



## Grundstücksmarktbericht 2025

für den Landkreis Dingolfing-Landau zum Stichtag 31.12.2024



---

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Landkreis Dingolfing-Landau  
Obere Stadt 1  
84130 Dingolfing

[gutachterausschuss@dingolfing-landau.de](mailto:gutachterausschuss@dingolfing-landau.de)  
[www.dingolfing-landau.de](http://www.dingolfing-landau.de)



## IMPRESSUM

*Herausgeber:* Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dingolfing-Landau

Redaktionelle Bearbeitung: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses / Gutachterausschuss des Lkr. Dingolfing-Landau

*Anschrift:* Geschäftsstelle Gutachterausschuss, Obere Stadt 1, 84130 Dingolfing

*E-Mail:* [gutachterausschuss@dingolfing-landau.de](mailto:gutachterausschuss@dingolfing-landau.de)

*Gebühr:* kostenfrei

*Urheberrecht:* Dieser Bericht ist urheberrechtlich geschützt. Die Urheberrechte liegen beim Herausgeber. Die Erstellung von Auszügen bzw. der Vertrieb und die Weitergabe von Daten aus der Marktübersicht sind allein dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Dingolfing-Landau und dessen Geschäftsstelle vorbehalten. Zitate sind unter Angabe der Quelle zulässig. Vervielfältigungen sind ausschließlich für den eigenen Bedarf gestattet.

*Rechte Dritter:* Rechte an gekennzeichneten Inhalten Dritter verbleiben bei den jeweiligen Rechteinhabern.

*Haftungsausschluss:* Der Gutachterausschuss des Lkr. Dingolfing-Landau hat die vorliegenden Informationen und Datengrundlagen nach bestem Wissen und Gewissen erstellt und geprüft. Es wird jedoch keine Garantie für die Aktualität, Richtigkeit, Vollständigkeit und Qualität der bereitgestellten Daten übernommen.

*Veröffentlicht:* 23.12.2025

# Inhaltsverzeichnis

IMPRESSUM.....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
1 Vorbemerkung.....	5
2 Allgemeines über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte .....	5
3 Strukturdaten des Landkreises Dingolfing-Landau .....	6
3.1 Übersichtskarte Landkreise in Bayern – Lage des Lkr. Dingolfing-Landau .....	6
3.2 Verkehrsanbindung .....	7
3.3 Einwohner nach Gemeinden (Datenstand: 30.06.2024 auf Basis Zensus 2022) .....	7
3.4 Flächen nach Nutzungsarten – Stand 31.12.2024.....	8
3.5 Bestand an Wohngebäuden – Stand 31.12.2024.....	8
3.6 Demographische Prognose .....	9
4 Überblick Grundstücksmarkt.....	10
4.1 Gesamtanzahl der Kauffälle pro Jahr .....	10
4.2 Kauffälle je Teilmarkt im Jahr 2024 .....	11
5 Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Lkr. Dingolfing-Landau.....	12
5.1 Geldumsatz Gesamt .....	12
5.2 Geldumsätze nach Teilmärkten im Jahr 2024 .....	13
6 Übersicht - mittleres Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen (WA) im Lkr. Dingolfing-Landau zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 .....	14
7 Wohnbauflächen .....	15
7.1 Preisentwicklung Wohnbauflächen 2017 bis 2024 .....	15
7.2 Indexreihen der Wohnbauflächen 2017 - 2024 .....	18
7.2.1 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmkt 1.....	18
7.2.2 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmkt 2.....	19
8 Gewerbe – baureifes Land .....	20
8.1 Übersicht – mittleres Bodenrichtwertniveau von Gewerbebaugrund (GE) in den Gemeinden des Lkr. Dingolfing-Landau zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024 .....	20
9 Preisniveau von freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäusern im Jahr 2023/24.....	21
10 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Indexreihen .....	23
10.1 Überblick Auswertungsergebnisse Wohneigentum.....	25
10.2 Teilmkt 1 - Auswertungen Neubau Stadt 2017-2024.....	25
10.3 Indexreihe Teilmkt 1 – Neubau Stadt 2017-2024 .....	26
10.4 Teilmkt 2 - Auswertungen Wiederverkauf Stadt 2017-2024 .....	26
10.5 Indexreihe Teilmkt 2 - Stadt Wiederverkauf 2017-2024.....	27
10.6 Teilmkt 3 – Auswertungen - Neubau Land 2017-2024 .....	27
10.7 Indexreihe Teilmkt 3 – Auswertungen – Neubau Land 2017-2024 .....	28
10.8 Teilmkt 4 - Auswertungen - Wiederverkauf Land 2017-2024.....	28
10.9 Indexreihe Teilmkt 4: Auswertungen - Wiederverkauf Land 2017-2024.....	29
11 Indexreihen - landwirtschaftliche Flächen .....	29
11.1 Indexreihe Ackerland.....	30

11.2 Indexreihe Grünland.....	31
12 Indexreihe für Waldflächen.....	31
Statistische Kenngrößen.....	33
Quellennachweis .....	34
Bildnachweis.....	34
Tabellenverzeichnis .....	35
Abbildungsverzeichnis.....	36

## 1 Vorbemerkung

Die Auswertung dieser Immobilienmarktinformationen beruht auf notariellen Kaufurkunden. Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen auch notarielle Tauschverträge, Erbaurechtsverträge und die Ergebnisse von Zwangsversteigerungen vor. Die ausgewerteten Vertragsarten können dem jeweiligen Kapitel entnommen werden.

Daten wie z. B. Wohnflächen, Baujahre und Erschließungszustände sind häufig in den vorliegenden Kaufurkunden nicht enthalten. Die verwendeten Daten stammen in diesen Fällen aus den Fragebögen, die an die Käufer bzw. Gemeinden versandt wurden. Die Richtigkeit dieser Angaben wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht überprüft. Unplausible Angaben wurden jedoch nicht in die Kaufpreissammlung übernommen.

Der Datenstand der Kaufpreissammlung wird laufend aktualisiert. Durchgeführte Nachträge, Nacherfassungen und Bereinigungen können bei neueren Auswertungen zu geringfügigen Abweichungen führen.

## 2 Allgemeines über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Der Gutachterausschuss ist im Landkreis Dingolfing-Landau ein 10 Personen umfassendes, unabhängiges, neutrales Fachgremium aus freien Sachverständigen, Sachverständigen des Finanz- und Vermessungsamtes sowie des Landratsamtes. Ein öffentlich bestellter und vereidigter Immobiliensachverständiger sowie ein zertifizierter Sachverständiger (DIN EN ISO/IEC 17024) sind ebenfalls Mitglieder des Gutachterausschusses.

Ziel des Gutachterausschusses ist es, die Transparenz des Immobilienmarktes zu gewährleisten. Zur Erfüllung seiner gesetzlichen Aufgaben bedient er sich einer Geschäftsstelle. Diese ist am Landratsamt Dingolfing-Landau angesiedelt.

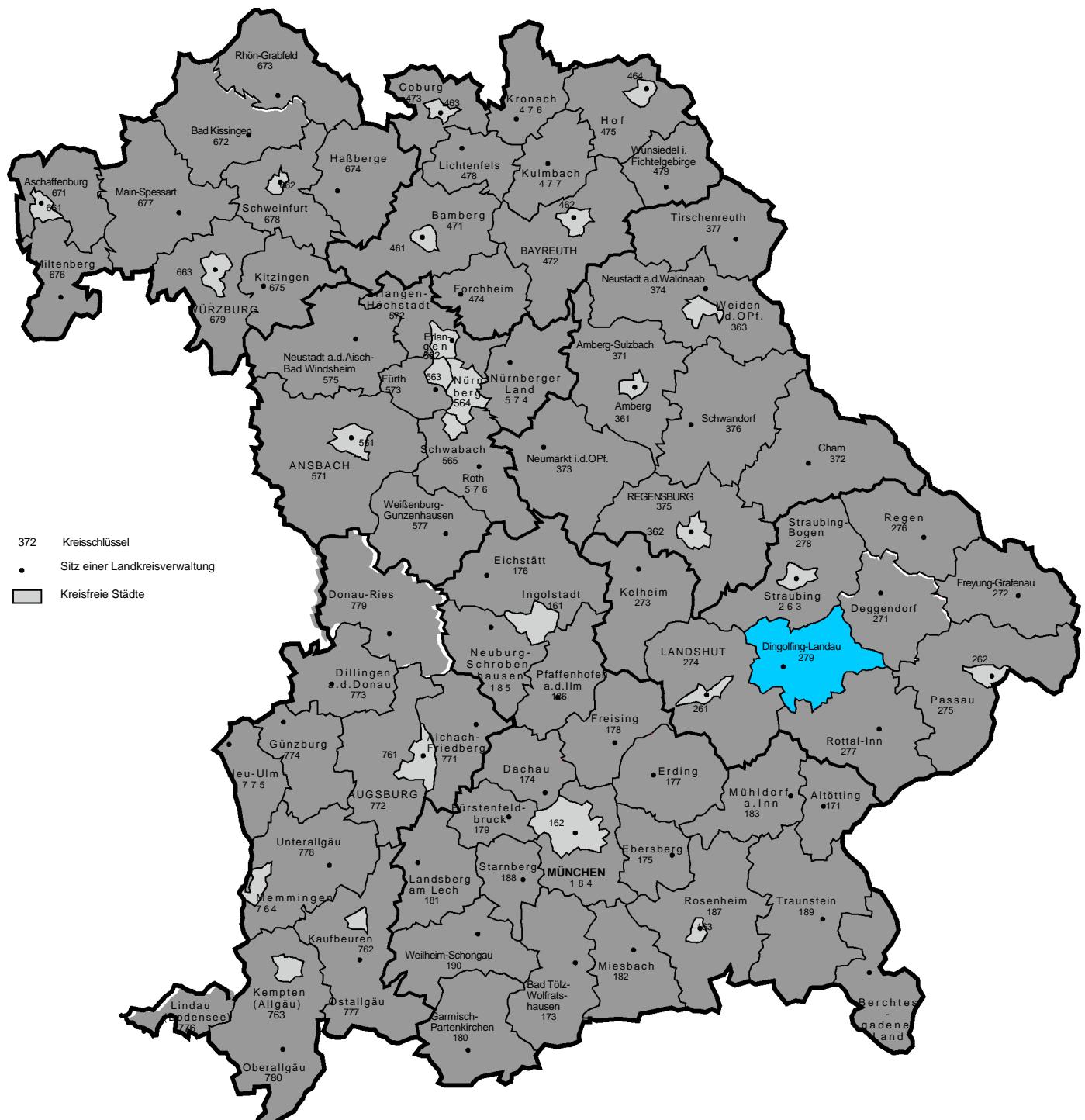
Aufgaben des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle sind das Führen der Kaufpreissammlung, die Beauskunftung von Bodenrichtwerten und Kaufpreisen (nur an berechtigte Personen), die Erstellung von Wertermittlungen, das Ermitteln von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

### 3 Strukturdaten des Landkreises Dingolfing-Landau

Der niederbayerische Landkreis Dingolfing-Landau hat eine Flächengröße von rund 878 Quadratkilometer. Im Landkreis liegen 2 Städte, 6 Märkte und 7 Gemeinden. Es gibt im Landkreis eine Verwaltungsgemeinschaft, bestehend aus den Gemeinden Gottfrieding und Mamming.

#### 3.1 Übersichtskarte Landkreise in Bayern – Lage des Lkr. Dingolfing-Landau<sup>1</sup>

Der Landkreis Dingolfing-Landau liegt relativ zentral in Niederbayern. Der Landkreis Straubing-Bogen ist der nördliche und der Landkreis Rottal-Inn der südliche Nachbarlandkreis. Östlich angrenzend befindet sich der Landkreis Deggendorf und westlich der Landkreis Landshut.



<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik, Fürth 2017 -

[https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/datenbanken/karten/karten/verw\\_bez\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/datenbanken/karten/karten/verw_bez_2015.pdf)

Abbildung 1: Übersichtskarte – Landkreise in Bayern

### 3.2 Verkehrsanbindung

Die Autobahn A92 durchquert den Landkreis Dingolfing-Landau, im Bereich der Städte Landau a. d. Isar und Dingolfing, von West nach Ost.

Nahe der Stadt Landau a. d. Isar durchschneidet die Bundesstraße 20 den Landkreis von Norden nach Süden. Der Münchener Flughafen liegt ca. 70 km von der Kreisstadt Dingolfing entfernt und ist im Mittel in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Über die Bahnlinie Passau-München ist die Landeshauptstadt, von der Kreisstadt Dingolfing aus, in durchschnittlich gut einer Stunde mit dem Zug erreichbar.

