



Foto: Adobe Stock © Pinkapinky

Wir sind
Landkreis
Kelheim

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim

Immobilienmarktbericht 2025 für den Landkreis Kelheim

Bezugszeitraum 2024



Immobilienmarktbericht für den Landkreis Kelheim
zum Stichtag 31.12.2024 bzw. 30.06.2025

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 Jasmin Fischer B. Eng. Telefon: 09441 207-4263 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. |
| Haftungsausschluss: | Der Gutachterausschuss hat alle in seinem Bereich bereitgestellten Informationen nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen. |
| Veröffentlichung: | Dezember 2025 |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Impressum | 0 |
| Inhaltsverzeichnis..... | 1 |
| Abkürzungsverzeichnis | 3 |
| Vorwort | 4 |
| 1. Der Gutachterausschuss..... | 5 |
| 2. Strukturdaten zum Landkreis Kelheim..... | 7 |
| 3. Übersicht Grundstücksmarkt | 12 |
| 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick..... | 12 |
| 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten | 14 |
| 4. Unbebaute Grundstücke | 16 |
| 4.1 Unbebaut - Umsatz..... | 16 |
| 4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH inkl. Indexreihen | 19 |
| 4.2.1 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1 | 20 |
| 4.2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2 | 22 |
| 4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der Lagen | 24 |
| 4.3 Geschosswohnungsbau – Bauland | 25 |
| 4.4 Gewerbe - Bauland..... | 26 |
| 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen | 28 |
| 5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen | 28 |
| 5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben | 31 |
| 5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe | 32 |
| 5.2.2 Grünland | 34 |
| 5.2.3 Forst (mit Bestockung) | 36 |
| 6. Bebaute Grundstücke..... | 39 |
| 6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke..... | 39 |
| 6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser | 42 |
| 6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4-65 Jahre | 44 |
| 6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre | 46 |
| 6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern | 48 |
| 7. Wohn- und Teileigentum | 50 |
| 7.1 Umsatz – Wohnungseigentum | 50 |
| 7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen | 52 |
| 7.2.1 Wiederverkauf | 53 |
| 7.2.2 Erstverkauf..... | 56 |
| 7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf | 58 |

| | | |
|-----|---|----|
| 8. | Vergleichsfaktoren..... | 60 |
| 8.1 | Beschreibung des Modells (§12 Abs. 6 ImmoWertV) | 62 |
| 8.2 | Darstellung der Ergebnisse..... | 67 |
| 8.3 | Steuerliche Bewertung..... | 73 |
| | Statistische Kenngrößen | 74 |
| | Quellen-, Bild- und Kartennachweise..... | 76 |

Abkürzungsverzeichnis

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

Vorwort

Während der Grundstücksmarkt 2022 und 2023 aufgrund von steigenden Baukosten, der Inflation und Zinssteigerungen einbrach, scheint dieser sich im Jahr 2024 bezüglich der Anzahl an Kauffällen und Immobilienpreise wieder zu stabilisieren. Die Anzahl an Kaufverträgen geht wieder leicht nach oben, das Niveau ist jedoch noch deutlich unterhalb der Hochphase in den Jahren 2020 und 2021.

Vor allem die Anzahl an Verkäufen von unbebauten Grundstücken ist noch immer rückläufig, während die Anzahl an Kaufverträgen bei den Teilmärkten Wohnungseigentum und bebauten Grundstücken wieder steigt. Auch die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche bei Wiederverkäufen von Wohnungen steigt wieder, während die Quadratmeterpreise bei Einfamilienhäusern im Vergleich zu 2023 um weitere 10% gesunken sind. Wie sich die Preisentwicklungen fortsetzen, werden die Auswertungen im kommenden Jahr zeigen.

Die Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfasst in der Kaufpreissammlung zwar auch Tauschverträge, Zwangsversteigerungen oder Erbbaurechtsverträge, diese werden für die folgenden Auswertungen jedoch nicht herangezogen. Für die weiterführenden Untersuchungen (Kapitel 4 bis Kapitel 7) werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

Die Auswertungen können teilweise von Zahlen des vorangegangenen Berichts abweichen. Ursache hierfür sind Nachträge zu Kaufurkunden bzw. nachträglich erfasste Verträge, Umgruppierungen oder Bereinigungen aufgrund eines besseren Kenntnisstandes bzw. Auswertemöglichkeiten. Die Datenbank unterliegt einem laufenden Entwicklungsprozess. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Zahlen der aktuellsten Veröffentlichung zutreffen. Seit 2023 arbeitet die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit einer neuen Kaufpreissammlung. Die Auswertungsabfragen wurden entsprechend angepasst, plausibilisiert und den vorherigen gegenübergestellt.

1. Der Gutachterausschuss

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

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

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

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

Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Aufgaben des Gutachterausschusses umfassen gemäß § 193 BauGB die

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

Rechtsgrundlage

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

Mitglieder des Gutachterausschusses

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Grundstücksmarktberichts umfasst der Gutachterausschuss gemäß §2 BayGaV folgende Mitglieder:

| |
|--|
| Vorsitzender |
| Schwendner Konrad |
| Stellvertretende Vorsitzende |
| Ferch Michael |
| Walter Thomas |
| Vertreter der Finanzbehörde |
| Gaßner Thomas |
| Beck Jessica |
| Vertreter der staatlichen Vermessungsbehörde |
| Mühlbauer Jürgen |
| Böcker Sebastian |
| Ehrenamtliche Gutachter/-innen |
| Bittner Werner |
| Dürmeier Martin |
| Fischer Jasmin |
| Freudenmacher Sybilla |
| Leichtl Reinhard |
| Schels Lorenz |
| Tuscher-Sauer Anna-Maria |

Tabelle 1: Mitglieder Gutachterausschuss

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



Abbildung 1: Lage in Bayern¹

¹ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Strukturdaten zum Landkreis Kelheim

Geographie und Infrastruktur

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

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

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

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



Abbildung 2: Landkreis Kelheim³

² <https://www.ihk.de/regensburg/hauptnavigation/region/kelheim/regionalprofil-1201374>
(10.06.2025)

³ Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung; weiterverarbeitet

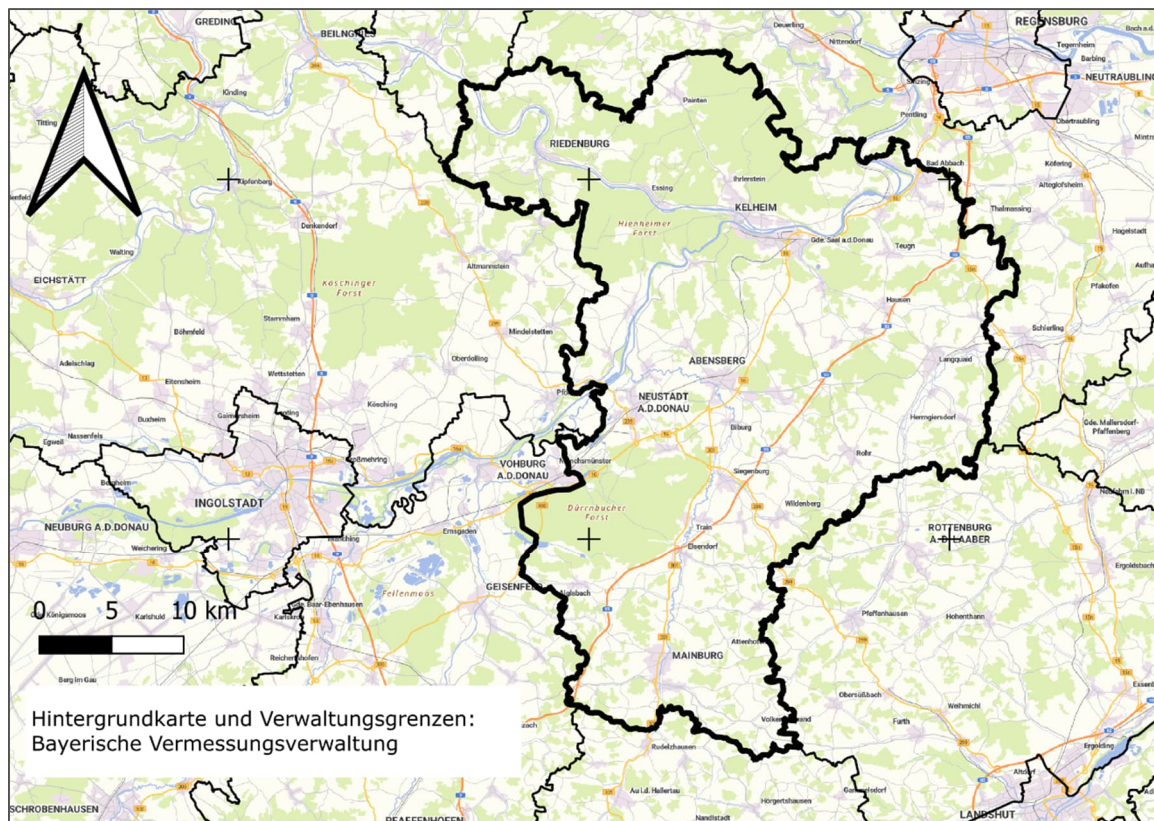


Abbildung 3: Übersichtskarte Landkreis Kelheim mit Umgebung

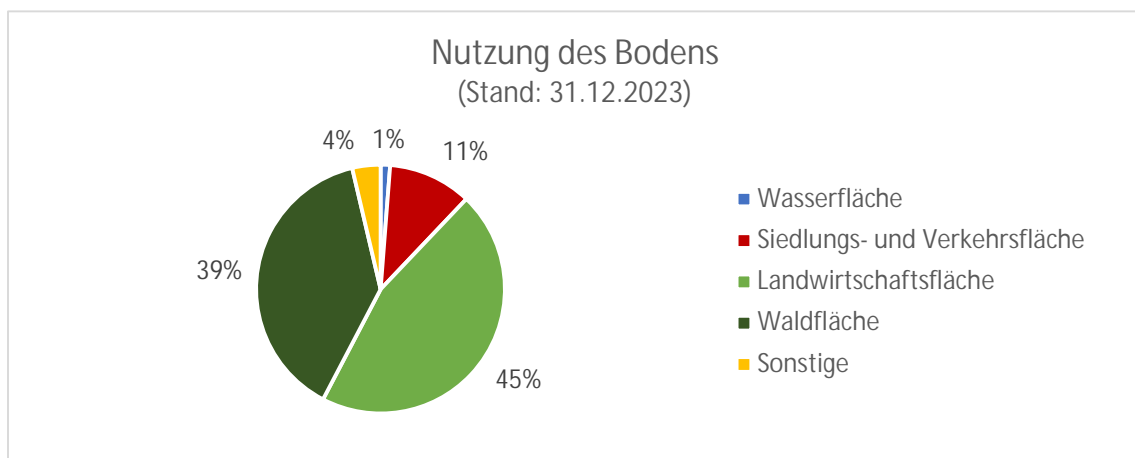


Abbildung 4: Zusammensetzung der Nutzung des Bodens⁴

Bevölkerungsdaten und Altersstruktur

Im Landkreis Kelheim leben 126 539⁵ Menschen (Stand: 31.12.2023), das entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 119 Personen pro Quadratkilometer.

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

⁴ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

⁵ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (10.06.2025)

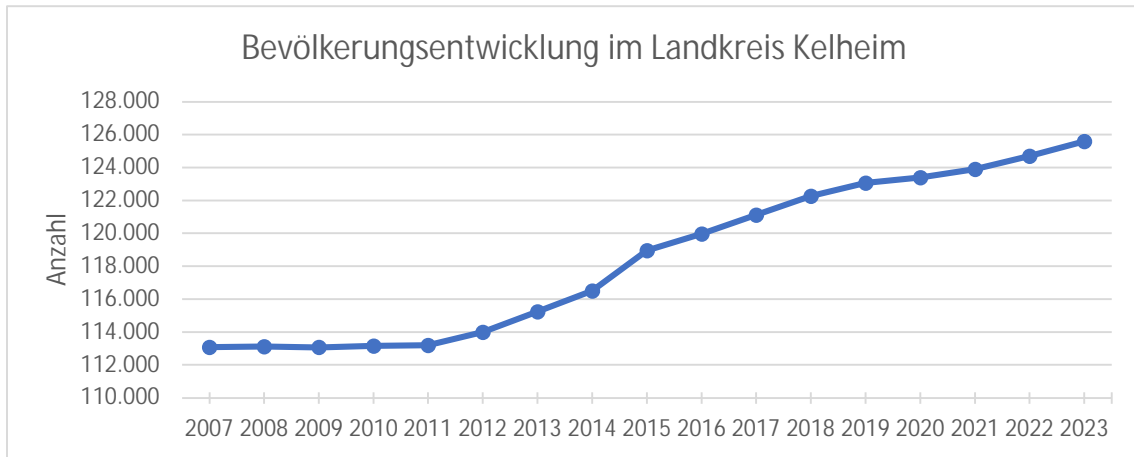


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung im Landkreis⁶

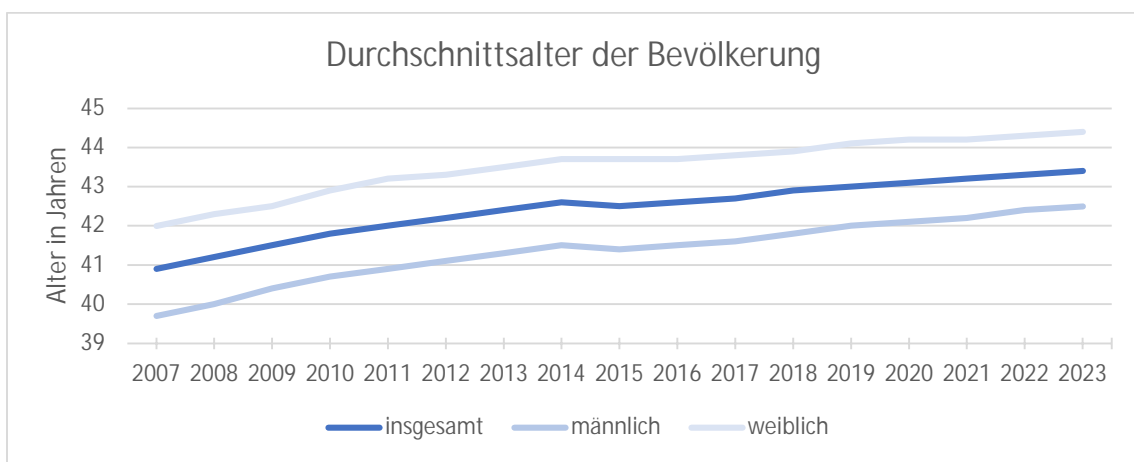


Abbildung 6: Entwicklung des Durchschnittalters⁷

Das bayerische Landesamt für Statistik veröffentlicht Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2021 bis 2041. Die folgende Tabelle gibt einige Kennzahlen dazu wieder. Abbildung 7 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen rückblickend für 2023 und prognostiziert für 2043.

| | | Landkreis Kelheim | Niederbayern | Bayern |
|---------------------|------|-------------------|--------------|------------|
| Einwohner | 2023 | 125.597 | 1,25 Mio. | 13,18 Mio. |
| | 2043 | 134.500 | 1,33 Mio. | 13,74 Mio. |
| Bevölkerungsanstieg | | + 7,1 % | + 6,4% | + 4,3 % |
| Durchschnittsalter | 2023 | 43,4 | 44,6 | 44,2 |
| | 2043 | 45,6 | 46,2 | 45,4 |

Tabelle 2: demografische Kennzahlen⁸

⁶ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

⁷ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

⁸ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Beiträge zur Statistik Bayerns, Bestellnr. A182AB 202400

Bevölkerungsentwicklung – Veränderung 2043 gegenüber 2023 in Tausend

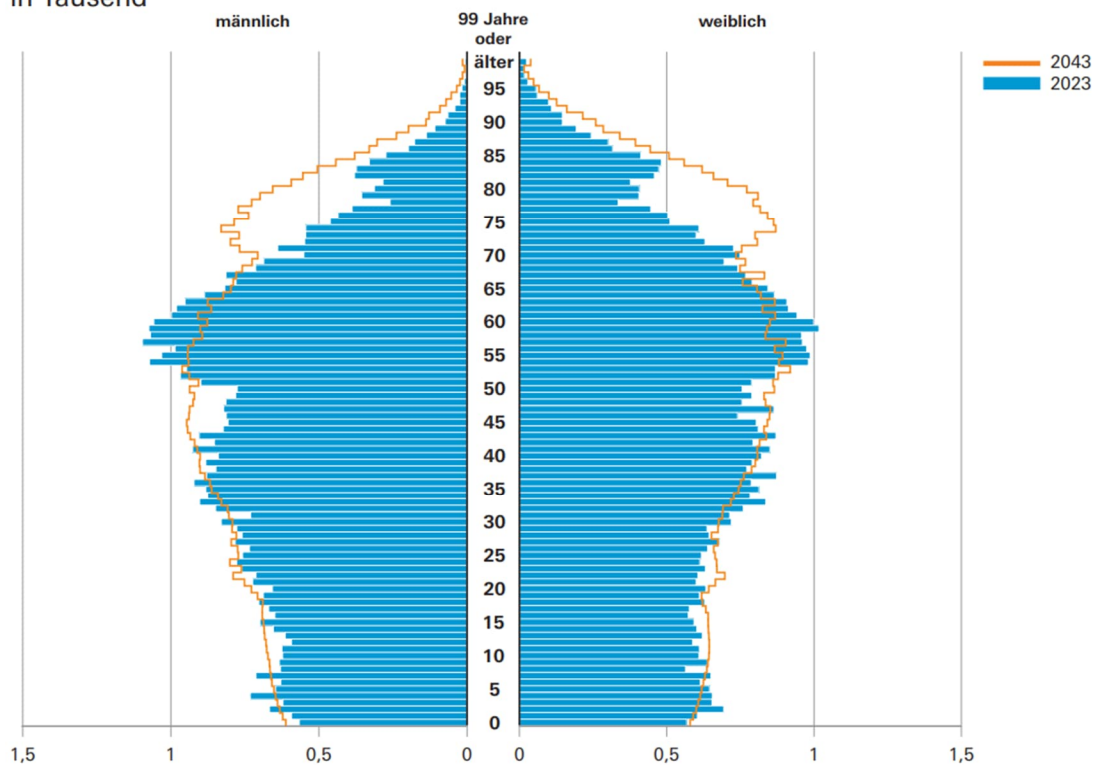


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide aktuell bzw. prognostiziert⁹

Wirtschaft und Infrastruktur

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

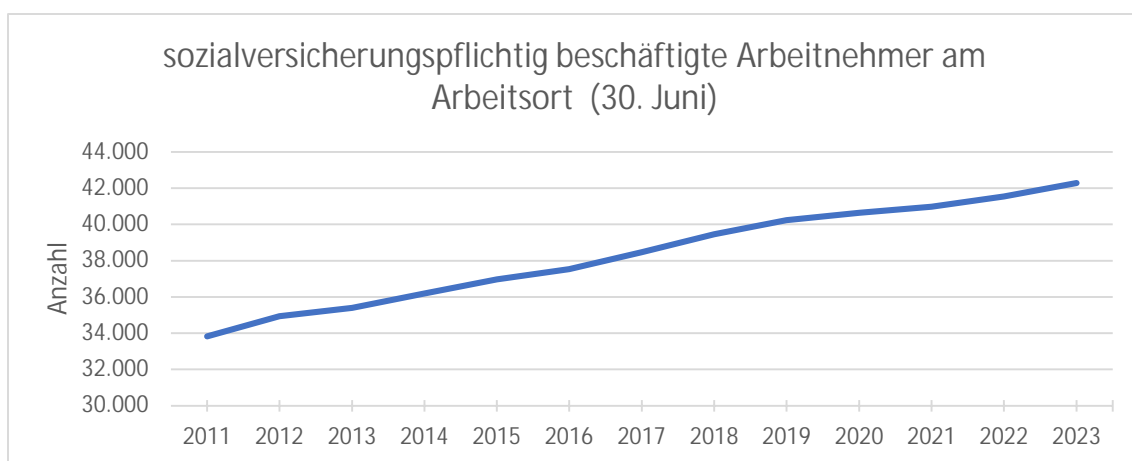


Abbildung 8: sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsplatz¹¹

⁹ © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

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

¹¹ Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

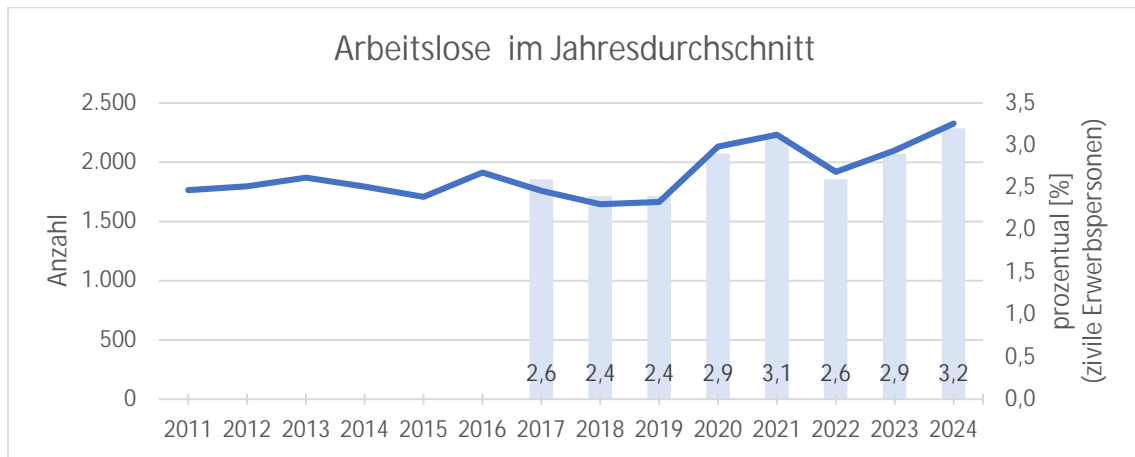


Abbildung 9: Entwicklung der Arbeitslosenzahlen¹²

Allgemeine Indikatoren

Abbildung 10 gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100) der letzten Jahre wieder. Dabei steigt der Baupreisindex seit 2010 stärker als der Verbraucherpreisindex an. In den letzten Jahren trennen sie sich immer weiter voneinander.

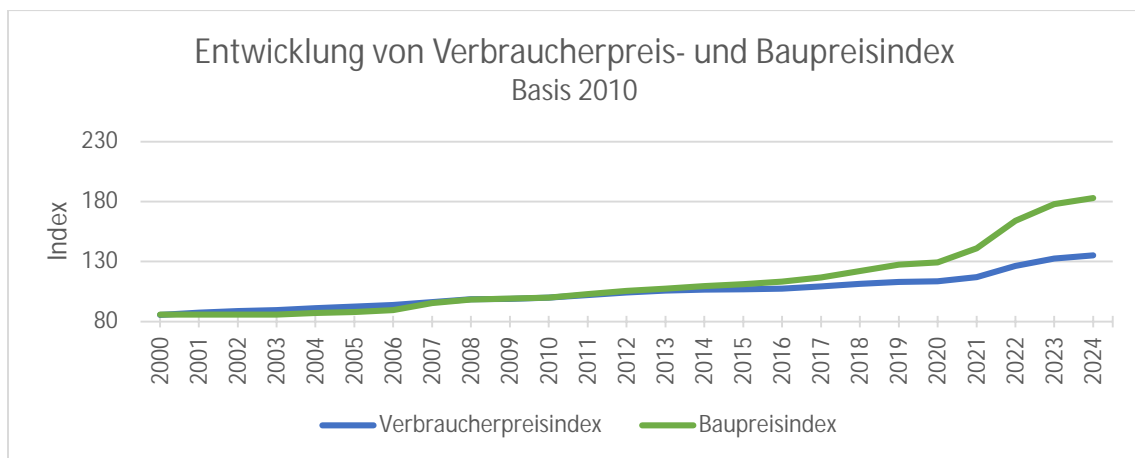


Abbildung 10: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex¹³¹⁴

¹² Datengrundlage: https://statistik.arbeitsagentur.de/Auswahl/raeumlicher-Geltungsbereich/Politische-Gebietsstruktur/Kreise/Bayern/09273-Kelheim.html?nn=25856&year_month=202010 (10.06.2025); Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2024

¹³ [Verbraucherpreisindex: Deutschland, Jahre](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html) (10.06.2025)

¹⁴ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (10.06.2025)

3. Übersicht Grundstücksmarkt

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

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 11 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis K der letzten Jahre dar. Die Entwicklungen vom Ukrainekrieg über gestiegene Baukosten, der Inflation und Zinssteigerungen führten in den letzten Jahren zu rückläufigen Umsätzen. Nun scheint sich der Markt wieder zu stabilisieren. Die Anzahl an Kaufverträgen steigt erstmalig seit 2020 wieder und liegt bei 1.175 Verträge im vergangenen Jahr. Es bleibt abzuwarten, wie sich der Grundstücksmarkt dieses Jahr weiterentwickelt.

| Jahr | Anzahl Kaufverträge | Geldumsatz [Mio. €] | Flächenumsatz [ha] | Mittelwert Letzte 10 Jahre | |
|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------|-------------------------------|------------|
| | | | | Anz. Verträge | Geldumsatz |
| 2013 | 1.429 | 202 | 377 | | |
| 2014 | 1.586 | 242 | 338 | | |
| 2015 | 1.647 | 283 | 345 | | |
| 2016 | 1.647 | 308 | 350 | | |
| 2017 | 1.532 | 296 | 382 | 1.475 | 205 |
| 2018 | 1.527 | 350 | 355 | 1.508 | 229 |
| 2019 | 1.504 | 350 | 343 | 1.531 | 252 |
| 2020 | 1.532 | 412 | 405 | 1.543 | 278 |
| 2021 | 1.491 | 496 | 397 | 1.542 | 312 |
| 2022 | 1.465 | 479 | 389 | 1.536 | 342 |
| 2023 | 1.083 | 367 | 390 | 1.501 | 358 |
| 2024 | 1.175 | 364 | 271 | 1.460 | 371 |
| Veränderung zu 2023 | + 8 % | - 1 % | - 31 % | - 3 % | + 3 % |

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung gesamter Markt

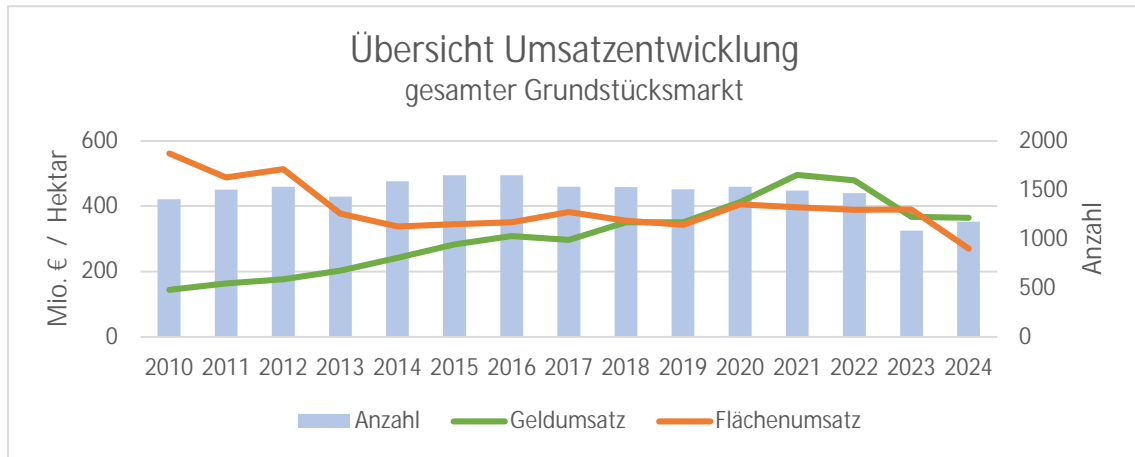


Abbildung 11: Umsatzentwicklung gesamter Markt

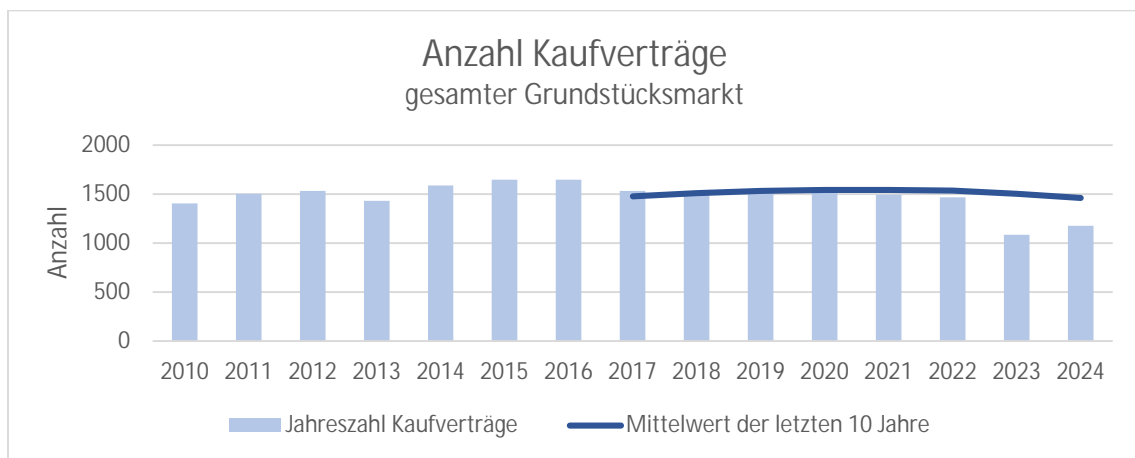


Abbildung 12: jährliche Anzahl an Kaufverträgen vs. Durchschnitt der letzten 10 Jahre

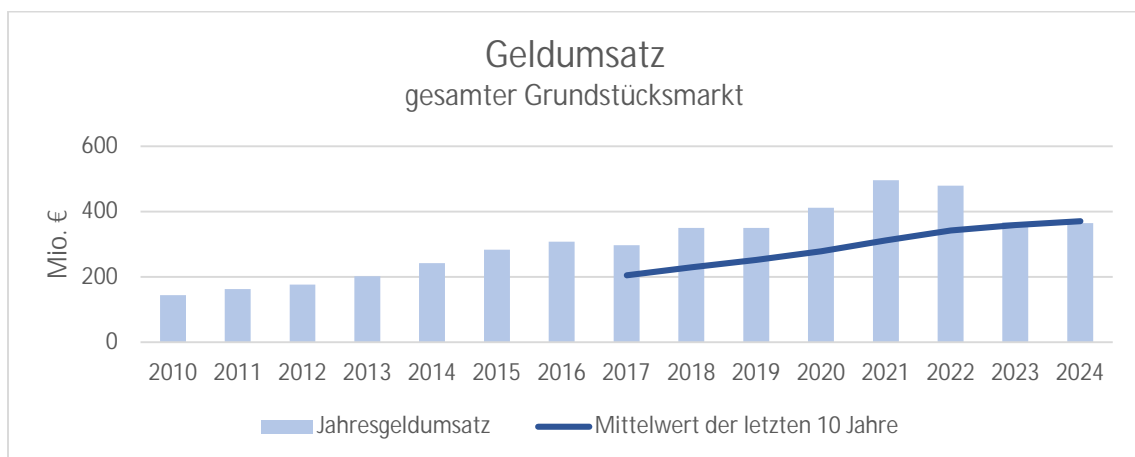


Abbildung 13: jährlicher Geldumsatz vs. Durchschnitt der letzten 10 Jahre

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

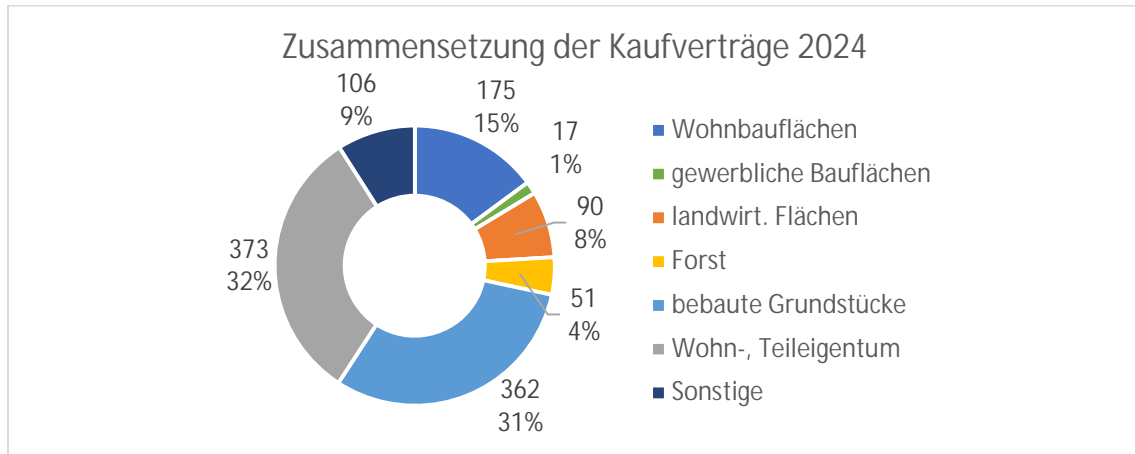


Abbildung 14: Zusammensetzung der Kaufverträge 2024

Abbildung 14 zeigt die Zusammensetzung der Kaufurkunden 2024. Die meisten Kaufverträge entfallen 2024 auf den Teilmärkt Wohn- und Teileigentum und bebaute Grundstücke. Fast zwei Drittel der Kaufverträge entfallen auf diese beiden Teilmärkte. Das spiegelt sich auch im Geldumsatz wieder, wobei der Teilmarkt für bebaute Grundstücke der mit Abstand umsatzstärkste Teilmarkt ist (vgl. Abbildung 15).

