

7.5.3 Unbebaute Grundstücke individueller Wohnungsbau - Bodenpreisniveau -

Seit einem längeren Zeitraum berichten die baye-rischen Gutachterausschüsse fast flächendeckend ein durchschnittliches Preisniveau für individuelles Wohn-bauland in der jeweils örtlich mittleren Lage.

Leider gibt es in den Zeitreihen noch vereinzelt Lücken, so dass ein sinnvoller, aussagekräftiger Mittel-wert, überregional auf Ebene der Regierungsbezirke, nur bei jeweils komplettem Datensatz dargestellt ist.

Die mittlere Lage wird hier nicht über Lagekriterien wie z.B. vorhandene Infrastruktur, Immissionen oder Naturnähe definiert, sondern über den Bodenpreis. Bei der Würdigung des angegeben Wertes ist zu berück-sichtigen, dass es vor allem innerhalb der Landkreise teilweise extreme Spreizungen des Bodenrichtwertni-veaus gibt.

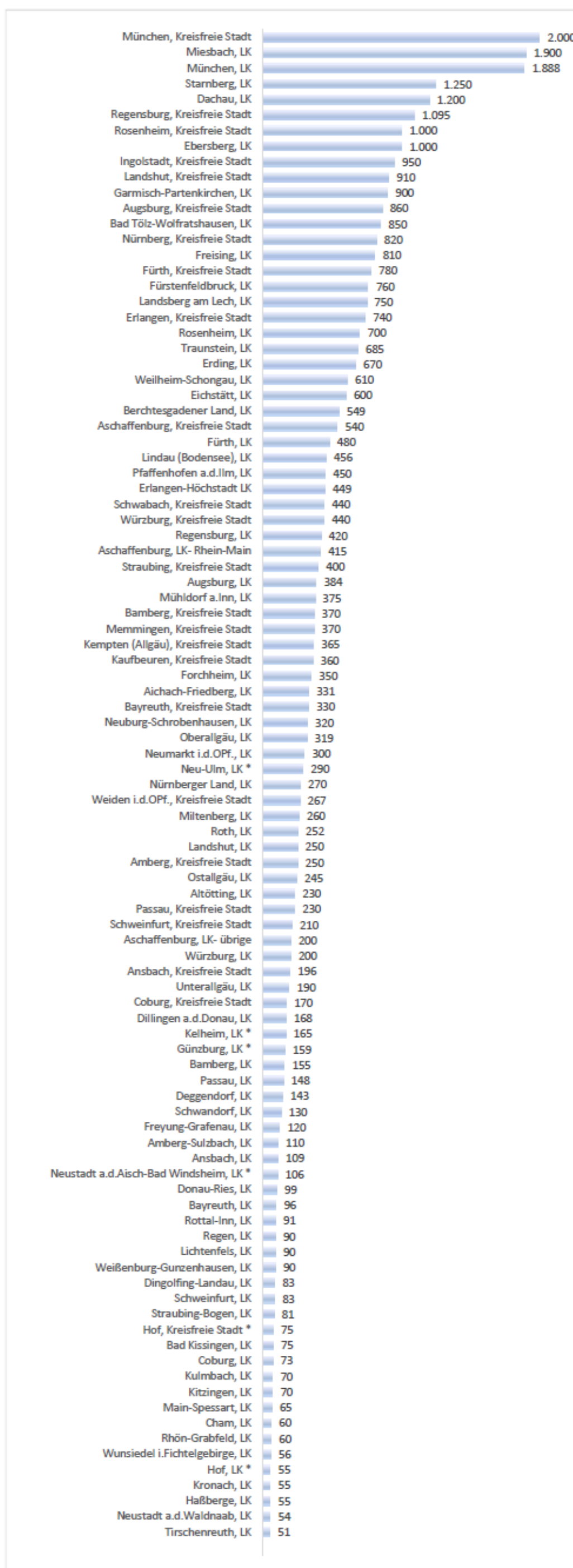
Oftmals sind Teilbereiche entweder selbst urban oder durch benachbarte urbane Verdichtungsräume geprägt und damit entsprechend hochpreisig. Gleich-zeitig kann es im selben Landkreis auch sehr ländliche Regionen mit korrespondierenden niedrigen Preisni-veaus geben. Das bedeutet, die angegebenen Werte sind durchaus gut für überregionale Vergleiche geeig-net, für lokale Wertschätzungen allerdings zwangs-weise zu sehr generalisiert.

