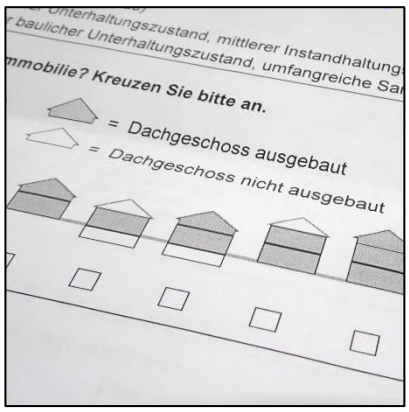
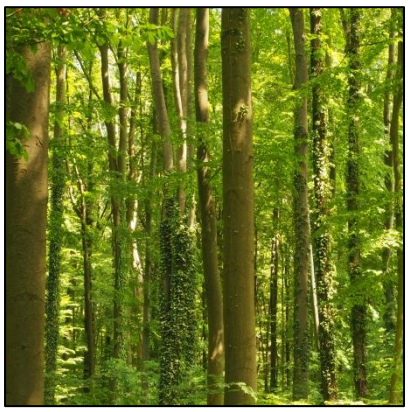
Landkreis Kelheim

Grundstücksmarktbericht 2018

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

Ausgabe: 06/2019

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

Irrtum vorbehalten.

Grußwort

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

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

Der Gutachterausschuss ist ein unabhängiges Expertengremium, das sämtliche notariell beurkundeten Grundstückstransaktionen erhält und auswertet. Damit ist er als einzige Institution in der Lage, detaillierte und verlässliche Daten über unseren lokalen Grundstücksmarkt zu liefern. In diesem Sinne soll dieser Bericht einen Beitrag zu mehr Transparenz am Marktgeschehen leisten.

Erstmals veröffentlicht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Sachwertfaktoren. Weitere für die Wertermittlung relevante Daten wie Liegenschaftszinssätze werden in den nächsten Jahren folgen.

Dieser Marktbericht steht Ihnen auf der Landkreishomepage kostenfrei zur Verfügung.

Martin Neumeyer	Konrad Schwendner
Landrat des Landkreises Kelheim	Vorsitzender des Gutachterausschusses

Inhaltsverzeichnis

Impressum ... 2
Grußwort ... 3
Abkürzungsverzeichnis ... 6
Begriffserklärungen ... 6
Vorbemerkung ... 7
1. Der Gutachterausschuss ... 8
2. Der Landkreis Kelheim ... 9
3. Umsätze ... 14
3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick ... 14
3.2 Differenzierung nach Teilmärkten ... 15
4. Unbebaute Grundstücke ... 18
4.1 Umsatz – baureifes Land ... 18
4.2 Wohnbauflächen – Zentren ... 22
4.3 Wohnbauflächen – übriger Landkreis ... 24
5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 27
5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen ... 27
5.2 Ackerland ... 31
5.3 Grünland ... 34
5.4 Forst (mit Bestockung) ... 37
6. Bebaute Flächen ... 40
6.1 Umsatz – bebaute Grundstücke ... 40
6.2 Freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser ... 44
6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser ... 47
7. Wohnungseigentum ... 50
7.1 Umsatz – Wohnungseigentum ... 50
7.2 Eigentumswohnungen ... 52
8. Indexreihen ... 57
8.1 Wohnbauflächen ... 57
8.2 Ackerland ... 59
8.3 Wohn- und Teileigentum ... 60
9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser ... 62
Quellen und Bildnachweise ... 70

Abkürzungsverzeichnis

boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m²
KAG	Kommunalabgabengesetz
landw.	landwirtschaftlich
LW	Landwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhaus
proz.	prozentual
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
SWF	Sachwertfaktor
vSW	Vorläufiger Sachwert
WFL	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Begriffserklärungen

erschließungskostenbeitragsfrei	Die Erschließungsbeiträge nach BauGB und 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 Summer 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) werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

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

Hinweis zu Median und abgeleiteten Quadratmeterpreisen:

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

Aufgrund der Verteilung der Kaufverträge empfiehlt die Geschäftsstelle die Verwendung des Median. 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 unparteiisches Fachgremium aus insgesamt 12 ehrenamtlichen Gutachtern der freien Wirtschaft, des Landratsamtes sowie des Finanz- und Vermessungsamtes zusammen.

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

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

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

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

2. Der Landkreis Kelheim

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

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

Die Fläche des Landkreises beläuft sich auf 1.065,97 Quadratkilometer, deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 1 entnommen werden können. Mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 114 Einwohnern pro Quadratkilometer wird der Landkreis von rund 121.119[1] Einwohnern besiedelt (Stand 31.12.2017).

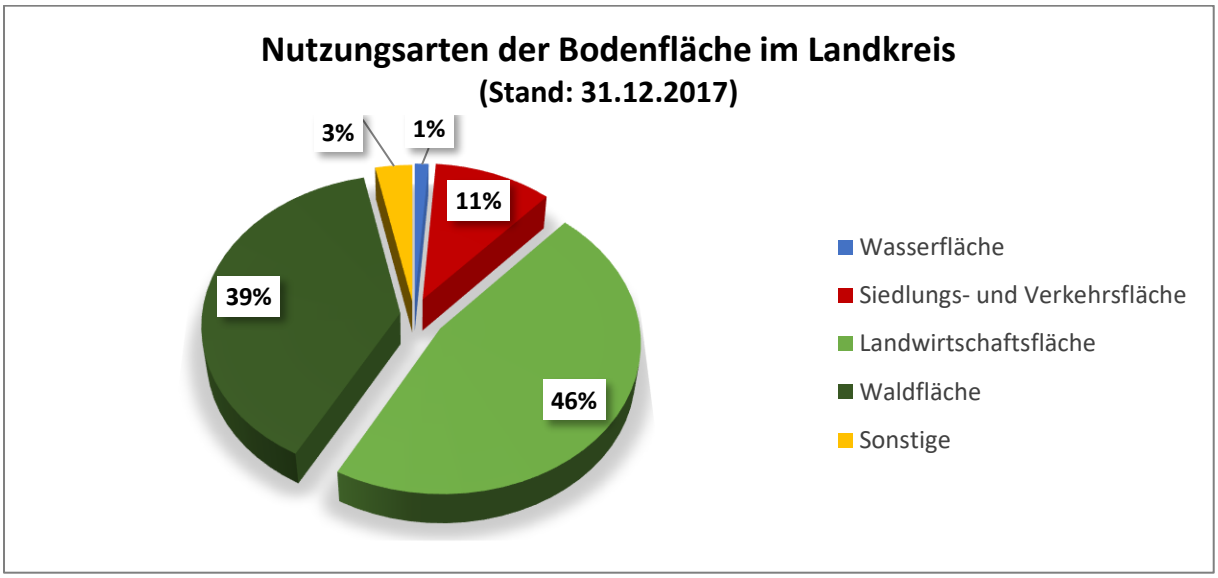


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Landkreis Kelheim

[1] https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?language=de&sequenz=TabelleErgebnis&selectionname=12411-005r (06.02.2019)

Abbildung 2: Der Landkreis Kelheim, Gemeinden

Wirtschaft:

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

Allgemeine Wirtschaftslage:

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	38.465 [2] (Stand: 30.06.2017)
Arbeitslosenquote 2018	2,4 % [3]

Allgemeine Indikatoren:

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

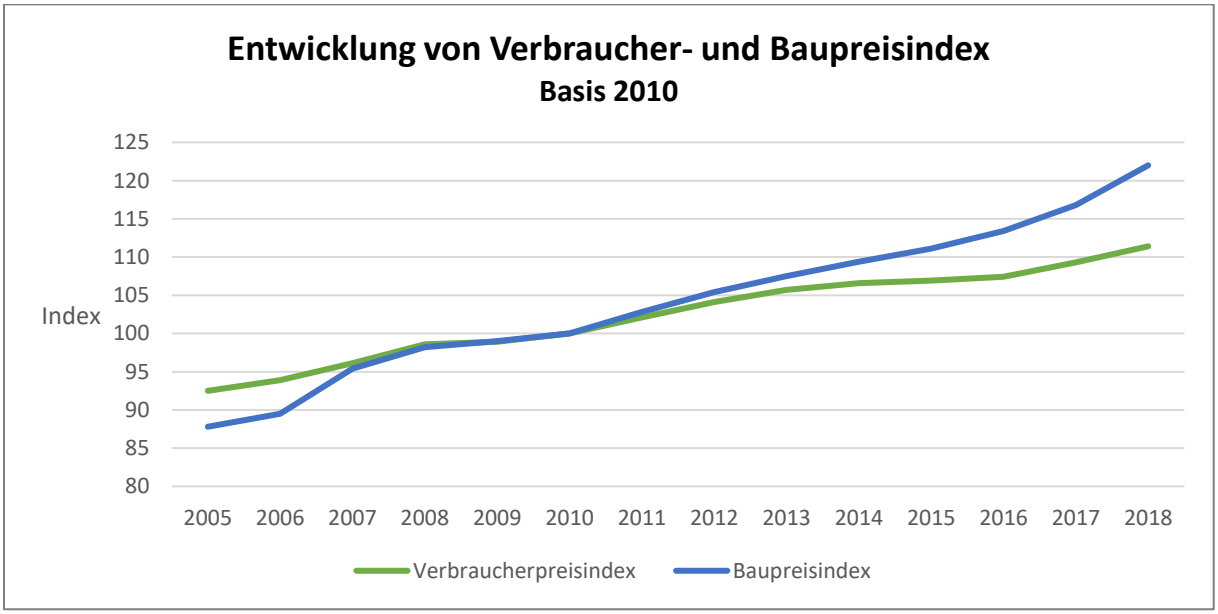


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindexes von 2005 bis 2018[4] [5]

[2] Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Landkreis Kelheim
[3] https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Kelheim-Nav.html (23.01.2019)
[4] https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen_/VerbraucherpreiseKategorien.html (23.01.2019)
[5] https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/Indikatoren/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html (23.01.2019)

Demographische Entwicklung im Landkreis:

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2018 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2017 bis 2037 aufgestellt.

Der Landkreis Kelheim ist ein Zuzugslandkreis, es wird eine Bevölkerungszunahme um 6,6% von 121.119 Einwohnern (2017) auf ca. 129.100 (2037) erwartet. Im Vergleich dazu, wird für den gesamten Regierungsbezirk Niederbayern ein Anstieg der Bevölkerung um 3,3% vorausgesagt. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Kelheim an dritter Stelle, nach der kreisfreien Stadt Landshut (12,5%) und dem Landkreis Landshut (8,8%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittalters von 42,7 Jahren (2017) auf 46,0 Jahre (2037) erwartet.
Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2017 und prognostiziert für 2037.[6]

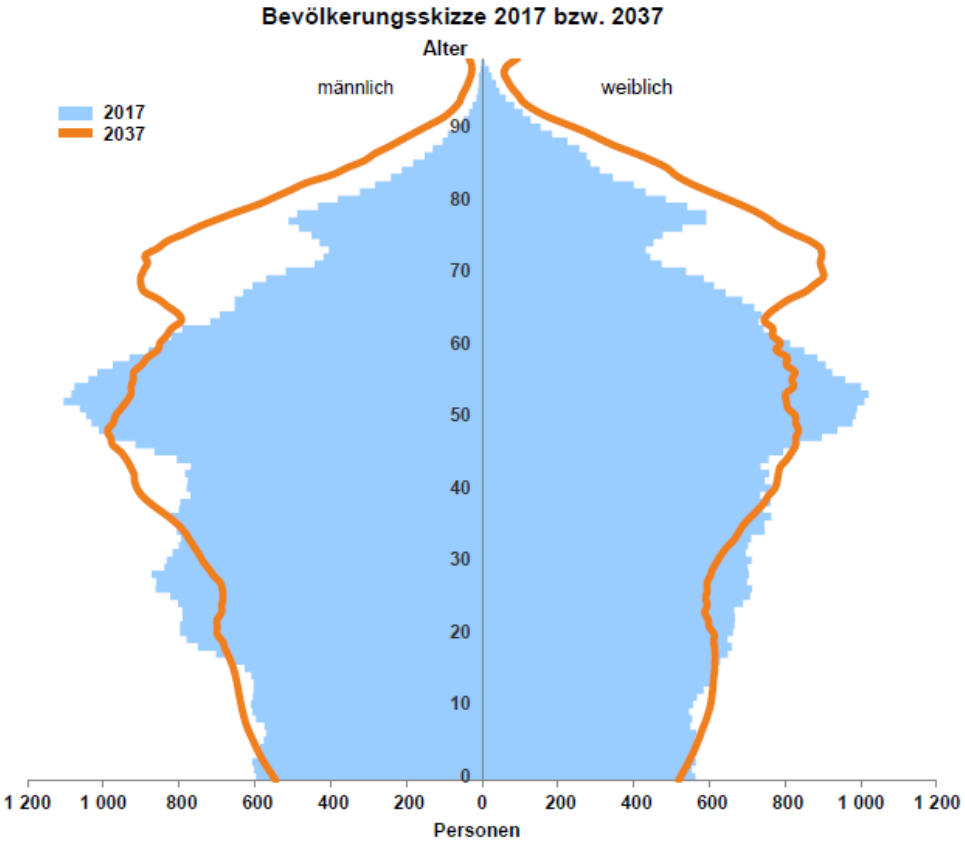


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Kelheim;© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

[6] Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018, S. 8-9

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns
Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent

Veränderung 2037 gegenüber 2017 in Prozent				Häufigkeit
	unter	-7,5	„stark abnehmend"	6
	-7,5 bis unter	-2,5	„abnehmend"	18
	-2,5 bis unter	2,5	„stabil"	29
	2,5 bis unter	7,5	„zunehmend"	27
	7,5 bis unter	12,5	„stark zunehmend"	13
	12,5 oder mehr		„sehr stark zunehmend"	3

Größte Abnahme: Lkr Wunsiedel i.Fichtelgebirge	-14,3 %
Größte Zunahme: Lkr Dachau	+13,2 %
Bayern:	**+3,7 %**

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

3. Umsätze

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

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

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Kelheim der letzten 10 Jahre dar. Während der Geldumsatz 2018 weiter auf 337 Mio. € ansteigt, nimmt der Flächenumsatz um 12,7% auf 336 ha ab. Die Anzahl der Verträge bleibt im Vergleich zu 2017 nahezu gleich, es sind lediglich zwei Verkäufe weniger zu verbuchen.

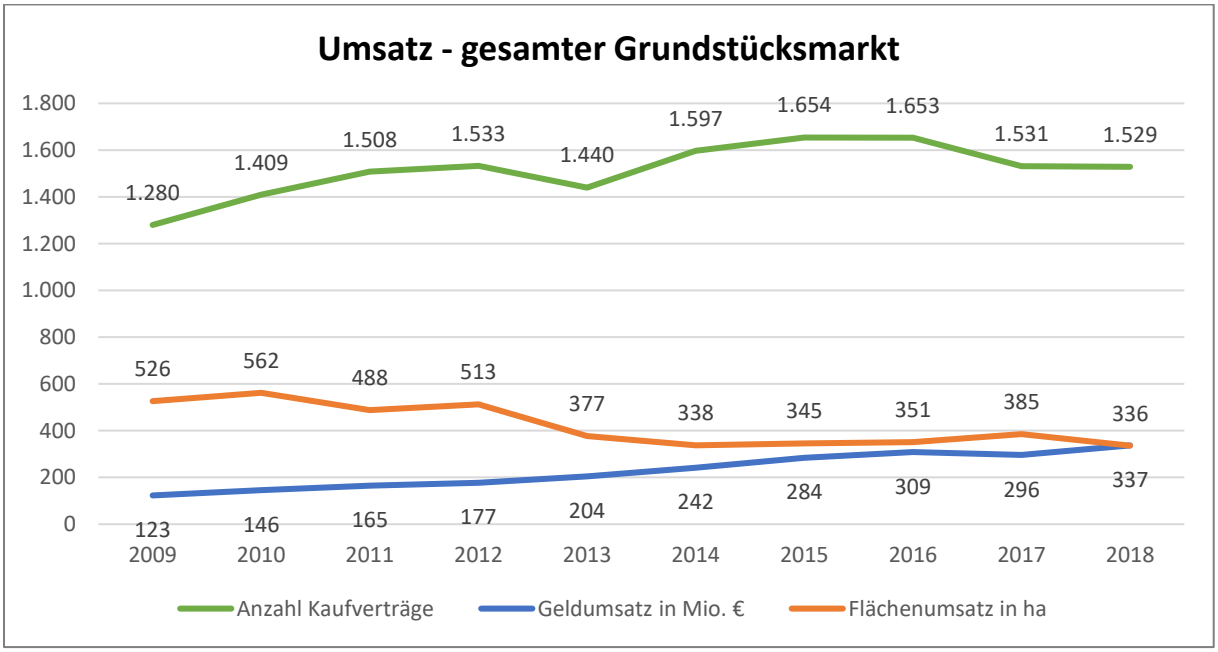


Abbildung 6: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	1.280	123	526
2010	1.409	146	562
2011	1.508	165	488
2012	1.533	177	513
2013	1.440	204	377
2014	1.597	242	338
2015	1.654	284	345
2016	1.653	309	351
2017	1.531	296	385
2018	1.529	337	336
Veränderung zu 2017 in %	- 0,1	+ 13,9	- 12,7

Tabelle 1: Wertetabelle – Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2018 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

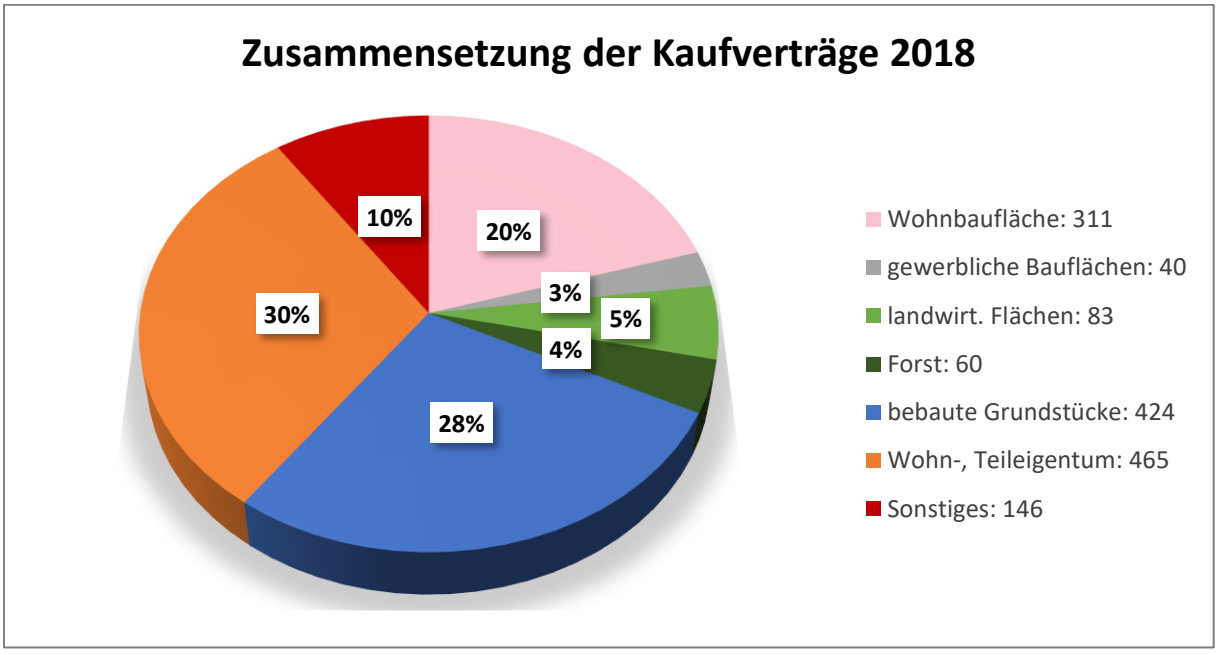


Abbildung 7: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2018

Über 50% der Kaufverträge entfallen 2018 auf bebaute Grundstücke (28%) und Wohnungseigentum (30%). Damit übersteigen die Wohnungsverkäufe nach 2016 zum zweiten Mal die Verkäufe über bebaute Grundstücke.