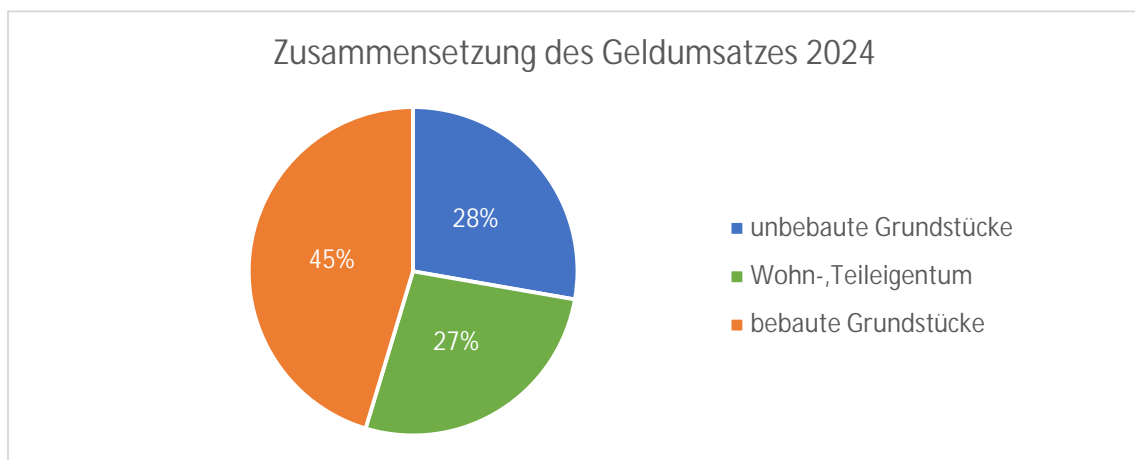


Abbildung 15: Zusammensetzung des Geldumsatzes 2024

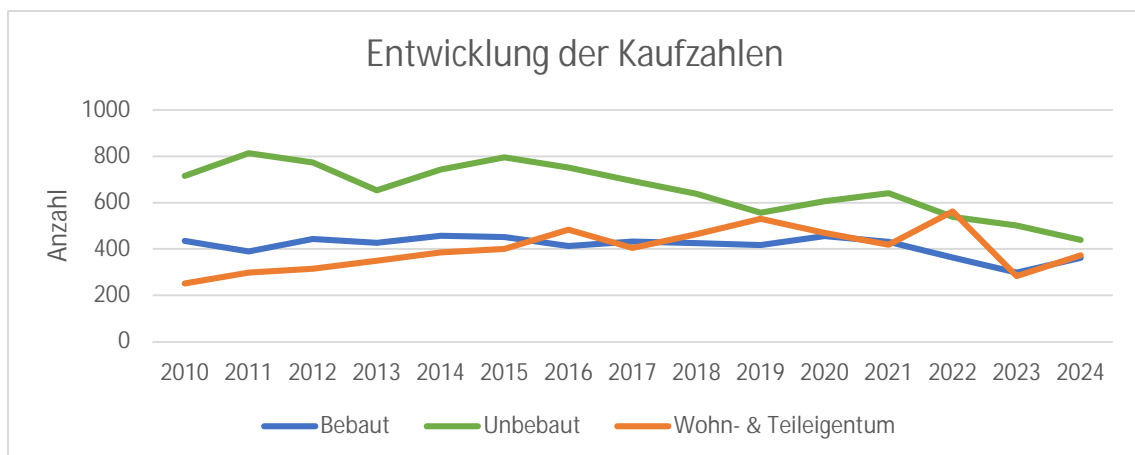


Abbildung 16: Entwicklung der Kaufzahlen nach Teilmärkten

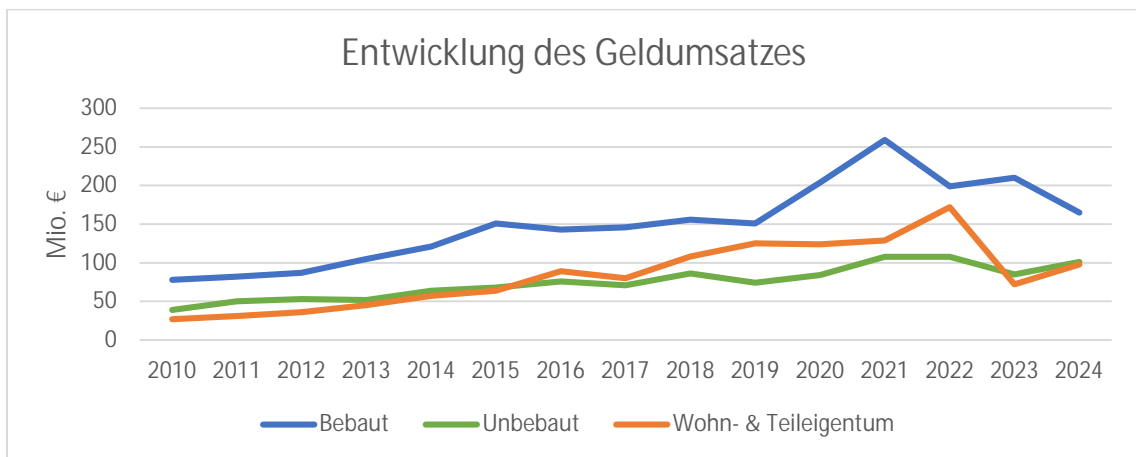


Abbildung 17: Entwicklung des Geldumsatzes nach Teilmärkten

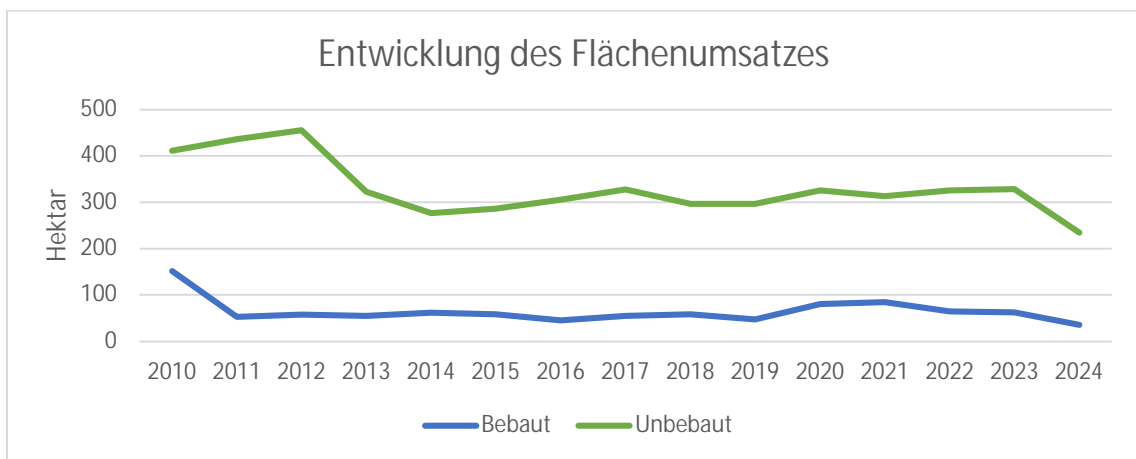


Abbildung 18: Entwicklung des Flächenumsatzes nach Teilmärkten

| | Anzahl Kaufverträge | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | Flächenumsatz [ha] | |
|---------------------|---------------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|--------------------|--------|
| | UB | BB | WEG | UB | BB | WEG | UB | BB |
| 2013 | 653 | 427 | 349 | 52 | 105 | 45 | 322 | 54 |
| 2014 | 743 | 458 | 385 | 64 | 121 | 57 | 276 | 61 |
| 2015 | 795 | 455 | 400 | 68 | 151 | 64 | 286 | 58 |
| 2016 | 751 | 421 | 483 | 76 | 143 | 89 | 305 | 45 |
| 2017 | 694 | 433 | 405 | 71 | 146 | 80 | 327 | 55 |
| 2018 | 638 | 424 | 464 | 86 | 156 | 108 | 297 | 58 |
| 2019 | 556 | 417 | 531 | 74 | 151 | 125 | 296 | 47 |
| 2020 | 607 | 456 | 469 | 84 | 204 | 124 | 325 | 80 |
| 2021 | 641 | 431 | 419 | 108 | 259 | 129 | 313 | 84 |
| 2022 | 539 | 363 | 563 | 108 | 199 | 172 | 325 | 64 |
| 2023 | 501 | 229 | 283 | 85 | 210 | 72 | 328 | 62 |
| 2024 | 440 | 362 | 373 | 101 | 165 | 98 | 235 | 36 |
| Veränderung zu 2023 | - 12 % | - 21 % | + 32 % | + 18 % | - 21 % | + 36 % | - 28 % | - 42 % |

Tabelle 4: Wertetabelle - Umsätze nach Teilmarkt

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel behandelt die Entwicklung von baureifem Land für

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

4.1 Unbebaut - Umsatz

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

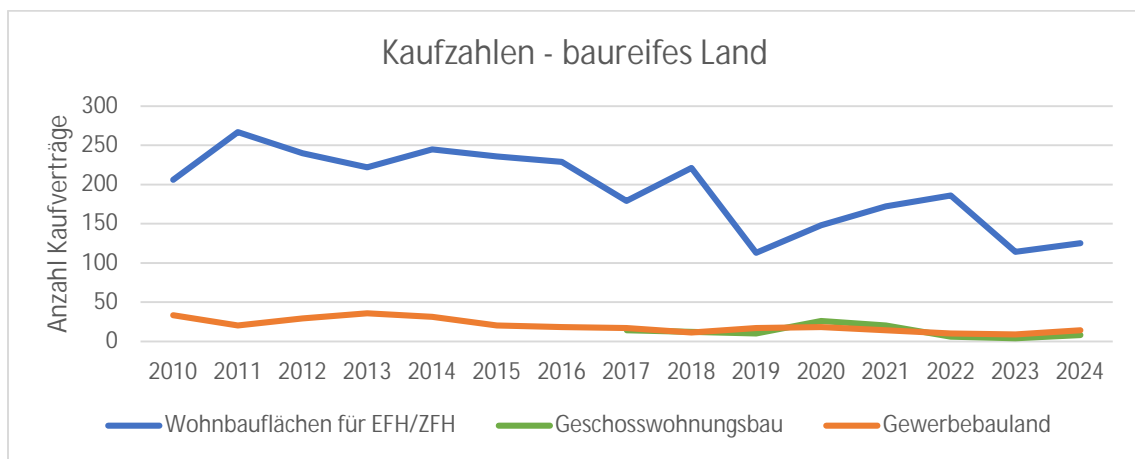


Abbildung 19: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

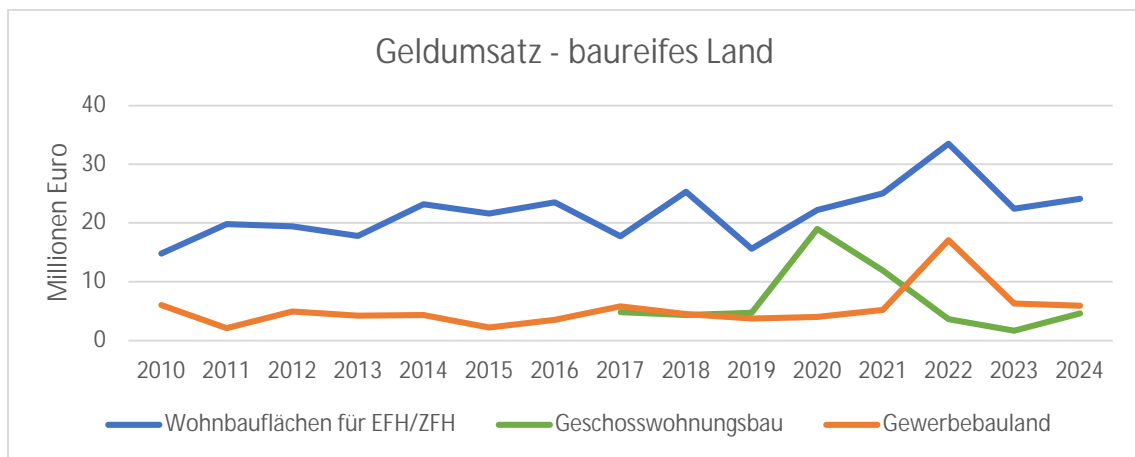


Abbildung 20: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

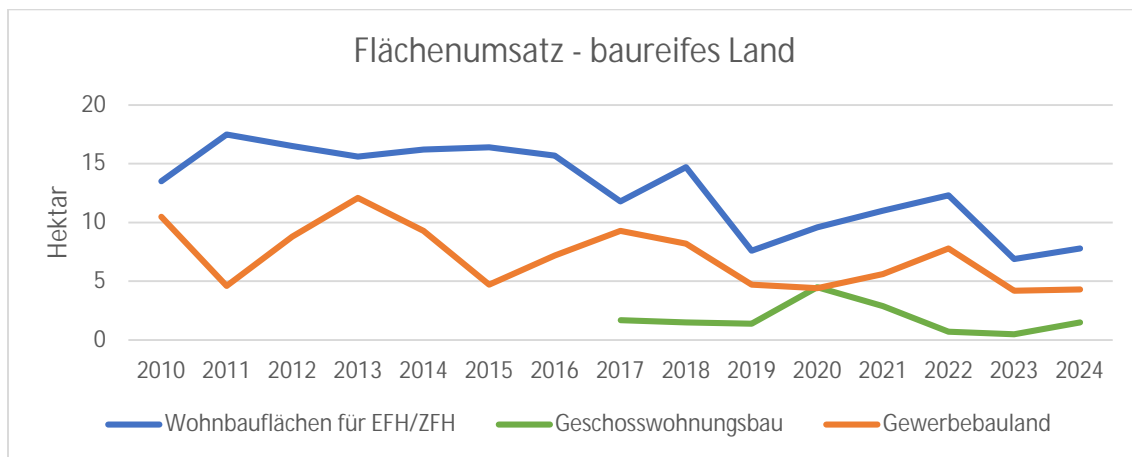


Abbildung 21: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

| | Anzahl Kaufverträge | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | Flächenumsatz [ha] | | |
|------------------|---------------------|-------|-------|---------------------|-------|------|--------------------|-------|------|
| | WI | WG | G | WI | WG | G | WI | WG | G |
| 2013 | 222 | | 36 | 17,8 | | 4,2 | 15,6 | | 12,1 |
| 2014 | 245 | | 31 | 23,5 | | 4,3 | 16,2 | | 9,3 |
| 2015 | 236 | | 20 | 21,6 | | 2,2 | 16,4 | | 4,7 |
| 2016 | 229 | | 18 | 23,5 | | 3,5 | 15,7 | | 7,2 |
| 2017 | 179 | 14 | 17 | 17,7 | 4,8 | 5,8 | 11,8 | 1,7 | 9,3 |
| 2018 | 221 | 12 | 11 | 25,3 | 4,3 | 4,5 | 14,7 | 1,5 | 8,2 |
| 2019 | 113 | 10 | 17 | 15,6 | 4,7 | 3,7 | 7,6 | 1,4 | 4,7 |
| 2020 | 148 | 26 | 18 | 22,2 | 19,0 | 4,0 | 9,6 | 4,5 | 4,4 |
| 2021 | 172 | 20 | 14 | 25,0 | 11,9 | 5,2 | 11,0 | 2,9 | 5,6 |
| 2022 | 186 | 6 | 10 | 33,5 | 3,6 | 17,1 | 12,3 | 0,7 | 7,8 |
| 2023 | 114 | 4 | 9 | 22,4 | 1,7 | 6,3 | 6,9 | 0,5 | 4,2 |
| 2024 | 125 | 8 | 14 | 24,1 | 4,6 | 5,9 | 7,8 | 1,5 | 4,3 |
| Änderung zu 2023 | + 10% | +100% | + 56% | + 8% | +171% | - 6% | + 13% | +200% | + 2% |

Tabelle 5: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

- WI** Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser
Unterliegen jährlichen Schwankungen; u.a. abhängig von der Anzahl und Größe der von den Gemeinden ausgewiesenen Baugebieten ansonsten Baulücken bzw. freigelegte Grundstücke
- WG** Flächen für Geschosswohnungsbau
Seit 2017 getrennte Erfassung; bebaubar mit Mehrfamilienhäusern – höhere Ausnutzung des Grundstücks möglich
- G** Gewerbebauland
Unterliegen jährlichen Schwankungen; typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten; je nach Art der gewerblichen Nutzung andere Anforderungen an Lage und Flächenbedarf



Abbildung 22: Übersicht Landkreiseinteilung

4.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH inkl. Indexreihen

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

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

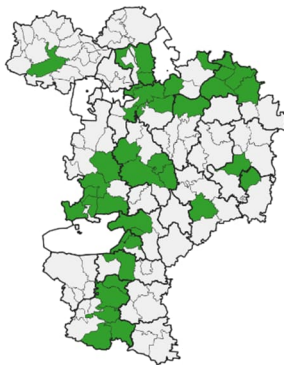
| Übersicht Auswertung | |
|---|--|
| <i>Zeitlicher Bezug</i> | 01.01. des jeweiligen Jahres |
| <i>Auswertungszeitraum</i> | 01.01.2010 – 31.12.2024 |
| <i>Räumlicher Anwendungsbereich</i> | Landkreis Kelheim unterteilt in zwei Lagen: Lageeinteilung siehe Abbildung 22, Seite 18, bzw. jeweiliges Teilkapitel |
| <i>Datengrundlage</i> | Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim |
| <i>Stichprobe</i> | Unbebaute Bauplätze (Wohn-/Mischgebiete) <ul style="list-style-type: none"> - Geplante Nutzung: individuelles Wohnen soweit bekannt (Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Erschließungskostenbeitragsfreie und vollerschlossene Wohnbauflächen - Grundstücksgröße: 150 – 1.200m² - Inklusive Abbruchobjekte, sofern Abbruchabsicht und Abbruchkosten bekannt (entsprechende Kaufpreisbereinigung) - Ohne vergünstigte Veräußerungen - <u>Neue Baugebiete</u>: Gewichtung der Verkäufe |
| <i>Hinweis</i> | Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) |
| <i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i> | Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel |
| <i>Bezugsgröße</i> | €/m ² Grundstücksgröße Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$ <ul style="list-style-type: none"> - bereinigter Kaufpreis [€] z.B. Bereinigung um Freilegungskosten - Grundstücksgröße [m²] Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag |
| <i>Ermittlungsmethodik</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median - Gemeinsame Auswertung zweier Jahrgänge |

Tabelle 6: WI - Stichprobe und Modellbeschreibung

Hinweis:

Bei den in Kapitel 7.2 veröffentlichten Indexreihen werden jeweils zwei Jahrgänge gemeinsam ausgewertet. Dies führt auch dazu, dass die Indexreihen stabiler gegenüber zeitlich begrenzten Schwankungen sind. Die Indexreihen sind unter sachverständiger Würdigung anzuwenden.

4.2.1 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 1



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

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

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

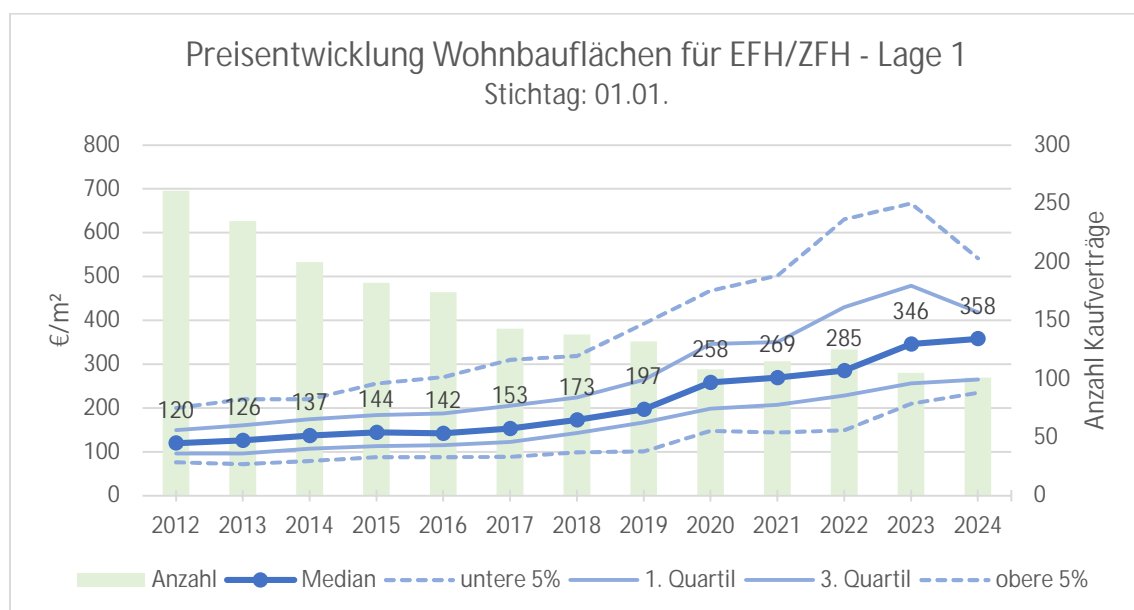


Abbildung 23: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Wohnbauflächen EFH/ZFH

| Quadratmeterpreise [€/m²] | | | | | | | | |
|---------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------|-------|--------------------------------------|
| Jahr | Anzahl | Preisspanne | | | | Median | Index | Grund- stücksgröße Median [m²] |
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | Obere 5 % | | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | | |
| 2012 | 261 | 76 | 96 | 150 | 200 | 120 | 83 | 666 |
| 2013 | 235 | 72 | 96 | 160 | 220 | 126 | 88 | 678 |
| 2014 | 200 | 79 | 107 | 174 | 220 | 137 | 95 | 665 |
| 2015 ¹⁵ | 182 | 88 | 113 | 184 | 256 | 144 | 100 | 661 |
| 2016 | 174 | 88 | 115 | 187 | 271 | 142 | 99 | 695 |
| 2017 | 143 | 89 | 122 | 205 | 310 | 153 | 106 | 661 |
| 2018 | 138 | 99 | 143 | 224 | 319 | 173 | 120 | 633 |
| 2019 | 132 | 101 | 167 | 264 | 393 | 197 | 137 | 646 |
| 2020 | 108 | 148 | 198 | 346 | 468 | 258 | 179 | 682 |
| 2021 | 115 | 144 | 207 | 350 | 502 | 269 | 187 | 647 |
| 2022 | 125 | 149 | 228 | 430 | 631 | 285 | 198 | 635 |
| 2023 | 105 | 210 | 256 | 479 | 667 | 346 | 240 | 643 |
| 2024 | 101 | 235 | 265 | 418 | 542 | 358 | 249 | 649 |
| Veränderung Zu 2023 | - 4 % | + 12 % | + 4 % | - 13 % | - 19 % | + 3 % | | + 1 % |

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

Indexreihe:

Stichtag: 01.01.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

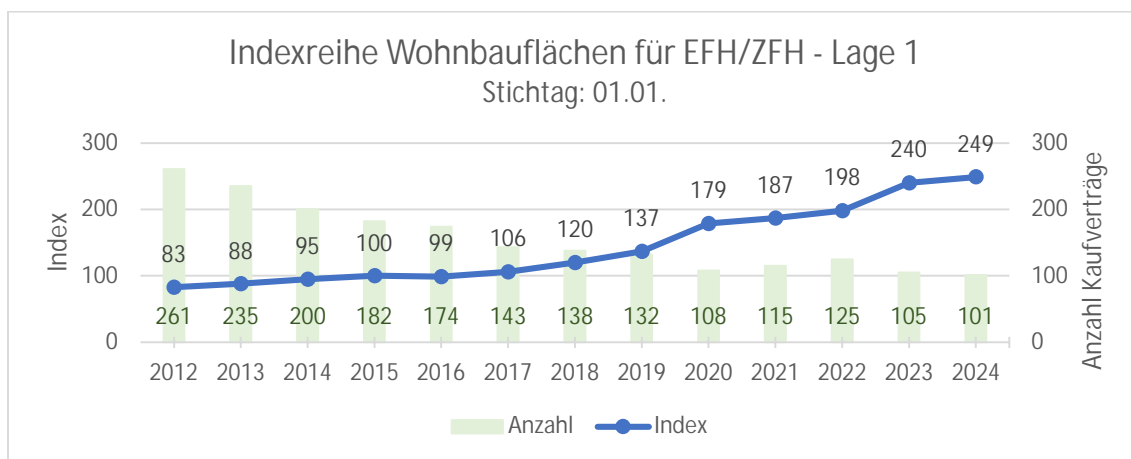


Abbildung 24: Indexreihe - Wohnbauflächen für EFH/ZFH

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

¹⁵ Basisjahr der Indexreihe

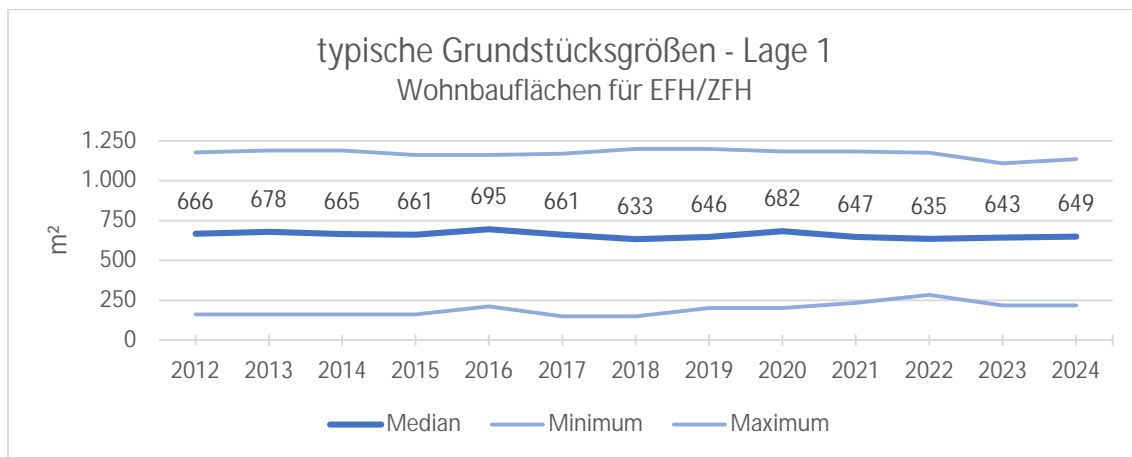
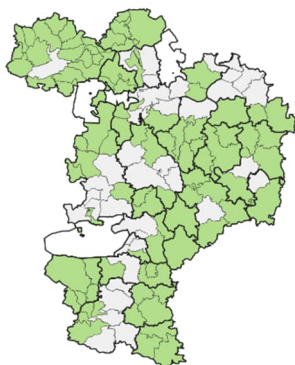


