



Wir sind
**Landkreis
Kelheim**

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim

2020



Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim zum Stichtag 31.12.2020, Gebäude- und Sachwertfaktoren inklusive 1. Halbjahr 2021

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:	Dezember 2021

Grußwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

wir freuen uns, Ihnen den neuen Grundstücks- und Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim bereitstellen zu dürfen. Er soll Ihnen einen Einblick in die Zahlen, Preisniveaus und Entwicklungen auf den lokalen Immobilien- und Grundstücksmarkt geben.

Der Gutachterausschuss ist ein 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 als durchschnittliche Lagewerte soll dieser Bericht einen Beitrag zu mehr Transparenz am Grundstücksmarkt leisten.

Neben den jährlich fortgeführten Indexreihen, können nun erstmals Vergleichsfaktoren, die Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser, bereitgestellt werden. Daneben liegt die neue Auswertung der Sachwertfaktoren für diese vor.

Kurzum soll dieser Bericht Ihnen allen einen ersten oder auch vertiefenden Einblick in unseren lokalen Grundstücksmarkt geben.

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	20
4.1 Umsatz – baureifes Land.....	20
4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Zentren.....	24
4.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH– übriger Landkreis.....	26
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	60
8.1 Wohnbauflächen.....	60
8.2 Ackerland	62
8.3 Wohnungseigentum	63

9.	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	65
9.1	Modellparameter	66
9.2	Stichprobe	67
9.3	Werteinflüsse	71
9.4	Qualität des Modells	71
9.5	Berechnung	72
9.6	Weitere Grafiken zum Plausibilisieren	75
10.	Vergleichsfaktoren (Gebäundefaktoren)	77
10.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	78
10.1.1	Modellparameter	78
10.1.2	Stichprobe	79
10.1.3	Werteinflüsse	83
10.1.4	Qualität des Modells	83
10.1.5	Berechnung	84
10.1.6	weitere Grafiken zum Plausibilisieren	86
10.2	Eigentumswohnungen	87
	Quellen und Bildnachweise	88

Abkürzungsverzeichnis

boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
GF	Gebäundefaktor
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. Kanal, Entwässerung, ...) sind im Kaufpreis enthalten.
--------------------------------------	---

Statistische Kenngrößen

Bestimmtheitsmaß R²:

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
2. Quartil = Median
 50% der Werte sind kleiner oder gleich dem 2. Quartil
 50% der Werte sind größer oder gleich dem 2. Quartil

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

- 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 Erbbauvertragsverträge, 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 § 13 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 Verkehrsverbindungen des Landkreises über Straße (Autobahn A93), Schiene (DB-Strecke Ingolstadt-Regensburg) und Wassersstraße (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 123.058² Einwohnern besiedelt (Stand 31.12.2019).

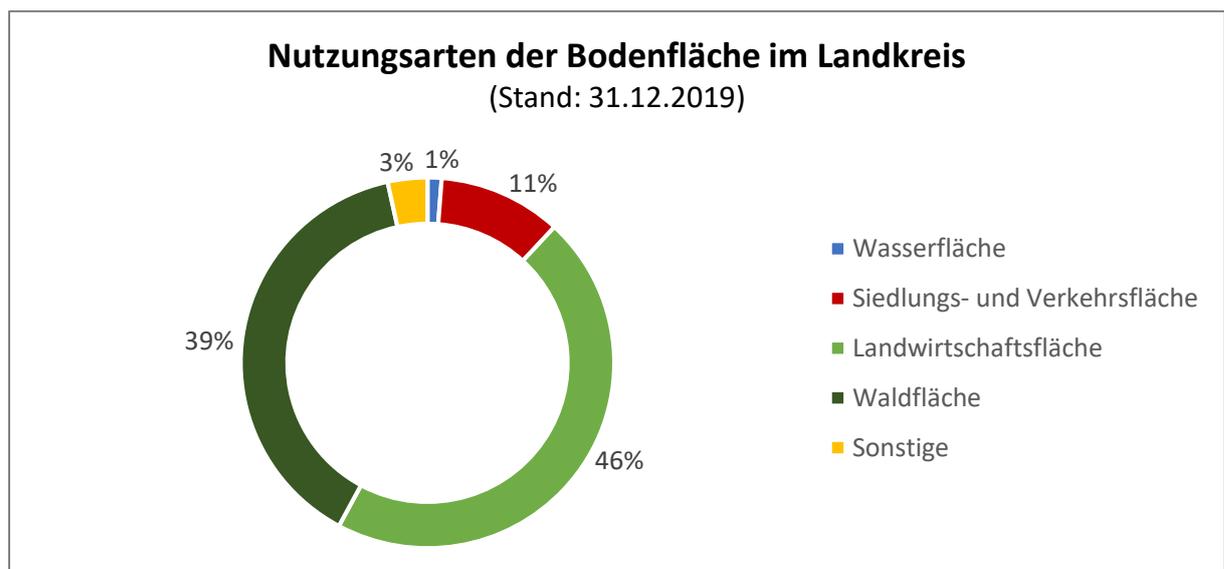


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Landkreis Kelheim

² <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (04.02.2021)



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	40.237 ³ (Stand: 30.06.2019)
Arbeitslosenquote 2020	2,9 % 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.

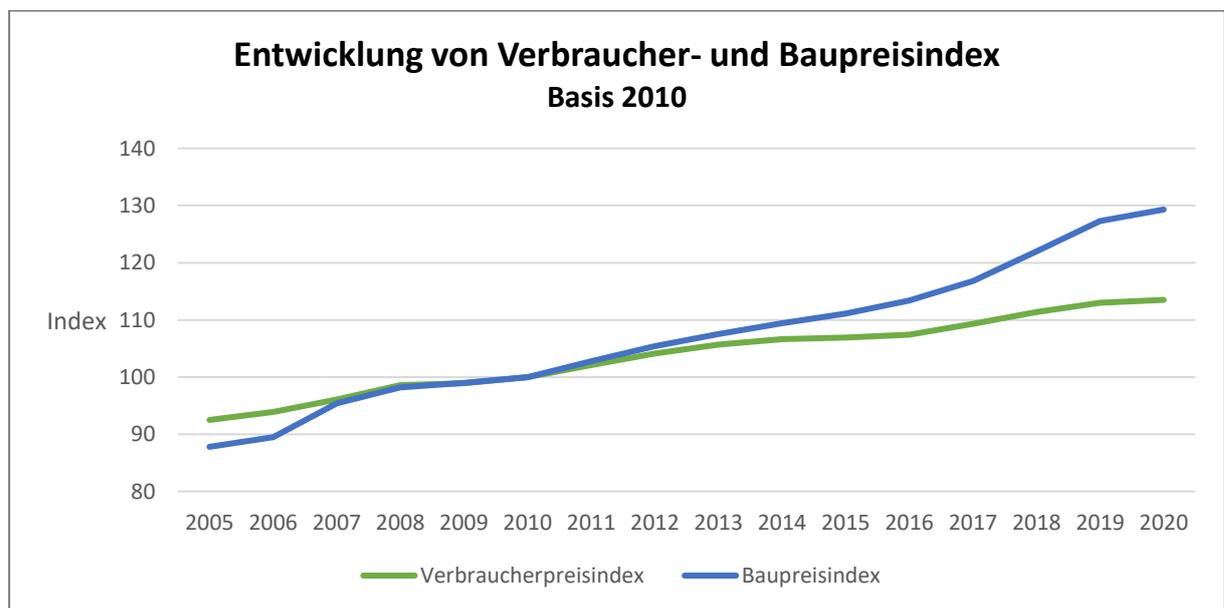


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2020 ^{5 6}

³ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Landkreis Kelheim

⁴ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Kelheim-Nav.html> (04.02.2021)

⁵ https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html (04.02.2021)

⁶ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (04.02.2021)

Demographische Entwicklung im Landkreis:

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2020 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2019 bis 2039 aufgestellt.

Der Landkreis Kelheim ist ein Zuzugslandkreis, es wird eine Bevölkerungszunahme um 7,2% von 123.058 Einwohnern (2019) auf ca. 132.000 (2039) erwartet. Im Vergleich dazu, wird für den gesamten Regierungsbezirk Niederbayern ein Anstieg der Bevölkerung um 4,0% vorausgesagt. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Kelheim an dritter Stelle, nach der kreisfreien Stadt Landshut (+10,1%) und dem Landkreis Landshut (+9,7%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 43,0 Jahren (2019) auf 45,9 Jahre (2039) erwartet.

Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2019 und prognostiziert für 2039.⁷

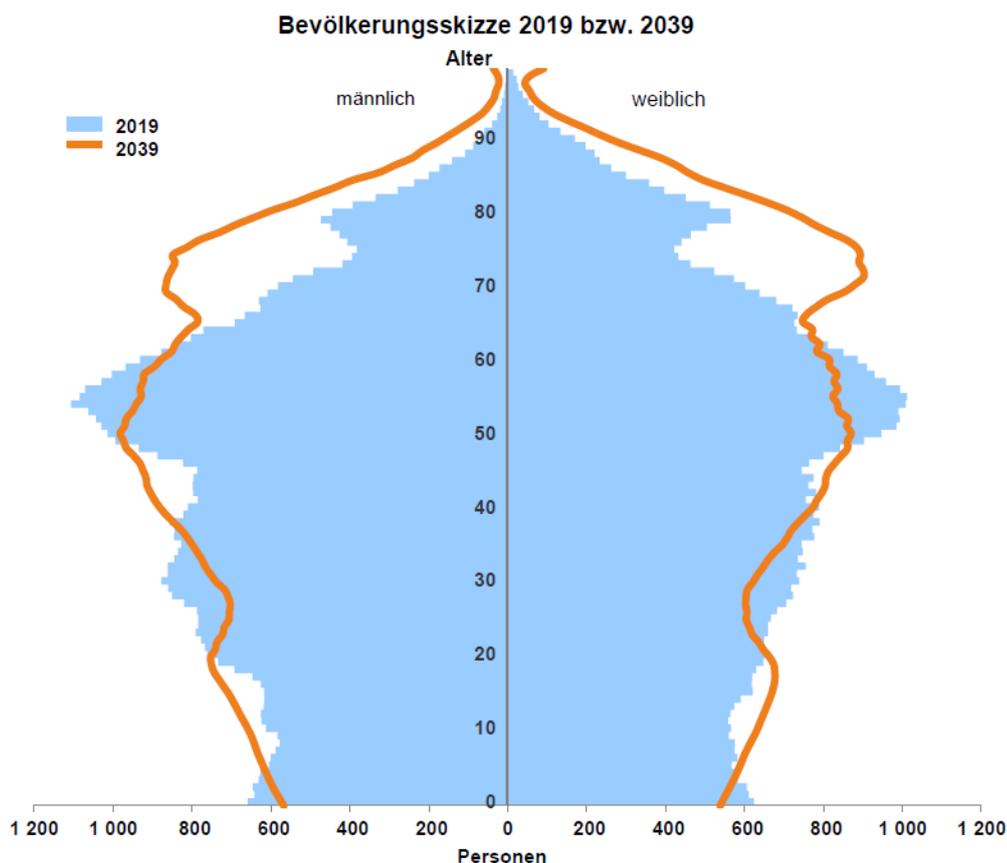


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Kelheim; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020, S. 8-9

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.

Verwandschaftsverkäufe 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 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Kelheim der letzten Jahre dar. Während der Geldumsatz 2020 weiter auf 409 Millionen Euro ansteigt, nimmt der Flächenumsatz um 15,2% auf 395 ha zu. Die Anzahl der Verträge steigt um 2,0% auf 1.532 Urkunden.

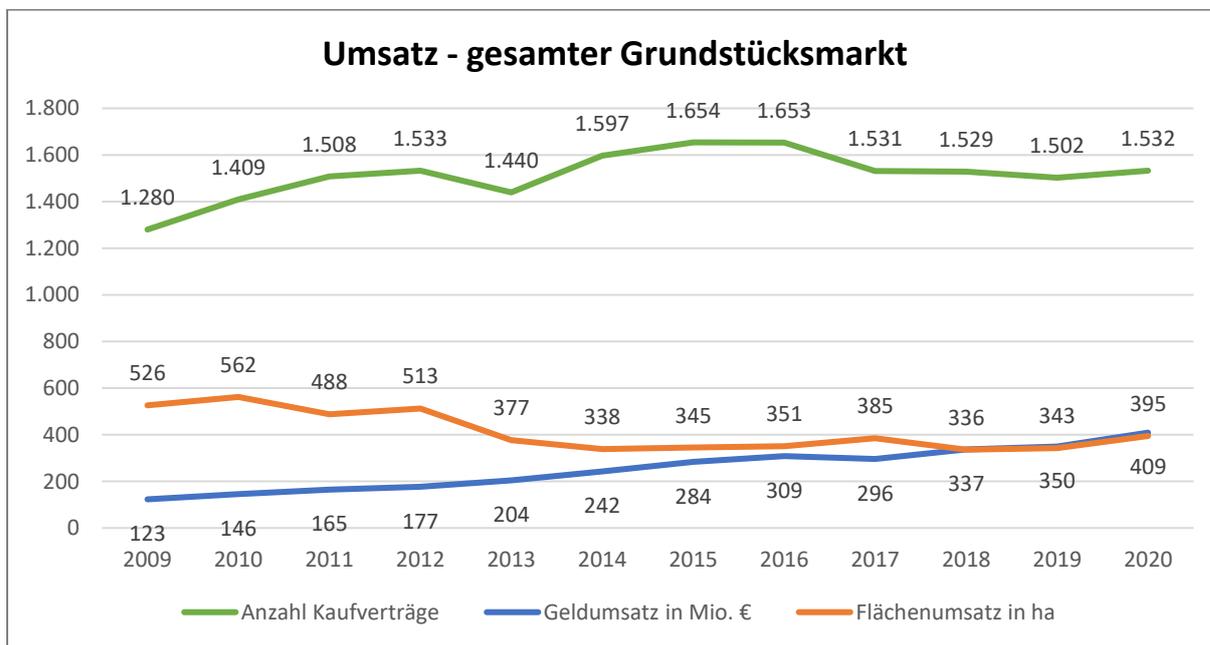


Abbildung 6: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	1.409	146	562
2011	1.508	165	488
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 2,0	+ 16,9	+ 15,2

Tabelle 1: Wertetabelle – Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2020 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

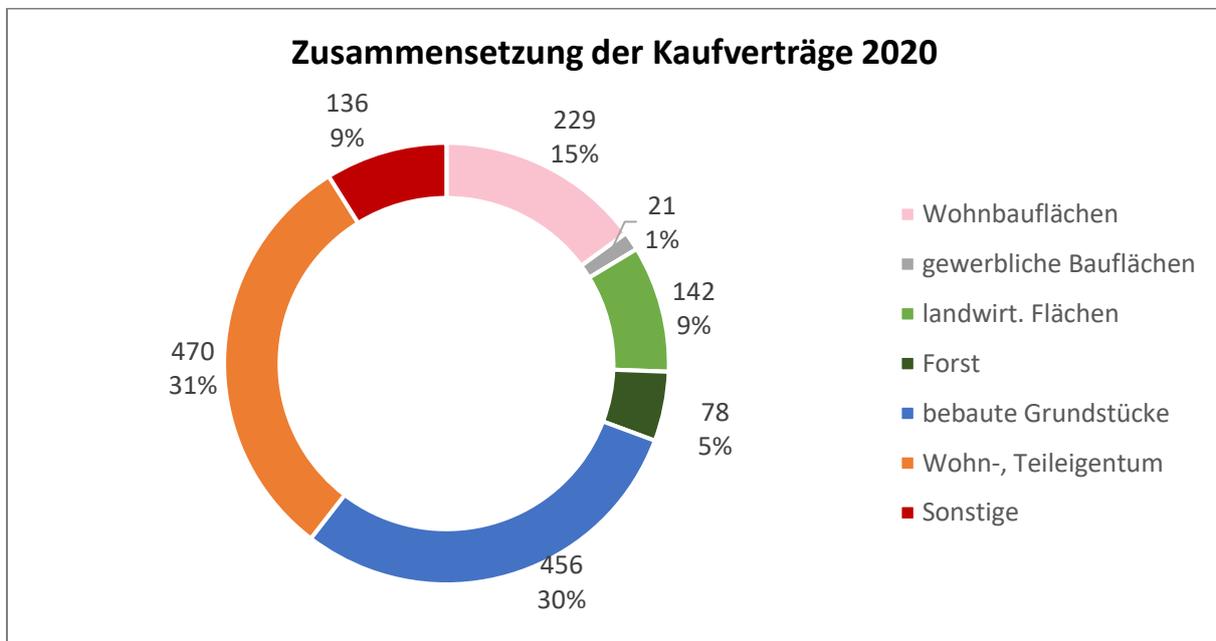


Abbildung 7: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2020

Über 60% der Kaufverträge entfallen 2020 auf bebaute Grundstücke (30%) und Wohnungseigentum (31%). Damit übersteigen die Wohnungsverkäufe erneut die Verkäufe über bebaute Grundstücke. Wenn auch der Unterschied geringer wird.

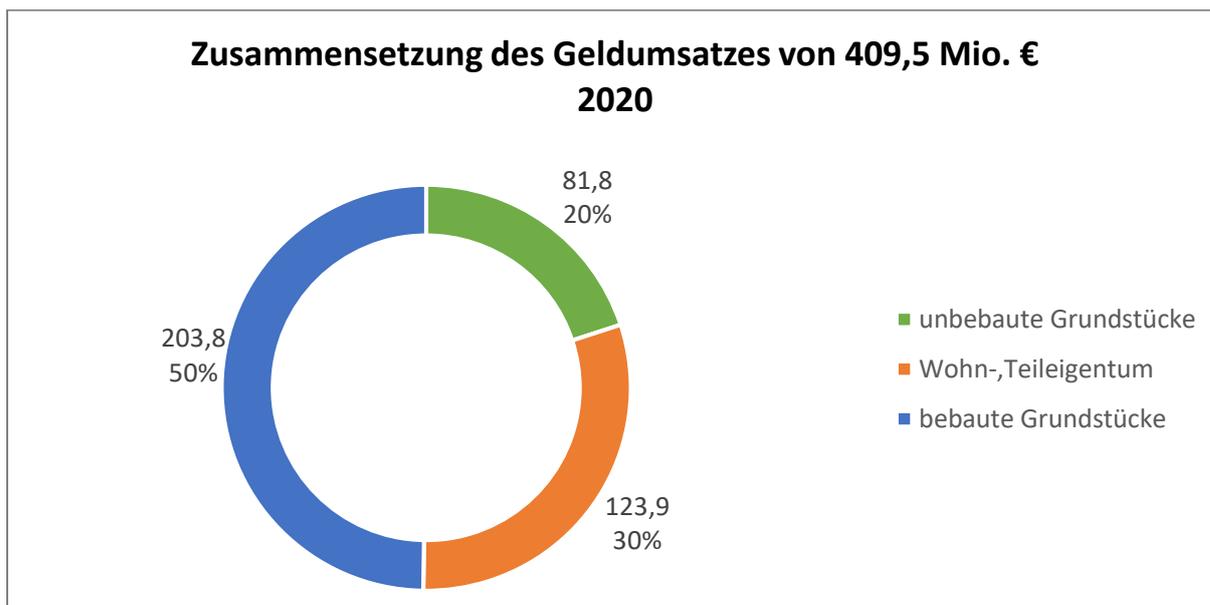


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2020

Abbildung 8 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2020 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2020 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz-entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2020	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
Unbebaute Grundstücke	606	+ 9,0	↗	81,8	+ 10,4	↗	314,6	+ 6,2	↗
<i>Davon:</i>									
Wohnbauland	229	+ 22,5	↗	48,1	+ 39,8	↗	18,8	+ 7,4	↗
Gewerbebauland	21	- 8,7	↘	4,9	+ 2,1	↗	6,1	+ 3,4	↗
Landwirtschaftliche Flächen	142	+ 10,9	↗	15,3	- 0,6	↔	164,0	+ 6,1	↗
Forstflächen	78	+ 36,8	↗	4,6	+ 24,3	↗	99,9	+ 17,8	↗
Bebaute Grundstücke	456	+ 9,4	↗	203,8	+ 34,8	↗	79,9	+ 70,4	↗
Wohnungs- und Teileigentum	470	- 11,2	↘	123,9	- 0,5	↔	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2020 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

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

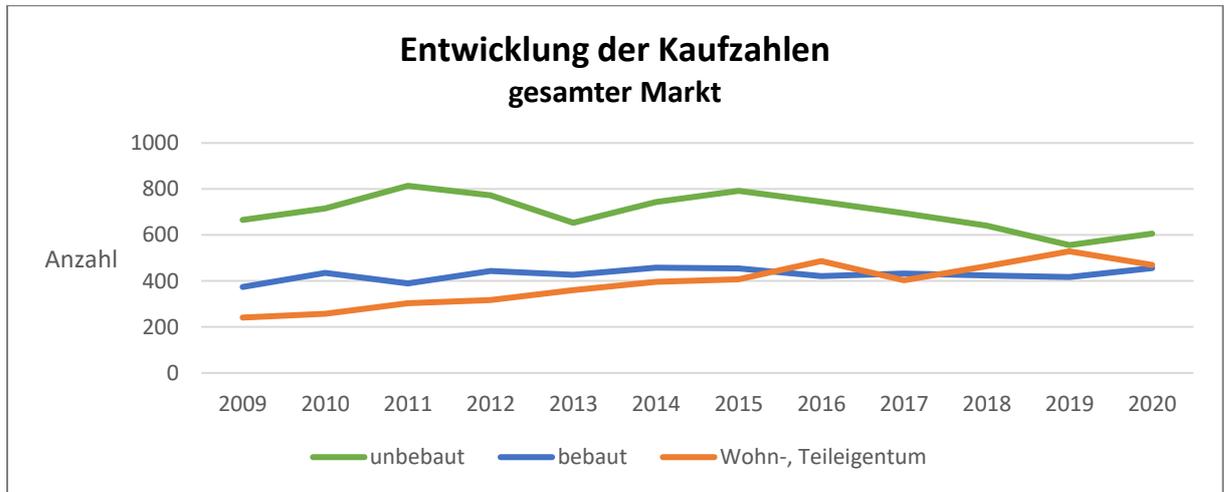


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen der letzten Jahre

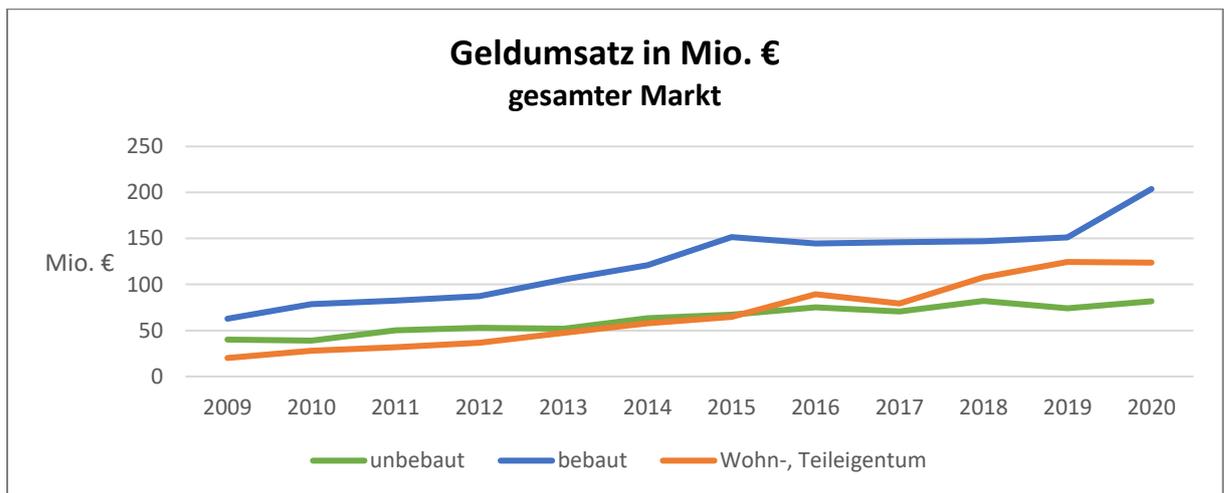


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes der letzten Jahre

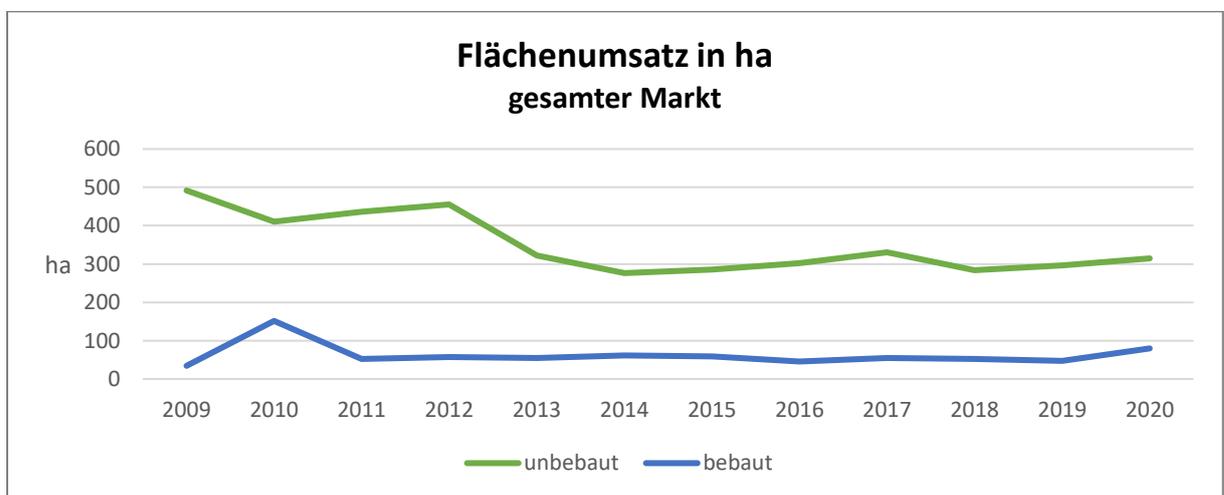


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten Jahre

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.

