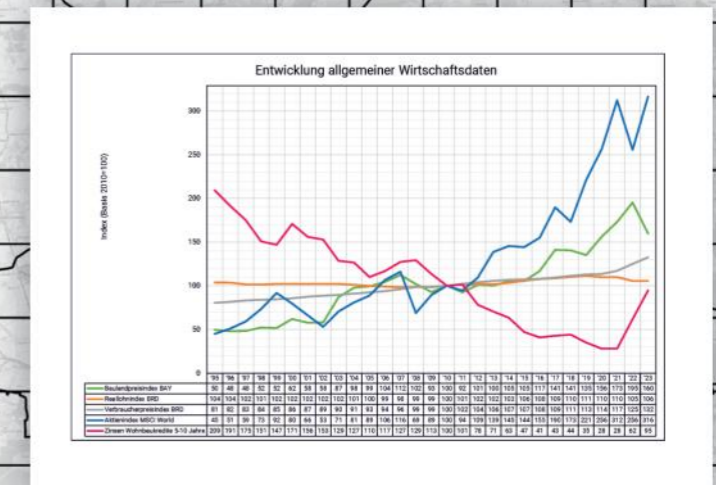
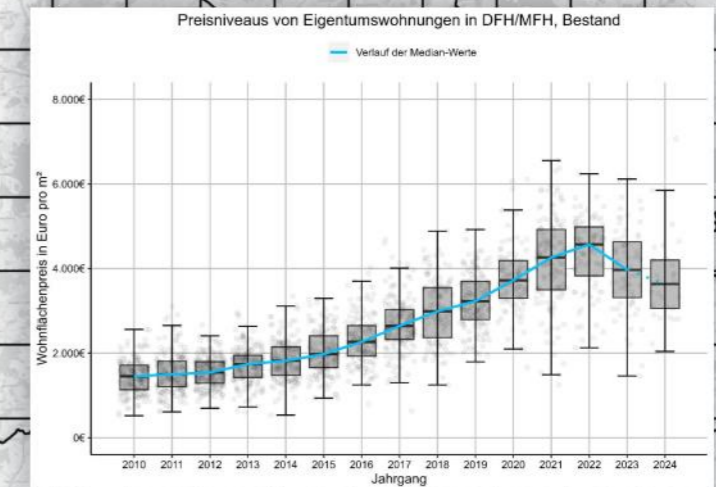


Zwischenbericht zum Immobilienmarkt 2024



Landkreis Augsburg & Landkreis Aichach-Friedberg



Impressum

Herausgeber:

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im
Landkreis Augsburg
Prinzregentenplatz 4
86150 Augsburg
E-Mail: gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de

Geschäftsstelle Gutachterausschuss im
Landkreis Aichach-Friedberg
Münchener Straße 9
86551 Aichach
E-Mail: gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de

Redaktionelle Bearbeitung:

Sven Pagallies, Michael Tsigaridas sowie
Frank Schwindling (Vorsitzender des Gutachterausschusses Landkreis Augsburg)
Andres Richter (Vorsitzender des Gutachterausschusses Landkreis Aichach-Friedberg)

Mitglieder der Gutachterausschüsse
Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Auskünfte und Rückfragen:

Auskünfte über Bodenrichtwerte und Auszüge aus der Kaufpreissammlung:
Geschäftsstelle des jeweiligen Gutachterausschusses
Landkreis Augsburg: Fr. Schnürle gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de, 0821/3102-2558
Landkreis Aichach-Friedberg: Hr. Löffler, gutachterausschuss@lra-aic-fdb.de, 08251/92-173

Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht und zu wertermittlungsrelevanten Daten:

Herr Pagallies

0821 3102 2883, sven.pagallies@LRA-a.bayern.de
08251 92 3385, sven.pagallies@lra-aic-fdb.de

Herr Tsigaridas

0821 3102 2591, michael.tsigaridas@LRA-a.bayern.de

Grafiken, Tabellen, Karten u.a. Bildquellen:

Falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber.

Hinweis zur Verteilung:

Dieser Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Der Druck ist nur für den Eigengebrauch gestattet. Die Weitergabe oder Vervielfältigung ist nicht zulässig.

Veröffentlichungsdatum:

20. Februar 2025

Die Verwendung der männlichen Form bei Personenbezeichnungen gilt im Sinne der Gleichbehandlung für alle Geschlechter.

Version	Änderung	Datum
1.0	Fertigstellung und Veröffentlichung Zwischenbericht	20.02.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen und Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.2	Arbeitsweise und Kaufpreissammlung	3
1.3	Produkte und Dienstleistungen.....	3
2	Rahmendaten und Markteinordnung.....	4
2.1	Übersichtskarte	4
2.2	Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten.....	4
2.3	Lokale und geographische Besonderheiten	6
3	Immobilienmarktbericht – Auf einen Blick.....	7
4	Bericht Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024	9
4.1	Bauland	9
4.1.1	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024	9
4.1.2	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2024	13
4.1.3	Entwicklung BRW der letzten Jahre	14
4.2	Landwirtschaft.....	15
4.2.1	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024	15
4.2.2	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024	16
4.3	Forstwirtschaft	18
4.3.1	Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024	18
4.3.2	Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024	19
5	Indexreihen.....	20
5.1	Bauland – individuelles Wohnen.....	20
5.2	Bauland – Wirtschaftsimmobilien	26
5.3	Acker- und Grünland	30
5.4	Forstwirtschaft	33
5.5	Eigenheime	35
5.6	Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser	41
6	Anlagen	45
6.1	Anwendungsbeispiel Indexreihen	45
6.2	Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten	45
6.3	Berechnungsmodell Transaktionen und Geldumsatz.....	46
6.4	Berechnungsmodell Indexreihen, Teilmarkt Unbebaut.....	46
6.5	Berechnungsmodell Indexreihen, Teilmarkt Bebaut und Wohnungseigentum.....	47
6.6	Abbildungsverzeichnis	48
6.7	Literatur- und Quellenverzeichnis	48

Vorwort des Vorsitzenden des Gutachterausschusses im Landkreis Augsburg

Werte Leserinnen und Leser,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Zwischenbericht zum Immobilienmarkt in den Landkreisen Augsburg und Aichach-Friedberg präsentieren zu dürfen. Dieser Bericht erscheint in Ergänzung zu den Bodenrichtwertermittlungen zum 01.01.2024 und bietet eine umfassende Analyse der aktuellen Marktentwicklungen in einer Zeit, die von Unsicherheiten und Herausforderungen in der Immobilienbranche geprägt ist.

Im Bericht finden Sie detaillierte Auswertungen der Kaufverträge bis zum dritten Quartal 2024 mit einer Übersicht zur Entwicklung der Bodenrichtwerte. Ergänzt wird dies durch relevante Wirtschaftsdaten, um Ihnen ein möglichst vollständiges Bild der gegenwärtigen Marktlage zu vermitteln.

Ein herausfordernder Aspekt des Berichtszeitraums ist die signifikant geringere Anzahl an Transaktionen, wie wir sie in den letzten Jahrzehnten nicht erlebt haben. Die Ursachen hierfür sind vielfältig und reichen von der aktuellen Wirtschaftslage, über geopolitische Spannungen bis hin zu den steigenden Baukosten. Insbesondere in diesen Zeiten der unsicheren Preisentwicklung bieten die ermittelten Marktdaten eine wertvolle Orientierungshilfe.

Ein weiterer Schwerpunkt dieses Berichts ist die Darstellung der Preisentwicklung und Markttrends, die wir durch Indexreihen und Preisentwicklungskurven veranschaulichen.

Diese sollen die Zeit bis zur Veröffentlichung der neuen PDF-Rechner, welche Gebäudedefaktoren, Liegenschaftszinssätze und weitere relevante Daten enthalten werden, überbrücken, indem sie eine Anpassung der Stichtage auf aktuellere Zeiträume ermöglichen.

Die enge Zusammenarbeit zwischen den Landkreisen Aichach-Friedberg und Augsburg ermöglichte uns, gemeinsame Analysen durchzuführen und somit ein noch umfassenderes Bild des regionalen Immobilienmarktes zu zeichnen. Diese Kooperation dient nicht nur der Vereinheitlichung von Arbeitsabläufen und Methoden, sondern trägt auch zur besseren Vergleichbarkeit der Ergebnisse über die Landkreisgrenzen hinaus bei. Auch lassen sich durch die Kooperation regionale Unterschiede der Landkreise und abweichende Marktentwicklungen deutlicher feststellen.

Jedoch kann der Zwischenbericht die vielfältigen Einflussfaktoren auf den Verkehrswert einer Immobilie im Einzelfall nicht umfassend widerspiegeln. Die dargestellten Durchschnittswerte ersetzen daher keine qualifizierte Verkehrswertermittlung in Form eines Verkehrswertgutachtens.

Im Sinne der Transparenz haben wir unsere Berechnungsmodelle im Kapitel 6 ausführlich erläutert.


Wir freuen uns über Ihre Anregungen für weitere Analysen oder Ihr Feedback zum Marktbericht. Kontaktieren Sie uns gerne unter gutachterausschuss@LRA-a.bayern.de oder gutachterausschuss@Lra-aic-fdb.de.



Frank Schwindling

Leitender Baudirektor

Vorsitzender des Gutachterausschusses
des Landkreises Augsburg



Andres Richter

Bauoberrat

Vorsitzender des Gutachterausschusses
des Landkreises Aichach-Friedberg

1 Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

1.1 Rechtsgrundlagen und Aufgaben des Gutachterausschusses

Die Einrichtung „Gutachterausschuss für Grundstückswerte“ wurde in Deutschland 1960 mit dem Bundesbaugesetz geschaffen, um mit einem unabhängigen Gremium von Immobiliensachverständigen für Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu sorgen. Hierzu erhalten die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse von den beurkundenden Stellen (zum Beispiel Notare) Abschriften aller in ihrem Zuständigkeitsbereich abgeschlossenen Kaufverträge übersandt. Die wertrelevanten Daten aus den Kaufverträgen werden von den Gutachterausschüssen in zusammengefasster Form in der Kaufpreissammlung geführt. Die Daten werden mit wissenschaftlichen Methoden bei Wahrung des Datenschutzes analysiert und in aggregierter Form veröffentlicht. Sie sind Grundlage von Verkehrswertgutachten oder Besteuerung.

Die Gutachterausschüsse sind in den Bundesländern eingerichtete Ausschüsse, die zum Beispiel in Bayern bei den Landkreisen und kreisfreien Städten angesiedelt sind. In Bayern werden die Bildung und Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse durch die bayerische Gutachterausschussverordnung (BayGaV) geregelt. Die Aufgaben nach §§ 193 ff. BauGB umfassen u.a.:

- 1) Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und die Erteilung von Auskünften
- 2) Erstellung von Verkehrswertgutachten und Gutachten über die Höhe von Entschädigungen im Zusammenhang mit Rechtsverlusten u.a. auch die von Enteignungen
- 3) Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten
- 4) Ermittlung von sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten. Benötigt werden Kapitalisierungszinssätze (Liegenschaftszinssätze), Sachwertfaktoren, Vergleichsfaktoren (Gebäudedefaktor bzw. Ertragsfaktor) und Umrechnungskoeffizienten

1.2 Arbeitsweise und Kaufpreissammlung

Sämtliche Arbeiten des Gutachterausschusses basieren auf der Kaufpreissammlung. Zur Führung und Auswertung bedient sich der Gutachterausschuss seiner Geschäftsstelle.

Zu den Kauffällen werden insbesondere die Vertragsdaten und im erforderlichen Umfang die preis- und wertbestimmenden Merkmale erfasst. Dies ist unabdingbare Voraussetzung für die Erzeugung allgemeiner Markttransparenz und dient im erheblichen Umfang auch den Auswertungen. Da dem Gutachterausschuss nach § 195 BauGB alle Transaktionsurkunden zugesendet werden müssen, **steht damit ein vollständiges Abbild des Grundstücksmarktes zur Verfügung**. Die Informationen aus dem Kaufvertrag werden durch Bauleitpläne, Angaben aus dem Liegenschaftskataster, Mitteilungen der Gemeinden über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen und Fragebögen an die Eigentümer ergänzt. Nicht alle Kauffälle können für konkrete Wertermittlungen verwendet werden, deshalb findet eine Prüfung auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse statt. Ziel ist die Bereitstellung von Daten aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr, um eine neutrale und objektive Darstellung des Grundstücksmarktes zu erreichen.

Aufgrund der hohen Qualität der Daten wird die Kaufpreissammlung auch für statistische Zwecke insbesondere durch die Finanzverwaltung, die statistischen Landesämter und das statistische Bundesamt genutzt. Diese zusätzliche Nutzung macht die Kaufpreissammlung sehr effizient und



Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung

ermöglicht bei automatisierter Führung auch die schnelle und zuverlässige Abgabe der Daten für Grundstückswechselstatistiken.

Die über die Basisdatenerfassung hinausgehende, vertiefte Auswertung der Kaufverträge für Zwecke der Grundstückswertermittlung ist arbeitsaufwändig und kann nicht analog durchgeführt werden. Deswegen ist eine (teil)automatisierte Kaufpreissammlung für die Arbeit der Gutachterausschüsse unabdingbar. Die Abbildung 1 verdeutlicht schematisch die einzelnen Datenquellen, aus denen die Kaufpreissammlung gefüllt wird.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses werden Auskünfte zu Bodenrichtwerten und Auszüge aus der Kaufpreissammlung ausgegeben. Des Weiteren werden vom Gutachterausschuss Gutachten und gutachterliche Stellungnahmen angefertigt. Die Veröffentlichung des Grundstücksmarktberichtes ist eine weitere Serviceleistung für Bürger, Wirtschaft und Verwaltung. Der Bericht soll die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt stärken und als Entscheidungsgrundlage für die Stadt- und Wirtschaftsentwicklung beim Erwerb bzw. Verkauf dienen.

1.3 Produkte und Dienstleistungen

Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert ist ein Ausgangswert zur fachkundigen Ableitung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstücks. Individuelle Grundstücksmerkmale (u. a. Erschließungszustand, beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, etc.) sind durch Zu- und Abschläge vom Bodenrichtwert zu berücksichtigen. Die Bodenrichtwerte sind in Bodenrichtwertkarten auf Grundlage der Geobasisdaten dargestellt.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Zur Ermittlung von Verkehrswerten bedarf es der Plausibilisierung durch Vergleichspreise. Daher können Sachverständige bei berechtigtem Interesse eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung nach § 11 BayGaV beantragen.

Gutachtenerstellung

Auf Antrag können berechtigte Personen den Gutachterausschuss mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragen (§ 193 Abs. 1 BauGB sowie § 14 BayGaV). Das Antragsformular sowie das Merkblatt können auf der Homepage des Gutachterausschusses (<https://www.landkreis-augsburg.de/gaa>; Gutachterausschuss - Landratsamt Aichach-Friedberg ([lra-aic-fdb.de](https://www.lra-aic-fdb.de))) abgerufen werden.

2 Rahmendaten und Markteinordnung

2.1 Übersichtskarte

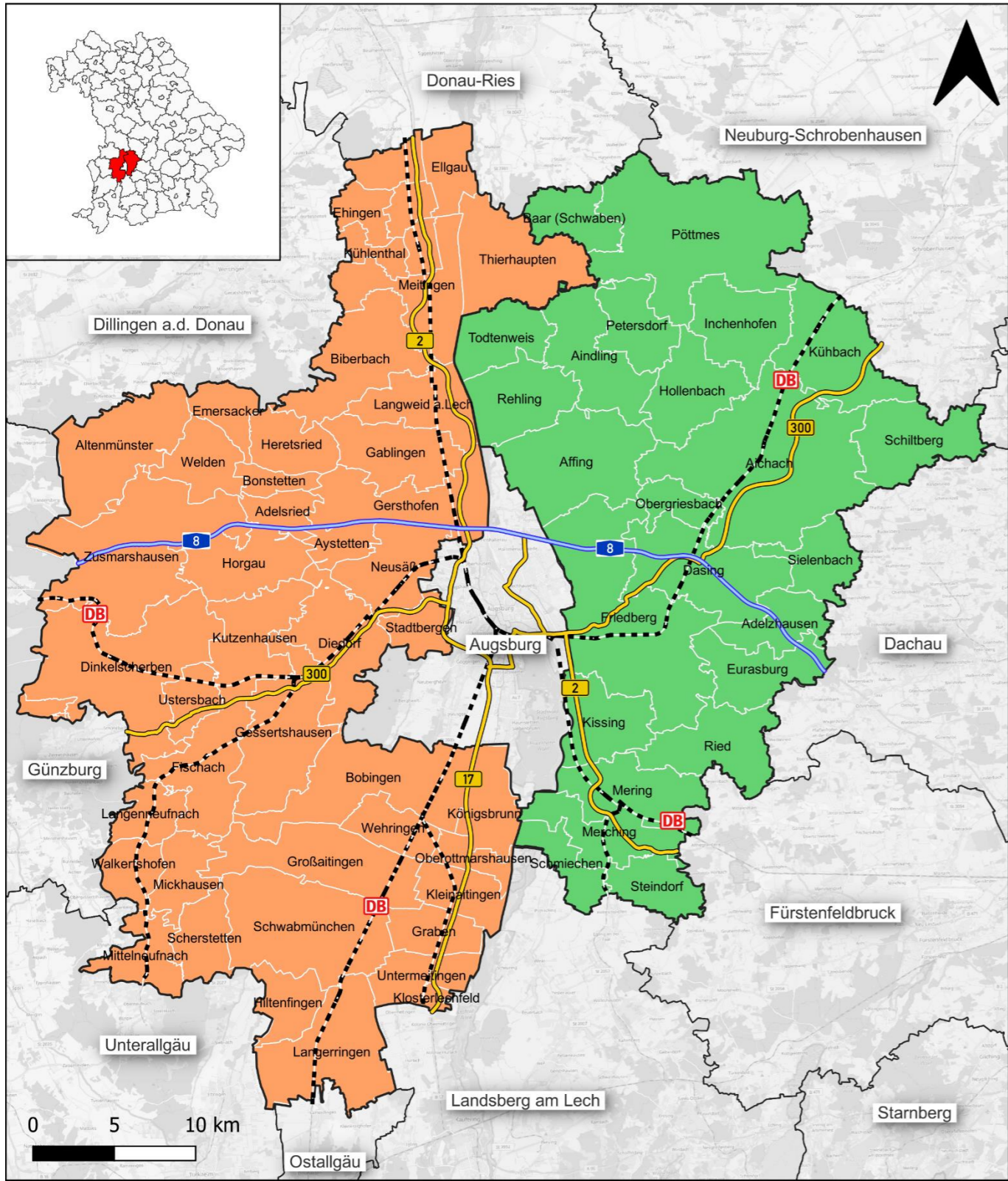


Abbildung 2: Übersichtskarte der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg nach Gemeinden

2.2 Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten

Zur korrekten Interpretation der Verkehrswerte aus verschiedenen Stichtagen sind die Entwicklungen der allgemeinen Wirtschaft zu berücksichtigen. Ein wichtiger Punkt ist hierbei die Entwicklung von Verbraucherpreisen zu Grundstückspreisen oder der Vergleich aus Weltwirtschaft (hier: MSCI World) zu Zinsentwicklung für Wohnbaukredite. Aus diesem Grund zeigt die Abbildung 3 den Verlauf diverser Indizes (Basis 2010). Einzelne Kurvenausschläge können verschiedenen Ereignissen zugeordnet werden, zum Beispiel der Finanzkrise, der Corona-Pandemie oder dem Angriffskrieg auf die Ukraine.

Zur Erstellung der Abbildung 3 wurden folgende Daten miteinander kombiniert und auf das Basisjahr 2010 umgerechnet:

Datensatz	Quellen
Baulandpreisindex BRD	Destatis (2024a) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a) Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b)
Baukosten (Baupreisindex Wohnen) <i>Baupreisindex, Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer, Wohngebäude</i>	Destatis (2024d)
Reallohnindex BRD	Destatis (2024b)
Verbraucherpreisindex BRD	Destatis (2024c)
Bauzinsindex (5-10 Jahre) <i>Wohnbaukredite an private Haushalte, Zinsbindung 5-10 Jahre (bis 2003: nur 10 Jahre)</i>	Deutsche Bundesbank (2023) Deutsche Bundesbank (2024)
<i>Hinweis: 2023-Werte nur bis September 2023</i>	

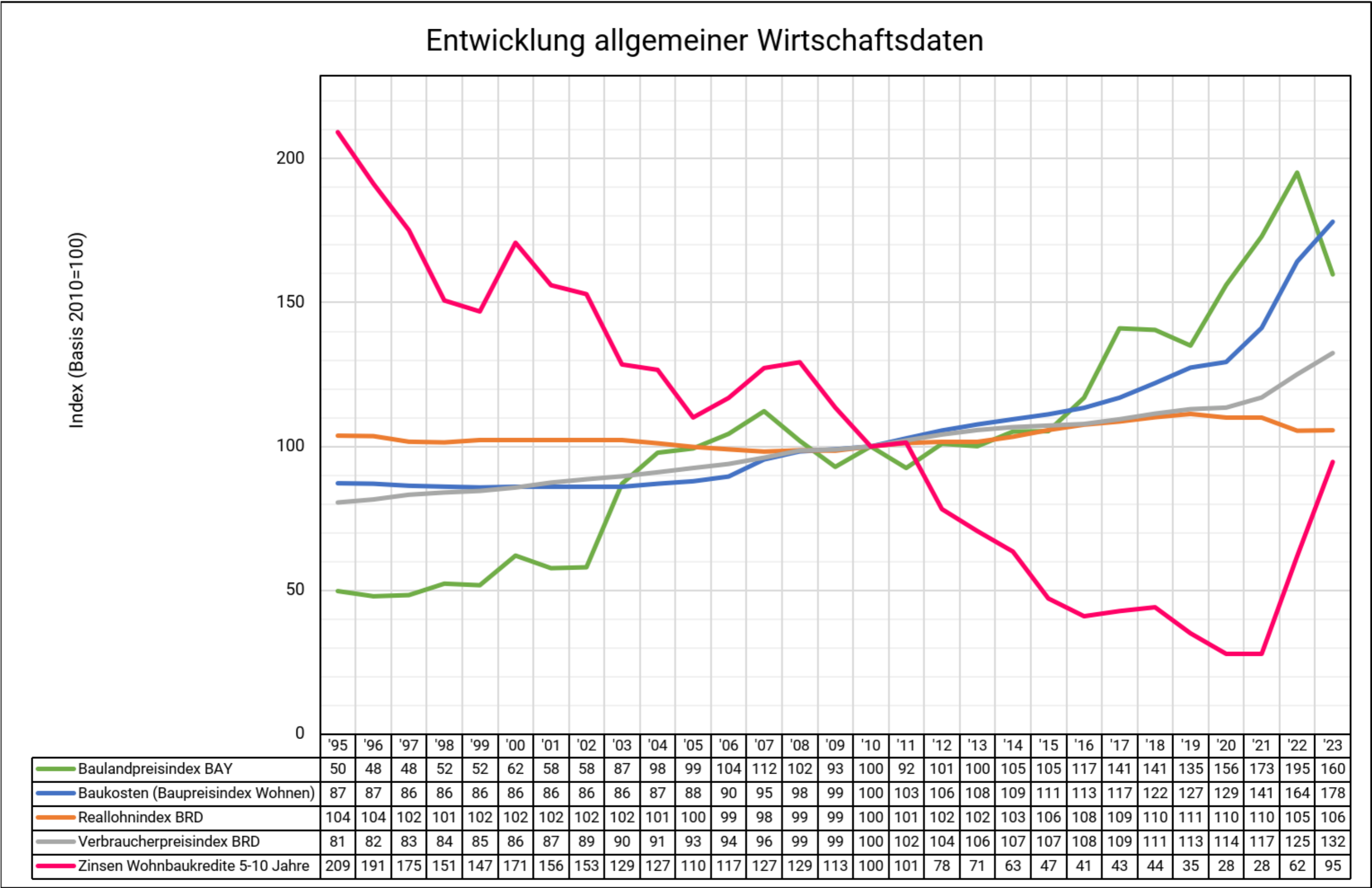


Abbildung 3: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten 1995 bis 2023

2.3 Lokale und geographische Besonderheiten

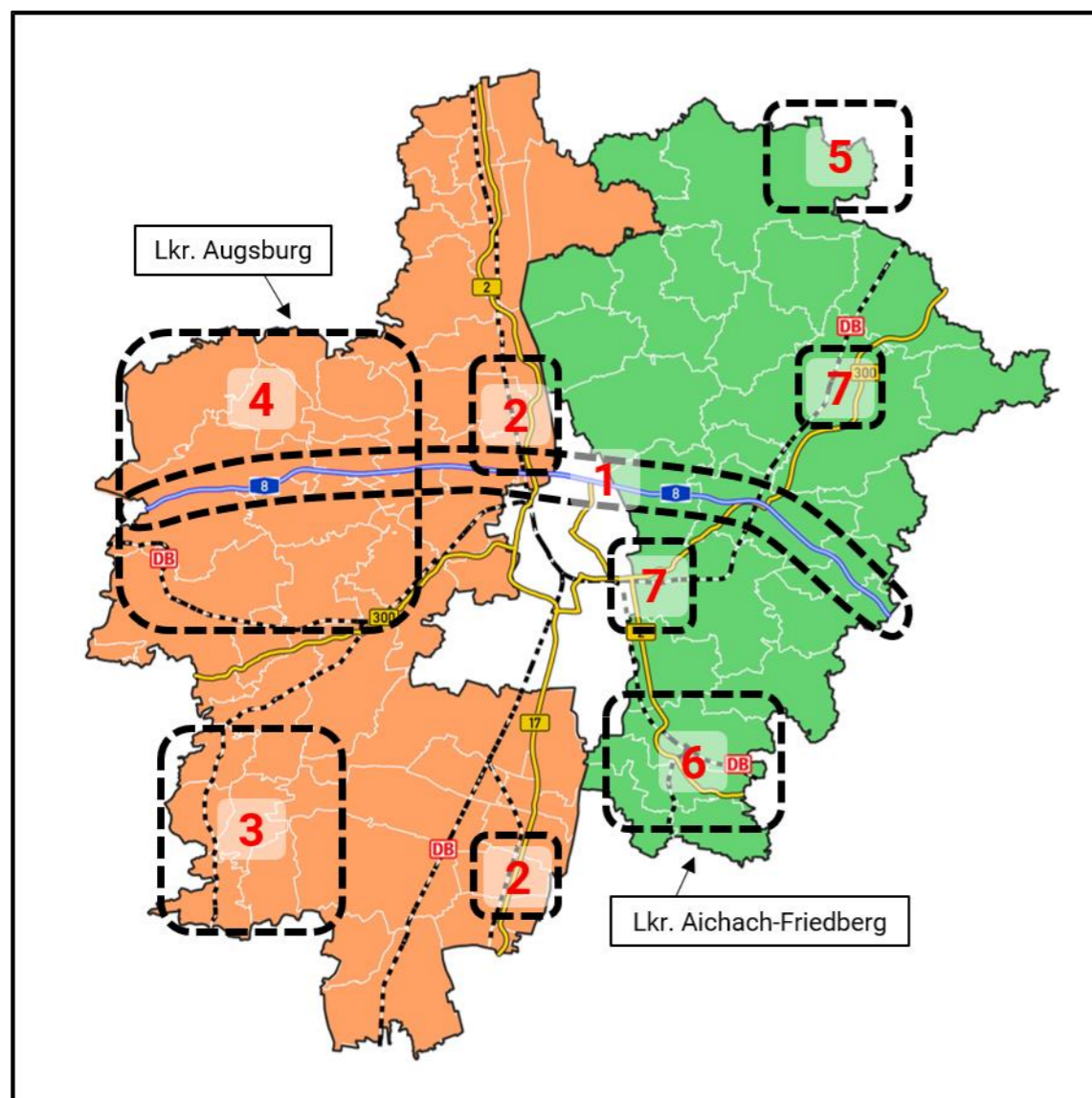


Abbildung 4: Ausgewählte Besonderheiten in den Landkreisen

Die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg besitzen aufgrund ihrer Lage um die Stadt Augsburg eine Reihe von Gemeinsamkeiten und teilen ähnliche Entwicklungen am Immobilienmarkt. Dennoch besitzen die Verwaltungsgebiete in Bezug auf ihre landschaftlichen Naturräume, Infrastrukturanbindung sowie der Marktstruktur Alleinstellungsmerkmale. Nachfolgend werden einige Beispiele exemplarisch hervorgehoben und erläutert.

1. Autobahn 8

Die A 8 ist eine zentrale Verkehrsachse, die die Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg in Ost-West-Richtung durchquert und die Region mit wichtigen Wirtschaftszentren wie München und Stuttgart verbindet. Sie erleichtert den schnellen Personen- und Güterverkehr, was sowohl Pendlern als auch Unternehmen zugutekommt und die wirtschaftliche Entwicklung fördert.

2. Gewerbehotspots

Die Gewerbegebiete im Norden des Landkreises Augsburg sind bedeutende wirtschaftliche Zentren, die eine Vielzahl von Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen beherbergen. Sie profitieren von einer hervorragenden Verkehrsanbindung, tragen wesentlich zur wirtschaftlichen Stärke der Region bei und bieten zahlreiche Arbeitsplätze für die lokale Bevölkerung.

Im Süden des Landkreises Augsburg hat sich der Bereich um die Gemeinde Graben zu einem bedeutenden Drehkreuz für den Warenverkehr entwickelt. Hier ist, an der B 17 gelegen, ein Logistikzentrum mit Firmen wie Amazon, Aldi und Lidl entstanden.

3. Stauden

Das Gebiet der Stauden im Landkreis Augsburg gilt als strukturschwacher Raum, gekennzeichnet durch eine geringere Bevölkerungsdichte und schwächere wirtschaftliche Entwicklung im Vergleich zu urbanen Zentren. Dennoch bietet sie Potenziale durch ihre landschaftliche Schönheit und touristische Attraktivität, die durch gezielte Fördermaßnahmen gestärkt werden.

4. Westl. Wälder

Die westlichen Wälder in Augsburg sind ein ausgedehntes Waldgebiet, das als wichtiger Naherholungsraum für die Bevölkerung dient und eine reiche Flora und Fauna beheimatet. Diese Wälder spielen eine zentrale Rolle im Umweltschutz der Region, da sie zur Luftreinhaltung und als natürlicher Wasserspeicher beitragen. Zudem bieten sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern und Radfahren und sind ein wertvoller Bestandteil des regionalen Naturerbes.

5. Moorgebiete

Die Moorgebiete im Landkreis Aichach-Friedberg sind wertvolle Naturreservate, die eine bedeutende Flora und Fauna beherbergen und eine wichtige Rolle im regionalen Ökosystem spielen. Sie dienen als natürliche CO₂-Speicher und tragen so zum Klimaschutz bei. Ebenfalls sind sie von großem wissenschaftlichen Interesse für die Erforschung von Biodiversität und Klimageschichte.

6. Pendlerraum

Der südliche Teil von Aichach-Friedberg bietet attraktive Pendlermöglichkeiten nach München, dank einer gut ausgebauten Verkehrsinfrastruktur mit direkter Anbindung durch die Bundesstraße 2 und regelmäßigen Zugverbindungen. Dies ermöglicht den Bewohnern eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit des Münchner Stadtzentrums sowie wichtiger Arbeitsplätze in der Region.

7. Doppelzentren

Der Landkreis Aichach-Friedberg wird wirtschaftlich und bevölkerungsmäßig von den beiden Städten Aichach und Friedberg getragen. Aichach ist ein regionales Wirtschaftszentrum mit einem Fokus auf Handel und mittelständische Unternehmen, während Friedberg durch seine Nähe zu Augsburg als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort wächst. Beide Städte ziehen Einwohner und Unternehmen an, wodurch sie die wirtschaftliche Dynamik und Bevölkerungsentwicklung des Landkreises maßgeblich beeinflussen.

3 Immobilienmarktbericht – Auf einen Blick

Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg

Die Summen der Geldumsätze und die Anzahl der Kaufverträge in zusammenfassenden Diagrammen. Die Werte für das Jahr 2024 enthalten lediglich die Daten für die ersten drei Quartale 2024. Zur Einordnung der Daten im überregionalen Kontext wird an dieser Stelle auf den Immobilienmarktbericht Bayern 2024 und den Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 verwiesen. Die Berechnungsmodelle für die folgenden Visualisierungen sind Kapitel 6 zu entnehmen.

