

# Der Grundstücksmarkt im Landkreis Kelheim

## Eine Analyse für das Jahr 2020

### **Nachricht der Geschäftsstelle:**

*Diese Analyse soll einen ersten Einblick in das Jahr 2020 geben.*

*Aufgrund der Coronalage und der damit verbundenen Unsicherheit, wie sich der Markt entwickelt, hat sich die Geschäftsstelle entschieden, diese Auswertungen vor Fertigstellung des gesamten Grundstückmarktberichtes zu veröffentlichen.*

*Diese Auswertungen werden im künftigen Grundstücksmarktbericht enthalten sein. Die Veröffentlichung von selbigen wird jedoch aufgrund der Ermittlung neuer Bodenrichtwerte sowie Ableitung weiterer Daten noch etwas Zeit in Anspruch nehmen.*



**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim**

gutachterausschuss@landkreis-kelheim.de



## Impressum

**Herausgeber:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim

**Konzeption:** Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Kelheim  
Donaupark 12  
93309 Kelheim

Frau Elisabeth Held  
B. Sc. (TU)

Telefon: 09441/207-4262

Fax: 09441/207-4050

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

**Ausgabe:** Sonderausgabe  
Veröffentlicht 03/2021

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

Irrtum vorbehalten.

## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis.....	4
Vorbemerkung.....	5
1. Umsätze .....	6
1.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick .....	6
1.2 Differenzierung nach Teilmärkten.....	7
2. Unbebaute Grundstücke .....	10
2.1 Umsatz – baureifes Land.....	10
2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Zentren.....	13
2.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH– übriger Landkreis.....	15
2.4 Geschosswohnungsbau.....	18
2.5 Gewerbe – Bauland.....	19
3. Land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	21
3.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen .....	21
3.2 Ackerland .....	24
3.3 Grünland .....	27
3.4 Forst (mit Bestockung).....	30
4. Bebaute Flächen.....	33
4.1 Umsatz – bebaute Grundstücke .....	33
4.2 Freistehende Ein-und Zweifamilienhäuser.....	36
4.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser .....	39
5. Wohnungseigentum .....	42
5.1 Umsatz – Wohnungseigentum .....	42
5.2 Eigentumswohnungen .....	44
6. Indexreihen .....	48
6.1 Wohnbauflächen.....	48
6.2 Ackerland .....	50
6.3 Wohnungseigentum .....	51

## Abkürzungsverzeichnis

boG	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
ETW	Eigentumswohnung
freist.	freistehend
ha	Flächenmaß: Hektar; 1 ha = 10.000m <sup>2</sup>
KAG	Kommunalabgabengesetz
landw.	landwirtschaftlich
LW	Landwirtschaft
MFH	Mehrfamilienhaus
proz.	prozentual
REH	Reihenendhaus
RH	Reihenhaus
RMH	Reihenmittelhaus
WFL	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

## Vorbemerkung

Sämtliche Auswertungen dieser Analyse 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 werden, soweit bekannt, nur Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt.

Die Auswertungen können teilweise von Zahlen der vorangegangenen Veröffentlichungen 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 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 4.2/4.3 sowie 5.2:**

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. 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 1) enthalten. Für weiterführende Auswertungen (Kapitel 2 bis 6) sind diese jedoch nicht geeignet.

### 1.1 Der Grundstücksmarkt im Überblick

Abbildung 1 stellt die Entwicklung der Umsätze im Landkreis Kelheim der letzten Jahre dar. Während der Geldumsatz 2020 weiter auf 409 Millionen Euro ansteigt, nimmt der Flächenumsatz um 15,2% auf 395 ha zu. Die Anzahl der Verträge steigt um 2,0% auf 1.532 Urkunden.

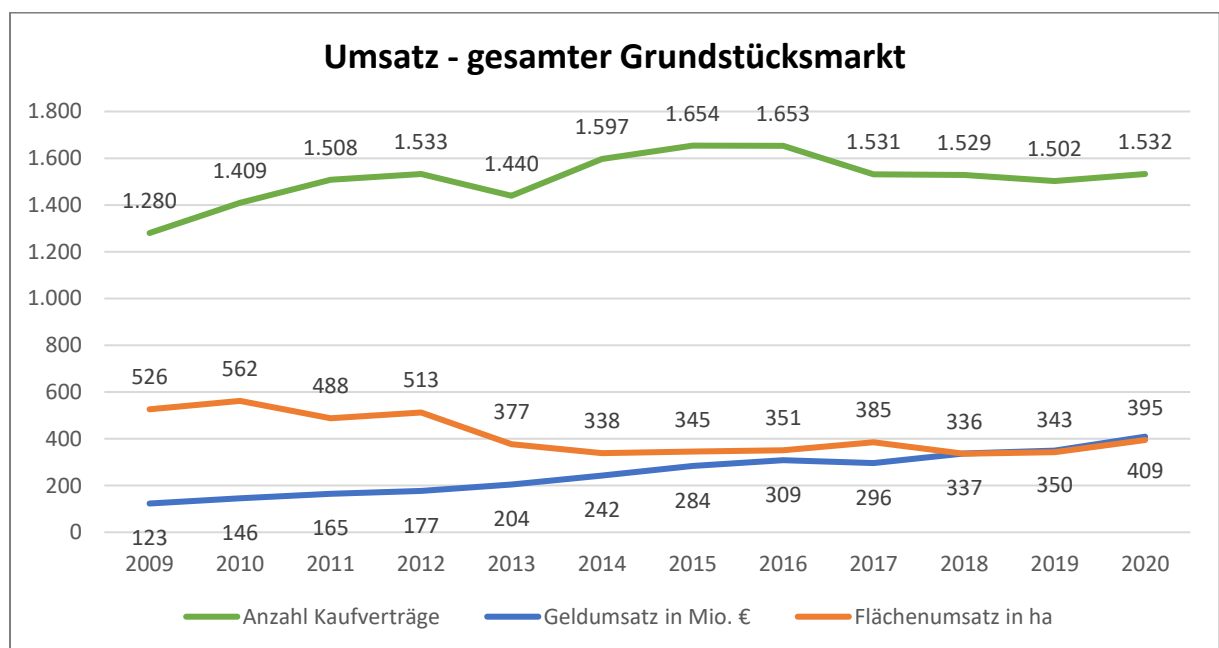


Abbildung 1: Entwicklung der Umsätze für den gesamten Grundstücksmarkt

Gesamtumsatz			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2010	1.409	146	562
2011	1.508	165	488
2012	1.533	177	513
2013	1.440	204	377
2014	1.597	242	338
2015	1.654	284	345
2016	1.653	309	351
2017	1.531	296	385
2018	1.529	337	336
2019	1.502	350	343
2020	1.532	409	395
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 2,0	+ 16,9	+ 15,2

Tabelle 1: Wertetabelle – Umsatzentwicklung gesamter Markt

## 1.2 Differenzierung nach Teilmärkten

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

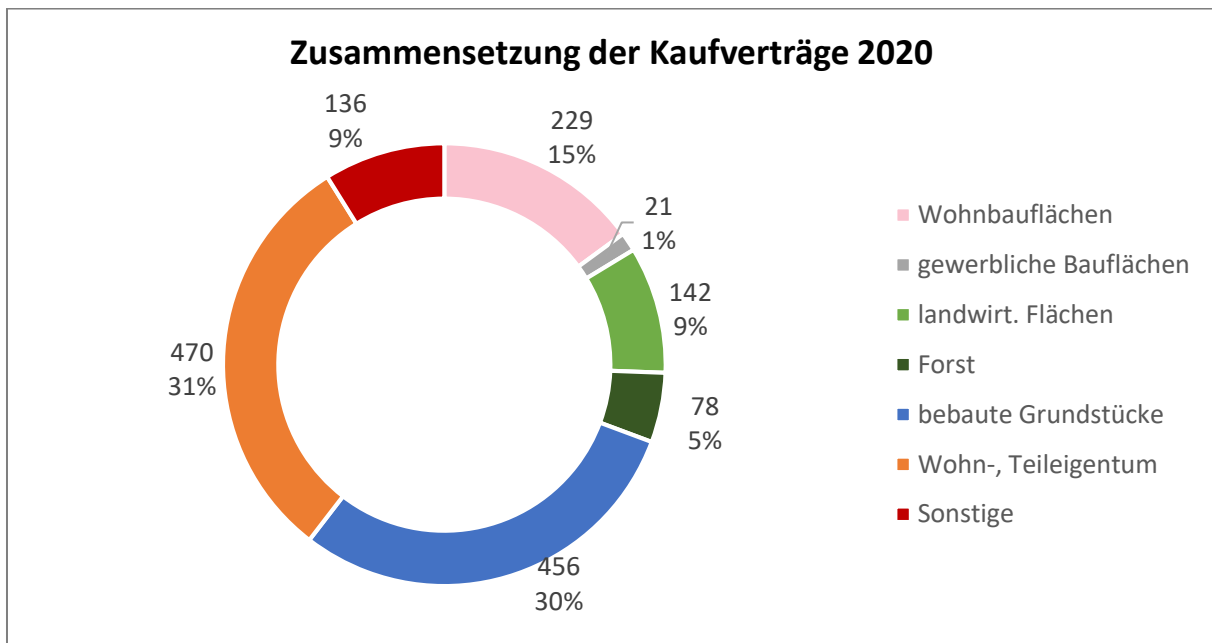


Abbildung 2: Zusammensetzung der registrierten Kaufverträge in Anzahl für das Jahr 2020

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

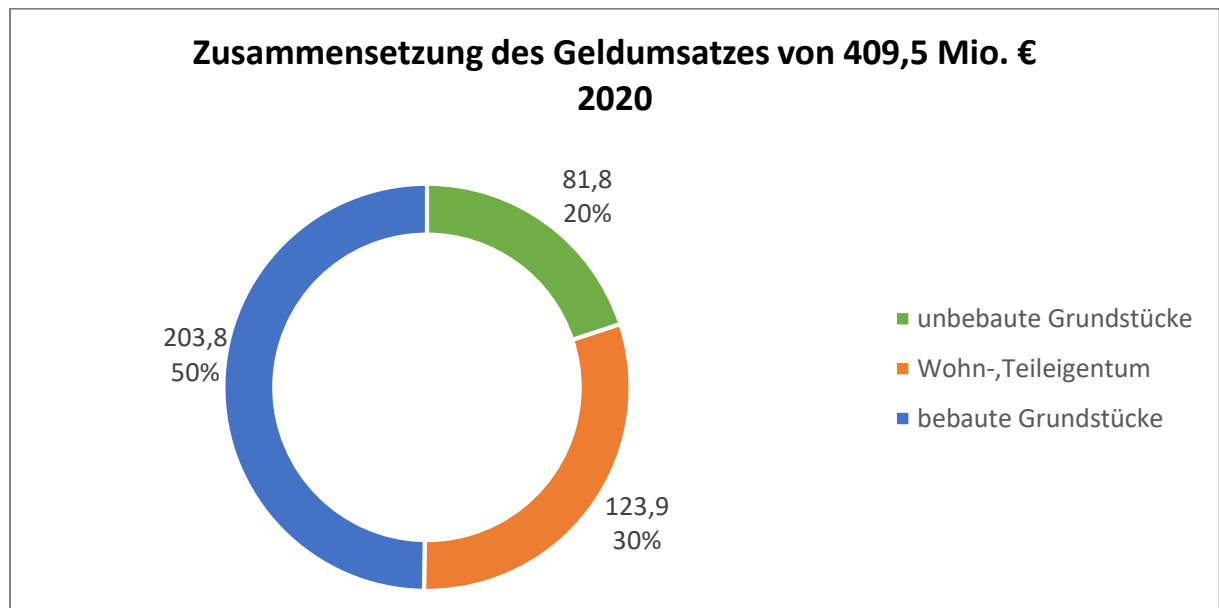


Abbildung 3: Zusammensetzung des Geldumsatzes für das Jahr 2020

Abbildung 3 zeigt, wie sich der Geldumsatz 2020 aus den drei übergeordneten Teilmärkten zusammensetzt.

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

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

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

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



Die längerfristige Entwicklung der Umsätze bilden Abbildung 4 bis Abbildung 6 für die übergeordneten Teilmärkte ab.

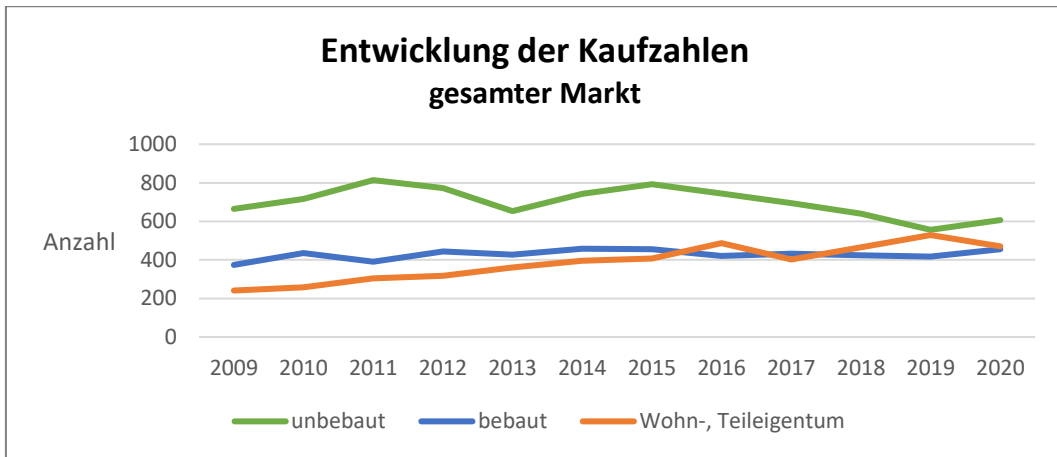


Abbildung 4: Entwicklung der Kaufzahlen der letzten Jahre

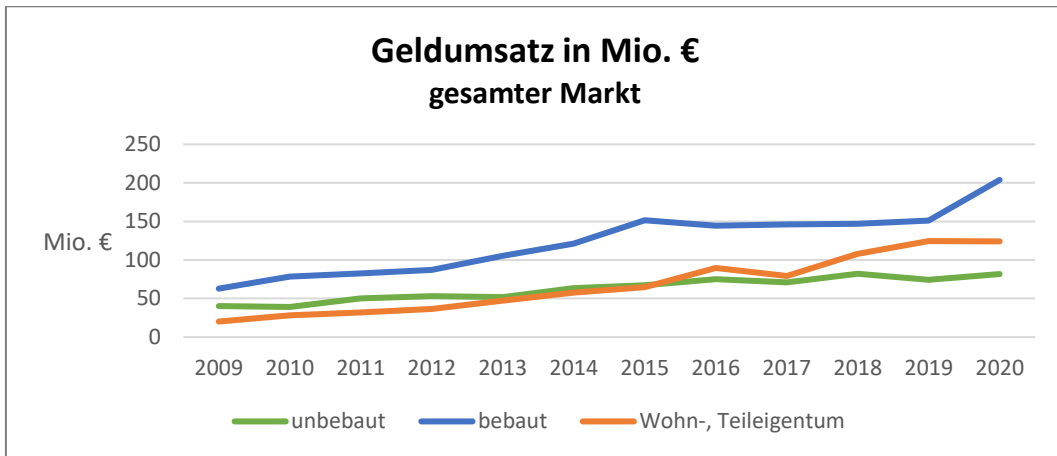


Abbildung 5: Entwicklung des Geldumsatzes der letzten Jahre

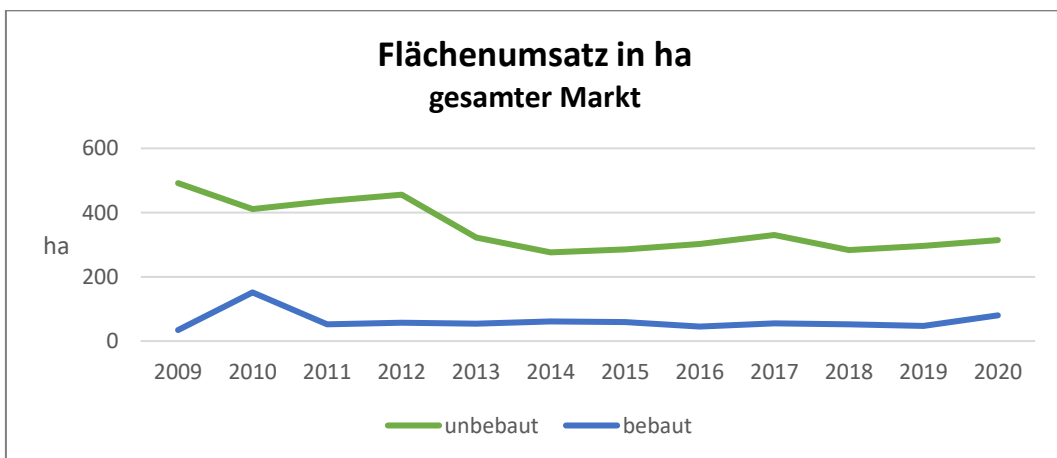


Abbildung 6: Entwicklung des Flächenumsatzes der letzten Jahre

## 2. Unbebaute Grundstücke

Dieses Kapitel stellt die Entwicklung von baureifem Land für

- Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser bis 1.200 m<sup>2</sup> 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 2.2 und 2.3.:**

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

### **2.1 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 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße ausgewertet. Daneben werden die Umsätze für Bauland für Geschosswohnungsbau dargestellt, diese werden seit 2017 getrennt erfasst.

Abbildung 7 bis Abbildung 9 stellen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre dar. Tabelle 3 gibt die Werte der Umsatzentwicklung sowie die prozentuale Veränderung wieder.

