

Impressum

Herausgeber

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für
Grundstückswerte im Bereich des Landkreises
Fürstenfeldbruck
Münchner Str. 32
82256 Fürstenfeldbruck
Tel. 08141/519-976
Fax 08141/519-583
gutachterausschuss@lra-ffb.de
www.lra-ffb.de



Verfasser

Josef Goss, Vorsitzender und Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Druck

Nur auf Anforderung beim Herausgeber s.o.

Grafiken

RIS-FFB (Rauminformationssystem Landratsamt Fürstenfeldbruck)

Verteilung

Nur auf Anforderung beim Herausgeber s.o.

Stand

20.07.2011, soweit nicht anders angegeben

Hinweis

Die Rechte liegen beim Herausgeber. Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers s.o.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Inhaltsverzeichnis	3
Abkürzungen	4
1. Allgemeine Angaben zum Gutachterausschuss und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Aufgaben	5
1.1. Gutachterausschusses	
1.2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	
2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle	6
2.1. Gutachterausschuss	
2.2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	7
3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	8
4. Antragsunterlagen und Gebühren	10
4.1. Antragsunterlagen zur Gutachtenerstellung	
4.2. Gebühren und Auslagen für Gutachtenerstellung	11
4.3. Gebühren für Richtwertauskünfte	12
4.4. Gebühren für Vergleichspreise	
5. Marktdaten und Marktentwicklung	12
5.1. Anzahl der Verkaufsfälle der einzelnen Marktsegmente im Vergleich	
5.2. Verkaufsfälle in den Landkreiskommunen	13
5.3. Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze der einzelnen Marktsegmente in den letzten 5 Jahren	17
5.4. Detailangaben zum Marktsegment "Bebaute Grundstücke 2010"	22
5.5. Detailangaben zum Marktsegment "Unbebaute Grundstücke 2010"	26
5.6. Detailangaben zum Marktsegment "Wohnungseigentum 2010"	30
5.7. Weitere Faktoren	
5.8. Gutachtenerstellung, Richtwertauskünfte, Vergleichspreise	
Anhang	34
1. Wichtige Landkreisdaten und Übersicht über den Landkreis Fürstfeldbruck	
1.1. Landkreis in Zahlen	
1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstfeldbruck	
1.3. Bevölkerungsstand und Flächengrößen der Gemeinden	35

Abkürzungen

BauGB	=	Baugesetzbuch
BayBO	=	Bayerische Bauordnung
BauNVO	=	Baunutzungsverordnung
BRW	=	Bodenrichtwert
GAA	=	Gutachterausschuss
BGF	=	Bruttogrundfläche (DIN 277) (Mit <i>Brutto-Grundfläche (BGF)</i> bezeichnet man diejenige Fläche, welche sich aus der Summe aller Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes errechnet. Sie ist geschossweise zu ermitteln)
GIS	=	Geografisches Informationssystem
GFZ	=	Geschoßflächenzahl
ö.b.u.v.	=	öffentlich bestellt und vereidigt
SV	=	Sachverständiger

1. Allgemeine Angaben zum Gutachterausschuss, der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und deren Aufgaben

1.1. Der Gutachterausschusses

Gem. § 192 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs.1 Gutachterausschussverordnung werden zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertfeststellungen bei jedem Landratsamt für den Bereich des Landkreises selbständige und unabhängige Gutachterausschüsse gebildet.

Aufgaben:

- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken, Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensnachteile.
- Führung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Ermittlung sonstiger, zur Wertermittlung erforderlicher Daten

1.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, der u. a. folgende, wesentliche Aufgaben obliegen:

Vorarbeiten zur Erstellung von Wertgutachten, Ausfertigung der Wertgutachten mit Festsetzung der Gebühren und Auslagen

Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung, Auswertung der Urkunden (Verträge) über Eigentumsänderungen an Grundstücken durch Kauf, Tausch, Begründung von Erbbaurecht gegen Entgelt.

Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung (bei berechtigtem Interesse) und zu Bodenrichtwerten.

Amtshilfe für das Finanzamt in Schenkungs- und Erbschaftsteuerfragen

Amtshilfe für die Träger der Sozialhilfe und der ARGE mittels gutachterlicher Stellungnahmen

2. Zusammensetzung des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle

2.1. Gutachterausschuss

Gem. § 192 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 1 Gutachterausschussverordnung besteht der Gutachterausschuss aus dem Vorsitzenden und ehrenamtlichen weiteren Gutachtern. Der Vorsitzende und dessen Stellvertreter müssen Bedienstete beim Landratsamt sein, für deren Bereich der Gutachterausschuss zuständig ist. Sowohl der Vorsitzende als auch die weiteren Gutachter sollen in der Ermittlung von Grundstückswerten oder sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein und dürfen nicht hauptamtlich mit der Verwaltung der Grundstücke der Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, befasst sein.

Mit der Beteiligung ehrenamtlicher Gutachter strebt das Gesetz eine objektive Wertermittlung an und stärkt damit die Unabhängigkeit des Gutachterausschusses. Indem die Entscheidungen des Gutachterausschusses auf eine derartig breite Grundlage gestellt werden, wird das Vertrauen der Öffentlichkeit, insbesondere der Wirtschaft und der Justiz sowie der Haus- und Grundstückseigentümer, in die Arbeit des Gutachterausschusses besonders gefestigt. Hinzukommt, dass durch die Einrichtung des Gutachterausschusses beim Bauamt des Landratsamtes FFB auch die allgemeinen und besonderen bauleitplanerische Entwicklungstendenzen und in Zusammenarbeit mit dem Bauvollzug dessen besondere Fachkenntnisse in die Wertermittlung einfließen können.

Die Gutachter werden von der Kreisverwaltungsbehörde für einen Zeitraum von vier Jahren bestellt.

Amtliche Gutachter:

Vorsitzender	Josef Goss , Dipl. Verwaltungswirt (FH) Geschäftsstellenleitung des GAA, Projekt-Leitung GIS FFB
Stellvertreter	Reinlinde Leitz , Ltd. Baudirektorin, Dipl. Ing. (Univ.) Abteilungsleiterin d. techn. Bereichs des Bauamtes, Referatsleitung Bauleitplanung
Stellvertreter	Alfred Neider , Dipl. Ing. (FH)
Weitere Gutachter	Michael Pfeiffer , Dipl. Ing. (FH) Referatsleiter d. techn. Bereichs des Bauamtes
	Susanne Rupp-Fichtner , Dipl. Ing. (FH)

Ehrenamtliche Gutachter:

Gutachter **Hans-Jörg Christner**, Dipl. Ing. (FH + Univ.), ö.b.u.v. SV*
Karl Geiger, Dipl. Ing. agr. (FH), ö.b.u.v. SV
Karl Laugges, Dipl. Ing.(Univ.), ö.b.u.v. SV
Eva Winkler, Dipl. Ing. (FH), ö.b.u.v. SV
Robert Winzinger, Dipl. Ing. (FH)
Walter Zieger, Dipl. Ing. (Univ.), Regierungsbaumeister ö.b.u.v. SV,

2.2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Geschäftsstellen-
Leitung:

Josef Goss, Dipl. Verwaltungswirt (FH),
Projekt-Leitung GIS,

Mitarbeiter:

Jutta Friedrichs, Verwaltungsangestellte (Tz)
Sabine Petrich, Verwaltungsobersekretärin (Tz)
Christa Amann (Tz)

Zeichenerläuterung: * SV = Sachverständiger, ** Tz = Teilzeit

3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte

Zur Führung der Kaufpreissammlung (§195 BauGB) wird jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss übersandt. Diese Verträge werden von der Geschäftsstelle soweit möglich ausgewertet. Personenbezogene Daten werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht in die Kaufpreissammlung aufgenommen.

Auf der Grundlage der Daten aus der Kaufpreissammlung ermittelt der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte und erstellt dazu eine Bodenrichtwertkarte.

Die Bodenrichtwerte werden für die Städte und Gemeinden des Landkreises Fürstfeldbruck ermittelt.

Die ermittelten Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für einen Quadratmeter Grundstücksfläche mit dem jeweils angegebenen Maß der baulichen Nutzbarkeit. Sie beziehen sich auf **baureifes, unbelastetes, erschließungsbeitragsfreies Land** in einer ganzen Stadt bzw. Stadtteil oder Gemeinde bzw. Gemeindeteil, mit im wesentlichen gleichen Nutzungen und Wertverhältnisse. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für gebietstypische Grundstücke (Bodenrichtwertgrundstück). Unberücksichtigt bleiben die besonderen wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks. Diese müssen deshalb bei der Ermittlung des Einzelwertes besonders gewürdigt werden.

Unter **baureifem Land** versteht man Flächen, die nach Lage, Form und Größe für eine bauliche Nutzung geeignet, nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften bebaubar und ausreichend erschlossen sind.

Der Gutachterausschuss Fürstfeldbruck ermittelt die Bodenrichtwerte im jährlich Turnus. Als Grundlage für die Bodenrichtwertermittlung werden die in der Kaufpreissammlung (§ 195 BauGB) erfassten Daten des maßgeblichen Jahres herangezogen.

Die Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Erläuterung der Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Sie wird nach den Außenmaßen der vorhandenen Gebäuden in allen Vollgeschossen ermittelt (§ 20 BauNVO).

