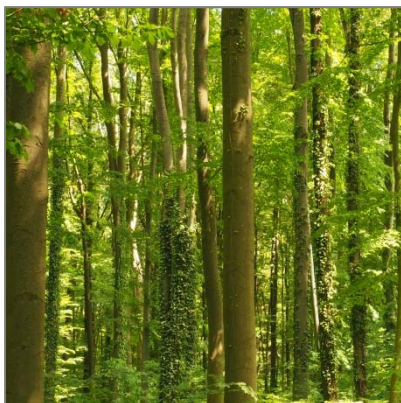
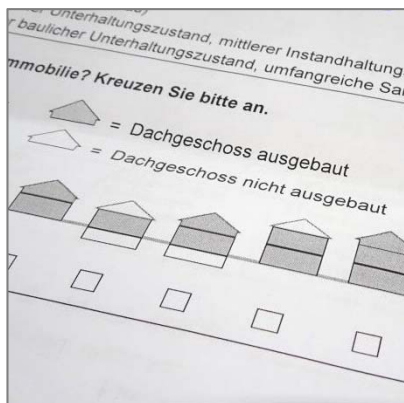


# Immobilienmarktbericht 2017

## für den Landkreis Kelheim



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
im Landkreis Kelheim**

gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de



## Impressum

**Herausgeber:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Kelheim

**Konzeption:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim Landratsamt Kelheim  
Donaupark 12  
93309 Kelheim

Frau Elisabeth Schweizer  
B. Sc. (TU)

Telefon: 09441/207-4262

Fax: 09441/207-4050

E-Mail: [gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de](mailto:gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de)

**Ausgabe:** 06/2018

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

Irrtum vorbehalten.

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

Sie haben den ersten Grundstücks- und Immobilienmarktbericht eigens für den Landkreis Kelheim vor sich. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses freut sich, Ihnen dieses Nachschlagewerk zur Verfügung stellen zu können.

In den nächsten Jahren sollen weitere Auswertungen folgen und die Strukturen wachsen.

Mit diesem Marktbericht möchten wir nicht nur Sachverständigen sondern auch jedem einzelnen Bürger verlässliche Daten zu unserem lokalen Grundstücks- und Immobilienmarkt zur Verfügung stellen und damit dem Wunsch nach mehr Transparenz am Marktgeschehen nachkommen. Informationen über den Wert von Grund und Boden sollen jedem zugänglich sein.

Dieser Bericht gibt einen Überblick über die Verkaufszahlen und Umsatzentwicklungen am Grundstücksmarkt. Daneben werden Preise abgeleitet, deren Entwicklung dargestellt sowie für einzelne Teilmärkte Indexreihen ermittelt.

Weitere wertermittlungsrelevante Faktoren wie Sachwertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze werden in Zukunft voraussichtlich getrennt von diesem Marktbericht veröffentlicht.

Dieser Marktbericht steht Ihnen auf der Landkreishomepage kostenfrei zur Verfügung.

Martin Neumeyer

Konrad Schwendner

Landrat des Landkreises Kelheim

Vorsitzender des Gutachterausschusses

## Inhaltsverzeichnis

Impressum.....	1
Abkürzungsverzeichnis.....	4
Begriffserklärungen .....	4
Vorbemerkung.....	5
1. Der Gutachterausschuss .....	6
2. Der Landkreis Kelheim .....	7
3. Umsätze .....	12
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick .....	12
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten.....	13
4. Unbebaute Grundstücke .....	16
4.1 Umsatz – baureifes Land .....	16
4.2 Wohnbauflächen – Zentren .....	19
4.3 Wohnbauflächen – übriger Landkreis .....	21
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	24
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	24
5.2 Ackerland .....	28
5.3 Grünland .....	31
5.4 Forst (mit Bestockung).....	32
6. Bebaute Flächen.....	36
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke .....	36
6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	39
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	41
6.4 Gegenüberstellung: freist. EFH/ZFH vs. DHH/RH/REH .....	44
7. Wohnungseigentum .....	46
7.1 Umsatz - Wohnungseigentum .....	46
7.2 Eigentumswohnungen .....	48
8. Indexreihen.....	52
8.1 Wohnbauflächen.....	52
8.2 Ackerland .....	54
8.3 Wohn- und Teileigentum.....	55
Quellen und Bildnachweise .....	57

## Abkürzungsverzeichnis

BPI	Baupreisindex für Wohngebäude
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m <sup>2</sup>
MFH	Mehrfamilienhaus
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
VPI	Verbraucherpreisindex
WFL	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

## Begriffserklärungen

erschließungskostenbeitragsfrei Die Erschließungsbeiträge nach BauGB, KAG (z.B. Kanal, Entwässerung, ...) sind im Kaufpreis enthalten.

Median Der Median ist in einer Auflistung von Werten, die der Größe nach sortiert sind, der Wert, der an der mittleren Stelle steht.

z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15  
Median = 4

Der Median ist ein Maß in der Statistik. Er ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besonders für nicht normalverteilte Werte.

Mittelwert Das arithmetische Mittel (hier Mittelwert) ist die Summe der Werte geteilt durch die Anzahl der Werte und entspricht dem Durchschnitt.

z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15  
Mittelwert = 5,3

Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.

## **Vorbemerkung**

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

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

Für die weiterführenden Untersuchungen (Kap. 4 bis Kap. 9) wurden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

### **Hinweis zu Median und abgeleiteten Quadratmeterpreisen:**

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

Aufgrund der Verteilung der Kaufverträge empfiehlt die Geschäftsstelle die Verwendung des Medians. Dieser ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besser für die nicht normalverteilten Quadratmeterpreise der entsprechenden Kaufverträge.

## **1. Der Gutachterausschuss**

Der Gutachterausschuss setzt sich im Landkreis Kelheim als neutrales Fachgremium aus 12 Sachverständigen des Landratsamtes, des Finanz- und Vermessungsamtes sowie der freien Wirtschaft zusammen.

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

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

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

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

## 2. Der Landkreis Kelheim

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

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

Die Fläche des Landkreises beläuft sich auf 1.066,90 Quadratkilometer, deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 1 entnommen werden können. Mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 112 Einwohnern pro Quadratkilometer wird der Landkreis von rund 119.969<sup>1</sup> Einwohnern besiedelt (Stand 31.12.2016).

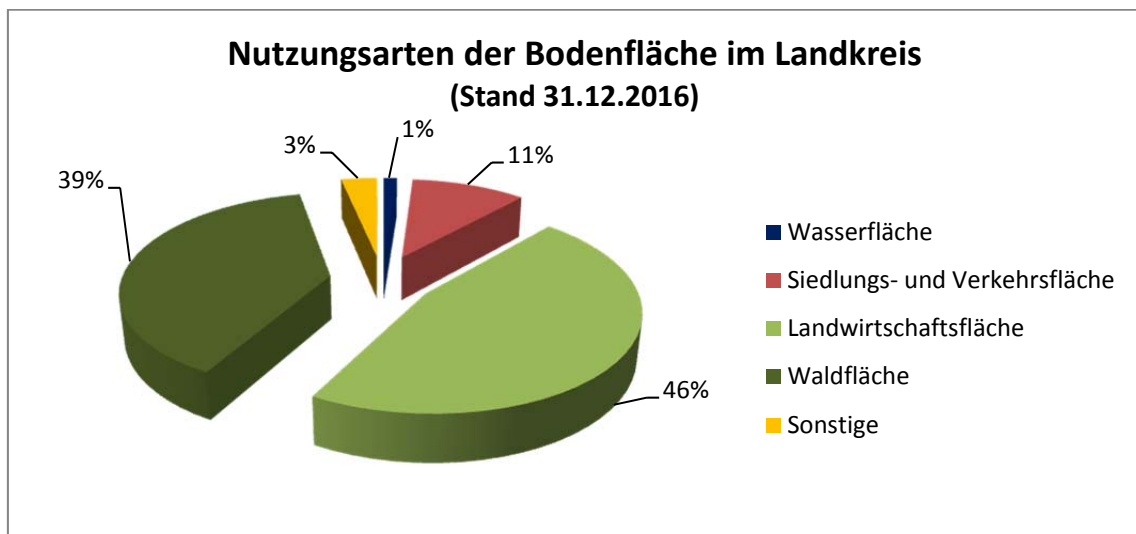


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Landkreis Kelheim

<sup>1</sup> <https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?language=de&sequenz=TabelleErgebnis&selectionname=12411-005r> (15.01.2018)





Abbildung 2: Der Landkreis Kelheim, Gemeinden

## Wirtschaft:

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

## Allgemeine Wirtschaftslage:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz	37.344 <sup>2</sup> (Stand: 30.06.2016)
Arbeitslosenquote 2017	2,6 % <sup>3</sup>

## Allgemeine Indikatoren:

Die folgende Abbildung gibt die Entwicklung des Verbraucher- sowie des Baupreisindex für Wohngebäude (Basis jeweils 2010 = 100,0) der letzten zehn Jahre wieder. Dabei sind die Baupreise für Wohngebäude seit 2010 im Vergleich zu den Verbraucherpreisen stärker angestiegen.

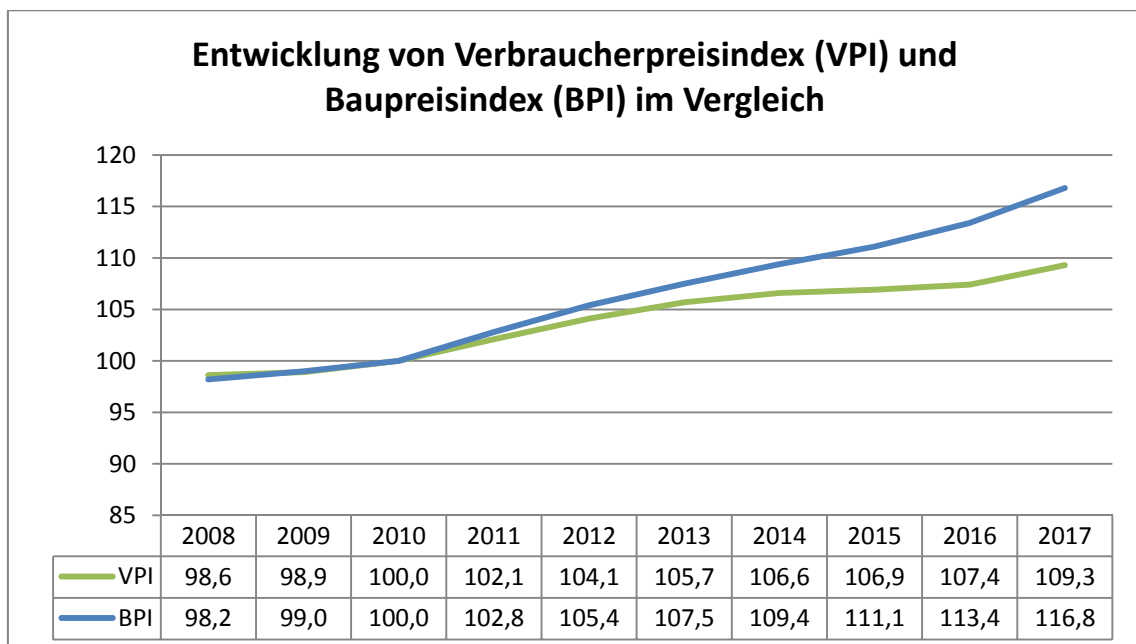


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2008 bis 2017<sup>45</sup>

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017, Landkreis Kelheim

<sup>3</sup> <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Kelheim-Nav.html> (05.06.2018)

<sup>4</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018, Verbraucherpreisindizes für Deutschland

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018, Preisindizes für die Bauwirtschaft

## Demographische Entwicklung im Landkreis:

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2016 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2015 bis 2035 aufgestellt.

Der Landkreis Kelheim ist ein Zuzugslandkreis, es wird eine Bevölkerungszunahme um 9,1% von 118.965 Einwohnern (2015) auf ca. 129.800 (2035) erwartet. Im Vergleich dazu, wird für den gesamten Regierungsbezirk Niederbayern ein Anstieg der Bevölkerung um 4,8% vorausgesagt. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt Kelheim an dritter Stelle, nach der kreisfreien Stadt Landshut (13,8%) und dem Landkreis Landshut (10,6%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 42,5 Jahren (2015) auf 46,1 Jahre (2035) erwartet. Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2015 und prognostiziert für 2035.<sup>6</sup>

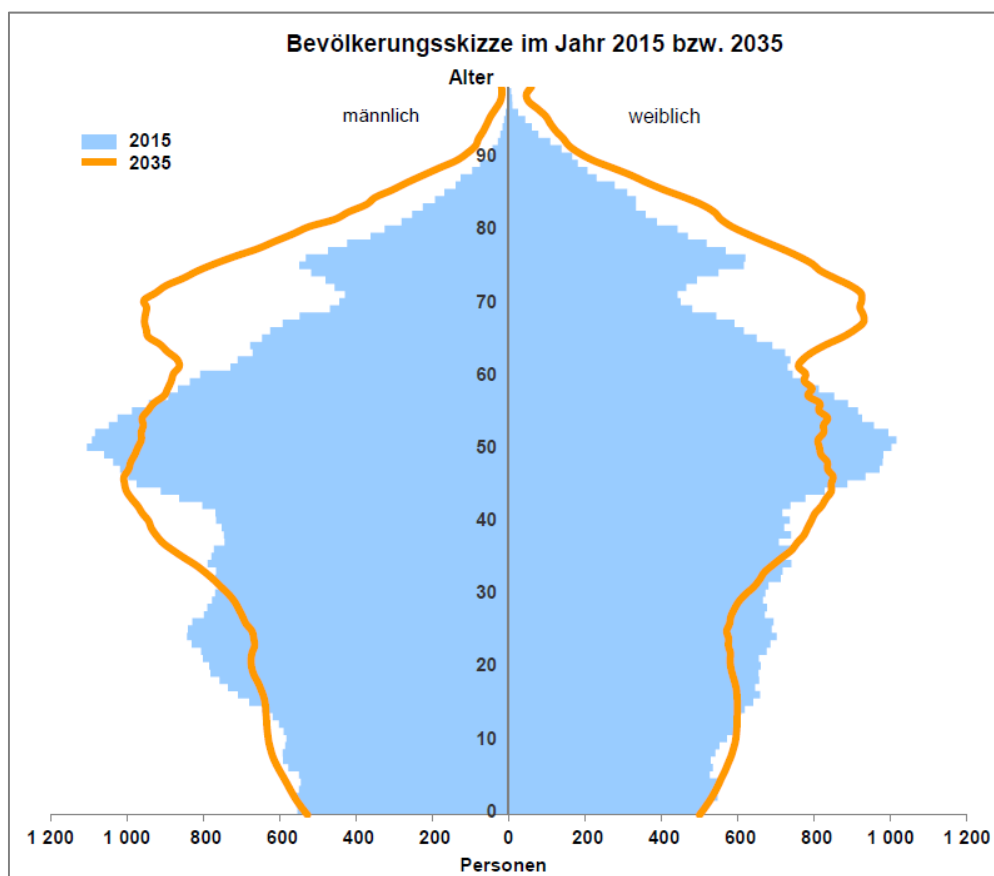


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Kelheim; Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016

<sup>6</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016, S. 8-9

**Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns**  
 Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent



Veränderung 2035 gegenüber 2015 in Prozent		Häufigkeit	
unter -7,5	„stark abnehmend“	6	Minimum: Lkr Wunsiedel i. Fichtelgebirge -15,2 %
-7,5 bis unter -2,5	„abnehmend“	17	Maximum: Lkr Dachau +17,2 %
-2,5 bis unter 2,5	„stabil“	20	<b>Bayern:</b> +5,4 %
2,5 bis unter 7,5	„zunehmend“	27	
7,5 bis unter 12,5	„stark zunehmend“	18	
12,5 oder mehr	„sehr stark zunehmend“	8	

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;  
 © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016

### 3. Umsätze

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

Verwandschaftsverkäufe oder Verkäufe, die durch äußere oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, sind in der Darstellung der Umsätze (Kapitel 3) enthalten. Für weiterführende Auswertungen (Kapitel 4 bis 9) sind diese jedoch nicht geeignet und bleiben dort unberücksichtigt.

#### 3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze der letzten 10 Jahre dar. Dabei fällt auf, dass der Geldumsatz bis 2016 stetig angestiegen ist und 2017 um 13 Mio. € sinkt. Das entspricht einem Rückgang von 4,4%. Auch die Anzahl der Kaufverträge nimmt, abgesehen von einem Einbruch im Jahr 2013, zu. Diese stagniert allerdings 2016 bei rund 1.650 Verträgen und geht 2017 von 1.653 auf 1.537 Verträge (-7%) zurück. Der Flächenumsatz unterliegt erfahrungsgemäß größeren Schwankungen und liegt seit 2013 zwischen 300 und 400 ha. Im Gegensatz zu den anderen Umsätzen steigt er von 2016 auf 2017 um 9,8% von 351 ha auf 385 ha an. Der hohe Flächenumsatz 2008 ist auf umfangreiche Verkäufe von Forstflächen zurückzuführen.

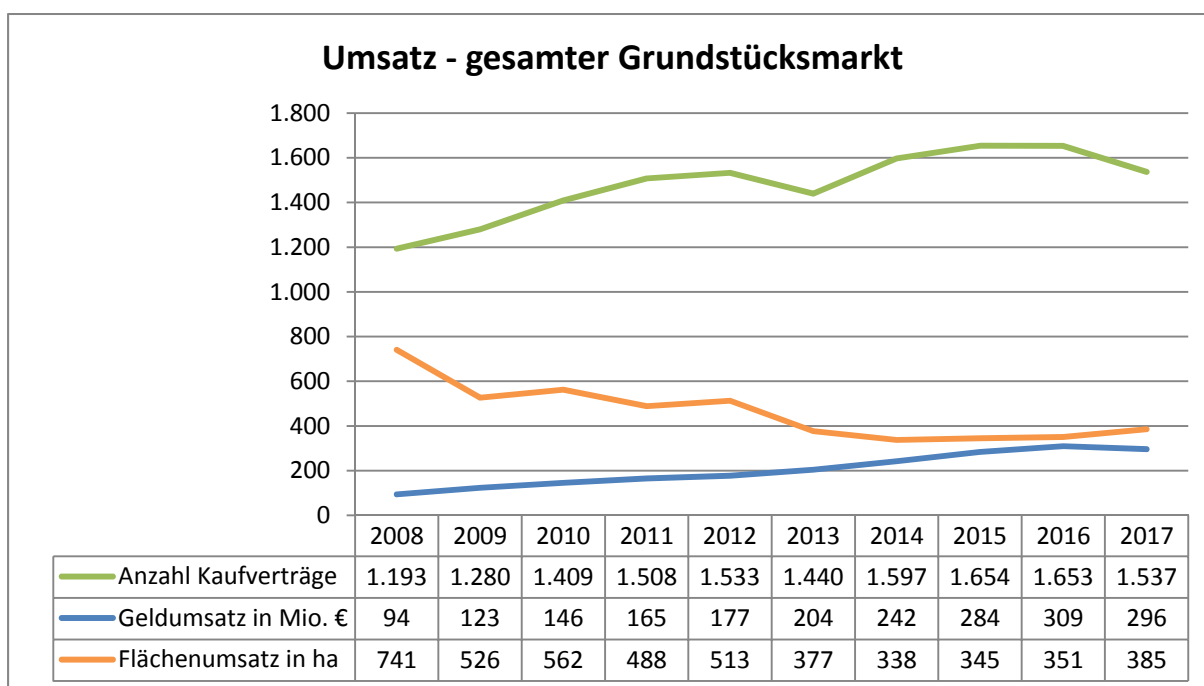


Abbildung 6: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamter Grundstücksmarkt			
	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	1.653	1.537	- 7,0
Geldumsatz in Mio. €	309	296	- 4,4
Flächenumsatz in ha	351	385	+ 9,8

Tabelle 1: Änderungen der Umsätze zum Vorjahr

### 3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2017 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

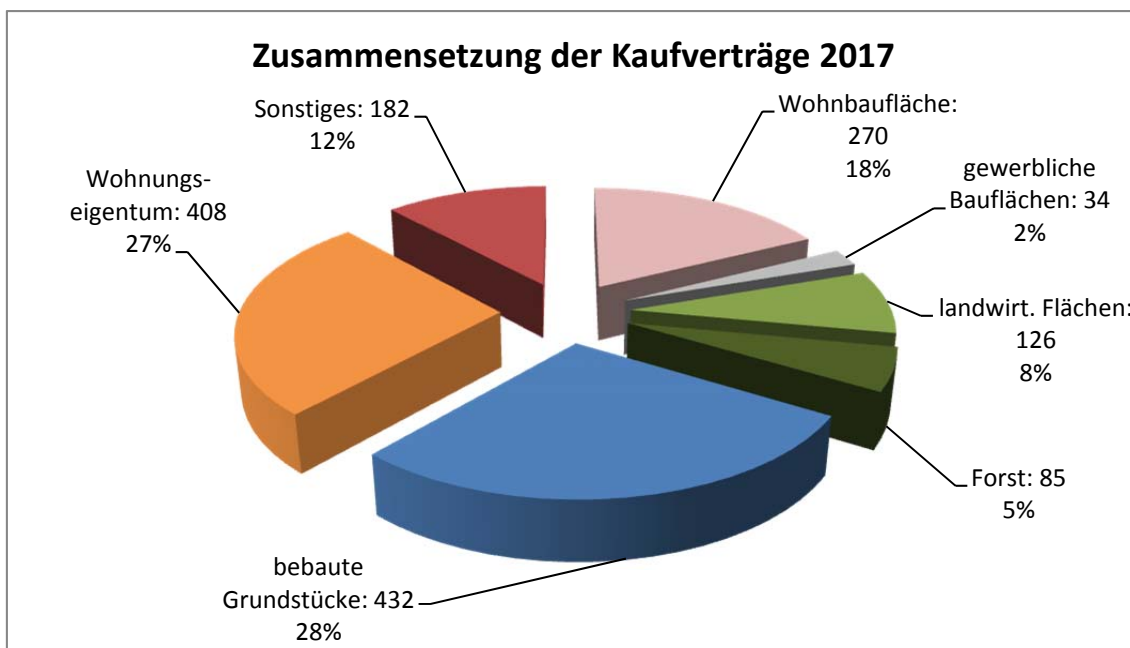


Abbildung 7: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2017

Über 50% der Kaufverträge entfallen 2017 auf bebaute Grundstücke (28%) und Wohnungseigentum (27%).