### 3.3 Einwohner nach Gemeinden (Datenstand: 30.06.2024 auf Basis Zensus 2022)<sup>2</sup>

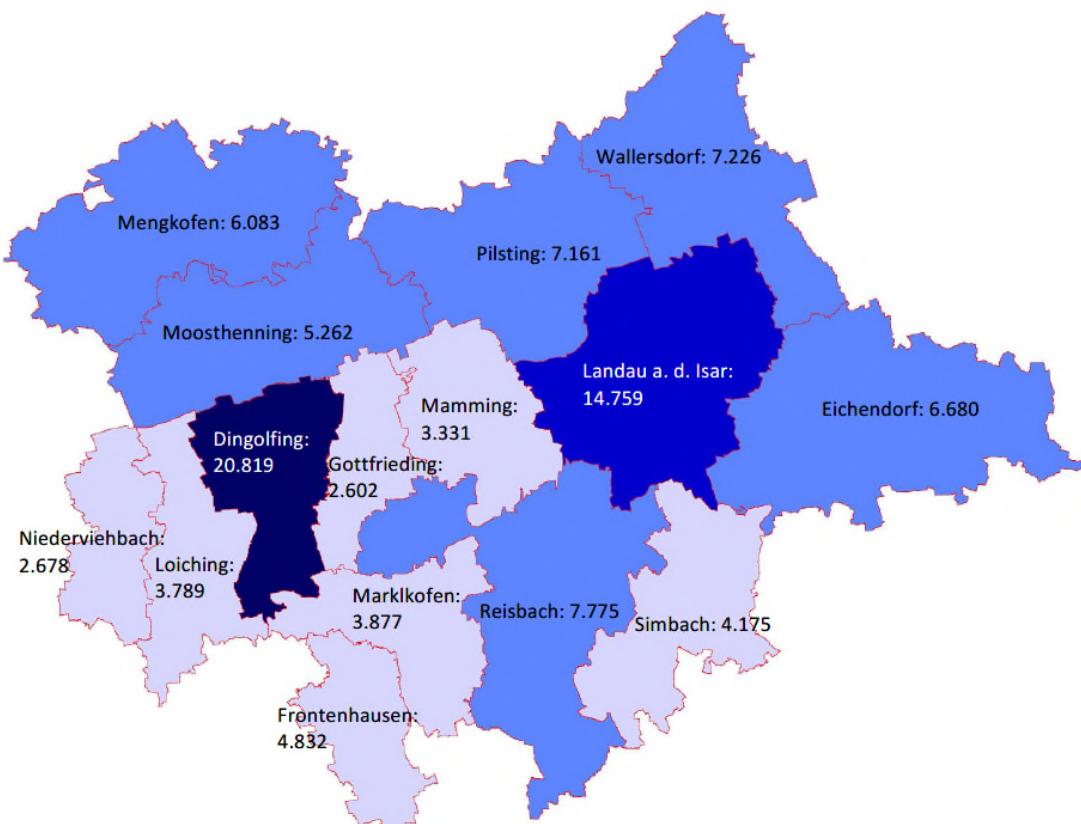


Abbildung 2: Einwohnerzahlen nach Gemeinden

Gemeinde	Einwohner
Dingolfing, Stadt	20.819
Eichendorf, Markt	6.680
Frontenhausen, Markt	4.832
Gottfrieding	2.602
Landau a. d. Isar, Stadt	14.759
Loiching	3.789
Mamming	3.331
Marklkofen	3.877
Mengkofen	6.083
Moosthenning	5.262

<sup>2</sup> Bay. Landesamt für Statistik – Mitteilung an das Landratsamt Dingolfing-Landau vom 22.01.2025

Niederviehbach	2.678
Pilsting, Markt	7.161
Reisbach, Markt	7.775
Simbach, Markt	4.175
Wallerstorff, Markt	7.226
<b>Gesamt</b>	<b>101.049</b>

Tabelle 1: Einwohnerzahlen

### 3.4 Flächen nach Nutzungsarten – Stand 31.12.2024<sup>3</sup>

Siedlungsfläche	<b>6914,72 ha</b>
<i>Davon u. a.</i>	
Wohnbaufläche	2.400,34 ha
Industrie u. Gewerbeflächen	1.557,94 ha
Flächen mit gemischter Nutzung	2.180,21 ha
Verkehrsflächen	<b>4.113,52 ha</b>
Vegetationsfläche	<b>75.213,64 ha</b>
<i>Davon u. a.</i>	
Landwirtschaft	53.862,16 ha
Waldfläche	18.272,85 ha
Gewässer	<b>1.516,52 ha</b>
<b>Gesamtfläche des Lkr. Dingolfing-Landau</b>	<b>87.758,40 ha</b>

Tabelle 2: Flächengrößen nach Nutzungsart

### 3.5 Bestand an Wohngebäuden – Stand 31.12.2024<sup>4</sup>

<b>Gebäudeanzahl (gesamt)</b>	<b>31.308</b>
<i>davon</i>	
Gebäude mit 1 Wohnung	25.451
Gebäude mit 2 Wohnungen	3.804
Gebäude mit 3 oder mehr Wohnungen	2.036
Wohnheimgebäude	17
<b>Wohnungszahl (gesamt)</b>	<b>44919</b>

Tabelle 3: Anzahl der vorhandenen Wohngebäude

<sup>3</sup>Bay. Landesamt für Statistik -

[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/gebiet/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/gebiet/index.html)

<sup>4</sup> Bay. Landesamt für Statistik -

[https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link\\_6](https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_6)

### 3.6 Demographische Prognose

#### Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent



Abbildung 3: Demographische Prognose<sup>5</sup>

<sup>5</sup>Bay. Landesamt für Statistik -

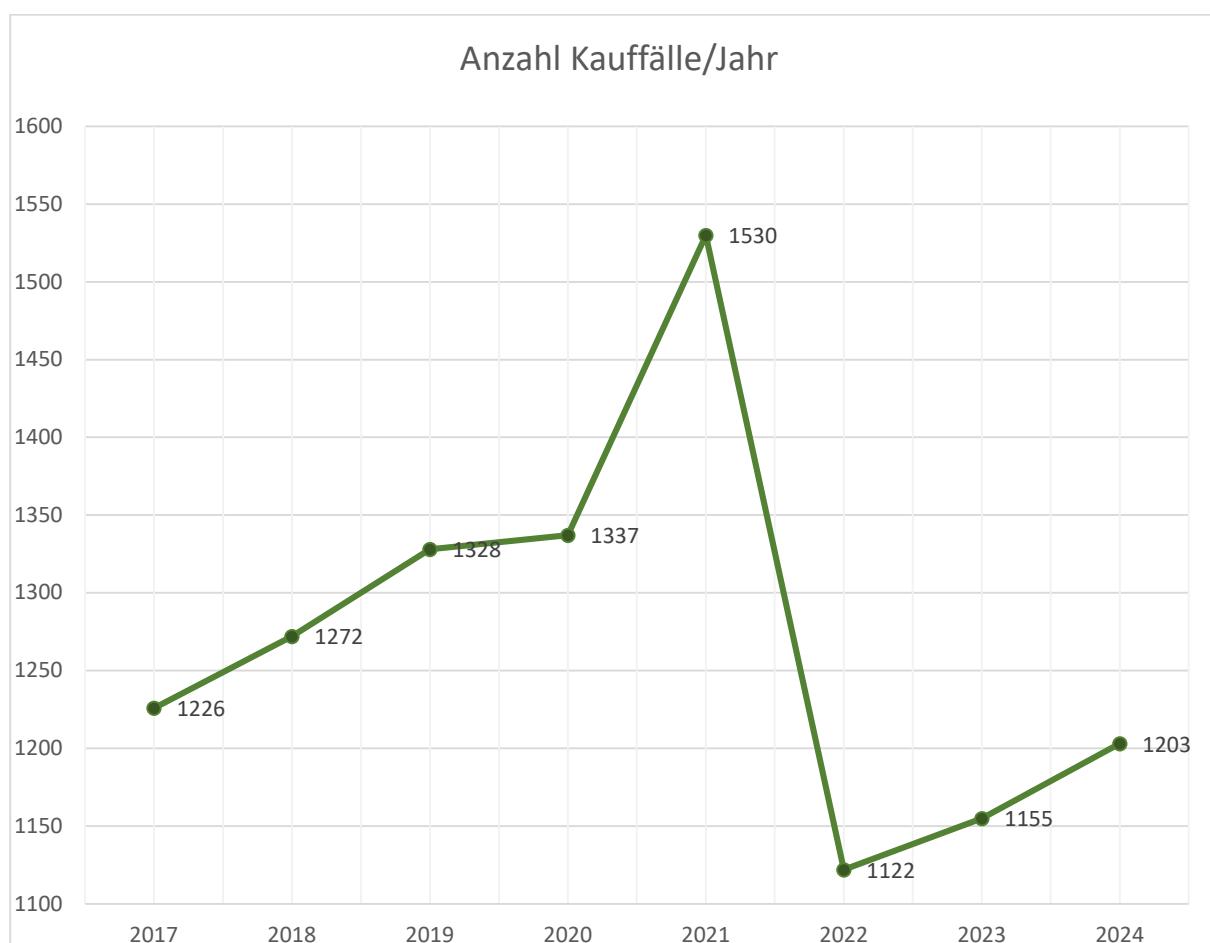
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html)

## 4 Überblick Grundstücksmarkt

Diese Auswertungen beinhalten sämtliche Grundstücksumsätze im Landkreis Dingolfing-Landau. Der außergewöhnliche Geschäftsverkehr, der durch äußere und persönliche Umstände beeinflusst wird ist ebenso wie die Zwangsversteigerungen, Tauschverträge und Schenkungen in diesen Zahlen enthalten.

Ein Kauffall bezieht sich i. d. R. auf eine Notarurkunde und kann aus mehreren veräußerten Grundstücken bestehen.

### 4.1 Gesamtanzahl der Kauffälle pro Jahr



Jahr	Kauffälle je Jahr		davon je Teilmarkt		
	Kauffälle im Lkr. Dingolfing-Landau	Differenz zum Vorjahr (%)	unbebaut	bebaut	Wohn- eigentum
2017	1226	-	777	282	167
2018	1272	3,8	721	396	155
2019	1328	4,4	720	431	177
2020	1337	0,7	686	419	232
2021	1530	14,4	734	412	384
2022	1122	-26,7	476	388	258
2023	1155	2,9	601	358	196
2024	1203	4,2	525	397	281

