



Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Kelheim

Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim

2019



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: 08/2020

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. Gemeinsam mit den alle zwei Jahren ermittelten Bodenrichtwerten als durchschnittliche Lagewerte soll dieser Bericht einen Beitrag zu mehr Transparenz am Grundstücksmarkt leisten.

Dieser Marktbericht steht Ihnen wie gewohnt 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 Wohnungseigentum	60
9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser	62
10. Gebäudefaktoren.....	63
10.1 Eigentumswohnungen.....	63
Quellen und Bildnachweise	70

Abkürzungsverzeichnis

boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
GF	Gebäundefaktor
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m ²
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

Erschließungskosten-beitragsfrei	Die Erschließungsbeiträge nach BauGB und KAG (z.B. Kanal, Entwässerung, ...) sind im Kaufpreis enthalten.
Median	<p>Der Median ist in einer Auflistung von Werten, die der Größe nach sortiert sind, der Wert, der an der mittleren Stelle steht.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15 Median = 4</p> <p>Der Median ist ein Maß in der Statistik. Er ist robust gegenüber Ausreißern und eignet sich besonders für nicht normalverteilte Werte.</p>
Mittelwert	<p>Das arithmetische Mittel (hier Mittelwert) ist die Summe der Werte geteilt durch die Anzahl der Werte und entspricht dem Durchschnitt.</p> <p>z.B. 2, 3, 3, 4, 4, 6, 15 Mittelwert = 5,3</p> <p>Der Mittelwert eignet sich gut für normalverteilte Größen.</p>

Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieses Marktberichts beruhen auf Kaufverträgen.

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

Für die weiterführenden Untersuchungen (Kap. 4 bis Kap. 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.

Hinweis zu Kapitel 6.2/6.3 sowie 7.2:

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

1. Der Gutachterausschuss

Der Gutachterausschuss setzt sich im Landkreis Kelheim als neutrales unparteiisches Fachgremium aus insgesamt 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 Wassersstraße (Main-Donau-Kanal mit Industriehafen Kelheim-Saal a. d. Donau); der Großflughafen München ist in weniger als einer Stunde erreichbar.

Die Fläche des Landkreises beläuft sich auf 1.065,13 Quadratkilometer, deren Nutzungsarten anteilhaft Abbildung 1 entnommen werden können. Mit einer Bevölkerungsdichte von ca. 115 Einwohnern pro Quadratkilometer wird der Landkreis von rund 122.258¹ Einwohnern besiedelt (Stand 31.12.2018).

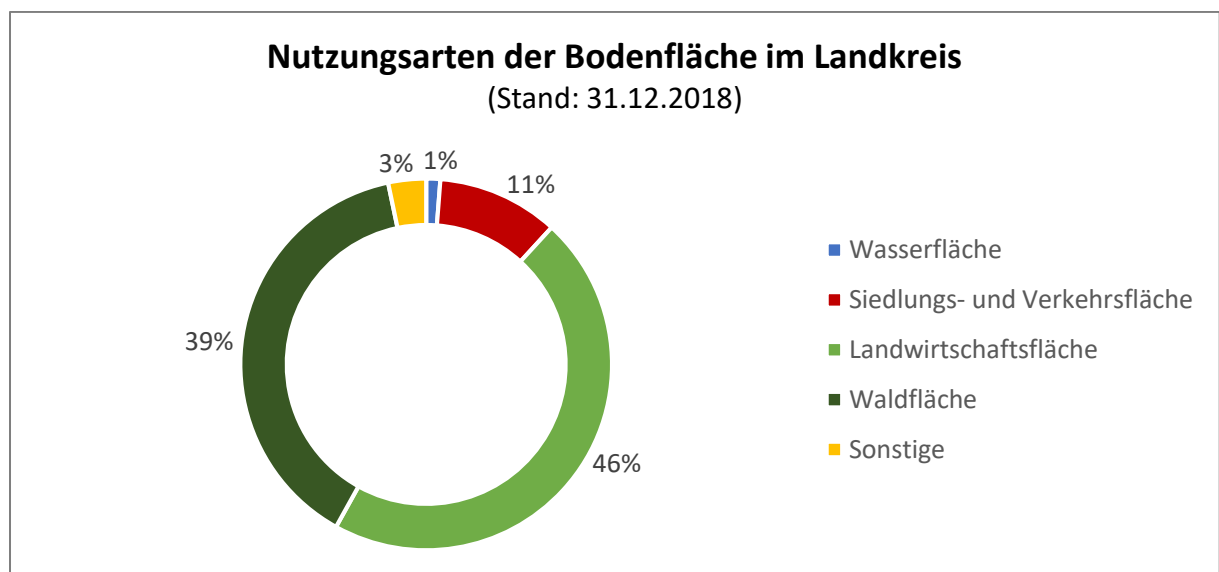


Abbildung 1: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Landkreis Kelheim

¹ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Administrativ/04-kreise.html> (27.02.2020)



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	39.455 ² (Stand: 30.06.2018)
Arbeitslosenquote 2019	2,4 % ³

Allgemeine Indikatoren:

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

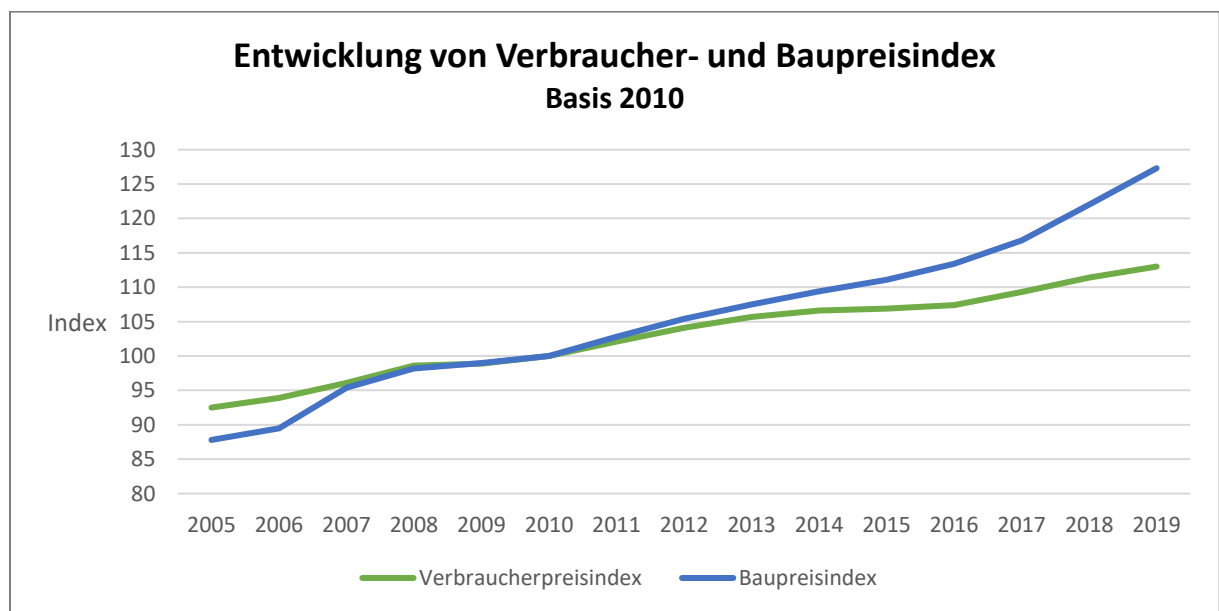


Abbildung 3: Entwicklung des Verbraucher- und Baupreisindex von 2005 bis 2019 ^{4 5}

² Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2019, Landkreis Kelheim

³ <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Regionen/Politische-Gebietsstruktur/Bayern/Kelheim-Nav.html> (30.01.2020)

⁴ https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesamtwirtschaftUmwelt/Preise/Verbraucherpreisindizes/Tabellen/_VerbraucherpreiseKategorien.html (30.01.2020)

⁵ <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Konjunkturindikatoren/Preise/bpr110.html> (30.01.2020)

Demographische Entwicklung im Landkreis:

Das bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung hat 2019 Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung in Bayern für den Zeitraum von 2018 bis 2038 aufgestellt.

Der Landkreis Kelheim ist ein Zuzugslandkreis, es wird eine Bevölkerungszunahme um 7,8% von 122.258 Einwohnern (2018) auf ca. 131.900 (2038) erwartet. Im Vergleich dazu, wird für den gesamten Regierungsbezirk Niederbayern ein Anstieg der Bevölkerung um 4,3% vorausgesagt. Innerhalb des Regierungsbezirks liegt der Landkreis Kelheim an dritter Stelle, nach der kreisfreien Stadt Landshut (11,8%) und dem Landkreis Landshut (10,0%).

Auch das Durchschnittsalter im Landkreis spiegelt den demografischen Wandel wieder. Hier wird ein Anstieg des Durchschnittsalters von 42,9 Jahren (2018) auf 46,0 Jahre (2038) erwartet.

Abbildung 4 zeigt die Zusammensetzung der Bevölkerung nach Geschlecht und Altersgruppen für die Jahre 2018 und prognostiziert für 2038.⁶

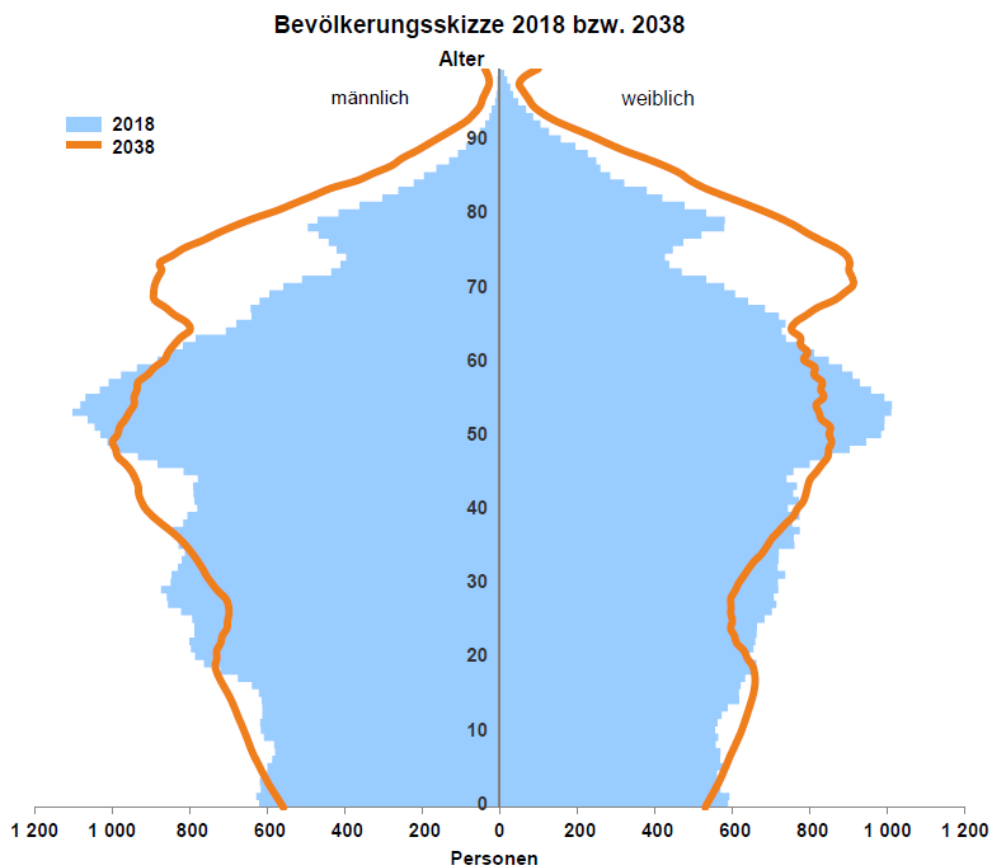


Abbildung 4: Bevölkerungsskizze für den Landkreis Kelheim; © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

⁶ Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019, S. 8-9

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent



Veränderung 2038 gegenüber 2018
in Prozent

Veränderung 2038 gegenüber 2018 in Prozent	Häufigkeit
unter -7,5 „stark abnehmend“	5
-7,5 bis unter -2,5 „abnehmend“	15
-2,5 bis unter 2,5 „stabil“	25
2,5 bis unter 7,5 „zunehmend“	33
7,5 oder mehr „stark zunehmend“	18

Größte Abnahme: Lkr Kronach -11,8 %
Größte Zunahme: Lkr Dachau +12,4 %
Bayern: +4,0 %

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns;
© Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

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.

3.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 6 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Kelheim der letzten Jahre dar. Während der Geldumsatz 2019 weiter auf 349 Millionen Euro ansteigt, nimmt der Flächenumsatz leicht um 1,2% auf 340 ha zu. Die Anzahl der Verträge sinkt um 2,1%, das entspricht 32 Verkäufen, auf 1.497 Urkunden.

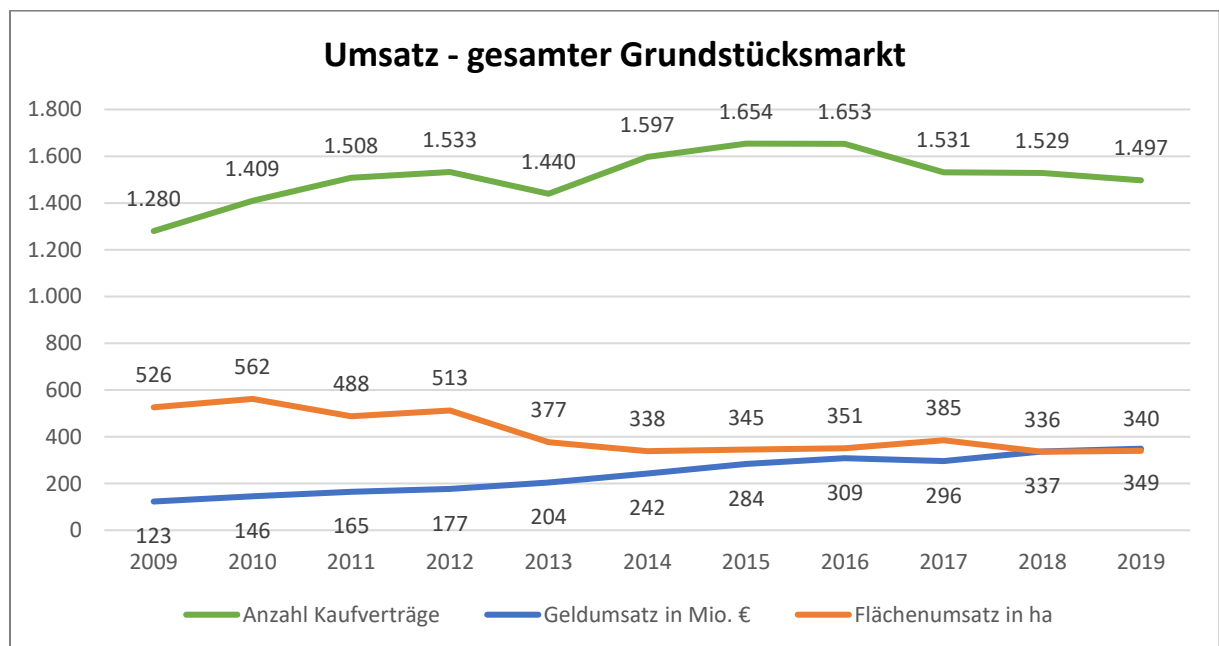


Abbildung 6: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	1.409	146	562
2011	1.508	165	488
2012	1.533	177	513
2013	1.440	204	377
2014	1.597	242	338
2015	1.654	284	345
2016	1.653	309	351
2017	1.531	296	385
2018	1.529	337	336
2019	1.497	349	340
Veränderung zu 2018 in %	- 2,1	+ 3,6	+ 1,2

Tabelle 1: Wertetabelle – Umsatzentwicklung gesamter Markt

3.2 Differenzierung nach Teilmärkten

Einen ersten Überblick über die Zusammensetzung sämtlicher im Jahr 2019 registrierten Kaufverträge gibt das nachfolgende Diagramm.

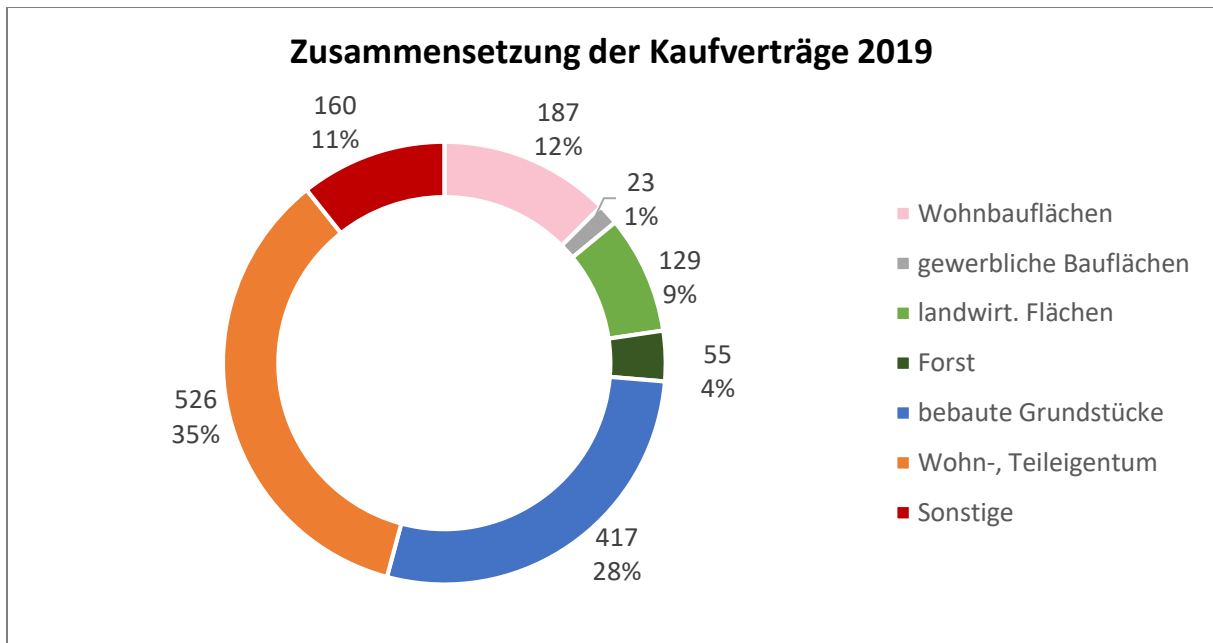


Abbildung 7: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2019

Über 60% der Kaufverträge entfallen 2019 auf bebaute Grundstücke (28%) und Wohnungseigentum (35%). Damit übersteigen die Wohnungsverkäufe erneut die Verkäufe über bebaute Grundstücke.

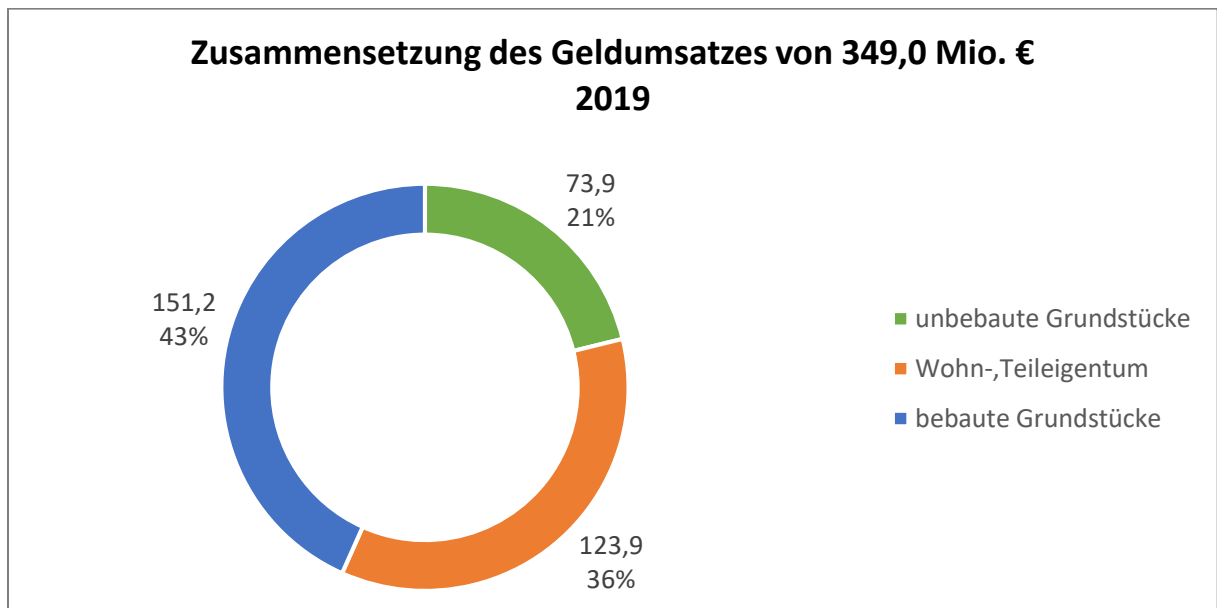


Abbildung 8: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2019

Abbildung 8 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2019 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt. Während die bebauten Grundstücke 36% des Umsatzes ausmachen, entfallen auf die Unbebauten nur noch 21%. Der Anteil für Wohnungseigentum nimmt mit inzwischen 43% immer stärker zu.

Tabelle 2 gibt die Umsätze für die einzelnen Marktsegmente 2019 im Vergleich zum Vorjahr wieder.

Umsatz- entwicklung	Kaufverträge [Anzahl]			Geldumsatz [Mio. €]			Flächenumsatz [ha]		
	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung	2019	Proz. Änderung zum Vorjahr	Entwicklung
	Unbebaute Grundstücke	554	- 13,4	↓	73,9	- 10,0	↓	292,8	+ 3,1
<i>Davon:</i>									
Wohnbauland	187	- 39,9	↓	34,4	- 19,4	↓	17,5	- 30,8	↓
Gewerbebauland	23	- 42,5	↓	4,8	- 56,4	↓	5,9	- 60,7	↓
Landwirtschaftliche Flächen	129	+ 55,4	↑	15,5	+ 52,0	↑	154,7	+ 18,1	↑
Forstflächen	55	- 8,3	↓	3,6	+ 33,3	↑	81,5	+ 25,2	↑
Bebaute Grundstücke	417	- 1,7	→	151,2	+ 2,9	↑	46,9	- 10,5	↓
Wohnungs- und Teileigentum	526	+ 13,1	↑	123,9	+ 14,9	↑	-	-	-

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.

