

## 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 Teilmarkt 1.....                                                                                                                | 18 |
| 7.2.2 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 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. Zweifamilienhäuser im Jahr 2023/24.....                                                                                 | 21 |
| 10 Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen und Indexreihen .....                                                                                              | 23 |
| 10.1 Überblick Auswertungsergebnisse Wohneigentum.....                                                                                                          | 25 |
| 10.2 Teilmarkt 1 - Auswertungen Neubau Stadt 2017-2024.....                                                                                                     | 25 |
| 10.3 Indexreihe Teilmarkt 1 – Neubau Stadt 2017-2024 .....                                                                                                      | 26 |
| 10.4 Teilmarkt 2 - Auswertungen Wiederverkauf Stadt 2017-2024 .....                                                                                             | 26 |
| 10.5 Indexreihe Teilmarkt 2 - Stadt Wiederverkauf 2017-2024.....                                                                                                | 27 |
| 10.6 Teilmarkt 3 – Auswertungen - Neubau Land 2017-2024 .....                                                                                                   | 27 |
| 10.7 Indexreihe Teilmarkt 3 – Auswertungen – Neubau Land 2017-2024 .....                                                                                        | 28 |
| 10.8 Teilmarkt 4 - Auswertungen - Wiederverkauf Land 2017-2024.....                                                                                             | 28 |
| 10.9 Indexreihe Teilmarkt 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, Erbbaurechtsverträge 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 wurde 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 berechnete 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.



Abbildung 1: Übersichtskarte – Landkreise in Bayern

<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)



### 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 Münchner 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>

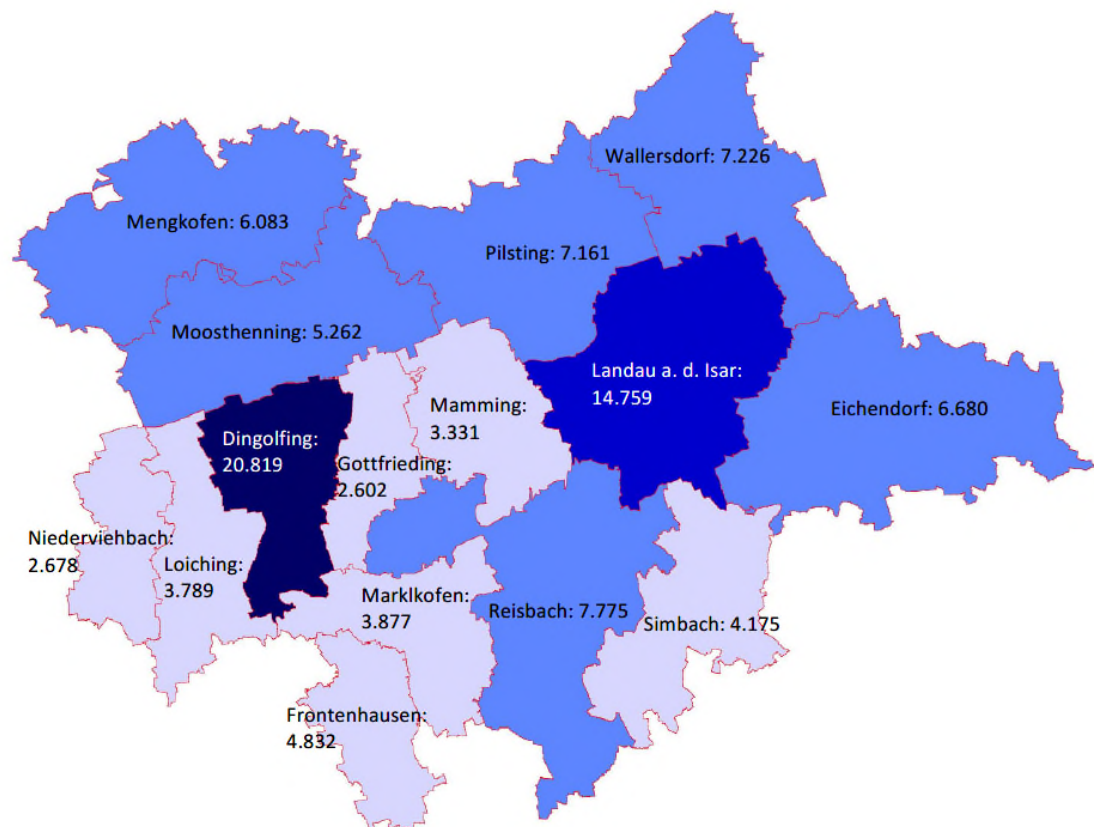


Abbildung 2: Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Einwohnerzahlen nach Gemeinden

| 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     |
| Niederviehbach           | 2.678     |
| Pilsting, Markt          | 7.161     |

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

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Reisbach, Markt    | 7.775          |
| Simbach, Markt     | 4.175          |
| Wallersdorf, Markt | 7.226          |
| <b>Gesamt</b>      | <b>101.049</b> |

Abbildung 2 1

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         |
| <b>Verkehrsflächen</b>                         | <b>4.113,52 ha</b>  |
| <b>Vegetationsfläche</b>                       | <b>75.213,64 ha</b> |
| <i>Davon u. a.</i>                             |                     |
| Landwirtschaft                                 | 53.862,16 ha        |
| Waldfläche                                     | 18.272,85 ha        |
| <b>Gewässer</b>                                | <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>Wohnungsanzahl (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/bautatigkeit/index.html#link\\_6](https://www.statistik.bayern.de/statistik/bauen_wohnen/bautatigkeit/index.html#link_6)