Tabelle 4: Kauffälle pro Jahr

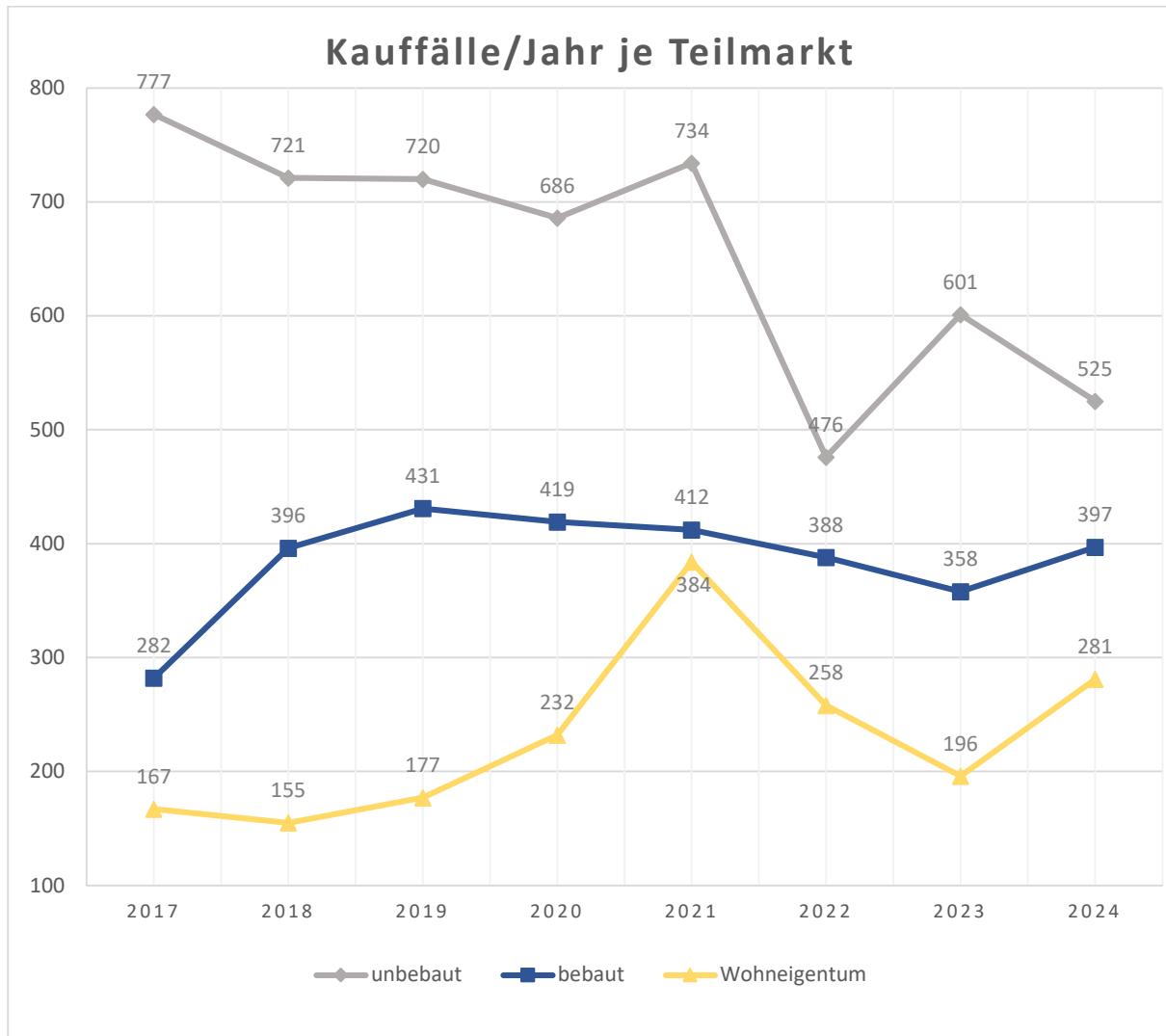


Abbildung 5: Kauffälle pro Jahr je Teilmarkt

#### 4.2 Kauffälle je Teilmarkt im Jahr 2024

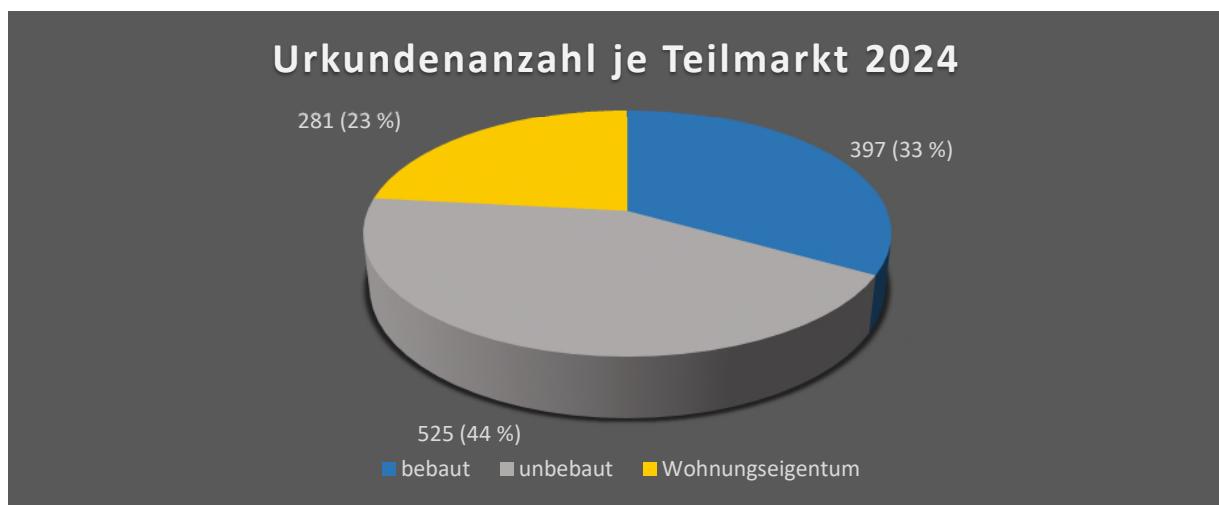


Abbildung 6: Urkundenanzahl je Teilmarkt 2024

Im Jahr 2024 entfallen die meisten Kauffälle, wie in Abbildung 5 ersichtlich ist, auf unbebaute Grundstücke, an zweiter und dritter Stelle folgen die bebauten Kauffälle und das Wohnungseigentum.

## 5 Geldumsatz auf dem Grundstücksmarkt im Lkr. Dingolfing-Landau

Diese Auswertung beinhaltet die gesamten Grundstücksumsätze im Landkreis Dingolfing-Landau. Der außergewöhnliche Geschäftsverkehr, Zwangsversteigerungen, Tauschverträge und Schenkungen sind in diesen Zahlen enthalten.

### 5.1 Geldumsatz Gesamt

Der Gesamtumsatz umfasst die Teilmärkte unbebaute Grundstücke, bebaute Grundstücke und Wohneigentum.

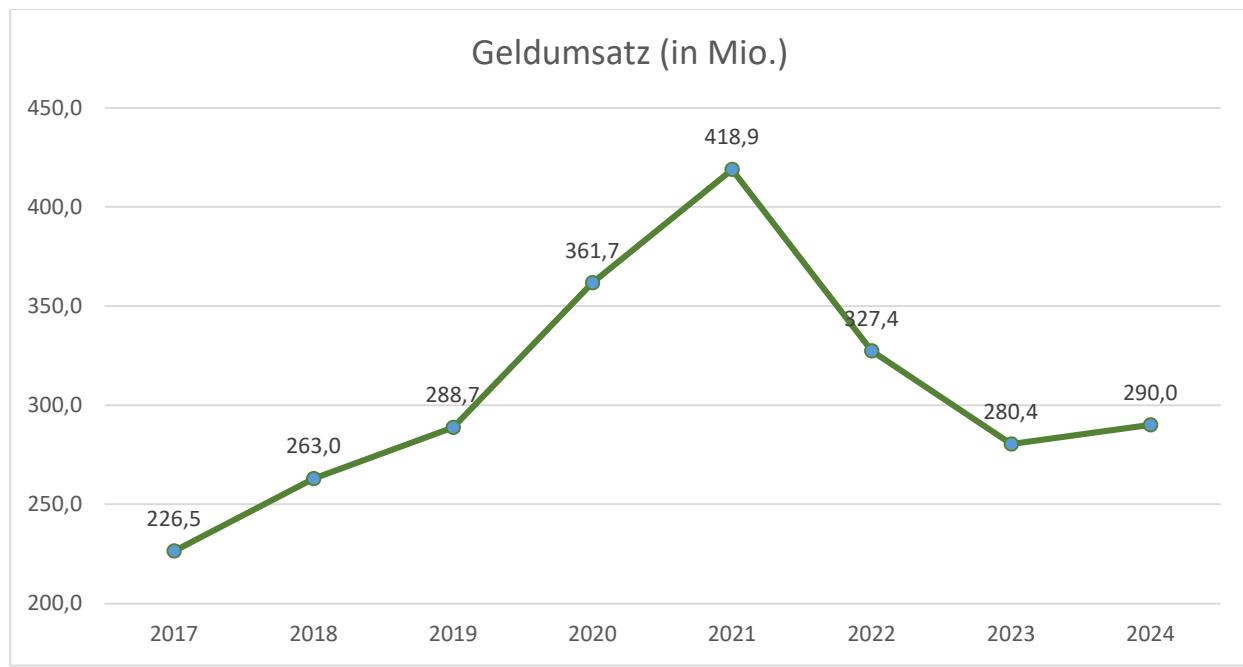


Abbildung 7: Geldumsatz

Jahr	Geldumsatz (in Mio. €)	Differenz zum Vorjahr (%)
2017	226,5	
2018	263,0	16,1
2019	288,7	9,8
2020	361,7	25,3
2021	418,9	15,8
2022	327,4	-21,9
2023	280,4	-14,3
2024	290,0	3,4

Tabelle 5: Geldumsatz

## 5.2 Geldumsätze nach Teilmärkten im Jahr 2024

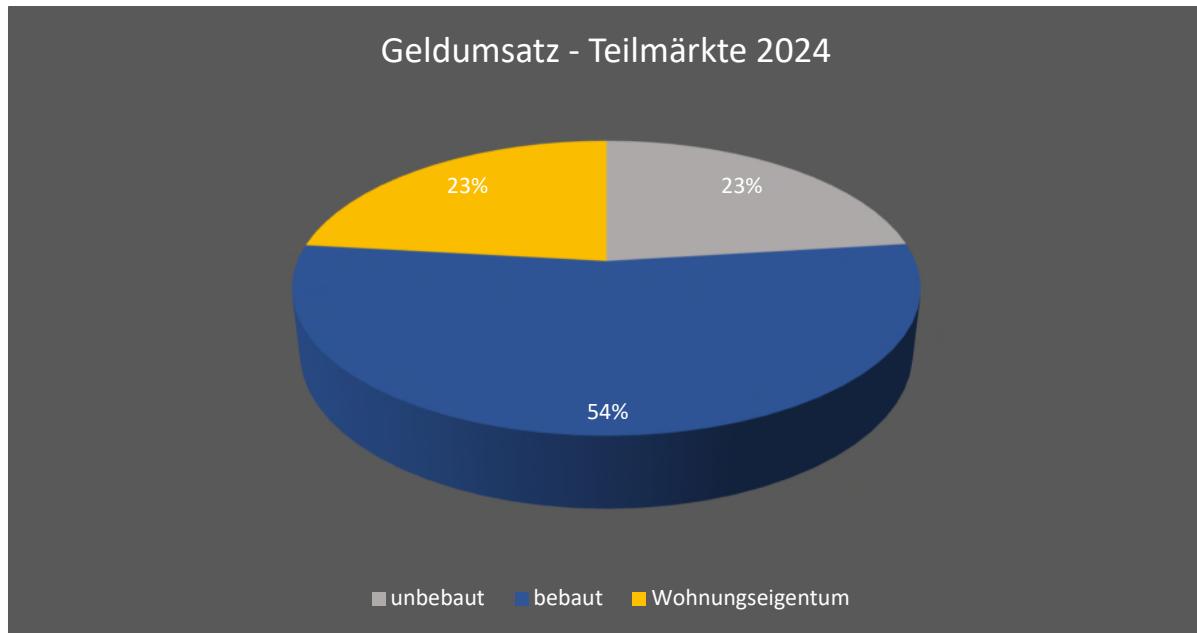


Abbildung 8: Geldumsatz 2024 je Teilmarkt

Mit etwas mehr als der Hälfte des Gesamtumsatzes haben die bebauten Flächen den größten Anteil am Gesamtumsatz des Jahres 2024. Auf das Wohneigentum und die unbebauten Flächen entfallen jeweils rund 23 % des Umsatzes.

Geldumsatz 2024 je Teilmarkt (in Mio. €, gerundet)	
Wohneigentum	67,3
Bebaute Grundstücke	155,9
Unbebaute Grundstücke	66,8
davon	
Landwirtschaftliche Flächen	40,7
Waldflächen	3,9

Tabelle 6: Geldumsatz 2024 je Teilmarkt

## 6 Übersicht - mittleres Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen (WA) im Lkr. Dingolfing-Landau zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024

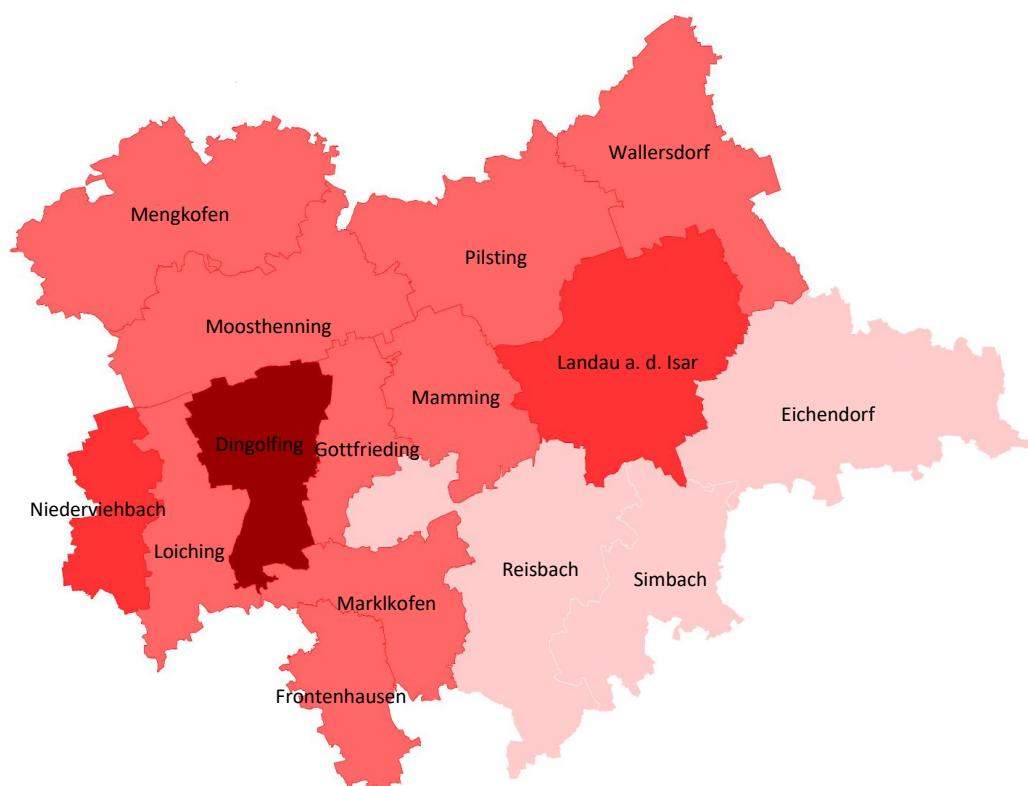


Abbildung 9: Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen je Gemeinde

Legende zur Karte (€/m<sup>2</sup>):



Bodenrichtwerte Wohnbauflächen (€/m<sup>2</sup>) - 01.01.2024

Gemeinde	Minimum	Maximum	Mittelwert
Dingolfing	120	350	238
Niederviehbach	110	180	154
Landau a. d. Isar	110	200	152
Loiching	120	180	147
Frontenhausen	130	180	144
Pilsting	120	190	139
Mamming	100	200	132
Gottfrieding	110	140	126
Marklkofen	105	150	123
Wallersdorf	90	150	122
Mengkofen	100	160	116
Moosthenning	90	160	115
Eichendorf	70	115	98
Simbach	50	65	90
Reisbach	90	150	83

Tabelle 7: Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen je Gemeinde

## 7 Wohnbauflächen

### 7.1 Preisentwicklung Wohnbauflächen 2017 bis 2024

Der Grundstücksmarkt für individuelle Wohnbauflächen (WI) im Landkreis Dingolfing-Landau wurde aufgrund der erheblichen lagebezogenen Preisunterschiede in folgende Auswertungsgruppen aufgeteilt:

- „**Teilmarkt 1**“ mit den Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. d. Isar, Niederviehbach und Teisbach
- „**Teilmarkt 2**“ – enthält alle Gemarkungen im Landkreis Dingolfing-Landau, die nicht im Teilmarkt 1 enthalten sind.