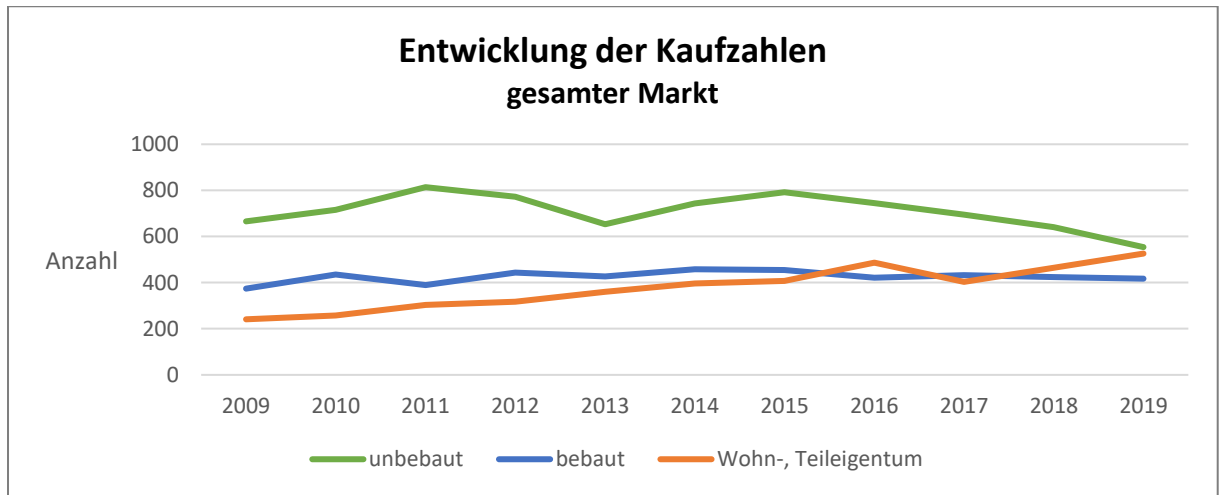


Abbildung 9: Entwicklung der Kaufzahlen der letzten Jahre

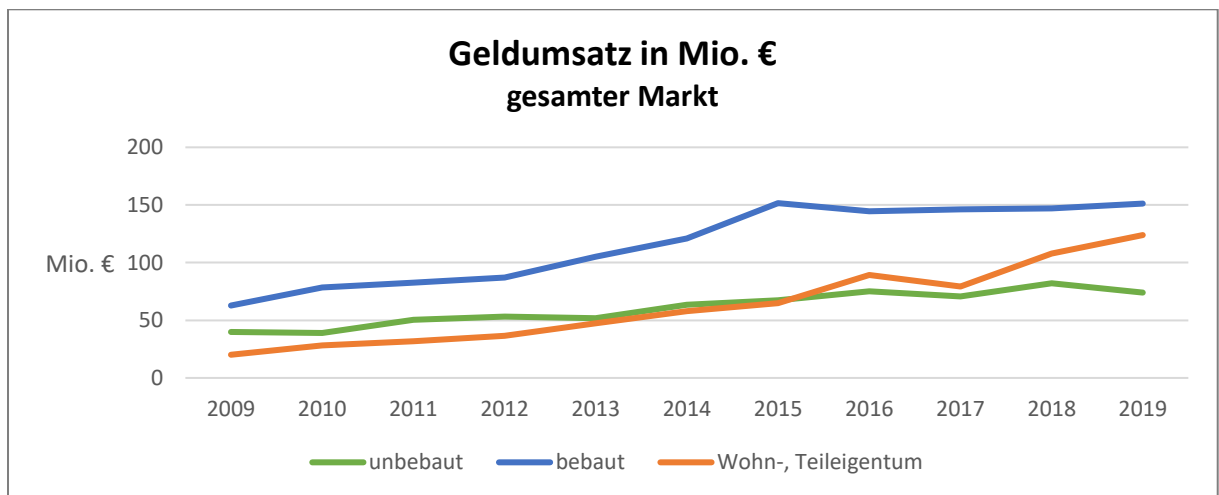


Abbildung 10: Entwicklung des Geldumsatzes der letzten Jahre

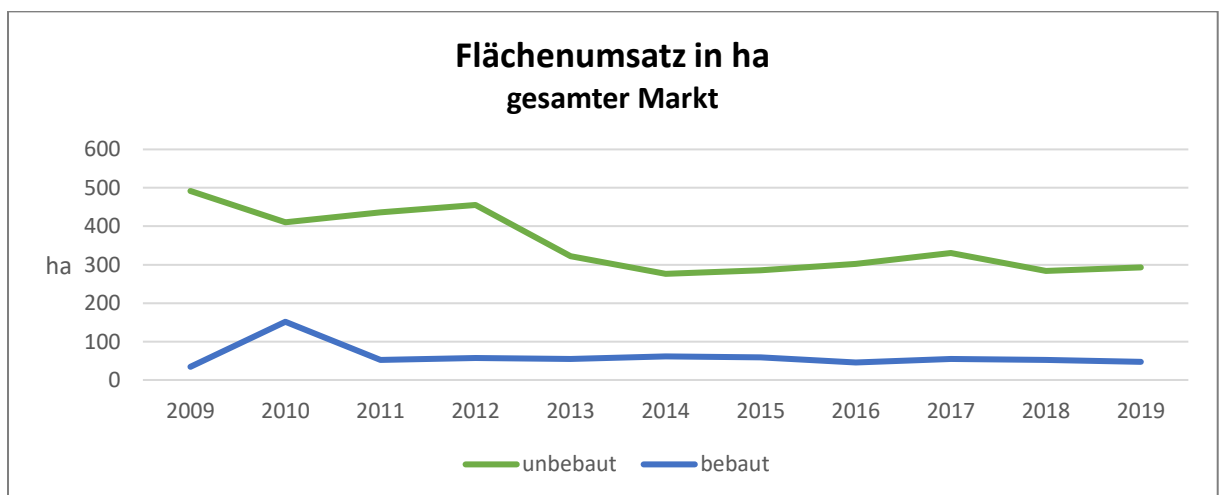


Abbildung 11: Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten Jahre

4. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

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

dar.

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

Hinweis zu Kapitel 4.2 und 4.3.:

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

4.1 Umsatz – baureifes Land

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

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

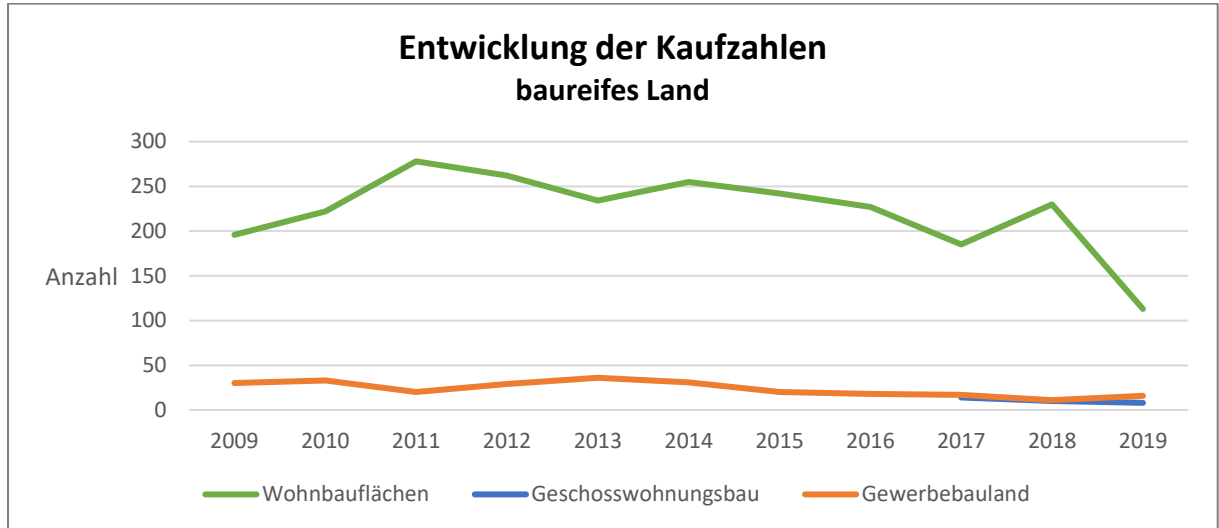


Abbildung 12: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

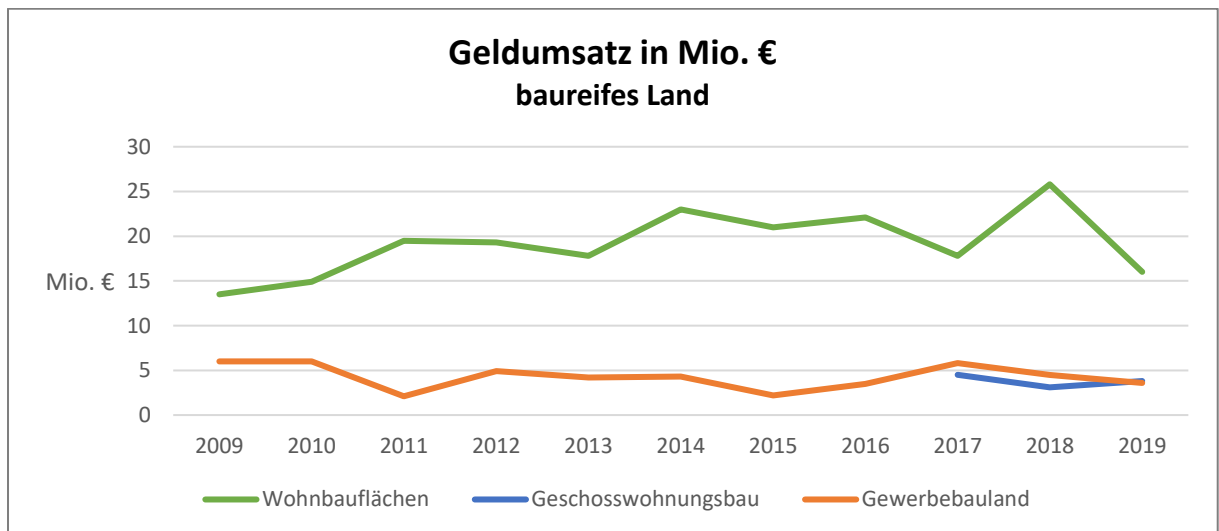


Abbildung 13: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

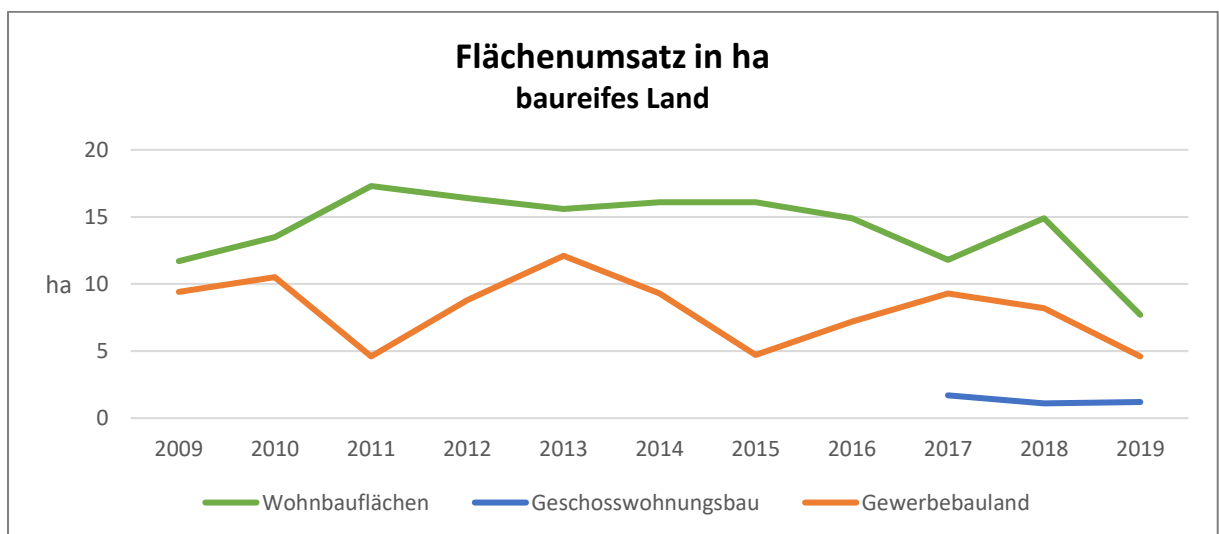


Abbildung 14: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

Wohnbauflächen für EFH, ZFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	113	16,0	7,7
Veränderung zu 2018 in %	- 50,9	- 38,0	- 48,3
Geschosswohnungsbau			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2017	14	4,5	1,7
2018	10	3,1	1,1
2019	8	3,8	1,2
Veränderung zu 2018 in %	- 20,0	+ 22,6	+ 9,1
Gewerbegrundstücke			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	16	3,6	4,6
Veränderung zu 2018 in %	+ 45,5	- 20,0	- 43,9

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 und fallen 2019 deutlich um über 50% auf 113 ab. Auch der Flächenumsatz sinkt um 48,3% auf 7,7 ha. Der Geldumsatz geht etwas weniger stark um 38% auf 16 Millionen Euro zurück.

Wohnbauflächen unterliegen jährlichen Schwankungen abhängig von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden. 2019 ist ein Angebotstief erreicht.

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.

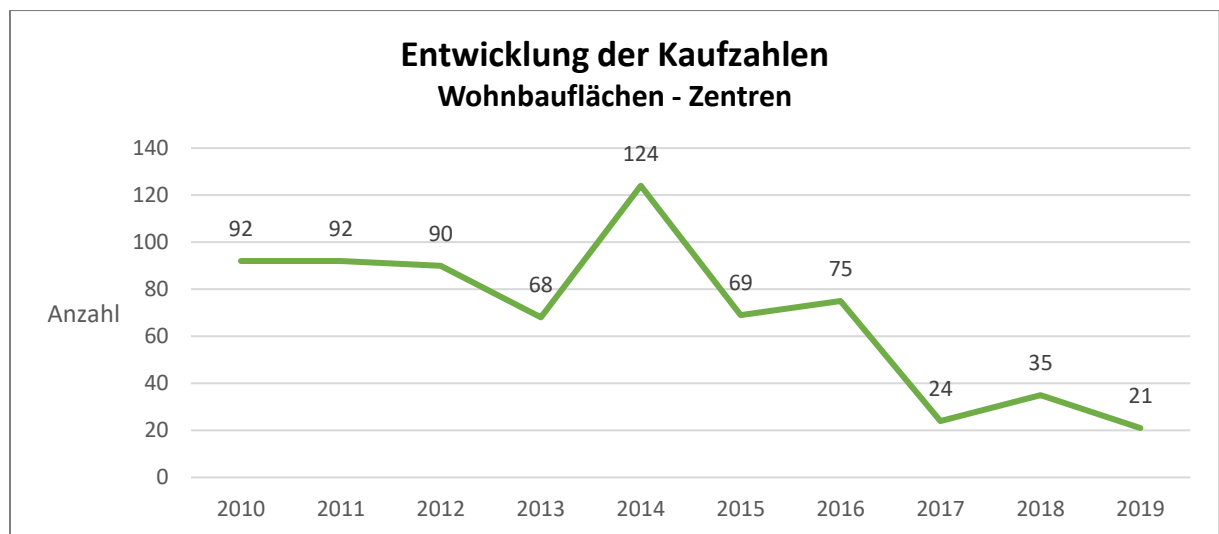


Abbildung 15: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 15 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in den Zentren. Gegenüber 2018 sinken die Vertragszahlen auf ein neues Tief von nur 21 Verträgen.

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

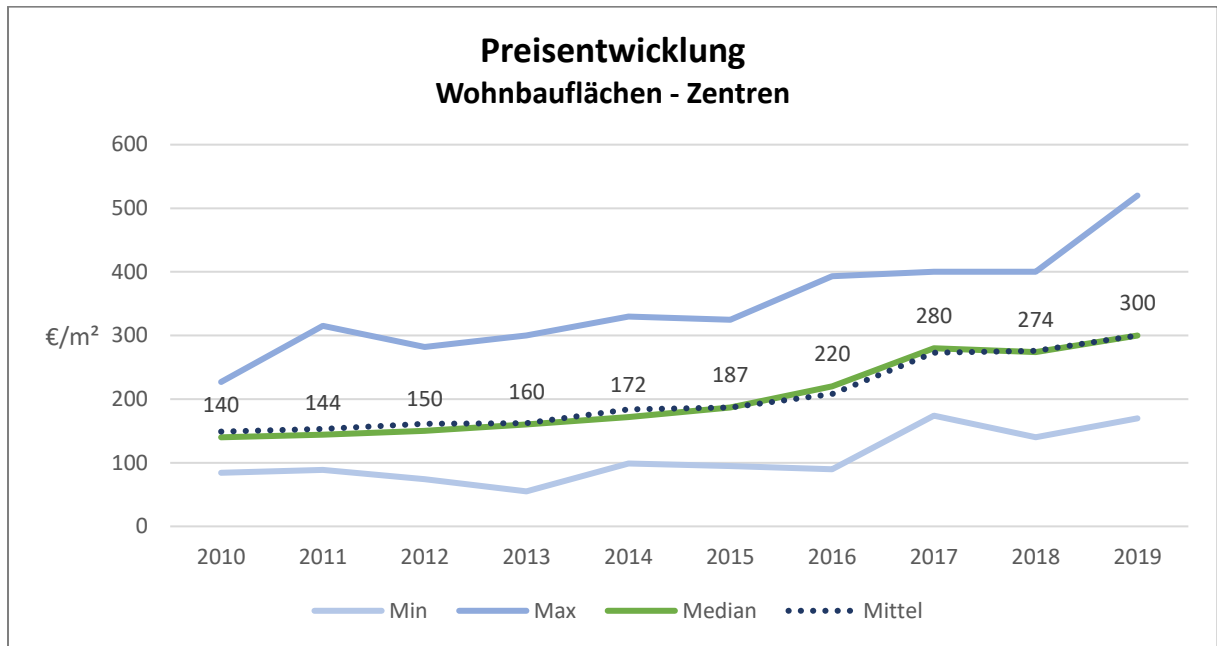


Abbildung 16: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - Zentren

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	
2019	21	170 - 520	300	300	638	
Veränderung zu 2018 in %	- 40,0	+21,4 +30,0	+ 9,5	+ 8,7	+ 0,3	

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. 2019 sind die Parzellen im Schnitt genauso groß wie 2018, die minimale sowie die maximale Grundstücksgröße steigen an.

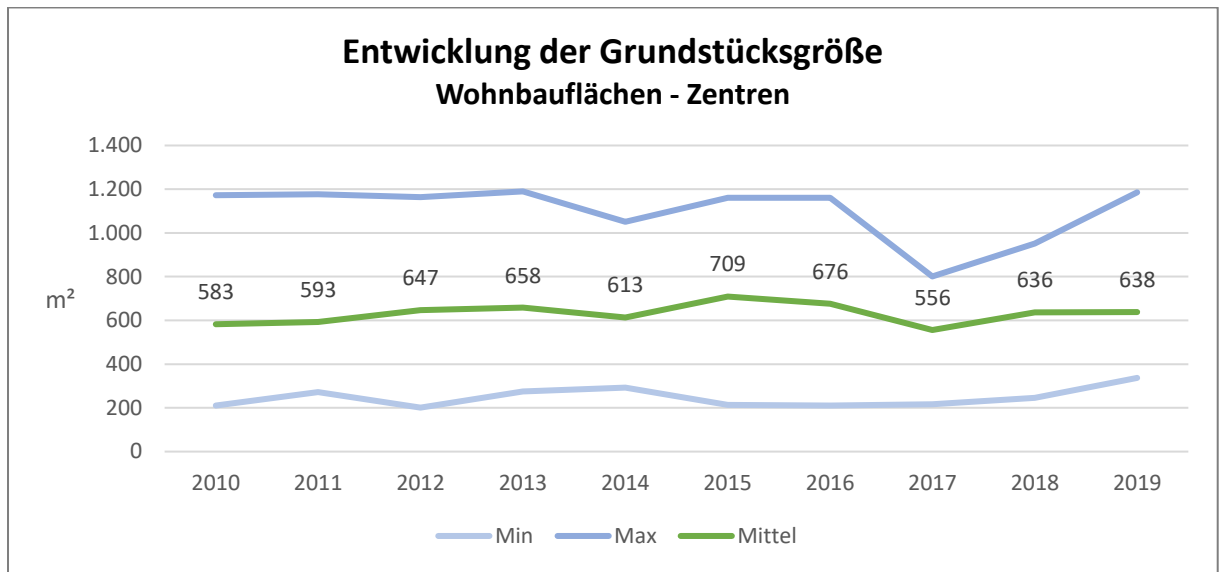


Abbildung 17: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - Zentren

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.

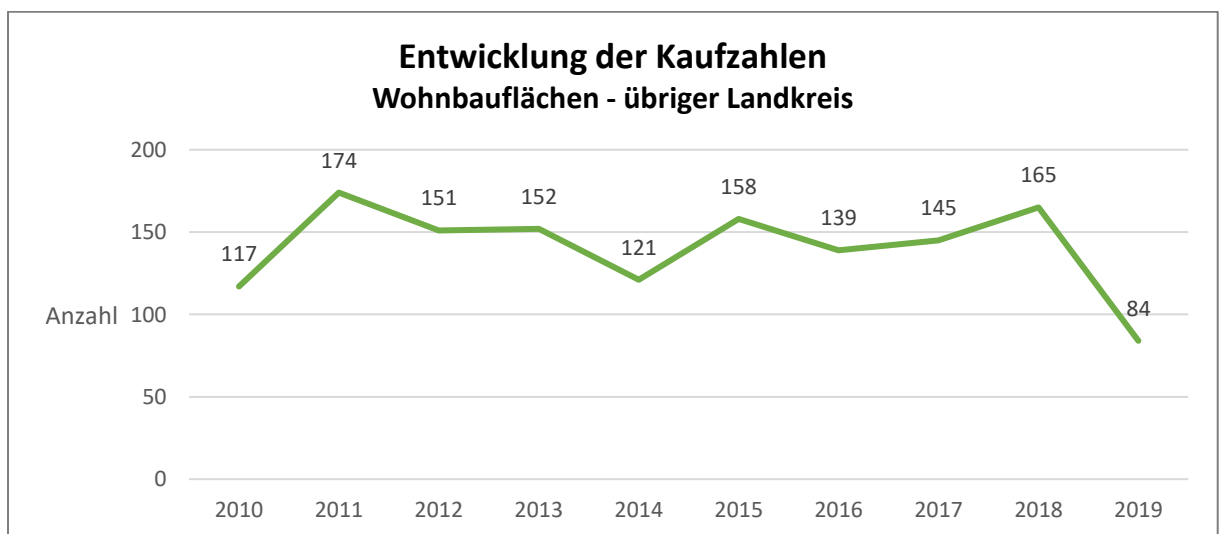


Abbildung 18: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

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. 2019 verzeichnet einen großen Einbruch.