Abbildung 25: Entwicklung der Grundstücksgröße – Wohnbauflächen EFH/ZFH

4.2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Lage 2



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

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

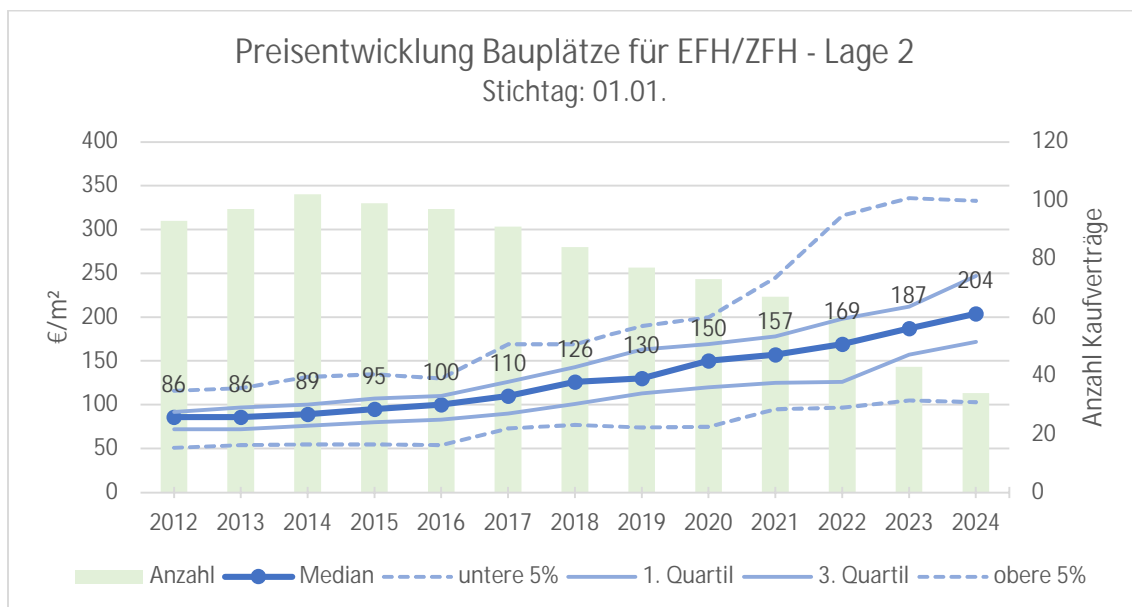


Abbildung 26: Entwicklung der Quadratmeterpreise - Wohnbauflächen EFH/ZFH

| Jahr | An- zahl | Quadratmeterpreise [€/m²] | | | | Median | Index | Grundstücks- größe Median [m²] |
|-----------------------------|-------------|---------------------------|--------------|------------|--------------|--------|-------|--------------------------------------|
| | | Preisspanne | | | | | | |
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | Obere 5 % | | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | | |
| 2012 | 93 | 51 | 72 | 92 | 116 | 86 | 91 | 717 |
| 2013 | 97 | 54 | 72 | 97 | 119 | 86 | 91 | 717 |
| 2014 | 102 | 55 | 76 | 100 | 132 | 89 | 94 | 760 |
| 2015 ¹⁶ | 99 | 55 | 80 | 107 | 135 | 95 | 100 | 750 |
| 2016 | 97 | 54 | 83 | 110 | 130 | 100 | 105 | 704 |
| 2017 | 91 | 73 | 90 | 126 | 169 | 110 | 116 | 690 |
| 2018 | 84 | 77 | 101 | 143 | 169 | 126 | 133 | 670 |
| 2019 | 77 | 74 | 113 | 163 | 190 | 130 | 137 | 680 |
| 2020 | 73 | 75 | 120 | 169 | 200 | 150 | 158 | 659 |
| 2021 | 67 | 95 | 125 | 178 | 245 | 157 | 165 | 659 |
| 2022 | 60 | 97 | 126 | 198 | 316 | 169 | 178 | 654 |
| 2023 | 43 | 105 | 157 | 212 | 336 | 187 | 197 | 650 |
| 2024 | 34 | 103 | 172 | 247 | 333 | 204 | 215 | 668 |
| Verände- rung Zu 2023 | - 21% | - 2% | + 10% | + 17% | - 1% | + 9% | | + 3% |

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

Indexreihe:

Stichtag: 01.01.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

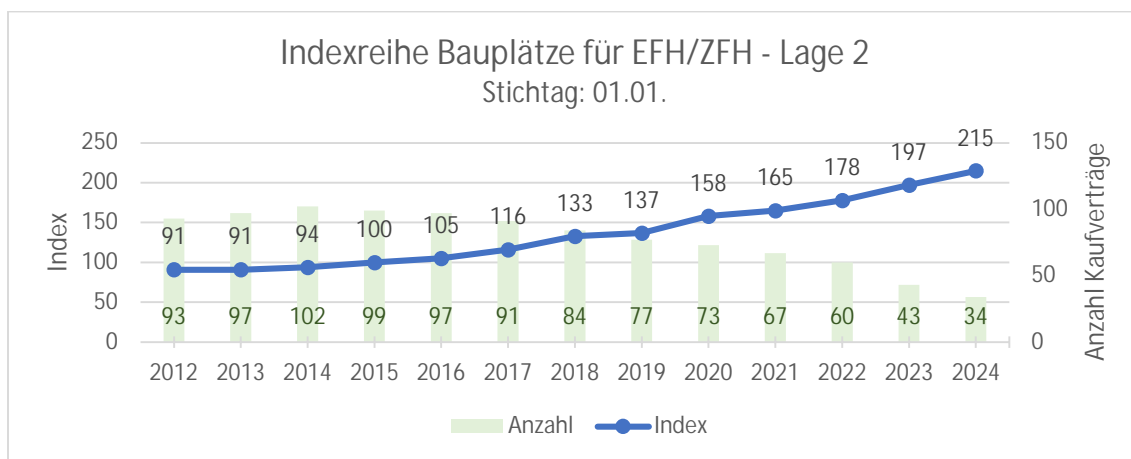


Abbildung 27: Indexreihe - Wohnbauflächen für EFH/ZFH

¹⁶ Basisjahr der Indexreihe

Einzelheiten zur Auswertung, Stichprobe und Modell siehe Kapitel 4.2.

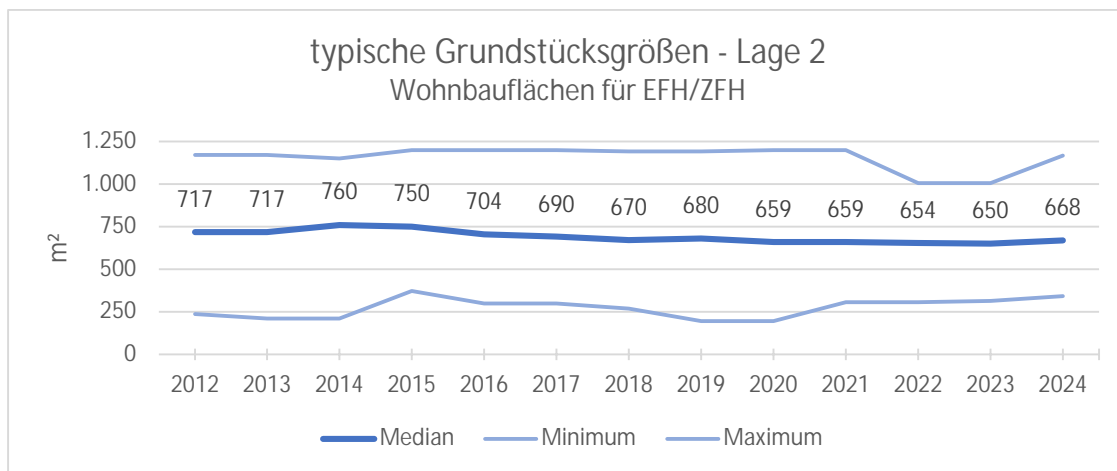


Abbildung 28: Entwicklung der Grundstücksgröße; Wohnbauflächen EFH/ZFH

4.2.3 Grafische Gegenüberstellung der Lagen

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

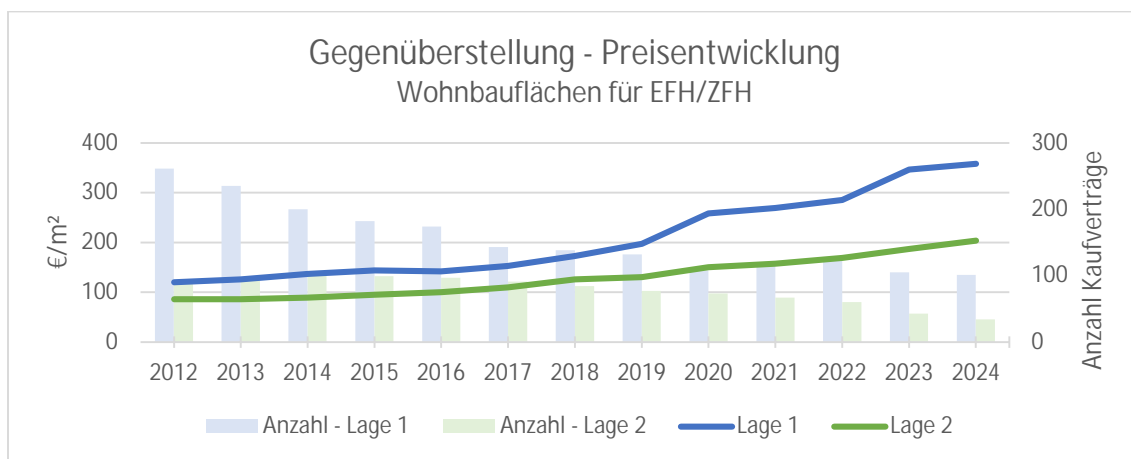


Abbildung 29: Gegenüberstellung Preisniveau - Wohnbauflächen EFH/ZFH

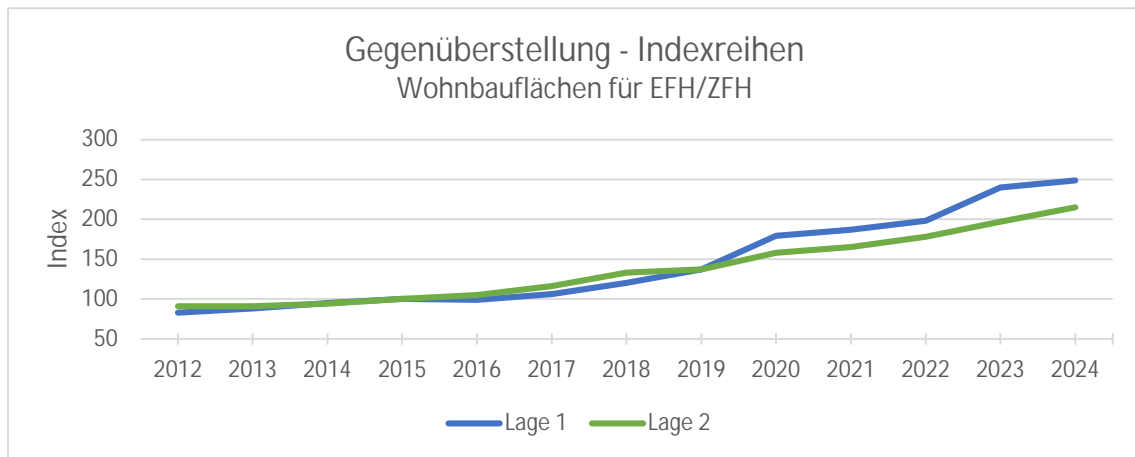


Abbildung 30: Gegenüberstellung Indexreihen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

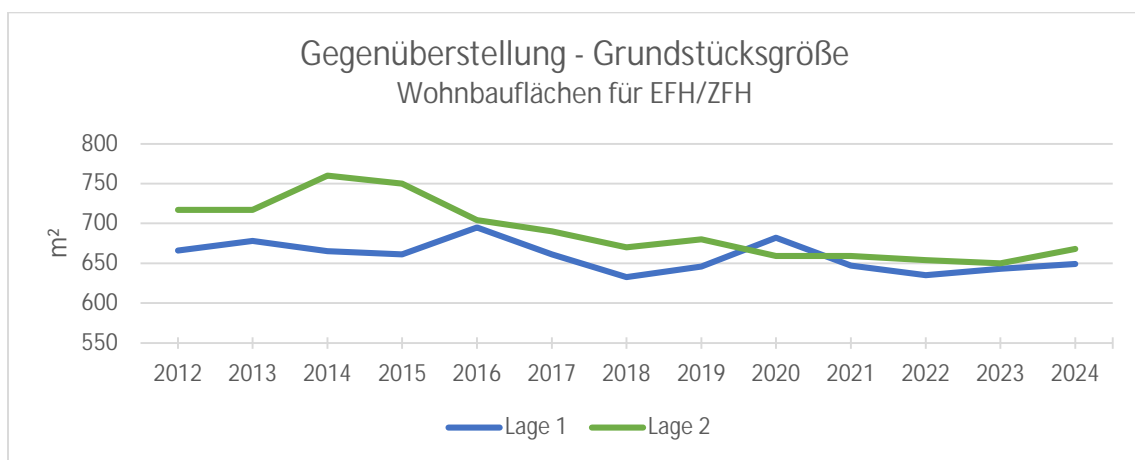


Abbildung 31: Gegenüberstellung typischer Grundstücksgrößen - Wohnbauflächen EFH/ZFH

4.3 Geschosswohnungsbau – Bauland

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

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

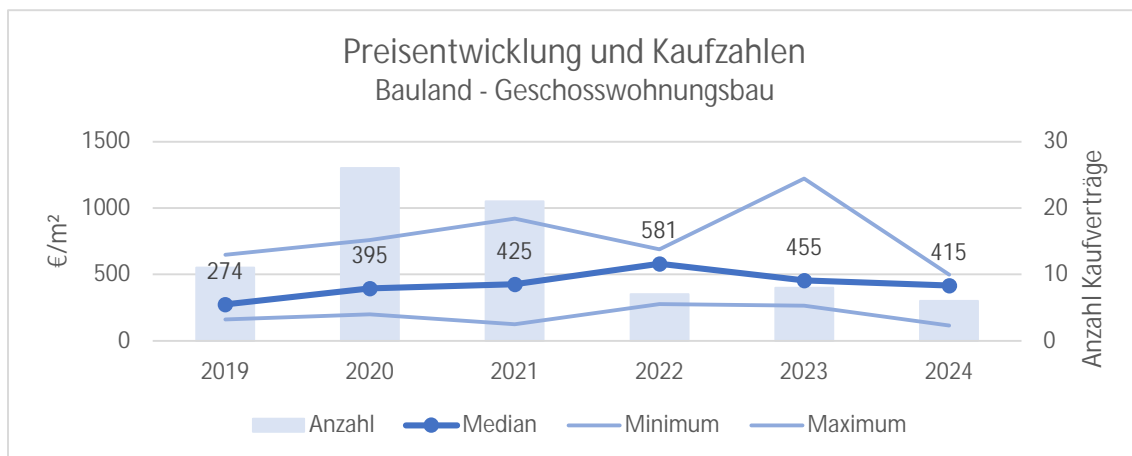


Abbildung 32: Preisentwicklung und Kaufzahlen Geschosswohnungsbau

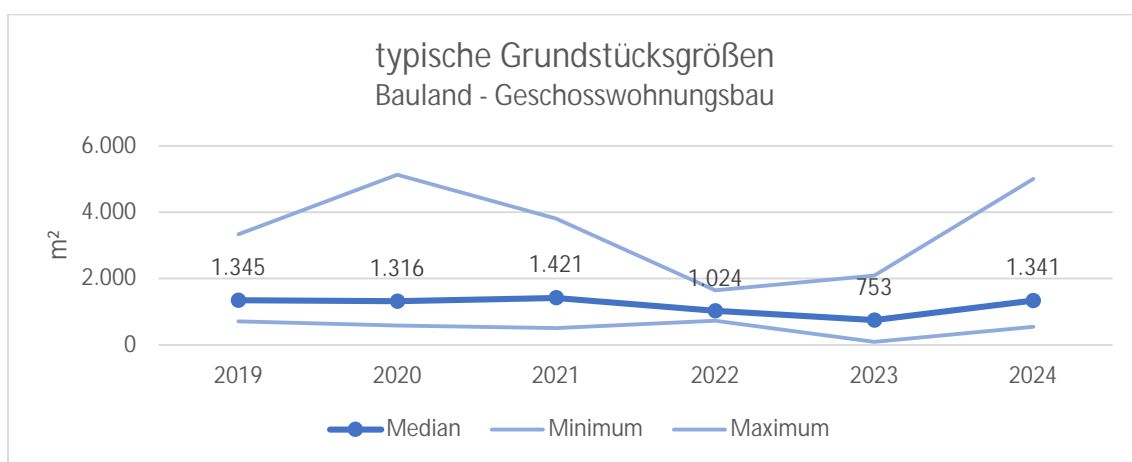


Abbildung 33: Grundstücksgrößen - Geschosswohnungsbau

| Jahr | Anzahl Kaufverträge | Quadratmeterpreis [€/m²] | | | | Grundstücksgröße im Me- dian [m²] |
|------------------------|------------------------|--------------------------|---|-------|--------|--------------------------------------|
| | | Preisspanne | | | Median | |
| 2018 | 16 | 125 | - | 478 | 307 | 1.088 |
| 2019 | 11 | 160 | - | 648 | 274 | 1.345 |
| 2020 | 26 | 199 | - | 757 | 395 | 1.316 |
| 2021 | 21 | 124 | - | 920 | 425 | 1.421 |
| 2022 | 7 | 277 | - | 689 | 581 | 1.024 |
| 2023 | 8 | 263 | - | 1223 | 455 | 753 |
| 2024 | 6 | 115 | - | 500 | 415 | 1.341 |
| Veränderung zu 2023 | - 25% | - 56% | - | - 59% | - 9% | + 78% |

Tabelle 9: Wertetabelle - Baugrund Geschosswohnungsbau

4.4 Gewerbe - Bauland

Die Auswertung enthält geeignete, vollerschlossene Baugrundveräußerungen. Abbruchobjekte sind nicht enthalten. Die Flächen liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbe-

gebieten. Aufgrund der traditionell geringen Kaufzahlen und je nach beabsichtigter gewerblichen Nutzung und damit variierendem Flächenbedarf, können die Auswertungen nur eine grobe Übersicht liefern.

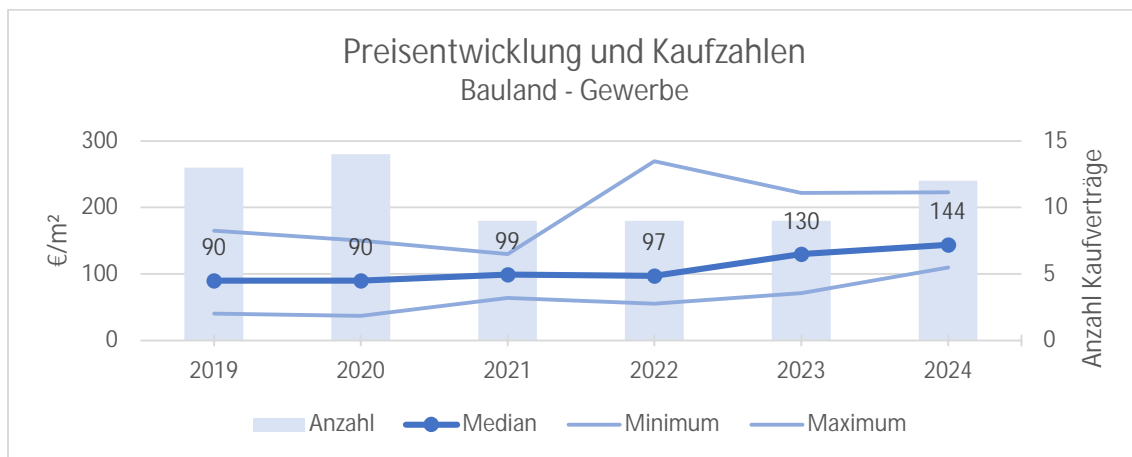


Abbildung 34: Preisentwicklung und Kaufzahlen Gewerbebaugrund

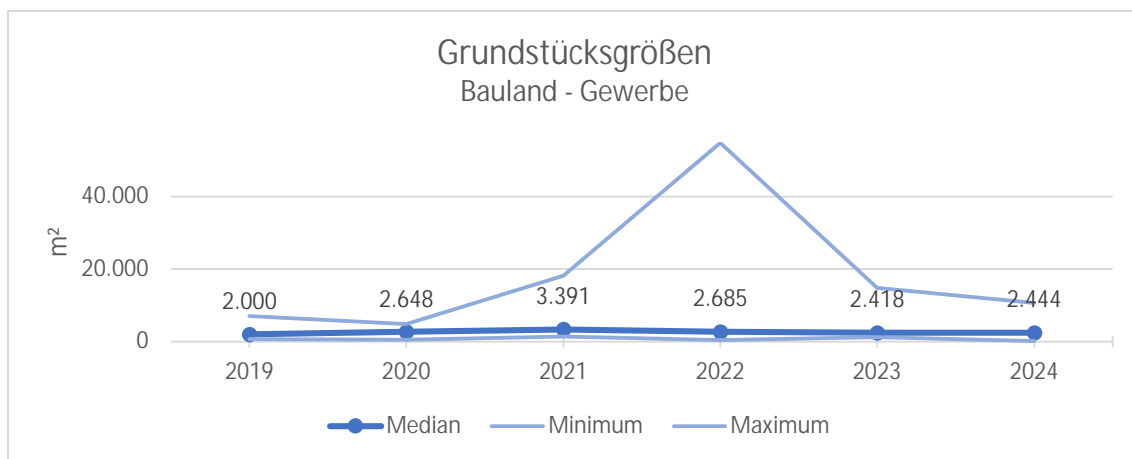


Abbildung 35: Entwicklung der Grundstücksgrößen Gewerbebaugrund

| Jahr | Anzahl Kaufverträge | Quadratmeterpreis [€/m²] | | | | Mittlere Grundstücksgröße [m²] |
|---------------------|---------------------|--------------------------|---|-----|--------|--------------------------------|
| | | Preisspanne | | | Median | |
| 2019 | 13 | 40 | - | 165 | 90 | 2.000 |
| 2020 | 14 | 37 | - | 150 | 90 | 2.648 |
| 2021 | 9 | 64 | - | 130 | 99 | 3.391 |
| 2022 | 9 | 55 | - | 270 | 97 | 2.685 |
| 2023 | 9 | 71 | - | 222 | 130 | 2.418 |
| 2024 | 12 | 110 | - | 223 | 144 | 2.444 |
| Veränderung zu 2023 | + 33% | + 14% | - | - | + 11% | + 1% |

Tabelle 10: Wertetabelle - Baugrund Gewerbe

5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die Teilmärkte Acker-, Grünland und Forst werden zunächst hinsichtlich ihrer Umsätze gegenübergestellt und anschließend in ihrer Entwicklung im Einzelnen genauer betrachtet. Unter sonstige Landwirtschaftsverkäufe fallen in erster Linie Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald und Grünland, aber auch Sonderbauflächen wie Hopfen.

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

5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 36 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2024 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge. Die genauen Umsatzentwicklungen zeigen die anschließenden Darstellungen sowie die Wertetabelle.

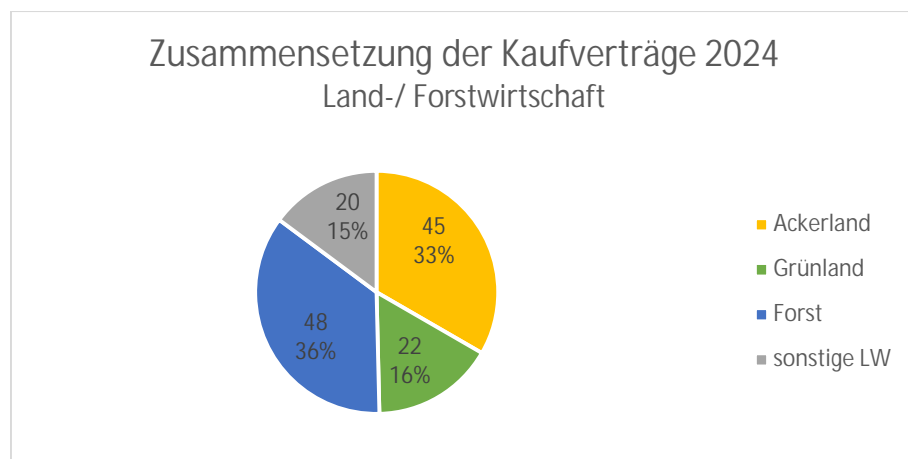


Abbildung 36: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge 2024

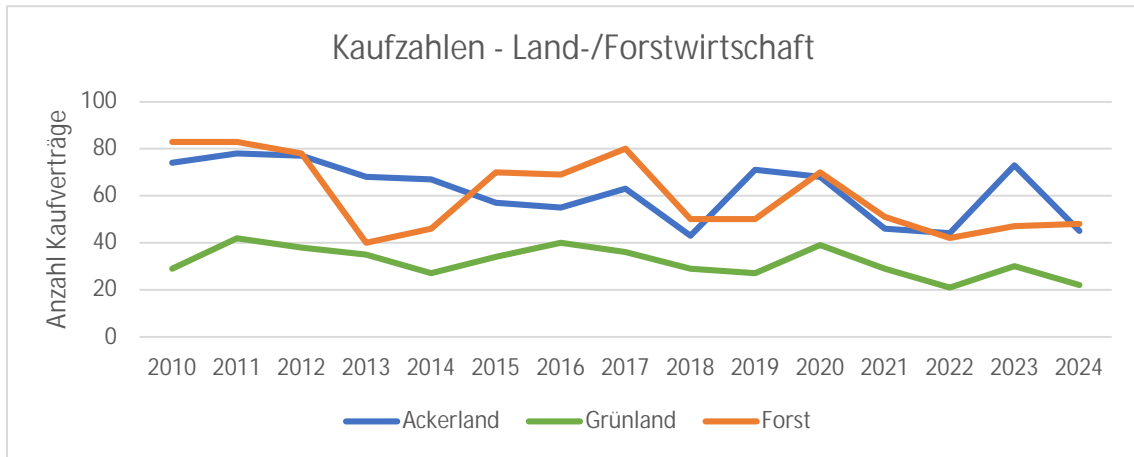


Abbildung 37: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

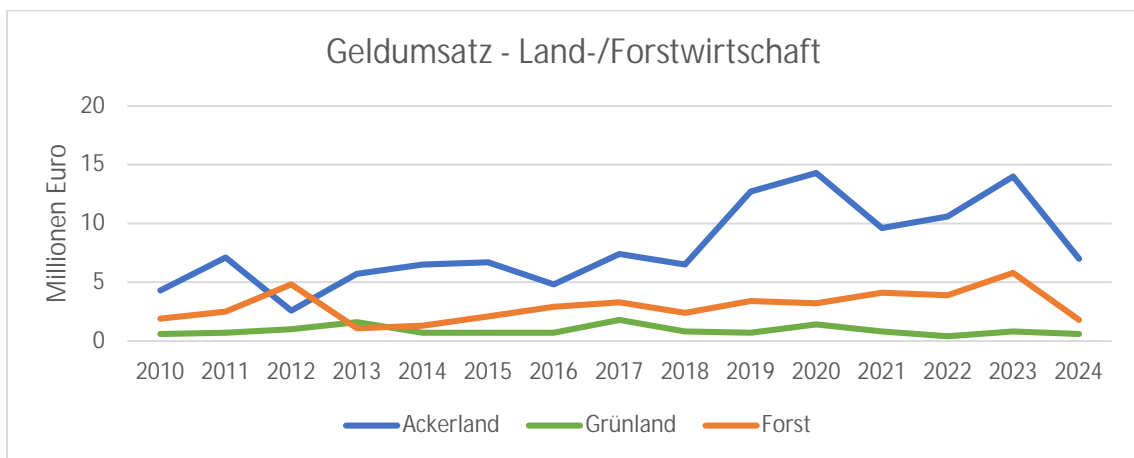


Abbildung 38: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

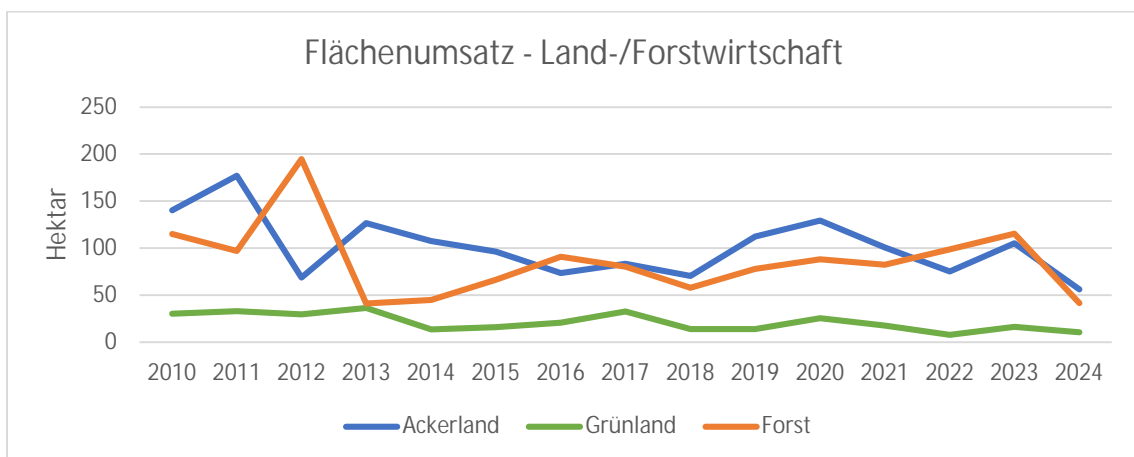


Abbildung 39: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

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

| | Anzahl Kaufverträge | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | Flächenumsatz [ha] | | |
|---------------------|---------------------|---------------|-------|---------------------|---------------|-------|--------------------|---------------|-------|
| | Acker | Grün- land | Forst | Acker | Grün- land | Forst | Acker | Grün- land | Forst |
| 2013 | 68 | 35 | 40 | 5,7 | 1,6 | 1,1 | 126,5 | 36,7 | 41,2 |
| 2014 | 67 | 27 | 46 | 6,5 | 0,7 | 1,3 | 107,7 | 13,7 | 45,0 |
| 2015 | 57 | 34 | 70 | 6,7 | 0,7 | 2,1 | 96,3 | 16,1 | 66,4 |
| 2016 | 55 | 40 | 69 | 4,8 | 0,7 | 2,9 | 73,6 | 20,7 | 90,7 |
| 2017 | 63 | 36 | 80 | 7,4 | 1,8 | 3,3 | 83,3 | 32,8 | 80,4 |
| 2018 | 43 | 29 | 50 | 6,5 | 0,8 | 2,4 | 70,6 | 14,0 | 58,0 |
| 2019 | 71 | 27 | 50 | 12,7 | 0,7 | 3,4 | 112,4 | 13,9 | 77,9 |
| 2020 | 68 | 39 | 70 | 14,3 | 1,4 | 3,2 | 129,5 | 25,6 | 88,1 |
| 2021 | 46 | 29 | 51 | 9,6 | 0,8 | 4,1 | 100,8 | 17,5 | 82,2 |
| 2022 | 44 | 21 | 42 | 10,6 | 0,4 | 3,9 | 75,1 | 7,8 | 98,8 |
| 2023 | 73 | 30 | 47 | 14,0 | 0,8 | 5,8 | 105,3 | 16,4 | 115,3 |
| 2024 | 45 | 22 | 48 | 7,0 | 0,6 | 1,8 | 56,2 | 10,4 | 41,6 |
| Änderung zu 2023 | - 38% | - 27% | + 2% | - 50% | - 25% | -69% | - 47% | - 37% | - 64% |