Die Erschließungskosten beinhalten den geschoss- u. grundstücksflächenbezogenen Bestandteil nach KAG und BauGB. Nicht immer sind in den Kaufpreisen der Notarurkunden die kompletten Erschließungskosten enthalten. Manche Kauffälle enthalten nur einen Teil oder auch keine Erschließungskosten. Durch Abfrage mittels Fragebogen wurden bei den Gemeinden die noch ausstehenden Daten, soweit möglich, ermittelt. Für die Auswertung wurden nur Kauffälle verwendet, deren Erschließungskosten komplett bekannt waren.

Mittels der zugrunde gelegten Auswertungsgruppen wird ein guter Überblick über die durchschnittliche Marktsituation am Immobilienmarkt im Landkreis Dingolfing-Landau gegeben. Es ist zu beachten, dass aufgrund der Größe der Auswertungsgruppen weiterhin lagebedingte Wertunterschiede innerhalb der Gruppen bestehen können.

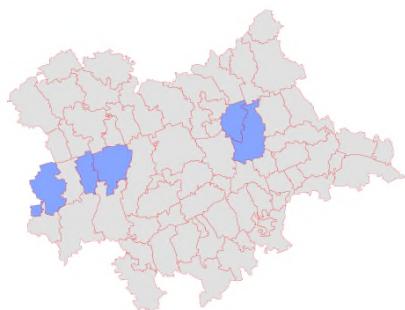


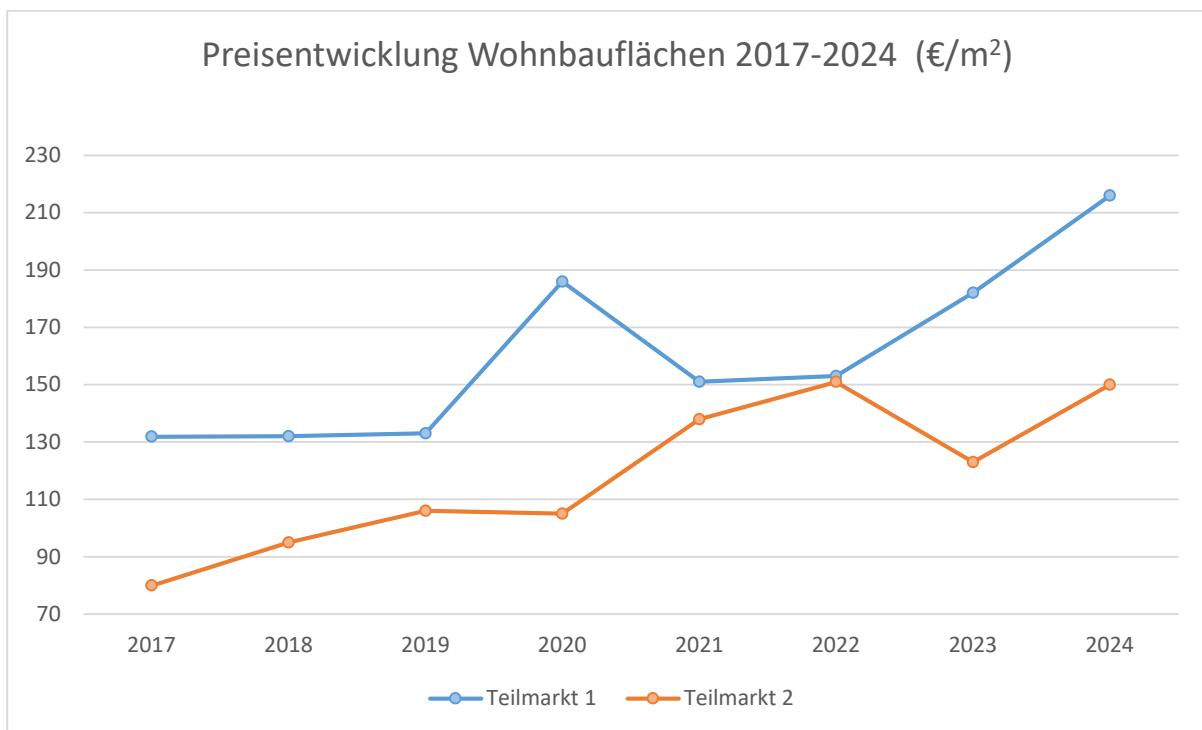
Abbildung 10: Übersichtskarte - Aufteilung in 2 Teilmärkte (blau und grau)

Die Auswertung basiert auf folgenden Grundlagen:

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen
Räumlicher Bereich der Auswertung	Landkreis Dingolfing-Landau – unterteilt in die oben unter Punkt 7.1 aufgeführten Gruppen „Teilmarkt 1“ und „Teilmarkt 2“
Zeitlicher Bezug - Stichtag	01.07 des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	2017 bis 2024
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ unbebaute Bauplätze mit der geplanten Nutzung WI bei denen eine Nutzung für Geschosswohnungsbau (= Geschosszahl &gt;2) nicht vorgesehen bzw. nicht bekannt ist</li><li>▪ gewöhnliche Kauffälle ohne Arrondierungs- u. Verwandtschaftskäufe sowie ohne Zwangsversteigerungen</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ die Kaufpreise wurden um sonstige Preisbestandteile wie z. B. Hausanschlüsse für Gas, Wasser etc. bereinigt</li> <li>▪ nur erschließungskostenbeitragsfreie Kaufpreise</li> <li>▪ Verkäufe der Kommunen sind enthalten</li> <li>▪ Abrissgrundstücke fließen ein, sofern die Abrisskosten bekannt sind (= Kaufpreis abzüglich Abrisskosten)</li> <li>▪ Grundstücksgrößen von 250 qm bis 1100 qm</li> </ul>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siehe Tabellen 9 und 10</li> </ul>
Bezugsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Fläche</li> </ul> <p style="text-align: right;"><i>Berechnung:</i> <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis} (\text{€})}{\text{Grundstücksgröße} (\text{m}^2)}</math></p>
Statistische Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 8: Modellbeschreibung Auswertung Wohnbauflächen



Preisentwicklung Wohnbauland - Teilmarkt 1				
Jahr	Median Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Median Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Verträge
2017	<b>132</b>	67-213	616	109
2018	<b>132</b>	78-244	614	21
2019	<b>133</b>	83-397	606	108
2020	<b>186</b>	129-382	646	25
2021	<b>151</b>	130-571	749	16
2022	<b>153</b>	132-497	728	13
2023	<b>182</b>	115-411	696	36
2024	<b>216</b>	130-446	674	19

Tabelle 9: Preisentwicklung Wohnbauflächen – Teilmarkt 1

Preisentwicklung Wohnbauland – Teilmarkt 2				
Jahr	Median Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Median Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl Verträge
2017	<b>80</b>	46-178	758	143
2018	<b>95</b>	46-187	701	109
2019	<b>106</b>	32-207	732	169
2020	<b>105</b>	56-297	745	121
2021	<b>138</b>	67-359	749	120
2022	<b>151</b>	102-534	709	45
2023	<b>123</b>	36-362	704	103
2024	<b>150</b>	69-370	736	63

Tabelle 10: Preisentwicklung Wohnbauflächen – Teilmarkt 2

## 7.2 Indexreihen der Wohnbauflächen 2017 - 2024

Die Indexreihen wurden auf identischer Grundlage der unter Punkt 7.1 beschriebenen Modellbeschreibung erstellt. Als Basisjahr wurde das Jahr 2017 festgelegt.

### 7.2.1 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1



Abbildung 12: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1

Indexreihe Wohnbauflächen "Teilmarkt 1"				
Jahr	Anzahl Verträge	Median (€/m²)	Preisspanne (€/m²)	Index
2017	109	132	67-213	100%
2018	21	132	78-244	100%
2019	108	133	83-397	101%
2020	25	186	129-382	141%
2021	16	151	130-571	114%
2022	13	153	132-497	116%
2023	36	182	115-411	138%
2024	19	216	130-446	164%

Tabelle 11: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1

## 7.2.2 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2

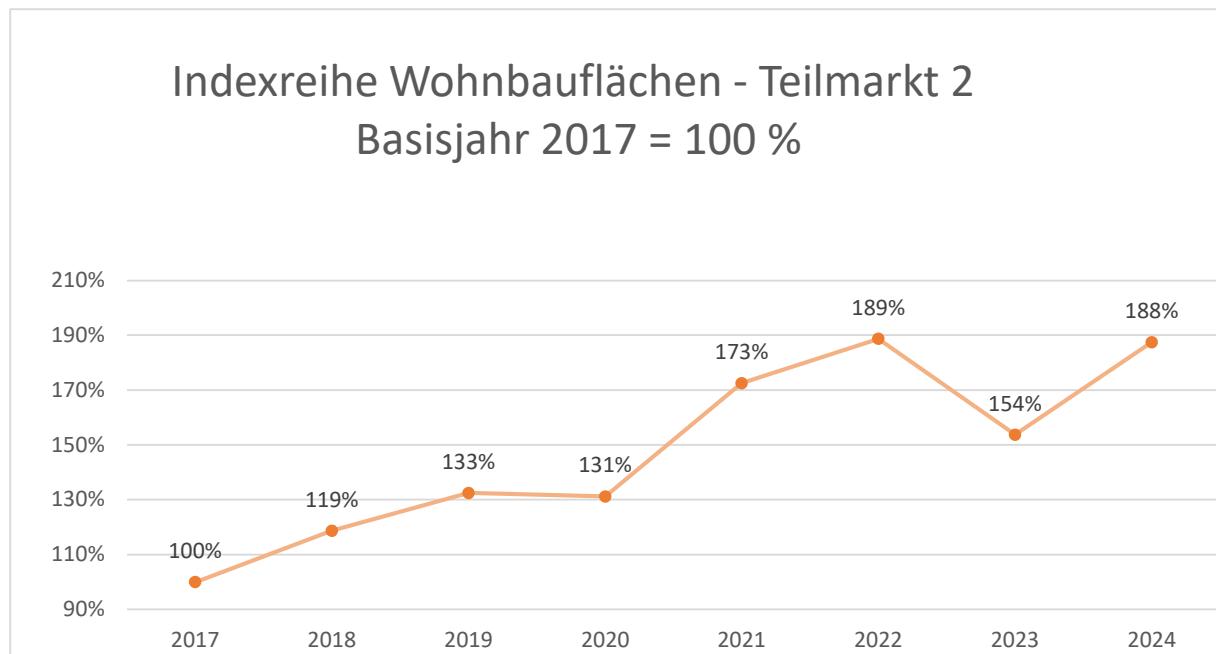


Abbildung 13: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2

Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2				
Jahr	Anzahl Verträge	Median (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Index
2017	143	<b>80</b>	46-178	100%
2018	109	<b>95</b>	46-187	119%
2019	169	<b>106</b>	32-207	133%
2020	121	<b>105</b>	56-297	131%
2021	120	<b>138</b>	67-359	173%
2022	45	<b>151</b>	102-534	189%
2023	103	<b>123</b>	36-362	154%
2024	63	<b>150</b>	69-370	188%

Tabelle 12: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2

## 8 Gewerbe – baureifes Land

### 8.1 Übersicht – mittleres Bodenrichtwertniveau von Gewerbebaugrund (GE) in den Gemeinden des Lkr. Dingolfing-Landau zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2024

Die dargestellte Übersichtskarte zeigt das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für gewerbliche Bauflächen je Gemeinde.