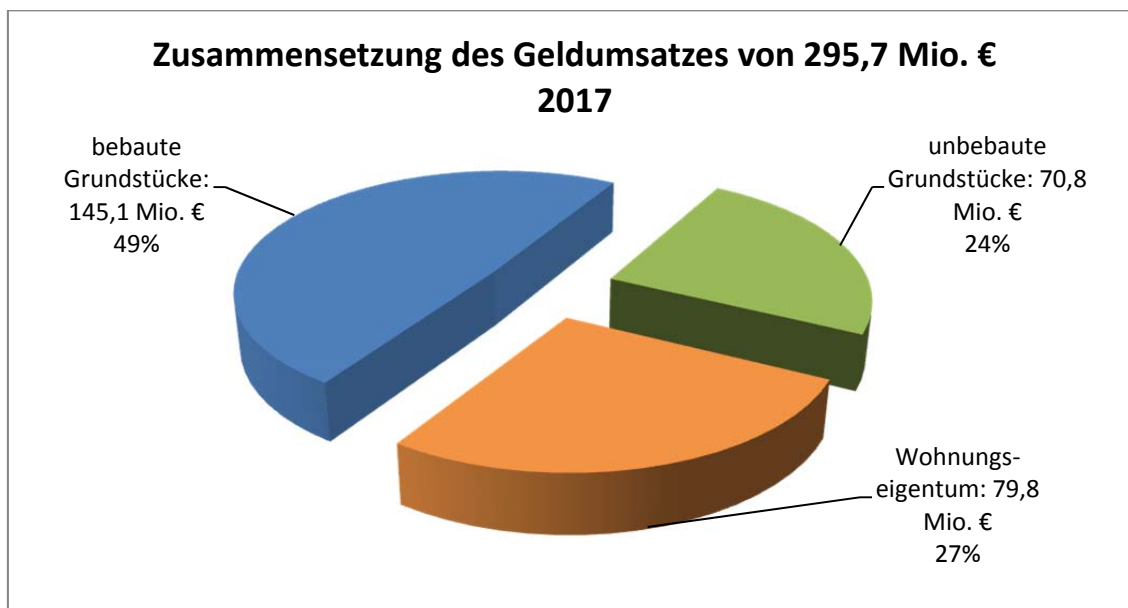


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2017

Obige Abbildung zeigt, wie sich der Geldumsatz 2017 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke fast 50% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die unbebauten Grundstücke sowie Wohnungseigentum etwa 25%.

Die Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente für 2017 im Vergleich zu 2016 wieder. Auffallend ist, dass die Umsätze für Wohnbauflächen sowie Wohn- und Teileigentum zurückgehen.

	Kaufverträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
	Anzahl		Proz. Änderung	Mio. €		Proz. Änderung	Hektar		Proz. Änderung
	2016	2017	%	2016	2017	%	2016	2017	%
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	745	697	- 6,4	75,2	70,8	- 5,9	304,9	330,7	+ 8,5
<i>Davon:</i>									
Wohnbauflächen	390	270	- 30,8	45,8	33,4	- 27,1	31,3	22,8	- 27,2
Gewerbebauland	27	34	+ 25,9	5,2	10,9	+ 109,6	11,5	20,3	+ 76,5
Landwirtschaftliche Flächen	113	126	+ 11,5	7,9	10,2	+ 29,1	126,1	140,0	+ 11,0
Forstflächen	72	85	+ 18,1	2,9	3,5	+ 20,7	92,7	96,9	+ 4,5
<b>Bebaute Grundstücke</b>	421	432	+ 2,6	144,5	145,1	+ 0,4	45,7	54,4	+ 19,0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	487	408	- 16,2	89,4	79,8	- 10,7	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2017 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden



Die längerfristige Entwicklung der jährlichen Kaufzahlen sowie des Geldumsatzes bilden die Abbildungen 9 und 10 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

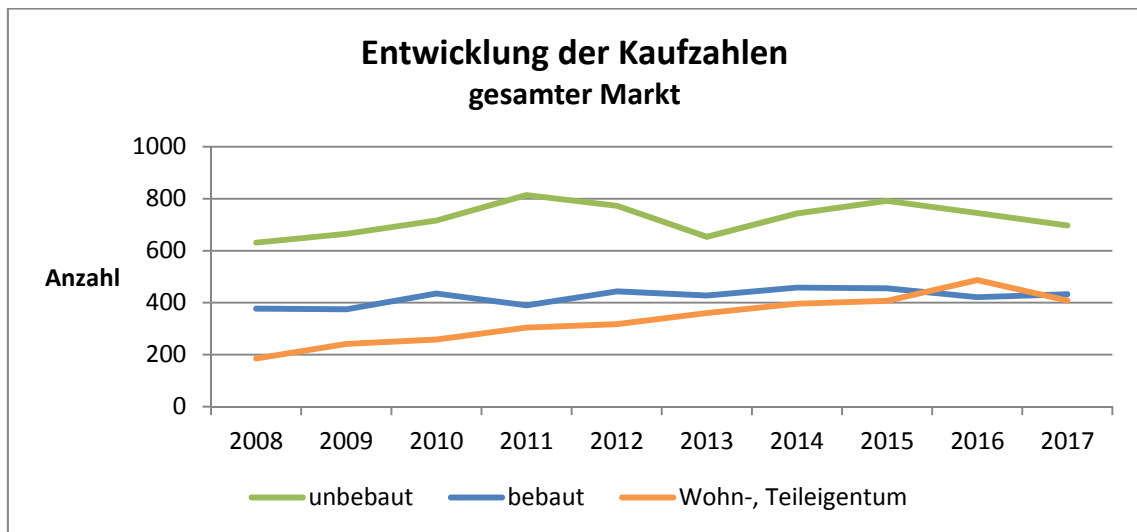


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren

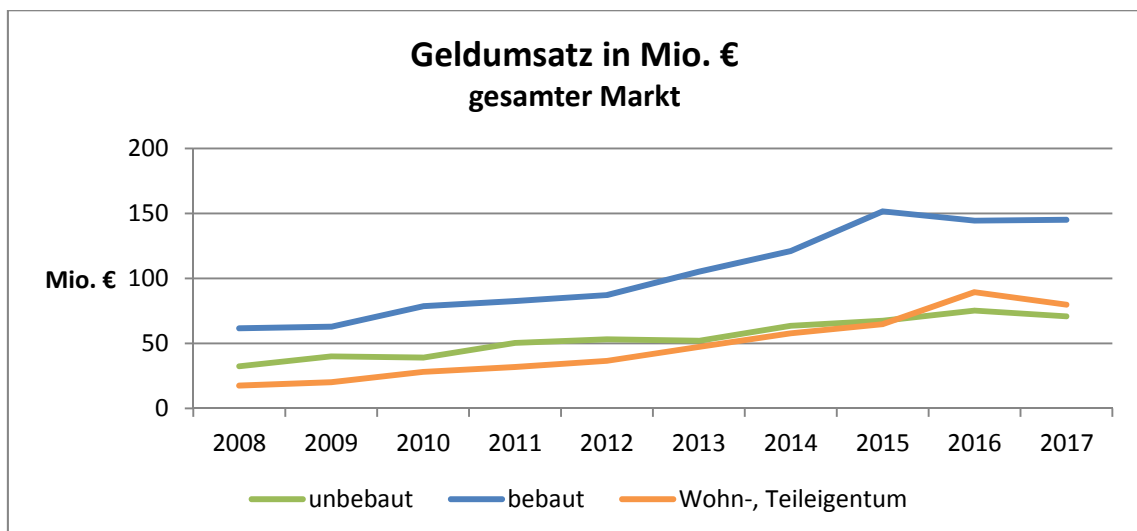


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren

Betrachtet man Abbildung 9, so ist eindeutig ein Trend zu Wohn- und Teileigentum erkennbar, auch wenn die Umsätze 2017 erstmals rückläufig sind. Die Vertragszahlen für bebaute Grundstücke übersteigen seit 2012 stabil die 400 Verträge. Der Geldumsatz steigt von 2008 bis 2015 erheblich um 90 Mio. € an und stagniert 2017 bei rund 145 Mio. €. Auch der Geldumsatz der unbebauten Grundstücke ist bis 2016 stetig angestiegen und erfährt 2017 einen leichten Rückgang. Die Vertragszahlen über unbebaute Grundstücke nehmen seit 2015 ab.



## 4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (Wohnbauflächen)
- und Gewerbegrundstücke

dar.

Die Auswertung bezieht sich auf den gesamten Landkreis. Die Ergebnisse liefern einen groben Eindruck über das Marktgeschehen, da es teils zu erheblichen lokalen Unterschieden kommen kann. So unterscheidet sich das Wertniveau der Zentren Abensberg, Bad Abbach, Kelheim, Mainburg und Neustadt deutlich vom übrigen Landkreis. Aus diesem Grund erfolgen die detaillierteren Auswertungen in Kapitel 4.2 und 4.3 getrennt in Zentren und den übrigen Landkreis.

### 4.1 Umsatz – baureifes Land

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen werden bis einschließlich 1.200 m<sup>2</sup> Grund ausgewertet.

Die Abbildungen 11–13 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten 10 Jahre dar.

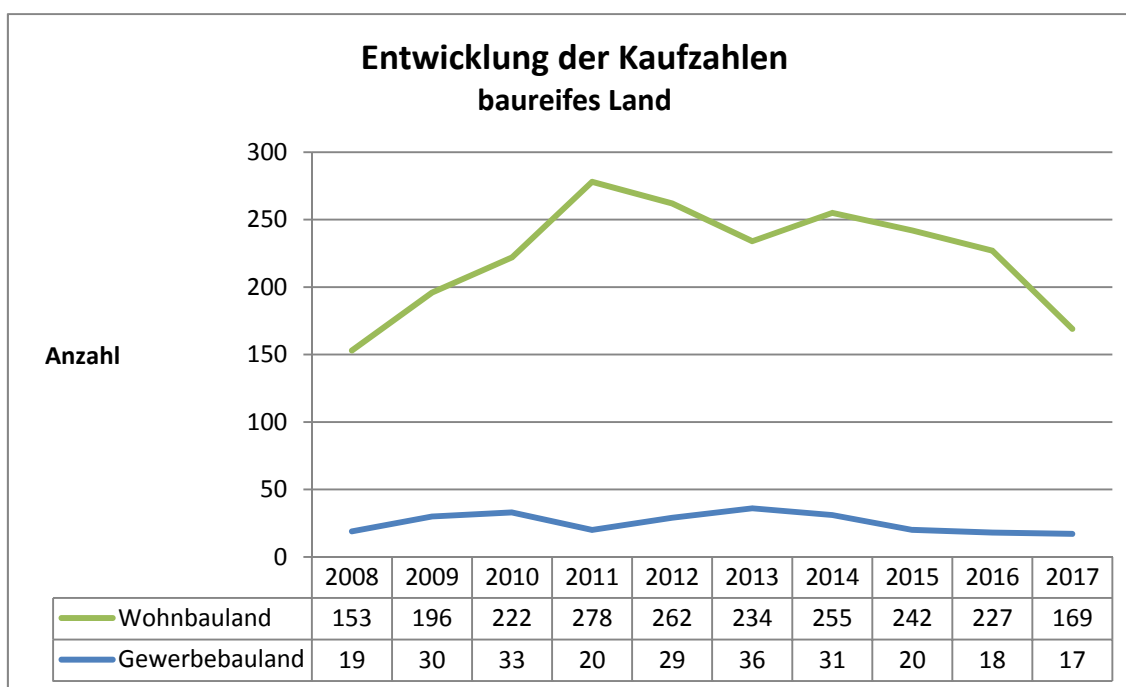


Abbildung 11: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land über 10 Jahre

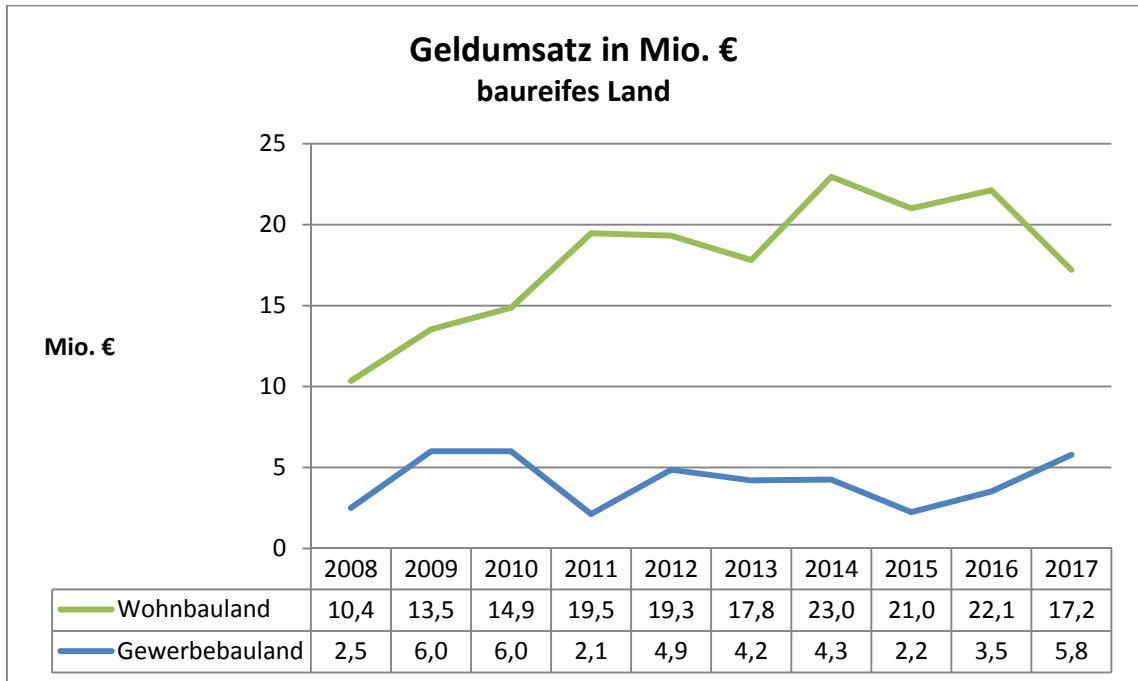


Abbildung 12: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

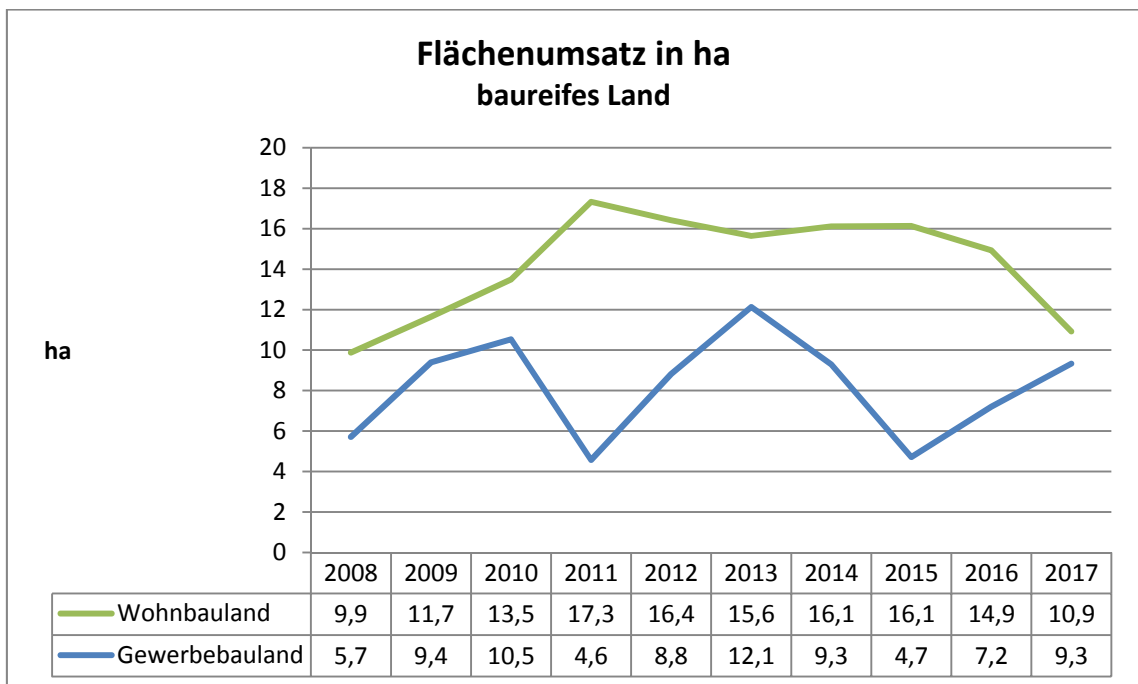


Abbildung 13: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

#### Wohnbauflächen:

Die Wohnbauflächen erfahren von 2008 bis 2011 einen deutlichen Aufschwung in der Anzahl der Kaufverträge auf 278 Urkunden. Seitdem nehmen die Kaufzahlen, einen kleinen Anstieg 2014 ausgenommen, wieder ab. Von 2016 auf 2017 beträgt der Rückgang 25,6% auf 169 Verträge, eine Annäherung an das Niveau von 2008 mit 153 Verträgen.

Der Flächenumsatz spiegelt diesen Verlauf wieder. Er nimmt von 14,9 ha 2016 auf 10,9 ha ab, das entspricht einer Abnahme um 26,9%.

Stellt man diesen Umsätzen die Entwicklung des Geldumsatzes gegenüber so fällt auf, dass der Verlauf zwar jährlichen Schwankungen unterliegt jedoch bis 2016 ansteigt. Von 2016 auf 2017 geht der Geldumsatz um 4,9 Mio. € (-22,2%) von 22,1 Mio. € auf 17,2 Mio. € zurück. Das Preisniveau ist damit jedoch nach wie vor deutlich höher als noch 2008.

Zu betonen ist, dass von den sinkenden Vertragszahlen nicht auf mangelnde Nachfrage geschlossen werden kann.

Gewerbebauland:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Während diese für die Vertragszahlen in Anzahl eher gering ausfallen, sie liegen zwischen 17 und 36 Verträgen, fallen diese beim Geld- und Flächenumsatz größer aus. Ursache hierfür sind unterschiedliche Gewerbeformen, die dementsprechend verschiedene Anforderungen an den Bauplatz z.B. bezüglich der Größe oder Lage stellen.

Tabelle 3 enthält die prozentualen Umsatzveränderungen von 2016 auf 2017.

