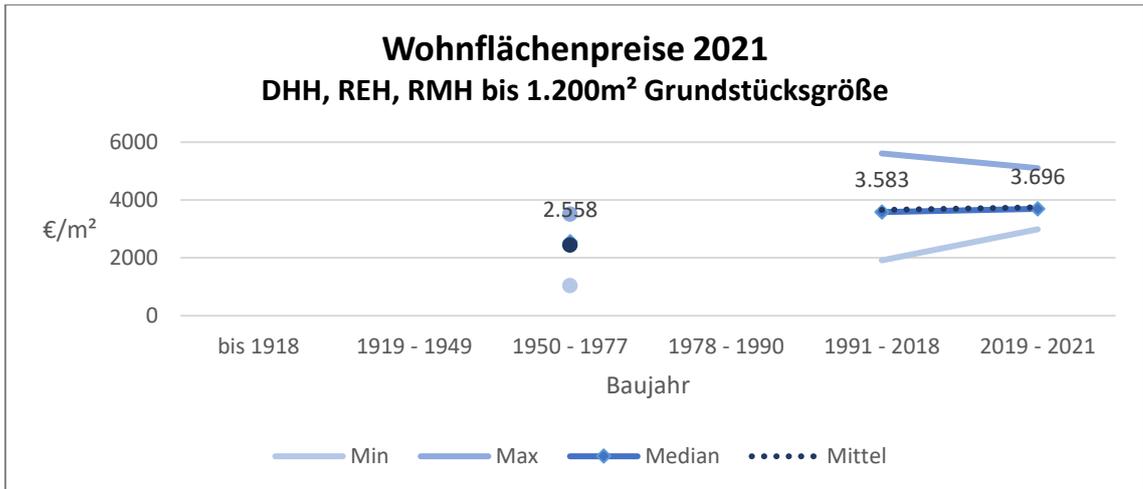


Abbildung 56: Wohnflächenpreise 2021 - DHH, REH, RMH

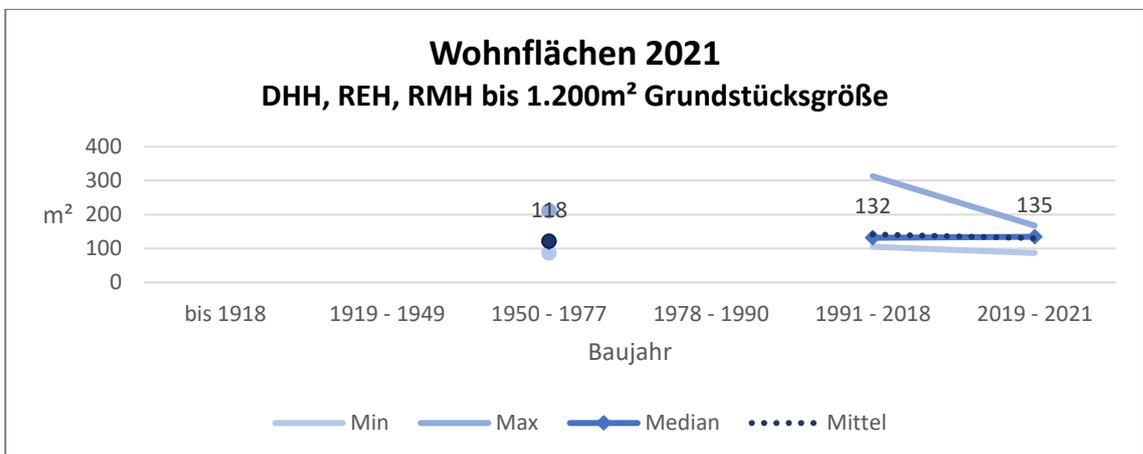


Abbildung 57: Wohnflächen 2021 - DHH, REH, RMH

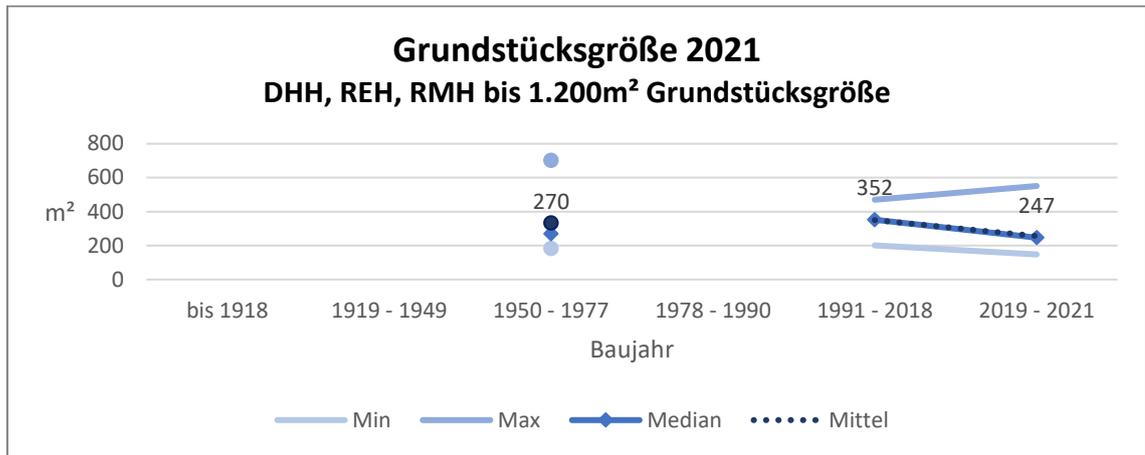


Abbildung 58: Grundstücksgrößen 2021 - DHH, REH, RMH

Doppel- und Reihenhäuser 2021							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2018	2019 - 2021
Anzahl Verträge		2	1	17	2	24	25
Kaufpreis	Median	-	-	288.000	-	475.000	476.900
	Preis je m² Wohnflä- che [€/m²]	-	-	1.040	-	1.914	2.988
Wohnflä- che [m²]	Max	-	-	3.513	-	5.610	5.102
	Mittel	-	-	2.441	-	3.657	3.748
	Median	-	-	2.558	-	3.583	3.696
Grund- stücks- größe [m²]	Min	-	-	86	-	105	87
	Max	-	-	210	-	313	167
	Mittel	-	-	121	-	141	130
	Median	-	-	118	-	132	135
Grund- stücks- größe [m²]	Min	-	-	182	-	201	148
	Max	-	-	701	-	470	551
	Mittel	-	-	332	-	350	256
	Median	-	-	270	-	352	247

Tabelle 20: Wertetabelle - DHH, REH, RMH

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche 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 Kelheim. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Das Kapitel 7.2 setzt sich anschließend genauer mit dem Markt für Eigentumswohnungen auseinander.