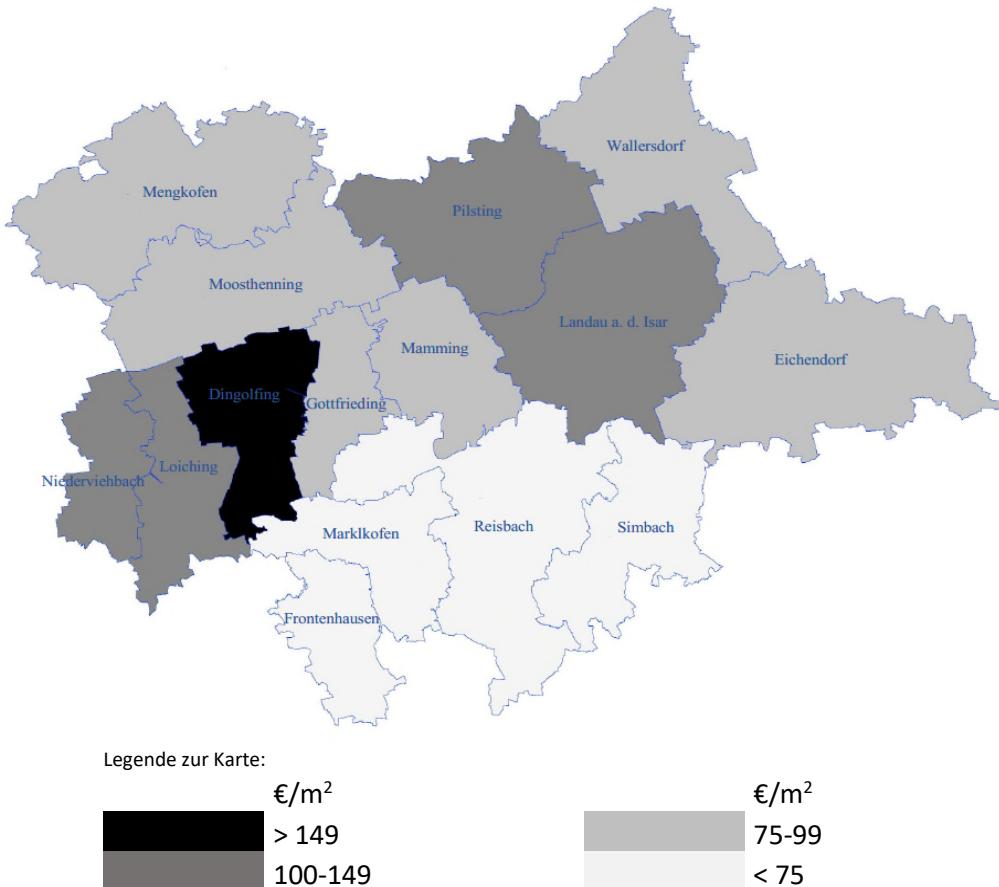


Abbildung 14: Übersicht Bodenrichtwertniveau – Gewerbebau land

Bodenrichtwerte Gewerbebaugrund (€/m <sup>2</sup> ) - 01.01.2024			
Gemeinde	Minimum	Maximum	Mittelwert
Dingolfing	120	250	175
Landau a. d. Isar	100	150	128
Loiching	120	120	120
Pilsting	100	130	108
Niederviehbach	100	100	100
Mamming	90	90	90
Gottfrieding	80	100	87
Moosthenning	80	90	85
Wallerndorf	50	120	83
Eichendorf	70	80	77
Mengkofen	60	90	75
Frontenhausen	70	70	70
Reisbach	60	60	60
Marklkofen	50	70	60
Simbach	40	40	40

Tabelle 13: Bodenrichtwertniveau - Gewerbebau land

## 9 Preisniveau von freistehenden Ein- u. Zweifamilienhäuser im Jahr 2023/24

Es wurden die Kauffälle des gesamten Landkreises Dingolfing-Landau für die Jahre 2023 und 2024 herangezogen, dennoch ist der auswertbare Datensatz in manchen Baujahresgruppen von geringem Umfang. Grundlegend zu beachten ist, dass sich die ermittelten Kaufpreise ( $\text{€}/\text{m}^2$ ) je Baujahresgruppe auf eine ausgewertete Wohnfläche (Median) und ein Baujahr (Median) beziehen. Die unterschiedlichen Lagequalitäten wurden nicht berücksichtigt. Die Ergebnisse stellen lediglich einen überschlägigen Marktüberblick dar und ersetzen keine sachverständige Verkehrswertermittlung.

Diese Auswertung basiert auf folgenden Grundlagen:

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen. Die ausgewerteten Baujahre und Wohnflächen basieren auf den Angaben in den Notarurkunden. Soweit diese Daten in den Urkunden nicht vorhanden waren, wurde eine Abfrage mittels Fragenbögen bei den Immobilienkäufern, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt. Eine Überprüfung dieser Daten auf Richtigkeit wird nicht durchgeführt. Unplausible Angaben werden jedoch nicht übernommen. Ausstattung und Zustand fließen nicht in die Auswertung ein.
Räumlicher Bereich der Auswertung	gesamter Landkreis Dingolfing-Landau
Zeitlicher Bezug - Stichtag	01.01.2024
Auswertungszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2024
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gewöhnliche Kauffälle ohne Arrondierungs- u. Verwandtschaftskäufen sowie ohne Zwangsversteigerungen</li> <li>▪ nur Datensätze bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind</li> <li>▪ Baujahr: ursprüngliches Baujahr</li> <li>▪ Grundstücksgrößen: 250 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup></li> </ul>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siehe Tabelle 14</li> </ul>
Bezugsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Wohnfläche             Berechnung: <math display="block">\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}} \quad</math></li> <li>▪ bereinigter Kaufpreis: Vom Kaufpreis werden das Inventar und bewegliche Gegenstände abgezogen, soweit in der Kaufurkunde ausgewiesen</li> </ul>
Statistische Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 14: Modellparameter – Auswertung Preisniveau Ein- u. Zweifamilienhäuser

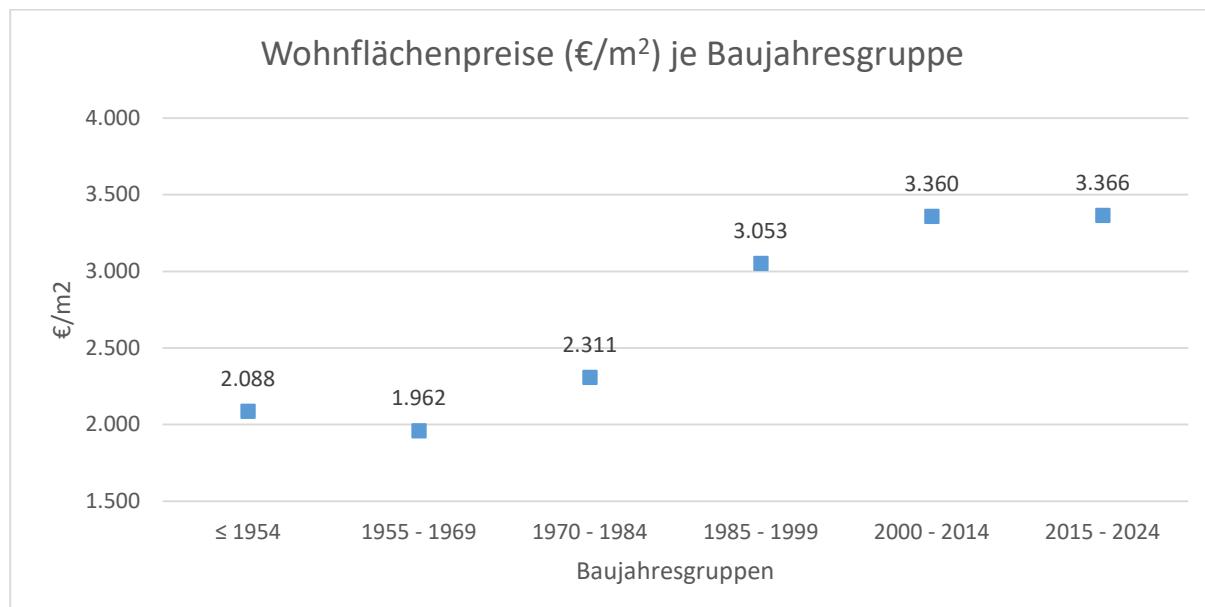


Abbildung 15: Preise Einfamilienhäuser in €/m<sup>2</sup> je Baujahresgruppe

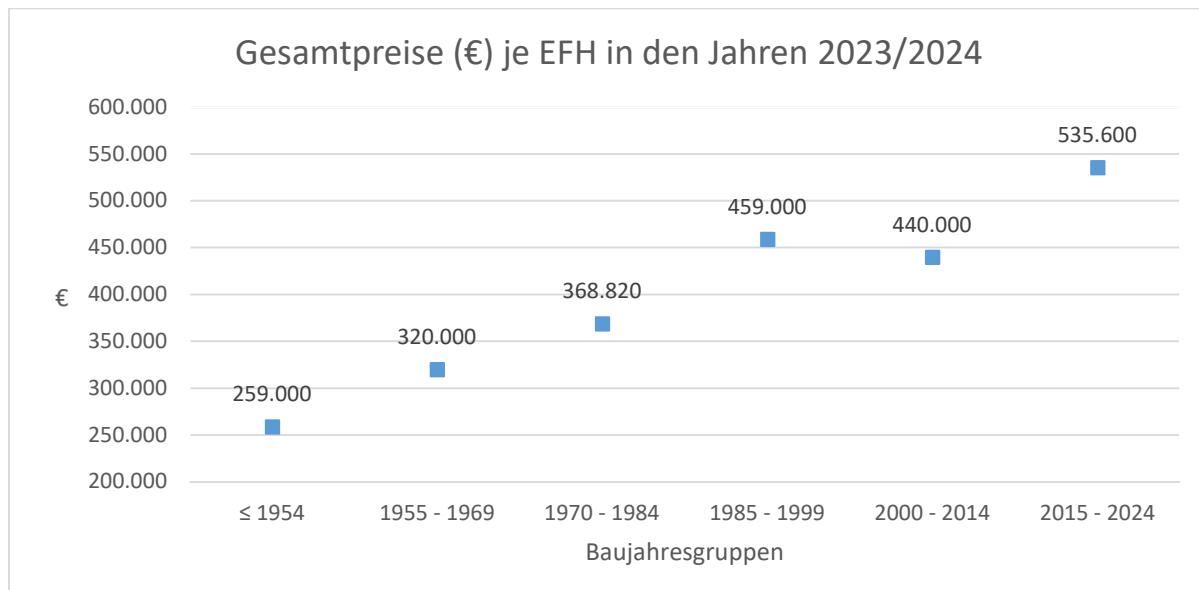


Abbildung 16: Preise Einfamilienhäuser in € je Baujahresgruppe

Verkäufe von Ein- u. Zweifamilienhäusern in den Jahren 2023/24						
Baujahresgruppe	Anzahl Verträge	Kaufpreis (Median in €)	Preis je m <sup>2</sup> Wohnfläche (Median in €/m <sup>2</sup> )	Preisspanne (in €/qm)	Wohnfläche (Median in m <sup>2</sup> )	ursprüngliches Baujahr (Median)
≤ 1954	15	259000	2088	1005 - 3113	142	1939
1955 - 1969	27	320000	1962	757 - 3919	140	1962
1970 - 1984	36	368820	2311	1452 - 3361	166	1975
1985 - 1999	21	459000	3053	1433 - 4667	156	1991
2000 - 2014	23	440000	3360	1745 - 4600	145	2005
2015 - 2024	10	535600	3366	2074 - 4662	162	2021

Tabelle 15: Preise Einfamilienhäuser

## 10 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Indexreihen

Bei den in diesem Kapitel ermittelten Daten handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren im Sinne von § 20 ImmoWertV bzw. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 4 BauGB.

Die ausgewerteten Kaufpreise der einzelnen Jahre sind beim Teilmarkt Neubau immer auf eine Wohnfläche (Median) und beim Teilmarkt Wiederverkauf auf die Wohnfläche und das Baujahr (beide Median) bezogen. Die zugrunde gelegten Auswertungsgruppen geben einen groben Überblick über den Immobilienmarkt im Landkreis Dingolfing-Landau. Lokale Wertabweichungen sind möglich.