Hinweis zu Kapitel 4.2 und 4.3.:

Aufgrund unterschiedlichen Wertniveaus wird der Landkreis aufgeteilt in die Zentren Abensberg, Bad Abbach, Kelheim, Mainburg und Neustadt sowie den übrigen Landkreis.

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 12 bis Abbildung 14 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre dar. Tabelle 3 gibt die Werte der Umsatzentwicklung sowie die prozentuale Veränderung wieder.

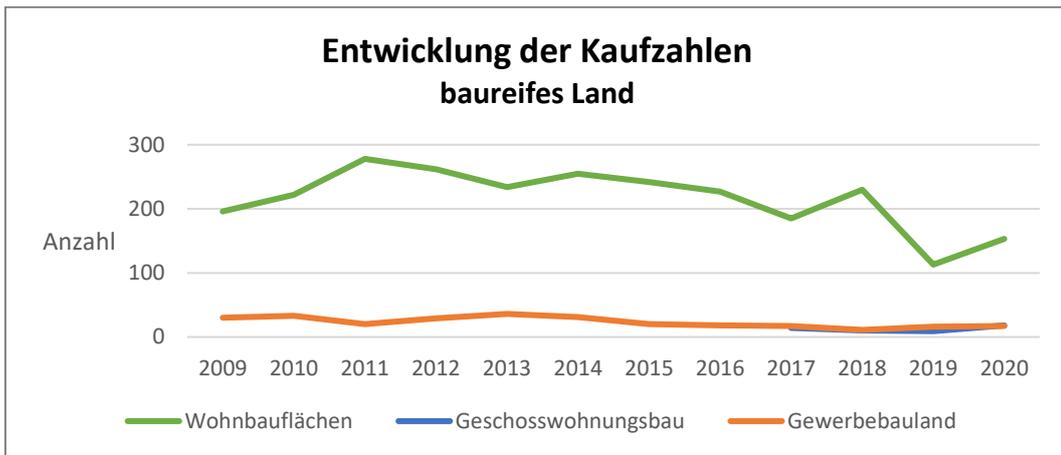


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

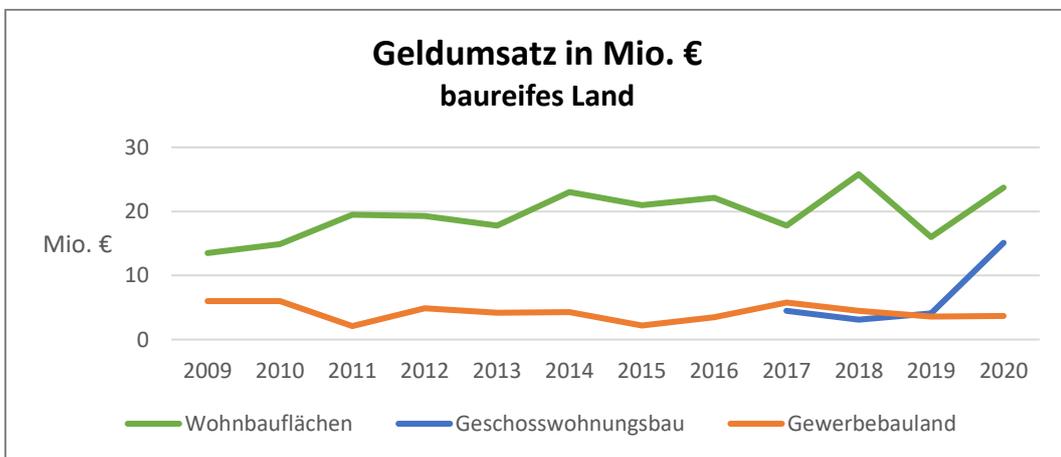


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

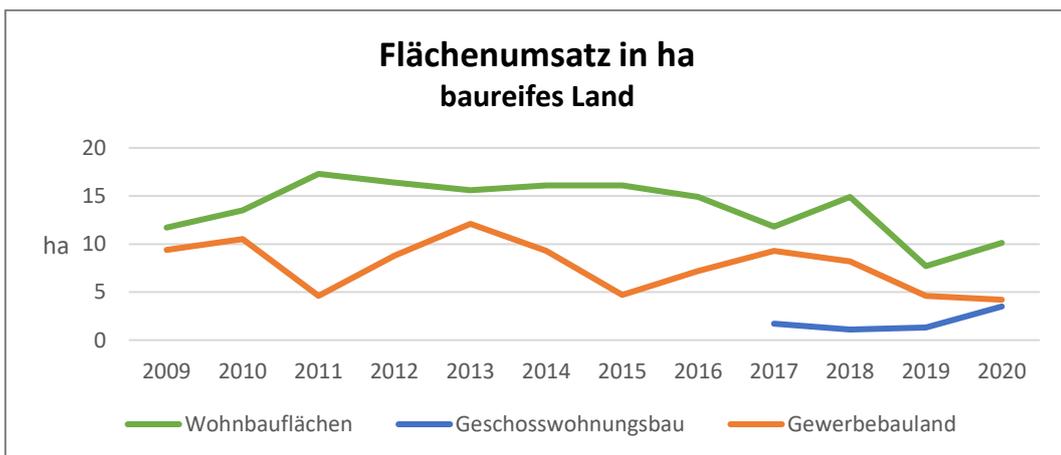


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	278	19,5	17,3
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 35,4	+ 48,1	+ 31,2
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 100,0	+ 268,3	+ 169,2
Gewerbegrundstücke			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	20	2,1	4,6
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 6,3	+ 2,8	- 8,7

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

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 – Zentren

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

Verwaltungseinheit:	davon enthaltene Gemarkungen:
Stadt Abensberg	Abensberg, Offenstetten
Markt Bad Abbach	Bad Abbach, Lengfeld, Peising
Stadt Kelheim	Kelheim, Affecking, Kelheimwinzer (Ortsteil Kelheim)
Stadt Mainburg	Mainburg, Sandelzhausen
Stadt Neustadt a. d. Donau	Neustadt, Bad Gögging

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 1.200 m². Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in der Auswertung nicht enthalten.

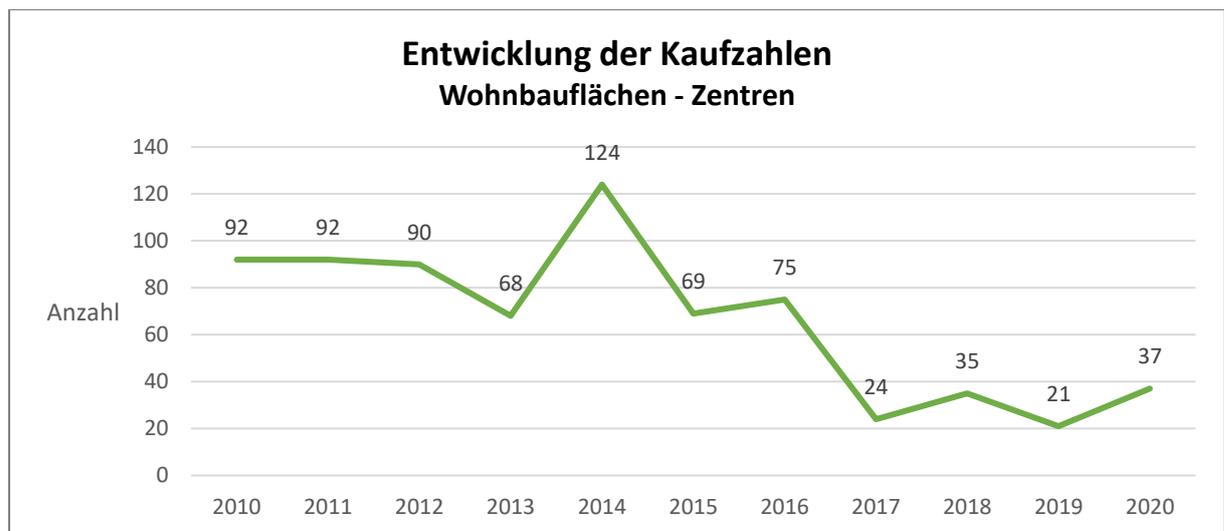


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in den Zentren. Die Vertragszahlen steigen wieder auf das Niveau von 2018.

Abbildung 16 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche.

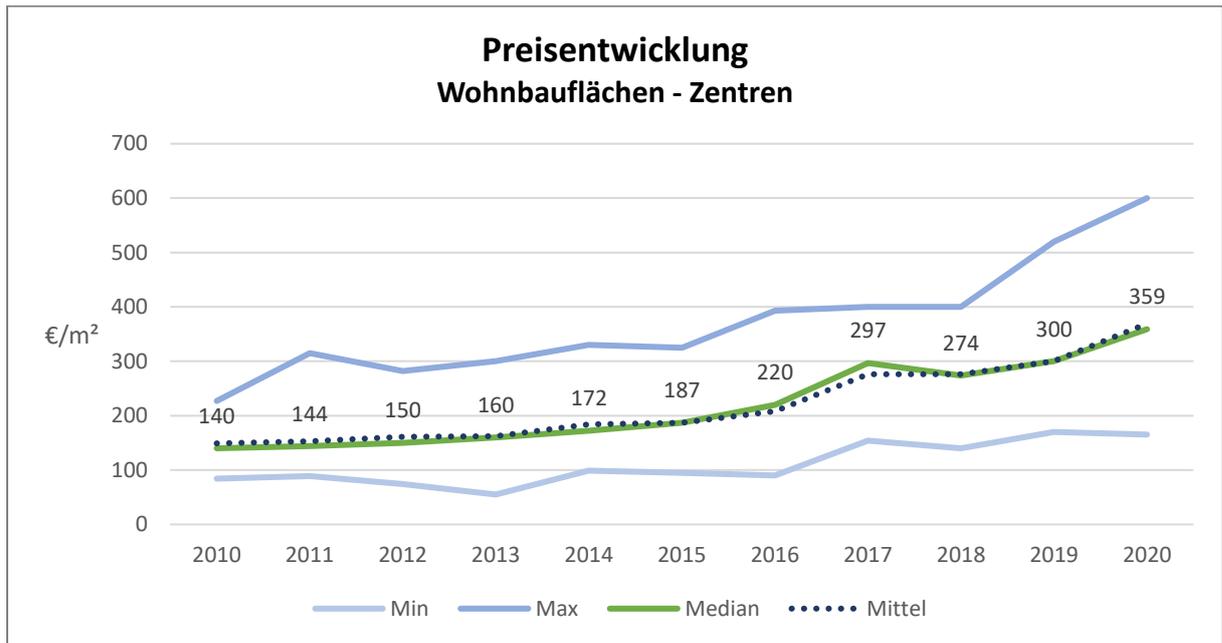


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - Zentren

Tabelle 4 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder. Auswertungen von Jahrgängen mit einer geringen Anzahl an Kaufverträgen (< 30 Verträge) sind mit größeren Unsicherheiten behaftet.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen - Zentren						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	92	89 - 315	144	153	593	
2012	90	74 - 282	150	161	647	
2013	68	55 - 300	160	162	658	
2014	124	99 - 330	172	184	613	
2015	69	95 - 325	187	187	709	
2016	75	90 - 393	220	208	676	
2017	24	174 - 400	280	273	556	
2018	35	140 - 400	274	276	636	
2019	21	170 - 520	300	300	638	
2020	37	165 - 600	359	369	618	
Veränderung zu 2019 in %	+ 76,2	- 2,9 + 15,4	+ 19,7	+ 23,0	- 3,1	

Tabelle 4: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 17 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. 2020 sind die Parzellen im Schnitt etwas kleiner als 2019, auch die minimale sowie die maximale Grundstücksgröße sinken leicht.

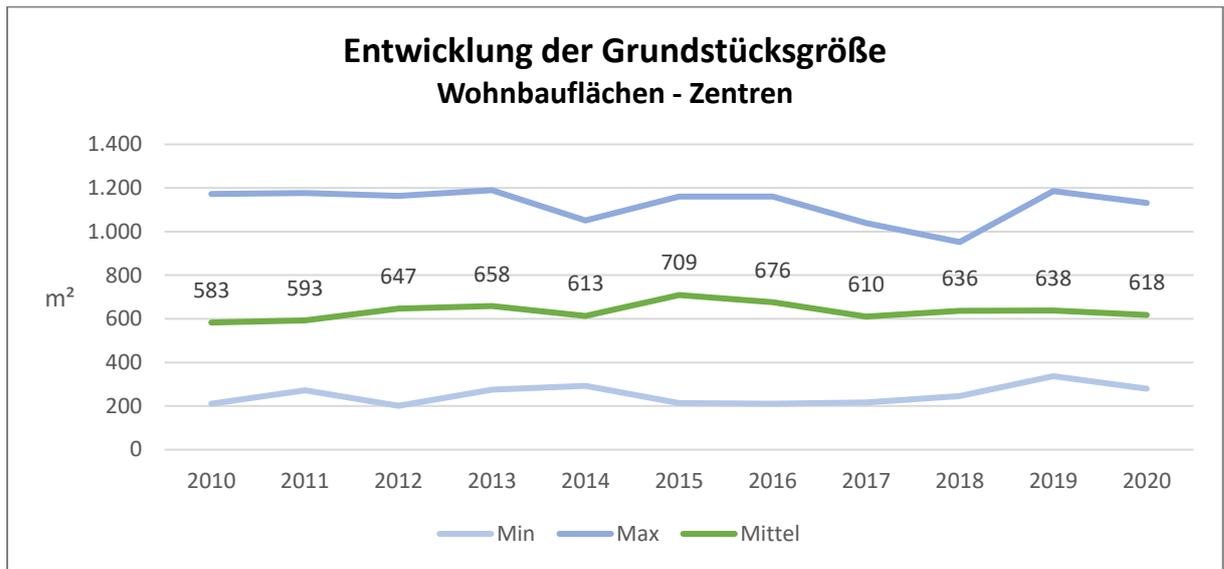


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - Zentren

4.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH- übriger Landkreis

Der übrige Landkreis umfasst alle Gemarkungen, die in der Auswertung der Wohnbauflächen in den Zentren (Kap. 4.2) nicht enthalten sind.

Berücksichtigung finden geeignete Kaufverträge über erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer Größe bis 1.200 m². Kauffälle mit Abbruchgebäuden sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in der Auswertung nicht enthalten.

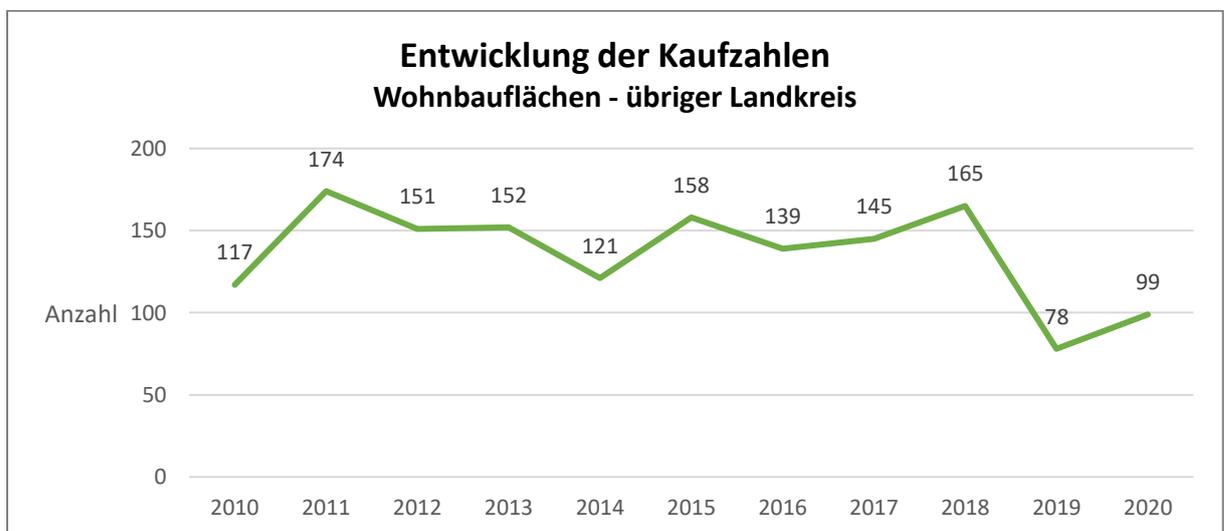


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese unterliegen jährlichen Schwankungen in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie den Baulücken, die zum Verkauf angeboten wurden. 2020 nehmen die Veräußerungen nach dem Tiefpunkt 2019 wieder zu.

Abbildung 19 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. 2020 bleiben die Preise nahezu gleich.

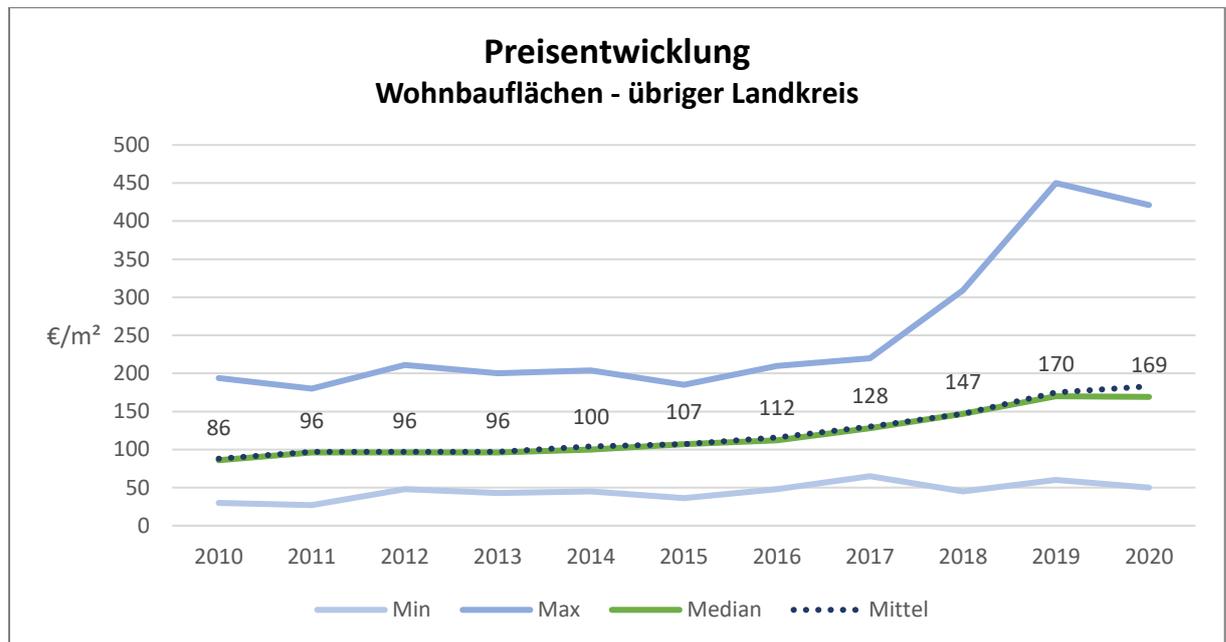


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Tabelle 5 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 – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	174	27 - 180	96	97	680	
2012	151	48 - 211	96	97	698	
2013	152	43 - 200	96	97	712	
2014	121	45 - 204	100	104	694	
2015	158	36 - 185	107	107	692	
2016	139	48 - 210	112	116	684	
2017	145	65 - 220	128	130	694	
2018	165	45 - 309	147	147	703	
2019	84	60 - 450	170	175	709	
2020	99	50 - 421	169	183	705	
Veränderung zu 2019 in %	+ 26,9	- 16,7 - 6,4	- 0,6	+ 4,6	- 0,6	

Tabelle 5: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 20 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bauplatz gegenübergestellt. Betrachtet man die durchschnittliche Bauparzelle, so hat sich deren Größe in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert.

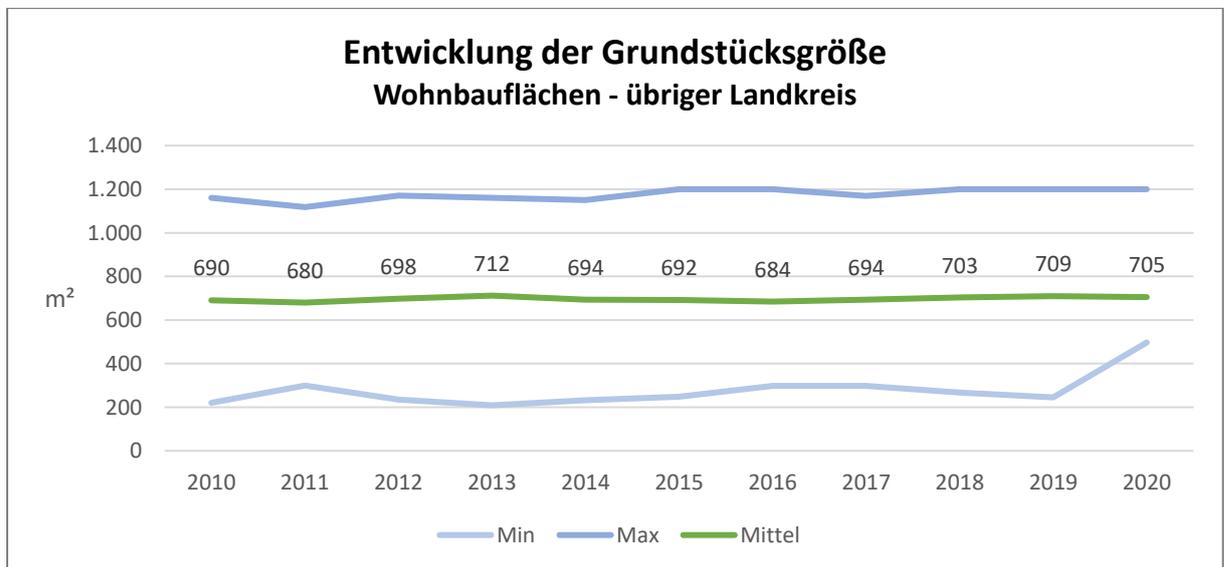


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

4.4 Geschosswohnungsbau

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 i.d.R. nach der möglichen baulichen Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Diese kann je nach Lage und Grundstücksgröße stark variieren.

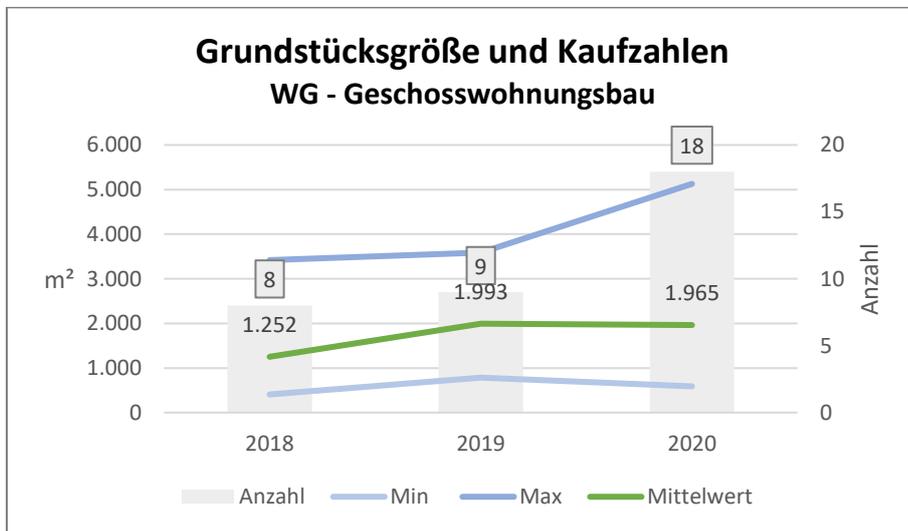


Abbildung 21: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Geschosswohnungsbau

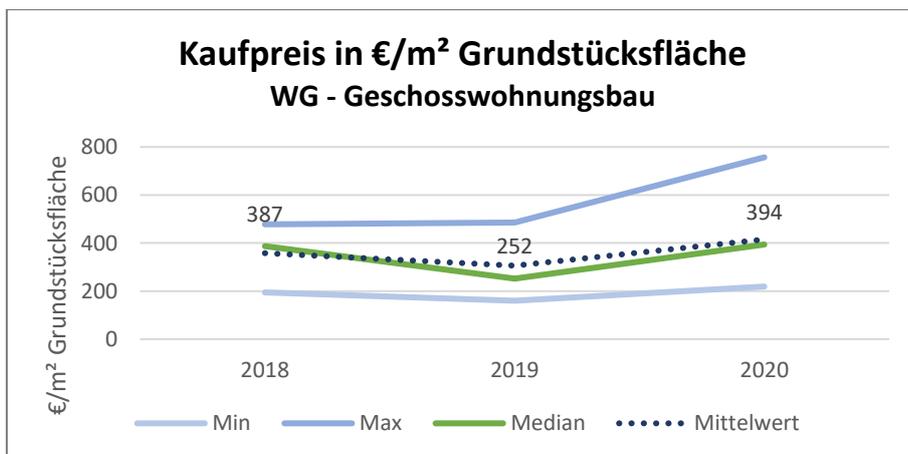


Abbildung 22: Quadratmeterpreise für Geschosswohnungsbau

WG – Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2018	8	195 - 478	387	358	1.252	
2019	9	160 - 485	252	306	1.993	
2020	18	219 - 757	394	415	1.965	
Veränderung zu 2019 in %	+ 100,0	+ 36,9 + 56,1	+ 56,3	+ 35,6	- 1,4	

Tabelle 6: 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.