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert mitverkaufter Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Die folgende Tabelle 21 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen ist.

Preisanteile je Stellplatz (2021/2022)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
Bestand	4.000 €	7.500 €	10.000 €	12.000 €
Neubau	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 ebenso wie gewerblich genutztes Wohnungseigentum nicht berücksichtigt.

Es werden Erstverkäufe (Neubau) und Wiederverkäufe (Bestandsobjekte) unterschieden.

7.1 Umsatz – Wohnungseigentum

Die folgenden Abbildungen zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre, es sind nur Wohnungen enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

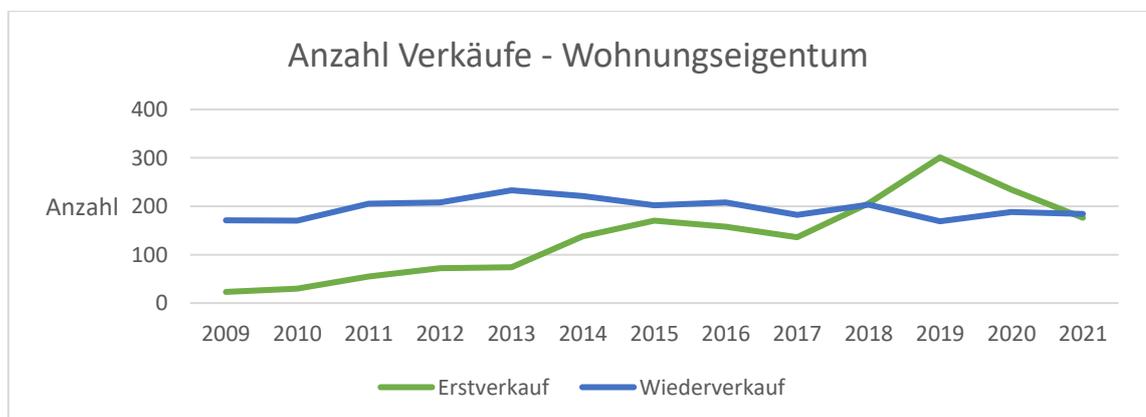


Abbildung 59: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

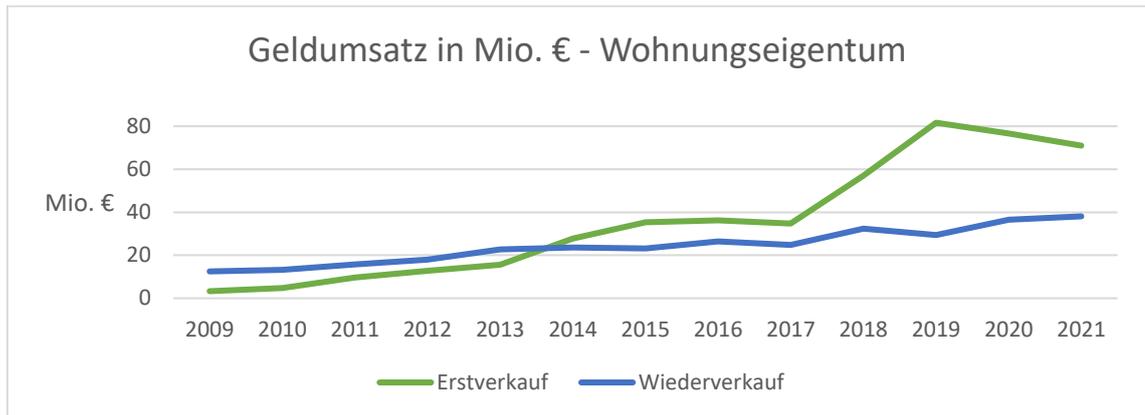


Abbildung 60: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 59 und Abbildung 60 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte. Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 22 entnommen werden.