Der früher verwendete Begriff des Vollgeschosses (Art. 2 Abs.5 BayBO a. F.) ist zwar in der Bayerischen Bauordnung entfallen. Nach Art. 83 Abs. 7 BayBO gilt der Begriff weiterhin insoweit fort, als § 20 Abs. 1 BauNVO zum Begriff des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist.

"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürliche oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche."

Bei der Richtwertermittlung durch den Gutachterausschuss werden die Flächen von Aufenthaltsräumen auch in anderen Geschossen, die nicht als Vollgeschosse gelten, einschließlich zu ihnen gehörenden Sanitär- und Treppenräumen und einschließlich ihrer Umfassungswände, - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - mitgerechnet, um die tatsächliche marktwirtschaftliche Nutzung zu erfassen. Das führt dazu, dass die im Zusammenhang mit dem Bodenrichtwert angegebene GFZ nicht identisch ist mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gibt mündliche und schriftlich Auskünfte über die Bodenrichtwerte, sowohl zu der jeweils letzten Ermittlung als auch zu älteren Jahrgängen. Schriftliche Auskünfte sind gebührenpflichtig.

Durch die Bodenrichtwerte erhält man einen guten und umfassenden Überblick über die Grundstückspreisverhältnisse zum jeweiligen Richtwertstichtag in den verschiedenen Städten, Gemeinden und Ortsteilen des Landkreises Fürstfeldbruck.

4. Antragsunterlagen und Gebühren

4.1. Zur Beantragung eines Wertgutachtens sind folgende Unterlagen erforderlich:

- 4.1.1. Ein formloser schriftlicher Antrag mit genauen Angaben über
 - Bewertungsstichtag und
 - Bewertungszweck (Veräußerung, Erbauseinandersetzung usw.)
- 4.1.2. Ein amtlicher Lageplan (Maßstab 1:1000) nach dem neuesten Stand vom Vermessungsamt.
- 4.1.3. Ein vollständiger Grundbuchauszug nach dem neuesten Stand
 - aus dem der Eigentümer,
 - die Flurnummer des Bewertungsgrundstückes,
 - die Grundstücksgröße,
 - sowie eventuelle Belastungen ersichtlich sind.
- 4.1.4. Bei Gebäudeschätzungen sind Baupläne für sämtliche zu schätzende Gebäude erforderlich. Bei vermieteten Objekten sind Angaben über die Höhe der Mieteinnahmen erforderlich.
- 4.1.5. Bei Schätzungen von Eigentumswohnungen sind zusätzlich die Teilungserklärungen und Aufteilungspläne vorzulegen.

Antragsberechtigung

Falls die Wertermittlung nicht vom Eigentümer oder gleichgestellten Berechtigten beantragt wird ist eine Einverständniserklärung zur Antragstellung mit vorzulegen.

Anschrift:

Gutachterausschuss für Grundstückswert

im Bereich des Landkreises Fürstfeldbruck
- Geschäftsstelle -
Münchner Str. 32
82256 Fürstfeldbruck

E-Mail: gutachterausschuss@lra-ffb.de

Allgemeine Informationen, schriftliche Bodenrichtwerteauskunft, Antragstellung für Gutachten
Tel. 08141/519-339 (zw. 8:30 und 12:00 Uhr)
Fax 08141/519-583

Öffnungszeiten: Geschäftsstelle Mo-Fr. 8:30 bis 12:00

Einsichtnahme in alle Richtwertlisten

(Eine kostenfreie Beratung in Sachen Bodenrichtwerte im Parteiverkehr wird nicht erteilt.)

Die Bodenrichtwerte für die Jahre 2004 bis 2010 können auch im **Bürgerservice-Zentrum des Landratsamtes von Mo-Do. 8:00 bis 18:00 und Fr. von 8:00 bis 16:00 Uhr** eingesehen werden.

Eine Vervielfältigung oder fotografieren der Tabellen ist nicht zulässig!

4.2. Gebühren und Auslagen für Gutachten (§ 19 Gutachterausschussverordnung)

Der Gutachterausschuss erhebt für die Erstattung von Gutachten (193 Abs. 1 und 2 BauGB) Gebühren und Auslagen (Benutzungsgebühren). Schuldner der Gebühren ist der Antragsteller (193 Abs. 1 BauGB). Schuldner ist ferner, wer die Gebühren und Auslagen dem Gutachterausschuss gegenüber schriftlich übernimmt oder für die Schuld eines anderen kraft Gesetzes haftet. Mehrere Schuldner haften als Gesamtschuldner.

Die Gebühr bemisst sich im Regelfall nach der Höhe des im Gutachten ermittelten Verkehrswertes des Wertermittlungsobjektes. Sie beträgt

4.2.1. für bebaute Grundstücke

bei einem ermittelten Wert		Gebühr
bis	250.000 €	4,2 v. T. des Wertes zuzüglich 135 €
	mindestens	230 €
über bis	250.000 € 500.000 €	1,6 v. T. des Wertes zuzüglich 790 €
über bis	500.000 € 5.000.000 €	1,05 v. T. des Wertes zuzüglich 1.070 €
über bis	5.000.000 € 25.000.000 €	0,7 v. T. des Wertes zuzüglich 2.820 €

über 25.000.000 € ist die Gebühr nach dem Verwaltungsaufwand und der Bedeutung des Gutachtens für den Antragsteller zu bemessen.

4.2.2. für unbebaute Grundstücke, sowie in Fällen, in denen nur der Bodenwert eines bebauten Grundstückes zu ermitteln ist, jeweils die Hälfte des Gebührenansatzes für bebaute Grundstücke, mindestens aber 230,00 €.

Neben den Gebühren werden u. a. noch folgende Auslagen erhoben:

- a) Fernspreckgebühren usw.
- b) Reisekosten und sonstige Aufwendungen aus Anlass der Ortsbesichtigung
- c) Aufwendungen für die Fertigung notwendiger Bewertungsunterlagen

4.2.3. Für die Überprüfung eines Gutachtens des Gutachterausschusses hinsichtlich einer Änderung der Preis- und Währungsverhältnisse bei unveränderten Qualitätsmerkmalen beträgt die Gebühr die Hälfte der Gebühr nach Nr. 1, mindestens aber 230,-- €.

4.2.4. Wird ein Antrag vor Erstattung des Gutachtens zurückgenommen, gilt Art. 10 Abs. 2 KG entsprechend mit der Maßgabe, dass mindestens 50 € als Gebühr zu erheben sind. Ist durch den zurückgenommenen Antrag kein nennenswerter Arbeitsaufwand entstanden, kann von der Erhebung einer Gebühr abgesehen werden.

4.2.5. Weitere Informationen auf: <http://www.lra-ffb.de/lra/bau/gutacht.shtml>

4.3. Gebühren für Richtwertauskünfte

Die Gebühr für eine einfache Richtwertauskunft beträgt 20,-- €/objektbezogen 25,--€. Für jeden weiteren Bodenrichtwert werden zusätzlich 5,-- € erhoben. Für ein Antwort per Fax vorab zusätzlich 5,--€.

4.4. Gebühren für Vergleichspreise

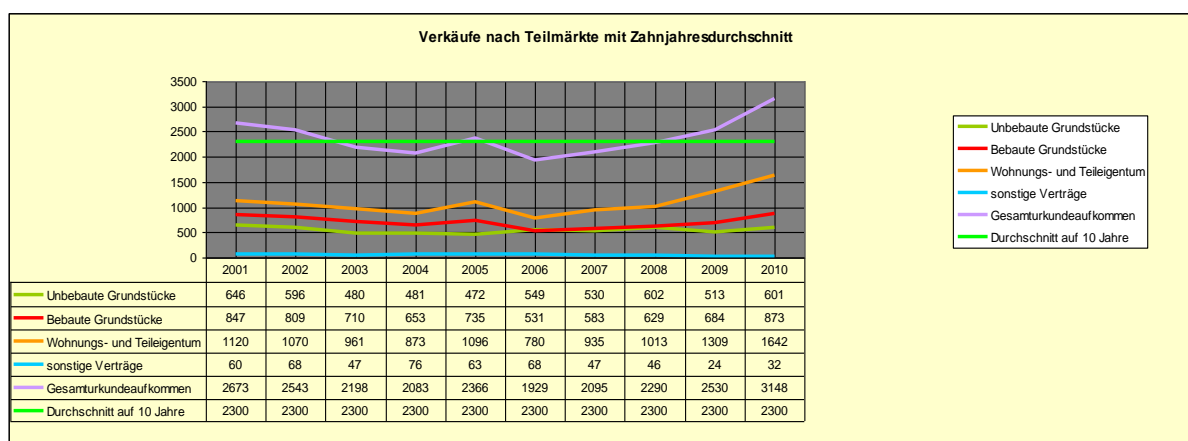
Je Antrag wird eine Mindestgebühr von 30,--€ bis zu 3 Vergleichsfälle erhoben. Ab dem vierten Vergleichsfall werden je weiteren Vergleichsfall zusätzlich 10,--€ angesetzt. Für eine Fax Mitteilung vorab werden zusätzlich 5,--€ berechnet.