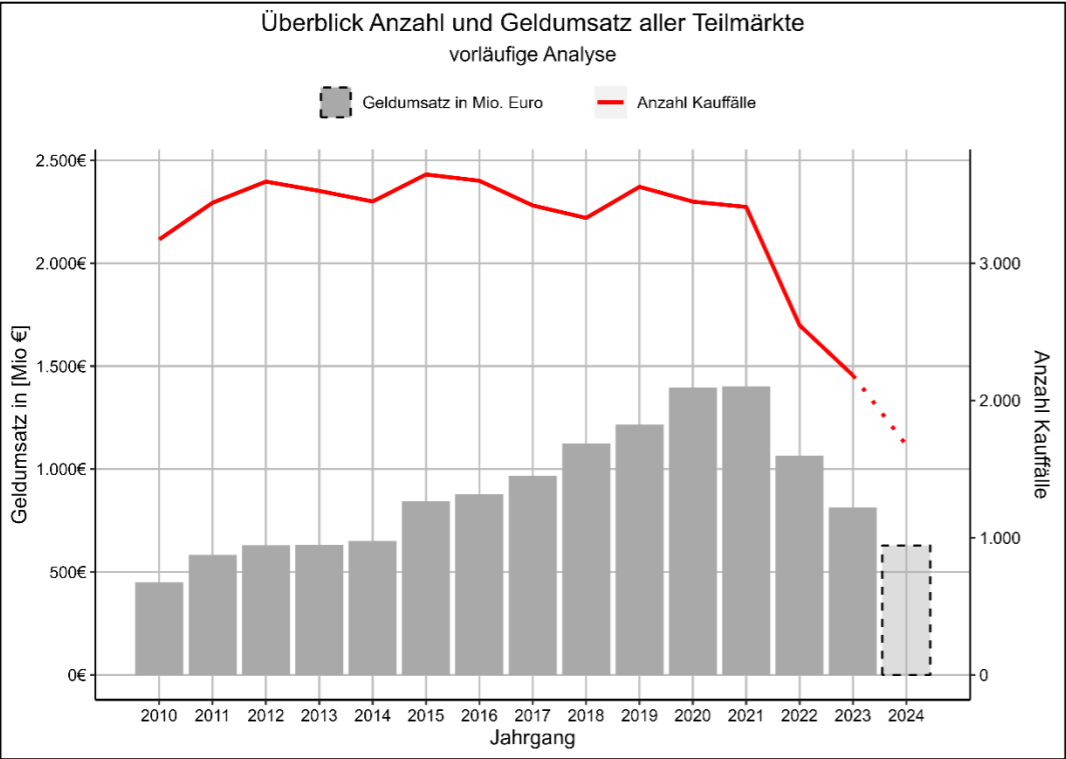


Abbildung 5: Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	3.174	451 €
2011	3.444	583 €
2012	3.595	630 €
2013	3.528	631 €
2014	3.452	652 €
2015	3.647	843 €
2016	3.601	878 €
2017	3.423	968 €
2018	3.330	1.125 €
2019	3.557	1.216 €
2020	3.449	1.396 €
2021	3.410	1.402 €
2022	2.548	1.066 €
2023	2.183	813 €
2024	1.675	629 €

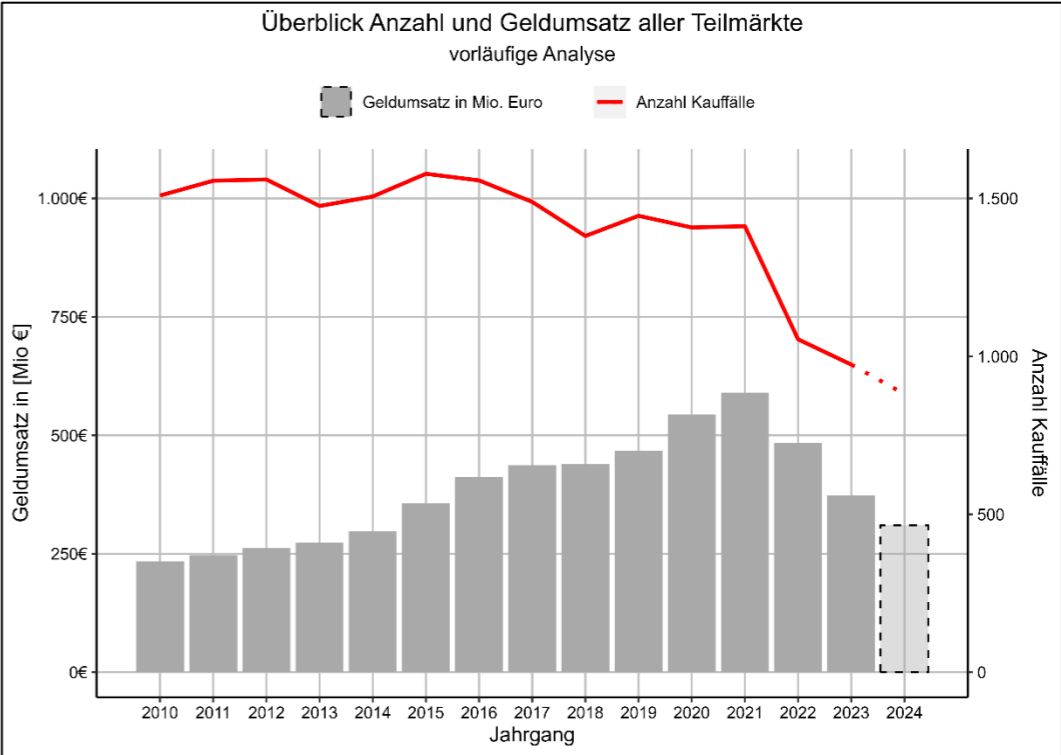


Abbildung 6: Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	Geldumsatz in Mio. Euro
2010	1.509	234 €
2011	1.556	247 €
2012	1.560	262 €
2013	1.476	274 €
2014	1.506	298 €
2015	1.578	356 €
2016	1.557	412 €
2017	1.489	437 €
2018	1.381	439 €
2019	1.445	467 €
2020	1.408	544 €
2021	1.412	590 €
2022	1.054	484 €
2023	974	373 €
2024	881	310 €

Zusätzlich wird die Anzahl von Kauffällen der letzten fünf Jahre je Monat aufsummiert. Die X-Achse stellt die Monate 1 (Januar) bis 12 (Dezember) dar. Im Jahr 2024 werden die Daten nur bis September 2024 dargestellt.

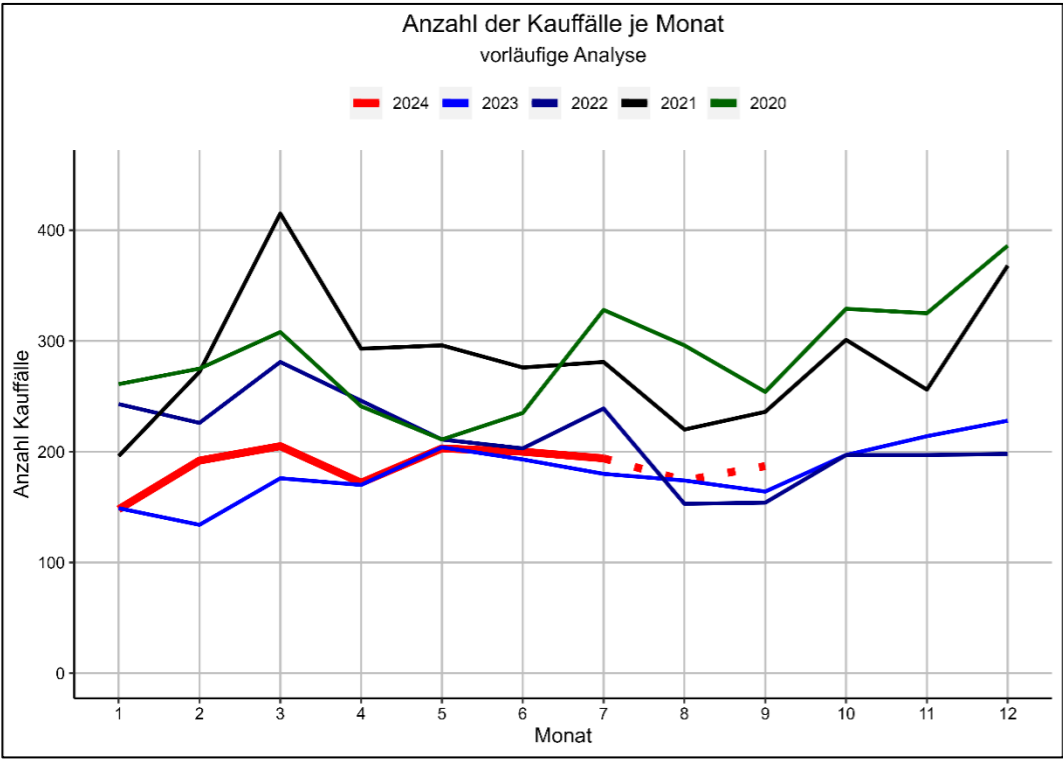


Abbildung 7: Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Monaten Lkr. A

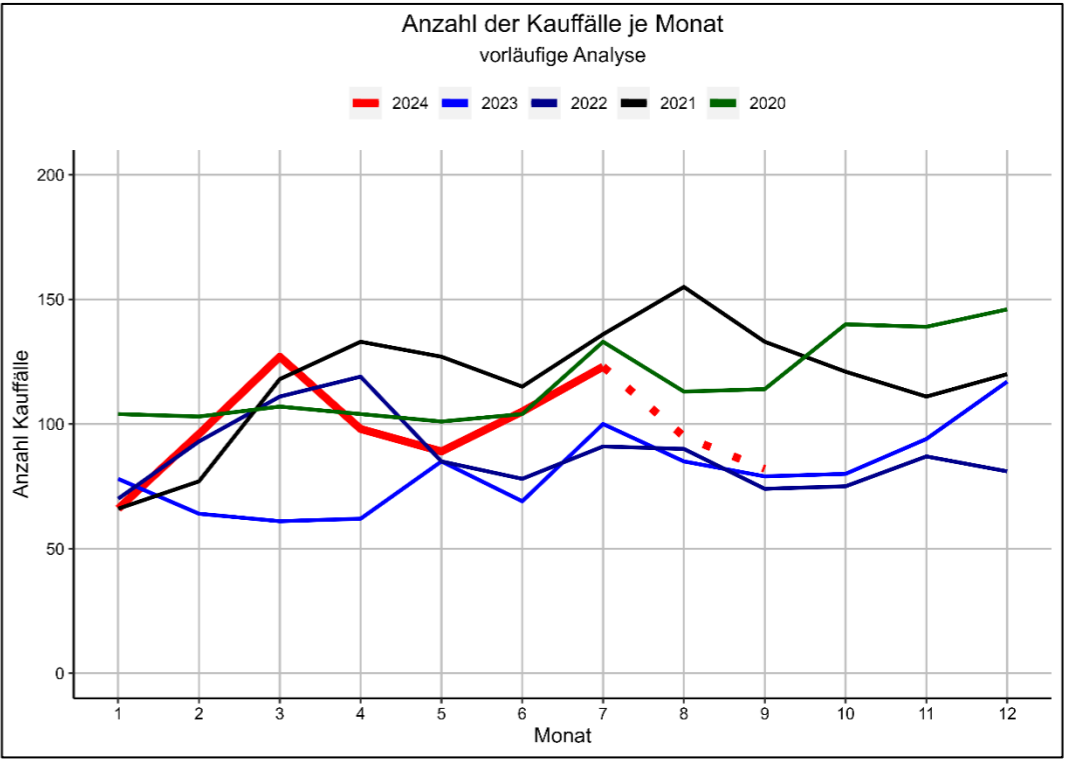
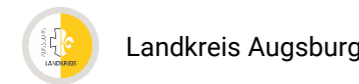


Abbildung 8: Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Monaten Lkr. AIC-FDB

4 Bericht Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024

4.1 Bauland

4.1.1 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024



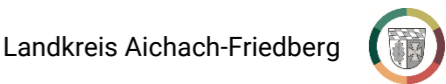
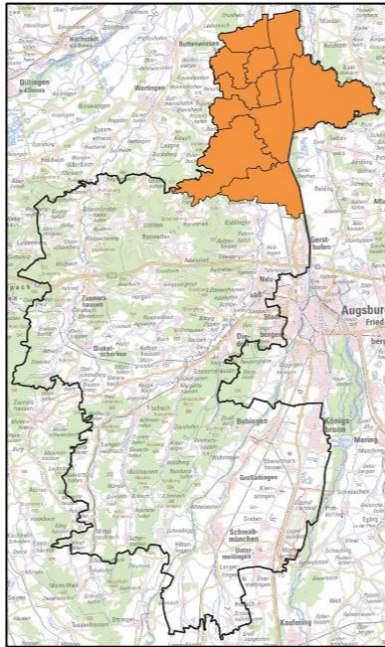
Die folgenden Kurzberichte wurden in Zusammenarbeit von Sachverständigen der Gutachterausschüsse und der Geschäftsstellen verfasst und beschreiben Bodenrichtwertentwicklungen, sowie bei der Vorbereitung der Bodenrichtwerte festgestellte Auffälligkeiten in den jeweiligen Regionen.

Nord

Über die von Nord nach Süd verlaufende Bundesstraße 2, die mittlerweile vierspurig ausgebaut ist, sind die in diesem Bereich befindlichen Gemeinden in Richtung Süden sehr gut an Augsburg als auch in Richtung Norden an Donauwörth, Ingolstadt und Nürnberg angebunden. Die Bahnlinie Augsburg-Donauwörth-Nürnberg verläuft ebenfalls durch die Region. Das Gebiet „Nord“ ist ländlich geprägt, die Nähe zu Augsburg sowie die in Gersthofen, Meitingen bzw. Donauwörth ansässigen großen Industriebetriebe bieten jedoch eine Vielzahl an Arbeitsplätzen.

Das höchste Bodenrichtwertniveau ist weiterhin in Langweid und Meitingen zu finden. Der Markt Meitingen mit rd. 12.000 Einwohner ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum ausgewiesen und kann eine gut ausgebaute Infrastruktur vorweisen. Langweid ist, auch aufgrund seiner Nähe zur Stadt Gersthofen, für Familien ein attraktiver Standort und konnte in den vergangenen Jahren einen deutlichen Bevölkerungszuwachs verzeichnen.

Die Bodenpreissteigerungen der vergangenen Jahre für Wohnbauflächen haben sich aufgrund der bekannten Faktoren wie Zins- und Baukostensteigerungen sowie aufgrund der deutlich rückläufigen Verkäufe nicht fortgesetzt. Die Spanne der Bodenrichtwertanpassungen bewegt sich im Wesentlichen zwischen - 5% bis + 5%. Vereinzelt wurden Kaufpreise festgestellt, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen, diese spiegeln jedoch nicht einen allgemeinen Markttrend wider. Es ist zu vermuten, dass diese Kaufpreise auf das geringe Angebot von unbebauten Grundstücken zurückzuführen sind. Der Grundstücksmarkt war des Weiteren von kommunalen Gemeindeverkäufen geprägt. Diese Verkäufe liegen deutlich unter Markt-, Richtwertniveau. Bei den Gewerbeflächen wurden die Bodenrichtwerte überwiegend stabil mit leicht steigender Tendenz fortgeschrieben. Dies ist auf fehlende Verkaufsaktivitäten zurückzuführen.

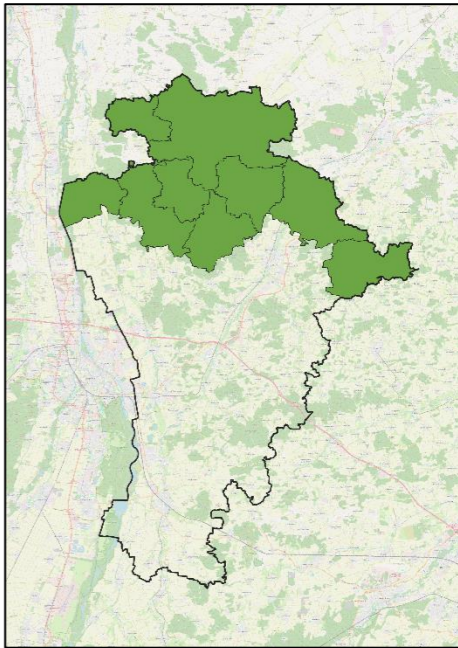


Nord

Der Norden des Landkreises ist geprägt von kleineren Gemeinden und besitzt eine eher ländliche Struktur. Der Markt Pöttmes ist hier mit rund 7400 Einwohnern die größte Siedlung.

Durch die gestiegenen Preise der letzten Jahre im gesamten Landkreis ist dem Anschein nach eine deutliche Abwanderung der Bevölkerung aus den Zentren und der Nähe zu Augsburg zu verzeichnen. Dies führt zu einem Anstieg der Kaufpreise in der nördlichen Peripherie von Aichach-Friedberg, da es nun in diesen Gemeinden zu einer erhöhten Nachfrage kommt. Aufgrund dessen sind in den äußeren Bereichen des Landkreises die Bodenrichtwerte in nahezu allen Gemeinden um fünf bis zehn Prozent im Vergleich zur letzten Ermittlung 2022 angestiegen.

Die Bodenrichtwerte für gewerblichen Baugrund wurden im Vergleich zu 2022 leicht angehoben, bewegen sich jedoch deutlich unter den absoluten Richtwerten der besser angebundenen Gemeinden im Zentrum oder Süden von Aichach-Friedberg.





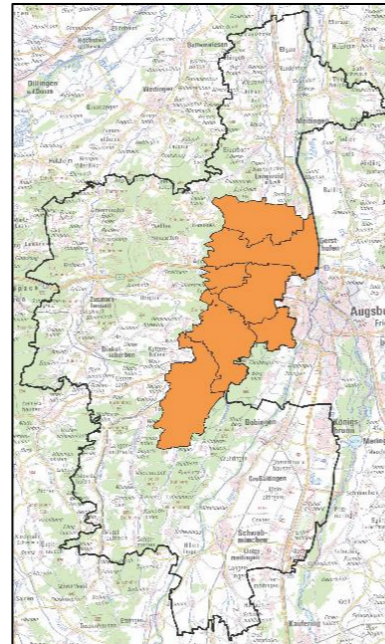
Ost

Der Speckgürtel um die Stadt Augsburg ist aufgrund seiner fließenden Übergänge und dem häufig urbanen Charakter das Gebiet mit den höchsten Bodenrichtwerten des Landkreises.

Die Verkehrs-Infrastruktur mit B300 und A8 sowie der gute ÖPNV-Anschluss zur Stadt Augsburg führen zu einer angespannten Situation auf dem Immobilienmarkt. Diese wird zusätzlich durch den Ausbau des Universitätsklinikums und dem weiterhin sehr engen Angebot an stadtnahen Flächen verstärkt. Als Folge sind auch einfache oder ländlichere Lagen trotz deren Nachteile (zum Beispiel Lärm oder mangelnde Anbindung) weiter stark nachgefragt.

Bei den Gewerbe- und Logistikflächen an der A8 ist ein aktives Marktgeschehen zu beobachten, welches sich mit einem Plus von rund 5 Prozent niederschlägt.

Die Bodenpreissteigerungen der vergangenen Jahre für Wohnbauflächen haben insbesondere in den Gemeinden Diedorf, Gablingen und auch Gessertshausen nochmals deutlich zugelegt und der arithmetische Mittelwert der Bodenrichtwerte in Region Ost ist von 577 Euro pro Quadratmeter (2020) auf 708 Euro pro Quadratmeter (2022) gestiegen.

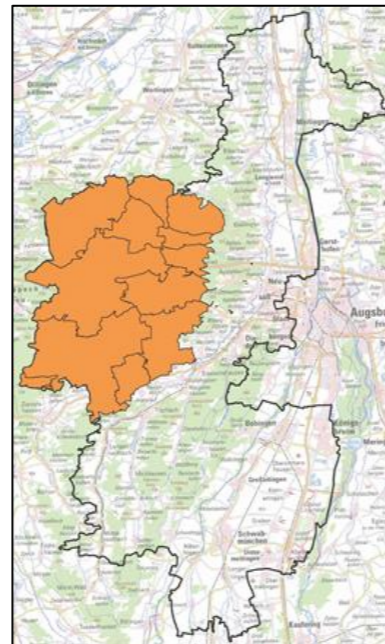


West

Der regionale Markt für Wohnimmobilien im „Teilmarkt-West“ des Landkreises Augsburg präsentierte sich zum Stichtag 01.01.2024 in einer mittleren Verfassung mit kurz- bis mittelfristig leichten Wachstumsperspektiven. Der einst signifikante Nachfrageüberhang, bedingt durch ein knappes Angebot an Wohnbauflächen, hat sich innerhalb der letzten beiden Jahre zu einem ausgeglichenen Markt entwickelt. Dies wurde maßgeblich durch einen Anstieg der Baufinanzierungszinsen von etwa 1 % auf ca. 4 % sowie durch die allgemeine Verunsicherung der Marktteilnehmer (bedingt durch Ereignisse wie den Ukraine-Krieg, die Energiekrise, die Baukostenexplosion, das Heizungsenergiegesetz und die Inflation) beeinflusst. Diese Faktoren führten zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens bei Baulandgrundstücken auf einen Niedrigstand.

Für Wohnbauflächen zeigen sich überwiegend gleichbleibende Tendenzen bei den Bodenrichtwerten. Signifikante Preisveränderungen waren in den letzten Jahren nur vereinzelt zu verzeichnen. Die größten Bodenpreissteigerungen, bis zu 30 €/m², wurden in den Gemeinden Zusmarshausen und Welden festgestellt. Dies ist höchstwahrscheinlich auf die guten Standortfaktoren dieser Marktgemeinden zurückzuführen.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen haben in den vergangenen beiden Jahren eine Seitwärtsbewegung vollzogen. Vereinzelt wurden Preissteigerungen um 5 €/m² konstatiert. Die Standorte „Zusmarshausen Gewerbe-Nord“ und „Adelsried Gewerbe-Süd“ behaupten unverändert ihre Preisführerschaft mit 100 €/m², was auf ihre direkte Lage an der Autobahn BAB 8 (München-Stuttgart) zurückzuführen ist.

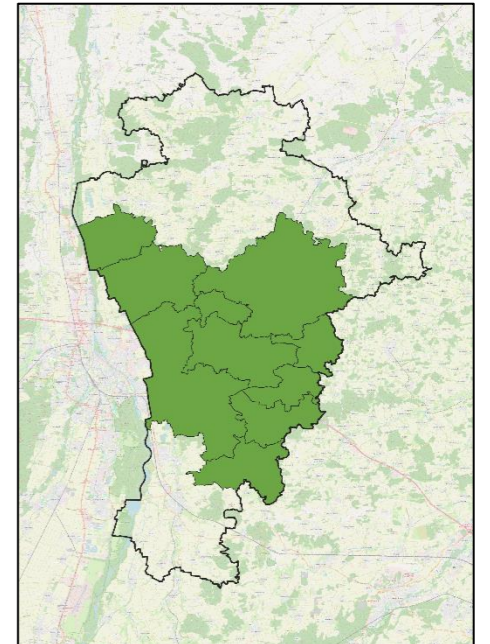


Zentrum

Die zentral im Landkreis gelegenen Gemeinden profitieren von der von West nach Ost verlaufenden Autobahn 8 sowie der direkten Lage östlich von Augsburg. Auch die Bundesstraßen 2 und 300 sorgen hier für eine hervorragende Erreichbarkeit zwischen den Gemeinden. Diese gute Anbindung schafft ebenfalls, wie im südlichen Bereich von Aichach-Friedberg, attraktive Ansiedlungsmöglichkeiten für Pendler, die in Augsburg oder Aichach beschäftigt sind.

In diesem Teil des Landkreises stagnieren die Bodenrichtwerte im Vergleich zu 2022. Aufgrund der Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt in den letzten zwei Jahren, bedingt durch den Krieg in der Ukraine sowie der Zins- und Baukostensteigerungen, weisen auch in diesem Bereich die Transaktionen eine große Spanne um die angesetzten Bodenrichtwerte herum auf.

Durch den Verkehrsknotenpunkt der Bundesstraße 300 und der Autobahn sind Gewerbeflächen in den zentral gelegenen Gemeinden von Aichach-Friedberg aufgrund ihrer logistischen Vorteile sehr beliebt, wodurch hier die höchsten Preise im gesamten Landkreis gezahlt werden. Die gewerblichen Bodenrichtwerte erreichen hier im Durchschnitt Werte, die deutlich über 100 Euro liegen.

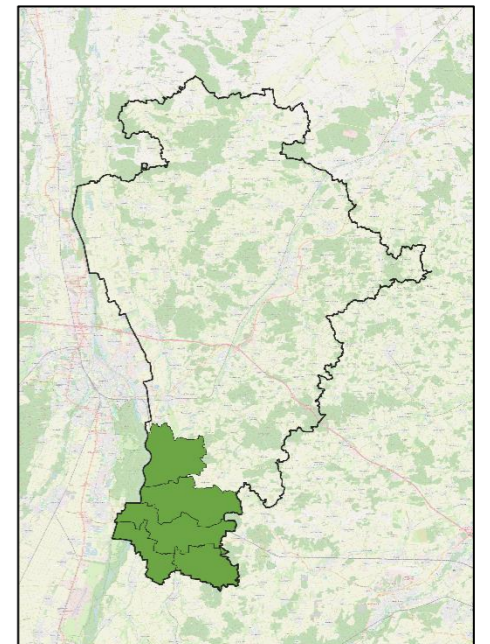


Süd

Die südlichen Gemeinden im Landkreis Aichach-Friedberg sind durch die Bundesstraße 2 hervorragend an die Stadt Augsburg sowie an die Metropolregion München angebunden, was diese Regionen insbesondere für Pendler äußerst attraktiv macht. Diese Tatsache spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung des Marktes Mering wider, der in den letzten zwei Jahren einen Zuwachs von mehr als 500 Einwohnern auf über 16.000 Ansässige zu verzeichnen hat.

Aufgrund dieser vorteilhaften Lage finden sich in den Gemeinden Kissing und Mering die höchsten Bodenrichtwerte im Landkreis, welche teilweise vierstellige Werte erreichen. Im Vergleich zu den letzten Richtwertermittlungen sind die Preise relativ stabil geblieben und nur geringfügig in den Zentren, wie Mering und Merching, angestiegen. Dennoch gab es in den Jahren 2022 bis 2024 marktbedingt regelmäßig Verkäufe, die deutlich über dem angesetzten Bodenrichtwertniveau lagen.

Die Bodenrichtwerte für Gewerbeflächen haben im Vergleich zu Wohnbauland eine Preissteigerung aufzuweisen und wurden, wie im restlichen Landkreis, ebenfalls um 5 bis 10 Euro angehoben.





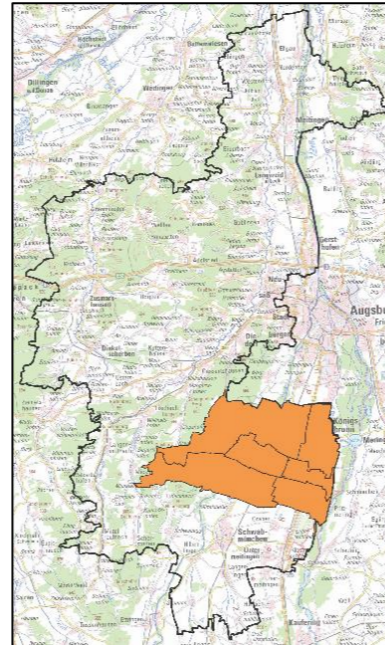
Süd I

Die Ortschaften südlich von Augsburg zeigen bei Wohnbauflächen weiterhin stabile Preise auf hohem Niveau und fügen sich nahtlos in das Gesamtgefüge des Speckgürtels um Augsburg ein. Aufgrund anhaltender Unsicherheiten auf dem Kapital- und Arbeitsmarkt sowie im örtlichen Grundstücksmarkt ist die Nachfrage im Vergleich zu den Vorjahren beim individuellen Wohnungsbau und auch bei Kapitalanlegern signifikant zurückgegangen.

Bei den gewerblichen Bauflächen hingegen ist ein positiver Trend zu verzeichnen. Die Gewerbeflächen entlang der B17 bleiben weiterhin stark nachgefragt, und teilweise wurden Preissteigerungen von etwa 20 % verzeichnet.

In Bobingen wurden in den letzten Jahren neue Baugebiete ausgewiesen, die jedoch vom Markt eher zögerlich angenommen wurden. Seit 2023 ist ein deutlicher Rückgang der Verkäufe von Bauplätzen für den individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen. Auch in kleineren Gemeinden wie Oberottmarshausen, Wehringen, Großaitingen und Kleinaitingen ist eine sehr verhaltene Nachfrage nach Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau festzustellen.

Die hohen Bodenpreissteigerungen der vergangenen Jahre, insbesondere für Wohnbauflächen, haben sich nicht fortgesetzt. Der arithmetische Mittelwert der Bodenrichtwerte in dieser Region stieg von 490 Euro pro Quadratmeter (01.01.2022) auf 500 Euro pro Quadratmeter (01.01.2024).



Süd II

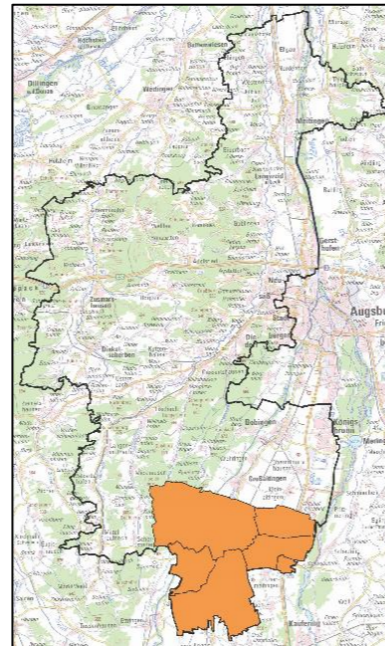
Der Bereich Süd II liegt am südlichen Rand des Landkreises Augsburg und grenzt an die Landkreise Unterallgäu, Ostallgäu und Landsberg am Lech. Schwabmünchen nimmt als einzige Stadt in dieser ländlich geprägten Region eine zentrale Position ein. Die höchsten Bodenrichtwerte sind im Stadtgebiet von Schwabmünchen zu finden, was die hohe Bedeutung dieses Standorts unterstreicht. Die Nähe zur B 17 sichert eine gute Anbindung nach Augsburg, Landsberg am Lech und München.

Der Markt zeigt nur wenige Verkaufsfälle auf, wobei die meisten Transaktionen in Schwabmünchen und Untermeitingen stattfinden. Es lässt sich feststellen, dass die bisherige Tendenz zu deutlichen Bodenpreissteigerungen im gesamten Landkreis sich im Bereich Süd II verlangsamt hat, wobei eine Stagnation der Bodenrichtwerte festzustellen ist.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen haben sich im Vergleich zum Stichtag 01.01.2022 im gesamten Bereich Süd II nicht wesentlich verändert, mit Ausnahme von Klosterlechfeld und Untermeitingen, wo sie um ca. 5 % gestiegen sind.

Der arithmetische Mittelwert der Bodenrichtwerte im Bereich Süd II liegt bei 460 Euro pro Quadratmeter.

Die Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen sind im Bereich Süd II flächendeckend um etwa 10 % gestiegen.





Stauden

Die Stauden befinden sich im südlichen Bereich des Naturparks "Westliche Wälder" und südwestlich von Augsburg. Die Landschaft ist durch bewaldete Höhenrücken und landwirtschaftliche Flächen in den Tälern geprägt. Einige Bachverläufe wie die Zusam und die Schmutter durchziehen die vorwiegend von Norden nach Süden verlaufenden Täler.

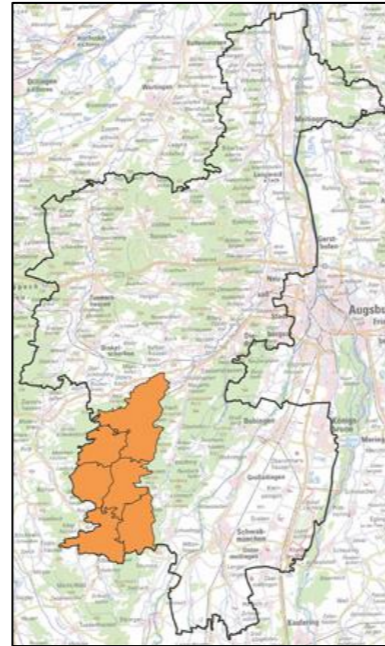
Die Region besteht ausschließlich aus kleineren Gemeinden mit einer ländlichen Struktur, wobei Fischach als größte Gemeinde knapp 5.100 Einwohner zählt (Stand 31. Dezember 2023). Die Wirtschaft wird vor allem von kleinen und mittleren Gewerbebetrieben dominiert.

Auf dem Grundstücksmarkt der Stauden setzten sich die Entwicklungen der letzten Jahre auch 2022 und 2023 fort. Im Vergleich zu anderen Regionen im Landkreis Augsburg wurden weiterhin weniger Verkäufe registriert. Die Bodenrichtwerte in den Stauden liegen im landkreisweiten Vergleich am unteren Ende.

Insbesondere in den Gemeinden Fischach und Langenneufnach lagen die Kaufpreise für unbebaute Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen regelmäßig über den festgelegten Bodenrichtwerten zum Stichtag 01. Januar 2022. Für die übrigen Gemeinden der Stauden wie Mickhausen, Walkertshofen, Mittelneufnach und Scherstetten wurden weniger Verkäufe registriert, wobei die festgelegten Bodenrichtwerte bestätigt wurden.

Die teilweise positive oder stabile Preisentwicklung ist vor allem auf den Ausweicheffekt zurückzuführen. Steigende Preise oder Zinsen in benachbarten Regionen führen dazu, dass Käufer und Investoren erschwinglichere Alternativen in den Stauden bevorzugen, was zu stabilen oder leicht steigenden Preisen führt.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden entsprechend der realen Kaufpreise und unter Berücksichtigung des stabilen Preisniveaus angepasst. Der Markt für Gewerbeflächen in den Stauden zeigt eine Preisstabilität mit leicht steigender Tendenz, bedingt durch geringe Nachfrage und niedriges Angebot in diesem Eigennutzermarkt.



4.1.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2024

Bei der folgenden Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird. Darin enthalten sind teilweise auch Bodenrichtwertgebiete außerhalb einer Ortschaft, die sich teilweise deutlich von den restlichen Werten innerhalb der Gemarkung unterscheiden.