Tabelle 11: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land- und Forstwirtschaft

5.2 Übersicht, Auswertungsgrundlagen und Stichproben

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

| Übersicht Auswertung | |
|---|--|
| <i>Zeitlicher Bezug</i> | 01.07. des jeweiligen Jahres |
| <i>Auswertungszeitraum</i> | 01.01.2010 – 31.12.2024 |
| <i>Räumlicher Anwendungsbereich</i> | Landkreis Kelheim |
| <i>Datengrundlage</i> | Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim |
| <i>Stichprobe</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Nur land- oder forstwirtschaftliche Nutzung - Unterteilung in: <ul style="list-style-type: none"> <u>Ackerland:</u> Ab 5.000m² <u>Grünland:</u> Ab 1.000m² <u>Forst mit Bewuchs:</u> Ab 1.000m² Ohne Kahlschlag |
| <i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i> | Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel |
| <i>Bezugsgröße</i> | <p>€/m² Grundstücksgröße</p> <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Grundstücksgröße [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - bereinigter Kaufpreis [€] - Grundstücksgröße [m²] <p>Verkaufte Grundstücksgröße gemäß Angabe im Kaufvertrag</p> |
| <i>Ermittlungsmethodik</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median |

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

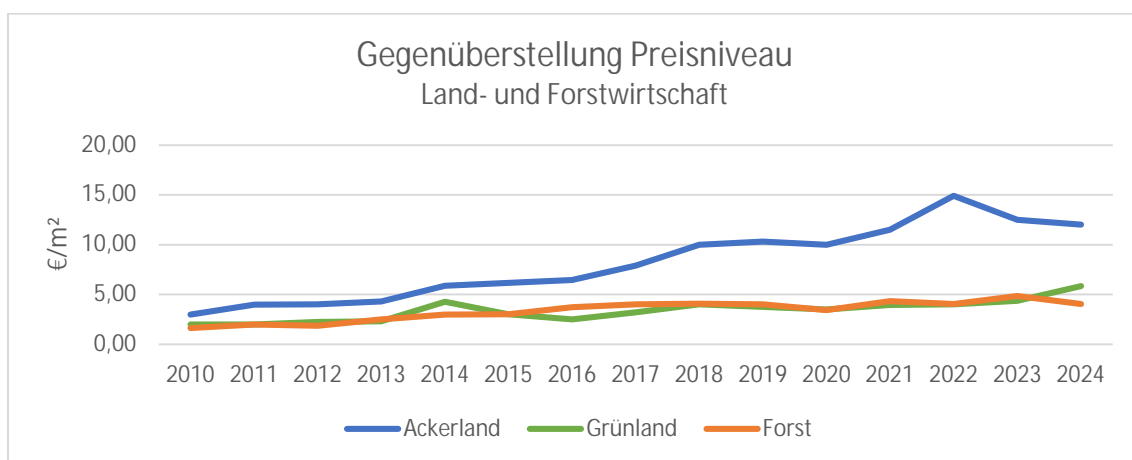


Abbildung 40: Entwicklung des Preisniveaus für Land- und Forstwirtschaft

5.2.1 Ackerland inkl. Indexreihe

Um genauere Aussagen über das Ackerland treffen zu können, werden vergleichbare Kaufverträge ab einer Größe von 5.000 m² weiter ausgewertet.

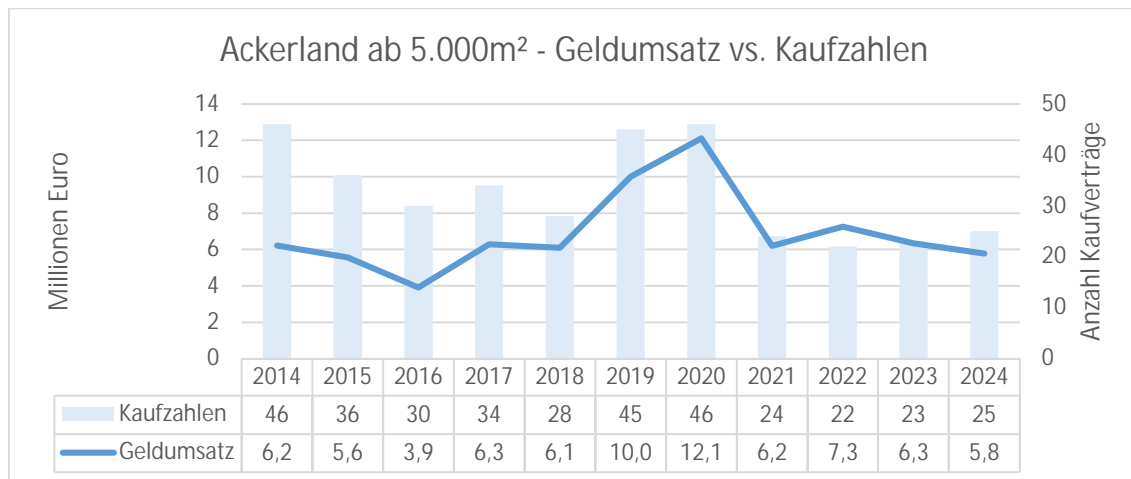


Abbildung 41: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

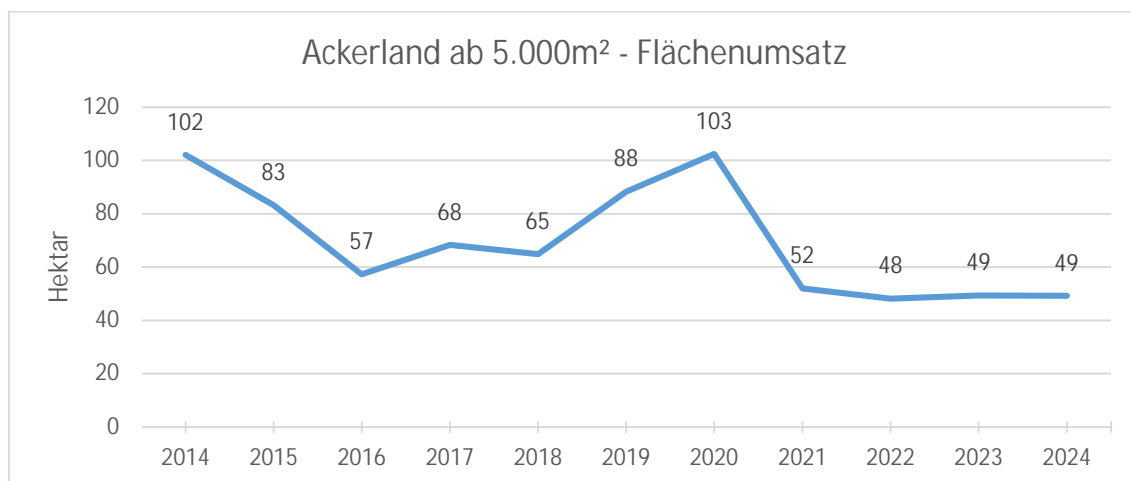


Abbildung 42: Entwicklung des Flächenumsatzes

Abbildung 43 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 5.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße.

Tabelle 13 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland an; auf Basis dieser wurde eine Indexreihe abgeleitet.

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

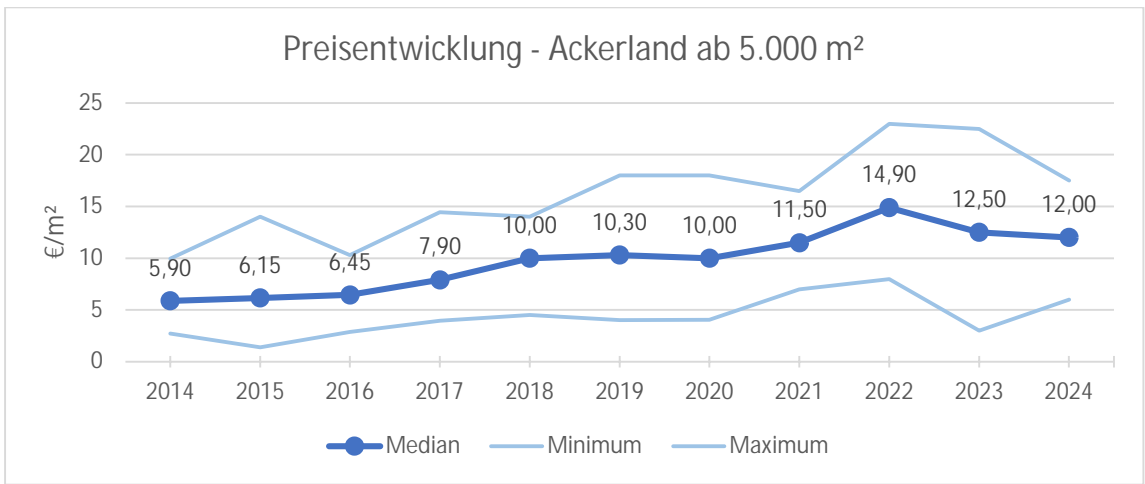


Abbildung 43: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m²

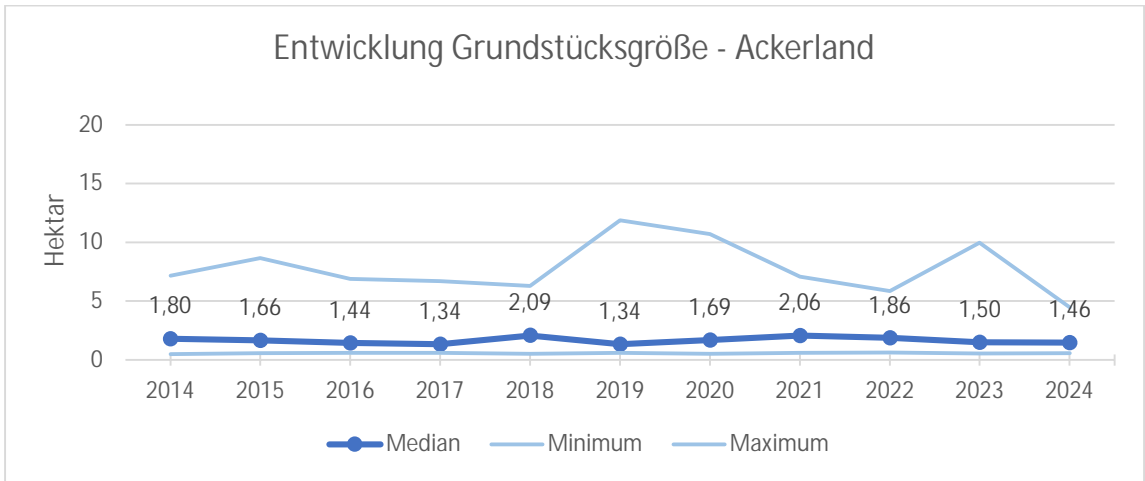


Abbildung 44: Entwicklung der Grundstücksgröße - Ackerland ab 1.000 m²

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Quadratmeterpreise [€/m²] | | | | Grundstücksgröße im Median [ha] | |
|---------------------|---------------------|---------------------------|-------|--------|-------|------------------------------------|------|
| | | Preisspanne | | Median | Index | | |
| 2014 | 46 | 2,70 | - | 9,95 | 5,90 | 96 | 1,80 |
| 2015 | 36 | 1,40 | - | 14,00 | 6,15 | 100 | 1,66 |
| 2016 | 30 | 2,90 | - | 10,30 | 6,45 | 105 | 1,44 |
| 2017 | 34 | 4,00 | - | 14,45 | 7,90 | 129 | 1,34 |
| 2018 | 28 | 4,50 | - | 14,00 | 10,00 | 162 | 2,09 |
| 2019 | 45 | 4,00 | - | 18,00 | 10,30 | 168 | 1,34 |
| 2020 | 46 | 4,05 | - | 18,00 | 10,00 | 162 | 1,69 |
| 2021 | 24 | 7,00 | - | 16,50 | 11,50 | 187 | 2,06 |
| 2022 | 22 | 8,00 | - | 23,00 | 14,90 | 242 | 1,86 |
| 2023 | 23 | 3,00 | - | 22,50 | 12,50 | 203 | 1,50 |
| 2024 | 25 | 6,00 | - | 17,50 | 12,00 | 195 | 1,46 |
| Änderung zu 2023 | + 9 % | +100% | - 22% | - 4% | | - 3% | |

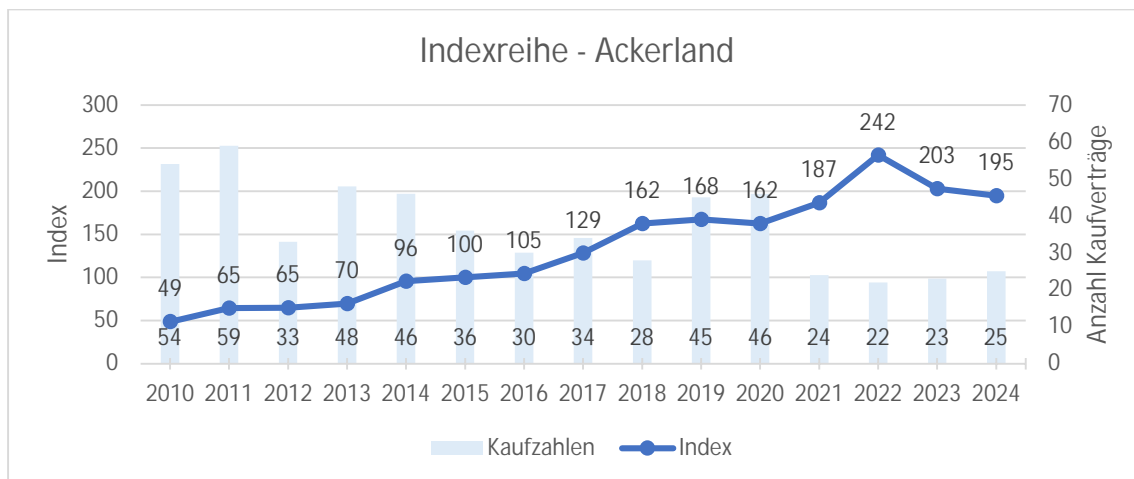
Tabelle 13: Wertetabelle - Ackerland ab 1.000 m²

Indexreihe:

Stichtag: 01.07.

Basis: 2015

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Grundstücksgröße)

Abbildung 45: Indexreihe - Ackerland ab 1.000m²

5.2.2 Grünland

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

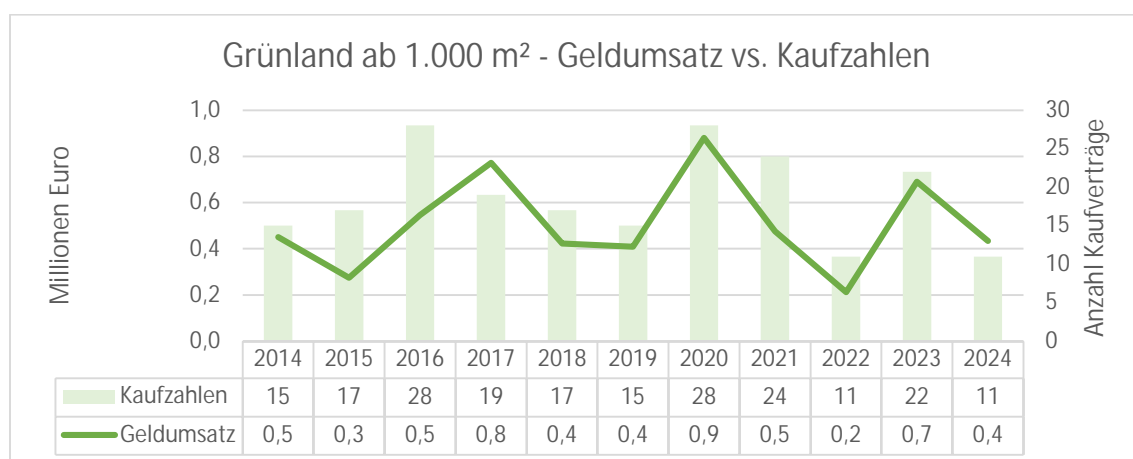


Abbildung 46: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

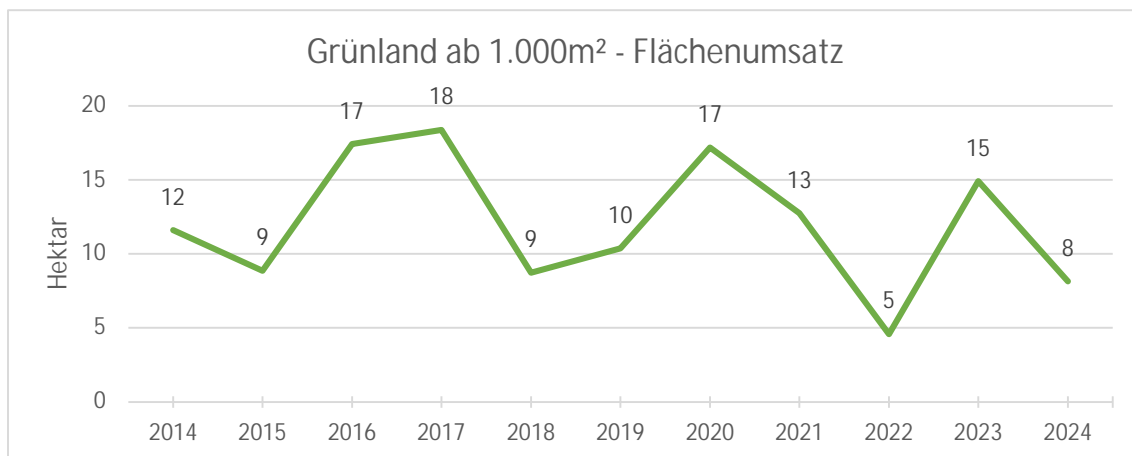


Abbildung 47: Entwicklung des Flächenumsatzes

Abbildung 48 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Grünlandverkäufe sind im Schnitt kleiner als ein Hektar und spielen im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle. Hier haben die verwertbaren Kauffälle sehr stark abgenommen. Tabelle 14 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Grünland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Grünlandfläche wieder. Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können Kapitel 5.2 entnommen werden.

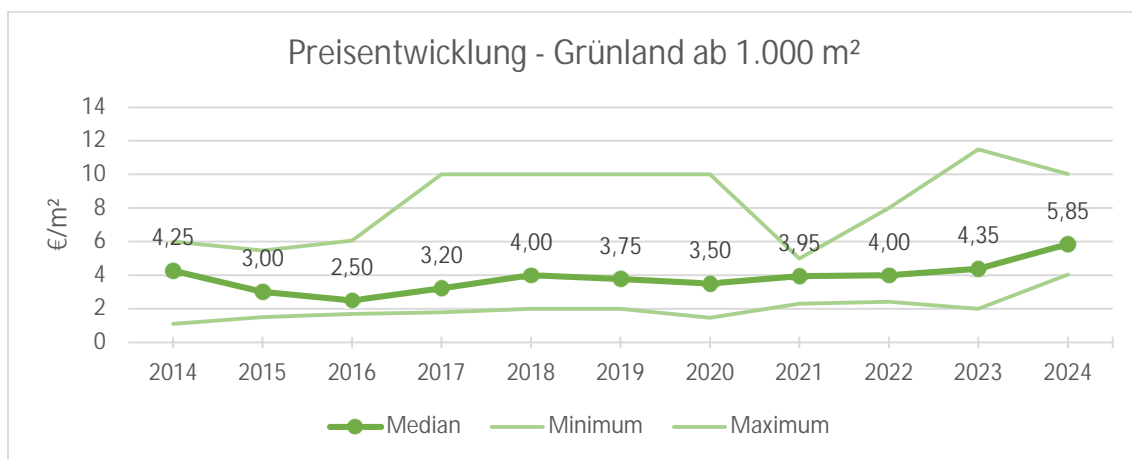


Abbildung 48: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

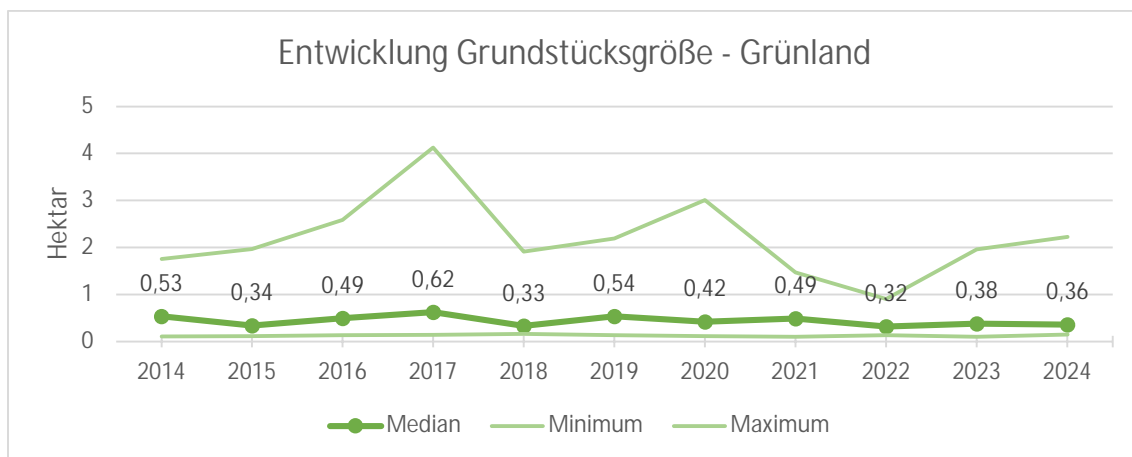


Abbildung 49: Entwicklung der Grundstücksgröße - Grünland ab 1.000 m²

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Quadratmeterpreise [€/m²] | | | | Grundstücksgröße im Median [ha] |
|---------------------|---------------------|---------------------------|---|--------|-------|------------------------------------|
| | | Preisspanne | | Median | | |
| 2014 | 15 | 1,10 | - | 6,00 | 4,25 | 0,53 |
| 2015 | 17 | 1,50 | - | 5,45 | 3,00 | 0,34 |
| 2016 | 28 | 1,70 | - | 6,05 | 2,50 | 0,49 |
| 2017 | 19 | 1,80 | - | 10,00 | 3,20 | 0,62 |
| 2018 | 17 | 2,00 | - | 10,00 | 4,00 | 0,33 |
| 2019 | 15 | 2,00 | - | 10,00 | 3,75 | 0,54 |
| 2020 | 28 | 1,45 | - | 10,00 | 3,50 | 0,42 |
| 2021 | 24 | 2,30 | - | 5,00 | 3,95 | 0,49 |
| 2022 | 11 | 2,40 | - | 8,00 | 4,00 | 0,32 |
| 2023 | 22 | 2,00 | - | 11,50 | 4,35 | 0,38 |
| 2024 | 11 | 4,05 | - | 10,00 | 5,85 | 0,36 |
| Änderung zu 2023 | - 50% | + 103% | | - 13% | + 34% | - 6% |

Tabelle 14: Wertetabelle - Grünland ab 1.000 m²

5.2.3 Forst (mit Bestockung)

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

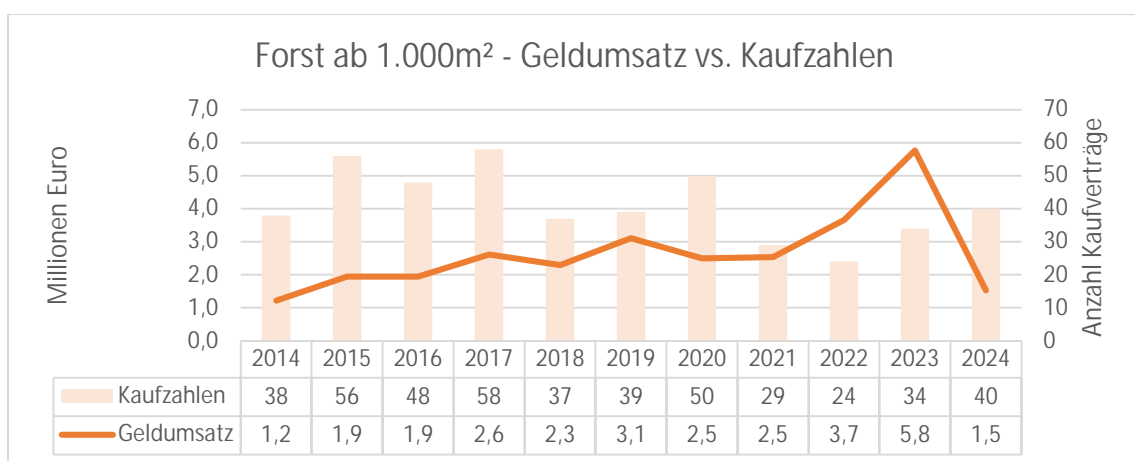


Abbildung 50: Entwicklung von Geldumsatz und Anzahl der Verträge

Da im Vergleich zu den Vorjahren insgesamt eine deutlich geringere Fläche an Forst veräußert wurde, geht damit auch ein Einbruch im Geldumsatz des Teilmarkts einher.

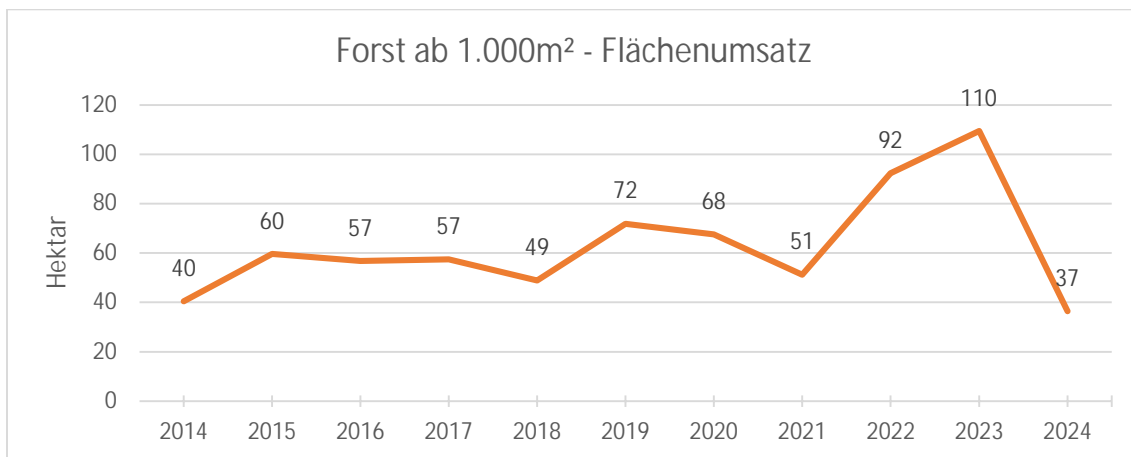


Abbildung 51: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Abbildung 52 zeigt die Preisentwicklung für Forstflächen ab 1.000 m² der letzten Jahre. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern auch im Grad der Bestockung deutlich voneinander abweichen können, besitzen die abgeleiteten Werte nur eine begrenzte statistische Aussagekraft. Tabelle 15 gibt die Quadratmeterpreise (Median) für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder. Einzelheiten zur Auswertung und Stichprobe können Kapitel 5.2 entnommen werden.