Baureifes Land				
		2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	Wohnbauland	227	169	- 25,6
	Gewerbe	18	17	- 5,6
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	Wohnbauland	22,1	17,2	- 22,2
	Gewerbe	3,5	5,8	+ 64,2
<b>Flächenumsatz in Mio. €</b>	Wohnbauland	14,9	10,9	- 26,9
	Gewerbe	7,2	9,3	+ 29,6

Tabelle 3: Umsatzveränderungen gegenüber 2016

## 4.2 Wohnbauflächen – Zentren

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

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

Berücksichtigung finden geeignete erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle mit einer Grundstücksgröße bis 1.200 m<sup>2</sup>. Verträge über Gebäude, die für neues Bauland abgebrochen werden sollen, sind in der Auswertung nicht enthalten.

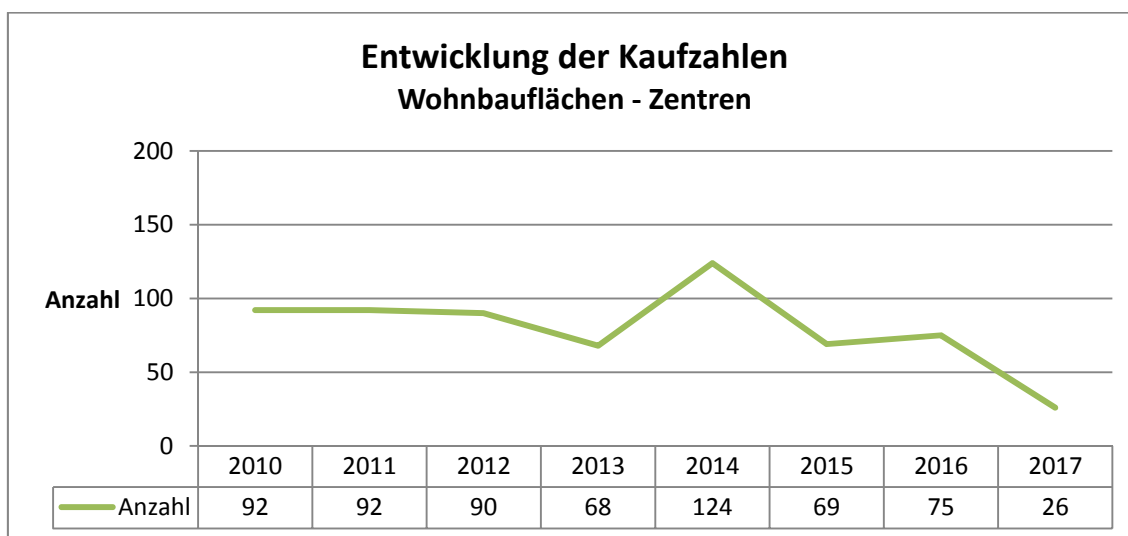


Abbildung 14: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 14 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in den Zentren. Unübersehbar sinken die Vertragszahlen von 2016 mit 75 Urkunden auf 2017 nur noch 26, das entspricht einem Rückgang um 46,2%.

Abbildung 15 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbauland. Seit 2010 hat sich der Median verdoppelt. Aber auch Minimal- und Maximalwerte steigen weiter an.

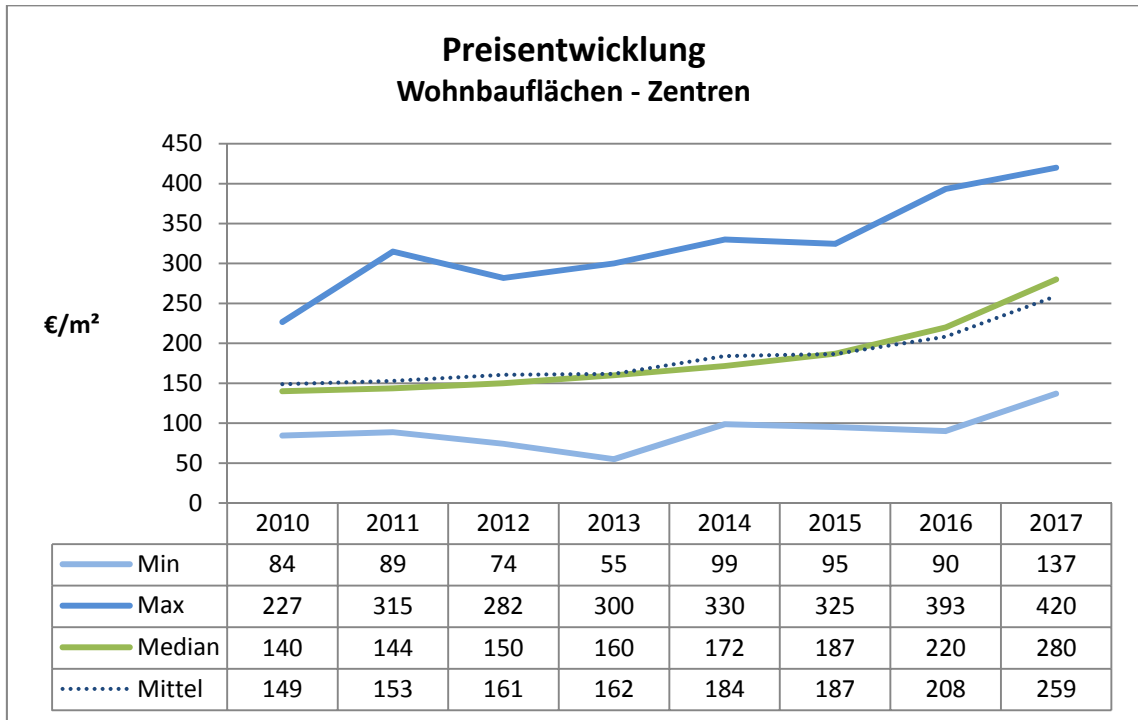


Abbildung 15: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 16 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bauplatz gegenübergestellt. Interessant ist, dass 2017 alle drei Kenngrößen abnehmen. Der durchschnittliche Bauplatz ist damit aber nur 1 m<sup>2</sup> kleiner als noch 2010. Ein allgemeiner Trend zu kleineren Parzellen ist damit nicht nachweisbar.

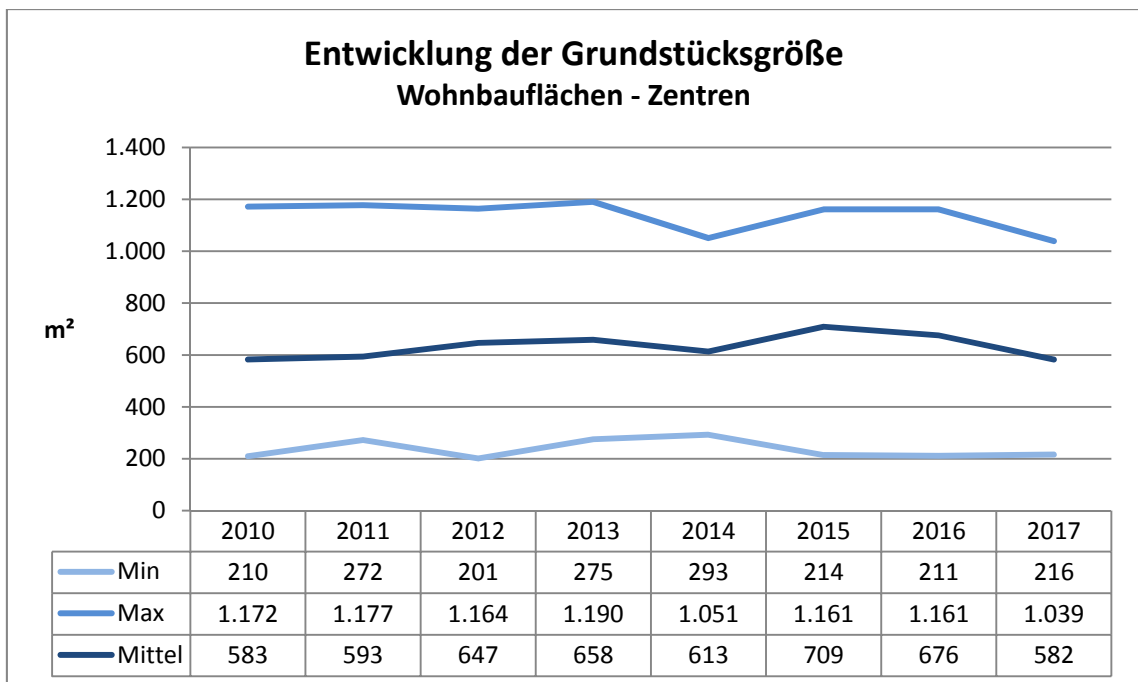


Abbildung 16: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - Zentren

Tabelle 4 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbau land sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße wieder.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen - Zentren						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2010	92	84 - 227	140	149	583	
2011	92	89 - 315	144	153	593	
2012	90	74 - 282	150	161	647	
2013	68	55 - 300	160	162	658	
2014	124	99 - 330	172	184	613	
2015	69	95 - 325	187	187	709	
2016	75	90 - 393	220	208	676	
2017	26	137 - 420	280	259	582	

Tabelle 4: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - Zentren

### 4.3 Wohnbauflächen – übriger Landkreis

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

Berücksichtigung finden geeignete Kaufverträge über erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer Größe bis 1.200 m<sup>2</sup>. Kauffälle mit Abbruchgebäuden sind in der Auswertung nicht enthalten.

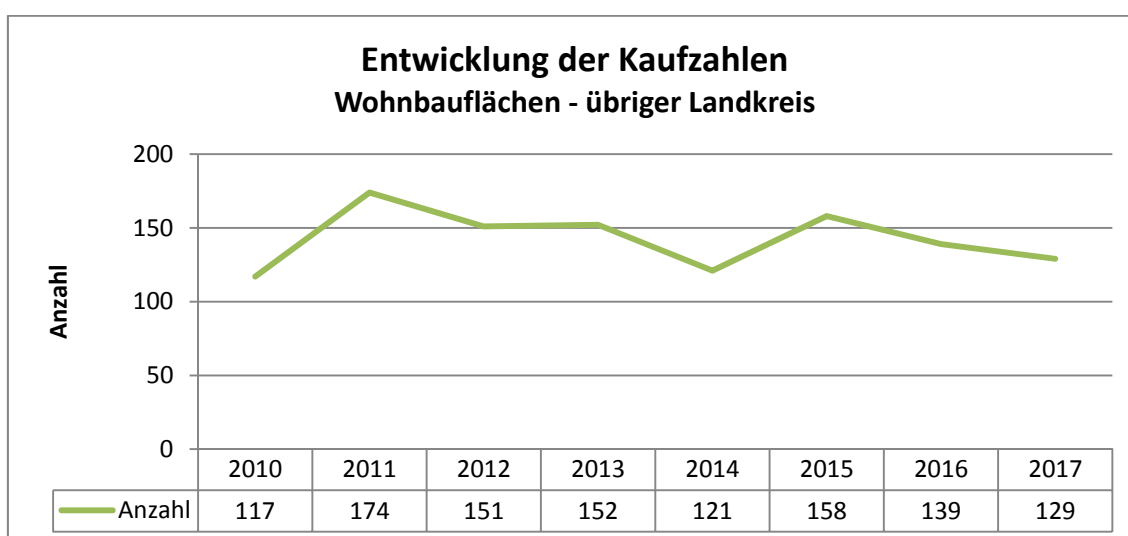


Abbildung 17: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 17 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese unterliegen jährlichen Schwankungen in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie den Baulücken, die zum Verkauf angeboten wurden.

Abbildung 18 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbauland. Auch hier ist ein ansteigender Trend erkennbar, wenn auch deutlich schwächer als in den Zentren. Seit 2010 hat der Median um 42 €/m<sup>2</sup> zugenommen, das entspricht einem Anstieg um 48,8%.

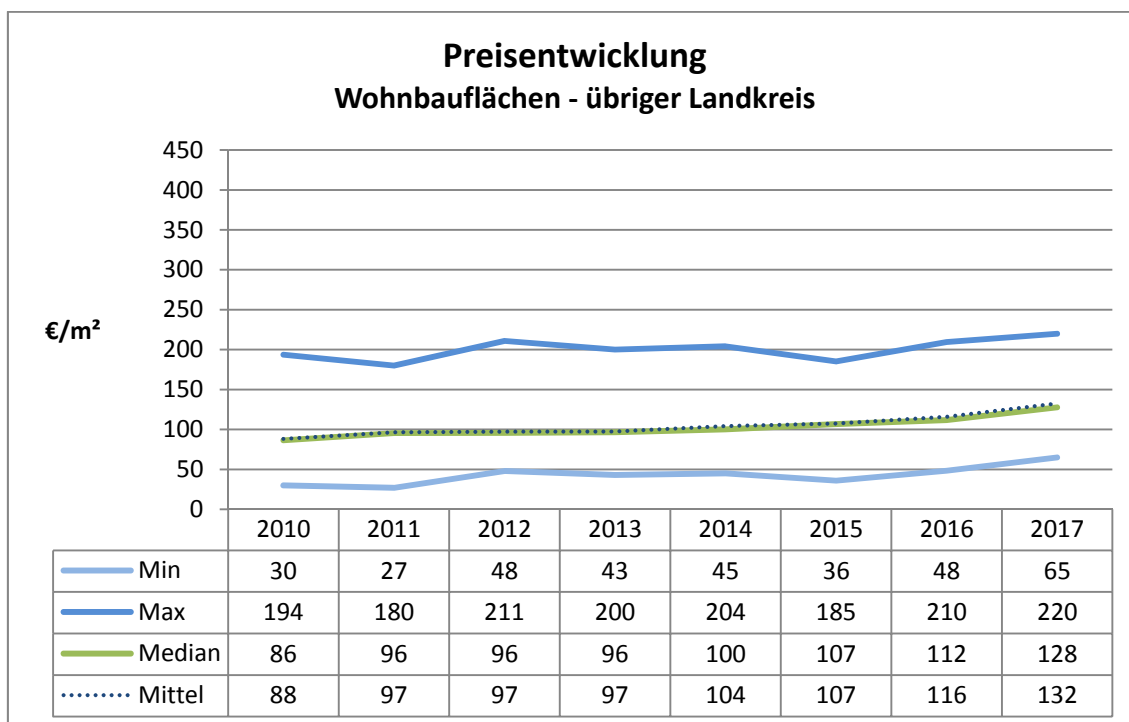


Abbildung 18: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 19 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Grundstücksgröße sind der jeweils größte und kleinste verkaufte Bauplatz gegenübergestellt. Betrachtet man die durchschnittliche Bauparcelle, so hat sich deren Größe in den letzten Jahren nicht wesentlich geändert. Die mittlere Bauplatzgröße beträgt 700m<sup>2</sup>.

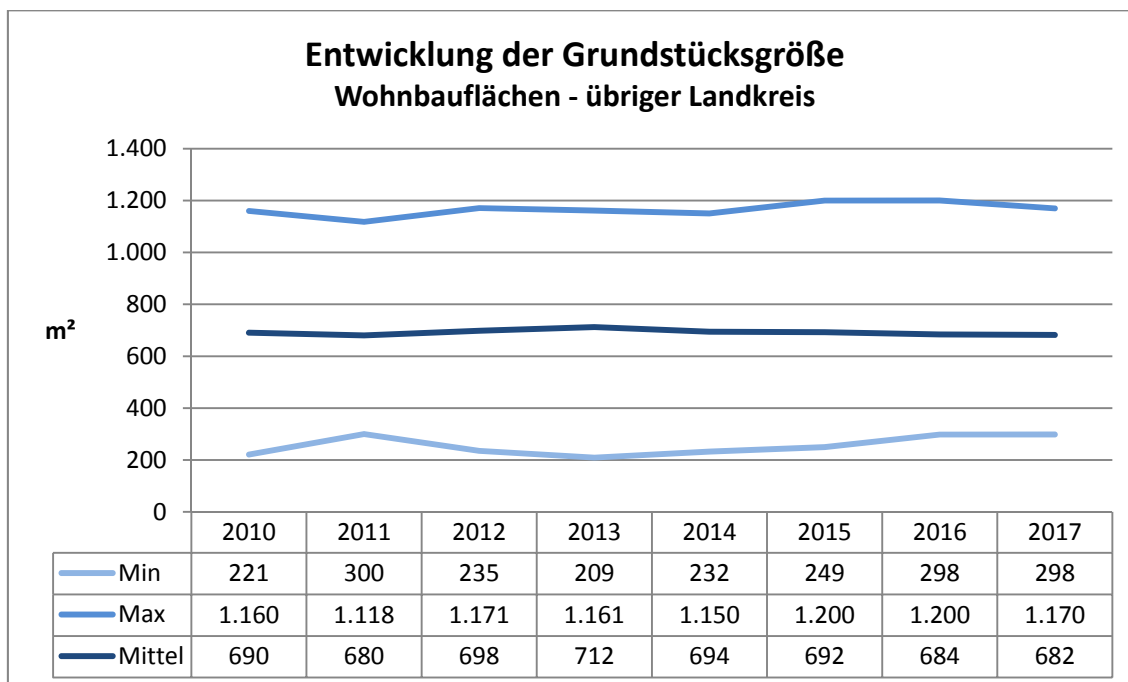


Abbildung 19: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Tabelle 5 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße wieder.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2010	117	30 - 194	86	88	690	
2011	174	27 - 180	96	97	680	
2012	151	48 - 211	96	97	698	
2013	152	43 - 200	96	97	712	
2014	121	45 - 204	100	104	694	
2015	158	36 - 185	107	107	692	
2016	139	48 - 210	112	116	684	
2017	129	65 - 220	128	132	682	

Tabelle 5: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - übriger Landkreis



## 5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die drei Bewirtschaftungsformen Ackerland, Grünland und Forst werden zunächst hinsichtlich ihrer Umsätze gegenübergestellt und anschließend in ihrer Entwicklung im Einzelnen genauer betrachtet.

Der Überbegriff landwirtschaftliche Flächen umfasst sowohl das reine Acker- und Grünland als auch Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald oder mit Gewässerflächen.

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

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

### 5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die folgende Darstellung gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2017 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

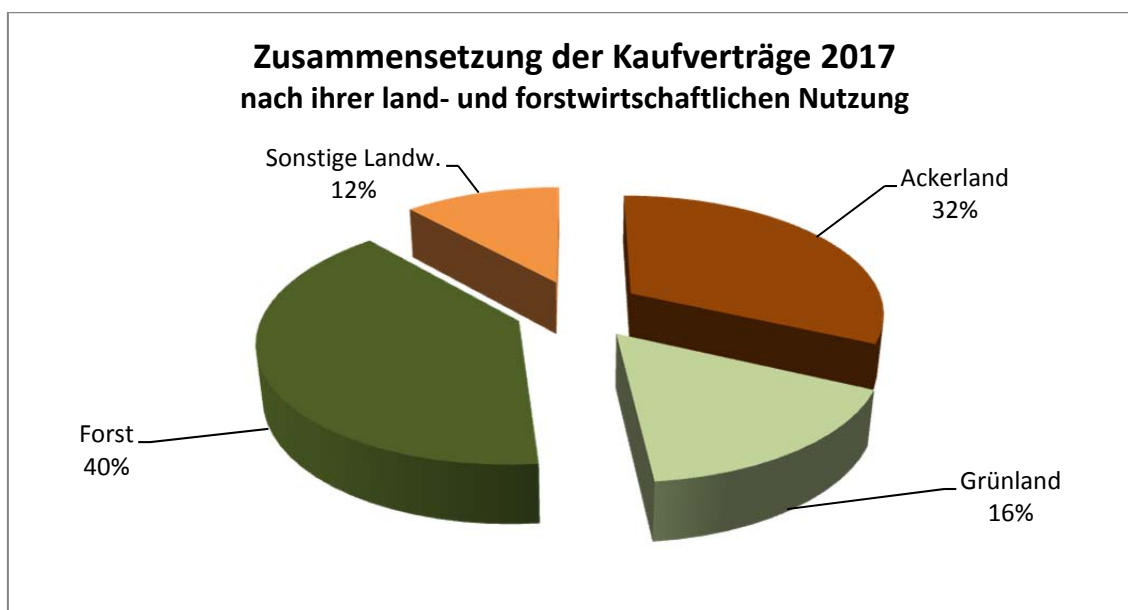


Abbildung 20: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle 2017

72% der Verträge entfallen auf Acker- sowie Forstverkäufe, wobei der Forst wiederholt das Ackerland übersteigt. Wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildungen 21 – 23) zeigen, spielen die Grünlandveräußerungen im Gegensatz dazu nur eine untergeordnete Rolle.

Die prozentualen Umsatzänderungen bezogen auf 2016 gibt Tabelle 6 wieder.