Wohnungseigentum				
Jahr	Erstverkauf		Wiederverkauf	
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
2012	72	12,8	208	18,0
2013	74	15,6	233	22,8
2014	138	27,8	221	23,6
2015	170	35,4	202	23,2
2016	158	36,3	208	26,5
2017	136	34,7	182	24,8
2018	206	57,1	203	32,4
2019	301	81,6	169	29,4
2020	234	76,6	188	36,5
2021	176	71,0	184	38,1
Veränderung zu 2020 in %	- 24,8	- 7,3	- 2,1	+ 4,3

Tabelle 22: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

7.2 Eigentumswohnungen

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

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

Auf eine Unterteilung des Landkreises, wie bei den Bauplätzen (Kapitel 4.2, 4.3), wird verzichtet, da der Großteil der Wohnungen in den Zentren liegt.

Die auf dieser Grundlage ermittelten Indexreihen mit Basisjahr 2015 finden Sie im Kapitel 8.3.

Abbildung 61 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Wohnungen eine Größe von 45-99m² aufweisen. Kleinere Wohnungen finden sich hauptsächlich unter den Wiederverkäufen. Der Großteil der verkauften Wohnungen mit über 100m² Wohnfläche sind Neubauten.

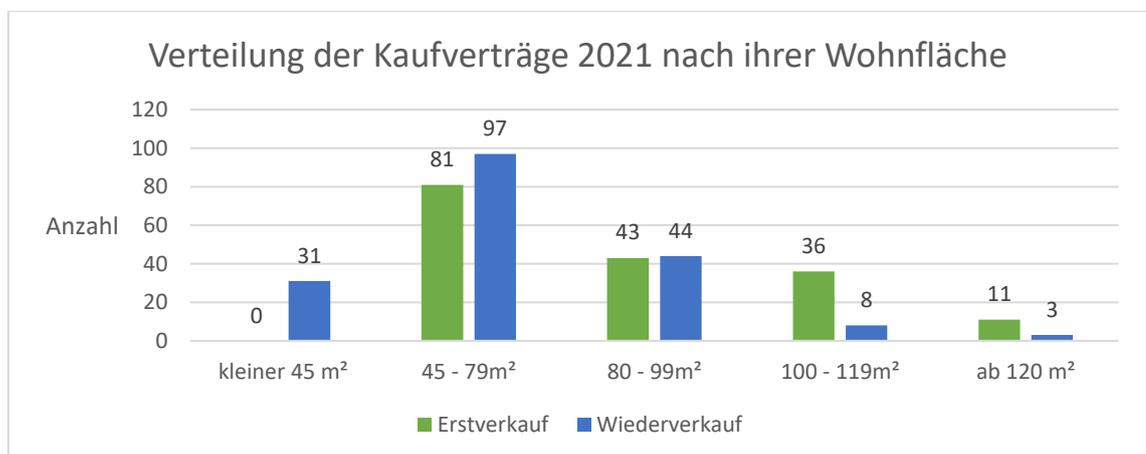


Abbildung 61: Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Größe

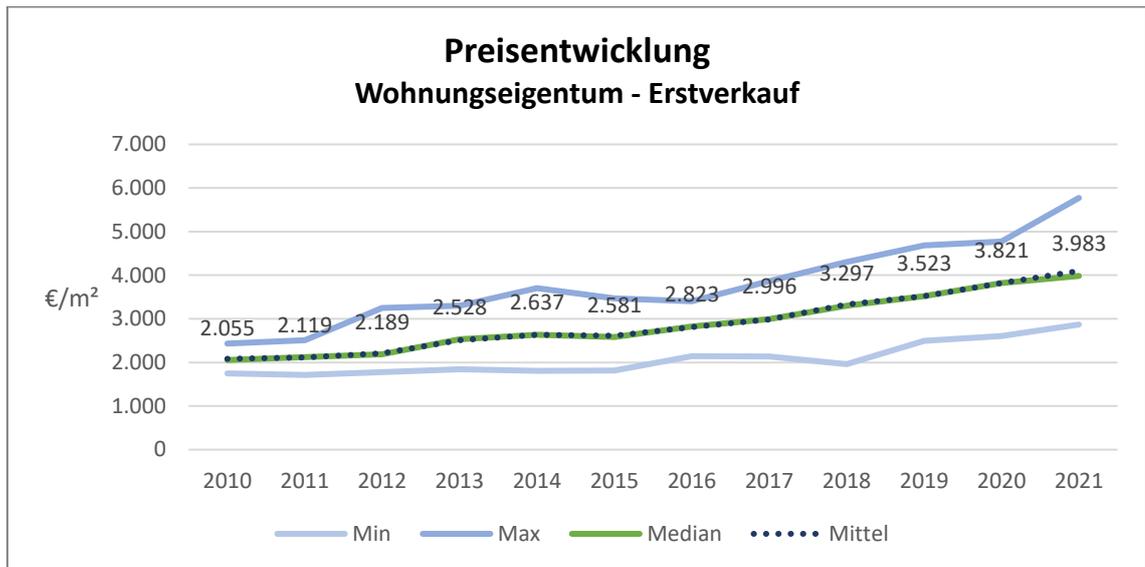
Erstverkauf:

Abbildung 62: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m² (2010) auf 3.983 €/m² (2021) erfährt er einen Anstieg um 94%.