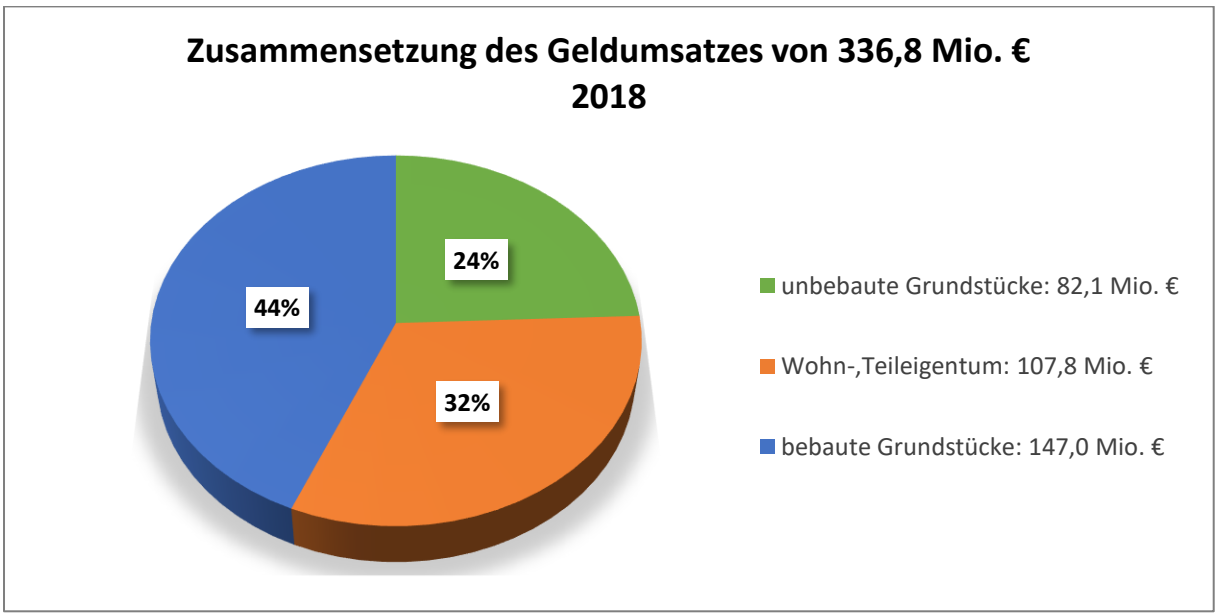


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2018

Abbildung 8 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2018 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke fast 45% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten etwa 25%. Der Anteil für Wohnungseigentum nimmer immer stärker zu.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2018 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz-entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2018	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
Unbebaute Grundstücke	640	- 7,9	↘	82,1	+ 16,0	↗	283,9	- 14,1	↘
Davon:			↘						
Wohnbauland	311	+ 15,2	↗	42,7	+ 27,5	↗	25,3	+ 9,1	↗
Gewerbebauland	40	+ 17,6	↗	11,0	+ 6,8	↗	15,0	- 21,1	↘
Landwirtschaftliche Flächen	83	- 29,7	↘	10,2	+ 3,0	↗	131,0	- 4,0	↘
Forstflächen	60	- 29,4	↘	2,7	- 22,9	↘	65,1	- 32,8	↘
Bebaute Grundstücke	424	- 2,1	↘	147,0	+ 0,6	→	52,4	- 4,6	↘
Wohnungs- und Teileigentum	465	+ 15,4	↗	107,8	+ 35,8	↗	-	-	-

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

Tabelle 2: Umsätze 2018 im Vergleich zum Vorjahr, nach Teilmärkten unterschieden

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

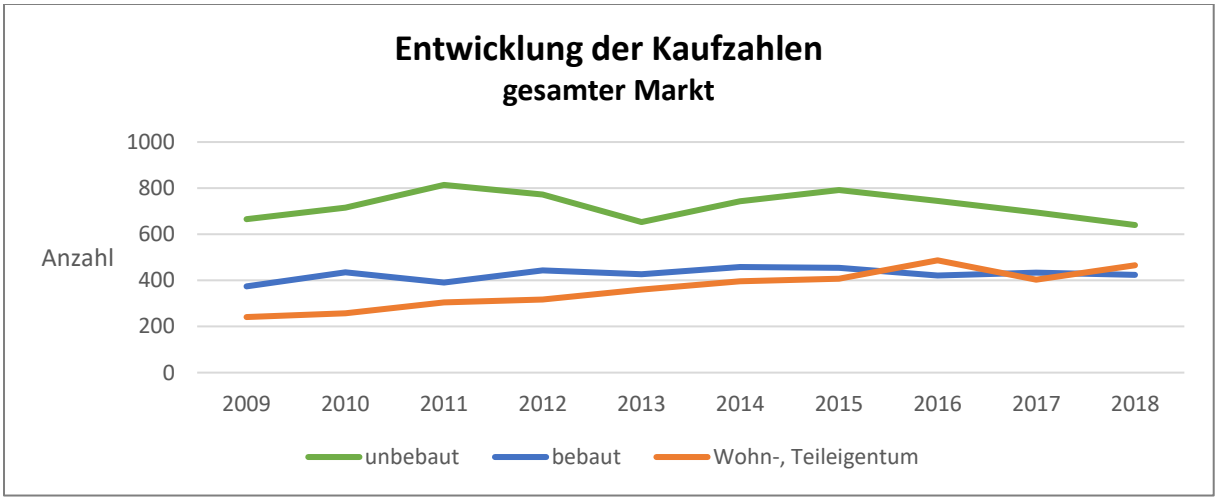


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen der letzten 10 Jahre

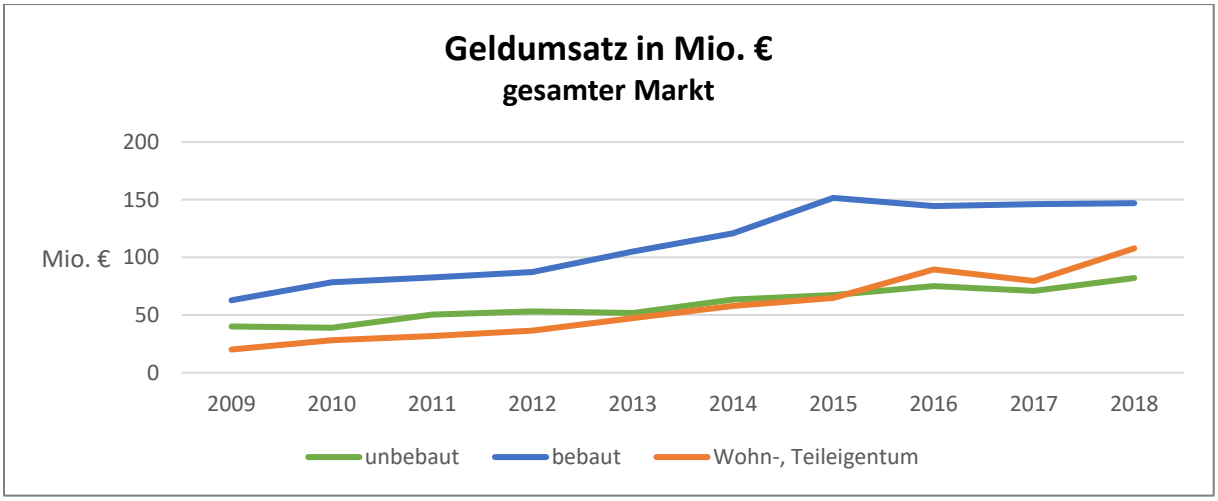


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes der letzten 10 Jahre

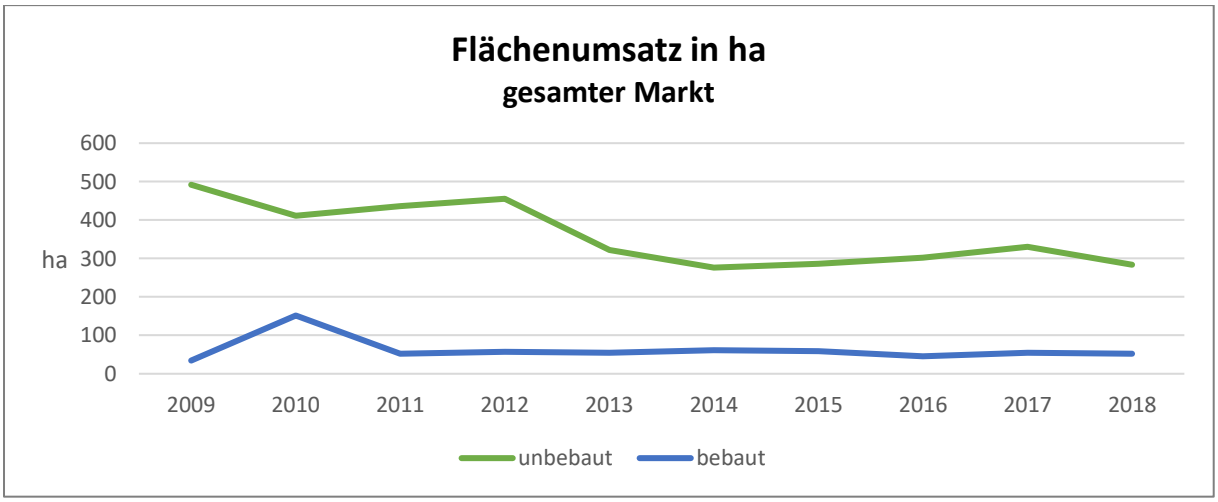


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten 10 Jahre

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

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

dar.

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

Hinweis zu Kapitel 4.2 und 4.3.:

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

4.1 Umsatz – baureifes Land

Die Gegenüberstellung beruht auf geeigneten Verkäufen. Berücksichtigung finden erschließungskostenbeitragsfreie Kauffälle. Verträge über Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser werden bis einschließlich 1.200 m² Grundstücksgröße ausgewertet. Neu ist die Auswertung für Bauland für Geschosswohnungsbau, dieser wird seit 2017 getrennt erfasst.

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

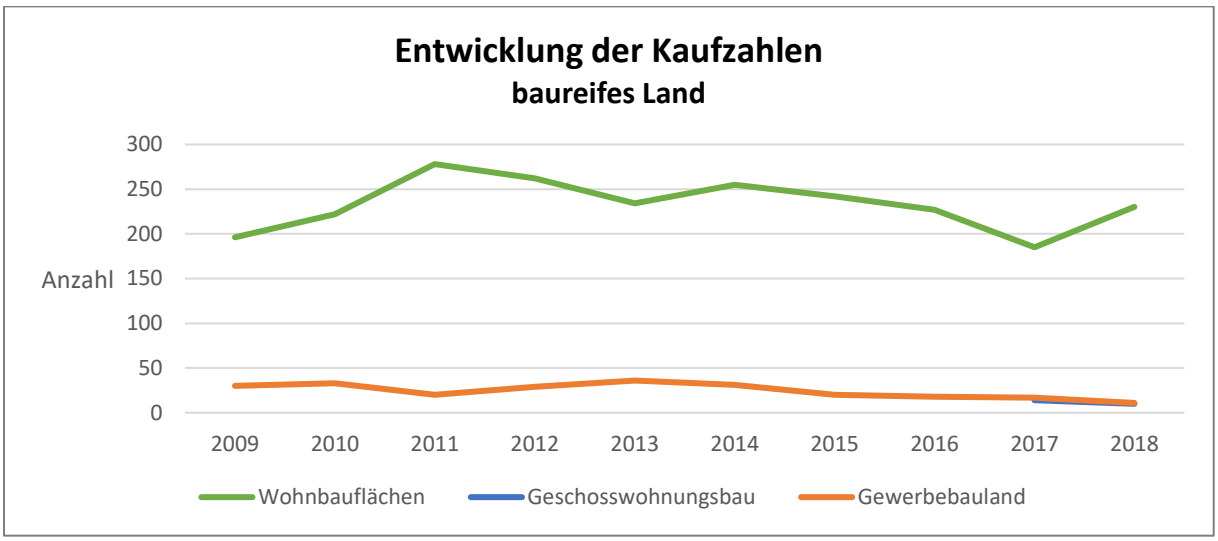


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land über 10 Jahre

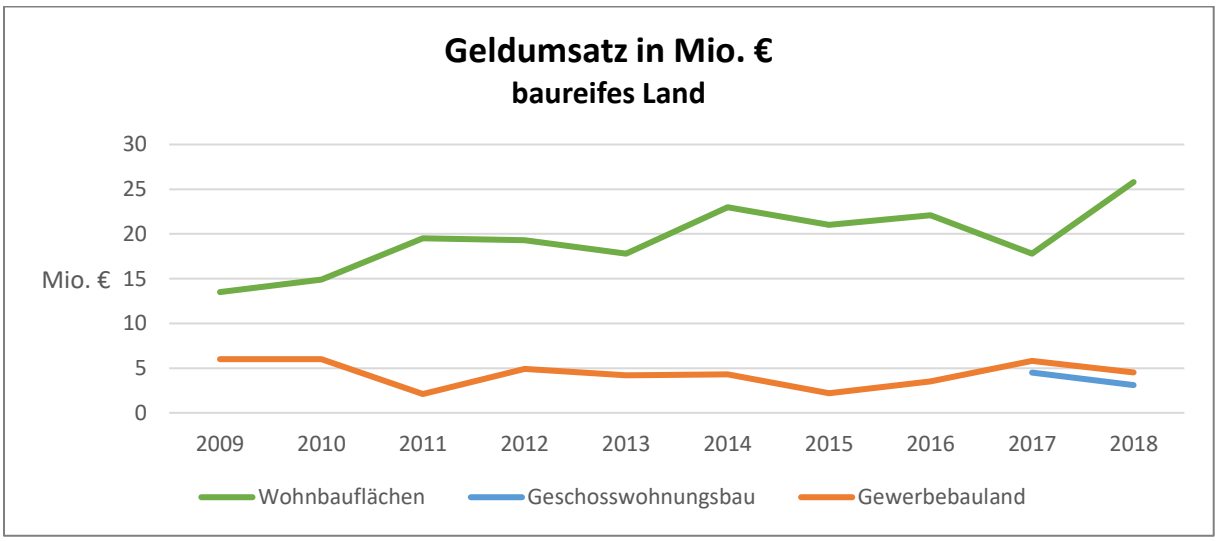


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

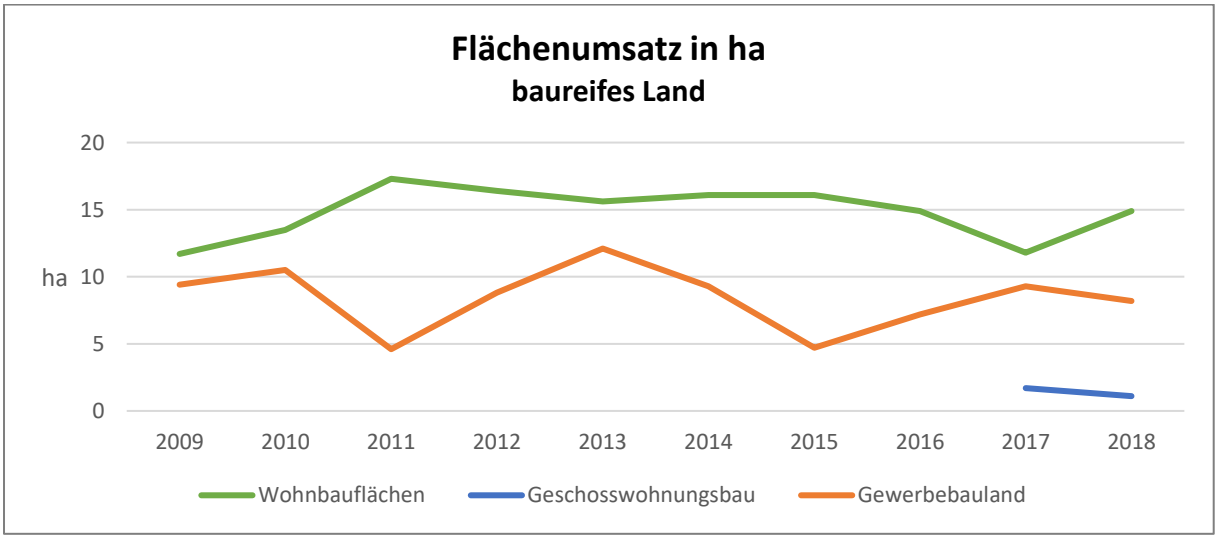


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land über 10 Jahre

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	196	13,5	11,7
2010	222	14,9	13,5
2011	278	19,5	17,3
2012	262	19,3	16,4
2013	234	17,8	15,6
2014	255	23,0	16,1
2015	242	21,0	16,1
2016	227	22,1	14,9
2017	185	17,8	11,8
2018	230	25,8	14,9
Veränderung zu 2017 in %	+ 24,3	+ 44,9	+ 26,3
Geschosswohnungsbau			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2017	14	4,5	1,7
2018	10	3,1	1,1
Veränderung zu 2017 in %	- 28,6	- 31,1	- 35,3
Gewerbegrundstücke			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	30	6,0	9,4
2010	33	6,0	10,5
2011	20	2,1	4,6
2012	29	4,9	8,8
2013	36	4,2	12,1
2014	31	4,3	9,3
2015	20	2,2	4,7
2016	18	3,5	7,2
2017	17	5,8	9,3
2018	11	4,5	8,2
Veränderung zu 2017 in %	- 35,3	- 22,4	- 11,8

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

Wohnbauflächen:

Die Wohnbauflächen erfahren von 2009 bis 2011 einen deutlichen Aufschwung in der Anzahl der Kaufverträge auf 278 Urkunden. Bis 2017 nehmen die Kaufzahlen, einen kleinen Anstieg 2014 ausgenommen, ab. 2018 steigen sie auf 230 an, ein Plus von 24,3%. Der Flächenumsatz spiegelt diesen Verlauf wieder. Er nimmt von 11,8 ha 2017 auf 14,9 ha zu, eine Steigerung um 26,3%. Am höchsten fällt der Anstieg für den Geldumsatz aus. Dieser steigt 2018 um 44,9% auf 25,8 Mio. € an.

Wohnbauflächen unterliegen jährlichen Schwankungen abhängig von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden. 2018 gab es nicht nur mehr Baugebiete als 2017, sondern auch größere.

Geschosswohnungsbau:

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

Gewerbegrundstücke:

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Während diese für die Vertragszahlen in Anzahl eher gering ausfallen, sie liegen zwischen 11 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.

4.2 Wohnbauflächen – Zentren

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

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

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

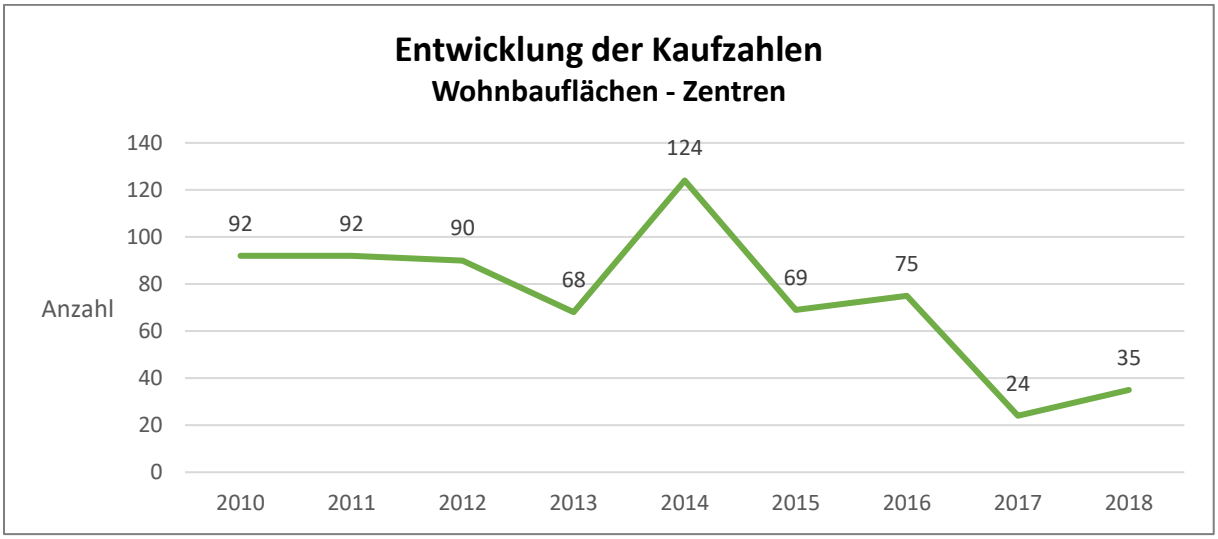


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in den Zentren. Gegenüber 2017 steigen die Vertragszahlen um 11 Verträge auf 35 an.

Abbildung 16 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. Seit 2010 hat sich der Median nahezu verdoppelt.

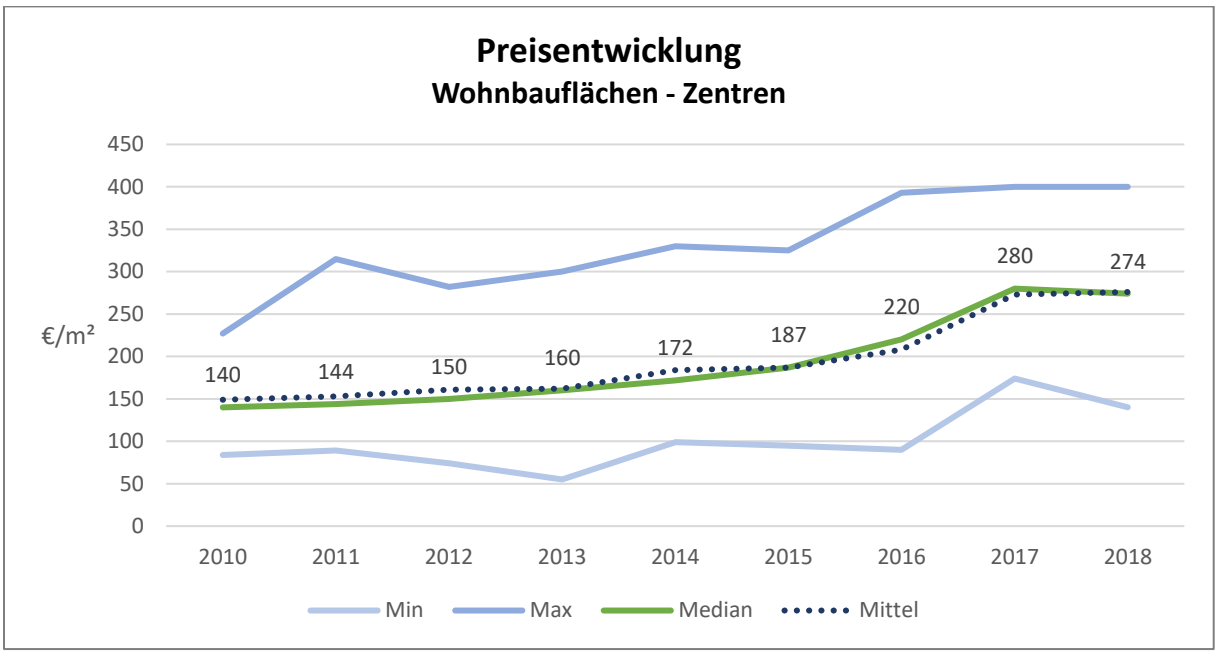


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - Zentren

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

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen - Zentren					
Jahr	**Anzahl Verträge**	**Quadratmeterpreis [€/m²]**			**Mittlere Grundstücksgröße [m²]**
		Preisspanne	**Median**	**Mittelwert**	
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	24	174 - 400	280	273	556
2018	35	140 - 400	274	276	636
Veränderung zu 2017 in %	+ 45,8	- 19,5 0,0	- 2,1	+ 1,1	+ 14,4

Tabelle 4: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 17 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. Im Gegensatz zu 2017 wurden 2018 wieder größere Parzellen verkauft, die durchschnittliche sowie die maximale Grundstücksgröße steigen an.

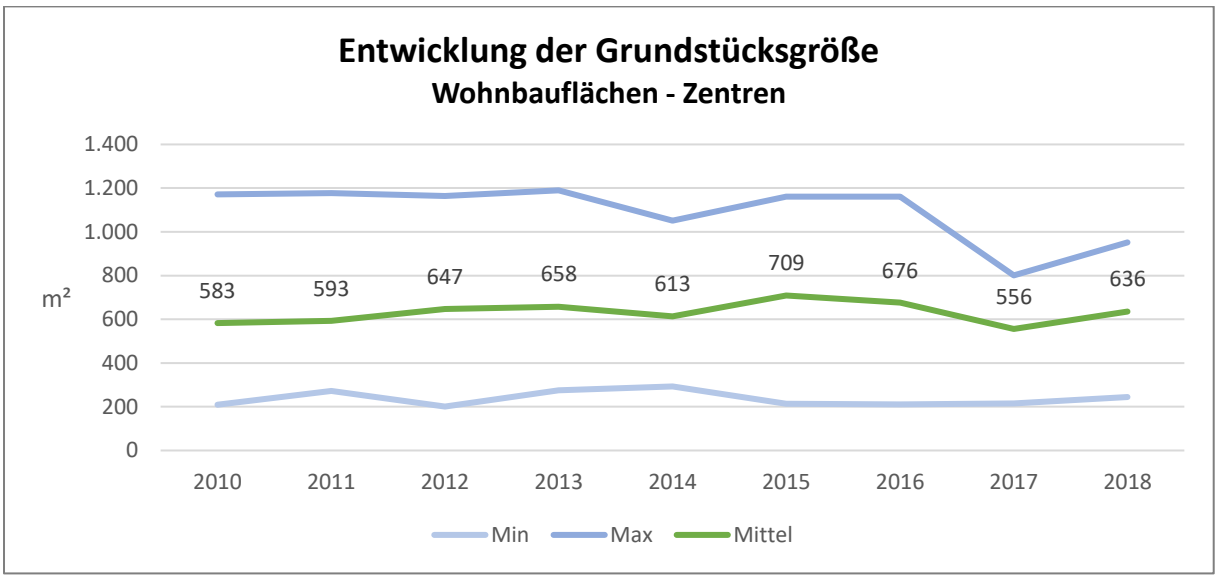


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - Zentren

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 m². Kauffälle mit Abbruchgebäuden sind ebenso wie vergünstigte Veräußerungen in der Auswertung nicht enthalten.