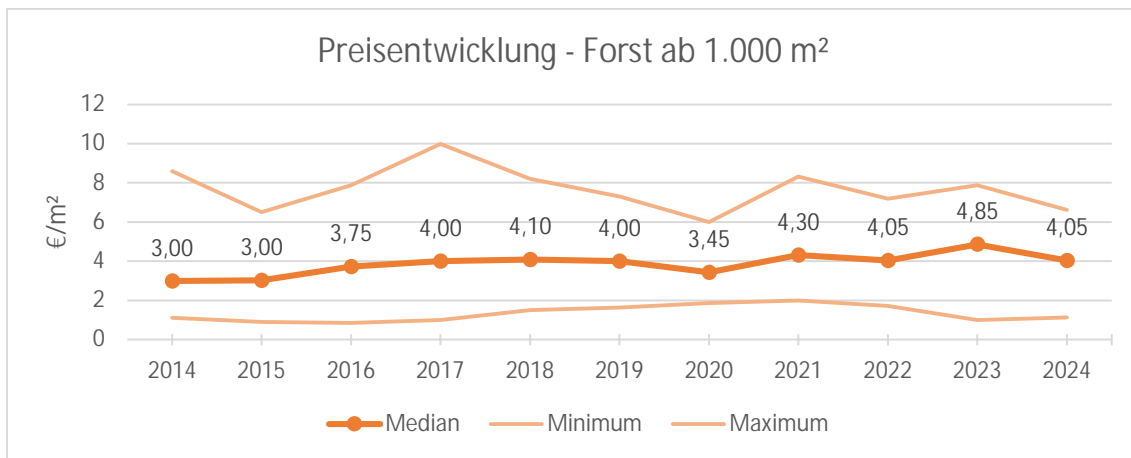
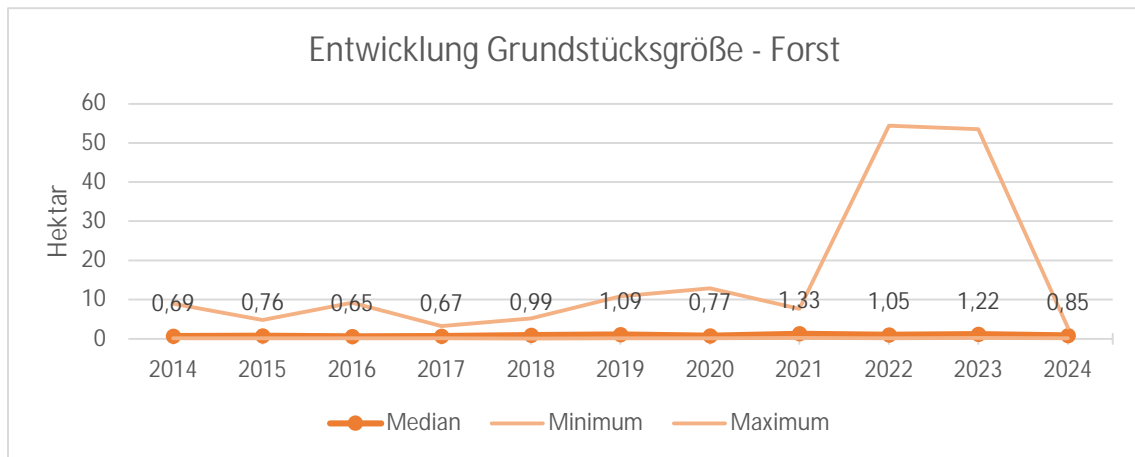


Abbildung 52: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

Abbildung 53: Entwicklung der Grundstücksgröße, Forst ab 1.000 m²

| Jahr | Anzahl Kauffälle | Quadratmeterpreise [€/m²] | | | Grundstücksgröße im Median [ha] | |
|---------------------|---------------------|---------------------------|-------|--------|------------------------------------|------|
| | | Preisspanne | | Median | | |
| 2014 | 38 | 1,10 | - | 8,60 | 3,00 | 0,81 |
| 2015 | 56 | 0,90 | - | 6,50 | 3,00 | 0,69 |
| 2016 | 48 | 0,85 | - | 7,90 | 3,75 | 0,69 |
| 2017 | 58 | 1,00 | - | 10,00 | 4,00 | 0,67 |
| 2018 | 37 | 1,50 | - | 8,20 | 4,10 | 0,99 |
| 2019 | 39 | 1,65 | - | 7,30 | 4,00 | 1,09 |
| 2020 | 50 | 1,85 | - | 6,00 | 3,45 | 0,77 |
| 2021 | 29 | 2,00 | - | 8,30 | 4,30 | 1,33 |
| 2022 | 24 | 1,70 | - | 7,20 | 4,05 | 1,05 |
| 2023 | 34 | 1,00 | - | 7,90 | 4,85 | 1,22 |
| 2024 | 40 | 1,15 | - | 6,60 | 4,05 | 0,85 |
| Änderung zu 2023 | + 18% | + 13% | - 16% | - 17% | - 30% | |

Tabelle 15: Wertetabelle – Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Grundstücke

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

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

6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Einen ersten Eindruck über die Zusammensetzung der 2024 registrierten Veräußerungen über bebaute Grundstücke gibt die folgende Darstellung.

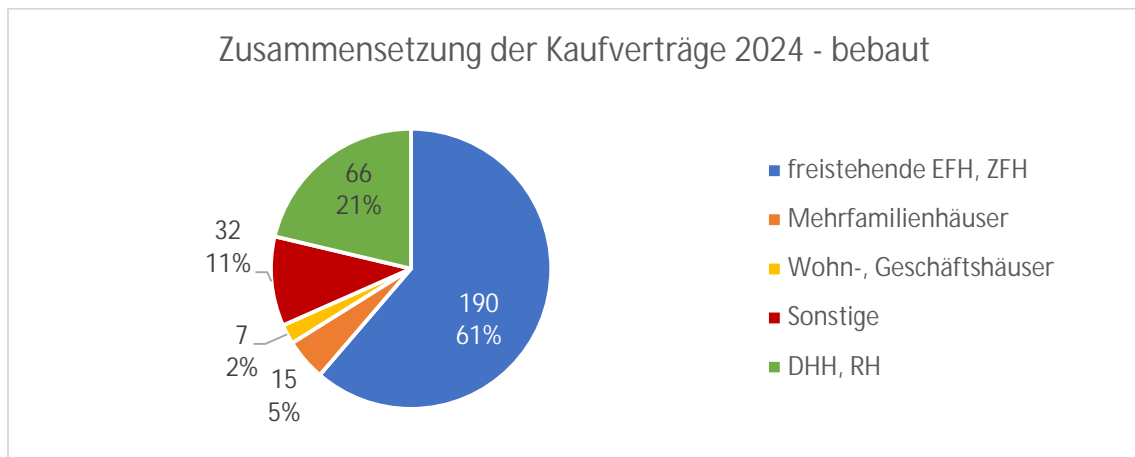


Abbildung 54: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2024

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

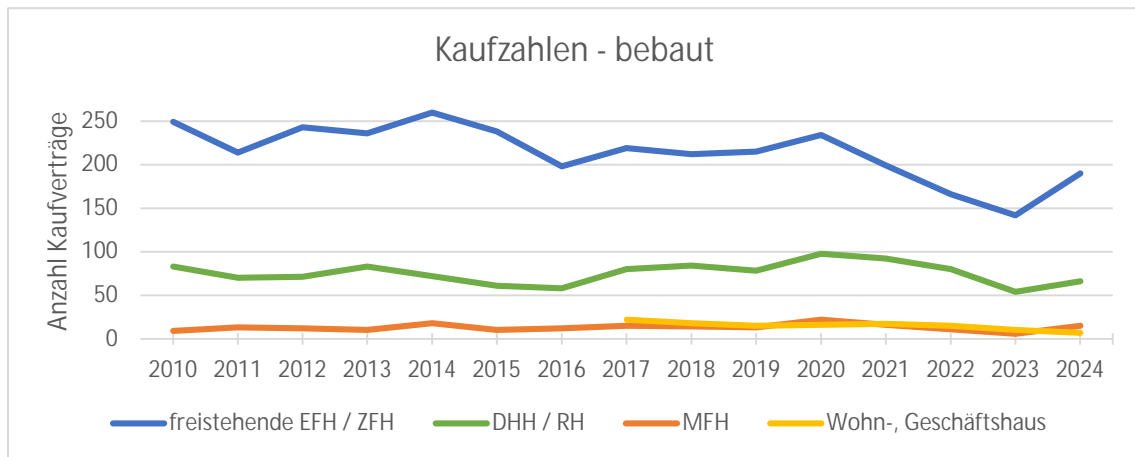


Abbildung 55: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

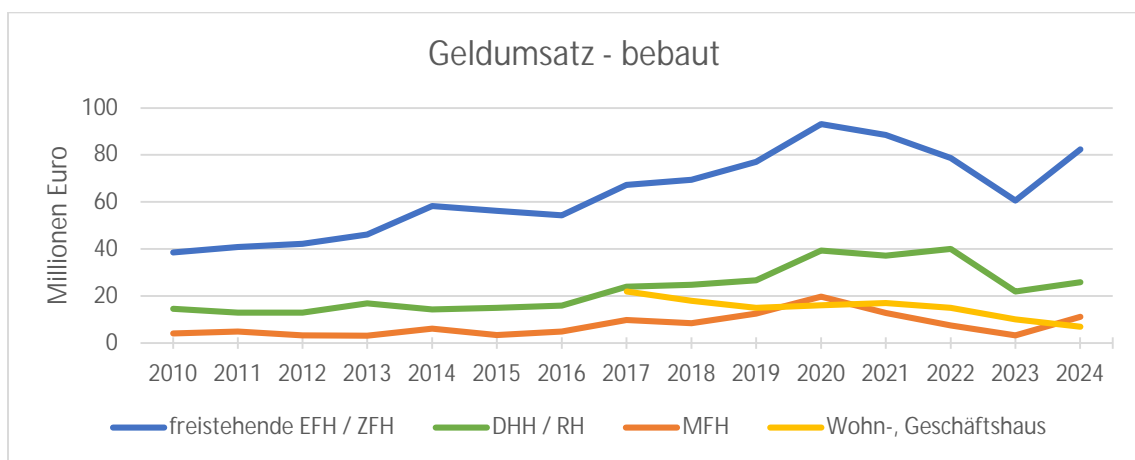


Abbildung 56: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

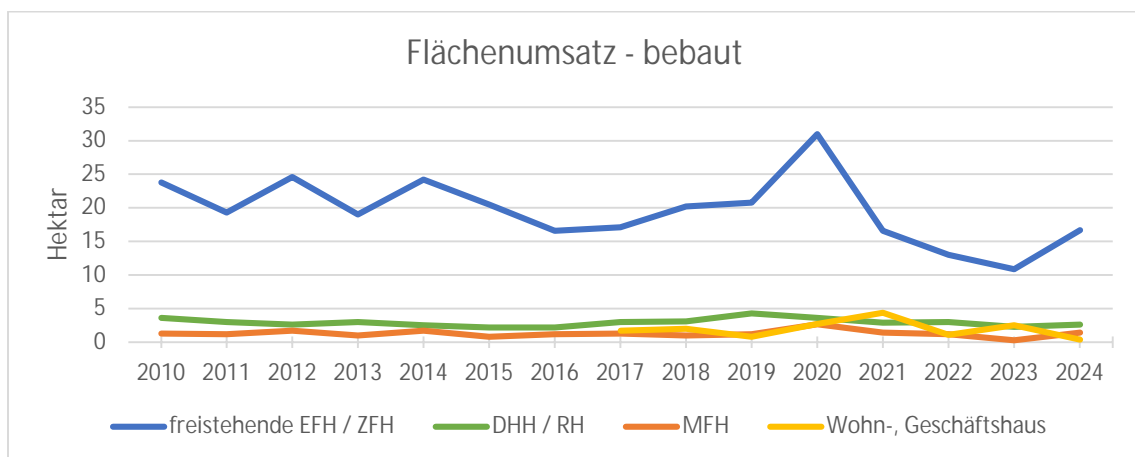


Abbildung 57: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

| | Anzahl Kaufverträge | | | Geldumsatz [Mio. €] | | | Flächenumsatz [ha] | | |
|---------------------|---------------------|--------|-------|---------------------|--------|-------|--------------------|------------|-------|
| | Freist. EFH/ZFH | DHH/RH | MFH | Freist. EFH/ZFH | DHH/RH | MFH | Freist. EFH/ZFH | DHH/ RH | MFH |
| 2013 | 236 | 83 | 10 | 46,1 | 16,9 | 3,1 | 19,0 | 3,0 | 1,0 |
| 2014 | 260 | 72 | 18 | 58,2 | 14,3 | 6,1 | 24,2 | 2,5 | 1,7 |
| 2015 | 238 | 61 | 10 | 56,2 | 14,9 | 3,3 | 20,5 | 2,2 | 0,8 |
| 2016 | 198 | 58 | 12 | 54,3 | 15,9 | 4,8 | 16,6 | 2,2 | 1,2 |
| 2017 | 219 | 80 | 15 | 67,3 | 23,9 | 9,8 | 17,1 | 3,0 | 1,3 |
| 2018 | 212 | 84 | 14 | 69,4 | 24,8 | 8,4 | 20,2 | 3,1 | 1,0 |
| 2019 | 215 | 78 | 13 | 77,1 | 26,7 | 12,5 | 20,8 | 4,3 | 1,2 |
| 2020 | 234 | 98 | 22 | 93,2 | 39,3 | 19,8 | 31,0 | 3,6 | 2,7 |
| 2021 | 199 | 92 | 16 | 88,5 | 37,1 | 12,8 | 16,6 | 2,9 | 1,4 |
| 2022 | 166 | 80 | 11 | 78,7 | 40,1 | 7,5 | 13,0 | 3,0 | 1,2 |
| 2023 | 142 | 54 | 6 | 60,5 | 21,9 | 3,2 | 10,9 | 2,3 | 0,3 |
| 2024 | 190 | 66 | 15 | 82,4 | 25,8 | 11,1 | 16,7 | 2,6 | 1,4 |
| Änderung zu 2023 | + 36% | + 22% | +150% | + 36% | + 18% | +247% | + 53% | +13% | +367% |

Tabelle 16: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

| | Wohn- / Geschäftshäuser | | |
|---------------------|-------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| | Anz. Kauf- verträge | Geld- umsatz [Mio. €] | Flächen- umsatz [ha] |
| 2017 | 22 | 9,2 | 1,7 |
| 2018 | 18 | 5,9 | 2,0 |
| 2019 | 15 | 4,6 | 0,8 |
| 2020 | 16 | 11,7 | 2,7 |
| 2021 | 17 | 11,9 | 4,4 |
| 2022 | 15 | 12,2 | 1,1 |
| 2023 | 10 | 5,5 | 2,5 |
| 2024 | 7 | 3,0 | 0,4 |
| Änderung zu 2023 | - 30% | - 45% | - 84% |

Tabelle 17: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Wohn- u. Geschäftshäuser

6.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200 m² und weist Indexreihen für diese aus.

Hinweis:

Bei den in Kapitel 6.2 ausgewerteten Daten handelt sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB. Vergleichsfaktoren werden in Kapitel 8 veröffentlicht

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

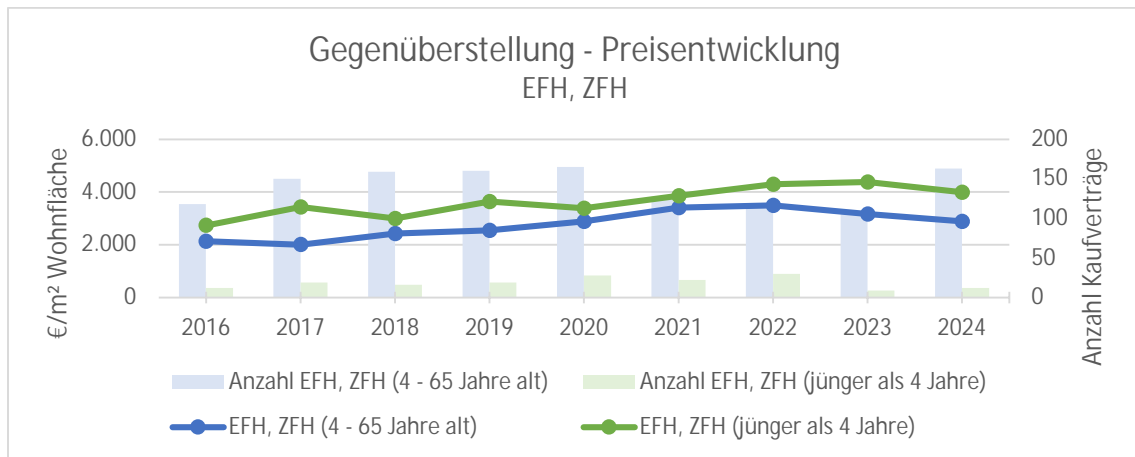


Abbildung 58: Gegenüberstellung der Preisentwicklung von Neubau- und Bestands-EFH/ZFH

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

| Übersicht Auswertung | | | | | | | |
|---|--|-----------------|----------------|------------------|-----------------|--|-------------------------|
| <i>Stichtag</i> | 01.07. des jeweiligen Jahres | | | | | | |
| <i>Auswertungszeitraum</i> | 2016 bis 2024; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres | | | | | | |
| <i>Räumlicher Anwendungsbereich</i> | Landkreis Kelheim; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung | | | | | | |
| <i>Datengrundlage</i> | Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim | | | | | | |
| <i>Stichprobe</i> | <p>Ein- und Zweifamilienhäuser</p> <ul style="list-style-type: none"> - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u>: 70 – 300m² - <u>Grundstücksgröße</u>: bis 1.200m²; ohne übergroße Grundstücke - <u>Bodenwert</u>: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u>: ursprüngliches Baujahr; bei Anbauten nach BGF gewichtetes Baujahr - <u>Gebäudealter</u>: Wertermittlungsstichtag abzüglich Baujahr unter Berücksichtigung der Modernisierungsmaßnahmen (Anlage 2 ImmoWertV) <table border="0"> <tr> <td><u>Bestand:</u></td><td><u>Neubau:</u></td></tr> <tr> <td>4 – 65 Jahre alt</td><td>Bis 3 Jahre alt</td></tr> <tr> <td></td><td>Gewichtung der Verkäufe</td></tr> </table> | <u>Bestand:</u> | <u>Neubau:</u> | 4 – 65 Jahre alt | Bis 3 Jahre alt | | Gewichtung der Verkäufe |
| <u>Bestand:</u> | <u>Neubau:</u> | | | | | | |
| 4 – 65 Jahre alt | Bis 3 Jahre alt | | | | | | |
| | Gewichtung der Verkäufe | | | | | | |
| <i>Hinweis</i> | Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) | | | | | | |
| <i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i> | Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel | | | | | | |
| <i>Bezugsgröße</i> | €/m ² Wohnfläche | | | | | | |
| | <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€]: Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs soweit bekannt - Wohnfläche [m²]: Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen falls Wohnflächenberechnung nicht aus Bauakte vorliegt | | | | | | |
| <i>Ermittlungsmethodik</i> | <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer; Ausreißerbereinigung mittels Boxplot-Methode - Statistische Auswertung mittels Median | | | | | | |

Tabelle 18: EFH, ZFH - Stichprobenbeschreibung und Auswertung

6.2.1 EFH/ZFH – Gebäudealter: 4-65 Jahre

Im Folgenden wird die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus von bestehenden Ein- und Zweifamilienhäusern unabhängig von ihrer Gebäudestellung untersucht.

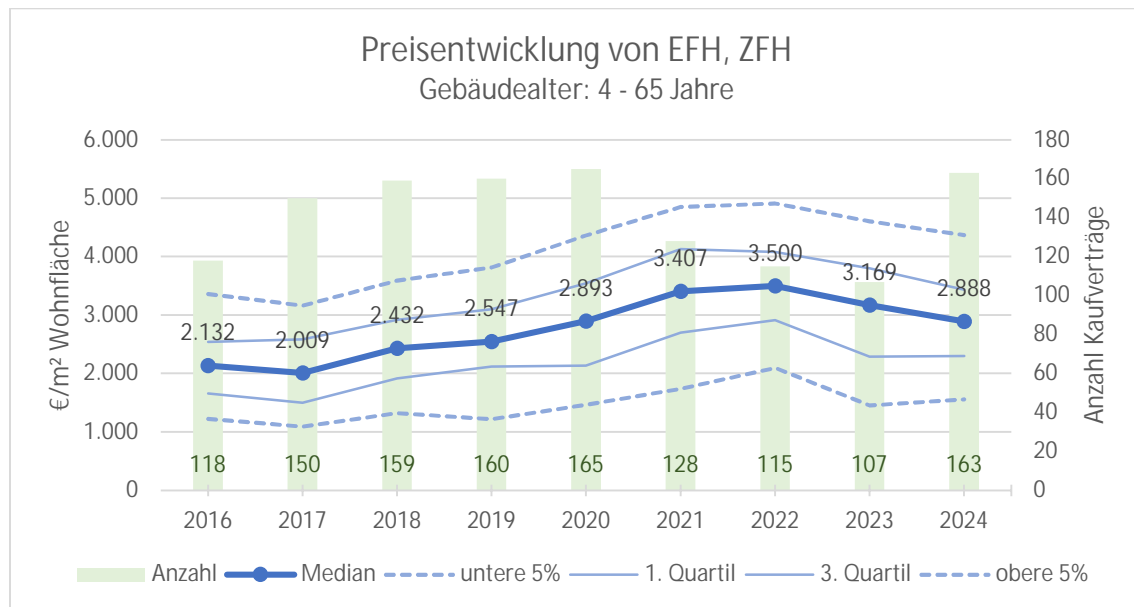


Abbildung 59: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

| Preisniveau [€/m² Wohnfläche] | | | | | | | | |
|-------------------------------|--------|-------------|--------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| Jahr | Anzahl | Preisspanne | | | | Median | Index | Baujahr (Median) |
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | Obere 95 % | | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | | |
| 2016 | 118 | 1.226 | 1.657 | 2.542 | 3.363 | 2.132 | 74 | 1991 |
| 2017 | 150 | 1.092 | 1.502 | 2.585 | 3.164 | 2.009 | 69 | 1975 |
| 2018 | 159 | 1.324 | 1.916 | 2.916 | 3.589 | 2.432 | 84 | 1978 |
| 2019 | 160 | 1.220 | 2.116 | 3.099 | 3.817 | 2.547 | 88 | 1979 |
| 2020 ¹⁷ | 165 | 1.468 | 2.136 | 3.544 | 4.364 | 2.893 | 100 | 1981 |
| 2021 | 128 | 1.738 | 2.696 | 4.130 | 4.853 | 3.407 | 118 | 1987 |
| 2022 | 115 | 2.097 | 2.917 | 4.079 | 4.911 | 3.500 | 121 | 1976 |
| 2023 | 107 | 1.454 | 2.289 | 3.800 | 4.606 | 3.169 | 110 | 1975 |
| 2024 | 163 | 1.560 | 2.298 | 3.434 | 4.370 | 2.888 | 100 | 1971 |
| Veränderung Zu 2023 | + 52% | + 7% | - | - 10% | - 5% | - 9% | | - |

Tabelle 19: Wertetabelle - EFH, ZFH - Bestand

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

¹⁷ Basis der Indexreihe

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basisjahr: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter Wohnfläche

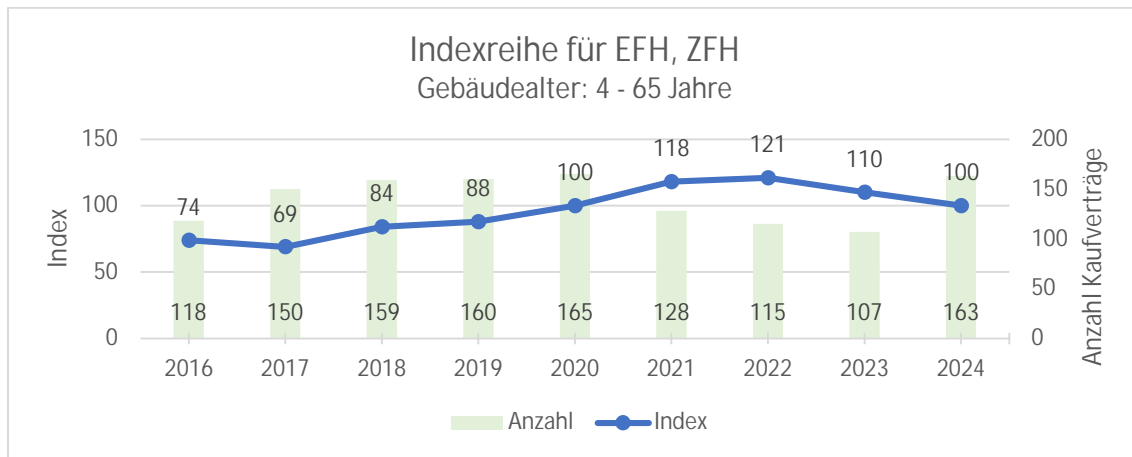


Abbildung 60: Indexreihe für EFH/ ZFH – Bestand

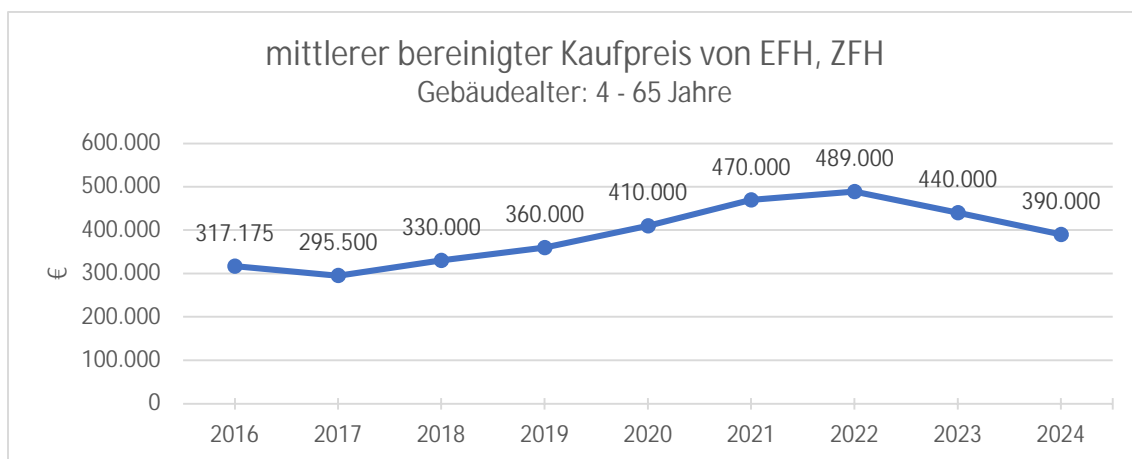


Abbildung 61: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH – Bestand

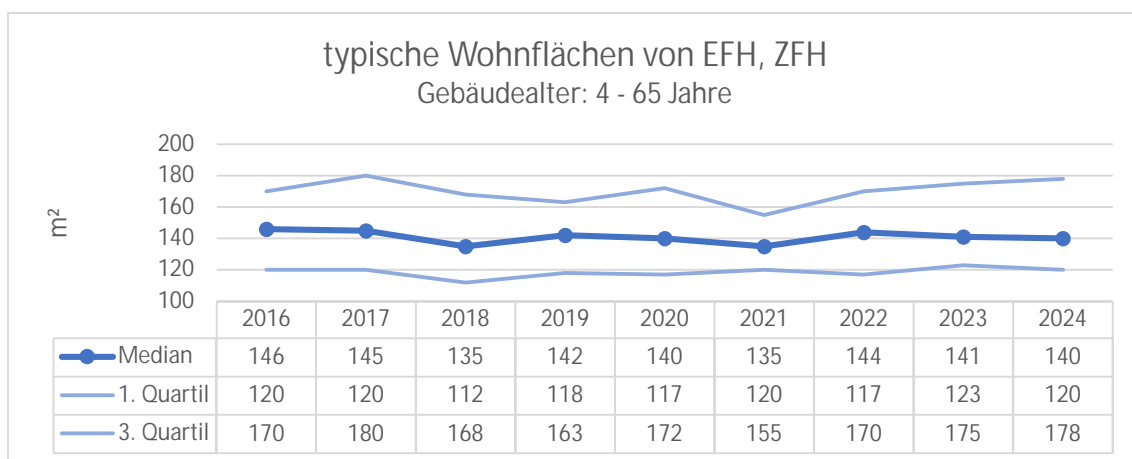


Abbildung 62: typische Wohnflächen von EFH, ZFH - Bestand

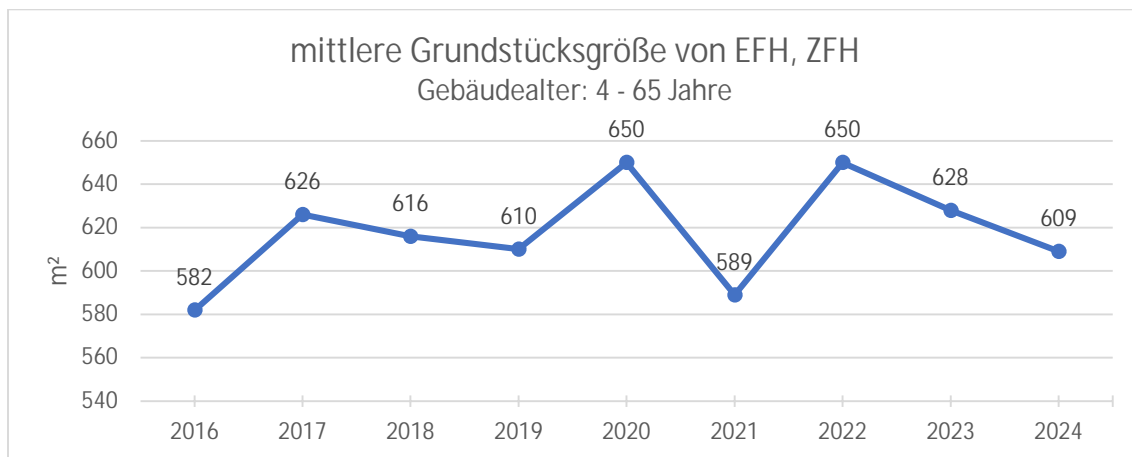


Abbildung 63: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH – Bestand

6.2.2 EFH/ZFH – Gebäudealter: jünger als 4 Jahre

Im Folgenden wird die zeitliche Entwicklung des Preisniveaus von neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern unabhängig von ihrer Gebäudestellung untersucht. Aufgrund der geringen Anzahl an Kauffällen, kann für die neugebauten Ein- und Zweifamilienhäuser keine Indexreihe ermittelt werden.