### 3.6 Demographische Prognose

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

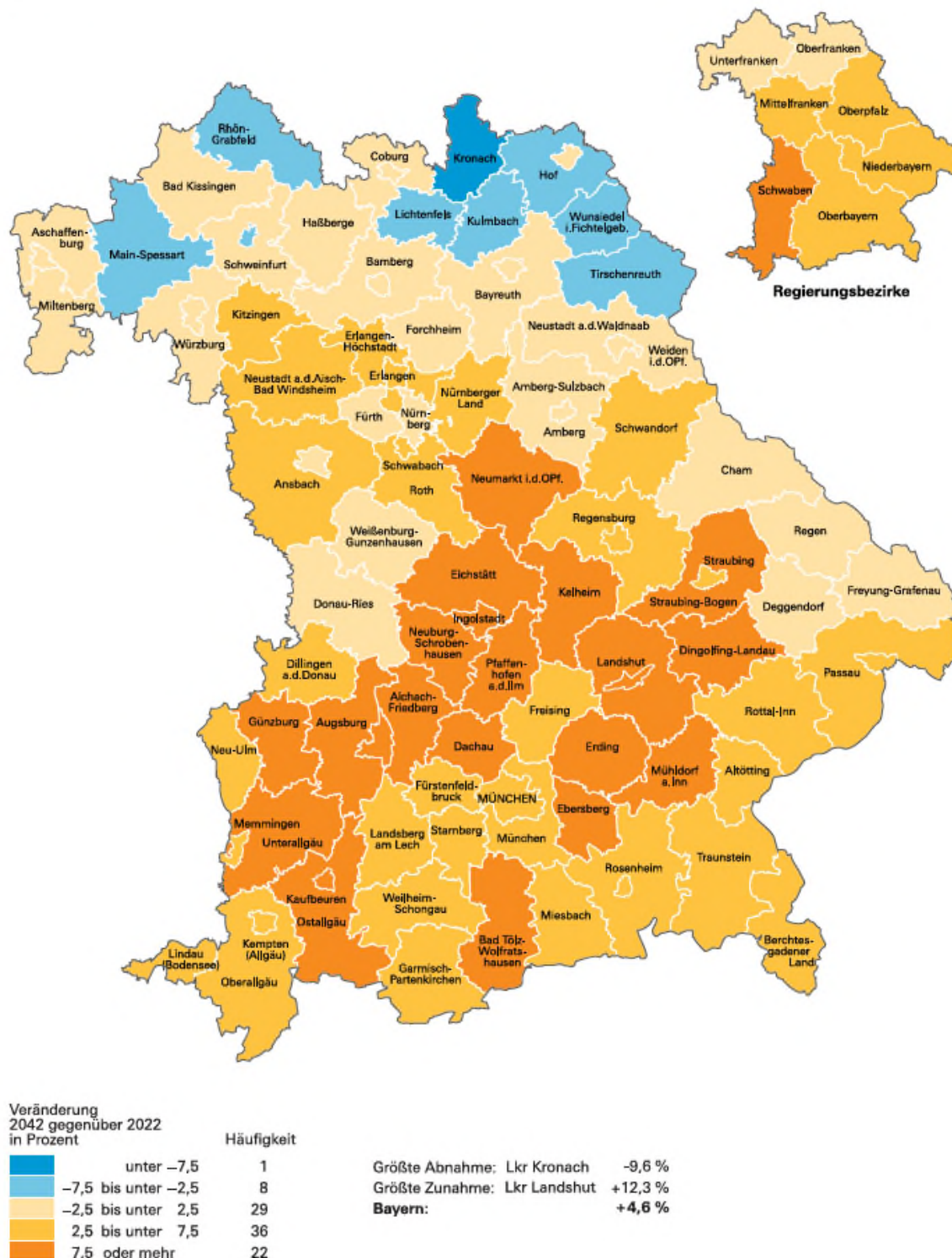


Abbildung 3: Demographische Prognose 5

<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

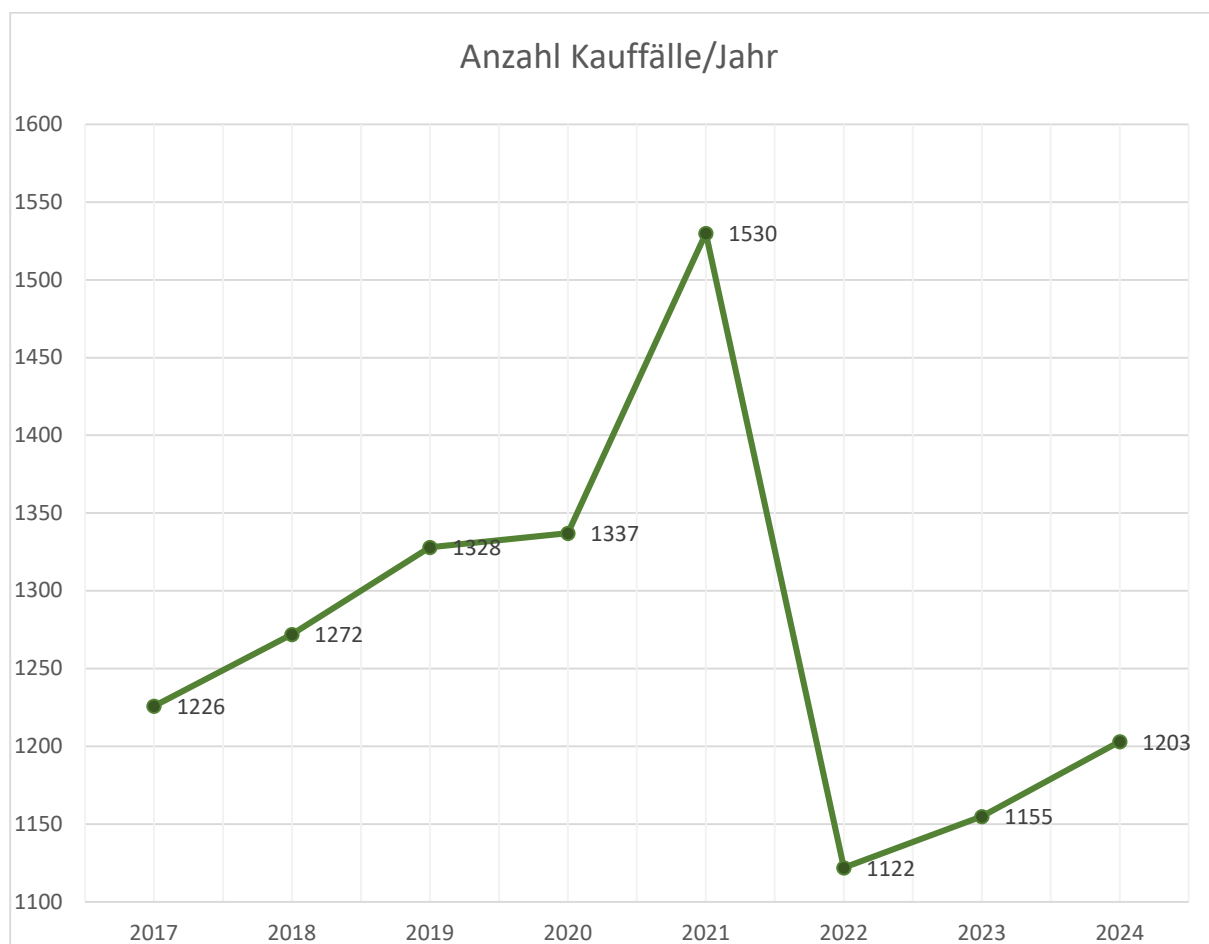


Abbildung 4: Kauffälle pro Jahr

| Kauffälle je Jahr |                                     |                           | davon je Teilmarkt |        |               |
|-------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------|---------------|
| Jahr              | 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

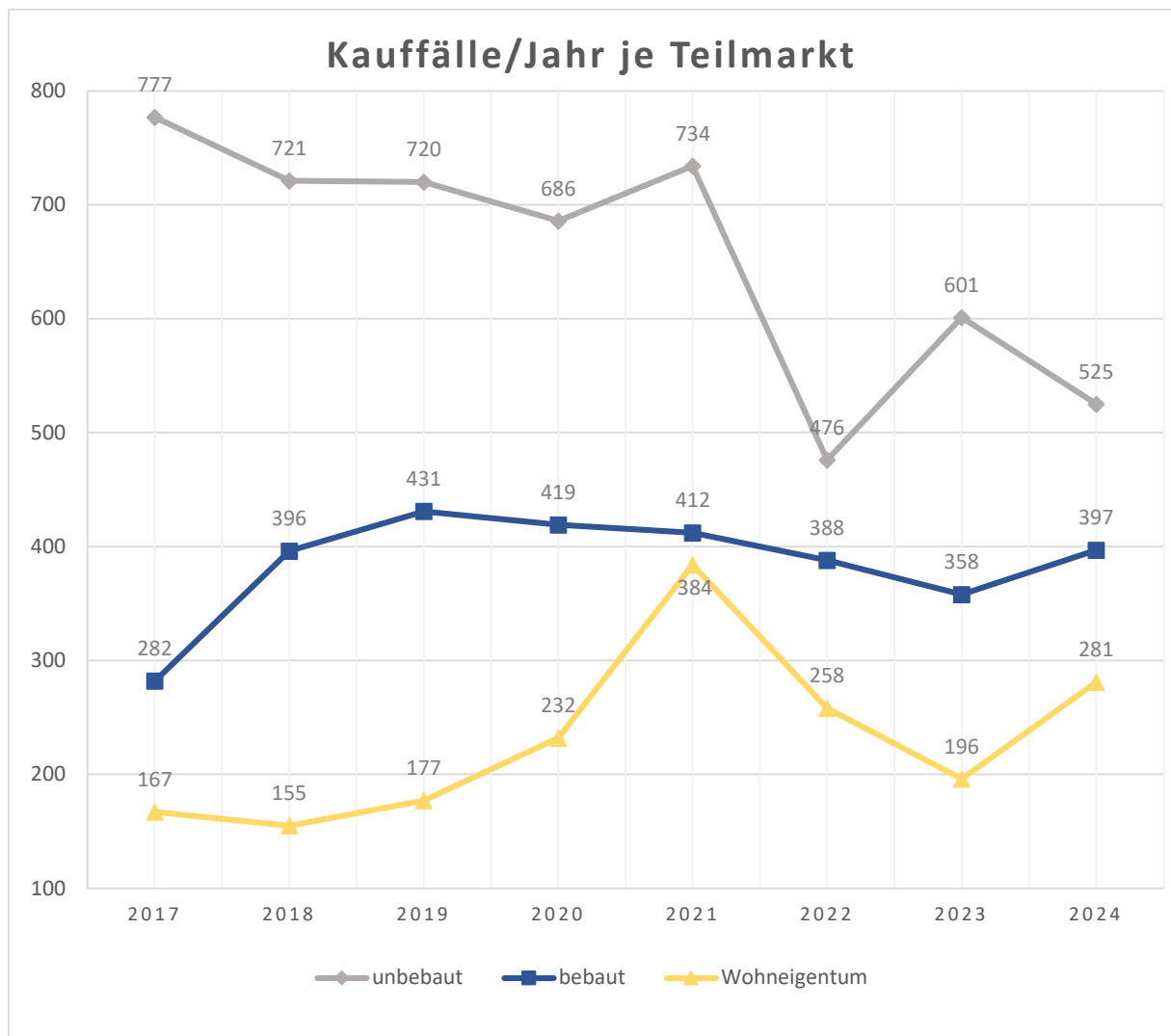


Abbildung 5: Kauffälle pro Jahr je Teilmarkt

#### 4.2 Kauffälle je Teilmarkt im Jahr 2024

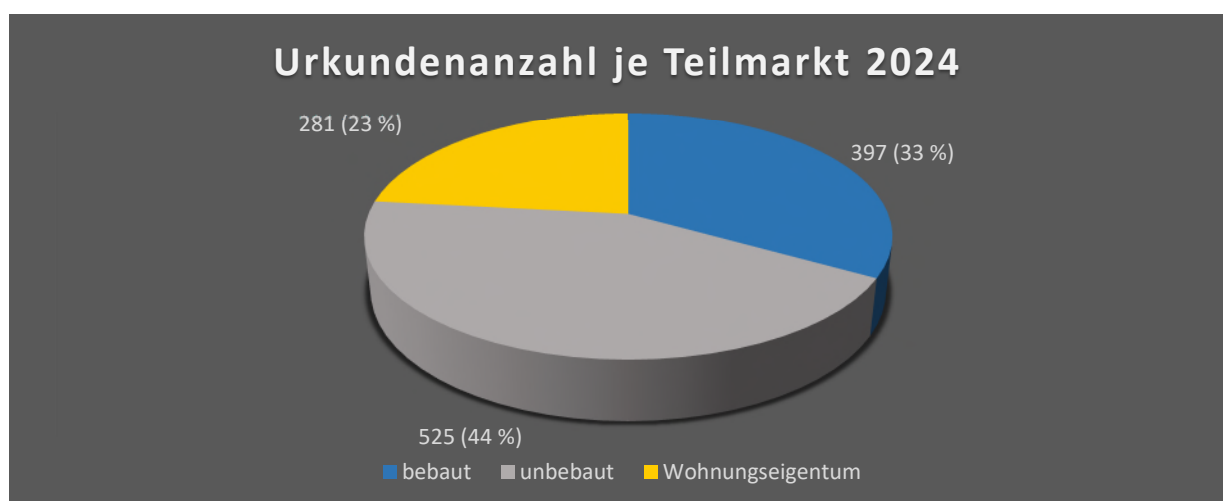


Abbildung 6: Urkundenanzahl je Teilmarkt 2024

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.