Abbildung 17: Aufteilung in Lagekategorien „Stadt“ (blau) und „Land“ (grau)

Grundlage für diese Auswertung ist folgende Modellbeschreibung:

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen. Die ausgewerteten Baujahre und Wohnflächen basieren auf den Angaben in den Notarurkunden. Soweit diese Daten in den Urkunden nicht vorhanden waren, wurde eine Abfrage mittels Fragenbögen bei den Immobilienkäufern, von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses durchgeführt. Eine Überprüfung dieser Daten auf Richtigkeit, wird nicht durchgeführt. Unplausible Angaben werden jedoch nicht übernommen. Ausstattung und Zustand fließen nicht in die Auswertung ein.
Räumlicher Bereich der Auswertung	Gesamter Landkreis Dingolfing-Landau mit der Unterteilung in folgende Teilmärkte: <b>Teilmkt 1: „Neubau Stadt“:</b> Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. Isar, Teisbach <b>Teilmkt 2: „Wiederverkauf Stadt“:</b> Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. Isar, Teisbach <b>Teilmkt 3: „Neubau Land“:</b> alle Gemarkungen die nicht im Teilmkt 1 bzw. 2 enthalten sind <b>Teilmkt 4: „Wiederverkauf Land“:</b> alle Gemarkungen die nicht im Teilmkt 1 bzw. 2 enthalten sind
Zeitlicher Bezug - Stichtag	01.07 des ausgewerteten Jahres
Auswertungszeitraum	2017 bis 2024: 01.01. bis 31.12 jeden Jahres
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ gewöhnliche Kauffälle ohne Arrondierungs- u. Verwandschaftskäufen sowie ohne Zwangsversteigerungen</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ nur Datensätze bei denen das Baujahr und die Wohnfläche bekannt sind</li> <li>▪ Wohnflächen von 45 – 140 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Baujahr: ursprüngliches Baujahr</li> <li>▪ Verkäufe von mehreren Wohnungen in einem Kaufvertrag wurden nicht berücksichtigt sofern die Einzelpreise nicht bekannt sind</li> <li>▪ nur gewöhnliche Wohnnutzung ohne betreutes Wohnen, Pflege-, Alten- und Seniorenwohnungen (sofern lt. Urkunde oder aus Käufer-Fragebogen bekannt)</li> <li>▪ keine umgewandelten Wohnungen</li> <li>▪ Wiederverkauf: Gebäudealter 4 -65 Jahre Neubau: bis 3 Jahre alt</li> </ul>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siehe Tabellen 18 - 21</li> </ul>
Bezugsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Wohnfläche</li> <li>▪ Berechnung: <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis} (\text{€})}{\text{Wohnfläche} (\text{m}^2)}</math></li> <li>▪ bereinigter Kaufpreis: vom Kaufpreis werden das Inventar, bewegliche Gegenstände und die Stellplatzpreise abgezogen, soweit in der Kaufurkunde ausgewiesen. Sofern kein Stellplatzpreis ausgewiesen ist, werden die den Pauschalen der Tabellen 16 bzw. 17 verwendet.</li> </ul>
Statistische Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 16: Modellparameter - Vergleichsfaktoren und Indexreihen von Eigentumswohnungen

Es wurden folgenden Werte (Pauschalen) für die Bereinigung der Stellplätze verwendet:

für die ausgewerteten Jahre 2017-2020:		
	Neubau (€)	Wiederverkauf (€)
<b>Tiefgarage</b>	<b>15000</b>	<b>12000</b>
<b>Garage</b>	<b>14000</b>	<b>11000</b>
<b>Carport</b>	<b>10000</b>	<b>8000</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>7000</b>	<b>7000</b>

Tabelle 17: Pauschalen für die Bereinigung der Stellplätze 2017-2020

für die ausgewerteten Jahre 2021-2024:		
	Neubau (€)	Wiederverkauf (€)
<b>Tiefgarage</b>	<b>20000</b>	<b>16000</b>
<b>Garage</b>	<b>15000</b>	<b>12000</b>
<b>Carport</b>	<b>12000</b>	<b>10000</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>9000</b>	<b>9000</b>

Tabelle 18: Pauschalen für die Bereinigung der Stellplätze 2021-2024

Die in den Tabellen 16 und 17 aufgeführten Pauschalen für die verschiedenen Arten von Stellplätzen wurden gutachterlich ermittelt, da die in der Kaufpreissammlung vorhandenen Kauffälle für eine Auswertung nicht ausreichend sind. Für die neugebauten Stellplätze sind teilweise, je nach Kategorie, eine größere Anzahl an Kauffällen in der Kaufpreissammlung gelistet. Diese wurden als Grundlage zur gutachterlichen Ermittlung der entsprechenden Pauschalen verwendet. Für die Kategorie Wiederverkauf ist nur eine sehr geringe Anzahl an verwendbaren Stellplatzkaufpreisen in der Kaufpreissammlung dokumentiert.

## 10.1 Überblick Auswertungsergebnisse Wohneigentum

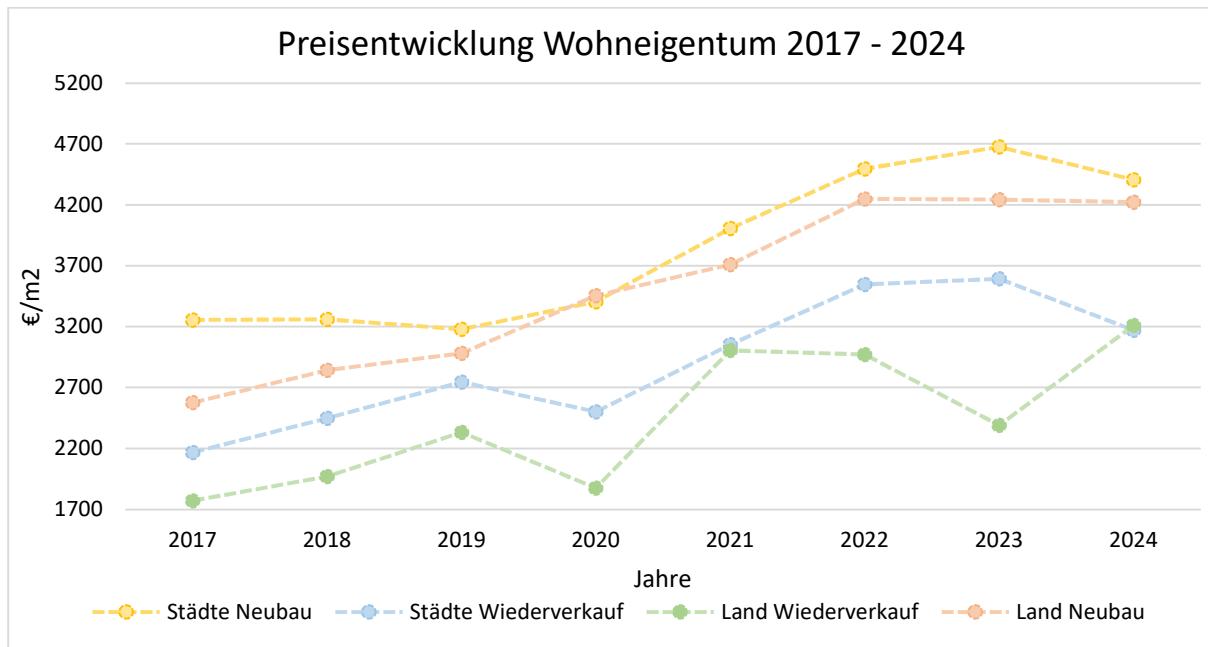


Abbildung 18: Preisentwicklung Wohneigentum 2017 bis 2024

## 10.2 Teilmarkt 1 - Auswertungen Neubau Stadt 2017-2024

Preisniveau (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche) - Neubau Stadt							
Jahr	Anzahl Verträge	Median Kaufpreise	Minimum	Mittlere 50 % der Werte		Maximum	Median Wohnfläche
				1. Quartil	3. Quartil		
2017	35	<b>3257</b>	2829	3122	3337	3966	58
2018	24	<b>3260</b>	2529	3210	3286	3423	53
2019	20	<b>3179</b>	2732	3011	3299	4036	63
2020	17	<b>3405</b>	2896	3099	3878	4183	69
2021	9*	<b>4008</b>	3100	3389	4535	4561	88
2022	9*	<b>4497</b>	3919	4471	4546	4800	81
2023	9*	<b>4677</b>	4108	4489	4779	5278	58
2024	36	<b>4407</b>	3136	4000	4504	4872	72

Tabelle 19: Preisniveau – Wohnungseigentum Neubau Stadt

\* geringe Anzahl an Kaufpreisen

### 10.3 Indexreihe Teilmarkt 1 – Neubau Stadt 2017-2024

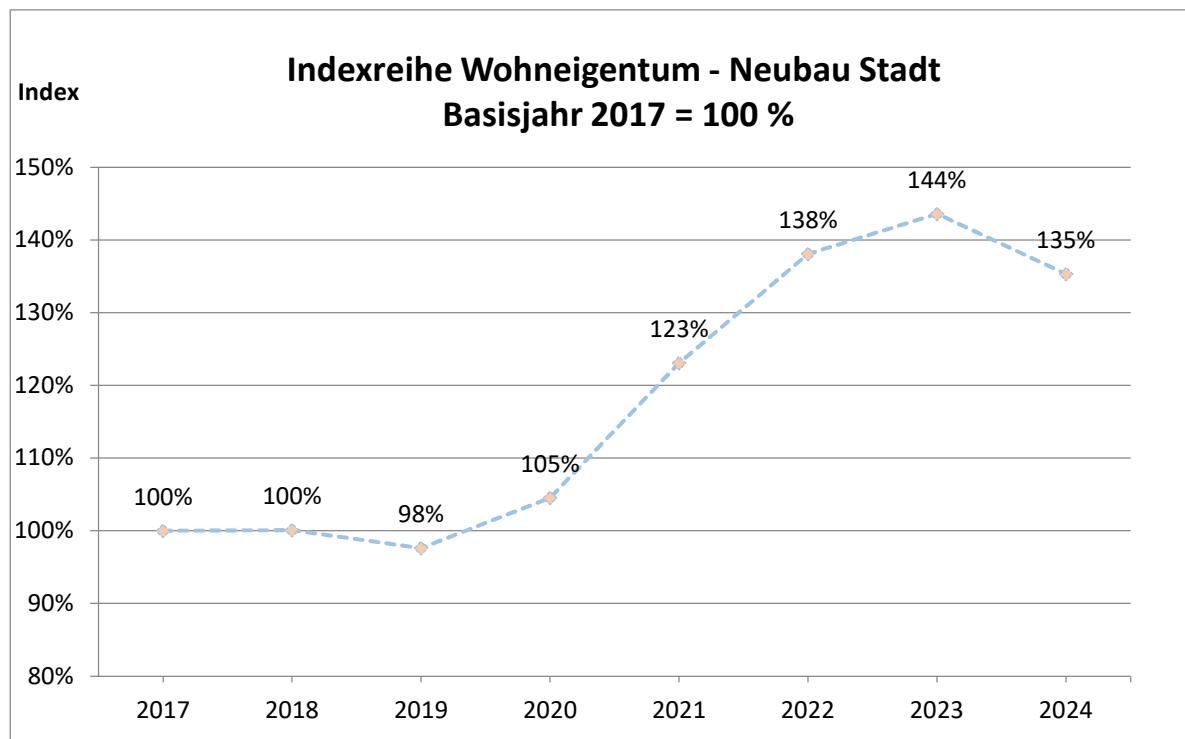


Abbildung 17: Indexreihe Wohneigentum Stadt Neubau

### 10.4 Teilmarkt 2 - Auswertungen Wiederverkauf Stadt 2017-2024

Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Wiederverkauf Stadt								
Jahr	Anzahl Verträge	Median Kaufpreise	Minimum	Mittlere 50 % der Werte		Maximum	Median Wohnfläche	Median Baujahr
				1. Quartil	3. Quartil			
2017	22	<b>2169</b>	1049	1865	2296	2965	64	1995
2018	14	<b>2450</b>	1027	1978	2615	2749	65	1995
2019	21	<b>2746</b>	939	2311	2869	3179	75	1995
2020	17	<b>2503</b>	1201	2243	3026	3679	67	1995
2021	21	<b>3053</b>	1476	2473	3724	4196	71	1994
2022	18	<b>3546</b>	2174	3087	3894	4548	68	1995
2023	31	<b>3594</b>	1517	1973	4040	4250	72	1973
2024	26	<b>3172</b>	1538	2519	4008	4297	65	1981

Tabelle 20: Preisniveau Wohneigentum Wiederverkauf Stadt

## 10.5 Indexreihe Teilmarkt 2 - Stadt Wiederverkauf 2017-2024

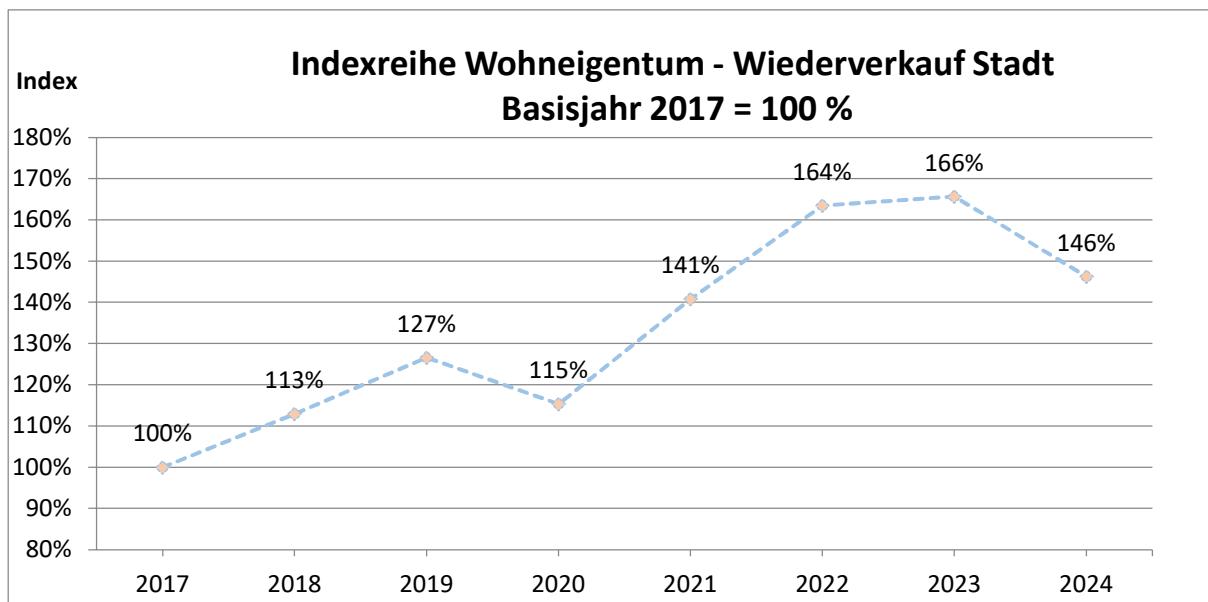


Abbildung 17: Indexreihe Wohnungseigentum Wiederverkauf Stadt

## 10.6 Teilmarkt 3 – Auswertungen - Neubau Land 2017-2024

Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Neubau Land							
Jahr	Anzahl Verträge	Median Kaufpreise	Minimum	Mittlere 50 % der Werte		Maximum	Median Wohnfläche
				1. Quartil	3. Quartil		
2017	30	2618	2096	2497	2751	3015	79
2018	20	2843	1520	2618	3197	3243	69
2019	26	2982	2335	2909	3029	3197	75
2020	76	3456	2264	3234	3600	3955	70
2021	44	3709	2925	3485	3855	4438	76
2022	64	4250	3283	3888	4497	7447	73
2023	13	4243	2857	3714	4700	4892	70
2024	19	4223	2135	3267	4670	5650	65