Abbildung 63 zeigt die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen. Tabelle 23 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

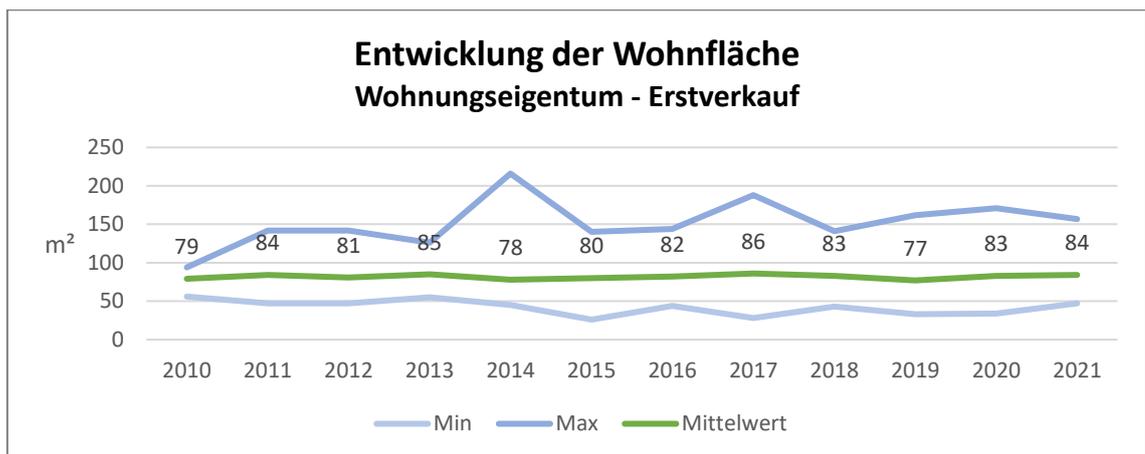


Abbildung 63: Entwicklung der Wohnungsgröße für Neubauwohnungen

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ² WFL]			Mittlere Wohnfläche [m ²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2012	71	1.775 - 3.248	2.189	2.212	81	
2013	70	1.846 - 3.300	2.528	2.508	85	
2014	137	1.808 - 3.700	2.637	2.632	78	
2015	165	1.813 - 3.469	2.581	2.611	80	
2016	158	2.146 - 3.401	2.823	2.811	82	
2017	135	2.136 - 3.867	2.996	2.989	86	
2018	206	1.961 - 4.300	3.297	3.331	83	
2019	301	2.498 - 4.684	3.523	3.523	77	
2020	259	2.608 - 4.769	3.821	3.822	83	
2021	171	2.869 - 5.772	3.983	4.097	84	
Veränderung zu 2020 in %	- 34,0	+ 10,0 + 21,0	+ 4,2	+ 7,2	+ 1,2	

Tabelle 23: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - für Erstverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Wiederverkauf:

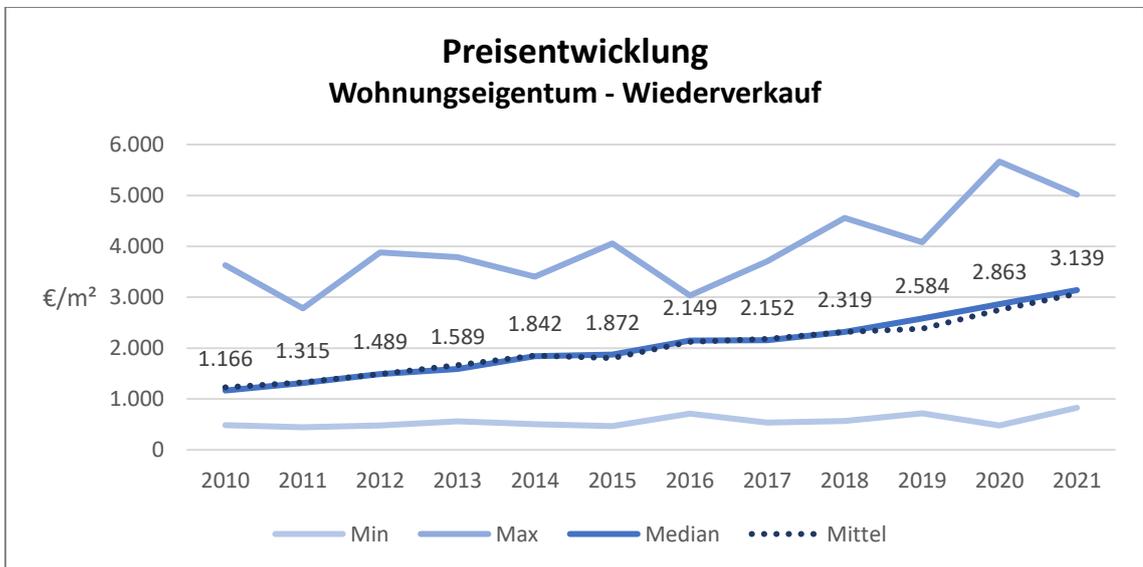


Abbildung 64: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu. Von 1.166 €/m² (2010) auf 3.139 €/m² (2021) erfährt er einen Anstieg um 169%.