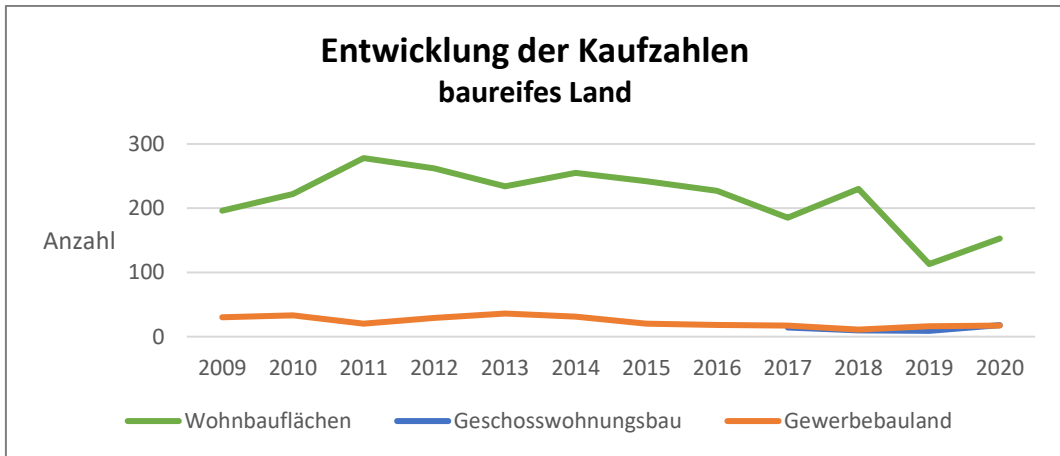


Abbildung 7: Entwicklung der Kaufzahlen für baureifes Land

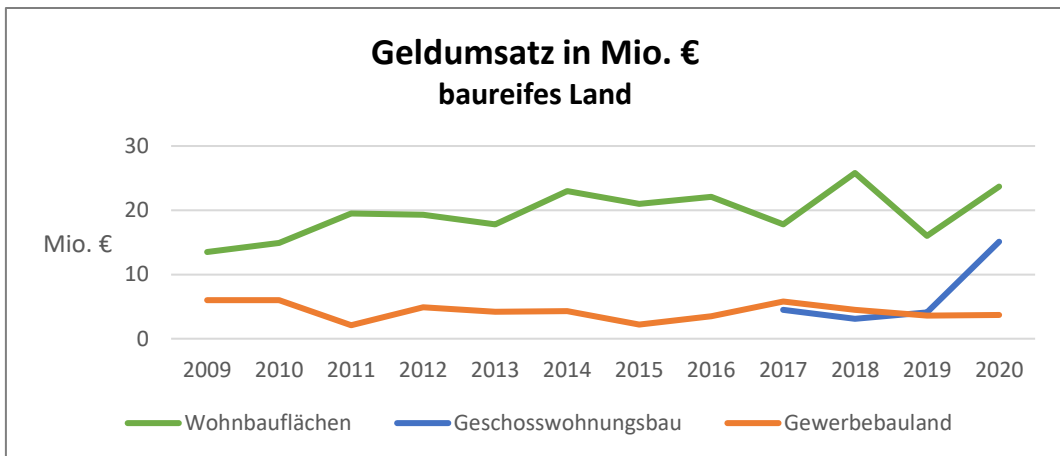


Abbildung 8: Entwicklung des Geldumsatzes für baureifes Land

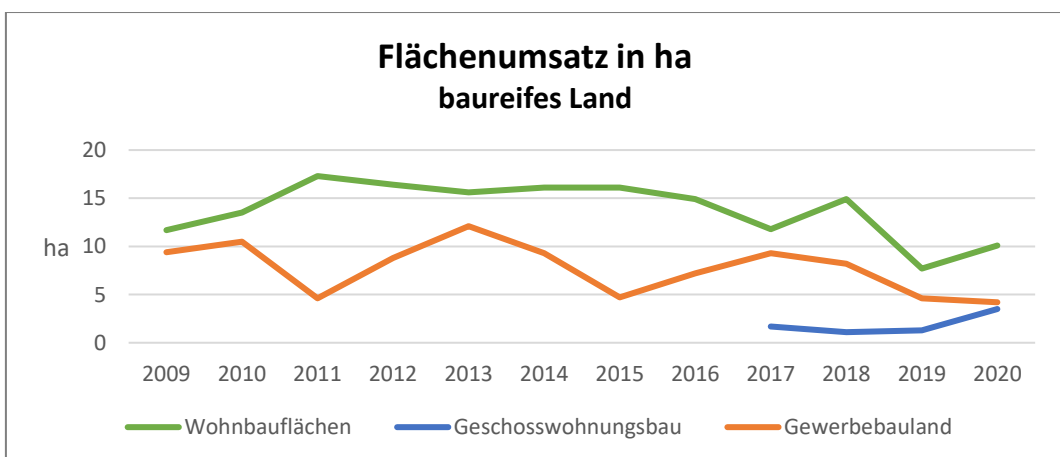


Abbildung 9: Entwicklung des Flächenumsatzes für baureifes Land

<b>Wohnbauflächen für EFH, ZFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	278	19,5	17,3
2012	262	19,3	16,4
2013	234	17,8	15,6
2014	255	23,0	16,1
2015	242	21,0	16,1
2016	227	22,1	14,9
2017	185	17,8	11,8
2018	230	25,8	14,9
2019	113	16,0	7,7
2020	153	23,7	10,1
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 35,4	+ 48,1	+ 31,2
<b>Geschosswohnungsbau</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2017	14	4,5	1,7
2018	10	3,1	1,1
2019	9	4,1	1,3
2020	18	15,1	3,5
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 100,0	+ 268,3	+ 169,2
<b>Gewerbegrundstücke</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	20	2,1	4,6
2012	29	4,9	8,8
2013	36	4,2	12,1
2014	31	4,3	9,3
2015	20	2,2	4,7
2016	18	3,5	7,2
2017	17	5,8	9,3
2018	11	4,5	8,2
2019	16	3,6	4,6
2020	17	3,7	4,2
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 6,3	+ 2,8	- 8,7

Tabelle 3: Wertetabelle - Umsatzentwicklung baureifes Land

**Wohnbauflächen:**

Die Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie sind abhängig von der Anzahl und Größe der von den Gemeinden ausgewiesenen Baugebieten sowie von Baulücken, die zum Verkauf angeboten werden.

**Geschosswohnungsbau:**

Unter den Geschosswohnungsbau fallen alle Kaufverträge über Grundstücke die mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden sollen bzw. können, soweit dies dem Gutachterausschuss bekannt ist. Sie werden seit 2017 getrennt erfasst.

**Gewerbegrundstücke:**

Die Umsätze für baureifes Gewerbebauland unterliegen jährlichen Schwankungen. Sie liegen typischerweise in ausgewiesenen Gewerbegebieten. Je nach Art der gewerblichen Nutzung variieren die Anforderungen bezüglich Lage und Flächenbedarf.

## 2.2 Wohnbauflächen für EFH, ZFH – Zentren

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

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

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

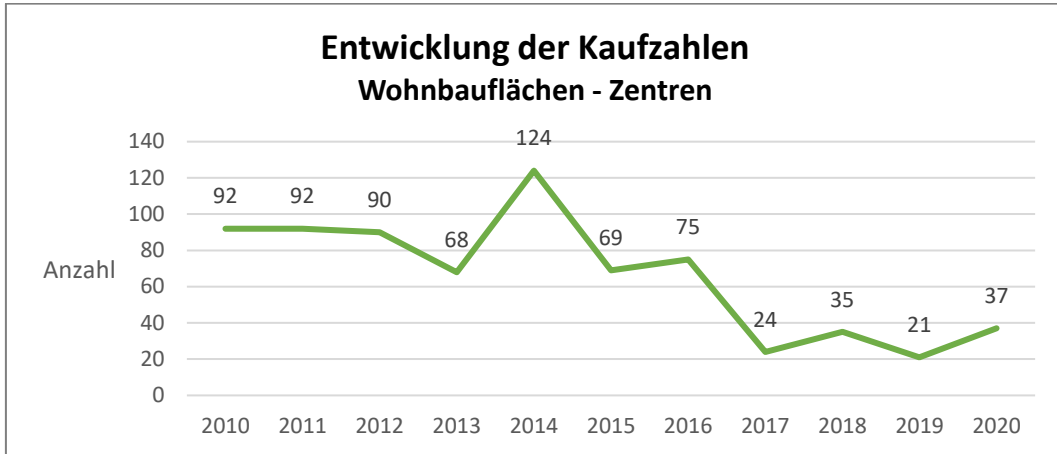


Abbildung 10: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 10 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze in den Zentren. Die Vertragszahlen steigen wieder auf das Niveau von 2018.

Abbildung 11 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche.

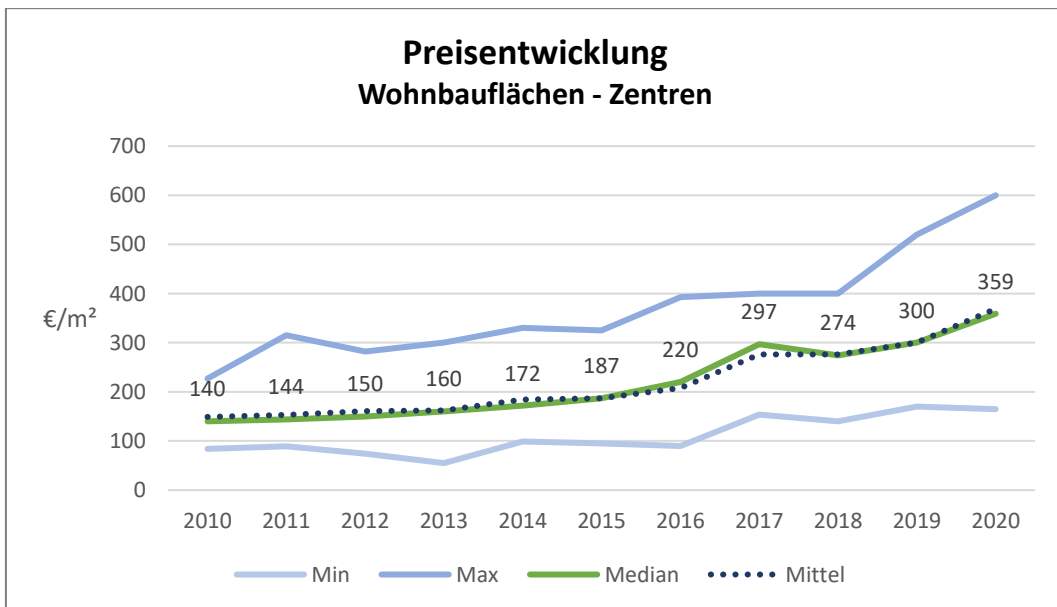


Abbildung 11: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - Zentren

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

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 6.1 entnommen werden.

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

Tabelle 4: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - Zentren

Abbildung 12 untersucht die Entwicklung der Grundstücksgröße. Neben der durchschnittlichen Bauplatzgröße sind der jeweils Größte und Kleinste gegenübergestellt. 2020 sind die Parzellen im Schnitt etwas kleiner als 2019, auch die minimale sowie die maximale Grundstücksgröße sinken leicht.

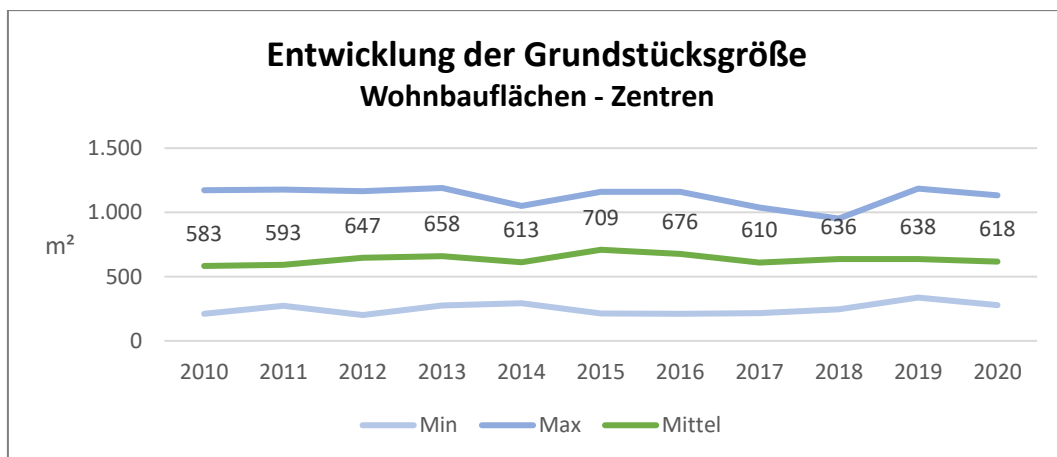


Abbildung 12: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - Zentren

## 2.3 Wohnbauflächen für EFH, ZFH- übriger Landkreis

Der übrige Landkreis umfasst alle Gemarkungen, die in der Auswertung der Wohnbauflächen in den Zentren (Kap. 2.2) nicht enthalten sind.

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

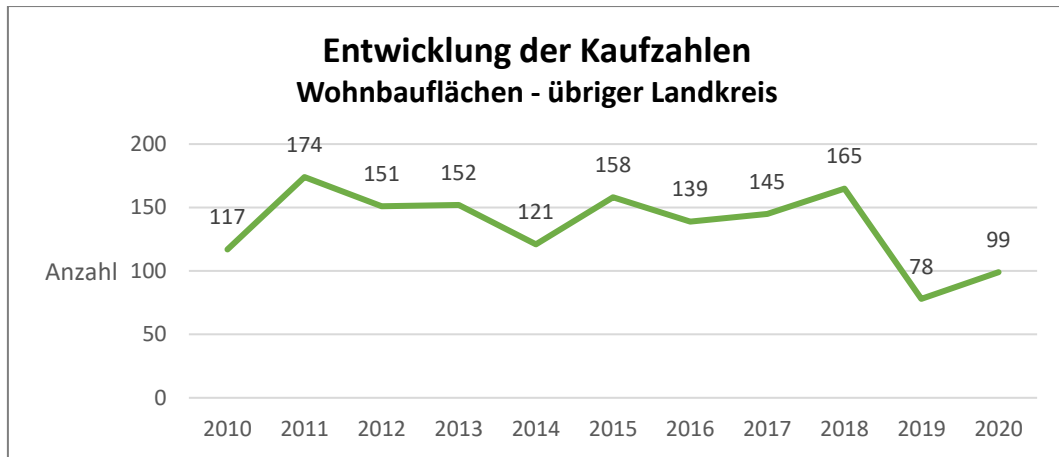


Abbildung 13: Entwicklung der Kaufzahlen für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 13 zeigt die Entwicklung der Kaufzahlen für Bauplätze im übrigen Landkreis. Diese unterliegen jährlichen Schwankungen in Abhängigkeit von der Anzahl und Größe der verfügbaren neuen Baugebiete sowie den Baulücken, die zum Verkauf angeboten wurden. 2020 nehmen die Veräußerungen nach dem Tiefpunkt 2019 wieder zu.

Abbildung 14 zeigt sowohl die Preisspanne als auch die pro Jahr ermittelten Medianwerte für den Quadratmeter Wohnbaufläche. 2020 bleiben die Preise nahezu gleich.

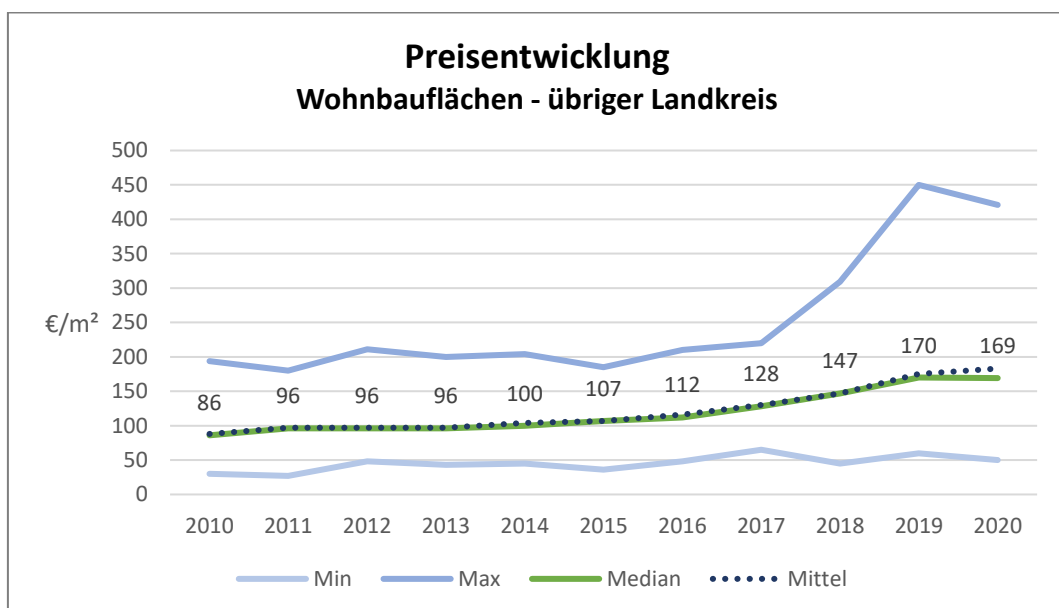


Abbildung 14: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wohnbauflächen - übriger Landkreis



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

Die abgeleitete Indexreihe kann Kapitel 6.1 entnommen werden.

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

Tabelle 5: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Wohnbauflächen - übriger Landkreis

Abbildung 15 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.