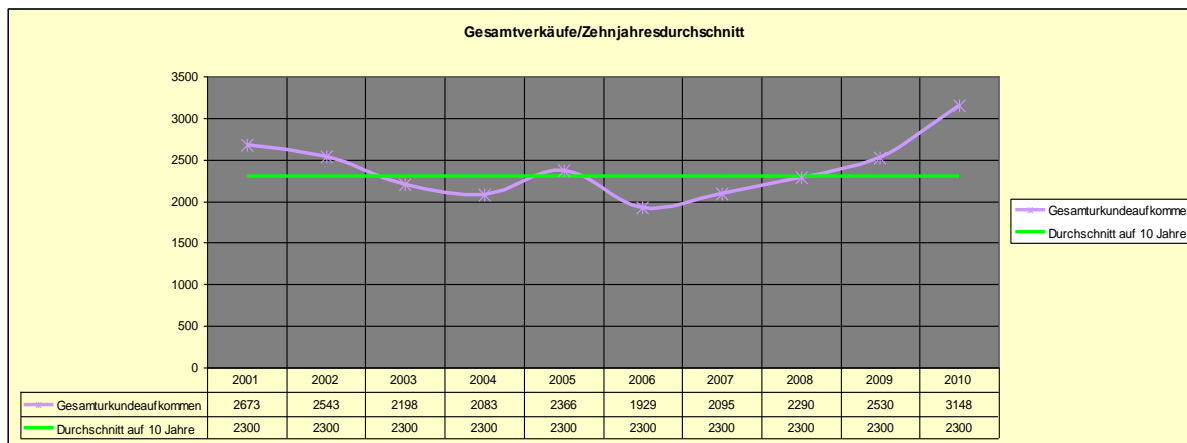
5. Marktdaten und Marktentwicklung

5.1. Anzahl der Verkaufsfälle der einzelnen Marktsegmente im Vergleich

Nachstehende Tabelle und die dazugehörigen Grafiken zeigen die Entwicklung der Verkaufszahlen in den Teilmärkten **unbeauter**, **beauter Grundstücke** und **Wohneigentum** sowie die Gesamtentwicklung in den letzten 10 Jahren.

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Unbebaute	646	596	480	481	449	549	530	602	513	601
Bebaute	847	809	710	653	715	531	583	629	684	873
WET	1120	1070	961	873	1135	780	935	1013	1309	1642
Sonstige	60	68	47	76	63	68	47	46	24	32
Summe	2673	2543	2198	2083	2362	1928	2095	2290	2530	3148

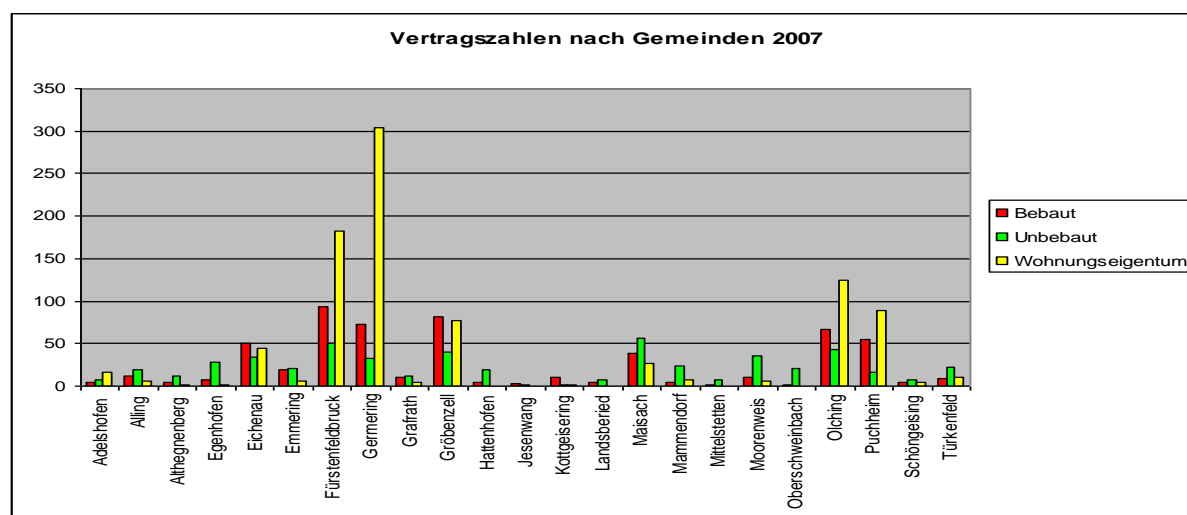


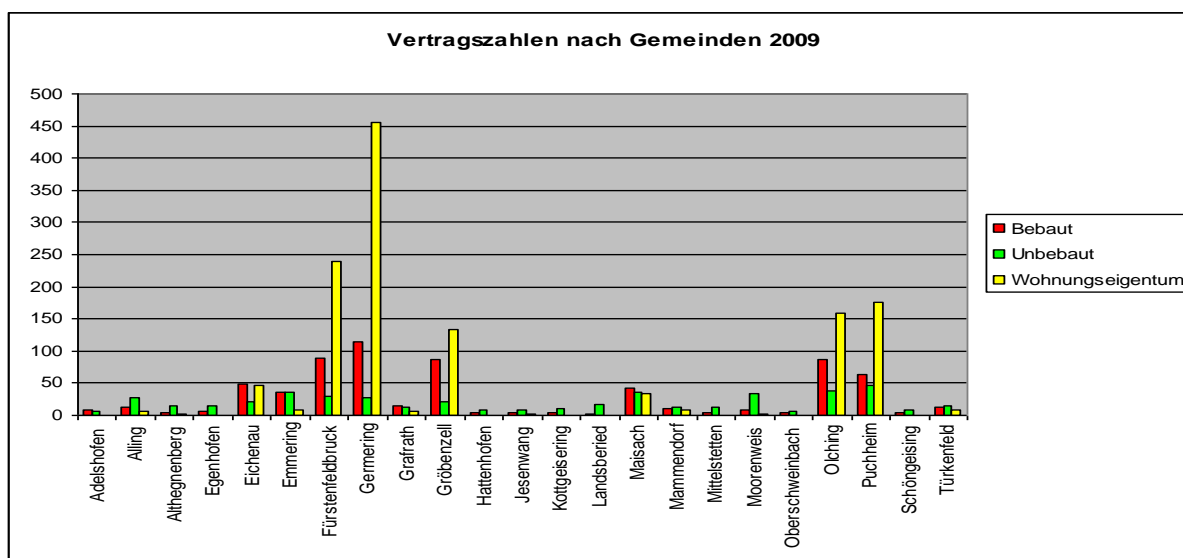
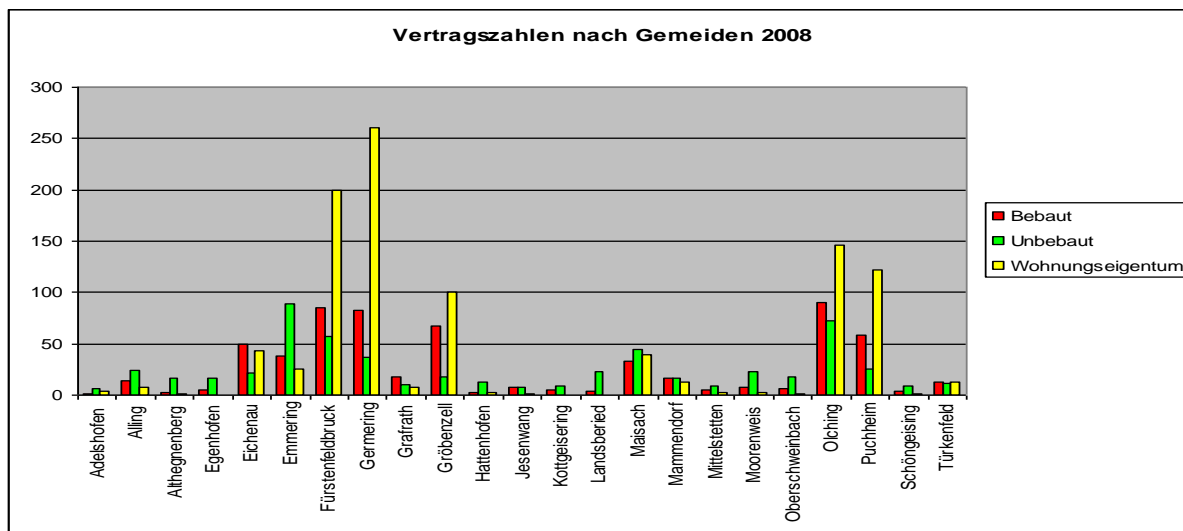


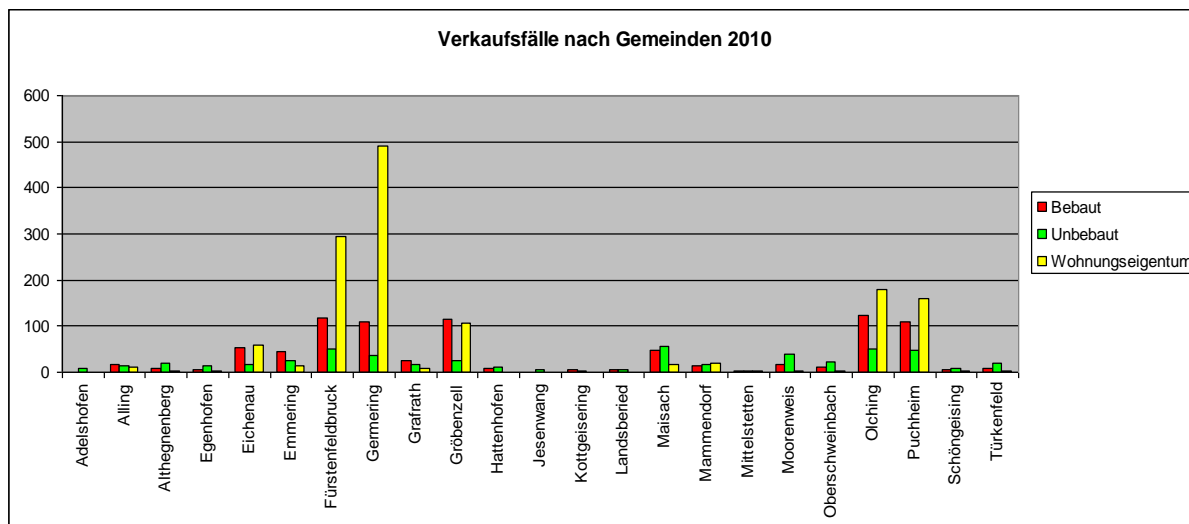
Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich über ein langjähriges Mittel vor allem 2006 ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfälle ablesen lässt, der sich in den darauf folgenden Jahren wieder ausgeglichen hat. Für das Jahr 2010 ist ein deutlicher Anstieg der Verkaufsfälle zu registrieren, was die konjunkturelle Entwicklung und die Flucht in die Sachwerte aufgrund der unsicheren Lage der Finanzmärkte widerspiegelt. Auch für das Jahr 2011 ist mit einer weiterhin anhaltenden hohen Verkaufsentwicklung zu rechnen.