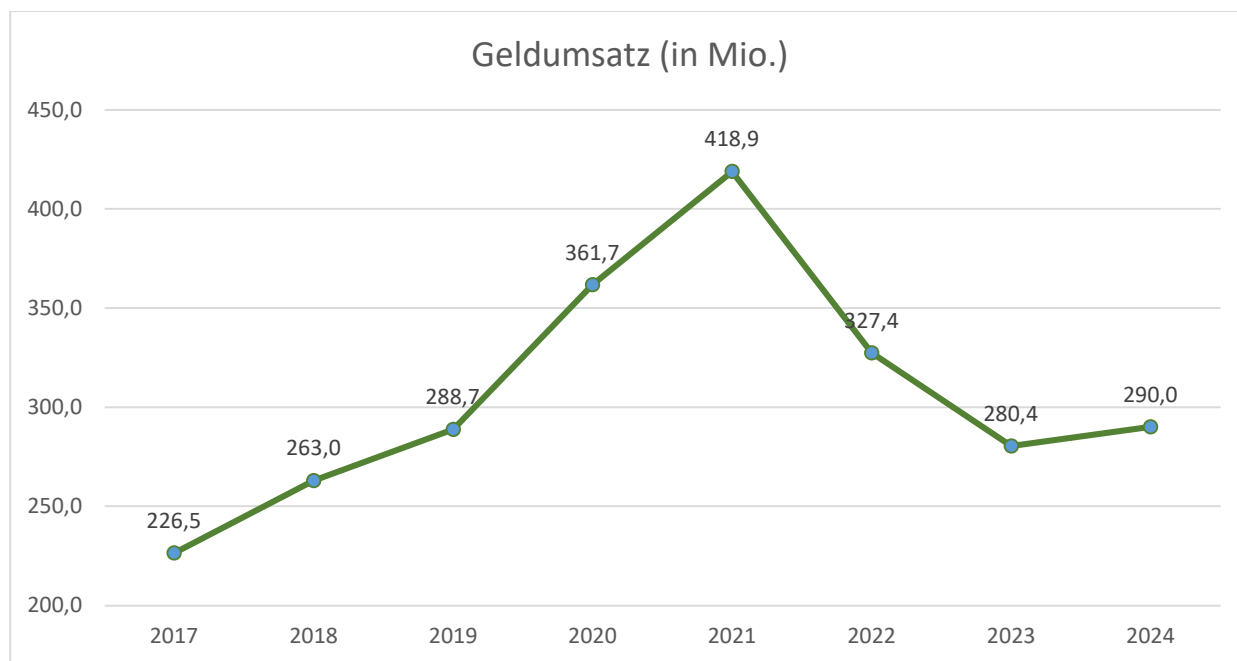


Abbildung 7: Geldumsatz

| 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

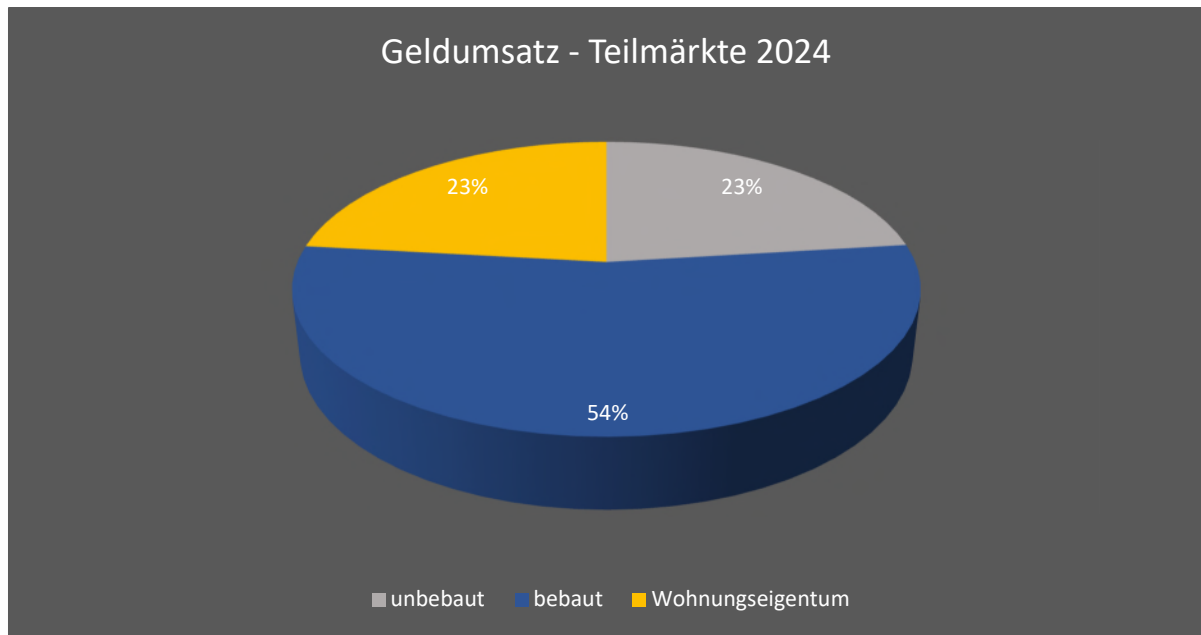


Abbildung 8: Geldumsatz 2024 je Teilmarkt

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

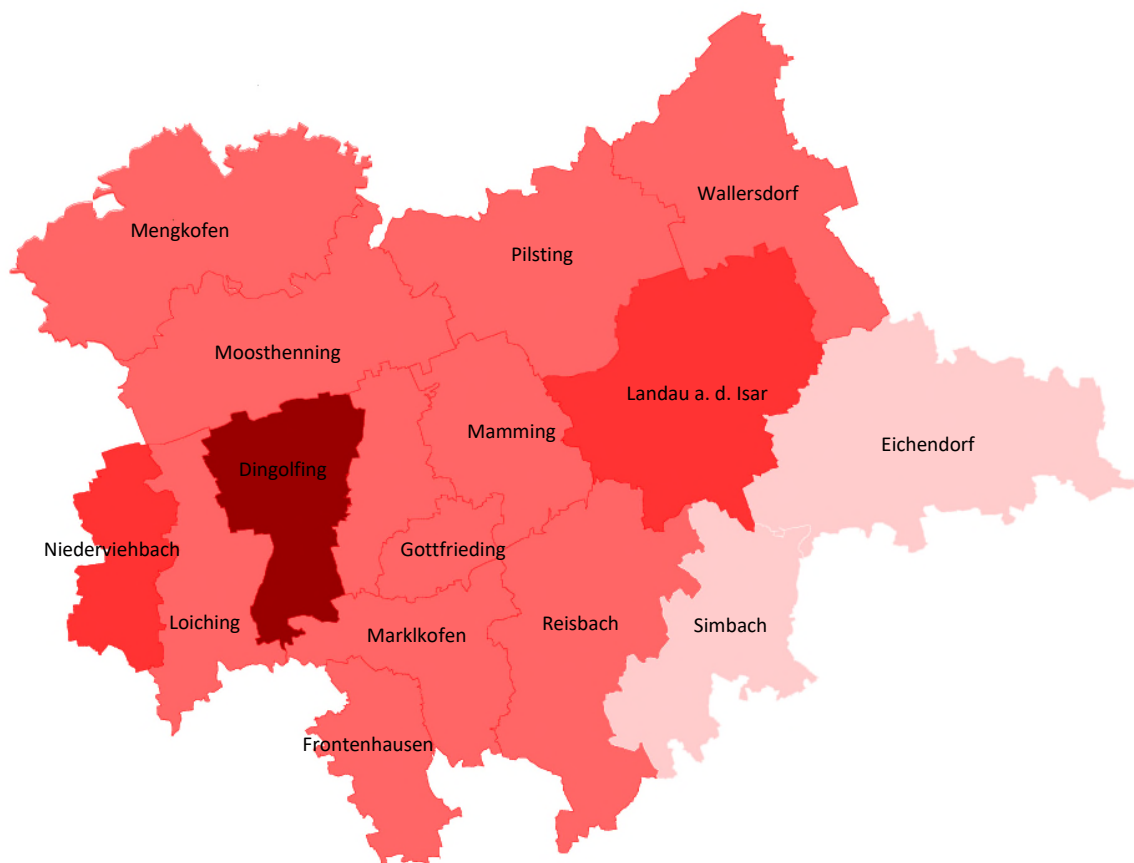


Abbildung 9: Bodenrichtwertniveau von Wohnbauflächen je Gemeinde

Legende zur Karte (€/m²):



| Bodenrichtwerte Wohnbauflächen (€/m²) - 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        |
| Mammig                                             | 100     | 200     | 132        |
| Gottfrieding                                       | 110     | 140     | 126        |
| Marklkofen                                         | 105     | 150     | 123        |
| Wattersdorf                                        | 90      | 150     | 122        |
| Mengkofen                                          | 100     | 160     | 116        |
| Moosthenning                                       | 90      | 160     | 115        |
| Eichendorf                                         | 70      | 115     | 98         |
| Simbach                                            | 65      | 90      | 74         |
| Reisbach                                           | 90      | 150     | 119        |

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.