Abbildung 19 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. Der steigende Trend setzt sich 2019 fort. Seit 2010 hat der Median um 84 €/m² zugenommen, das entspricht einem Anstieg um 97,7%.

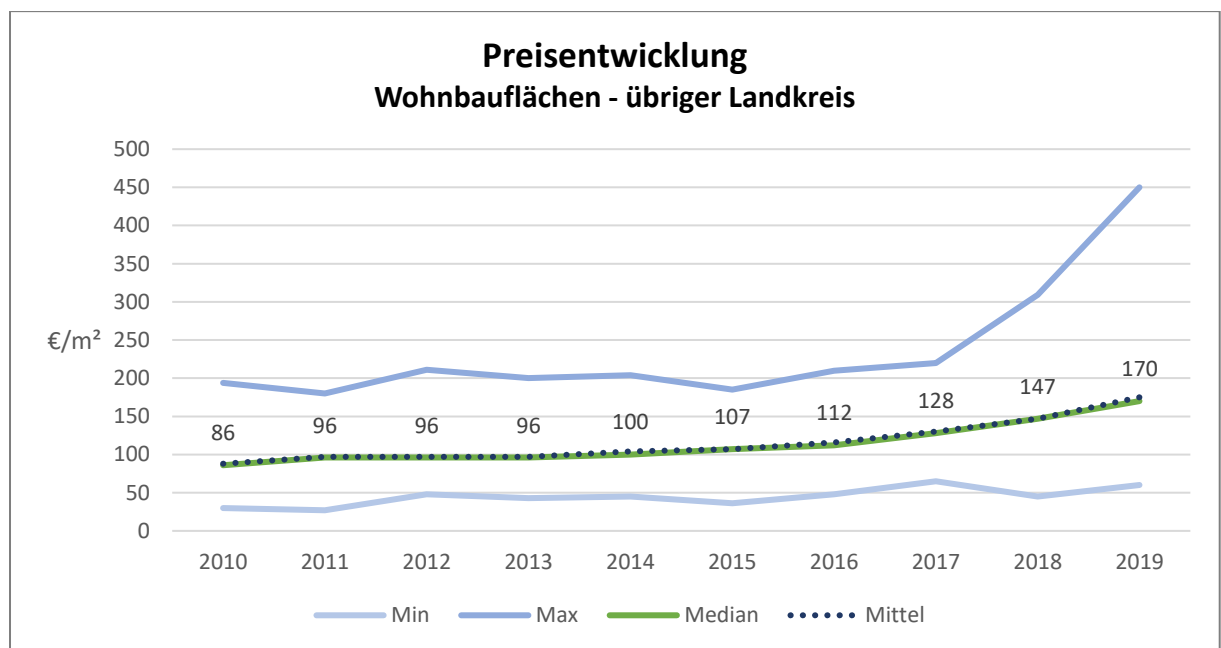


Abbildung 19: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

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

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 8.1 entnommen werden.

Wohnbauflächen – übriger Landkreis						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [m ²]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2019	84	60 - 450	170	175	709	
Veränderung zu 2018 in %	- 49,1	+33,3 +45,6	+ 15,6	+ 19,0	+ 0,9	

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.

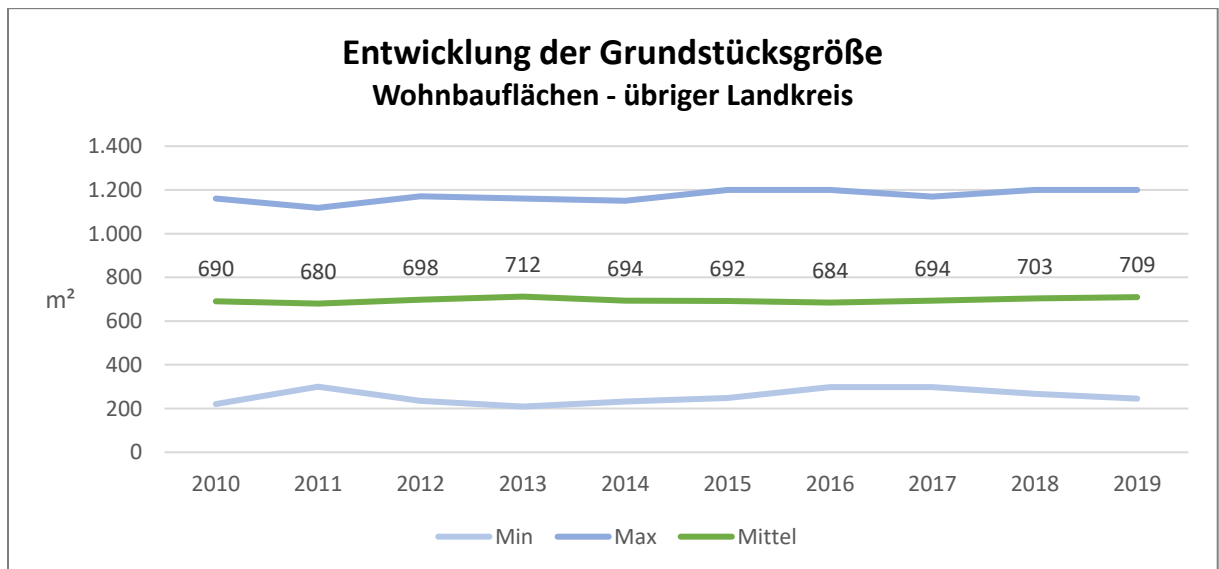


Abbildung 20: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

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 2019 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

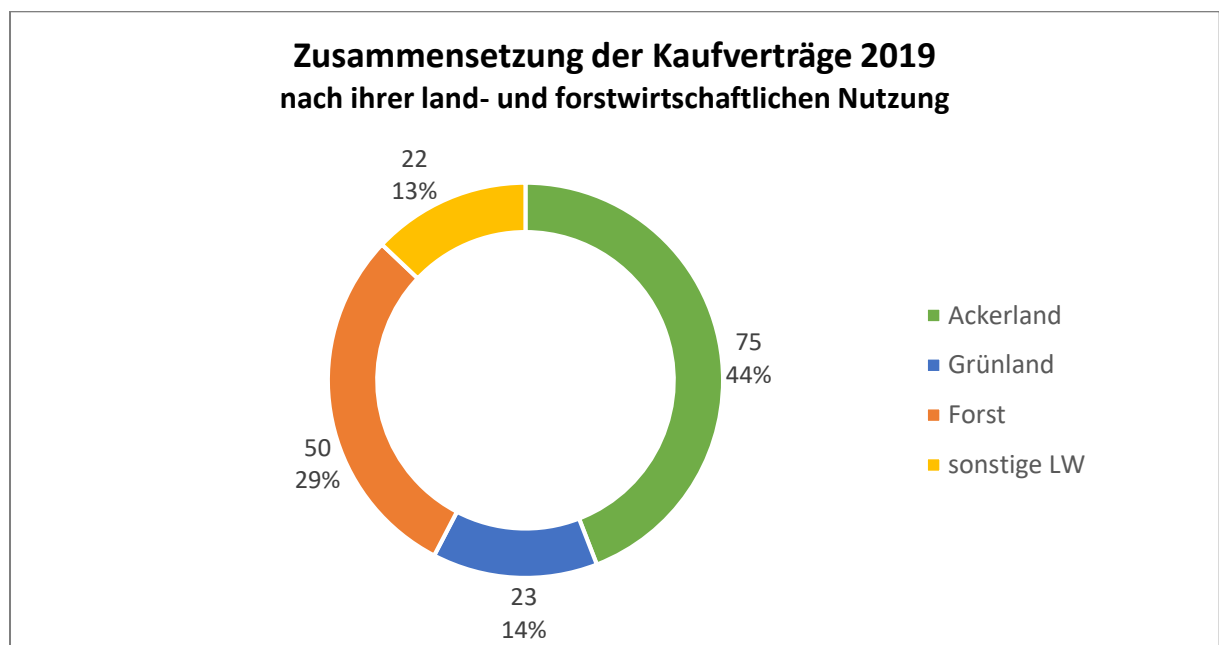


Abbildung 21: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle

44% der Verträge entfallen auf Ackerverkäufe, diese haben gegenüber 2018 deutlich zugenommen. Zusammen mit den Forstverkäufen decken sie wieder über 70% der Verkäufe ab. Die Grünlandveräußerungen spielen, wie auch die nachfolgend dargestellten Umsatzentwicklungen (Abbildung 22– Abbildung 24) zeigen, nur eine untergeordnete Rolle.

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

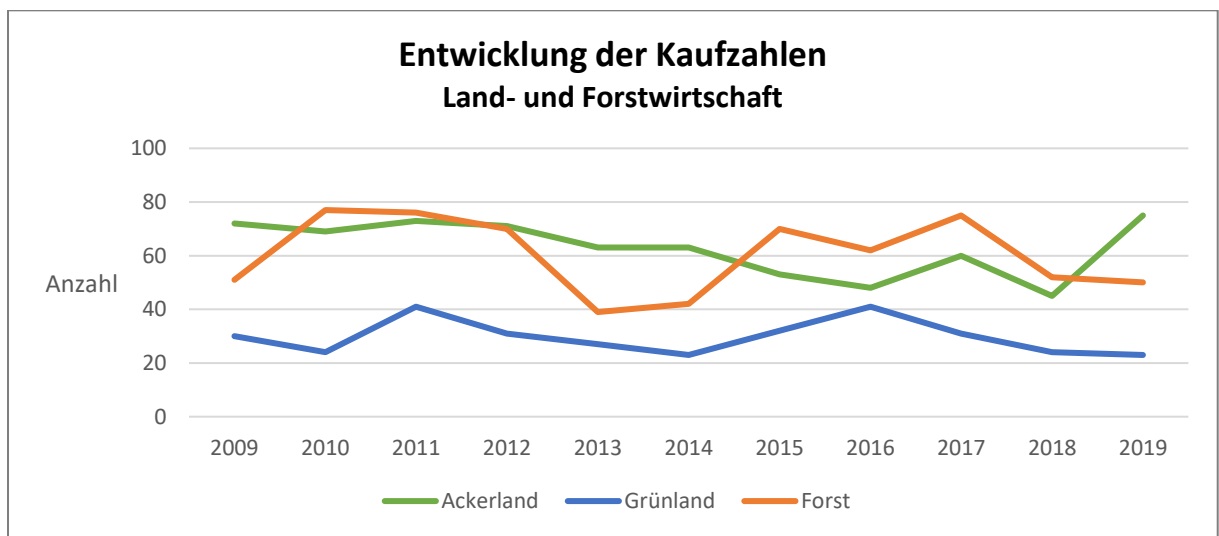


Abbildung 22: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

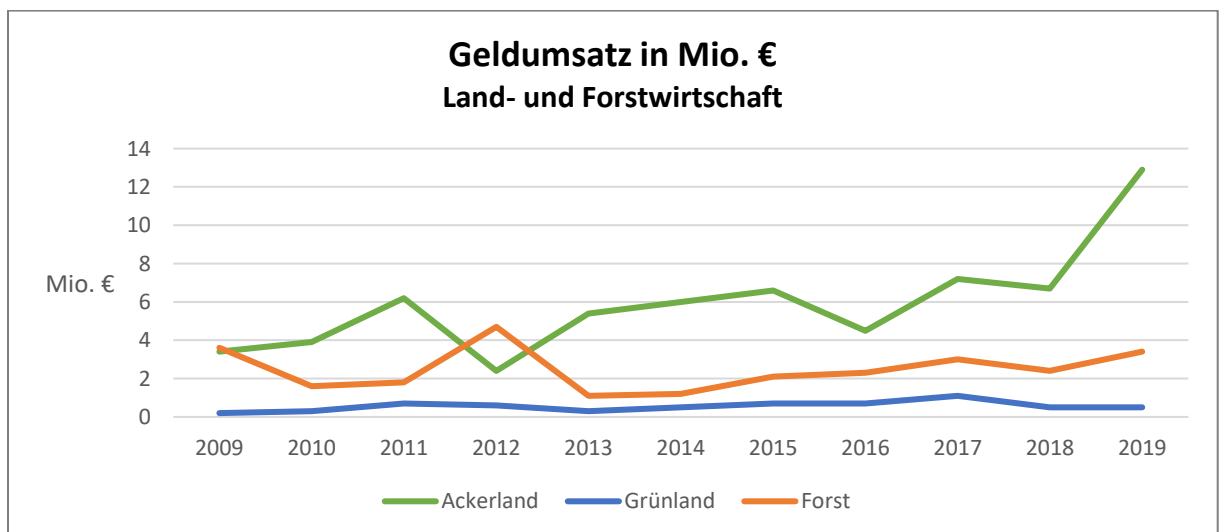


Abbildung 23: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

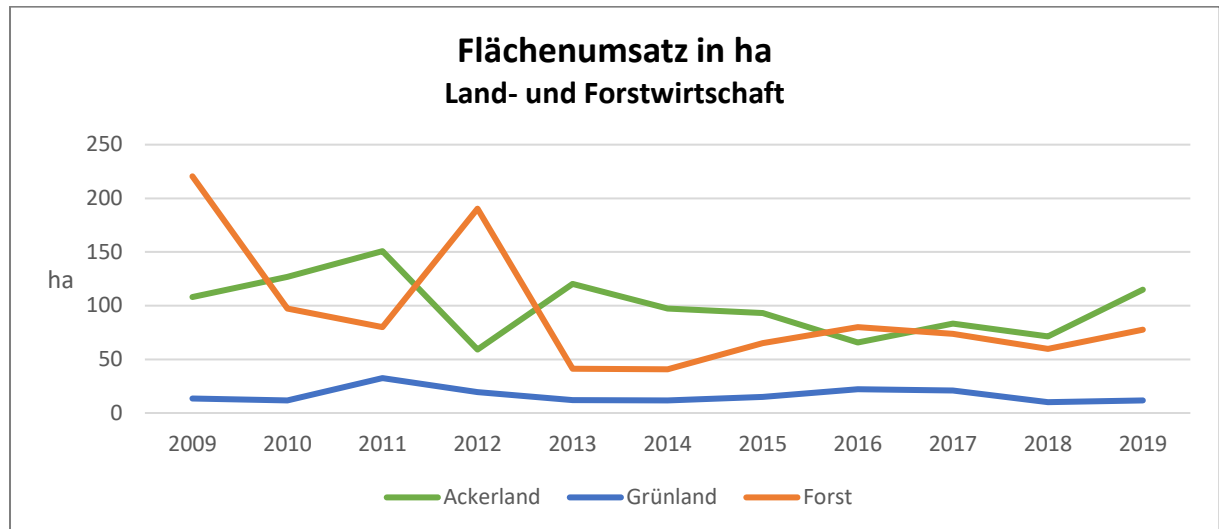


Abbildung 24: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

2019 steigen die Umsätze für Ackerflächen deutlich an. Während die Kaufzahlen um über 66% steigen (+30 Urkunden), erreicht der Geldumsatz mit 12,9 Millionen Euro ein neues Maximum. Dieser ist gegenüber 2018 um fast 93% gestiegen. Auch der Flächenumsatz nimmt zu, wenn auch der prozentuale Anstieg mit 61% etwas geringer ausfällt.

Die Grünlandverkäufe sinken um einen Vertrag auf 23 Verkäufe bei gleichbleibendem Geldumsatz von 0,5 Millionen Euro. Der Flächenumsatz nimmt um 1,6 ha auf 11,7 ha zu, ein Plus von 15,8%. Dieser Markt spielt im Landkreis nur eine untergeordnete Rolle.

Die Forstumsätze sind in Anzahl leicht rückläufig (-2 Verträge), während Geld- und Flächenumsatz um 42% bzw. 30% zunehmen.

Ackerland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	75	12,9	114,8
Veränderung zu 2018 in %	+ 66,7	+ 92,5	+ 61,0
Grünland			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	23	0,5	11,7
Veränderung zu 2018 in %	- 4,2	0,0	+ 15,8
Forst			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	50	3,4	77,6
Veränderung zu 2018 in %	- 3,8	+ 41,7	+ 29,8

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.

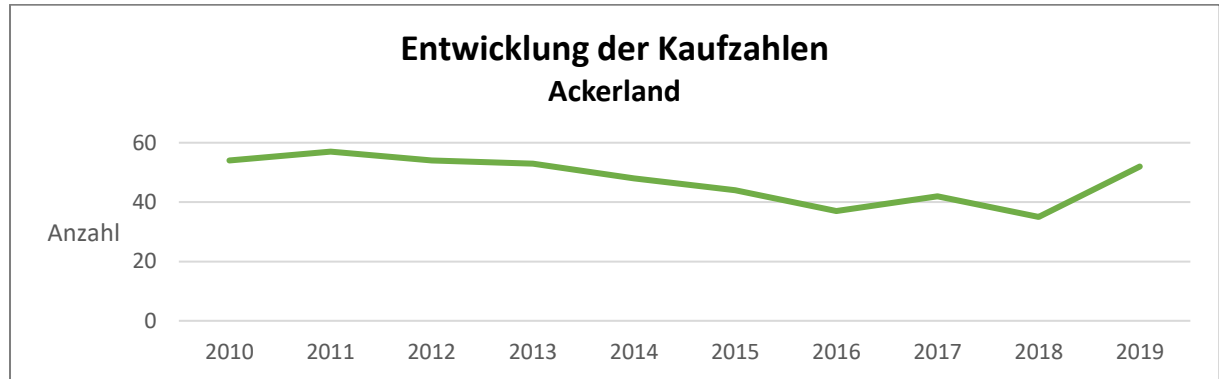


Abbildung 25: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

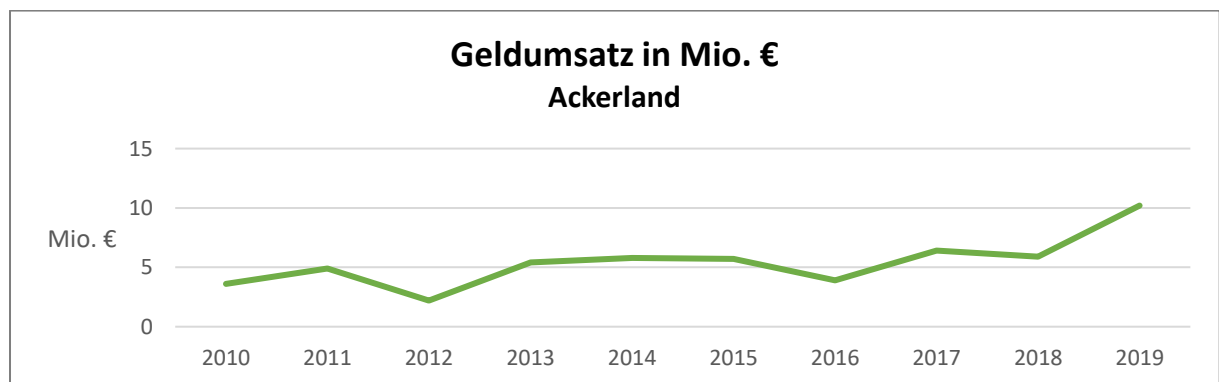


Abbildung 26: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

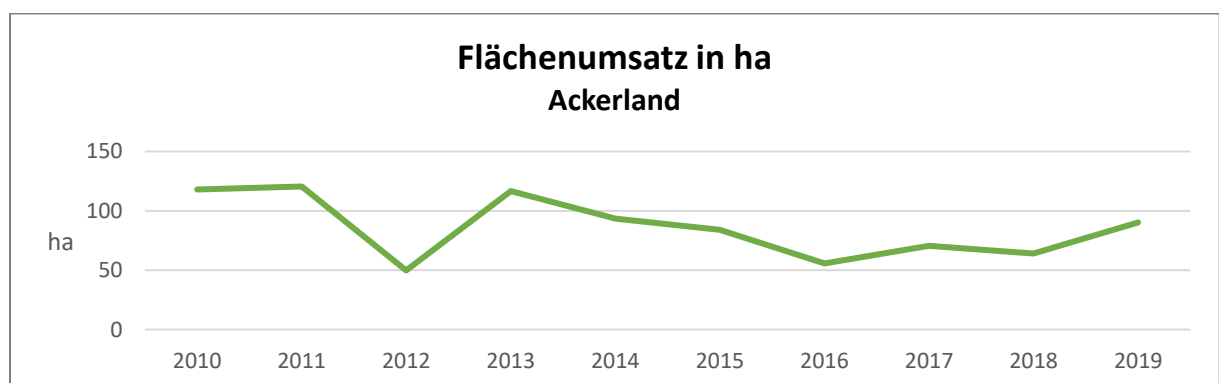


Abbildung 27: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

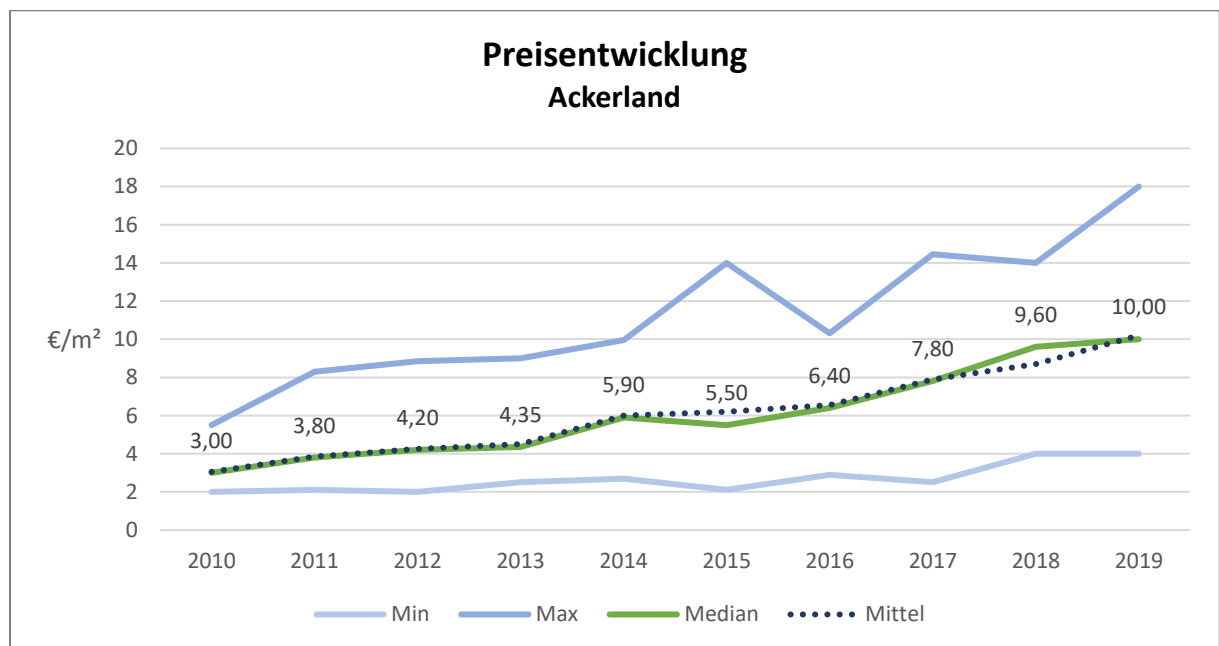
2019 steigen die Umsätze für Ackerflächen zweistellig an. Den größten Zuwachs verzeichnet der Geldumsatz mit 72,9 % auf 10,2 Millionen Euro. 17 Verkaufsurkunden mehr (+48,6%) als 2018 beschern eine Zunahme des Flächenumsatzes um 26,2 ha auf 90,3 ha, das entspricht 40,9% (vgl. Tabelle 7).