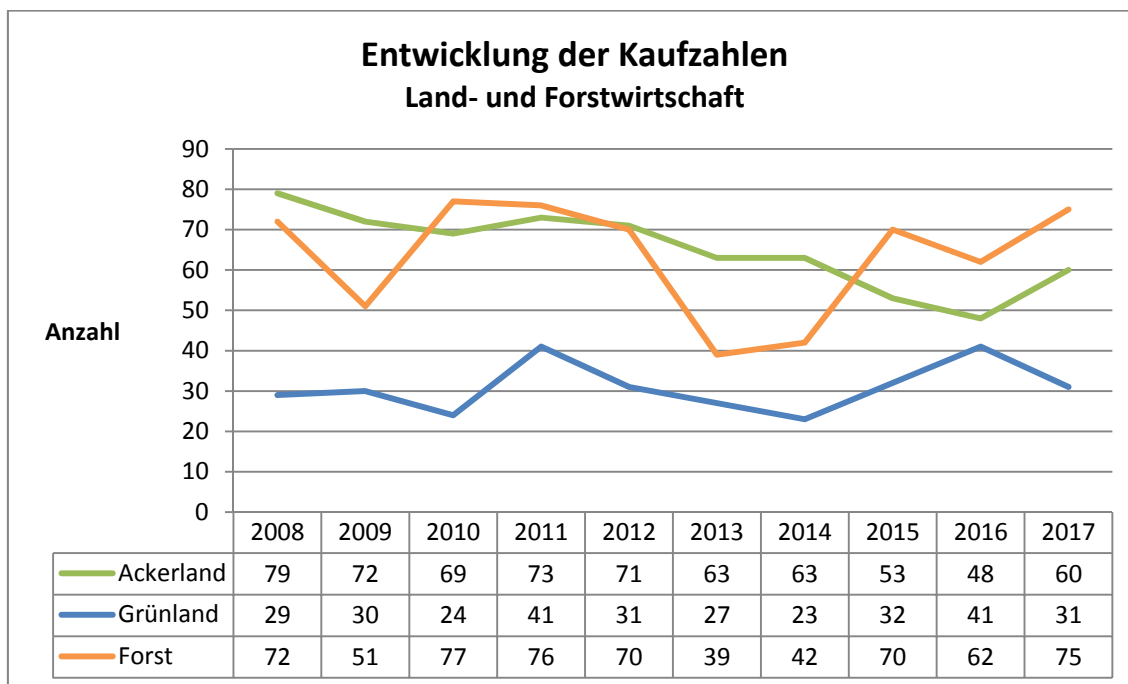


Abbildung 21: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

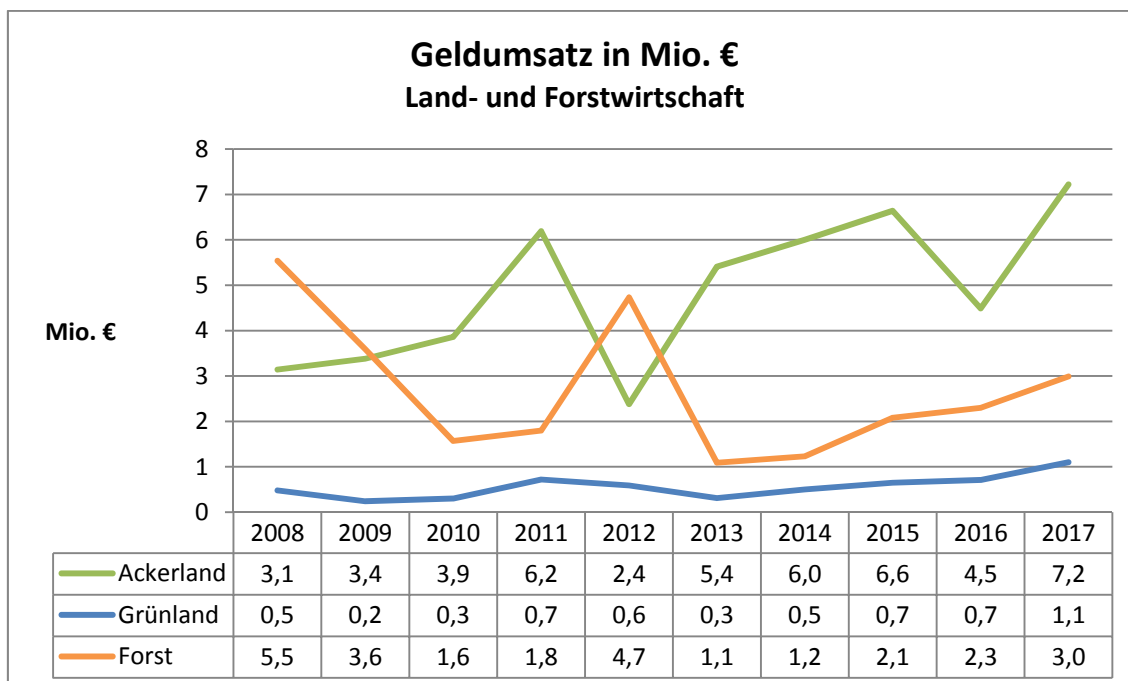


Abbildung 22: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

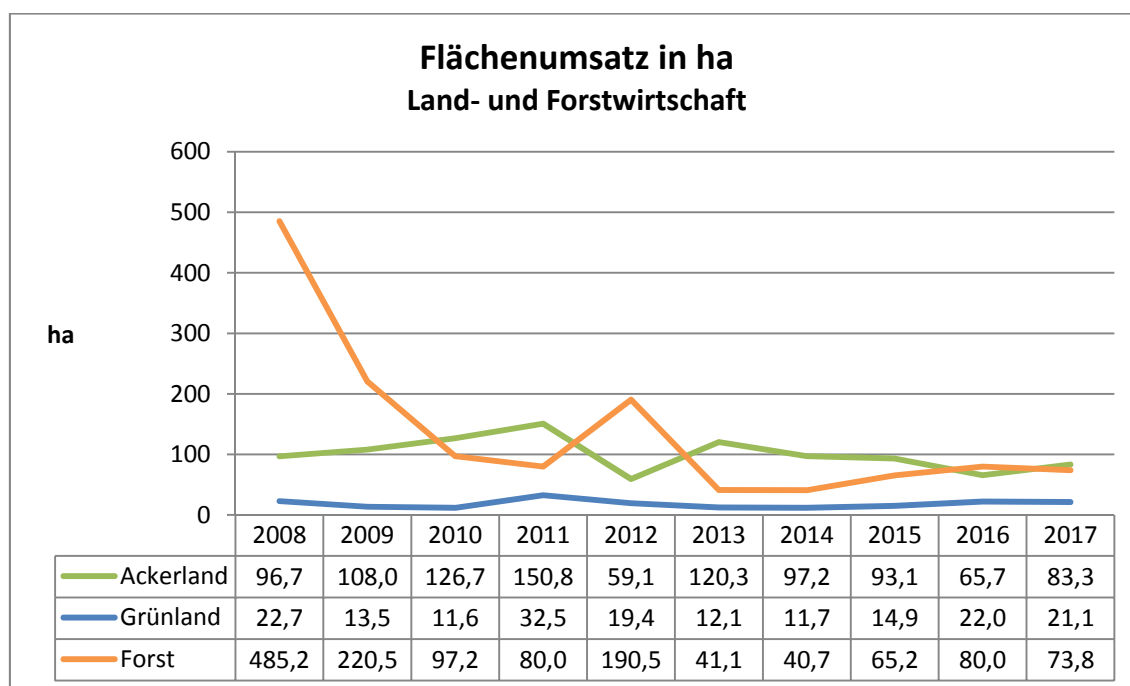


Abbildung 23: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

2017 steigen sämtliche Umsätze für Ackerland an. Die Kaufzahlen nehmen nach einem beinahe seit 2008 beständigem Rückgangstrend wieder um 25% auf nun 60 Urkunden zu. Der Geldumsatz steigt um 60,8% an, damit wurden 2,7 Mio. € mehr als noch 2016 in reines Ackerland investiert. Der Flächenumsatz nimmt lediglich um 26,7% zu. Dies lässt auf steigende Quadratmeterpreise schließen.

Die Grünlandverkäufe nehmen in Anzahl um 10 Urkunden auf 31 Verkäufe ab, gleichzeitig steigt der Geldumsatz um 0,4 Mio. € (+54,9%). Der Flächenumsatz sinkt um 4,3% auf nun 21,1 ha. Dieser Markt spielt im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle.

Die Forstverkäufe führen den aufsteigenden Trend auf 75 Urkunden 2017 fort (+21,0%) und übersteigen damit wie im Vorjahr die Ackerverkäufe. Während der Geldumsatz um 0,7 Mio. € (+30,0%) zunimmt, geht der Flächenumsatz um 6,2 ha zurück (-7,8%).

Land- und Forstwirtschaft				
		2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	Landwirt. Flächen gesamt	109	113	+ 3,7
	Ackerland	48	60	+ 25,0
	Grünland	41	31	- 24,4
	Forst	62	75	+ 21,0
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	Landwirt. Flächen gesamt	7,2	9,8	+ 36,1
	Ackerland	4,5	7,2	+ 60,8
	Grünland	0,7	1,1	+ 54,9
	Forst	2,3	3,0	+ 30,0
<b>Flächenumsatz in Mio. €</b>	Landwirt. Flächen gesamt	113,5	129,3	+ 14,0
	Ackerland	65,7	83,3	+ 26,7
	Grünland	22,0	21,1	- 4,3
	Forst	80,0	73,8	- 7,8

Tabelle 6: Umsatzveränderungen gegenüber 2016

## 5.2 Ackerland

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

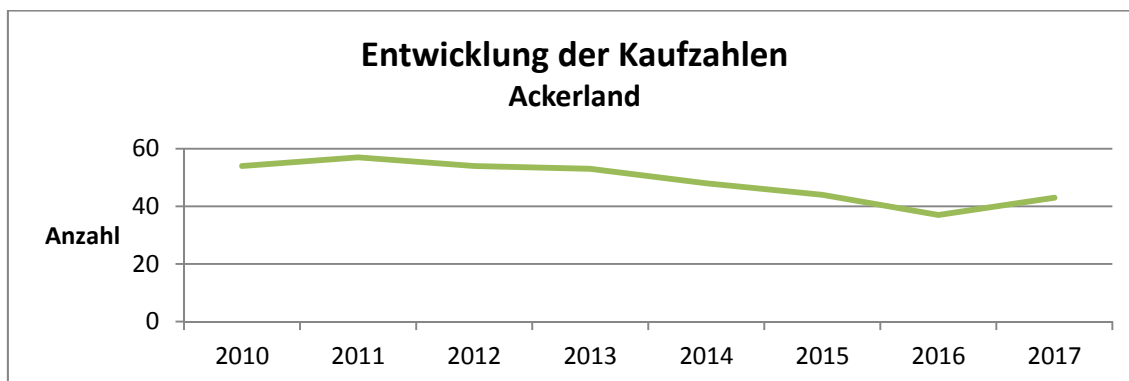


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

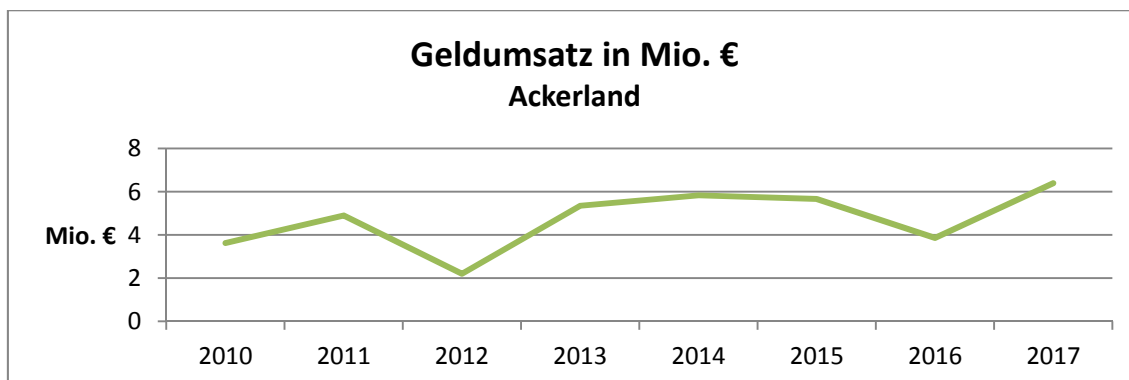


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

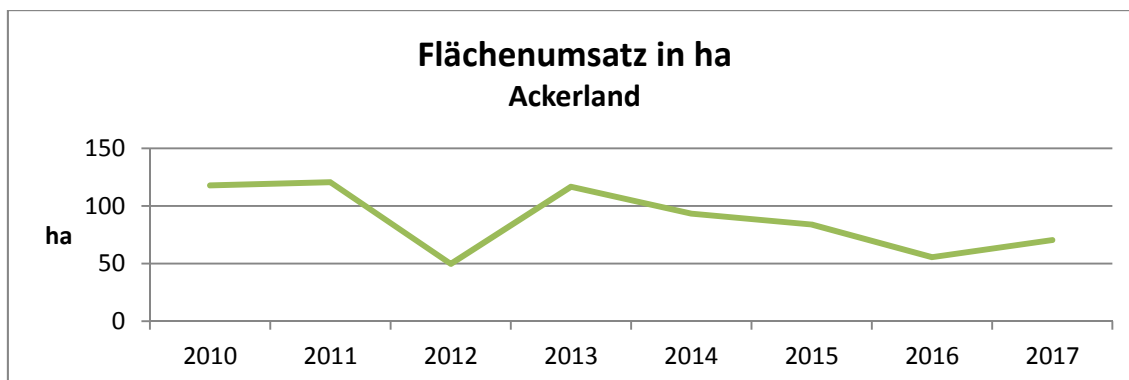


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

Von 2016 auf 2017 steigen die Umsätze für Ackerland an. Da der Geldumsatz mit 65,5% deutlich stärker zunimmt als der Flächenumsatz (+ 26,6%), sind steigende Quadratmeterpreise zu erwarten (vgl. Tabelle 7).

Ackerland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	54	57	54	53	48	44	37	43	+ 16,2
Geldumsatz in Mio. €	3,6	4,9	2,2	5,4	5,8	5,7	3,9	6,4	+ 65,5
Flächenumsatz in Mio. €	117,9	120,5	49,8	116,7	93,4	84,0	55,6	70,4	+ 26,6

Tabelle 7: Umsatzentwicklung Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 27 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr verkaufte durchschnittliche Ackerfläche (vgl. Abbildung 28). Auffällig ist, dass die durchschnittlich verkauften Bewirtschaftungsflächen seit 2014 unter 2 ha liegen.

Tabelle 8 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise (Median) für Ackerland sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Ackergröße wieder.

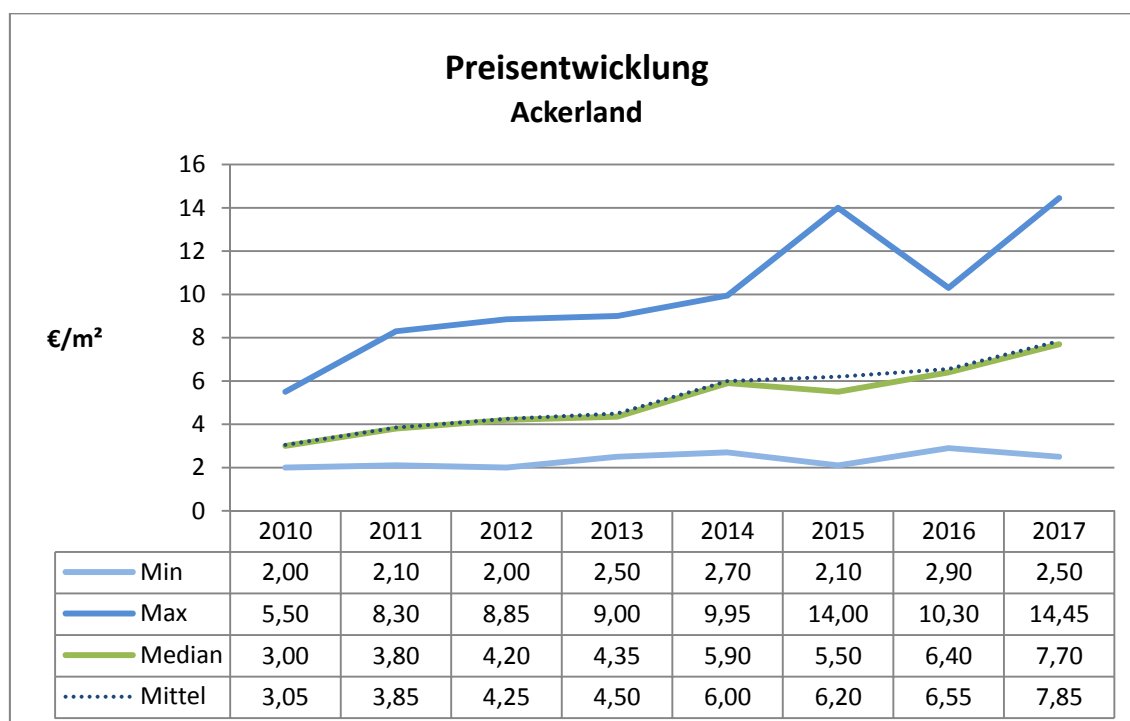


Abbildung 27: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

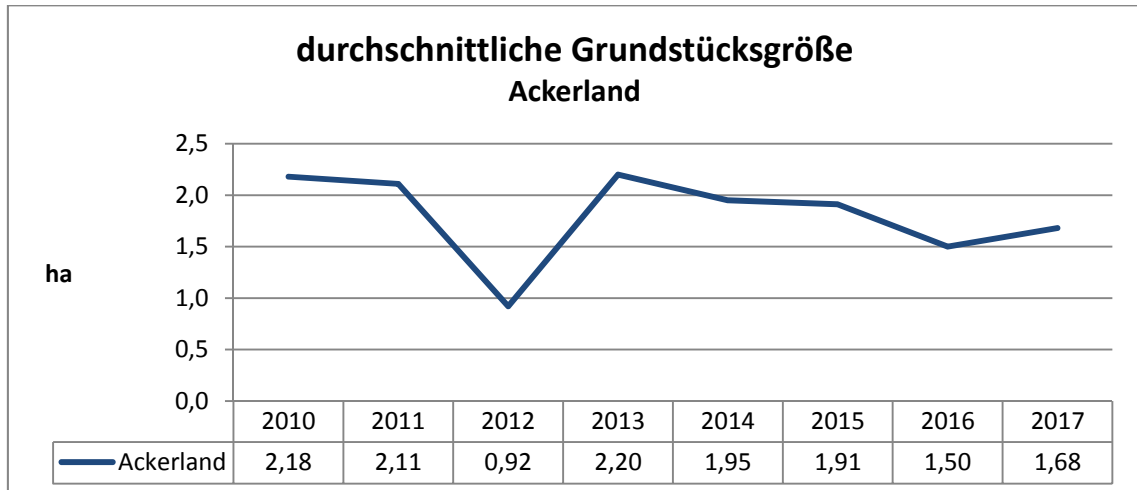


Abbildung 28: durchschnittliche Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Ackerland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]
		Preisspanne	Median	Mittelwert	
2010	54	2,00 - 5,50	3,00	3,05	2,18
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	3,85	2,11
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	4,25	0,92
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	4,50	2,20
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	6,00	1,95
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	6,20	1,91
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	6,55	1,50
2017	43	2,50 - 14,45	7,70	7,85	1,64

Tabelle 8: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

Der Anstieg der Quadratmeterpreise ist ungebrochen und beträgt von 2016 auf 2017 20,3%.

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

### 5.3 Grünland

Für das Grünland werden im Folgenden lediglich die Umsätze für geeignete Kauffälle ab 1.000m<sup>2</sup> dargestellt. Weiterführende Auswertungen führen aufgrund der niedrigen Kaufzahlen, die sich über den gesamten Landkreis erstrecken, zu keinen verlässlichen Aussagen, sodass von einer Ableitung von Quadratmeterpreisen abzusehen ist.

