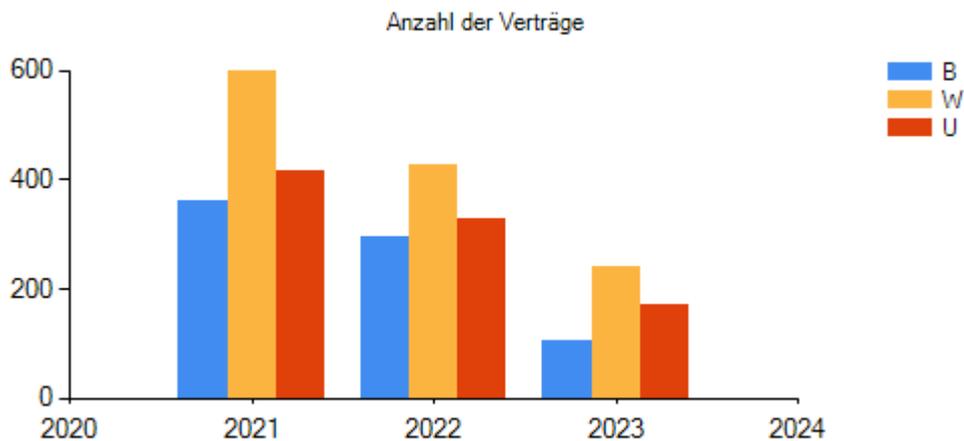


## Marktübersicht 2023

Die Marktanalyse zeigt die Marktlage Im Jahr 2023 auf (Stand: August 2023)

Bitte beachten Sie, dass es sich hierbei um keine offiziell, vom Gutachterausschuss beschlossenen Auswertungen handelt. Die Übersicht soll lediglich als Hilfestellung für die Einschätzung der aktuellen Marktlage dienen.

### Vertragszahlen



Das Diagramm zeigt die Entwicklung der Vertragszahlen in den Teilmärkten „Unbebaute Grundstücke (U)“, „Bebaute Grundstücke (B)“ sowie „Wohnungs- und Teileigentum (W)“. Die Balken der Jahre 2021 und 2022 beziehen sich auf das komplette Jahr. 2023 zeigt den Stand zum August 2023.

Untenstehende Tabelle zeigt den Stand zum 31.07.2023 (Beurkundungsdatum) des jeweiligen Jahres.

Teilmarkt	2021	2022	2023
Unbebaute Grundstücke	234	192	171
Bebaute Grundstücke	196	178	147
Wohnungs- und Teileigentum	341	277	241
Gesamt	771	647	559

## Preisentwicklung (Indexreihen)

Aus dem Datenmaterial der Kaufpreissammlung lassen sich unter anderem Preisentwicklungen für Wohnbauland, Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Flächen herleiten. Für Rohbauland und Bauerwartungsland lassen sich aufgrund der nicht ausreichenden Menge an Daten hingegen keine gesicherten Aussagen zur Marktentwicklung treffen.

### Preisentwicklung bei Wohnbauland

Der dargestellte Preisindex bezieht sich auf Wohnbauflächen und stellt den Mittelwert für die jeweils angegebene Gebietseinheit dar. Es wurden nur Grundstücke mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> in reinen Wohnlagen sowie in Mischgebieten berücksichtigt. Außerdem wurden für die Indexbildung ausschließlich klassische Kauffälle (d.h. keine Erbbaurechtsverkäufe, Zwangsversteigerungen, Tauschverträge etc.) herangezogen und Kauffälle mit Hinweis auf besondere persönliche Verhältnisse, insbesondere Verwandtschaftsverkäufe, wurden vorab ausgeschlossen.

Index für Wohnbauland gesamter Landkreis		
Jahrgang	Index	Änderung zum Vorjahr in %
<b>2020</b>	364,57	17,15%
<b>2021</b>	429,28	17,75%
<b>2022</b>	459,31	6,99%
<b>2023 (August)</b>	323,34*	-29,60%*

\*) Da zum angegebenen Stand nur insgesamt zwei repräsentative Kauffälle aus Dachau und Karlsfeld vorliegen, sind bei der Interpretation des angegebenen Indexwertes neben konjunkturellen Entwicklungen auch lagebedingte Wertunterschiede in Betracht zu ziehen.