5.2. Verkaufsfälle in den Landkreiskommunen

5.2.1. Gesamtübersicht für die Kommunen von 2007 bis 2010



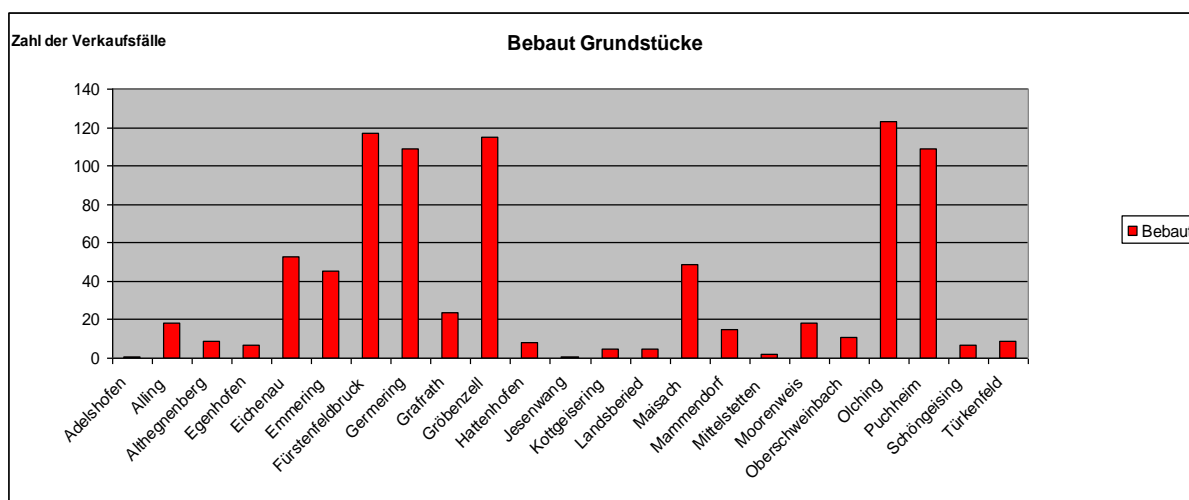


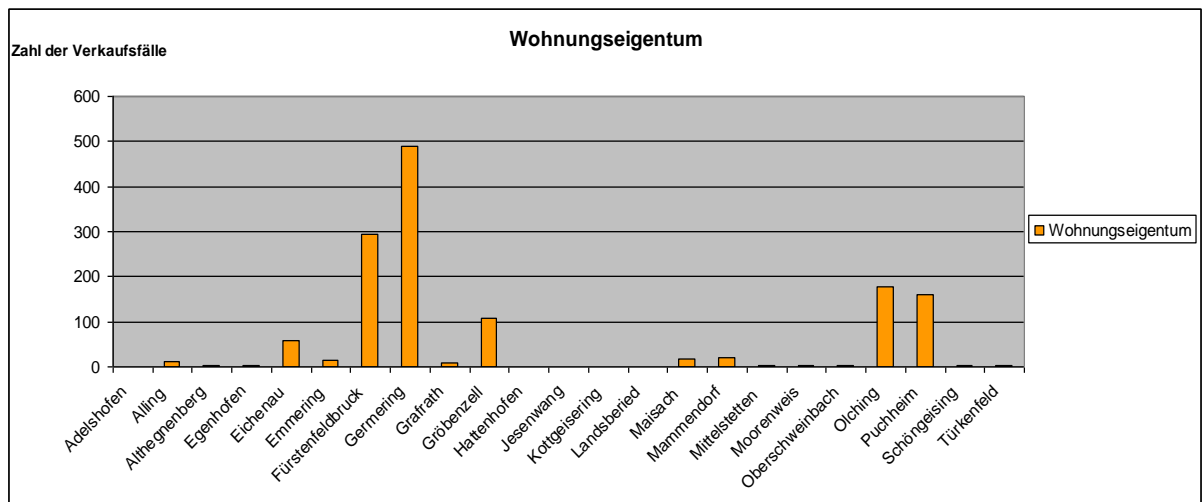
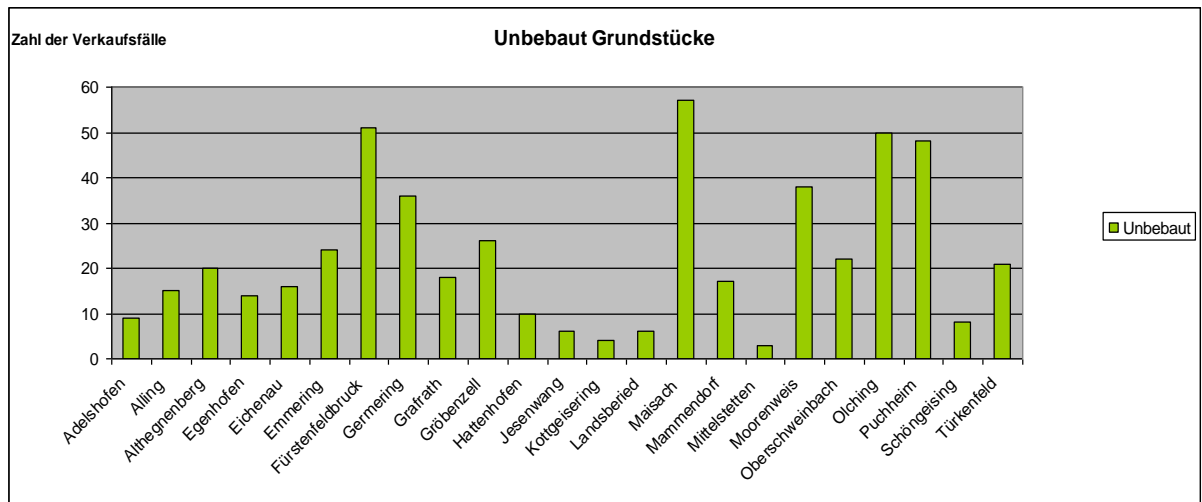


Bemerkung:

Über einen Vierjahres-Zyklus ist festzustellen, dass sich der Schwerpunkt des Marktgeschehens im Landkreis Fürstenfeldbruck in allen Teilmärkten im Wesentlichen auf die die Städte Fürstenfeldbruck und Germering und die Gemeinden Eichenau, Gröbenzell, Maisach, Olching und Puchheim erstreckt.

5.2.2. Detailübersicht der Verkaufsfälle der einzelnen Marktsegment in den jeweiligen Kommunen im Jahr 2010





Bemerkung:

Betrachtet man die einzelnen Teilmärkte im Jahre 2010, verteilt sich das Marktgeschehen im Sektor "Bebaut" auf die Städte Fürstenfeldbruck und Germering sowie die Gemeinden Eichenau, Emmering, Gröbenzell, Maisach, Olching und Puchheim.

Im Bereich "unbebauter Grundstücke" ergibt sich ein weitaus größere Bandbreite des Marktes, wobei bis zu einem gewissen Grad auch ländliche Gemeinden stärker vertreten sind.