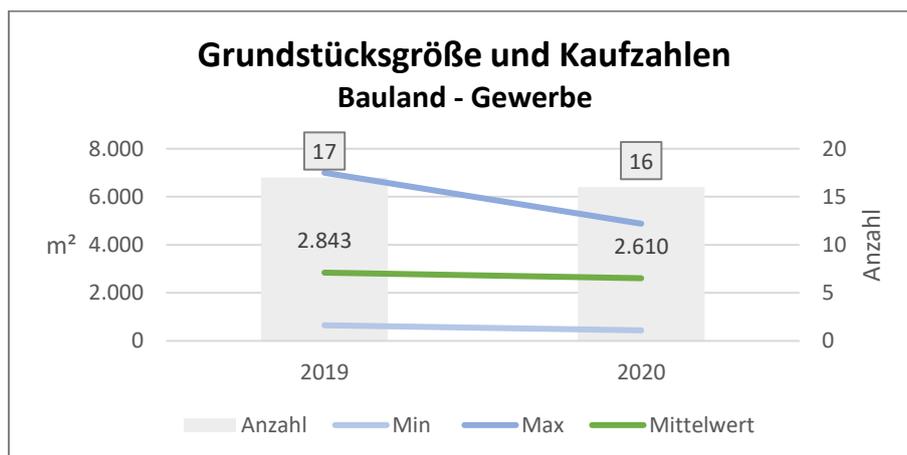


Abbildung 23: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Gewerbebaugrund

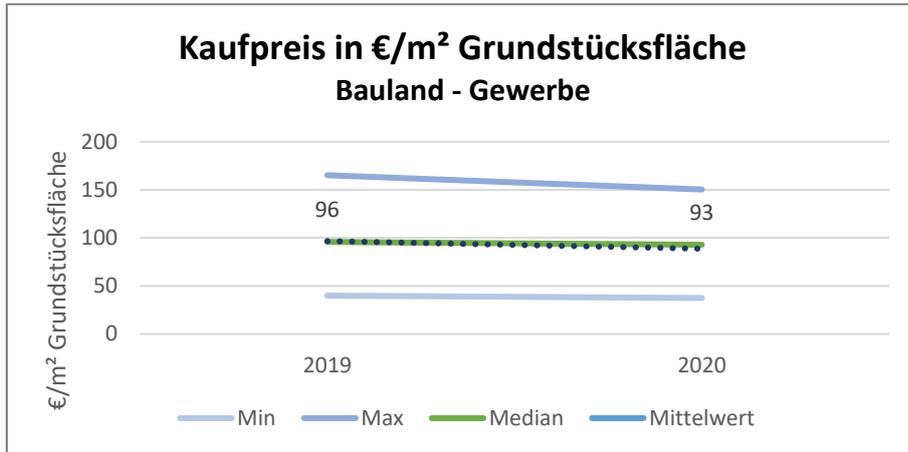


Abbildung 24: Quadratmeterpreise für Gewerbebaugrund

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	
Veränderung zu 2019 in %	- 5,9	- 7,5 - 9,1	- 3,1	- 8,2	- 8,2	

Tabelle 7: 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 25 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2020 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

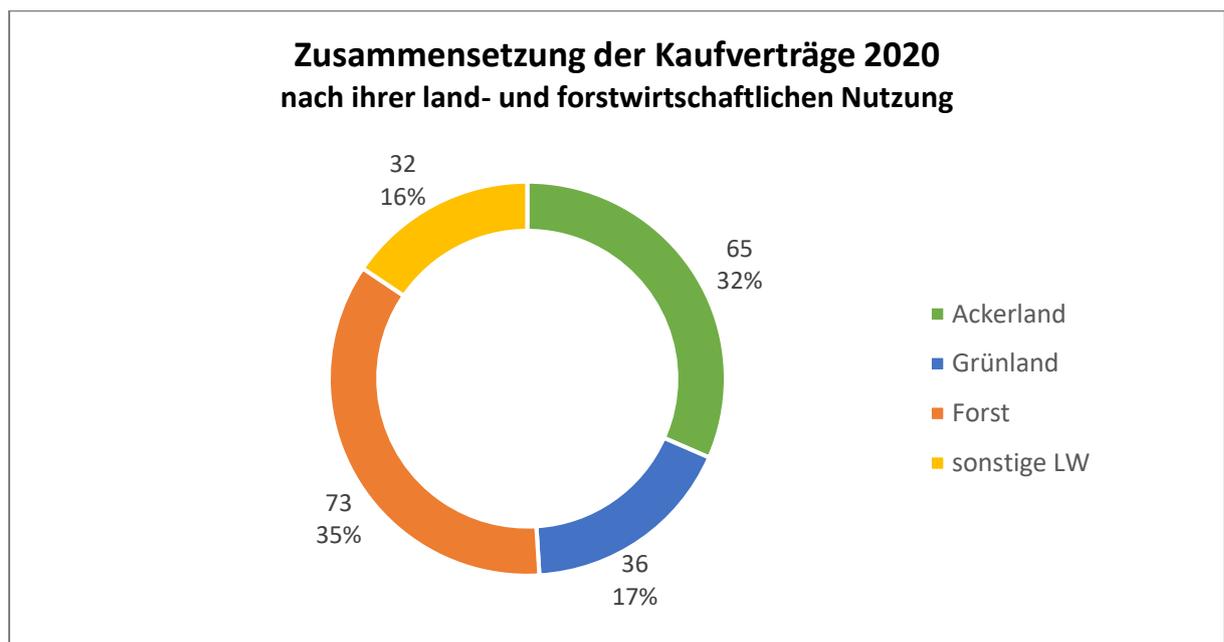


Abbildung 25: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle

Abbildung 26 bis Abbildung 28 zeigen die Umsatzentwicklungen, Tabelle 8 enthält die Wertetabelle dazu samt prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

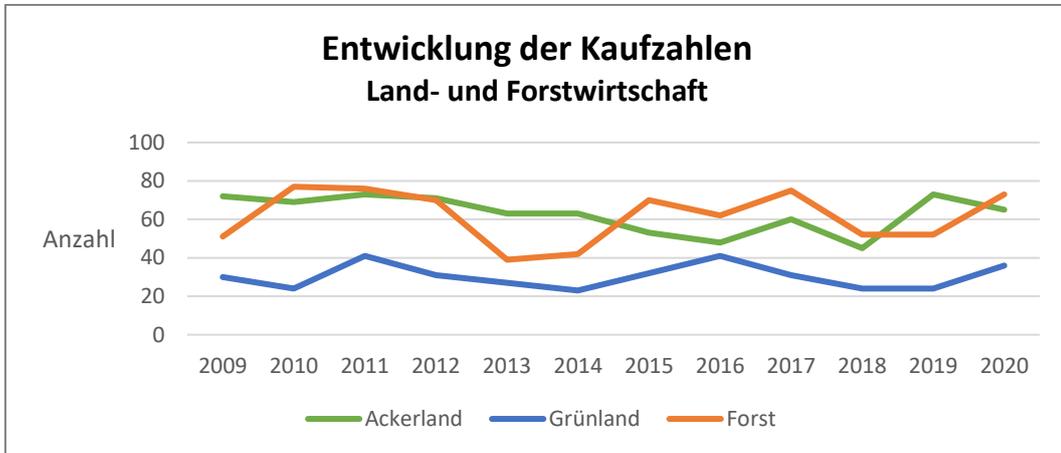


Abbildung 26: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

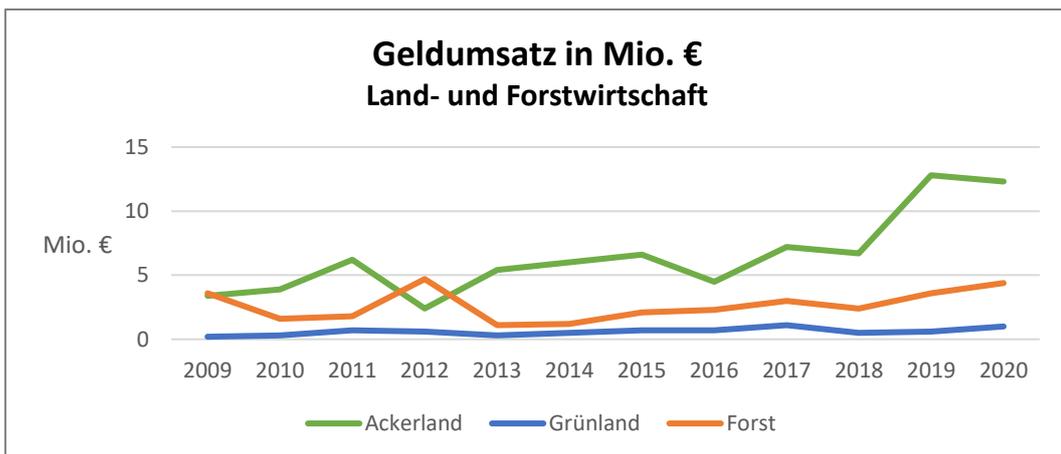


Abbildung 27: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

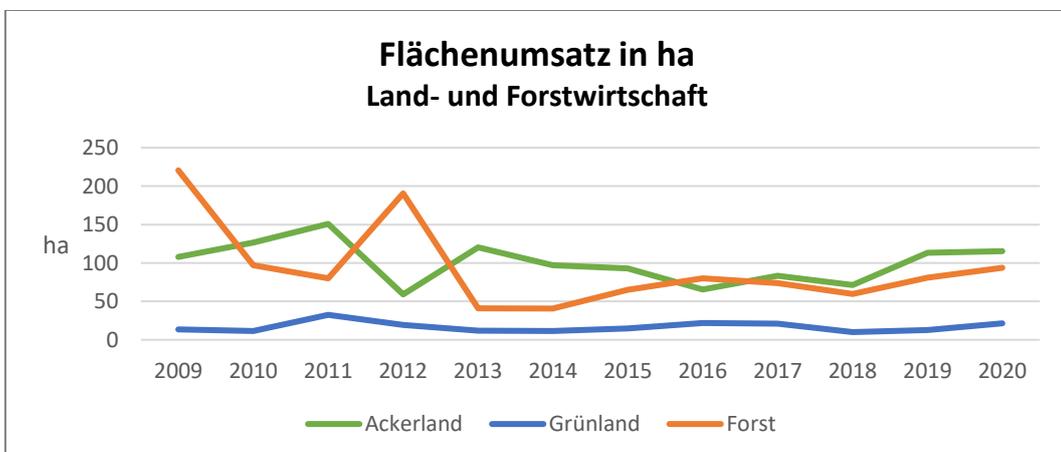


Abbildung 28: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

Ackerland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	73	6,2	150,8
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
Veränderung zu 2019 in %	- 11,0	- 3,9	+ 1,9
Grünland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	41	0,7	32,5
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 50,0	+ 66,7	+ 67,4
Forst			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	76	1,8	80,0
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 40,4	+ 22,2	+ 15,7

Tabelle 8: 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.

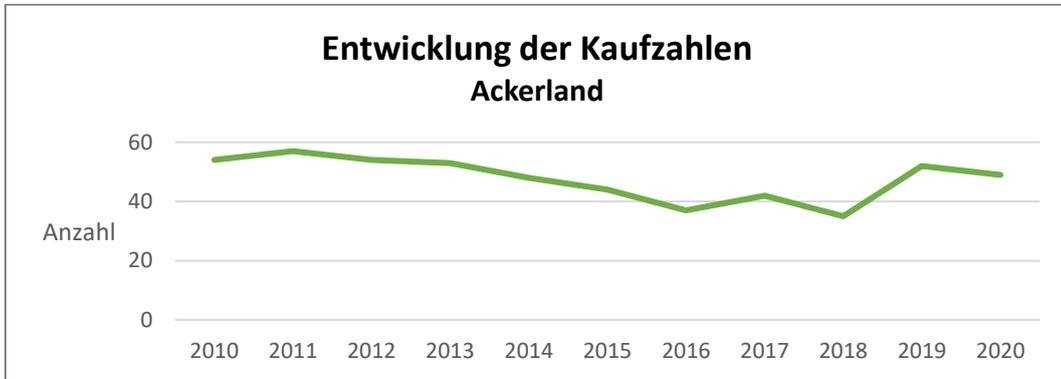


Abbildung 29: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

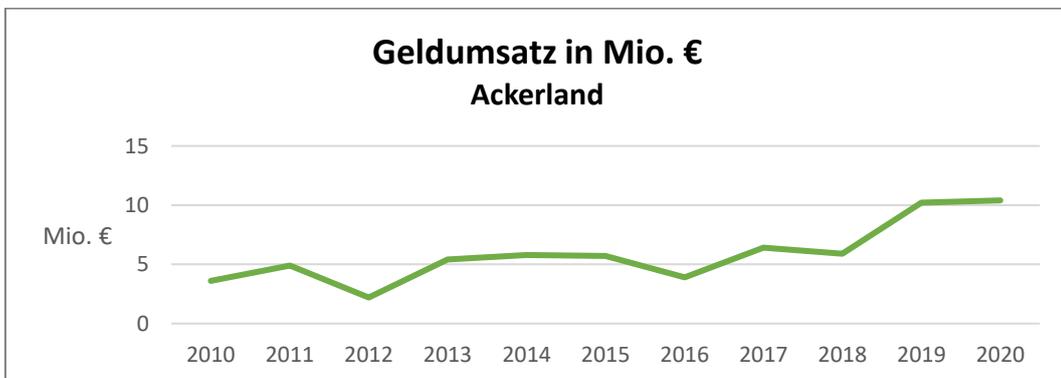


Abbildung 30: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

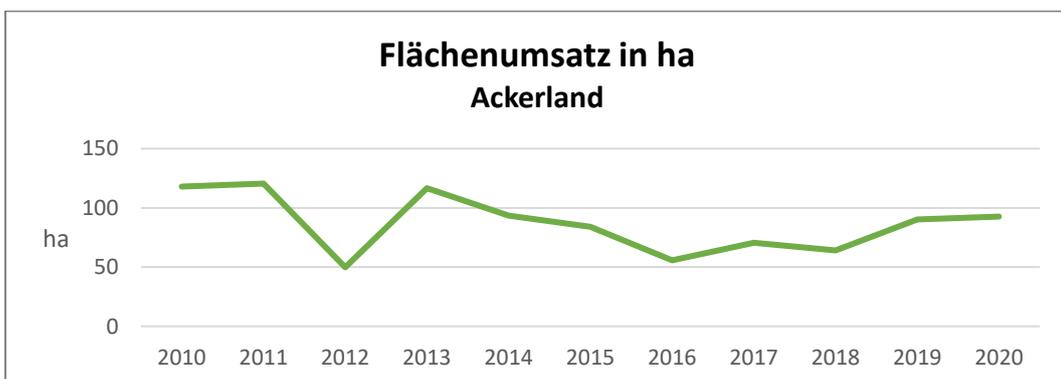


Abbildung 31: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

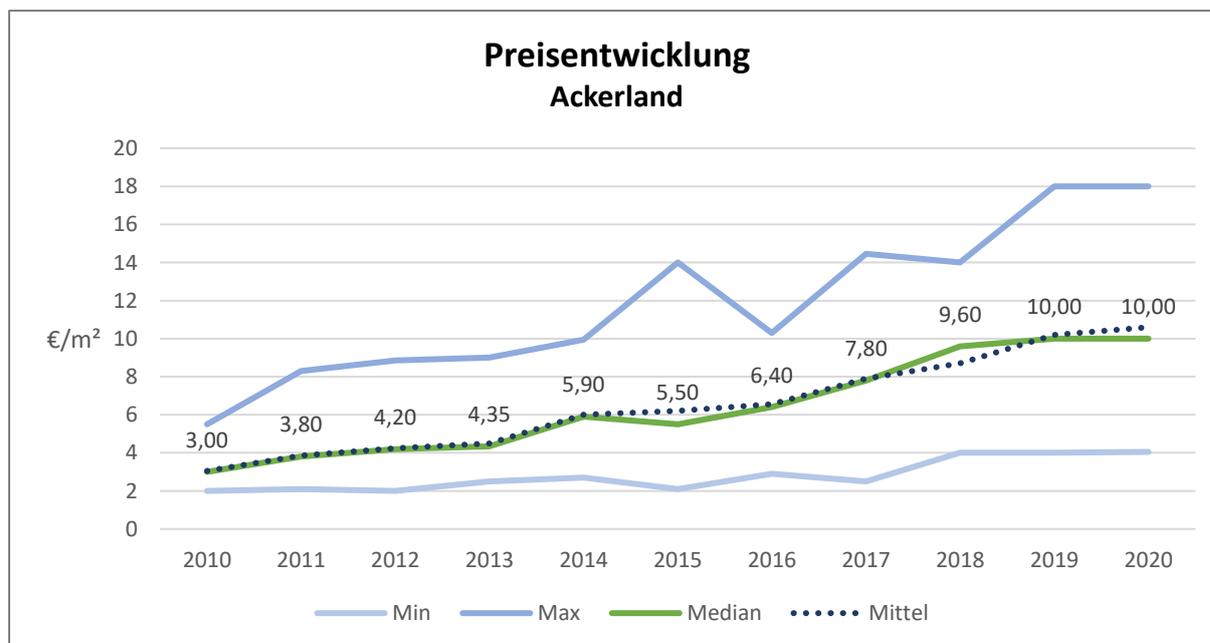
2020 gehen die Kaufzahlen bei leicht steigendem Geld- und Flächenumsatz etwas zurück (vgl. Tabelle 9).

Ackerland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	57	4,9	120,5
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
Veränderung zu 2019 in %	- 5,8	+ 2,0	+ 2,4

Tabelle 9: Umsatzentwicklung Ackerland ab 1.000 m²

Abbildung 32 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 33). Auffällig ist, dass die durchschnittlich verkauften Bewirtschaftungsflächen seit 2014 unter 2 ha liegen.

Tabelle 10 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder.

Abbildung 32: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m²

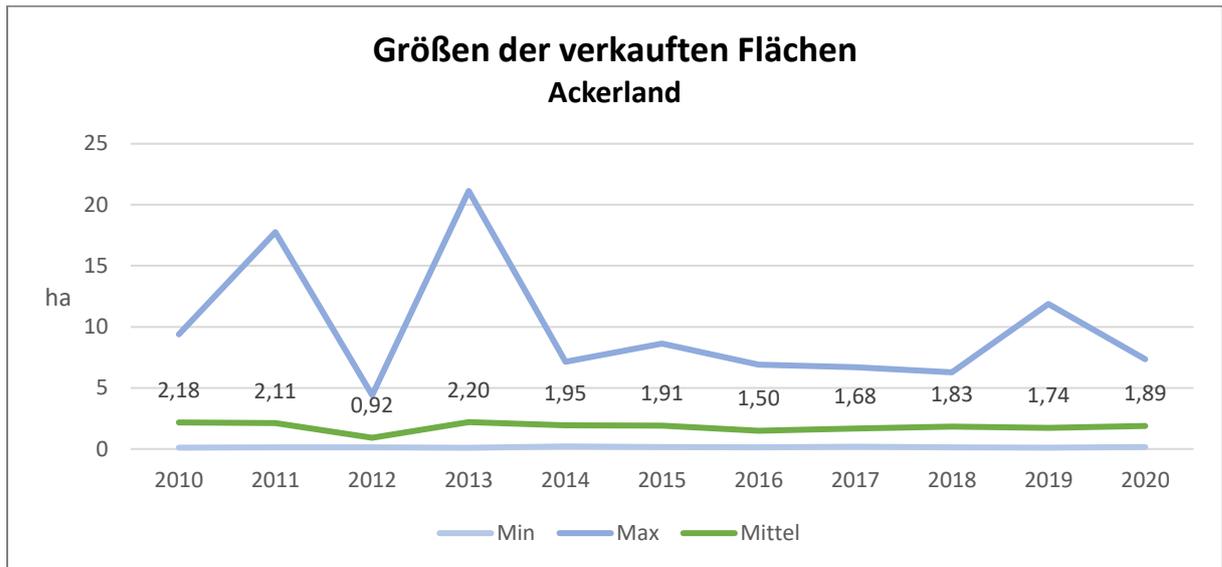


Abbildung 33: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m²

Ackerland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	3,85	2,11	
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	
Veränderung zu 2019 in %	- 5,8	+ 1,3 0,0	0,0	+ 3,9	+ 8,6	

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

Nach einem bereits kleiner ausfallenden Preisanstieg von 2018 auf 2019 stagnieren die Quadratmeterpreise 2020 erstmals bei 10,00,-€/m².

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.

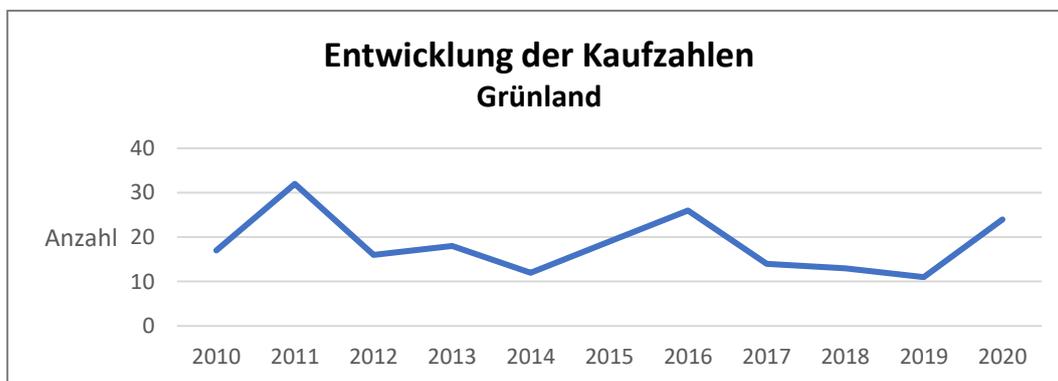


Abbildung 34: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

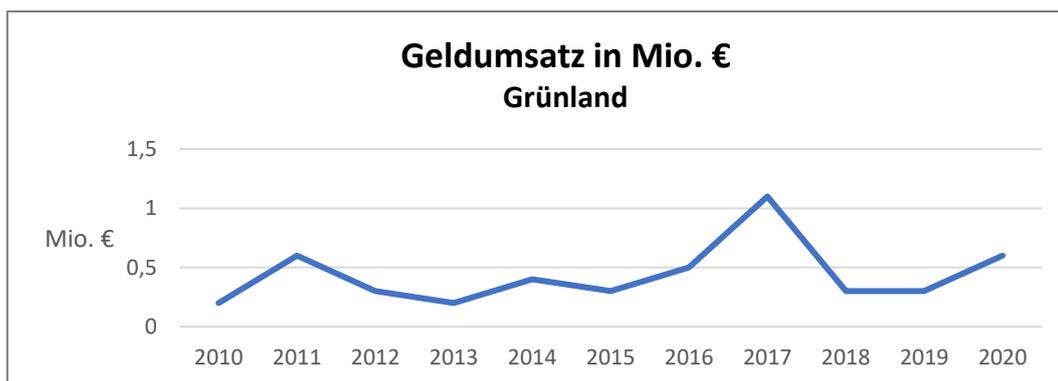


Abbildung 35: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

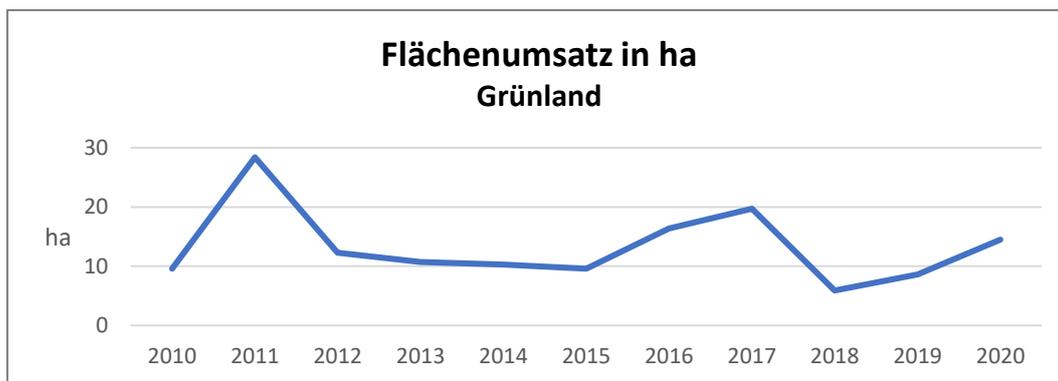


Abbildung 36: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

Auffällig sind die Umsätze 2017. Hier fällt ein Kaufvertrag über mehr als sechs Hektar ins Gewicht. Aus diesem Grund nehmen Geld- und Flächenumsatz 2018 um über 70% ab, obwohl sich die Kaufverträge nur um einen Vertrag unterscheiden.

Grünland (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	32	0,6	28,4
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 118,2	+ 100,0	+ 68,6

Tabelle 11: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m²

Abbildung 37 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben.

Tabelle 12 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandgröße wieder.