Abbildung 65 zeigt die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen, Tabelle 24 die einzelnen Zahlen sowie die prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

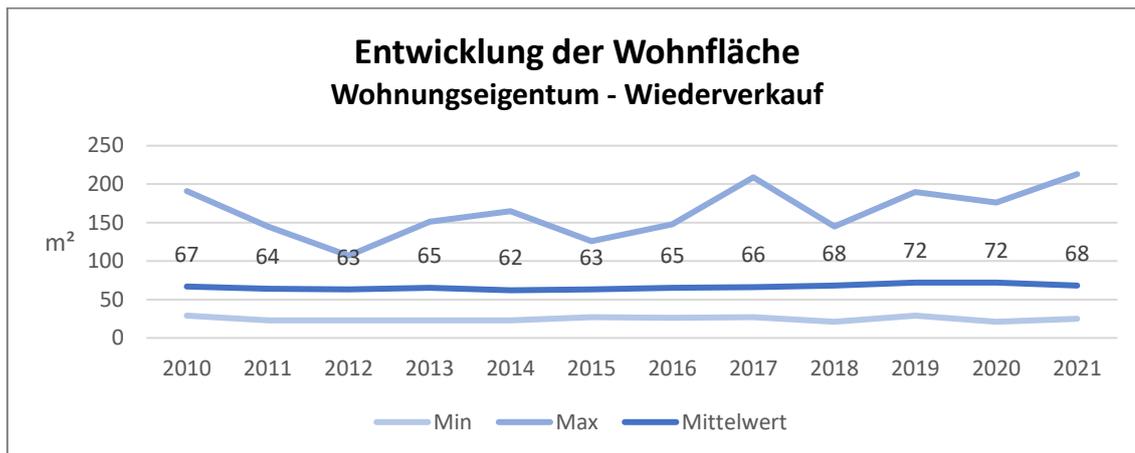


Abbildung 65: Entwicklung der Wohnfläche für Wiederverkäufe

Wohnungseigentum - Wiederverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m² WFL]				Mittlere Wohnfläche [m²]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2011	135	444	- 2.781	1.315	1.323	64	
2012	112	481	- 3.883	1.489	1.492	63	
2013	145	558	- 3.787	1.589	1.666	65	
2014	145	503	- 3.403	1.842	1.855	62	
2015	112	466	- 4.054	1.872	1.801	63	
2016	117	712	- 3.032	2.149	2.126	65	
2017	157	536	- 3.705	2.152	2.182	66	
2018	198	565	- 4.555	2.319	2.318	68	
2019	166	719	- 4.078	2.584	2.379	72	
2020	186	479	- 5.666	2.863	2.748	72	
2021	183	827	- 5.017	3.139	3.068	68	
Veränderung zu 2020 in %	- 1,6	+ 72,7	- 11,5	+ 9,6	+ 11,6	- 5,6	

Tabelle 24: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Wiederverkauf

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

8. Indexreihen

8.1 Wohnbauflächen

Neue Landkreiseinteilung

Die Indexreihen für Wohnbauflächen wurden auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertungen in den Kapiteln 4.2 bzw. 4.3 getrennt in zwei verschiedene Lagen abgeleitet. Als **Basis** dient das Jahr **2015**. Im Zuge stabiler Kaufzahlen wurden immer zwei Jahrgänge zusammen ausgewertet, sodass sich als Stichtag der 01.01. des jeweils angegebenen Jahres ergibt.

Die neue Landkreiseinteilung finden Sie in Abbildung 12 (Kapitel 4).

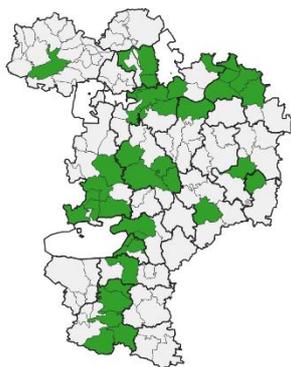
Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	01.01. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Siehe Unterkapitel
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 150m² bis 1.200m² - ohne vergünstigte Veräußerungen - inklusive Abbruchobjekte, sofern Abbruchabsicht und Abbruchkosten bekannt (entsprechende Kaufpreisbereinigung) - Geplante Nutzung: individuelles Wohnen, soweit bekannt - Neue Baugebiete: Gewichtung der Verkäufe
<i>Bezugsgröße</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag basierend auf Grundbuch
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 25: Übersicht Auswertung

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr. Entsprechend ändert sich der Stichtag hier zu 30.09.2021

8.1.1 WI - Lage 1



Verwaltungseinheit:	davon enthaltene Gemarkungen:
Stadt Abensberg	Abensberg, Arnhofen, Offenstetten, Sandharlanden
Markt Bad Abbach	Bad Abbach, Lengfeld, Oberndorf, Peising, Poikam
Gmde. Elsendorf	Ratzenhofen
Gmde. Herrngiersdorf	Langquaid
Gmde. Ihrlerstein	Neukelheim, Walddorf
Stadt Kelheim	Affeking, Gronsdorf, Kelheim, Kelheimwinzer, Lohstadt, Weltenburg
Markt Langquaid	Langquaid
Stadt Mainburg	Lindkirchen, Mainburg, Meilenhofen, Sandelzhausen, Steinbach
Stadt Neustadt a.d. Donau	Bad Gögging, Mauern, Mühlhausen, Neustadt, Schwaig
Stadt Riedenburg	Riedenburg
Markt Rohr i. NB	Rohr
Gmde. Saal a.d. Donau	Saal
Markt Siegenburg	Siegenburg, Staudach
Gmde. Train	Staudach, Train

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr. Entsprechend ändert sich der Stichtag hier zu 30.09.2021