In fast allen kreisfreien Städten stieg das Preis-niveau von 2021 auf 2023 nochmals an mit Ausnah-me von Oberbayern (- 10,2 %). Die größten Steige-rungen fanden in der Oberpfalz mit + 20,1 % sowie Schwaben und Unterfranken mit rund + 11 % statt.

In den Landkreisen setzen sich in ganz Bayern die Preissteigerungen noch fort. Dies ist vor allem den enormen Steigerungen geschuldet die von 2021 auf 2022 stattgefunden haben.

Betrachtet man isoliert die Entwicklung von 2022 auf 2023 sind auf Regierungsbezirksebene bereits in Niederbayern und Unterfranken Rückgänge im Preisni-veau von jeweils rund 4,5 % gemeldet worden.

Die höchsten Preise für den Quadratmeter unbe-bauter Baufläche für Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus werden in der Landeshauptstadt, gefolgt von den Landkreisen Miesbach und München bezahlt.



Unbebaute Grundstücke - individueller Wohnungsbau - Bodenpreisniveau

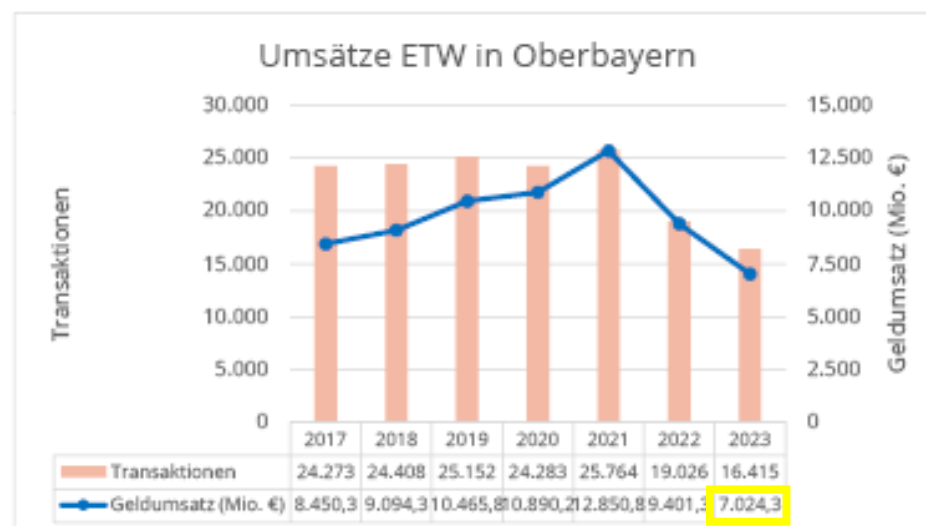
Regierungsbezirk / Stadt/ Landkreis		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Niederbayern										
Kreisfreie Städte	Mittelwert	220	260	273	297	338	407	470	507	543
Landshut, kreisfreie Stadt		350	450	450	500	600	780	900	1.000	910
Passau, kreisfreie Stadt		130	130	150	150	175	200	210	220	230
Straubing, kreisfreie Stadt		180	200	220	240	240	240	300	300	400
Landkreise	Mittelwert		89	91	95	104	105	115	128	130
Deggendorf, LK		75	78	78	78	113	113	133	143	143
Freyung-Grafenau, LK		63	51	54	60	69	69	69	105	120
Kelheim, LK		145	109	116	116	143	120	130	165	165
Landshut, LK		135	220	220	230	240	245	250	250	250
Passau, LK			72	75	90	104	123	133	148	148
Regen, LK		75	68	68	68	70	70	83	90	90
Rottal-Inn, LK			80	85	90	62	57	80	87	91
Straubing-Bogen, LK			48	52	52	52	62	71	81	81
Dingolfing-Landau, LK			75	75	75	80	85	83	87	83
Mittelfranken										
Kreisfreie Städte	Mittelwert		301	366	387	457	473	544	621	595
Ansbach, kreisfreie Stadt		85	95	100	100	135	135	150	196	196
Erlangen, kreisfreie Stadt		400	400	470	470	560	560	660	740	740
Fürth, kreisfreie Stadt		280	300	450	513	615	615	615	780	780
Nürnberg, kreisfreie Stadt		480	520	591	630	701	780	910	947	820
Schwabach, kreisfreie Stadt			190	220	220	275	275	385	440	440
Landkreise	Mittelwert	130	142	150	159	173	199	221	224	251
Ansbach, LK		63	68	68	67	72	72	81	94	109
Erlangen-Höchstadt LK		190	215	235	240	270	327	346	384	449
Fürth, LK		180	210	220	240	270	298	414	380	480
Nürnberger Land, LK		165	170	180	200	210	235	215	255	270
Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim, LK		54	58	66	65	82	82	94	112	106
Roth, LK		165	175	185	200	210	245	260	262	252
Weißenburg-Gunzenhausen, LK		95	95	95	100	100	135	139	83	90