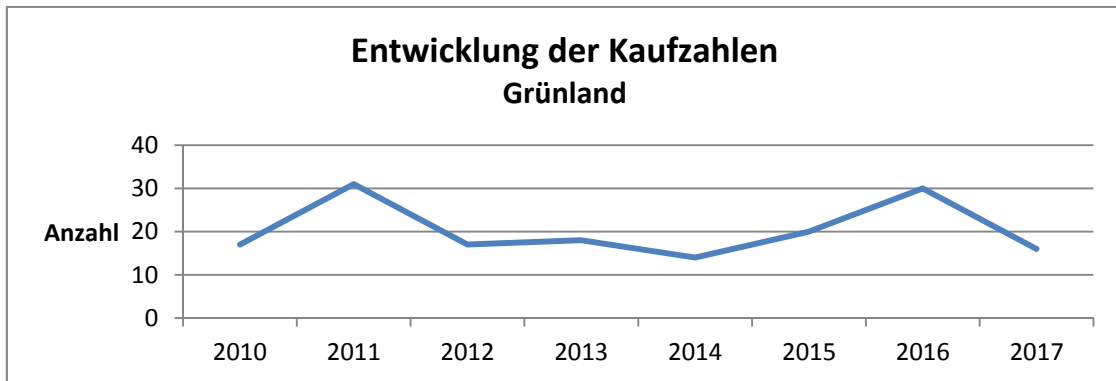


Abbildung 29: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

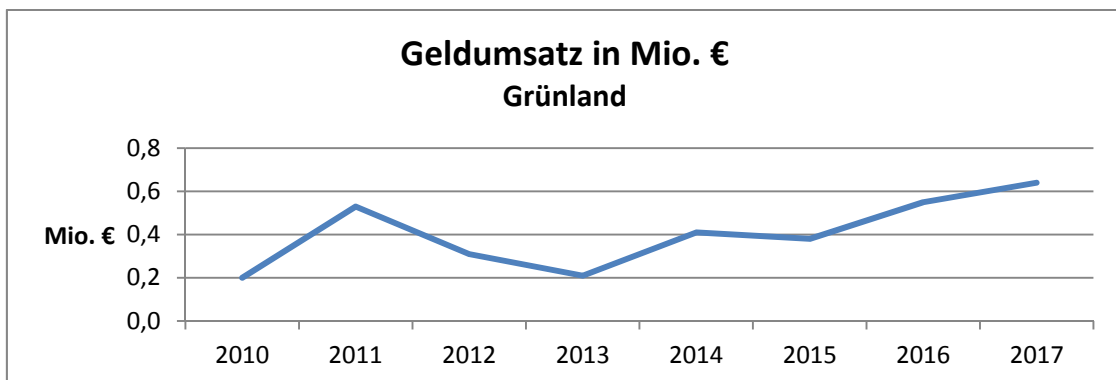


Abbildung 30: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

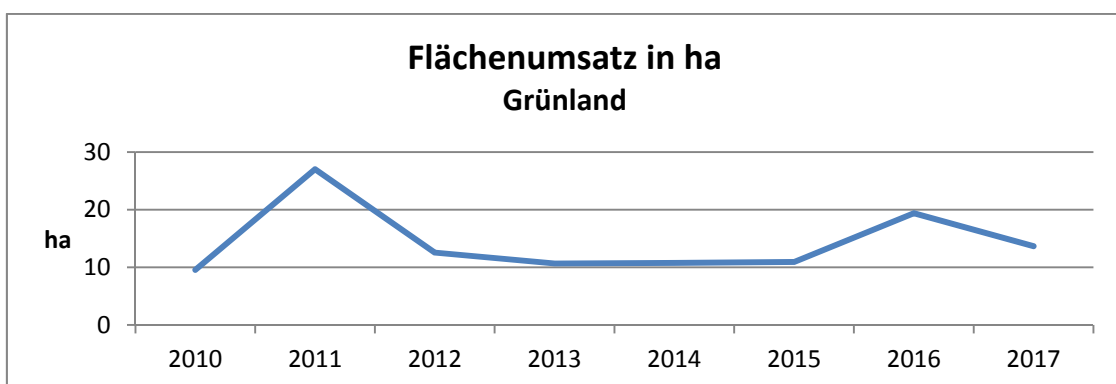


Abbildung 31: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland



Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	17	31	17	18	14	20	30	16	- 46,7
Geldumsatz in Mio. €	0,2	0,5	0,3	0,2	0,4	0,4	0,6	0,6	0,0
Flächenumsatz in Mio. €	9,6	27,0	12,6	10,7	10,8	10,9	19,4	13,7	- 29,4

Tabelle 9: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Wie die vorherigen Darstellungen zeigen unterliegen die Grünlandverkäufe größeren Schwankungen. Von 2016 auf 2017 nehmen die Kaufzahlen um 46,7% ab, der Flächenumsatz sinkt um 5,7 ha (-29,4%) während der Geldumsatz unverändert bei rund 0,6 Mio. € liegt.

## 5.4 Forst (mit Bestockung)

Die Auswertung der Forstverkäufe beruht auf geeigneten Kauffällen ab 1.000 m<sup>2</sup> Grund.

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

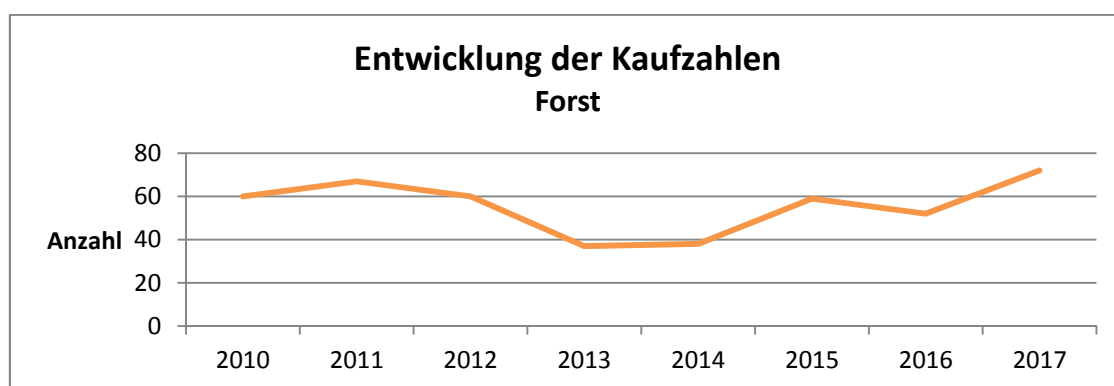


Abbildung 32: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

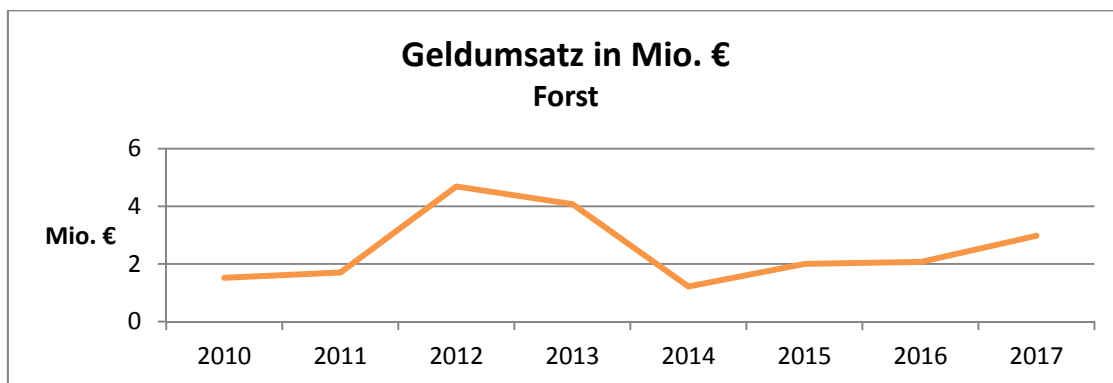


Abbildung 33: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

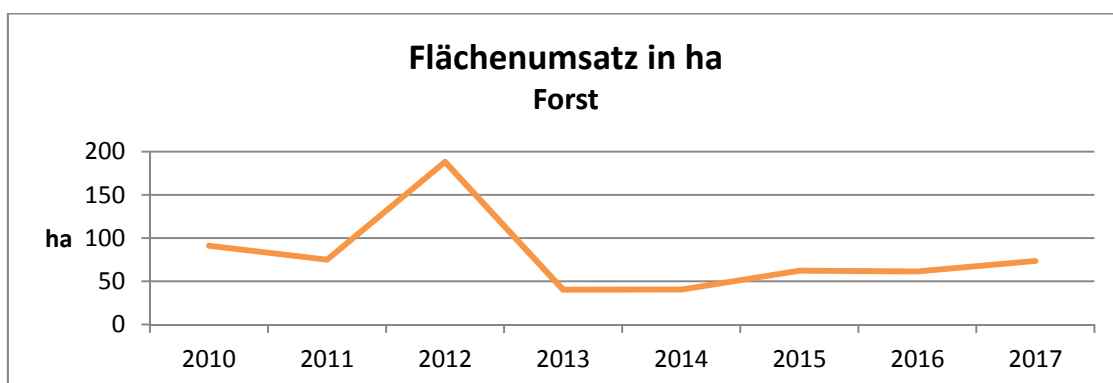


Abbildung 34: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Forstumsätze ab 1.000 m<sup>2</sup> nehmen 2017 gegenüber 2016 deutlich zu. 20 Verträge mehr sind zu verbuchen, ein Plus von 38,5%. Der Geldumsatz steigt noch stärker um 42,9% an, während der Flächenumsatz um 12,3 ha zunimmt (+20,1%).

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

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )									
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
Anzahl Kaufverträge	60	67	60	37	38	59	52	72	+ 38,5
Geldumsatz in Mio. €	1,5	1,7	4,7	4,1	1,2	2,0	2,1	3,0	+ 42,9
Flächenumsatz in Mio. €	91,1	75,0	188,2	40,2	40,4	62,2	61,3	73,6	+ 20,1

Tabelle 10: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Die folgende Abbildung zeigt näherungsweise die Entwicklung der Quadratmeterpreise (Median) für Forstflächen seit 2010 sowie die jeweiligen Preisspannen. Da die Verkäufe nicht nur über den gesamten Landkreis verteilt sind, sondern im Grad ihrer Bestockung deutlich voneinander abweichen können, sollen die abgeleiteten Werte lediglich zur Orientierung dienen. Sie besitzen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

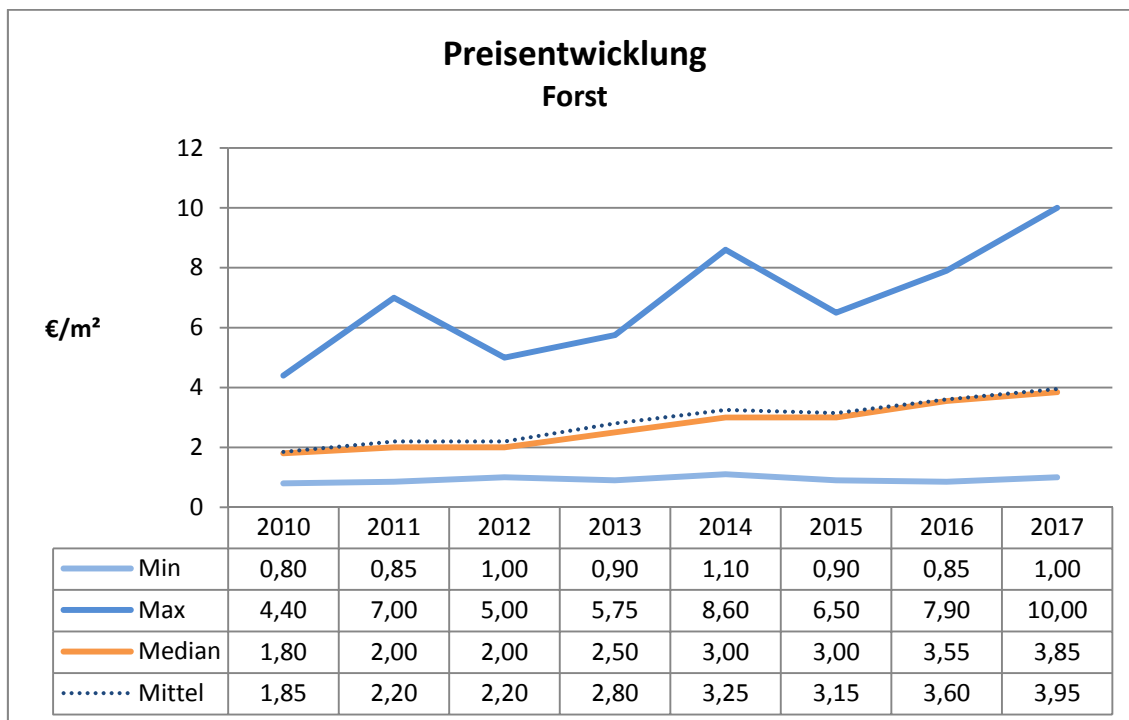


Abbildung 35: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

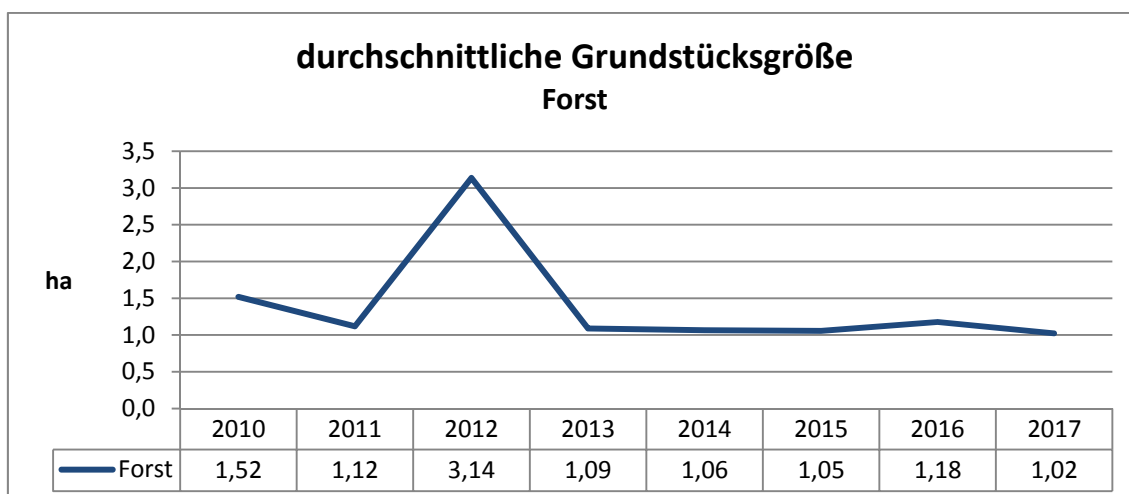


Abbildung 36: durchschnittliche Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Auch in Abbildung 36, die die pro Urkunde durchschnittlich veräußerte Forstfläche darstellt, fällt das Jahr 2012 auf. Hier setzten sich die beiden Verträge mit jeweils mehr als 20 ha Forst durch und heben den Durchschnitt deutlich an. Schließt man das Jahr 2012 aus, so werden durchschnittlich immer kleinere Flächen verkauft, das Mittel nähert sich 1 ha an.

Tabelle 11 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

<b>Forst (ab 1.000 m<sup>2</sup>)</b>					
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Verträge</b>	<b>Quadratmeterpreis [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>Mittlere Grundstücksgröße [ha]</b>
		<b>Preisspanne</b>	<b>Median</b>	<b>Mittelwert</b>	
2010	60	0,80 - 4,40	1,80	1,85	1,52
2011	67	0,85 - 7,00	2,00	2,20	1,12
2012	60	1,00 - 5,00	2,00	2,20	3,14
2013	37	0,90 - 5,75	2,50	2,80	1,09
2014	38	1,10 - 8,60	3,00	3,25	1,06
2015	59	0,90 - 6,50	3,00	3,15	1,05
2016	52	0,85 - 7,90	3,55	3,60	1,18
2017	72	1,00 - 10,00	3,85	3,95	1,02

Tabelle 11: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst

## 6. Bebaute Flächen

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

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

ermittelt und abgebildet.

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

Grundsätzlich gilt, je neuer die verkauften Objekte sind, desto verlässlicher sind die in der Auswertung wiedergegebenen Ergebnisse.

### 6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Darstellung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2017 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

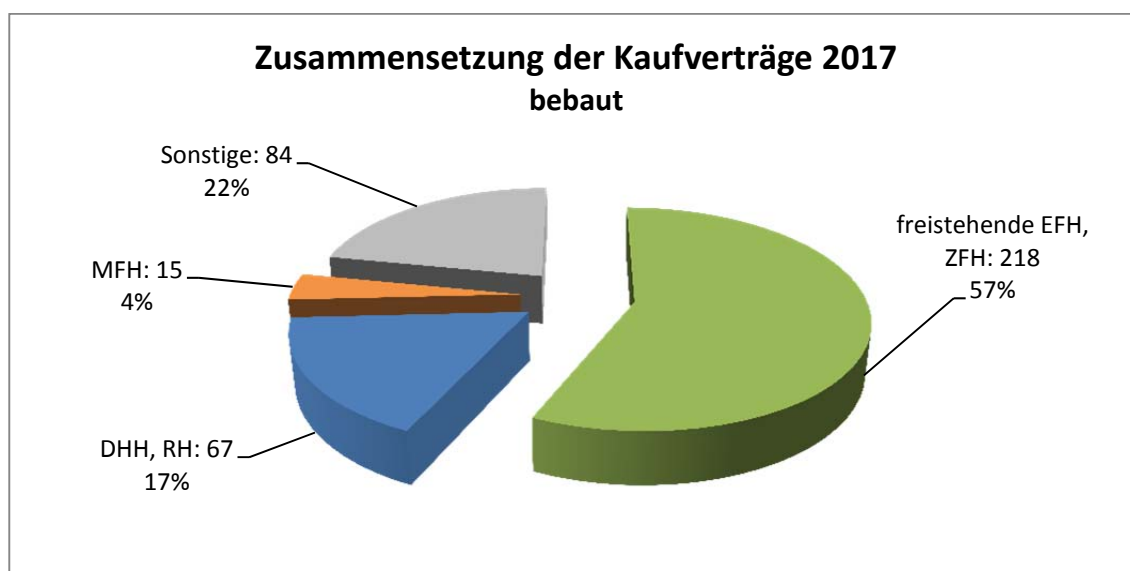


Abbildung 37: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2017

Über die Hälfte der 2017 erfassten Kaufverträge über bebaute Grundstücke entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppel- und Reihenhäuser vereinen sie mehr als 2/3 der Kauffälle auf sich. Die Übrigen setzen sich aus Verkäufen über Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern oder sonstigen Gebäuden zusammen.

Die Tabellen 12 – 14 geben die Umsätze ab 2010 im Einzelnen wieder, die Abbildungen stellen sie für die letzten 10 Jahre dar.

	Anzahl der Kaufverträge								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
EFH/ ZFH <sup>7</sup>	249	214	243	236	260	238	205	218	+ 6,3
DHH/ RH	79	63	63	75	66	56	48	67	+ 39,6
MFH	9	13	12	10	18	10	13	15	+ 15,4

Tabelle 12: Anzahl der Kaufverträge

	Geldumsatz in Mio.€								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
EFH/ ZFH	38,5	40,8	42,2	46,1	58,2	55,9	55,4	67,1	+ 21,1
DHH/ RH	14,0	12,2	12,0	16,2	13,2	13,7	14,6	22,1	+ 51,4
MFH	4,0	4,8	3,2	3,1	6,1	3,3	7,3	9,8	+ 34,2

Tabelle 13: Geldumsatz in Mio. €

	Flächenumsatz in ha								
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
EFH/ ZFH	23,8	19,3	24,6	19,0	24,2	20,5	17,2	17,0	- 1,2
DHH/ RH	3,4	2,8	2,3	2,8	2,4	2,1	2,0	2,6	+ 30,0
MFH	1,3	1,2	1,7	1,0	1,7	0,8	1,4	1,3	- 7,1

Tabelle 14: Flächenumsatz in ha

Interessant ist, dass die Kaufzahlen der drei Teilmärkte in den letzten 10 Jahren relativ gleich geblieben sind. Sie unterliegen zwar leichten Schwankungen, aber große Einbrüche und Anstiege liegen nicht vor. Von 2016 auf 2017 steigen die Kaufzahlen aller Bereiche an, besonders groß fällt die prozentuale Zunahme für die Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 39,6% aus.

Dem steht ein stetiger Anstieg im Geldumsatz gegenüber. Auch hier verbuchen alle drei Teilmärkte zweistellige prozentuale Zunahmen gegenüber 2016. Für die Doppel- und Reihenhäuser fällt der Anstieg mit +51,4% am stärksten aus. Über die 10 Jahre betrachtet, hat der Geldumsatz der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser jedoch deutlich am stärksten zugenommen.

<sup>7</sup> freistehend

Der Flächenumsatz der Mehrfamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser ist über die letzten 10 Jahre nahezu konstant geblieben. Zwar nimmt der Flächenumsatz der Doppel- und Reihenhäuser bezogen auf 2016 um 30% zu, dieser Anstieg fällt jedoch geringer als beim Geldumsatz oder den Vertragszahlen aus, so dass steigende Preise zu erwarten sind. Der Flächenumsatz der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegt Schwankungen. Es ist ein Trend zu kleineren Grundstücken erkennbar. Steigende Kaufpreise sind zu erwarten.