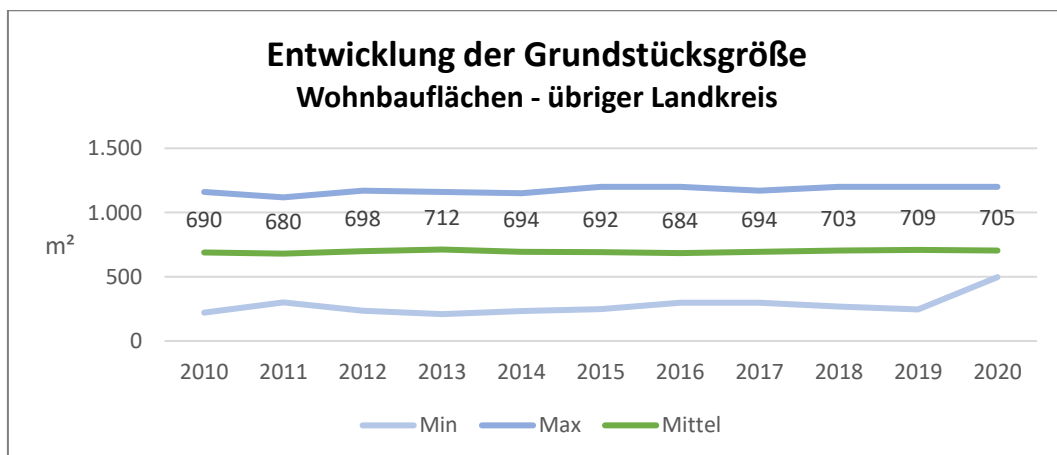


Abbildung 15: Entwicklung der Grundstücksgröße für Wohnbauflächen - übriger Landkreis

## 2.4 Geschosswohnungsbau

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

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

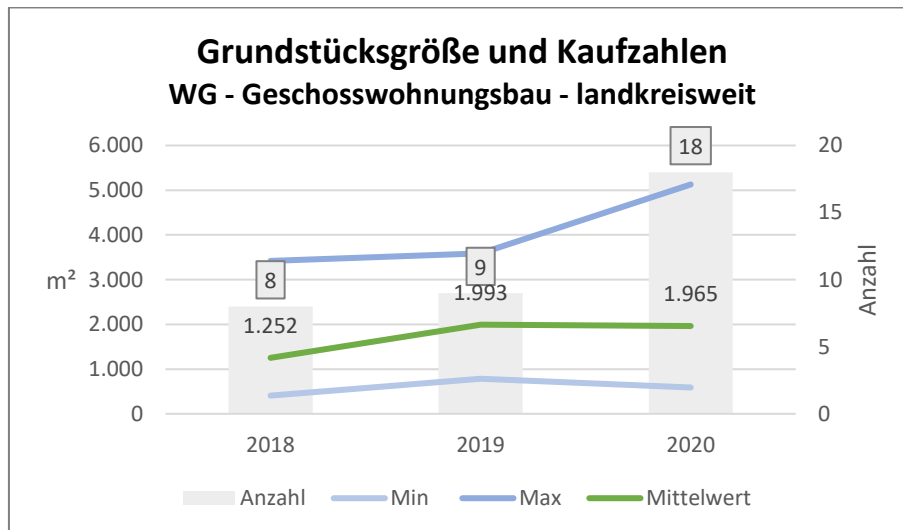


Abbildung 16: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Geschosswohnungsbau

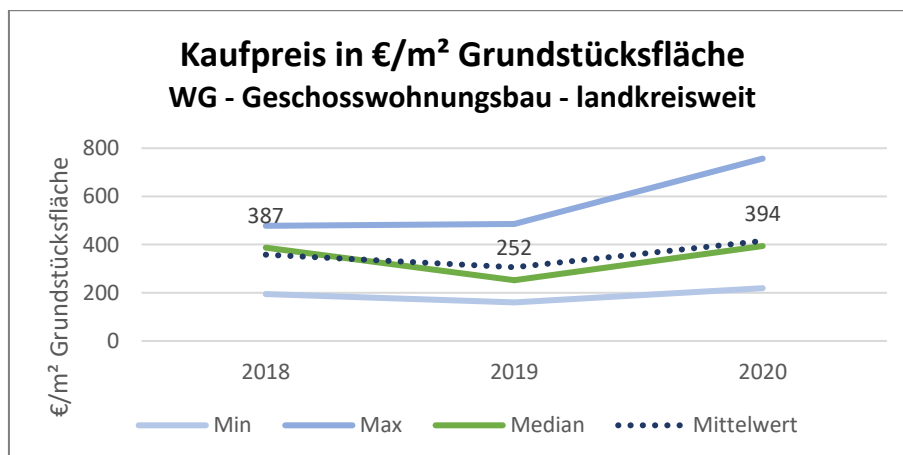


Abbildung 17: Quadratmeterpreise für Geschosswohnungsbau

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

Tabelle 6: Wertetabelle - WG - Wohnbauflächen Geschosswohnungsbau landkreisweit

## 2.5 Gewerbe – Bauland

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

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

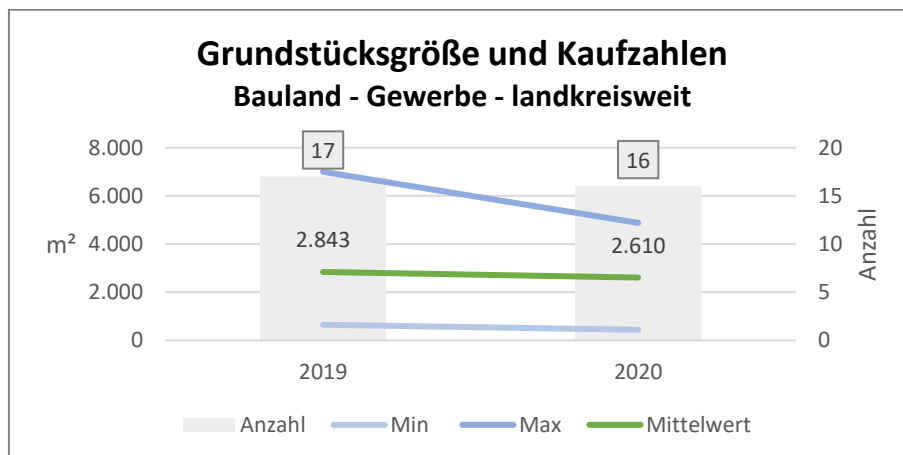


Abbildung 18: Kaufzahlen und Grundstücksgrößen für Gewerbebaugrund

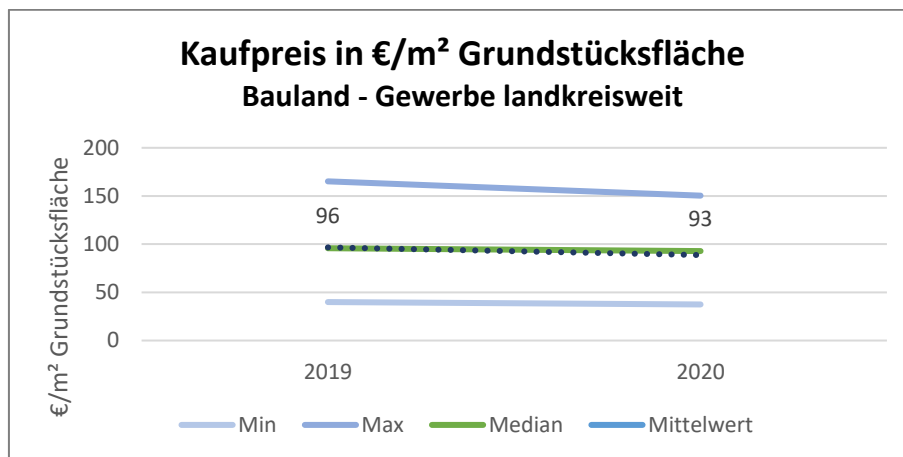


Abbildung 19: Quadratmeterpreise für Gewerbebaugrund

Bauland - Gewerbe					
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m²]			Mittlere Grundstücksgröße [m²]
		Preisspanne	Median	Mittelwert	
2019	17	40 - 165	96	97	2.843
2020	16	37 - 150	93	89	2.610
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	- 5,9	- 7,5 - 9,1	- 3,1	- 8,2	- 8,2

Tabelle 7: Wertetabelle - Bauland Gewerbe landkreisweit

### 3. 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.

#### 3.1 Umsatz – land- und forstwirtschaftliche Flächen

Abbildung 20 gibt einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2020 erfassten land- und forstwirtschaftlichen Kaufverträge.

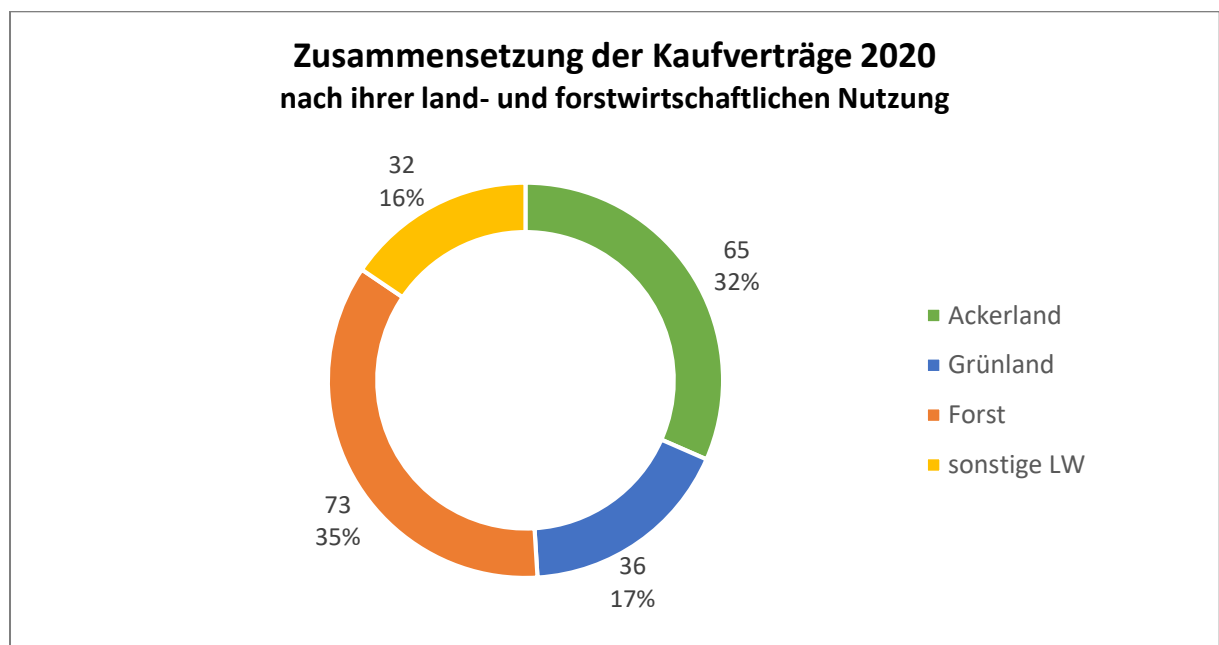


Abbildung 20: Zusammensetzung der land- und forstwirtschaftlichen Kauffälle

Abbildung 21 bis Abbildung 23 zeigen die Umsatzentwicklungen, Tabelle 8 enthält die Wertetabelle dazu samt prozentualen Veränderungen zum Vorjahr.

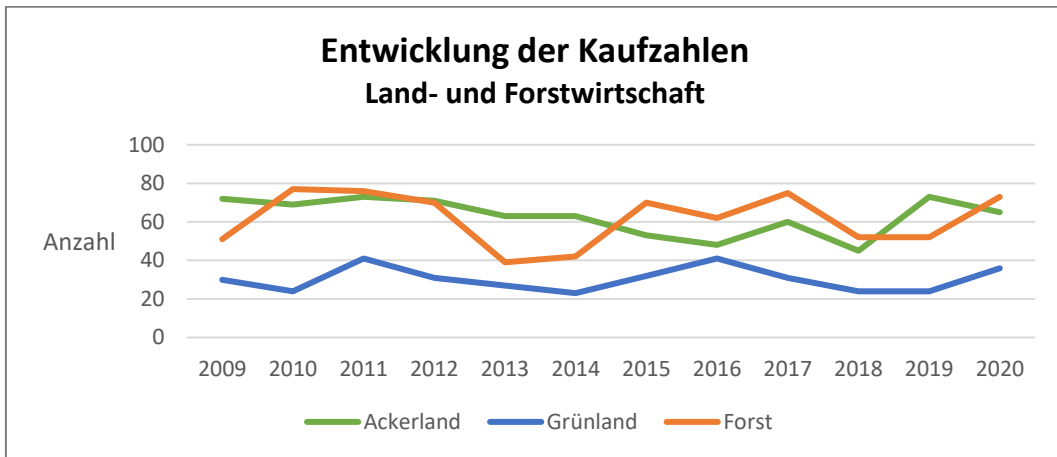


Abbildung 21: Entwicklung der Kaufzahlen in Land- und Forstwirtschaft

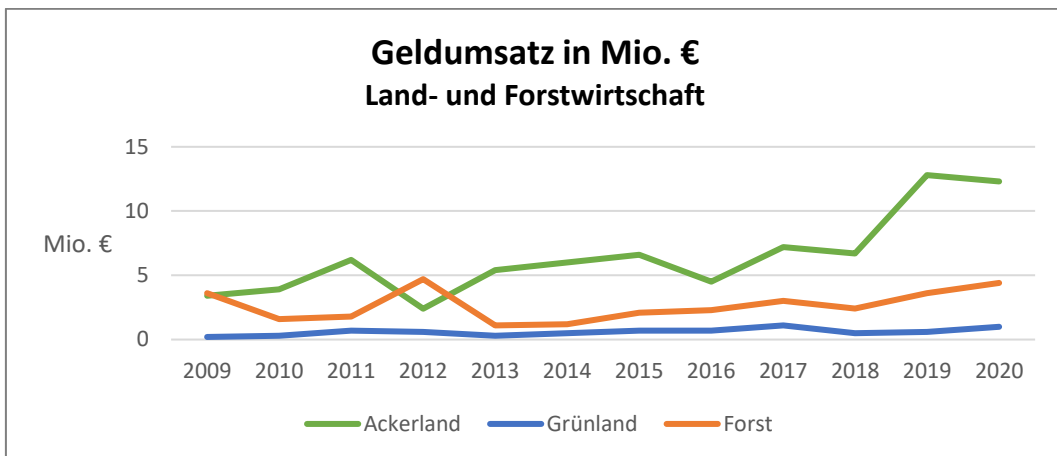


Abbildung 22: Entwicklung des Geldumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

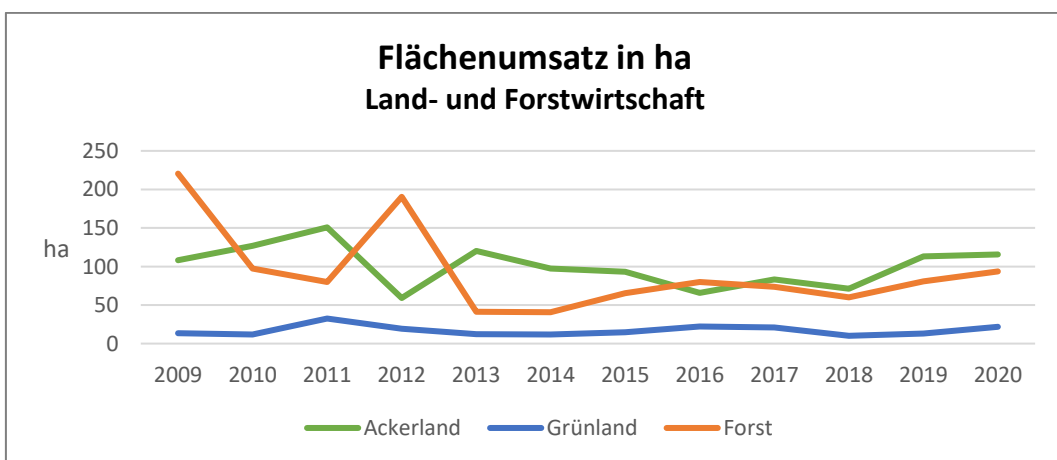


Abbildung 23: Entwicklung des Flächenumsatzes in Land- und Forstwirtschaft

<b>Ackerland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	73	6,2	150,8
2012	71	2,4	59,1
2013	63	5,4	120,3
2014	63	6,0	97,2
2015	53	6,6	93,1
2016	48	4,5	65,7
2017	60	7,2	83,3
2018	45	6,7	71,3
2019	73	12,8	113,3
2020	65	12,3	115,5
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	- 11,0	- 3,9	+ 1,9
<b>Grünland</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	41	0,7	32,5
2012	31	0,6	19,4
2013	27	0,3	12,1
2014	23	0,5	11,7
2015	32	0,7	14,9
2016	41	0,7	22,0
2017	31	1,1	21,1
2018	24	0,5	10,1
2019	24	0,6	12,9
2020	36	1,0	21,6
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 50,0	+ 66,7	+ 67,4
<b>Forst</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	76	1,8	80,0
2012	70	4,7	190,5
2013	39	1,1	41,1
2014	42	1,2	40,7
2015	70	2,1	65,2
2016	62	2,3	80,0
2017	75	3,0	73,8
2018	52	2,4	59,8
2019	52	3,6	80,9
2020	73	4,4	93,6
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 40,4	+ 22,2	+ 15,7