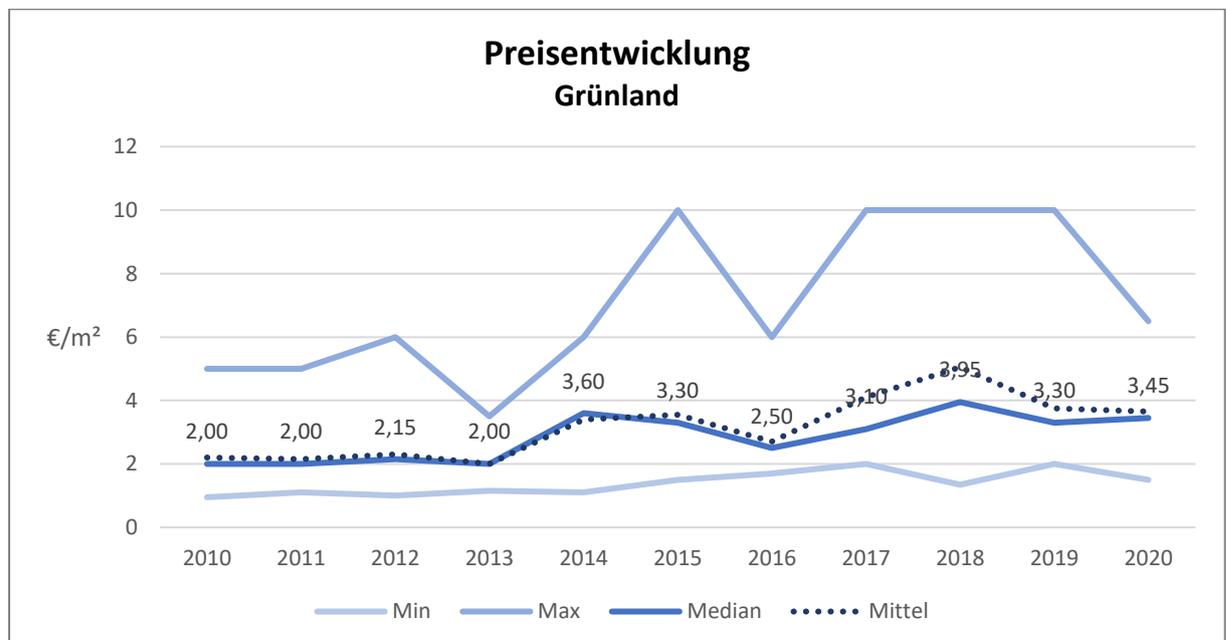


Abbildung 37: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

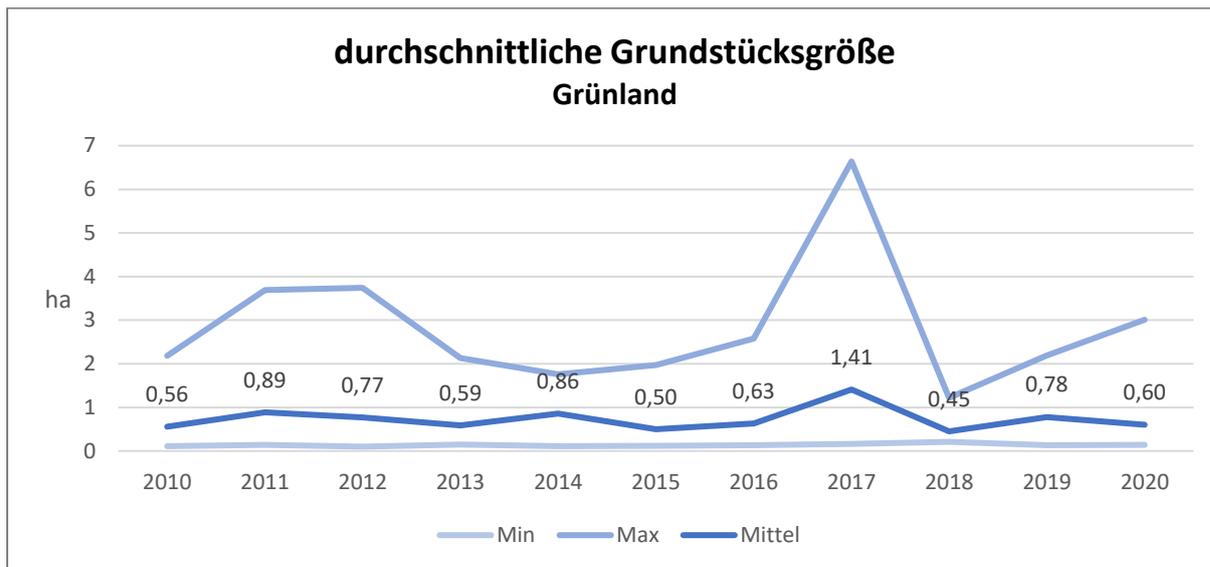


Abbildung 38: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000m²

Grünland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	32	1,10 - 5,00	2,00	2,15	0,89	
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	
Veränderung zu 2019 in %	+ 118,2	- 25,0 - 35,0	+ 4,5	- 2,7	- 23,1	

Tabelle 12: 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.

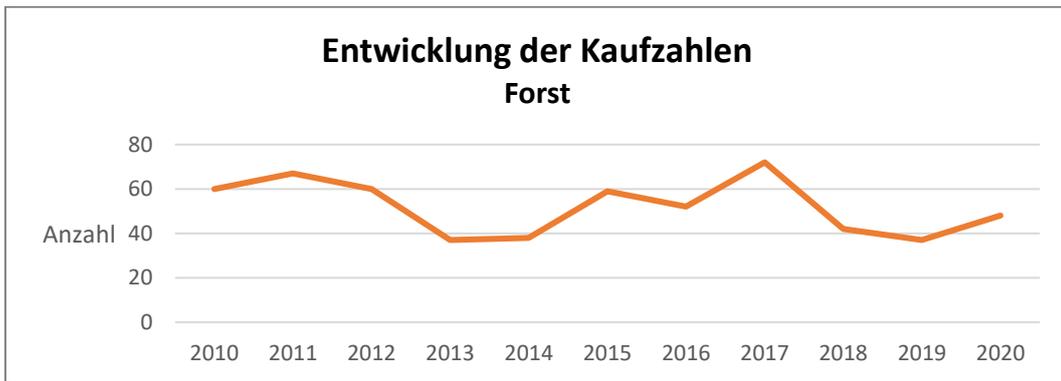


Abbildung 39: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

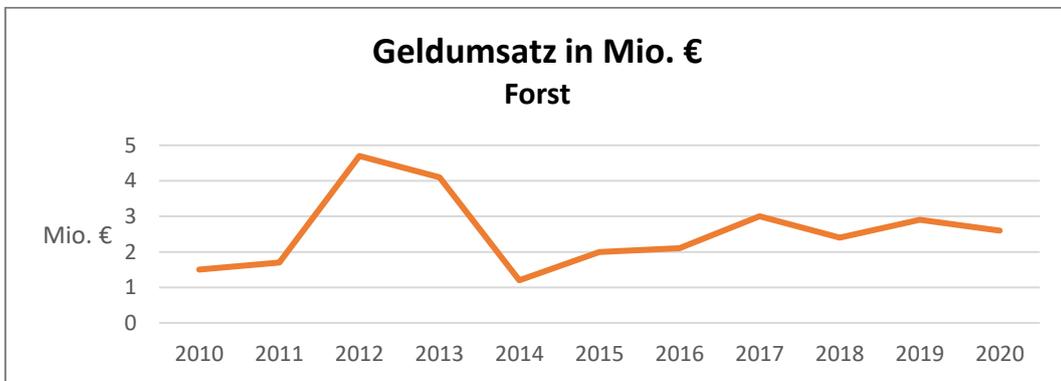


Abbildung 40: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

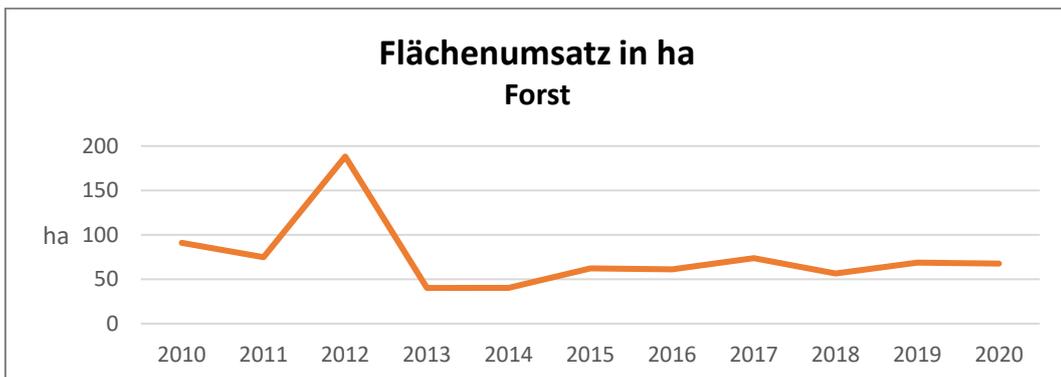


Abbildung 41: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Forstverkäufe über 1.000 m² nehmen 2020 gegenüber 2019 um 11 Verträge zu. Der Geldumsatz sinkt um 10,3% auf 2,6 Millionen Euro, während der Flächenumsatz auf 67,8 ha zurückgeht.

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 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	67	1,7	75,0
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 29,7	- 10,3	- 1,2

Tabelle 13: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m²

Die folgende Abbildung 42 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 im Grad ihrer Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

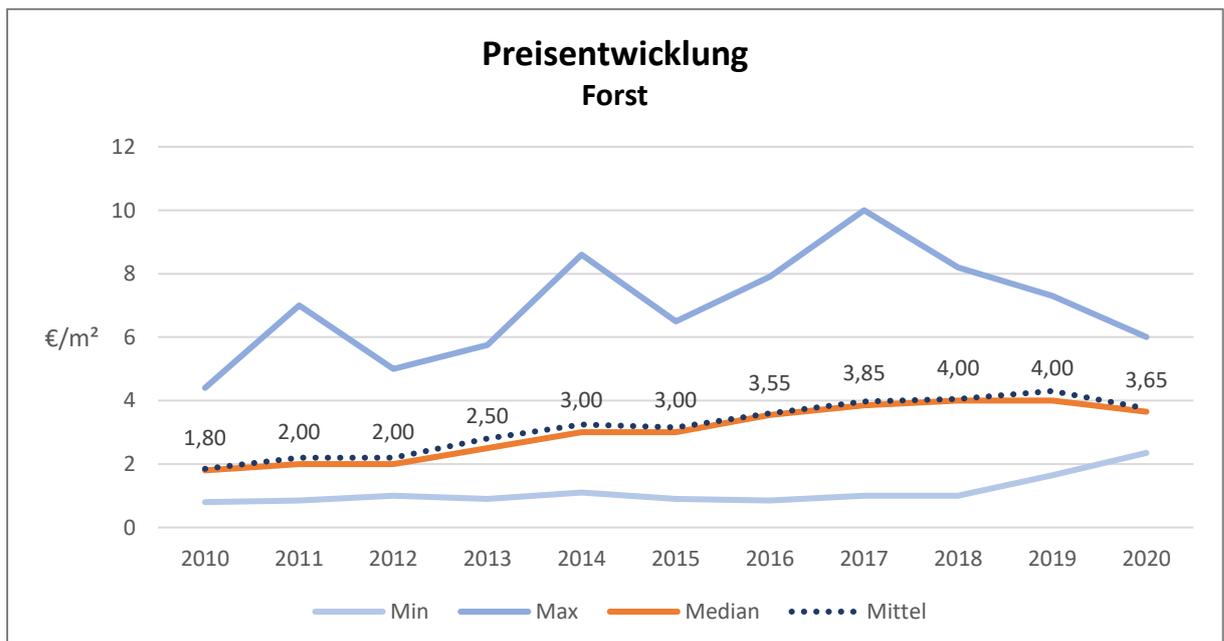


Abbildung 42: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

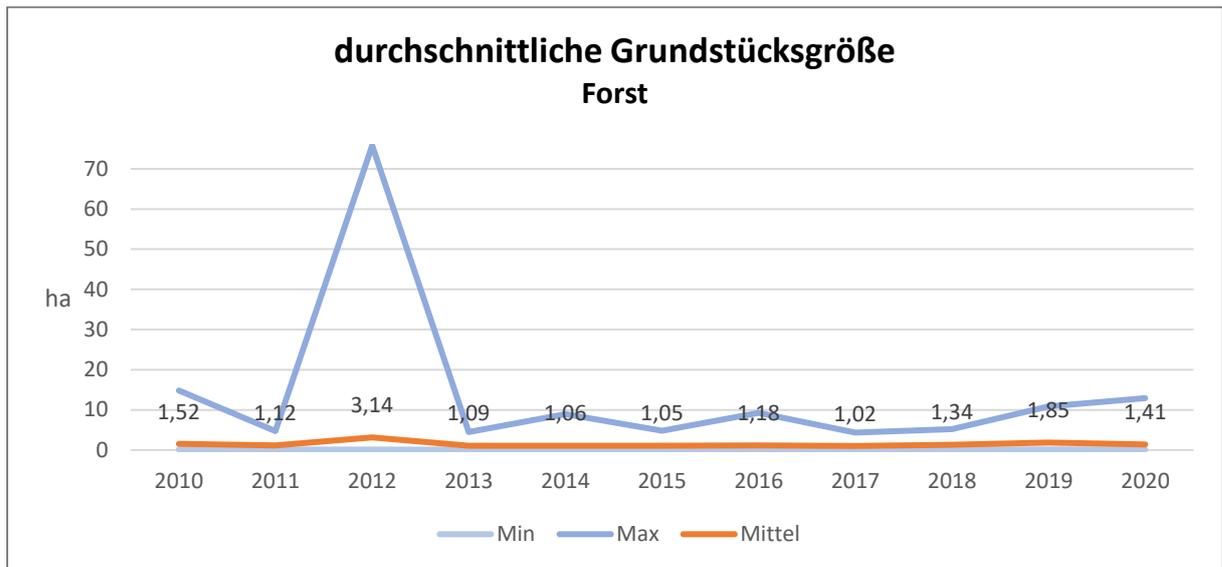


Abbildung 43: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

Auch in Abbildung 43, die die pro Urkunde durchschnittlich veräußerte Forstfläche darstellt, fällt das Jahr 2012 auf. Hier setzten sich die beiden Verträge mit jeweils über 20 ha Forst durch und heben den Durchschnitt deutlich an.

Tabelle 14 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		
2011	67	0,85 - 7,00	2,00	2,20	1,12	
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	
Veränderung zu 2019 in %	+ 29,7	+ 42,4 - 17,8	- 8,8	- 12,8	- 23,8	

Tabelle 14: 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 2020 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

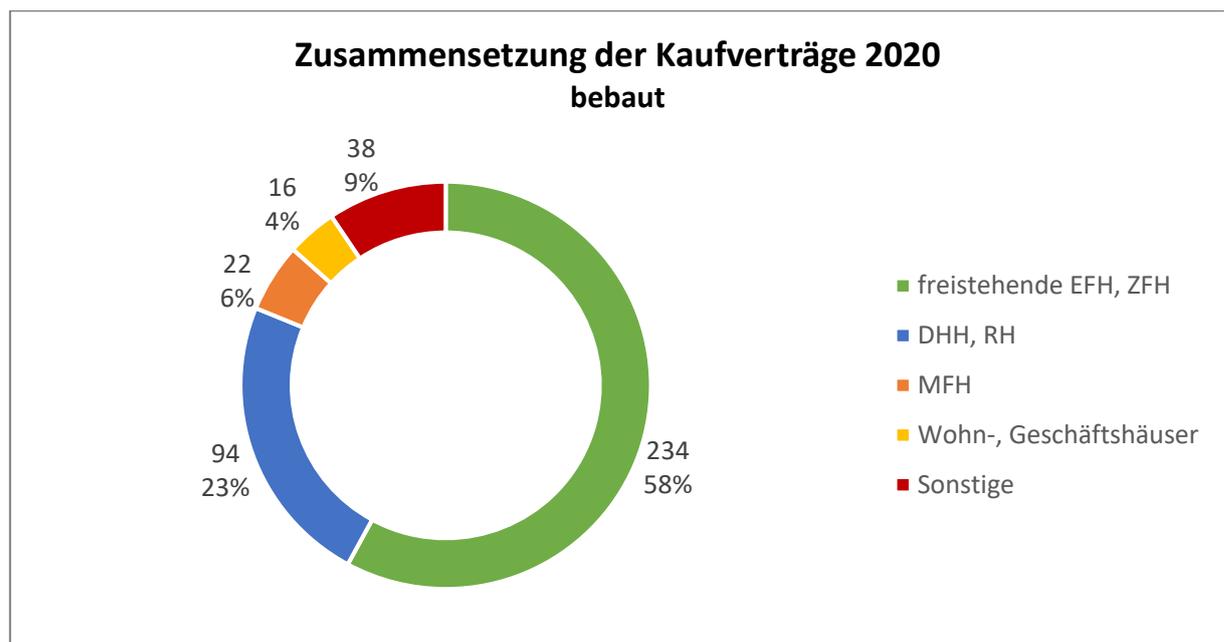


Abbildung 44: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2020

58% 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 45 bis Abbildung 47 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Tabelle 15 enthält die Wertetabelle samt prozentualer Veränderungen.

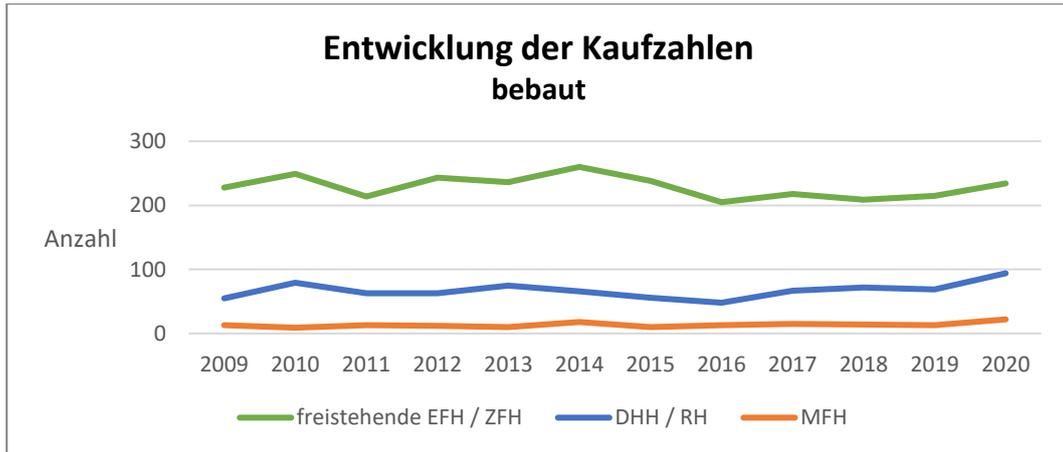


Abbildung 45: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

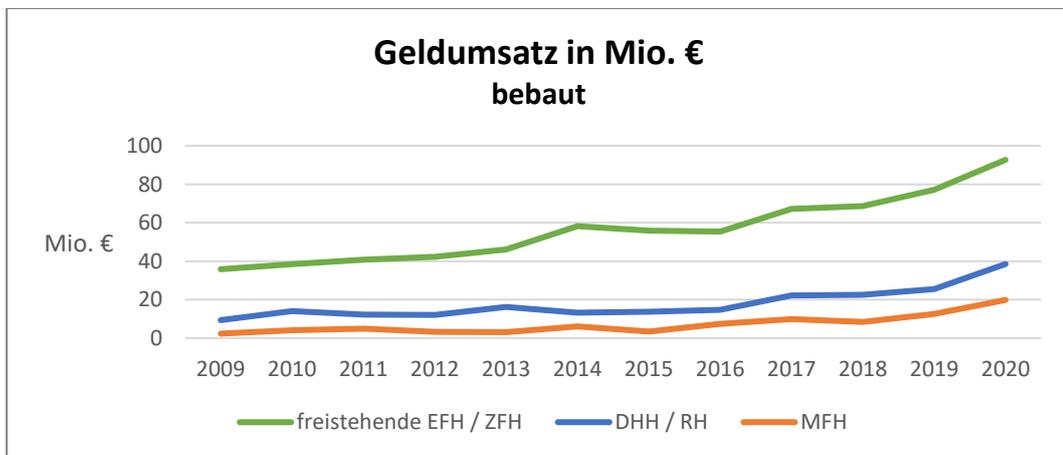


Abbildung 46: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

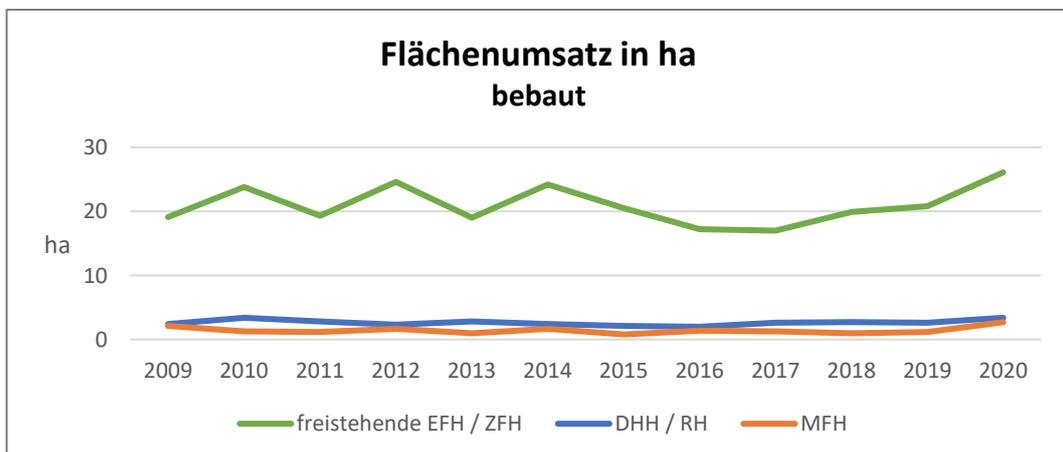


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Freistehende EFH / ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	214	40,8	19,3
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 8,8	+ 20,2	+ 25,5
DHH, REH, RMH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	63	12,2	2,8
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 36,2	+ 51,0	+ 30,8
MFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	13	4,8	1,2
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
Veränderung zu 2019 in %	+ 69,2	+ 58,4	+ 125,0

Tabelle 15: 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 2020. 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 48 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage insbesondere für die Baujahre „2018 – 2020“ sehr gering ist.

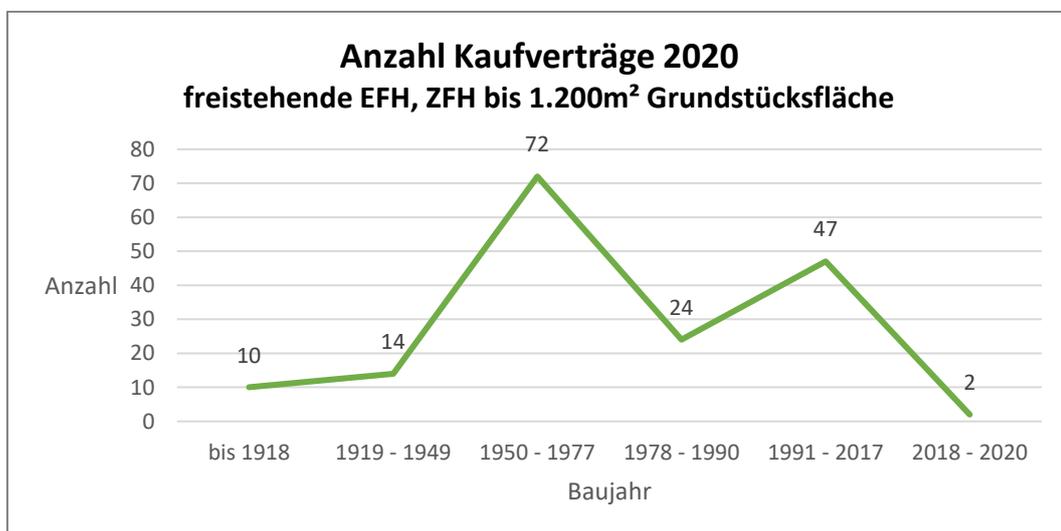


Abbildung 48: Anzahl Kauverträge 2020 - freistehende EFH, ZFH

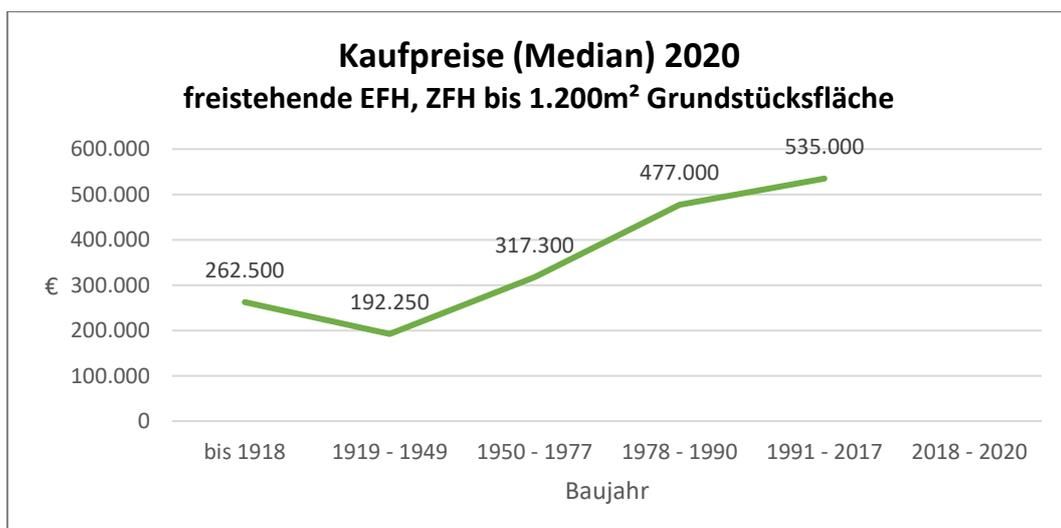


Abbildung 49: Kaufpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 50 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 51 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 52 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 16.