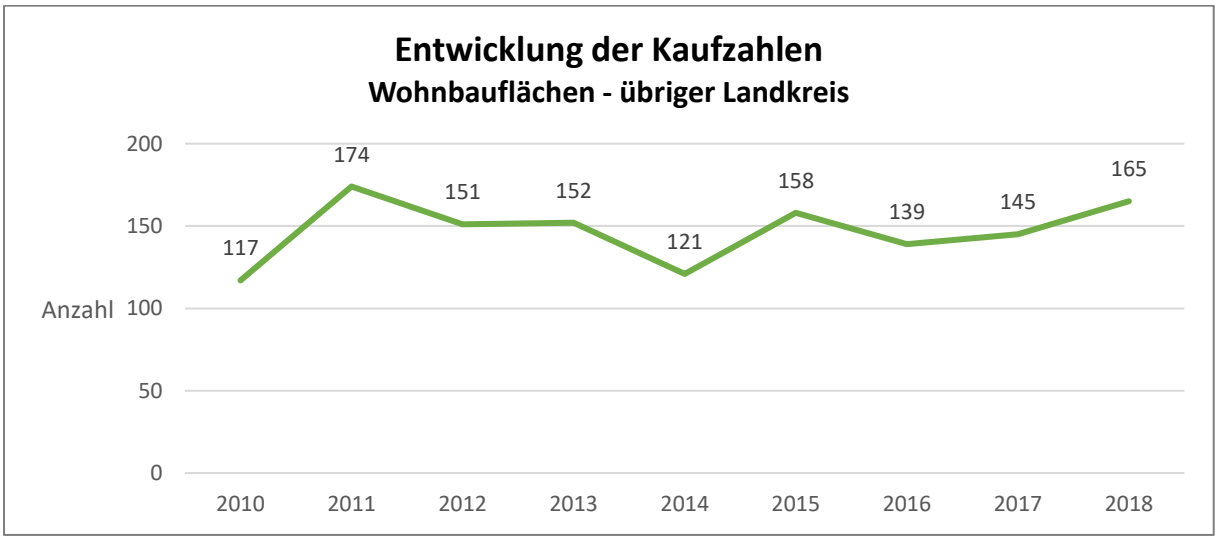


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 18 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese unterliegen jährlichen Schwankungen in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie den Baulücken, die zum Verkauf angeboten wurden.

Abbildung 19 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. Der steigende Trend setzt sich 2018 fort. Seit 2010 hat der Median um 61 €/m² zugenommen, das entspricht einem Anstieg um 70,9%.

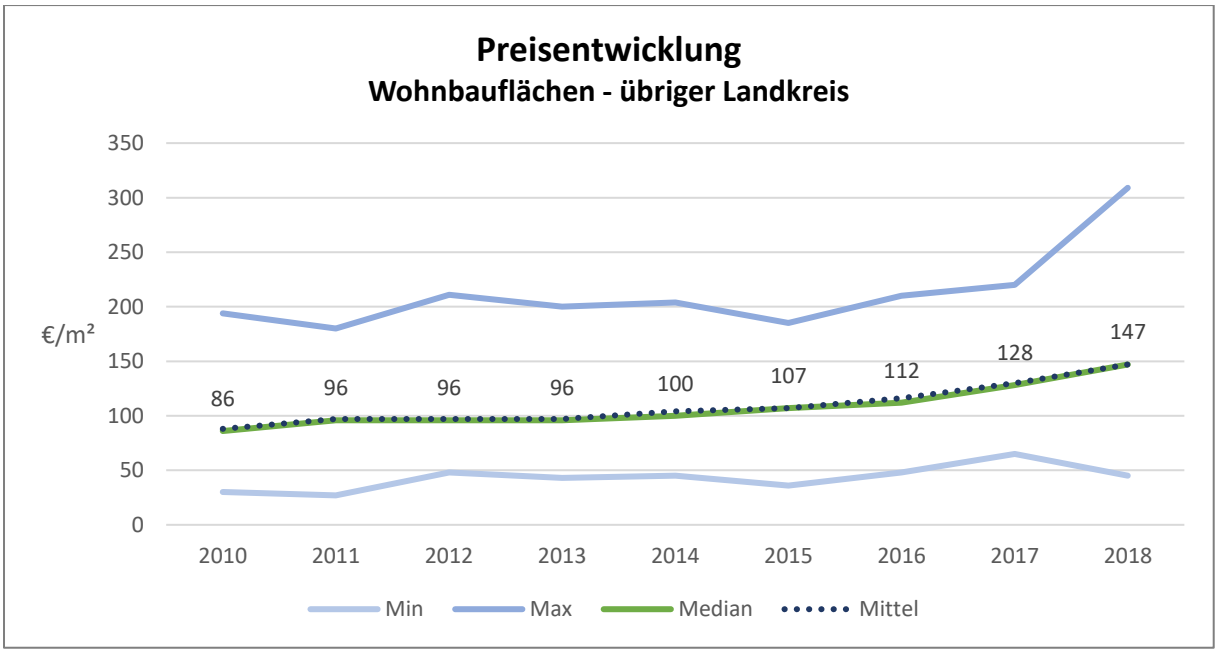


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Tabelle 5 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen, die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Bauplatzgröße sowie die prozentualen Veränderungen wieder.

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – übriger Landkreis					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/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	145	65 - 220	128	130	694
2018	165	45 - 309	147	147	703
Veränderung zu 2017 in %	+ 13,8	- 30,8 +40,5	+ 14,8	+ 13,1	+ 1,3

Tabelle 5: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - übriger Landkreis

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

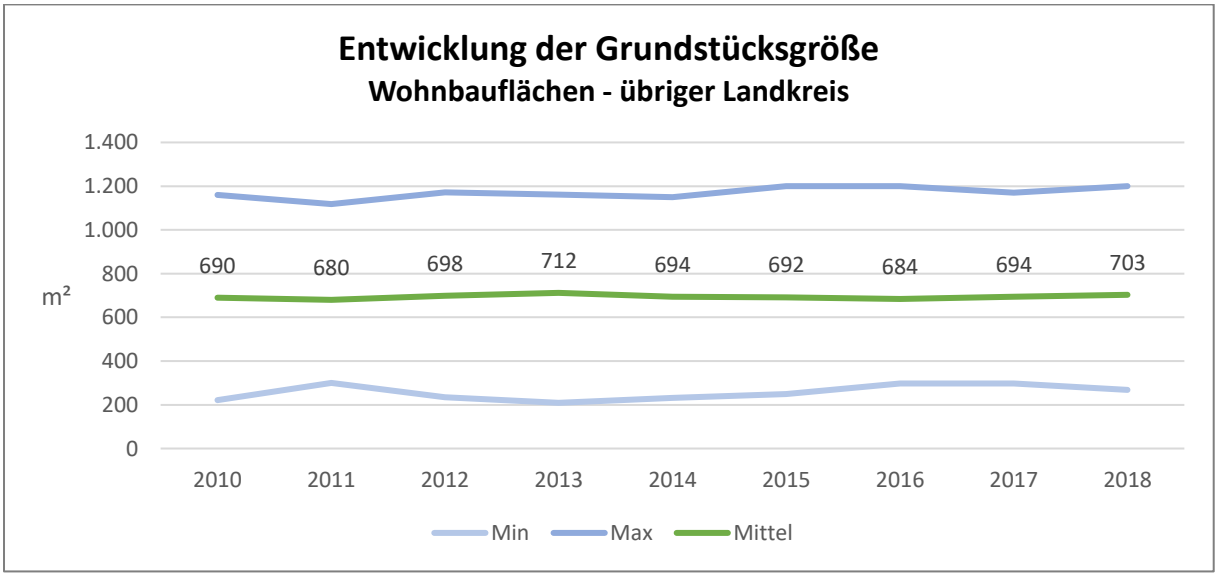


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

5. Land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

Die drei Bewirtschaftungsformen
- Ackerland
- Grünland
- Forst

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

Unter sonstige Landwirtschaftsverkäufe fallen in erster Linie Verträge über unterschiedliche Nutzungsarten wie z.B. Ackerland mit Wald oder mit Gewässerflächen. Sonderkulturen wie z.B. Hopfenanbau lassen keine signifikanten Preisunterschiede zum gewöhnlichen Ackerland erkennen und sind in den Ackerlandauswertungen enthalten.

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

5.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 21 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2018 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

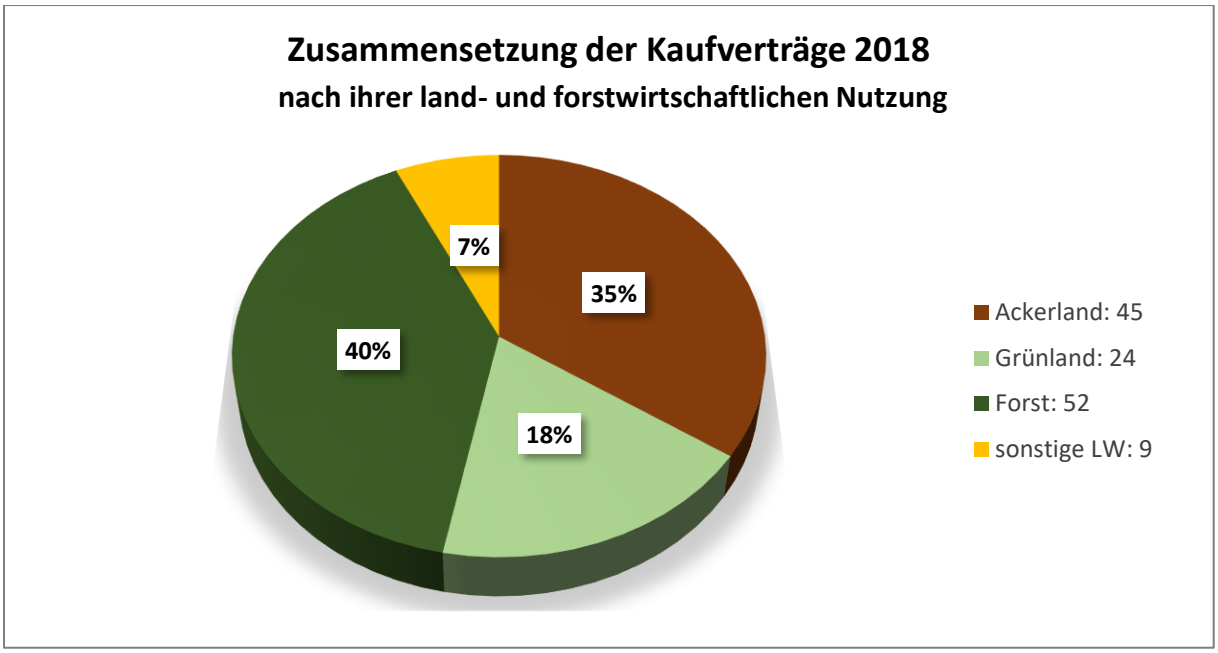


Abbildung 21: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle 2018

75% der Verträge entfallen auf Acker- sowie Forstverkäufe, wobei der Forst wiederholt das Ackerland übersteigt. Wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildung 22– Abbildung 24) zeigen, spielen die Grünlandveräußerungen im Gegensatz dazu nur eine untergeordnete Rolle.

Tabelle 6 enthält eine Wertetabelle über die Umsatzentwicklungen und prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

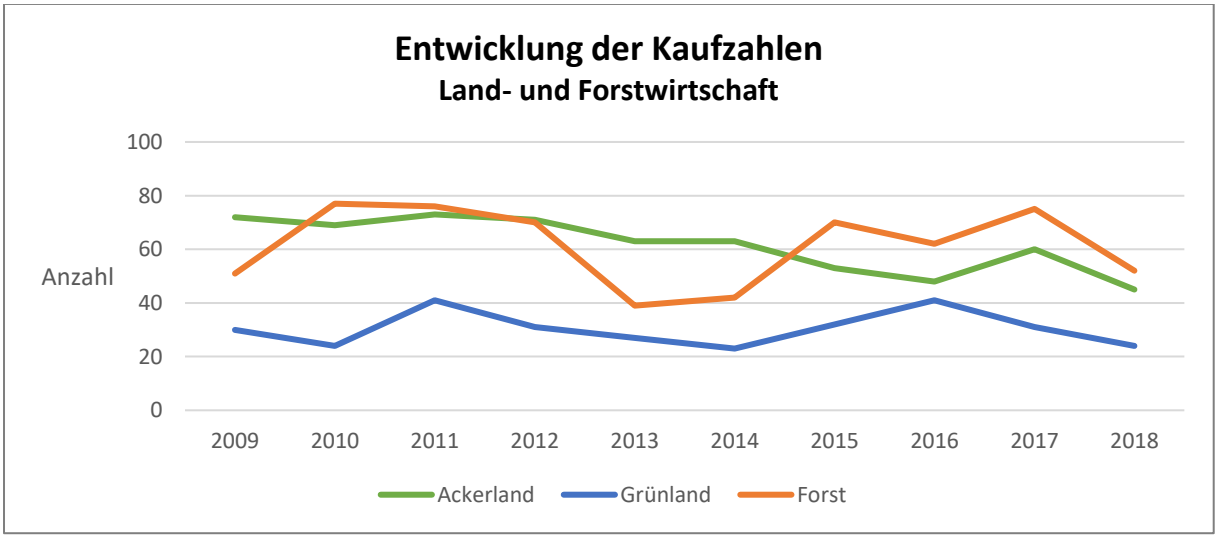


Abbildung 22: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

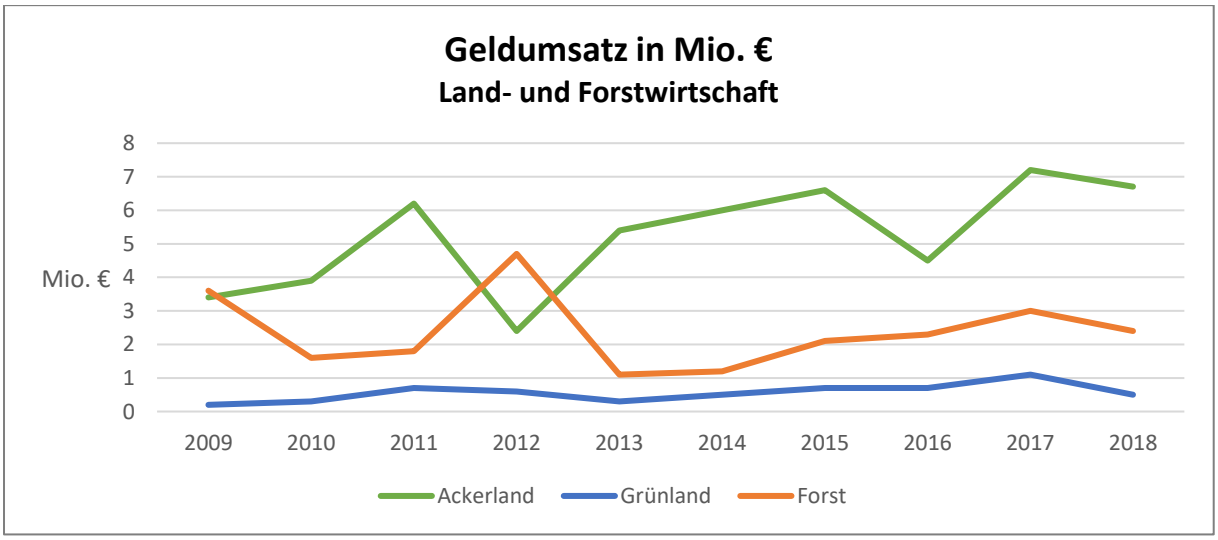


Abbildung 23: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

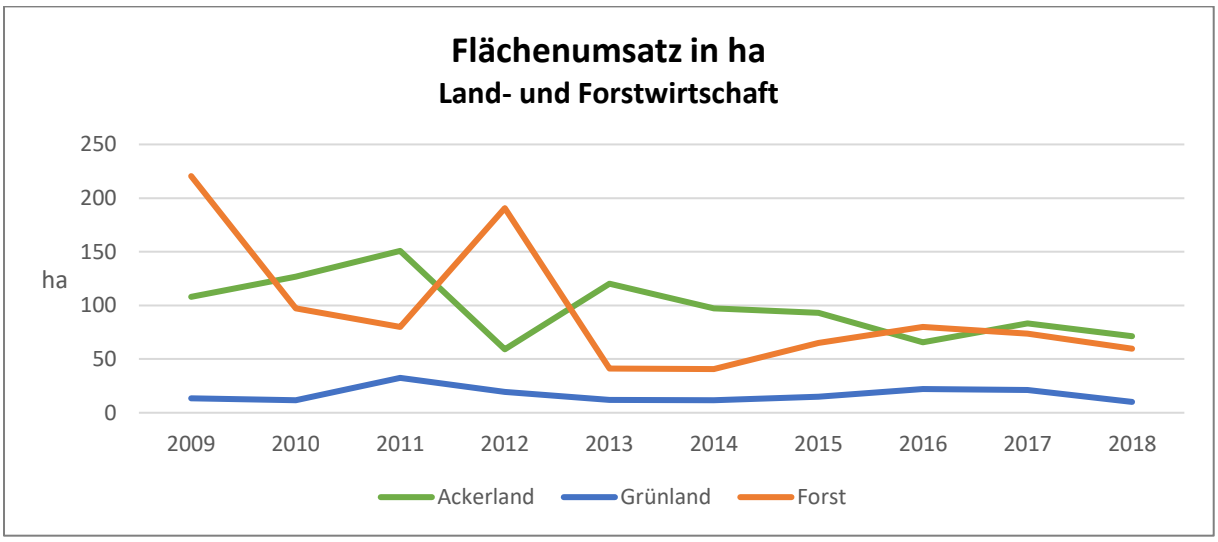


Abbildung 24: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft über 10 Jahre

2018 gehen die Umsätze für Ackerland zurück. Die Kaufzahlen nehmen um 25% auf nun 45 Urkunden ab. Der Geldumsatz sinkt lediglich um 6,9%, das sind nur 0,5 Mio. € weniger als 2017. Gleichzeitig nimmt der Flächenumsatz um 14,4% ab. Dies lässt auf steigende Quadratmeterpreise schließen.

Die Grünlandverkäufe nehmen in Anzahl um sieben Urkunden auf 24 Verkäufe ab, gleichzeitig geht der Geldumsatz um 0,6 Mio. € (-54,5%) zurück. Der Flächenumsatz sinkt um 52,1% auf nun 10,1 ha. Dieser Markt spielt im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle.

Auch die Forstumsätze sind rückläufig. Sie übersteigen in Anzahl zwar die Ackerverkäufe, gehen aber auf 52 Urkunden zurück. Geld- und Flächenumsatz verlieren 20% bzw. 19% gegenüber 2017.

Ackerland			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	72	3,4	108,0
2010	69	3,9	126,7
2011	73	6,2	150,8
2012	71	2,4	59,1
2013	63	5,4	120,3
2014	63	6,0	97,2
2015	53	6,6	93,1
2016	48	4,5	65,7
2017	60	7,2	83,3
2018	45	6,7	71,3
Veränderung zu 2017 in %	- 25,0	- 6,9	- 14,4

Grünland			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	30	0,2	13,5
2010	24	0,3	11,6
2011	41	0,7	32,5
2012	31	0,6	19,4
2013	27	0,3	12,1
2014	23	0,5	11,7
2015	32	0,7	14,9
2016	41	0,7	22,0
2017	31	1,1	21,1
2018	24	0,5	10,1
Veränderung zu 2017 in %	-22,6	-54,5	-52,1

Forst			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	51	3,6	220,5
2010	77	1,6	97,2
2011	76	1,8	80,0
2012	70	4,7	190,5
2013	39	1,1	41,1
2014	42	1,2	40,7
2015	70	2,1	65,2
2016	62	2,3	80,0
2017	75	3,0	73,8
2018	52	2,4	59,8
Veränderung zu 2017 in %	- 30,7	- 20,0	- 19,0

Tabelle 6: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land-, Forstwirtschaft

5.2 Ackerland

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

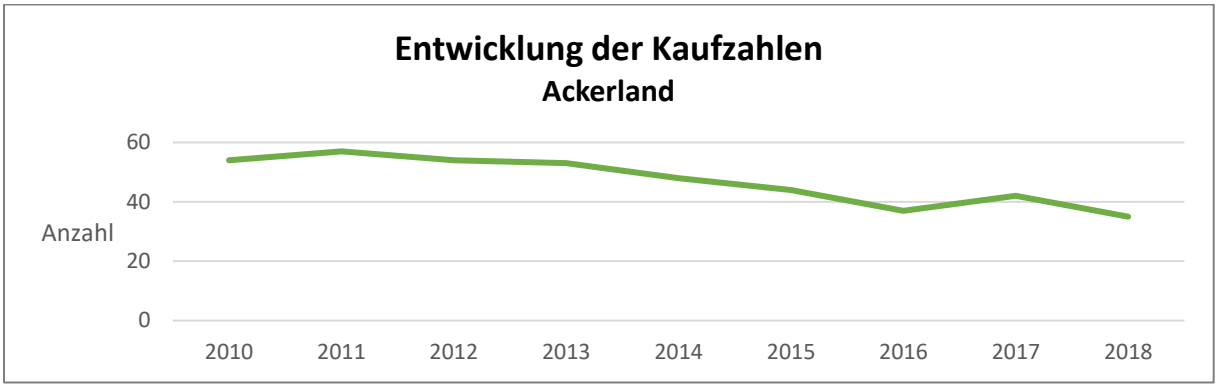


Abbildung 25: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

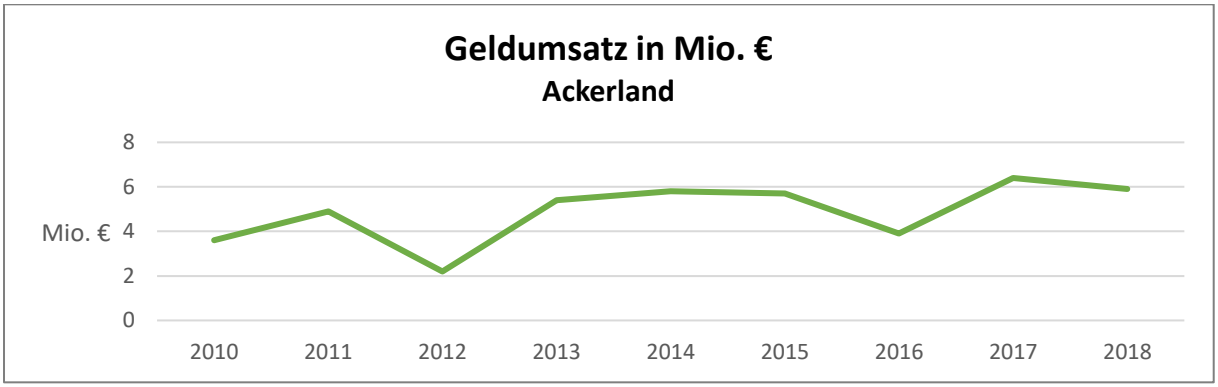


Abbildung 26: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

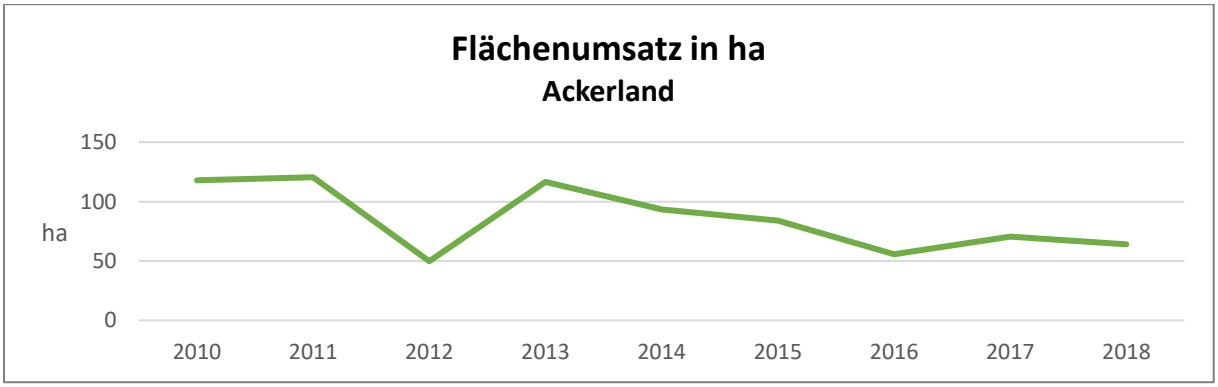


Abbildung 27: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

2018 nehmen die Umsätze für Ackerland ab. Während die Kaufverträge, in denen nur reine Ackerflächen verkauft wurden, um 16,7% zurückgehen, nimmt der Geldumsatz um 7,8%, der Flächenumsatz um 8,9% ab (vgl. Tabelle 7).