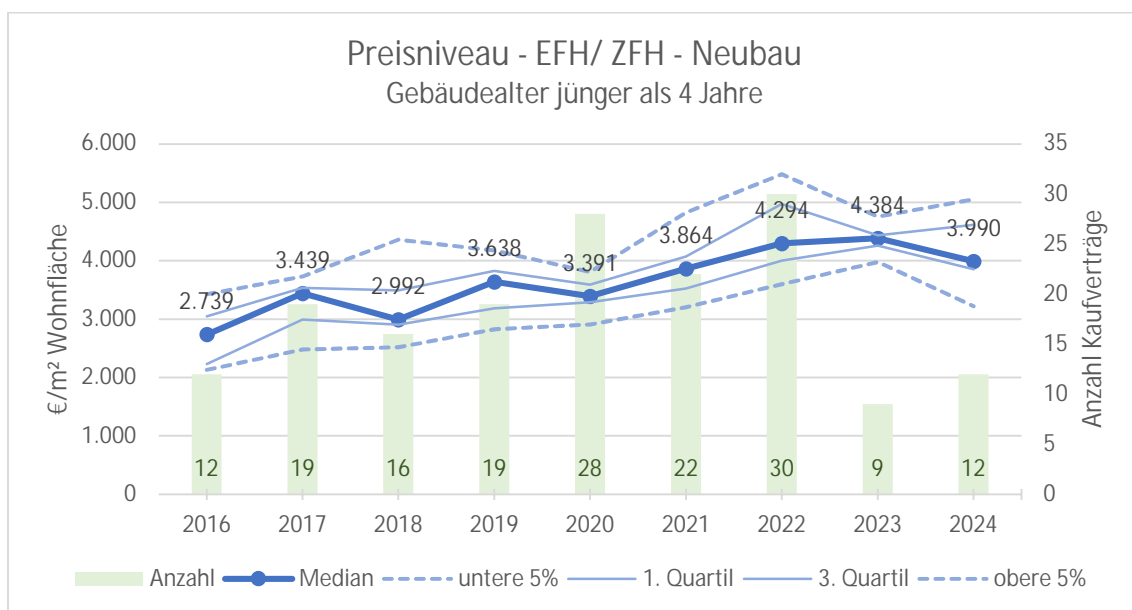


Abbildung 64: Preisentwicklung vs. Anzahl Kaufverträge

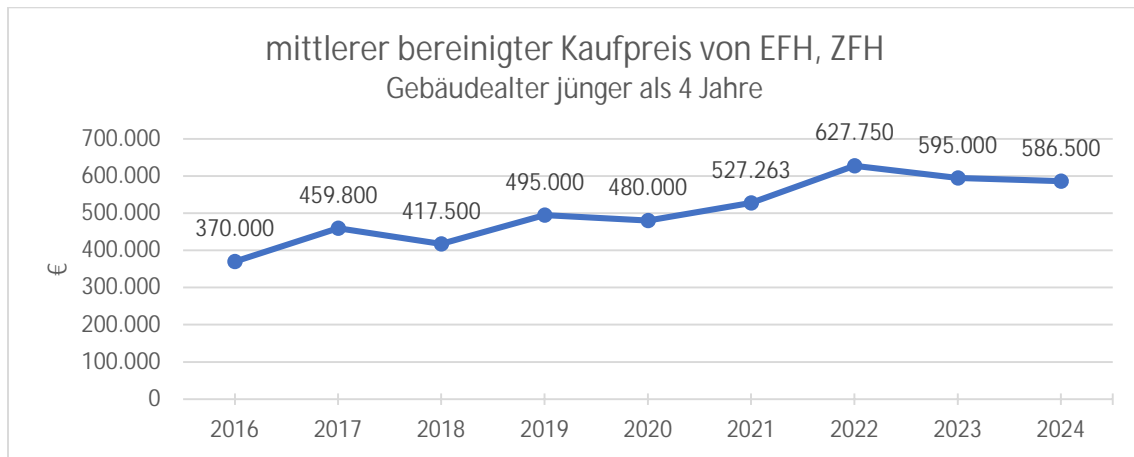


Abbildung 65: Entwicklung der Gesamtkaufpreise von EFH, ZFH - Neubau

| Jahr | Anzahl | Preisniveau [€/m² Wohnfläche] | | | | Median | Baujahr (Median) |
|------------------------|--------|-------------------------------|--------------|------------|---------------|--------|---------------------|
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | Obere 95 % | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | |
| 2016 | 12 | 2.132 | 2.235 | 3.049 | 3.428 | 2.739 | 2016 |
| 2017 | 19 | 2.481 | 2.992 | 3.533 | 3.732 | 3.439 | 2017 |
| 2018 | 16 | 2.523 | 2.906 | 3.491 | 4.363 | 2.992 | 2018 |
| 2019 | 19 | 2.830 | 3.184 | 3.824 | 4.175 | 3.638 | 2019 |
| 2020 ¹⁸ | 28 | 2.907 | 3.287 | 3.524 | 3.807 | 3.391 | 2020 |
| 2021 | 22 | 3.203 | 3.524 | 4.072 | 4.829 | 3.864 | 2021 |
| 2022 | 30 | 3.599 | 4.001 | 4.974 | 5.482 | 4.294 | 2022 |
| 2023 | 10 | 3.979 | 4.263 | 4.433 | 4.756 | 4.384 | 2023 |
| 2024 | 12 | 3.221 | 3.851 | 4.615 | 5.055 | 3.990 | 2024 |
| Veränderung Zu 2023 | + 33% | - 19% | - 10% | + 4% | + 6% | - 9% | - |

Tabelle 20: Wertetabelle - EFH, ZFH - Neubau

¹⁸ Basis der Indexreihe

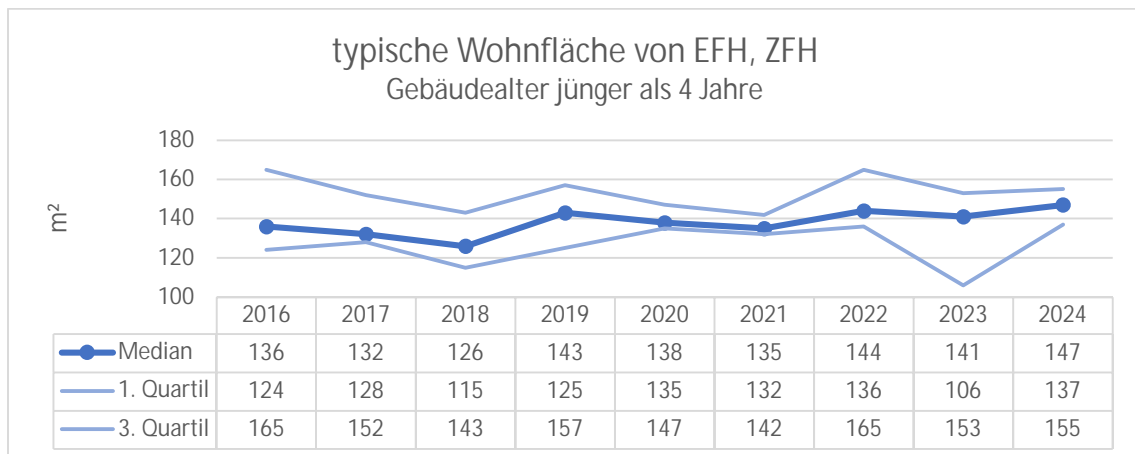


Abbildung 66: typische Wohnflächen von EFH, ZFH – Neubau

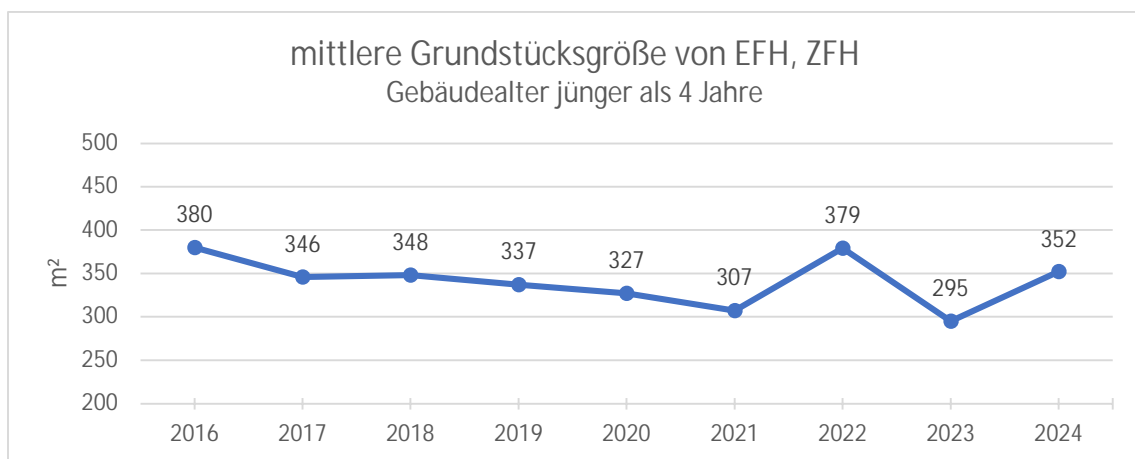


Abbildung 67: Entwicklung der mittleren Grundstücksgröße von EFH, ZFH - Neubau

6.2.3 Grafische Gegenüberstellung von bestehenden und neugebauten Ein- und Zweifamilienhäusern

Hier sollen neugebaute und bestehende Ein- und Zweifamilienhäuser hinsichtlich ihrer Preisentwicklung, ihrer Wohnfläche und Grundstücksgröße gegenübergestellt werden. Die einzelnen Zahlenwerte sind in den Kapiteln 6.2.1 und 6.2.2 hinterlegt.

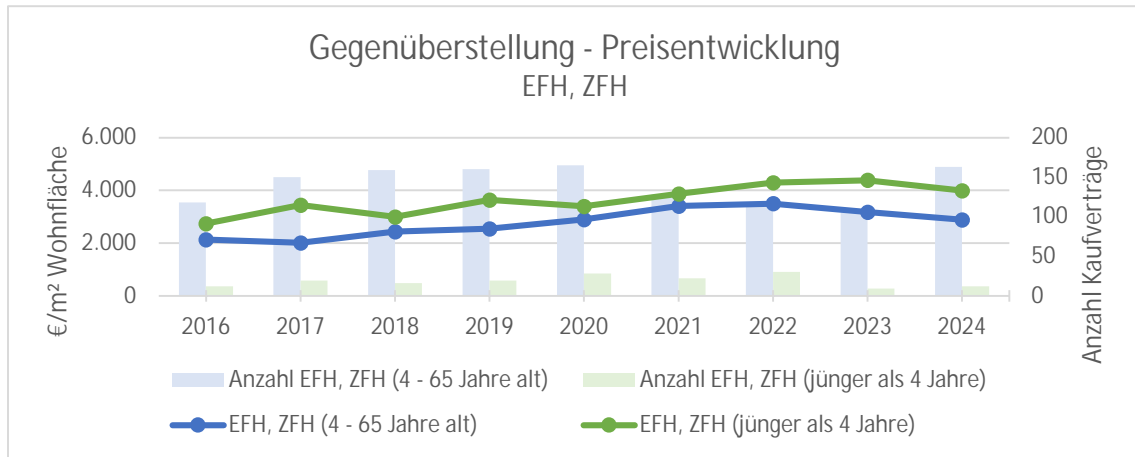


Abbildung 68: Gegenüberstellung Preisentwicklung

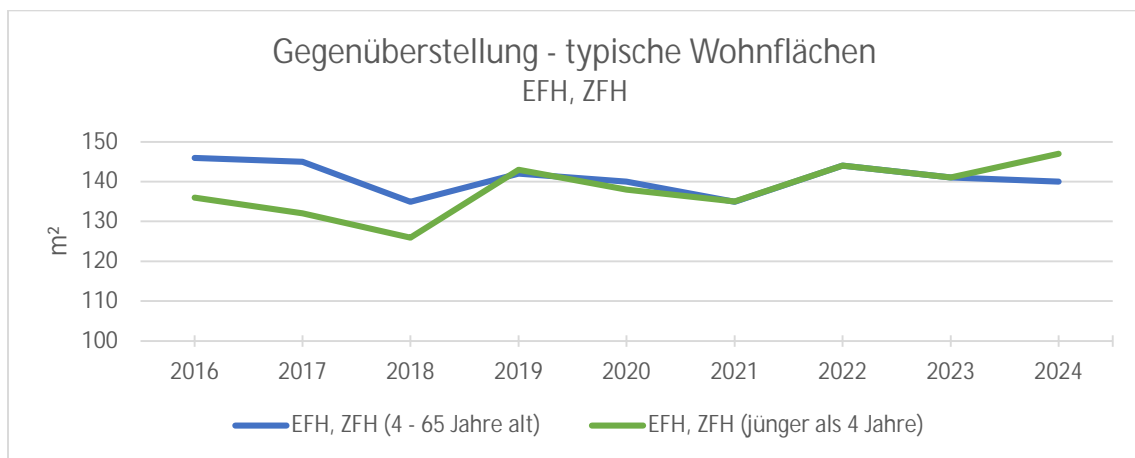


Abbildung 69: Gegenüberstellung Wohnfläche

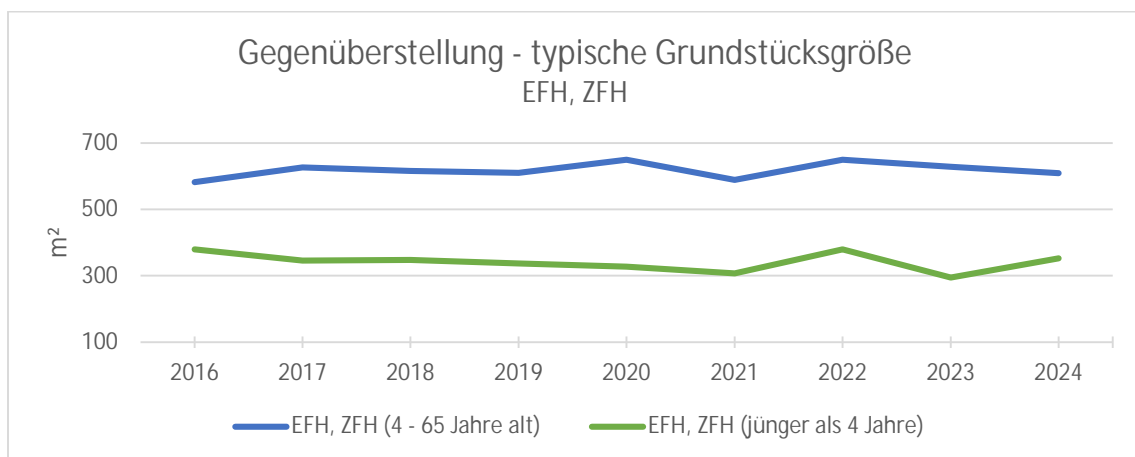


Abbildung 70: Gegenüberstellung Grundstücksgröße

7. Wohn- und Teileigentum

Dieses Kapitel befasst sich mit dem Wohnungseigentum im Landkreis Kelheim. Dabei soll zunächst ein allgemeiner Überblick über diesen Teilmarkt gegeben werden. Das Kapitel 7.2 setzt sich anschließend genauer mit klassischen Wohnungen auseinander.

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

| Preisanteil je Stellplatz (2023/2024) | | | | |
|---------------------------------------|------------|----------|----------|------------|
| | Stellplatz | Carport | Garage | Tiefgarage |
| Bestand | 5.000 € | 8.000 € | 10.000 € | 12.000 € |
| Neubau | 8.000 € | 12.500 € | 14.000 € | 20.000 € |

Tabelle 21: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

Einrichtungen für betreutes Wohnen stellen einen eigenen Markt dar und werden in den folgenden Auswertungen nicht berücksichtigt.

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

7.1 Umsatz – Wohnungseigentum

Die folgenden Auswertungen zeigen die Umsatzentwicklung der letzten Jahre. Es sind nur Einheiten enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden - also ohne Geschäfts-, Büro-nutzung, Praxen oder Ähnlichem.

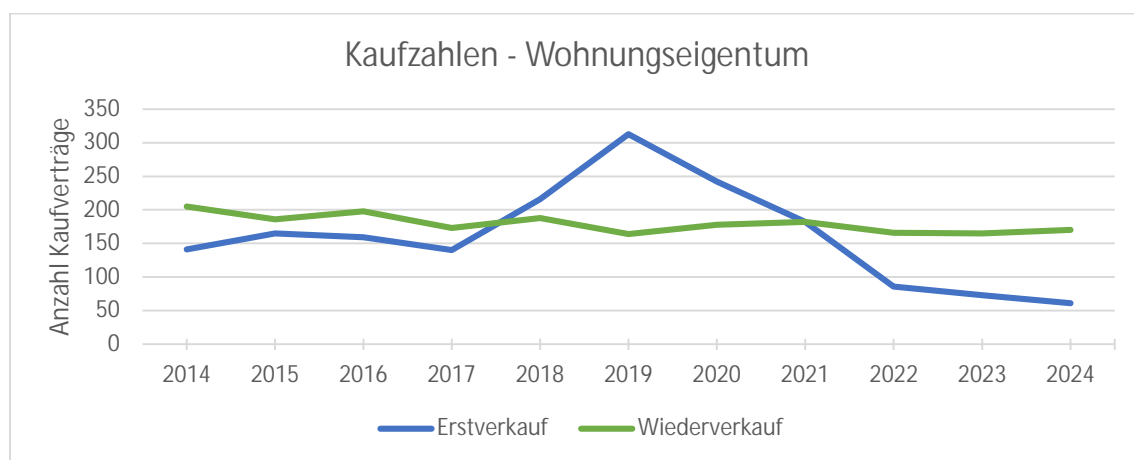


Abbildung 71: Entwicklung der Kaufzahlen - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 71 und Abbildung 72 zeigen wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Seit 2014 wurde mehr in Neubauwohnungen in-

vestiert als in wiederverkaufte Wohnungen. Dies änderte sich jedoch 2022, nachdem sowohl die Anzahl an Kaufverträgen als auch die Umsatzzahlen massiv einbrachen. In den vergangenen Jahren stagnierte die Anzahl an Kauffällen sowie der Geldumsatz bei Neubauwohnungen auf niedrigem Niveau.

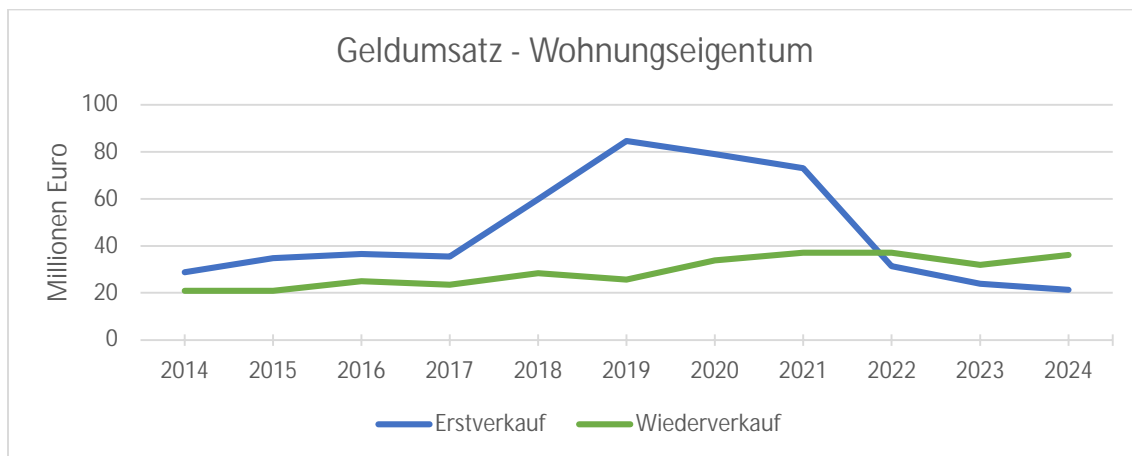


Abbildung 72: Entwicklung des Geldumsatzes - Wohnungseigentum

| | Anzahl Kaufverträge | | Geldumsatz [Mio. €] | |
|------------------|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| | Erstverkauf | Wiederverkauf | Erstverkauf | Wiederverkauf |
| 2014 | 141 | 205 | 28,8 | 21,0 |
| 2015 | 165 | 186 | 34,8 | 21,0 |
| 2016 | 159 | 198 | 36,6 | 24,9 |
| 2017 | 140 | 173 | 35,5 | 23,5 |
| 2018 | 216 | 188 | 59,8 | 28,3 |
| 2019 | 313 | 164 | 84,7 | 25,7 |
| 2020 | 242 | 178 | 79,0 | 33,8 |
| 2021 | 182 | 182 | 73,1 | 37,1 |
| 2022 | 86 | 166 | 31,3 | 37,2 |
| 2023 | 73 | 165 | 23,9 | 31,9 |
| 2024 | 61 | 170 | 21,3 | 36,1 |
| Änderung zu 2023 | - 16% | + 3% | - 11% | + 13% |

Tabelle 22: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

Abbildung 73 stellt die Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche dar, sofern diese bekannt ist. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

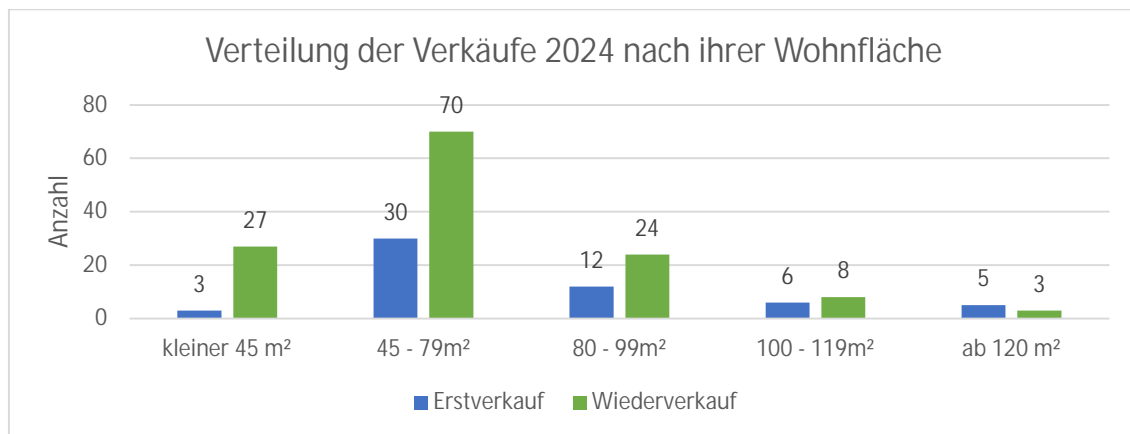


Abbildung 73: Verteilung der Wohnungsverkäufe nach ihrer Wohnfläche

7.2 Wohnungseigentum inkl. Indexreihen

Im Folgenden werden klassische Eigentumswohnungen weiter untersucht und anhand des hier in Tabelle 23 aufgeführten Modells auf Basis der beschriebenen Stichprobe ausgewertet sowie die zugehörigen Indexreihen abgeleitet. Verkäufe über mehrere Wohnungen, deren Einzelpreise nicht ausgewiesen sind, können nicht berücksichtigt werden.

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

Hinweis:

Bei den in Kapitel 7.2 ausgewerteten Daten handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Übersicht Auswertung

| | |
|---|---|
| <i>Stichtag</i> | 01.07. des jeweiligen Jahres |
| <i>Auswertungszeitraum</i> | 2010 bis 2024; jeweils 01.01.-31.12. des Jahres |
| <i>Räumlicher Anwendungsbereich</i> | Landkreis Kelheim; Eingrenzung des Gebäudealters siehe Auswertung |
| <i>Datengrundlage</i> | Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis Kelheim |
| <i>Stichprobe</i> | Nutzung: Wohnnutzung - geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - <u>Wohnfläche</u> : 45 – 130m ² - <u>Bodenwert</u> : der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten - <u>Baujahr</u> : ursprüngliches Baujahr - <u>Gebäudealter</u> : Wertermittlungstichtag abzüglich Baujahr <u>Wiederverkauf</u> : 4 – 65 Jahre alt <u>Erstverkauf</u> : Bis 3 Jahre alt Gewichtung der Verkäufe |
| <i>Anzahl der ausgewerteten Kauffälle und statistische Kennzahlen</i> | Vgl. Wertetabelle und Grafiken der Teilkapitel |
| <i>Bezugsgröße</i> | €/m ² Wohnfläche |

| | |
|---------------------|---|
| Ermittlungsmethodik | <p>Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bereinigter Kaufpreis [€]: Kaufpreisbereinigung um Inventar sowie mitverkaufte KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert) - Wohnfläche [m²]: Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. aus Kaufurkunden, Bauakte oder Abgeschlossenheitsbescheinigungen |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchung auf etwaige Ausreißer - Statistische Auswertung mittels Median |

Tabelle 23: ETW - Stichproben- und Modellbeschreibung

7.2.1 Wiederverkauf

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

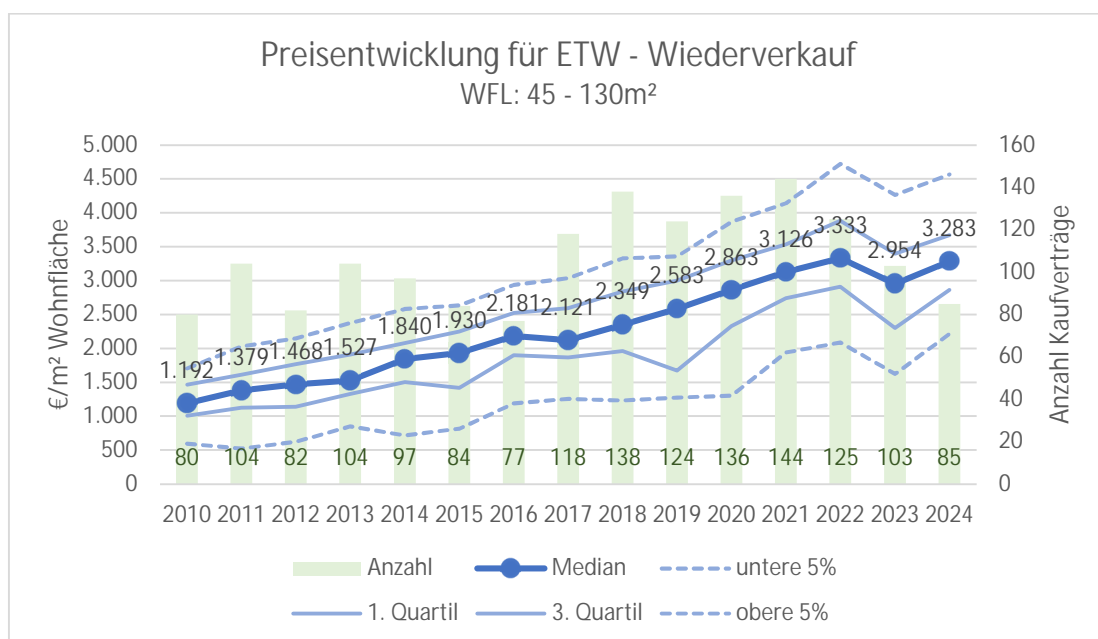


Abbildung 74: Preisentwicklung - Wiederverkauf

| Jahr | Anzahl | Preisniveau [€/m² Wohnfläche] | | | | Median | Index | Baujahr (Median) |
|---------------------|--------|-------------------------------|--------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| | | Preisspanne | | | | | | |
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | Obere 95 % | | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | | |
| 2010 | 80 | 595 | 1.007 | 1.467 | 1.706 | 1.192 | 42 | 1994 |
| 2011 | 104 | 524 | 1.127 | 1.613 | 2.031 | 1.379 | 48 | 1994 |
| 2012 | 82 | 662 | 1.149 | 1.778 | 2.149 | 1.496 | 52 | 1993 |
| 2013 | 104 | 849 | 1.327 | 1.917 | 2.420 | 1.540 | 54 | 1993 |
| 2014 | 97 | 716 | 1.504 | 2.078 | 2.592 | 1.840 | 64 | 1994 |
| 2015 | 84 | 816 | 1.418 | 2.251 | 2.730 | 1.930 | 67 | 1994 |
| 2016 | 77 | 1.193 | 1.898 | 2.523 | 2.939 | 2.187 | 76 | 1996 |
| 2017 | 118 | 1.257 | 1.888 | 2.595 | 3.037 | 2.128 | 74 | 1994 |
| 2018 | 138 | 1.234 | 1.962 | 2.841 | 3.329 | 2.349 | 82 | 1993 |
| 2019 | 124 | 1.279 | 1.672 | 3.000 | 3.360 | 2.583 | 90 | 1994 |
| 2020 ¹⁹ | 136 | 1.303 | 2.329 | 3.297 | 3.870 | 2.863 | 100 | 1993 |
| 2021 | 144 | 1.940 | 2.739 | 3.533 | 4.140 | 3.126 | 109 | 1994 |
| 2022 | 125 | 2.090 | 2.910 | 3.884 | 4.723 | 3.333 | 116 | 1994 |
| 2023 | 103 | 1.612 | 2.301 | 3.450 | 4.266 | 2.954 | 103 | 1992 |
| 2024 | 85 | 2.216 | 2.865 | 3.669 | 4.568 | 3.283 | 115 | 1994 |
| Veränderung zu 2023 | - 17% | + 36% | + 25% | + 7% | + 6% | + 12% | | - |