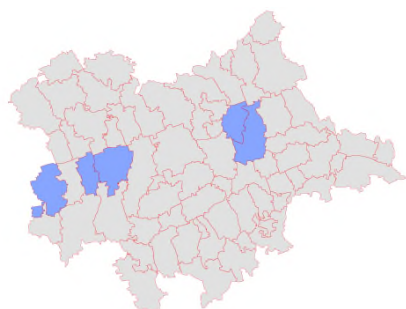


Abbildung 10: Übersichtskarte - Aufteilung in 2 Teilmärkte (blau und grau)

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 (= Geschossezahl &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 | ▪ siehe Tabellen 9 und 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bezugsgröße                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Fläche</li> </ul> <p><i>Berechnung:</i> <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Grundstücksgröße (m}^2\text{)}}</math></p>                                                                                                                                                                                                                                                |
| Statistische Ermittlungsmethodik   | ▪ Auswertung mittels Median                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Tabelle 8: Modellbeschreibung Auswertung Wohnbauflächen

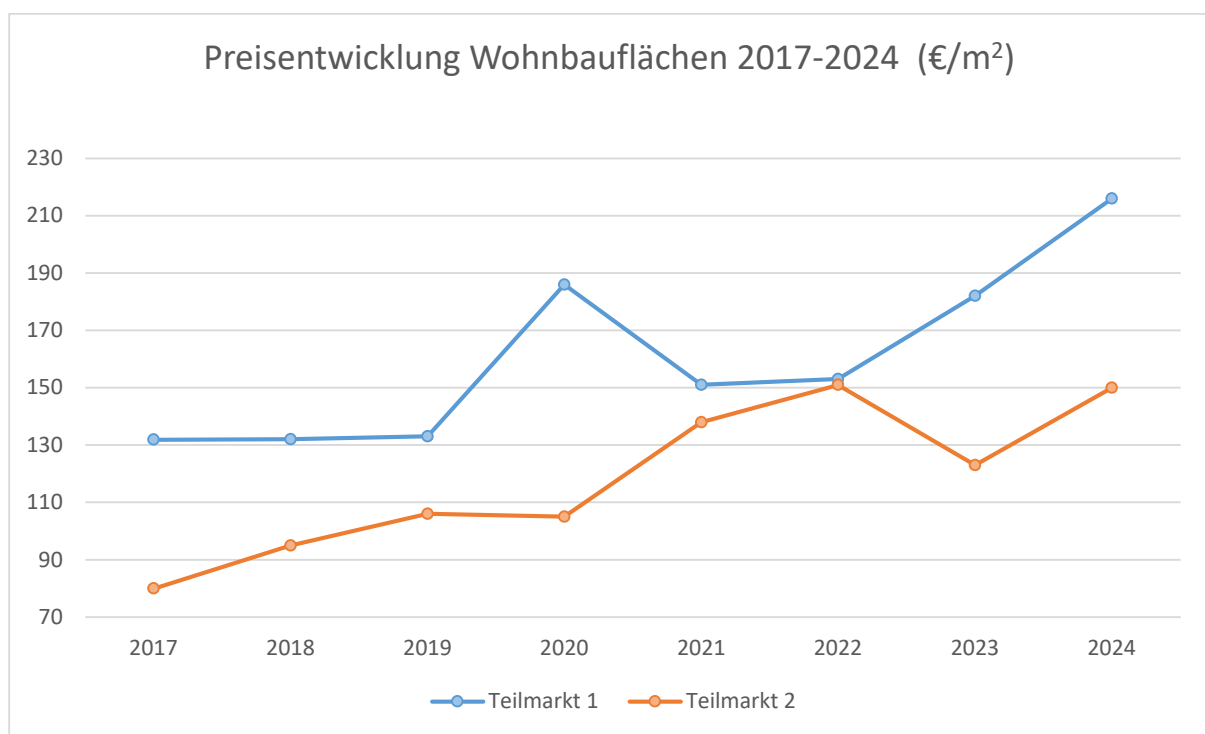


Abbildung 11: Preisentwicklung Wohnbauflächen

| 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

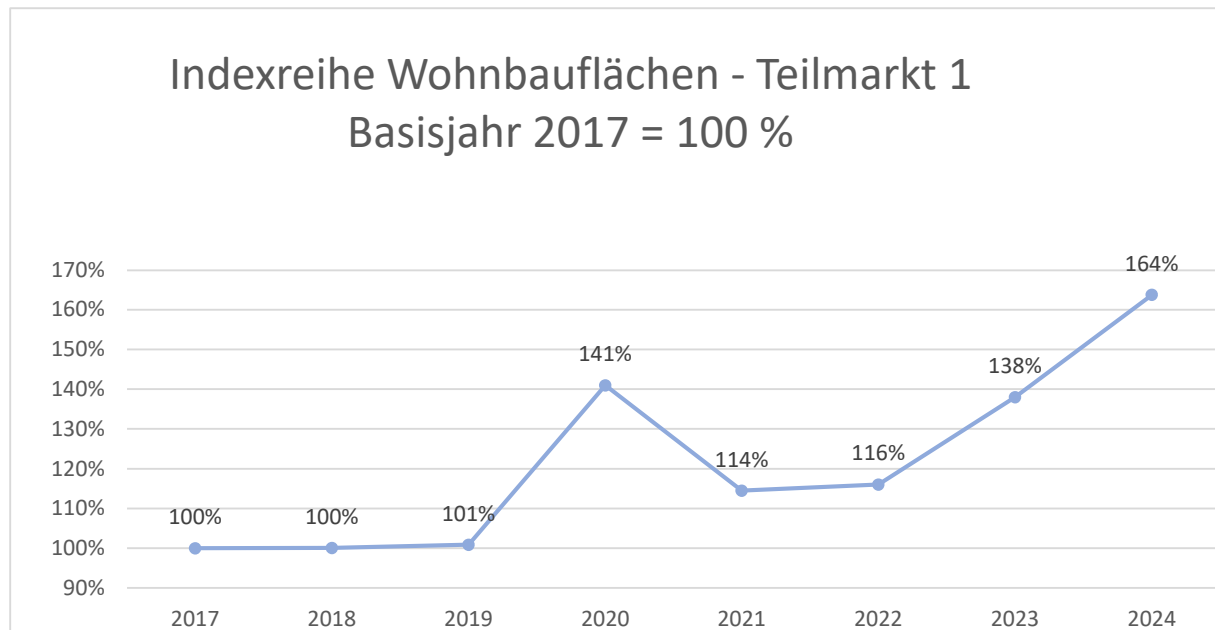


Abbildung 12: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1

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

Tabelle 11: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 1

## 7.2.2 Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2

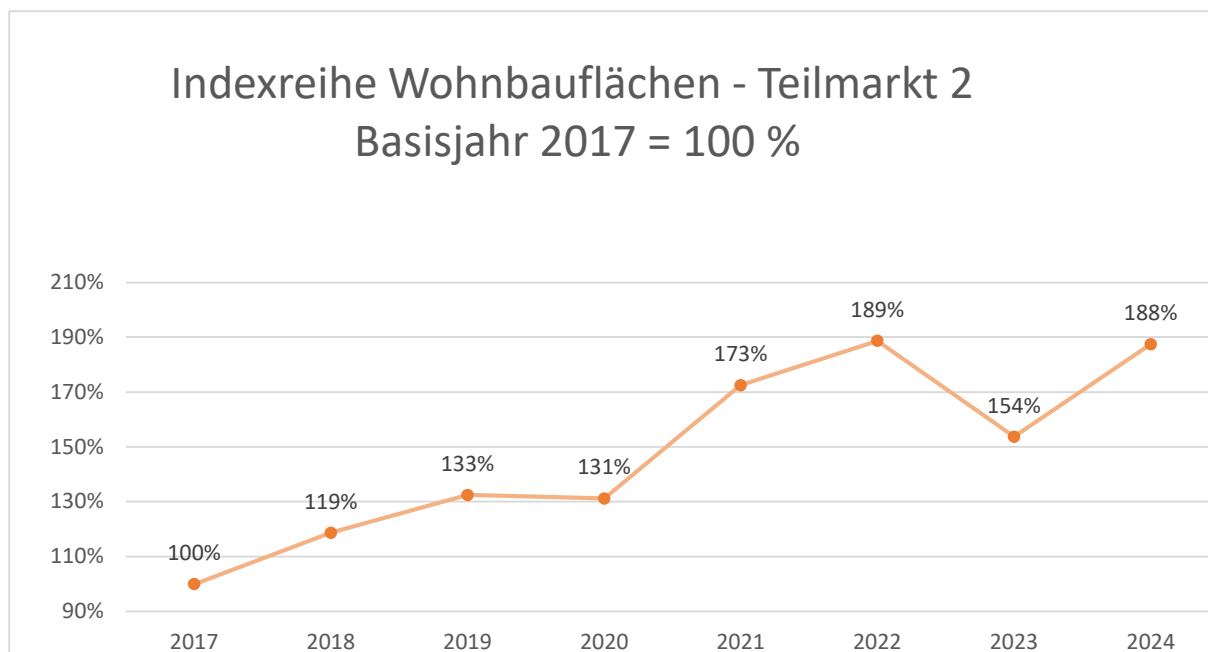


Abbildung 13: Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2

| Indexreihe Wohnbauflächen Teilmarkt 2 |                 |               |                    |       |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|--------------------|-------|
| Jahr                                  | Anzahl Verträge | Median (€/m²) | Preisspanne (€/m²) | 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.