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in Form einer Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

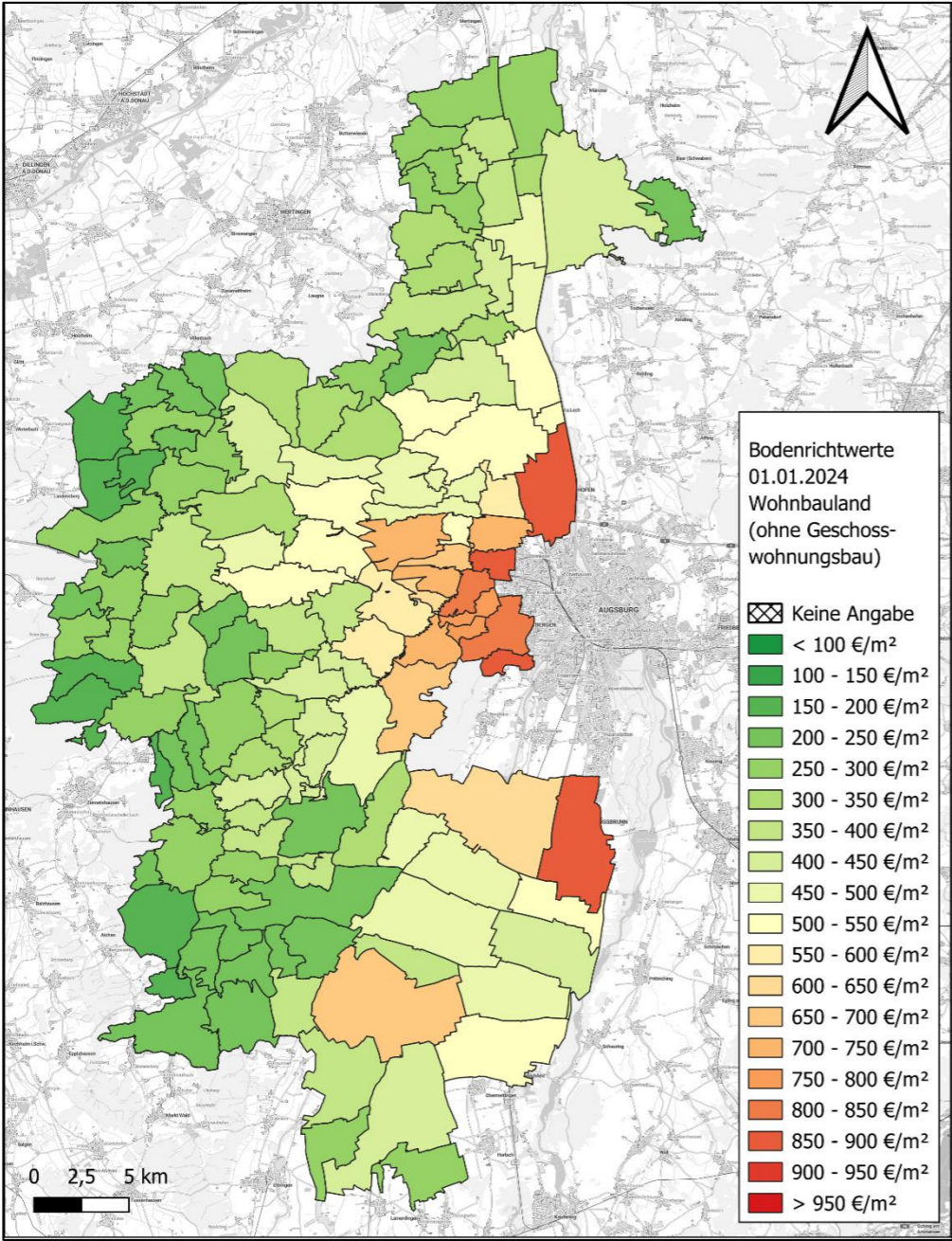


Abbildung 9: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland Lkr. A - 01.01.2024

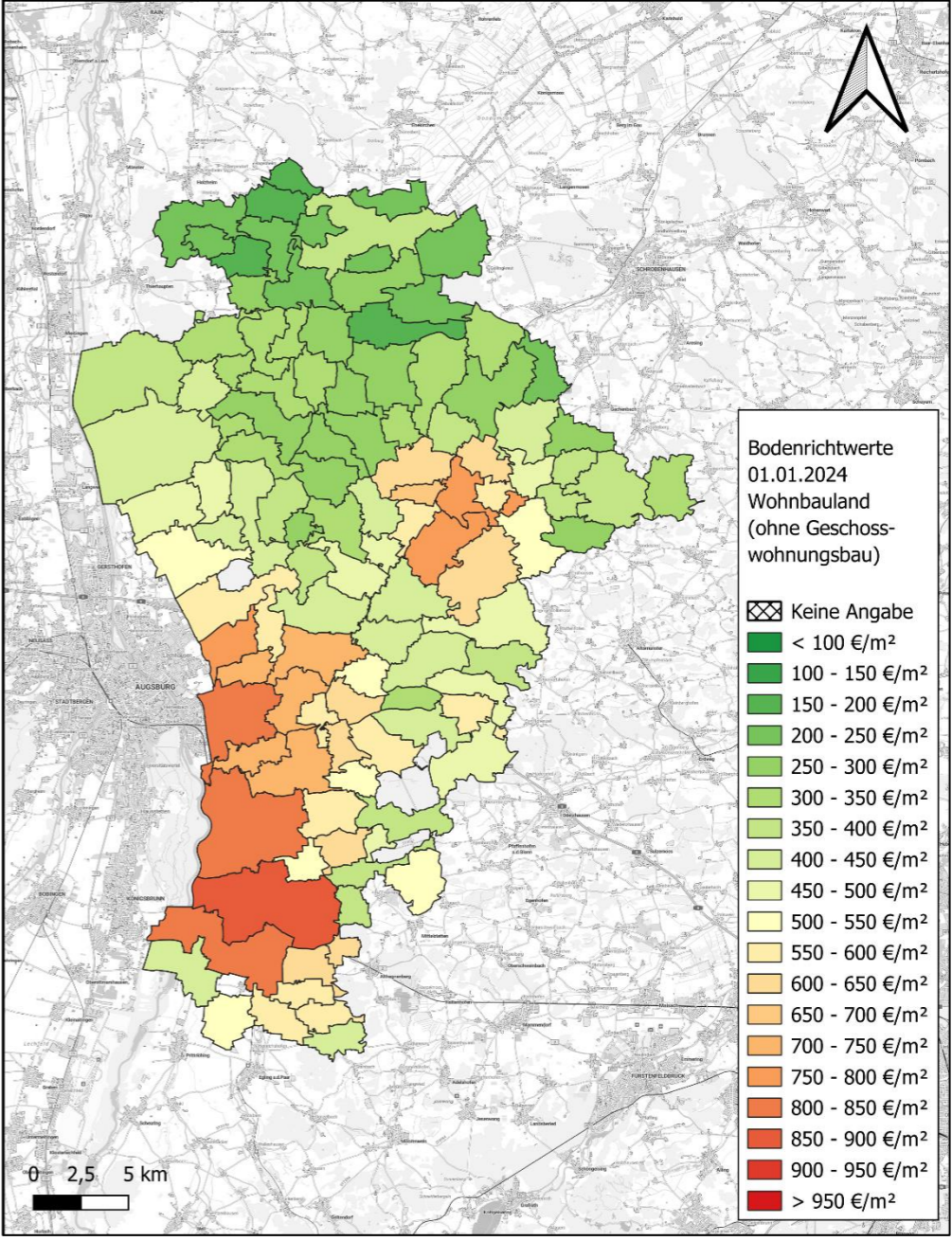


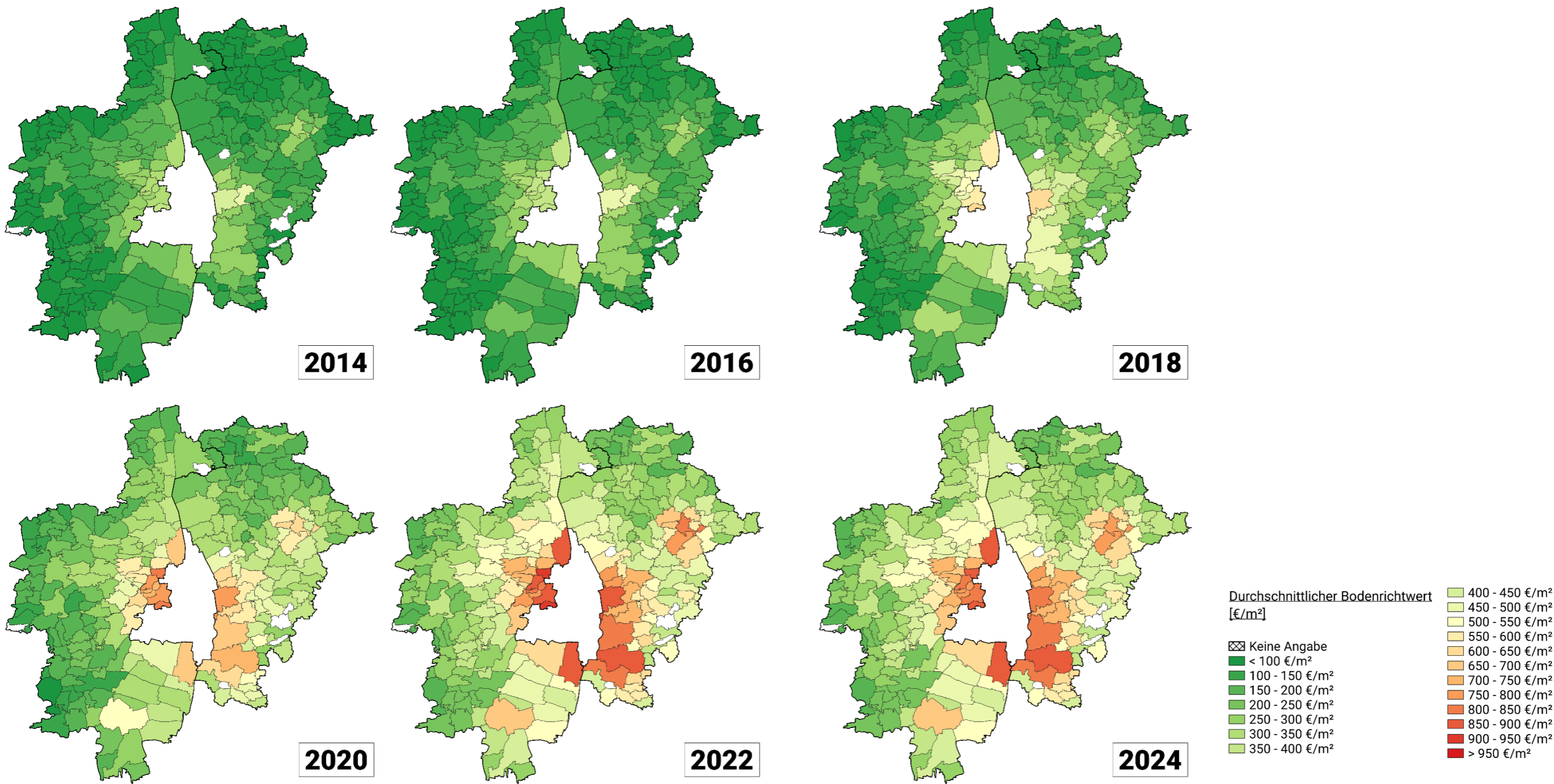
Abbildung 10: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland Lkr. AIC-FDB - 01.01.2024

4.1.3 Entwicklung BRW der letzten Jahre

Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg

Um die historische Entwicklung einzuschätzen, werden Im Folgenden die Bodenrichtwertniveaus für den Zeitraum 2014 bis 2024 kartographisch dargestellt.



4.2 Landwirtschaft

4.2.1 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024

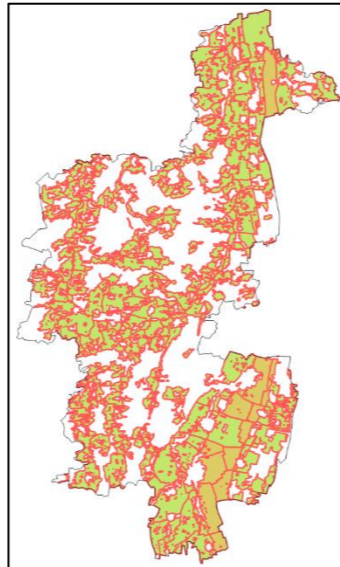


Landkreis Augsburg

Bericht der landwirtschaftlichen Sachverständigen im Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle.

Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke ist geprägt von einem verhaltenen Angebot und einer stetigen Nachfrage. Die Bodenrichtwerte für Ackerland zum 1.1.2024 haben sich bezogen auf die Richtwertfestsetzung zum 1.1.2022 um rund 8 % erhöht. Gegenüber der Richtwertfestsetzung vom 1.1.2022 zur Richtwertfestsetzung zum 30.12.2020 sind die Bodenrichtwerte für Ackerland damit wieder stärker gestiegen. Der mittlere Bodenrichtwert für Ackerland im Landkreis Augsburg liegt bei 10 €/m². Die Bodenrichtwerte für Grünland sind ebenfalls um rund 8 % gestiegen auf einen Mittelwert von 6,5 €/m².

In circa der Hälfte der Richtwertzonen sind die Werte für landwirtschaftliche Grundstücke stagniert, während bei den restlichen Richtwertzonen die Richtwerte gestiegen sind. Die Erhöhung der Bodenrichtwerte zeigt sich relativ gleichmäßig über die Richtwertzonen verteilt, tendenziell ziehen die Ackerlandwerte die Grünlandwerte mit nach oben. Wie die Auswertungen der Vergleichspreise auf Landkreisebene zeigen, verursacht oft Ackerland mit guter Qualität auf größerer Fläche die Steigerung der Bodenrichtwerte. Eine Erhöhung der Bodenrichtwerte ist auch in Richtwertzonen festzustellen, wo Bauland auf landwirtschaftlichen Flächen ausgewiesen wird oder wo viel Wirtschaftsdünger durch Viehhaltung oder Biogasanlagen anfällt. Ackerland bleibt werthaltig, Grünland zieht mit.



Landkreis Aichach-Friedberg



Der Markt für landwirtschaftliche Grundstücke im Landkreis Aichach-Friedberg zeigt eine ähnliche Entwicklung wie in anderen Regionen Bayerns. Die Bodenrichtwerte für Ackerland zum 1.1.2024 haben sich im Vergleich zur Richtwertfestsetzung zum 1.1.2022 um rund 17 % erhöht.

Der mittlere Bodenrichtwert für Ackerland im Landkreis Aichach-Friedberg liegt nun bei 14 €/m², was eine signifikante Erhöhung gegenüber den 12 €/m² aus dem Jahr 2022 darstellt.

Auch die Bodenrichtwerte für Grünland sind angestiegen, wenn auch moderater. Im Vergleich zum 1.1.2022 ist der Median der Bodenrichtwerte bis zum 1.1.2024 um etwa 7,7 % auf 7 €/m² gestiegen.

Insgesamt zeigt sich, dass Ackerland in seiner Wertentwicklung weiterhin führend ist, während Grünland moderat, aber kontinuierlich nachzieht. Ebenfalls lässt sich ein regionaler Trend im Landkreis erkennen. So zeigt sich, dass die Wertigkeiten sowohl von Grünland, als auch von Ackerland, proportional zur Nähe der Stadt Augsburg ansteigen.

4.2.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024



Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg



Die folgenden Abbildungen zeigen das mittlere Bodenrichtwertniveau für Ackerland und Grünland zum Stichtag 01.01.2024. Bei der Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung oder Gemeinde errechnet wird. Darin enthalten sind auch besondere Bodenrichtwertgebiete wie zum Beispiel das *Hochfeld (Ackerland)* oder die Mooregebiete in Pöttmes, welche sich teilweise deutlich von den restlichen Werten in der Gemeinde unterscheiden.

Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

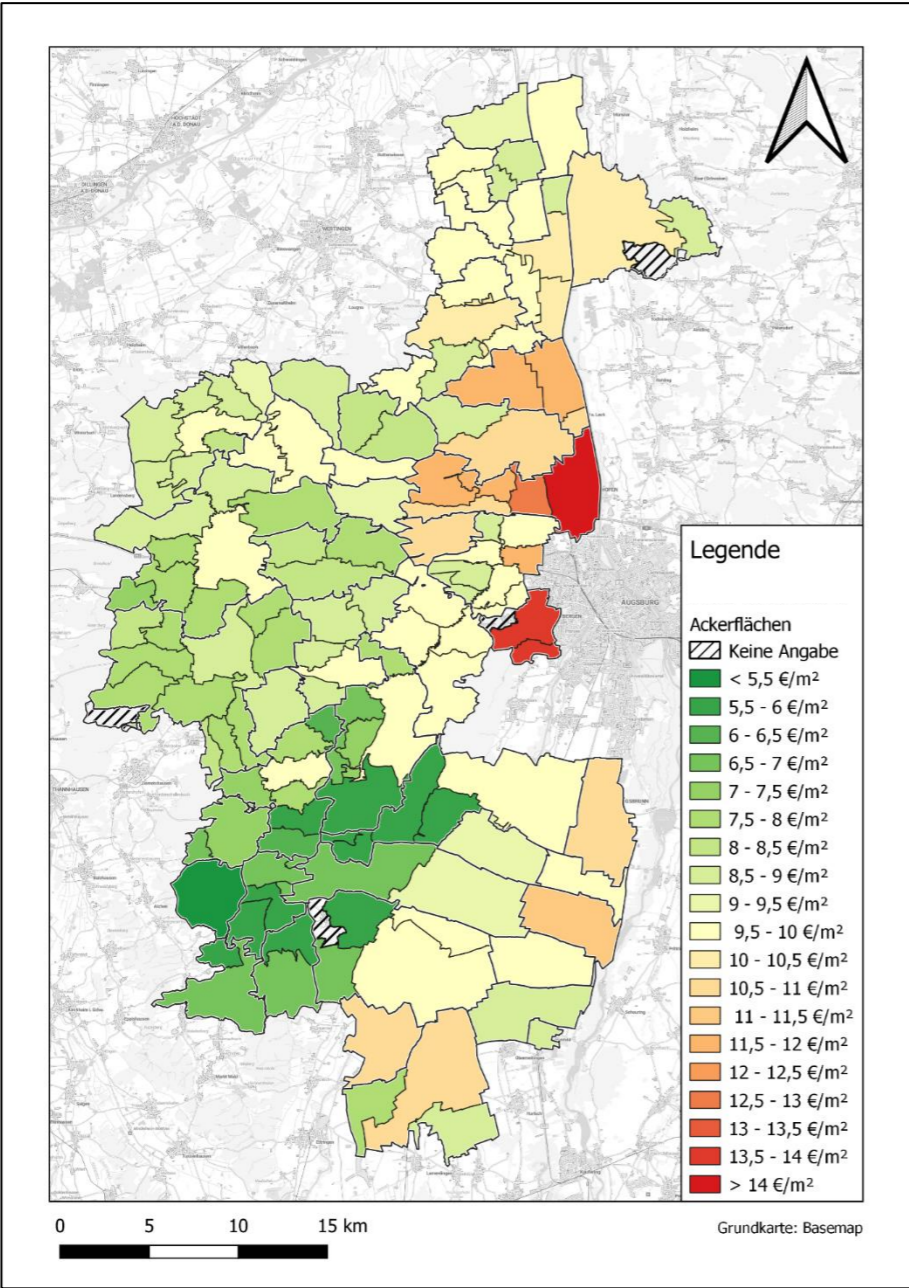


Abbildung 11: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen Lkr. A

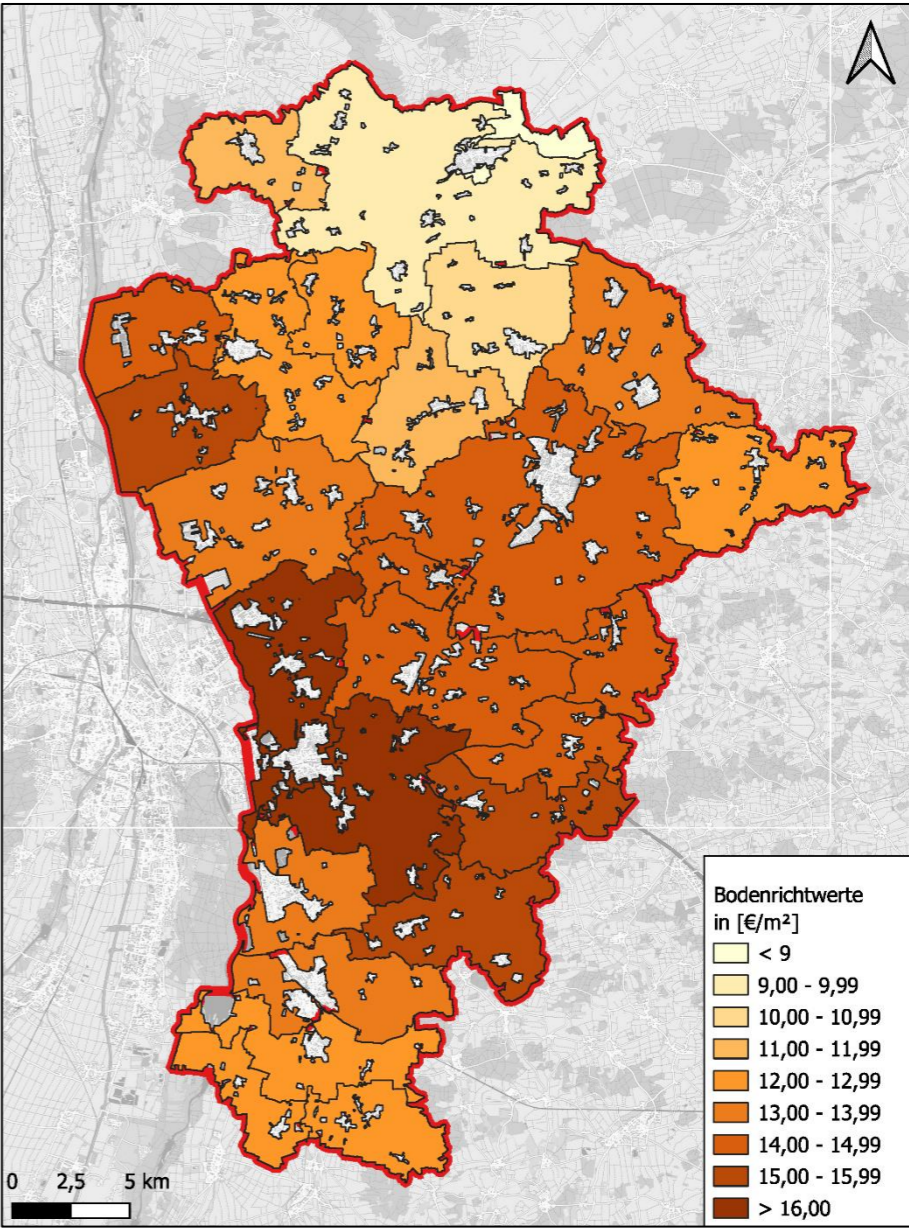


Abbildung 13: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen Lkr. AIC-FDB

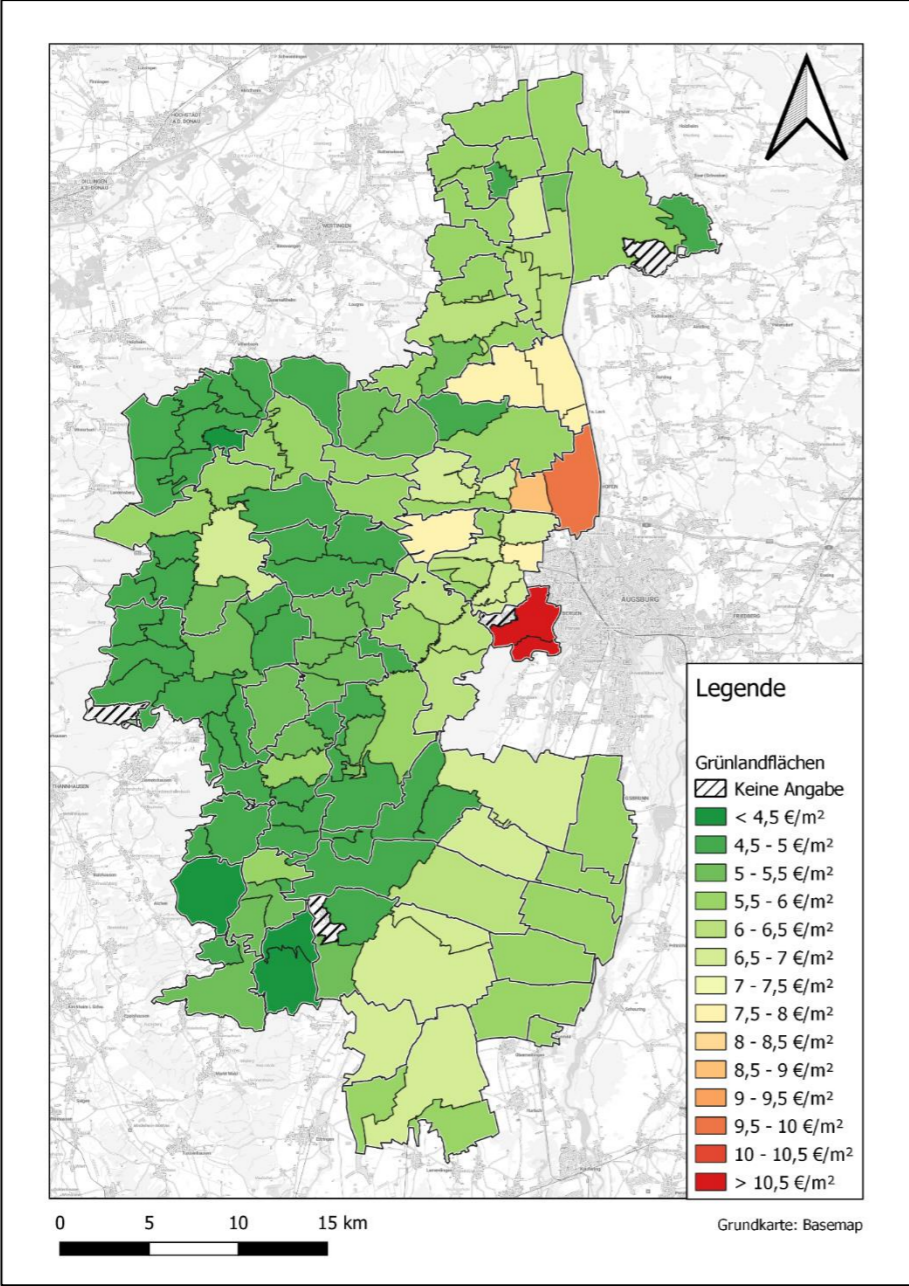


Abbildung 12: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen Lkr. A

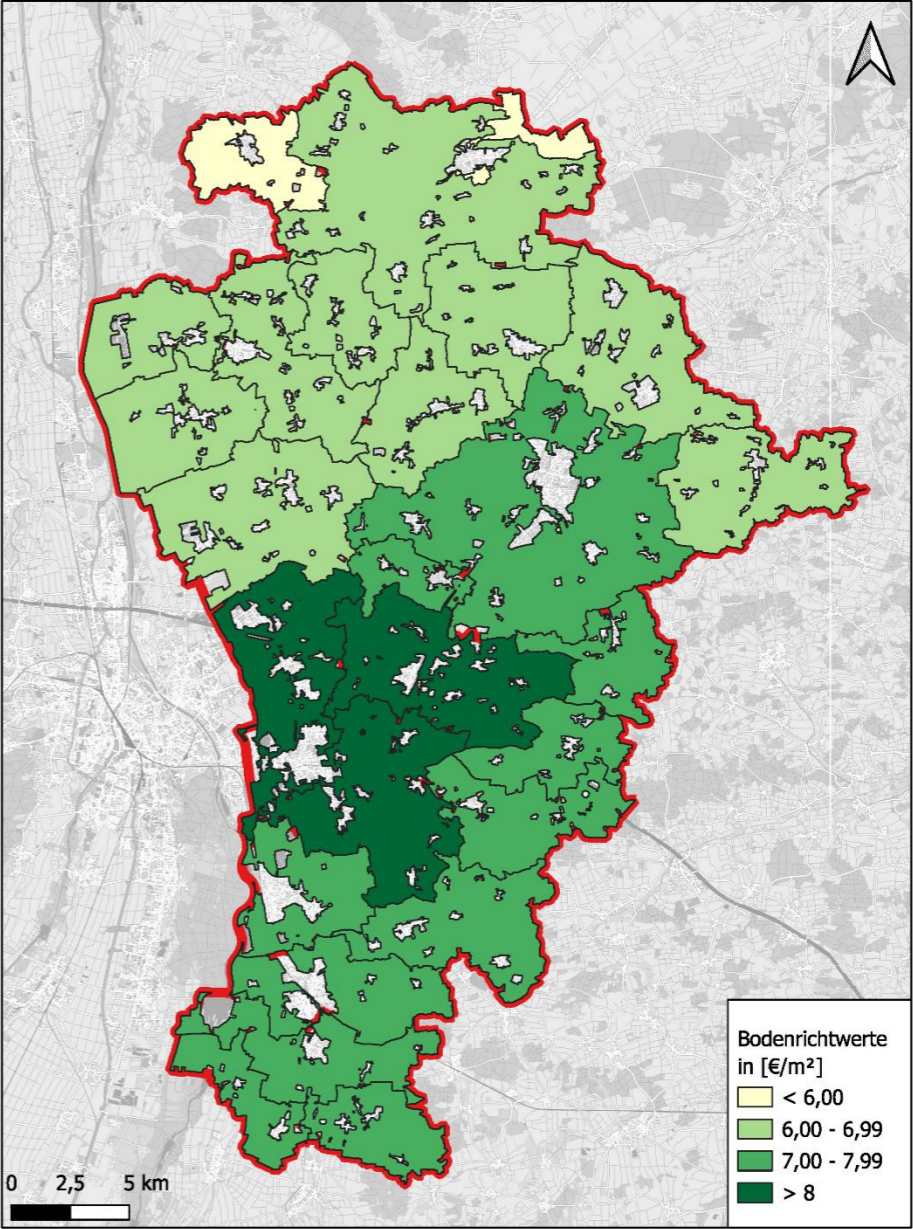


Abbildung 14: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen Lkr. AIC-FDB

4.3 Forstwirtschaft

4.3.1 Berichte zur Bodenrichtwertentwicklung zum Stichtag 01.01.2024



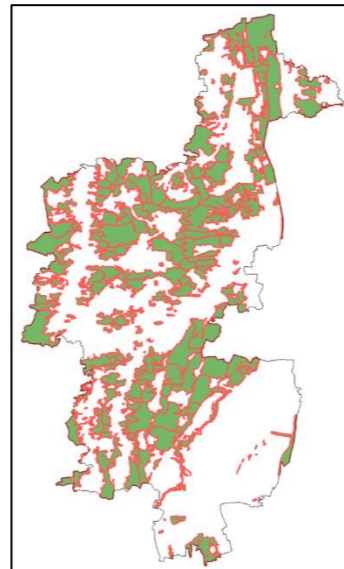
Landkreis Augsburg

Bericht der forstwirtschaftlichen Sachverständigen im Gutachterausschuss.

Die Bodenwerte von forstwirtschaftlichen Flächen (ohne Aufwuchs und Baumbestand) haben sich in den Jahren 2022 und 2023 uneinheitlich dargestellt und entwickelt. Generell ist festzustellen, dass der kontinuierliche Aufwärtstrend seit 2011 einen Zwischenstopp eingelegt hat.

Das Marktgeschehen bei Verkäufen von Waldgrundstücken zeigt zudem eine Auffälligkeit: Die Zahl der Kauffälle ist deutlich zurückgegangen. Gab es in den zurückliegenden 2-jährigen Untersuchungsperioden noch 110 - 120 Verkaufsfälle, sank die Zahl 2022/23 um rund 20%.

Die Ursachen der oben genannten Entwicklungen sind primär in den spezifischen Produktionsbedingungen der Forstwirtschaft zu suchen. Die deutlich spürbaren klimatischen Änderungen zeigen eine markante Erhöhung des Kalamitätsrisikos und der tatsächlichen Kalamitätsanfälle. Auch die Sommerperioden der letzten beiden Jahre lagen mit ihren Durchschnittstemperaturen deutlich über dem langjährigen Mittel und die Niederschlagsmengen deutlich unter dem langjährigen Mittel. Die Unsicherheit, welchen Weg die Bewirtschaftung von kleinen Privatwaldflächen in Zukunft einschlagen soll, ist angesichts des extrem langen, forstlichen Produktionszeitraums groß. Es bleibt abzuwarten, ob die Unsicherheit im Markt für Forstimmobilien in den kommenden beiden Jahren anhält und welche Auswirkungen sich zeigen werden.



Landkreis Aichach-Friedberg



Der Landkreis Aichach-Friedberg veröffentlicht zum aktuellen Zeitpunkt keine Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen.

Als grober Orientierungswert kann angenommen werden, dass der forstwirtschaftliche Bodenwert eines Waldes ungefähr 20% des Wertes für Ackerland in der jeweiligen Gemeinde beträgt. Die Bestockung ist hierbei nicht berücksichtigt.

4.3.2 Durchschnittliches Bodenrichtwertniveau zum Stichtag 01.01.2024

Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg



Die folgende Abbildung zeigt das mittlere Bodenrichtwertniveau für Forstflächen zum Stichtag 01.01.2024. Bei der Karte handelt es sich um eine grobe Übersicht, welche aus den arithmetischen Mittelwerten je Gemarkung errechnet wird. Die genauen Werte für die einzelnen Zonen können als Einzelauskunft oder in der Dauerauskunft unter www.boris-bayern.de kostenpflichtig abgerufen werden.

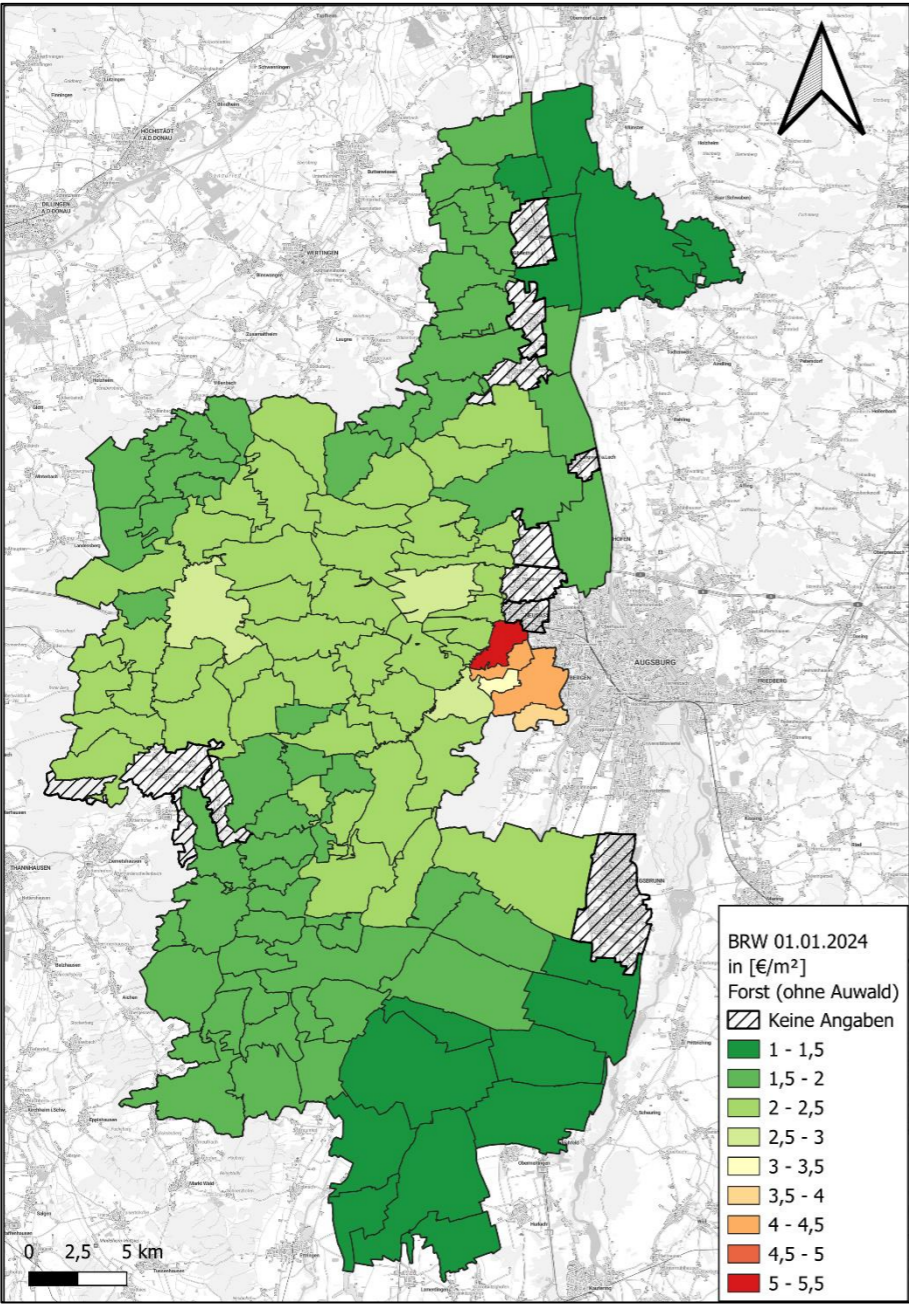


Abbildung 15: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen

Der Landkreis Aichach-Friedberg veröffentlicht zum aktuellen Zeitpunkt keine Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen.

Weitere Informationen, wie durchschnittliche Bodenrichtwerte und Zeitreihen für Forstflächen weiterer bayerischer Landkreise im Vergleich finden sie im kostenfrei veröffentlichten Immobilienmarktbericht Bayern 2024. Im Kapitel 10.5 des Marktberichts werden detaillierte Informationen zu den durchschnittlichen Bodenrichtwerten (BRW) für Forstflächen unter Aufgliederung der Bestockung bereitgestellt.

Den Immobilienmarktbericht Bayern finden sie unter: <https://www.gutachterausschuesse-bayern.de/marktberichte/>

5 Indexreihen

Die Berechnungsmodelle für die folgenden Indexreihen sind Kapitel 6 zu entnehmen. Die Stichproben wurden in der KW45 des Jahres 2024 genommen.

5.1 Bauland – individuelles Wohnen

Landkreis Augsburg

Landkreis Aichach-Friedberg

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für individuelle Wohnbauflächen (ohne WG). Es wurden dazu jeweils unterschiedliche Teilräume definiert. Die folgenden Indexreihen für Eigenheime beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Bitte beachten: Bei den Werten für das Jahr 2024 wurden nur die Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt.