Tabelle 24: Wertetabelle - Wohnungseigentum, Wiederverkauf

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

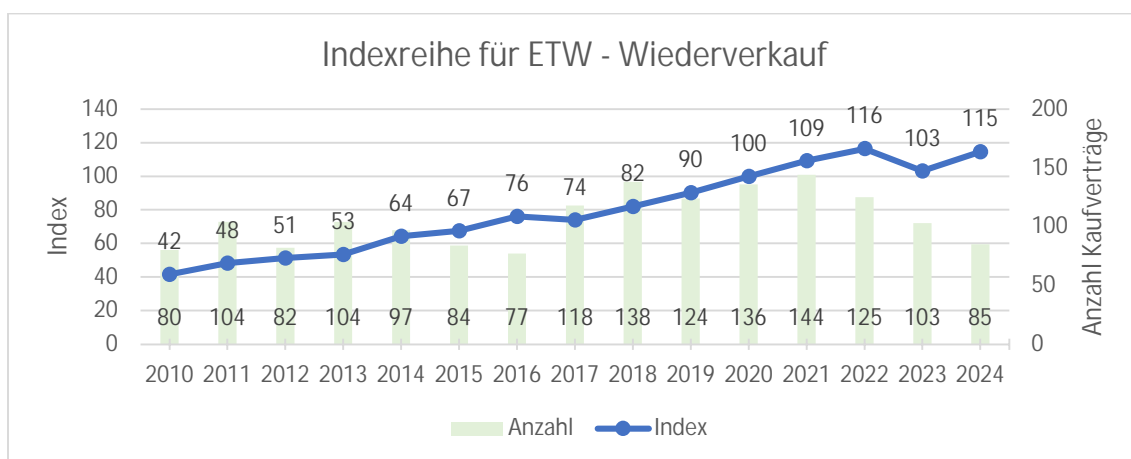


Abbildung 75: Indexreihe Wohnungseigentum – Wiederverkauf

¹⁹ Basis der Indexreihe

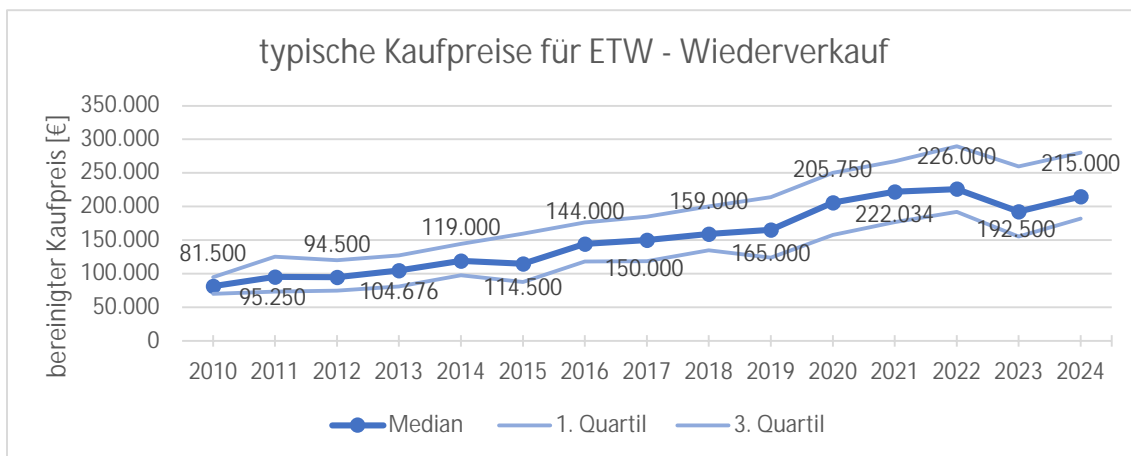


Abbildung 76: typische Kaufpreise für Wohnungen – Wiederverkauf

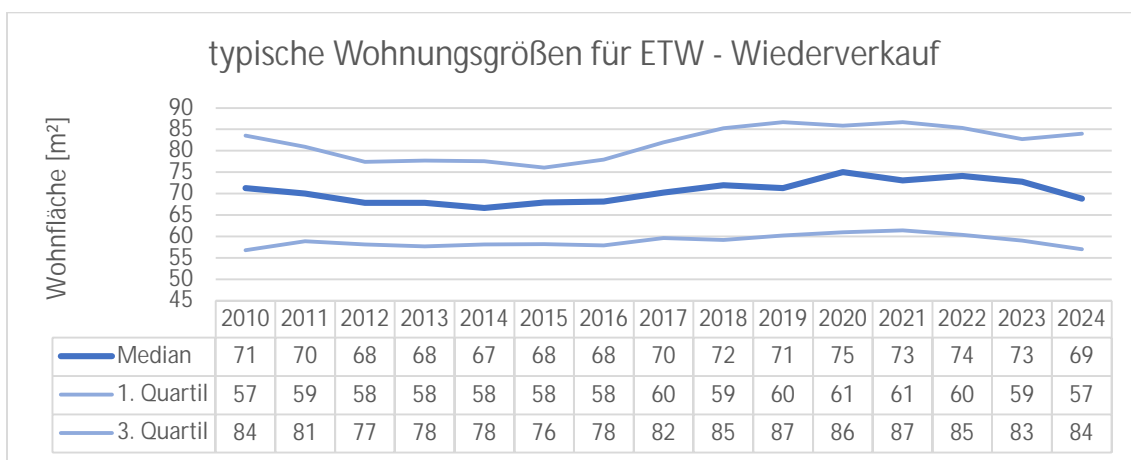


Abbildung 77: typische Wohnungsgrößen - Wiederverkauf

7.2.2 Erstverkauf

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

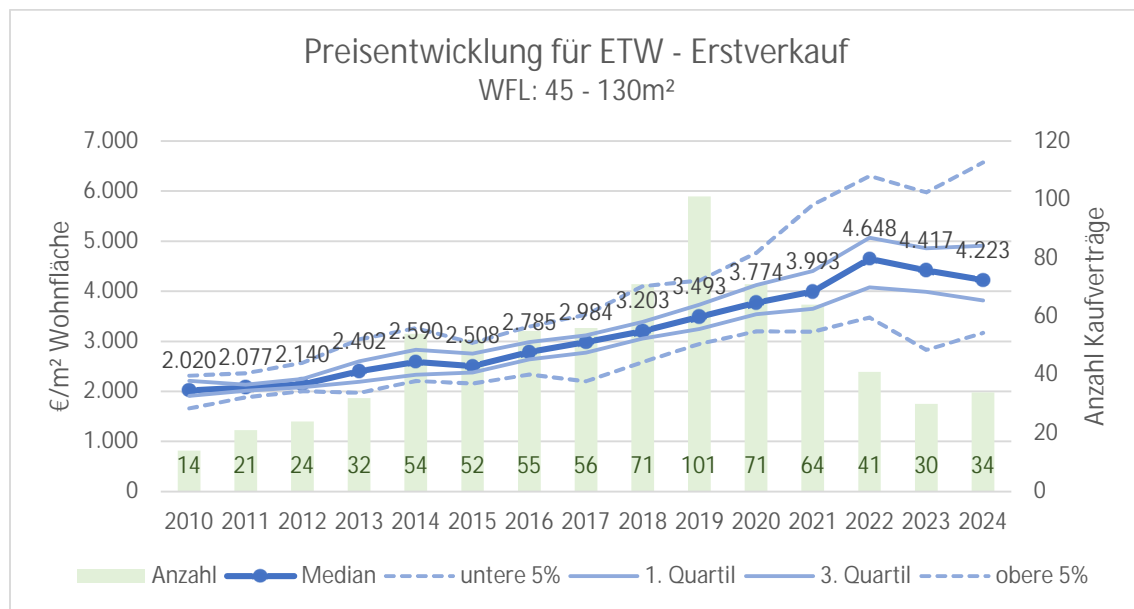


Abbildung 78: Preisentwicklung - Erstverkauf

| Jahr | Anzahl | Preisniveau [€/m² Wohnfläche] | | | | Median | Index | Baujahr (Median) |
|---------------------|--------|-------------------------------|--------------|------------|------------|--------|-------|------------------|
| | | Preisspanne | | | Obere 95 % | | | |
| | | Untere 5 % | Mittlere 50% | | | | | |
| | | | 1. Quartil | 3. Quartil | | | | |
| 2010 | 14 | 1.663 | 1.912 | 2.211 | 2.318 | 2.020 | 54 | 2010 |
| 2011 | 21 | 1.883 | 2.015 | 2.137 | 2.368 | 2.077 | 55 | 2011 |
| 2012 | 24 | 2.010 | 2.086 | 2.247 | 2.578 | 2.140 | 57 | 2012 |
| 2013 | 32 | 1.973 | 2.190 | 2.599 | 3.040 | 2.402 | 64 | 2013 |
| 2014 | 54 | 2.211 | 2.331 | 2.830 | 3.269 | 2.590 | 69 | 2014 |
| 2015 | 52 | 2.162 | 2.377 | 2.757 | 2.973 | 2.508 | 66 | 2015 |
| 2016 | 55 | 2.336 | 2.639 | 2.983 | 3.300 | 2.785 | 74 | 2016 |
| 2017 | 56 | 2.206 | 2.773 | 3.121 | 3.535 | 2.984 | 79 | 2017 |
| 2018 | 71 | 2.591 | 3.055 | 3.385 | 4.101 | 3.203 | 85 | 2018 |
| 2019 | 101 | 2.953 | 3.249 | 3.736 | 4.218 | 3.493 | 93 | 2019 |
| 2020 ²⁰ | 71 | 3.200 | 3.540 | 4.125 | 4.769 | 3.774 | 100 | 2020 |
| 2021 | 64 | 3.195 | 3.648 | 4.402 | 5.731 | 3.993 | 106 | 2021 |
| 2022 | 41 | 3.477 | 4.083 | 5.074 | 6.300 | 4.648 | 123 | 2022 |
| 2023 | 30 | 2.832 | 3.987 | 4.857 | 5.979 | 4.417 | 117 | 2023 |
| 2024 | 34 | 3.169 | 3.814 | 4.907 | 6.577 | 4.223 | 112 | 2024 |
| Veränderung zu 2023 | + 13% | + 12% | - 4% | + 1% | - 5% | - 4% | - | - |

²⁰ Basis der Indexreihe

Tabelle 25: Wertetabelle Wohnungseigentum, Erstverkauf

Indexreihe

Stichtag: 01.07.

Basis: 2020

Bezug: Preisniveau in Euro je Quadratmeter (Wohnfläche)

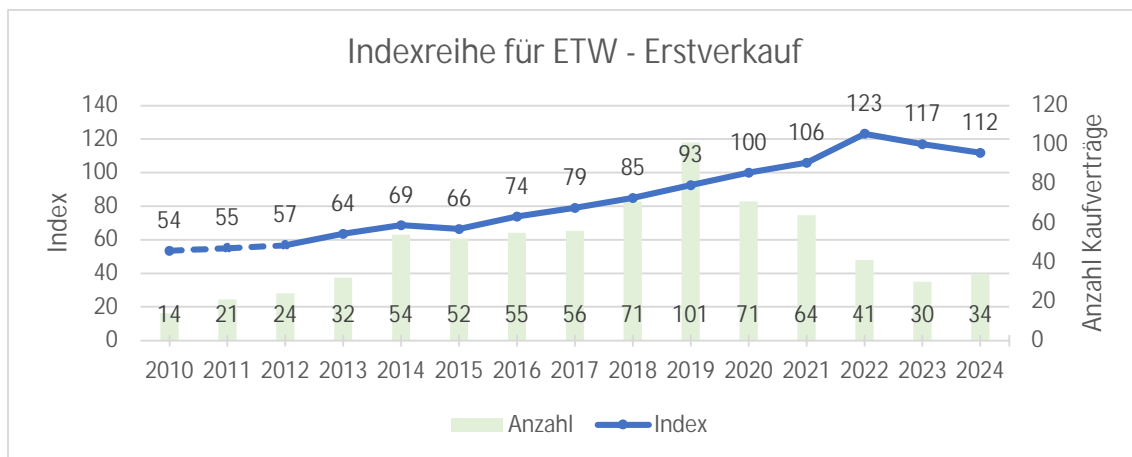


Abbildung 79: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf

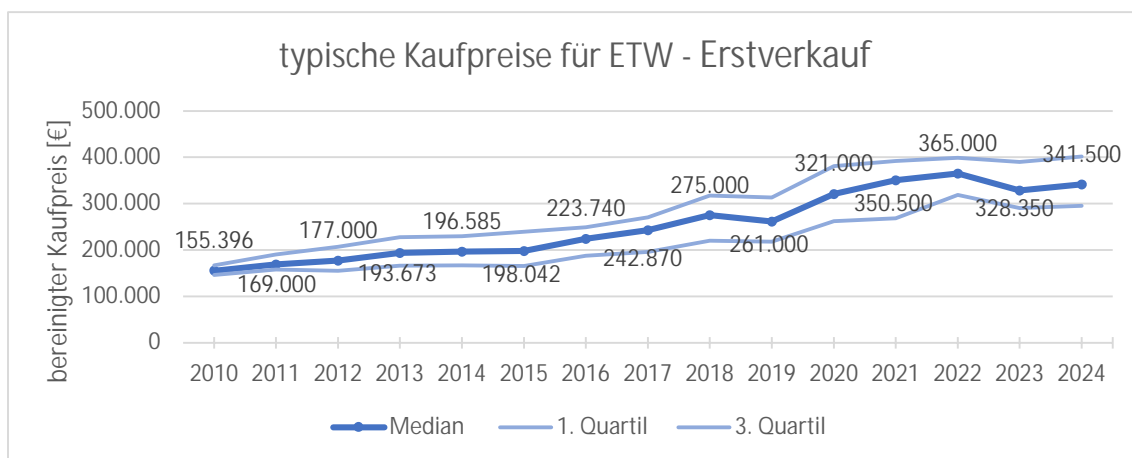


Abbildung 80: typische Kaufpreise für Wohnungen – Erstverkauf

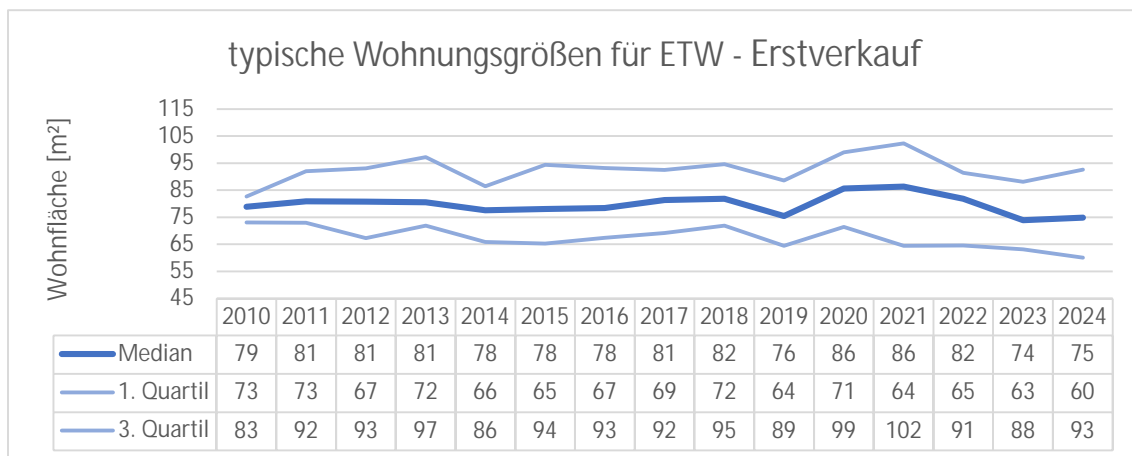


Abbildung 81: typische Wohnungsgrößen für Wohnungen - Erstverkauf

7.2.3 Grafische Gegenüberstellung von Erst- und Wiederverkauf

Hier sollen neugebaute und Bestandswohnungen hinsichtlich ihrer Preisentwicklung, ihrer Indexreihen sowie typischen Wohnungsgrößen gegenübergestellt werden. Die einzelnen Zahlenwerte sind in den Kapiteln 7.2.1 und 7.2.2 hinterlegt.

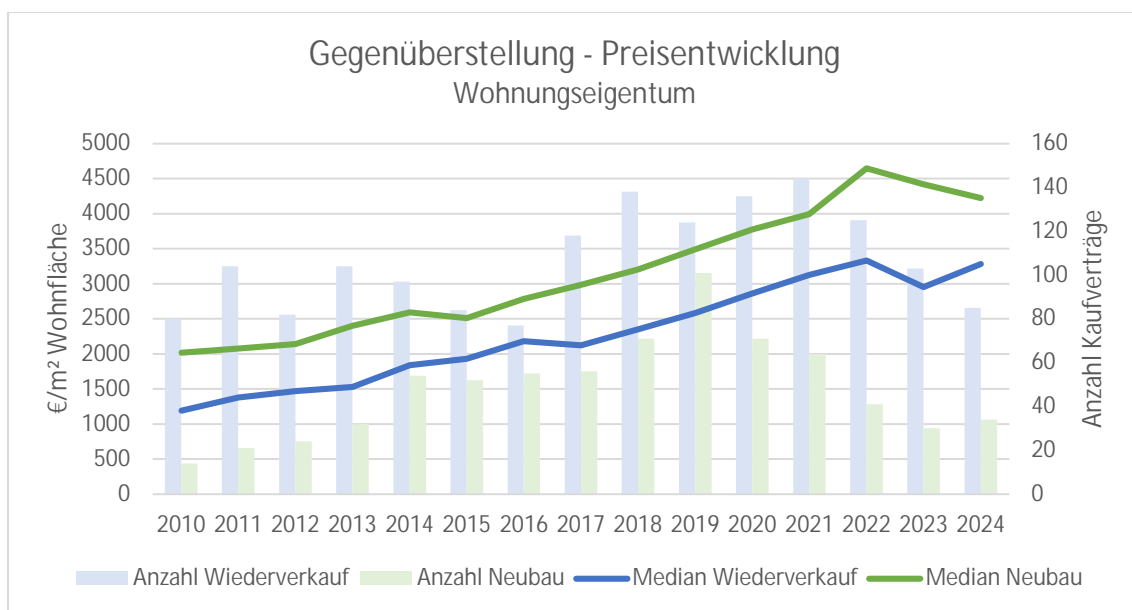


Abbildung 82: Gegenüberstellung Preisentwicklung – Wohnungseigentum

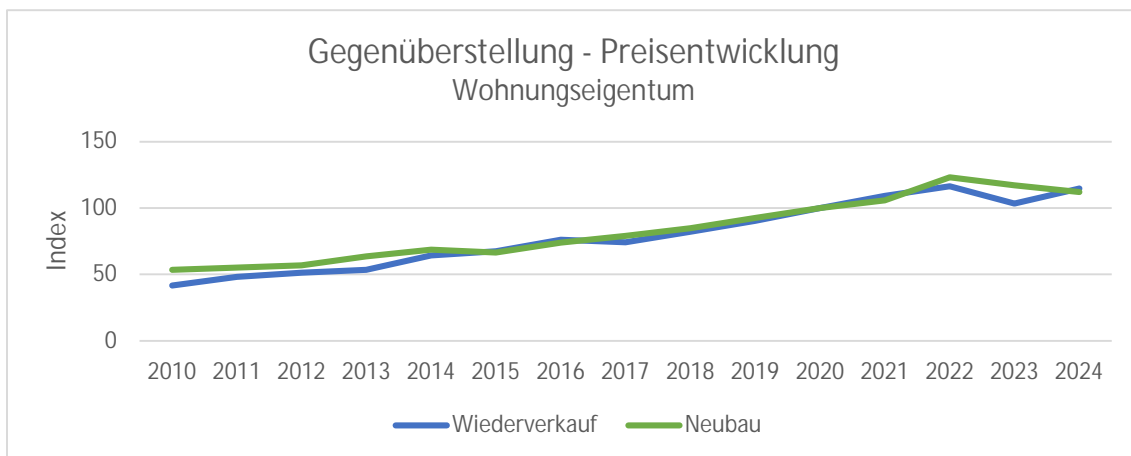


Abbildung 83: Gegenüberstellung Indexreihen – Wohnungseigentum

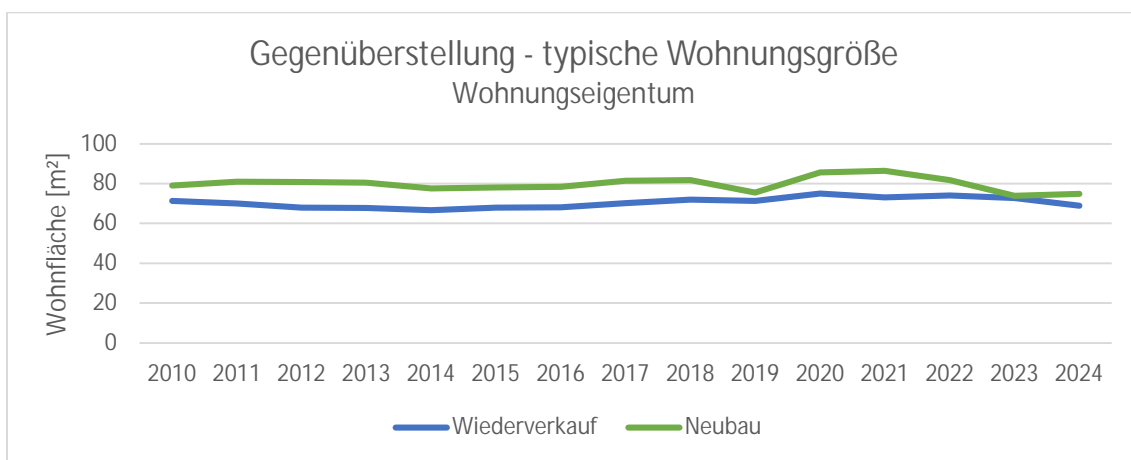


Abbildung 84: Gegenüberstellung typischer Wohnungsgrößen – Wohnungseigentum

8. Vergleichsfaktoren

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

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 85). Eine zusätzliche Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist erforderlich, wenn der Vergleichsfaktor die Marktlage nicht hinreichend berücksichtigt. Diese ist durch Zu- oder Abschläge vorzunehmen und zu begründen.

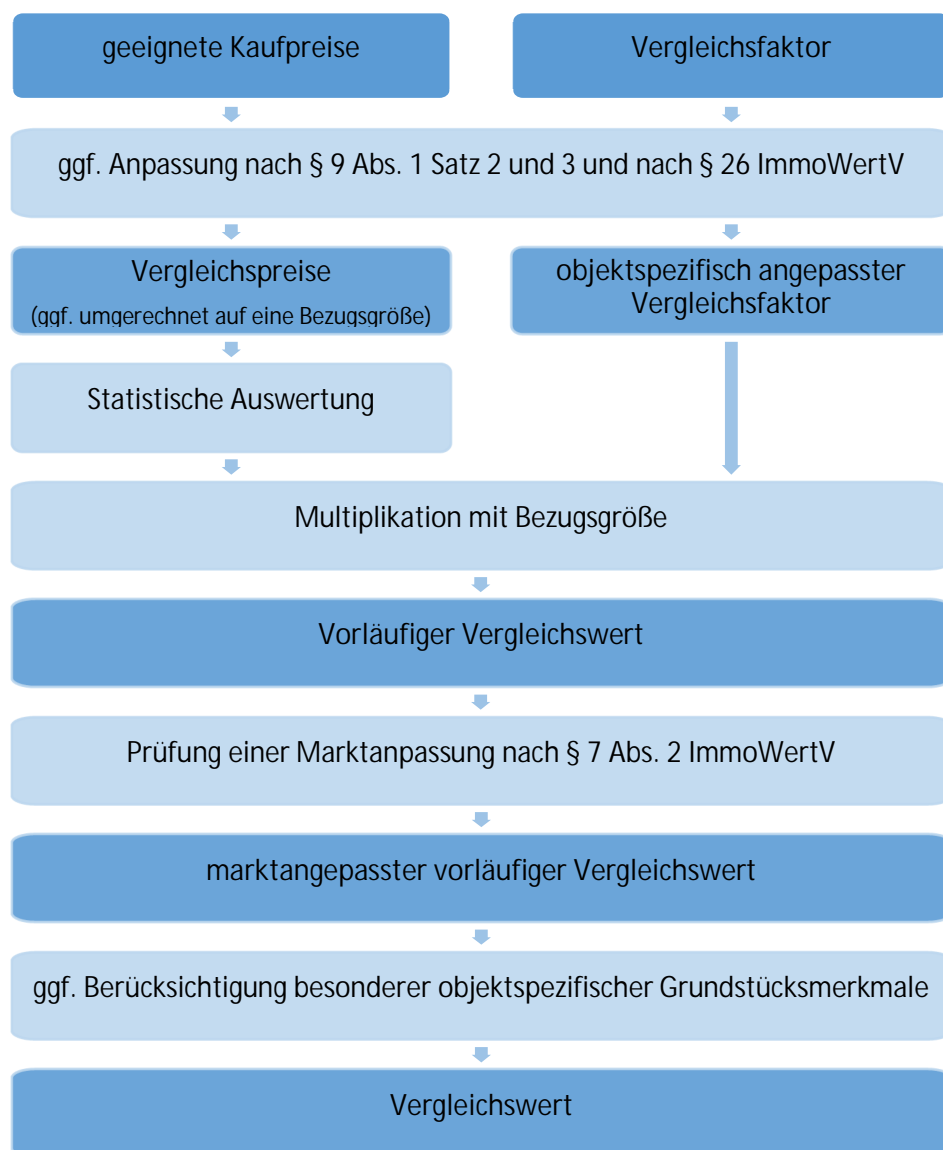


Abbildung 85 Ablaufschema Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertA

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

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

Da die Vergleichsfaktoren auf einer multiplen linearen Regressionsgleichung und damit mehrdimensionalen Schätzfunktion beruhen, handelt es sich bei den veröffentlichten Gebädefaktoren bereits um angepasste Vergleichsfaktoren (vgl. § 26 ImmoWertV). Das heißt die Anpassung an wertbeeinflussende Merkmale mit besonders signifikantem Einfluss ist bereits erfolgt. Besonders signifikant wird der Gebädefaktor von der Restnutzungsdauer, dem Bodenrichtwert, der Wohnfläche und der Gebäudestellung beeinflusst.

8.1 Beschreibung des Modells (§12 Abs. 6 ImmoWertV)

Die ausführliche Modellbeschreibung ist die Grundlage für eine modellkonforme Anwendung der ermittelten Wertdaten (§ 10 Abs. 1 ImmoWertV). Daneben wird sie herangezogen, um die Eignung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV) zu prüfen.

Rahmendaten

| | |
|--|--|
| <i>Stichtag</i> | 01.10.2024 |
| <i>Auswertungszeitraum</i> | 01.01.2024 – 30.06.2025 |
| <i>Räumlicher Bezug</i> | Landkreis Kelheim Bodenrichtwert (Stichtag: 01.01.2024) von 100 – 550 €/m ² Der Bodenrichtwert geht in die Regressionsgleichung als Lageparameter ein. Hinweis: Nicht gültig für den planungsrechtlichen Außenbereich (§ 35 BauGB) Nicht gültig für EFH/ZFH in ausgewiesenen Gewerbegebieten |
| <i>Teilmarkt und Selektionsparameter</i> | Ein- und Zweifamilienhäuser (mit Einliegerwohnung) Geeignete Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse Gebäudestellung: freistehend, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser Wohnfläche: 80 – 220 m ² Bis 2 Wohneinheiten Grundstücksgröße: 200 – 1.200 m ² Bodenwert: der Bodenwert ist im Preis je Quadratmeter Wohnfläche enthalten Typische Nebengebäude wie Garagen, Carports sind enthalten Frei von Rechten und Belastungen; außer DHH/REH: hier sind Wege- bzw. Leitungsrechte aufgrund gemeinsamer Erschließung des Gesamthauses zulässig Ohne erhebliche Bauschäden; Wohnhaus ist bewohnbar (auch wenn nicht mehr zeitgemäß) Restnutzungsdauer: 15 – 80 Jahre Baujahr oder fiktives Baujahr plus Gesamtnutzungsdauer abzüglich Jahr des Wertermittlungsstichtags Ermittlung des fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen (Zu Anlage 2, Tabelle a und Tabelle b, ImmoWertA, Anlage 2 ImmoWertV) Es konnten mehrere Einflüsse auf den Gebädefaktor nachgewiesen werden. Diese sind unter Werteeinflüssen genauer aufgeführt. Bei der Anwendung der Gebädefaktoren sind die Angaben der verwendeten Stichprobe sowie der Rahmendaten zu berücksichtigen. |

Datengrundlage

Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachter-
ausschusses für Grundstückswerte für den Landkreis
Kelheim
Es findet keine Besichtigung der Kauffälle vor Ort statt.
Datengrundlage:
Angaben im Kaufvertrag
Plausibilisierte Angaben aus Bauakte
Plausibilisierte Angaben aus Geoinformationssystem
Plausibilisierte Angabe aus Fragebögen
Plausibilisierte Erkenntnisse aus 360°-Straßenansichten

Tabelle 26 VF - EFH/ZFH Rahmendaten

Stichprobe

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses weist ausdrücklich darauf hin, dass das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe sowie der Rahmendaten 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.