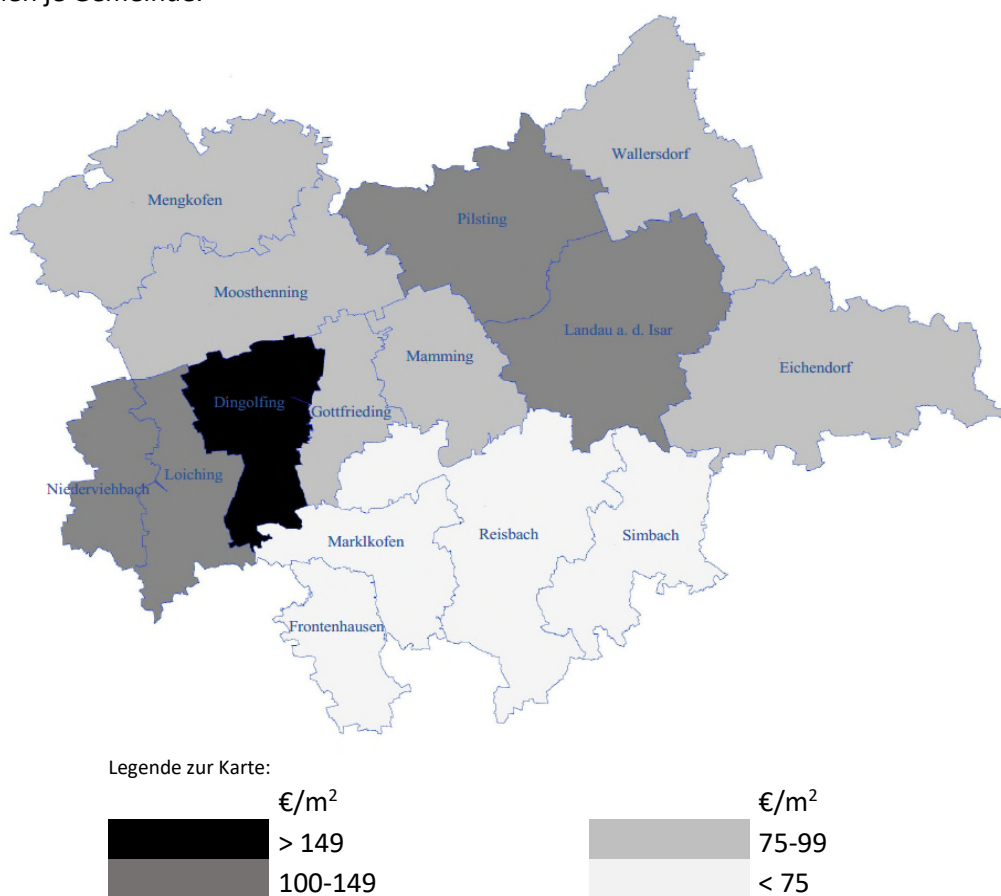


Abbildung 14: Übersicht Bodenrichtwertniveau – Gewerbebauland

| Bodenrichtwerte Gewerbebaugrund (€/m²) - 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         |
| Wallersdorf                                         | 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 - Gewerbebauland

## 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 (€/m<sup>2</sup>) 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.<br>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 Fragebögen 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 | ▪ siehe Tabelle 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Bezugsgröße                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Euro / Quadratmeter Wohnfläche</li> </ul> <p style="text-align: center;">Berechnung: <math>\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ bereinigter Kaufpreis: Vom Kaufpreis werden das Inventar und bewegliche Gegenstände abgezogen, soweit in der Kaufurkunde ausgewiesen</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Statistische Ermittlungsmethodik   | ▪ Auswertung mittels Median                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

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

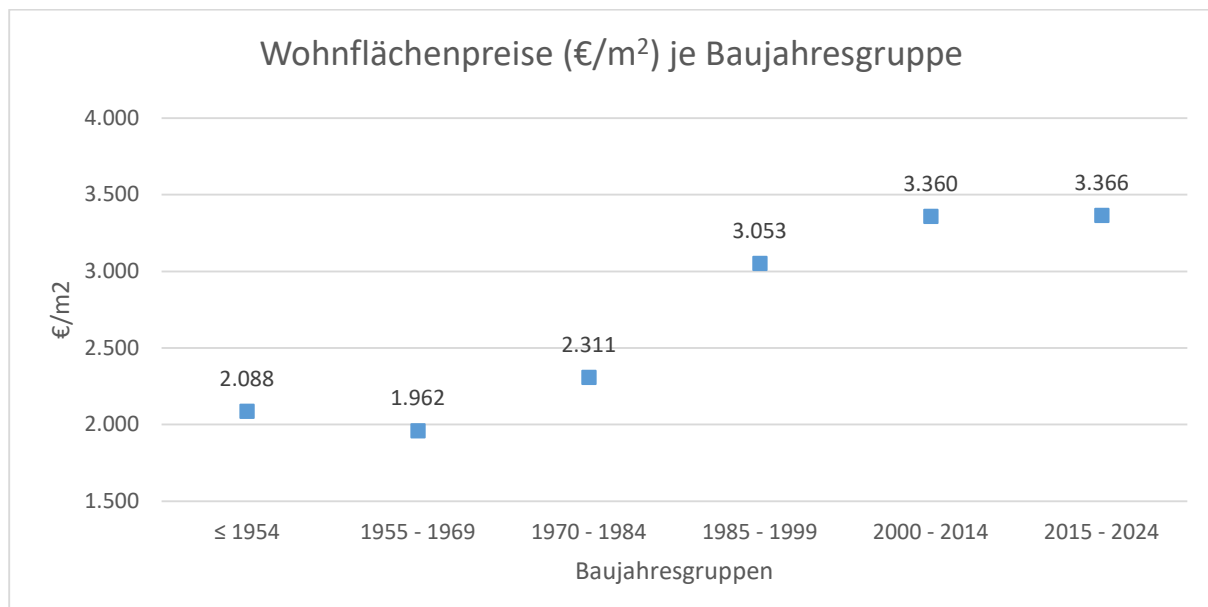


Abbildung 15: Preise Einfamilienhäuser in €/m² je Baujahresgruppe

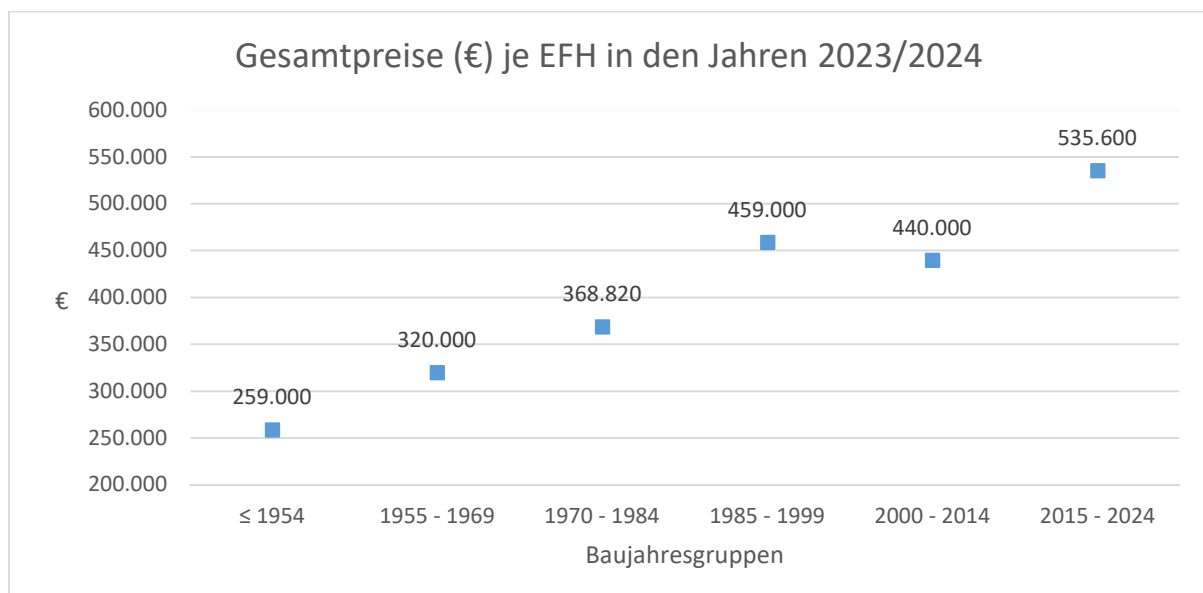


Abbildung 16: Preise Einfamilienhäuser in € je Baujahresgruppe

| Verkäufe von Ein- u. Zweifamilienhäusern in den Jahren 2023/24 |                 |                            |                                            |                          |                              |                                    |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| Baujahresgruppe                                                | Anzahl Verträge | Kaufpreis<br>(Median in €) | Preis je m² Wohnfläche<br>(Median in €/m²) | Preisspanne<br>(in €/qm) | Wohnfläche<br>(Median in m²) | ursprüngliches Baujahr<br>(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.