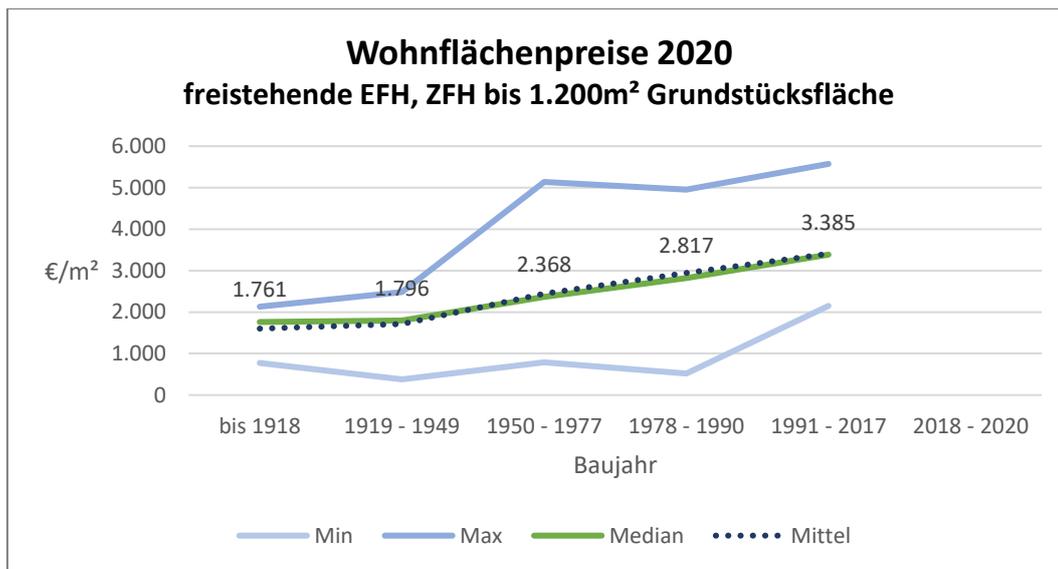


Abbildung 50: Wohnflächenpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

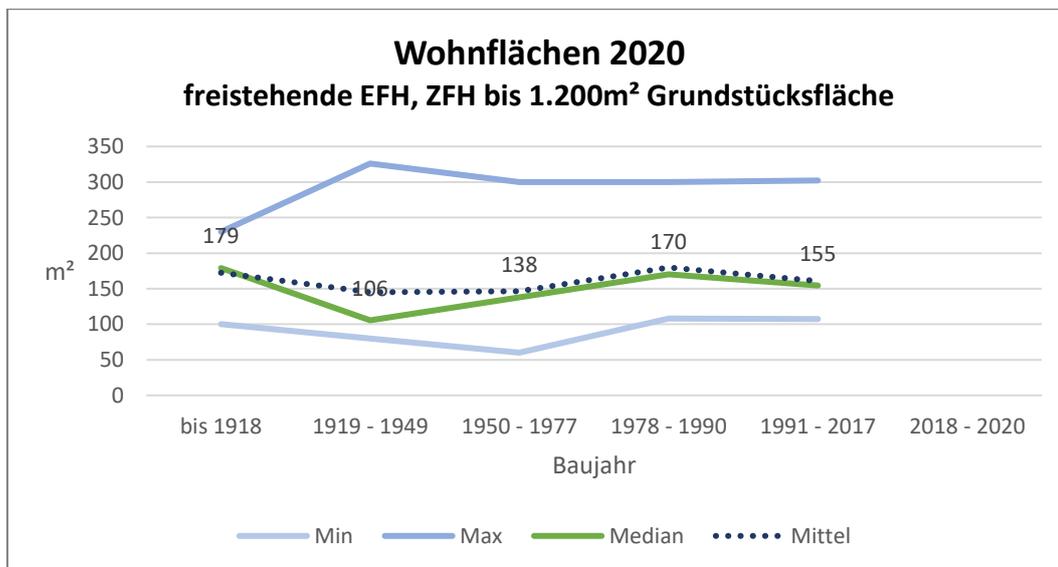


Abbildung 51: Wohnflächen 2020 - freistehende EFH, ZFH

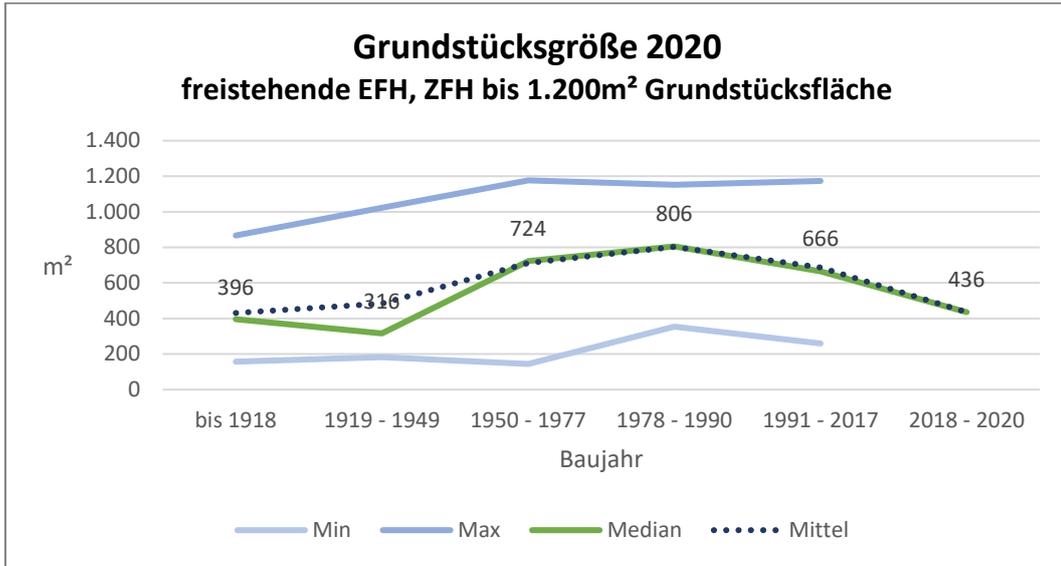


Abbildung 52: Grundstücksgrößen 2020 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
Anzahl Verträge		10	14	72	24	47	2 ⁸
Kaufpreis	Median	262.500	192.250	317.300	477.000	535.000	-
	Min	774	377	792	517	2.150	-
	Max	2.130	2.485	5.139	4.953	5.572	-
	Mittel	1.601	1.715	2.443	2.941	3.406	-
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Median	1.761	1.796	2.368	2.817	3.385	-
	Min	100	80	60	108	107	-
	Max	230	326	300	300	302	-
	Mittel	173	145	146	180	161	-
Wohnfläche [m²]	Median	179	106	138	170	155	-
	Min	157	183	144	354	259	-
	Max	867	1.022	1.177	1.152	1.174	-
	Mittel	431	484	712	803	688	436
Grundstücksgröße [m²]	Median	396	316	724	806	666	436

Tabelle 16: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 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 2020. 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 53 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenmenge für die Baujahre „1919-1949“ sowie „1978-1990“ eher gering ist. Für die Baujahre „bis 1918“ liegt nur ein Datensatz vor.

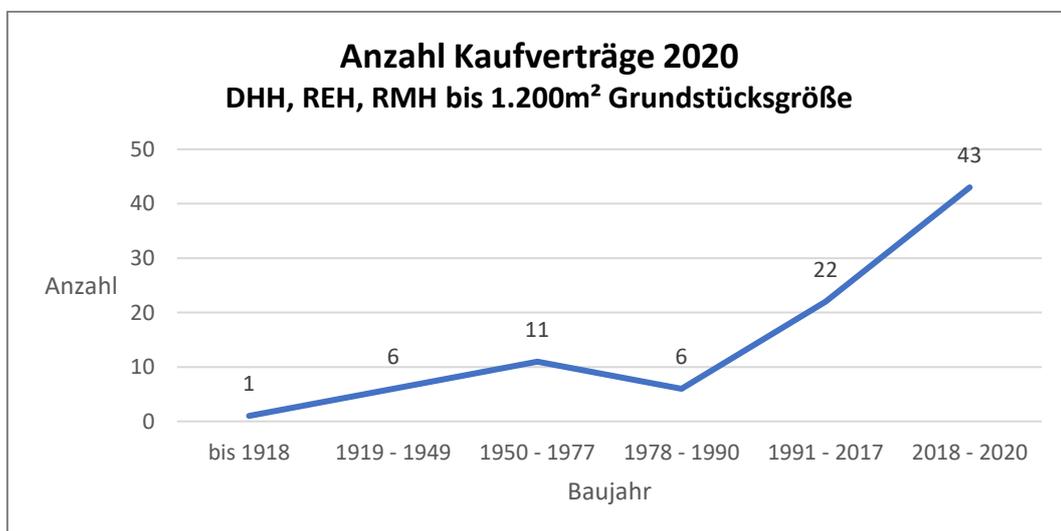


Abbildung 53: Anzahl Kaufverträge 2020 - DHH, REH, RMH

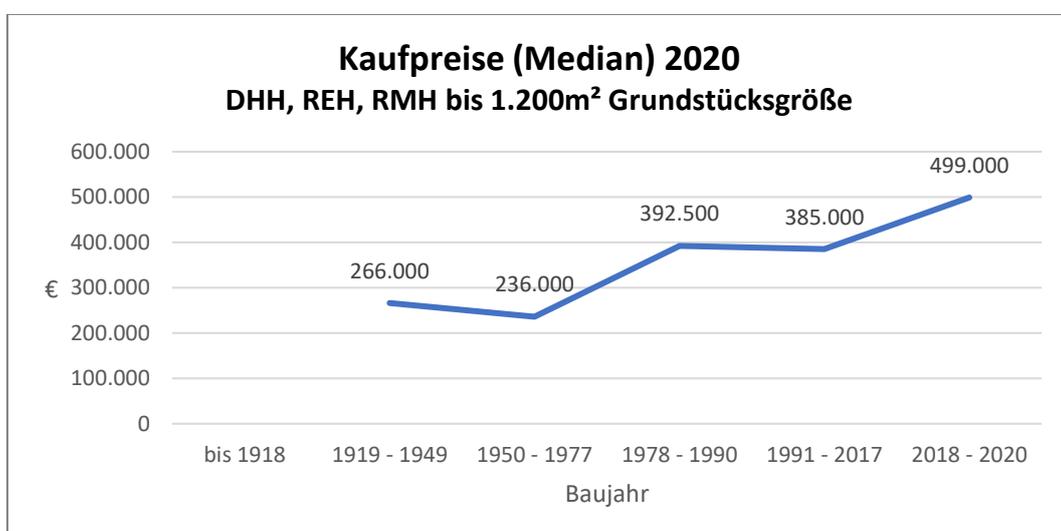


Abbildung 54: Kaufpreise 2020 - DHH, REH, RMH

Abbildung 55 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 56 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Es handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Abbildung 57 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 16.

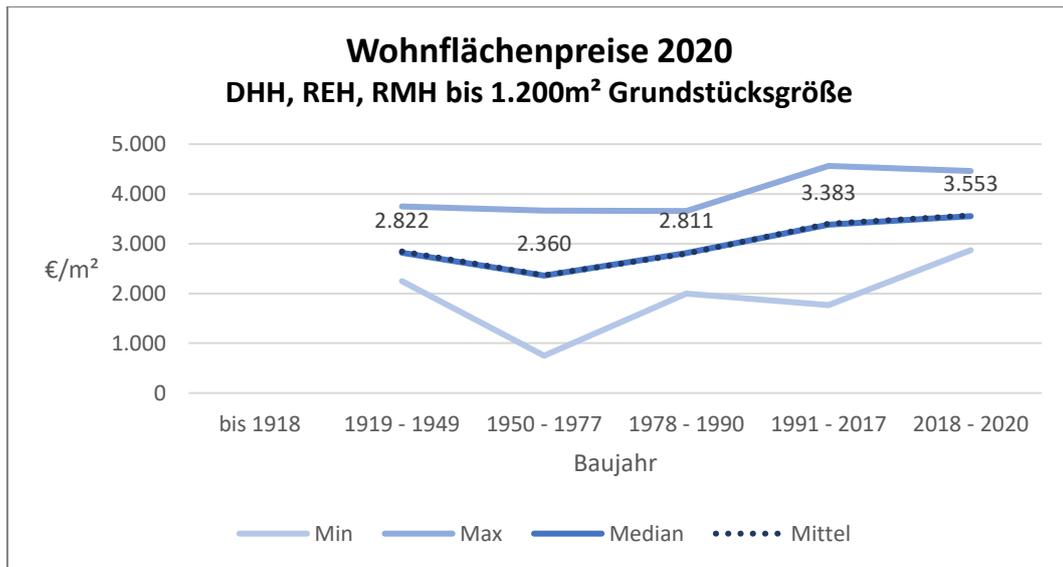


Abbildung 55: Wohnflächenpreise 2020 - DHH, REH, RMH

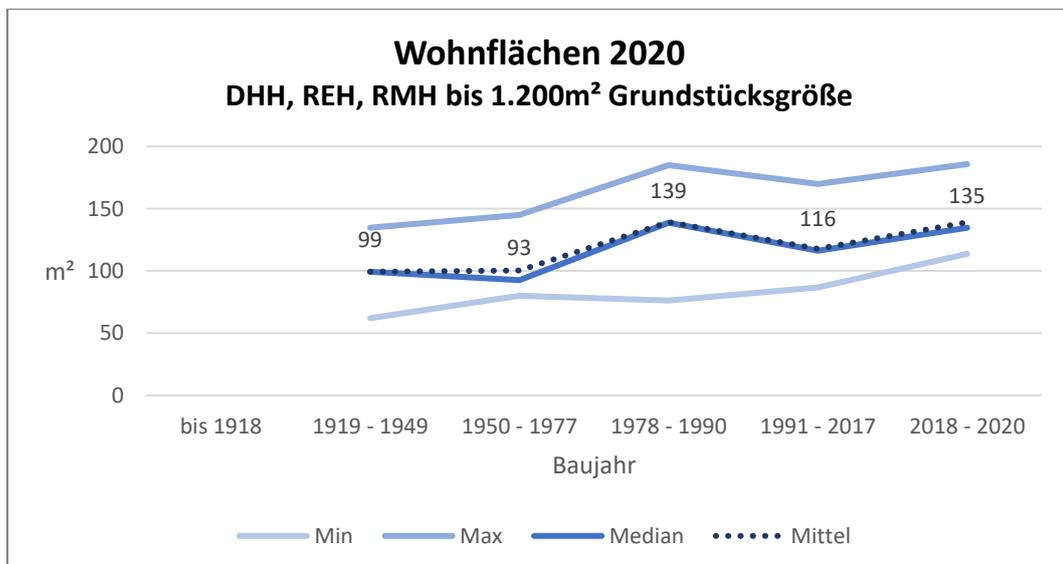


Abbildung 56: Wohnflächen 2020 - DHH, REH, RMH

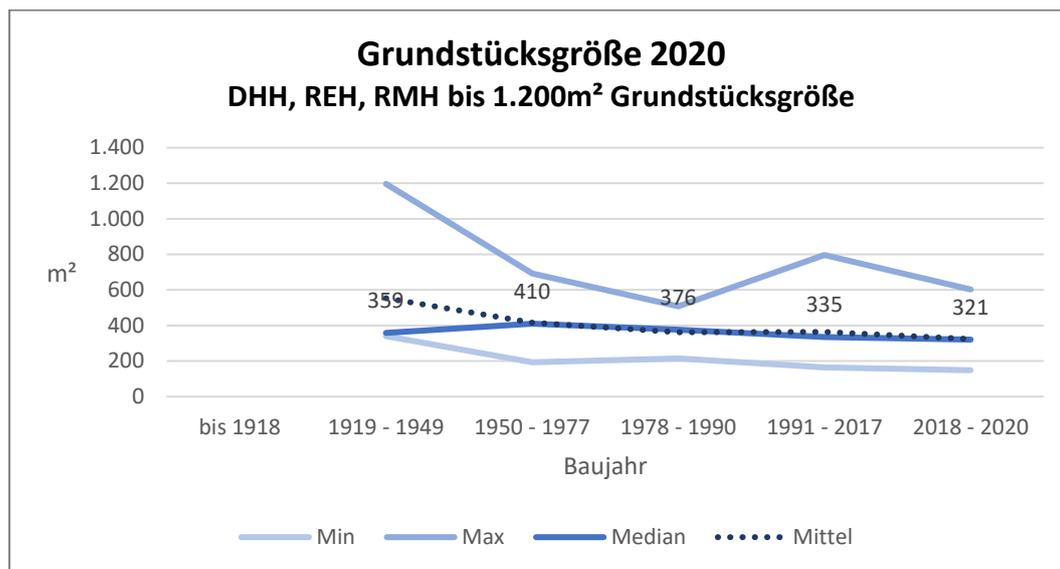


Abbildung 57: Grundstücksgrößen 2020 - DHH, REH, RMH

Doppel- und Reihenhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
Anzahl Verträge		1	6	11	6	22	43
Kaufpreis	Median	-	266.000 ⁹	236.000	392.500	385.000	499.000
	Min	-	2.250	750	2.000	1.766	2.870
	Max	-	3.751	3.667	3.657	4.563	4.464
	Mittel	-	2.842	2.365	2.801	3.403	3.569
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Median	-	2.822	2.360	2.811	3.383	3.553
	Min	-	62	80	76	87	114
	Max	-	135	145	185	170	186
	Mittel	-	99	100	139	118	139
Wohnfläche [m²]	Median	-	99	93	139	116	135
	Min	-	340	193	214	164	148
	Max	-	1.197	692	508	797	602
	Mittel	-	554	416	363	363	324
Grundstücksgröße [m²]	Median	-	359	410	376	335	321

Tabelle 17: Wertetabelle - DHH, REH, RMH

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

⁹ Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

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 den 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 18 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteile je Stellplatz (2019/2020)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
Bestand	4.000 €	6.000 €	8.000 €	9.000 €
Neubau	5.000 €	9.000 €	12.000 €	17.000 €

Tabelle 18: 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.

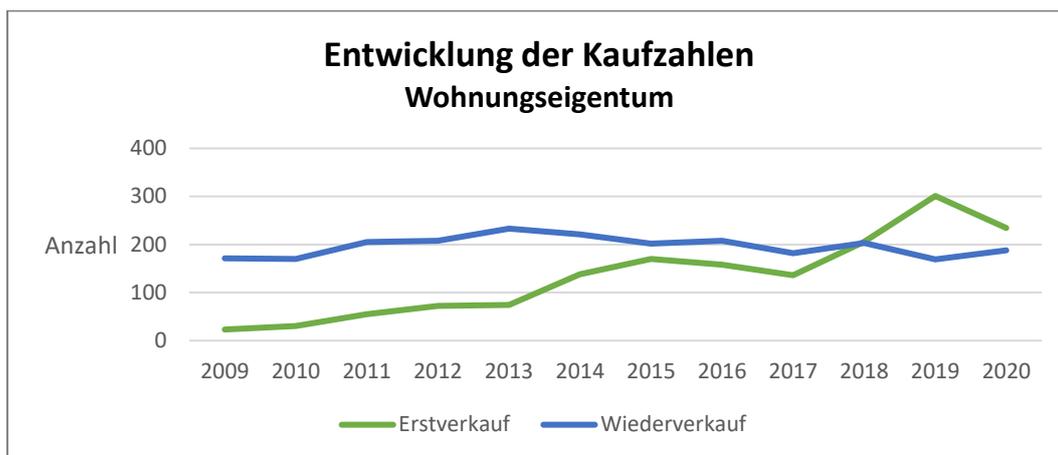


Abbildung 58: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

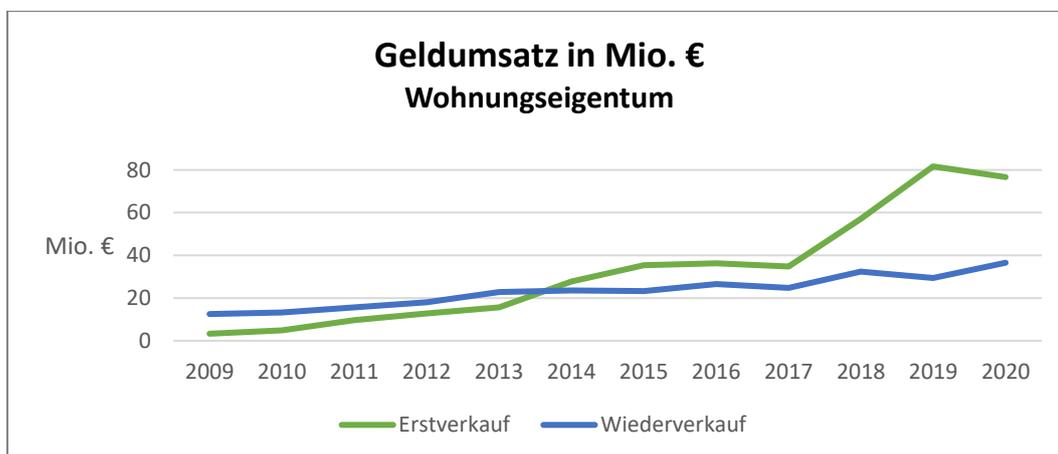


Abbildung 59: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 58 und Abbildung 59 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Seit 2018 übersteigen die Neubauverkäufe den Bestand. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 19 entnommen werden.

Wohnungseigentum				
	Erstverkauf		Wiederverkauf	
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
2011	55	9,7	205	15,7
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
Veränderung zu 2019 in %	- 22,3	- 6,2	+ 11,2	+ 24,4

Tabelle 19: 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 60 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2019 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Neubauwohnungen eine Größe von 45-99m² aufweisen. Kleinere Wohnungen finden sich hauptsächlich als Wiederverkäufe.

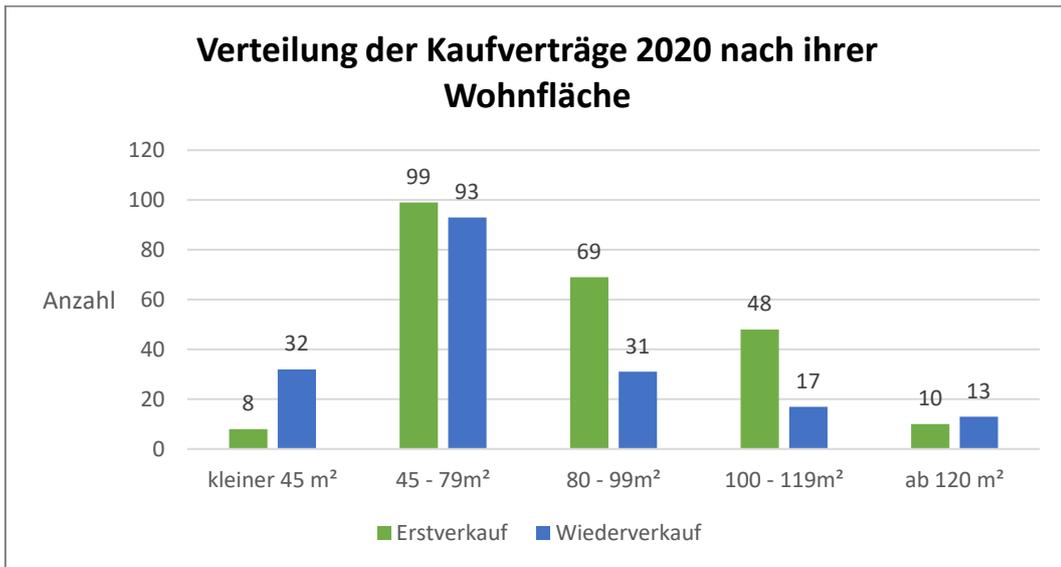


Abbildung 60: Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Größe

Erstverkauf:

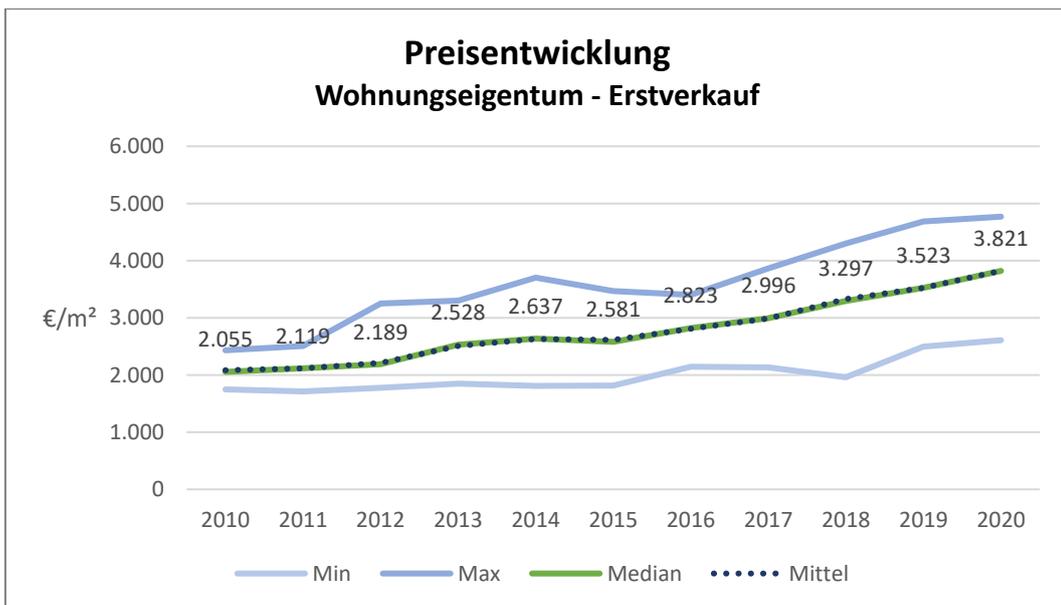


Abbildung 61: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m² (2010) auf 3.821 €/m² (2020) erfährt er einen Anstieg um 86%.

Abbildung 62 zeigt die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen.