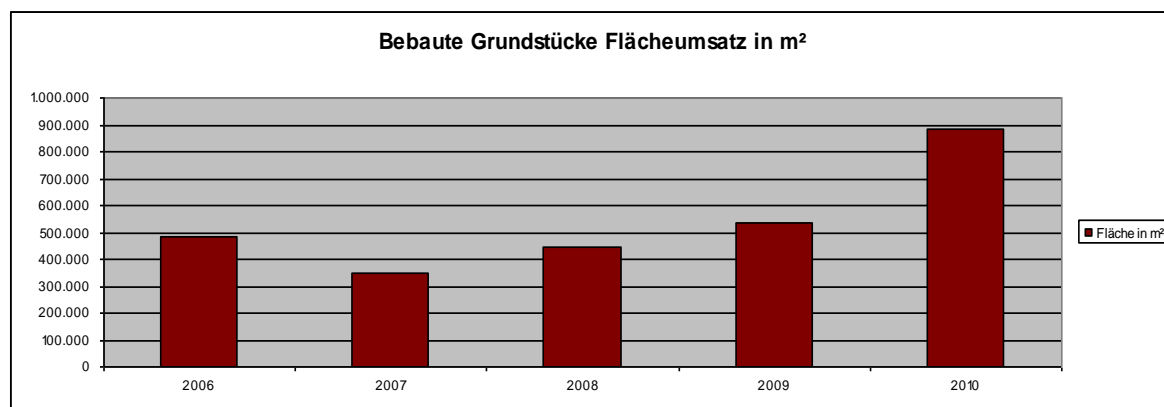
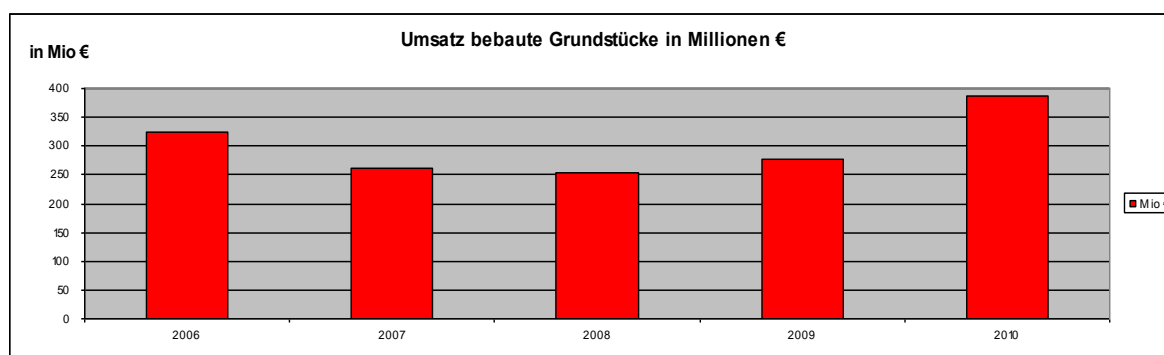
Herausragend sind nach wie vor auch in diesem Teilmarkt die Städte Fürstenfeldbruck und Germering sowie die Gemeinden Emmering, Gröbenzell, Maisach, Olching und Puchheim. Die Zahlen für die Gemeinde Emmering begründen sich vor allem mit den Verkäufen in dem 12,5 ha großen Neubaugebiets "Schwabenberg/Leitenfeld".

Der Teilmarkt "Wohnungseigentum" dagegen ist auf die Städte Fürstenfeldbruck und Germering sowie die Gemeinden Gröbenzell, Olching und Puchheim mit städtischen Siedlungsstrukturen beschränkt.

5.3. Entwicklung der Geld- und Flächenumsätze der einzelnen Marktsegmente in den letzten 5 Jahren

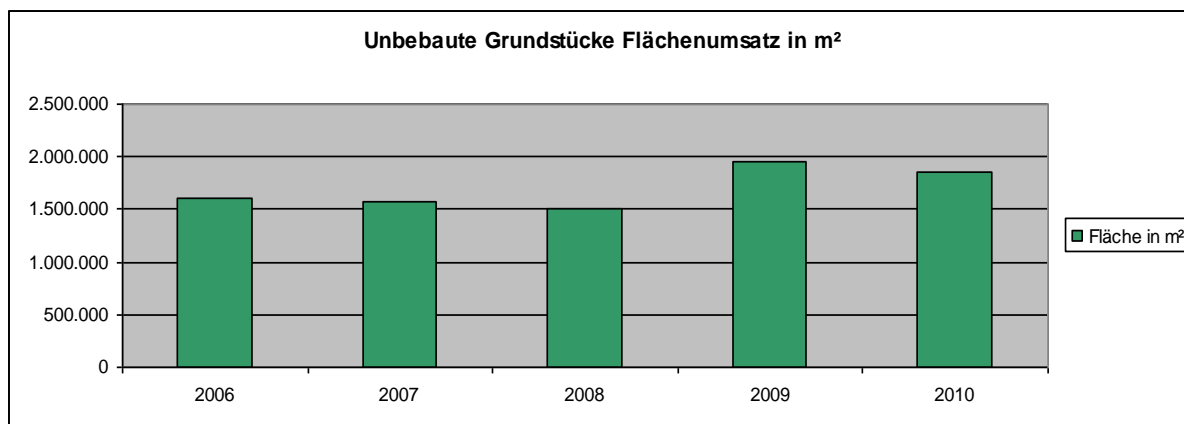
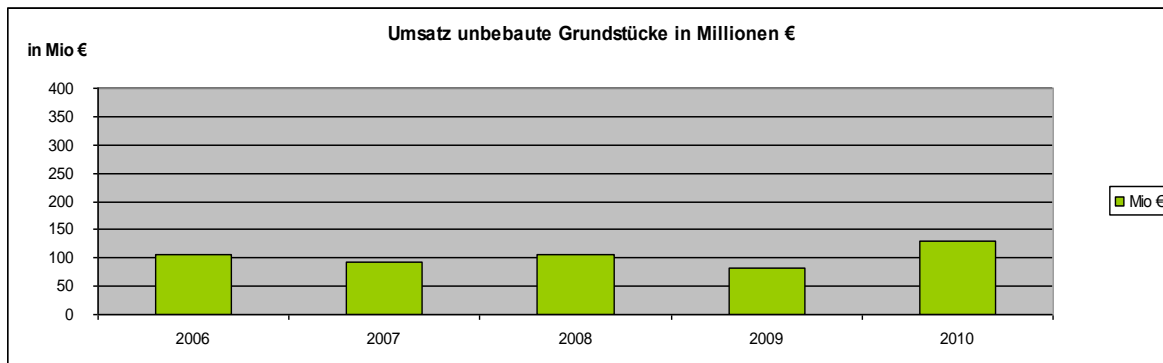
5.3.1. Bebaut Grundstücken

	2006	2007	2008	2009	2010
Verkaufsfälle	532	583	629	699	881
Mio €	323	261	253	277	387
Fläche in m²	482.034	345.170	446.315	534.217	884.185



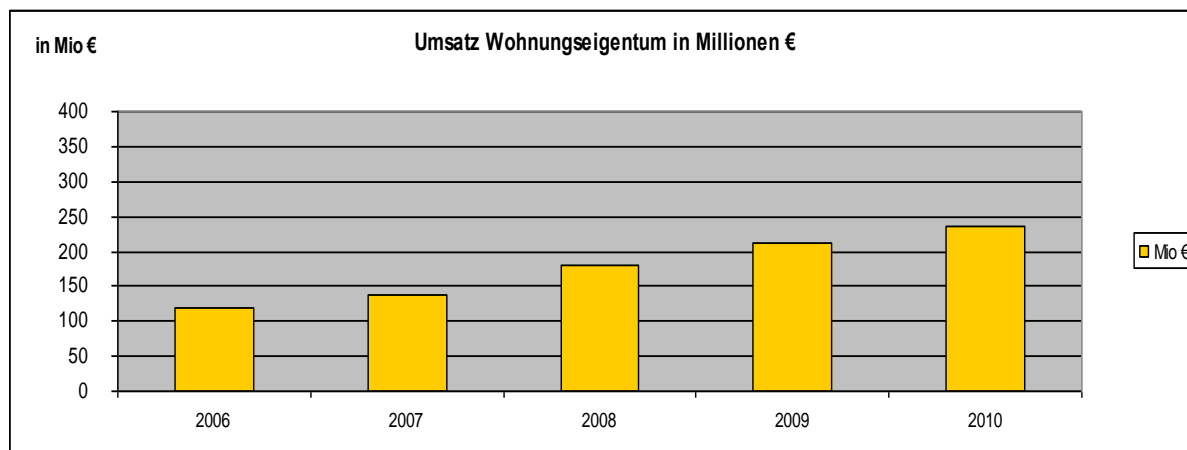
5.3.2. Unbebauten Grundstücken

	2006	2007	2008	2009	2010
Verkaufsfälle	551	530	470	492	553
Mio €	107	93	107	82	131
Fläche in m²	1.609.731	1.576.593	1.514.054	1.956.164	1.860.018



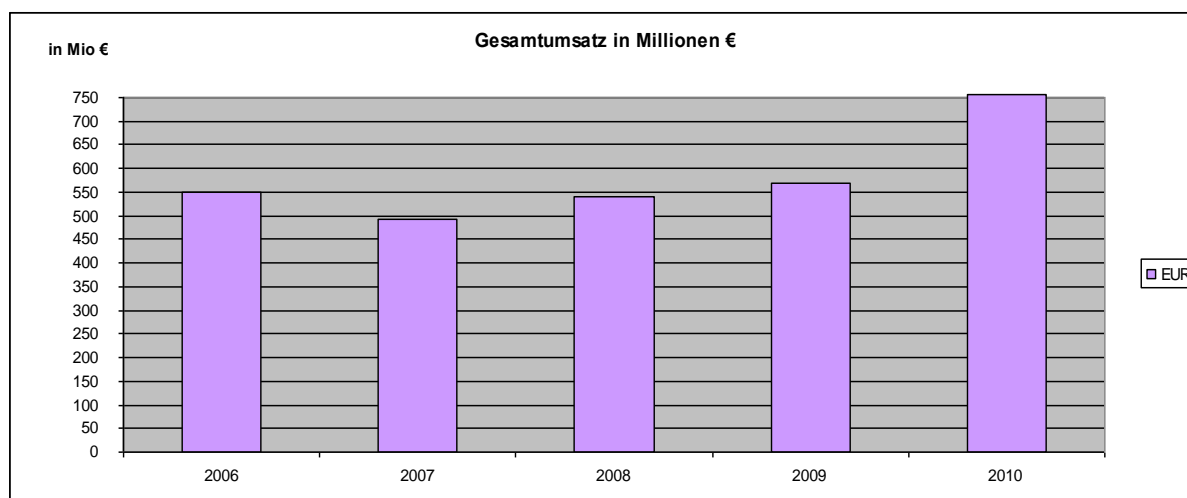
5.3.3. Eigentumswohnungen

	2006	2007	2008	2009	2010
Verkaufsfälle	781	935	844	1309	1361
Mio €	119	139	181	211	237