Ackerland (ab 1.000 m²)			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2010	54	3,6	117,9
2011	57	4,9	120,5
2012	54	2,2	49,8
2013	53	5,4	116,7
2014	48	5,8	93,4
2015	44	5,7	84,0
2016	37	3,9	55,6
2017	42	6,4	70,4
2018	35	5,9	64,1
Veränderung zu 2017 in %	- 16,7	- 7,8	- 8,9

Tabelle 7: Umsatzentwicklung Ackerland ab 1.000 m²

Abbildung 28 zeigt die Preisentwicklung für Ackerland ab 1.000 m² ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben. Interessant ist im Vergleich dazu auch die pro Jahr verkaufte durchschnittliche Ackergröße (vgl. Abbildung 29). 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.

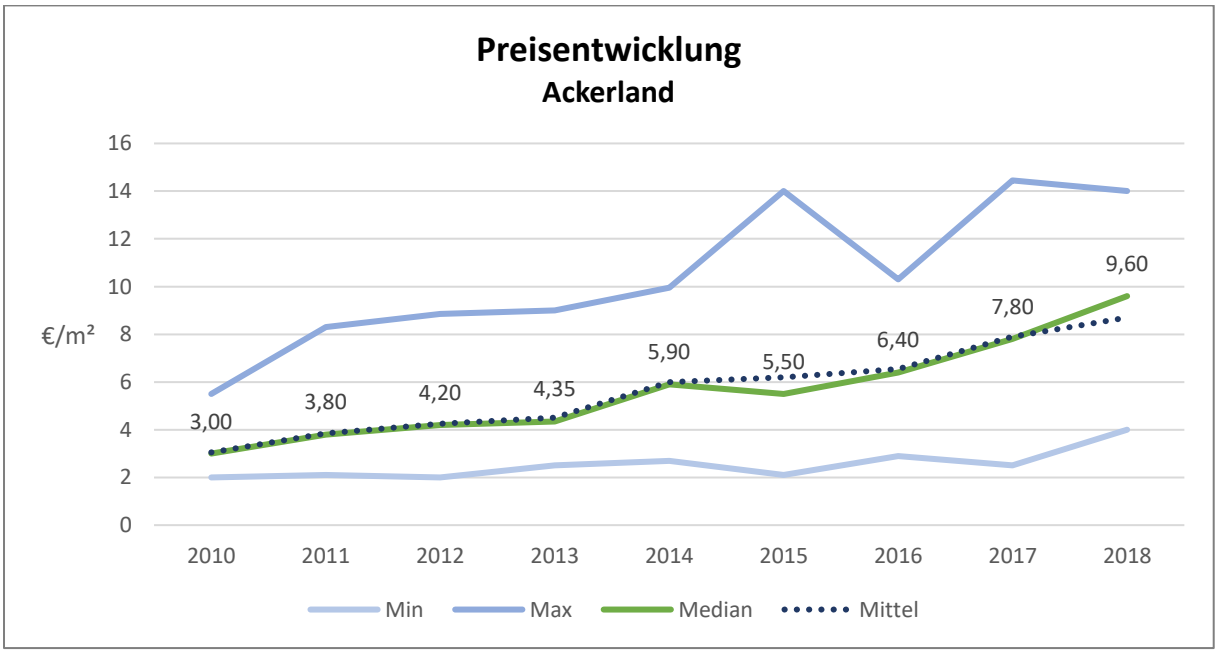


Abbildung 28: Quadratmeterpreise für Ackerland ab 1.000 m²

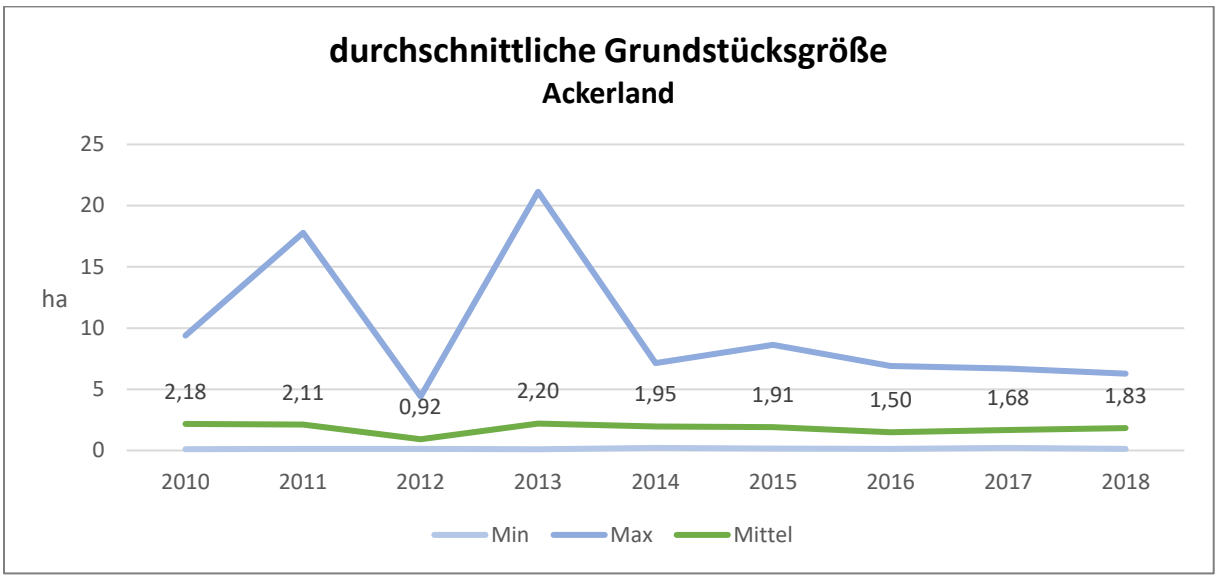


Abbildung 29: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m²

Ackerland (ab 1.000 m²)					
Jahr	**Anzahl Verträge**	**Quadratmeterpreis [€/m²]**			**Mittlere Grundstücksgröße [ha]**
		Preisspanne	**Median**	**Mittel-wert**	
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	42	2,50 - 14,45	7,80	7,90	1,68
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	8,70	1,83
Veränderung zu 2017 in %	- 16,7	+ 60,0 - 3,1	+ 23,1	+ 10,1	+ 8,9

Tabelle 8: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

Der Anstieg der Quadratmeterpreise ist ungebrochen und erreicht 2018 9,60 €/m².

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

5.3 Grünland

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

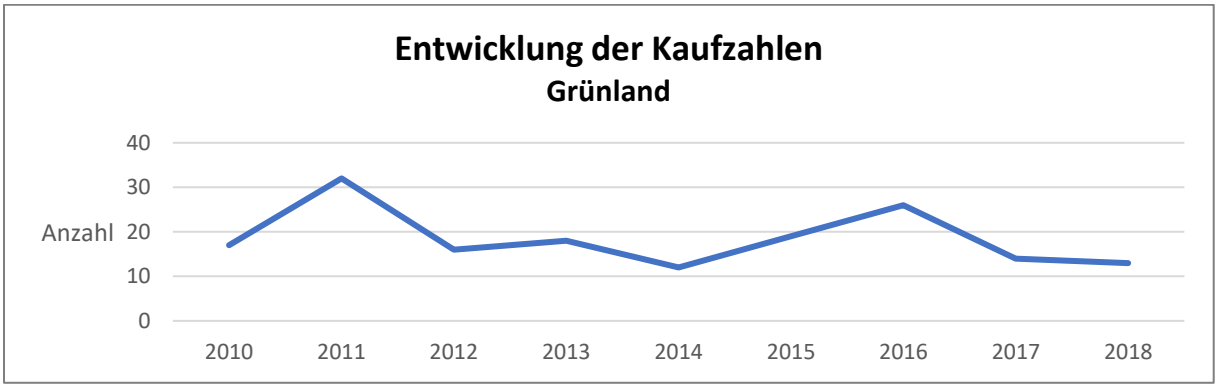


Abbildung 30: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

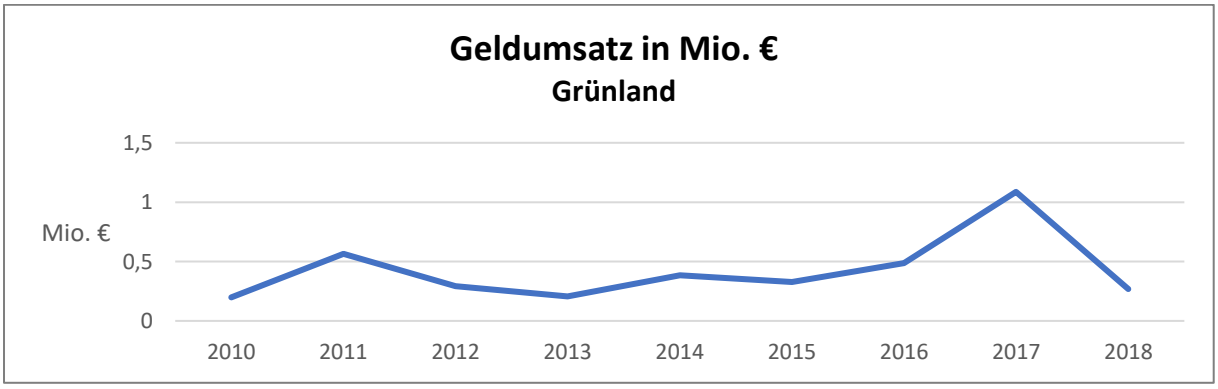


Abbildung 31: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

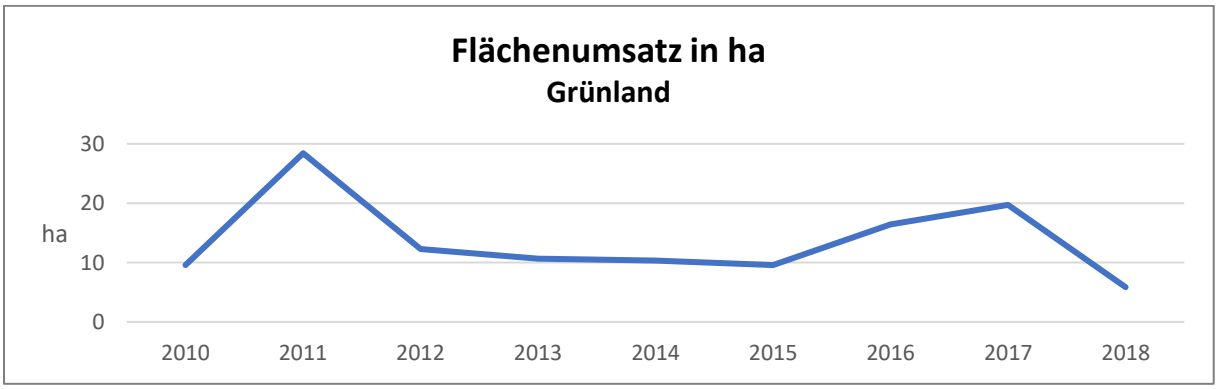


Abbildung 32: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

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

Grünland (ab 1.000 m²)			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2010	17	0,2	9,6
2011	32	0,6	28,4
2012	16	0,3	12,3
2013	18	0,2	10,7
2014	12	0,4	10,3
2015	19	0,3	9,6
2016	26	0,5	16,4
2017	14	1,1	19,7
2018	13	0,3	5,9
Veränderung zu 2017 in %	- 7,1	- 75,3	- 70,3

Tabelle 9: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m²

Abbildung 33 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m² ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben.

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

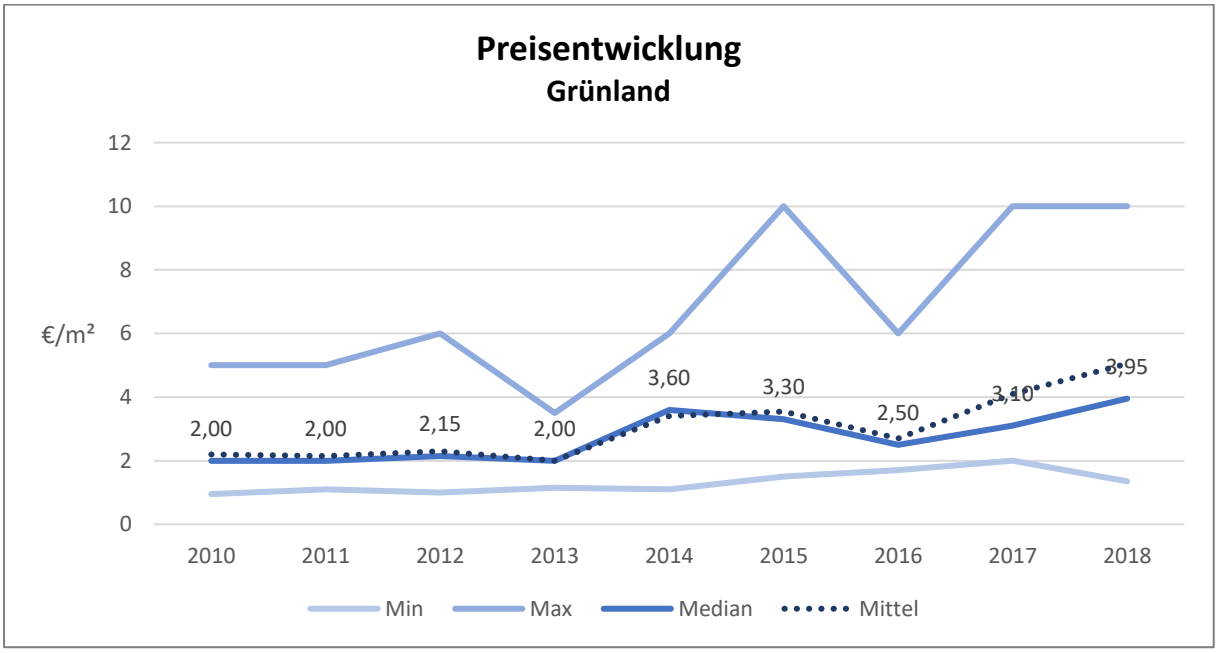


Abbildung 33: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

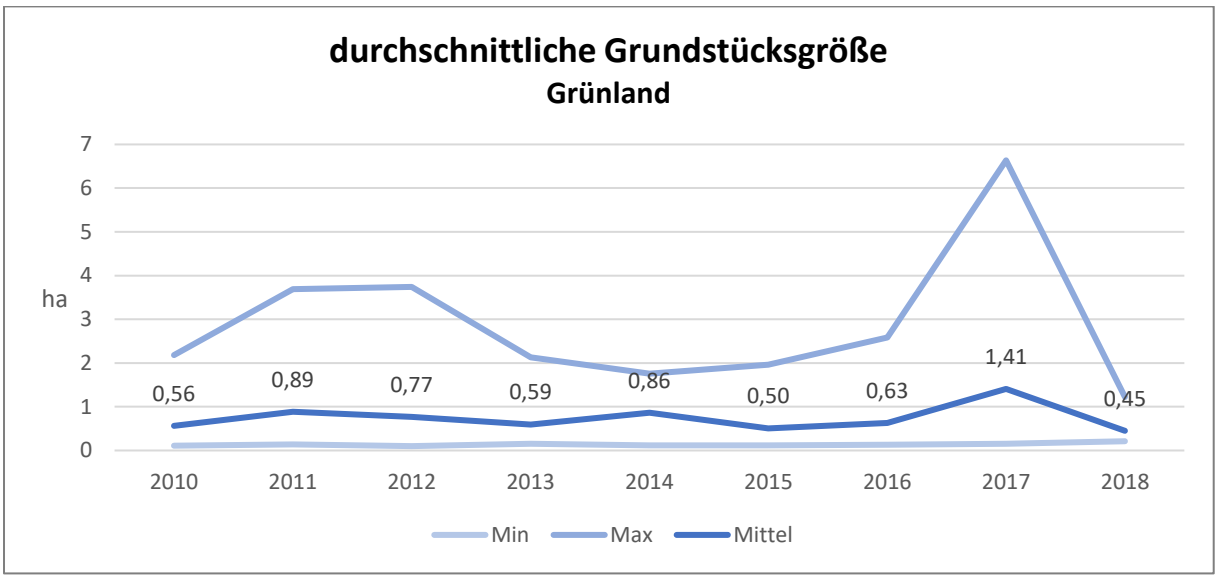


Abbildung 34: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000m²

Grünland (ab 1.000 m²)					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]
		Preisspanne	Median	Mittel-wert	
2010	17	0,95 - 5,00	2,00	2,20	0,56
2011	32	1,10 - 5,00	2,00	2,15	0,89
2012	16	1,00 - 6,00	2,15	2,30	0,77
2013	18	1,15 - 3,50	2,00	2,00	0,59
2014	12	1,10 - 6,00	3,60	3,40	0,86
2015	19	1,50 - 10,00	3,30	3,55	0,50
2016	26	1,70 - 6,00	2,50	2,70	0,63
2017	14	2,00 - 10,00	3,10	4,10	1,41
2018	13	1,35 - 10,00	3,95	5,05	0,45
Veränderung zu 2017 in %	- 7,1	- 32,5 0,0	+ 27,4	+ 23,2	- 68,0

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m²

Auch die Grünlandpreise steigen an, waren sie von 2010 bis 2013 noch stabil, haben sie sich inzwischen fast verdoppelt.

5.4 Forst (mit Bestockung)

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

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

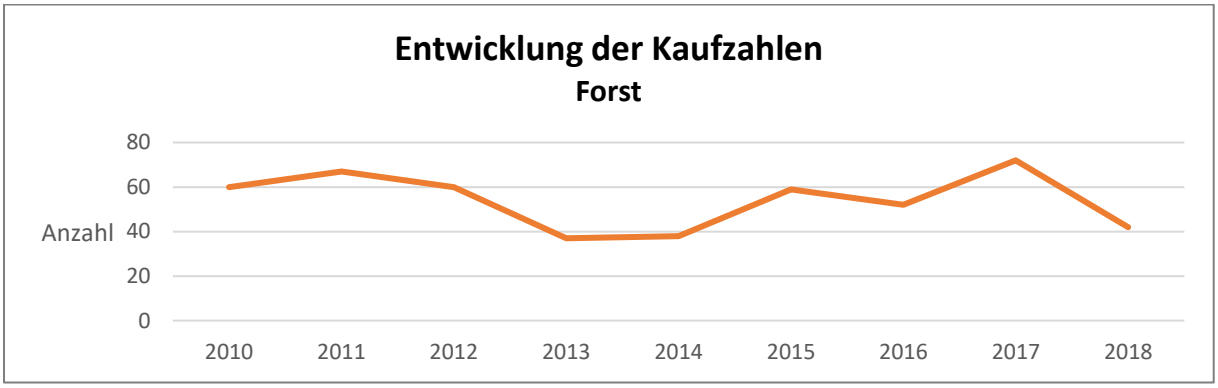


Abbildung 35: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

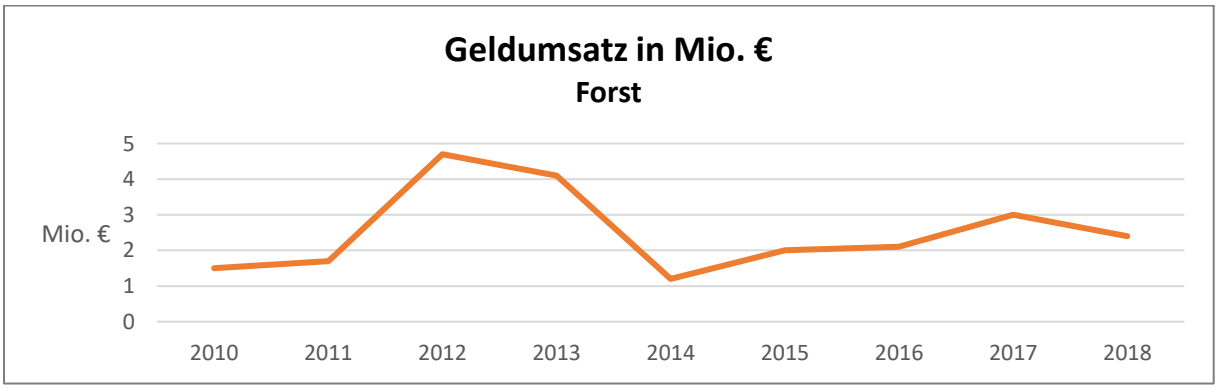


Abbildung 36: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

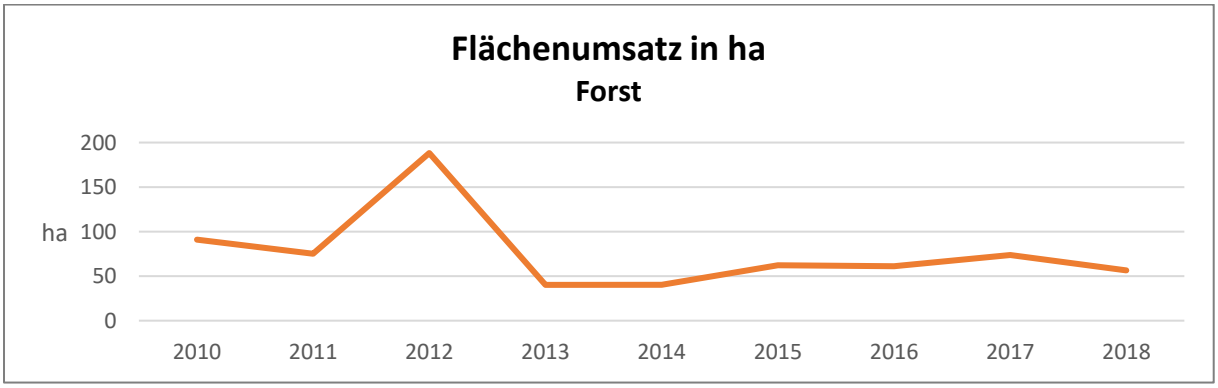


Abbildung 37: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Forstverkäufe über 1.000 m² nehmen 2018 gegenüber 2017 ab. 30 Verträge weniger sind zu verbuchen, ein Minus von 41,7%. Der Geldumsatz geht um 20,0% zurück, während der Flächenumsatz um 17,1 ha abnimmt (–23,2%).
Das Jahr 2012 fällt in den Umsätzen besonders auf, hier schlägt ein einzelner Vertrag über beinahe 76 ha besonders zu Buche.