Wohnbauflächen – Lage 1						
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr	
2011	231	77 - 191	121	84,0		
2012	261	76 - 200	120	83,3	- 0,8	
2013	235	72 - 220	126	87,5	+ 5,0	
2014	200	79 - 220	137	95,1	+ 8,7	
2015	182	88 - 256	144	100,0	+ 5,1	
2016	174	88 - 271	142	98,6	- 1,4	
2017	143	89 - 310	153	106,3	+ 7,7	
2018	138	99 - 319	173	120,1	+ 13,1	
2019	132	101 - 393	197	136,8	+ 13,9	
2020	108	148 - 468	258	179,2	+ 31,0	
2021	115	144 - 502	269	186,8	+ 4,3	
2022* vorläufig	96	147 - 540	270	187,5	+ 0,4	

Tabelle 26: Indexreihe Wohnbauflächen – Lage 1; Basis 2015

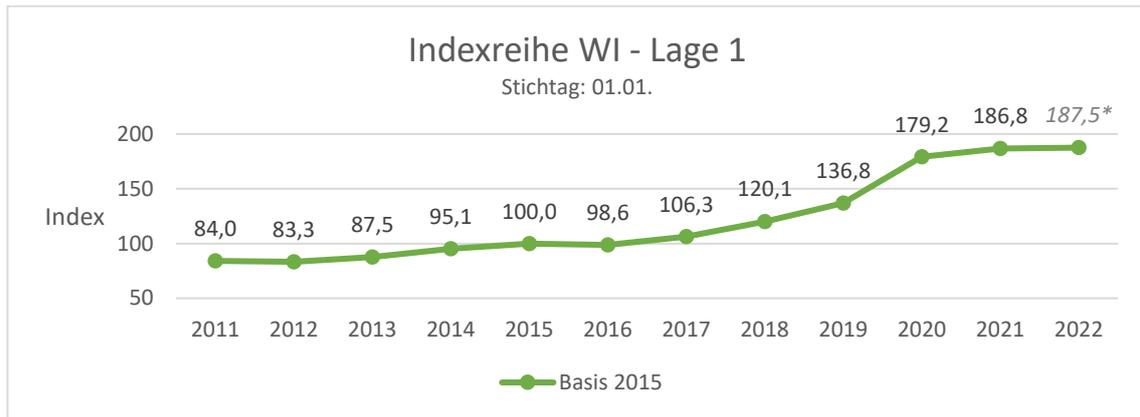
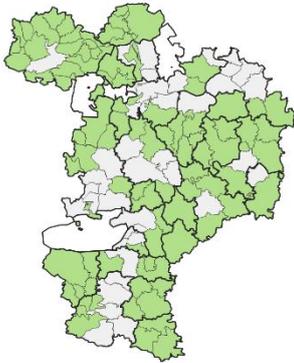


Abbildung 66: Indexreihe Wohnbauflächen – Lage 1; Basis 2015

8.1.2 WI - Lage 2



Räumlicher Bezug:

Alle Gemarkungen, die in Lage 1 nicht enthalten sind.

(*) Die Auswertung für 2022 ist vorläufig, sie enthält aus 2022 nur Kauffälle aus dem ersten Halbjahr. Entsprechend ändert sich der Stichtag hier zu 30.09.2021

Wohnbauflächen – Lage 2					
Jahr	Anzahl gewichtet	Preisspanne (90% der Werte)	Median [€/m ²]	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2011	94	44 - 112	83	87,4	
2012	93	51 - 116	86	90,5	+ 3,6
2013	97	54 - 119	86	90,5	0,0
2014	102	55 - 132	89	93,7	+ 3,5
2015	99	55 - 135	95	100,0	+ 6,7
2016	97	54 - 130	100	105,3	+ 5,3
2017	91	73 - 169	110	115,8	+ 10,0
2018	84	77 - 169	126	132,6	+ 14,5
2019	77	74 - 190	130	136,8	+ 3,2
2020	73	75 - 200	150	157,9	+ 15,4
2021	67	95 - 245	157	165,3	+ 4,7
2022* vorläufig	50	98 - 284	167	175,8	+ 6,4

Tabelle 27: Indexreihe Wohnbauflächen – Lage 2; Basis 2015

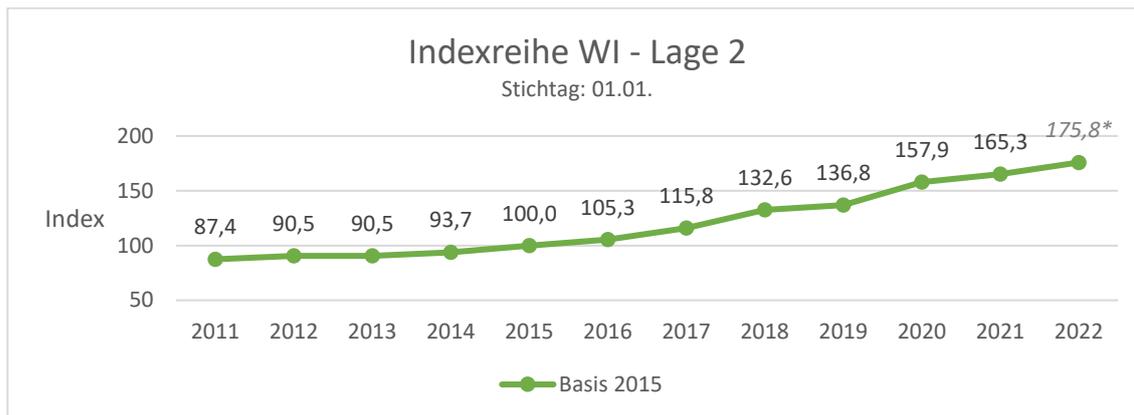


Abbildung 67: Indexreihe Wohnbauflächen – Lage 2; Basis 2015

8.2 Ackerland

Die Indexreihe für reines Ackerland ergänzt die Auswertungen zum Ackerland aus Kapitel 5.2 um die Ableitung der Indexreihe. Die Stichprobe und vorgenommenen Auswertungskriterien finden Sie in der folgenden Tabelle.