5.3.4. Summe des Geldumsatzes aller Marktsegmente

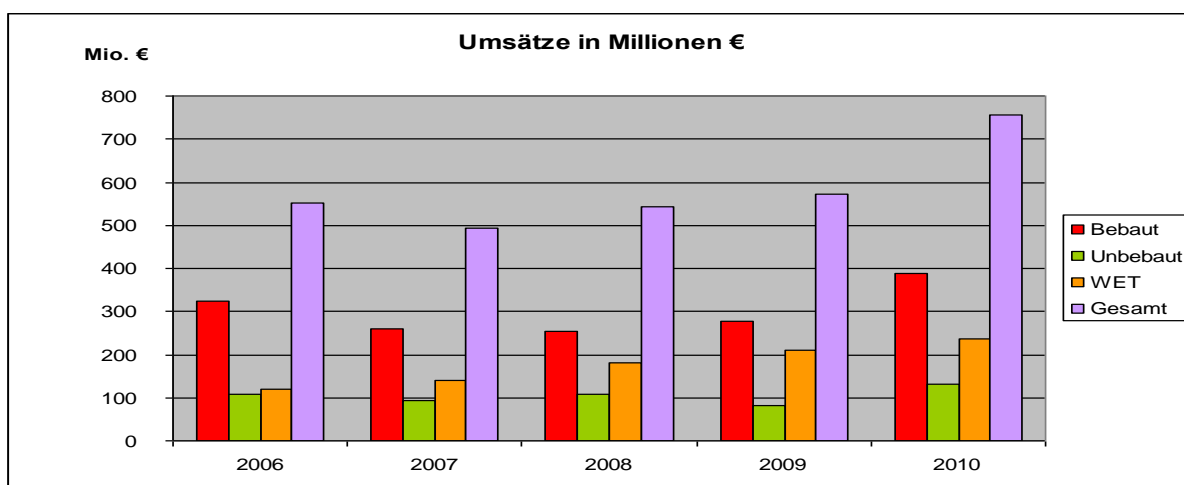
	2006	2007	2008	2009	2010
Verkaufsfälle**	1864	2048	2244	2500	2.795
Mio €	551 Mio. €	494 Mio. €	542 Mio. €	571 Mio. €	755 Mio. €
Fläche in m²	2.123.255	1.958.135	1.995.754	2.546.766	2.793.288



5.3.5. Direktvergleich der Geldumsätze in den einzelnen Marktsegmenten

Beträge in Millionen Euro

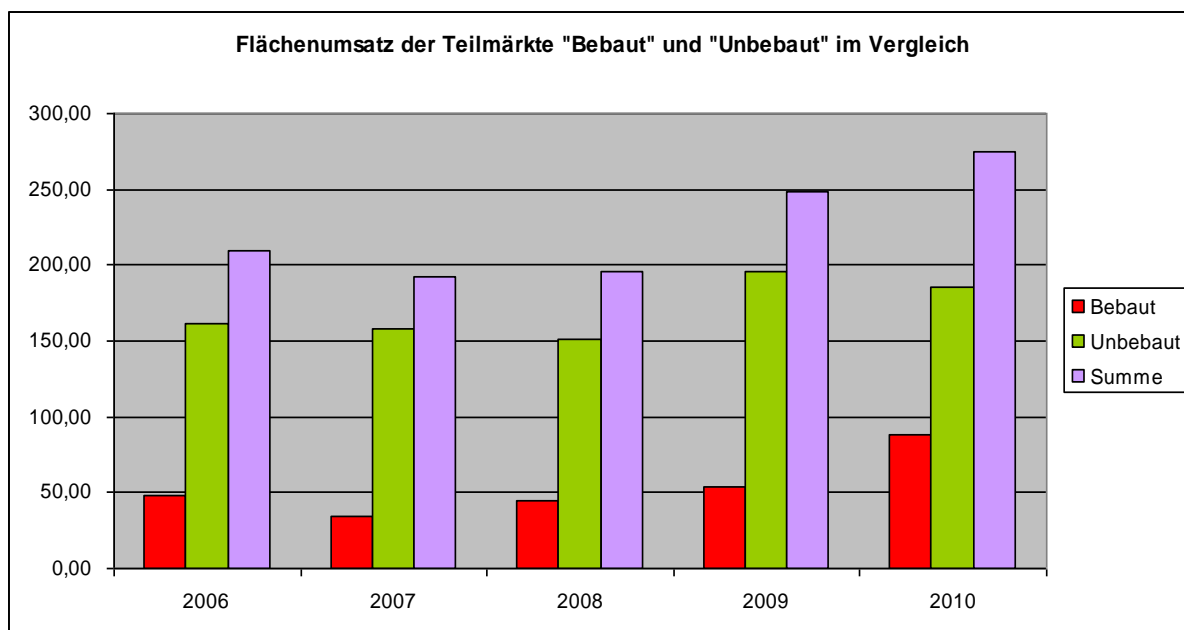
	2006	2007	2008	2009	2010
Bebaut	323	261	253	277	387
Unbebaut	107	93	107	82	131
WET	119	139	181	211	237
Gesamt	551	494	542	571	755



5.3.6. Direktvergleich der Flächenumsätze in den Marktsegmenten "Bebaut" und "Unbebaut"

Flächenangabe in ha:

	2006	2007	2008	2009	2010
Bebaut	48,20	34,52	44,63	53,42	88,41
Unbebaut	160,97	157,66	151,41	195,62	186,00
Summe	209,18	192,18	196,04	249,04	274,41



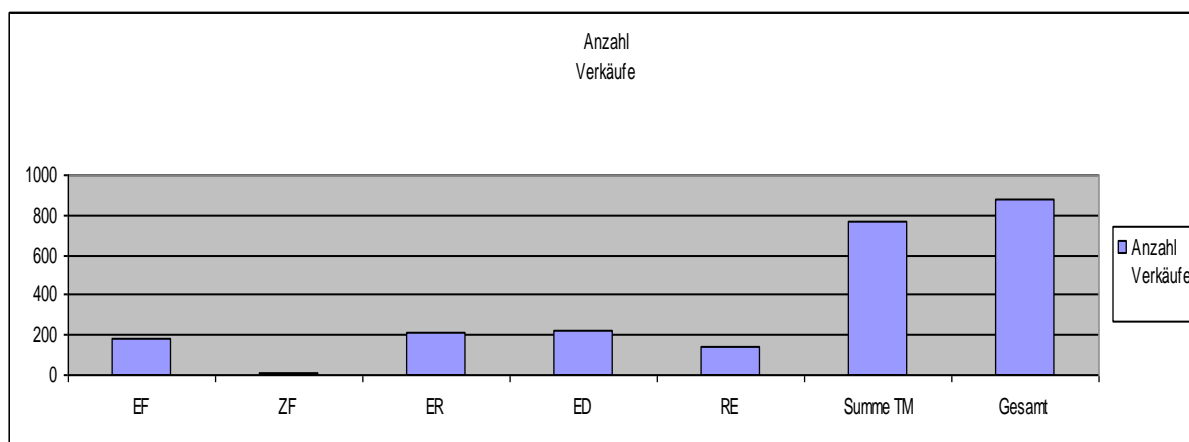
5.4. Detailangaben zum Marktsegment "Bebaut" im Jahr 2010

5.4.1 Anteile der Gebäudearten am Marktsegment "Bebaut"

Marktgeschehen 2010

	Anzahl Verkäufe	Anteil am Gesamtmarkt in %	Anteil am Teilmarkt bebaut in %
EF	179	20,32	23,34
ZF	13	1,48	1,69
ER	217	24,63	28,29
ED	219	24,86	28,55
RE	139	15,78	18,12
Summe TM	767	87,06	100,00
Gesamt	881	100,00	

Erläuterungen:
 EF Einfamilienhaus freistehend
 ZF Zweifamilienhaus freistehend
 ER Einfamilienreihenhaus
 ED Einfamiliendoppelhaus
 RE Einfamilien Reiheneckhaus



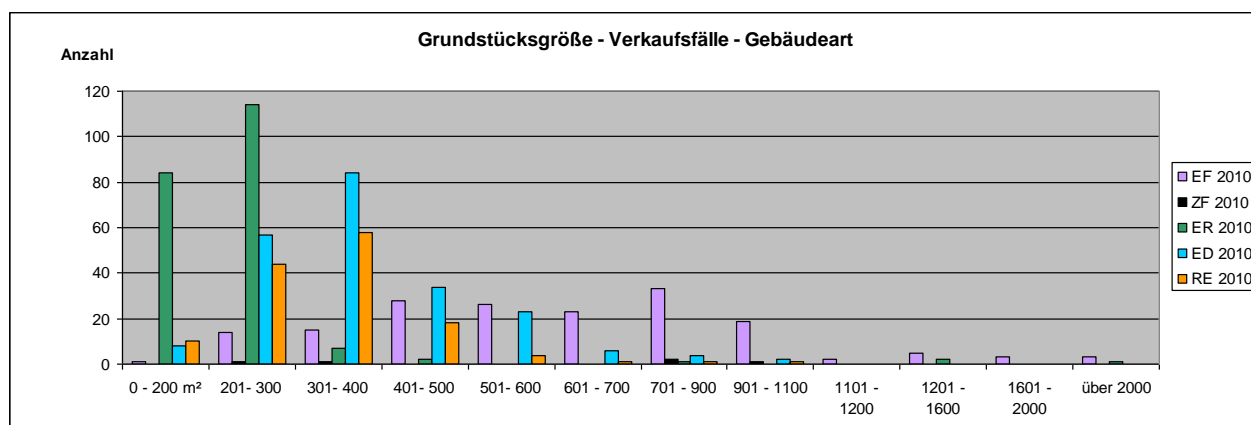
Bemerkung:

Im Marktsegment "Bebaut" wird das Marktgeschehen hinsichtlich der Gebäudearten eindeutig von Reihenhäusern (Reihenmittelhäuser und Reiheneckhäuser) geprägt, gefolgt von Doppelhäusern und den freistehenden Einfamilienhäusern. Dabei nehmen die Reihenhäuser wiederum einen Marktanteil von rd. 46% ein.