Seite 160: Geldumsatz Altötting LK

ETW - kurze Reihe									
Regierungsbezirk Stadt / Landkreis		Transaktionen			%	Geldumsatz (Mio. €)			%
		2021	2022	2023		2022-2023	2021	2022	
Bayern	Summe	61.379	47.916	40.949	- 14,5	22.044	17.089	12.663	- 25,9
Oberbayern	Summe	25.764	19.026	16.415	- 13,7	12.851	9.401	7.024	- 25,3
Kreisfreie Städte		12.794	8.977	7.898	- 12,0	7.441	5.141	3.952	- 23,1
Ingolstadt, kreisfreie Stadt		951	654	569		292,5	226,0	152,3	
München, kreisfreie Stadt		10.965	7.773	6.915		6.969,0	4.799,0	3.730,3	
Rosenheim, kreisfreie Stadt		878	550	414		179,7	115,8	69,0	
Landkreise	Summe	12.970	10.049	8.517	- 15,2	5.410	4.260	3.073	- 27,9
Altötting, LK		683	464	318		162	115	72,4	
Berchtesgadener Land, LK		603	489	363		197,6	156	101,8	
Bad Tölz-Wolfratshausen, LK		637	498	416		289,3	187,1	144,1	
Dachau, LK		581	413	435		283,5	186,1	168,2	
Ebersberg, LK		549	518	381		261,1	226,2	132,3	
Eichstätt, LK		171	145	324		57,9	51,0	96,4	
Erding, LK		419	418	257		169,9	195,7	91,5	
Freising, LK		823	549	423		354,5	246,5	156,6	
Fürstenfeldbruck, LK		1.026	721	648		445,4	317,1	237,0	
Garmisch-Partenkirchen, LK		442	422	382		182,0	204,1	170,6	
Landsberg am Lech, LK		368	351	365		176,1	165,2	135,9	
Miesbach, LK		516	317	356		299,5	214,5	197,1	
Mühldorf a.Inn, LK		475	338	258		127,4	110,3	61,5	
München, LK		1.936	1.415	1.048		988,5	659,2	459,6	
Neuburg-Schrobenhausen, LK		357	352	212		101,2	105,0	49,9	
Pfaffenhofen a.d.Ilm, LK		467	311	250		161,7	129,7	86,5	
Rosenheim, LK		1.213	851	750		520,8	354,3	269,0	
Starnberg, LK		386	278	312		218,8	191,5	153,9	
Traunstein, LK		803	681	546		255,9	236,3	151,9	
Weilheim-Schongau, LK		515	518	473	*	156,6	209,8	136,7	*

Seite 161: Geldumsatz Altötting LK

Umsätze > 12.000 Transaktionen



Seite 162: Geldumsatz Altötting LK

Geldumsatz (Mio. €) auf Regierungsebene 2017 - 2023