Ackerland (ab 1.000 m ²)			
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
2019	52	10,2	90,3
Veränderung zu 2018 in %	+ 48,6	+ 72,9	+ 40,9

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

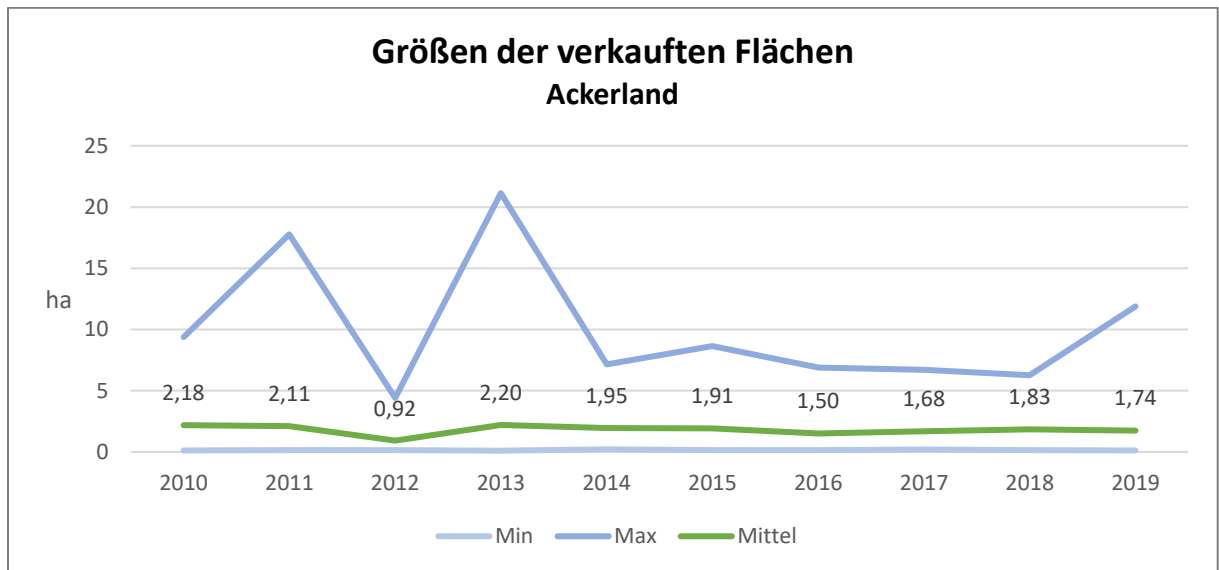


Abbildung 29: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m²

Ackerland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			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	42	2,50 - 14,45	7,80	7,90	1,68	
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	8,70	1,83	
2019	52	4,00 - 18,00	10,00	10,20	1,74	
Veränderung zu 2018 in %	+ 48,6	0,0 + 28,6	+ 4,2	+ 17,2	- 4,9	

Tabelle 8: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

Der Anstieg der Quadratmeterpreise setzt sich auf 10,00 €/m² fort, wenn auch dieser 2019 etwas geringer als die Jahre zuvor ausfällt.

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.

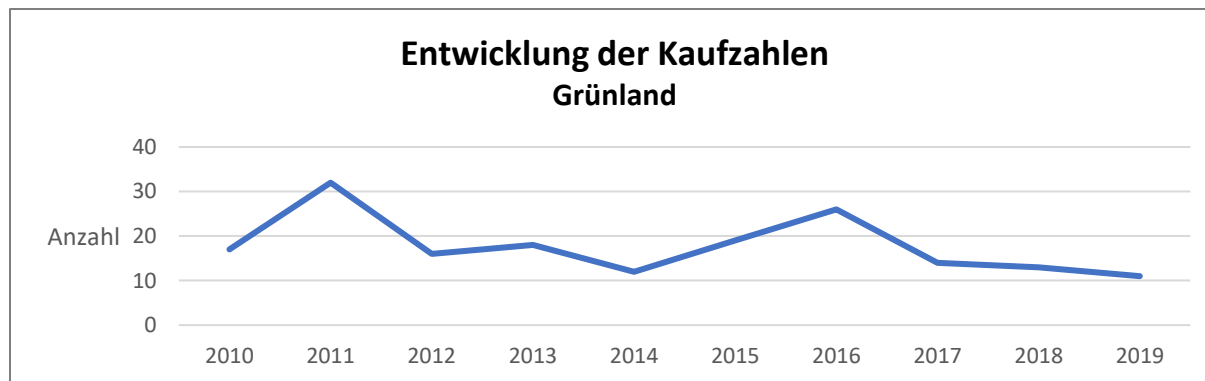


Abbildung 30: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

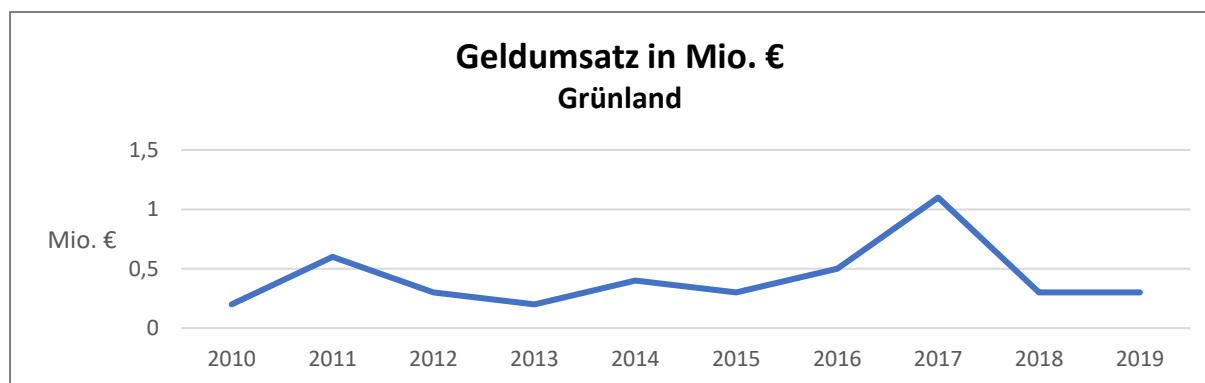


Abbildung 31: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

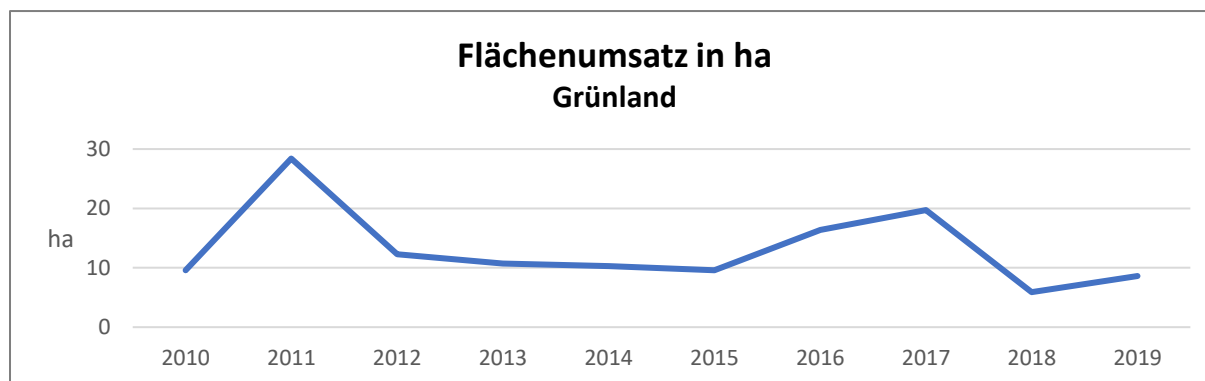


Abbildung 32: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

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 m ²)			
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
2019	11	0,3	8,6
Veränderung zu 2018 in %	- 15,4	0,0	+ 45,8

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.

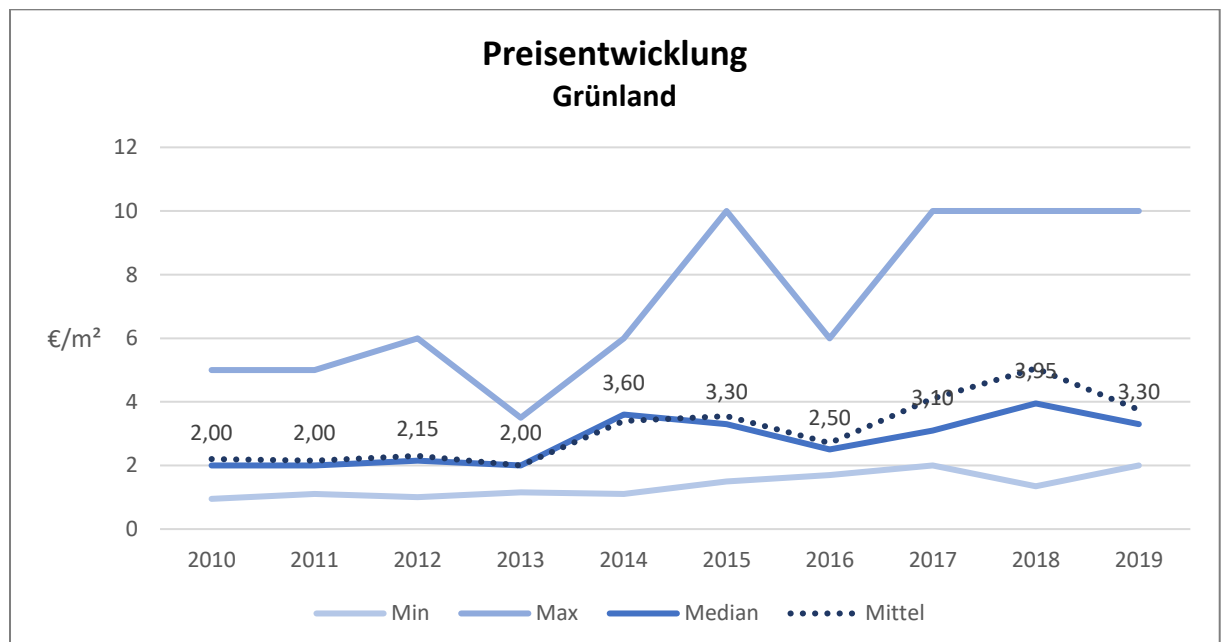


Abbildung 33: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m²

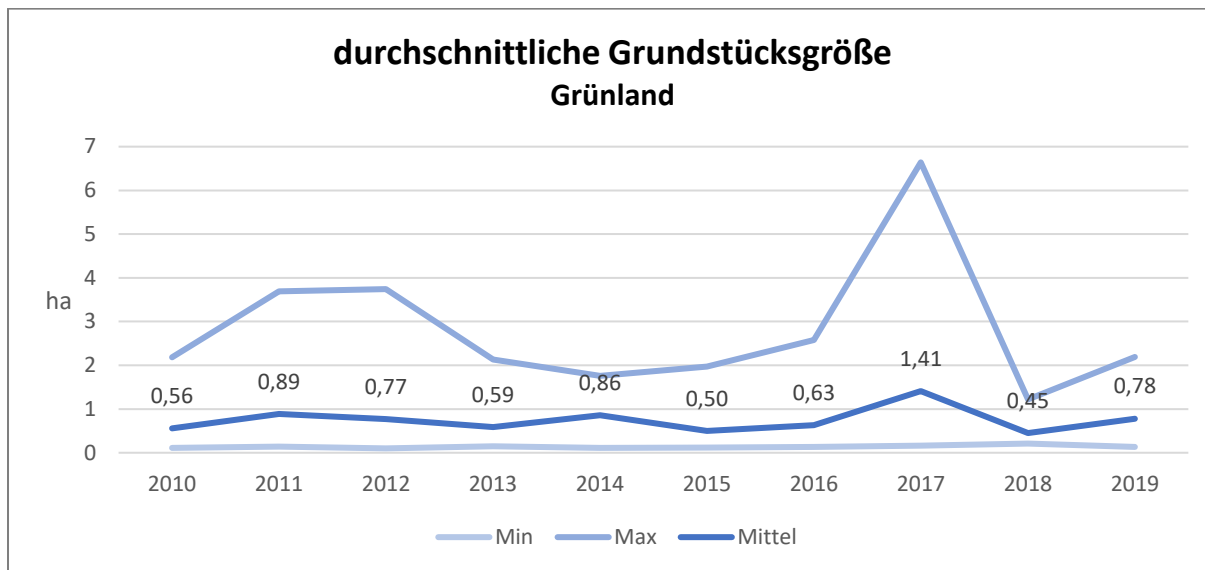


Abbildung 34: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000m²

Grünland (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2019	11	2,00 - 10,00	3,30	3,75	0,78	
Veränderung zu 2018 in %	- 15,4	+ 48,1 0,0	- 16,5	- 25,7	+ 73,3	

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m²

5.4 Forst (mit Bestockung)

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

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

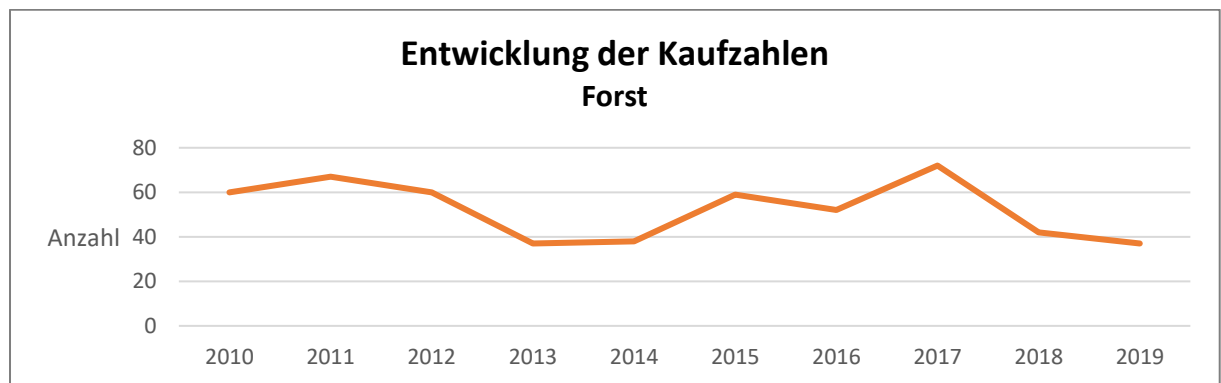


Abbildung 35: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

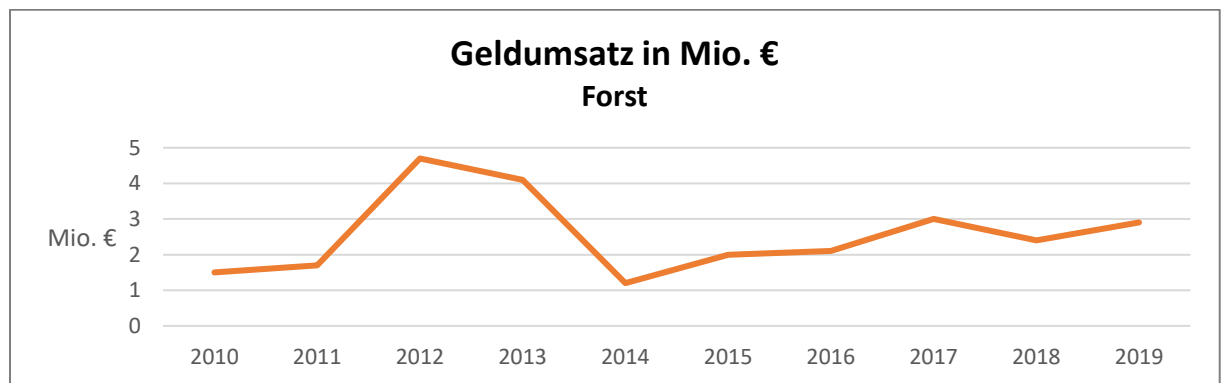


Abbildung 36: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

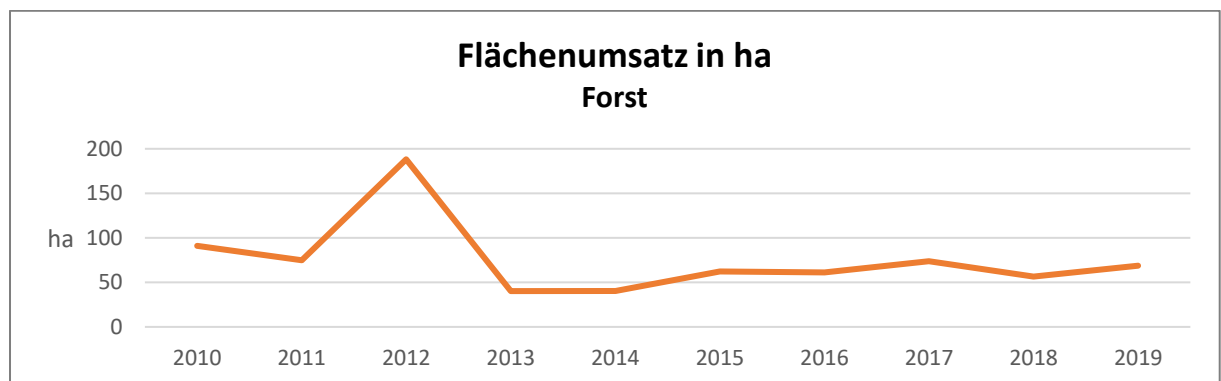


Abbildung 37: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

Die Forstverkäufe über 1.000 m² nehmen 2019 gegenüber 2018 um fünf Verträge ab. Der Geldumsatz steigt um 20,8% auf 2,9 Millionen Euro, während der Flächenumsatz auf 68,6 ha anwächst, ein Plus um 21,4%.

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

Forst (ab 1.000 m ²)			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	37	2,9	68,6
Veränderung zu 2018 in %	- 11,9	+ 20,8	+ 21,4

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.

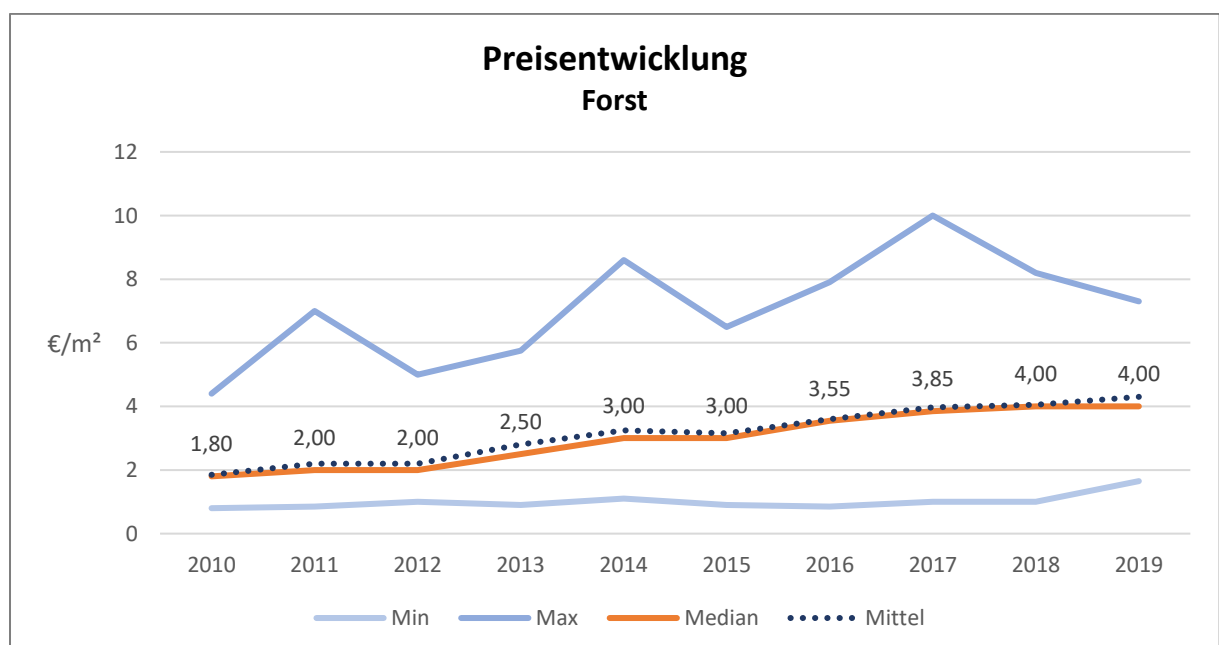


Abbildung 38: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m²

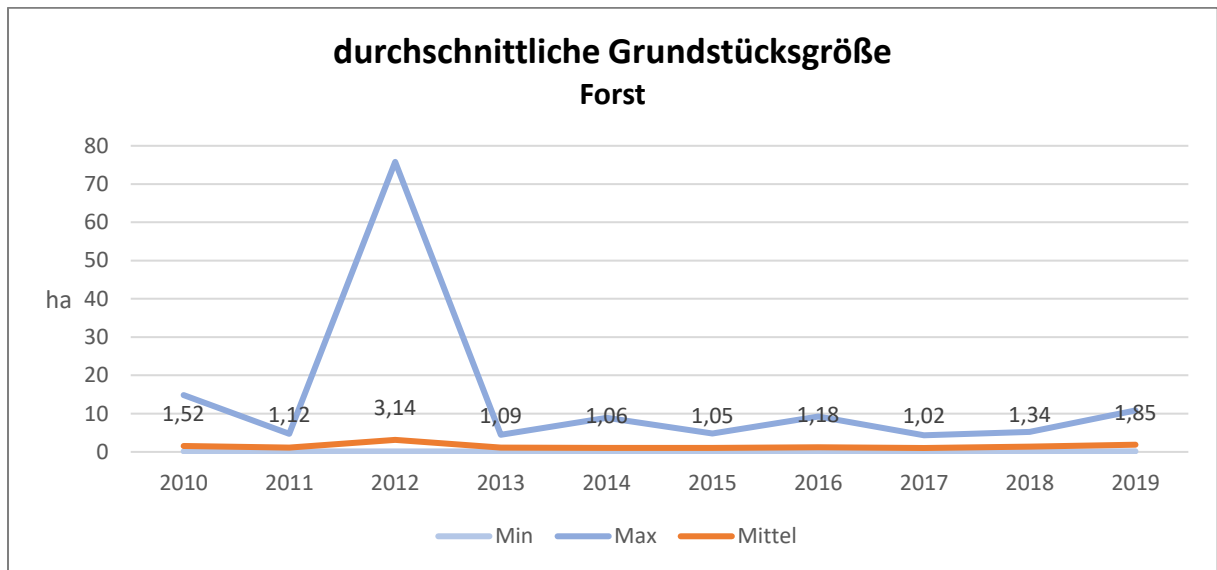


Abbildung 39: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m²

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.