Das Marktsegment "Freistehendes Zweifamilienhaus" ist im Landkreis Fürstenfeldbruck nur sehr gering vertreten.

5.4.2. Grundstücksgrößen der einzelnen Gebäudearten im Verhältnis zu den Verkaufsfällen

	<200 m ²	<300	<400	<500	<600	<700	<900	<1100	<1200	<1600	<2000	>2000
EF	1	14	15	28	26	23	33	19	2	5	3	3
ZF	0	1	1	0	0	0	2	1	0	0	0	0
ER	84	114	7	2	0	0	1	0	0	2	1	1
ED	8	57	84	34	23	6	2	0	0	0	0	0
RE	10	44	58	18	4	1	1	1	0	0	0	0



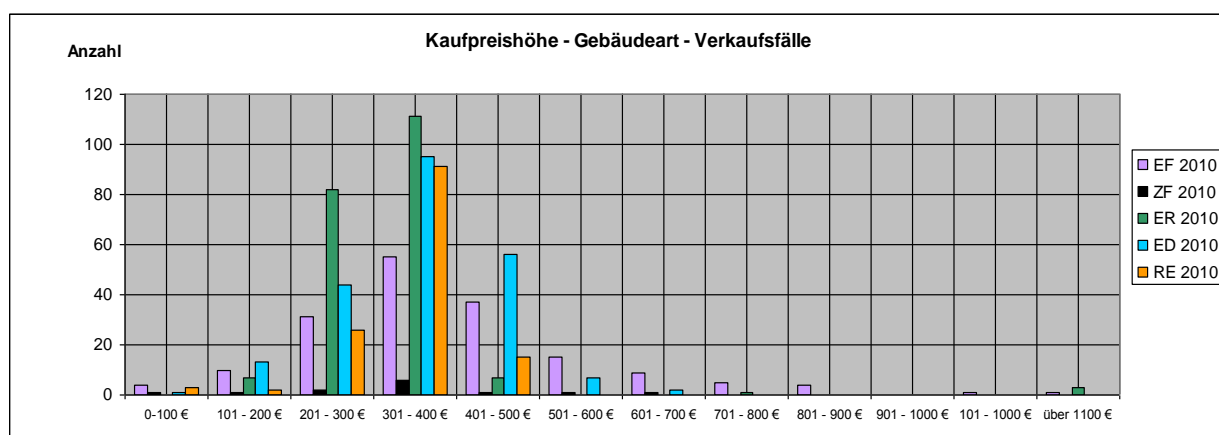
Bemerkung:

Während sich die Grundstücksgrößen für freistehende Einfamilienhäuser zwischen 500 und 1100 m² bewegen, sind bei Reihenmittel- und Reihenendhäuser schwerpunktmäßig nur Grundstücksgrößen bis 400 m² anzutreffen. Bei Doppelhaushälften kann die Fläche bis maximal 600 m² reichen. Das freistehende Zweifamilienhaus hat am Teilmarkt der bebauten Grundstücke nur einen Marktanteil von 1,7 %.

Aufgrund der sehr engen Bandbreite der Grundstücksgrößen, ist die Ableitung von Anpassungsfaktoren für die einzelnen Gebäudetypen nicht gerechtfertigt und damit nicht Ziel führend.

5.4.3. Kaufpreishöhen der einzelnen Gebäudearten im Verhältnis zu den Verkaufsfällen

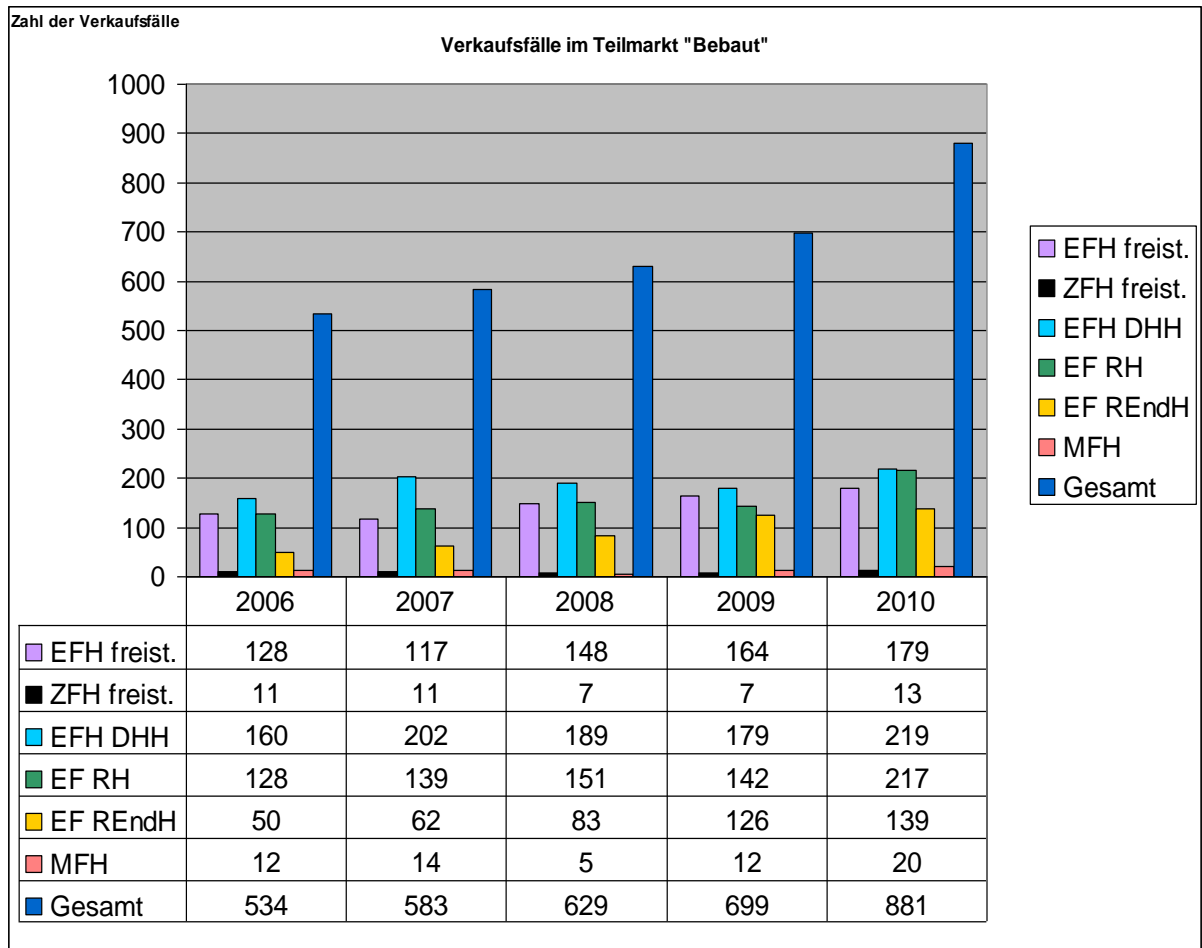
in Tsd.	<100 €	<200 €	<300 €	<400 €	<500 €	<600 €	<700 €	<800 €	<900 €	<1000 €	<1100 €	>1100 €
EF	4	10	31	55	37	15	9	5	4	0	1	1
ZF	1	1	2	6	1	1	1	0	0	0	0	0
ER	0	7	82	111	7	0	0	1	0	0	0	3
ED	1	13	44	95	56	7	2	1	0	0	0	0
RE	23	2	26	91	15	0	0	0	0	0	0	0



Bemerkung:

Die Preise für freistehende Einfamilienhäuser bewegen sich in der Wertspanne von 200.000,-- € bis 500.000,-- €. Reihen- und Doppelhäuser wurden in der Wertspanne zwischen 300.000 und 500.000,-- € gehandelt.