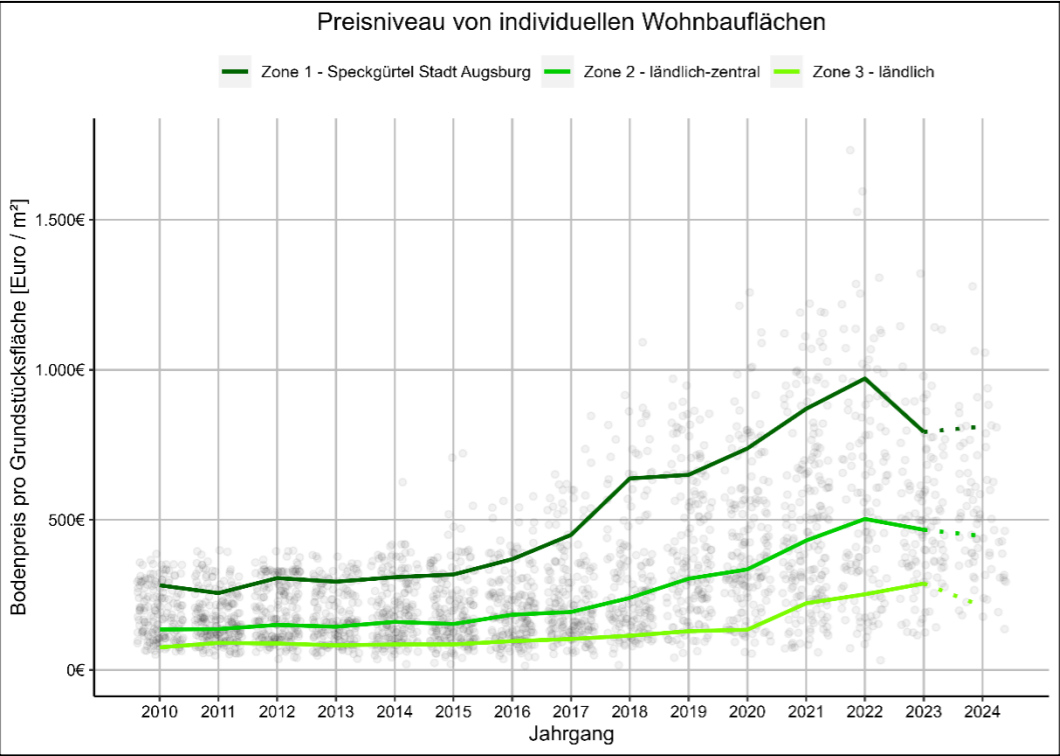


Abbildung 16: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen Lkr. A

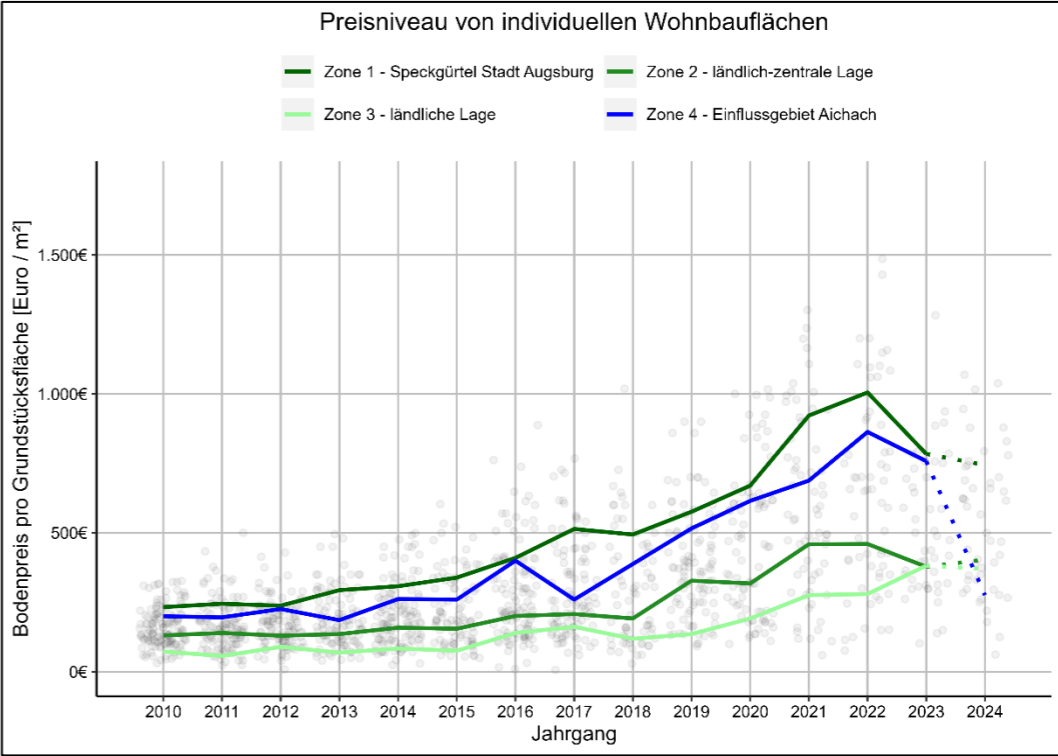


Abbildung 21: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbaufläche Lkr. AIC-FDB

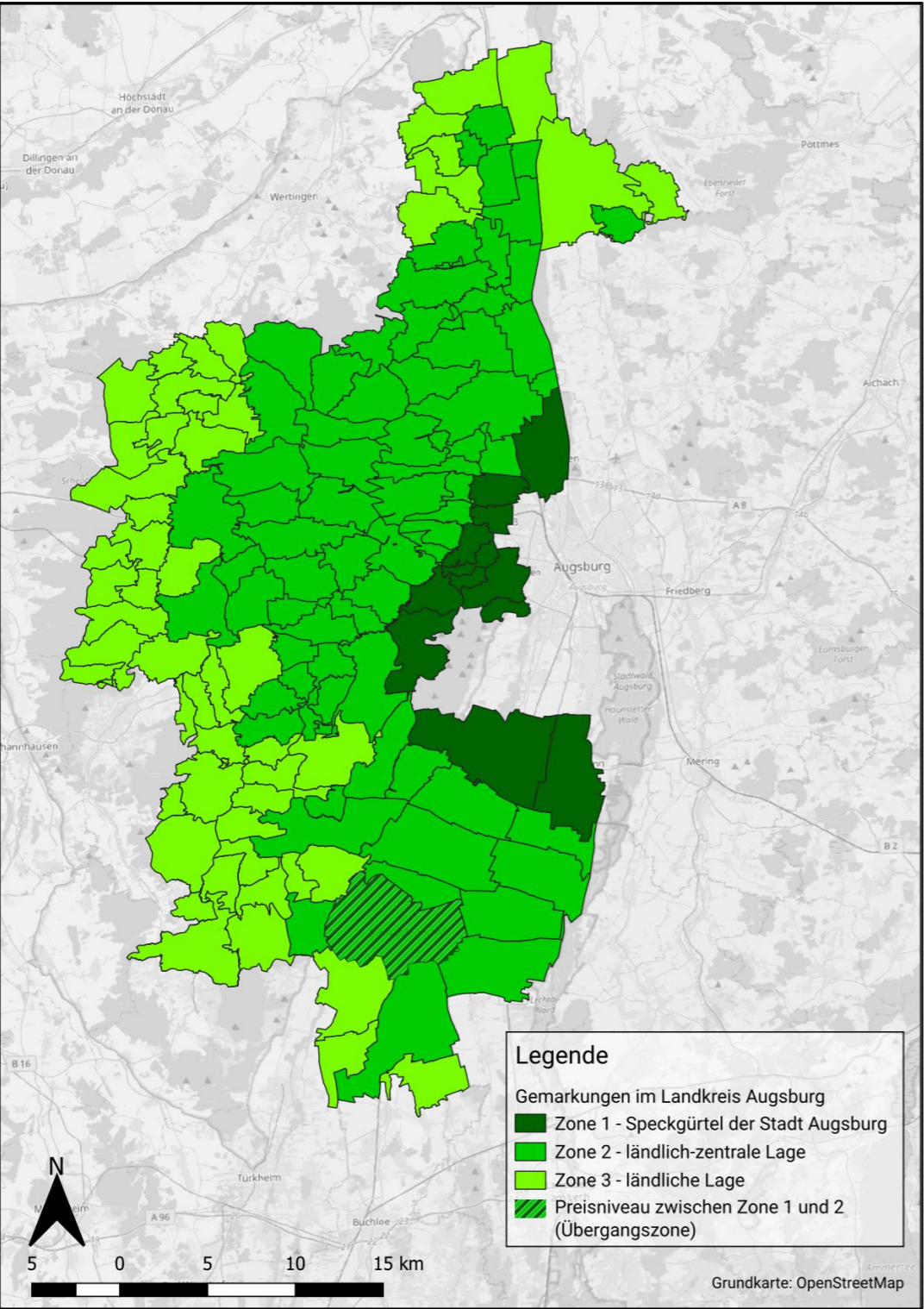


Abbildung 17: Einteilung der räumlichen Teilmärkte Lkr. A

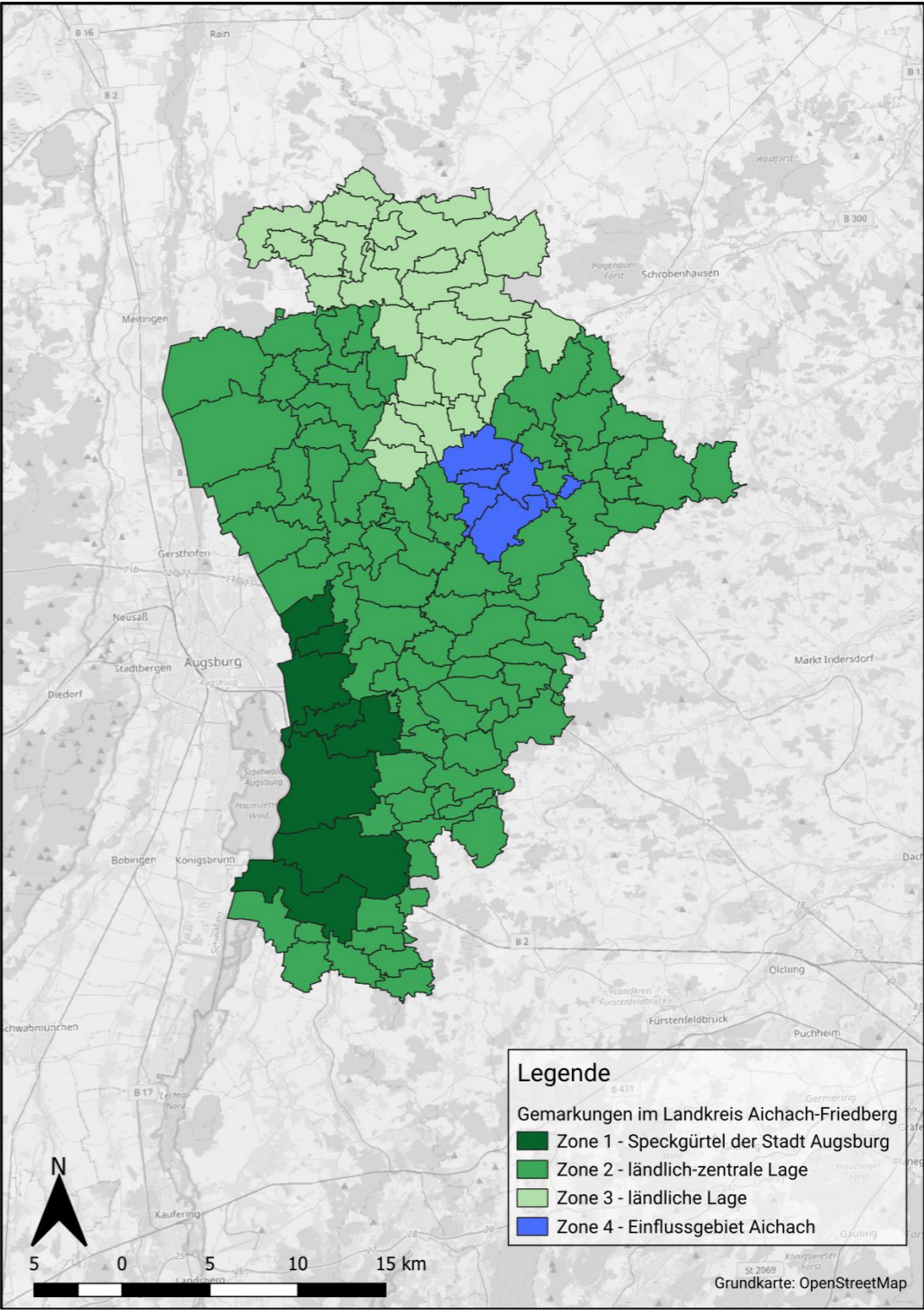


Abbildung 22: Einteilung der räumlichen Teilmärkte Lkr. AIC-FDB

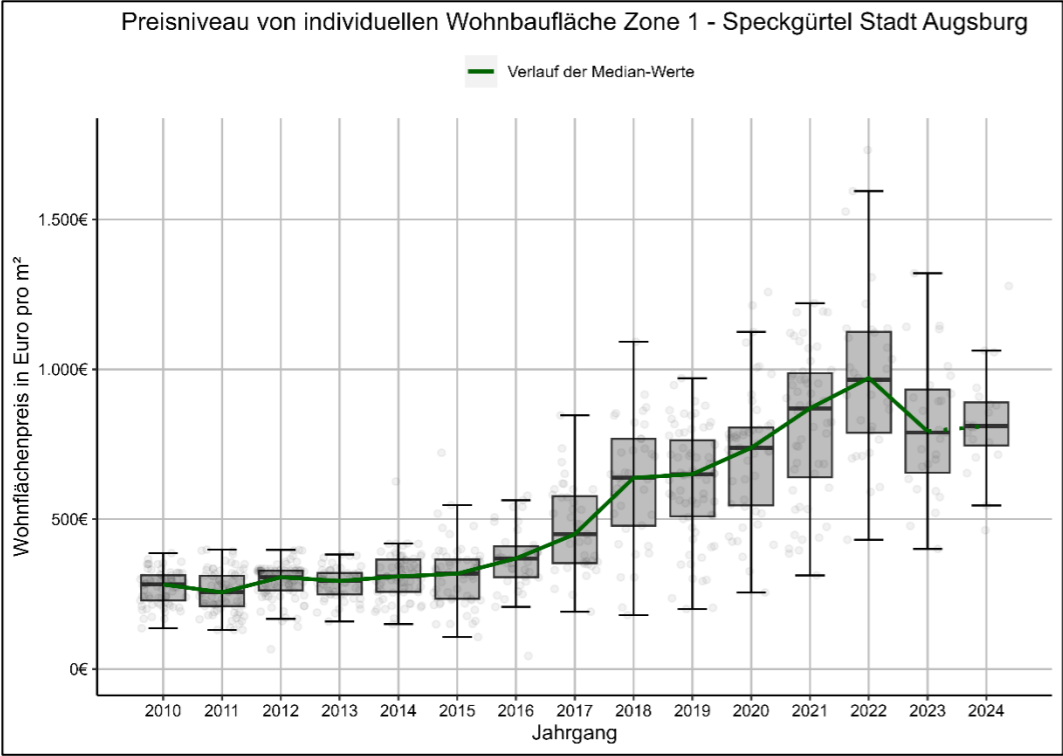


Abbildung 18: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 1 Lkr. A

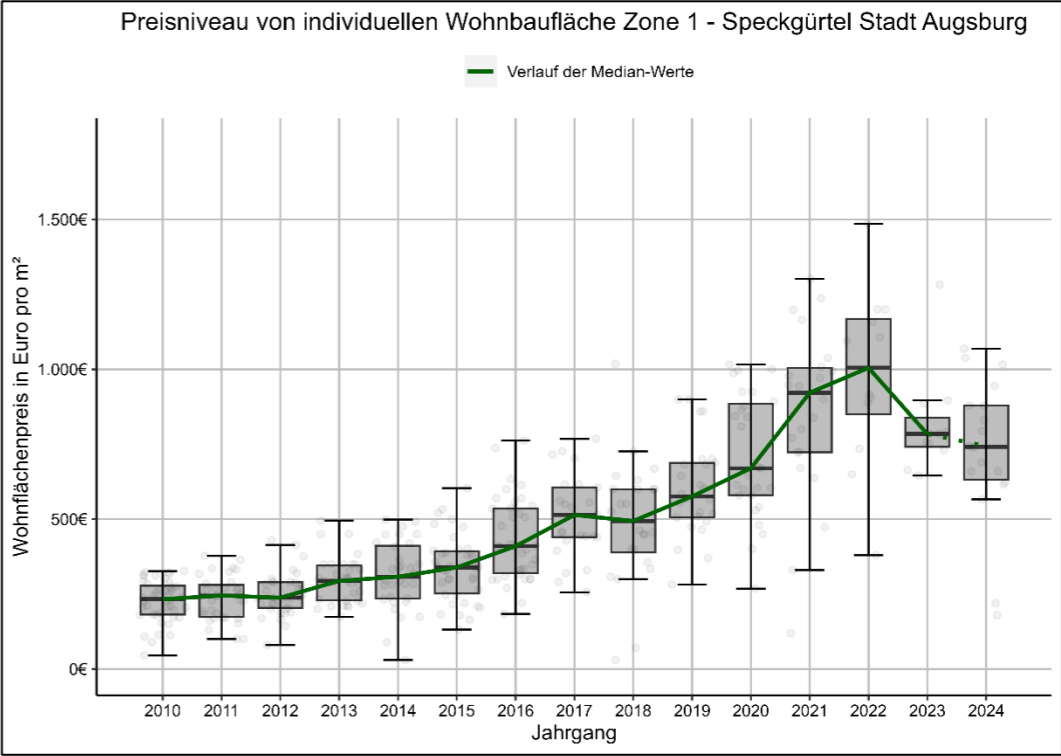


Abbildung 23: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 1 Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	73	183 €	229 €	282 €	313 €	352 €	100
2011	76	148 €	210 €	256 €	311 €	367 €	91
2012	86	176 €	262 €	306 €	328 €	365 €	108
2013	56	197 €	249 €	294 €	321 €	373 €	104
2014	64	199 €	257 €	309 €	365 €	417 €	109
2015	57	151 €	234 €	318 €	365 €	486 €	113
2016	39	230 €	306 €	369 €	409 €	544 €	131
2017	39	265 €	353 €	450 €	577 €	695 €	159
2018	37	286 €	478 €	638 €	768 €	881 €	226
2019	67	295 €	510 €	650 €	764 €	874 €	230
2020	47	386 €	546 €	738 €	806 €	1.114 €	261
2021	52	399 €	640 €	870 €	987 €	1.190 €	308
2022	33	601 €	795 €	971 €	1.132 €	1.649 €	344
2023	28	493 €	665 €	793 €	955 €	1.259 €	281
2024	20	542 €	746 €	811 €	890 €	1.073 €	287

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	44	109 €	182 €	233 €	278 €	322 €	100
2011	34	120 €	174 €	245 €	280 €	346 €	105
2012	35	159 €	204 €	238 €	290 €	387 €	102
2013	34	205 €	229 €	294 €	345 €	450 €	126
2014	32	134 €	236 €	308 €	411 €	483 €	132
2015	38	177 €	252 €	339 €	393 €	523 €	145
2016	38	262 €	320 €	410 €	536 €	649 €	176
2017	25	296 €	440 €	514 €	606 €	724 €	220
2018	24	105 €	389 €	494 €	600 €	718 €	211
2019	26	377 €	507 €	576 €	688 €	890 €	247
2020	27	416 €	580 €	670 €	885 €	999 €	287
2021	22	337 €	723 €	922 €	1.005 €	1.235 €	395
2022	12	528 €	850 €	1.005 €	1.168 €	1.329 €	431
2023	11	654 €	741 €	784 €	839 €	1.090 €	336
2024	19	216 €	641 €	744 €	912 €	1.224 €	319

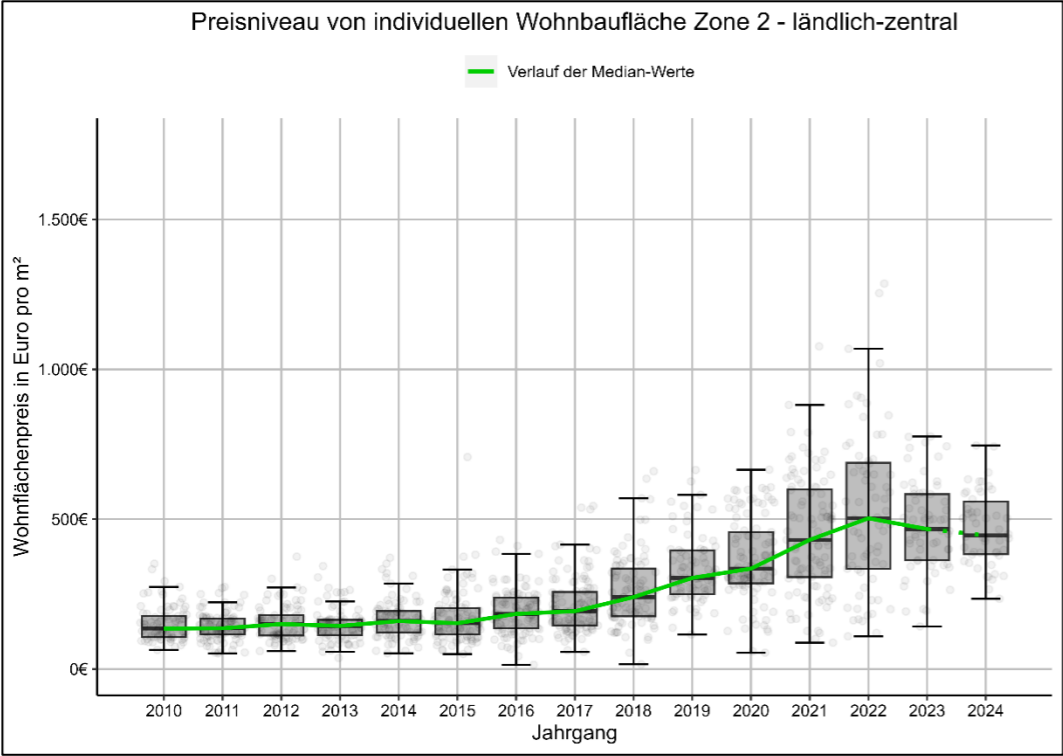


Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2 Lkr. A

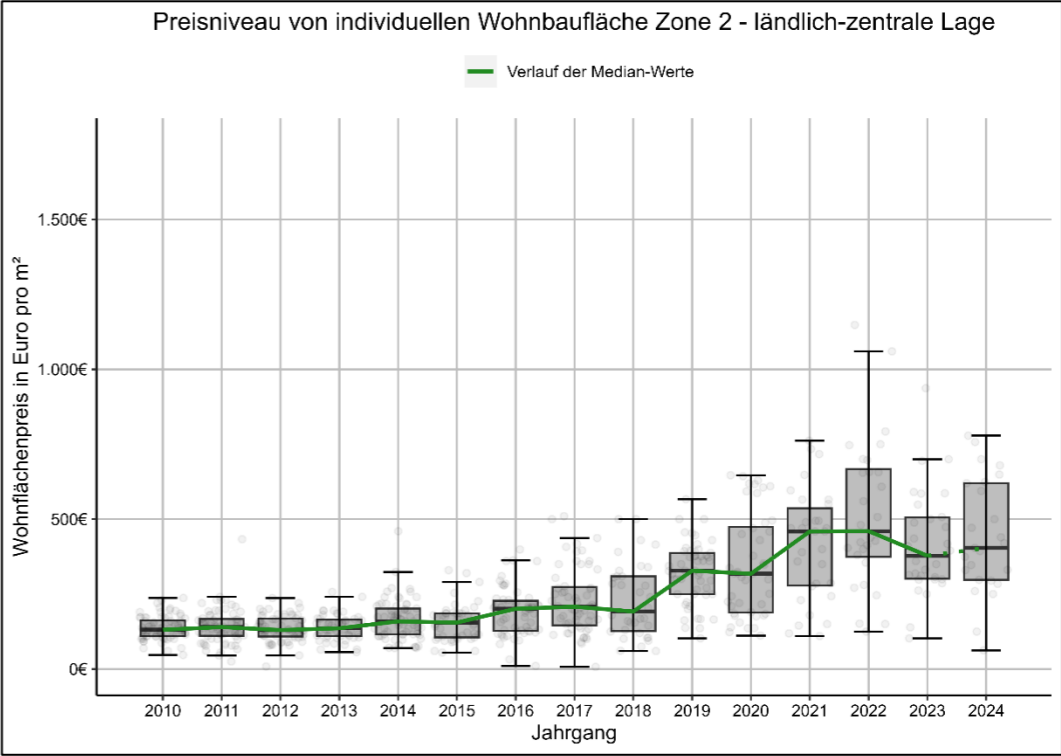


Abbildung 24: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2 Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	89	89 €	107 €	135 €	177 €	258 €	100
2011	110	69 €	116 €	136 €	168 €	222 €	100
2012	84	88 €	112 €	150 €	180 €	251 €	111
2013	91	80 €	113 €	144 €	164 €	257 €	106
2014	90	82 €	122 €	160 €	193 €	309 €	118
2015	108	81 €	116 €	153 €	203 €	315 €	113
2016	107	87 €	136 €	184 €	238 €	301 €	135
2017	115	109 €	146 €	193 €	257 €	399 €	142
2018	95	116 €	176 €	240 €	335 €	498 €	177
2019	77	189 €	250 €	304 €	396 €	547 €	224
2020	105	137 €	286 €	335 €	457 €	597 €	247
2021	96	155 €	307 €	431 €	599 €	728 €	318
2022	68	164 €	334 €	503 €	688 €	982 €	371
2023	64	209 €	378 €	467 €	584 €	743 €	344
2024	50	302 €	383 €	446 €	558 €	646 €	329

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	76	83 €	110 €	131 €	162 €	203 €	100
2011	71	64 €	111 €	140 €	167 €	230 €	107
2012	63	79 €	109 €	130 €	168 €	201 €	99
2013	51	73 €	110 €	136 €	165 €	195 €	104
2014	69	73 €	116 €	159 €	202 €	263 €	121
2015	46	67 €	105 €	155 €	186 €	281 €	118
2016	58	94 €	128 €	201 €	228 €	360 €	153
2017	59	99 €	146 €	208 €	274 €	419 €	159
2018	34	70 €	126 €	192 €	309 €	454 €	146
2019	53	152 €	250 €	328 €	387 €	474 €	250
2020	44	136 €	189 €	318 €	474 €	628 €	242
2021	30	131 €	278 €	459 €	537 €	727 €	349
2022	28	151 €	374 €	460 €	667 €	966 €	350
2023	30	189 €	301 €	378 €	506 €	698 €	288
2024	25	150 €	298 €	404 €	620 €	746 €	308

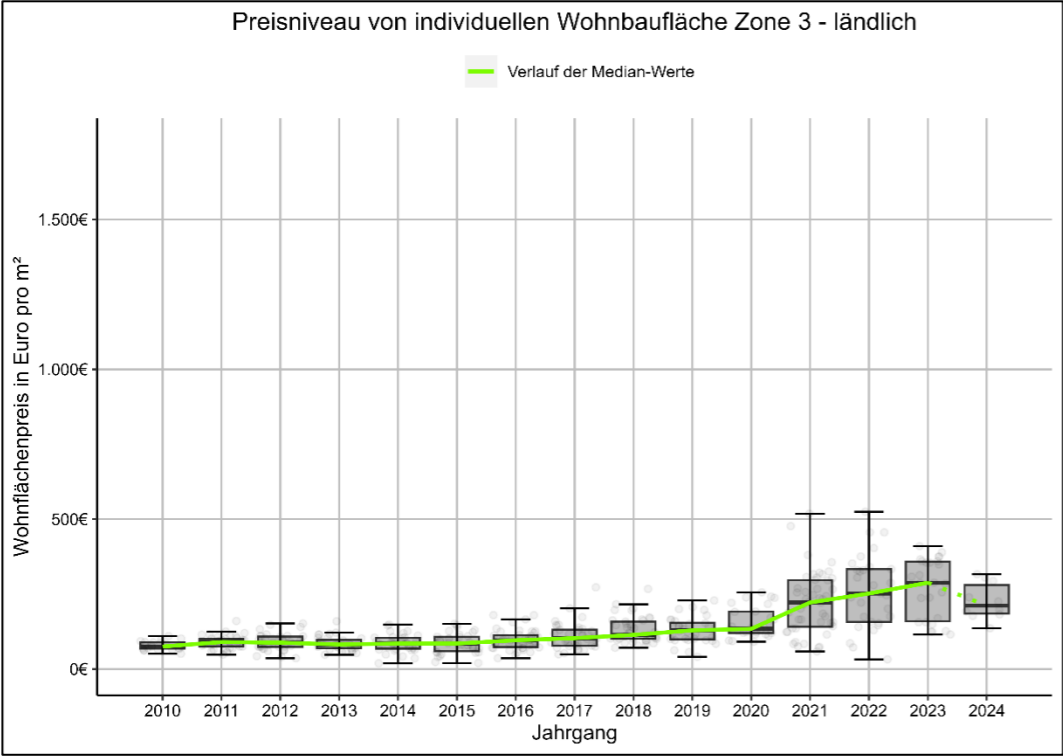


Abbildung 20: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 3 Lkr. A

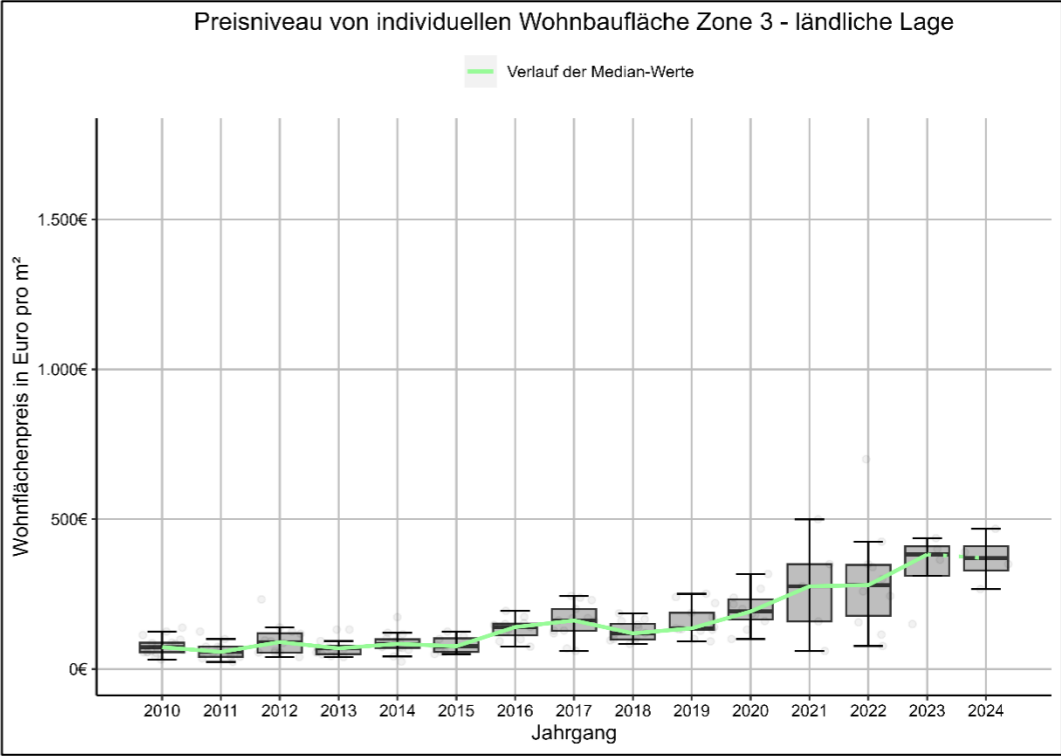


Abbildung 25: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 3 Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	21	62 €	68 €	75 €	89 €	102 €	100
2011	38	57 €	76 €	90 €	101 €	121 €	120
2012	35	42 €	74 €	88 €	109 €	143 €	117
2013	32	55 €	70 €	82 €	97 €	119 €	109
2014	35	40 €	68 €	85 €	105 €	132 €	113
2015	34	34 €	59 €	85 €	108 €	143 €	113
2016	43	55 €	74 €	96 €	112 €	165 €	127
2017	36	61 €	77 €	103 €	131 €	180 €	137
2018	41	81 €	101 €	114 €	158 €	202 €	151
2019	32	60 €	99 €	129 €	154 €	203 €	172
2020	26	94 €	120 €	134 €	192 €	241 €	179
2021	48	74 €	141 €	222 €	296 €	372 €	296
2022	29	78 €	157 €	252 €	333 €	456 €	335
2023	26	125 €	159 €	288 €	358 €	386 €	383
2024	10	155 €	182 €	212 €	280 €	311 €	282

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	17	40 €	56 €	73 €	88 €	128 €	100
2011	11	29 €	41 €	57 €	74 €	112 €	78
2012	12	48 €	55 €	90 €	119 €	181 €	123
2013	12	42 €	50 €	69 €	78 €	132 €	95
2014	14	36 €	71 €	84 €	100 €	139 €	115
2015	8	52 €	57 €	76 €	102 €	120 €	104
2016	11	83 €	112 €	140 €	152 €	184 €	192
2017	13	65 €	128 €	162 €	200 €	240 €	222
2018	12	89 €	99 €	119 €	151 €	175 €	163
2019	13	97 €	131 €	136 €	188 €	244 €	186
2020	10	114 €	165 €	192 €	233 €	295 €	264
2021	5	80 €	159 €	276 €	350 €	470 €	378
2022	10	94 €	178 €	280 €	348 €	576 €	383
2023	4	182 €	311 €	382 €	409 €	431 €	524
2024	4	279 €	329 €	370 €	410 €	456 €	507

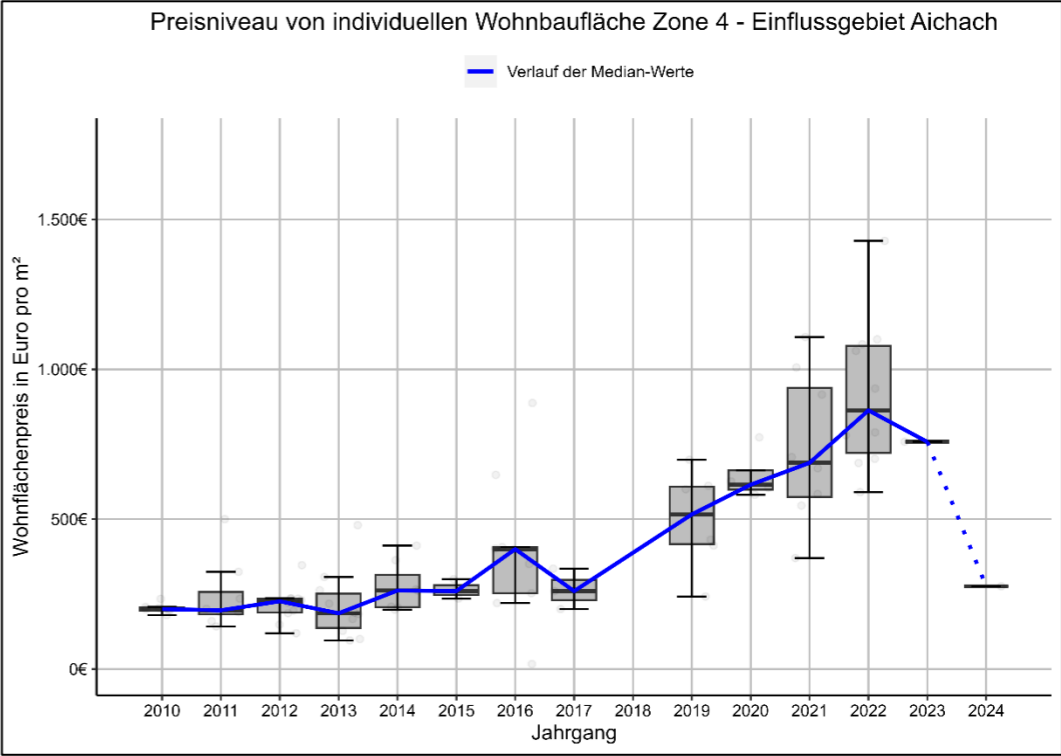
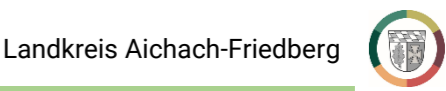
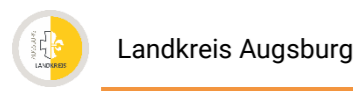


Abbildung 26: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 4 Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	7	183 €	195 €	200 €	206 €	226 €	100
2011	8	148 €	182 €	196 €	257 €	439 €	98
2012	10	132 €	189 €	226 €	235 €	297 €	113
2013	10	98 €	137 €	186 €	252 €	402 €	93
2014	7	200 €	207 €	262 €	315 €	397 €	131
2015	3	237 €	247 €	260 €	280 €	296 €	130
2016	9	98 €	253 €	400 €	407 €	792 €	200
2017	3	206 €	230 €	260 €	298 €	327 €	13
2018	0	-	-	-	-	-	-
2019	6	285 €	417 €	516 €	608 €	676 €	258
2020	4	585 €	598 €	615 €	663 €	751 €	308
2021	8	432 €	574 €	688 €	938 €	1.072 €	344
2022	10	634 €	721 €	863 €	1.078 €	1.281 €	431
2023	1	758 €	758 €	758 €	758 €	758 €	379
2024	1	276 €	276 €	276 €	276 €	276 €	138

5.2 Bauland – Wirtschaftsimmobilien



Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen den Verlauf des durchschnittlichen Preisniveaus für Wirtschaftsimmobilien. Es wurden dazu jeweils unterschiedliche Teilräume definiert. Die folgenden Indexreihen für Wirtschaftsimmobilien beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Bitte beachten: Bei den Werten für das Jahr 2024 wurden nur die Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Datenmenge wurden die Daten der beiden Landkreise zusammengelegt und gemeinsam ausgewertet. Hierbei wurde zusätzlich unterschieden, ob die Grundstücke von der öffentlichen Hand (Kommune, Land, Bund = Abkürzung KO) veräußert wurden. Es wurde hierbei nicht zwischen höherwertigem und klassischem Gewerbe unterschieden. Auch flossen in die Auswertungen ausschließlich reine Gewerbeobjekte ein; gemischt genutzte Immobilien wurden nicht berücksichtigt.