Forst (ab 1.000 m²)			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2010	60	1,5	91,1
2011	67	1,7	75,0
2012	60	4,7	188,2
2013	37	4,1	40,2
2014	38	1,2	40,4
2015	59	2,0	62,2
2016	52	2,1	61,3
2017	72	3,0	73,6
2018	42	2,4	56,5
Veränderung zu 2017 in %	- 41,7	- 20,0	- 23,2

Tabelle 11: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m²

Die folgende Abbildung 38 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.

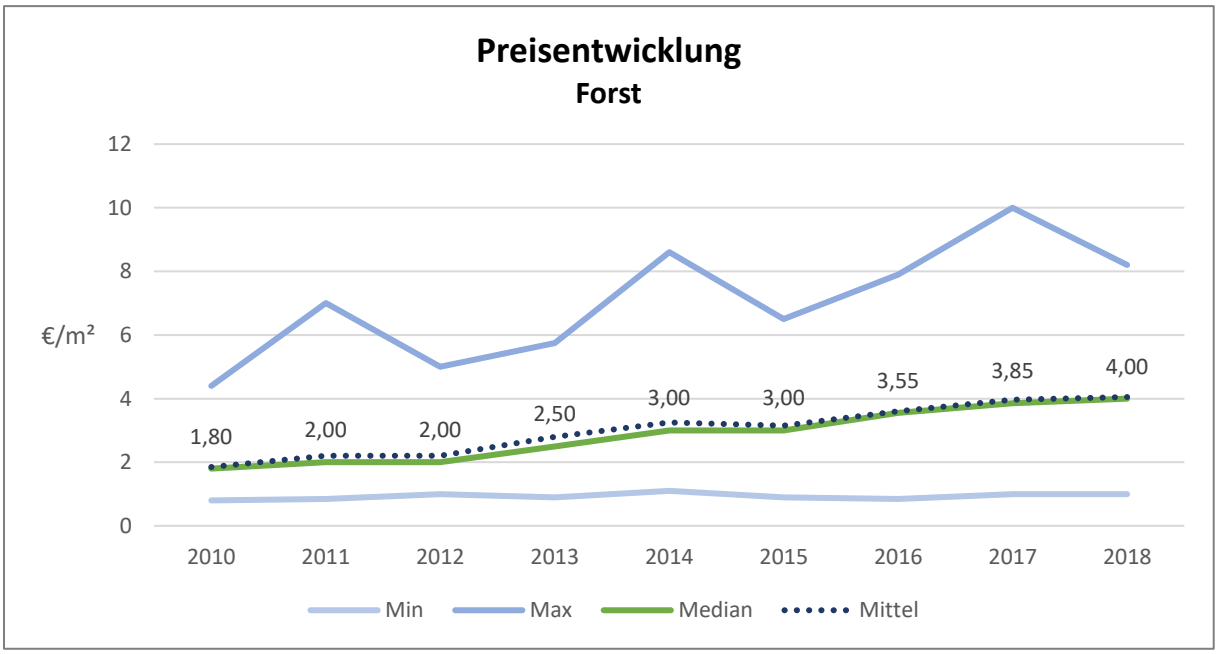


Abbildung 38: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

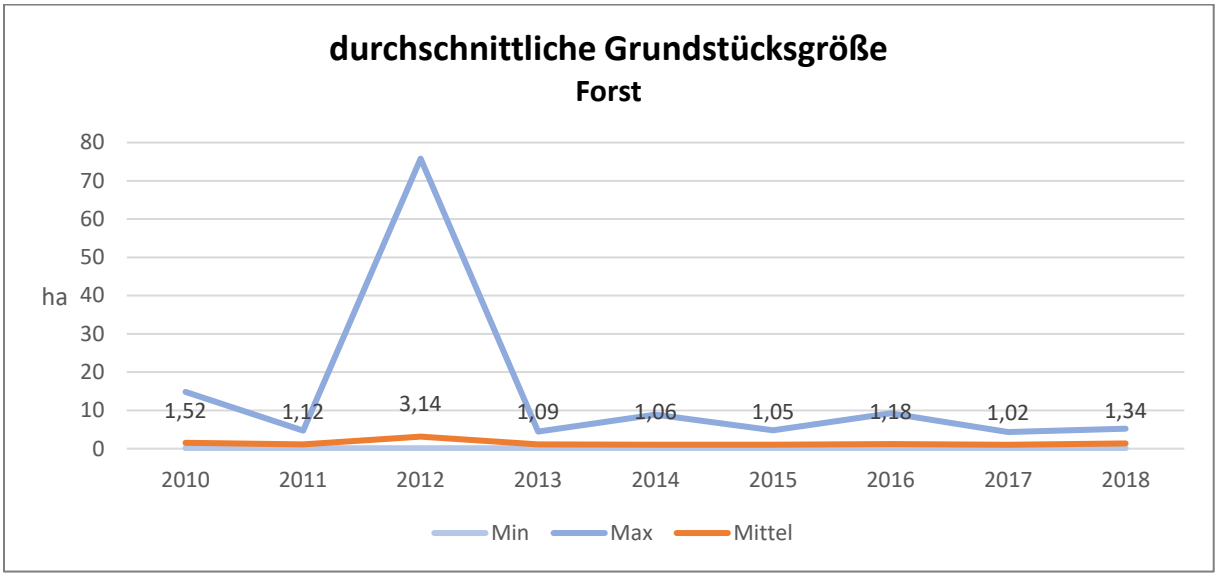


Abbildung 39: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

Auch in Abbildung 39, die die pro Urkunde durchschnittlich veräußerte Forstfläche darstellt, fällt das Jahr 2012 auf. Hier setzten sich die beiden Verträge mit jeweils über 20 ha Forst durch und heben den Durchschnitt deutlich an. Schließt man das Jahr 2012 aus, so werden durchschnittlich Flächen um 1 ha verkauft.

Tabelle 12 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

Forst (ab 1.000 m²)					
Jahr	**Anzahl Verträge**	**Quadratmeterpreis [€/m²]**			**Mittlere Grundstücksgröße [ha]**
		Preisspanne	**Median**	**Mittel-wert**	
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	3,97	1,02
2018	42	1,00 - 8,20	4,00	4,05	1,34
Veränderung zu 2017 in %	- 41,7	0,0	- 18,0	+ 3,9	+ 2,0	+ 31,4

Tabelle 12: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m²

6. Bebaute Flächen

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

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

ermittelt und abgebildet.

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

Eine Unterteilung des Landkreises unterbleibt in Kapitel 6.2 sowie 6.3, da ansonsten zu wenig Kaufverträge pro Baujahrsklasse übrigbleiben.

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 2018 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

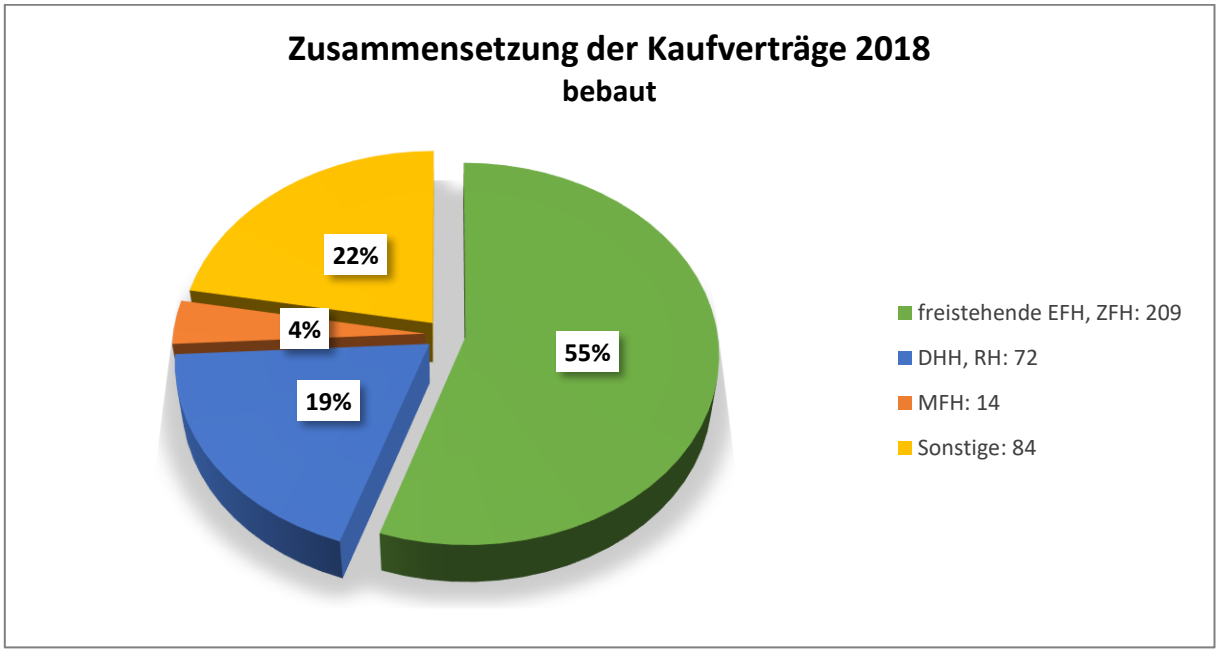


Abbildung 40: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2018

55% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppel- und Reihenhäusern vereinen sie fast ¾ der Kauffälle auf sich. Das letzte Viertel setzt sich aus Mehrfamilienhäusern sowie den sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude, Wirtschaftsimmobilien oder Wohn- und Geschäftshäuser.

Abbildung 41 bis Abbildung 43 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten zehn Jahre. Tabelle 13 enthält die Wertetabelle samt prozentualer Veränderungen.

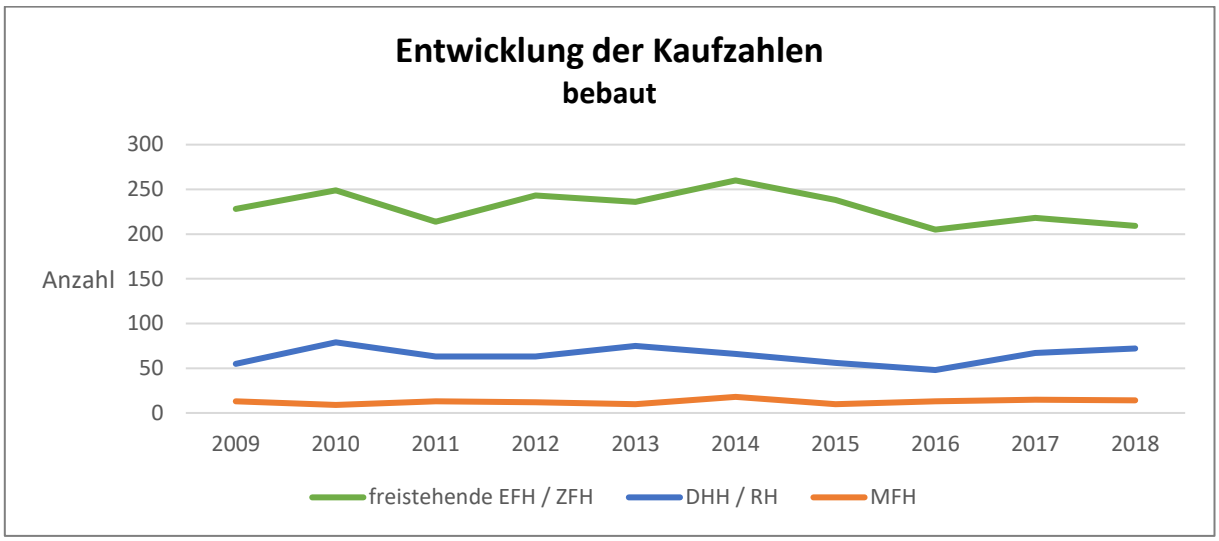


Abbildung 41: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

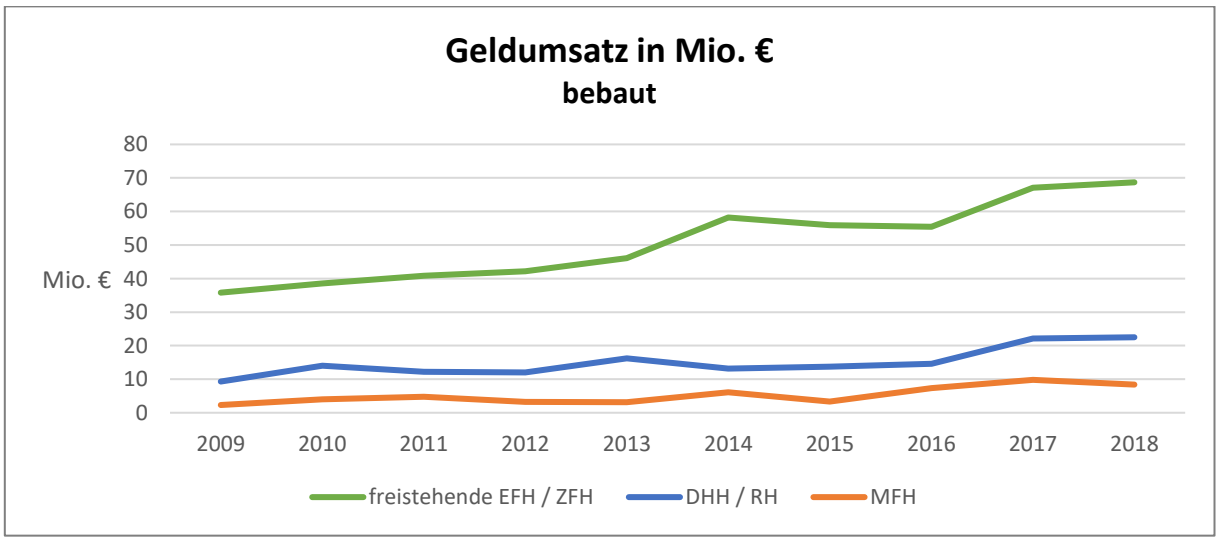


Abbildung 42: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

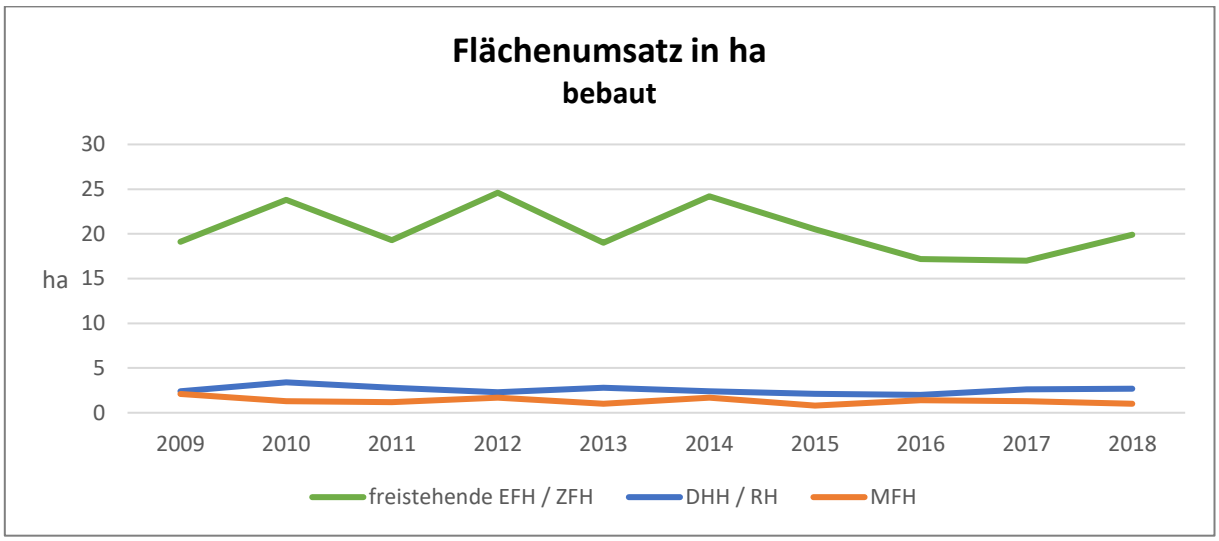


Abbildung 43: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

2018 wurden neun freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weniger als 2017 verkauft. Trotz dieses leichten Rückgangs nehmen der Geldumsatz um 1,8 Mio. € (+ 2,4%) sowie Flächenumsatz um 2 ha (+17,1%) zu.

Die Umsätze für Doppel- und Reihenhäuser nehmen 2018 alle zu: bei fünf Verkäufen mehr, wurden 0,4 Mio. € mehr investiert (+1,8%) bei einem Flächenumsatz von 2,7 ha, ein Plus von 3,8%.

Die Mehrfamilienhäuser haben um einen Kaufvertrag abgenommen, die Umsätze sinken. Der Verkauf von Mehrfamilienhäusern unterliegt jährlichen Schwankungen, sodass hier aufgrund der traditionell geringen Kaufzahlen keine weiterführenden Auswertungen vorgenommen werden.

Freistehende EFH / ZFH			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	228	35,8	19,1
2010	249	38,5	23,8
2011	214	40,8	19,3
2012	243	42,2	24,6
2013	236	46,1	19,0
2014	260	58,2	24,2
2015	238	55,9	20,5
2016	205	55,4	17,2
2017	218	67,1	17,0
2018	209	68,7	19,9
Veränderung zu 2017 in %	- 4,1	+ 2,4	+ 17,1
DHH, REH, RMH			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	55	9,3	2,4
2010	79	14,0	3,4
2011	63	12,2	2,8
2012	63	12,0	2,3
2013	75	16,2	2,8
2014	66	13,2	2,4
2015	56	13,7	2,1
2016	48	14,6	2,0
2017	67	22,1	2,6
2018	72	22,5	2,7
Veränderung zu 2017 in %	+ 7,5	+ 1,8	+ 3,8
MFH			
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Geldumsatz in Mio. €**	**Flächenumsatz in ha**
2009	13	2,3	2,1
2010	9	4,0	1,3
2011	13	4,8	1,2
2012	12	3,2	1,7
2013	10	3,1	1,0
2014	18	6,1	1,7
2015	10	3,3	0,8
2016	13	7,3	1,4
2017	15	9,8	1,3
2018	14	8,4	1,0
Veränderung zu 2017 in %	- 6,7	- 14,3	- 23,1

Tabelle 13: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

6.2 Freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2018. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

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

Abbildung 44 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage insbesondere für die Baujahre „bis 1918" sowie „2016 – 2018" sehr gering ist. Für sie muss eine weiterführende Auswertung entfallen.