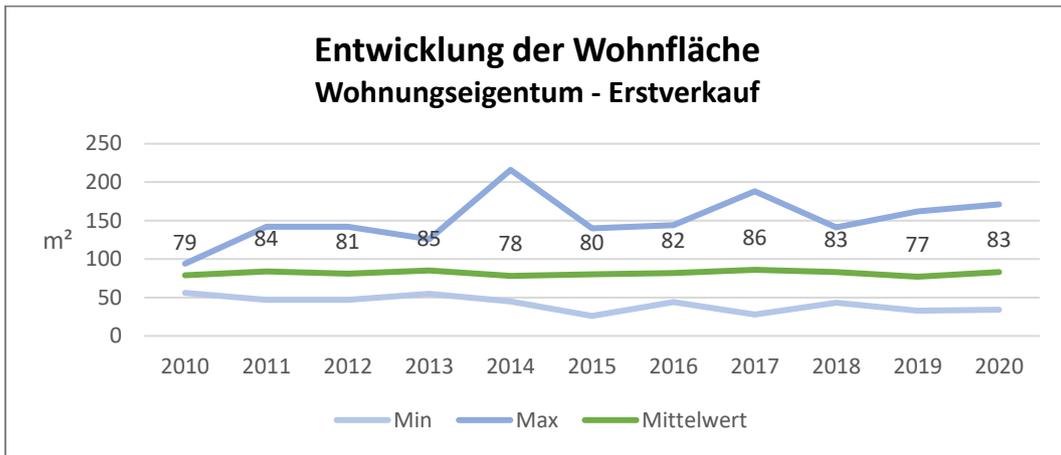


Abbildung 62: Entwicklung der Wohnungsgröße für Neubauwohnungen

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m² WFL]			Mittlere Wohnfläche [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	55	1.713 - 2.506	2.119	2.114	84	
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	
Veränderung Zu 2019 in %	- 14,0	+ 4,4 + 1,8	+ 8,5	+ 8,5	+ 7,8	

Tabelle 20: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - für Erstverkauf

Tabelle 20 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Wiederverkauf:

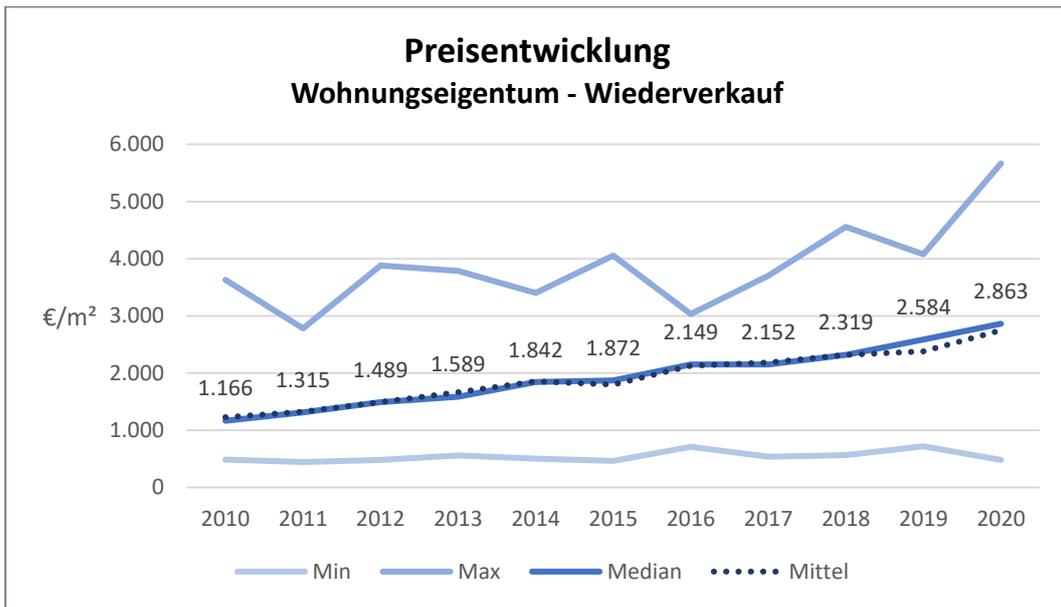


Abbildung 63: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu. Von 1.166 €/m² (2010) auf 2.863 €/m² (2020) hat er sich inzwischen mehr als verdoppelt.

Abbildung 64 zeigt die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen.

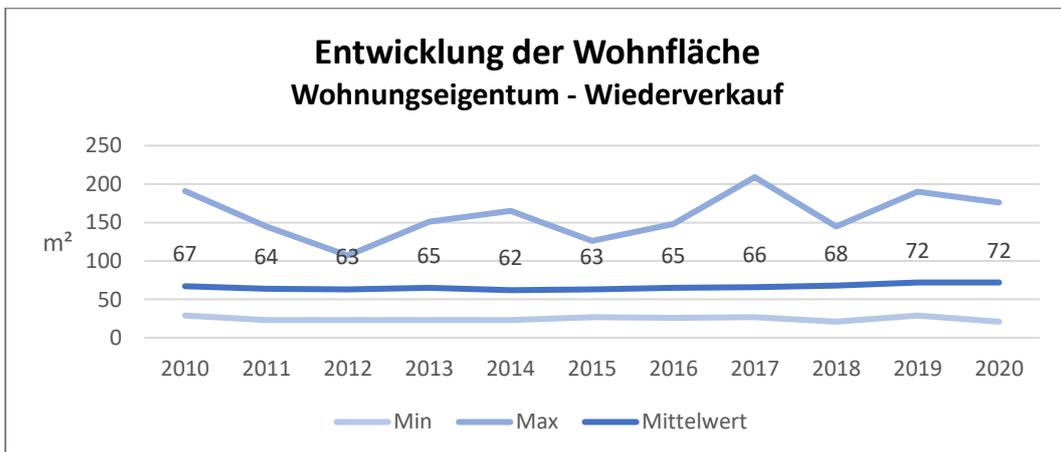


Abbildung 64: Entwicklung der Wohnfläche für Wiederverkäufe

Wohnungseigentum - Wiederverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ² WFL]					Mittlere Wohnfläche [m ²]
		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
Veränderung Zu 2019 in %	+ 12,0	- 33,4		+ 38,9	+ 10,8	+ 15,5	0,0

Tabelle 21: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Wiederverkauf

Tabelle 21 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

Bei den Preisen je Quadratmeter Wohnfläche handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 13 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

8. Indexreihen

8.1 Wohnbauflächen

Die Indexreihen für Wohnbauflächen wurden auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertungen in den Kapiteln 4.2 bzw. 4.3 getrennt in Zentren und den übrigen Landkreis abgeleitet. Als Basis dient das Jahr 2010.

Berücksichtigung finden geeignete Kaufverträge über erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer Größe bis 1.200 m².

Zentren:

Verwaltungseinheit:

Stadt Abensberg

Markt Bad Abbach

Stadt Kelheim

Stadt Mainburg

Stadt Neustadt a.d. Donau

davon enthaltene Gemarkungen:

Abensberg, Offenstetten

Bad Abbach, Lengfeld, Peising

Kelheim, Affecking, Kelheimwinzer (Ortsteil Kelheim)

Mainburg, Sandelzhausen

Neustadt, Bad Gögging

Wohnbauflächen – Zentren						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	92	84	- 227	140	100,0	
2011	92	89	- 315	144	102,9	+ 2,9
2012	90	74	- 282	150	107,1	+ 4,2
2013	68	55	- 300	160	114,3	+ 6,7
2014	124	99	- 330	172	122,9	+ 7,5
2015	69	95	- 325	187	133,6	+ 8,7
2016	75	90	- 393	220	157,1	+ 17,6
2017	24	174	- 400	280	200,0	+ 27,3
2018	35	140	- 400	274	195,7	- 2,1
2019	21	170	- 520	300	214,3	+ 9,5
2020	37	165	- 600	359	256,4	+ 19,7

Tabelle 22: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

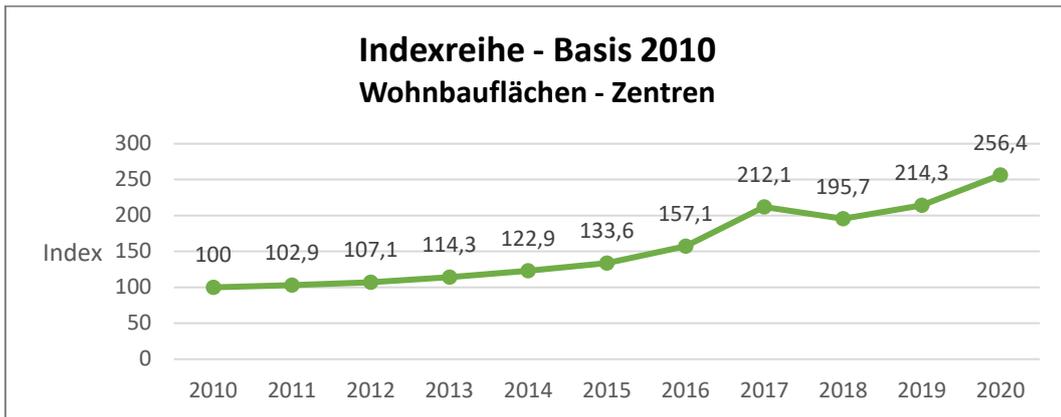


Abbildung 65: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

Übriger Landkreis: alle übrigen Gemarkungen

Wohnbauflächen – übriger Landkreis					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	117	30 - 194	86	100,0	
2011	174	27 - 180	96	111,6	+ 11,6
2012	151	48 - 211	96	111,6	0,0
2013	152	43 - 200	96	111,6	0,0
2014	121	45 - 204	100	116,3	+ 4,2
2015	158	36 - 185	107	124,4	+ 7,0
2016	139	48 - 210	112	130,2	+ 4,7
2017	145	65 - 220	128	148,8	+ 14,3
2018	165	45 - 309	147	170,9	+ 14,8
2019	84	60 - 450	170	197,7	+ 15,6
2020	99	50 - 421	169	196,5	- 0,6

Tabelle 23: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

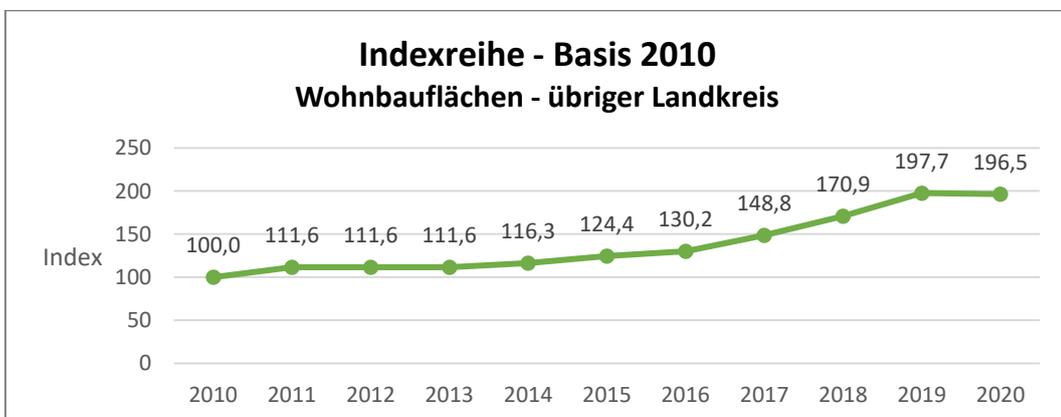


Abbildung 66: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

8.2 Ackerland

Die Indexreihe für reines Ackerland wurde auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertungen in Kapitel 5.2 abgeleitet.

Berücksichtigung finden vergleichbare Kauffälle mit einer Mindestgröße von 1.000m², deren Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden.

Ackerland					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	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

Tabelle 24: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

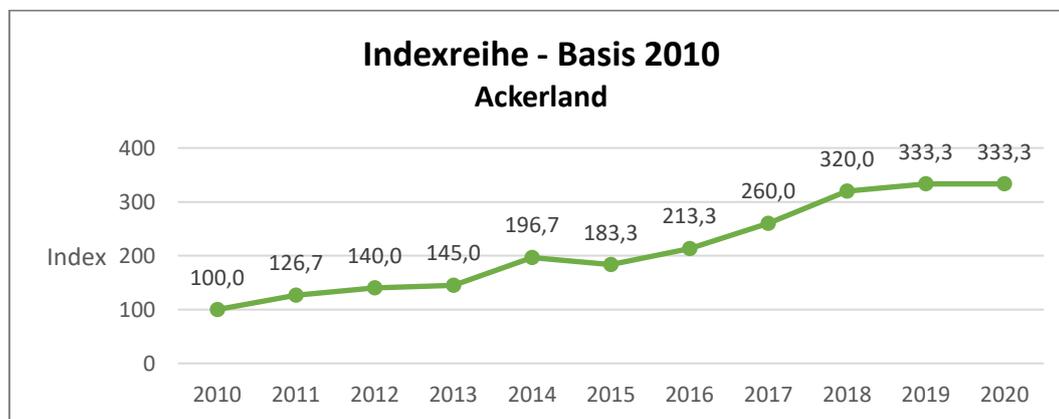


Abbildung 67: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

8.3 Wohnungseigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 7.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt, die entsprechenden Werte können Tabelle 18 entnommen werden.

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

Erstverkauf:

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	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	

Tabelle 25: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

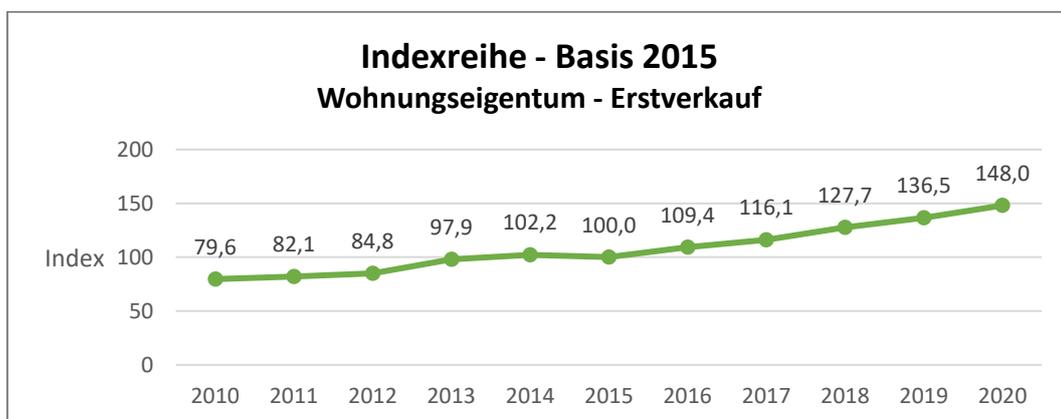


Abbildung 68: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

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

Tabelle 26: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

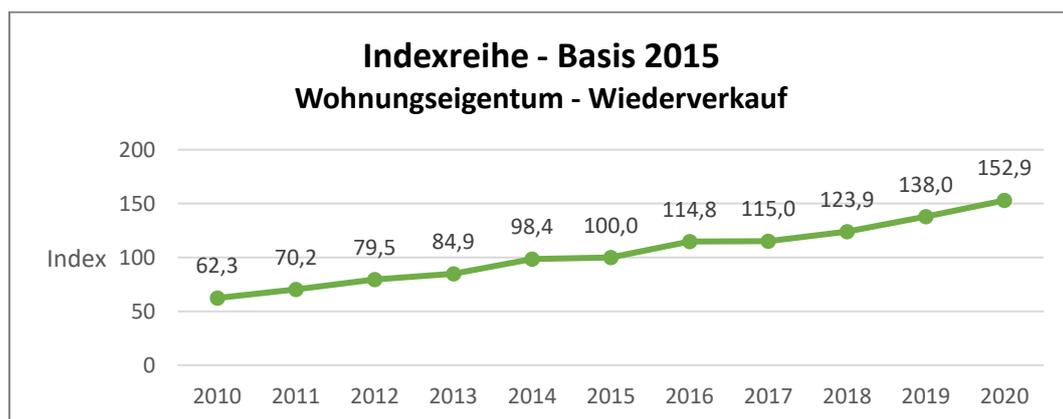


Abbildung 69: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Abweichend von den vorherigen Auswertungen, wurde bei den Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser das erste Halbjahr 2021 mitausgewertet.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.

Diese passen bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren das rechnerische Ergebnis, den kostenorientierten vorläufigen Sachwert, an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt an. Der Sachwert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegendem eigenständigen Werteeinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

$$\text{Sachwert (€)} = vSW (\text{€}) \times SWF \pm boG (\text{€})$$

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.

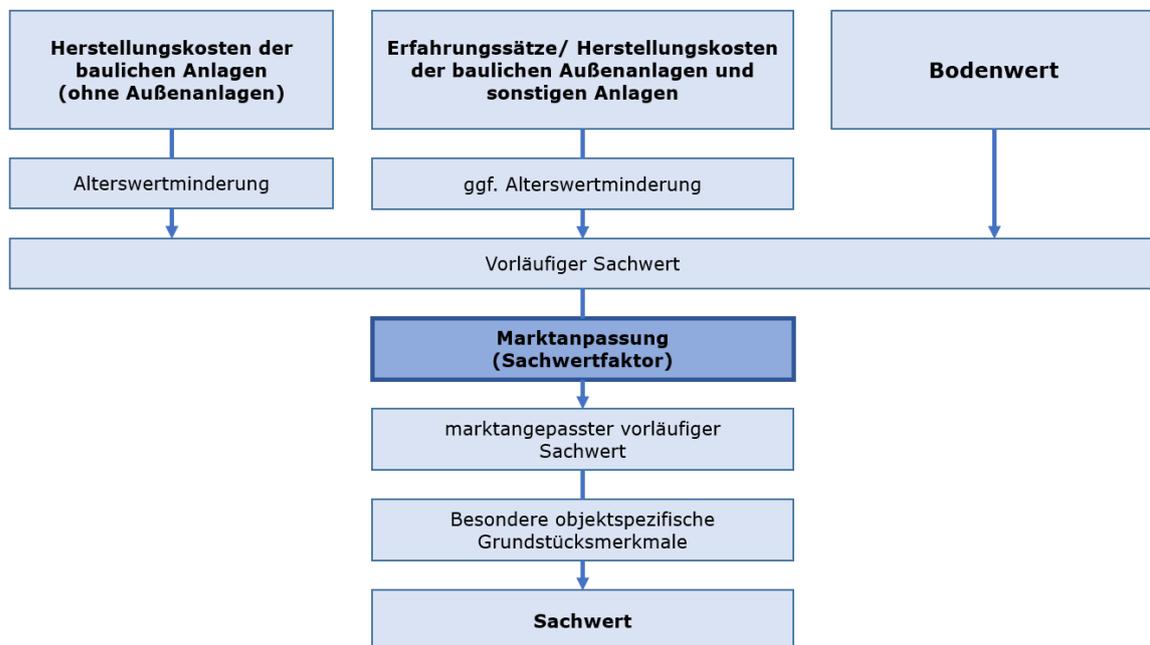


Abbildung 70: Ablaufschema Sachwertverfahren gemäß SW-RL

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hat den Sachwertfaktor statistisch als multiple lineare Regressionsanalyse ausgewertet, um mehrere festgestellte Abhängigkeiten abbilden zu können. Das heißt der errechnete Sachwertfaktor ist bereits um diese statistisch signifikanten Werteeinflüsse objektspezifisch angepasst.

Hinweis zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Aussagekraft:

Das Bestimmtheitsmaß¹⁰ R^2 der Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser fällt deutlich größer aus als das der Sachwertfaktoren.

9.1 Modellparameter

SWF für EFH/ZFH – Jahre 2019 bis 1. Halbjahr 2021	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (vom 19.05.2010) SW-RL (vom 05.09.2012) „Leitfaden zur einheitlichen Ableitung von Sachwertfaktoren“, OGA Bayern (11/2017)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL) SW-RL, 4.1.1.5 Abs.2 S. 2 kein Abschlag SW-RL, 4.1.1.5 Abs.3 keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahrsklassen	kein Ansatz
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2, SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	kein Ansatz
Bezugsmaßstab	Bruttogrundfläche (SW-RL, 4.1.1.4)
Baupreisindex	Preisindex für Bauwerke des statistischen Bundesamtes, Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden, Basis 2010
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr); bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear (SW-RL, 4.3)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	3 – 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten der baulichen Anlagen
Garagen, Carport	Pauschaler Ansatz: Doppelgarage 20.000,-€ Einzelgarage 10.000,-€ Carport 5.000,-€
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ¹¹ Mit Bodenrichtwert, der zum Stichtag gültig war. Keine weitere Anpassung bezüglich Grundstücksgröße

Tabelle 27: Modellbeschreibung Sachwertfaktoren für EFH/ZFH; 2019 - 1. Halbjahr 2021

¹⁰ Erläuterung siehe „statistische Kenngrößen“

¹¹ Vgl. Stichprobenbeschreibung

9.2 Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe geprüft werden muss. Weicht es von den mittleren Werten ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit.

Beschreibung der Stichprobe – SWF für EFH/ZFH - Allgemein	
Anzahl auswertbarer Fälle	320 nach Ausreißerbereinigung
Räumlicher Bezug	Landkreis Kelheim
Zeitlicher Bezug	01.01.2019 – 30.06.2021
Veräußerung	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Ausnahme siehe Belastungen)
Gebäudetyp	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	Freistehende Wohnhäuser Doppelhaushälften Reihenendhäuser
Grundstücksgröße	140 – 1.200 m ² Grundstücksgröße
Wohnfläche	70 – 300m ²
Gebäudealter	nicht älter als 65 Jahre
Lage	ohne Außenbereich, keine Alleinlagen
Belastungen	frei von rechtlichen Belastungen wie z.B. Nießbrauch Ausnahme: Wege-/Leitungsrechte bei DHH bzw. REH im Zuge der gemeinsamen Erschließung des Gebäudes
Nebengebäude	im üblichen Umfang im Kaufpreis enthalten; inklusive Garage (bis 2 Garagen), Carport (bis 2 Carport)
Datenherkunft	Kaufpreissammlung: Kaufvertrag, Luftbilder, amtliches Liegenschaftsinformationssystem inkl. 3D Gebäudedarstellung, Fragebögen und Bauakten – soweit vorliegend
Modernisierung	Berücksichtigung sofern bekannt. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und Zeitpunkt liegen nicht immer vor. Eine Besichtigung findet nicht statt.

Tabelle 28: Beschreibung der Stichprobe - SWF für EFH/ZFH - Allgemein

Genauere Betrachtung der Merkmale:

Die Stichprobe wird nachfolgend zunächst tabellarisch mit Einzelwerten beschrieben und anschließend grafisch in Form von Streu- bzw. Balkendiagrammen.

Tabellenwerte einzelner Merkmale						
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)		Anwendungsgrenzen	
			1. Quartil	3. Quartil	Minimum	Maximum
Sachwertfaktor [-]	1,24	1,24	1,11	- 1,35	0,72	1,70
Vorläufiger Sachwert [€]	356.500	359.400	284.100	- 431.700	142.500	702.700
Grundstücksgröße [m ²]	583	588	385	- 747	165	1195
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	210	235	170	- 300	70	480
Zur weiteren Einordnung						
Bereinigter Kaufpreis [€]	432.000	437.000	345.000	- 522.000	139.000	910.000
Bruttogrundfläche [m ²]	293	315	241	- 375	100	649
Wohnfläche [m ²]	140	146	120	- 165	70	295
Bodenwert [€]	103.800	117.310	74.910	- 137.400	27.500	365.750
Standardstufe [-]	2,9	2,87	2,3	- 3,5	1,6	4,2
Baujahr [Jahr]	1995	1992	1974	- 2006	1955	2021
Restnutzungsdauer [Jahre]	55	53	38	- 67	15	80

Tabelle 29: Tabellenwerte einzelner Merkmale

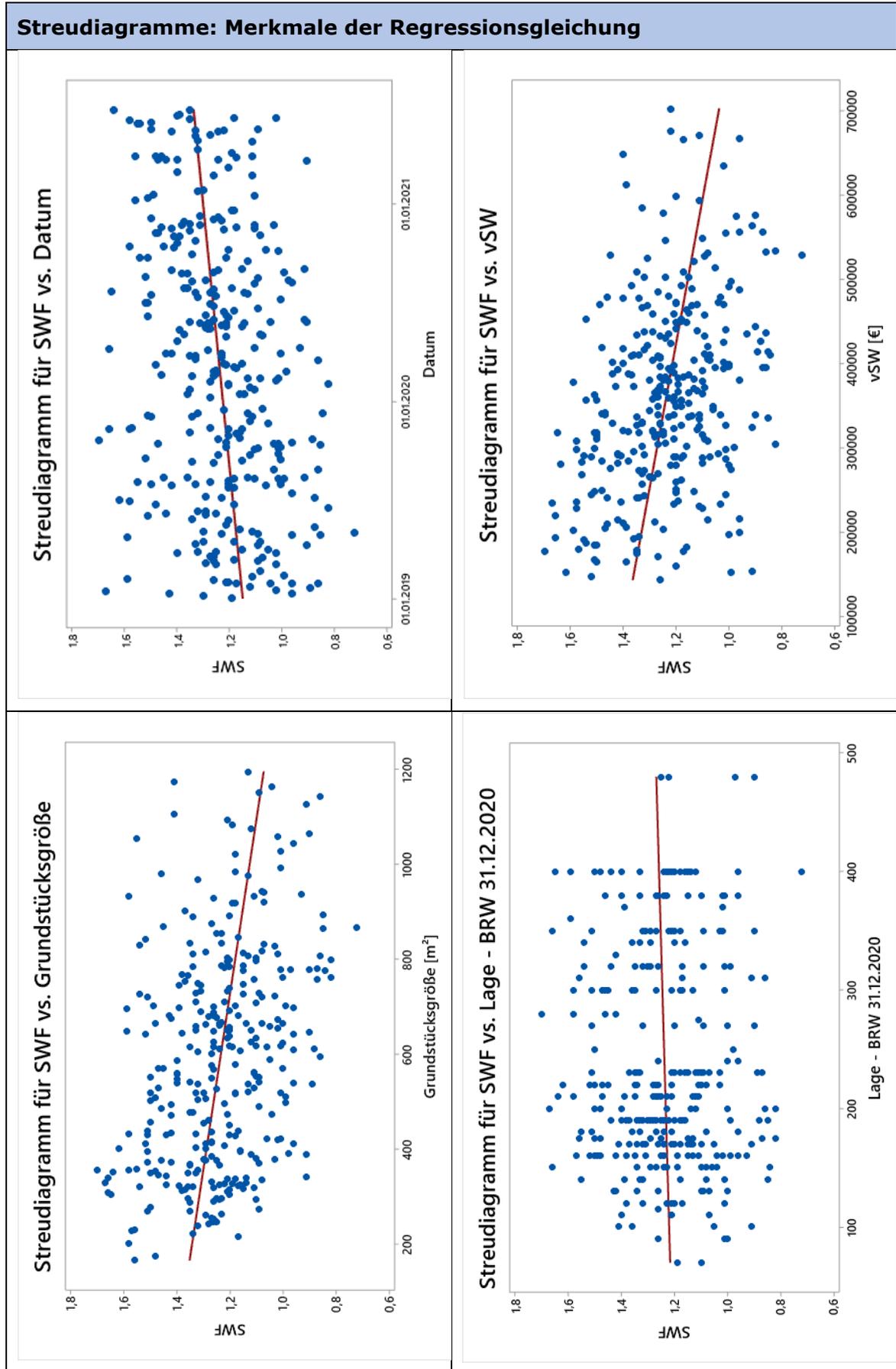


Tabelle 30: Streudiagramme der Merkmale der Regressionsgleichung

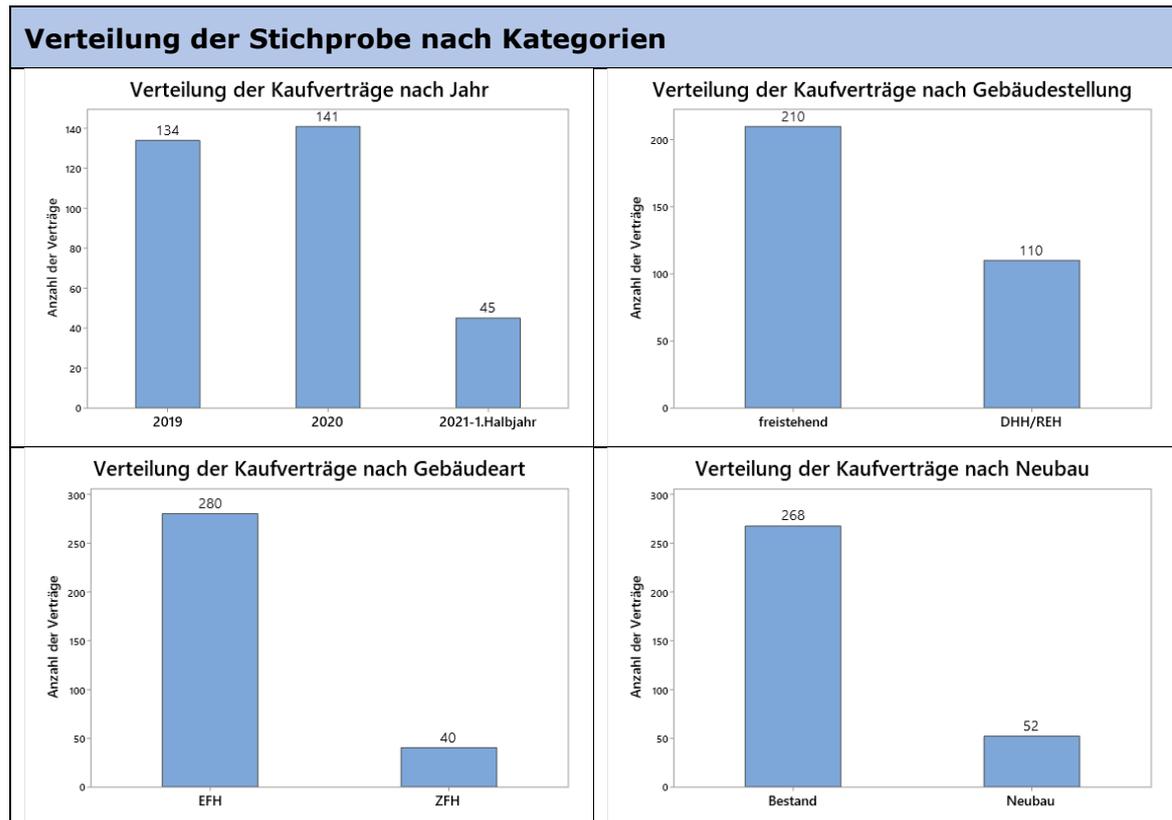


Tabelle 31: Verteilung der Stichprobe nach Kategorien

Die Vertragszahlen für 2021 fallen aufgrund laufender Datenauswertung und Recherche niedriger aus. Die Auswertung enthält die Kaufverträge des ersten Halbjahrs 2021 zu denen zum Auswertungsbeginn bereits Daten vorlagen.