Tabelle 8: Wertetabelle - Umsatzentwicklung Land-, Forstwirtschaft

## 3.2 Ackerland

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

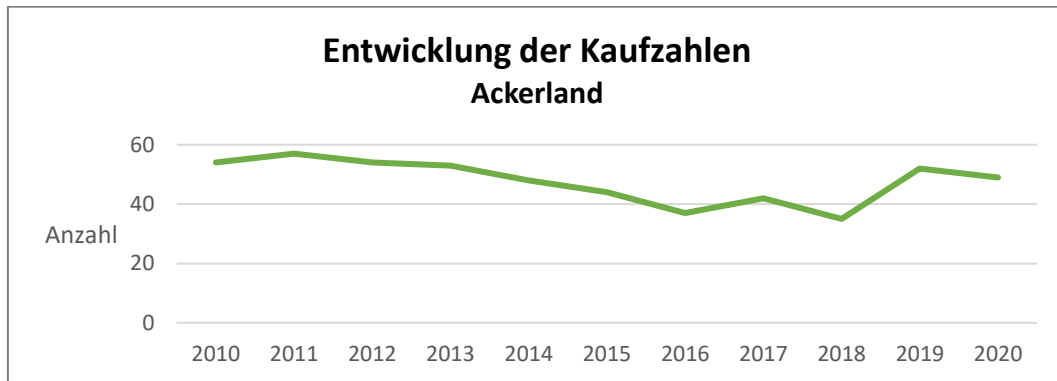


Abbildung 24: Entwicklung der Kaufzahlen für Ackerland

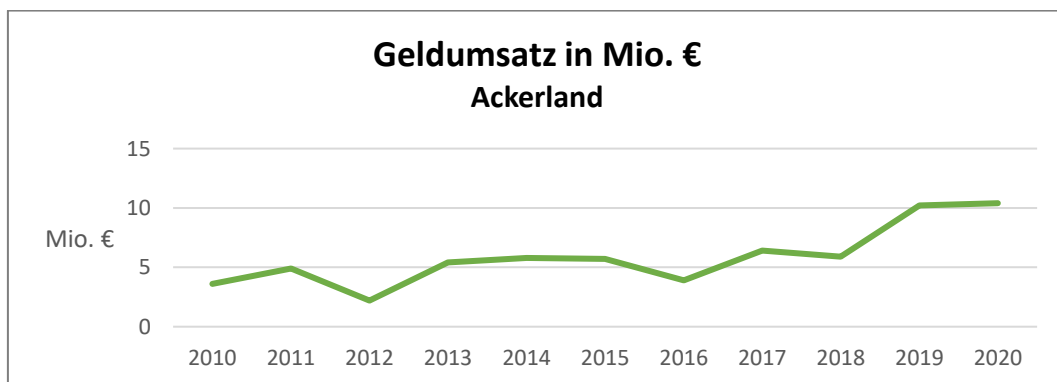


Abbildung 25: Entwicklung des Geldumsatzes für Ackerland

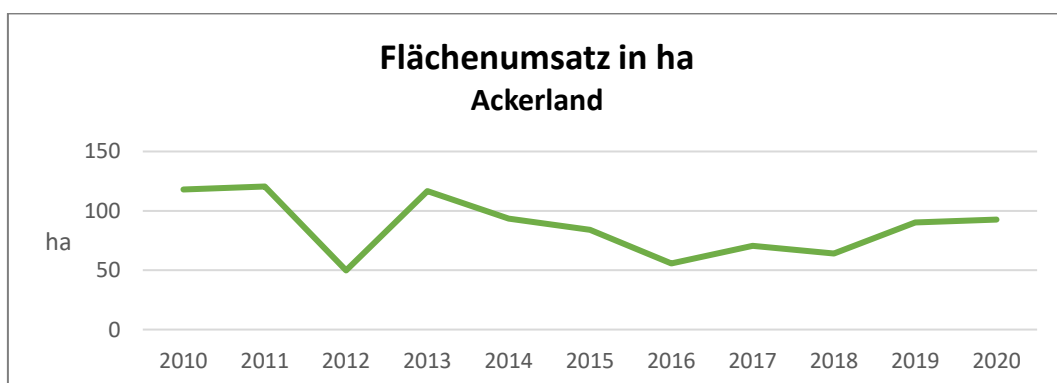


Abbildung 26: Entwicklung des Flächenumsatzes für Ackerland

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

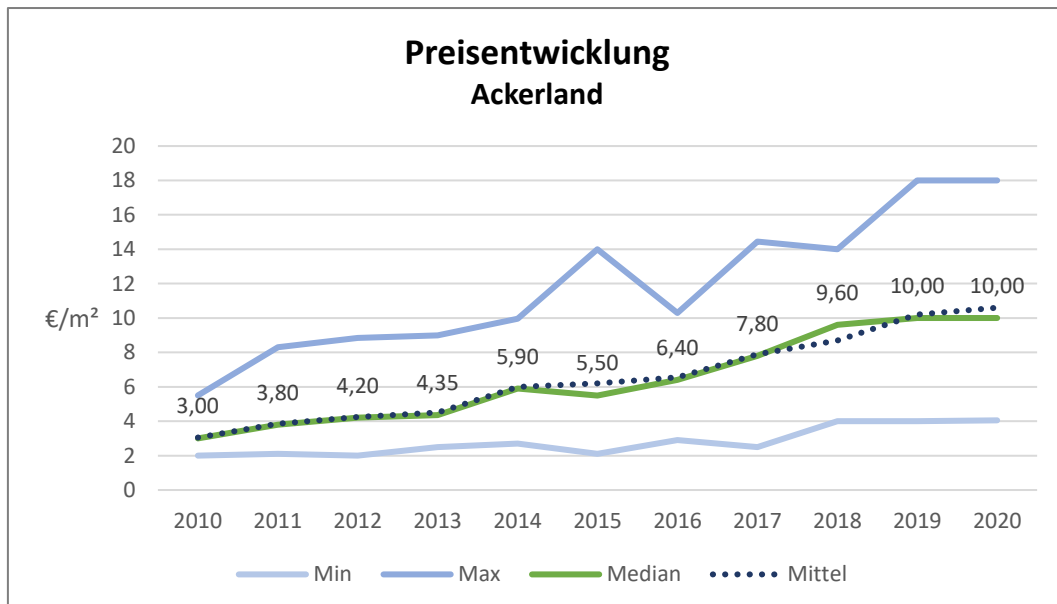


<b>Ackerland (ab 1.000 m<sup>2</sup>)</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	57	4,9	120,5
2012	54	2,2	49,8
2013	53	5,4	116,7
2014	48	5,8	93,4
2015	44	5,7	84,0
2016	37	3,9	55,6
2017	42	6,4	70,4
2018	35	5,9	64,1
2019	52	10,2	90,3
2020	49	10,4	92,5
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	- 5,8	+ 2,0	+ 2,4

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

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

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

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

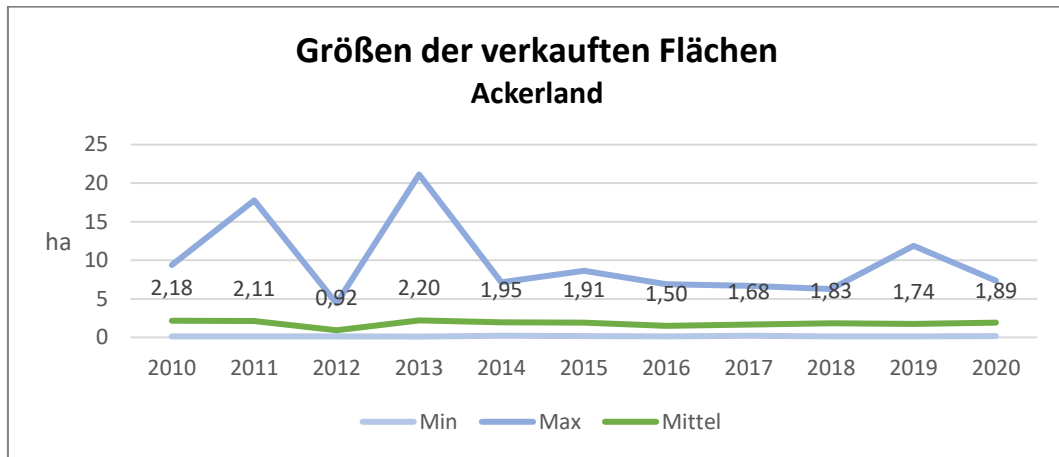


Abbildung 28: Entwicklung der Grundstücksgröße für Ackerland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Ackerland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	3,85	2,11	
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	4,25	0,92	
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	4,50	2,20	
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	6,00	1,95	
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	6,20	1,91	
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	6,55	1,50	
2017	42	2,50 - 14,45	7,80	7,90	1,68	
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	8,70	1,83	
2019	52	4,00 - 18,00	10,00	10,20	1,74	
2020	49	4,05 - 18,00	10,00	10,60	1,89	
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	- 5,8	+ 1,3    0,0	0,0	+ 3,9	+ 8,6	

Tabelle 10: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Ackerland

Nach einem bereits kleiner ausfallenden Preisanstieg von 2018 auf 2019 stagnieren die Quadratmeterpreise 2020 erstmals bei 10,00,-€/m<sup>2</sup>.

Auf Basis dieser Kaufverträge wurde eine Indexreihe abgeleitet, sie kann Kapitel 6.2 entnommen werden.

### 3.3 Grünland

Für das Grünland werden die Umsätze für vergleichbare Kauffälle ab 1.000m<sup>2</sup> dargestellt. Aufgrund der geringen Anzahl an Verträgen (< 30 Stück) haben die Auswertungen nur eine begrenzte statistische Aussagekraft.

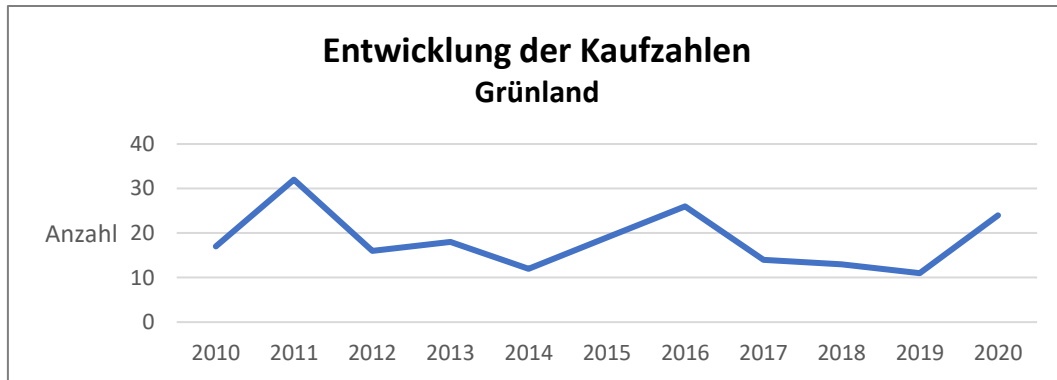


Abbildung 29: Entwicklung der Kaufzahlen für Grünland

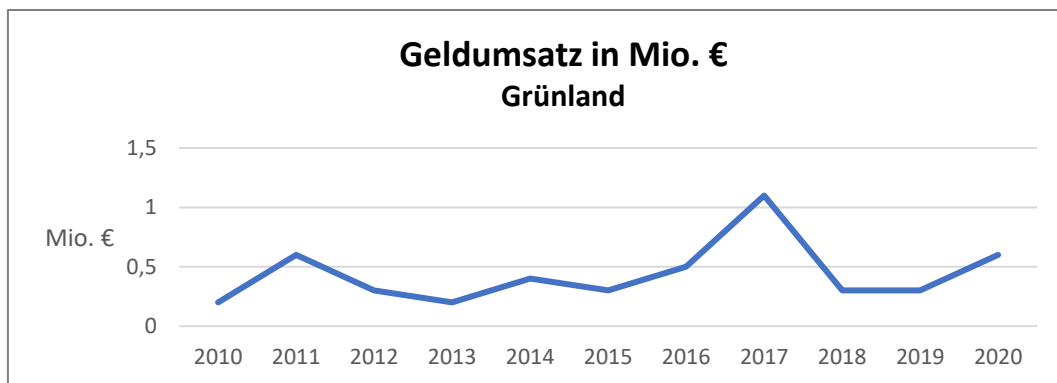


Abbildung 30: Entwicklung des Geldumsatzes für Grünland

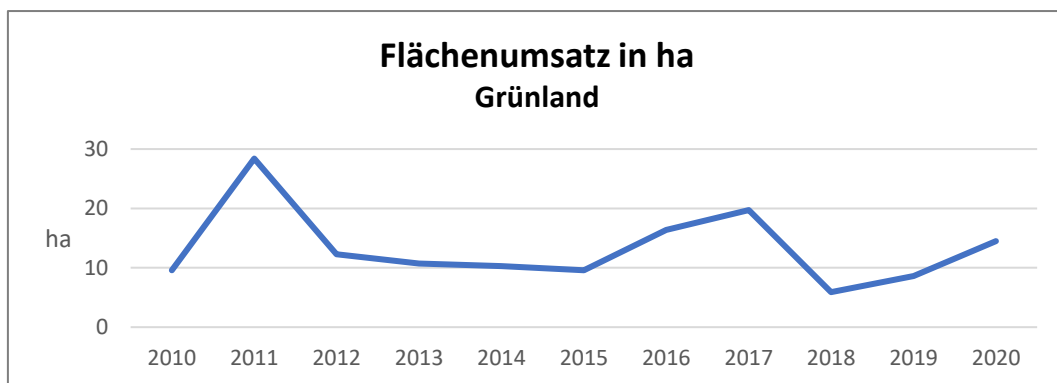


Abbildung 31: Entwicklung des Flächenumsatzes für Grünland

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 <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	32	0,6	28,4
2012	16	0,3	12,3
2013	18	0,2	10,7
2014	12	0,4	10,3
2015	19	0,3	9,6
2016	26	0,5	16,4
2017	14	1,1	19,7
2018	13	0,3	5,9
2019	11	0,3	8,6
2020	24	0,6	14,5
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 118,2	+ 100,0	+ 68,6

Tabelle 11: Umsatzentwicklung Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 32 zeigt die Preisentwicklung für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup> ausgehend von 2010. Zur genaueren Einschätzung der Medianwerte ist die Preisspanne ebenfalls angegeben.

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

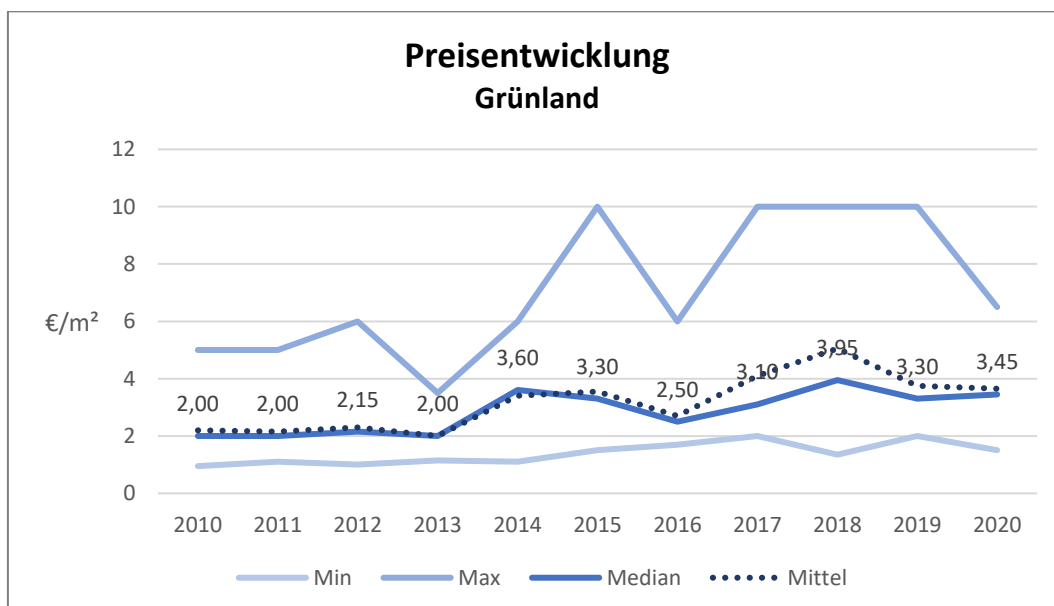
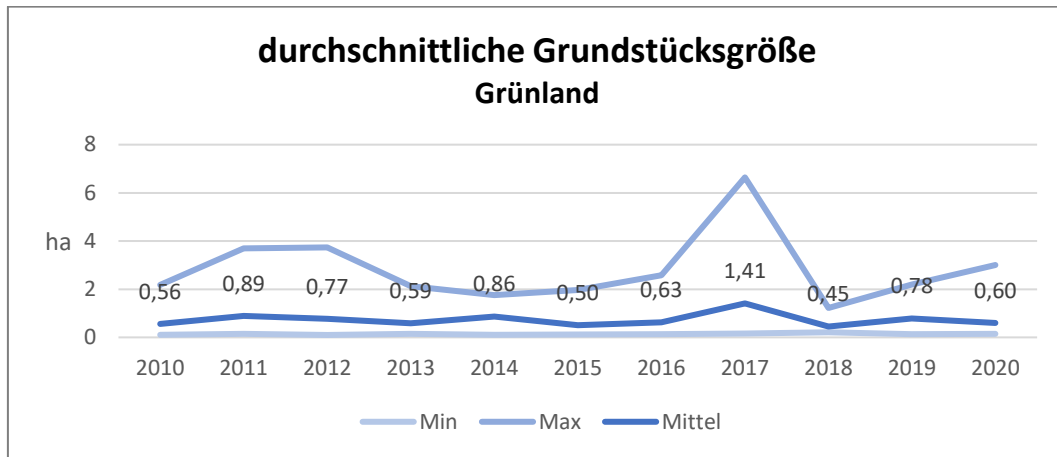


Abbildung 32: Quadratmeterpreise für Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 33: Entwicklung der Grundstücksgröße für Grünland ab 1.000m<sup>2</sup>

Grünland (ab 1.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	32	1,10 - 5,00	2,00	2,15	0,89	
2012	16	1,00 - 6,00	2,15	2,30	0,77	
2013	18	1,15 - 3,50	2,00	2,00	0,59	
2014	12	1,10 - 6,00	3,60	3,40	0,86	
2015	19	1,50 - 10,00	3,30	3,55	0,50	
2016	26	1,70 - 6,00	2,50	2,70	0,63	
2017	14	2,00 - 10,00	3,10	4,10	1,41	
2018	13	1,35 - 10,00	3,95	5,05	0,45	
2019	11	2,00 - 10,00	3,30	3,75	0,78	
2020	24	1,50 - 6,50	3,45	3,65	0,60	
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 118,2	- 25,0 - 35,0	+ 4,5	- 2,7	- 23,1	

Tabelle 12: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Grünland ab 1.000 m<sup>2</sup>