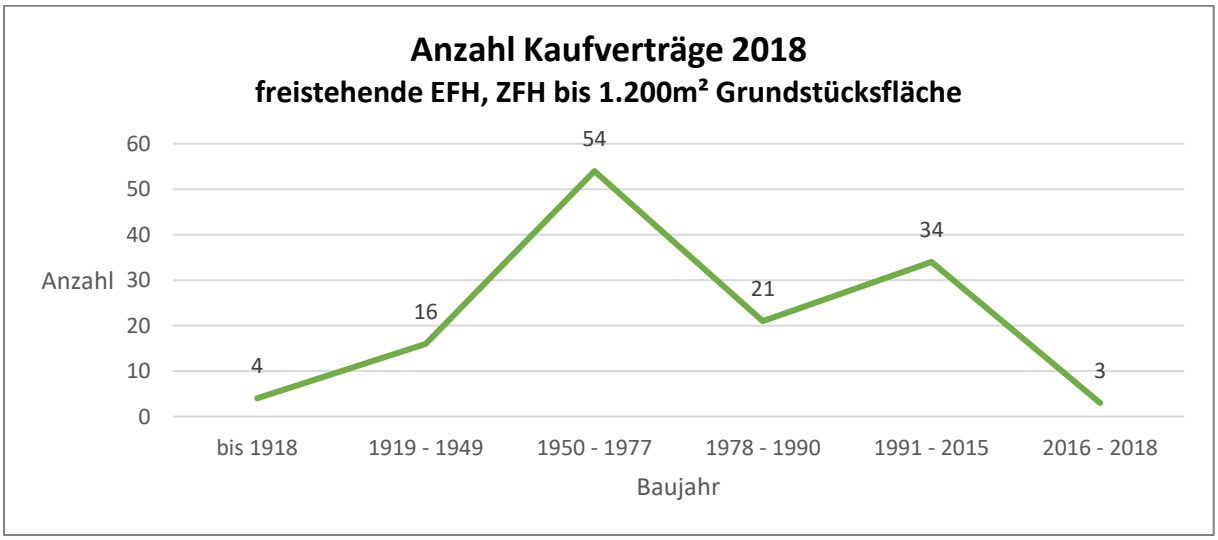


Abbildung 44: Anzahl Kauverträge 2018 - freistehende EFH, ZFH

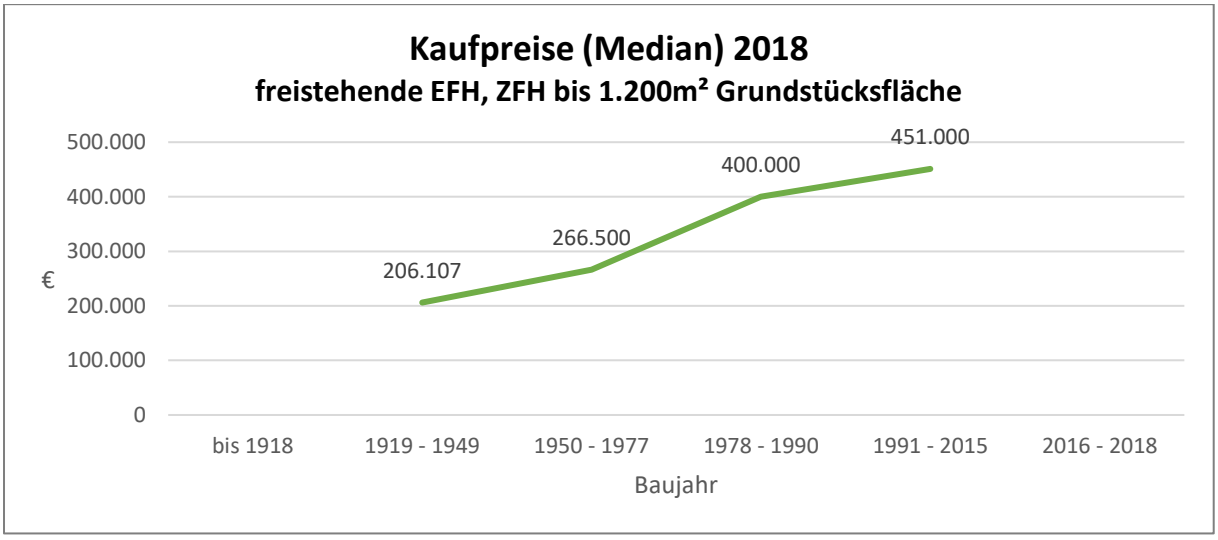


Abbildung 45: Kaufpreise 2018 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 46 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 47 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 48 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 14.

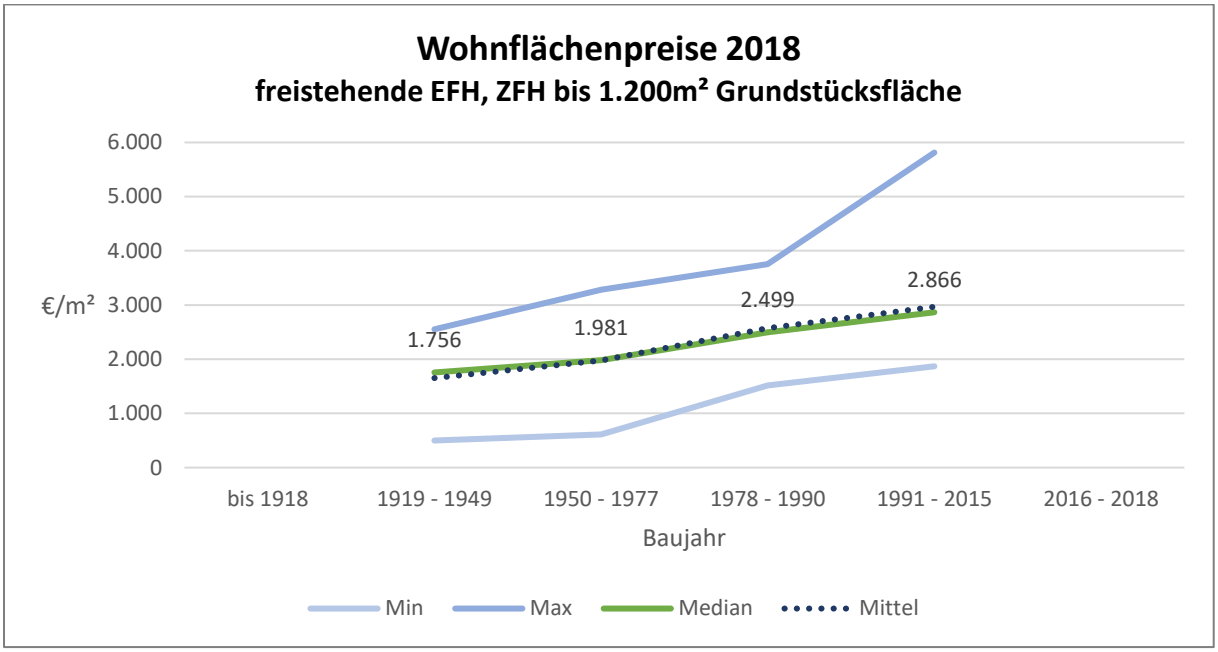


Abbildung 46: Wohnflächenpreise 2018 - freistehende EFH, ZFH

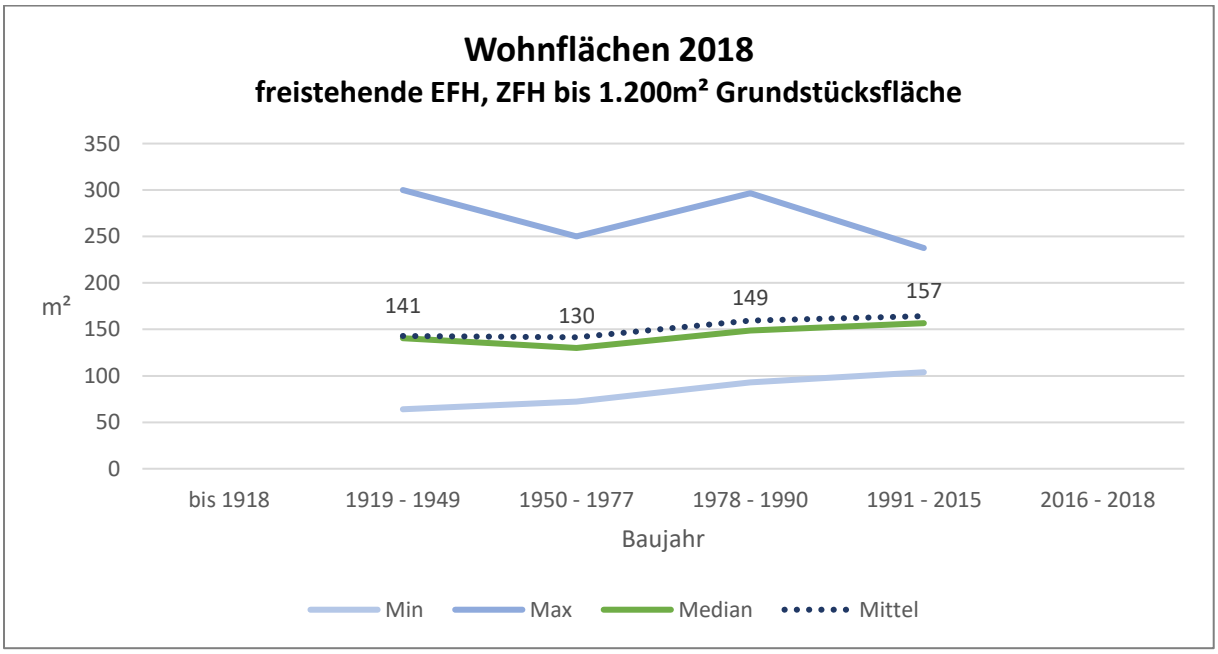


Abbildung 47: Wohnflächen 2018 - freistehende EFH, ZFH

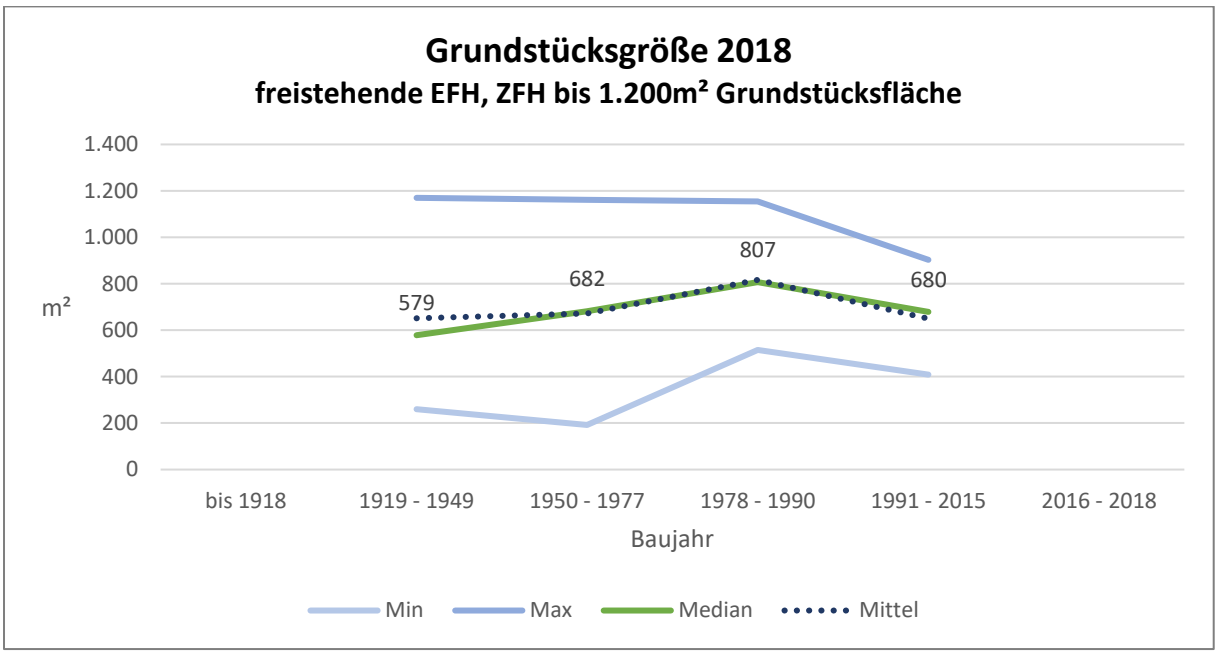


Abbildung 48: Grundstücksgrößen 2018 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2018							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2015	2016 - 2018
Anzahl Verträge		4	16	54	21	34	3
Kaufpreis	Median	-	206.107	266.500	400.000	451.000	-
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Min	-	500	611	1.518	1.869	-
	Max	-	2.552	3.283	3.756	5.813	-
	Mittel	-	1.652	1.978	2.571	2.968	-
	Median	-	1.756	1.981	2.499	2.866	-
Wohnfläche [m²]	Min	-	64	72	93	104	-
	Max	-	300	250	296	238	-
	Mittel	-	143	141	160	164	-
	Median	-	141	130	149	157	-
Grundstücks-größe [m²]	Min	-	260	192	515	409	-
	Max	-	1.170	1.161	1.155	903	-
	Mittel	-	651	672	817	650	-
	Median	-	579	682	807	680	-

Tabelle 14: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH 2018

6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2018. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet, deren Wohnfläche bekannt ist.

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

Abbildung 49 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenmenge für die Baujahre „bis 1918", „1919-1949" sowie „1978-1990" eher gering ist. Für die Baujahre „bis 1918" muss auf eine weiterführende Auswertung verzichtet werden.

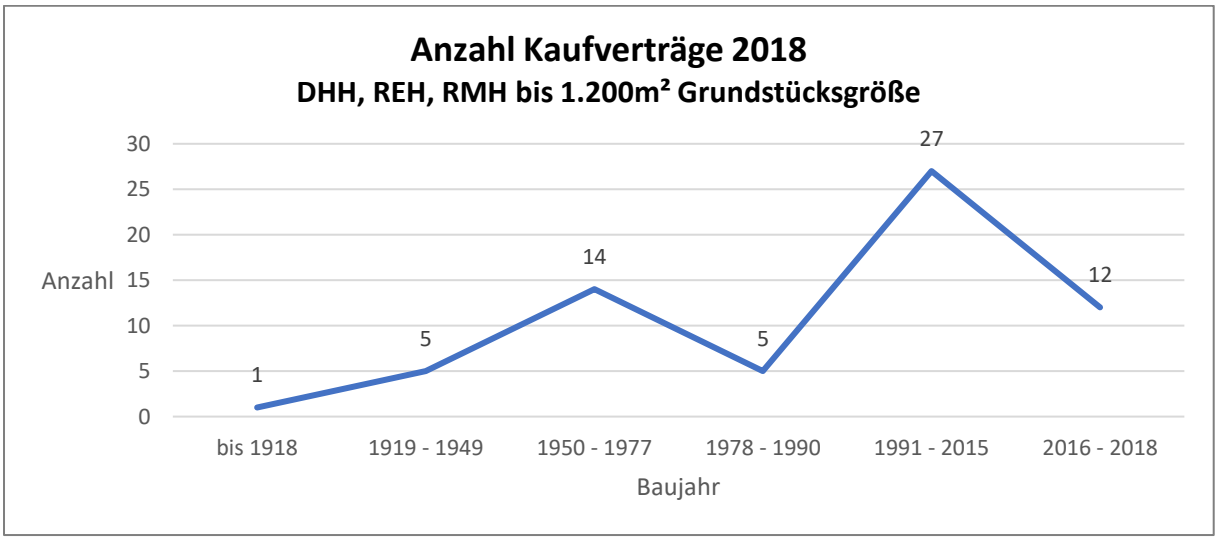


Abbildung 49: Anzahl Kaufverträge 2018 - DHH, REH, RMH

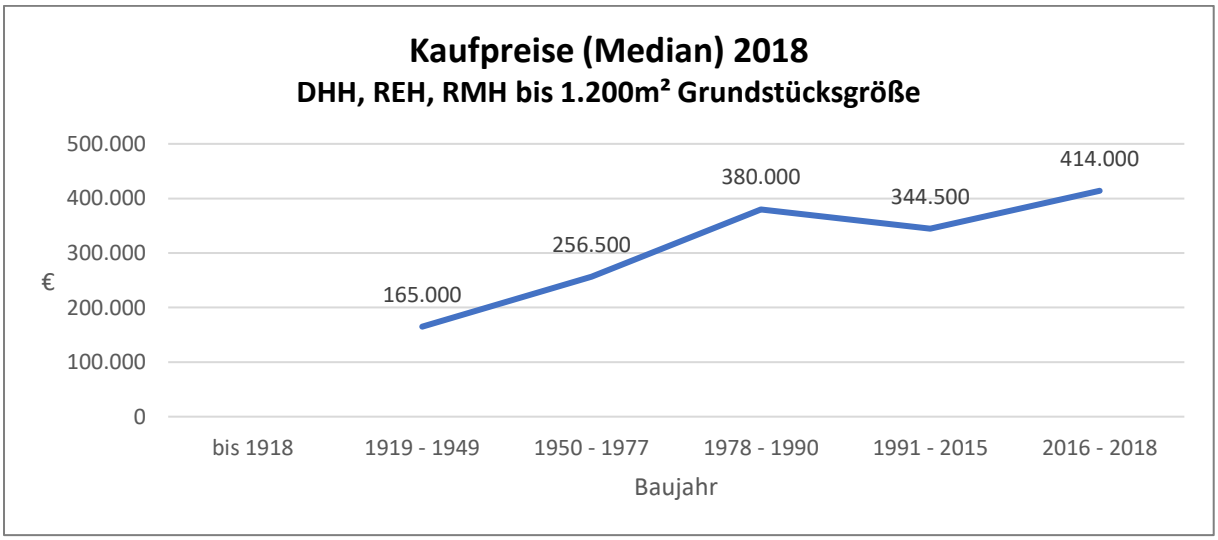


Abbildung 50: Kaufpreise 2018 - DHH, REH, RMH

Abbildung 51 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 52 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 53 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

Eine Übersicht über die einzelnen Werte befindet sich in Tabelle 14.

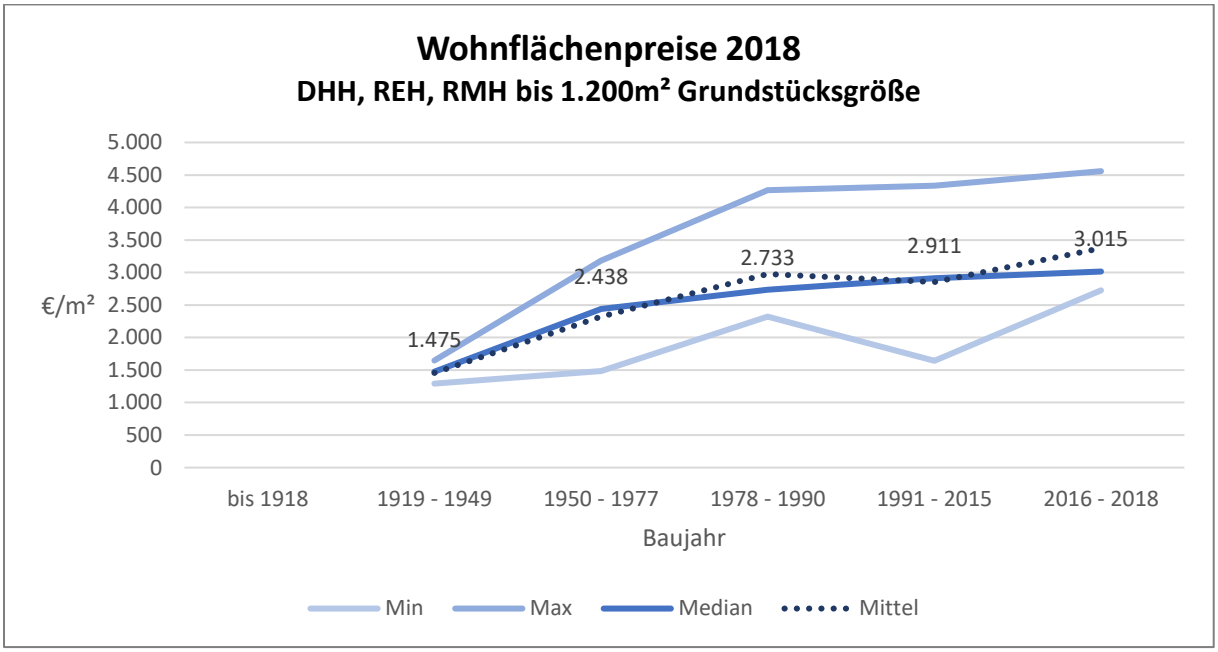


Abbildung 51: Wohnflächenpreise 2018 - DHH, REH, RMH

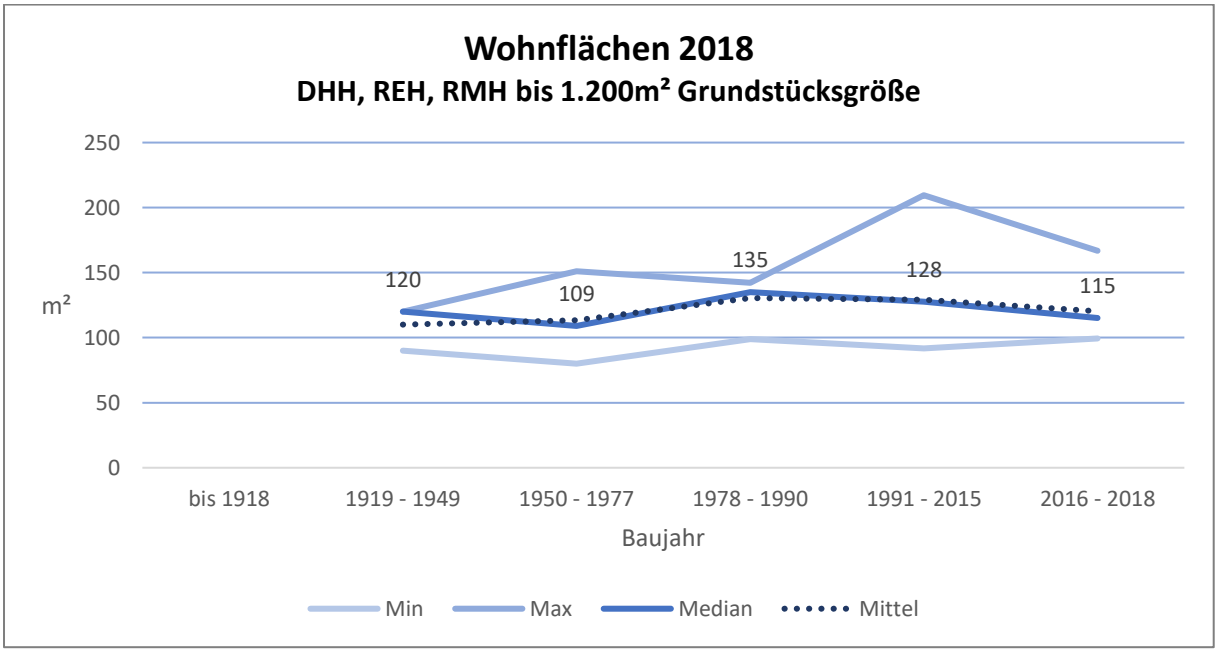


Abbildung 52: Wohnflächen 2018 - DHH, REH, RMH

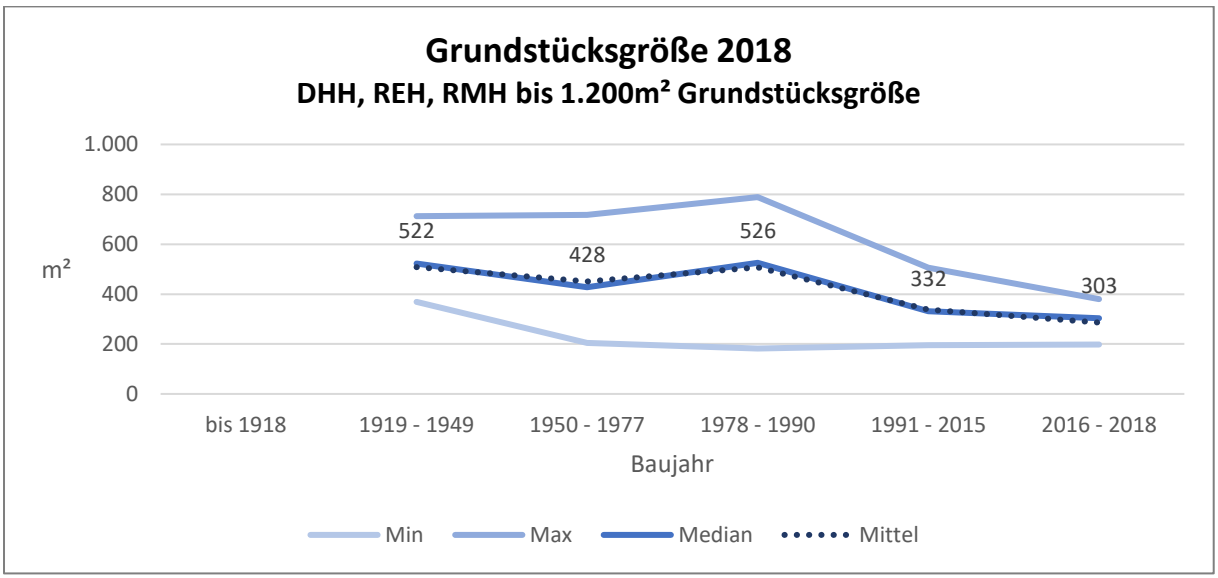


Abbildung 53: Grundstücksgrößen 2018 - DHH, REH, RMH

Doppel- und Reihenhäuser 2018							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	**1919 - 1949**	**1950 - 1977**	**1978 - 1990**	**1991 - 2015**	**2016 - 2018**
Anzahl Verträge		1	5	14	5	27	12
Kaufpreis	Median	-	165.000	256.500	380.000	344.500	414.000
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Min	-	1.292	1.486	2.322	1.644	2.726
	Max	-	1.647	3.182	4.268	4.333	4.558
	Mittel	-	1.456	2.321	2.978	2.853	3.374
	Median	-	1.475	2.438	2.733	2.911	3.015
Wohnfläche [m²]	Min	-	90	80	99	92	99
	Max	-	120	151	142	210	167
	Mittel	-	110	113	130	129	120
	Median	-	120	109	135	128	115
Grundstücks-größe [m²]	Min	-	369	204	182	195	198
	Max	-	712	717	789	506	380
	Mittel	-	508	450	508	337	286
	Median	-	522	428	526	332	303