Die Kapitel 6.2. sowie 6.3. beleuchten diese sowohl für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser als auch für Doppelhaushälften, Reihen- und Reihenendhäuser.

Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern unterliegt jährlichen Schwankungen, so dass hier aufgrund der traditionell geringen Kaufzahlen keine weiterführenden Auswertungen vorgenommen werden.

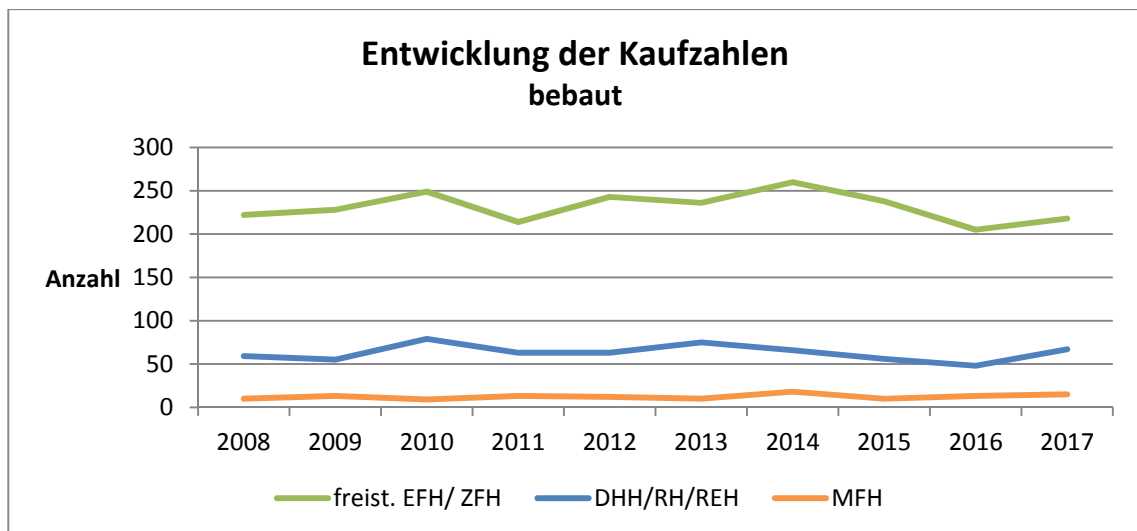


Abbildung 38: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren - bebaut

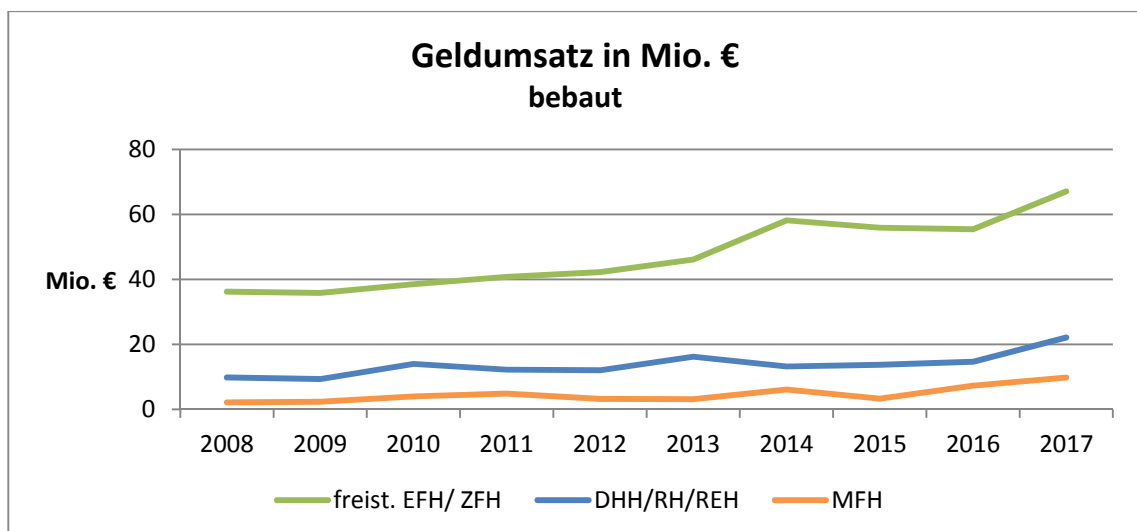


Abbildung 39: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren - bebaut

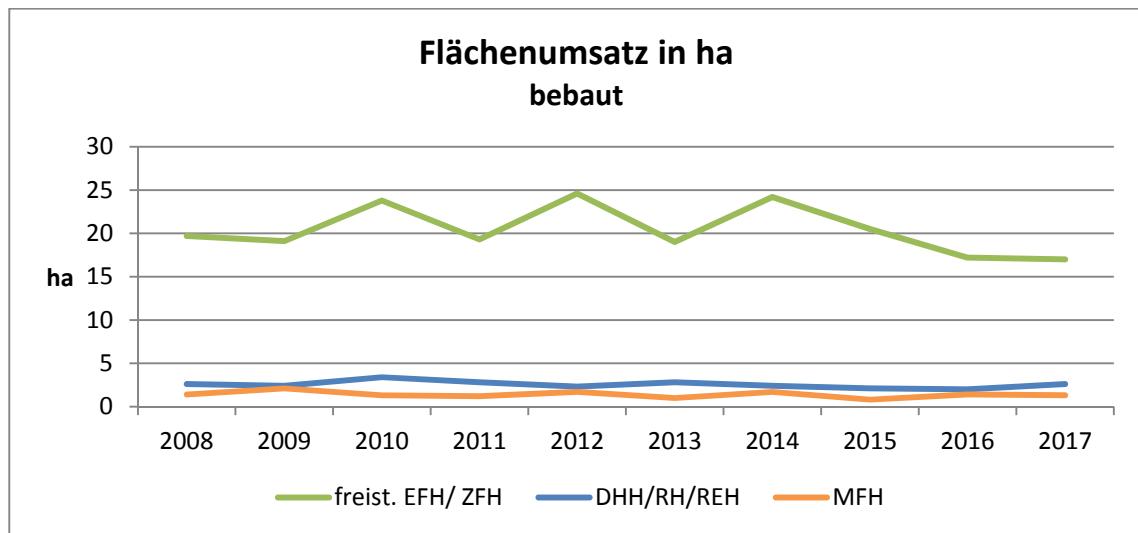


Abbildung 40: Entwicklung des Flächenumsatzes in den letzten 10 Jahren - bebaut

## 6.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die folgenden Darstellungen zeigen die mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise (Median) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie deren Wohnfläche abhängig vom Gebäudebaujahr für die Erfassungsjahre 2015, 2016 und 2017.

Berücksichtigt sind geeignete Kauffälle mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Der Neubau umfasst neben dem Erfassungsjahr das darauf folgende sowie die beiden vorherigen Jahre. Damit variiert die vorletzte Baujahrsklasse in Abhängigkeit vom Erfassungsjahr. Sie ist exemplarisch für 2017 in den Grafiken angegeben.

Fehlt in einem Diagramm ein Balken, so liegen für dessen Wert nicht ausreichend Kauffälle vor. Die Auswertungen erfolgen erst ab fünf Verträgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kauffälle zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können und nur eine geringe statistische Aussagekraft aufweisen.

Tabelle 15 gibt die Anzahl der ausgewerteten Verträge wieder.



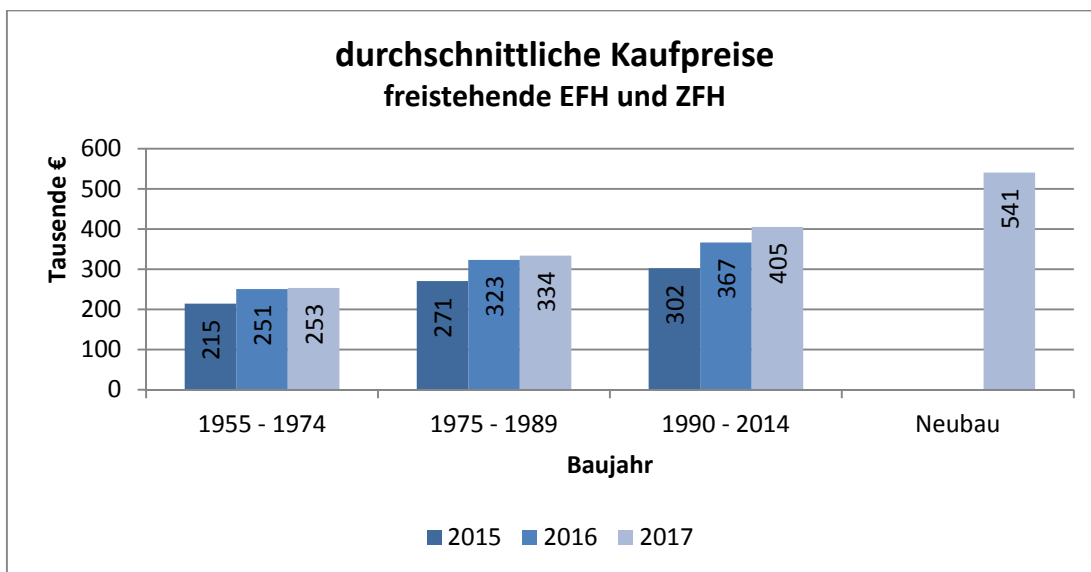


Abbildung 41: mittlere Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

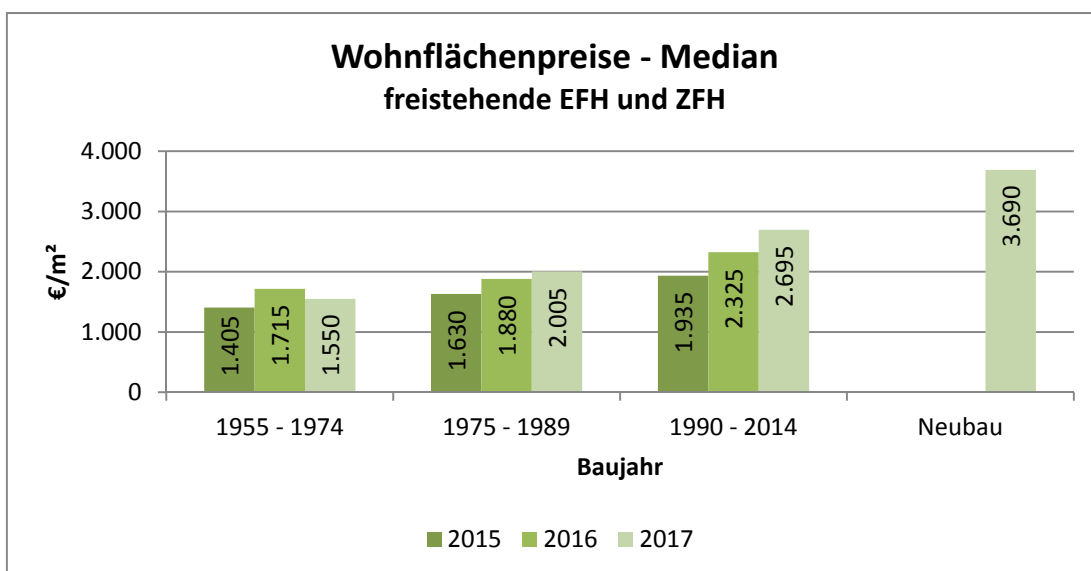


Abbildung 42: Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der berücksichtigten Kauffälle						
Baujahr	2015		2016		2017	
	gesamt	mit WFL	gesamt	mit WFL	gesamt	mit WFL
1955 - 1974	54	28	49	29	59	51
1975 - 1989	18	12	23	10	26	24
1990 - 2012/2013/2014	42	37	39	37	34	33
Neubau	-	-	-	-	21	21

Tabelle 15: Anzahl der berücksichtigten Kauffälle

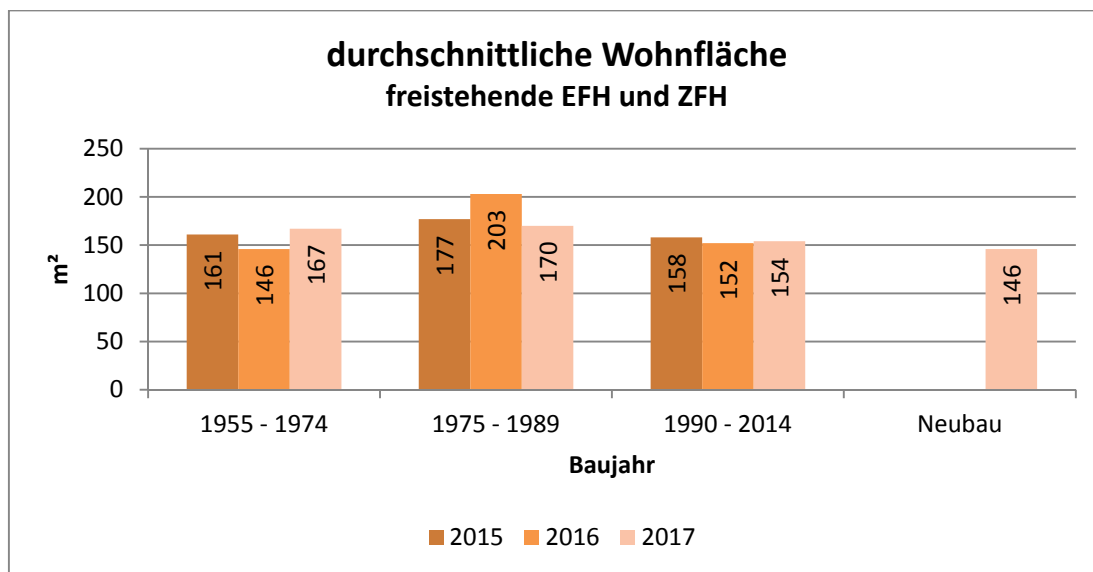


Abbildung 43: durchschnittliche Wohnflächen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die detaillierten Zahlen für 2017 können der Tabelle 16 entnommen werden.

2017 – freistehende EFH und ZFH					
Baujahr	Mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis		Preisspanne	
		Median	Mittelwert	Min	Max
1955 – 1974	253.400	1.550	1.650	335	3.205
1975 – 1989	334.000	2.005	2.020	910	3.415
1990 – 2014	405.100	2.695	2.715	1.145	4.075
Neubau	540.800	3.690	3.735	2.805	4.390

Tabelle 16: freistehende EFH, ZFH 2017 - Zahlen im Überblick

### 6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Die folgenden Darstellungen zeigen die mittleren Kaufpreise bzw. Wohnflächenpreise (Median) für Doppel-, Reihen- und Reihenendhäuser sowie deren Wohnfläche abhängig vom Gebäudebaujahr für die Erfassungsjahre 2015 bis 2017.

Berücksichtigt sind geeignete Kauffälle mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße. Der Neubau umfasst neben dem Erfassungsjahr das darauf folgende sowie die beiden vorherigen Jahre. Damit variiert die vorletzte Baujahrsklasse in Abhängigkeit vom Erfassungsjahr. Sie ist exemplarisch für 2017 in den Grafiken angegeben.

Fehlt in einem Diagramm ein Balken, so liegen für dessen Wert nicht ausreichend Kauffälle vor. Die Auswertungen erfolgen erst ab fünf Verträgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ergebnisse, denen nur wenige Kauffälle zugrunde liegen, nur als grobe Annäherung verstanden werden können und nur eine geringe statistische Aussagekraft aufweisen.

Tabelle 17 gibt die Anzahl der ausgewerteten Verträge wieder.

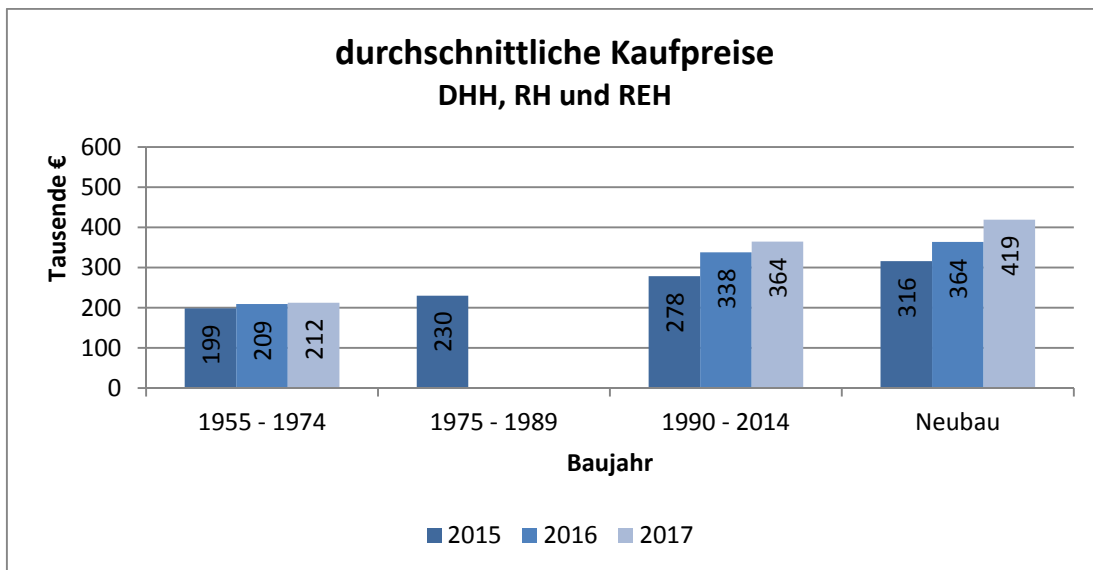


Abbildung 44: mittlere Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

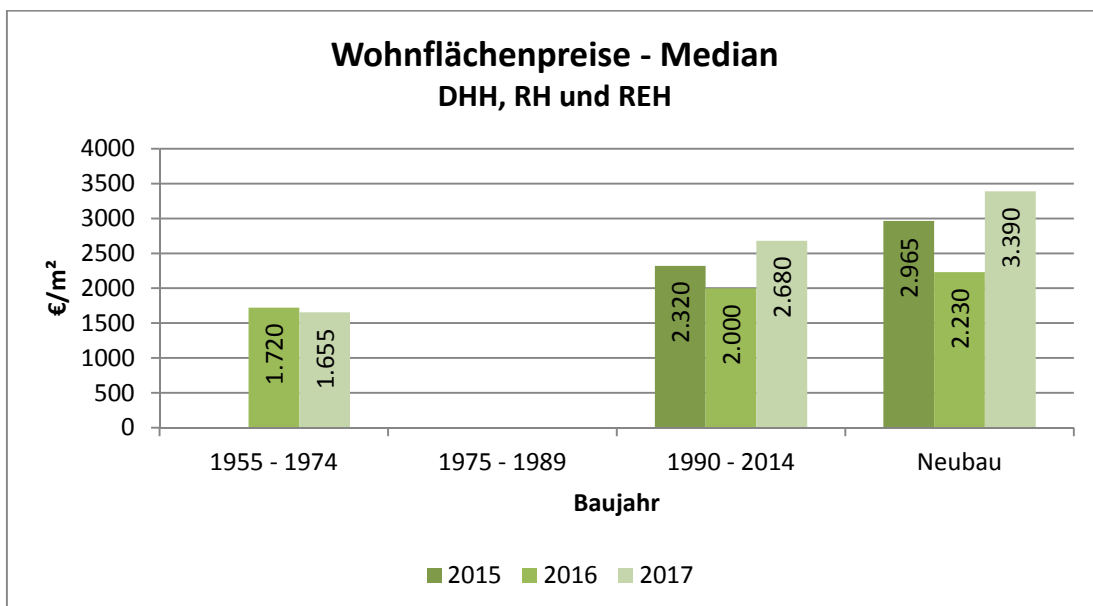


Abbildung 45: Wohnflächenpreise für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Der Einbruch der Neubauwohnflächenpreise im Jahr 2016 lässt sich auf die Größe der verkauften Häuser zurückführen. So gehen in die Auswertung 8 Häuser mit mehr als 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein. Abb. 46 zeigt, dass die Neubauten 2016 im Schnitt 32 m<sup>2</sup> größer als noch 2015 sind bzw. 9 m<sup>2</sup> größer als 2017.