Anzahl Kauffälle: 207

| | <i>Median</i> | <i>Minimum</i> | <i>1. Quartil</i> | <i>3. Quartil</i> | <i>Maximum</i> |
|---|---------------|----------------|-------------------|-------------------|----------------|
| <i>Baujahr</i> | 1975 | 1900 | 1962 | 2000 | 2026 |
| <i>Restnutzungsdauer [Jahre]</i> | 36 | 15 | 25 | 56 | 80 |
| <i>Bodenrichtwert [€/m²] Stichtag 01.01.2024</i> | 300 | 110 | 210 | 380 | 520 |
| <i>Bereinigter Kaufpreis [€]</i> | 410.000 | 144.000 | 331.000 | 530.000 | 839.000 |
| <i>Gebäudedefaktor [€/m²]</i> | 3.083 | 1.094 | 2.500 | 3.687 | 5.618 |
| <i>Grundstücksgröße [m²]</i> | 596 | 204 | 404 | 1981 | 1189 |
| <i>Standardstufe</i> | 2,5 | 1,4 | 2,1 | 3,2 | 4,4 |
| <i>Wohnfläche [m²]</i> | 139 | 80 | 120 | 159 | 220 |

Tabelle 27 VF – EFH/ZFH – Merkmalstabelle

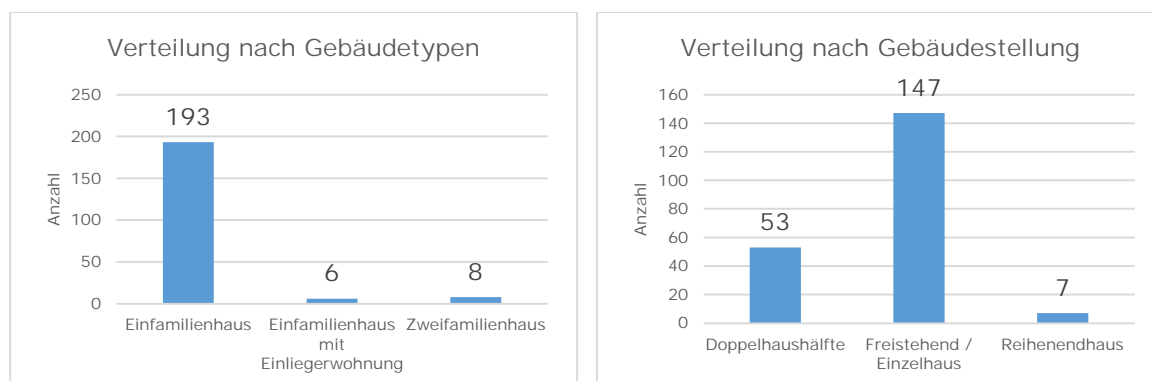


Abbildung 86 Anzahl der Kauffälle nach verschiedenen Kategorien

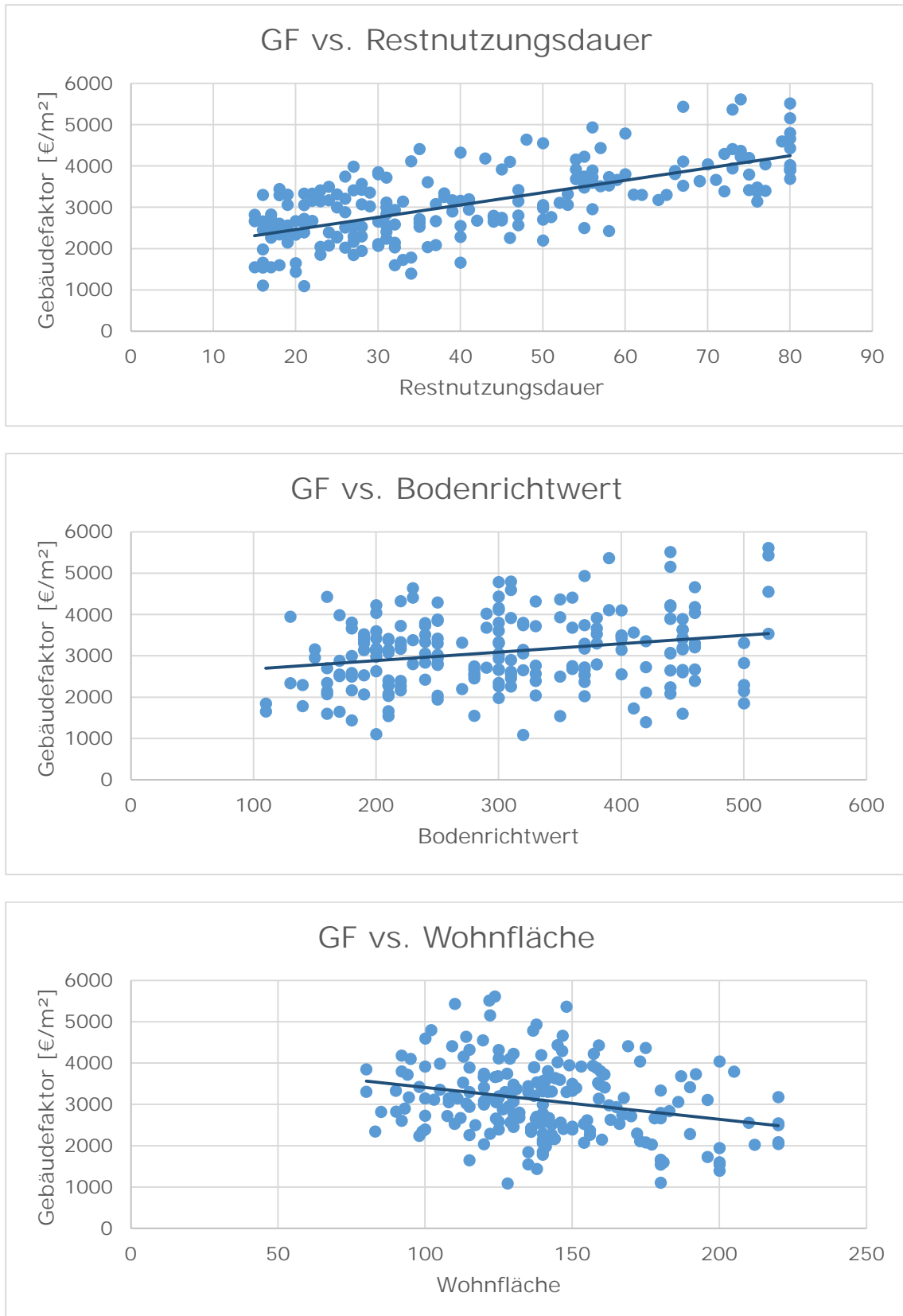


Abbildung 87 Streudiagramme – Gebäudedefaktor vs. Merkmal

Ermittlungsmethodik

Ermittlungs- und Auswertungsmethodik

| | |
|-----------------------------|---|
| <i>Grundsätzlich</i> | Gebäundefaktor in €/m ² Wohnfläche Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ |
| <i>Ausreißer</i> | Identifikation von Ausreißern mittels Boxplot-Methode und Entfernung dieser aus der Stichprobe |
| <i>Statistische Methode</i> | Analyse der Stichprobe mittels statistischer Methoden Untersuchung der Gebäundefaktoren auf signifikante Abhängigkeiten, mehrere Werteeinflüsse werden festgestellt (vgl. Abbildung 87 Streudiagramme) werden festgestellt ➔ Multiple, lineare Regression |
| <i>Verwendetes Programm</i> | Microsoft - Excel |

Tabelle 28 VF – EFH/ZFH – Ermittlungs- und Auswertungsmethodik

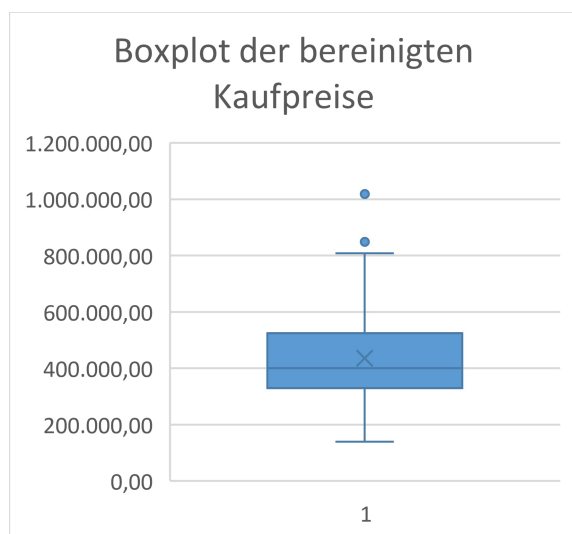


Abbildung 88 Boxplot zur Ausreißerdetektion

Parameter und Bezugseinheiten

| <i>Parameter und Bezugseinheiten</i> | |
|---|--|
| <i>Bezugseinheit</i> | Gebäundefaktor in €/m ² Wohnfläche |
| | Rechenvorschrift: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$ |
| <i>Wohnfläche [m²]</i> | Nach Möglichkeit Ermittlung der Wohnfläche nach der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV – 25.11.2003) bzw. II. Berechnungsverordnung – ohne 10% Abschlag (§44 Abs. 3, 2. BV) bzw. plausibilisierte Angaben aus Fragebögen falls Wohnflächenberechnung aus Bauakte nicht vorliegt |
| <i>Bereinigter Kaufpreis [€]</i> | Kaufpreisbereinigung um Inventar/ bewegliche Gegenstände sowie boGs soweit bekannt |
| <i>Baujahr</i> | Baujahr bzw. fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Modernisierungsmaßnahmen (Zu Anlage 2, II. und Anlage II, Tabelle b, ImmoWertA, Anlage 2 ImmoWertV) |
| <i>Gesamtnutzungsdauer (GND)</i> | 80 Jahre gemäß Anlage 1 ImmoWertV |
| <i>Restnutzungsdauer</i> | Rechenvorschrift: <i>Baujahr (fiktiv) + GND – Stichtagsjahr</i> Restnutzungsdauer unter Einbeziehung der Modernisierungsmaßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder Nutzungsverhältnissen bewirken (§4 (3) und Anlage 2 ImmoWertV sowie zu Anlage 2 ImmoWertA) |
| <i>Gebäudestellung</i> | Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none"> - Freistehend - Doppelhaushälfte oder Reihenendhaus - Reihenmittelhaus |
| <i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</i> | Es wurden Kaufpreise ohne boGs herangezogen bzw. um diese bereinigt, sofern deren Wert bekannt ist. |
| <i>Bodenwert</i> | Der Bodenwert ist im Gebäundefaktor enthalten. |
| <i>Bodenrichtwert</i> | Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 |

Tabelle 29 VF – EFH/ZFH – Parameter und Bezugseinheiten

8.2 Darstellung der Ergebnisse

Regressionsgleichung

Der Gültigkeitsbereich für das Ergebnis ergibt sich aus der Stichprobe sowie den Rahmendaten aus der Beschreibung des Modells.

Das Bewertungsobjekt ist auf seine Übereinstimmung mit dieser zu prüfen. Sobald ein Merkmal außerhalb der angegebenen Stichprobengrenze liegt, darf die Gleichung nicht angewendet werden.

Hinweis:

Bei der Berechnung sind sämtliche angegebenen Nachkommastellen zu verwenden. Das Ergebnis ist anschließend sinnvoll zu runden sowie sachverständig zu würdigen.

Objektbezogener Gebädefaktor:

$$GF_{\text{objektbezogen}} = \begin{aligned} &+ 2,030 * \text{Bodenrichtwert} \\ &+ 32,014 * \text{Restnutzungsdauer} \\ &- 9,429 * \text{Wohnfläche} \\ &+ 2584,523 \end{aligned}$$

Nur wenn das Gebäude eine DHH oder ein REH ist:
- 337,764

Vertrauensintervall – objektbezogener Gebädefaktor

$$GF_{\text{unter Grenze}} = \begin{aligned} &+ 1,291 * \text{Bodenrichtwert} \\ &+ 28,169 * \text{Restnutzungsdauer} \\ &- 11,914 * \text{Wohnfläche} \\ &+ 1917,326 \end{aligned}$$

Nur wenn das Gebäude eine DHH oder ein REH ist:
- 513,140

$$EGF_{\text{obere Grenze}} = \begin{aligned} &+ 2,769 * \text{Bodenrichtwert} \\ &+ 35,858 * \text{Restnutzungsdauer} \\ &- 6,943 * \text{Wohnfläche} \\ &+ 3251,719 \end{aligned}$$

Nur wenn das Gebäude eine DHH oder ein REH ist:
- 162,387

Sollte das zu bewertende Objekt ein Reihenmittelhaus sein, ist mit der Formel für DHH und REH zu rechnen, wobei beim Endergebnis ein Abschlag von 5% vorgenommen werden soll.

Hinweis:

Bei der Berechnung und Verwendung der objektbezogenen Gebädefaktoren ist auf das ihnen zugrundeliegende Modell zu achten (Modellkonformität § 10 ImmoWertV), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Weicht das Bewertungsobjekt von den mittleren Werten der Merkmale ab, wird eine sachverständige Würdigung der errechneten angepassten Werte empfohlen. Außerhalb der Stichprobengrenzen hat die Gleichung keine Gültigkeit. Die nicht vom objektbezogenen Gebädefaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vertrauensintervall:

Das Vertrauensintervall beschreibt den Bereich in dem die Erwartungswerte der Regressionskoeffizienten mit einer Wahrscheinlichkeit von 95% liegen werden. Daraus ergeben sich für den Gebädefaktor die obere und untere Grenze des Vertrauensintervalls (vgl. o. g. Funktionen). Ein Gebädefaktor, der innerhalb dieses Intervalls liegt wäre sachgerecht, auch wenn er vom Erwartungswert abweicht. Das Vertrauensintervall ist abhängig von der Qualität der Stichprobe und von den Unsicherheiten innerhalb des betreffenden räumlichen und sachlichen Teilmarktes.

Stichtag:

Die Regressionsgleichung ist insbesondere nur für Bewertungsstichtage des Jahres 2024 sowie des 1. Halbjahr 2025 gültig.

Qualitätsangaben und statistische Kenngrößen

| | | |
|-----------------------------------|--------------|--------------------|
| Standardabweichung | S | 545 |
| Bestimmtheitsmaß | R^2 | 62,4% |
| Adjustiertes Bestimmtheitsmaß | $R^2_{adj.}$ | 61,5% |
| Anzahl ausgewerteter Kaufverträge | | 207 |
| Signifikanzniveau | | 0,95 ²¹ |

²¹ Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

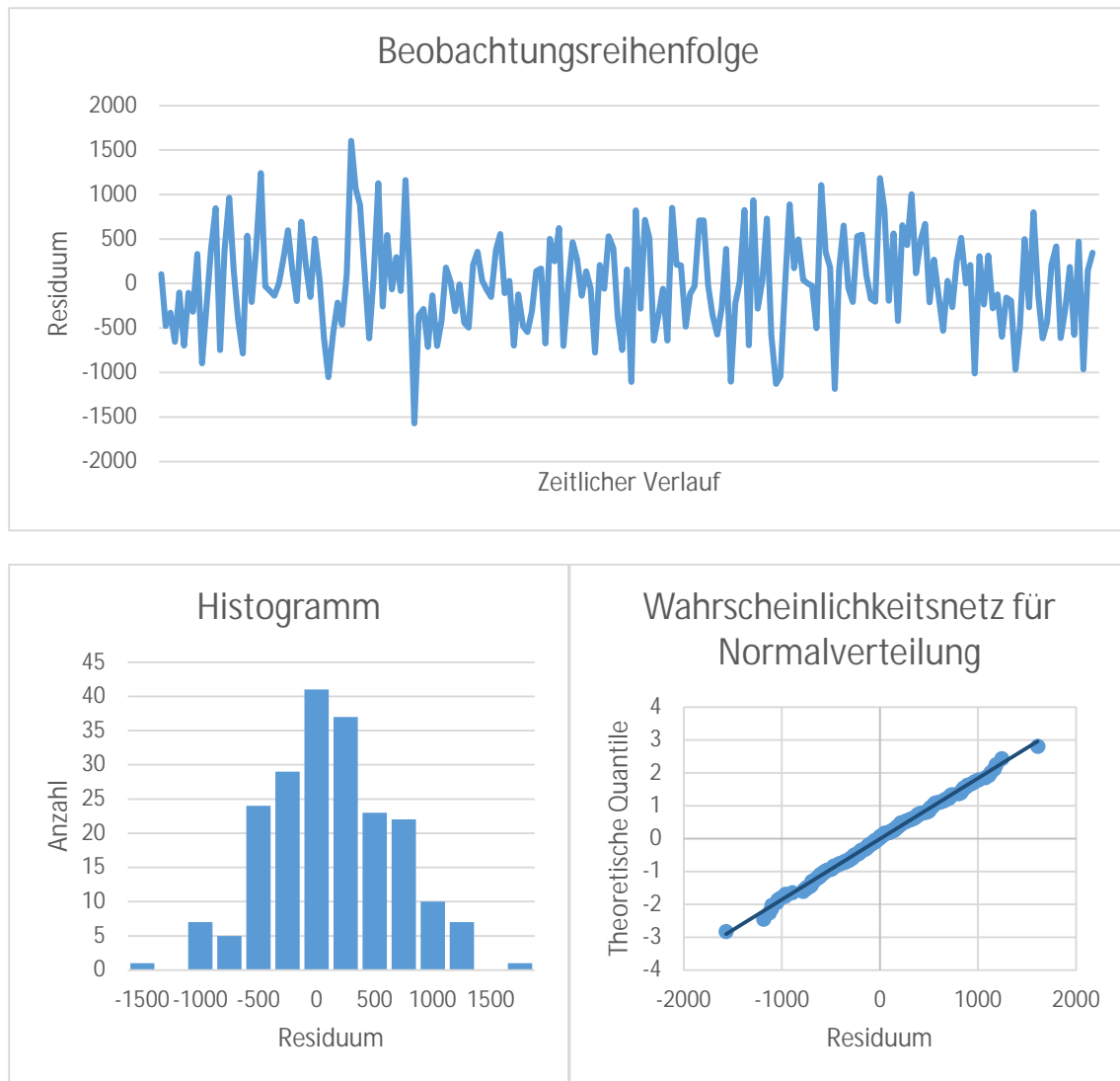


Abbildung 89 Residuendiagramme – Regressionsgleichung GF

Einflussgrößen und ihre Effekte

Der Gutachterausschuss hat untersucht, welche Merkmale den Gebädefaktor beeinflussen und damit die Streuung des Gebädefaktors erklären. Die folgenden Abhängigkeiten konnten festgestellt werden. Es folgt zunächst eine Einordnung nach der Größe des Einflusses.

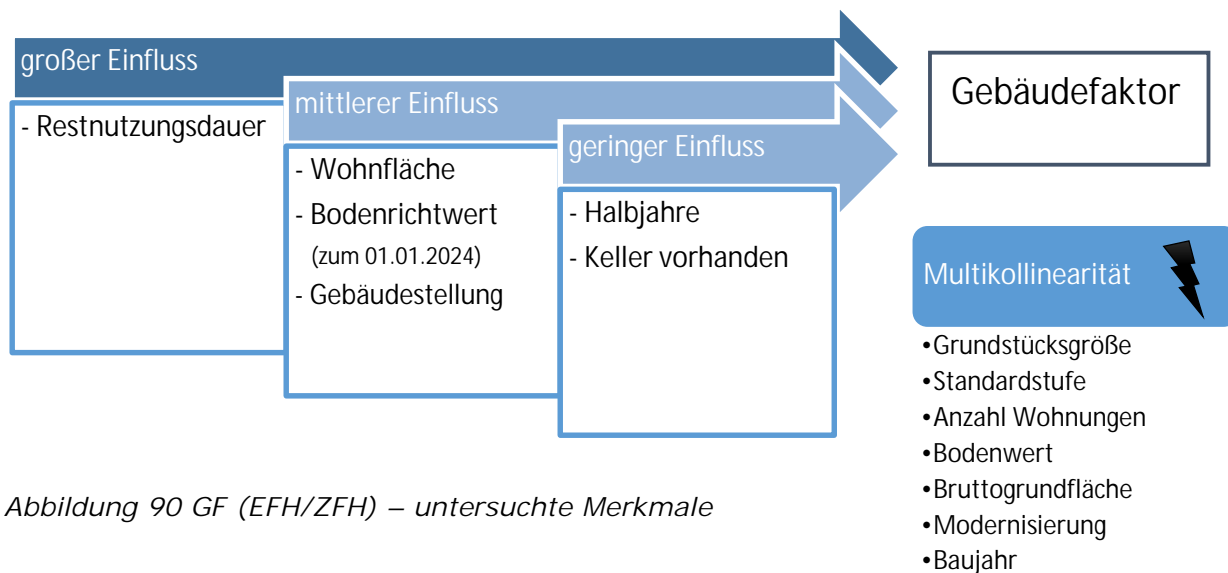


Abbildung 90 GF (EFH/ZFH) – untersuchte Merkmale

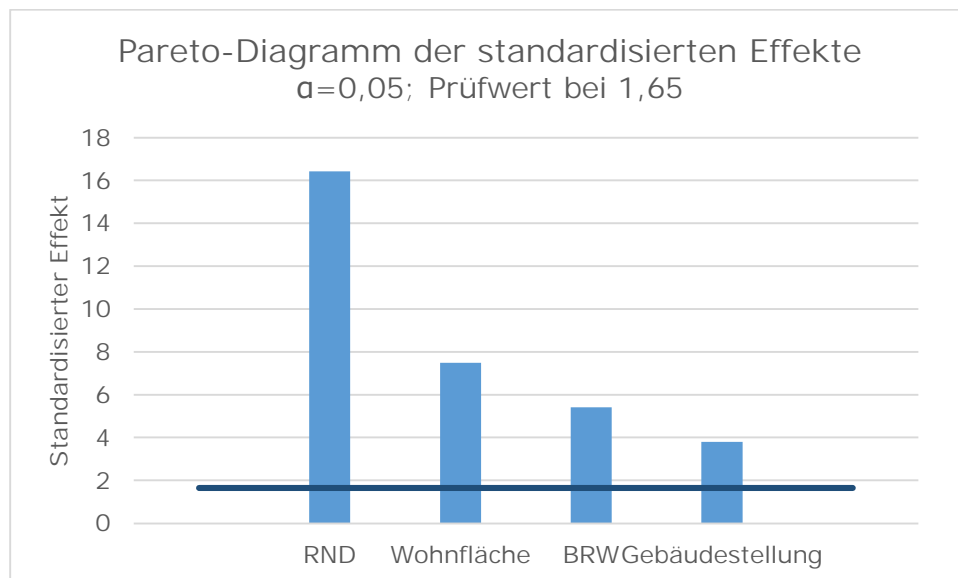


Abbildung 91 Pareto-Diagramm

Beispiel - Anwendung der Regressionsgleichung

| Parameter | Bewertungsobjekt | Modellkonform + Übereinstimmung mit Stichprobe |
|-------------------------------|----------------------|---|
| <i>Bewertungszeitpunkt</i> | | |
| <i>Stichtag</i> | 01.02.2025 | ✓ |
| <i>Wohngebäude</i> | | |
| <i>Gebäudetyp</i> | Einfamilienhaus | ✓ |
| <i>Gebäudestellung</i> | Doppelhaushälfte | ✓ |
| <i>Ursprüngliches Baujahr</i> | 1990 | ✓ |
| <i>Gebäudealter</i> | 35 Jahre | ✓ |
| <i>Modernisierungspunkte</i> | 7 | ✓ |
| <i>RND</i> | 48 Jahre | ✓ |
| <i>Standardstufe</i> | 3,5 | ✓ |
| <i>Wohneinheiten</i> | 1 | ✓ |
| <i>Wohnfläche</i> | 120 m ² | ✓ |
| <i>Grundstück</i> | | |
| <i>Im Landkreis Kelheim</i> | ja | ✓ |
| <i>Grundstücksgröße</i> | 800 | ✓ |
| <i>Bodenrichtwert</i> | 270 €/m ² | ✓ |
| <i>zum 01.01.2024</i> | | |
| <i>Nebengebäude</i> | | |
| <i>Nebengebäude</i> | Carport | ✓ |

Tabelle 30 Beispielbewertungsobjekt

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

Zur Interpretation der Lage innerhalb der Stichprobe können die Median-, Quartilswerte sowie minimaler und maximaler Wert herangezogen werden. Grundsätzlich ist die Streuung der Regressionsgleichung an den Stichprobenrändern größer als bei mittigen Merkmalen.

Das Ergebnis ist sachverständig zu würdigen. Die nicht vom bezogenen Gebädefaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) zu berücksichtigen.

Rechnung:

$$\begin{aligned} GF_{\text{objektbezogen}} = & + 2,030 * \text{Bodenrichtwert} \\ & + 32,014 * \text{Restnutzungsdauer} \\ & - 9,429 * \text{Wohnfläche} \\ & + 2584,523 \end{aligned}$$

Nur wenn das Gebäude eine DHH oder ein REH ist:
- 337,764

$$\begin{aligned} = & + 2,030 * 270 \\ & + 32,014 * 48 \\ & - 9,429 * 120 \\ & + 2584,523 \\ & - 337,764 \end{aligned}$$

$$= 3200,- \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} GF_{\text{unter Grenze}} = & + 1,291 * 270 \\ & + 28,169 * 48 \\ & - 11,914 * 120 \\ & + 1917,326 \\ & - 513,140 \end{aligned}$$

$$= 1675,- \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} EGF_{\text{obere Grenze}} = & + 2,769 * 270 \\ & + 35,858 * 48 \\ & - 6,943 * 120 \\ & + 3251,719 \\ & - 162,387 \end{aligned}$$

$$= 4725,- \text{ €/m}^2$$

Rechenendergebnis:

$$GF_{\text{objektbezogen}} : \quad \underline{3.200 \text{ €/m}^2}$$

Vertrauensintervall: 1.680 €/m² - 4.730 €/m²

8.3 Steuerliche Bewertung

Bei Fragen zur steuerlichen Bewertung und zur Anwendung der Wertdaten in der steuerlichen Bewertung wenden Sie sich an das zuständige Finanzamt. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann dazu keine Auskünfte erteilen.

Bei Rückfragen zur Modellbeschreibung und modellkonformen Anwendung stehen wir Ihnen natürlich zur Verfügung.

Hinweise vom Finanzamt in Zusammenarbeit mit dem LfSt²²

Bezugsstichtag: 01.10.2024

Das Finanzamt Kelheim verwendet die Vergleichsfaktoren nach den Vorgaben des BewG regelmäßig erst für Bewertungsstichtage ab dem Bezugsstichtag (hier: 01.10.2024) nach § 12 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV an. Für die steuerliche Bewertung wird der Vergleichsfaktor auf den Bezugsstichtag 01.10.2024 für alle Bewertungsstichtage der darauffolgenden drei Jahre angewendet. Eine weitere zeitliche Anpassung findet nicht statt. Der Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 wird als reines Lagekriterium berücksichtigt; d.h. auch wenn die Daten für einen Stichtag ab 2026, für den dann ein Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2026 ermittelt wurde, angewendet werden, muss weiterhin der Bodenrichtwert 01.01.2024 in der Gleichung verwendet werden.

²² Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim übernimmt keine Verantwortung über die hier aufgeführten Hinweise. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses kann zur steuerlichen Bewertung keine Auskünfte erteilen.

Statistische Kenngrößen

Bestimmtheitsmaß R^2

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

Korrelation

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

Median (Zentralwert)

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

Mittelwert (arithmetisches Mittel)

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

Multikollinearität

Ein Problem der Regressionsanalyse. Es liegt vor, wenn zwei oder mehr erklärende Variablen eine sehr starke Korrelation miteinander haben. Mit zunehmender Multikollinearität wird das Verfahren zur Schätzung der Regressionskoeffizienten instabil und Aussagen zur Schätzung der Regressionskoeffizienten zunehmend ungenau. Die Modellinterpretation ist nicht mehr eindeutig.²³

²³ <https://de.wikipedia.org/wiki/Multikollinearit%C3%A4t> [10.06.2025]

Perzentile

- Statistische Größe, die die Lage eines Wertes innerhalb einer der Größe nach geordneten Stichprobe (=Datensatz der Auswertung) angibt
- hier:

| | |
|----------------|---|
| 0,05 Perzentil | 5% der Werte der Stichprobe sind kleiner oder gleich dem 0,05 Perzentil; 95 % der Werte der Stichprobe sind größer oder gleich dem 0,05 Perzentil |
| 0,95 Perzentil | 95% der Werte der Stichprobe sind kleiner oder gleich dem 0,95 Perzentil; 5% der Werte der Stichprobe sind gleich oder größer dem 0,95 Perzentil |

Quartile

statistische Größe, die eine der Größe nach geordnete Stichprobe (= Datensatz der Auswertung) in vier nach Anzahl gleich große Bereiche teilt:

- | | |
|------------|---|
| 1. Quartil | 25% der Werte sind kleiner oder gleich dem 1. Quartil 75% der Werte sind größer oder gleich dem 1. Quartil |
| 2. Quartil | = Median 50% der Werte sind kleiner oder gleich dem 2. Quartil 50% der Werte sind größer oder gleich dem 2. Quartil |
| 3. Quartil | 75% der Werte sind kleiner oder gleich dem 3. Quartil 25% der Werte sind größer oder gleich dem 3. Quartil |
| 4. Quartil | = Maximum 100% der Werte sind kleiner oder gleich dem 4. Quartil |

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

Residuum

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

Standardfehler:

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

Hinweis: Die Begrifflichkeiten können hier nur oberflächlich angeschnitten werden. Für ein tieferes Verständnis, detailliertere Beispiele, Darstellungen und Erläuterungen empfehlen wir statistische Fachliteratur bzw. Fachbeiträge im Internet.

Quellen-, Bild- und Kartennachweise

Quellen

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Statistik kommunal 2024

Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2025

Beiträge zur Statistik Bayerns, Bestellnr. A182AB 202400

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043

Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim

Titelbild

Adobe Stock © focus finder

Kartendarstellungen

Eigene Gestaltung mit folgenden Basisdaten

WMS basemap.de © basemap.de/ BKG 02 2023

Web Raster

ATKIS® Basis-DLM Bayerische Vermessungsverwaltung
(Open Data)

Lizenz: [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)