### 3.4 Forst (mit Bestockung)

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

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

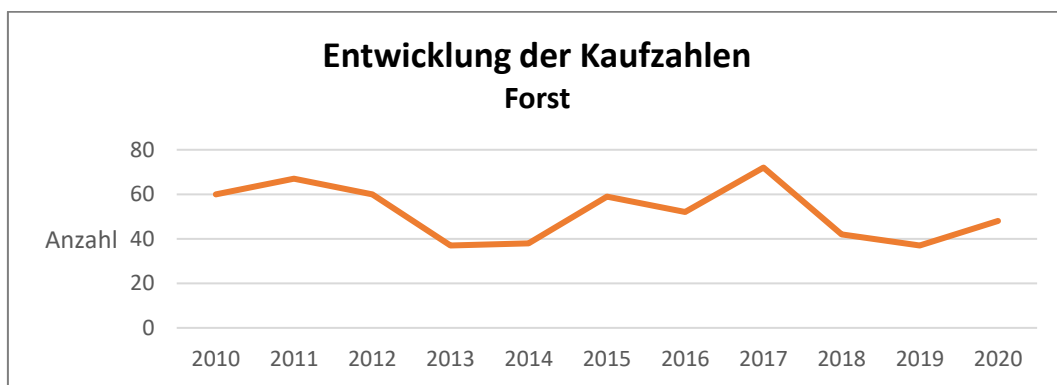


Abbildung 34: Entwicklung der Kaufzahlen für Forst

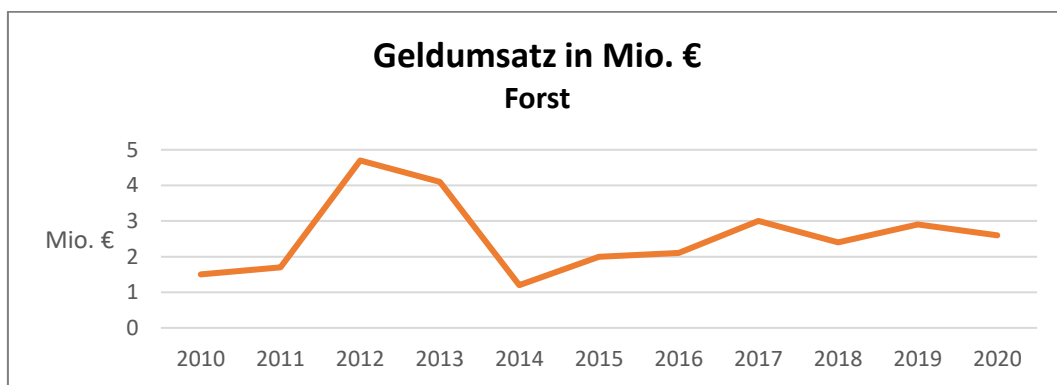


Abbildung 35: Entwicklung des Geldumsatzes für Forst

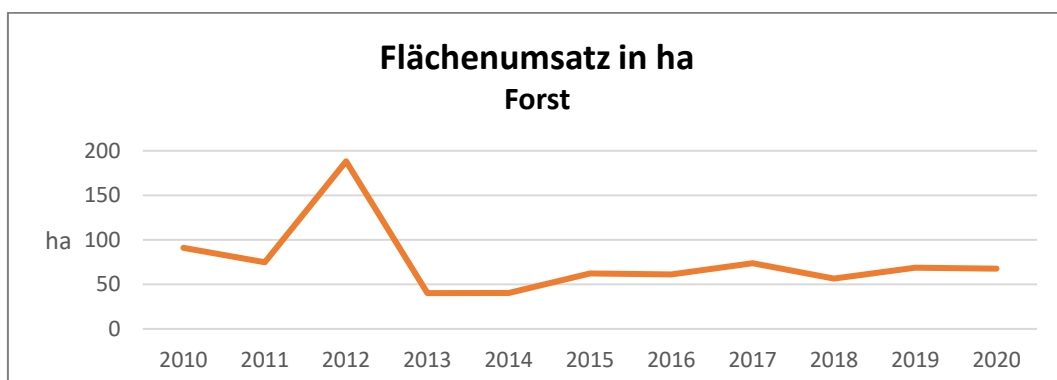


Abbildung 36: Entwicklung des Flächenumsatzes für Forst

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

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

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz in Mio. €	Flächenumsatz in ha
2011	67	1,7	75,0
2012	60	4,7	188,2
2013	37	4,1	40,2
2014	38	1,2	40,4
2015	59	2,0	62,2
2016	52	2,1	61,3
2017	72	3,0	73,6
2018	42	2,4	56,5
2019	37	2,9	68,6
2020	48	2,6	67,8
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 29,7	- 10,3	- 1,2

Tabelle 13: Umsatzentwicklung Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Die folgende Abbildung 37 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.

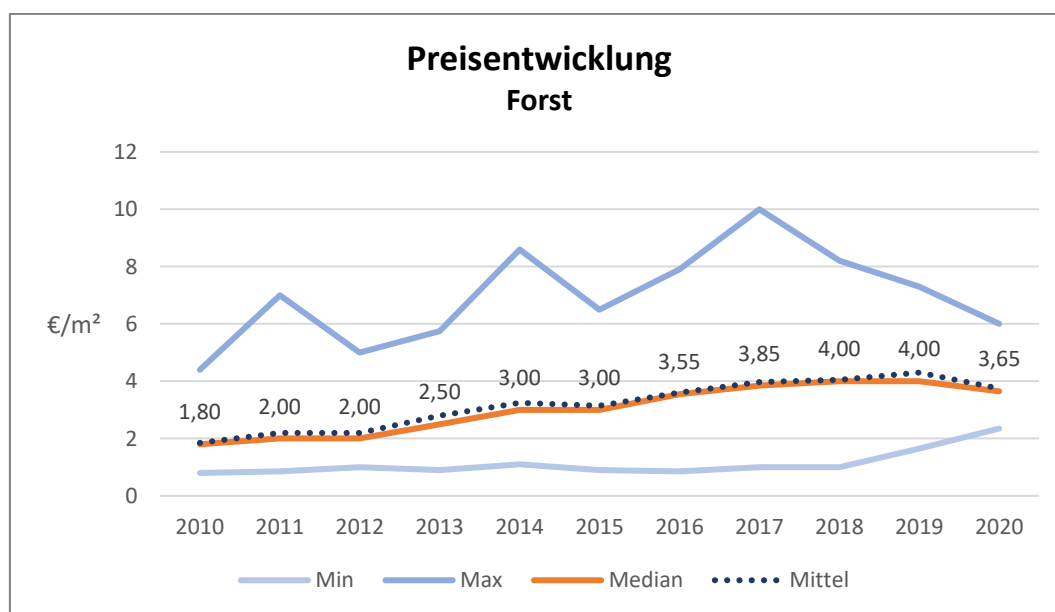
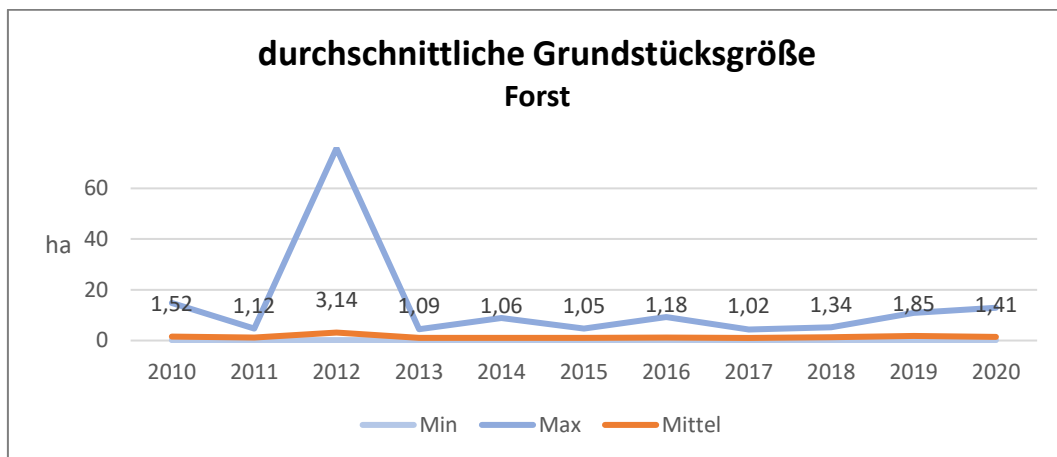


Abbildung 37: Quadratmeterpreise für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Abbildung 38: Entwicklung der Grundstücksgröße für Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>

Auch in Abbildung 38, die die pro Urkunde durchschnittlich veräußerte Forstfläche darstellt, fällt das Jahr 2012 auf. Hier setzten sich die beiden Verträge mit jeweils über 20 ha Forst durch und heben den Durchschnitt deutlich an.

Tabelle 14 gibt die abgeleiteten Quadratmeterpreise für Forst sowie die pro Jahr durchschnittlich verkaufte Forstfläche wieder.

Forst (ab 1.000 m <sup>2</sup> )						
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> ]			Mittlere Grundstücksgröße [ha]	
		Preisspanne	Median	Mittelwert		
2011	67	0,85 - 7,00	2,00	2,20	1,12	
2012	60	1,00 - 5,00	2,00	2,20	3,14	
2013	37	0,90 - 5,75	2,50	2,80	1,09	
2014	38	1,10 - 8,60	3,00	3,25	1,06	
2015	59	0,90 - 6,50	3,00	3,15	1,05	
2016	52	0,85 - 7,90	3,55	3,60	1,18	
2017	72	1,00 - 10,00	3,85	3,97	1,02	
2018	42	1,00 - 8,20	4,00	4,05	1,34	
2019	37	1,65 - 7,30	4,00	4,30	1,85	
2020	48	2,35 - 6,00	3,65	3,75	1,41	
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 29,7	+ 42,4 - 17,8	- 8,8	- 12,8	- 23,8	

Tabelle 14: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Grundstücksgrößen Forst ab 1.000 m<sup>2</sup>



## 4. Bebaute Flächen

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

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

ermittelt und abgebildet.

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

Grundsätzlich gilt, je neuer die verkauften Objekte sind, desto verlässlicher sind die in der Auswertung wiedergegebenen Ergebnisse. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zieht für die Merkmale neben verschickten Fragebögen, Luftbilder, 3D-Gebäudemodelle sowie Bauakten heran, soweit diese vorliegen.

### 4.1 Umsatz – bebaute Grundstücke

Bevor die Umsätze genauer aufgeführt werden, soll die folgende Darstellung einen ersten Überblick über die Zusammensetzung der 2020 erfassten Kaufverträge nach ihrer baulichen Nutzung geben.

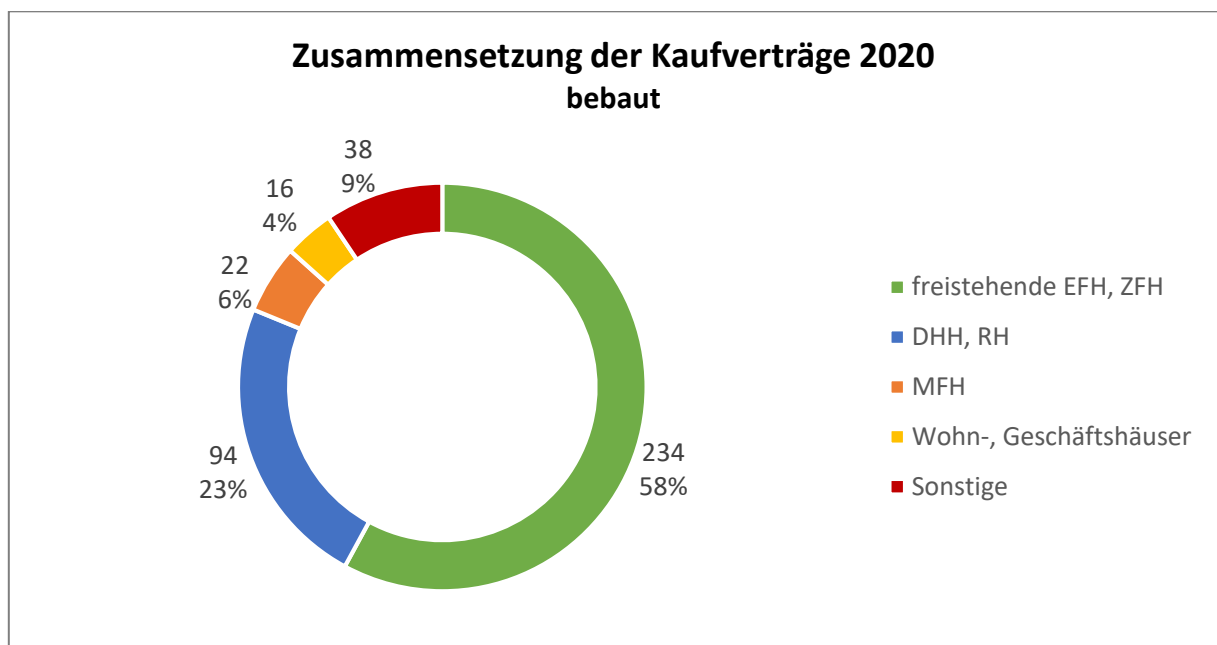


Abbildung 39: Zusammensetzung der bebauten Kaufverträge 2020

58% der Verträge entfallen auf freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Zusammen mit den Doppel- und Reihenhäusern vereinen sie über  $\frac{3}{4}$  der Kauffälle auf sich. Der Rest setzt sich aus Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie sonstigen Gebäuden zusammen. Darunter fallen u.a. gewerblich genutzte Gebäude sowie Wirtschaftsimmobilien.

Abbildung 40 bis Abbildung 42 zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre. Tabelle 15 enthält die Wertetabelle samt prozentualer Veränderungen.

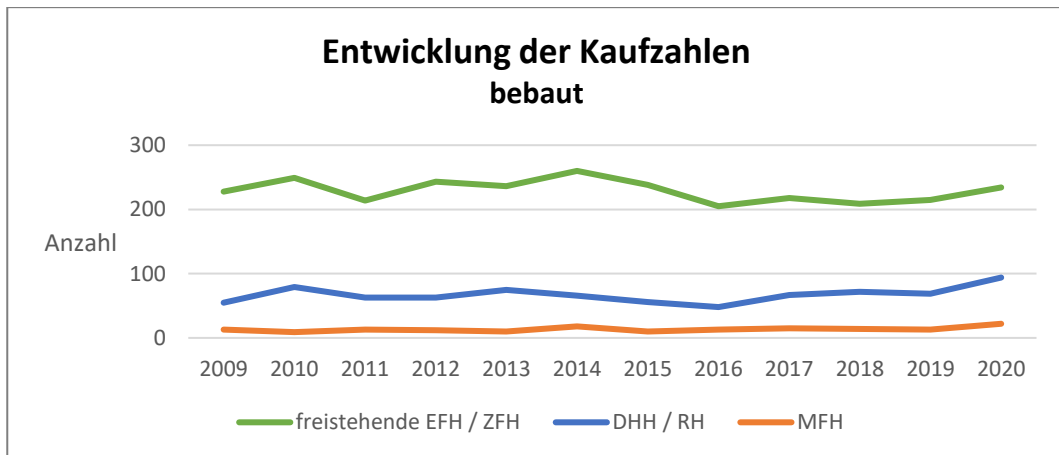


Abbildung 40: Entwicklung der Kaufzahlen - bebaute Grundstücke

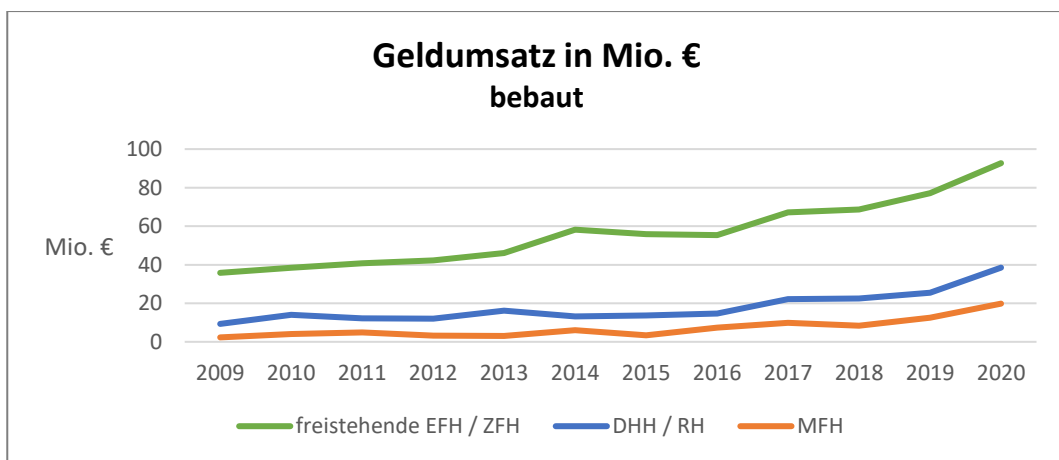


Abbildung 41: Entwicklung des Geldumsatzes - bebaute Grundstücke

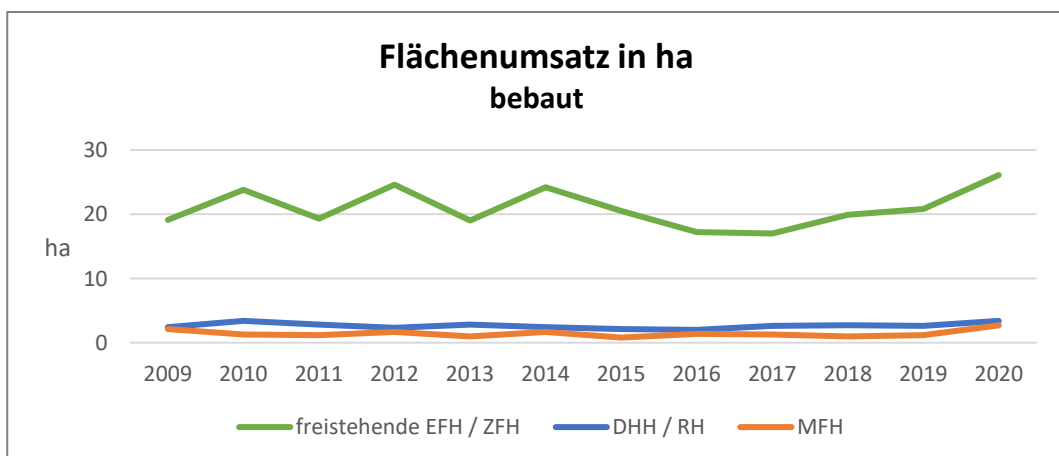


Abbildung 42: Entwicklung des Flächenumsatzes - bebaute Grundstücke

<b>Freistehende EFH / ZFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	214	40,8	19,3
2012	243	42,2	24,6
2013	236	46,1	19,0
2014	260	58,2	24,2
2015	238	55,9	20,5
2016	205	55,4	17,2
2017	218	67,1	17,0
2018	209	68,7	19,9
2019	215	77,1	20,8
2020	234	92,7	26,1
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 8,8	+ 20,2	+ 25,5
<b>DHH, REH, RMH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	63	12,2	2,8
2012	63	12,0	2,3
2013	75	16,2	2,8
2014	66	13,2	2,4
2015	56	13,7	2,1
2016	48	14,6	2,0
2017	67	22,1	2,6
2018	72	22,5	2,7
2019	69	25,5	2,6
2020	94	38,5	3,4
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 36,2	+ 51,0	+ 30,8
<b>MFH</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Flächenumsatz in ha</b>
2011	13	4,8	1,2
2012	12	3,2	1,7
2013	10	3,1	1,0
2014	18	6,1	1,7
2015	10	3,3	0,8
2016	13	7,3	1,4
2017	15	9,8	1,3
2018	14	8,4	1,0
2019	13	12,5	1,2
2020	22	19,8	2,7
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	+ 69,2	+ 58,4	+ 125,0

Tabelle 15: Wertetabelle - Umsatzentwicklung bebaute Grundstücke

## 4.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Dieses Kapitel untersucht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2020. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

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

Abbildung 43 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenlage insbesondere für die Baujahre „2018 – 2020“ sehr gering ist.