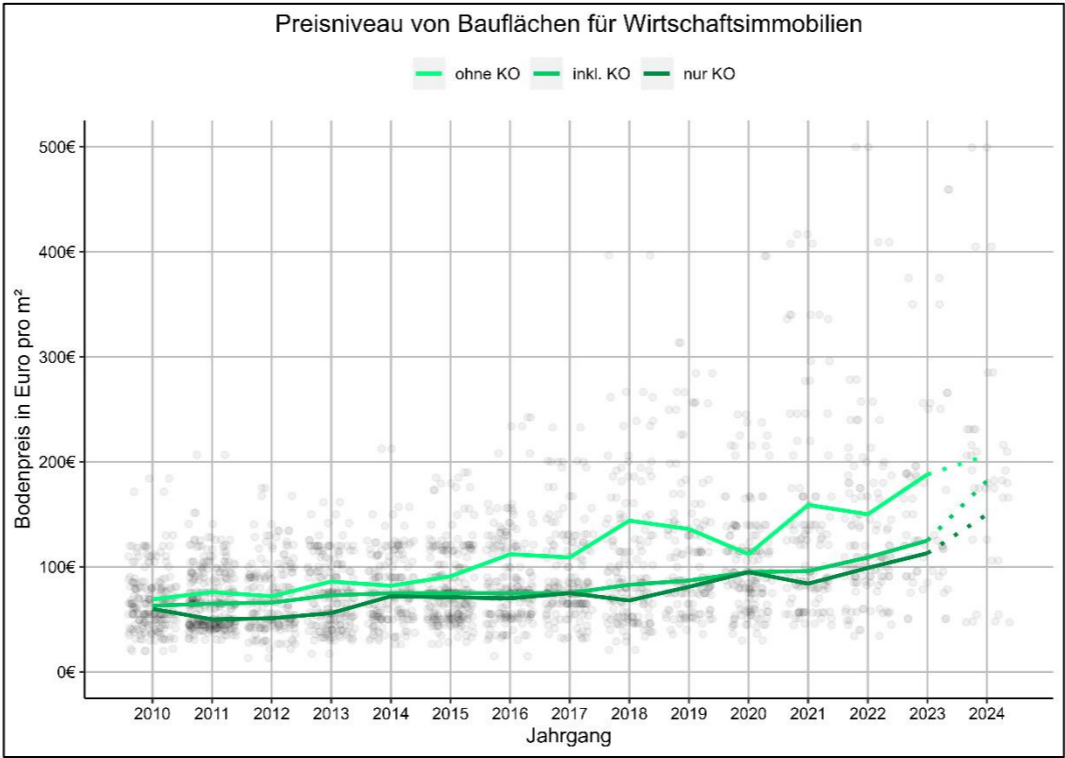


Abbildung 27: Übersicht mittleres Preisniveau - Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB gemeinsam

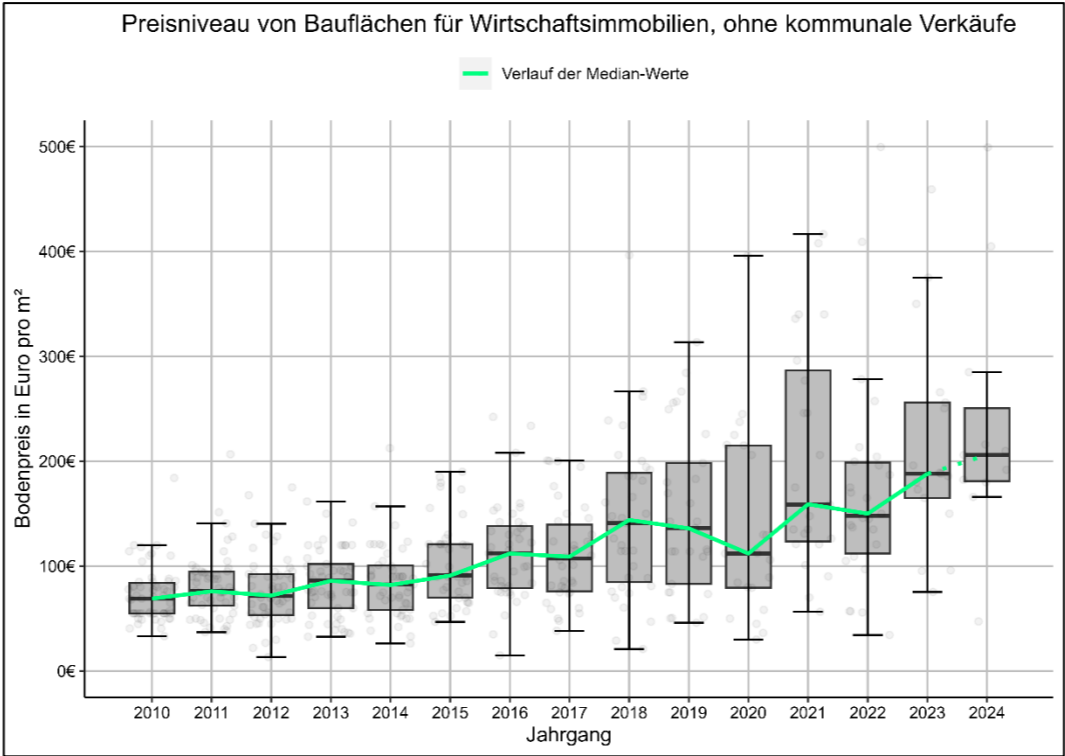


Abbildung 28: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (ohne KO)

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	davon A	davon AIC	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	58	32	26	44 €	55 €	69 €	84 €	118 €	100
2011	54	35	19	41 €	62 €	76 €	95 €	145 €	110
2012	53	23	30	29 €	54 €	70 €	92 €	134 €	101
2013	53	38	15	37 €	60 €	86 €	102 €	132 €	125
2014	47	29	18	40 €	58 €	82 €	100 €	134 €	120
2015	41	28	13	53 €	70 €	91 €	121 €	179 €	132
2016	41	27	14	53 €	79 €	112 €	138 €	208 €	163
2017	39	28	11	50 €	77 €	109 €	144 €	200 €	157
2018	36	25	11	42 €	87 €	144 €	192 €	299 €	208
2019	29	16	13	50 €	83 €	136 €	198 €	277 €	198
2020	22	11	11	37 €	80 €	112 €	215 €	388 €	163
2021	23	16	7	72 €	124 €	159 €	287 €	401 €	230
2022	27	14	13	56 €	115 €	150 €	202 €	472 €	217
2023	17	9	8	91 €	165 €	188 €	256 €	392 €	273
2024	11	9	2	107 €	181 €	206 €	250 €	452 €	299

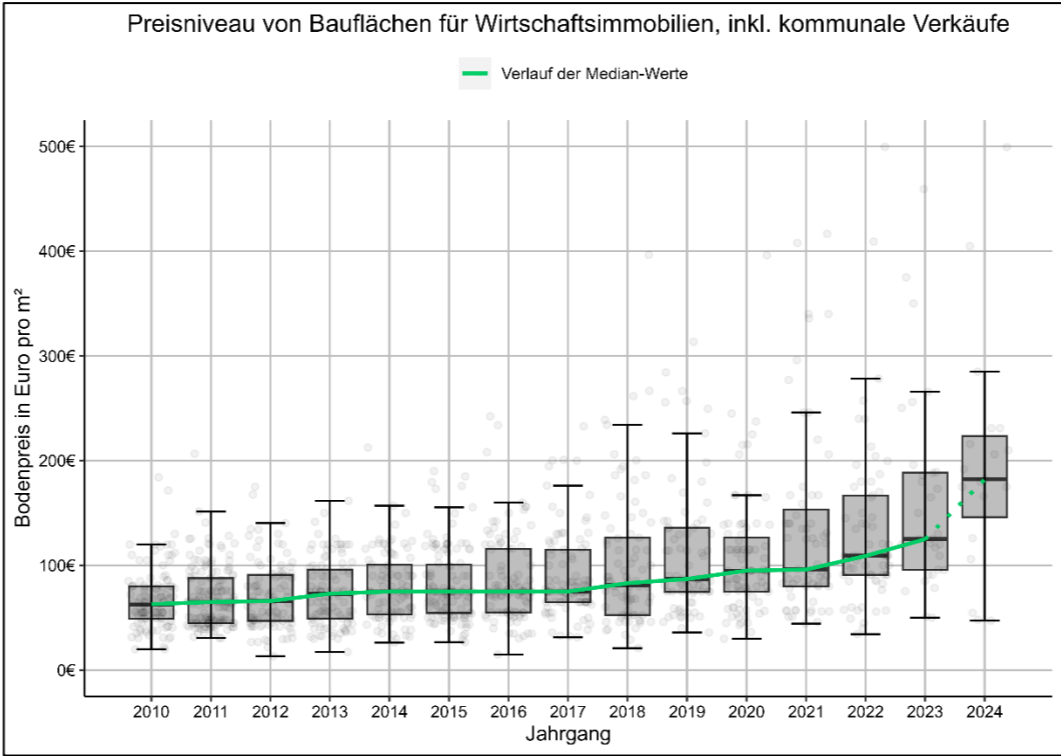


Abbildung 29:Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (inkl. KO)

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	davon A	davon AIC	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	111	57	54	31 €	49 €	63 €	80 €	120 €	100
2011	156	101	55	39 €	45 €	65 €	88 €	122 €	104
2012	98	51	47	29 €	47 €	66 €	91 €	131 €	105
2013	101	74	27	32 €	49 €	73 €	96 €	120 €	116
2014	91	61	30	34 €	53 €	75 €	100 €	125 €	120
2015	127	79	48	43 €	54 €	75 €	101 €	147 €	120
2016	103	71	32	35 €	55 €	75 €	116 €	156 €	120
2017	94	72	22	40 €	65 €	75 €	115 €	197 €	120
2018	82	60	22	39 €	54 €	83 €	129 €	239 €	133
2019	72	39	33	50 €	75 €	87 €	136 €	256 €	139
2020	86	44	42	45 €	75 €	95 €	128 €	223 €	151
2021	63	43	20	51 €	80 €	96 €	153 €	340 €	154
2022	63	41	22	50 €	91 €	109 €	169 €	276 €	175
2023	31	21	10	63 €	96 €	125 €	189 €	362 €	200
2024	19	17	2	48 €	146 €	182 €	224 €	414 €	291

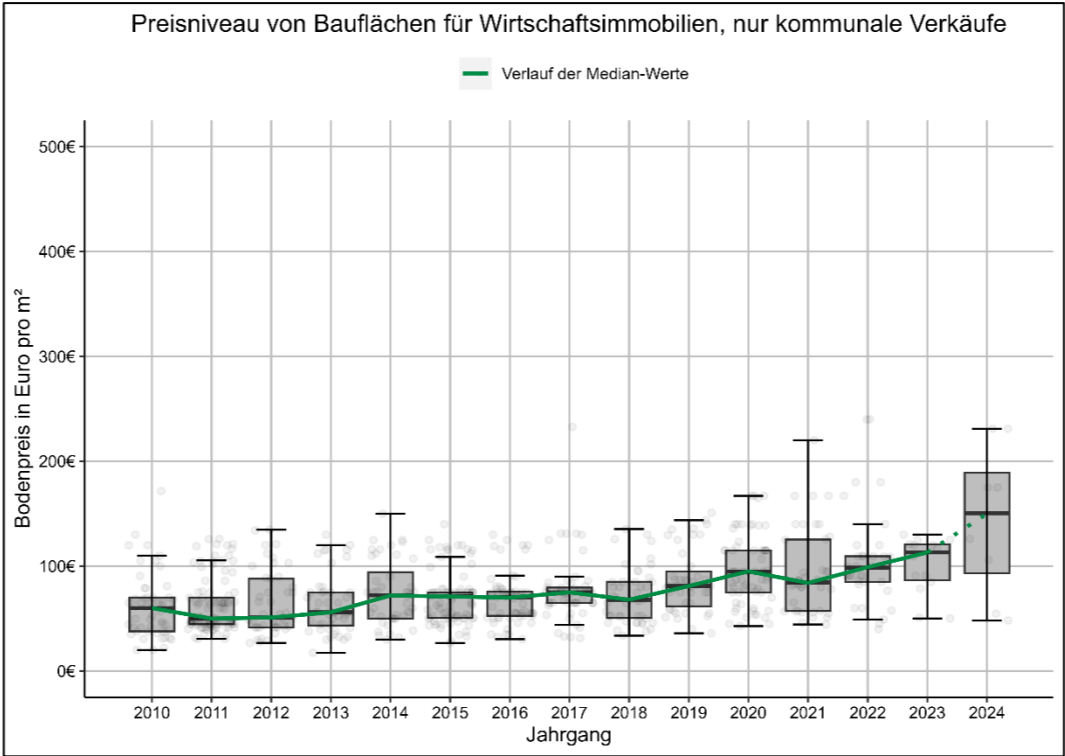


Abbildung 30: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (nur KO)

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	davon A	davon AIC	5% Perzentil	1. Quartil	Median	3. Quartil	95% Perzentil	Index
2010	53	25	28	27 €	38 €	60 €	70 €	120 €	100
2011	102	66	36	35 €	45 €	50 €	70 €	119 €	83
2012	45	28	17	29 €	42 €	51 €	88 €	121 €	85
2013	48	36	12	31 €	43 €	56 €	75 €	116 €	93
2014	44	32	12	34 €	50 €	72 €	94 €	124 €	120
2015	86	51	35	38 €	51 €	71 €	75 €	118 €	119
2016	62	44	18	35 €	53 €	70 €	76 €	120 €	117
2017	55	44	11	35 €	65 €	75 €	80 €	131 €	125
2018	46	35	11	39 €	50 €	68 €	85 €	125 €	113
2019	43	23	20	50 €	62 €	81 €	95 €	140 €	135
2020	62	33	29	51 €	75 €	95 €	115 €	164 €	158
2021	40	27	13	51 €	57 €	84 €	125 €	167 €	141
2022	36	27	9	48 €	85 €	99 €	109 €	195 €	164
2023	14	12	2	51 €	86 €	113 €	121 €	127 €	189
2024	8	8	0	50 €	93 €	150 €	189 €	231 €	251

5.3 Acker- und Grünland

Die folgenden Indexreihen für Acker- und Grünland beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Bitte beachten: Bei den Werten für das Jahr 2024 wurden nur die Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt. Es wurden keine räumlichen Teilmärkte gebildet, es handelt sich um einen Mittelwert über die jeweiligen Landkreise. Hinweis für den Landkreis Augsburg: Bei der Kaufpreiserfassung wurde erst ab 2017 eine detailliertere Trennung zwischen Acker und Grünland durchgeführt. Die **Werte von 2010 bis 2016 sind daher mit Vorsicht zu interpretieren**, insbesondere bei einer geringen Anzahl von analysierten Kauffällen!

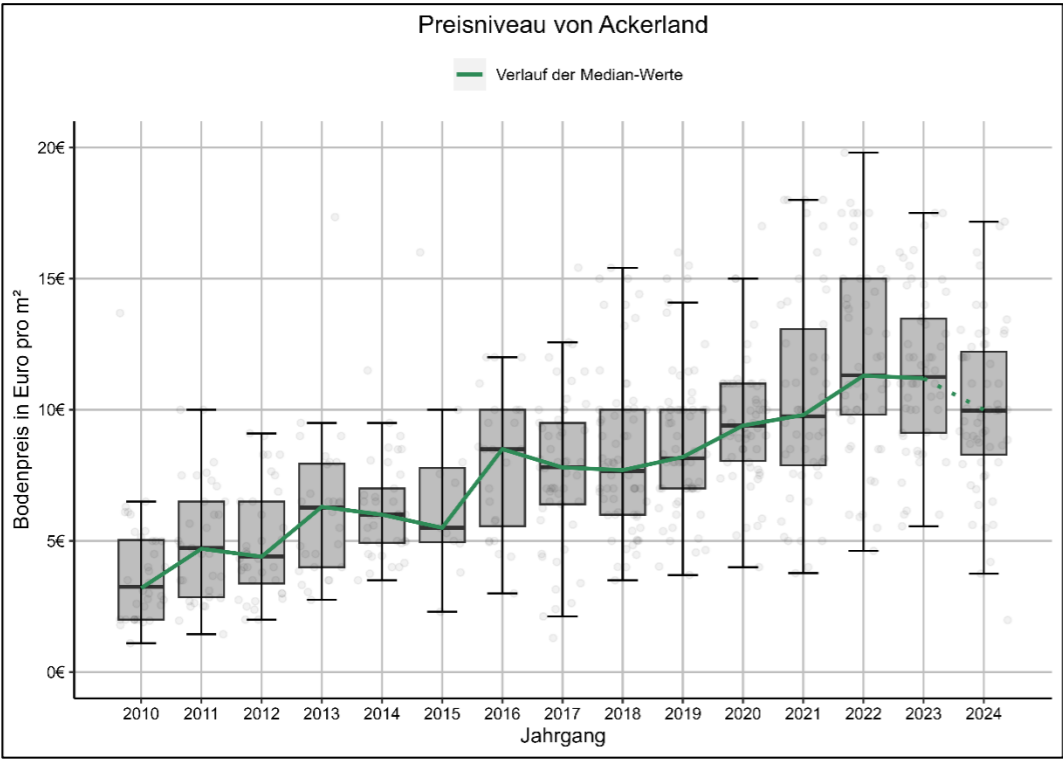


Abbildung 31: Preisniveau von Ackerflächen nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	36	1,9 €	2,0 €	3,2 €	5,0 €	6,3 €	100
2011	33	2,3 €	2,9 €	4,7 €	6,5 €	8,8 €	146
2012	36	2,3 €	3,4 €	4,4 €	6,5 €	8,5 €	136
2013	28	3,1 €	4,0 €	6,3 €	7,9 €	9,3 €	193
2014	37	4,0 €	4,9 €	6,0 €	7,0 €	9,1 €	185
2015	11	3,0 €	5,0 €	5,5 €	7,8 €	13,0 €	169
2016	24	4,4 €	5,6 €	8,5 €	10,0 €	12,0 €	261
2017	53	2,5 €	6,4 €	7,8 €	9,5 €	12,2 €	240
2018	62	4,5 €	6,0 €	7,7 €	10,0 €	14,4 €	236
2019	64	4,7 €	7,0 €	8,2 €	10,0 €	14,9 €	251
2020	58	5,6 €	8,1 €	9,4 €	11,0 €	13,5 €	289
2021	50	5,0 €	7,9 €	9,8 €	13,1 €	18,0 €	300
2022	48	5,9 €	9,8 €	11,3 €	15,0 €	17,5 €	348
2023	54	6,1 €	9,1 €	11,2 €	13,5 €	16,4 €	346
2024	59	5,4 €	8,3 €	10,0 €	12,2 €	15,5 €	307

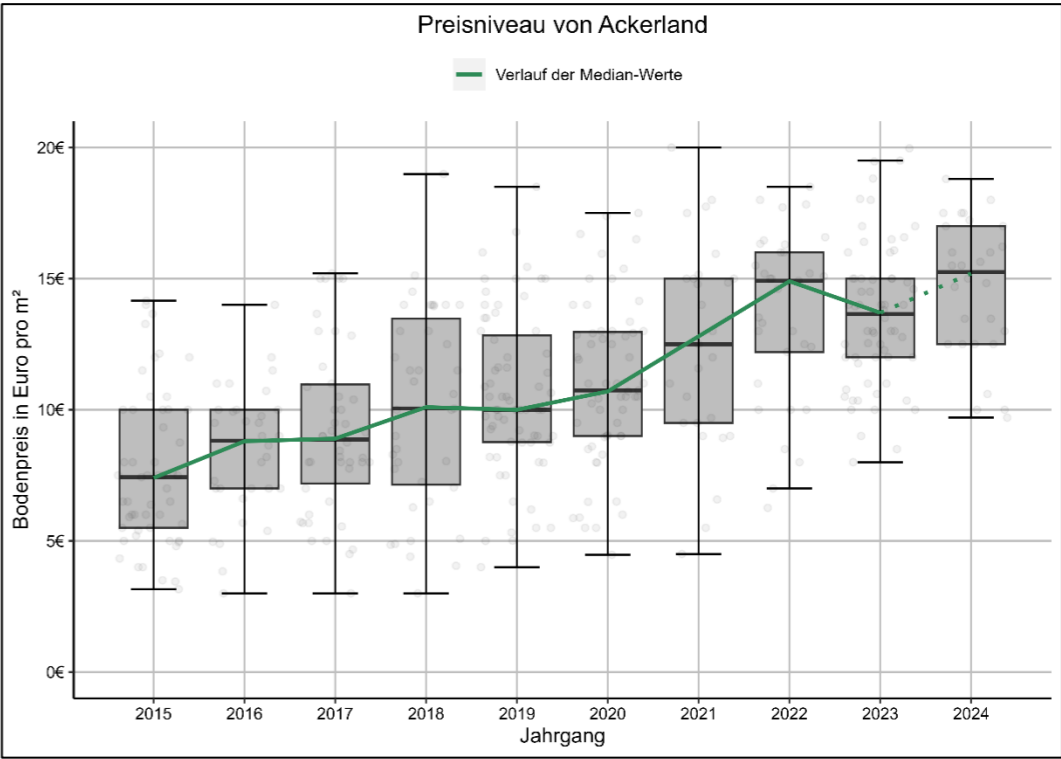


Abbildung 33: Preisniveau von Ackerflächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2015	53	3,8 €	5,5 €	7,4 €	10,0 €	13,4 €	69
2016	32	4,4 €	7,0 €	8,8 €	10,0 €	11,7 €	82
2017	46	4,8 €	7,2 €	8,9 €	11,0 €	15,0 €	83
2018	39	4,4 €	7,1 €	10,1 €	13,5 €	14,6 €	94
2019	67	5,4 €	8,8 €	10,0 €	12,8 €	15,3 €	93
2020	59	5,8 €	9,0 €	10,7 €	13,0 €	16,5 €	100
2021	28	5,9 €	9,5 €	12,8 €	15,0 €	19,3 €	119
2022	33	7,6 €	12,2 €	14,9 €	16,0 €	17,9 €	139
2023	62	10,0 €	12,0 €	13,7 €	15,0 €	18,8 €	127
2024	28	10,0 €	12,5 €	15,2 €	17,0 €	17,8 €	142

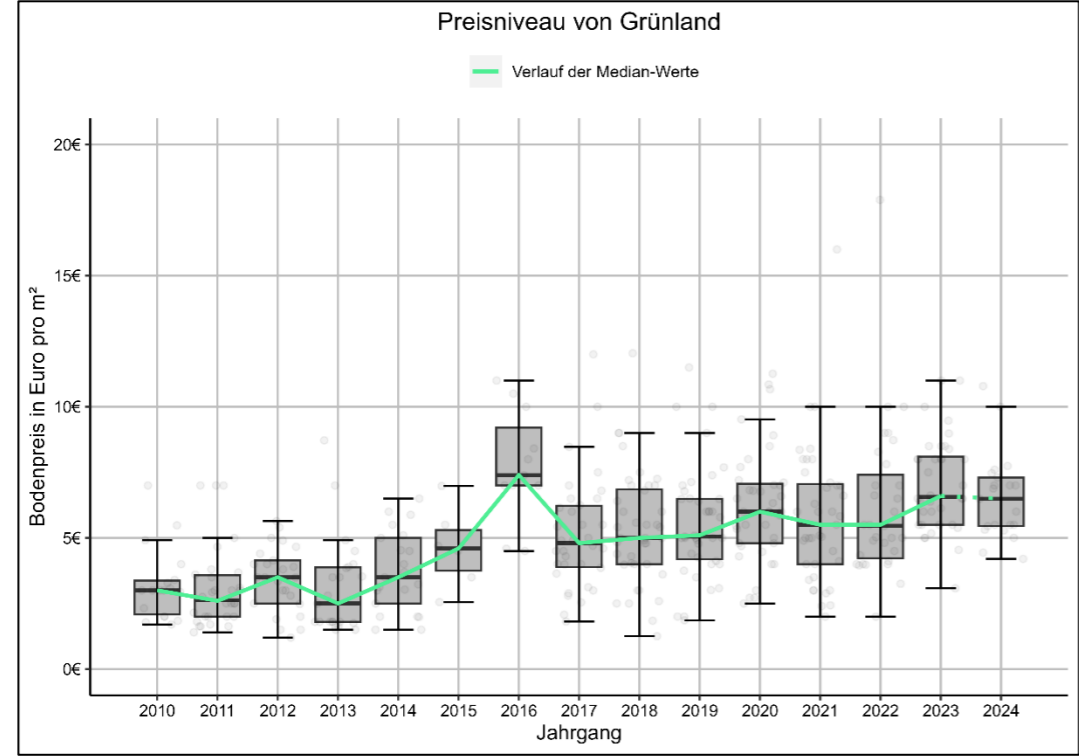


Abbildung 32: Preisniveau von Grünlandflächen nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	18	1,8 €	2,1 €	3,0 €	3,4 €	5,7 €	100
2011	30	1,6 €	2,0 €	2,6 €	3,6 €	7,0 €	88
2012	25	1,5 €	2,5 €	3,5 €	4,1 €	5,3 €	117
2013	23	1,5 €	1,8 €	2,5 €	3,9 €	6,8 €	83
2014	21	1,5 €	2,5 €	3,5 €	5,0 €	6,0 €	117
2015	6	2,8 €	3,8 €	4,6 €	5,3 €	6,6 €	153
2016	11	4,5 €	7,0 €	7,4 €	9,2 €	10,8 €	246
2017	34	2,4 €	3,9 €	4,8 €	6,2 €	9,0 €	160
2018	40	2,5 €	4,0 €	5,0 €	6,9 €	9,0 €	167
2019	39	2,0 €	4,2 €	5,1 €	6,5 €	10,0 €	168
2020	39	2,7 €	4,8 €	6,0 €	7,1 €	10,7 €	200
2021	39	2,4 €	4,0 €	5,5 €	7,1 €	10,0 €	183
2022	31	3,6 €	4,2 €	5,5 €	7,4 €	10,0 €	182
2023	36	4,9 €	5,5 €	6,6 €	8,1 €	10,2 €	219
2024	21	4,4 €	5,4 €	6,5 €	7,3 €	10,0 €	216

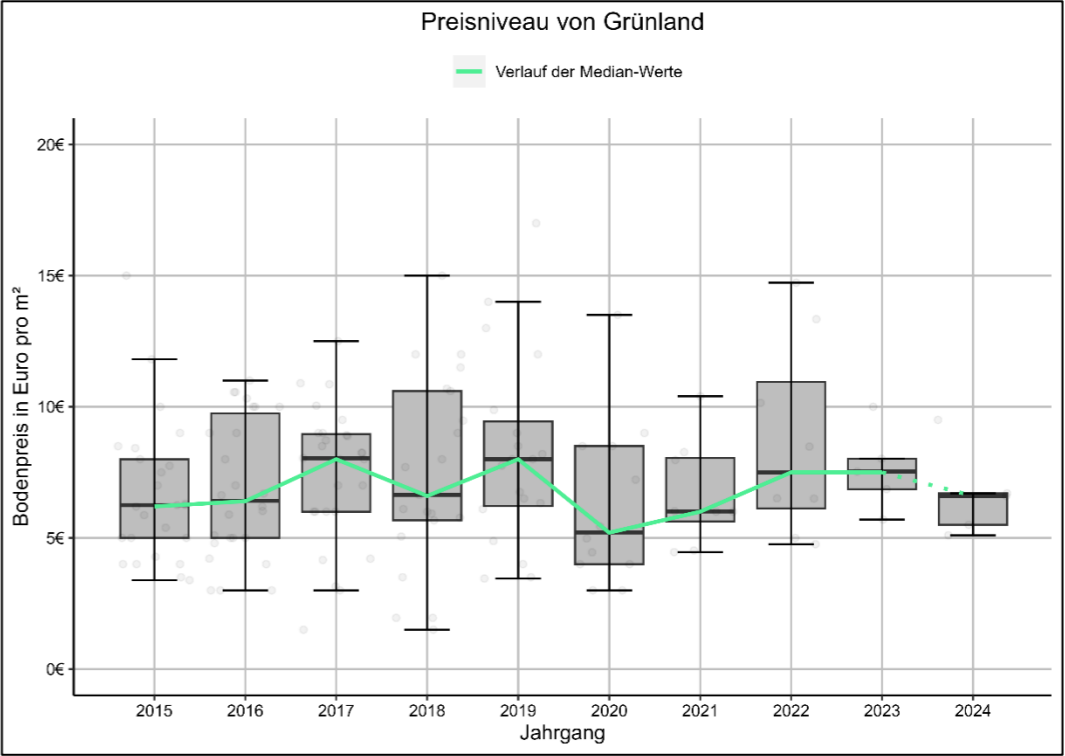


Abbildung 34: Preisniveau von Grünlandflächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2015	25	3,6 €	5,0 €	6,2 €	8,0 €	11,4 €	120
2016	26	3,0 €	5,0 €	6,4 €	9,8 €	10,6 €	123
2017	27	3,0 €	6,0 €	8,0 €	9,0 €	10,9 €	154
2018	21	2,0 €	5,7 €	6,6 €	10,6 €	12,0 €	127
2019	19	3,5 €	6,2 €	8,0 €	9,4 €	14,3 €	154
2020	12	3,0 €	4,0 €	5,2 €	8,5 €	11,0 €	100
2021	8	4,5 €	5,6 €	6,0 €	8,0 €	9,7 €	115
2022	8	4,8 €	6,1 €	7,5 €	10,9 €	14,2 €	144
2023	5	5,9 €	6,9 €	7,5 €	8,0 €	9,6 €	145
2024	5	5,2 €	5,5 €	6,6 €	6,7 €	8,9 €	127

Die folgende Abbildung zeigt den jährlichen Verlauf der beiden Teilmärkte im direkten Vergleich.

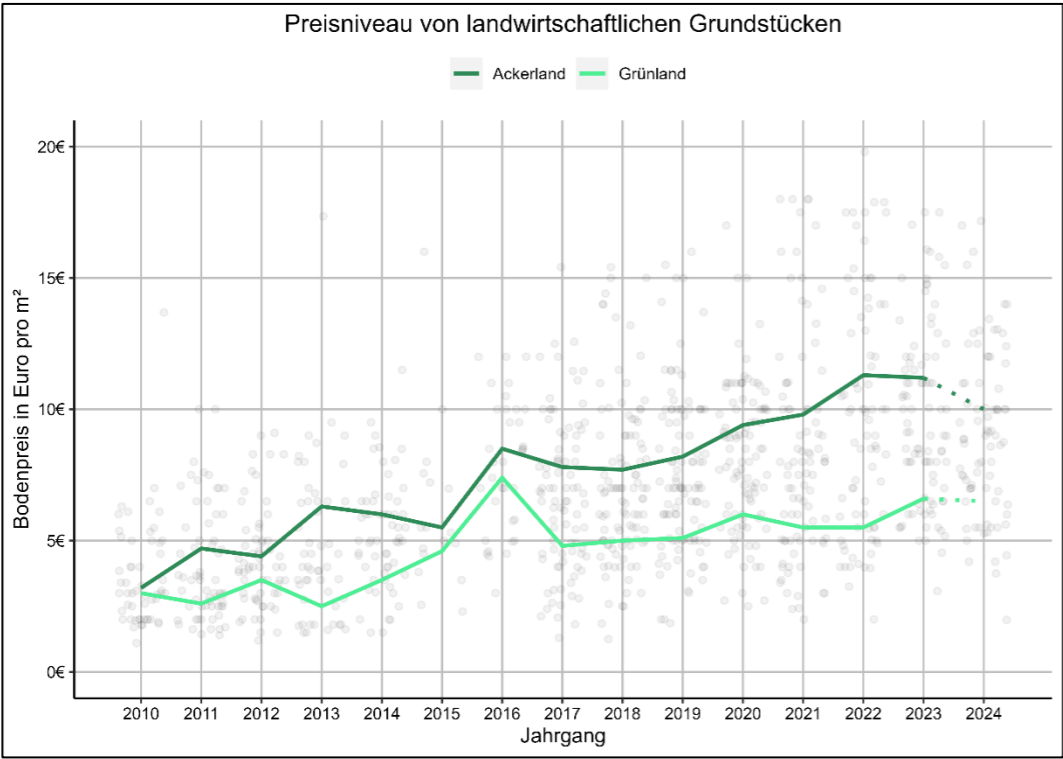


Abbildung 35: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen nach Jahren Lkr. A

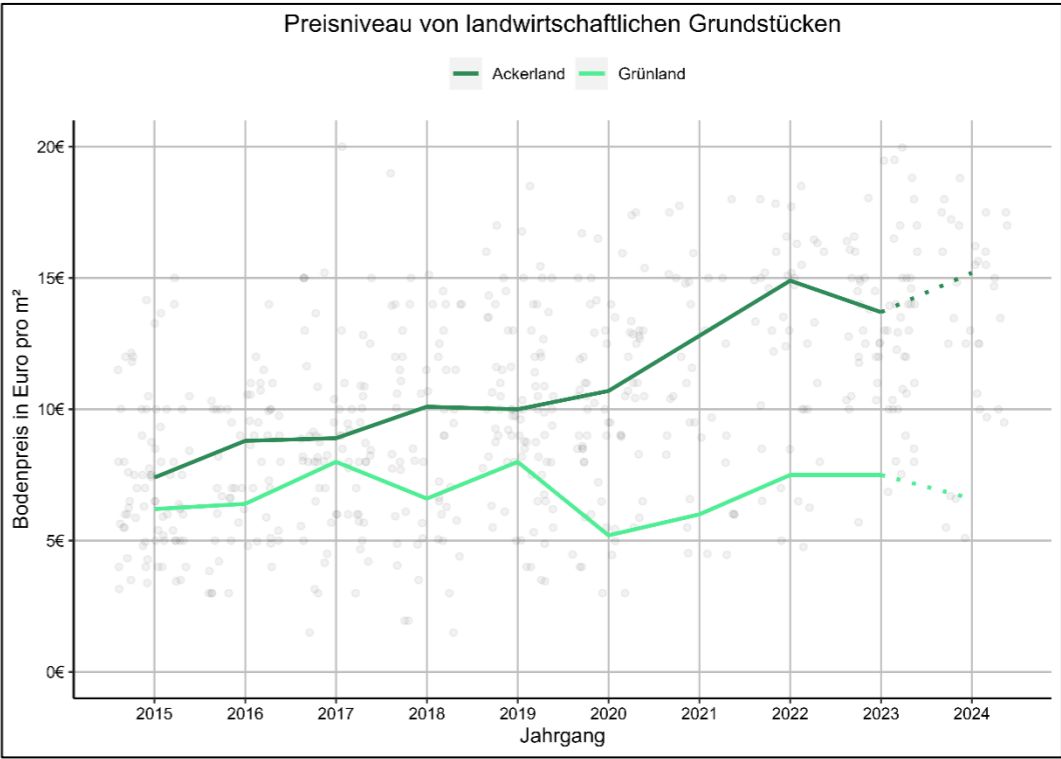


Abbildung 36: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB

5.4 Forstwirtschaft

Die nachfolgende Darstellung zeigt eine Zusammenfassung der mittleren Bodenwerte aus Vergleichsfällen, welche durch Forstsachverständige gesondert überprüft wurden. Die Mittelwerte beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres.