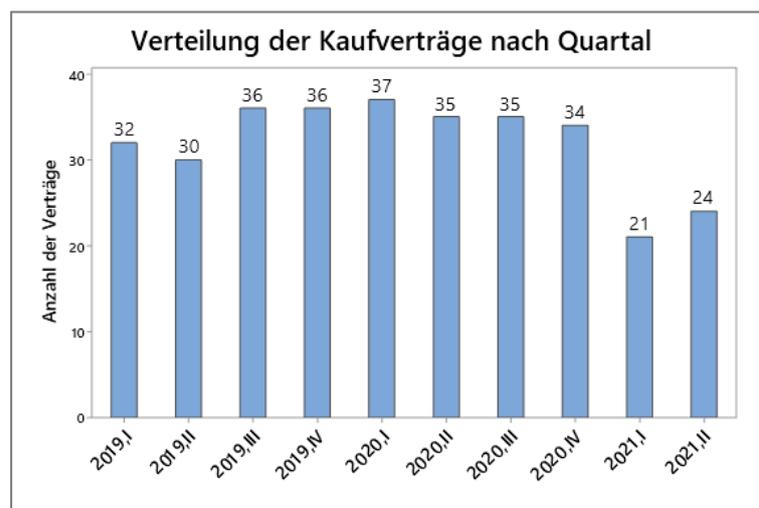


Abbildung 71: Anzahl der Verträge je Quartal

9.3 Werteeinflüsse

Die folgende Darstellung zeigt die wichtigsten Merkmale, deren Einfluss auf den Sachwertfaktor untersucht wurde. Sie widmet sich der Frage, in wie weit die einzelnen Merkmale dazu beitragen, die Streuung des Sachwertfaktors zu erklären. Es erfolgt eine Zuordnung nach deren Bedeutung.

Folgende Abhängigkeiten konnten festgestellt werden:

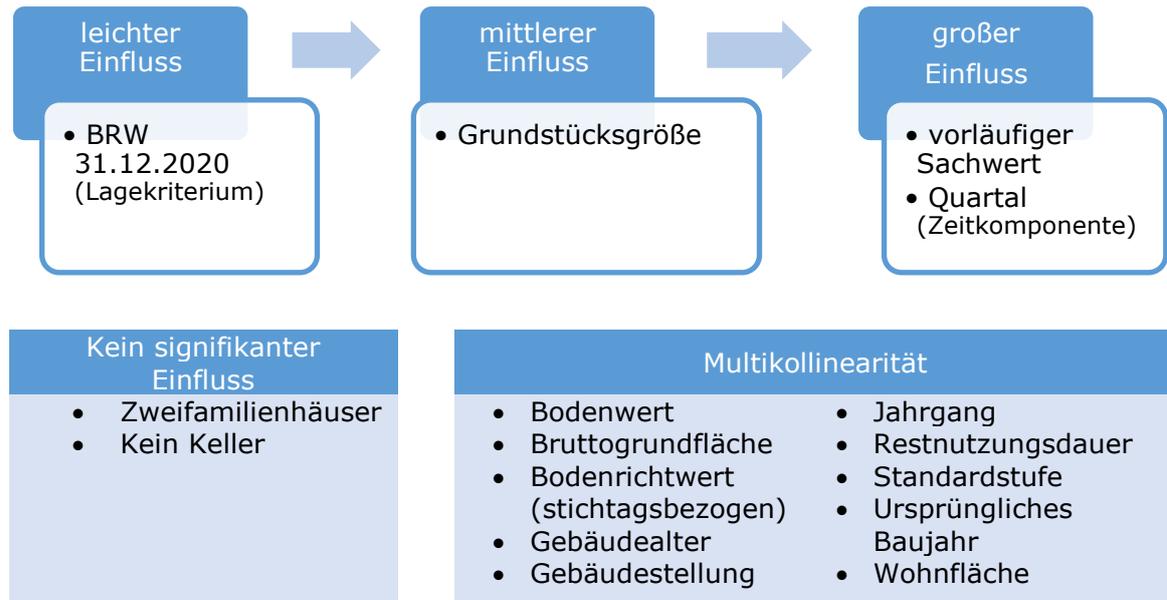


Abbildung 72: SWF (EFH/ZFH) – untersuchte Merkmale

9.4 Qualität des Modells

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten als multiple lineare Regressionsanalyse. Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden¹² auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt. Folgende Kenngrößen beschreiben die Qualität der Regressionsgleichung.

Standardfehler	S	0,16
Bestimmtheitsmaß	R^2	28,54 %
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{adj.}$	27,63 %
Prognostiziertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{prog.}$	26,16 %
Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		320
Signifikanzniveau		0,95 ¹³

¹² Boxplot-Methode und 2,5-fache Standardabweichung

¹³ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

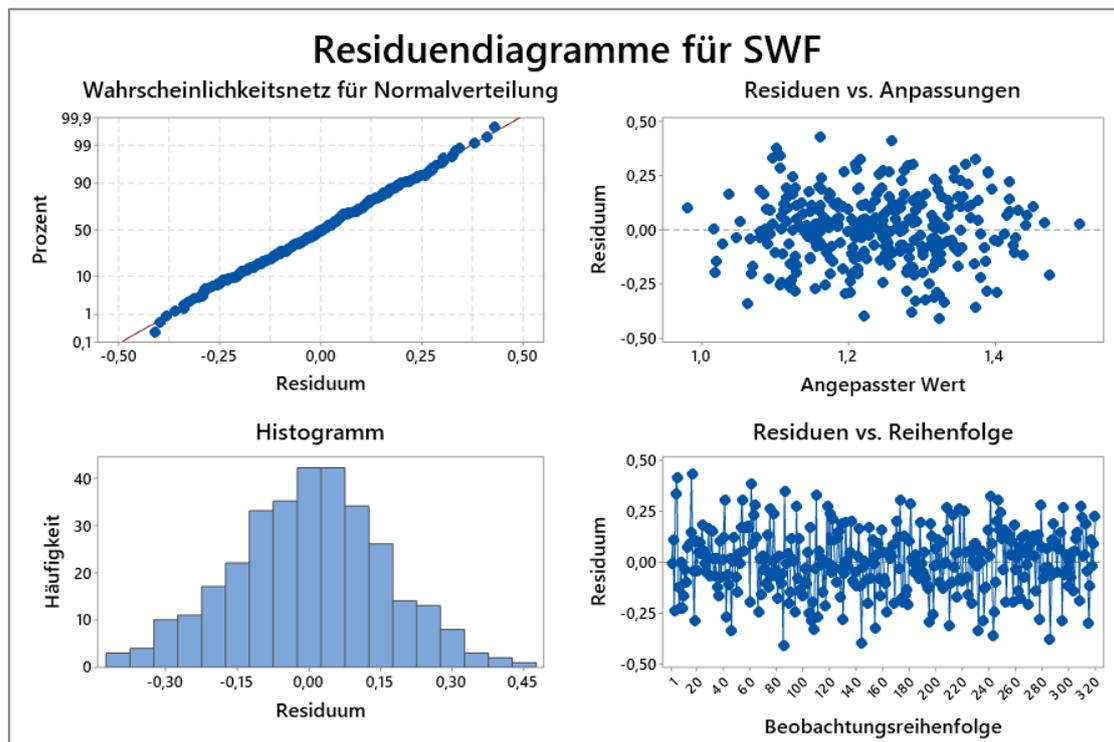


Abbildung 73: Residuendiagramme - Regressionsgleichung SWF

9.5 Berechnung

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten (siehe Kapitel 9.3) als multiple lineare Regressionsanalyse.

Die Regressionsgleichung ist ausschließlich innerhalb der Stichprobengrenzen gültig. Das Bewertungsobjekt ist auf seine Übereinstimmung mit dieser zu prüfen. Sobald ein Merkmal außerhalb der angegebenen Stichprobengrenze liegt, darf die Gleichung nicht angewendet werden. Sie ist insbesondere nur für die Bewertungsstichtage der Jahre 2019, 2020 sowie das 1. Halbjahr 2021 gültig. Weicht das zu bewertende Objekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen.

Bei der Berechnung und Anwendung der objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. SW-RL 5 Abs. 3), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Die nicht vom objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:

$$SWF_{\text{angepasst}} = \begin{aligned} &- 0,0000006098 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\ &+ 0,0843270391 \times \text{Quartal} \\ &- 0,0001684591 \times \text{Grundstücksgröße} \\ &+ 0,0002609742 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020)} \\ &- 168,8521257851 \end{aligned}$$

Hinweise:

- Vorläufiger Sachwert Berechnung gemäß SW-RL, Abweichung siehe Modellbeschreibung (Bodenwert berechnet sich mit dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Bodenrichtwert)
- Quartal Quartal zum Bewertungsstichtag, siehe Tabelle 32
- Bodenrichtwert Lagekriterium, Bodenrichtwert zum 31.12.2020, unabhängig vom Wertermittlungsstichtag

Tabellenwerte: Quartal					
2019	1.01.-31.03.19	2020	1.01.-31.03.20	2021	1.01.-31.03.21
2019,25	1.04.-30.06.19	2020,25	1.04.-30.06.20	2021,25	1.04.-30.06.21
2019,5	1.07.-30.09.19	2020,5	1.07.-30.09.20		
2019,75	1.10.-31.12.19	2020,75	1.10.-31.12.20		

Tabelle 32: Tabellenwerte Quartal

Beispiel 1:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	01.09.2019	✓
Quartal	2019,5	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Ursprüngliches Baujahr	1974	✓
Modernisierungspunkte	1	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	1974	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	35	✓
Wohnfläche [m ²]	150	✓
Grundstück		
Landkreis Kelheim	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	813	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	160	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Doppelgarage	✓
Vorläufiger Sachwert		
Vorläufiger Sachwert [€]	336.200	✓

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Regressionsgleichung kann angewendet werden. Dazu werden die objektbezogenen Merkmale (vorläufiger Sachwert, Quartal, Grundstücksgröße, Bodenrichtwert) in die Regressionsgleichung eingesetzt.

$$\begin{aligned}
 SWF_{\text{angepasst}} &= - 0,0000006098 \times \text{vorläufiger Sachwert} \\
 &+ 0,0843270391 \times \text{Quartal} \\
 &- 0,0001684591 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 &+ 0,0002609742 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020)} \\
 &- 168,8521257851 \\
 &= \mathbf{1,15}
 \end{aligned}$$

Für das weitere Vorgehen und die Würdigung des Ergebnisses sei auf die Einleitung von Kapitel 9 sowie Kapitel 9.2 verwiesen.

Beispiel 2:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	15.05.2021	✓
Quartal	2021,25	✓,
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Ursprüngliches Baujahr	1950	x
Modernisierungspunkte	-	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	-	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	9	x
Wohnfläche [m ²]	110	✓
Grundstück		
Landkreis Kelheim	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	726	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	260	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Einzelgarage	✓
Vorläufiger Sachwert		
Vorläufiger Sachwert [€]	221.500	✓

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt. Im Abgleich mit der Stichprobe fällt auf, dass sich das Gebäude mit Baujahr 1950 und einer Restnutzungsdauer von 9 Jahren außerhalb der Stichprobe befindet. Es haben keine Modernisierungen oder Instandsetzungen stattgefunden.

Sobald ein Merkmal des Bewertungsobjekts von der Stichprobenbeschreibung und deren Gültigkeitsgrenzen abweicht, ist die Verwendung der Regressionsgleichung nicht zulässig.

9.6 Weitere Grafiken zum Plausibilisieren

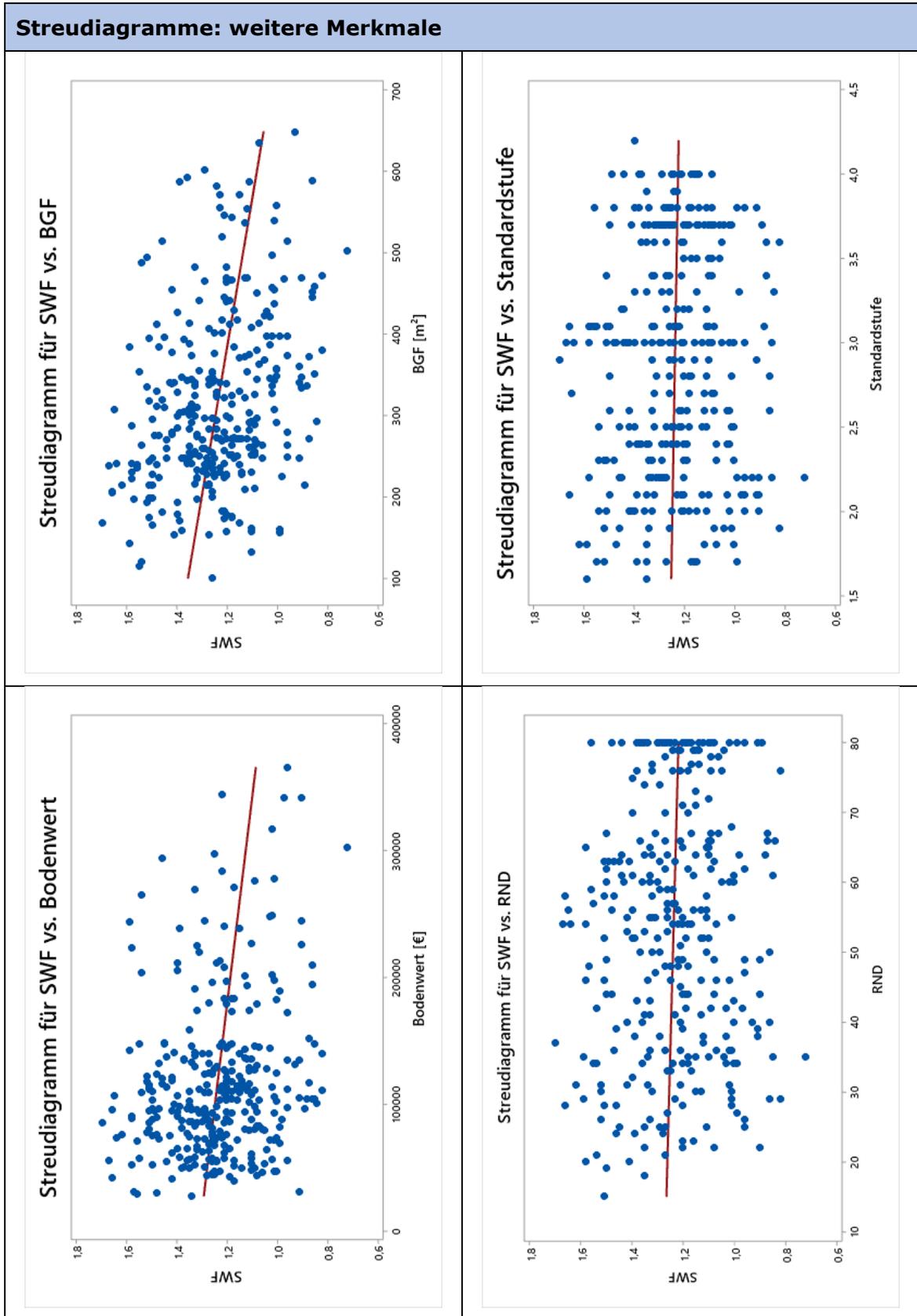


Tabelle 33: Streudiagramme weiterer Merkmale

Hinweis zum Lesen der Konturdiagramme:

Die schwarzen Punkte stellen aggregiert die Kaufverträge dar, die der Stichprobe zugrunde liegen. Die Einfärbung wird aus den nächstgelegenen Beobachtungen interpoliert.

Aus den Grafiken können keine Sachwertfaktoren abgelesen werden, da diese von mehr als zwei Merkmalen abhängig sind. Sie können jedoch zur Veranschaulichung und Plausibilisierung dienen.

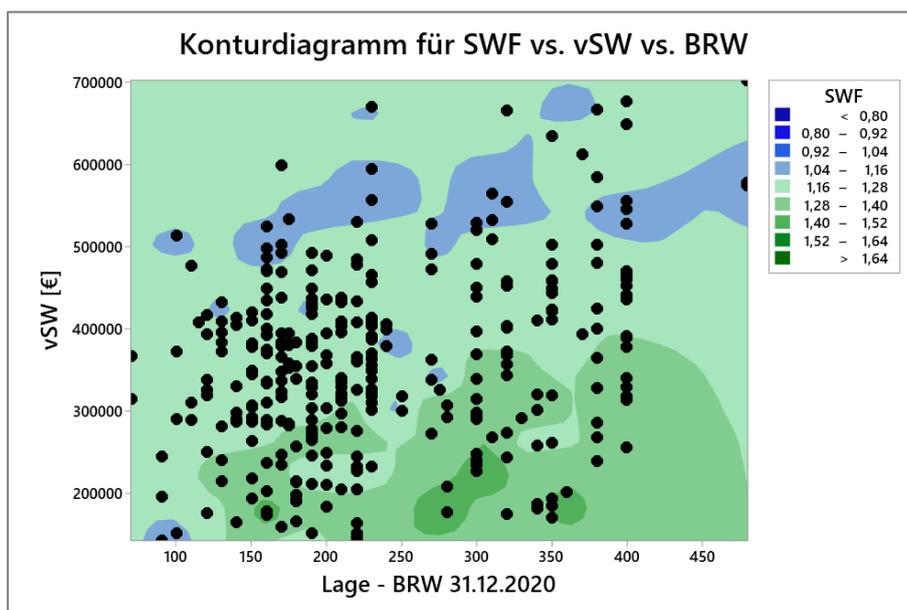


Abbildung 74: SWF vs. vSW vs. BRW

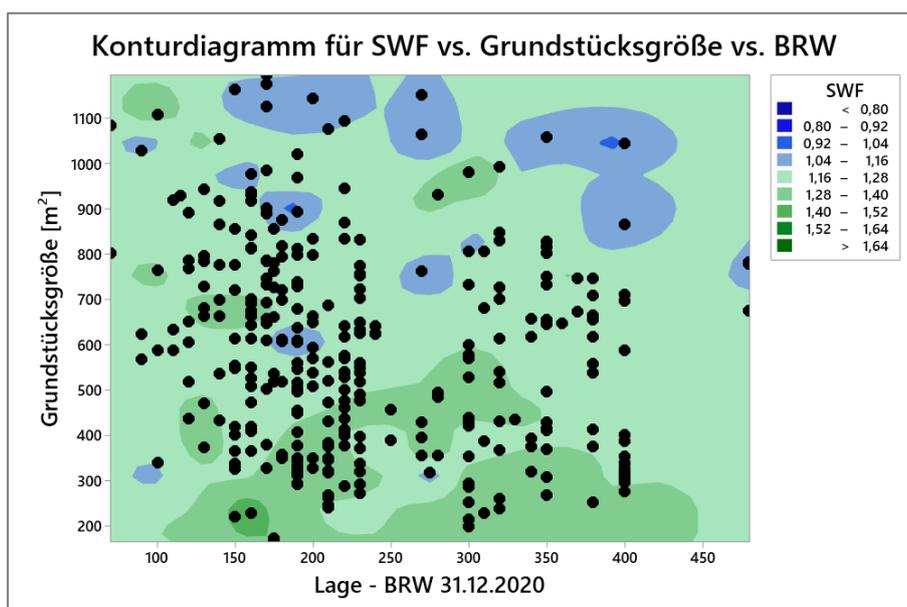


Abbildung 75: SWF vs. Grundstücksgröße vs. BRW

10. Vergleichsfaktoren (Gebäudefaktoren)

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim ermittelt gemäß § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB **Vergleichsfaktoren** hier Gebäudefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren wird der vorläufige Vergleichswert durch Multiplikation des objektspezifisch angepassten Gebäudefaktors mit der Bezugsgröße (hier: Wohnfläche) des Wertermittlungsobjekts ermittelt (Ablauf siehe Abbildung 76). Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht erforderlich, soweit der Vergleichsfaktor die Marktlage hinreichend berücksichtigt. Ist eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich, ist diese durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

Der Vergleichswert ergibt sich unter anschließender Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch Zu- und Abschläge; sofern sie bei vorliegendem eigenständigen Werteeinfluss im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden.

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zählen Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Freilegungskosten, Bodenverunreinigungen, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen, besondere Ertragsverhältnisse sowie vom Berechnungsmodell abweichende Objekteigenschaften.



Abbildung 76: Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß VW-RL

Da die Gebäudefaktoren auf multiplen linearen Regressionsgleichungen und damit mehrdimensionalen Schätzfunktionen beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten Gebäudefaktoren bereits um **angepasste Vergleichsfaktoren** (vgl. Nr. 6 Abs. 4 VW-RL). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt.

10.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Abweichend von den vorherigen Auswertungen, wurde bei den Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser das **erste Halbjahr 2021 mitausgewertet**.

Hinweis zur Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Aussagekraft:

Das Bestimmtheitsmaß¹⁴ R² der Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser fällt deutlich größer aus als das der Sachwertfaktoren für diese.

10.1.1 Modellparameter

GF für EFH/ZFH – Jahre 2019 – 1. Halbjahr 2021	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV (vom 19.05.2010) VW-RL (vom 20.03.2014)
Rechenvorschrift	$\text{Gebädefaktor} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Bezugsgröße	€/m ² Wohnfläche im Regelfall 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) Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs
Baujahr	ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr
Ursprüngliches Gebäudealter	Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich ursprüngliches Gebäudealter; ggf. modifizierte Restnutzungsdauer (fiktives Baujahr); bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL
Gebäudealter	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Restnutzungsdauer bzw. modifizierte Restnutzungsdauer
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	keine bzw. entsprechende Kaufpreisbereinigung sofern Wert bekannt
Bodenwert	im Gebädefaktor enthalten Bodenrichtwert x Grundstücksfläche ¹⁵ Mit Bodenrichtwert, der zum Stichtag gültig war. Keine weitere Anpassung bezüglich Grundstücksgröße

Tabelle 34: Modellbeschreibung Gebädefaktoren für EFH/ZFH; 2019 - 1. Halbjahr 2021

¹⁴ Erläuterung siehe „statistische Kenngrößen“

¹⁵ Vgl. Stichprobenbeschreibung

10.1.2 Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe geprüft werden muss. Weicht es von den mittleren Werten ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit.