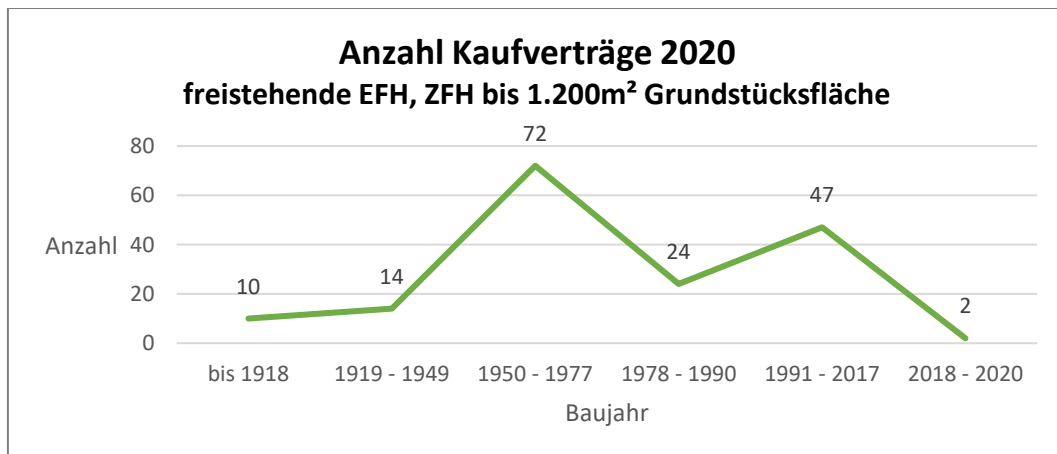


Abbildung 43: Anzahl Kauverträge 2020 - freistehende EFH, ZFH

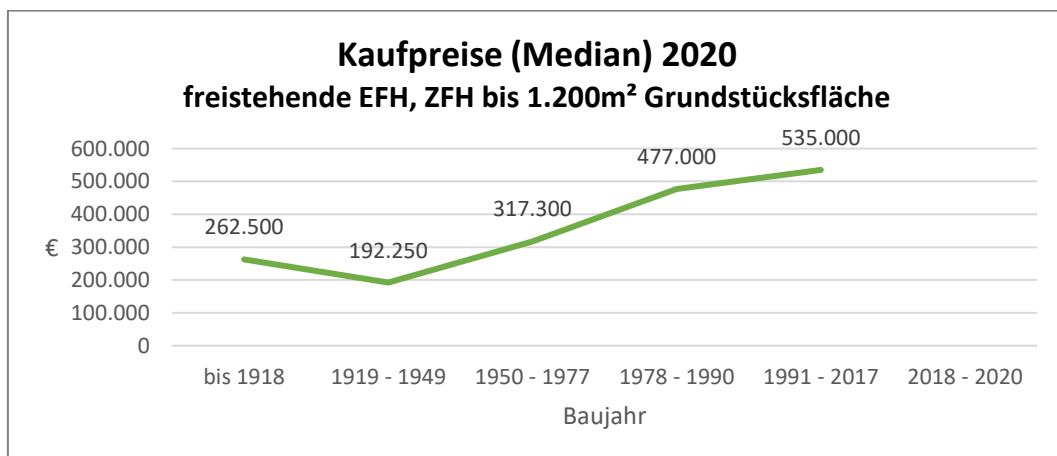


Abbildung 44: Kaufpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

Abbildung 45 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 46 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 47 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

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

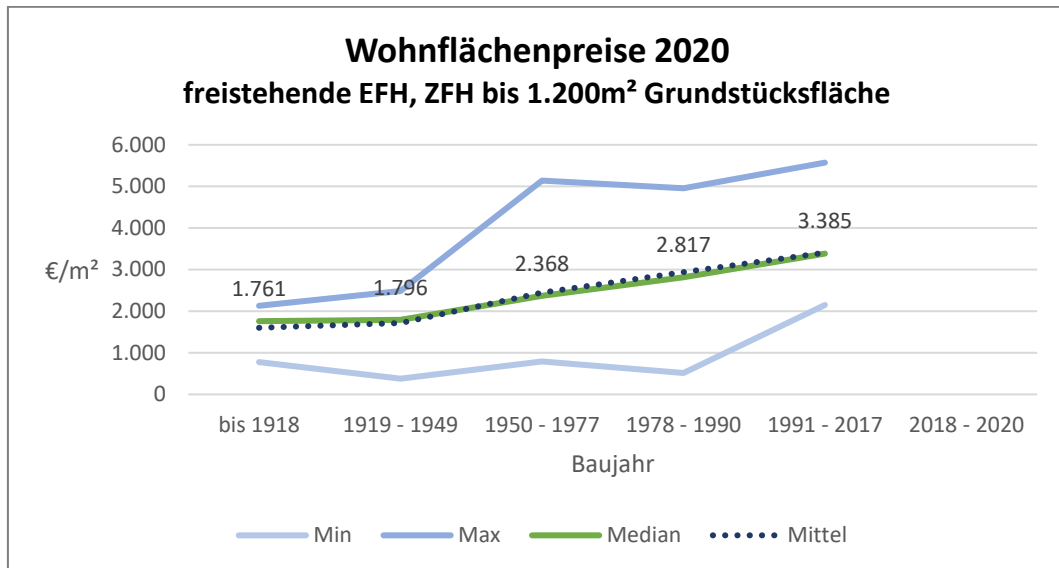


Abbildung 45: Wohnflächenpreise 2020 - freistehende EFH, ZFH

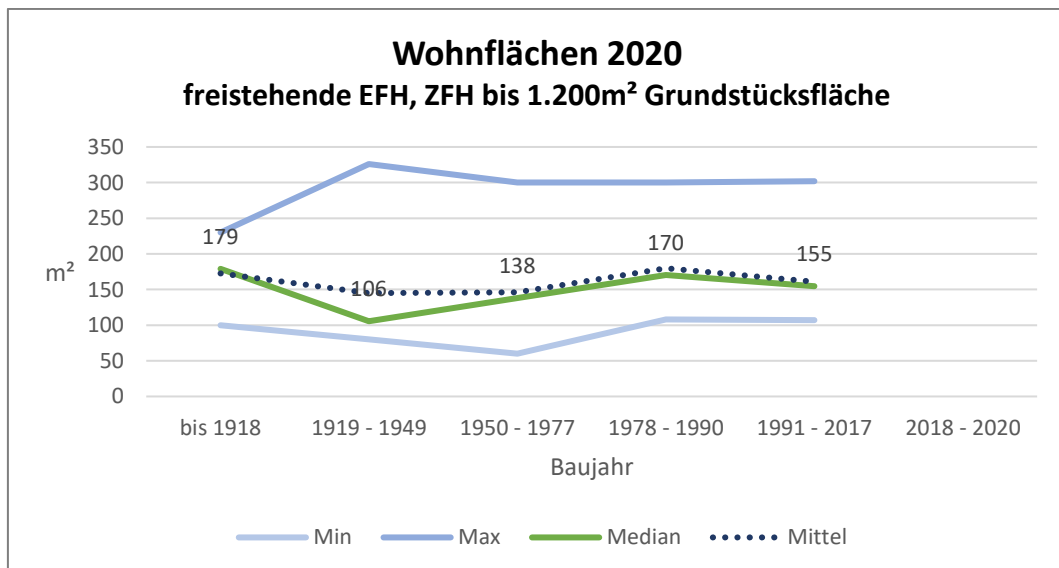


Abbildung 46: Wohnflächen 2020 - freistehende EFH, ZFH

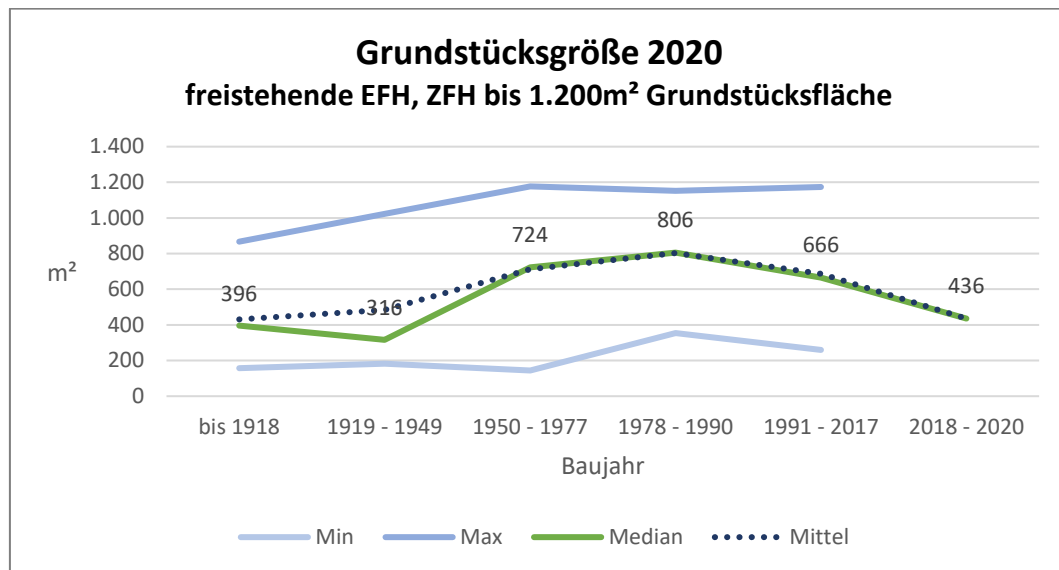


Abbildung 47: Grundstücksgrößen 2020 - freistehende EFH, ZFH

Freistehende Ein-, Zweifamilienhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
<b>Anzahl Verträge</b>		10	14	72	24	47	2 <sup>1</sup>
<b>Kaufpreis</b>	Median	262.500	192.250	317.300	477.000	535.000	-
	Min	774	377	792	517	2.150	-
	Max	2.130	2.485	5.139	4.953	5.572	-
	Mittel	1.601	1.715	2.443	2.941	3.406	-
<b>Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche [€/m<sup>2</sup>]</b>	Median	1.761	1.796	2.368	2.817	3.385	-
	Min	100	80	60	108	107	-
	Max	230	326	300	300	302	-
	Mittel	173	145	146	180	161	-
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	Median	179	106	138	170	155	-
	Min	157	183	144	354	259	-
	Max	867	1.022	1.177	1.152	1.174	-
	Mittel	431	484	712	803	688	436
<b>Grundstücksgröße [m<sup>2</sup>]</b>	Median	396	316	724	806	666	436

Tabelle 16: Wertetabelle - freistehende EFH, ZFH

<sup>1</sup> Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

### 4.3 Doppelhaushälften und Reihenhäuser

Dieses Kapitel untersucht Doppel- und Reihenhäuser im Landkreis mit einer Grundstücksgröße bis 1.200m<sup>2</sup> in Abhängigkeit vom Baujahr für das Erfassungsjahr 2020. Es wurden nur geeignete Verträge ausgewertet.

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

Abbildung 48 zeigt die Anzahl der Kaufverträge, die in den jeweiligen Baujahrsklassen ausgewertet werden konnten. Dabei wird deutlich, dass die Datenmenge für die Baujahre „1919-1949“ sowie „1978-1990“ eher gering ist. Für die Baujahre „bis 1918“ liegt nur ein Datensatz vor.

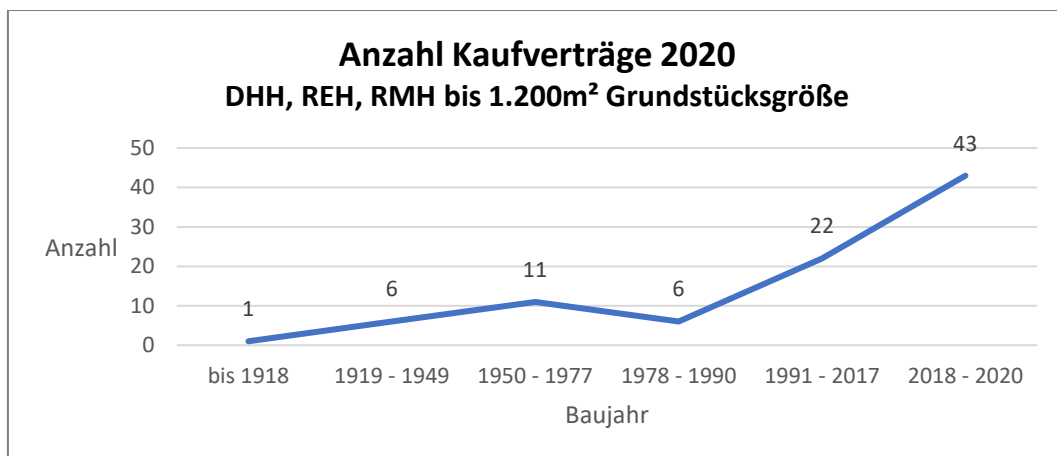


Abbildung 48: Anzahl Kaufverträge 2020 - DHH, REH, RMH

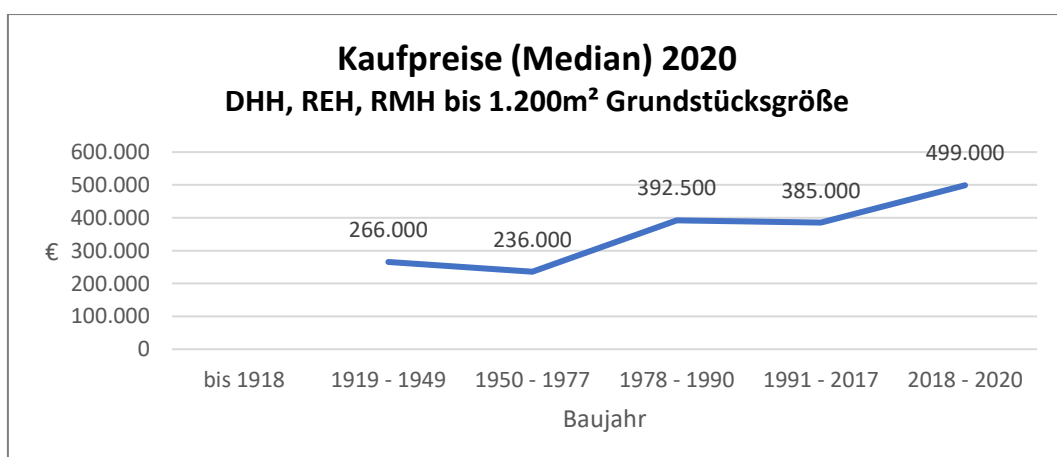


Abbildung 49: Kaufpreise 2020 - DHH, REH, RMH

Abbildung 50 wertet die Preise pro Quadratmeter Wohnfläche aus und stellt dem Median die jeweiligen Minimal- und Maximalwerte gegenüber. Um die Ergebnisse besser einschätzen zu können, zeigt Abbildung 51 die jeweiligen Wohnflächen samt Spannen. Abbildung 52 gibt die Grundstücksgrößen wieder.