Tabelle 21: Preisniveau Wohnungseigentum Neubau Land

## 10.7 Indexreihe Teilmarkt 3 – Auswertungen – Neubau Land 2017-2024

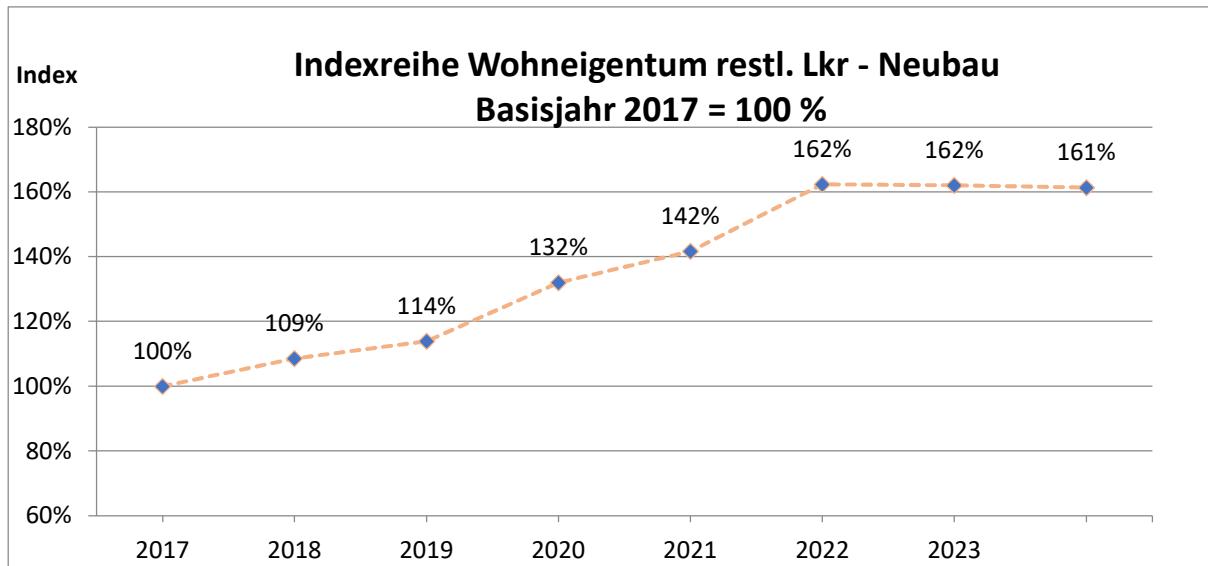


Abbildung 19: Indexreihe Wohnungseigentum Neubau Land

## 10.8 Teilmarkt 4 - Auswertungen - Wiederverkauf Land 2017-2024

Preisniveau €/m <sup>2</sup> Wohnfläche - Wiederverkauf Land								
Jahr	Anzahl Verträge	Median Kaufpreise	Minimum	Mittlere 50 % der Werte		Maximum	Median Wohnfläche	Median Baujahr
				1. Quartil	3. Quartil			
2017	12	<b>1787</b>	855	1545	2247	2413	66	2002
2018	72	<b>1971</b>	819	1822	2448	3197	72	2004
2019	12	<b>2334</b>	1248	1934	2498	3505	64	2000
2020	11	<b>1875</b>	1656	1824	2345	3094	108*	1992
2021	15	<b>3007</b>	1428	2185	3167	3869	87	2003
2022	15	<b>3013</b>	1774	2617	3518	4845	73	2004
2023	11	<b>2449</b>	2113	2258	3102	4089	81	2009
2024	27	<b>3210</b>	987	2388	3645	5737	66	2008

Tabelle 22: Preisniveau Wohnungseigentum – Wiederverkauf Land

\* stärker abweichende Wohnfläche (Median)

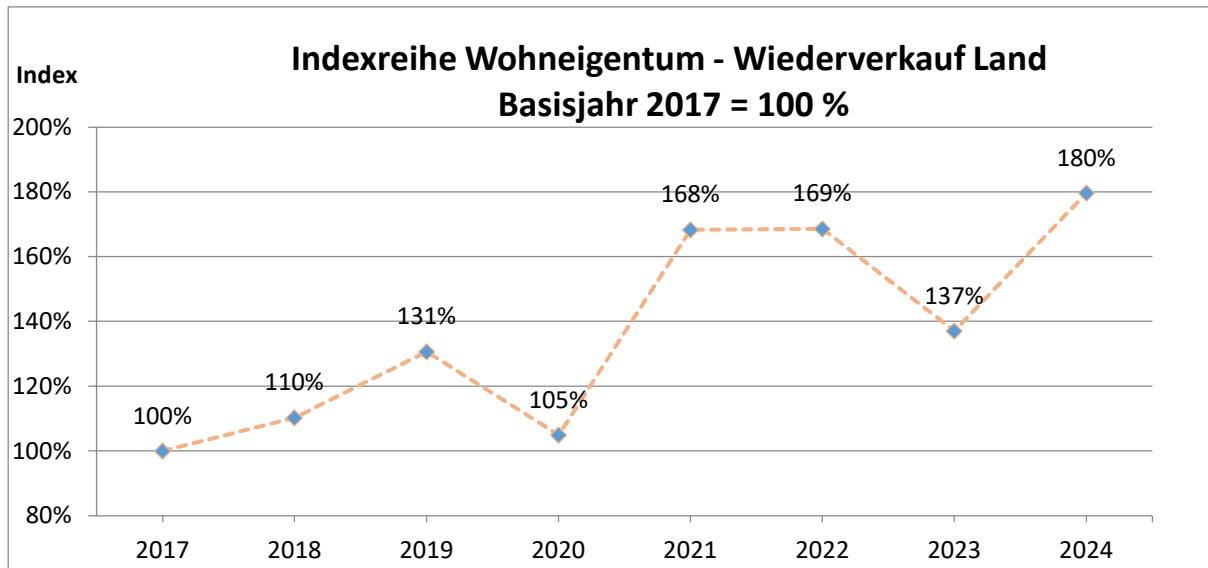


Abbildung 20: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf Land

## 11 Indexreihen - landwirtschaftliche Flächen

Die Auswertung basiert auf folgenden Grundlagen:

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen
Räumlicher Bereich der Auswertung	Landkreis Dingolfing-Landau
Zeitlicher Bezug - Stichtag	01.07 des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	2017 bis 2024
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gewöhnliche Kauffälle von Acker- bzw. Grünland ohne Arrondierungs- u. Verwandtschaftskäufen sowie ohne Zwangsversteigerungen</li> <li>▪ Grundstücksgrößen ab 3000 m<sup>2</sup></li> <li>▪ Kauffälle mit nur einer preisbeeinflussenden Nutzungsart</li> <li>▪ keine Unterscheidung nach Bonität des Bodens</li> </ul>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siehe Tabelle 22 u. 23</li> </ul>
Bezugsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Fläche</li> </ul> <p>Berechnung: <math>\frac{\text{Kaufpreis} (\text{€})}{\text{Grundstücksgröße} (\text{m}^2)}</math></p>
Statistische Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung mittels Median</li> </ul>

## 11.1 Indexreihe Ackerland

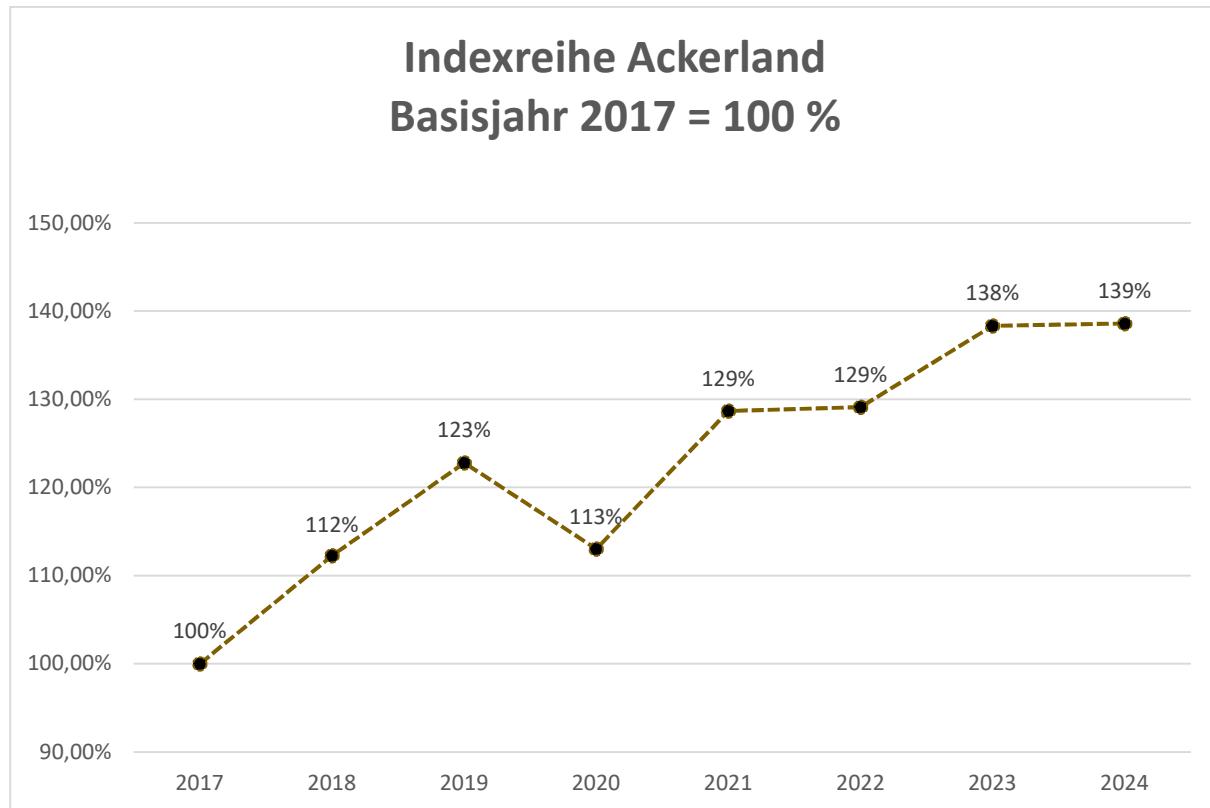


Abbildung 21: Indexreihe Ackerland

Ackerland				
Jahr	Anzahl Verträge	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Median (€/m <sup>2</sup> )	Index
2017	52	5,34 - 20,00	11,58	100%
2018	60	6,50 - 19,67	13,00	112%
2019	56	3,00 - 28,00	14,22	123%
2020	70	6,00 - 26,00	13,09	113%
2021	83	2,22 - 25,00	14,90	129%
2022	54	2,72 - 38,00	14,95	129%
2023	66	3,03 - 41,00	16,02	138%
2024	46	8,37 - 38,00	16,05	139%

Tabelle 23: Indexreihe Ackerland

## 11.2 Indexreihe Grünland

Die Anzahl an auswertbaren Kaufpreisen je Jahr ist sehr gering. Die Auswertung ist deshalb wenig aussagekräftig und kann allenfalls eine grobe Tendenz aufzeigen.