Die Bodenpreise ergeben sich durch den Abzug des Wertes des Baumbestandes vom Gesamtkaufpreis. Es ist ersichtlich, dass der Wert der Bestockung stark schwankt. Dieser ist durch wertbestimmende Faktoren wie Baumart, Bestandsalter, Wuchsleistung, Bewirtschaftungsmethode, usw. bestimmt. Daher ist alleine über den reinen Bodenwert eine aussagekräftige Mittelwertbildung möglich. Nur dieser lässt eine Aussage über die durchschnittliche Preisentwicklung von forstwirtschaftlichen Flächen sowie eine Prüfung der Eignung nach § 9 ImmoWertV zu.

Für den Landkreis Aichach-Friedberg sind keine reinen Bodenwert-Daten zu forstwirtschaftliche Grundstücke ermittelt worden. Daher wird lediglich nachrichtlich der Wert inklusive Bestockung ausgewiesen.

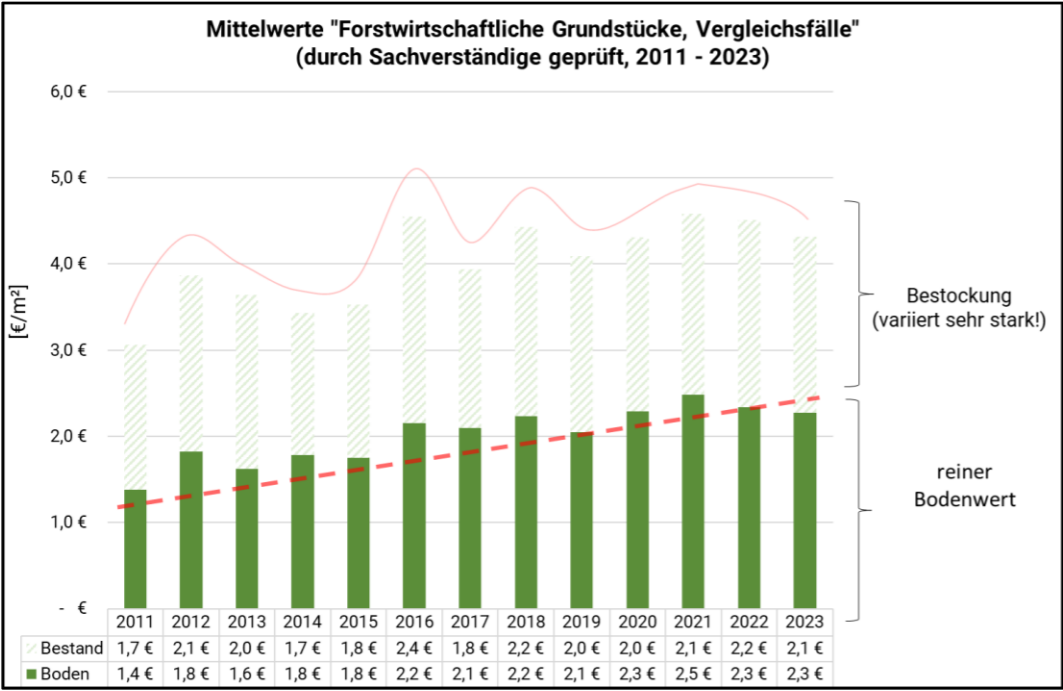


Abbildung 37: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken, nach Jahren, Lkr. A

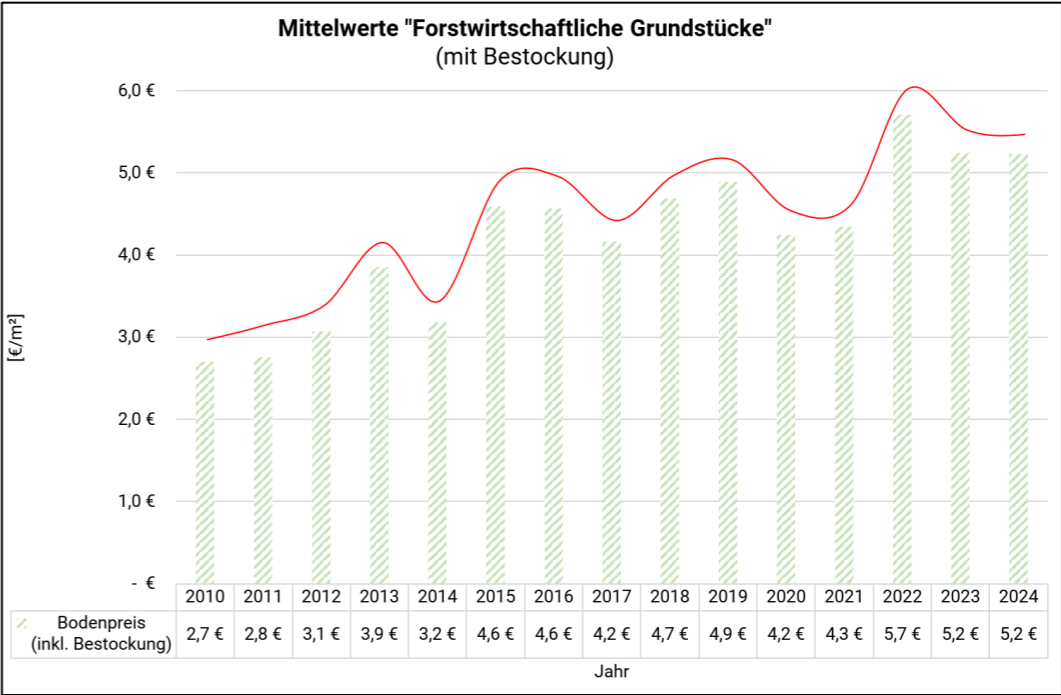


Abbildung 39: Arithmetische Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken inklusive Bestockung - Lkr. AIC-FDB

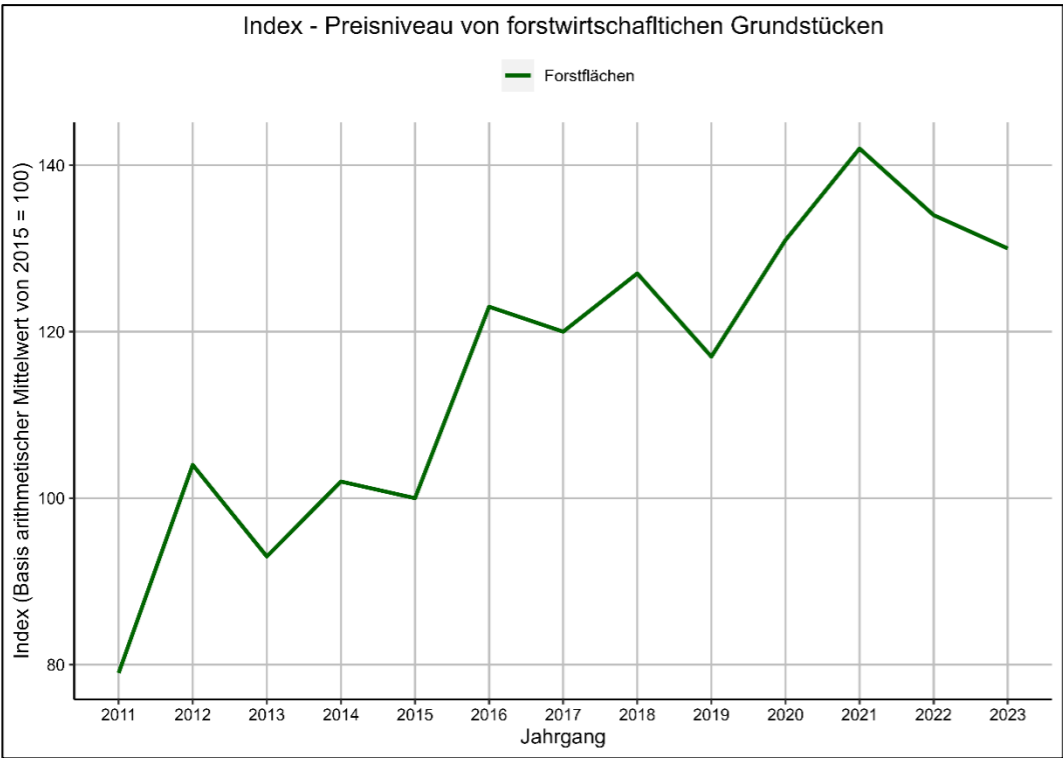


Abbildung 38: Preisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Bestockung nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	arithm. Mittelwert	Index
2011	1,38 €	79
2012	1,82 €	104
2013	1,62 €	93
2014	1,78 €	102
2015	1,75 €	100
2016	2,15 €	123
2017	2,10 €	120
2018	2,23 €	127
2019	2,05 €	117
2020	2,29 €	131
2021	2,48 €	142
2022	2,34 €	134
2023	2,27 €	130

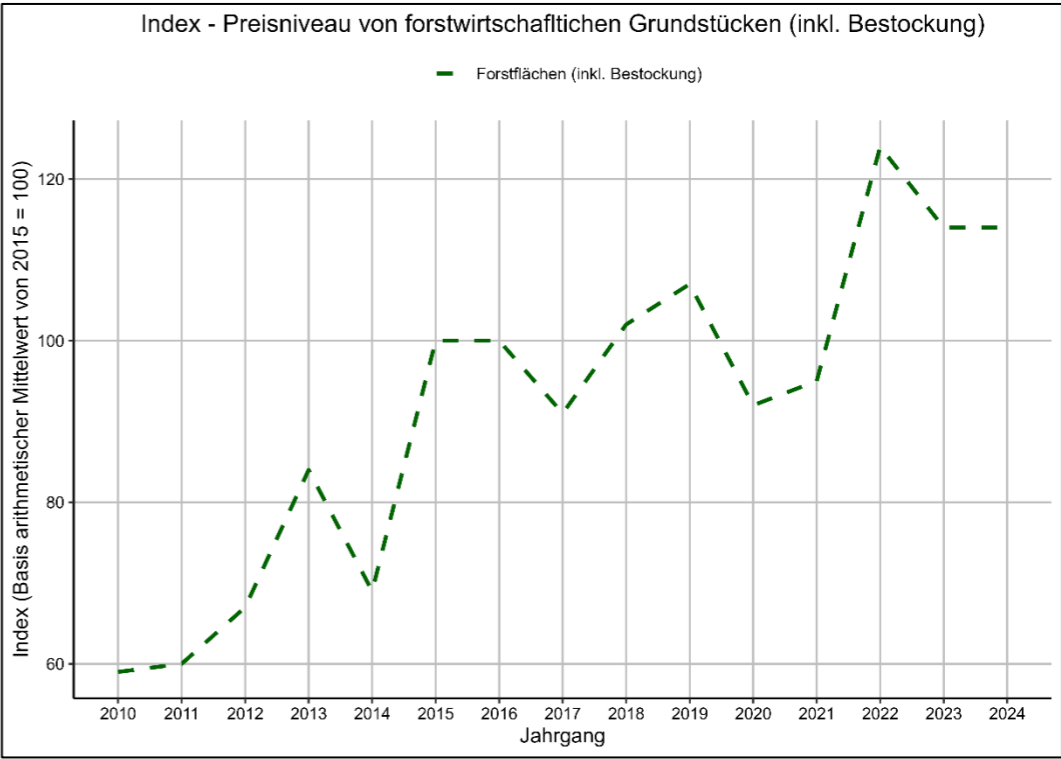
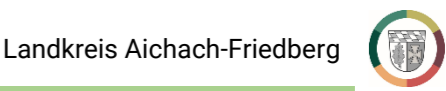


Abbildung 40: Preisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen inklusive Bestockung nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	arithm. Mittelwert	Index
2010	2,70 €	59
2011	2,75 €	60
2012	3,07 €	67
2013	3,85 €	84
2014	3,18 €	69
2015	4,59 €	100
2016	4,57 €	100
2017	4,17 €	91
2018	4,69 €	102
2019	4,89 €	107
2020	4,24 €	92
2021	4,35 €	95
2022	5,71 €	124
2023	5,24 €	114
2024	5,23 €	114

5.5 Eigenheime



Die folgenden Indexreihen für Eigenheime beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Bitte beachten: Bei den Werten für das Jahr 2024 wurden nur die Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt.

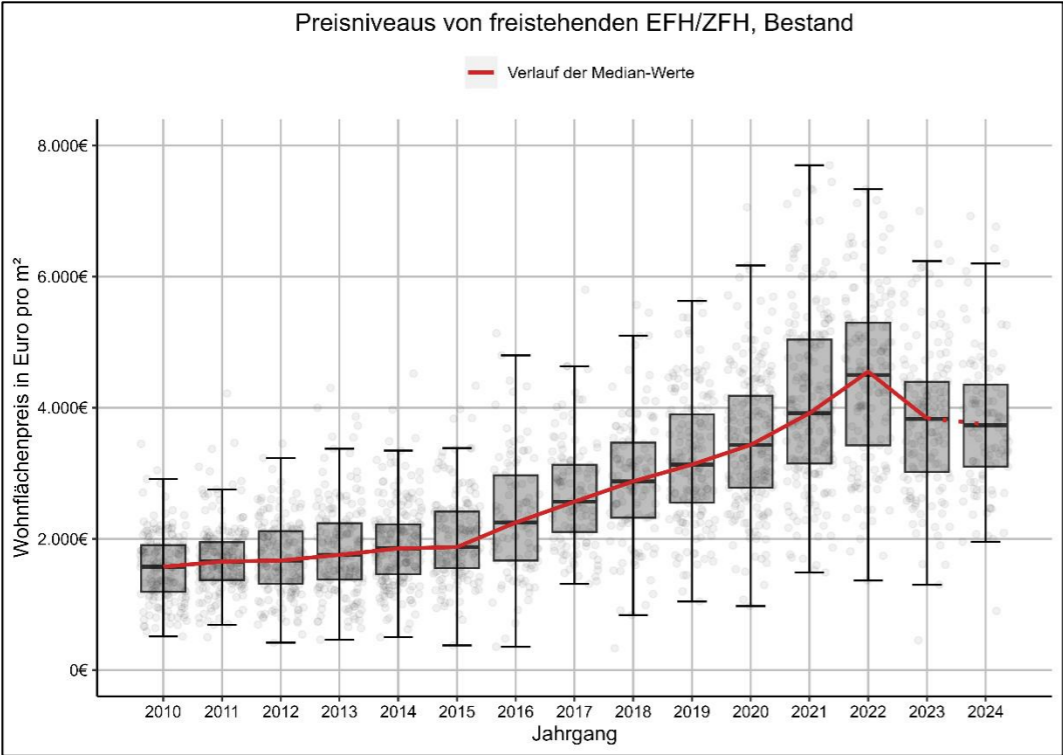


Abbildung 41: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Jahren Lkr. A

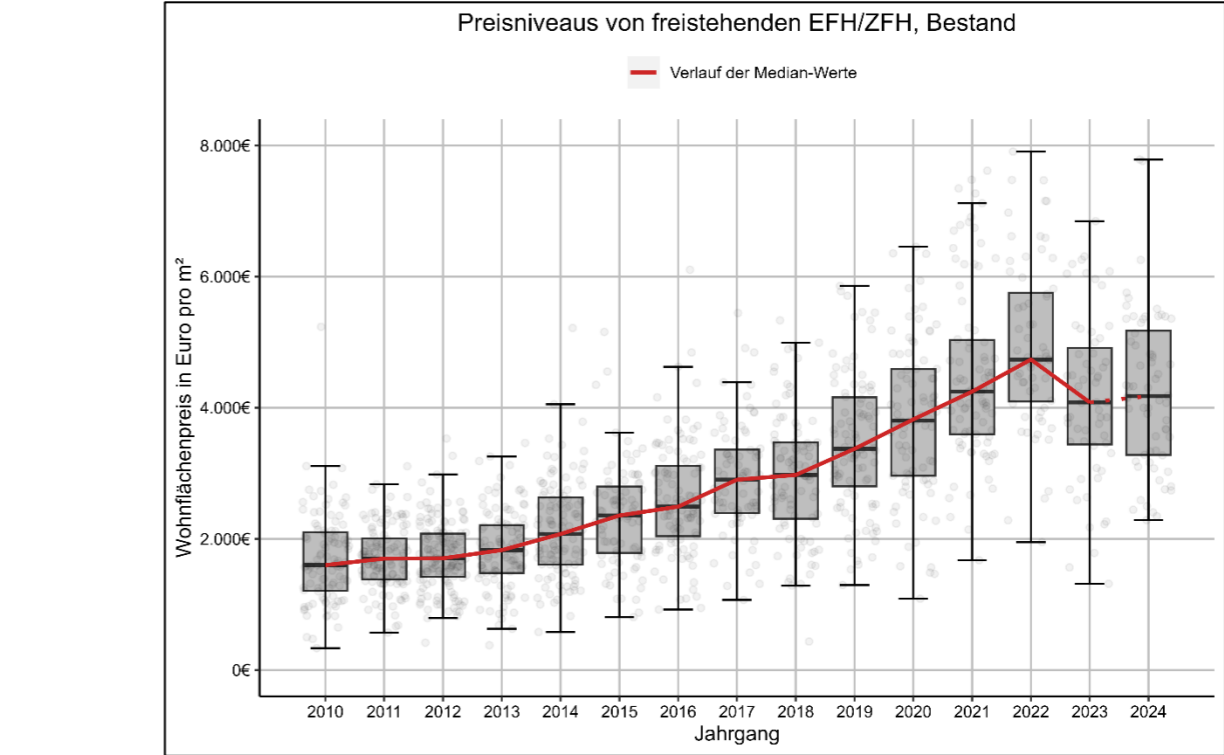


Abbildung 42: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	173	788 €	1.192 €	1.575 €	1.906 €	2.358 €	100
2011	195	911 €	1.374 €	1.654 €	1.950 €	2.707 €	105
2012	171	829 €	1.314 €	1.670 €	2.118 €	2.605 €	106
2013	175	824 €	1.378 €	1.757 €	2.240 €	3.090 €	112
2014	203	1.040 €	1.463 €	1.854 €	2.221 €	3.089 €	118
2015	161	1.067 €	1.556 €	1.875 €	2.416 €	3.252 €	119
2016	103	1.078 €	1.669 €	2.250 €	2.971 €	4.038 €	143
2017	126	1.549 €	2.106 €	2.568 €	3.131 €	4.107 €	163
2018	123	1.509 €	2.323 €	2.878 €	3.468 €	4.479 €	183
2019	159	1.711 €	2.552 €	3.133 €	3.899 €	4.667 €	199
2020	203	1.993 €	2.783 €	3.434 €	4.195 €	5.254 €	218
2021	195	2.134 €	3.150 €	3.917 €	5.041 €	6.367 €	249
2022	151	2.436 €	3.456 €	4.551 €	5.319 €	6.607 €	289
2023	151	2.181 €	3.039 €	3.840 €	4.401 €	5.938 €	244
2024	111	2.231 €	3.108 €	3.750 €	4.376 €	5.999 €	238

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	103	826 €	1.209 €	1.600 €	2.103 €	2.724 €	100
2011	120	967 €	1.384 €	1.700 €	2.006 €	2.407 €	106
2012	139	943 €	1.420 €	1.704 €	2.081 €	2.553 €	106
2013	105	876 €	1.480 €	1.829 €	2.211 €	2.783 €	114
2014	107	1.117 €	1.609 €	2.075 €	2.632 €	3.320 €	130
2015	82	1.097 €	1.786 €	2.357 €	2.799 €	3.486 €	147
2016	104	1.241 €	2.041 €	2.492 €	3.114 €	3.821 €	156
2017	76	1.572 €	2.392 €	2.903 €	3.362 €	4.362 €	181
2018	88	1.417 €	2.307 €	2.975 €	3.471 €	4.710 €	186
2019	98	1.776 €	2.801 €	3.374 €	4.159 €	5.397 €	211
2020	86	1.658 €	2.967 €	3.823 €	4.592 €	5.909 €	239
2021	86	2.693 €	3.597 €	4.247 €	5.034 €	7.067 €	265
2022	65	2.885 €	4.107 €	4.736 €	5.815 €	7.408 €	296
2023	59	2.137 €	3.440 €	4.083 €	4.914 €	6.200 €	255
2024	64	2.453 €	3.280 €	4.178 €	5.175 €	5.743 €	261

Zusätzlich sind für den Teilmarkt “freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser - Bestand” eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis 2024/03) vorzunehmen.
Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.

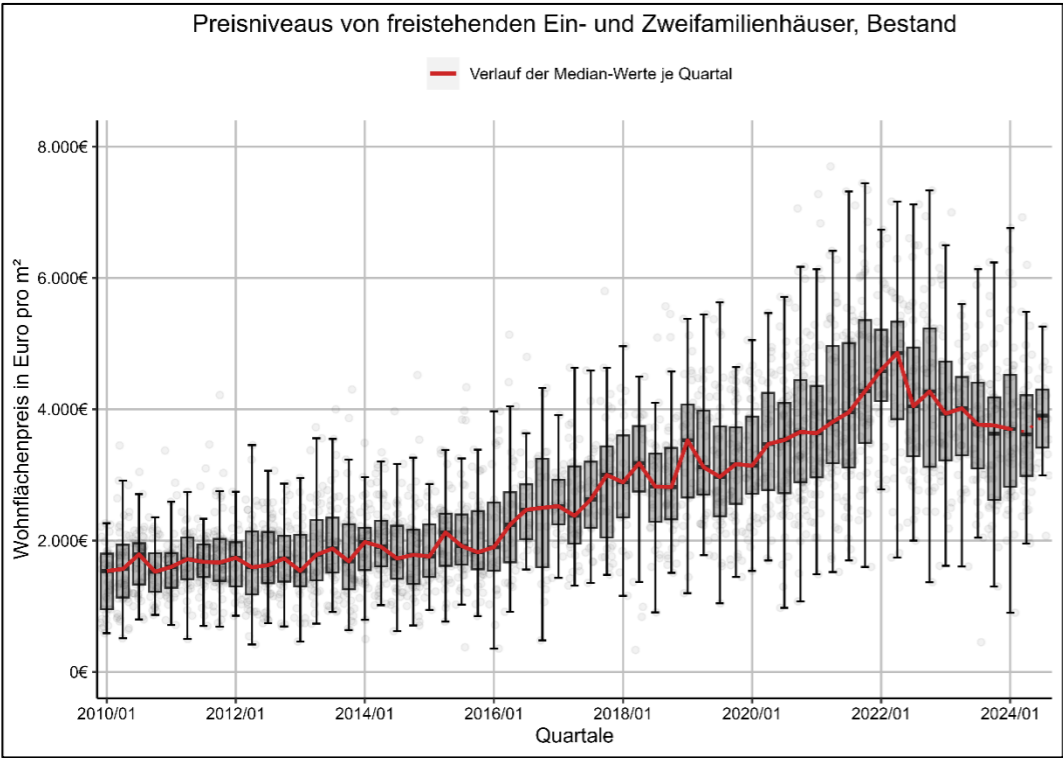


Abbildung 43: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Quartalen Lkr. A

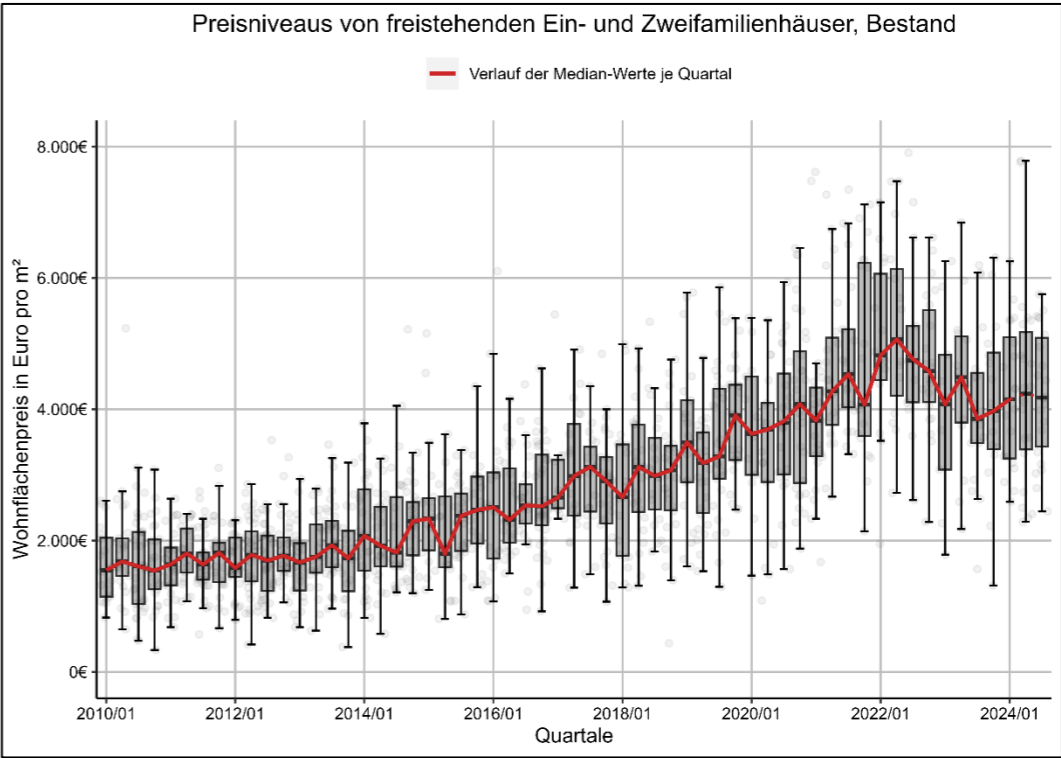


Abbildung 45: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

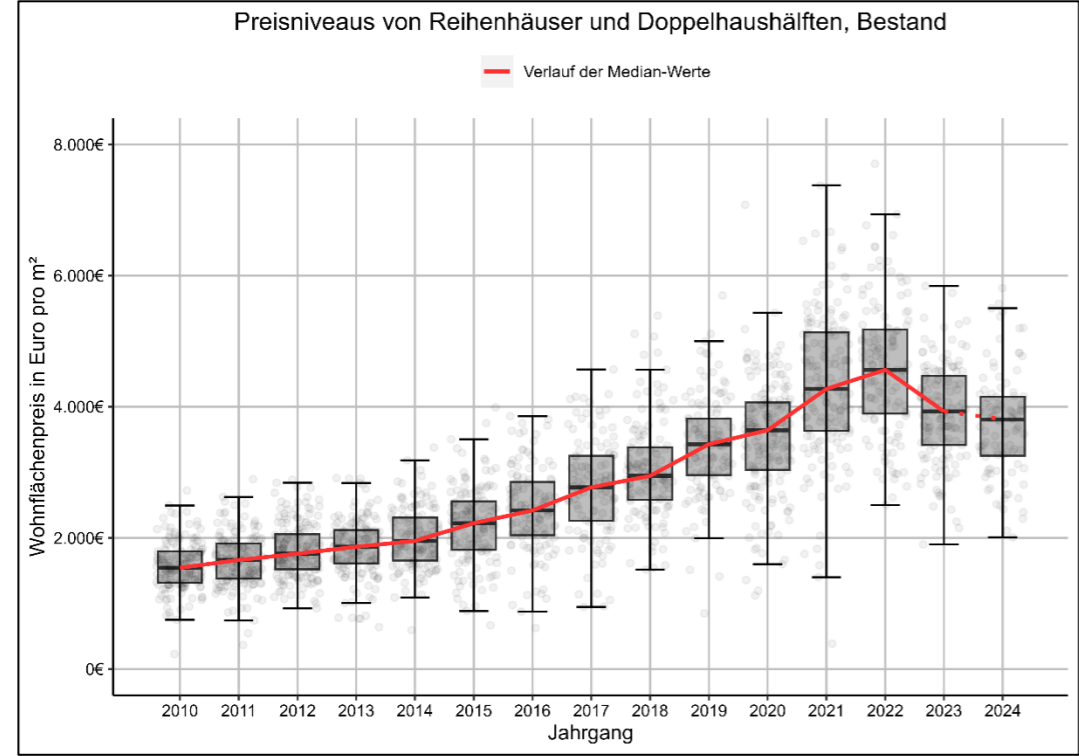


Abbildung 44: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	164	1.047 €	1.317 €	1.544 €	1.794 €	2.194 €	100
2011	160	1.075 €	1.377 €	1.663 €	1.914 €	2.329 €	108
2012	175	1.184 €	1.522 €	1.759 €	2.056 €	2.546 €	114
2013	154	1.048 €	1.612 €	1.865 €	2.120 €	2.538 €	121
2014	136	1.370 €	1.654 €	1.954 €	2.309 €	2.739 €	127
2015	142	1.245 €	1.817 €	2.224 €	2.558 €	3.063 €	144
2016	121	1.182 €	2.041 €	2.419 €	2.853 €	3.595 €	157
2017	116	1.542 €	2.262 €	2.771 €	3.252 €	3.985 €	180
2018	133	1.908 €	2.581 €	2.946 €	3.382 €	4.358 €	191
2019	123	2.258 €	2.959 €	3.429 €	3.819 €	4.633 €	222
2020	176	2.034 €	3.038 €	3.642 €	4.067 €	4.754 €	236
2021	149	2.754 €	3.631 €	4.272 €	5.135 €	5.938 €	277
2022	123	2.979 €	3.896 €	4.563 €	5.180 €	6.231 €	296
2023	138	2.664 €	3.425 €	3.929 €	4.518 €	5.062 €	255
2024	100	2.490 €	3.261 €	3.809 €	4.162 €	5.378 €	247

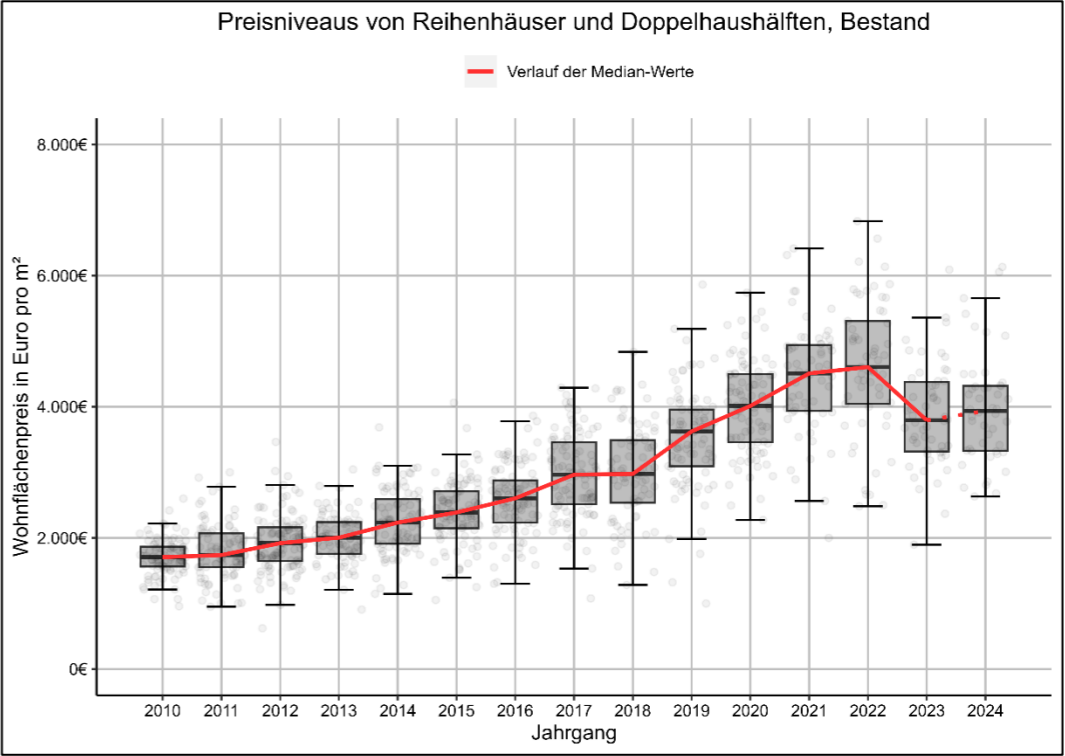


Abbildung 46: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	99	1.245 €	1.564 €	1.706 €	1.867 €	2.126 €	100
2011	92	1.095 €	1.554 €	1.738 €	2.070 €	2.540 €	102
2012	116	1.306 €	1.647 €	1.920 €	2.162 €	2.699 €	113
2013	86	1.427 €	1.757 €	2.004 €	2.241 €	2.541 €	117
2014	86	1.631 €	1.911 €	2.234 €	2.591 €	3.037 €	131
2015	101	1.542 €	2.147 €	2.388 €	2.711 €	3.004 €	140
2016	94	1.696 €	2.234 €	2.604 €	2.877 €	3.305 €	153
2017	101	2.082 €	2.514 €	2.964 €	3.458 €	4.064 €	174
2018	77	1.885 €	2.536 €	2.976 €	3.492 €	4.237 €	174
2019	85	2.175 €	3.094 €	3.624 €	3.957 €	4.648 €	212
2020	86	2.926 €	3.461 €	4.013 €	4.497 €	5.238 €	235
2021	59	3.016 €	3.938 €	4.509 €	4.943 €	5.762 €	264
2022	57	2.662 €	4.043 €	4.606 €	5.308 €	6.152 €	270
2023	54	2.800 €	3.319 €	3.795 €	4.377 €	5.115 €	222
2024	48	2.782 €	3.330 €	3.936 €	4.318 €	5.572 €	231

Zusätzlich sind für den Teilmarkt “Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Bestand” eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis 2024/03) vorzunehmen.
Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.