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

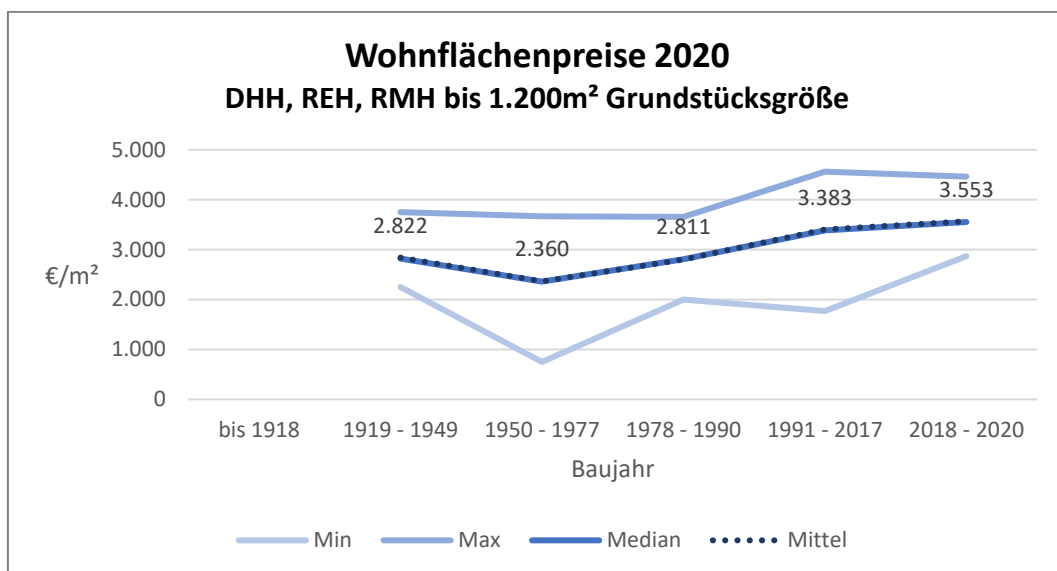


Abbildung 50: Wohnflächenpreise 2020 - DHH, REH, RMH

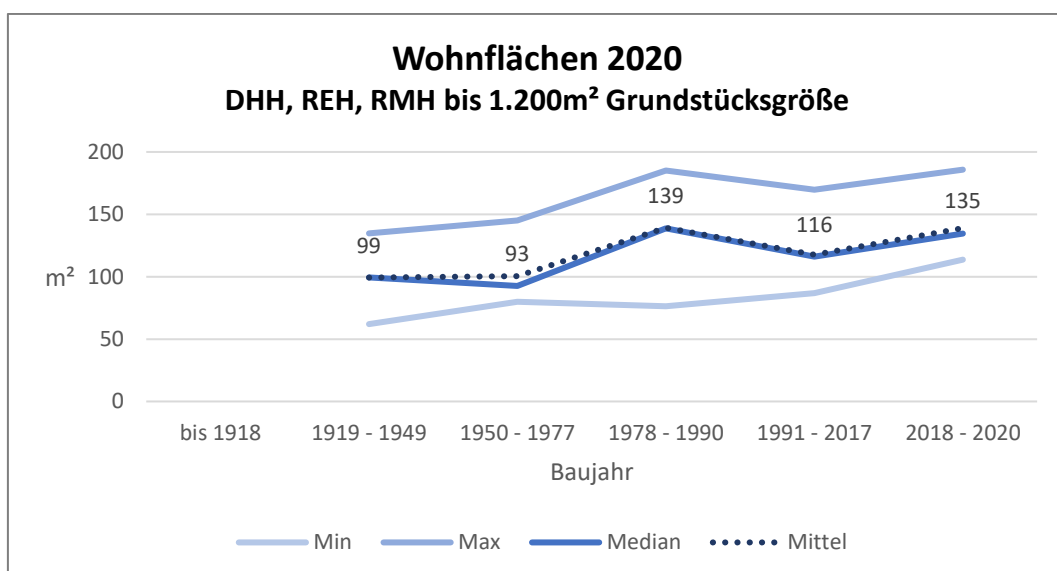


Abbildung 51: Wohnflächen 2020 - DHH, REH, RMH



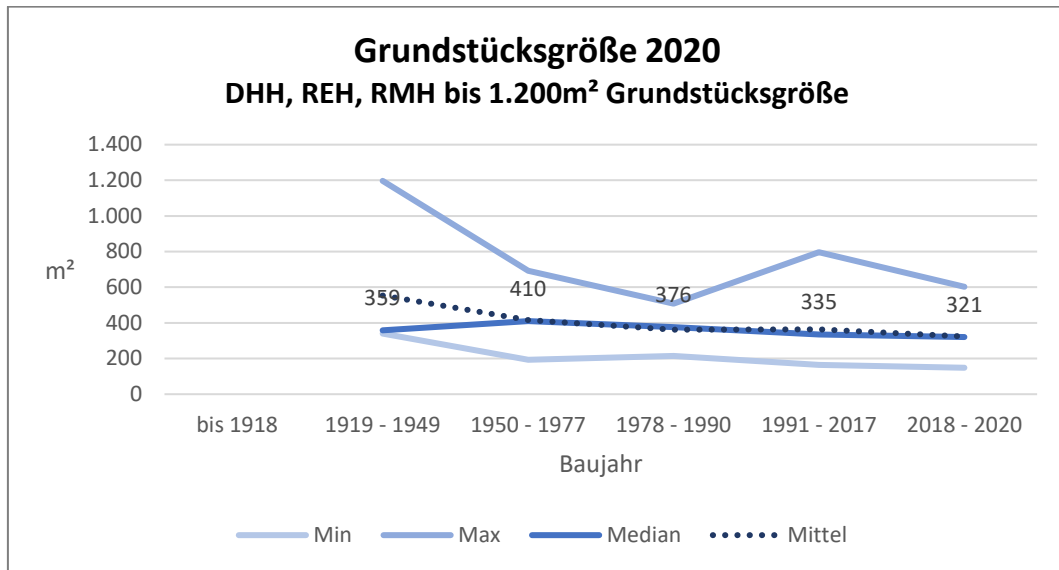


Abbildung 52: Grundstücksgrößen 2020 - DHH, REH, RMH

Doppel- und Reihenhäuser 2020							
		Baujahrsklassen					
		Bis 1918	1919 - 1949	1950 - 1977	1978 - 1990	1991 - 2017	2018 - 2020
<b>Anzahl Verträge</b>		1	6	11	6	22	43
<b>Kaufpreis</b>	Median	-	266.000 <sup>2</sup>	236.000	392.500	385.000	499.000
	Min	-	2.250	750	2.000	1.766	2.870
	Max	-	3.751	3.667	3.657	4.563	4.464
	Mittel	-	2.842	2.365	2.801	3.403	3.569
<b>Preis je m² Wohnfläche [€/m²]</b>	Median	-	2.822	2.360	2.811	3.383	3.553
	Min	-	62	80	76	87	114
	Max	-	135	145	185	170	186
	Mittel	-	99	100	139	118	139
<b>Wohnfläche [m²]</b>	Median	-	99	93	139	116	135
	Min	-	340	193	214	164	148
	Max	-	1.197	692	508	797	602
	Mittel	-	554	416	363	363	324
<b>Grundstücksgröße [m²]</b>	Median	-	359	410	376	335	321

Tabelle 17: Wertetabelle - DHH, REH, RMH

<sup>2</sup> Kursive Werte: geringe Datenlage < 10 Datensätze

## 5. Wohnungseigentum

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

Um eine möglichst gute Vergleichbarkeit gewährleisten zu können, wurden sämtliche Kaufpreise um den Wert mitverkaufter Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt. Die folgende Tabelle 18 gibt die von der Geschäftsstelle verwendeten Preisanteile wieder, sofern deren Werte nicht ausgewiesen waren.

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

Tabelle 18: Preisanteile der Stellplätze bei Kaufpreisbereinigung

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

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

### 5.1 Umsatz – Wohnungseigentum

Die folgenden Abbildungen zeigen die Umsatzentwicklungen der letzten Jahre, es sind nur Wohnungen enthalten, die zu Wohnzwecken genutzt werden.

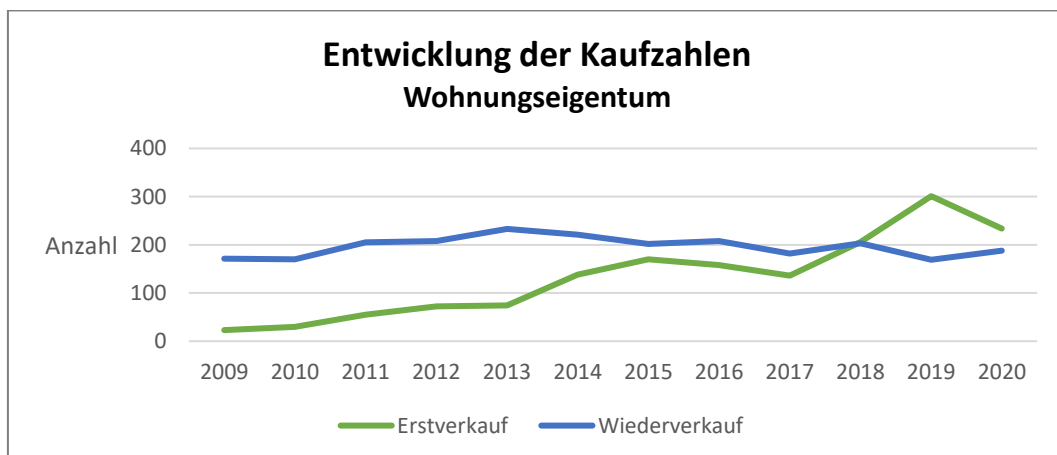


Abbildung 53: Entwicklung der Kaufzahlen in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

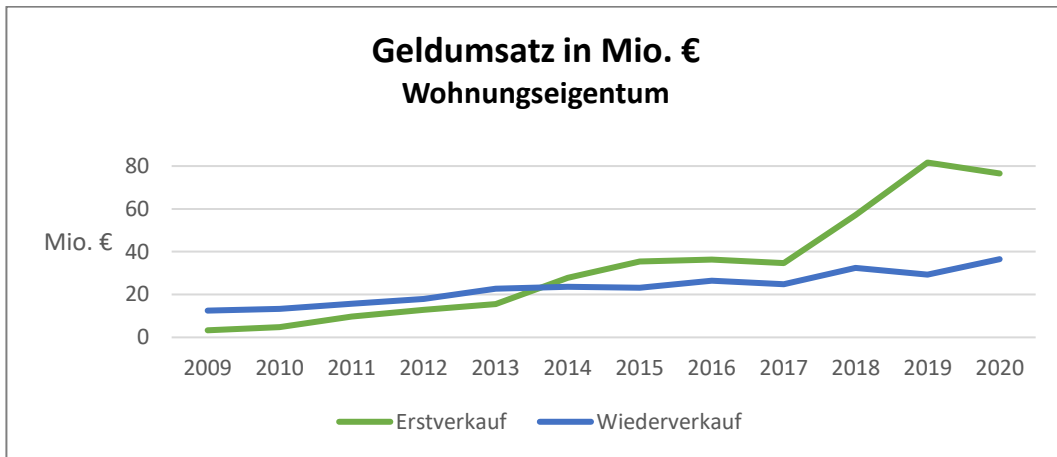


Abbildung 54: Entwicklung des Geldumsatzes in den letzten Jahren - Wohnungseigentum

Wie Abbildung 53 und Abbildung 54 zeigen, wurde der Wohnungsmarkt bis 2017 in erster Linie von Bestandswohnungen bedient. Seit 2018 übersteigen die Neubauverkäufe den Bestand. Bereits seit 2014 wird mehr in Neubauwohnungen investiert als in wiederverkaufte Objekte.

Die exakten Umsatzwerte können Tabelle 19 entnommen werden.

<b>Wohnungseigentum</b>				
	<b>Erstverkauf</b>		<b>Wiederverkauf</b>	
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Geldumsatz in Mio. €</b>
2011	55	9,7	205	15,7
2012	72	12,8	208	18,0
2013	74	15,6	233	22,8
2014	138	27,8	221	23,6
2015	170	35,4	202	23,2
2016	158	36,3	208	26,5
2017	136	34,7	182	24,8
2018	206	57,1	203	32,4
2019	301	81,6	169	29,4
2020	234	76,6	188	36,5
<b>Veränderung zu 2019 in %</b>	- 22,3	- 6,2	+ 11,2	+ 24,4

Tabelle 19: Umsatzentwicklungen Wohnungseigentum

## 5.2 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 2.2, 2.3), wird verzichtet, da der Großteil der Wohnungen in den Zentren liegt.

Die auf dieser Grundlage ermittelten Indexreihen mit Basisjahr 2015 finden Sie im Kapitel 6.3.

Abbildung 55 stellt exemplarisch die Verteilung der Kaufverträge 2019 nach ihrer Wohnfläche dar. Dabei wird deutlich, dass die meisten verkauften Neubauwohnungen eine Größe von 45-99m<sup>2</sup> aufweisen. Kleinere Wohnungen finden sich hauptsächlich als Wiederverkäufe.

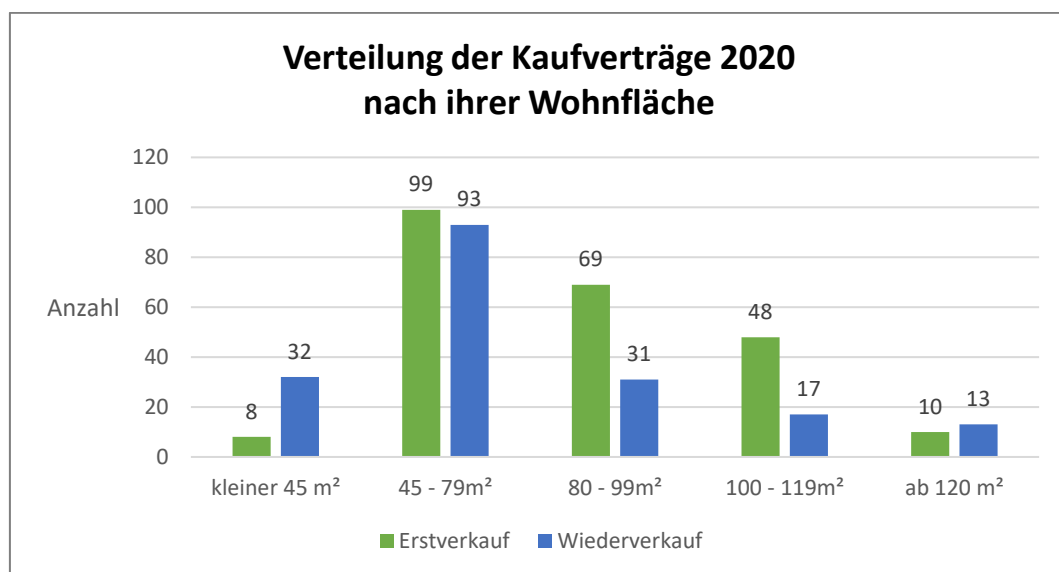


Abbildung 55: Verteilung der Kaufverträge nach ihrer Größe

**Erstverkauf:**

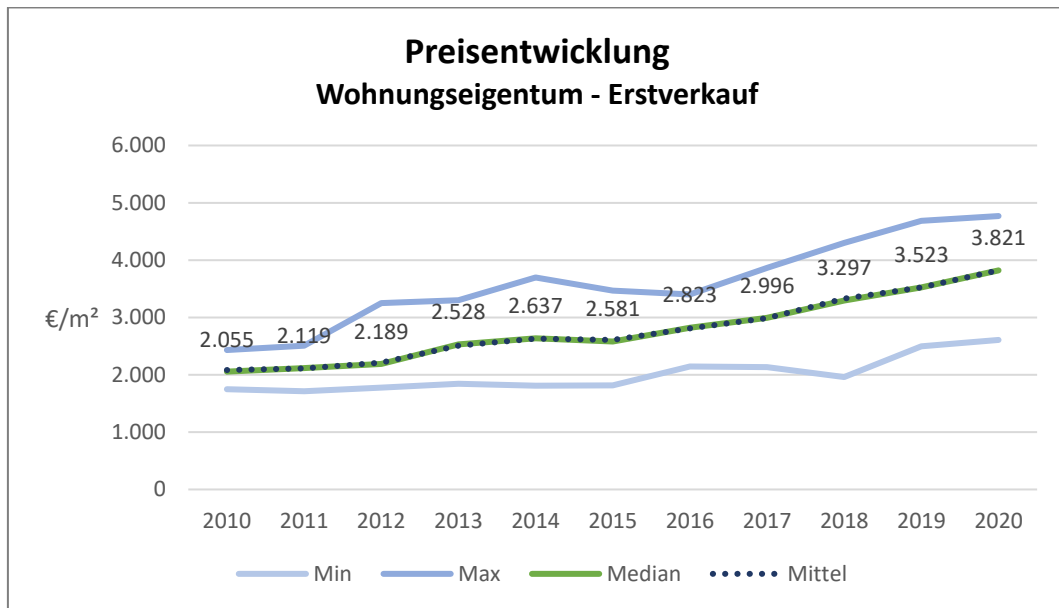


Abbildung 56: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Neubauwohnungen

Der Preis für neugebaute Eigentumswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu, von 2.055 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 3.821 €/m<sup>2</sup> (2020) erfährt er einen Anstieg um 86%.

Abbildung 57 zeigt die durchschnittliche Größe der Neubauwohnungen.