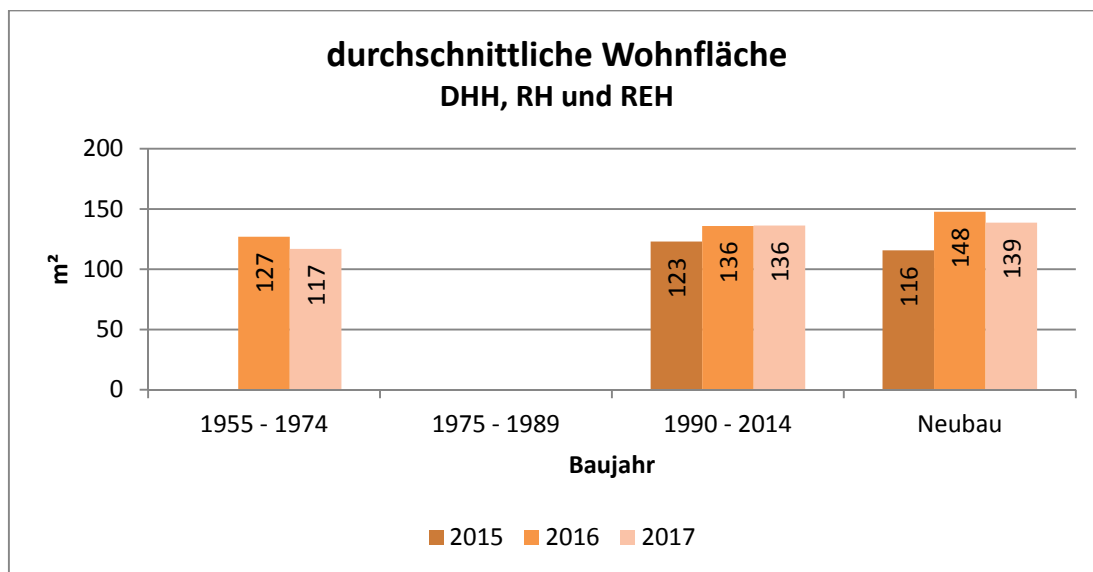


Abbildung 46: durchschnittliche Wohnflächen für Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Anzahl der berücksichtigten Kauffälle						
Baujahr	2015		2016		2017	
	gesamt	mit WFL	gesamt	mit WFL	gesamt	mit WFL
1955 - 1974	7	-	8	7	7	6
1975 - 1989	5	-	-	-	-	-
1990 - 2012/2013/2014	20	18	12	11	17	16
Neubau	8	8	16	16	26	26

Tabelle 17: Anzahl der berücksichtigten Kauffälle

Die detaillierten Zahlen für 2017 können der Tabelle 18 entnommen werden.

2017 – DHH, RH und REH					
Baujahr	Mittlerer Kaufpreis	Wohnflächenpreis		Preisspanne	
		Median	Mittelwert	Min	Max
1955 – 1974	212.400	1.655	1.755	1.285	2.345
1975 – 1989	-	-	-	-	-
1990 – 2014	364.400	2.680	2.730	1.980	4.105
Neubau	419.100	3.390	3.085	1.780	3.665

Tabelle 18: DHH, RH, REH 2017 - Zahlen im Überblick

## 6.4 Gegenüberstellung: freist. EFH/ZFH vs. DHH/RH/REH

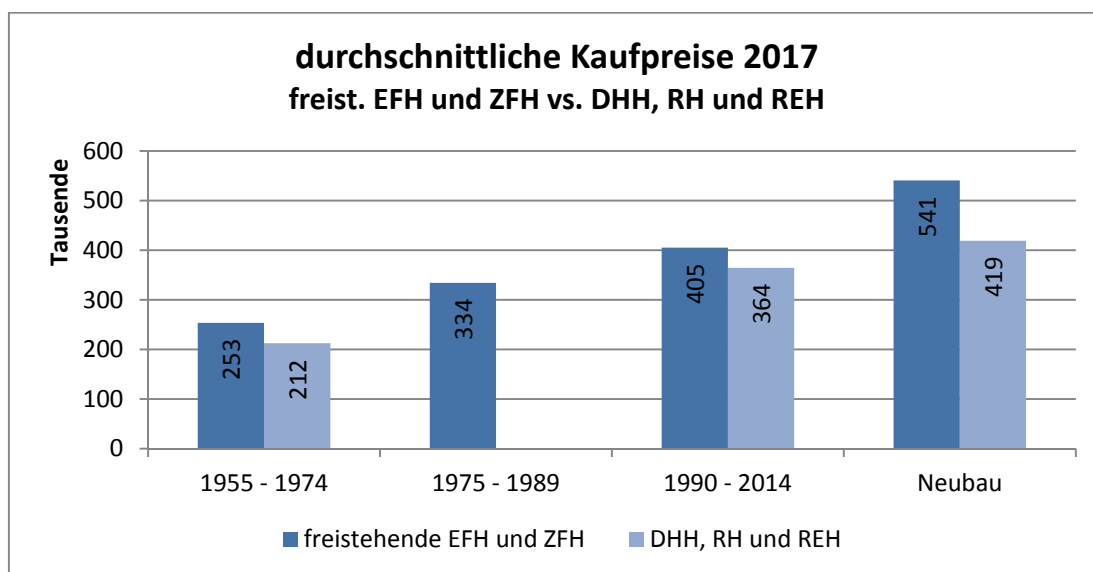


Abbildung 47: mittlere Kaufpreise für freistehende EFH/ ZFH und DHH/ RH/ REH

Abbildung 47 stellt die 2017 erfassten mittleren Kaufpreise von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern denen von Doppelhaushälften und Reihenhäusern gegenüber.

Deutlich ersichtlich ist, dass die freistehenden Eigenheime, egal welchen Alters, teurer als die Doppel- und Reihenhäuser gehandelt werden.

Zur genaueren Einschätzung lohnt sich jedoch ein Blick auf die durchschnittliche Grundstücksgröße (siehe Tabelle 19) sowie auf den ermittelten Quadratmeterpreis bezogen auf die Wohnfläche (vgl. Abbildung 48).

Dabei wird bereits deutlich, dass die Grundstücke der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser deutlich größer als die der Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind.

Durchschnittliche Grundstücksgröße 2017	
Freistehende EFH, ZFH	625 m <sup>2</sup>
DHH, RH, REH	380 m <sup>2</sup>

Tabelle 19: durchschnittliche Grundstücksgröße 2017

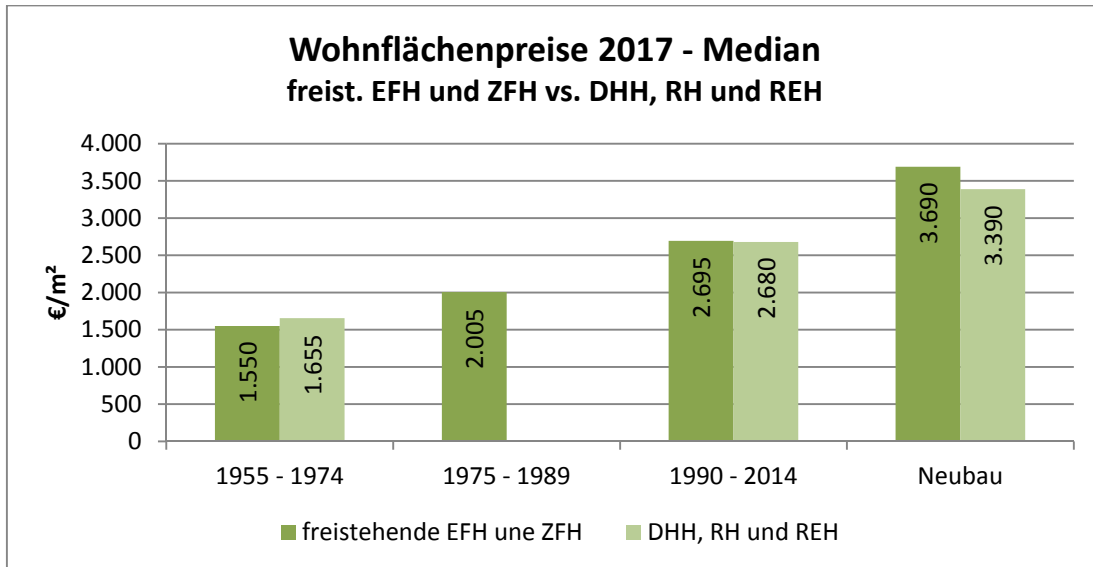


Abbildung 48: Wohnflächenpreise für freistehende EFH/ ZFH und DHH/ RH/ REH

Der im Gesamtpreis noch deutlich auftretende Preisunterschied fällt bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche nicht mehr so deutlich aus. Hier liegen die Preise der einzelnen Baujahrsklassen nahezu gleichauf.

Die Neubaupreise müssen unter dem Vorbehalt betrachtet werden, dass ihre Preise größtenteils durch Bauträgerverträge zustande kommen und hier kaum Verkäufe von Privat an Privat enthalten sind. Des Weiteren sind die Neubauverkäufe kaum über den Landkreis verteilt, sondern liegen bei der Auswertung der letzten beiden Jahre hauptsächlich in Bad Abbach sowie Neustadt.

## 7. Wohnungseigentum

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

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert mitverkaufter Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Die folgende Tabelle gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2017 wieder.

Preisanteile je Stellplatz (2017)				
	Stellplatz	Carport	Garage	Tiefgarage
<b>Bestand</b>	3.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €
<b>Neubau</b>	4.000 €	8.000 €	10.000 €	15.000 €

Tabelle 20: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

Einrichtungen für betreutes Wohnen stellen einen eigenen Markt dar und werden in den folgenden Auswertungen ebenso wie gewerblich genutztes Wohnungseigentum nicht berücksichtigt.

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

### 7.1 Umsatz - Wohnungseigentum

Die folgenden Abbildungen zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten 10 Jahre. Für Umwandlungen sind nur die Kaufzahlen abgebildet, auf eine Darstellung des Geldumsatzes wird aufgrund der niedrigen Urkundenzahlen verzichtet.

		2016	2017	Veränderung zu 2016 in %
<b>Anzahl Kaufverträge</b>	Erstverkauf	158	136	- 13,9
	Wiederverkauf	208	182	- 12,5
<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	Erstverkauf	36,3	34,7	- 4,4
	Wiederverkauf	26,5	24,8	- 6,4

Tabelle 21: Umsatzveränderungen gegenüber 2016

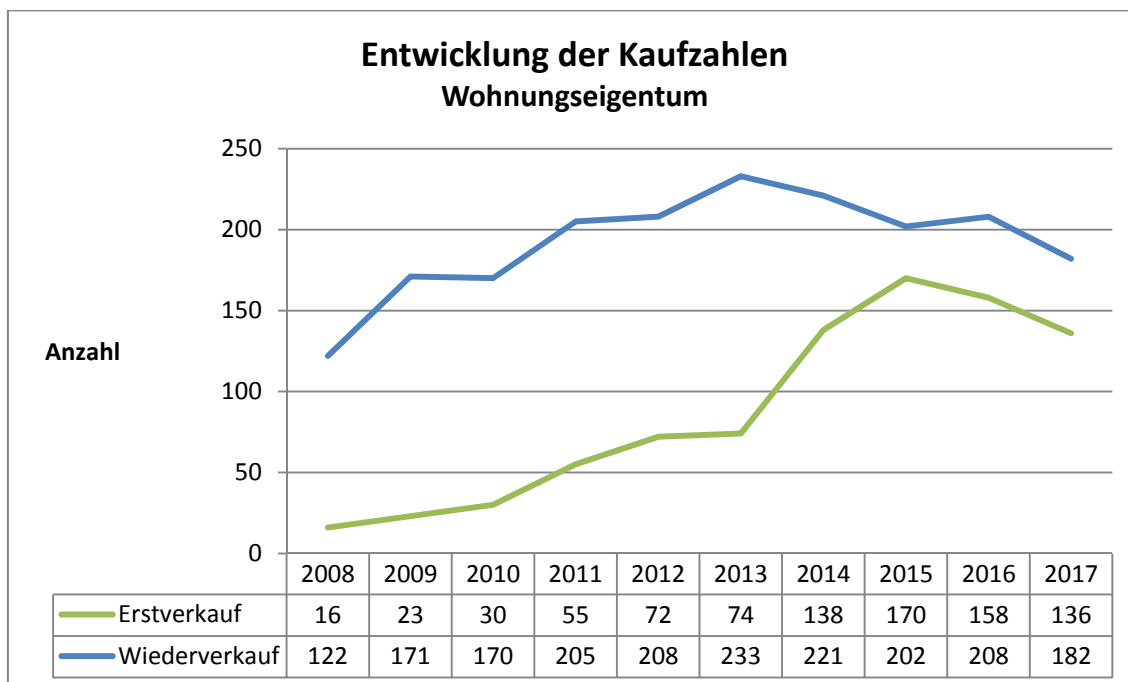


Abbildung 49: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren - Wohnungseigentum

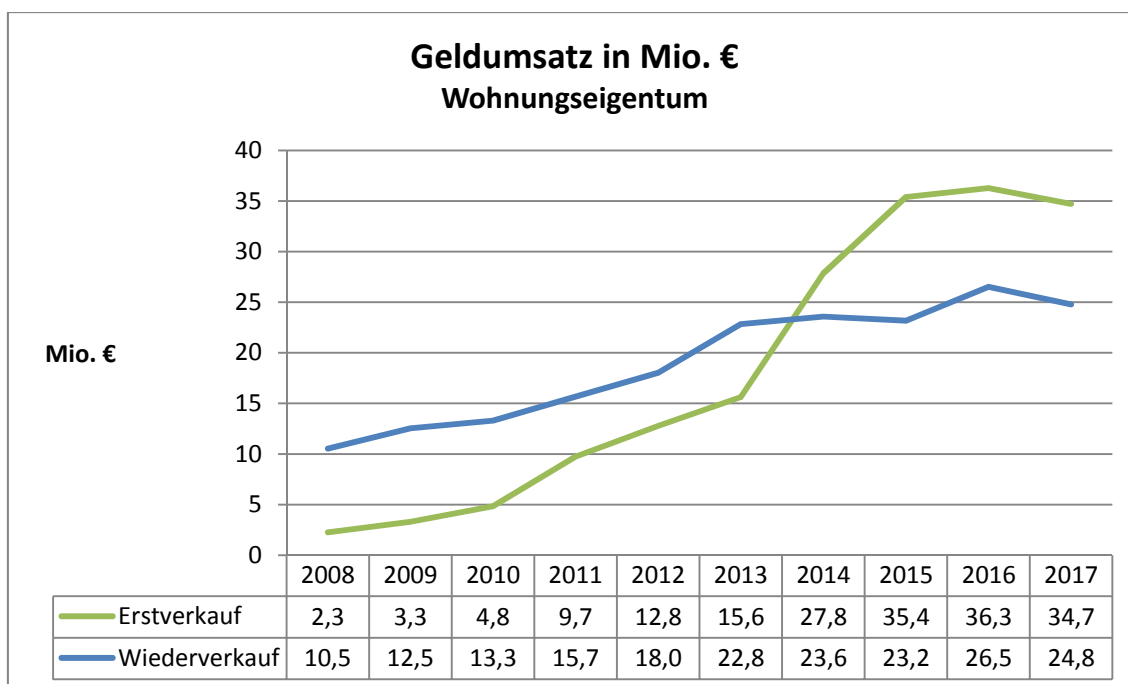


Abbildung 50: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 49 verdeutlicht, nehmen die Erstverkäufe von 2008 bis 2015 sowohl in Anzahl als auch im Geldumsatz deutlich zu. Insbesondere von 2013 auf 2014 ist ein starker Anstieg zu erkennen. Bauträger bauen verstärkt Wohnblöcke sowie Wohnanlagen, um die Nachfrage nach dem eigenen Heim bedienen zu können. Der Mangel an verfügbaren Bauplätzen sowie steigende Preise für Einfamilienhäuser tragen zu dieser Entwicklung bei. Seit 2015 nehmen die Kaufzahlen ab,



2017 waren es 22 Verträge weniger als noch 2016 (-13,9%). Die meisten vorhandenen Baulücken sind bereits bebaut. Der Geldumsatz bleibt dennoch auf einem hohen Niveau von 34,7 Mio. €.

Auch der Geldumsatz der Bestandswohnungen steigt seit 2008 an, er erfährt von 2016 auf 2017 ebenfalls einen leichten Rückgang um 6,4% auf 24,8 Mio. €. Die Vertragszahlen übersteigen 2017 mit 182 Urkunden nach wie vor die der Neubauten, allerdings gehen sie seit einem Maximum 2013 mit 233 Verträgen zurück. Die Umwandlungen sind zur Vollständigkeit dargestellt, spielen im Wohnungsmarkt jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

## 7.2 Eigentumswohnungen

Die folgenden Auswertungen beruhen auf geeigneten Verkäufen über Eigentumswohnungen deren Wohnfläche bekannt ist. Neben der Preisentwicklung bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche (Median) wird die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsgröße untersucht, sowie Preise für Wohnungen größer und kleiner 45 m<sup>2</sup> abgeleitet.

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

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

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

Abbildung 51 gibt die Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Größe wieder.

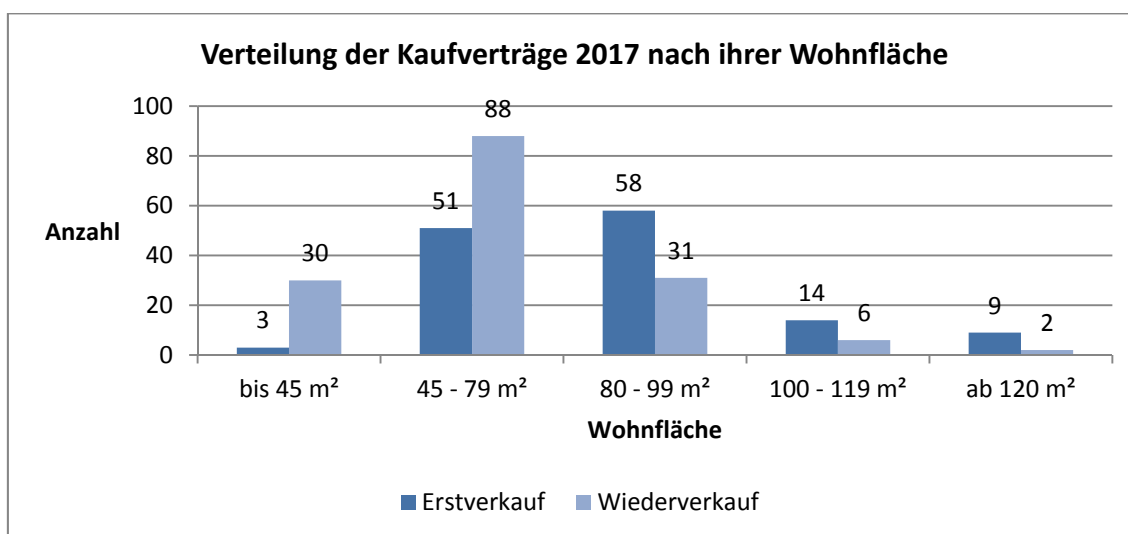


Abbildung 51: Verteilung der Kaufverträge 2017 nach ihrer Größe

**Erstverkauf:**

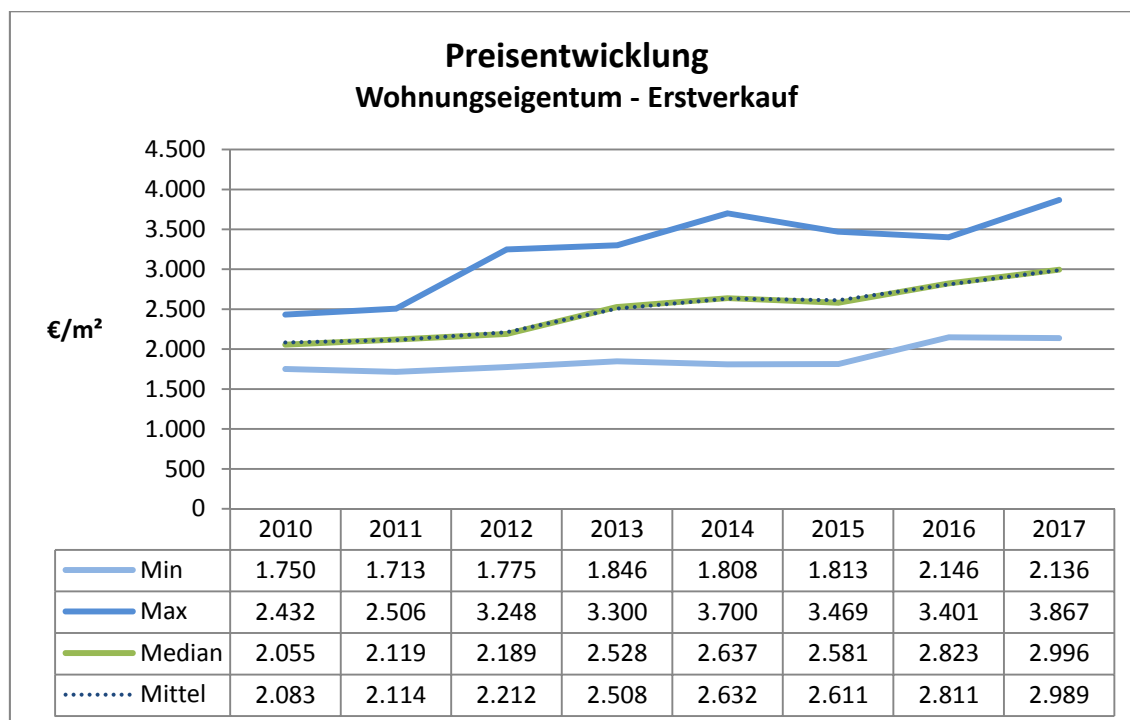


Abbildung 52: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Erstverkäufe

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 2.996 €/m<sup>2</sup> (2017) erfährt er einen Anstieg um über 45%. Im Schnitt hat eine Neubauwohnung eine Größe von 82 m<sup>2</sup>.