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

Forst (ab 1.000 m ²)						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ²]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
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	
2019	37	1,65 - 7,30	4,00	4,30	1,85	
Veränderung zu 2018 in %	- 11,9	+ 65,0 - 11,0	0,0	+ 6,2	+ 38,1	

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 2019 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

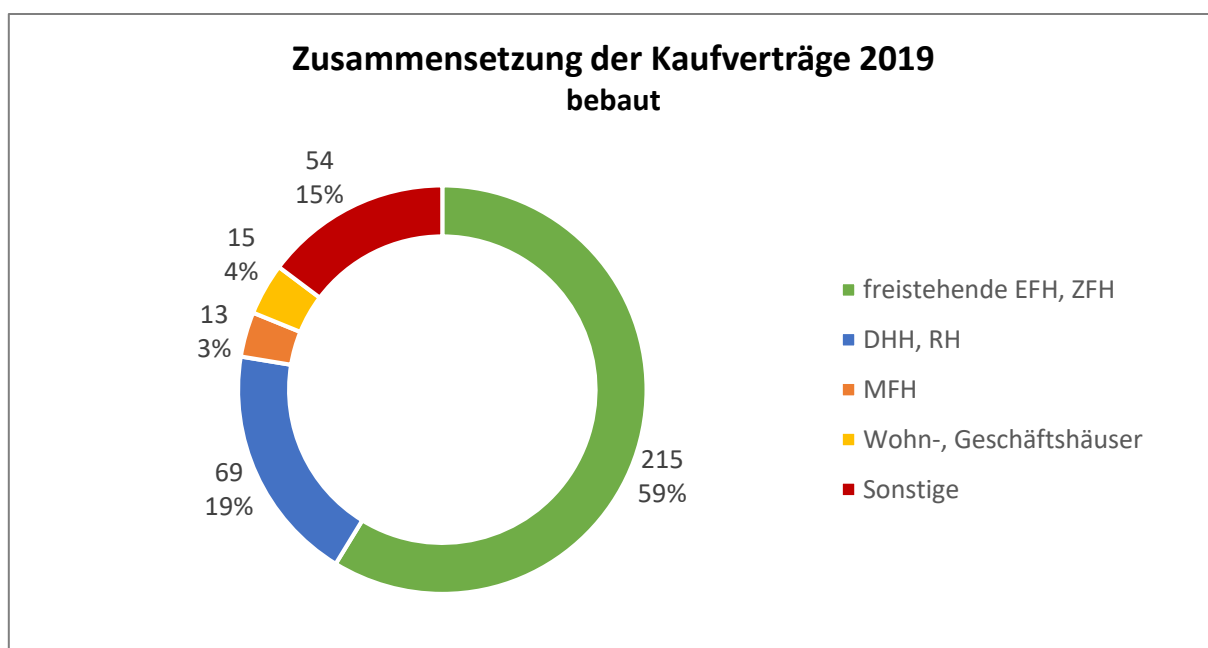


Abbildung 40: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2019

59% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppel- und Reihenhäusern vereinen sie über $\frac{3}{4}$ der Kauffälle auf sich. Der Rest setzt sich aus Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude sowie Wirtschaftsimmobilien.

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

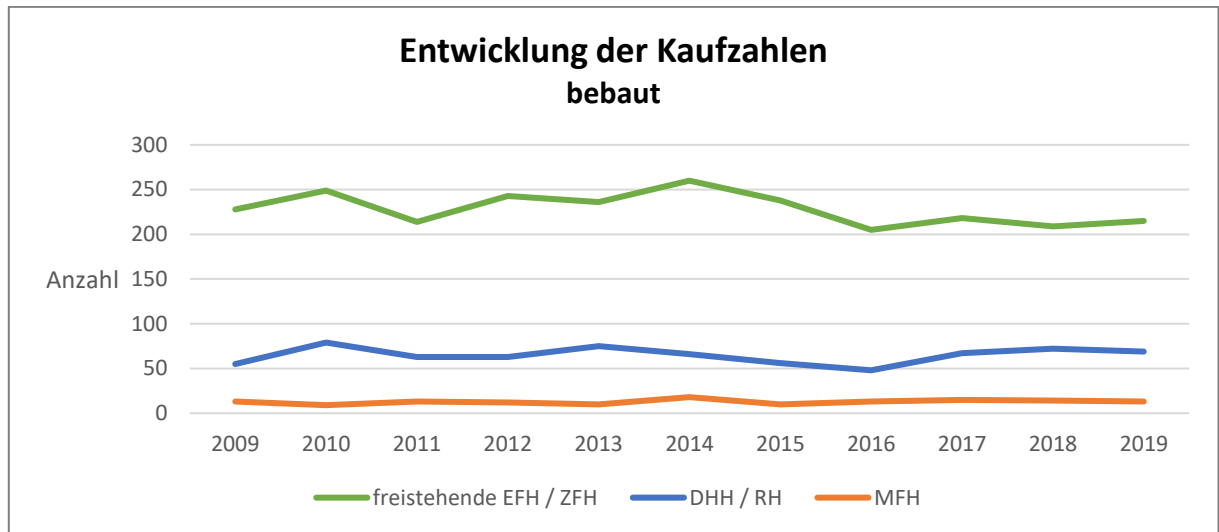


Abbildung 41: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

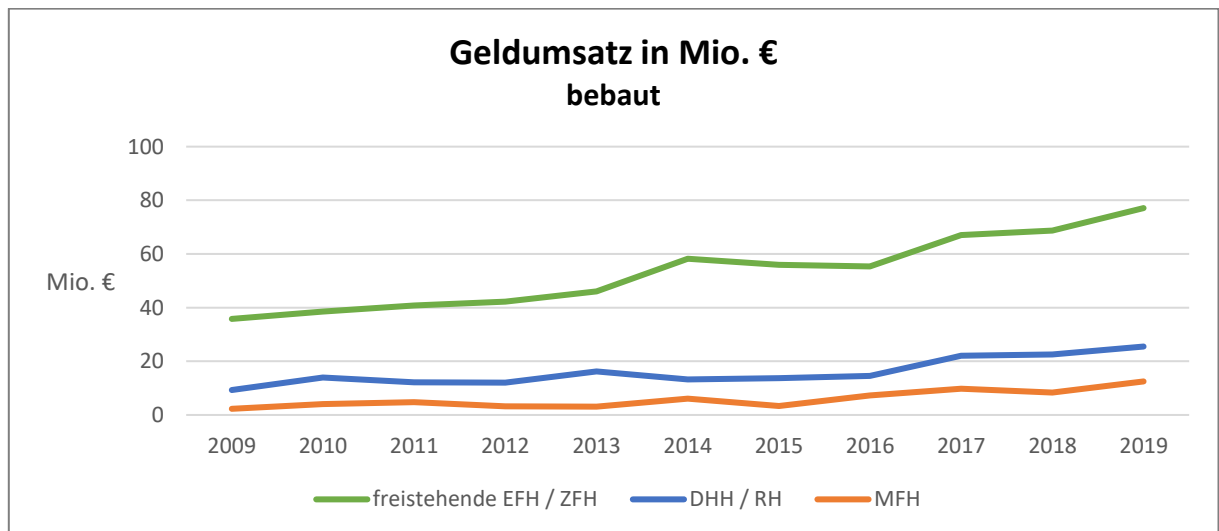


Abbildung 42: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

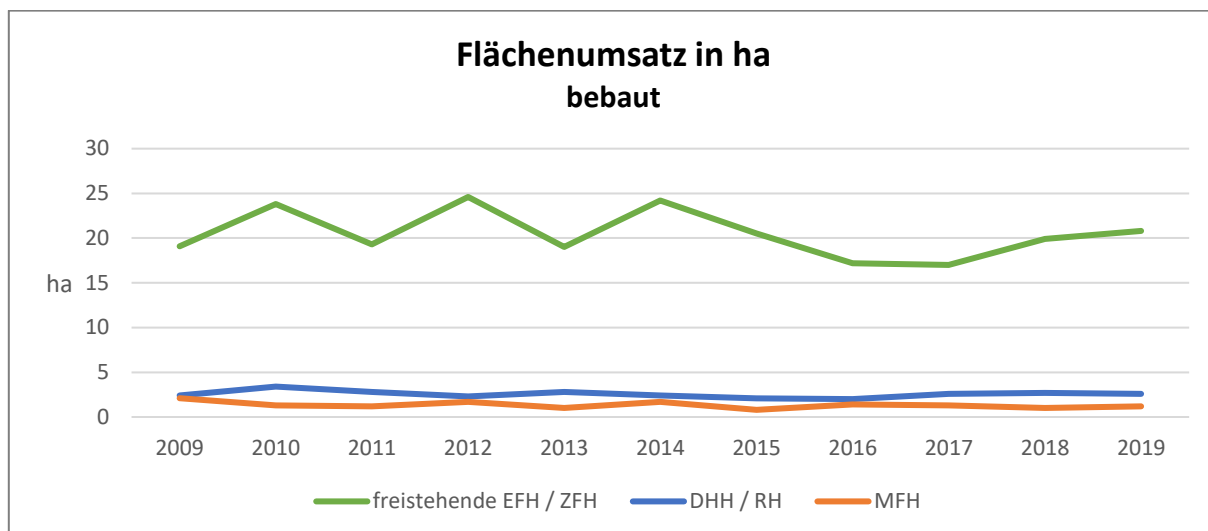


Abbildung 43: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern hat 2019 vor allem der Geldumsatz zugelegt. 8,4 Millionen Euro (+12,2%) mehr als 2018 wurden bei lediglich sechs Veräußerungen zusätzlich investiert. Auch der Flächenumsatz nimmt um 4,5% auf 20,8 ha zu.

Die Kaufzahlen sowie der Flächenumsatz der Doppel- und Reihenhäuser gehen 2019 leicht zurück. Im Gegensatz dazu steigt der Geldumsatz um 13,3% auf 25,5 Millionen Euro an.

Die Mehrfamilienhäuser haben um einen Kaufvertrag abgenommen, Geld- und Flächenumsatz steigen 2019. 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
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
2019	215	77,1	20,8
Veränderung zu 2018 in %	+ 2,9	+ 12,2	+ 4,5
DHH, REH, RMH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	69	25,5	2,6
Veränderung zu 2018 in %	- 4,2	+ 13,3	- 3,7
MFH			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
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
2019	13	12,5	1,2
Veränderung zu 2018 in %	- 7,1	+ 48,8	+ 20,0

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 2019. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

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

Abbildung 44 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage insbesondere für die Baujahre „1919 - 1949“ sowie „2017 - 2019“ sehr gering ist. Zusammen mit „bis 1918“ müssen deren weiteren Auswertungen mit Vorsicht betrachtet werden.

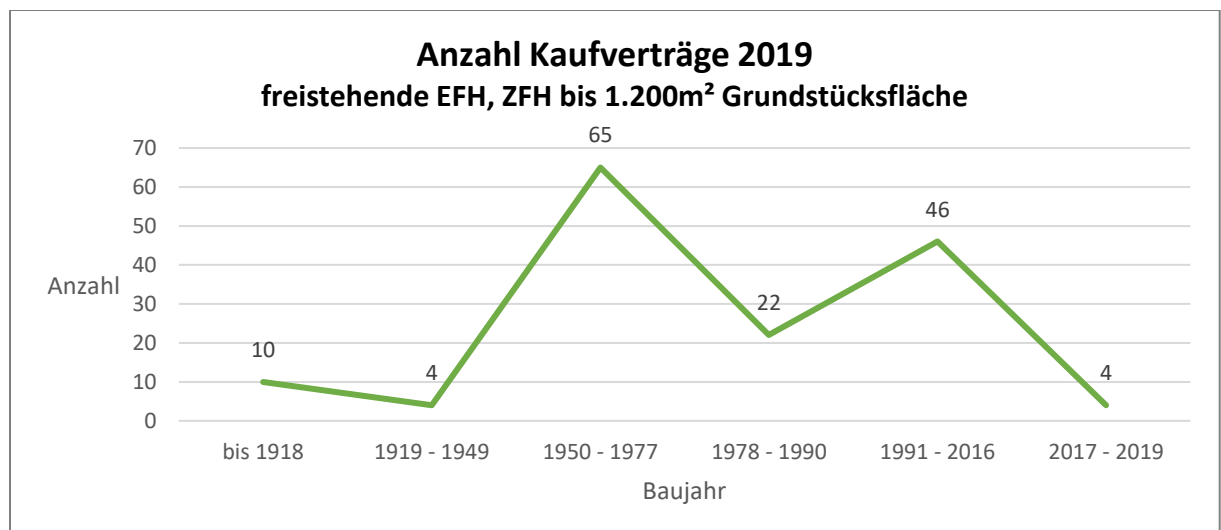


Abbildung 44: Anzahl Kauverträge 2019 - freistehende EFH, ZFH

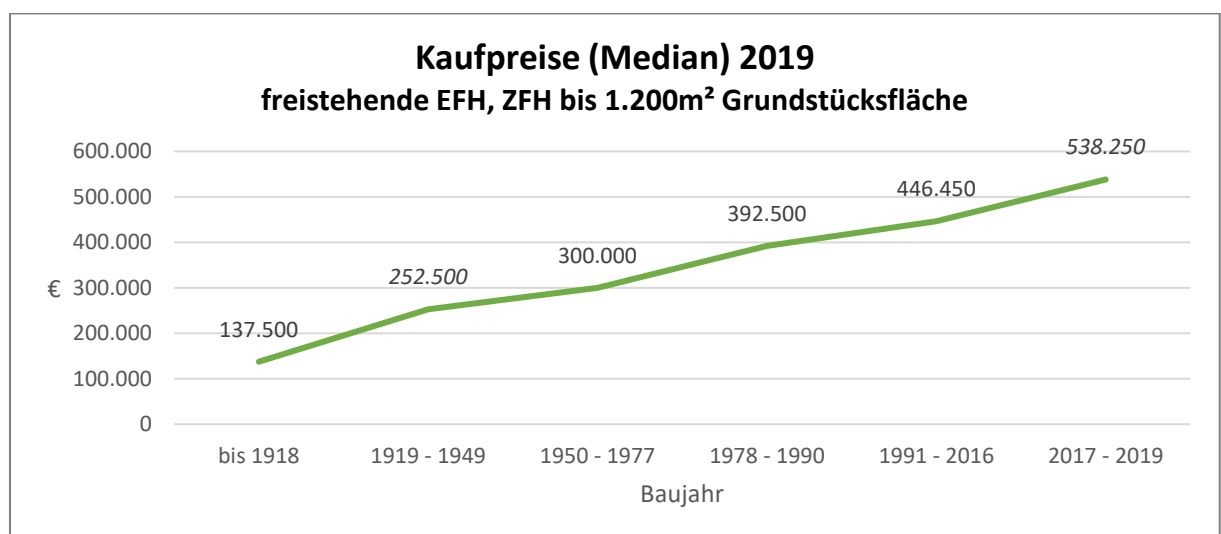


Abbildung 45: Kaufpreise 2019 - freistehende EFH, ZFH

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.

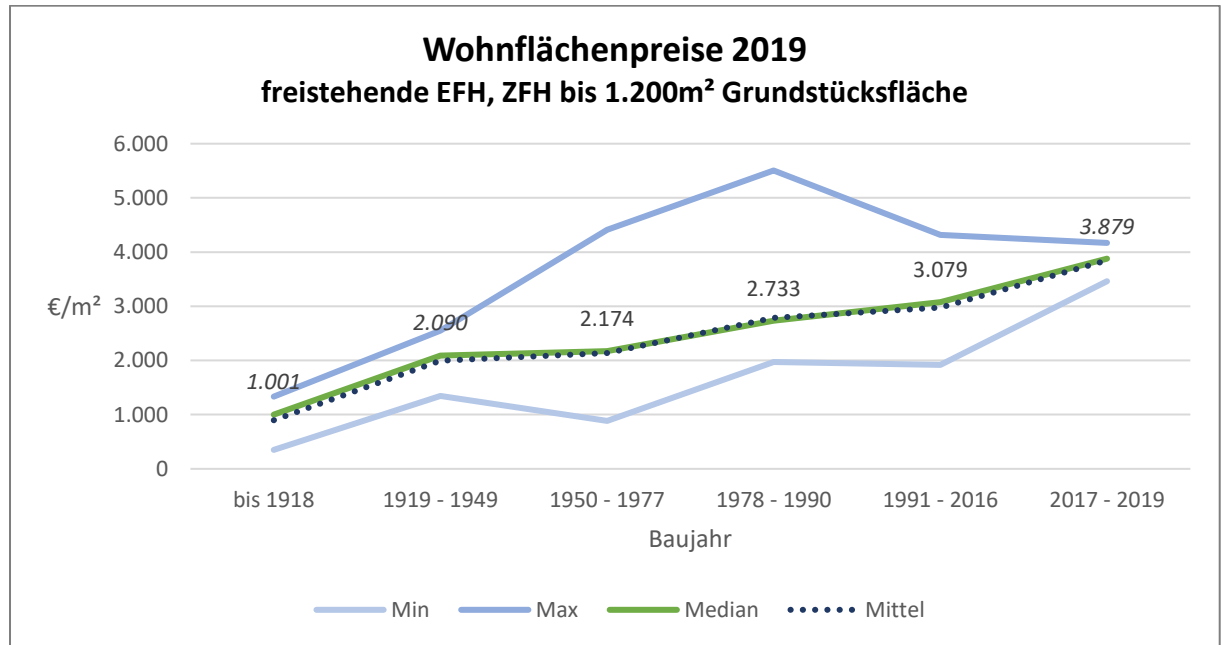


Abbildung 46: Wohnflächenpreise 2019 - freistehende EFH, ZFH

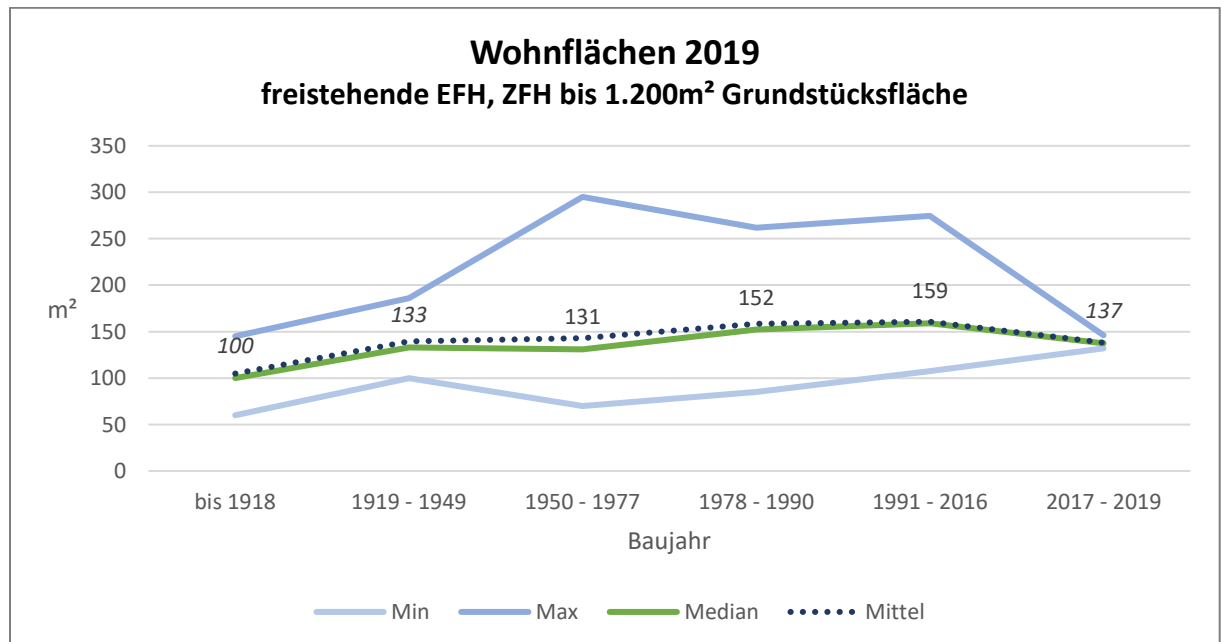


Abbildung 47: Wohnflächen 2019 - freistehende EFH, ZFH

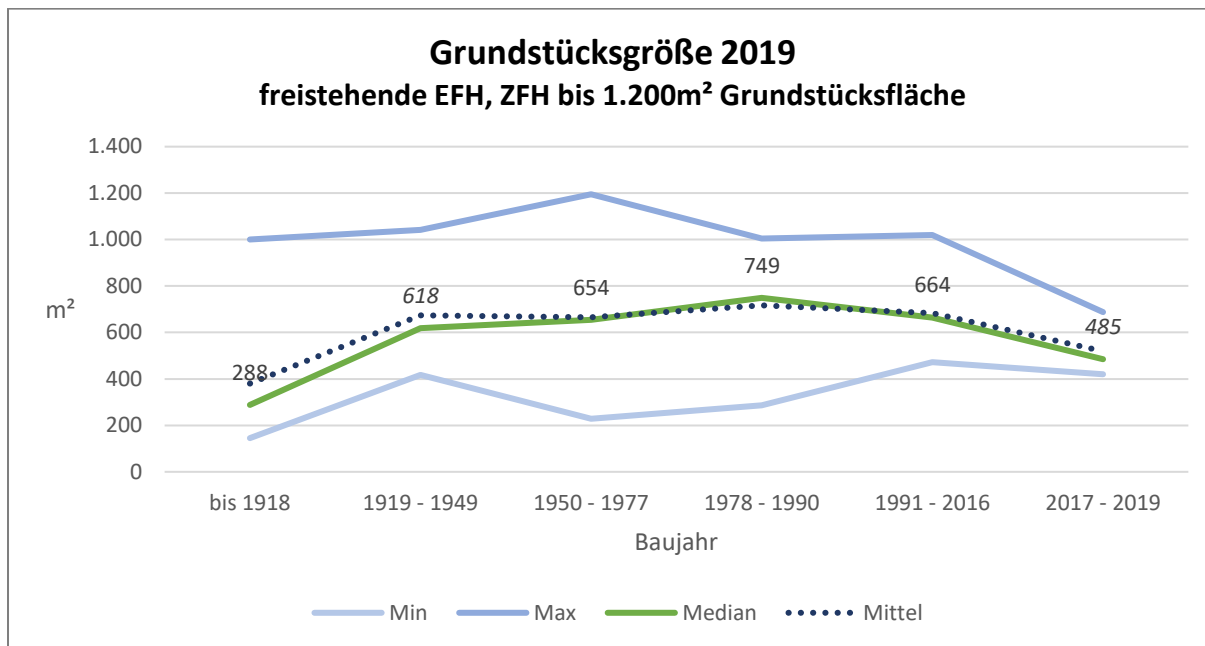


Abbildung 48: Grundstücksgrößen 2019 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2019							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	2017 - 2019
Anzahl Verträge		10	4	65	22	46	4
Kaufpreis	Median	137.500	252.500 ⁷	300.000	392.500	446.450	538.250
	Min	350	1.344	883	1.972	1.920	3.462
	Max	1.333	2.550	4.414	5.506	4.318	4.167
	Mittel	897	1.995	2.135	2.787	2.977	3.847
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Median	1.001	2.090	2.174	2.733	3.079	3.879
	Min	60	100	70	85	107	132
	Max	145	186	295	262	275	146
	Mittel	105	140	143	158	161	138
Wohnfläche [m²]	Median	100	133	131	152	159	137
	Min	145	417	228	286	472	420
	Max	1.000	1.041	1.195	1.005	1.020	688
	Mittel	380	674	666	717	683	519
Grundstücksgröße [m²]	Median	288	618	654	749	664	485

Tabelle 14: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH

⁷ Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

6.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m² in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2019. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

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

Abbildung 49 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenmenge für die Baujahre „1919-1949“ sowie „1978-1990“ eher gering ist. Für die Baujahre „bis 1918“ liegen keine Daten vor.