Übersicht Auswertung	
<i>Stichtag</i>	30.06. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Landkreis Kelheim
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: reines Ackerland - Grundstücksgröße: mindestens 1.000 m²
<i>Bezugsgröße</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²]: Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag basierend auf Grundbuch
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 28: Übersicht Auswertung Indexreihe Ackerland

Ackerland					
Jahr	Anzahl	Preisspanne	Median €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	54	2,00 - 5,50	3,00	100	
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	126,7	+ 26,7
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	140,0	+ 10,5
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	145,0	+ 3,6
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	196,7	+ 35,6
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	183,3	- 6,8
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	213,3	+ 16,4
2017	42	2,50 - 14,45	7,80	260,0	+ 21,9
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	320,0	+ 23,1
2019	52	4,00 - 18,00	10,00	333,3	+ 4,2
2020	49	4,05 - 18,00	10,00	333,3	0,0
2021	32	5,10 - 16,50	10,35	345,0	+ 3,5

Tabelle 29: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

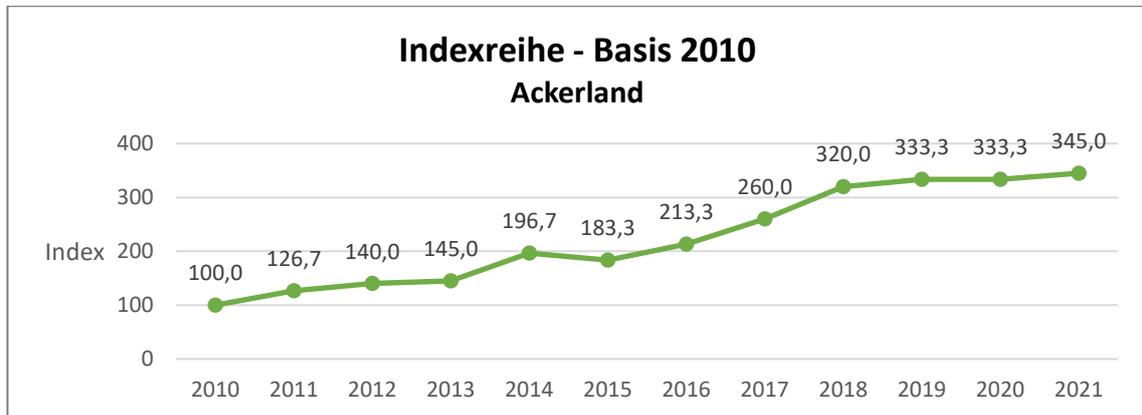


Abbildung 68: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

8.3 Wohnungseigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 7.2 abgeleitet.

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

Übersicht Auswertung

<i>Stichtag</i>	30.06. des jeweiligen Jahres
<i>Räumlicher Bezug</i>	Landkreis Kelheim
<i>Datengrundlage und Stichprobe</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nutzung: Wohnnutzung - <u>Erstverkauf</u>: Gewichtung der Verkäufe aus derselben Wohnanlage vom selben Verkäufer
<i>Bezugsgröße</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€]: Bereinigt um Inventar sowie KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. pauschaler Wertansatz) - Wohnfläche [m²]: Gemäß Bauakte bzw. Kaufvertrag
<i>Ermittlungsmethodik</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median

Tabelle 30: Übersicht Auswertung Indexreihen Wohnungseigentum

Erstverkauf:

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl	Preisspanne		Median €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	29	1.750	- 2.432	2.055	79,6	
2011	55	1.713	- 2.506	2.119	82,1	+ 3,1
2012	71	1.775	- 3.248	2.189	84,8	+ 3,3
2013	70	1.846	- 3.300	2.528	97,9	+ 15,5
2014	137	1.808	- 3.700	2.637	102,2	+ 4,3
2015	165	1.813	- 3.469	2.581	100,0	- 2,1
2016	158	2.146	- 3.401	2.823	109,4	+ 9,4
2017	135	2.136	- 3.867	2.996	116,1	+ 6,1
2018	206	1.961	- 4.300	3.297	127,7	+ 10,0
2019	301	2.498	- 4.684	3.523	136,5	+ 6,9
2020	259	2.608	- 4.769	3.821	148,0	+ 8,5
2021	171	2.869	- 5.772	3.983	154,3	+ 4,2