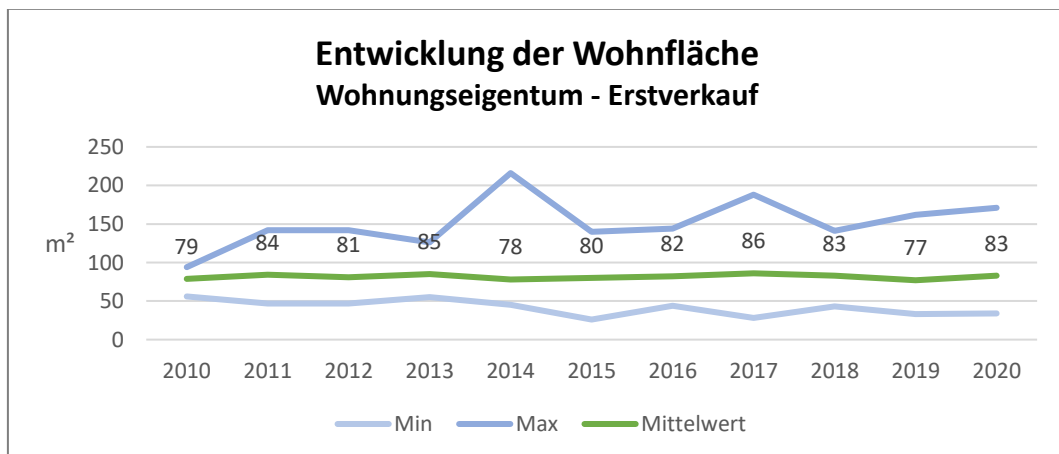


Abbildung 57: Entwicklung der Wohnungsgröße für Neubauwohnungen

Wohnungseigentum - Erstverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> WFL]				Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	
		Preisspanne		Median	Mittelwert		
2011	55	1.713	- 2.506	2.119	2.114	84	
2012	71	1.775	- 3.248	2.189	2.212	81	
2013	70	1.846	- 3.300	2.528	2.508	85	
2014	137	1.808	- 3.700	2.637	2.632	78	
2015	165	1.813	- 3.469	2.581	2.611	80	
2016	158	2.146	- 3.401	2.823	2.811	82	
2017	135	2.136	- 3.867	2.996	2.989	86	
2018	206	1.961	- 4.300	3.297	3.331	83	
2019	301	2.498	- 4.684	3.523	3.523	77	
2020	259	2.608	- 4.769	3.821	3.822	83	
<b>Veränderung Zu 2019 in %</b>	- 14,0	+ 4,4	+ 1,8	+ 8,5	+ 8,5	+ 7,8	

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

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

### Wiederverkauf:

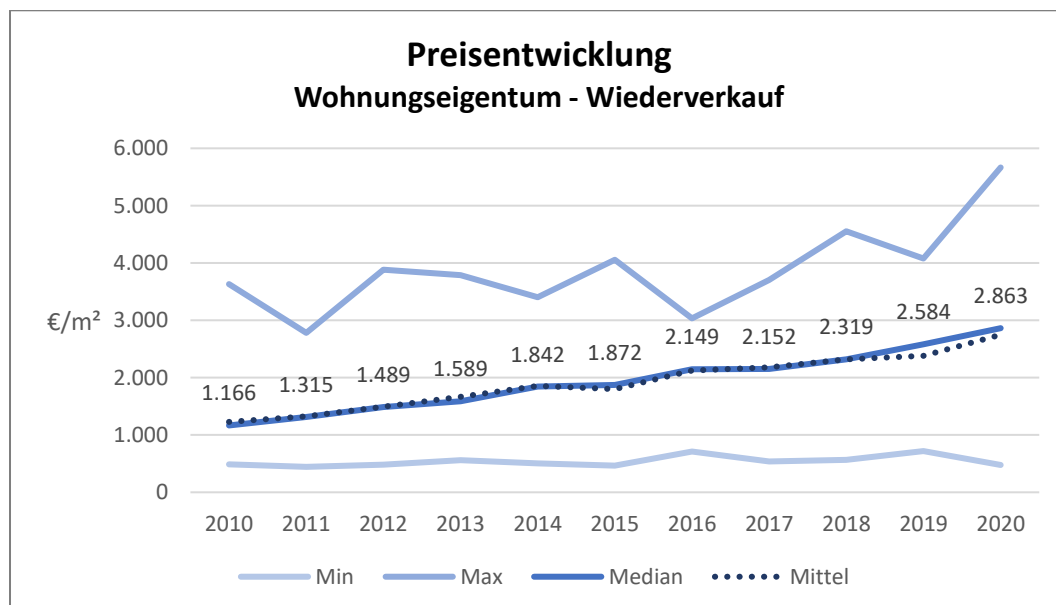


Abbildung 58: Entwicklung der Quadratmeterpreise für Wiederverkäufe

Der Preis bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für Bestandswohnungen nimmt seit 2010 beständig zu. Von 1.166 €/m<sup>2</sup> (2010) auf 2.863 €/m<sup>2</sup> (2020) hat er sich inzwischen mehr als verdoppelt.

Abbildung 59 zeigt die durchschnittliche Größe der Bestandswohnungen.

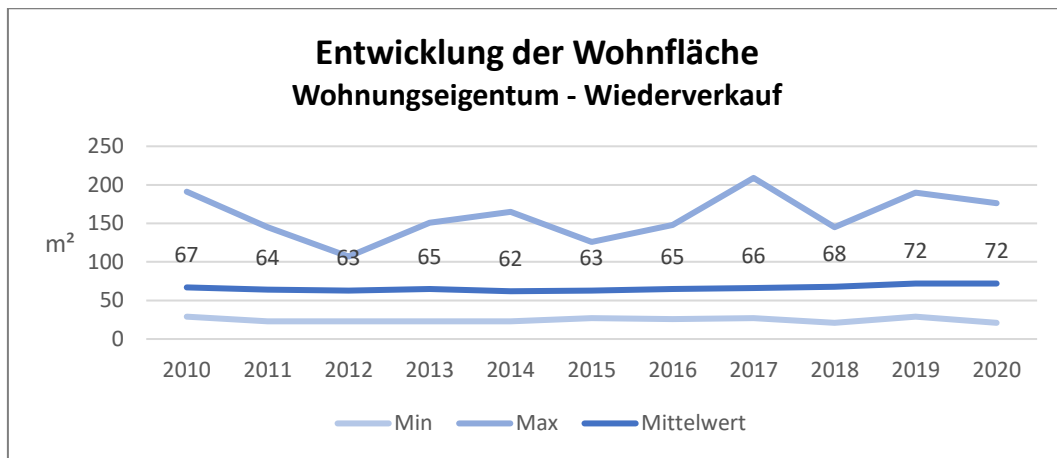


Abbildung 59: Entwicklung der Wohnfläche für Wiederverkäufe

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

Wohnungseigentum - Wiederverkauf							
Jahr	Anzahl Verträge	Quadratmeterpreis [€/m <sup>2</sup> WFL]			Mittlere Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		
		Preisspanne	Median	Mittelwert			
2011	135	444 - 2.781	1.315	1.323	64		
2012	112	481 - 3.883	1.489	1.492	63		
2013	145	558 - 3.787	1.589	1.666	65		
2014	145	503 - 3.403	1.842	1.855	62		
2015	112	466 - 4.054	1.872	1.801	63		
2016	117	712 - 3.032	2.149	2.126	65		
2017	157	536 - 3.705	2.152	2.182	66		
2018	198	565 - 4.555	2.319	2.318	68		
2019	166	719 - 4.078	2.584	2.379	72		
2020	186	479 - 5.666	2.863	2.748	72		
<b>Veränderung Zu 2019 in %</b>	+ 12,0	- 33,4    + 38,9	+ 10,8	+ 15,5	0,0		

Tabelle 21: Quadratmeterpreise und durchschnittliche Wohnungsgröße für Wiederverkauf

## 6. Indexreihen

### 6.1 Wohnbauflächen

Die Indexreihen für Wohnbauflächen wurden auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertungen in den Kapiteln 2.2 bzw. 2.3 getrennt in Zentren und den übrigen Landkreis abgeleitet. Als Basis dient das Jahr 2010.

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

#### Zentren:

##### Verwaltungseinheit:

Stadt Abensberg

Markt Bad Abbach

Stadt Kelheim

Stadt Mainburg

Stadt Neustadt a.d. Donau

##### davon enthaltene Gemarkungen:

Abensberg, Offenstetten

Bad Abbach, Lengfeld, Peising

Kelheim, Affecking, Kelheimwinzer (Ortsteil Kelheim)

Mainburg, Sandelzhausen

Neustadt, Bad Gögging

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

Tabelle 22: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010



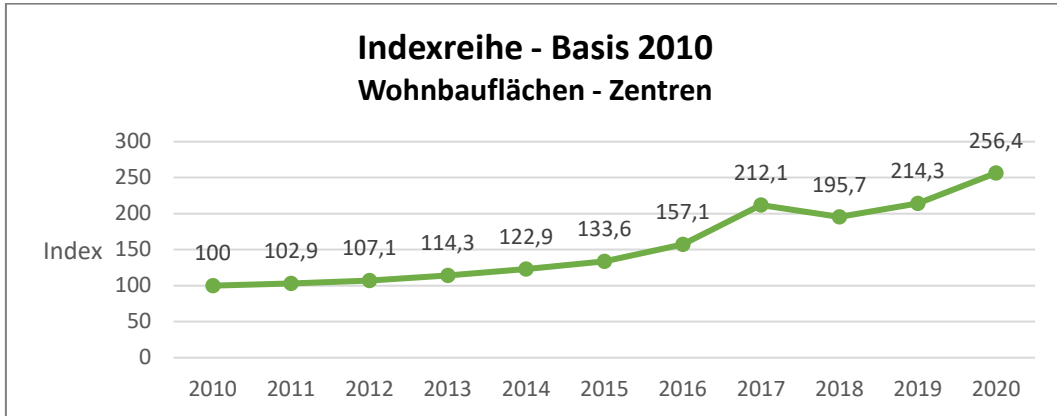


Abbildung 60: Indexreihe Wohnbauflächen - Zentren; Basis 2010

**Übriger Landkreis:** alle übrigen Gemarkungen

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

Tabelle 23: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

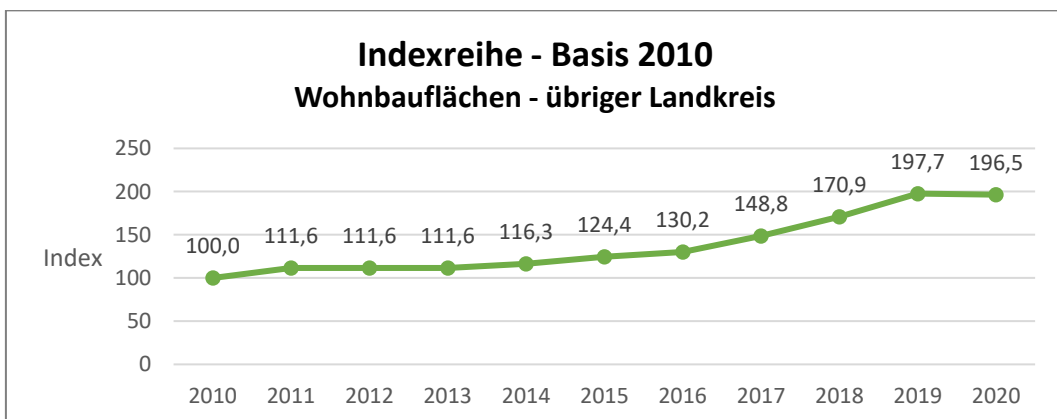


Abbildung 61: Indexreihe Wohnbauflächen - übriger Landkreis; Basis 2010

## 6.2 Ackerland

Die Indexreihe für reines Ackerland wurde auf Basis derselben Datenmenge wie die Auswertungen in Kapitel 3.2 abgeleitet.

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

Ackerland					
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
<b>2010</b>	<b>54</b>	<b>2,00 - 5,50</b>	<b>3,00</b>	<b>100</b>	
2011	57	2,10 - 8,30	3,80	126,7	+ 26,7
2012	54	2,00 - 8,85	4,20	140,0	+ 10,5
2013	53	2,50 - 9,00	4,35	145,0	+ 3,6
2014	48	2,70 - 9,95	5,90	196,7	+ 35,6
2015	44	2,10 - 14,00	5,50	183,3	- 6,8
2016	37	2,90 - 10,30	6,40	213,3	+ 16,4
2017	42	2,50 - 14,45	7,80	260,0	+ 21,9
2018	35	4,00 - 14,00	9,60	320,0	+ 23,1
2019	52	4,00 - 18,00	10,00	333,3	+ 4,2
2020	49	4,05 - 18,00	10,00	333,3	0,0

Tabelle 24: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

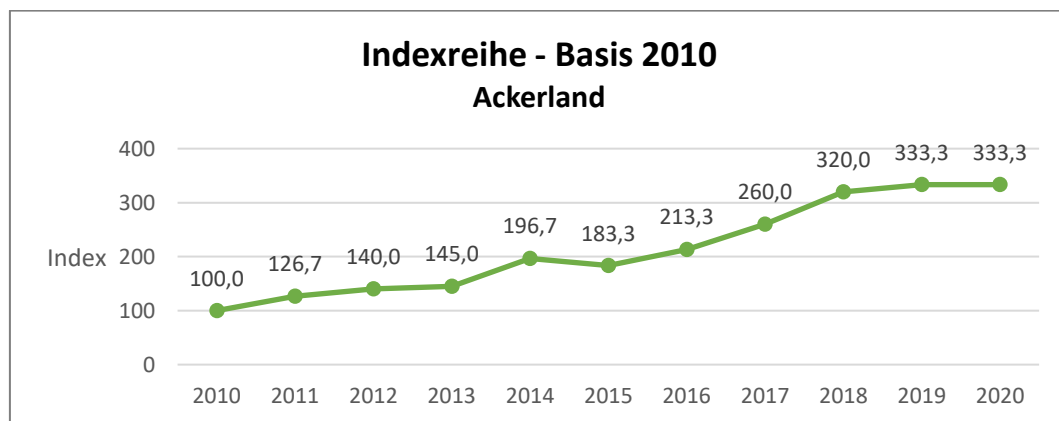


Abbildung 62: Indexreihe Ackerland; Basis 2010

## 6.3 Wohnungseigentum

Die Indexreihen für Wohneigentum wurden auf Basis der gleichen Datenmenge wie in Kapitel 5.2 abgeleitet. Die Käufe sind um Stellplätze, Carports, Garagen oder Tiefgaragenstellplätze bereinigt, die entsprechenden Werte können Tabelle 18 entnommen werden.

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

### Erstverkauf:

Wohnungseigentum - Erstverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne	Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr	
2010	29	1.750 - 2.432	2.055	79,6		
2011	55	1.713 - 2.506	2.119	82,1	+ 3,1	
2012	71	1.775 - 3.248	2.189	84,8	+ 3,3	
2013	70	1.846 - 3.300	2.528	97,9	+ 15,5	
2014	137	1.808 - 3.700	2.637	102,2	+ 4,3	
<b>2015</b>	<b>165</b>	<b>1.813 - 3.469</b>	<b>2.581</b>	<b>100,0</b>	<b>- 2,1</b>	
2016	158	2.146 - 3.401	2.823	109,4	+ 9,4	
2017	135	2.136 - 3.867	2.996	116,1	+ 6,1	
2018	206	1.961 - 4.300	3.297	127,7	+ 10,0	
2019	301	2.498 - 4.684	3.523	136,5	+ 6,9	
2020	259	2.608 - 4.769	3.821	148,0	+ 8,5	

Tabelle 25: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

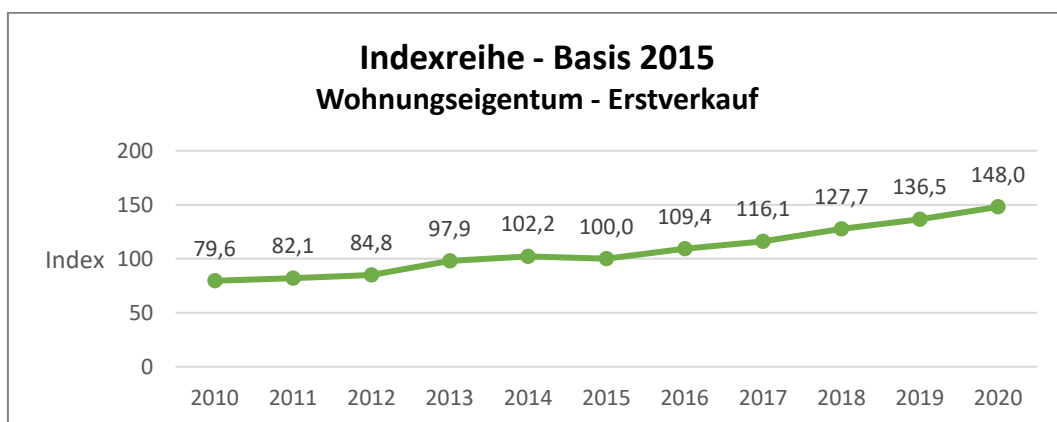


Abbildung 63: Indexreihe Wohnungseigentum - Erstverkauf; Basis 2015

**Wiederverkauf:**

Wohnungseigentum - Wiederverkauf						
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne		Median €/m <sup>2</sup>	Index	Prozentuale Preisänderung zum Vorjahr
2010	96	487	- 3.629	1.166	62,3	
2011	135	444	- 2.781	1.315	70,2	+ 12,8
2012	112	481	- 3.883	1.489	79,5	+ 13,2
2013	145	558	- 3.787	1.589	84,9	+ 6,7
2014	145	503	- 3.403	1.842	98,4	+ 15,9
<b>2015</b>	<b>112</b>	<b>466</b>	<b>- 4.054</b>	<b>1.872</b>	<b>100,0</b>	<b>+ 1,6</b>
2016	117	712	- 3.032	2.149	114,8	+ 14,8
2017	157	536	- 3.705	2.152	115,0	+ 0,1
2018	198	565	- 4.555	2.319	123,9	+ 7,8
2019	166	719	- 4.078	2.584	138,0	+ 11,4
2020	186	479	- 5.666	2.863	152,9	+ 10,8

Tabelle 26: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015

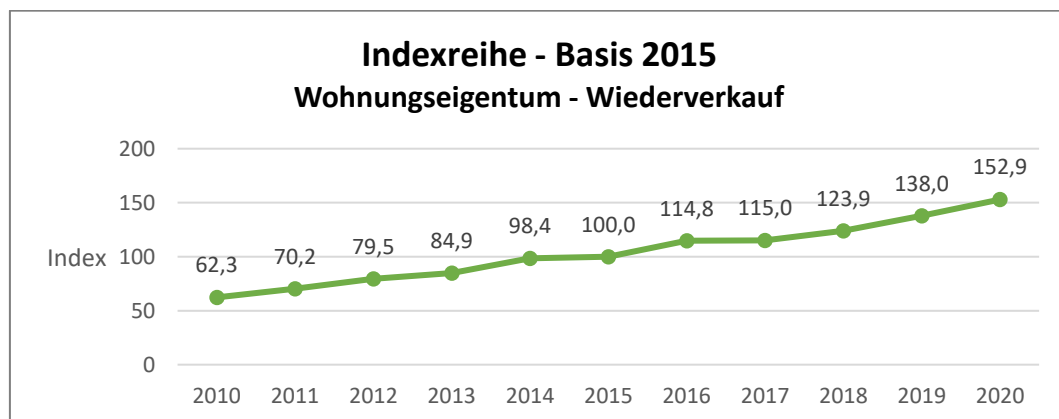


Abbildung 64: Indexreihe Wohnungseigentum - Wiederverkauf; Basis 2015