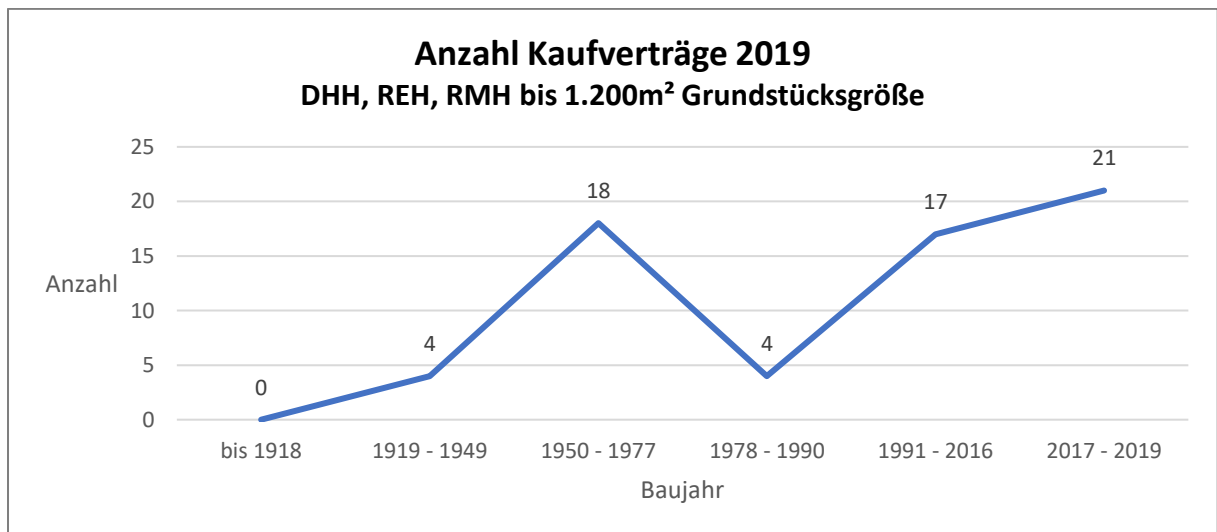


Abbildung 49: Anzahl Kaufverträge 2019 - DHH, REH, RMH

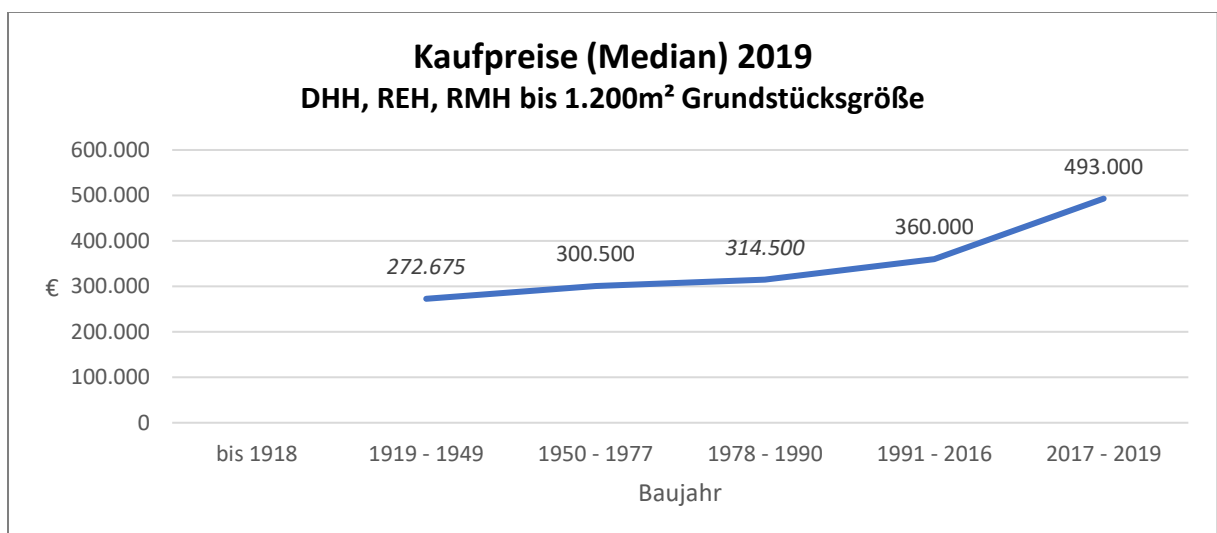


Abbildung 50: Kaufpreise 2019 - DHH, REH, RMH

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.

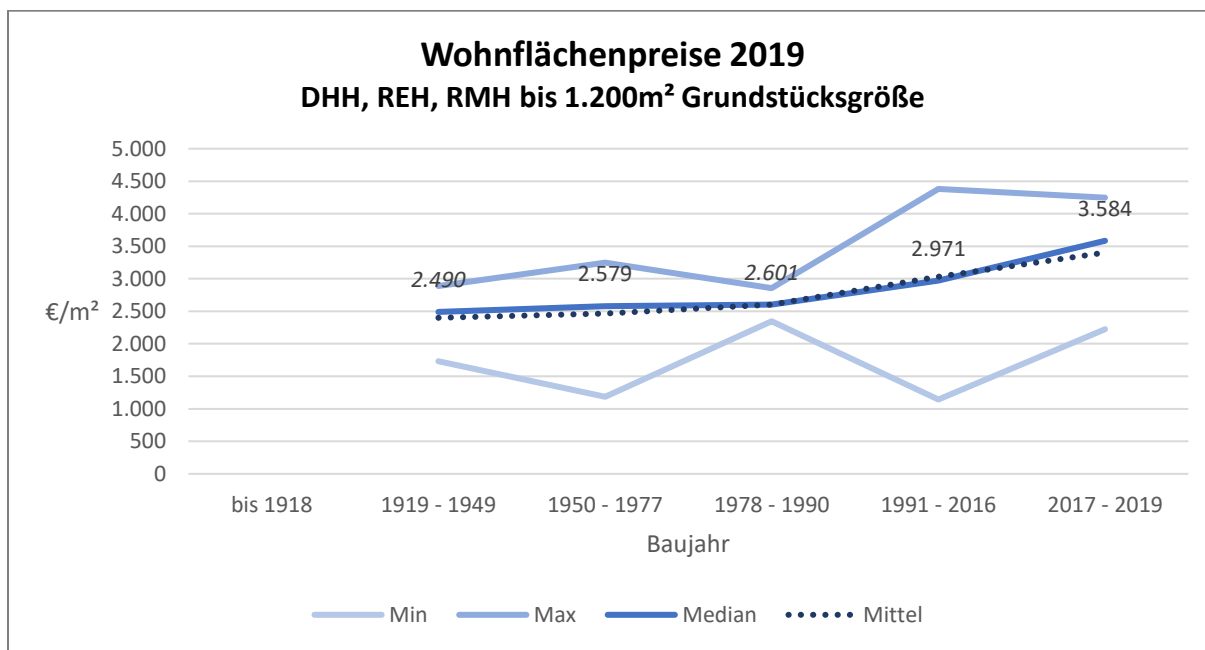


Abbildung 51: Wohnflächenpreise 2019 - DHH, REH, RMH

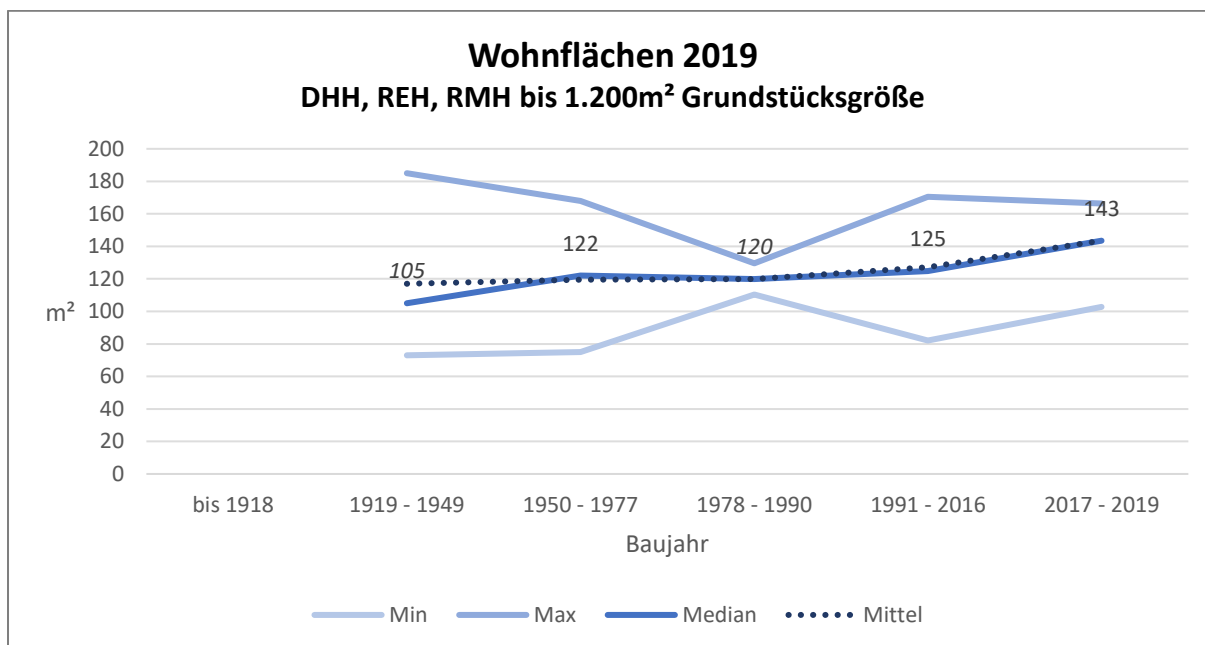


Abbildung 52: Wohnflächen 2019 - DHH, REH, RMH

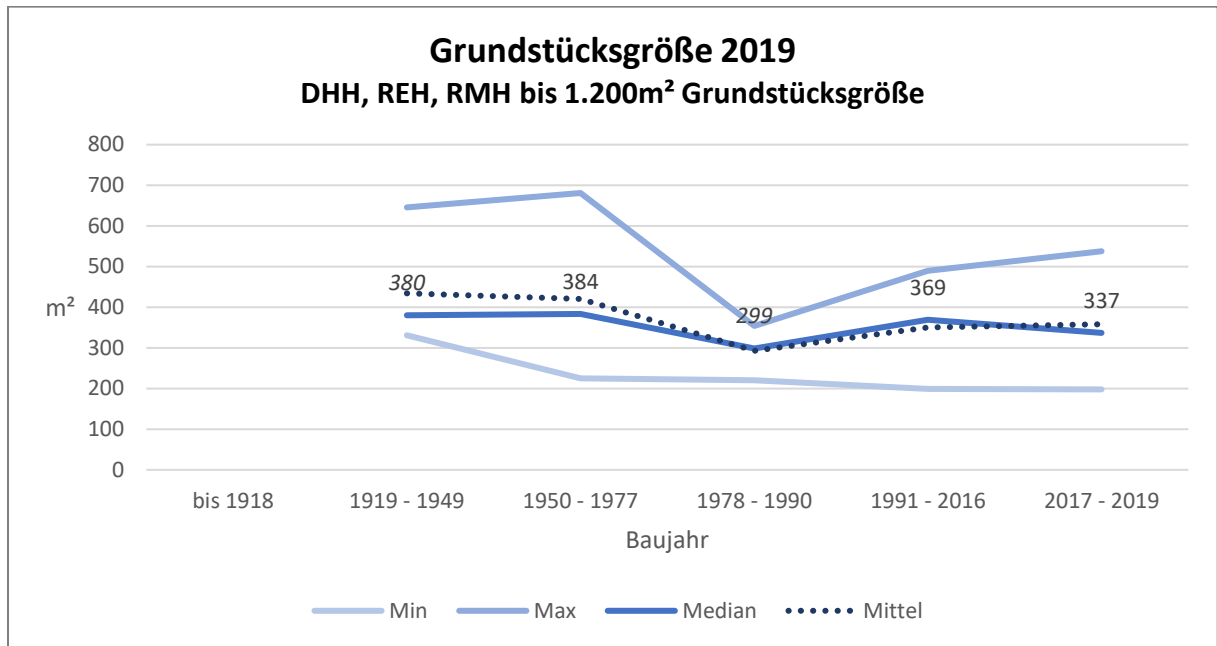


Abbildung 53: Grundstücksgrößen 2019 - DHH, REH, RMH

Doppel- und Reihenhäuser 2019							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2016	2017 - 2019
Anzahl Verträge		0	4	18	4	17	21
Kaufpreis	Median	-	272.675 ⁸	300.500	314.500	360.000	493.000
	Min	-	1.730	1.186	2.347	1.143	2.225
Preis je m² Wohnfläche [€/m²]	Max	-	2.889	3.248	2.856	4.381	4.249
	Mittel	-	2.400	2.467	2.601	3.033	3.402
	Median	-	2.490	2.579	2.601	2.971	3.584
Wohnfläche [m²]	Min	-	73	75	110	82	103
	Max	-	185	168	130	171	166
	Mittel	-	117	119	120	127	144
	Median	-	105	122	120	125	143
Grundstücksgröße [m²]	Min	-	331	225	220	199	198
	Max	-	646	681	354	490	538
	Mittel	-	434	420	293	350	359
	Median	-	380	384	299	369	337

Tabelle 15: Wertetabelle - DHH, REH, RMH

⁸ Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

7. Wohnungseigentum

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

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert mitverkaufter Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Die folgende Tabelle 16 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile für 2019 wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

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

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 Jahre, es sind nur Wohnungen enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

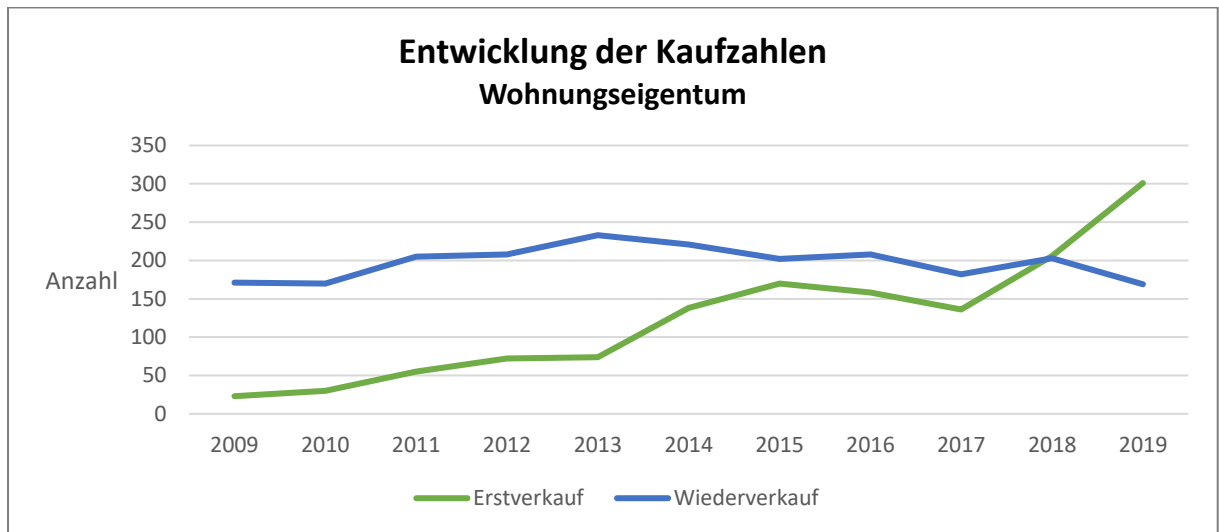


Abbildung 54: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

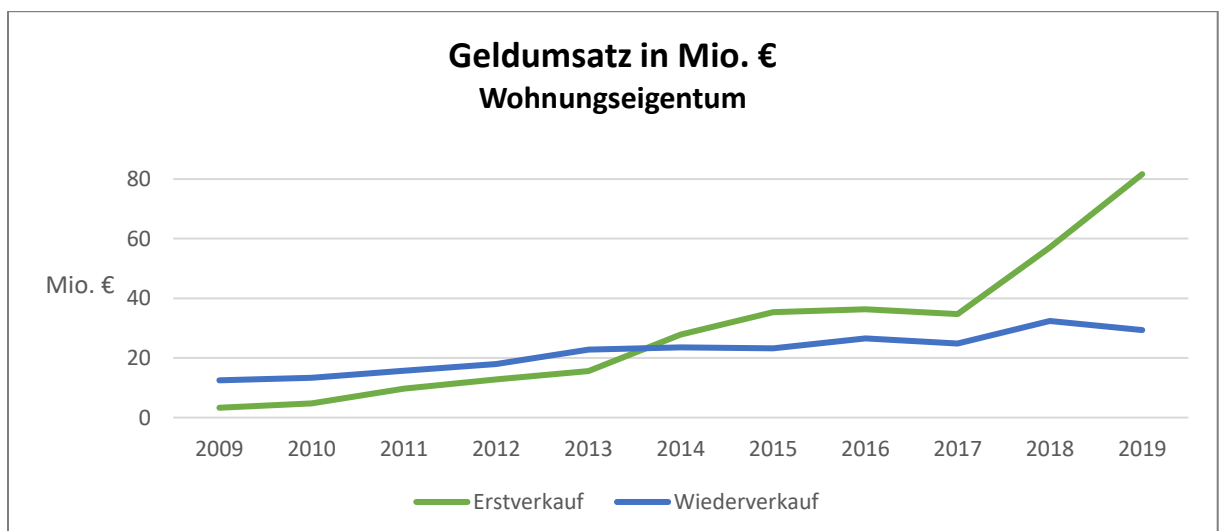


Abbildung 55: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

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, seither steigt die Anzahl der Neubauten deutlich. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 17 entnommen werden.

Wohnungseigentum				
	Erstverkauf		Wiederverkauf	
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €
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
2019	301	81,6	169	29,4
Veränderung zu 2018 in %	+ 46,1	+ 43,0	- 16,7	- 9,4

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 2019 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Neubauwohnungen eine Größe von 45-99m² aufweisen. Kleinere Wohnungen finden sich hauptsächlich als Wiederverkäufe.