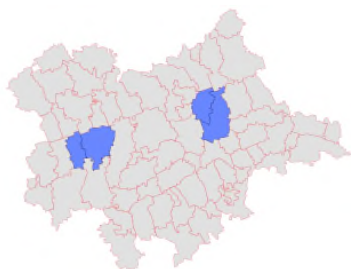


Abbildung 17: Aufteilung in Lagekategorien „Stadt“ (blau) und „Land“ (grau)

Grundlage für diese Auswertung ist folgende Modellbeschreibung:

| Wesentliche Modellparameter       | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datengrundlage                    | <p>Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Lkr. Dingolfing-Landau – basierend auf den notariellen Grundstückskaufverträgen.</p> <p>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.</p> |
| Räumlicher Bereich der Auswertung | <p>Gesamter Landkreis Dingolfing-Landau mit der Unterteilung in folgende Teilmärkte:</p> <p><b>Teilmarkt 1: „Neubau Stadt“:</b> Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. Isar, Teisbach</p> <p><b>Teilmarkt 2: „Wiederverkauf Stadt“:</b> Gemarkungen: Dingolfing, Frammering, Landau a. Isar, Teisbach</p> <p><b>Teilmarkt 3: „Neubau Land“:</b> alle Gemarkungen die nicht im Teilmarkt 1 bzw. 2 enthalten sind</p> <p><b>Teilmarkt 4: „Wiederverkauf Land“:</b> alle Gemarkungen die nicht im Teilmarkt 1 bzw. 2 enthalten sind</p>                                                                                                                       |
| 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. Verwandtschaftskäufen 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<br/>Neubau: bis 3 Jahre alt</li> </ul> |
| Anzahl der ausgewerteten Kauffälle | ▪ siehe Tabellen 18 - 21                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Bezugsgröße                        | ▪ Euro / Quadratmeter Wohnfläche<br>Berechnung: $\frac{\text{bereinigter Kaufpreis (€)}}{\text{Wohnfläche (m}^2\text{)}}$<br>▪ 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 17 bzw. 18 verwendet.                                                                                                                                                                                                                                             |
| Statistische Ermittlungsmethodik   | ▪ Auswertung mittels Median                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

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 (€) |
| Tiefgarage                             | 15000      | 12000             |
| Garage                                 | 14000      | 11000             |
| Carport                                | 10000      | 8000              |
| Stellplatz                             | 7000       | 7000              |

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

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

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

Die in den Tabellen 17 und 18 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