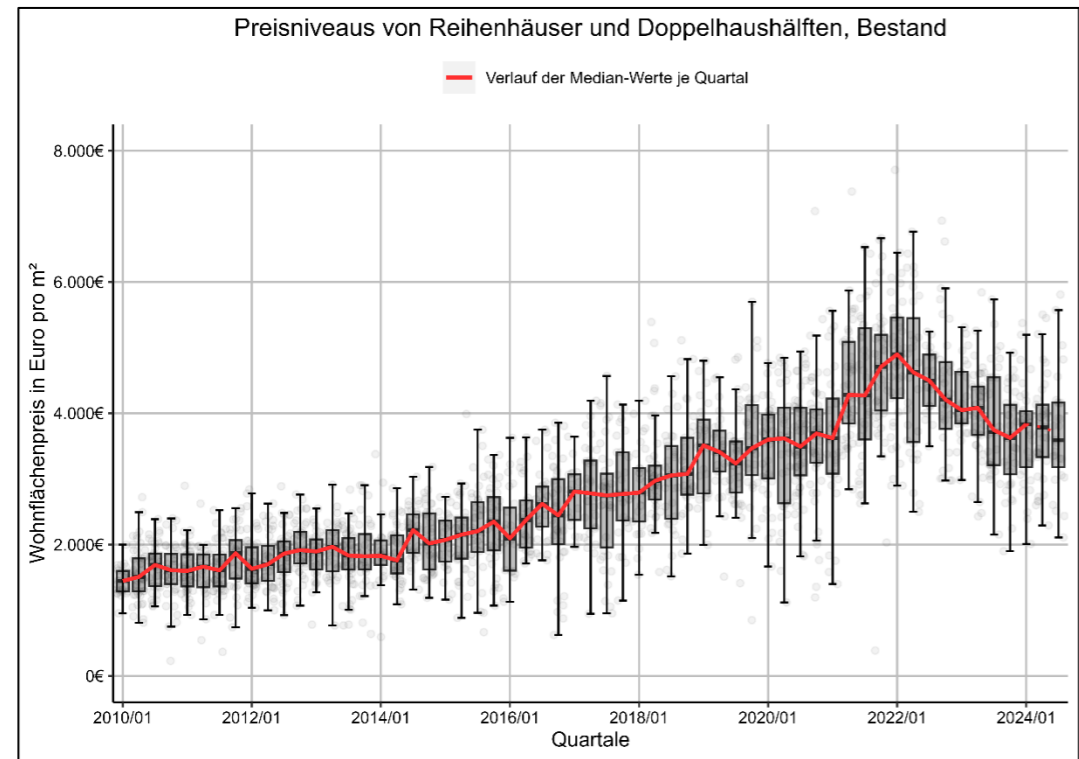


Abbildung 47: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Quartalen Lkr. A

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

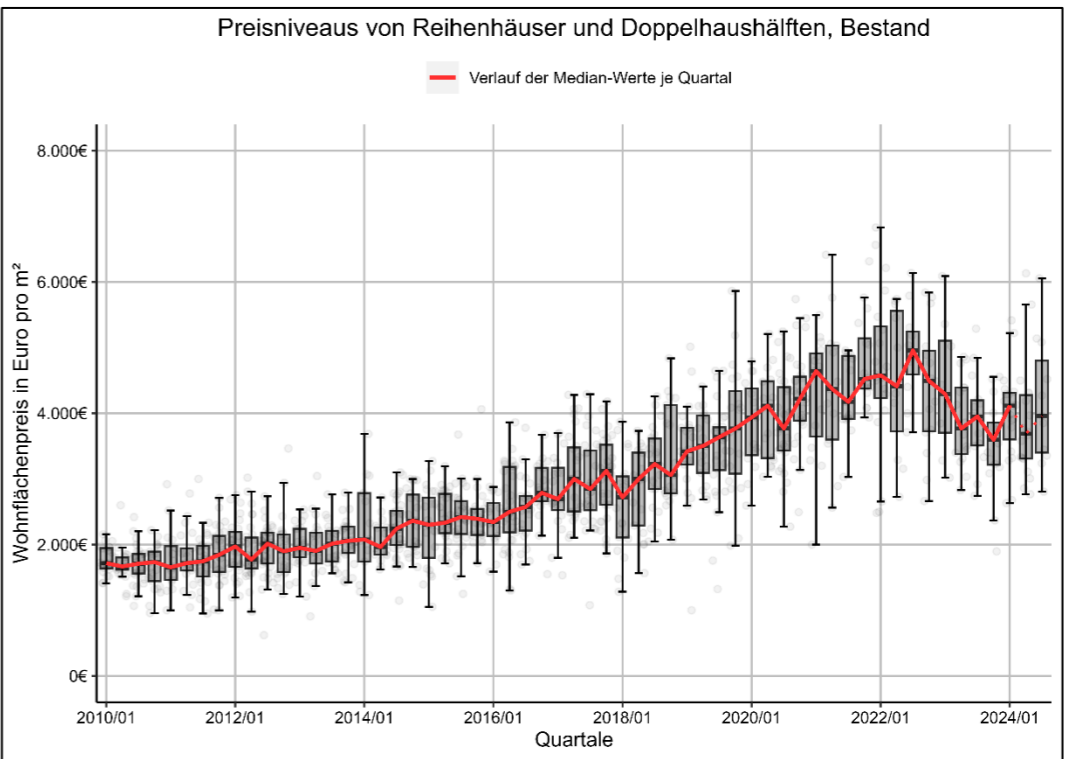


Abbildung 49: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

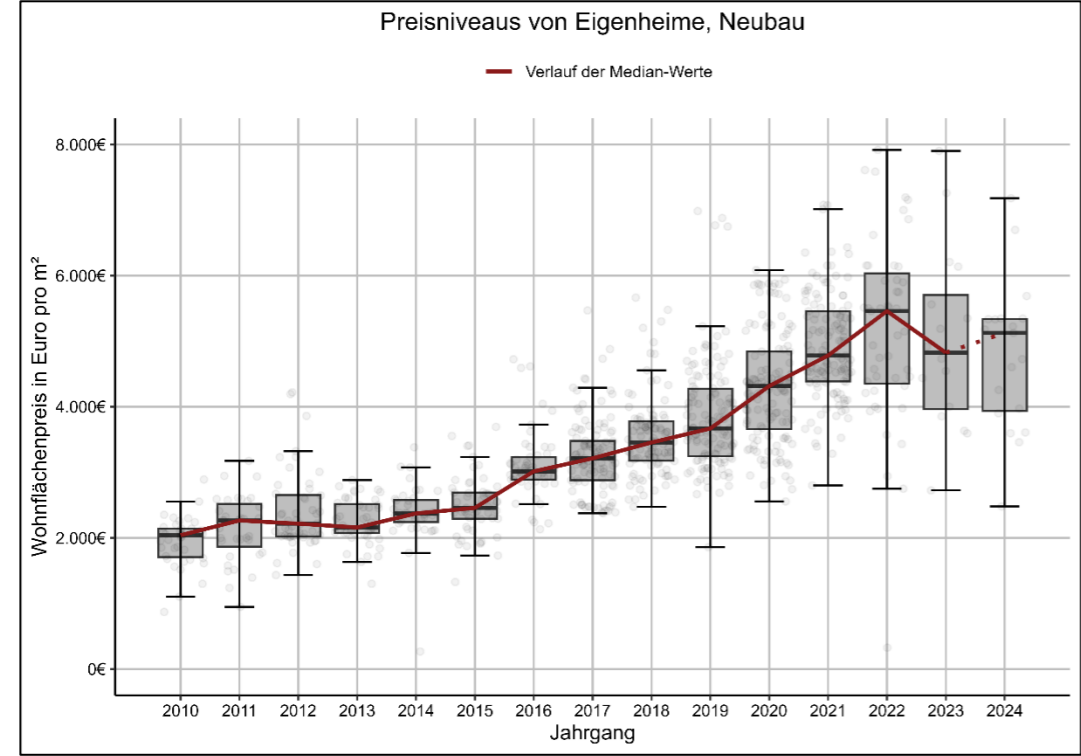


Abbildung 48: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau nach Jahren Lkr. A

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	39	1.280 €	1.707 €	2.041 €	2.141 €	2.373 €	100
2011	35	1.347 €	1.867 €	2.266 €	2.519 €	2.939 €	111
2012	48	1.671 €	2.023 €	2.217 €	2.654 €	3.672 €	109
2013	47	1.718 €	2.072 €	2.160 €	2.517 €	2.744 €	106
2014	40	2.086 €	2.242 €	2.373 €	2.577 €	3.077 €	116
2015	57	1.894 €	2.293 €	2.458 €	2.692 €	3.404 €	120
2016	53	2.262 €	2.890 €	3.015 €	3.232 €	4.264 €	148
2017	113	2.438 €	2.881 €	3.214 €	3.480 €	4.267 €	157
2018	102	2.741 €	3.178 €	3.455 €	3.778 €	4.816 €	169
2019	127	2.877 €	3.246 €	3.669 €	4.275 €	5.040 €	180
2020	132	3.039 €	3.660 €	4.316 €	4.842 €	5.862 €	212
2021	125	3.683 €	4.387 €	4.782 €	5.456 €	6.296 €	234
2022	47	3.089 €	4.353 €	5.460 €	6.036 €	7.469 €	268
2023	16	3.377 €	3.963 €	4.825 €	5.705 €	7.421 €	236
2024	19	3.362 €	3.936 €	5.127 €	5.341 €	6.747 €	251

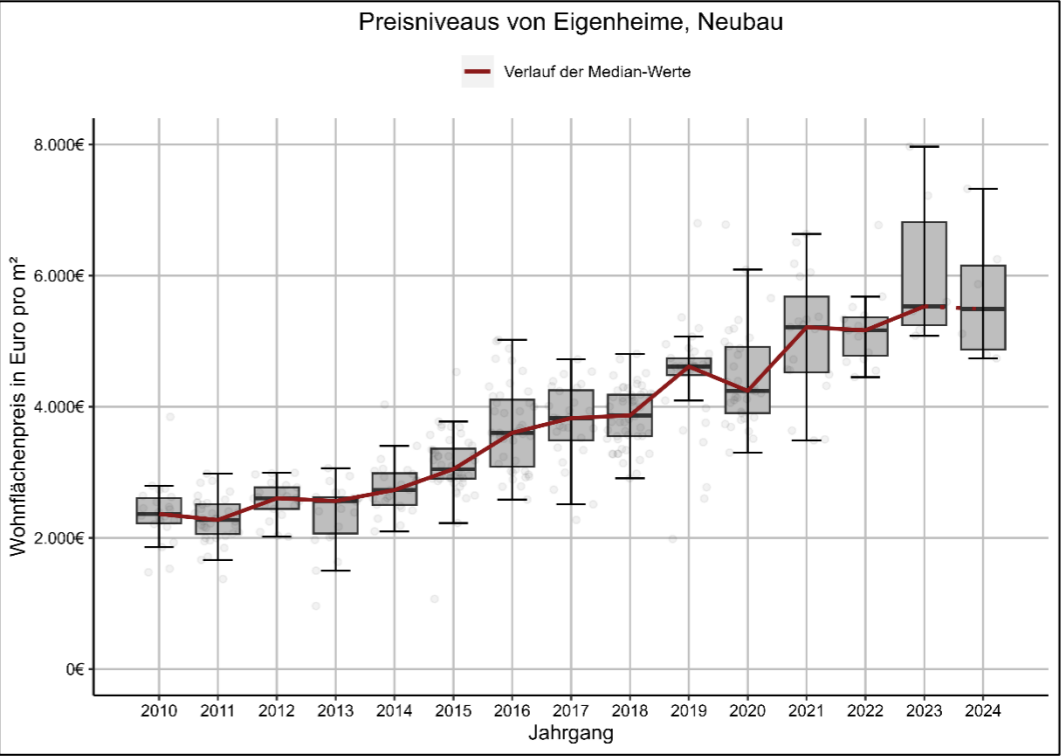


Abbildung 50: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	22	1.547 €	2.224 €	2.365 €	2.606 €	2.793 €	100
2011	36	1.701 €	2.058 €	2.274 €	2.514 €	2.849 €	96
2012	21	2.035 €	2.442 €	2.604 €	2.771 €	2.986 €	110
2013	22	1.507 €	2.068 €	2.563 €	2.621 €	2.940 €	108
2014	24	2.206 €	2.503 €	2.730 €	2.987 €	3.373 €	115
2015	44	2.610 €	2.905 €	3.048 €	3.361 €	3.720 €	129
2016	43	2.796 €	3.085 €	3.603 €	4.108 €	4.873 €	152
2017	28	2.591 €	3.489 €	3.827 €	4.252 €	4.523 €	162
2018	53	3.168 €	3.552 €	3.868 €	4.185 €	4.493 €	164
2019	35	2.721 €	4.483 €	4.614 €	4.741 €	5.248 €	195
2020	34	3.586 €	3.904 €	4.243 €	4.915 €	5.809 €	179
2021	19	3.502 €	4.526 €	5.214 €	5.680 €	6.521 €	220
2022	15	4.521 €	4.778 €	5.167 €	5.366 €	6.007 €	218
2023	6	5.105 €	5.245 €	5.531 €	6.816 €	7.782 €	234
2024	6	4.752 €	4.874 €	5.492 €	6.155 €	7.056 €	232

Der jährliche Verlauf der drei Teilmärkte im direkten Vergleich

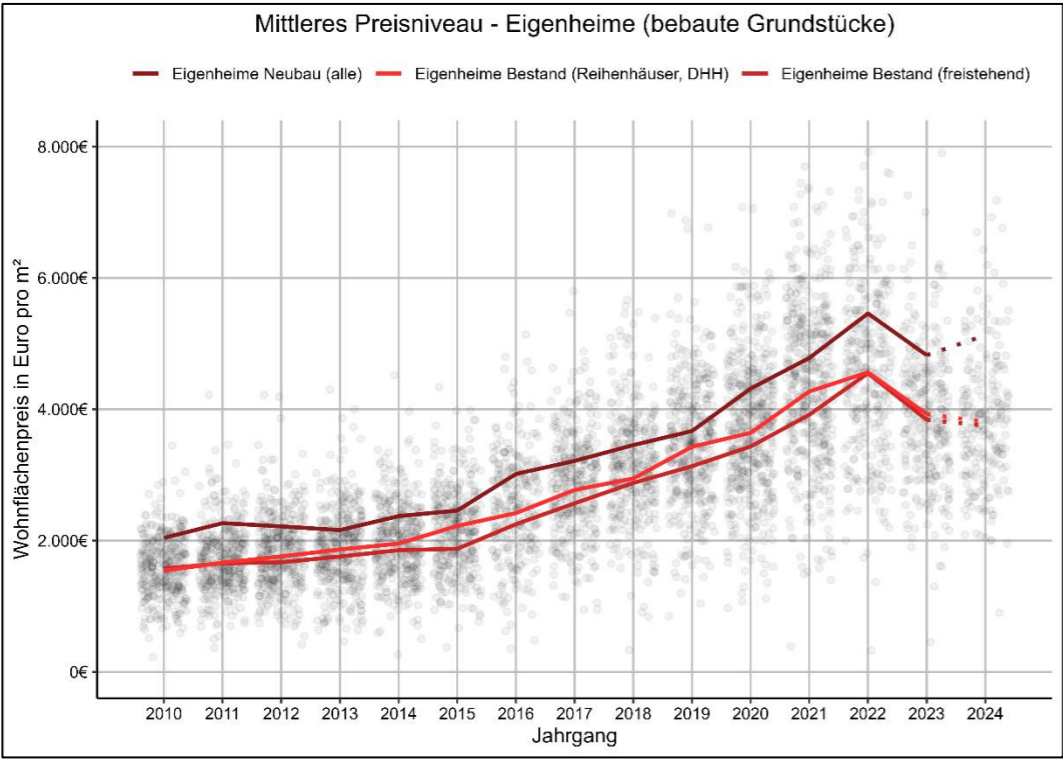


Abbildung 51: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime nach Jahren Lkr. A

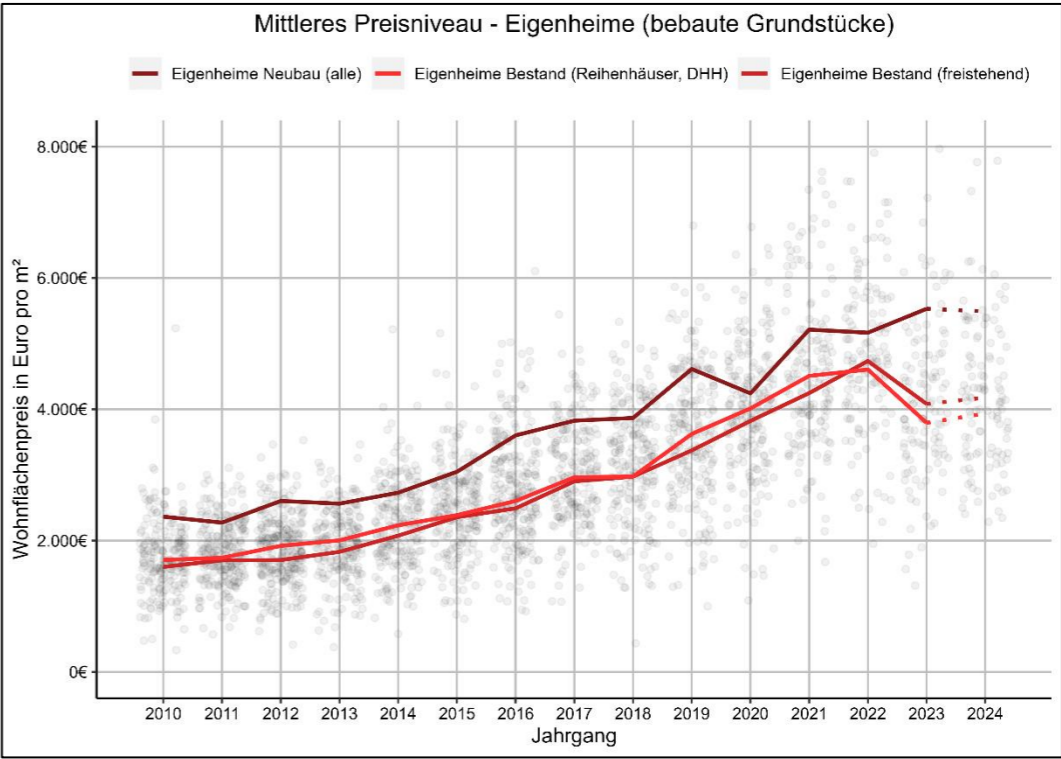
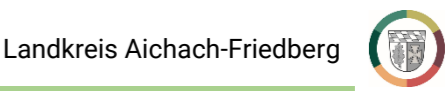
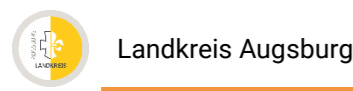


Abbildung 52: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime nach Jahren Lkr. AIC-FDB

5.6 Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäuser



Die folgenden Indexreihen für Eigenheime beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres. Bitte beachten: Bei den Werten für das Jahr 2024 wurden nur die Daten aus den ersten drei Quartalen berücksichtigt.

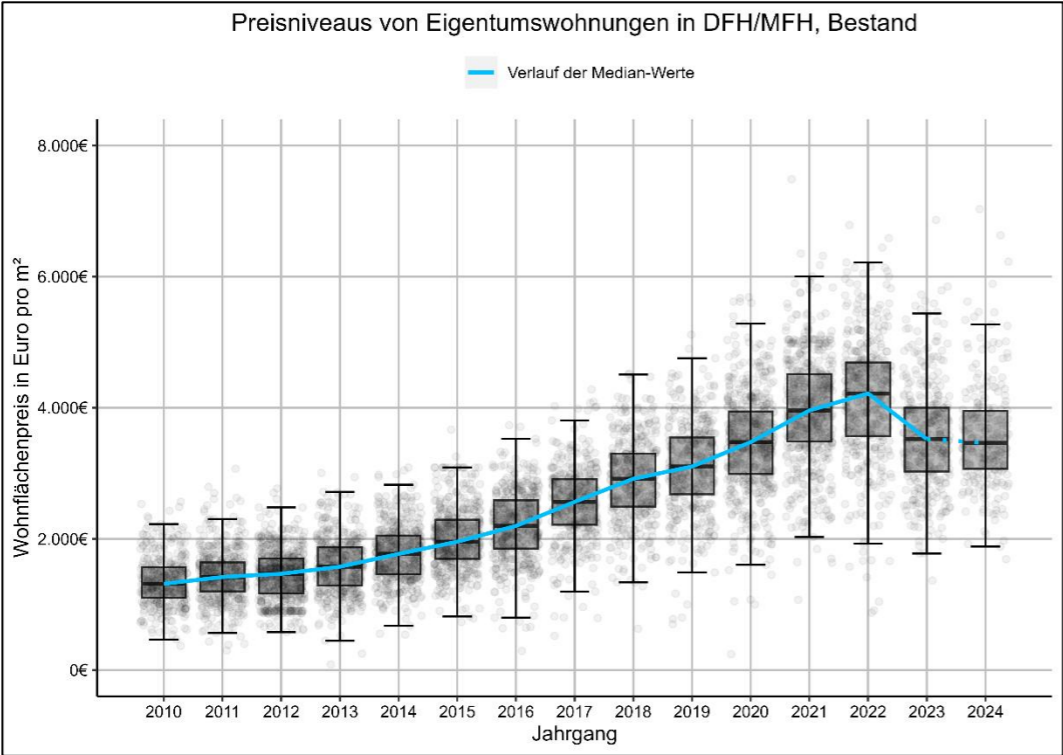


Abbildung 53: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Jahren Lkr. A

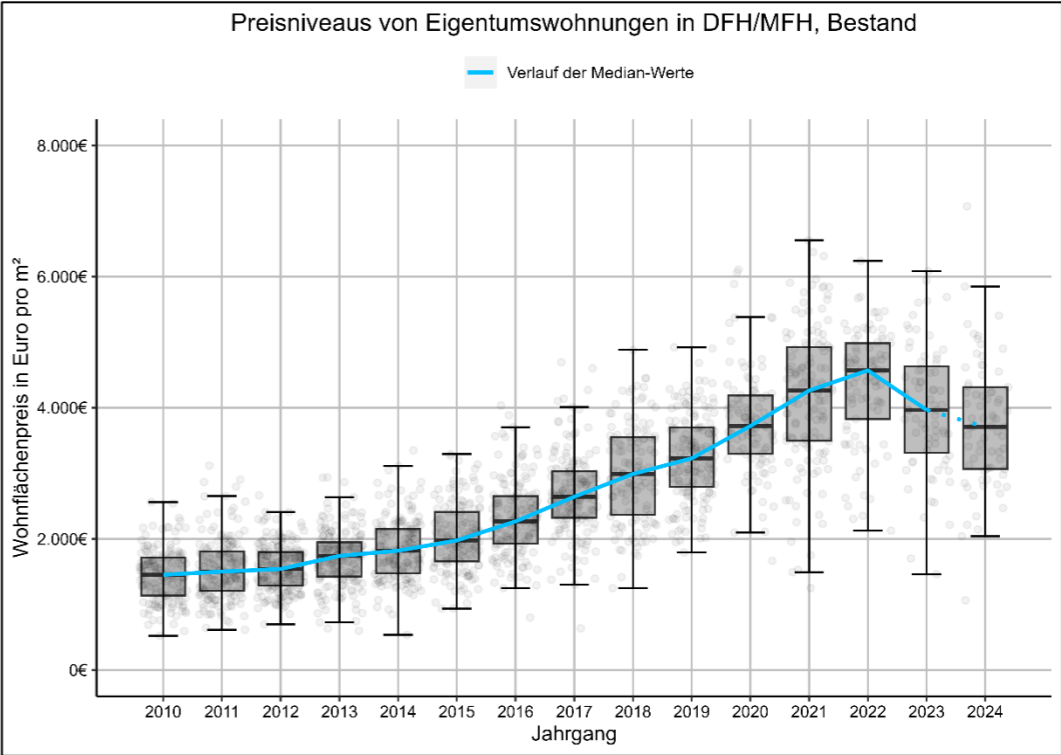


Abbildung 54: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	377	777 €	1.103 €	1.315 €	1.569 €	2.068 €	100
2011	457	833 €	1.200 €	1.419 €	1.642 €	2.145 €	108
2012	580	884 €	1.171 €	1.468 €	1.699 €	2.046 €	112
2013	446	949 €	1.291 €	1.576 €	1.871 €	2.348 €	120
2014	452	1.100 €	1.462 €	1.771 €	2.051 €	2.563 €	135
2015	470	1.288 €	1.696 €	1.957 €	2.293 €	2.916 €	149
2016	453	1.394 €	1.853 €	2.198 €	2.588 €	3.043 €	167
2017	391	1.675 €	2.216 €	2.565 €	2.910 €	3.400 €	195
2018	401	1.864 €	2.493 €	2.917 €	3.300 €	3.960 €	222
2019	402	1.992 €	2.681 €	3.104 €	3.547 €	4.184 €	236
2020	534	2.162 €	2.990 €	3.476 €	3.943 €	4.696 €	264
2021	542	2.467 €	3.485 €	3.959 €	4.513 €	5.174 €	301
2022	414	2.534 €	3.570 €	4.219 €	4.707 €	5.661 €	321
2023	365	2.354 €	3.027 €	3.523 €	4.000 €	5.012 €	268
2024	250	2.425 €	3.068 €	3.464 €	3.951 €	5.007 €	263

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	169	867 €	1.135 €	1.453 €	1.716 €	2.171 €	100
2011	184	865 €	1.208 €	1.501 €	1.809 €	2.399 €	103
2012	209	1.036 €	1.290 €	1.541 €	1.800 €	2.117 €	106
2013	183	1.010 €	1.427 €	1.741 €	1.948 €	2.398 €	120
2014	169	1.225 €	1.476 €	1.820 €	2.149 €	2.677 €	125
2015	158	1.241 €	1.656 €	1.977 €	2.412 €	2.884 €	136
2016	149	1.469 €	1.929 €	2.267 €	2.652 €	3.335 €	156
2017	163	1.680 €	2.322 €	2.643 €	3.031 €	3.796 €	182
2018	126	1.894 €	2.370 €	2.990 €	3.549 €	4.258 €	206
2019	161	2.150 €	2.794 €	3.229 €	3.700 €	4.259 €	222
2020	100	2.558 €	3.298 €	3.722 €	4.188 €	5.368 €	256
2021	129	2.299 €	3.497 €	4.263 €	4.925 €	5.849 €	293
2022	85	2.611 €	3.827 €	4.570 €	4.986 €	5.461 €	315
2023	71	2.441 €	3.312 €	3.967 €	4.631 €	5.616 €	273
2024	73	2.294 €	3.067 €	3.709 €	4.316 €	5.188 €	255

Zusätzlich sind für den Teilmarkt “Eigentumswohnungen - Bestand” eingeschränkt ausreichend Kauffälle vorhanden, um eine Darstellung in Quartalen (bis 2024/03) vorzunehmen.
Die Interpretation sollte sachverständig erfolgen! Aufgrund der niedrigen zeitlichen Auflösung können einzelne Quartale durch eine räumliche Häufung von Kauffällen sprunghaft wirken.

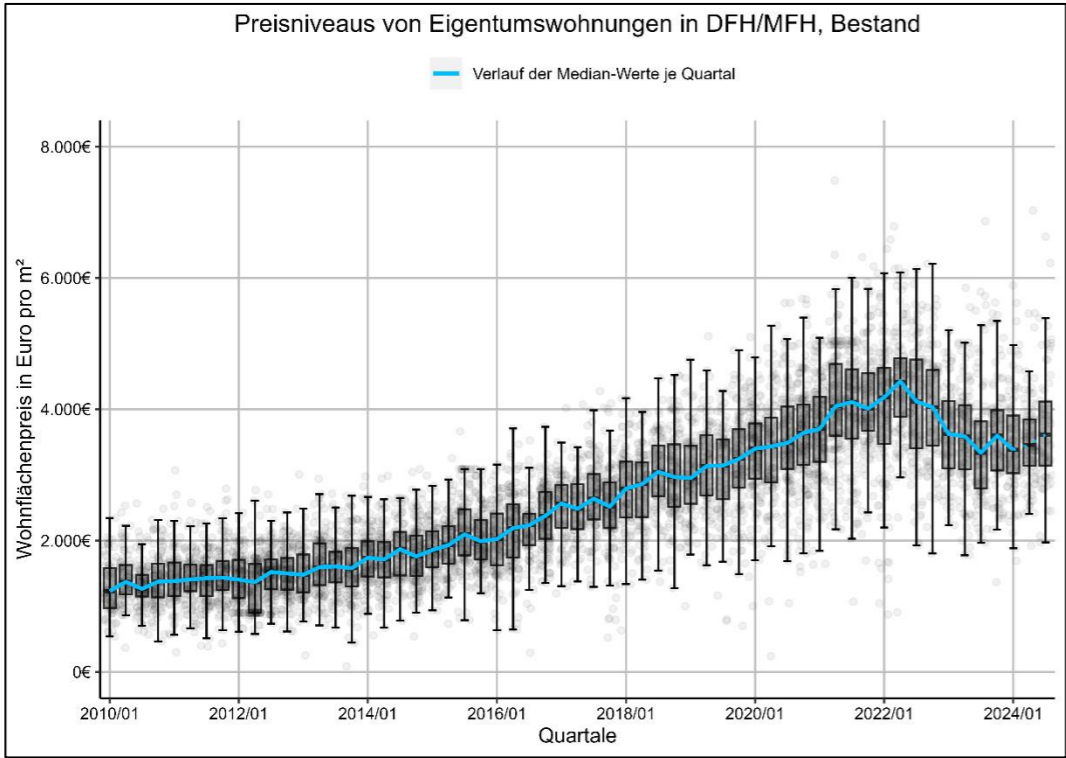


Abbildung 55: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Quartalen Lkr. A

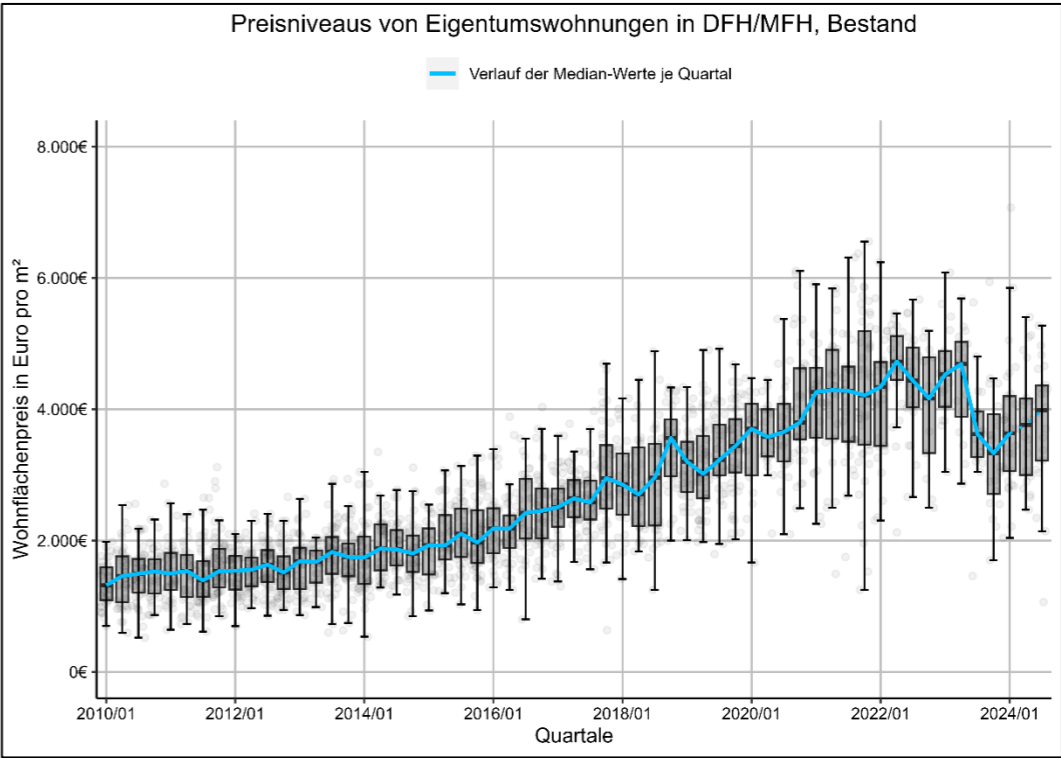


Abbildung 58: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

Die genauen Werte für die Quartalsgrafik können der beiliegenden Berichtsdatei entnommen werden.