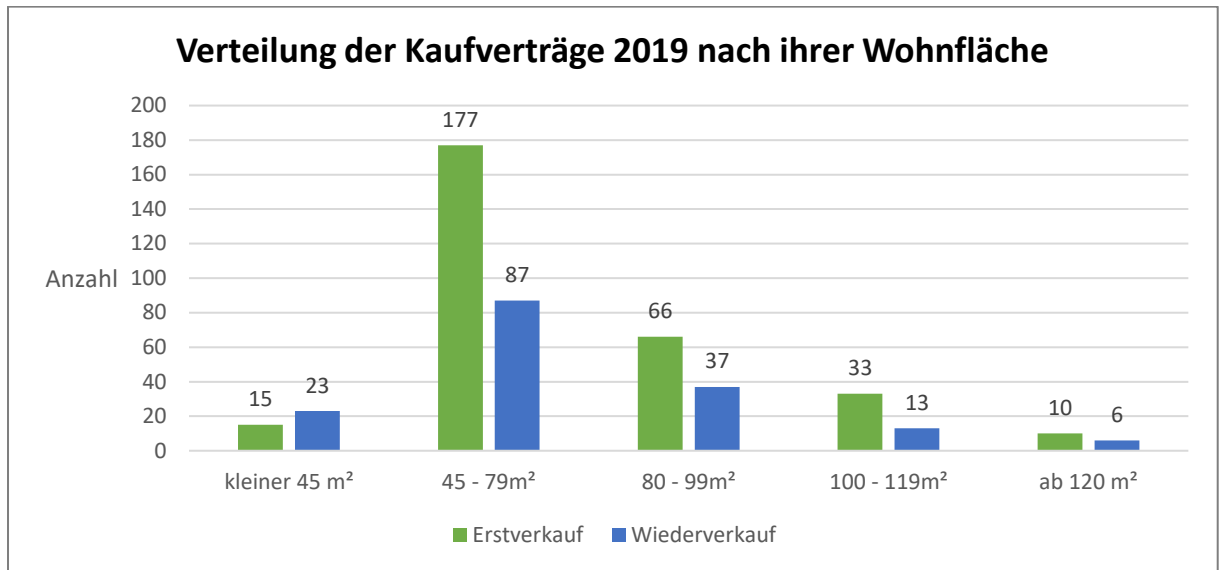


Abbildung 56: Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Größe

Erstverkauf:

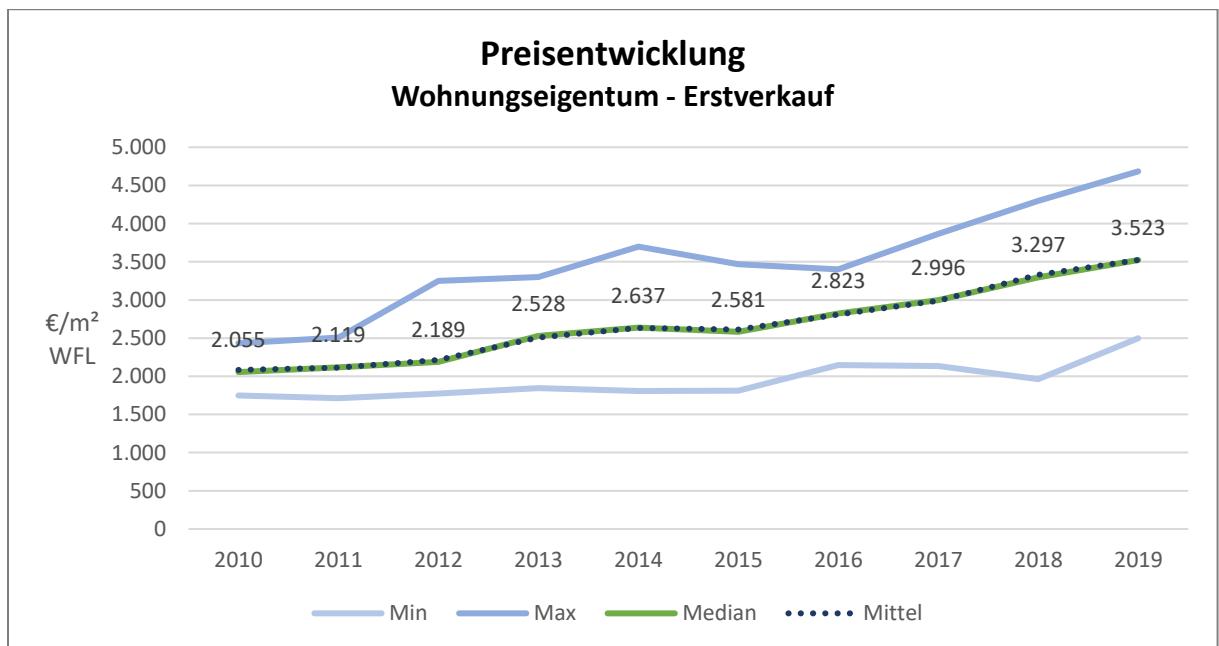


Abbildung 57: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m² (2010) auf 3.523 €/m² (2019) erfährt er einen Anstieg um 71%.

Abbildung 58 zeigt die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen.

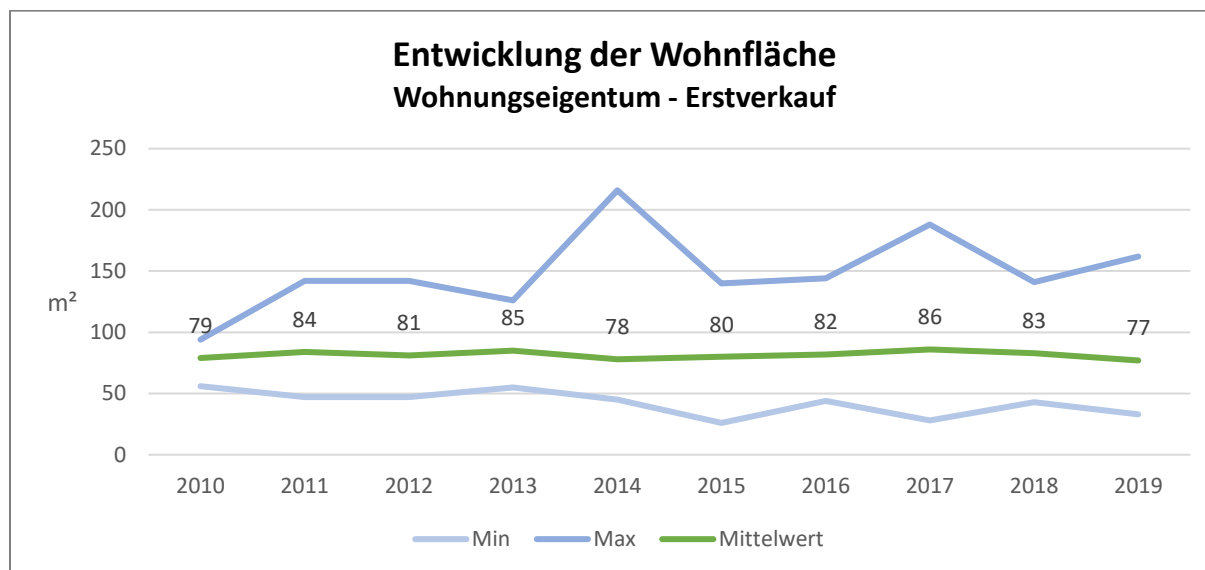


Abbildung 58: Entwicklung der Wohnungsgröße für Neubauwohnungen

Wohnungseigentum - Erstverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m² WFL]					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
2019	301	2.498	-	4.684	3.523	3.523	77
Veränderung Zu 2018 in %	+ 46,1	+ 27,4	-	+ 8,9	+ 6,9	+ 5,8	- 7,2

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

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

Wiederverkauf:

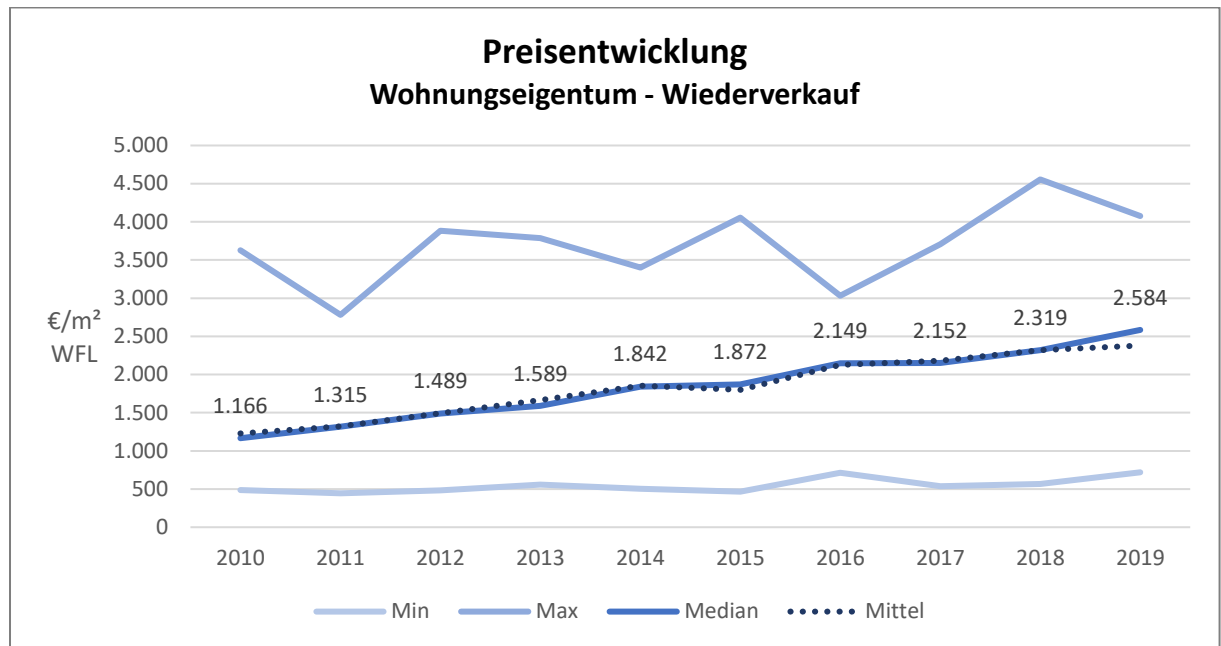


Abbildung 59: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu. Von 1.166 €/m² (2010) auf 2.584 €/m² (2019) hat er sich inzwischen mehr als verdoppelt.

Abbildung 60 zeigt die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen. Sie sind nach wie kleiner als Neubauten, 2019 unterscheiden sich die Mittelwerte jedoch nur um 5m² Wohnfläche.

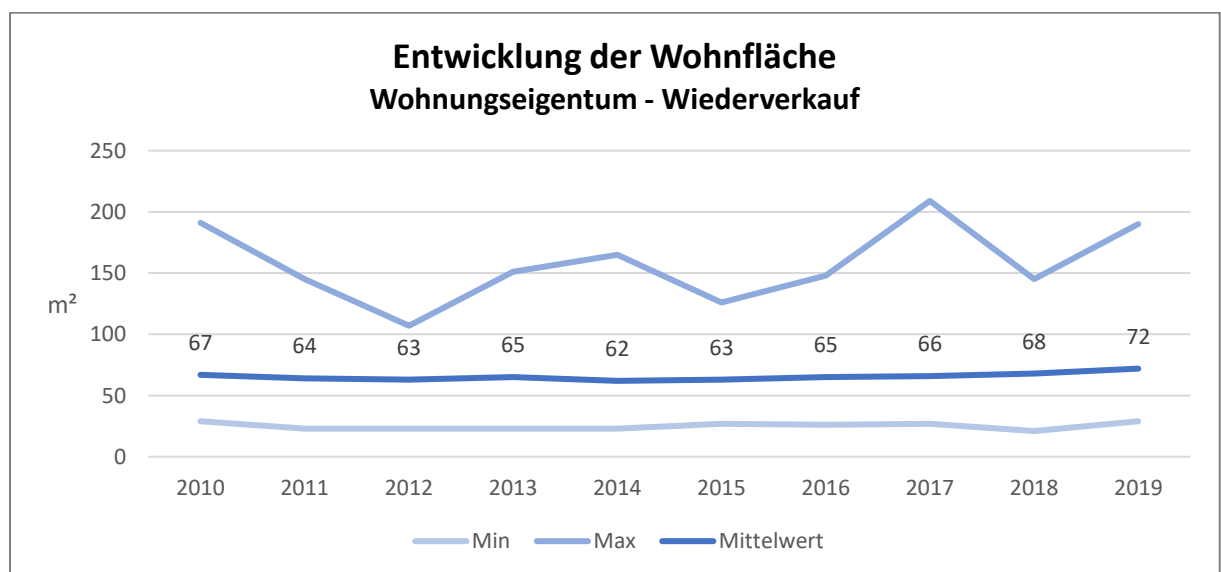


Abbildung 60: Entwicklung der Wohnfläche für Wiederverkäufe

Wohnungseigentum - Wiederverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m ² WFL]			Mittlere Wohnfläche [m ²]		
		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
2019	166	719	-	4.078	2.584	2.379	72
Veränderung Zu 2018 in %	- 16,2	+ 27,3	-	- 10,5	+ 11,4	+ 2,6	+ 5,9

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:

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

davon enthaltene Gemarkungen:

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

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

Tabelle 20: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

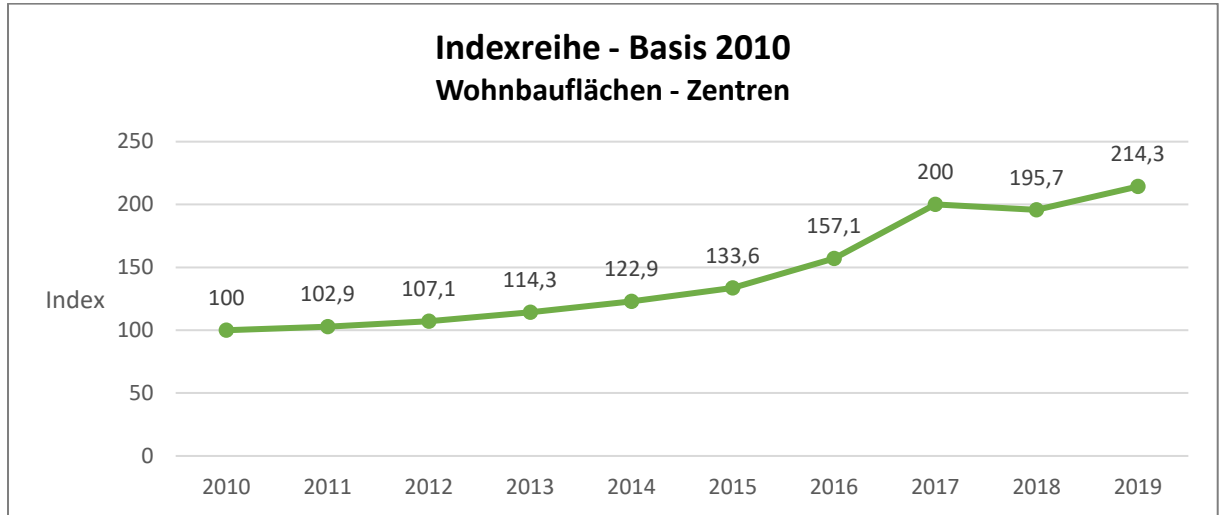


Abbildung 61: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

Übriger Landkreis: alle übrigen Gemarkungen

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

Tabelle 21: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

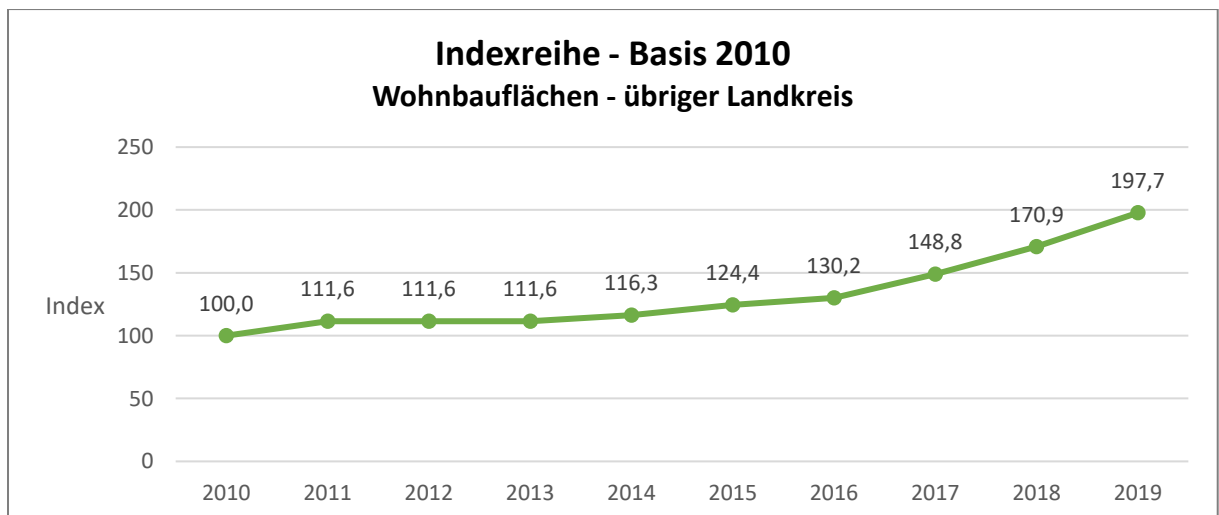


Abbildung 62: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

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

Tabelle 22: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

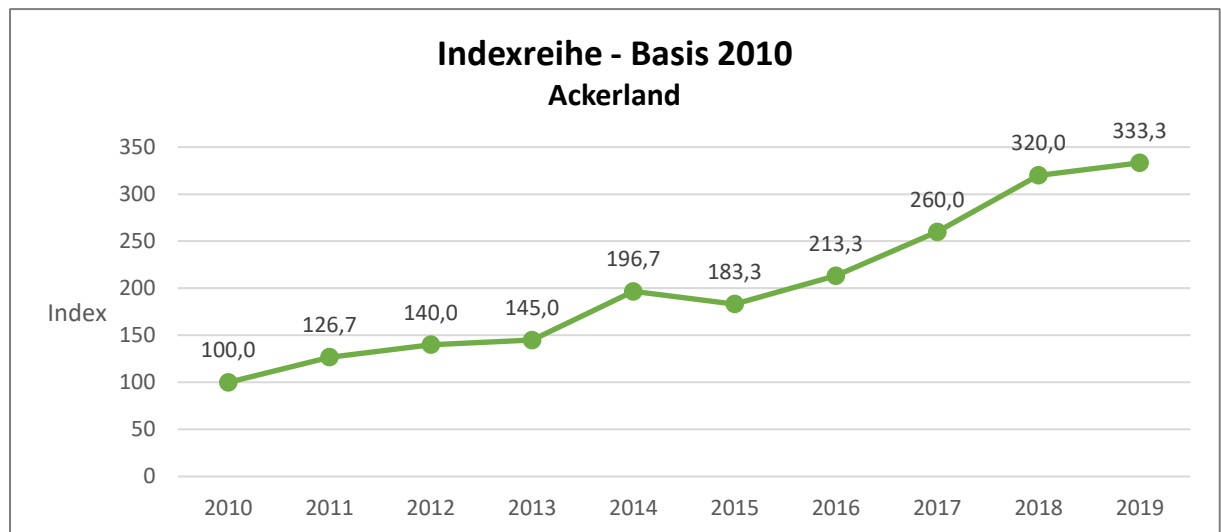


Abbildung 63: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

8.3 Wohnungseigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 7.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt, die entsprechenden Werte können Tabelle 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 €/m ²	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	29	1.750	- 2.432	2.055	79,6	
2011	55	1.713	- 2.506	2.119	82,1	+ 3,1
2012	71	1.775	- 3.248	2.189	84,8	+ 3,3
2013	70	1.846	- 3.300	2.528	97,9	+ 15,5
2014	137	1.808	- 3.700	2.637	102,2	+ 4,3
2015	165	1.813	- 3.469	2.581	100,0	- 2,1
2016	158	2.146	- 3.401	2.823	109,4	+ 9,4
2017	135	2.136	- 3.867	2.996	116,1	+ 6,1
2018	206	1.961	- 4.300	3.297	127,7	+ 10,0
2019	301	2.498	- 4.684	3.523	136,5	+ 6,9

Tabelle 23: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

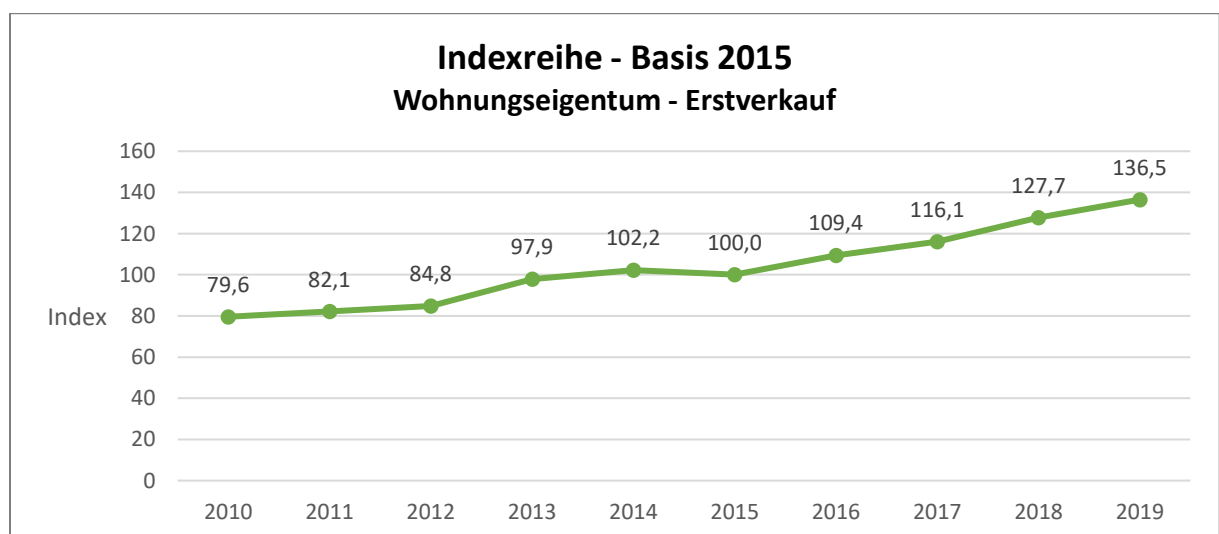


Abbildung 64: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

Wiederverkauf:

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

Tabelle 24: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

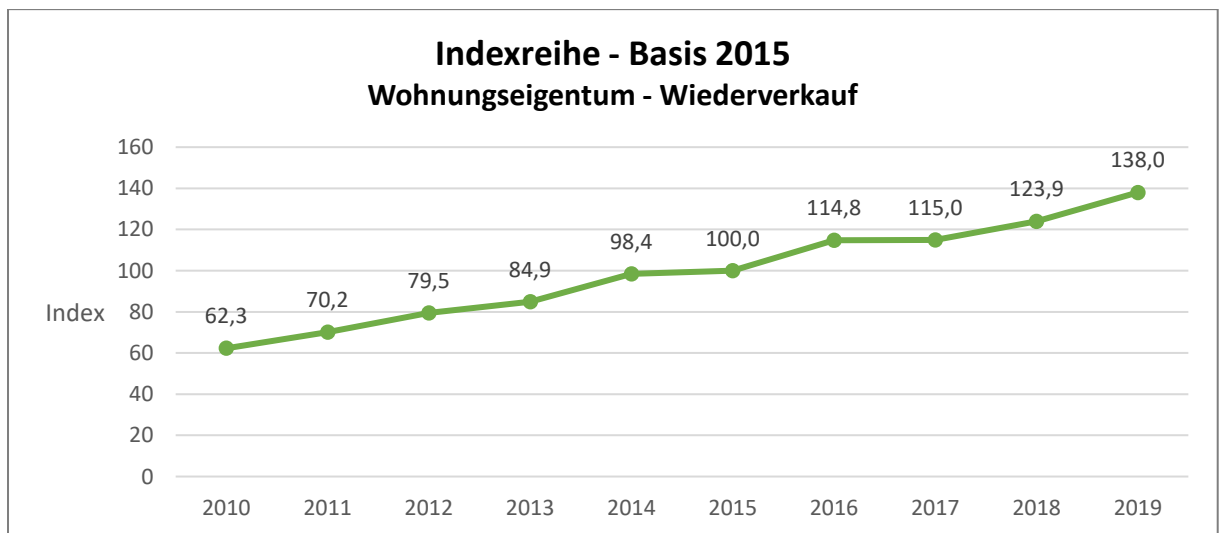


Abbildung 65: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

9. Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Auswertung der Sachwertfaktoren bezogen auf die Jahre 2017/2018 finden Sie im Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Kelheim 2018.