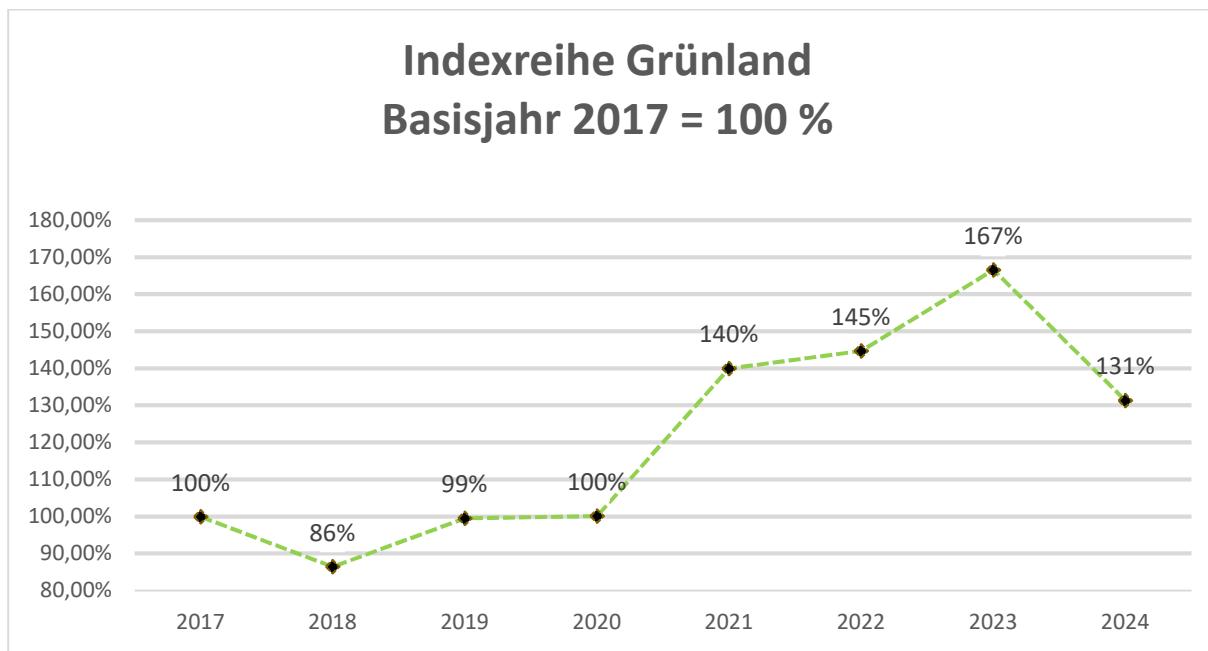


Abbildung 22: Indexreihe Grünland

Grünland				
Jahr	Anzahl Verträge	Spanne (€/qm)	Median (€/m <sup>2</sup> )	Index
2017	11	4,00 - 8,00	5,90	100%
2018	7	3,53 - 7,25	5,10	86%
2019	8	4,50 - 10,00	5,87	99%
2020	8	2,70 - 14,00	5,91	100%
2021	10	5,50 - 13,00	8,26	140%
2022	9	4,00 - 12,00	8,54	145%
2023	4	7,17 - 13,80	9,83	167%
2024	8	2,50 - 16,00	7,75	131%

Tabelle 24: Indexreihe Grünland

## 12 Indexreihe für Waldflächen

Wesentliche Modellparameter	Erläuterungen
Datengrundlage	Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen
Räumlicher Bereich der Auswertung	Landkreis Dingolfing-Landau
Zeitlicher Bezug – Stichtag	01.07 des jeweiligen Jahres
Auswertungszeitraum	2017 bis 2024
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gewöhnliche Kauffälle ohne Arrondierungs- u. Verwandtschaftskäufen sowie ohne Zwangsversteigerungen</li> <li>▪ Grundstücksgrößen ab 1500 m<sup>2</sup></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kauffälle mit nur einer preisbeeinflussenden Nutzungsart</li> <li>▪ nur Kauffälle mit Aufwuchs (inkl. evtl. vorhandener Forstwege)</li> <li>▪ keine Unterscheidung nach Wertigkeit des forstlichen Aufwuchses</li> <li>▪ keine Unterscheidung nach ertragskundlichen Parametern</li> </ul>
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ siehe Tabelle 25</li> </ul>
Bezugsgröße	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Waldfläche</li> </ul> <p>Berechnung: <math>\frac{\text{Kaufpreis} (\text{€})}{\text{Grundstücksgröße} (\text{m}^2)}</math></p>
Statistische Ermittlungsmethodik	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auswertung mittels Median</li> </ul>

Tabelle 25: Modellparameter Indexreihe Wald

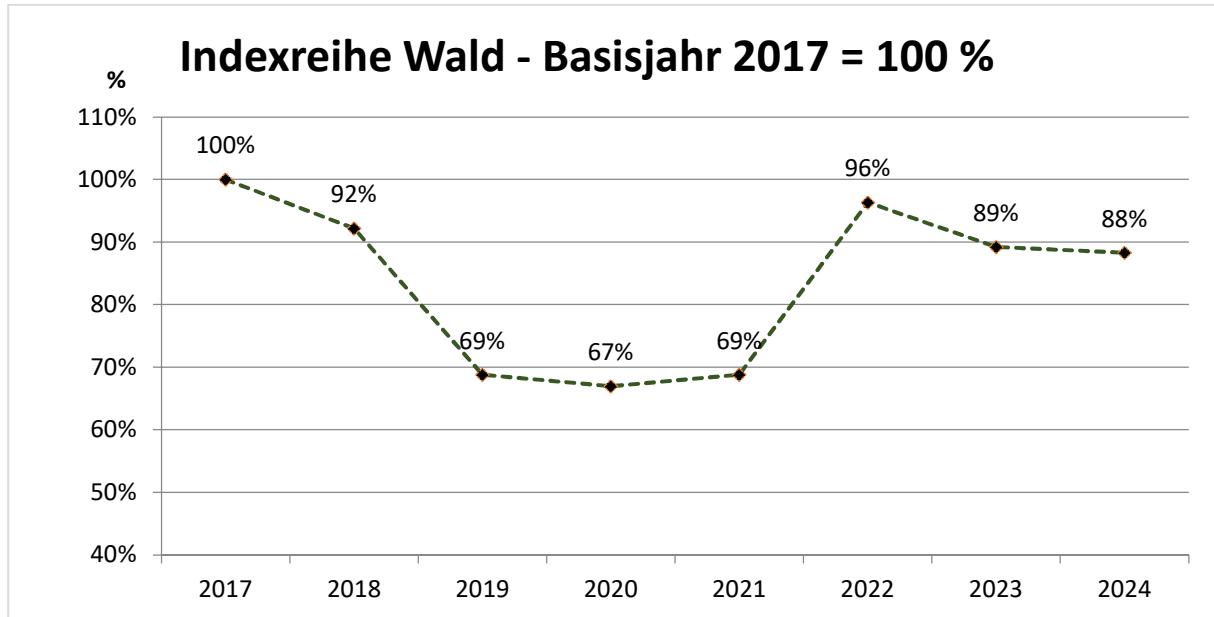


Abbildung 23: Indexreihe Wald

Waldflächen					
Jahr	Anzahl Verträge	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Median (€/m <sup>2</sup> )	Median Flächenumsatz (m <sup>2</sup> )	Index
2017	34	1,73 - 6,25	4,36	6405	100%
2018	53	0,66 - 11,76	4,02	5246	92%
2019	36	1,00 - 5,42	3,00	7878	69%
2020	39	1,50 - 7,00	2,92	6981	67%
2021	33	1,13 - 10,00	3,00	7752	69%
2022	13	1,90 - 7,24	4,20	6973	96%
2023	17	2,45 - 7,23	3,89	7007	89%
2024	31	1,41 - 8,40	3,85	10006	88%

Tabelle 26: Indexreihe Wald

## Mittelwert

(arithmetisches Mittel)

- statistische Maßzahl, die sich aus der Summe der Einzelwerte ( $x_1$  bis  $x_n$ ) dividiert durch die Anzahl der Werte (n) ergibt

$$\text{arithmetischer Mittelwert} = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n}$$

## Median

(Zentralwert)

- statistische Maßzahl, einer der Größe nach geordneten Zahlenreihe, deren Wert exakt in der Mitte liegt
- unempfindlich gegenüber Extremwerten
- 50% der Daten sind kleiner oder gleich dem Median und 50% der Daten sind größer oder gleich
- Beispiel: Zahlenreihe 2 2 5 6 7 7 9 -> **Median = 6**

## Quartile

statistische Größe, die einen der Größe nach geordnete Datensatz in vier nach Anzahl gleich große Bereiche teilt. Es gibt somit 3 Quartile, weil ein Quartil immer zwischen 2 Vierteln des Datensatzes liegt.

### 1. Quartil:

25% der Werte sind kleiner oder gleich dem 1. Quartil  
75% der Werte sind größer oder gleich dem 1. Quartil

### 2. Quartil (entspricht dem Median)

50% der Werte sind kleiner oder gleich dem 2. Quartil  
50% der Werte sind größer oder gleich dem 2. Quartil

### 3. Quartil

75% der Werte sind kleiner oder gleich dem 3. Quartil  
25% der Werte sind größer oder gleich dem 3. Quartil

Beispiel Datenreihe 4, 10, 14, 22, 32, 50, 62, 70

1. Quartil = 12
2. Quartil = 27 (=Median)
3. Quartil = 56

## Quellennachweis

- Bay. Landesamt für Statistik, Fürth 2017 -  
[https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/datenbanken\\_karten/karten/verw\\_bez\\_2015.pdf](https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/datenbanken_karten/karten/verw_bez_2015.pdf)
- Bay. Landesamt für Statistik – Mitteilung (Einwohnerzahlen) an das Landratsamt Dingolfing-Landau vom 22.01.2025
- Bay. Landesamt für Statistik -  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/gebiet/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/gebiet/index.html)
- Bay. Landesamt für Statistik -  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html)
- Bay. Landesamt für Statistik -  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen\\_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link\\_6](https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautaetigkeit/index.html#link_6)
- Bay. Landesamt für Statistik -  
[https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html)

## Bildnachweis

- Titelbild: Stadt Dingolfing, © Landratsamt Dingolfing-Landau

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Einwohnerzahlen .....	8
Tabelle 2: Flächengrößen nach Nutzungsart.....	8
Tabelle 3: Anzahl der vorhandenen Wohngebäude.....	8
Tabelle 4: Kauffälle pro Jahr.....	10
Tabelle 5: Geldumsatz .....	12
Tabelle 6: Geldumsatz 2024 je Teilmarkt.....	13
Tabelle 7: Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen je Gemeinde.....	14
Tabelle 8: Modellbeschreibung Auswertung Wohnbauflächen.....	16
Tabelle 9: Preisentwicklung Wohnbauflächen – Teilmarkt 1.....	17
Tabelle 10: Preisentwicklung Wohnbauflächen – Teilmarkt 2.....	17
Tabelle 11: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1 .....	18
Tabelle 12: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2 .....	19
Tabelle 13: Bodenrichtwertniveau - Gewerbebauland .....	20
Tabelle 14: Modellparameter – Auswertung Preisniveau Ein- u. Zweifamilienhäuser .....	21
Tabelle 15: Preise Einfamilienhäuser .....	22
Tabelle 16: Modellparameter - Vergleichsfaktoren und Indexreihen von Eigentumswohnungen.....	24
Tabelle 17: Pauschalen für die Bereinigung der Stellplätze 2017-2020.....	24
Tabelle 18: Pauschalen für die Bereinigung der Stellplätze 2021-2024.....	24
Tabelle 19: Preisniveau – Wohnungseigentum Neubau Stadt.....	25
Tabelle 20: Preisniveau Wohneigentum Wiederverkauf Stadt.....	26
Tabelle 21: Preisniveau Wohnungseigentum Neubau Land .....	27
Tabelle 22: Preisniveau Wohnungseigentum – Wiederverkauf Land .....	28
Tabelle 23: Indexreihe Ackerland .....	30
Tabelle 24: Indexreihe Grünland .....	31
Tabelle 25: Modellparameter Indexreihe Wald .....	32
Tabelle 26: Indexreihe Wald.....	32

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte – Landkreise in Bayern .....	7
Abbildung 2: Einwohnerzahlen nach Gemeinden .....	7
Abbildung 3: Demographische Prognose .....	9
Abbildung 4: Kauffälle pro Jahr .....	10
Abbildung 5: Kauffälle pro Jahr je Teilmarkt .....	11
Abbildung 6: Urkundenanzahl je Teilmarkt 2024.....	11
Abbildung 7: Geldumsatz .....	12
Abbildung 8: Geldumsatz 2024 je Teilmarkt .....	13
Abbildung 9: Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen je Gemeinde .....	14
Abbildung 10: Übersichtskarte - Aufteilung in 2 Teilmärkte (blau und grau) .....	15
Abbildung 11: Preisentwicklung Wohnbauflächen .....	16
Abbildung 12: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1 .....	18
Abbildung 13: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2 .....	19
Abbildung 14: Übersicht Bodenrichtwertniveau – Gewerbebau Land .....	20
Abbildung 15: Preise Einfamilienhäuser in €/m <sup>2</sup> je Baujahresgruppe .....	22
Abbildung 16: Preise Einfamilienhäuser in € je Baujahresgruppe .....	22
Abbildung 17: Aufteilung in Lagekategorien „Stadt“ (blau) und „Land“ (grau) .....	23
Abbildung 18: Preisentwicklung Wohneigentum 2017 bis 2024 .....	25
Abbildung 19: Indexreihe Wohnungseigentum Neubau Land .....	28
Abbildung 20: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf Land .....	29
Abbildung 21: Indexreihe Ackerland .....	30
Abbildung 22: Indexreihe Grünland .....	31
Abbildung 23: Indexreihe Wald.....	32