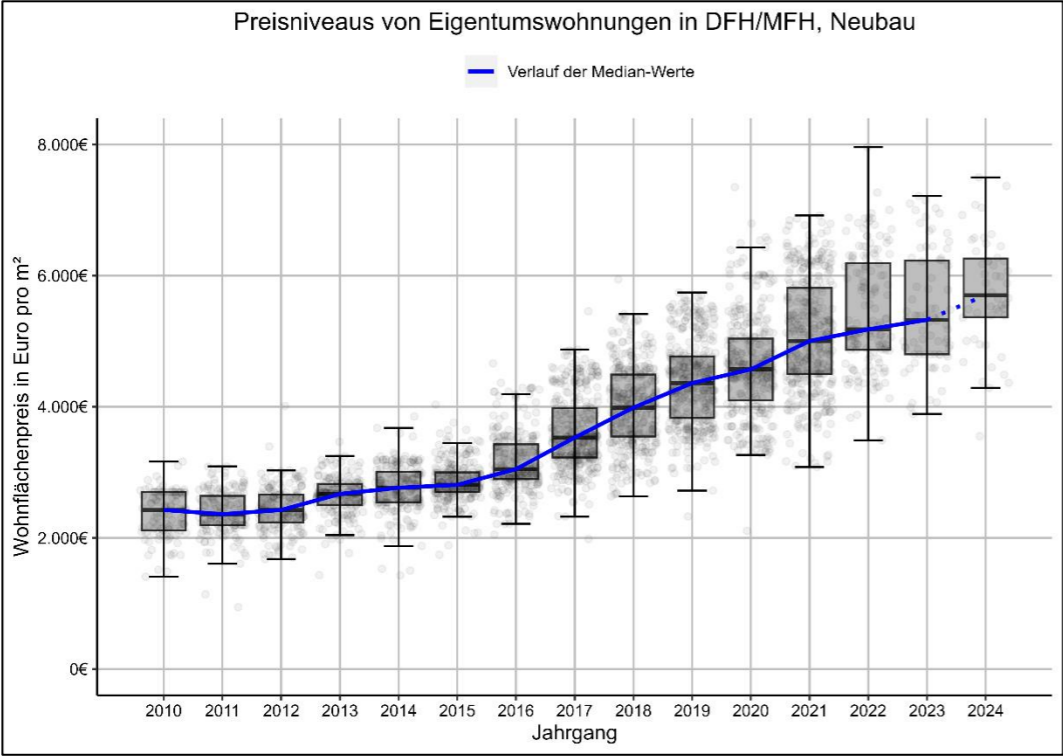


Abbildung 56: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau nach Jahren Lkr. A

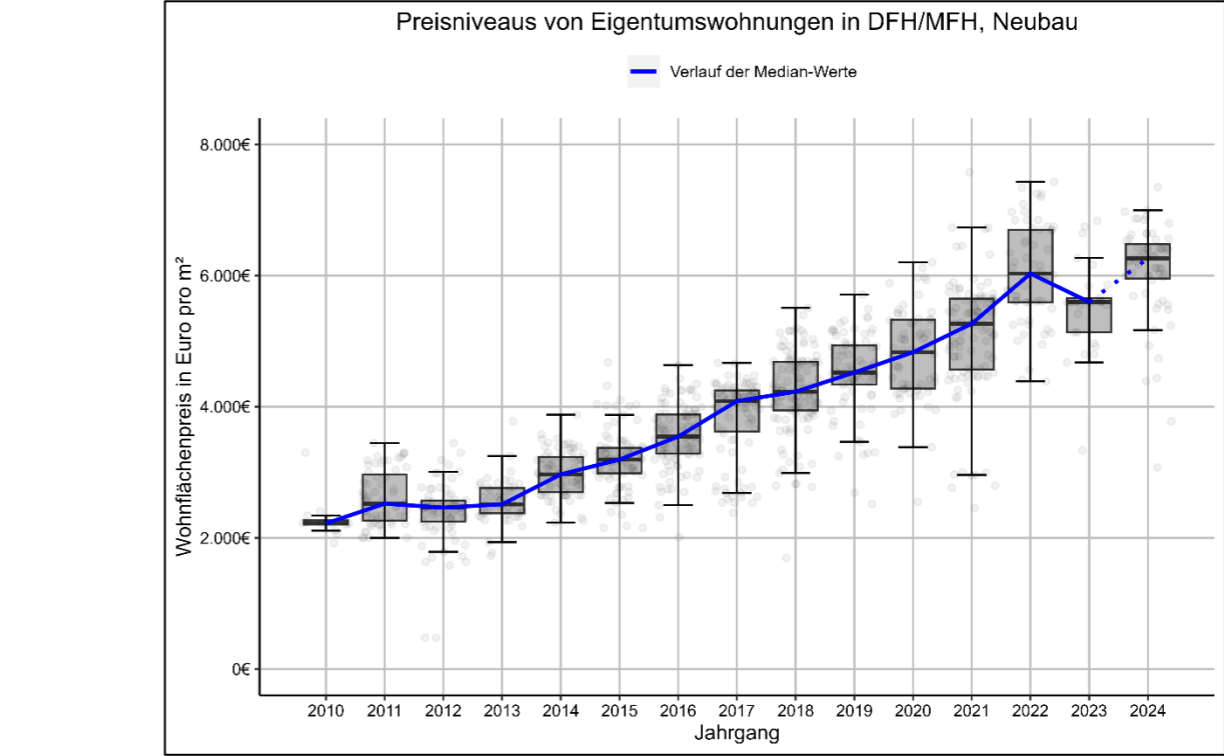


Abbildung 59: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau nach Jahren Lkr. AIC-FDB

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	114	1.744 €	2.115 €	2.426 €	2.700 €	2.777 €	100
2011	165	1.874 €	2.195 €	2.362 €	2.640 €	2.890 €	97
2012	178	1.869 €	2.237 €	2.426 €	2.660 €	2.954 €	100
2013	202	2.136 €	2.503 €	2.671 €	2.823 €	3.134 €	110
2014	221	2.180 €	2.544 €	2.765 €	3.010 €	3.203 €	114
2015	271	2.402 €	2.699 €	2.809 €	3.000 €	3.378 €	116
2016	267	2.403 €	2.896 €	3.049 €	3.428 €	4.165 €	126
2017	375	2.867 €	3.227 €	3.530 €	3.980 €	4.586 €	146
2018	370	2.990 €	3.547 €	3.987 €	4.491 €	4.989 €	164
2019	391	3.458 €	3.830 €	4.361 €	4.768 €	5.478 €	180
2020	341	3.428 €	4.098 €	4.571 €	5.040 €	6.010 €	188
2021	382	3.740 €	4.501 €	5.003 €	5.813 €	6.447 €	206
2022	152	4.323 €	4.869 €	5.181 €	6.190 €	6.854 €	214
2023	78	4.099 €	4.800 €	5.326 €	6.228 €	7.002 €	220
2024	50	4.371 €	5.367 €	5.701 €	6.262 €	7.060 €	235

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2010	13	2.002 €	2.204 €	2.221 €	2.267 €	2.763 €	100
2011	63	2.012 €	2.264 €	2.522 €	2.969 €	3.267 €	114
2012	73	1.635 €	2.251 €	2.462 €	2.571 €	3.051 €	111
2013	50	2.043 €	2.376 €	2.512 €	2.761 €	2.967 €	113
2014	80	2.421 €	2.698 €	2.968 €	3.233 €	3.456 €	134
2015	85	2.422 €	2.986 €	3.195 €	3.374 €	4.032 €	144
2016	107	2.740 €	3.285 €	3.545 €	3.881 €	4.255 €	160
2017	96	2.613 €	3.623 €	4.087 €	4.251 €	4.441 €	184
2018	116	3.027 €	3.945 €	4.230 €	4.684 €	5.153 €	190
2019	79	3.291 €	4.340 €	4.522 €	4.935 €	5.319 €	204
2020	62	3.945 €	4.278 €	4.832 €	5.330 €	5.967 €	218
2021	105	2.973 €	4.570 €	5.267 €	5.650 €	6.419 €	237
2022	58	4.892 €	5.595 €	6.032 €	6.700 €	7.247 €	272
2023	30	4.733 €	5.207 €	5.599 €	5.795 €	6.798 €	252
2024	63	4.467 €	5.956 €	6.264 €	6.480 €	6.904 €	282

Der jährliche Verlauf der beiden Teilmärkte im direkten Vergleich

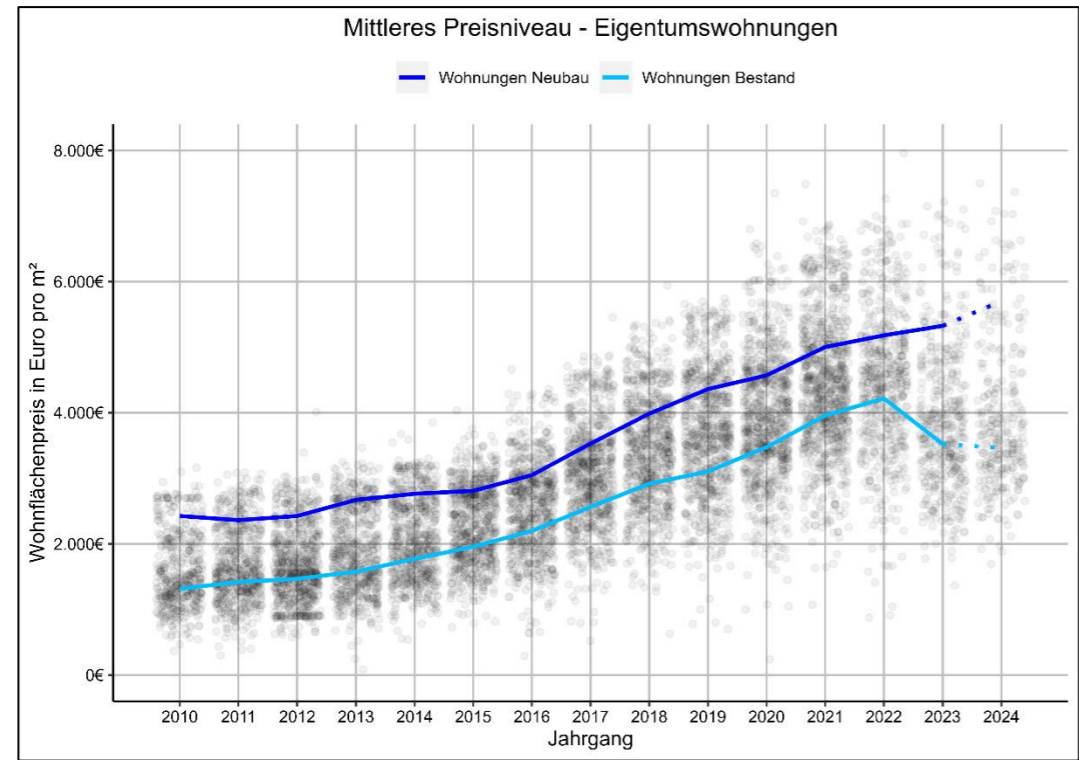


Abbildung 57: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen nach Jahren Lkr. A

Der jährliche Verlauf der beiden Teilmärkte im direkten Vergleich

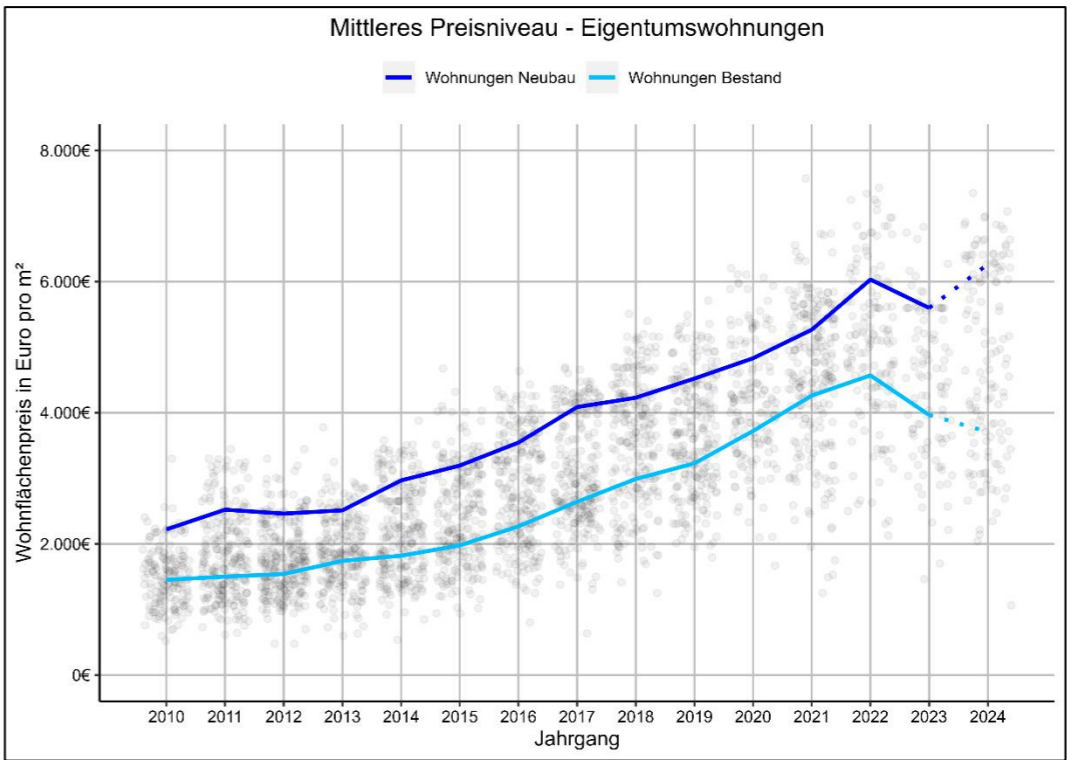


Abbildung 60: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen nach Jahren Lkr. AIC-FDB

6 Anlagen

6.1 Anwendungsbeispiel Indexreihen

Diese dargestellten Indexreihen können zur Abschätzung der Marktentwicklung (d.h. auch zur sachverständigen Anpassung von Vergleichspreisen vergangener Jahre nach § 9 ImmoWertV 2021) herangezogen werden und beziehen sich rechnerisch auf den 30.06. eines Jahres (außer 2024, hier ca. Anfang Mai). Dazu gilt die Vorgehensweise „neuer Indexwert geteilt durch alten Indexwert“. Ein Beispiel:

Wie hat sich der Markt von Eigentumswohnungen, Neubau von 2014 bis 2023 entwickelt?

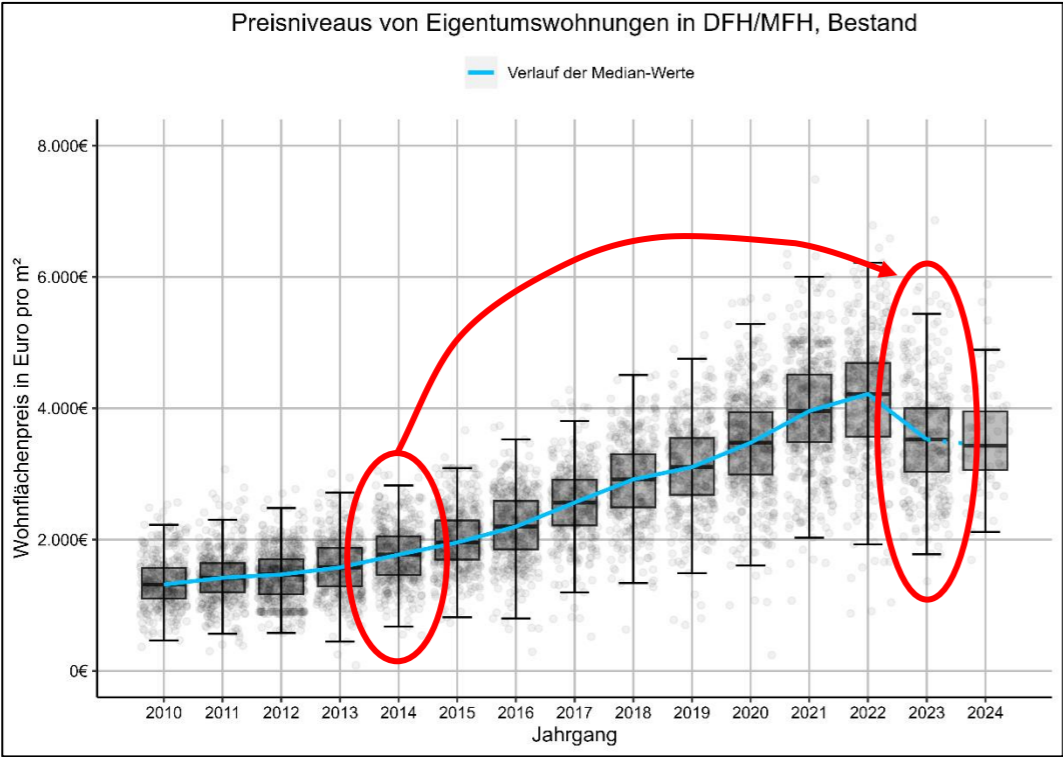


Abbildung 61: Anwendungsbeispiel - Eigentumswohnungen

Jahrgang	Anzahl Kauffälle	5% Perzentil	1tes Quartil	Median	3tes Quartil	95% Perzentil	Index
2014	452	1.100 €	1.462 €	1.771 €	2.051 €	2.563 €	135
...							
2023	365	2.425 €	3.068 €	3.464 €	3.951 €	5.007 €	268
...							

Gegeben: Indexwert 2014: 135 Indexwert 2023: 268

Berechnung: $\frac{268}{135}$ = Faktor von 1,99 → das **Preisniveau ist um 99% gestiegen**

Das Ergebnis ist sachverständig zu würdigen (insbesondere hinsichtlich der Eignung nach § 9 ImmoWertV).

6.2 Hinweis zur Verwendung und Begrifflichkeiten

Der Grundstücksmarkt wird grundsätzlich in drei Teilbereiche unterschieden:

- **Unbebaut – UB:** zum Beispiel Bauplätze für Wohnimmobilien, Abbruchgrundstücke, Bauplätze für Gewerbeimmobilien, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke
- **Bebaut – BB:** zum Beispiel Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, bebaute land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
- **Wohnungseigentum / Teileigentum – WEG:** zum Beispiel Eigentumswohnungen, Wohnungsanteile, Teileigentum in gemischt genutzten Objekten

Diese Teilmärkte lassen sich je nach Datenlage in weitere Unterteilmärkte unterscheiden. In den Kapiteln werden bei Bedarf hierzu weitere Erläuterungen gemacht.

Erläuterung weiterer Begrifflichkeiten

- Bodenrichtwertniveau** Mittlerer Bodenrichtwert innerhalb einer Gemeinde bzw. einer Gemarkung. Errechnet aus dem arithmetischen Mittel der Bodenrichtwerte. Zeigt das ungefähre preisliche Niveau für unbebaute Grundstücke.
- Erschließungskosten** Kosten für die öffentliche Erschließung des Grundstücks. Darunter fallen u.a. Wasserversorgung, Abwasser und Straßenanschluss
- Geldumsatz** Summe der gezahlten Vertragspreise für die Transaktionen.
- Gewöhnlicher Geschäftsverkehr** Der Kaufpreis muss unter normal üblichen Verhältnissen (ohne Zwang, Zeitdruck, ungewöhnliche oder persönliche Beziehungen) zustande gekommen sein und das Grundstück dem freien Markt zur Verfügung stehen. Parallel wird auch der Begriff „Flächenumsatz“ oder FLAE verwendet. Dabei handelt es sich um die veräußerte Grundstücksfläche. Bei Wohnungseigentum bezeichnet dies den Anteil an der Gesamtfläche des Grundstücks entsprechend dem Miteigentumsanteil.
- Kauffall** Freiwilliger Handel eines Grundstücks gegen Entgelt (keine Versteigerungen, Schenkungen, Tausch oder ähnliches).
- Räumlicher Teilmarkt** Unter Umständen lassen sich regionale Muster erkennen, welche mit einer Gruppierung in einen räumlichen Teilmarkt eine bessere Beschreibung und Verarbeitung zulassen (zum Beispiel Nord-Region, Süd-Region, urbane Gebiete, ländliche Gebiete).
- Transaktion** Damit wird ein Übergang eines Eigentums gegen Entgelt oder durch Tausch bezeichnet.
- Ungeeignete Verträge** Hierbei handelt es sich um Tauschverträge, Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder ähnliches, welche nicht dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zugeordnet werden können (= gewöhnlicher Geschäftsverkehr). Diese Verträge werden bei der Auswertung der Kaufpreissammlung derzeit nicht berücksichtigt.
- Vergleichsfälle** Kauffälle aus dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit umfangreichen und vollständig nachgeprüften Informationen, die als Vergleich für ähnliche regionale Objekte herangezogen werden können.

Im Immobilienmarktbericht werden einige Boxplots dargestellt. Ein Boxplotdiagramm soll schnell den Eindruck über die Verteilung einer Datenmenge geben. Somit kann übersichtlich gezeigt werden, in welchem Bereich die Daten liegen und welche Eigenschaften die Stichprobe besitzt. Folgende Abbildung gibt einen kleinen Überblick über den Aufbau eines Boxplots.

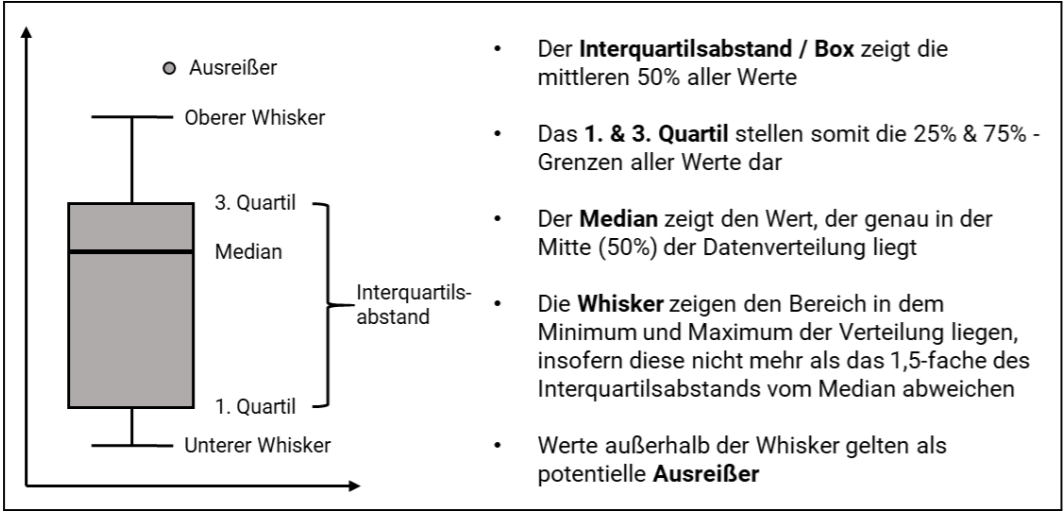


Abbildung 62: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots

Es ist möglich, dass Kaufverträge nachträglich erfasst (zum Beispiel verspätete Übersendung eines Kaufvertrags an die Geschäftsstelle), umgruppiert (zum Beispiel bessere Auswertmöglichkeiten) oder bereinigt (zum Beispiel neue Umstände wie Verwandtschaftsverkauf erklären einen abweichenden Preis) werden. Daher ist es möglich, dass bei zukünftigen Veröffentlichungen geringfügig andere Werte angegeben sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Abweichungen die Daten in der aktuellsten Veröffentlichung zutreffend sind.

Die angegebenen Zahlen enthalten stellenweise Ausreißer, d.h. auch außergewöhnliche Umstände (zum Beispiel Verwandtschaftsverkauf, Bauschäden) sind in den ausgewiesenen Daten enthalten, um eine Aussage über den vollständigen Markt und Grundstücksverkehr treffen zu können. Bei entsprechenden Analysen, in welchen eine Vorauswahl getroffen wurde, und die Stichprobe bereinigt wurde, wird dies entsprechend gekennzeichnet. Einzig Transaktionen wie Zwangsversteigerungen, Schenkungen oder dergleichen sind in der Regel nicht berücksichtigt worden.

Ferner werden aus Gründen der Übersichtlichkeit insbesondere Übersichtswerte auf ganze Stellen gerundet. Aus diesem Grund kann es vorkommen, dass zum Beispiel die Summe von prozentualen Angaben nicht exakt 100 Prozent ergibt. Diese Abweichungen sind ebenfalls geringfügig.

6.3 Berechnungsmodell Transaktionen und Geldumsatz

Parameter	Anzahl Transaktionen	Geldumsatz
Rechenvorschrift 1	Anzahl = \sum der registrierten Kauffälle	Geldumsatz = \sum der Vertragspreise
Definitionen / Bereinigung der Kauf-falldaten	Kauffall: Wenn eine Urkunde mehrere Kaufvorgänge mit aufteilbaren oder getrennt aufgeführten Preisen enthält, werden daraus mehrere Datensätze erstellt und als einzelne Kauffälle geführt. Vertragspreis: Preis laut Urkunde je Kaufvorgang, keine Bereinigung um besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Teilmärkte	Keine Unterscheidung in Teilmärkte	
Stichproben-begrenzung	Nur Kauffälle ohne Tausch, Schenkung, Erbbaurechtsbestellungen oder Zwangsversteigerungen	
Ausreißer-Prüfung	Keine weitere	
Rechenvorschrift 2 (zur Visualisierung)	Die jährlichen bzw. monatlichen zusammengefassten Summen dienen als Grundlage für Visualisierung. Geldumsatz wird in Mio. Euro dargestellt.	

6.4 Berechnungsmodell Indexreihen, Teilmarkt Unbebaut

Parameter	Unbebaut
Rechenvorschrift 1	KP / GF = Mit Kaufpreis (KP in Euro) sowie Grundstücksfläche (GF in Quadratmeter)
Definitionen / Bereinigung der Kauffalldaten	Kaufpreis: immer erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG (außer landwirtschaftliche Grundstücke) sowie bereinigt um besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dazu je nach Teilmarkt Unbebaut: bereinigt um Abbruchkosten und übergroße Grundstücksteile Datenherkunft: Grundstücksfläche: basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)
Teilmärkte	UBB - Unbebaute Bauplätze (individueller Wohnungsbau) in W- und M-Gebieten UBG - Unbebaute Bauplätze für Wirtschaftsimmobilen ULA - Unbebaute landwirtschaftliche Ackerflächen ULGR - Unbebaute landwirtschaftliche Grünflächen ULF - Unbebaute Flächen für die Forstwirtschaft Allgemein - Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse UBB - Grundstücksfläche zwischen 150 und 1.500 Quadratmeter - Bildung von drei Zonen (Lkr. A) bzw. vier Zonen (Lkr. AIC-FDB), siehe Karte - Verkauf ausschließlich durch private, natürliche Personen (ohne Kommune, ohne Wohnbauträger) - Pauschalen bei fehlender Erschließung: Teilerschlossen: 6 Euro pro Quadratmeter Erschließungsbeitragspflichtig: 59 Euro pro Quadratmeter UBG - Grundstücksfläche \geq 150 Quadratmeter - Bildung von drei Teilmärkten (ohne Kommune, nur Kommune, alle Marktteilnehmer) - Kaufpreis pro Quadratmeter < 700 Euro - Pauschalen bei fehlender Erschließung: Teilerschlossen: 6 Euro pro Quadratmeter (rd. 20 % aller Kauffälle) Erschließungsbeitragspflichtig: 25 Euro pro Quadratmeter (rd. 9 % aller Kauffälle) ULA / ULGR - Grundstücksfläche \geq 1.000 Quadratmeter - ohne Transaktionen im Rahmen der Flurbereinigung - Kaufpreis pro Quadratmeter zwischen 1 Euro und 20 Euro ULF Lkr Augsburg - forstsachverständig geprüfte Bodenwerte aus Kaufpreisen abzüglich Bestockungswert - Bestockungswert = forstsachverständig ermittelt unter Berücksichtigung von Lagequalitäten (Größe, Arrondierung, Erschließung, Standort, Bestand) - kein negativer Bodenwert ULF Lkr Aichach-Friedberg -Bodenwerte aus Kaufpreis inklusive Bestockungswert, keine Auftrennung des Kaufpreises
Stichproben-begrenzung	

Ausreißer-Prüfung	Keine weitere
Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)	<p>Der Median pro zusammengefasstes Jahr dient als Grundlage für die Indexableitung. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird das arithmetische Mittel ermittelt. (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres)</p> <p>Das Basisjahr wird auf den Indexwert 100 gesetzt.</p> <p>Index = $KP_{\text{Median Jahr}} / KP_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$</p> <p>Abweichend davon für Forst:</p> <p>Index = $KP_{\text{Arithm. Mittelwert Jahr}} / KP_{\text{Arithm. Mittelwert Basisjahr}} \times 100$</p>

6.5 Berechnungsmodell Indexreihen, Teilmarkt Bebaut und Wohnungseigentum

Parameter	Bebaut	Wohnungseigentum
Rechenvorschrift 1 (Vergleichsfaktor)	<p>KP / WF</p> <p>mit</p> <p>Kaufpreis (KP, in Euro)</p> <p>Wohnfläche (WF, in Quadratmeter)</p>	
Definitionen / Bereinigung der Kauffalldaten	<p>Kaufpreis: bereinigt um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale. Dazu je nach Teilmarkt</p> <p><u>Bebaut</u>: ohne Inventar, ohne untypische Nebengebäude und ohne übergroße Grundstücksteile</p> <p><u>Wohnungseigentum</u>: ohne Inventar, ohne Garage, Carport oder Stellplatz</p> <p>Datenherkunft:</p> <p><u>Wohnfläche</u>: basierend auf Angaben in Kaufverträgen und Fragebogen an den Käufer</p> <p><u>Grundstücksfläche</u>: basierend auf Angaben in Kaufverträgen oder amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)</p>	
Teilmärkte	<p><u>NF</u> - Grundstücke mit neuen Eigenheimen</p> <p><u>BHF</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (freistehend)</p> <p><u>BHNE</u> - Grundstücke mit Eigenheimen Bestand (Reihenhäuser, Doppelhaushälften)</p>	<p><u>NETW</u> - Neue Eigentumswohnungen</p> <p><u>BETW</u> - Eigentumswohnungen Bestand</p>
Stichprobenbegrenzung	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse- Wohnfläche liegt zwischen 70 und 300 Quadratmeter- Grundstücksgröße ≤ 1.500 Quadratmeter <p><u>NF</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäudealter ≤ 3 Jahre- Gebäudestellung keine Unterscheidung <p><u>BHF</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäudealter zwischen 4 und 55 Jahre- Gebäudestellung ist „freistehend“ <p><u>BHNE</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Gebäudealter zwischen 4 und 55 Jahre- Gebäudestellung ist nicht „freistehend“	<p><u>Allgemein</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse- Wohnfläche liegt zwischen 45 und 120 Quadratmeter- Angabe eines Baujahres vorhanden- Gebäudetypen: Dreifamilienhaus, Mehrfamilienhaus <p><u>NETW</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Verkaufsart = Erstverkauf <p><u>BETW</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Verkaufsart = Wiederverkauf
Ausreißer-Prüfung	Keine weitere	
Rechenvorschrift 2 (zur Indexableitung)	<p>Der Median pro zusammengefasstes Jahr dient als Grundlage für die Indexableitung. Die normierten Kaufpreise werden jährlich zusammengefasst. Daraus wird das arithmetische Mittel ermittelt. (= rechnerischer Stichtag ist 30.06. eines Jahres)</p> <p>Das Basisjahr wird auf den Indexwert 100 gesetzt.</p> <p>Index = $KP_{\text{Median Jahr}} / KP_{\text{Median Basisjahr}} \times 100$</p>	

6.6 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung..... 3

Abbildung 2: Übersichtskarte der Landkreise Augsburg und Aichach-Friedberg nach Gemeinden 4

Abbildung 3: Entwicklung allgemeiner Wirtschaftsdaten 1995 bis 2023 5

Abbildung 4: Ausgewählte Besonderheiten in den Landkreisen 6

Abbildung 5: Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Jahren Lkr. A..... 7

Abbildung 6: Geldumsatz und Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Jahren Lkr. AIC-FDB 7

Abbildung 7: Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Monaten Lkr. A 8

Abbildung 8: Anzahl der Kauffälle, alle Teilmärkte nach Monaten Lkr. AIC-FDB..... 8

Abbildung 9: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland Lkr. A - 01.01.2024..... 13

Abbildung 10: Bodenrichtwertniveau für individuelles Wohnbauland Lkr. AIC-FDB - 01.01.2024..... 13

Abbildung 11: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen Lkr. A..... 16

Abbildung 12: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen Lkr. A 17

Abbildung 13: Bodenrichtwertniveau für Ackerflächen Lkr. AIC-FDB 16

Abbildung 14: Bodenrichtwertniveau für Grünlandflächen Lkr. AIC-FDB..... 17

Abbildung 15: Bodenrichtwertniveau für Forstflächen 19

Abbildung 16: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbauflächen Lkr. A 20

Abbildung 17: Einteilung der räumlichen Teilmärkte Lkr. A 21

Abbildung 18: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 1 Lkr. A 22

Abbildung 19: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2 Lkr. A 23

Abbildung 20: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 3 Lkr. A 24

Abbildung 21: Übersicht mittleres Preisniveau - individuelle Wohnbaufläche Lkr. AIC-FDB..... 20

Abbildung 22: Einteilung der räumlichen Teilmärkte Lkr. AIC-FDB 21

Abbildung 23: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 1 Lkr. AIC-FDB 22

Abbildung 24: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 2 Lkr. AIC-FDB 23

Abbildung 25: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 3 Lkr. AIC-FDB 24

Abbildung 26: Preisniveau von Wohnbaufläche der Zone 4 Lkr. AIC-FDB 25

Abbildung 27: Übersicht mittleres Preisniveau - Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB gemeinsam 26

Abbildung 28: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (ohne KO) 27

Abbildung 29: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (inkl. KO)..... 28

Abbildung 30: Preisniveau von Wirtschaftsimmobilien Lkr. A und Lkr. AIC-FDB (nur KO)..... 29

Abbildung 31: Preisniveau von Ackerflächen nach Jahren Lkr. A..... 30

Abbildung 32: Preisniveau von Grünlandflächen nach Jahren Lkr. A 31

Abbildung 33: Preisniveau von Ackerflächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB 30

Abbildung 34: Preisniveau von Grünlandflächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB..... 31

Abbildung 35: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen nach Jahren Lkr. A..... 32

Abbildung 36: Preisniveau von landwirtschaftlichen Flächen nach Jahren Lkr. AIC-FDB..... 32

Abbildung 37: Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken, nach Jahren, Lkr. A..... 33

Abbildung 38: Preisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen ohne Bestockung nach Jahren Lkr. A..... 34

Abbildung 39: Arithmetische Mittelwertentwicklung von forstwirtschaftlichen Grundstücken inklusive Bestockung - Lkr. AIC-FDB..... 33

Abbildung 40: Preisniveau von forstwirtschaftlichen Flächen inklusive Bestockung nach Jahren Lkr. AIC-FDB 34

Abbildung 41: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Jahren Lkr. A..... 35

Abbildung 42: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB 35

Abbildung 43: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Quartalen Lkr. A 36

Abbildung 44: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Jahren Lkr. A 37

Abbildung 45: Preisniveau von freistehenden EFH / ZFH, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB..... 36

Abbildung 46: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB 37

Abbildung 47: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Quartalen Lkr. A 38

Abbildung 48: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau nach Jahren Lkr. A..... 39

Abbildung 49: Preisniveau von Reihenhäusern und Doppelhaushälften, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB..... 38

Abbildung 50: Preisniveau von Eigenheimen, Neubau nach Jahren Lkr. AIC-FDB 39

Abbildung 51: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime nach Jahren Lkr. A 40

Abbildung 52: Vergleich der Teilmärkte Eigenheime nach Jahren Lkr. AIC-FDB..... 40

Abbildung 53: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Jahren Lkr. A 41

Abbildung 54: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Jahren Lkr. AIC-FDB 41

Abbildung 55: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Quartalen Lkr. A 42

Abbildung 56: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau nach Jahren Lkr. A 43

Abbildung 57: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen nach Jahren Lkr. A..... 44

Abbildung 58: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Bestand nach Quartalen Lkr. AIC-FDB..... 42

Abbildung 59: Preisniveau von Eigentumswohnungen, Neubau nach Jahren Lkr. AIC-FDB 43

Abbildung 60: Vergleich der Teilmärkte Eigentumswohnungen nach Jahren Lkr. AIC-FDB 44

Abbildung 61: Anwendungsbeispiel - Eigentumswohnungen 45

Abbildung 62: Aufbau und Funktionsweise eines Boxplots 46

6.7 Literatur- und Quellenverzeichnis

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-111z. Preisindex für Bauland. Abgerufen am 15.03.2023.

BayLSt Bayerisches Landesamt für Statistik (2023b): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-901z. Preisindex für Bauland. Abgerufen am 15.03.2023.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024a): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61511-0050. Preisindex für Bauland. Abgerufen am 17.07.2024.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024b): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 62361-0020. Reallohnindex. Abgerufen am 17.07.2024.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024c): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61111-0001. Verbraucherpreisindex. Abgerufen am 17.07.2024.

Destatis Statistisches Bundesamt (2024d): GENESIS-Online Datenbank. Tabelle 61261-0001. Baupreisindex, Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer, Wohngebäude. Abgerufen am 04.11.2024.

Deutsche Bundesbank (2023): Bauzinsindex. Abgerufen am 15.03.2023.

Deutsche Bundesbank (2024): Bauzinsindex. Abgerufen am 17.07.2024.