Beschreibung der Stichprobe – GF für EFH/ZFH - Allgemein	
Anzahl auswertbarer Fälle	329 nach Ausreißerbereinigung
Räumlicher Bezug	Landkreis Kelheim
Zeitlicher Bezug	01.01.2019 – 30.06.2021
Veräußerung	nur Kauffälle ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (Ausnahme siehe Belastungen)
Gebäudetyp	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung	freistehend Doppelhaushälften Reihenendhäuser
Grundstücksgröße	140 – 1.200 m ² Grundstücksgröße
Wohnfläche	70 – 300m ²
Gebäudealter	nicht älter als 65 Jahre Neubau: jünger als 4 Jahre
Lage	ohne Außenbereich, keine Alleinlagen
Belastungen	frei von rechtlichen Belastungen wie z.B. Nießbrauch Ausnahme: Wege-/Leitungsrechte bei DHH bzw. REH im Zuge der gemeinsamen Erschließung des Gebäudes
Nebengebäude	im üblichen Umfang im Kaufpreis enthalten; inklusive Garage (bis 2 Garagen), Carport (bis 2 Carport)
Datenherkunft	Kaufpreissammlung: Kaufvertrag, Luftbilder, amtliches Liegenschaftsinformationssystem inkl. 3D Gebäudedarstellung, Fragebögen und Bauakten – soweit vorliegend
Modernisierung	Berücksichtigung sofern bekannt. Detaillierte Angaben zu durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und Zeitpunkt liegen nicht immer vor. Eine Besichtigung findet nicht statt.

Tabelle 35: Beschreibung der Stichprobe - GF für EFH/ZFH – Allgemein

Genauere Betrachtung der Merkmale:

Die Stichprobe wird nachfolgend zunächst tabellarisch mit Einzelwerten beschrieben und anschließend grafisch in Form von Streu- bzw. Balkendiagrammen.

Tabellenwerte einzelner Merkmale						
	Median	Mittelwert	Typische Werte (50% aller Werte)		Anwendungsgrenzen	
			1. Quartil	3. Quartil	Minimum	Maximum
Gebädefaktor [€/m ²]	3.061	2.985	2.442	- 3.525	947	4.953
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	210	234	170	- 305	70	480
Gebäudealter [Jahre]	26	27	14	- 44	0	65
Grundstücksgröße [m ²]	578	586	377	- 752	144	1195
Wohnfläche [m ²]	141	147	120	- 166	70	295
Zur weiteren Einordnung						
Bereinigter Kaufpreis [€]	430.000	431.000	340.000	- 521.000	70.000	910.000
Baujahr [-]	1994	1991	1973	- 2006	1955	2020
Restnutzungsdauer [Jahre]	54	53	37	- 66	15	80

Tabelle 36: Tabellenwerte einzelner Merkmale

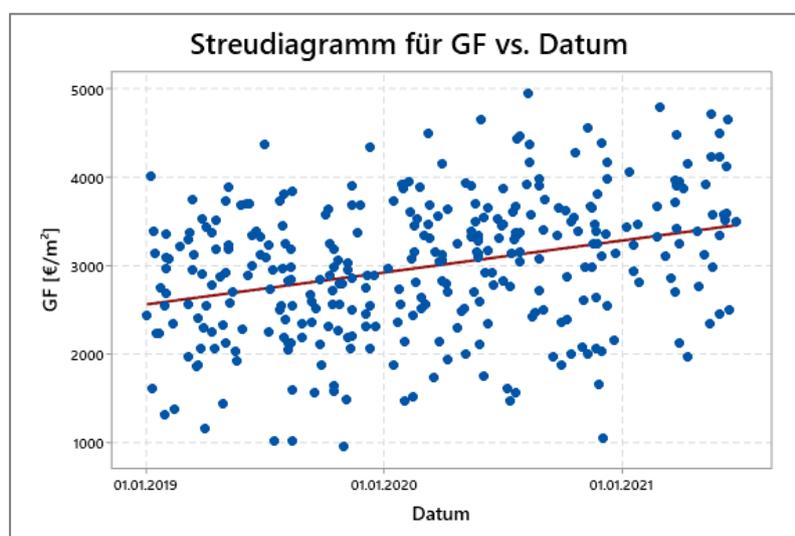


Abbildung 77: Streuung der GF in Abhängigkeit vom Kaufzeitpunkt

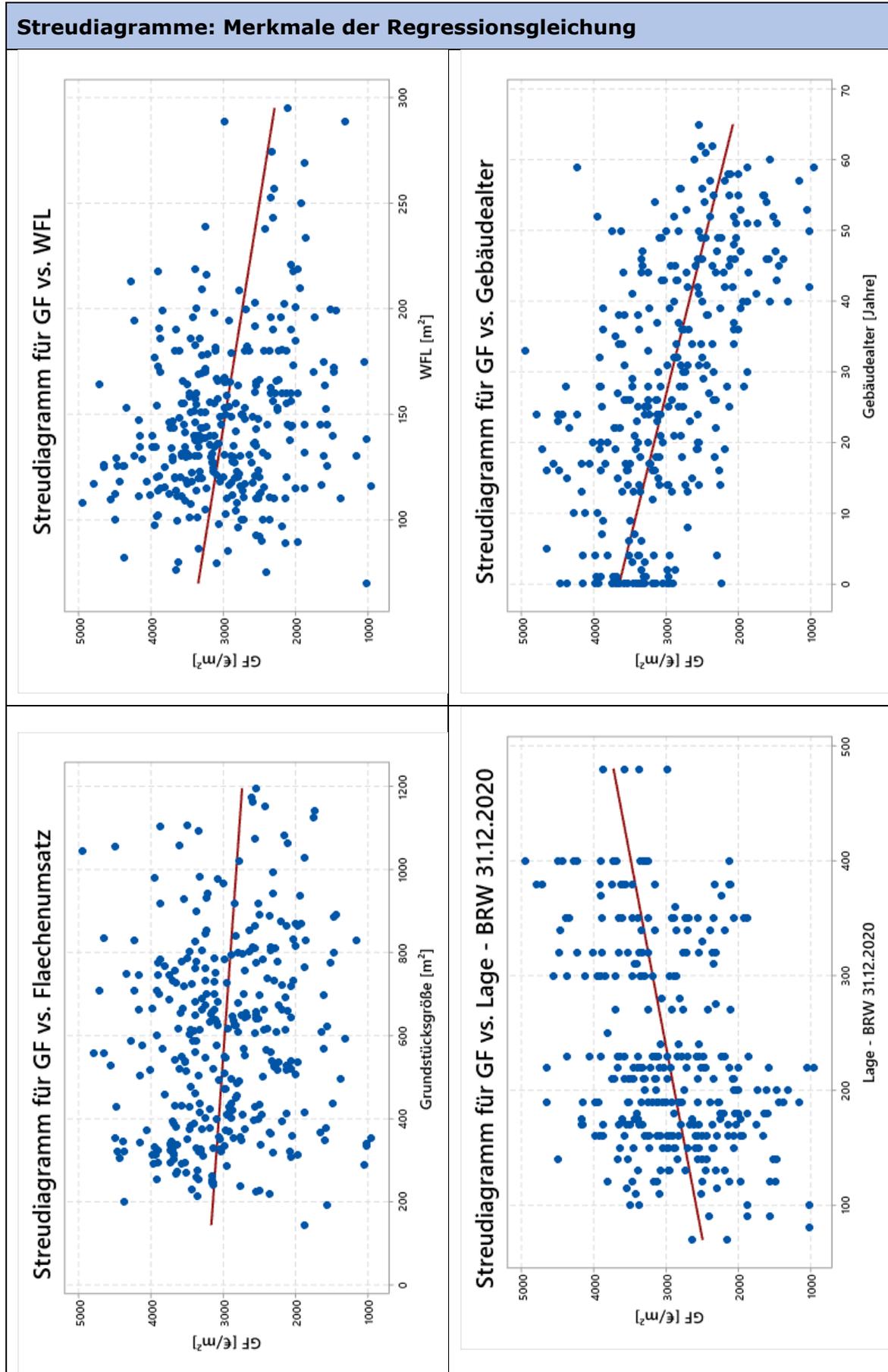


Tabelle 37: Streudiagramme - GF für EFH/ZFH

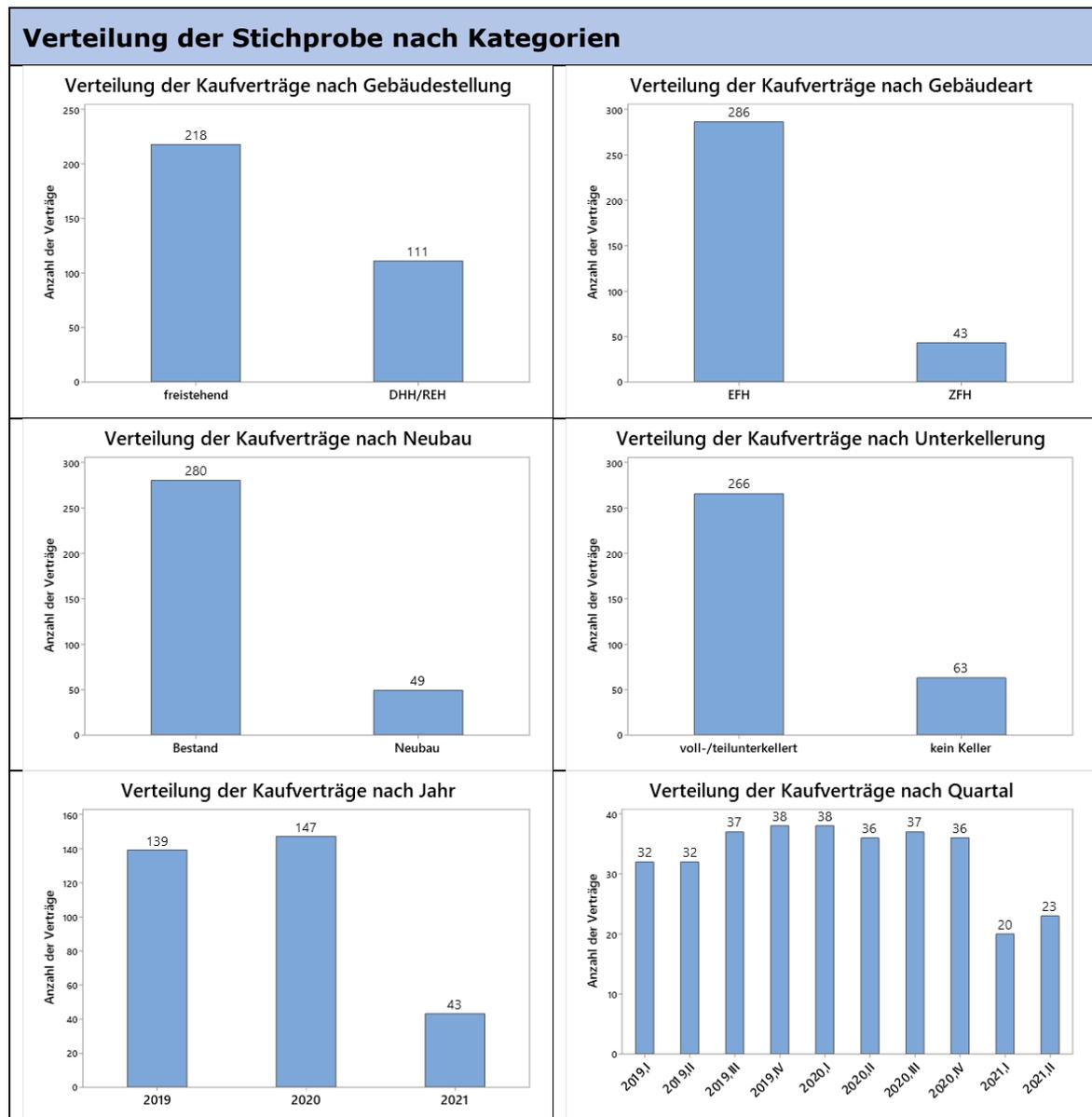


Tabelle 38: Verteilung der Stichprobe nach Kategorien

Die Vertragszahlen für 2021 fallen aufgrund laufender Datenauswertung und Recherche niedriger aus. Die Auswertung enthält die Kaufverträge des ersten Halbjahrs 2021 zu denen zum Auswertungsbeginn bereits Daten vorlagen.

10.1.3 Werteinflüsse

Die folgende Darstellung zeigt die wichtigsten Merkmale deren Einfluss auf den Gebäudedefaktor untersucht wurde. Sie widmet sich der Frage, in wie weit die einzelnen Merkmale dazu beitragen, die Streuung des Gebäudedefaktors zu erklären. Es folgt eine Einordnung nach deren Bedeutung.

Folgende Abhängigkeiten konnten festgestellt werden:

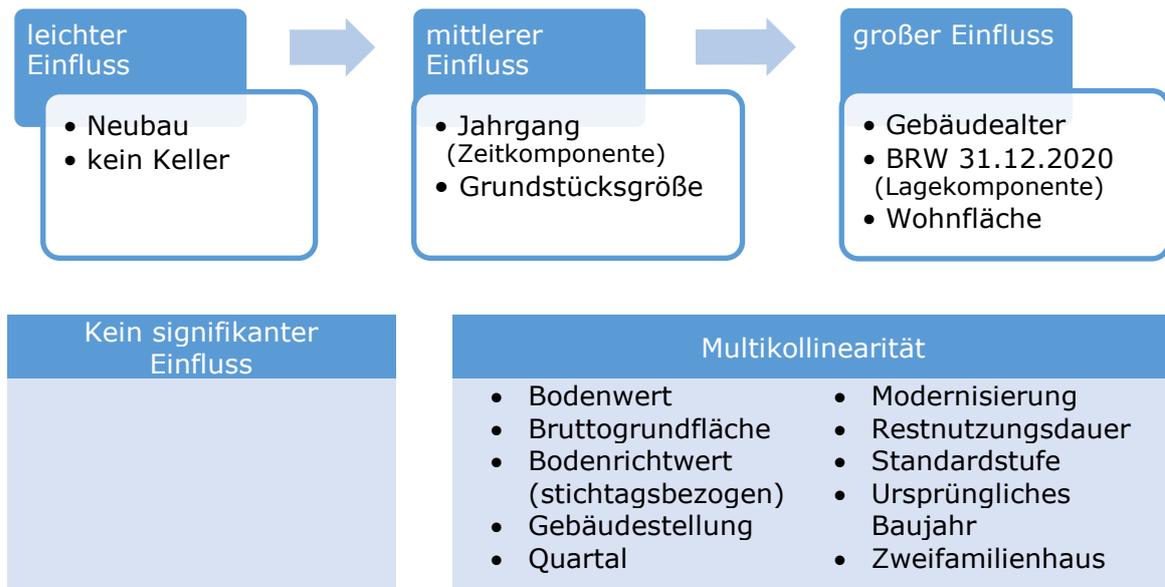


Abbildung 78: Untersuchung ausgewählter Merkmale auf ihren Einfluss auf den GF

10.1.4 Qualität des Modells

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten als multiple lineare Regressionsanalyse. Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden¹⁶ auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt. Folgende Kenngrößen beschreiben die Qualität der Regressionsgleichung:

Standardfehler	S	418,8
Bestimmtheitsmaß	R^2	71,65 %
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{adj.}$	71,03 %
Prognostiziertes Bestimmtheitsmaß	$R^2_{prog.}$	70,20 %
Anzahl ausgewerteter Kaufverträge		329
Signifikanzniveau		0,95 ¹⁷

¹⁶ Boxplot-Methode und 2,5-fache Standardabweichung

¹⁷ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

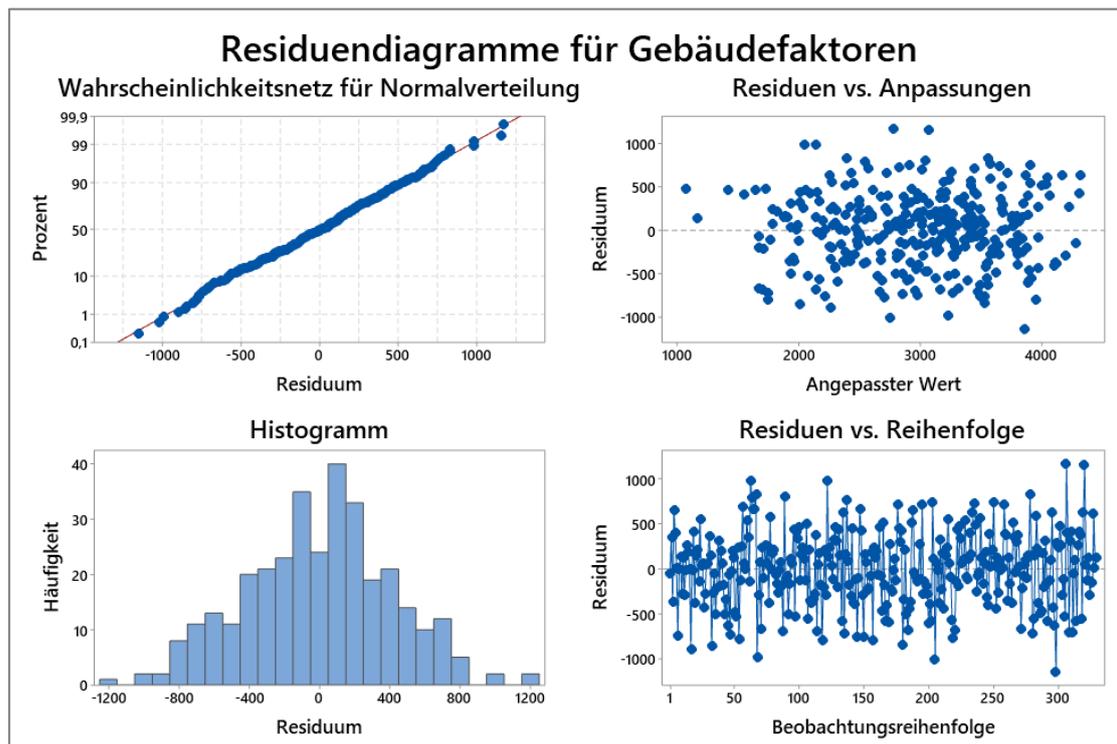


Abbildung 79: Residuendiagramme - Regressionsgleichung GF

10.1.5 Berechnung

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellter Abhängigkeiten (siehe Kapitel 10.1.3) als multiple lineare Regressionsanalyse.

Die Regressionsgleichung ist ausschließlich innerhalb der Stichprobengrenzen gültig. Das Bewertungsobjekt ist auf seine Übereinstimmung mit dieser zu prüfen. Sobald ein Merkmal außerhalb der angegebenen Stichprobengrenze liegt, darf die Gleichung nicht angewendet werden. Sie ist insbesondere nur für die Bewertungsstichtage der Jahre 2019, 2020 sowie das 1. Halbjahr 2021 gültig. Weicht das zu bewertende Objekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen.

Bei der Berechnung und Anwendung der objektspezifisch angepassten Gebäudefaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. VW-RL 2 Abs. 4), d.h. es sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung der Daten zugrunde liegen.

Die nicht vom objektspezifisch angepassten Gebäudefaktor abgedeckten Wertanteile sind als objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Objektspezifisch angepasster Gebädefaktor:

$GF_{angepasst}$	=	320,5	x Jahr
	-	7,976	x Wohnfläche
	+	3,761	x Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020)
	+	0,875	x Grundstücksgröße
	-	34,85	x Gebäudealter
	-	643.593	
	-	214,4	falls ohne Keller
	-	411,2	falls Neubau

Hinweise:

Jahr	Jahr, in dem der Bewertungsstichtag liegt.
Ohne Keller	Das Gebäude hat keinen Keller. im Gegensatz zu Voll- bzw. Teilunterkellerung
Neubau	jünger als 4 Jahre

Beispiel:

Parameter	Bewertungsobjekt	Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe
Bewertungszeitpunkt		
Bewertungsstichtag	01.05.2020	✓
Jahr	2020	✓
Wohngebäude		
Gebäudetyp	Einfamilienhaus	✓
Gebäudestellung	freistehend	✓
Ursprüngliches Baujahr	1986	✓
Neubau	-	
Modernisierungspunkte	-	
Anbauten	-	
Baujahr fiktiv	-	
Restnutzungsdauer [Jahre] ggfs. modifiziert	46	✓
Gebäudealter	34	✓
Wohnfläche [m ²]	180	✓
Keller	vollunterkellert	✓
ohne Keller	nein	✓
Grundstück		
Landkreis Kelheim	ja	✓
Grundstücksgröße [m ²]	855	✓
Bodenrichtwert 31.12.2020 [€/m ²]	175	✓
Nebengebäude		
Nebengebäude	Einzelgarage	✓

Die Merkmale des Bewertungsobjekts wurden modellkonform ermittelt und liegen innerhalb der Stichprobenbeschreibung. Die Regressionsgleichung kann angewendet werden. Dazu werden die Merkmale des Objekts in die Regressionsgleichung eingesetzt.

$$\begin{array}{rcl}
 GF_{\text{angepasst}} & = & 320,5 \times \text{Jahr} \\
 & - & 7,976 \times \text{Wohnfläche} \\
 & + & 3,761 \times \text{Bodenrichtwert (Stichtag: 31.12.2020)} \\
 & + & 0,875 \times \text{Grundstücksgröße} \\
 & - & 34,85 \times \text{Gebäudealter} \\
 & - & 643.593 \\
 & - & 214,4 \text{ falls ohne Keller} \\
 & - & 411,2 \text{ falls Neubau} \\
 & = & \mathbf{2.603 \text{ €/m}^2}
 \end{array}$$

Für das weitere Vorgehen und die Würdigung des Ergebnisses sei auf die Einleitung von Kapitel 10 sowie Kapitel 10.2 verwiesen.

10.1.6 weitere Grafiken zum Plausibilisieren

Hinweis zum Lesen der Konturdiagramme:

Die schwarzen Punkte stellen aggregiert die Kaufverträge dar, die der Stichprobe zugrunde liegen. Die Einfärbung wird aus den nächstgelegenen Beobachtungen interpoliert.

Aus den Grafiken können keine Sachwertfaktoren abgelesen werden, da diese von mehr als zwei Merkmalen abhängig sind. Sie können jedoch zur Veranschaulichung und Plausibilisierung dienen.

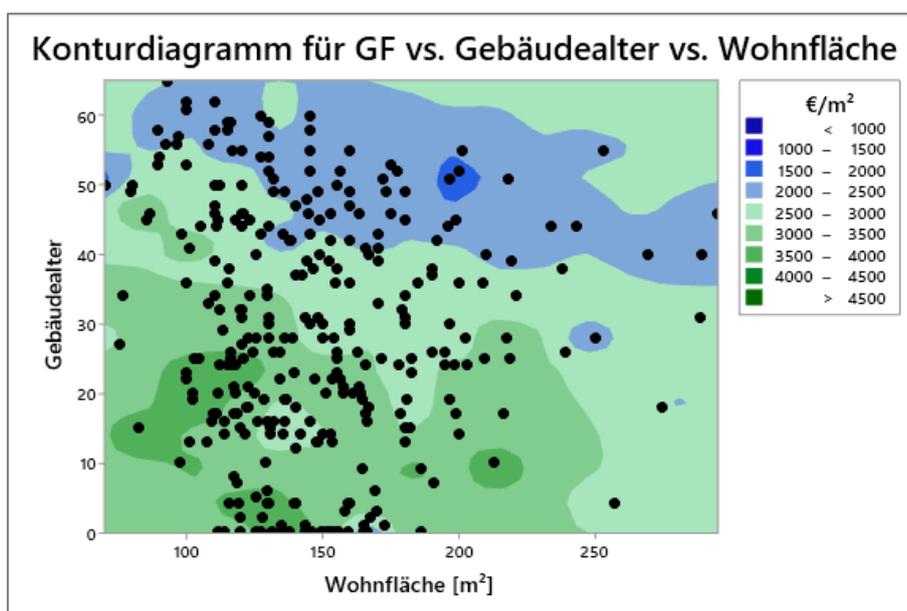


Abbildung 80: GF vs. Gebäudealter vs. Wohnfläche

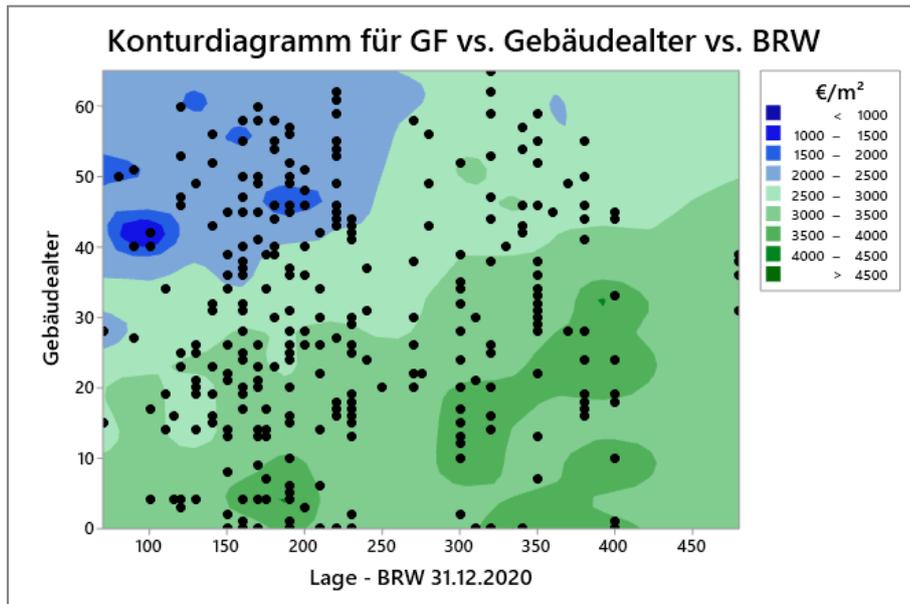


Abbildung 81: GF vs. Gebäudealter vs. BRW

10.2 Eigentumswohnungen

Die Auswertung der Vergleichsfaktoren, die Gebäudefaktoren, für Wohnungseigentum (Erstverkauf und Bestand) bezogen auf die Jahre 2018/2019 finden Sie im „Grundstücksmarktbericht 2019“. Diesen finden Sie auf der Homepage des Landratsamtes: www.landkreis-kelheim.de/gutachterausschuss [6.12.21]

Die nächste Auswertung der Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum wird voraussichtlich im nächsten Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Statistik kommunal 2019

Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039

Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Adobe Stock © smolaw11