Tabelle 15: Wertetabelle - DHH, REH, RMH

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 16 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2018 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

Preisanteile je Stellplatz (2018)				
	Stellplatz	**Carport**	**Garage**	**Tiefgarage**
Bestand	3.000 €	4.000 €	5.000 €	8.000 €
Neubau	4.000 €	8.000 €	10.000 €	15.000 €

Tabelle 16: 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, es sind nur Wohnungen enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

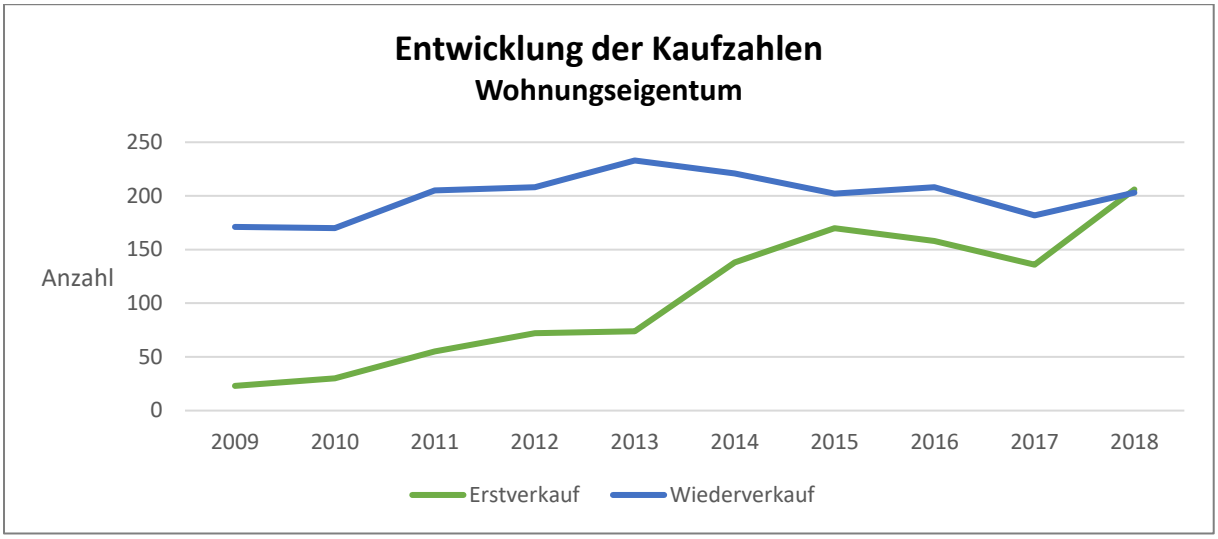


Abbildung 54: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten 10 Jahren - Wohnungseigentum

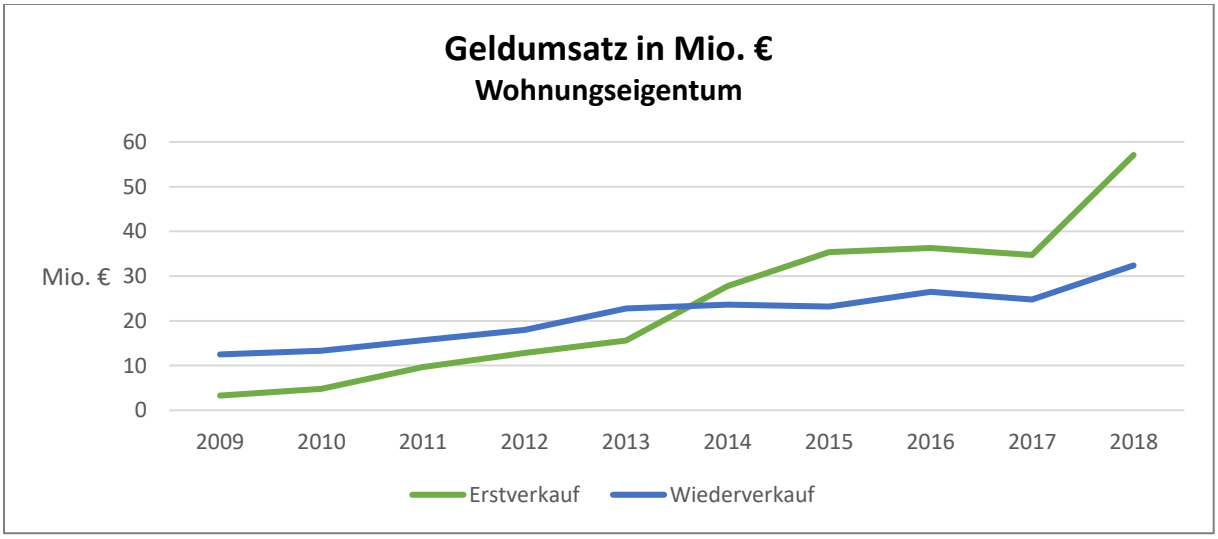


Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten 10 Jahren - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 54 und Abbildung 55 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. 2018 übersteigen die Neubauverkäufe erstmals die des Bestands. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte. Markant ist auch der starke Anstieg von 2017 auf 2018.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 17 entnommen werden.

Wohnungseigentum				
	Erstverkauf		Wiederverkauf	
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
2009	23	3,3	171	12,5
2010	30	4,8	170	13,3
2011	55	9,7	205	15,7
2012	72	12,8	208	18,0
2013	74	15,6	233	22,8
2014	138	27,8	221	23,6
2015	170	35,4	202	23,2
2016	158	36,3	208	26,5
2017	136	34,7	182	24,8
2018	206	57,1	203	32,4
Veränderung zu 2017 in %	+ 51,5	+ 64,6	+ 11,5	+ 30,6

Tabelle 17: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

7.2 Eigentumswohnungen

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

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

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

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

Abbildung 56 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2018 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Neubauwohnungen eine Größe von 45-99m² aufweisen. Kleinere Wohnungen finden sich hauptsächlich als Wiederverkäufe.

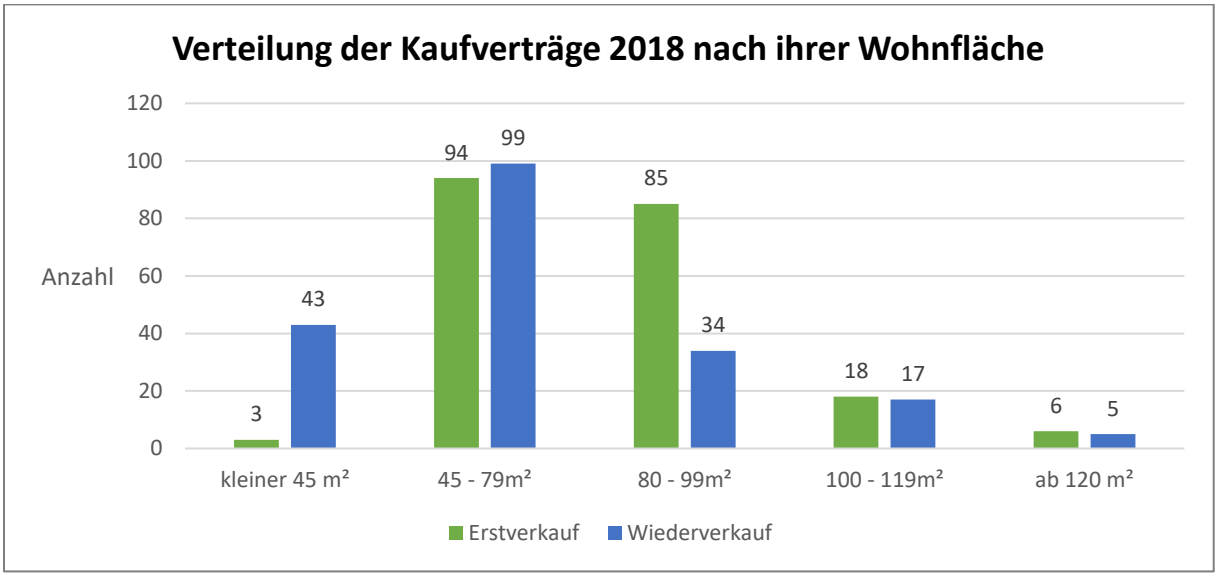


Abbildung 56: Verteilung der Kaufverträge 2017 nach ihrer Größe

Erstverkauf:

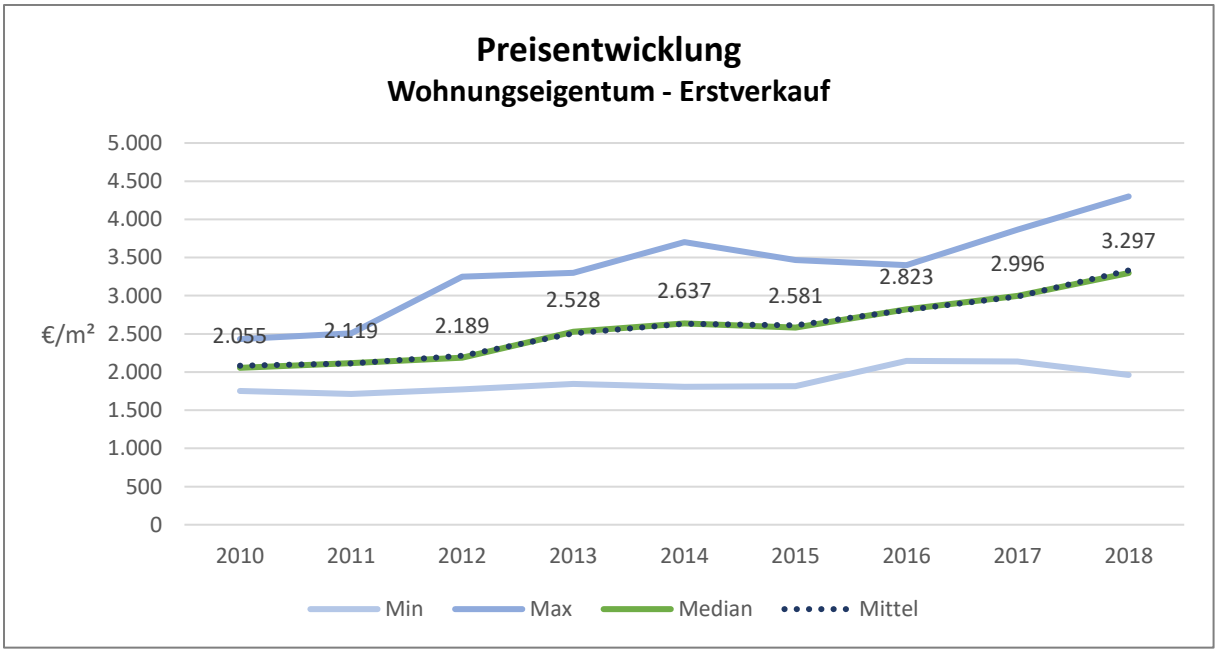


Abbildung 57: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m² (2010) auf 3.297 €/m² (2018) erfährt er einen Anstieg um 60%.

Abbildung 58 zeigt, dass eine Neubauwohnung durchschnittlich eine Größe von 82m² hat.

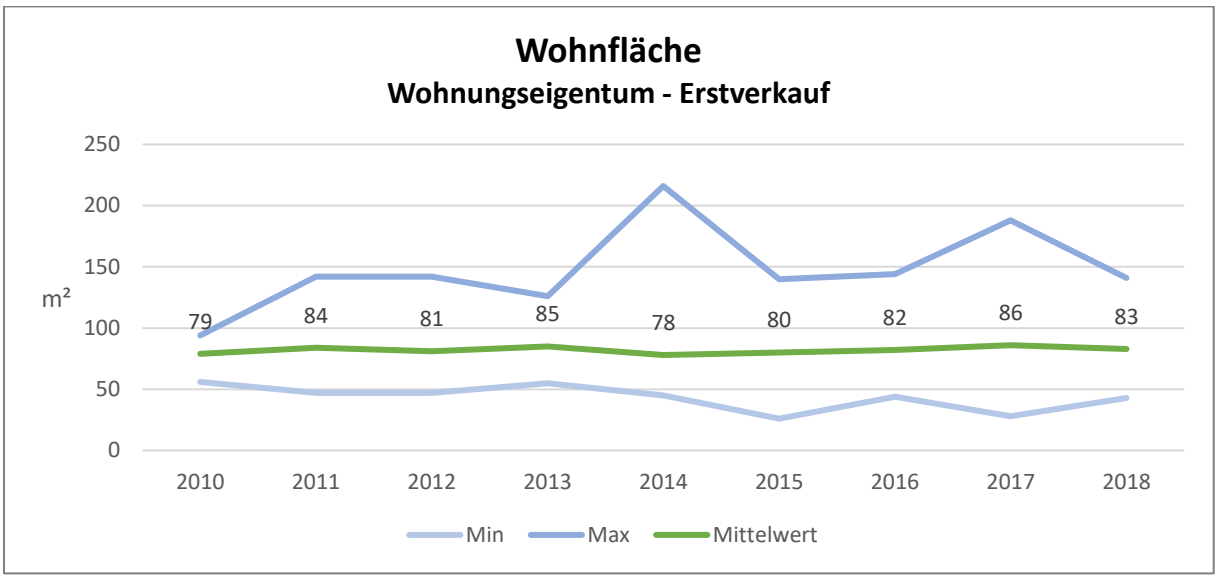


Abbildung 58: Entwicklung der Wohnungsgröße für Neubauwohnungen

Wohnungseigentum - Erstverkauf					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Wohnfläche [m²]
		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
2018	206	1.961 - 4.300	3.297	3.331	83
Veränderung Zu 2017 in %	+ 52,6	- 8,2 - + 11,2	+ 10,0	+ 11,4	- 3,5

Tabelle 18: Quadratmeterpreise und mittlere Wohnfläche – ETW - für Erstverkauf

Tabelle 18 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

Wiederverkauf:

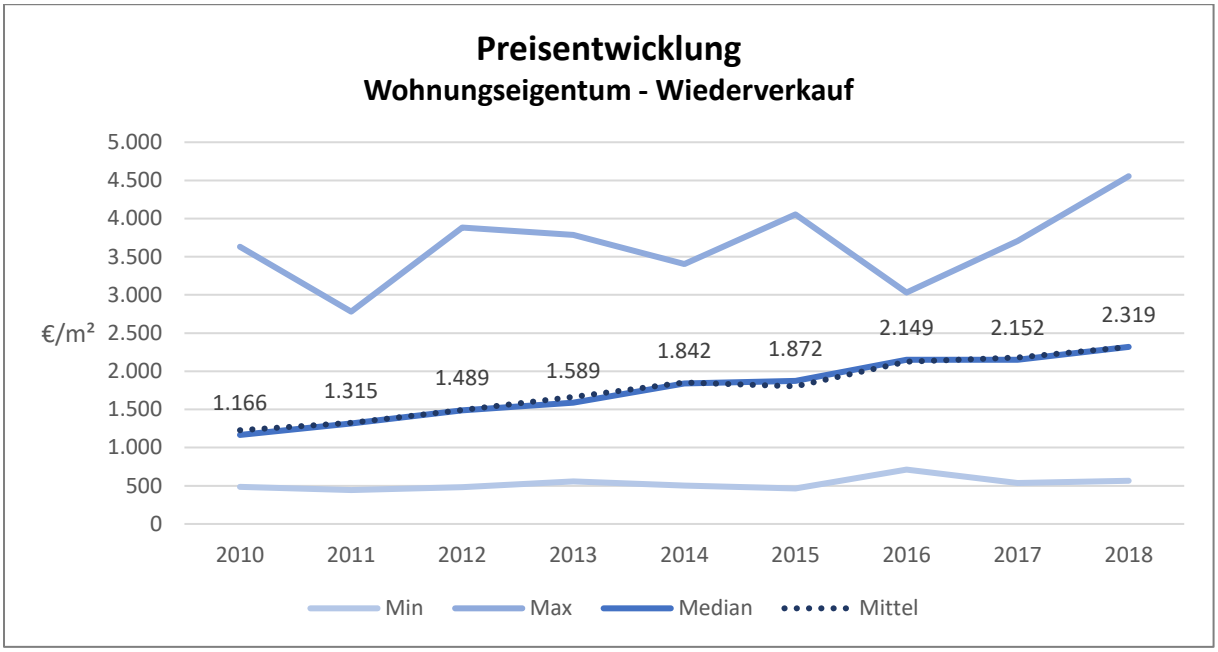


Abbildung 59: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 1.166 €/m² (2010) auf 2.319 €/m² (2018) erfährt er einen Anstieg um fast 99%.

Abbildung 60 zeigt, dass Bestandswohnungen im Schnitt eine Größe von 65 m² haben. Sie sind damit rund 17m² kleiner als Neubauten.

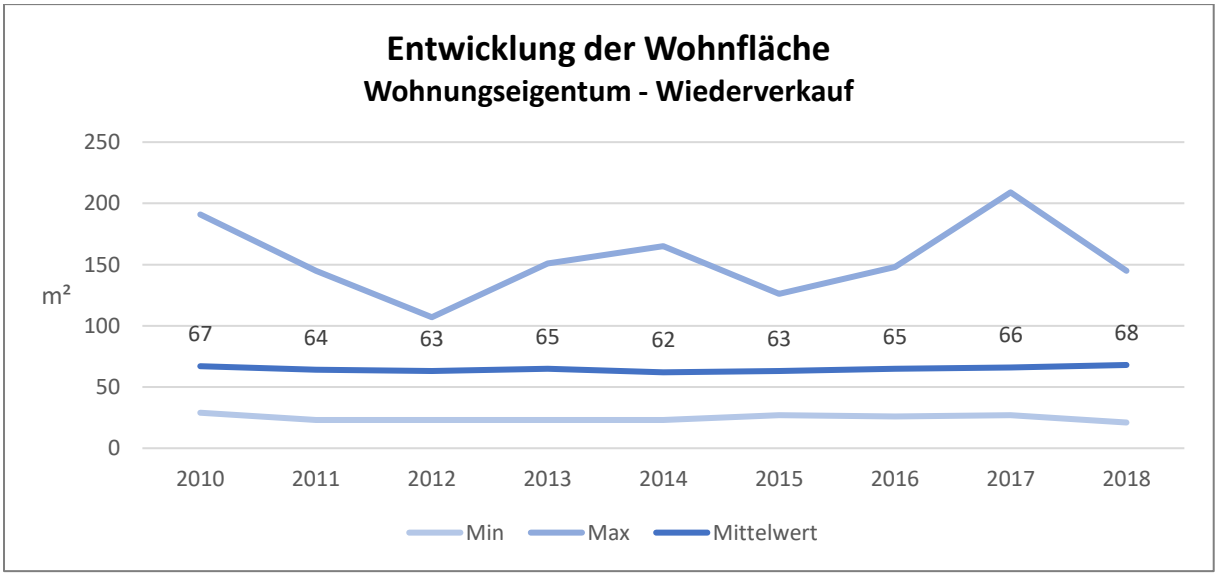


Abbildung 60: Entwicklung der Wohnfläche für Wiederverkäufe

Wohnungseigentum - Wiederverkauf				
Jahr	**Anzahl Verträge**	**Quadratmeterpreis [€/m²]**		**Mittlere Wohnfläche [m²]**
		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
2018	198	565 - 4.555	2.319	2.318	68
Veränderung Zu 2017 in %	+ 26,1	+ 5,4 - + 22,9	+ 7,8	+ 6,2	+ 3,0

Tabelle 19: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Wiederverkauf

Tabelle 19 gibt die einzelnen Zahlen sowie prozentualen Veränderungen zum Vorjahr wieder.