Die nächsten Sachwertfaktoren für die Jahrgänge 2019/2020 werden voraussichtlich 2021 veröffentlicht.

10. Gebäudefaktoren

10.1 Eigentumswohnungen

Modell:

Modell Gebäudefaktoren - Wohnungen	
Gesetzliche Grundlagen	ImmoWertV, VW-RL
Rechenvorschrift	$\text{Gebäudefaktor}_{ETW} = \frac{\text{bereinigter Kaufpreis [€]}}{\text{Wohnfläche [m}^2\text{]}}$
Grundstücksart	Eigentumswohnungen
Bezugseinheit	€/m ² Wohnfläche
Wohnfläche	Gemäß Bauakt bzw. Kaufvertrag
Kaufpreis	Bereinigt um Inventar, KFZ-Stellplätze (ausgewiesener Wert bzw. Pauschalwert vgl. Tabelle 16). Bodenwertanteil ist im Kaufpreis enthalten.
Besondere objektspezifische Merkmale	Entsprechende Kaufpreisbereinigung, bzw. nicht in Auswertung enthalten
Anwendungsbereich	Landkreis Kelheim
Datengrundlage	Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landkreis Kelheim

Tabelle 25: Modellbeschreibung Gebäudefaktor - ETW

Auswertung und Einflussgrößen:

Es werden typische Wohnungskäufe ausgewertet, deren Informationen aus Kaufverträgen sowie Bauakten herangezogen wurden. Bei den Käufen liegen keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse vor.

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

Die Stichprobe wurde mittels statistischer Methoden⁹ auf Ausreißer geprüft und gegebenenfalls um diese bereinigt.

Erstverkäufe aus derselben Wohnanlage bei gleichem Verkäufer gehen gewichtet in die Stichprobe ein, um ein Übergewicht selbiger zu vermeiden.

Die Auswertung erfolgt aufgrund mehrerer festgestellten linearen Abhängigkeiten mittels multipler linearer Regressionsanalyse.

⁹ 1,5-facher Interquartilsabstand bzw. 2,5-Sigma-Regel

Einen Überblick über die untersuchten Einflussgrößen gibt die folgende Tabelle sowie die Graphik über die Haupteffekte der Merkmale mit signifikantem Einfluss.

Nähere Angaben zu den Merkmalen befinden sich in der Stichprobenbeschreibung. Insbesondere zur Einordnung von Wohnfläche bzw. Anzahl Wohneinheiten sei auf Tabelle 29 und Abbildung 67 bzw. Abbildung 68 verwiesen.

Einflussgrößen	
Einfluss	Merkmal
stark	Gebäudealter
	Verkaufsart
mittel	Jahrgang
	Bodenrichtwert (31.12.2018) als Lageparameter
Kein signifikanter Einfluss	Wohnfläche
	Anzahl Wohneinheiten
Multikorrelation	Ursprüngliches Baujahr
	Quartal
Keine einheitliche Datenlage	Geschosslage
	Keller vorhanden

Tabelle 26: Einflussgrößen auf Gebädefaktor - ETW

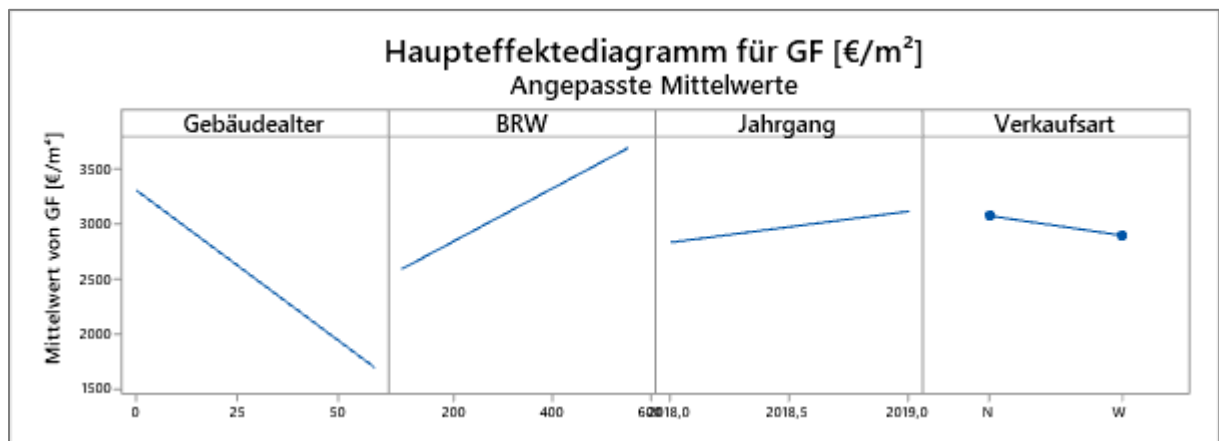


Abbildung 66: Haupteffektdiagramm Gebädefaktoren - ETW

Erläuterung zum Haupteffektdiagramm:

- Je älter das Objekt ist, desto niedriger der Gebädefaktor.
- Je höher der Wert des Lagekriteriums Bodenrichtwert ist, desto höher ist der Gebädefaktor.
- Der Gebädefaktor ist für 2018 niedriger als 2019.
- Erstverkäufe (N) haben einen höheren Gebädefaktor als Wiederverkäufe (W).

Kennzahlen und Beschreibung der Stichprobe:

Anzahl der auswertbaren Fälle: 424
 Auswertungszeitraum: 2018, 2019
 Anzahl Wohnungen: 3 - 80
 Wohnfläche: 45 – 130 m²

Beschreibung der Stichprobe							
	Median	Mittelwert	Minimum	1.Quartil ¹⁰	3.Quartil	Maximum	Standard-abweichung
Gebädefaktor [€/m²]	3.084	2.974	755	2.586	3.410	4.681	659
Bodenrichtwert [€/m²]	270	259	95	180	300	550	86
Wohnfläche [m²]	74	76	45	62	88	126	18
Gebäudealter [Jahre]	2	12	0	0	25	59	14
Anzahl Wohneinheiten	16	18	3	8	23	76	1

Tabelle 27: Beschreibung der Stichprobe; Gebädefaktoren - ETW

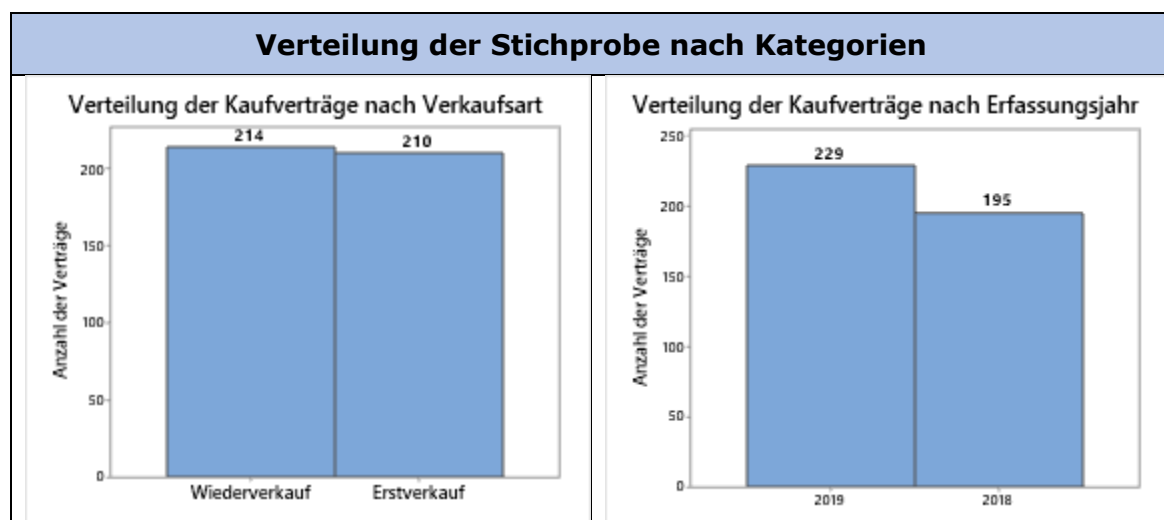


Tabelle 28: Verteilung der Stichprobe - kategorial

¹⁰ Zwischen dem 1. und 3. Quartil befinden sich 50% der Stichprobe in deren Mitte der Median liegt

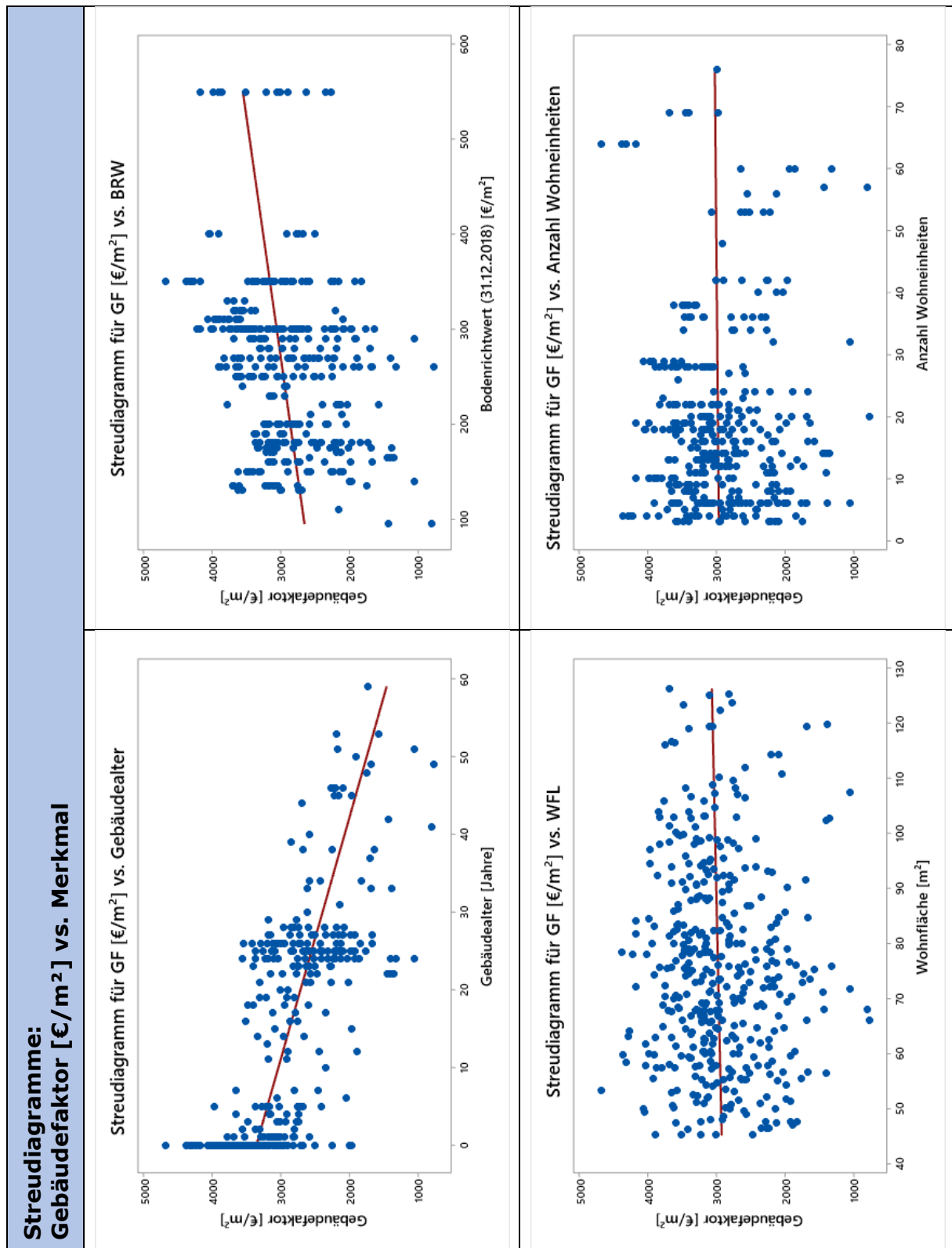


Tabelle 29: Streudiagramme; Gebädefaktor vs. Merkmal

Anwendung:

Bei der Anwendung ist auf das zugrundeliegende Modell zu achten. Grundsätzlich muss das Bewertungsobjekt auf seine Übereinstimmung mit der Stichprobe geprüft werden. Die Regressionsgleichung ist nur innerhalb der Stichprobe gültig.

Bei den errechneten Werten handelt es sich um Schätzwerte. Insbesondere an den Rändern der Stichprobe einzelner Merkmale ist eine sachverständige Würdigung des Ergebnisses von Nöten. Dies trifft auch zu, wenn sich ein Objektmerkmal in Bereichen befindet, die nur von wenigen Fällen der Stichprobe abgedeckt werden. Als Beispiel seien hier Gebäudealter von über 40 Jahren oder Bodenrichtwerte (31.12.2018) von über 410,-€/m² erwähnt. Die Verteilung der Stichprobe nach Merkmalen finden Sie in Tabelle 29. Besondere objektspezifische Merkmale können mit der Regressionsgleichung nicht abgedeckt werden, diese müssen gesondert berücksichtigt werden.

Regressionsgleichung:

$$\begin{aligned}
 GF_{ETW_geschätzt} = & 2713,8 \\
 & - 27,13 \times \text{Gebäudealter} \\
 & + 2,402 \times \text{Bodenrichtwert (31.12.2018)} \\
 & - 280,7 \text{ falls Stichtag 2018} \\
 & + 177,6 \text{ falls Erstverkauf}
 \end{aligned}$$

Statistische Kennzahlen – Qualität des Modells					
Zusammenfassung des Modells					
Standardfehler	Bestimmtheitsmaß			Anzahl	Signifikanzniveau
	R ²	Adj. R ²	Prog. R ²		
392,654	64,81%	64,47%	63,85%	424	0,95
Koeffizienten für GF - ETW					
Term	Koef	SE Koef	t-Wert	p-Wert	VIF
Konstante	2713,8	86,8	31,27	0,000	
Gebäudealter	-27,13	2,26	-11,98	0,000	2,91
BRW	2,402	0,224	10,75	0,000	1,01
2018	-280,7	39,0	-7,20	0,000	1,04
Erstverkauf	177,6	65,7	2,70	0,007	2,97

Tabelle 30: statistische Kennzahlen

Anwendungsbeispiel:

Gegeben: Bestandswohnung, Wohnfläche: 76m², Baujahr 1996 nicht modernisiert → Gebäudealter: 23 Jahre, Bodenrichtwert: 150,-€/m² (31.12.2018), Stichtag 2019, Anzahl Wohneinheiten: 6

Einsetzen der Objektmerkmale:

$$\begin{aligned}
 GF_{ETW_geschätzt} &= 2713,8 \\
 &\quad - 27,13 \times 23 \\
 &\quad + 2,402 \times 150 \text{ (31.12.2018)} \\
 &\quad - 280,7 \text{ falls Stichtag 2018} \\
 &\quad + 177,6 \text{ falls Erstverkauf}
 \end{aligned}$$

$$GF_{ETW_geschätzt} = 2.450,-€/m^2$$

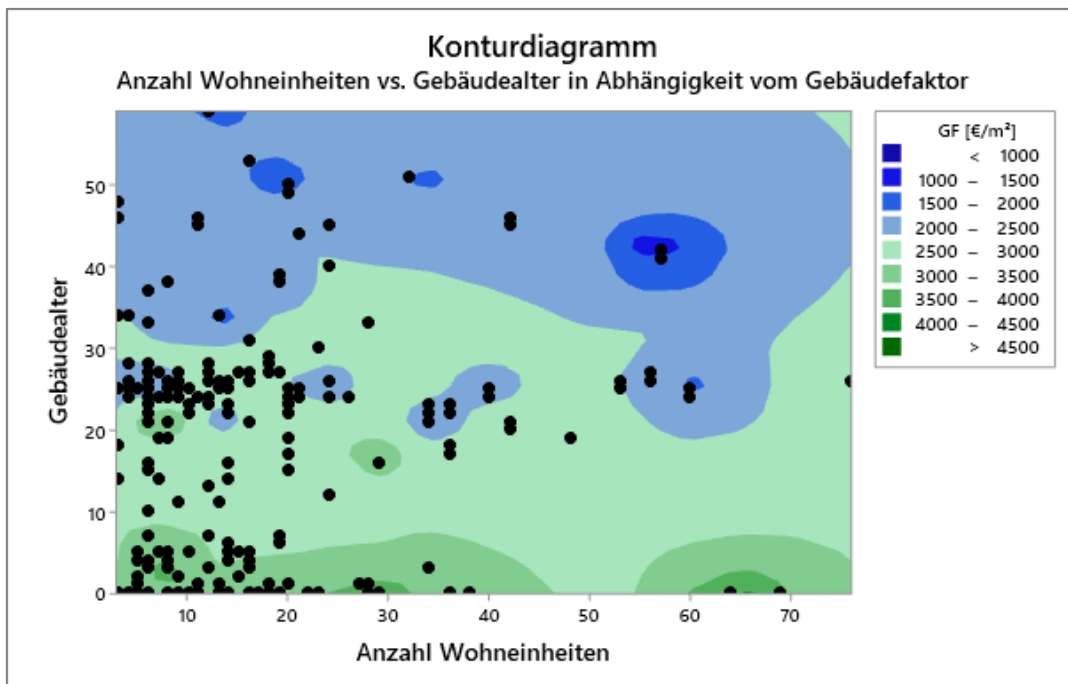


Abbildung 67: GF in Abhängigkeit von Anzahl Wohneinheiten und Gebäudealter

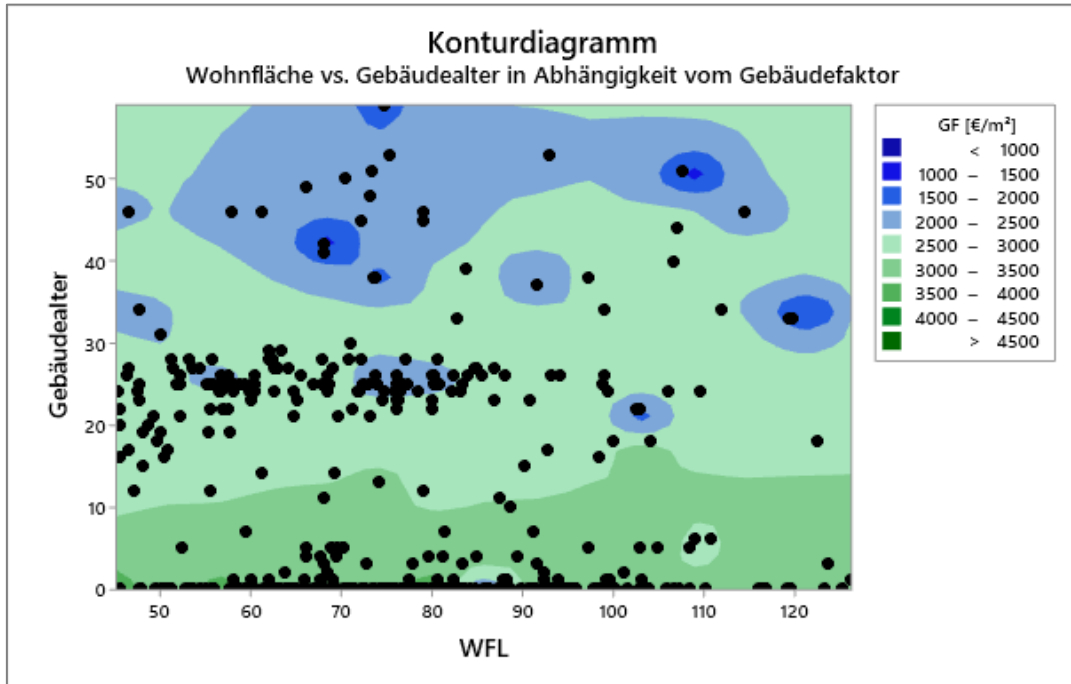


Abbildung 68: GF in Abhängigkeit von Wohnfläche und Gebäudealter

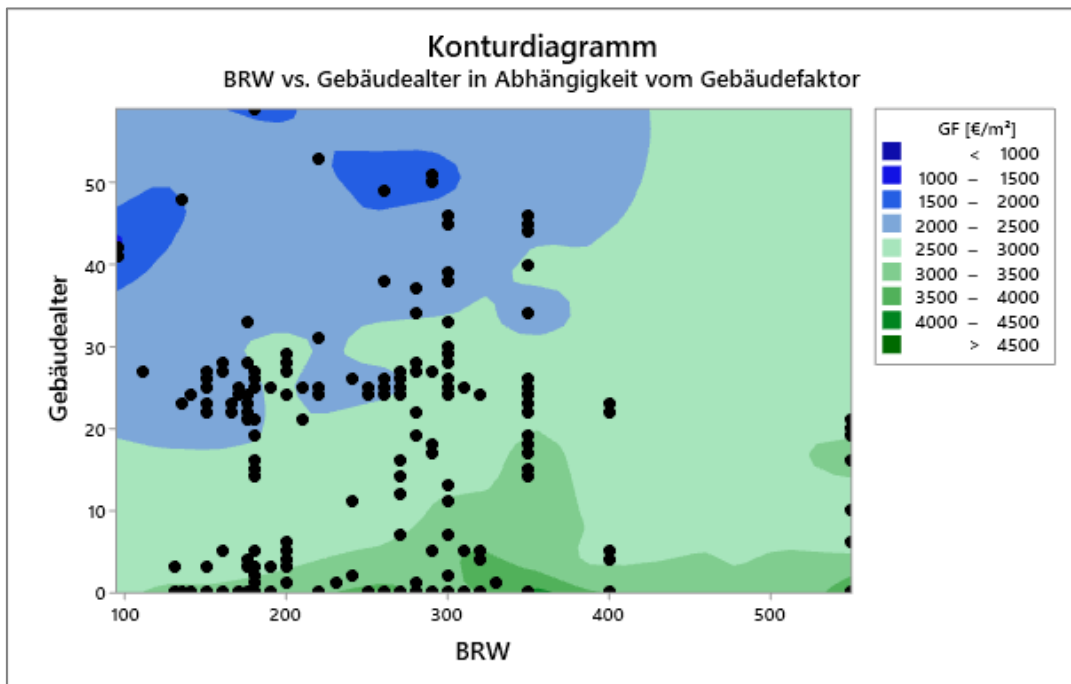


Abbildung 69: GF in Abhängigkeit von Anzahl Bodenrichtwert und Gebäudealter

Quellen und Bildnachweise

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020

Statistik kommunal 2019

Landkreis Kelheim 09 273, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten

S. 8, 13

Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019

Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 552

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2038

Demographisches Profil für den Landkreis Kelheim

S. 4, 6, 8, 9

Titelbild:

AdobeStock © sum41