Tabelle 31: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

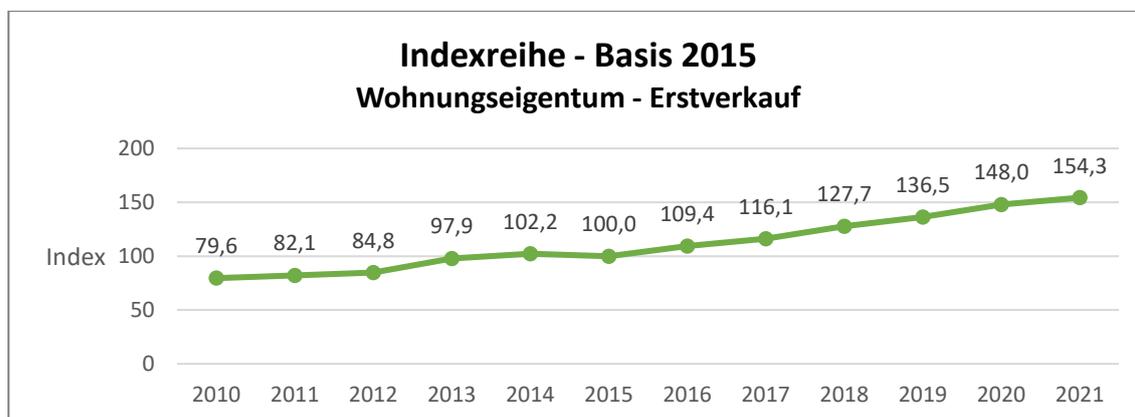


Abbildung 69: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

Wiederverkauf:

Wohnungseigentum - Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	96	487	- 3.629	1.166	62,3	
2011	135	444	- 2.781	1.315	70,2	+ 12,8
2012	112	481	- 3.883	1.489	79,5	+ 13,2
2013	145	558	- 3.787	1.589	84,9	+ 6,7
2014	145	503	- 3.403	1.842	98,4	+ 15,9
2015	112	466	- 4.054	1.872	100,0	+ 1,6
2016	117	712	- 3.032	2.149	114,8	+ 14,8
2017	157	536	- 3.705	2.152	115,0	+ 0,1
2018	198	565	- 4.555	2.319	123,9	+ 7,8
2019	166	719	- 4.078	2.584	138,0	+ 11,4
2020	186	479	- 5.666	2.863	152,9	+ 10,8
2021	183	827	- 5.017	3.139	167,7	+ 9,6

Tabelle 32: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

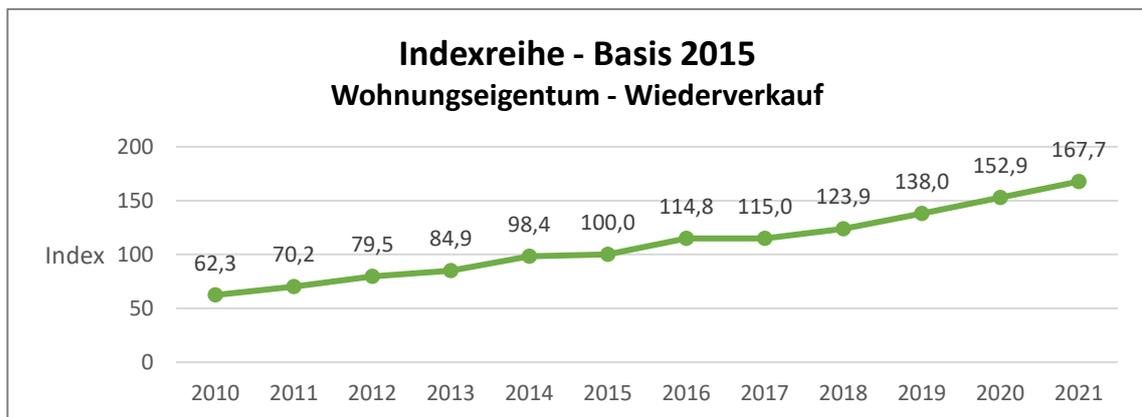


Abbildung 70: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung und Veröffentlichung der letzten Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf die Jahre 2019, 2020 sowie das 1.Halbjahr 2021 finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2020“. Diesen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes: www.landkreis-kelheim.de/gutachterausschuss [11.05.2022].

Die Auswertung und Veröffentlichung der Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt im 2-Jahres-Turnus.

10. Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren)

10.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung der Vergleichsfaktoren, die Gebäundefaktoren, für Ein- und Zweifamilienhäuser bezogen auf die Jahre 2019, 2020 sowie das 1.Halbjahr 2021 finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2020“. Diesen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes: www.landkreis-kelheim.de/gutachterausschuss [11.05.2022].

Die Auswertung und Veröffentlichung der Vergleichsfaktoren, Gebäundefaktoren, für Ein- und Zweifamilienhäuser erfolgt parallel zu den Sachwertfaktoren im 2-Jahres-Turnus.

10.2 Eigentumswohnungen

Im Zuge des neuen Hauptfeststellungszeitpunktes der Grundsteuer wurde ein neuer Stichtag für die Bodenrichtwerte festgelegt. Entsprechend hat der Gutachterausschuss für diesen Bodenrichtwerte abgeleitet und beschlossen. Künftig werden Bodenrichtwerte wieder im Zwei-Jahres-Turnus jeweils zum neuen Stichtag 01.01. abgeleitet. Aufgrund der Umstellung musste die Fortführung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum leider entfallen.

Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Statistik kommunal 2021

Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2022

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040

Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Adobe Stock © Bernd Leitner