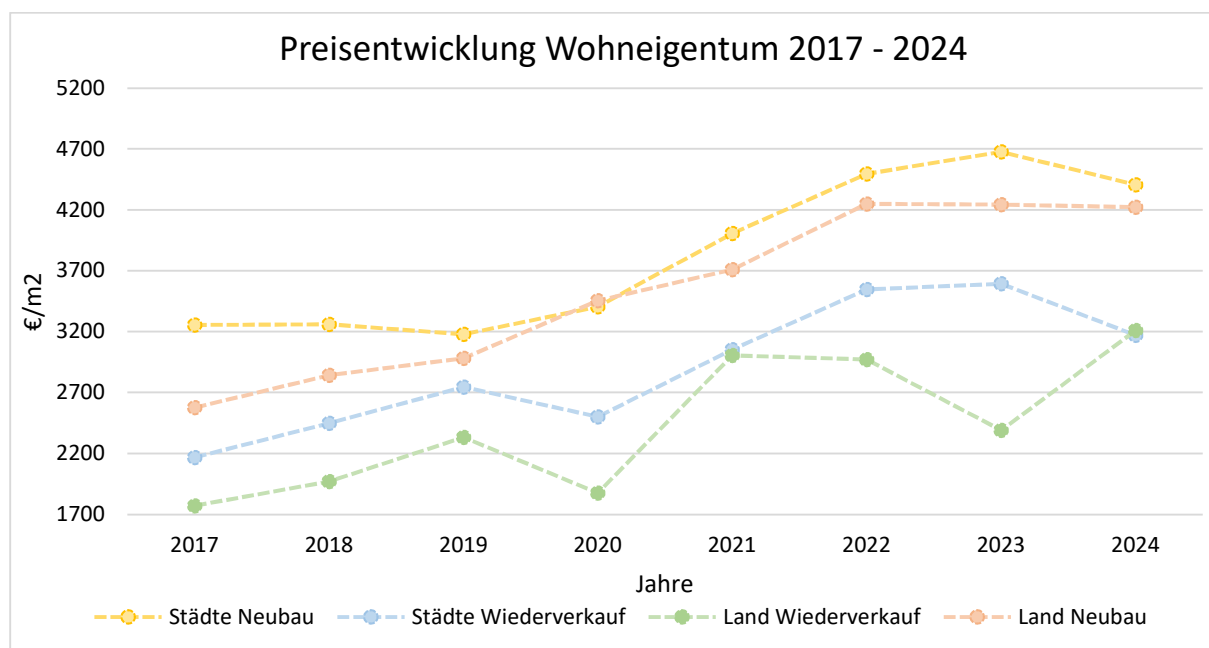


Abbildung 18: Preisentwicklung Wohneigentum 2017 bis 2024

## 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

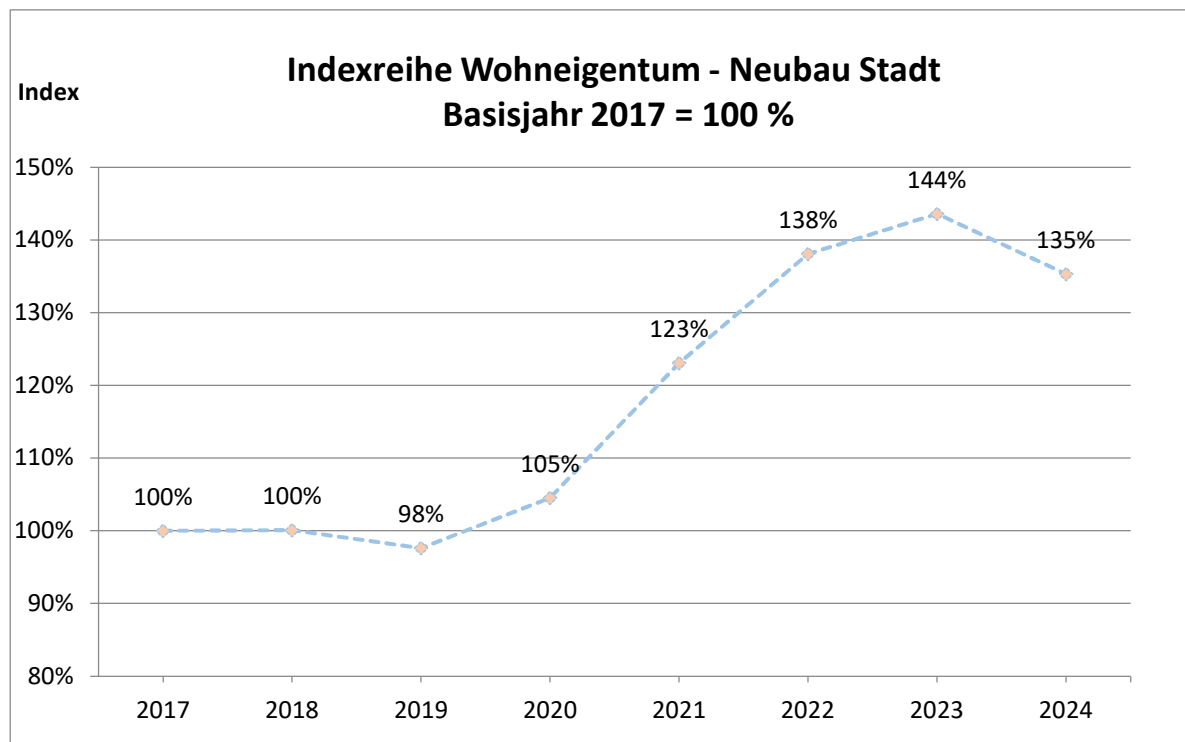


Abbildung 19: Indexreihe Wohneigentum Stadt Neubau

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

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

Tabelle 20: Preisniveau Wohneigentum Wiederververkauf Stadt

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

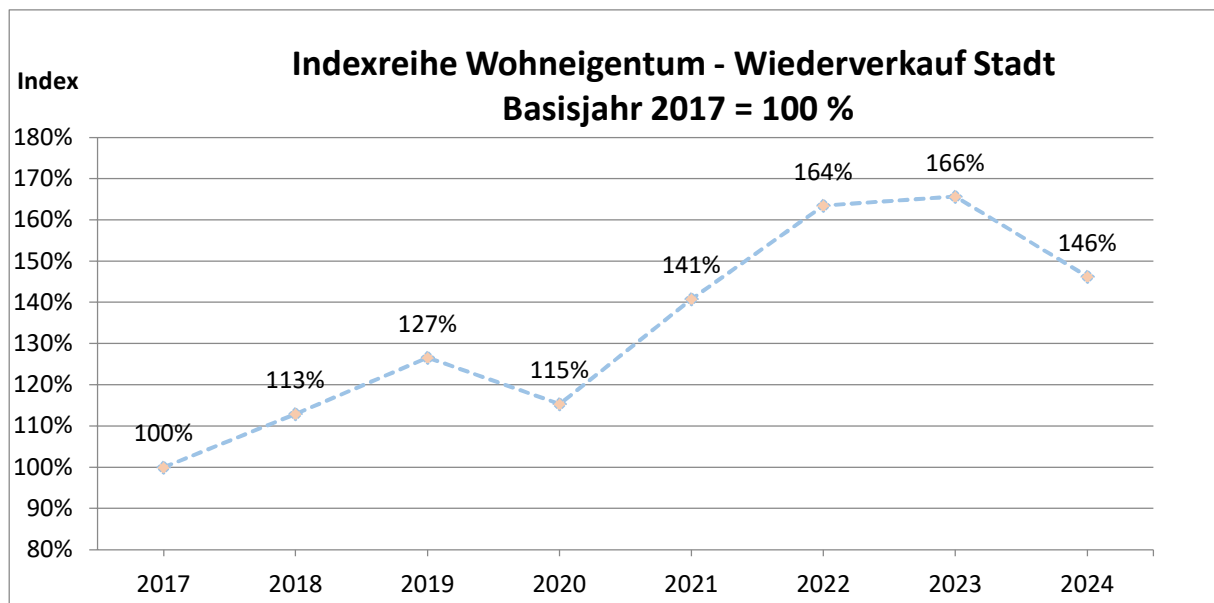


Abbildung 20: Indexreihe Wohnungseigentum Wiederverkauf Stadt

## 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              | <b>2618</b>       | 2096    | 2497                    | 2751       | 3015    | 79                |
| 2018                                                  | 20              | <b>2843</b>       | 1520    | 2618                    | 3197       | 3243    | 69                |
| 2019                                                  | 26              | <b>2982</b>       | 2335    | 2909                    | 3029       | 3197    | 75                |
| 2020                                                  | 76              | <b>3456</b>       | 2264    | 3234                    | 3600       | 3955    | 70                |
| 2021                                                  | 44              | <b>3709</b>       | 2925    | 3485                    | 3855       | 4438    | 76                |
| 2022                                                  | 64              | <b>4250</b>       | 3283    | 3888                    | 4497       | 7447    | 73                |
| 2023                                                  | 13              | <b>4243</b>       | 2857    | 3714                    | 4700       | 4892    | 70                |
| 2024                                                  | 19              | <b>4223</b>       | 2135    | 3267                    | 4670       | 5650    | 65                |

Tabelle 21: Preisniveau Wohnungseigentum Neubau Land

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

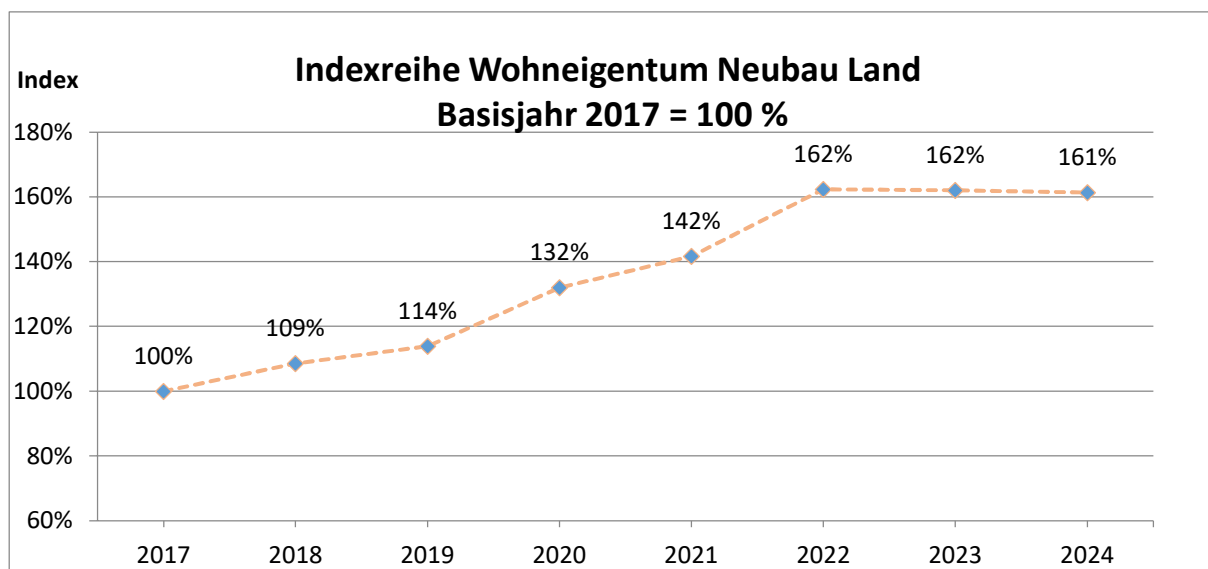


Abbildung 21: Indexreihe Wohnungseigentum Neubau Land

## 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)

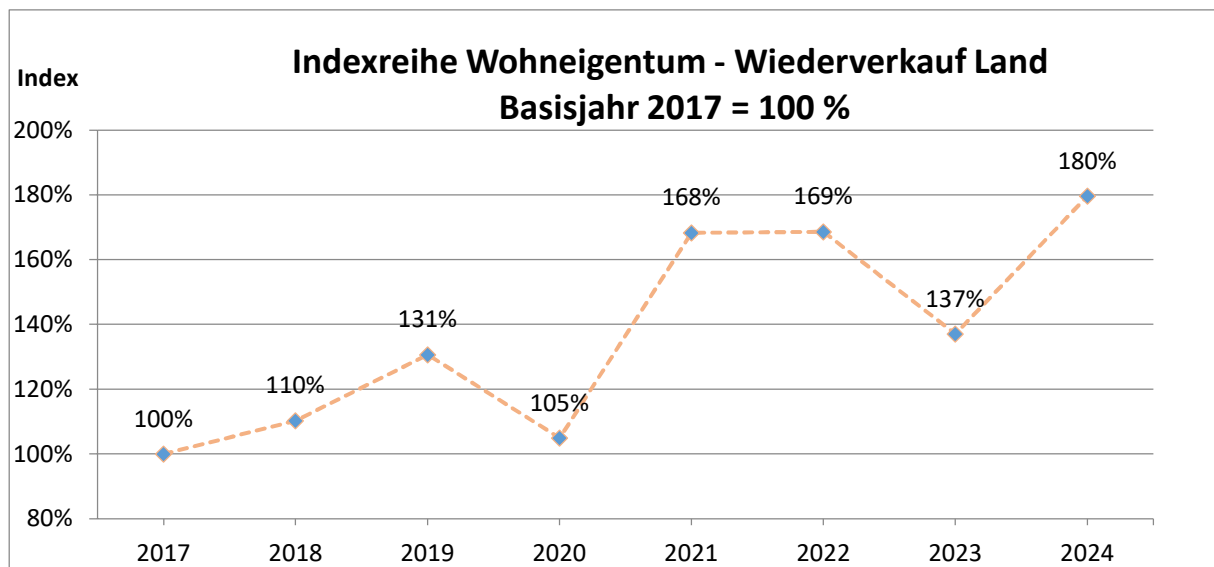


Abbildung 22: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf Land

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                    | Lkr. Dingolfing-Landau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 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 | siehe Tabelle 23 u. 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bezugsgröße                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Euro / Quadratmeter Fläche</li> </ul> <p><i>Berechnung:</i> <math>\frac{\text{Kaufpreis (€)}}{\text{Grundstücksgröße (m}^2\text{)}}</math></p>                                                                                                                                                                   |
| Statistische Ermittlungsmethodik   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Auswertung mittels Median</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## 11.1 Indexreihe Ackerland