8. Indexreihen

8.1 Wohnbauflächen

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

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

Zentren:

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

Wohnbauflächen – Zentren					
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Preisspanne**	**Median €/m²**	**Index**	**Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr**
2010	**92**	**84 - 227**	**140**	**100,0**	
2011	92	89 - 315	144	102,9	+ 2,9
2012	90	74 - 282	150	107,1	+ 4,2
2013	68	55 - 300	160	114,3	+ 6,7
2014	124	99 - 330	172	122,9	+ 7,5
2015	69	95 - 325	187	133,6	+ 8,7
2016	75	90 - 393	220	157,1	+ 17,6
2017	24	174 - 400	280	200,0	+ 27,3
2018	35	140 - 400	274	195,7	- 2,1

Tabelle 20: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

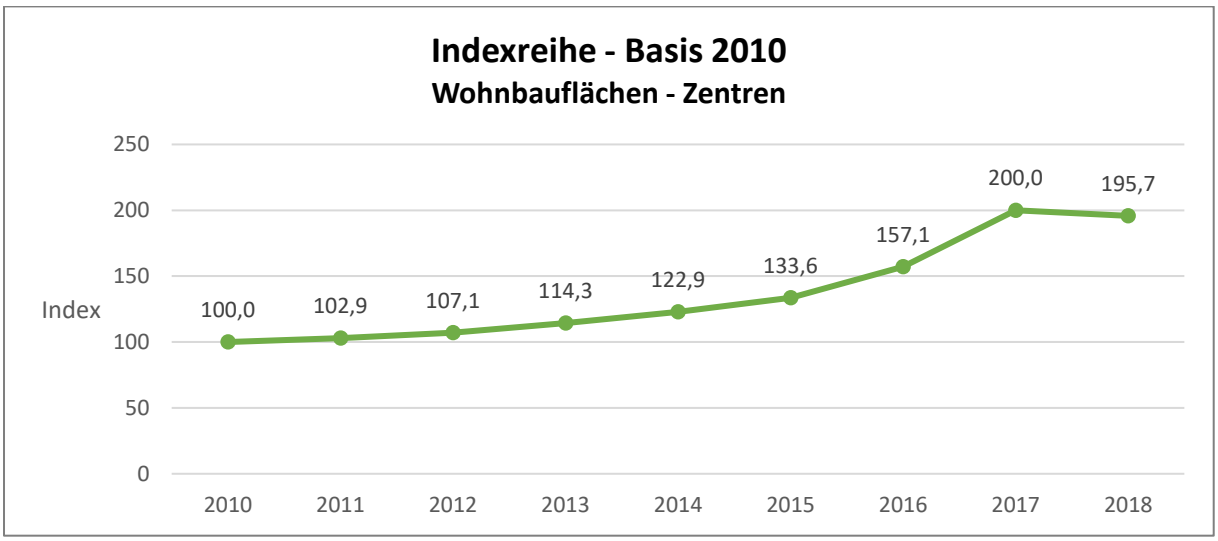


Abbildung 61: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

Übriger Landkreis: alle übrigen Gemarkungen

Wohnbauflächen – übriger Landkreis					
Jahr	**Anzahl Kaufver-träge**	**Preisspanne**	**Median €/m²**	**Index**	**Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr**
2010	**117**	**30 - 194**	**86**	**100,0**	
2011	174	27 - 180	96	111,6	+ 11,6
2012	151	48 - 211	96	111,6	0,0
2013	152	43 - 200	96	111,6	0,0
2014	121	45 - 204	100	116,3	+ 4,2
2015	158	36 - 185	107	124,4	+ 7,0
2016	139	48 - 210	112	130,2	+ 4,7
2017	145	65 - 220	128	148,8	+ 14,3
2018	165	45 - 309	147	170,9	+ 14,8

Tabelle 21: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

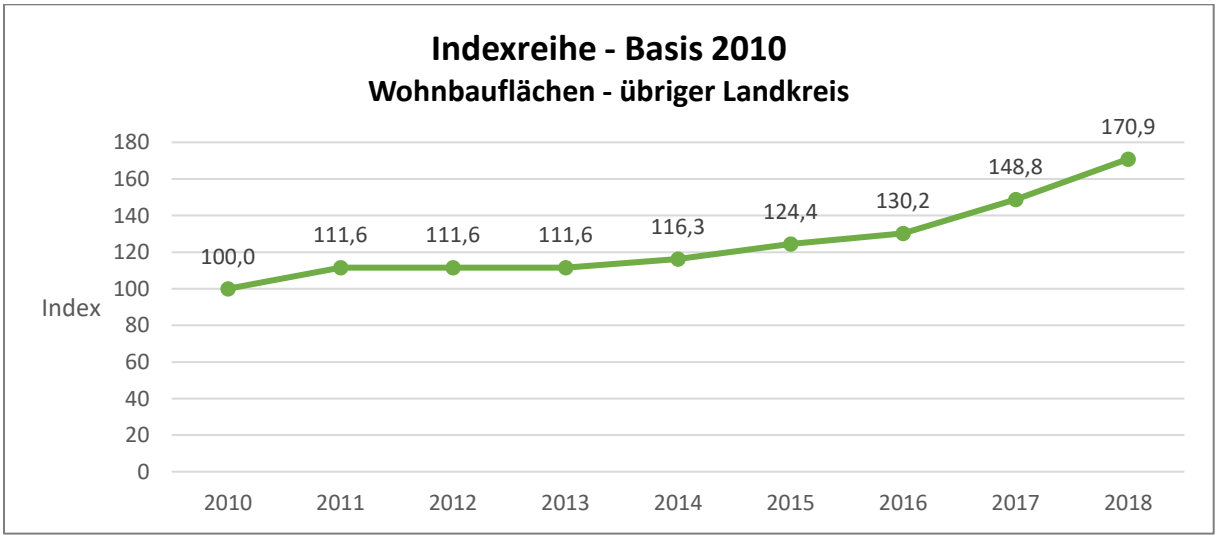


Abbildung 62: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

8.2 Ackerland

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

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

Ackerland					
Jahr	**Anzahl Kaufver-träge**	**Preisspanne**	**Median €/m²**	**Index**	**Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr**
2010	**54**	**2,00 - 5,50**	**3,00**	**100**	
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	126,7	+ 26,7
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	140,0	+ 10,5
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	145,0	+ 3,6
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	196,7	+ 35,6
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	183,3	- 6,8
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	213,3	+ 16,4
2017	42	2,50 - 14,45	7,80	260,0	+ 21,9
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	320,0	+ 23,1

Tabelle 22: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

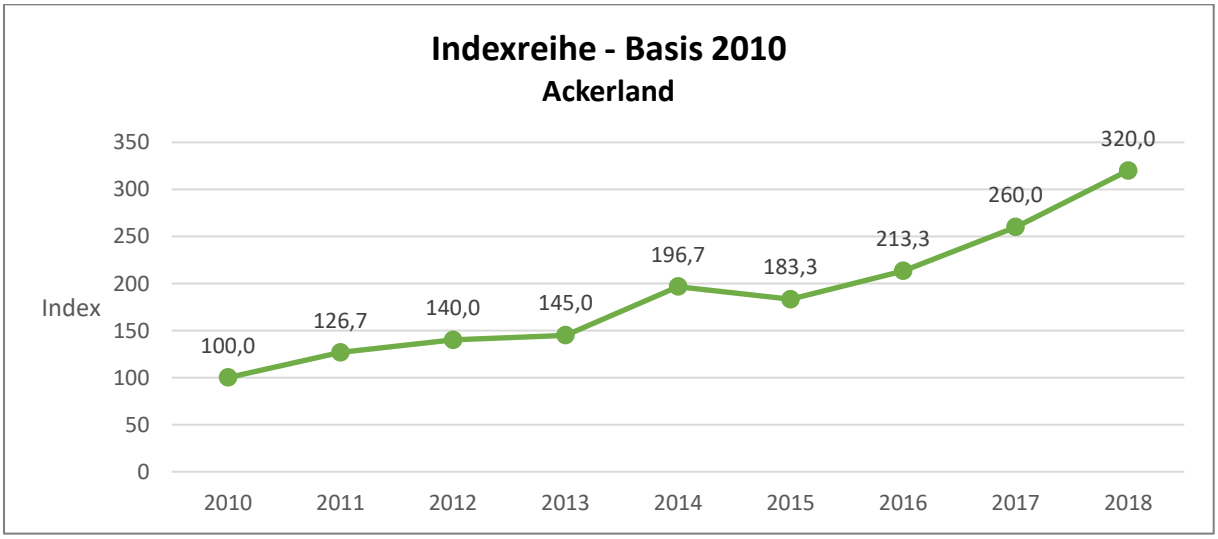


Abbildung 63: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

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, die entsprechenden Werte können Tabelle 16 entnommen werden.

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

Erstverkauf:

Wohnungseigentum - Erstverkauf				
Jahr	**Anzahl Kaufverträge**	**Preisspanne**	**Median €/m²**	**Index**	**Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr**
2010	29	1.750 - 2.432	2.055	79,6	
2011	55	1.713 - 2.506	2.119	82,1	+ 3,1
2012	71	1.775 - 3.248	2.189	84,8	+ 3,3
2013	70	1.846 - 3.300	2.528	97,9	+ 15,5
2014	137	1.808 - 3.700	2.637	102,2	+ 4,3
2015	**165**	**1.813 - 3.469**	**2.581**	**100,0**	**- 2,1**
2016	158	2.146 - 3.401	2.823	109,4	+ 9,4
2017	135	2.136 - 3.867	2.996	116,1	+ 6,1
2018	206	1.961 - 4.300	3.297	127,7	+ 10,0

Tabelle 23: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

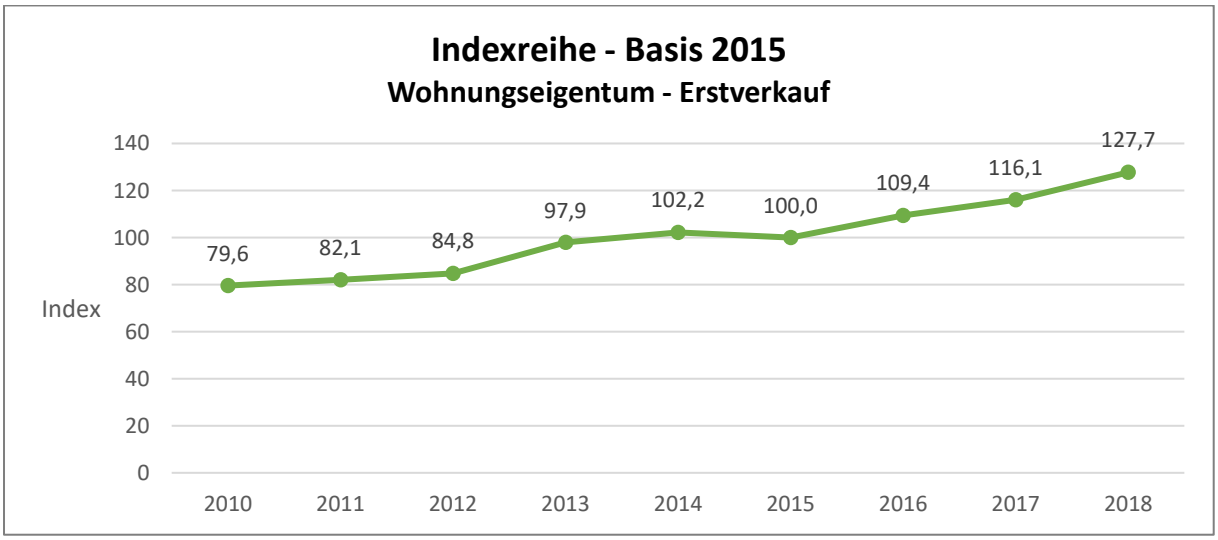


Abbildung 64: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

Wiederverkauf:

Wohnungseigentum - Wiederverkauf				
Jahr	**Anzahl Kaufver-träge**	**Preisspanne**	**Median €/m²**	**Index**	**Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr**
2010	96	487 - 3.629	1.166	62,3	
2011	135	444 - 2.781	1.315	70,2	+ 12,8
2012	112	481 - 3.883	1.489	79,5	+ 13,2
2013	145	558 - 3.787	1.589	84,9	+ 6,7
2014	145	503 - 3.403	1.842	98,4	+ 15,9
2015	**112**	**466 - 4.054**	**1.872**	**100,0**	**+ 1,6**
2016	117	712 - 3.032	2.149	114,8	+ 14,8
2017	157	536 - 3.705	2.152	115,0	+ 0,1
2018	198	565 - 4.555	2.319	123,9	+ 7,8

Tabelle 24: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

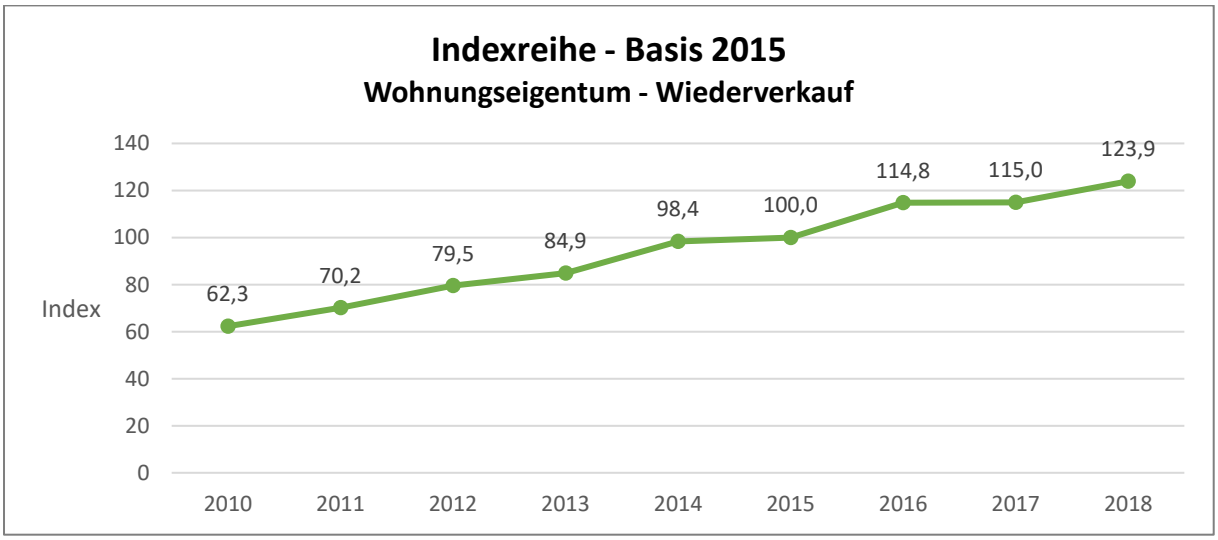


Abbildung 65: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Allgemeines:

Sachwertfaktoren gehören gemäß § 193 BauGB zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Sie passen bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren das rechnerische Ergebnis, den vorläufigen Sachwert, an die realen Marktverhältnisse vor Ort an und berechnen sich aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden rechnerischen Sachwerten.

$$Sachwertfaktor = \frac{bereinigter\ Kaufpreis\ (€)}{vorläufiger\ Sachwert\ (€)}$$

Anwendung:

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist auf das ihnen zu Grunde liegende Modell zu achten (Modellkonformität, vgl. SW-RL 5 Abs. 3), d.h. die Faktoren sind nur bei modellkonformer Verwendung gültig. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Zusätzlich sei auch auf die Stichprobenbeschreibung verwiesen.

Die berechneten Sachwertfaktoren sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten, die bei der Anwendung sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

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

vSW	vorläufiger Sachwert
SWF	Sachwertfaktor
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Modell:

Modell Sachwertfaktoren NHK 2010	
Rechtliche Grundlage	ImmoWertV, SW-RL
Gebäudeart	Ein- und Zweifamilienhäuser (baujahrestypischer Zustand)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 (Anlage 1, SW-RL) SW-RL 4.1.1.5 Abs.2 S. 2 kein Abschlag SW-RL 4.1.1.5 Abs.3 keine Berücksichtigung
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	nach Standardmerkmalen und Standardstufen (Anlage 2, SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße (Regionalfaktor)	keine
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche (BGF)
Baupreisindex	Preisindex für die Bauwirtschaft für den Neubau (konventionelle Bauart) von Wohngebäuden des Statistischen Bundesamtes (stichtagsbezogen)
Baujahr	ursprüngliches Baujahr
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre (unabhängig von der Standardstufe)
Restnutzungsdauer	Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter zum Kaufzeitpunkt; Bei Modernisierungsmaßnahmen Verlängerung der Restnutzungsdauer *(fiktives Baujahr)* nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	Linear (SW-RL, 4.3)
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	3 – 5%
Garagengebäude	pauschaler Wertansatz Doppelgarage 12.000 € Garage 8.000 € Carport 4.000 €
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	kein gesonderter Ansatz – Bauteile sind im üblichen Umfang enthalten
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Entsprechende Kaufpreisbereinigung, sofern Wert bekannt (z.B. PV-Anlagen)
Bodenwert	Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (31.12.2016) Keine weitere Anpassung gemäß WGFZ oder Grundstücksgröße
Grundstücksfläche	ortsübliche Grundstücksgröße bis 1.200 m²

Tabelle 25: Modellbeschreibung Sachwertfaktoren

Auswertung:

Es werden für die jeweilige Gebäudeart typische Objekte ausgewertet, deren Informationen aus Kaufverträgen, Luftbildern, Bauakten sowie Fragebögen herangezogen wurden.

Detaillierte Angaben zu evtl. durchgeführten Modernisierungen, deren Umfang und genauen Zeitpunkt liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht immer vor. Eine Besichtigung der Objekte erfolgt nicht.

Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden[7] auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt.

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellten Abhängigkeiten mittels multipler linearer Regressionsanalyse. Einen Überblick über den Einfluss der Merkmale gibt die folgende Tabelle:

Einflussgrößen	
Einfluss	**Merkmal**
Stark	Grundstücksgröße
Mittel	Vorläufiger Sachwert
	Gebäudestellung
	Gebäudeart
Schwach	Standardstufe
	Restnutzungsdauer
	Kaufzeitpunkt

Tabelle 26: Einflussgrößen auf Sachwertfaktor

Kennzahlen und Beschreibung der Stichprobe:

Anzahl der auswertbaren Fälle:	276 (insgesamt) 270 (um Ausreißer bereinigt)
Untersuchungszeitraum:	2017, 2018
Gebäudeart:	Einfamilienhäuser Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung Zweifamilienhäuser
Gebäudestellung:	Freistehend Doppelhaushälften Reihenendhäuser Reihenmittelhäuser

[7] 1,5-facher Interquartilsabstand bzw. 2,5-Sigma-Regel

Beschreibung der Stichprobe						
	Median	**Mittelwert**	**Typische Werte** (80% aller Werte)	**Standard-abweichung**	**Minimum**	**Maximum**
Sachwertfaktor [€]	1,18	1,18	0,90 - 1,44	0,22	0,60	1,77
vorläufiger Sachwert [€]	316.026	319.588	190.527 - 448.897	98.036	93.158	594.334
Grundstücksgröße [m²]	559	579	267 - 896	243	132	1.161
Bodenrichtwert [€/m²]	160	165	90 - 250	57	50	310
bereinigter Kaufpreis [€]	360.000	371.704	229.800 - 529.218	117.311	95.000	800.000
Bodenwertanteil am vSW [%]	26	28	24 - 34	47	22	58
Bruttogrundfläche [m²]	305	330	209 - 491	121	111	798
Wohnfläche [m²]	138	149	103 - 209	41	71	340
Wohnflächenpreis [€/m²]	2.524	2.556	1.547 - 3.537	767	952	4.558
Standardstufe [-]	3	3	2 - 4	1	2	4
ursprüngliches Baujahr [-]	1993	1990	1963 - 2017	20	1952	2018
Restnutzungsdauer [Jahre]	55	54	29 - 80	19	16	80

Tabelle 27: Beschreibung der Stichprobe; SWF - Ein-, Zweifamilienhäuser

Regressionsgleichung:

$SWF_{angepasst}$ = *1,22051893*

- 0,00000106 x vorläufiger Sachwert

+ 0,00116372 x Bodenrichtwert

- 0,00019737 x Grundstücksgröße

- 0,00018121 x Restnutzungsdauer

+ 0,08337841 x Standardstufe

+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018

- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung

- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)

Statistische Kennzahlen:

Multipler Korrelationskoeffizient r	= 0,58
Bestimmtheitsmaß R^2	= 0,33
Adjustiertes Bestimmtheitsmaß adj. R^2	= 0,31
Standardfehler	= 0,18
Stichprobengröße	= 270
Signifikanzniveau	= 0,95 [8]

Die berechneten Sachwertfaktoren sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten, die bei der Anwendung sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt anzupassen sind.

[8] Die Daten liegen zu 95% innerhalb des Modells, die Irrtumswahrscheinlichkeit beträgt 5%.

Anwendungsbeispiel 1:

Gegeben: Zweifamilienhaus freistehend, Restnutzungsdauer 44 Jahre, Grundstücksgröße 650 m², Bodenrichtwert 250 €/m² (31.12.2016), Standardstufe 2, vorläufiger Sachwert 400.000 €, Kaufzeitpunkt 2018

$SWF_{angepasst}$ = *1,22051893*
- 0,00000106 x vorläufiger Sachwert
+ 0,00116372 x Bodenrichtwert
- 0,00019737 x Grundstücksgröße
- 0,00018121 x Restnutzungsdauer
+ 0,08337841 x Standardstufe

+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018
- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung
- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)

Einsetzen der Objektmerkmale:

$SWF_{angepasst}$ = 1,22051893
- 0,00000106 x 400.000
+ 0,00116372 x 250
- 0,00019737 x 650
- 0,00018121 x 44
+ 0,08337841 x 2

+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018
- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung
- ~~0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)~~

➔ $SWF_{angepasst}$ = 1,19

Anwendungsbeispiel 2:

Gegeben: freistehendes Einfamilienhaus, Restnutzungsdauer 31 Jahre, Grundstücksgröße 800 m², Bodenrichtwert 110 €/m² (31.12.2016), Standardstufe 2, vorläufiger Sachwert 225.000 €, Kaufzeitpunkt 2017

$SWF_{angepasst}$ = *1,22051893*
- 0,00000106 x vorläufiger Sachwert
+ 0,00116372 x Bodenrichtwert
- 0,00019737 x Grundstücksgröße
- 0,00018121 x Restnutzungsdauer
+ 0,08337841 x Standardstufe

+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018
- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung
- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)

Einsetzen der Objektmerkmale:

$SWF_{angepasst}$ = 1,22051893
- 0,00000106 x 225.000
+ 0,00116372 x 110
- 0,00019737 x 800
- 0,00018121 x 31
+ 0,08337841 x 2

~~+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018~~
~~- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung~~
~~- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)~~

➔ $SWF_{angepasst}$ = 1,11

Anwendungsbeispiel 3:

Gegeben: Reihenendhaus, Restnutzungsdauer 61 Jahre, Grundstücksgröße 300 m², Bodenrichtwert 200 €/m² (31.12.2016), Standardstufe 3, vorläufiger Sachwert 275.000 €, Kaufzeitpunkt 2017

$SWF_{angepasst}$ = *1,22051893*
- 0,00000106 x vorläufiger Sachwert
+ 0,00116372 x Bodenrichtwert
- 0,00019737 x Grundstücksgröße
- 0,00018121 x Restnutzungsdauer
+ 0,08337841 x Standardstufe

+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018
- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung
- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)

Einsetzen der Objektmerkmale:

$SWF_{angepasst}$ = 1,22051893
- 0,00000106 x 275.000
+ 0,00116372 x 200
- 0,00019737 x 300
- 0,00018121 x 61
+ 0,08337841 x 3

~~+ 0,05038303 falls Kaufzeitpunkt 2018~~
~~- 0,06369483 falls ZFH bzw. EFH mit Einliegerwohnung~~
- 0,08828341 falls nicht freistehend (DHH, REH, RMH)

➔ $SWF_{angepasst}$ = 1,25

Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

Statistik kommunal 2018
Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten
S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2018

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 550
Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037
Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim
S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

Gutachterausschuss, Landratsamt Kelheim