### Preisentwicklung bei landwirtschaftlichen Flächen

Der Preisindex bezieht sich auf Acker- und Grünlandflächen und stellt den Mittelwert für den gesamten Landkreis dar. Es wurden nur Grundstücke mit einer Größe von mindestens 5.000 m<sup>2</sup> berücksichtigt. Außerdem wurden für die Indexbildung ausschließlich klassische Kauffälle (d.h. keine Erbbaurechtsverkäufe, Zwangsversteigerungen, Tauschverträge etc.) herangezogen und Kauffälle mit Hinweis auf besondere persönliche Verhältnisse, insbesondere Verwandtschaftsverkäufe, wurden vorab ausgeschlossen.

Aufgrund von teilweise niedrigen Fallzahlen erfolgt bei der Indexdarstellung keine Unterscheidung zwischen Acker- und Grünlandflächen.

Index für landwirtschaftliche Flächen gesamter Landkreis		
Jahrgang	Index	Änderung zum Vorjahr in %
<b>2020</b>	376,00	11,25%
<b>2021</b>	426,00	13,30%
<b>2022</b>	453,83	6,53%
<b>2023 (August)</b>	446,75	-1,56%

## Preisentwicklung (Durchschnittspreise / Spannen)

Die dargestellten Tabellen beziehen sich auf Wohnbauflächen. Es wurden nur Grundstücke mit einer Größe von 150 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> in reinen Wohnlagen sowie in Mischgebieten berücksichtigt. Außerdem wurden ausschließlich klassische Kauffälle (d.h. keine Erbbaurechtsverkäufe, Zwangsversteigerungen, Tauschverträge etc.) herangezogen und Kauffälle mit Hinweis auf besondere persönliche Verhältnisse, insbesondere Verwandtschaftsverkäufe, wurden vorab ausgeschlossen.

### Bodenrichtwertfaktor & Quotient „Geldumsatz/Flächenumsatz“

Bodenrichtwertbereich: 1.000 – 2.300 €/m <sup>2</sup>					
Auswertungszeitraum	Fallzahl	BRW-Faktor min	BRW-Faktor max	BRW-Faktor Mittelwert	Geldumsatz/Flächenumsatz (€/m <sup>2</sup> )
<b>01.07.2021 – 30.06.2022</b>	45	0,71	2,19	1,24	1.890
<b>01.07.2022 – 30.06.2023</b>	30	0,73	2,17	1,08	1.400
<b>01.01.2023 – 30.06.2023</b>	12	0,76	1,51	0,99	1.330

Bodenrichtwertbereich: 300 – 1.000 €/m <sup>2</sup>					
Auswertungszeitraum	Fallzahl	BRW-Faktor min	BRW-Faktor max	BRW-Faktor Mittelwert	Geldumsatz/Flächenumsatz (€/m <sup>2</sup> )
<b>01.07.2021 – 30.06.2022</b>	36	0,74	2,39	1,40	930
<b>01.07.2022 – 30.06.2023</b>	22	0,73	1,91	1,08	790
<b>01.01.2023 – 30.06.2023</b>	15	0,73	1,30	0,98	750

### Bodenpreis

Bodenrichtwertbereich: 1.000 – 2.300 €/m <sup>2</sup>				
Auswertungszeitraum	Fallzahl	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) min	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) max	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Mittel
<b>01.07.2021 – 30.06.2022</b>	45	750	4.150	1.970
<b>01.07.2022 – 30.06.2023</b>	30	730	3.180	1.540
<b>01.01.2023 – 30.06.2023</b>	12	950	2.860	1.370

Bodenrichtwertbereich: 300 – 1.000 €/m <sup>2</sup>				
Auswertungszeitraum	Fallzahl	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) min	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) max	Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Mittel
<b>01.07.2021 – 30.06.2022</b>	36	280	1.710	950
<b>01.07.2022 – 30.06.2023</b>	22	410	1.330	830
<b>01.01.2023 – 30.06.2023</b>	15	410	1.000	780

Alle Angaben ohne Gewähr  
August 2023  
Gutachterausschuss Dachau