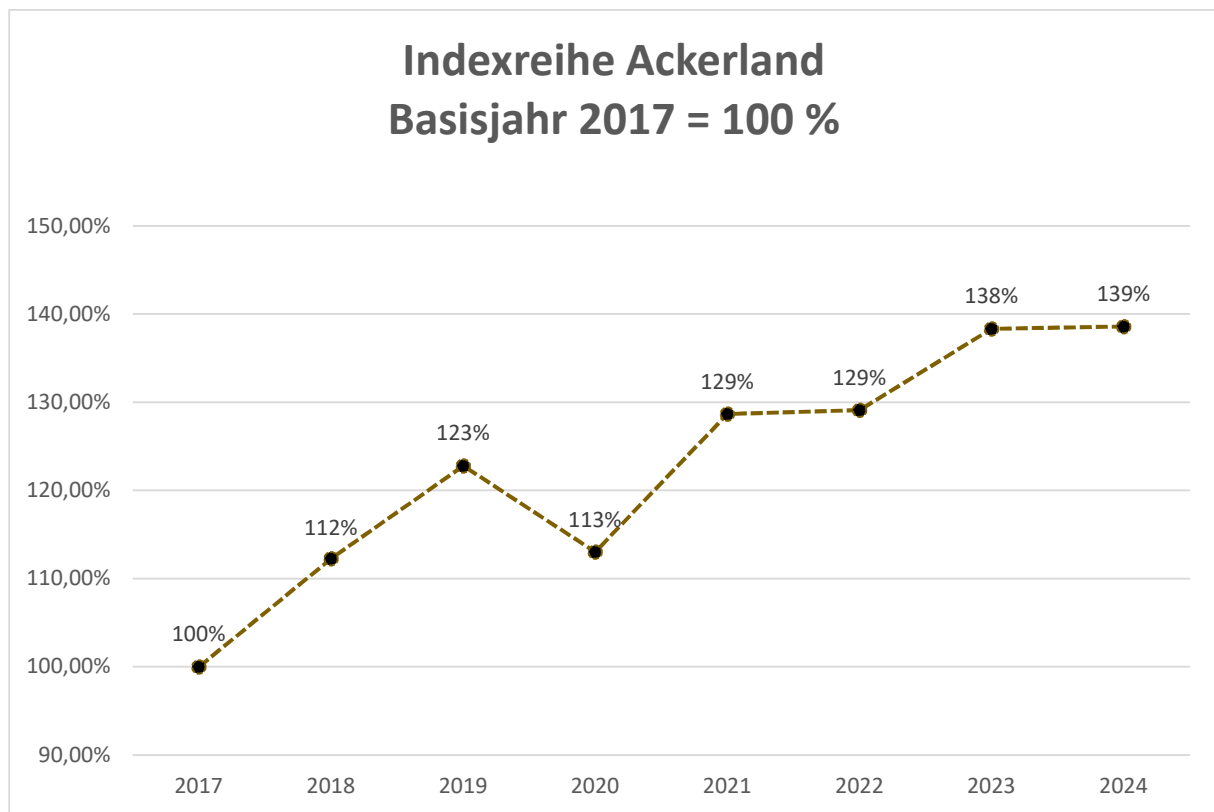


Abbildung 23: Indexreihe Ackerland

| 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.

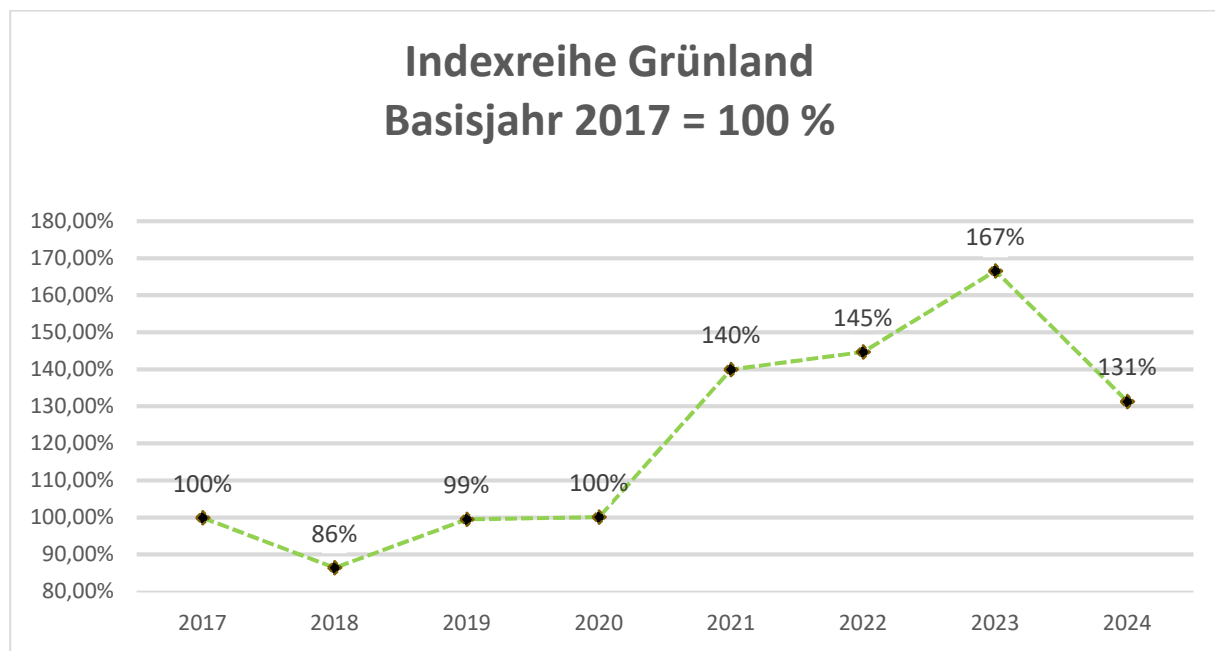


Abbildung 24: Indexreihe Grünland

| Grünland |                 |               |               |       |
|----------|-----------------|---------------|---------------|-------|
| Jahr     | Anzahl Verträge | Spanne (€/qm) | Median (€/m²) | 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 m²</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 | ▪ siehe Tabelle 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Bezugsgröße                        | ▪ Euro / Quadratmeter Waldfläche<br><i>Berechnung:</i> $\frac{\text{Kaufpreis (€)}}{\text{Grundstücksgröße (m}^2\text{)}}$                                                                                                                                                                                                          |
| Statistische Ermittlungsmethodik   | ▪ Auswertung mittels Median                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

Tabelle 25: Modellparameter Indexreihe Wald

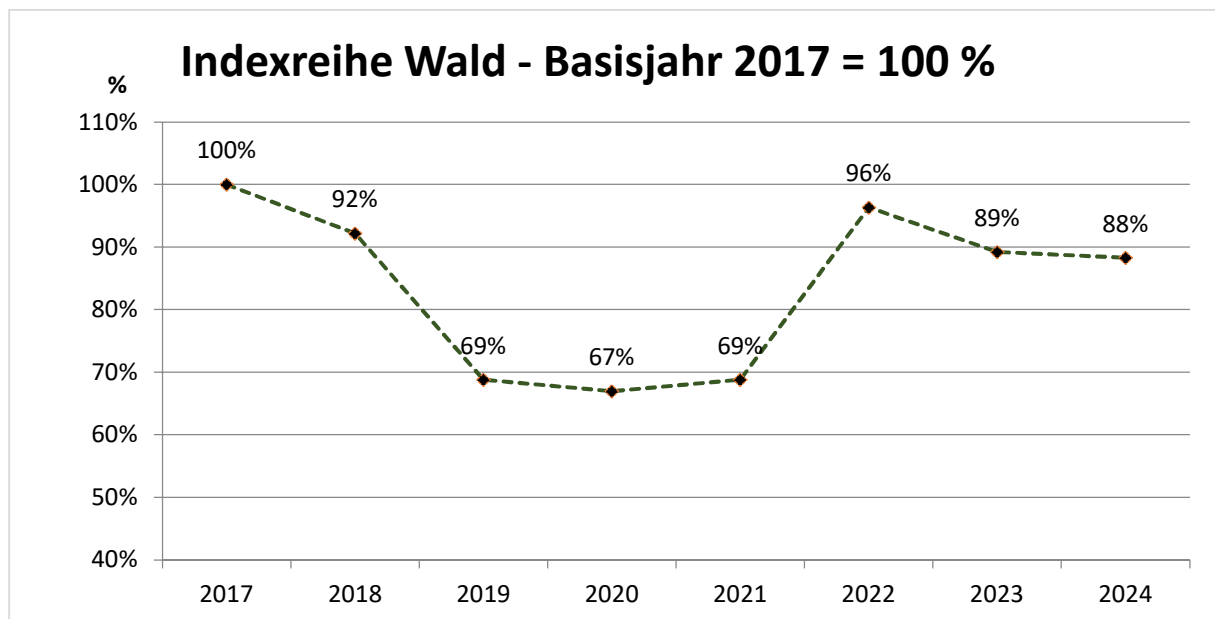


Abbildung 25: Indexreihe Wald

| 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 .....                           | 6  |
| 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 – Gewerbebauland .....                 | 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 Wohneigentum Stadt Neubau .....                            | 26 |
| Abbildung 20: Indexreihe Wohnungseigentum Wiederverkauf Stadt .....                 | 27 |
| Abbildung 21: Indexreihe Wohnungseigentum Neubau Land .....                         | 28 |
| Abbildung 22: Indexreihe Wohneigentum - Wiederverkauf Land .....                    | 29 |
| Abbildung 23: Indexreihe Ackerland .....                                            | 30 |
| Abbildung 24: Indexreihe Grünland .....                                             | 31 |
| Abbildung 25: Indexreihe Wald .....                                                 | 32 |