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2010	29	1.750 - 2.432	2.055	2.083	79	
2011	55	1.713 - 2.506	2.119	2.114	84	
2012	71	1.775 - 3.248	2.189	2.212	81	
2013	70	1.846 - 3.300	2.528	2.508	85	
2014	137	1.808 - 3.700	2.637	2.632	78	
2015	165	1.813 - 3.469	2.581	2.611	80	
2016	158	2.146 - 3.401	2.823	2.811	82	
2017	135	2.136 - 3.867	2.996	2.989	86	

Tabelle 22: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Erstverkauf

Tabelle 22 enthält die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnungen kleiner bzw. ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für die Neubauten kleiner 45 m<sup>2</sup> konnten aus Mangel an Verträgen für die letzten 3 Jahre jedoch keine Preise abgeleitet werden.

Quadratmeterpreise - Erstverkauf		
	< 45 m <sup>2</sup> WFL	ab 45 m <sup>2</sup> WFL
2015	-	2.581
2016	-	2.821
2017	-	2.994

Tabelle 23: Quadratmeterpreise (Median) für Wohnungen kleiner sowie ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### Wiederverkauf:

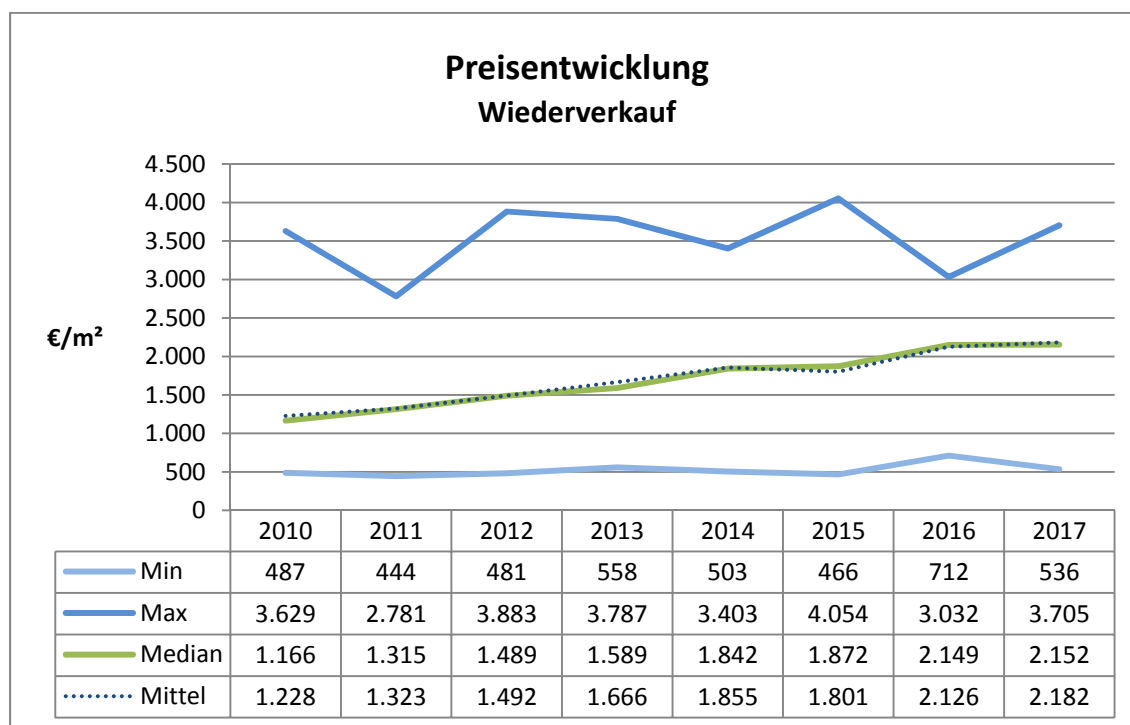


Abbildung 53: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 1.166 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 2.152 €/m<sup>2</sup> (2017) erfährt er einen Anstieg um fast 85%. Im Schnitt hat eine Bestandswohnung eine Größe von 64 m<sup>2</sup>.

Wohnungseigentum - Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Wohnungsgröße [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2010	96	487 - 3.629	1.166	1.228	67	
2011	135	444 - 2.781	1.315	1.323	64	
2012	112	481 - 3.883	1.489	1.492	63	
2013	145	558 - 3.787	1.589	1.666	65	
2014	145	503 - 3.403	1.842	1.855	62	
2015	112	466 - 4.054	1.872	1.801	63	
2016	117	712 - 3.032	2.149	2.126	65	
2017	157	536 - 3.705	2.152	2.182	66	

Tabelle 24: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Wiederverkauf

Tabelle 25 enthält die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnungen kleiner bzw. ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<b>Quadratmeterpreise - Wiederverkauf</b>		
	<b>&lt; 45 m<sup>2</sup> WFL</b>	<b>ab 45 m<sup>2</sup> WFL</b>
2015	1.593	1.923
2016	1.747	2.245
2017	2.166	2.136

Tabelle 25: Quadratmeterpreise (Median) für Wohnungen kleiner sowie ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche

## 8. Indexreihen

### 8.1 Wohnbauflächen

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

Berücksichtigung finden geeignete Kaufverträge über erschließungskostenbeitragsfreie Wohnbauflächen mit einer Größe bis 1.200 m<sup>2</sup>.

#### Zentren:

#### Verwaltungseinheit:

Stadt Abensberg  
 Markt Bad Abbach  
 Stadt Kelheim  
 Stadt Mainburg  
 Stadt Neustadt a.d. Donau

#### davon enthaltene Gemarkungen:

Abensberg, Offenstetten  
 Bad Abbach, Lengfeld, Peising  
 Kelheim, Affecking, Kelheimwinzer (Ortsteil Kelheim)  
 Mainburg, Sandelzhausen  
 Neustadt, Bad Gögging

Wohnbauflächen – Zentren					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>92</b>	<b>84 - 227</b>	<b>140</b>	<b>100,0</b>	
2011	92	89 - 315	144	102,9	+ 2,9
2012	90	74 - 282	150	107,1	+ 4,2
2013	68	55 - 300	160	114,3	+ 6,7
2014	124	99 - 330	172	122,9	+ 7,5
2015	69	95 - 325	187	133,6	+ 8,7
2016	75	90 - 393	220	157,1	+ 17,6
2017	26	137 - 420	280	200,0	+ 27,3

Tabelle 26: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

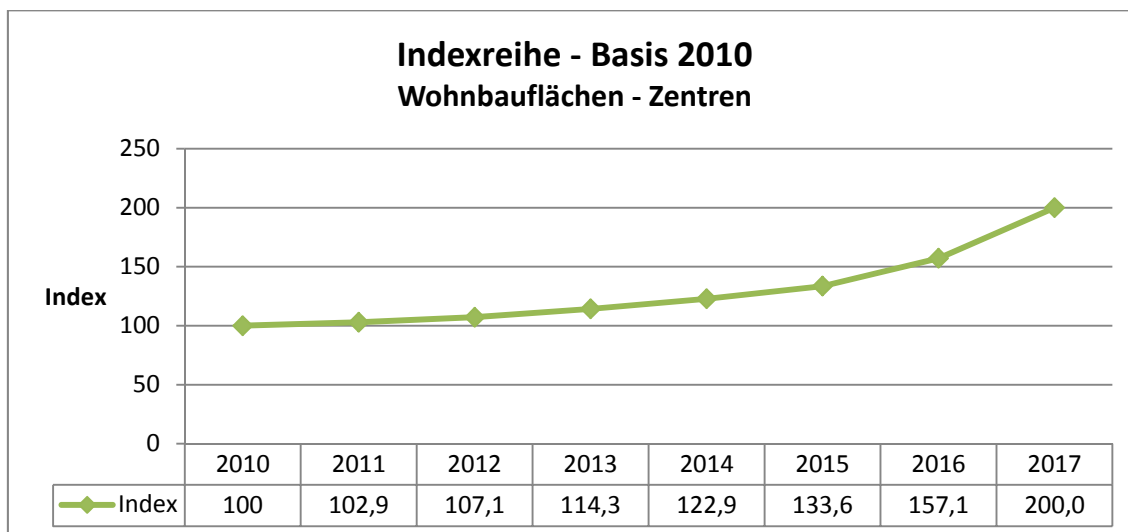


Abbildung 54: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

**Übriger Landkreis:** alle übrigen Gemarkungen

Wohnbauflächen – übriger Landkreis					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	117	30 - 194	86	100,0	
2011	174	27 - 180	96	111,6	+ 11,6
2012	151	48 - 211	96	111,6	0,0
2013	152	43 - 200	96	111,6	0,0
2014	121	45 - 204	100	116,3	+ 4,2
2015	158	36 - 185	107	124,4	+ 7,0
2016	139	48 - 210	112	130,2	+ 4,7
2017	129	65 - 220	128	148,8	+ 14,3

Tabelle 27: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

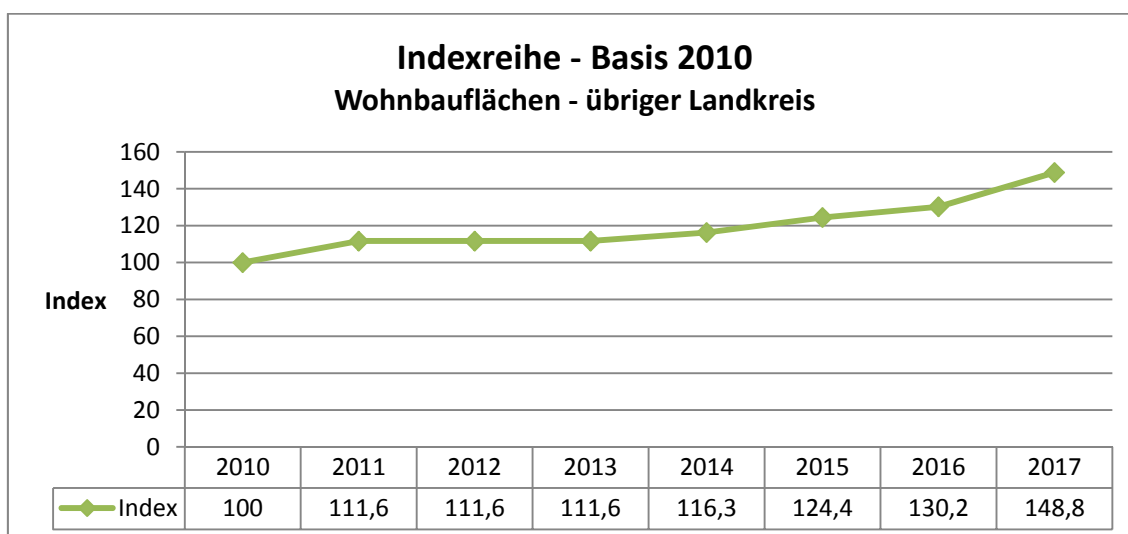


Abbildung 55: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

## 8.2 Ackerland

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

Berücksichtigung finden vergleichbare Kauffälle mit einer Mindestgröße von 1.000m<sup>2</sup>, deren Preise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt wurden.

Ackerland					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>54</b>	<b>2,00 - 5,50</b>	<b>3,00</b>	<b>100</b>	
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	126,7	+ 26,7
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	140,0	+ 10,5
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	145,0	+ 3,6
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	196,7	+ 35,6
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	183,3	- 6,8
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	213,3	+ 16,4
2017	43	2,50 - 14,45	7,70	256,7	+ 20,3

Tabelle 28: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

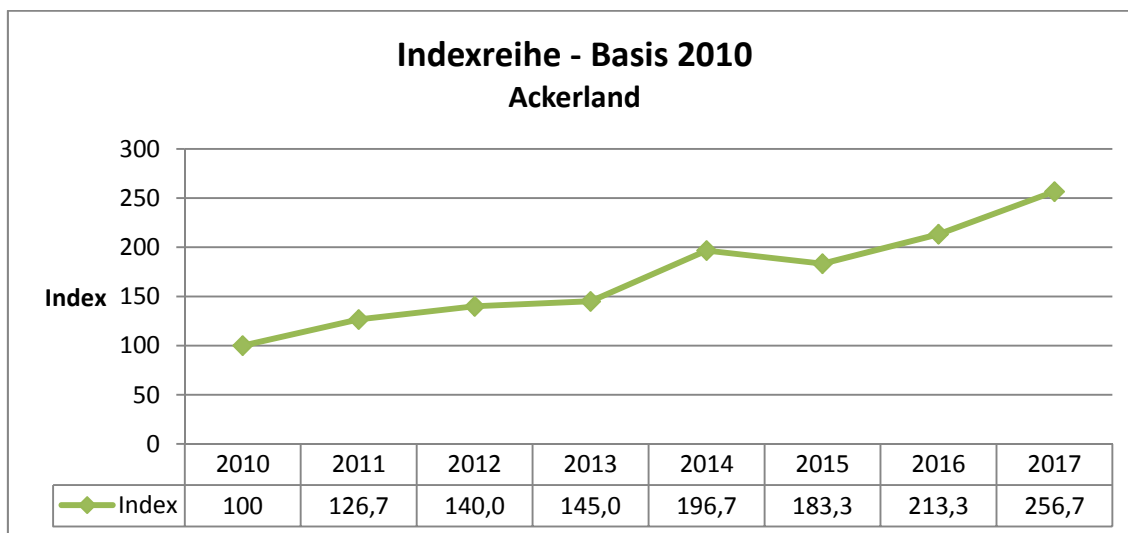


Abbildung 56: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

### 8.3 Wohn- und Teileigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 7.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt.

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

#### Erstverkauf:

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr	
2010	29	1.750 - 2.432	2.055	79,6		
2011	55	1.713 - 2.506	2.119	82,1	+ 3,1	
2012	71	1.775 - 3.248	2.189	84,8	+ 3,3	
2013	70	1.846 - 3.300	2.528	97,9	+ 15,5	
2014	137	1.808 - 3.700	2.637	102,2	+ 4,3	
<b>2015</b>	<b>165</b>	<b>1.813 - 3.469</b>	<b>2.581</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2,1</b>	
2016	158	2.146 - 3.401	2.823	109,4	+ 9,4	
2017	135	2.136 - 3.867	2.996	116,1	+ 6,1	

Tabelle 29: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

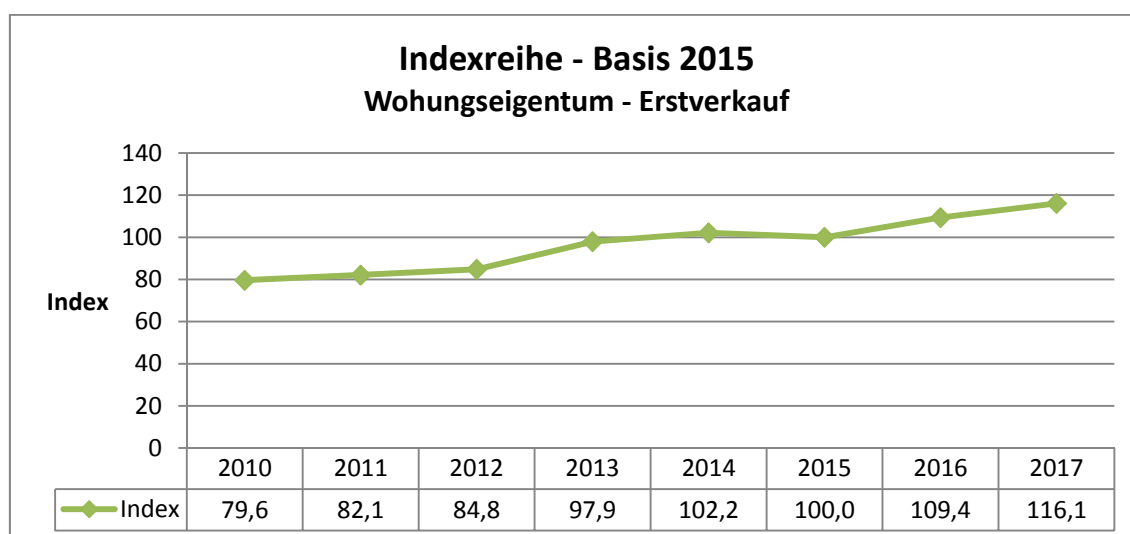


Abbildung 57: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015



**Wiederverkauf:**

Wohnungseigentum - Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr	
2010	96	487 - 3.629	1.166	62,3		
2011	135	444 - 2.781	1.315	70,2	+ 12,8	
2012	112	481 - 3.883	1.489	79,5	+ 13,2	
2013	145	558 - 3.787	1.589	84,9	+ 6,7	
2014	145	503 - 3.403	1.842	98,4	+ 15,9	
<b>2015</b>	<b>112</b>	<b>466 - 4.054</b>	<b>1.872</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 1,6</b>	
2016	117	712 - 3.032	2.149	114,8	+ 14,8	
2017	157	536 - 3.705	2.152	115,0	+ 0,1	

Tabelle 30: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

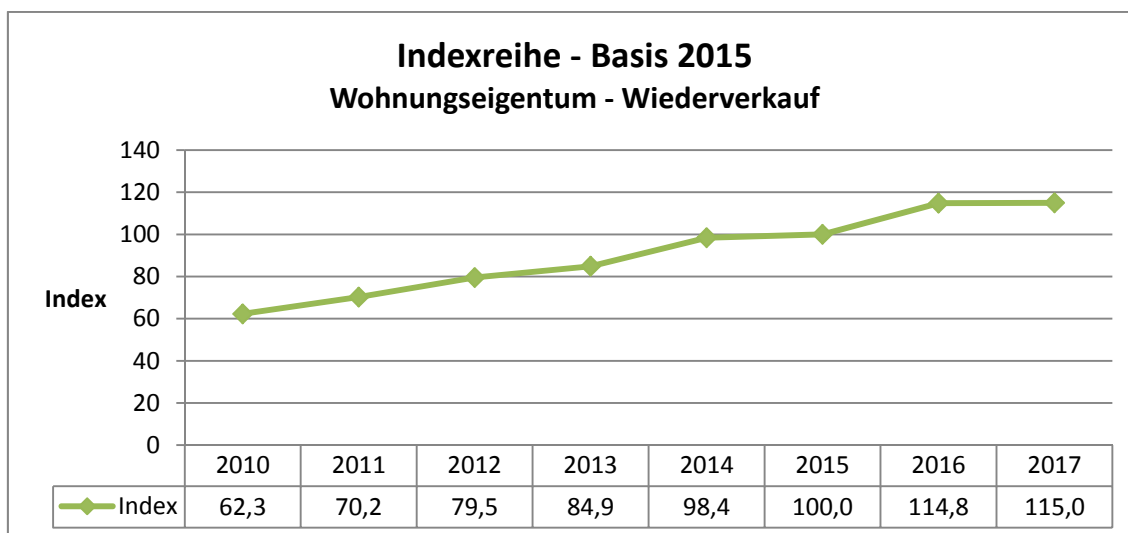


Abbildung 58: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

## **Quellen und Bildnachweise**

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

Statistik kommunal 2017

Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten  
S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2016

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 548

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2035

Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim

S. 6, 8, 9

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

Preise, Verbraucherpreisindizes für Deutschland, Jahresbericht 2017

S. 245

Statistisches Bundesamt (Destatis), 2018

Preisindizes für die Bauwirtschaft, Februar 2018 (1. Vierteljahresausgabe)

Fachserie 17 Reihe 4

S. 20

Titelbild:

Gutachterausschuss, Landratsamt Kelheim