5.4.4. Marktanteile der Gebäudearten an bebauten Grundstücke



Erläuterung:

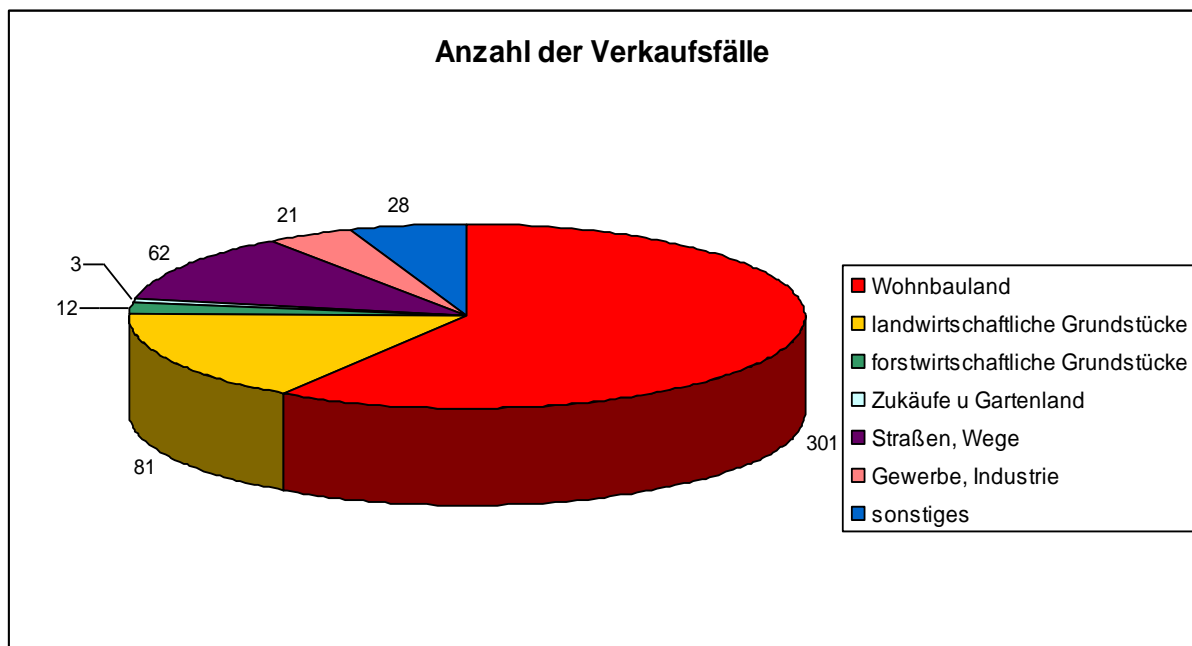
- EFH freist. Einfamilienhaus freistehend
- ZFH freist. Zweifamilienhaus freistehend
- EFH DHH Einfamilienhaus als Doppelhaushälfte
- EF RH Einfamilienhaus als Reihenhhaus
- EF REndH Einfamilienhaus als Reihenendhaus
- MFH Mehrfamilienhaus

5.5. Detailangaben zum Marktsegment "unbebaut" im Jahr 2010

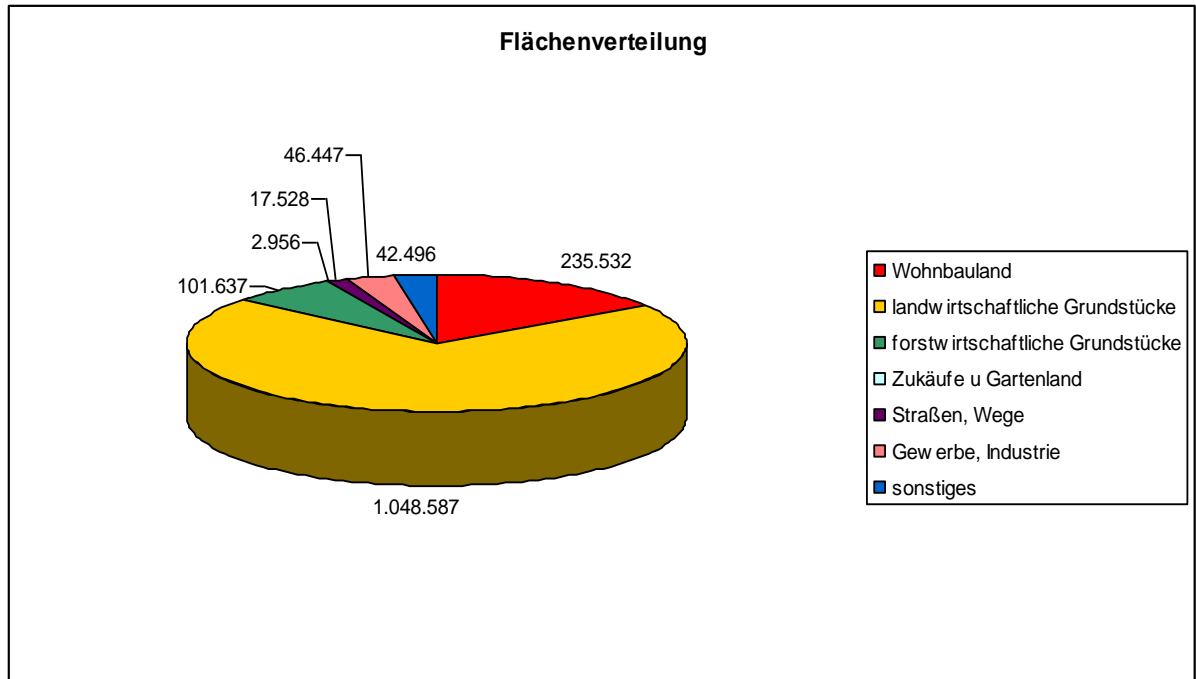
5.5.1. Umsatzzahlen unbebauter Grundstücke nach Nutzungsarten

Nutzungsart	Anzahl Verkäufe	Flächenumsatz m ²	Geldumsatz in €
landwirtschaftliche Grundstücke	81	1.048.587	5.654.330
forstwirtschaftliche Grundstücke	12	101.637	213.017
Wohnbauland	301	235.532	83.809.818
Zukäufe u Gartenland	3	2.956	109.800
Straßen, Wege	62	17.528	513.215
Gewerbe, Industrie	21	46.447	8.019.225
sonstiges	28	42.496	913.984
Summe	508	1.495.183	99.233.389

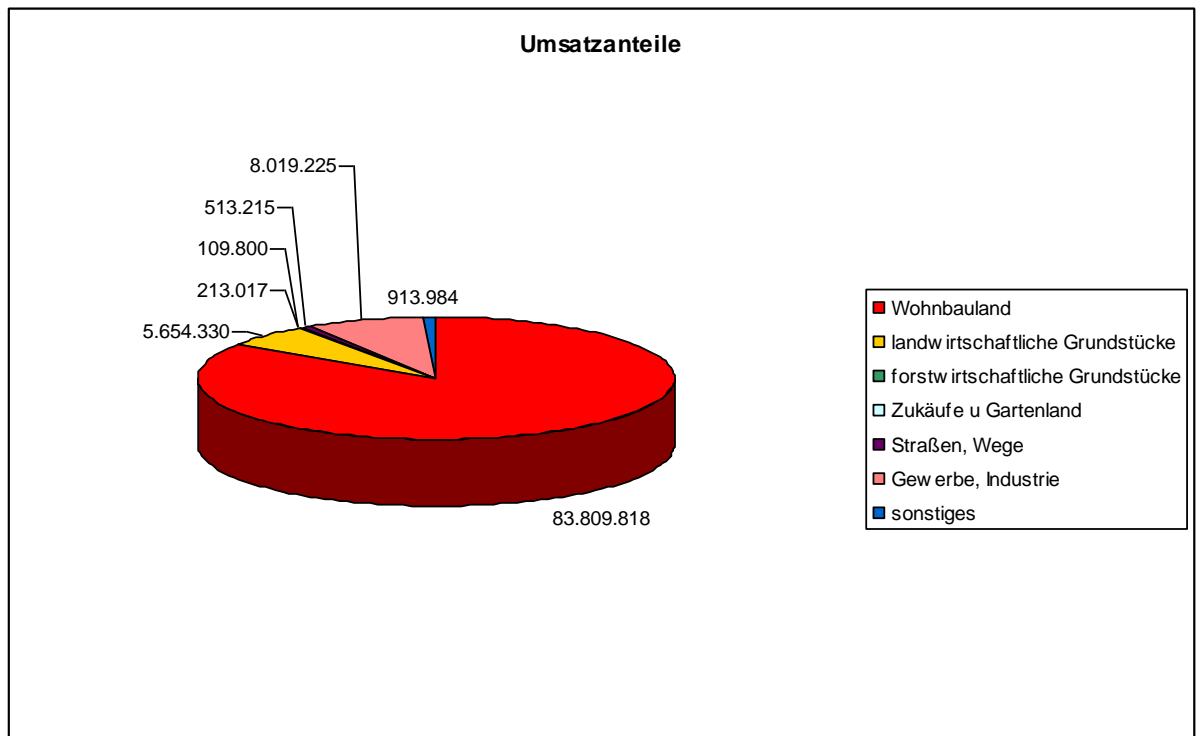
Verteilung der Verkaufsfälle



Verteilung nach Flächen



Verteilung nach Umsatz



5.5.2. Preisniveau der land- und forstwirtschaftlichen Verkäufe 2010

Faktoren für Landwirtschaftsflächen

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis / m ² €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
77	836	73186	13484	0,15	57,47	6,02

Faktoren für Forstflächen

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis / m ² €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
10	1810	24507	10164	1,00	4,14	2,01

5.5.3. Mittelwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen

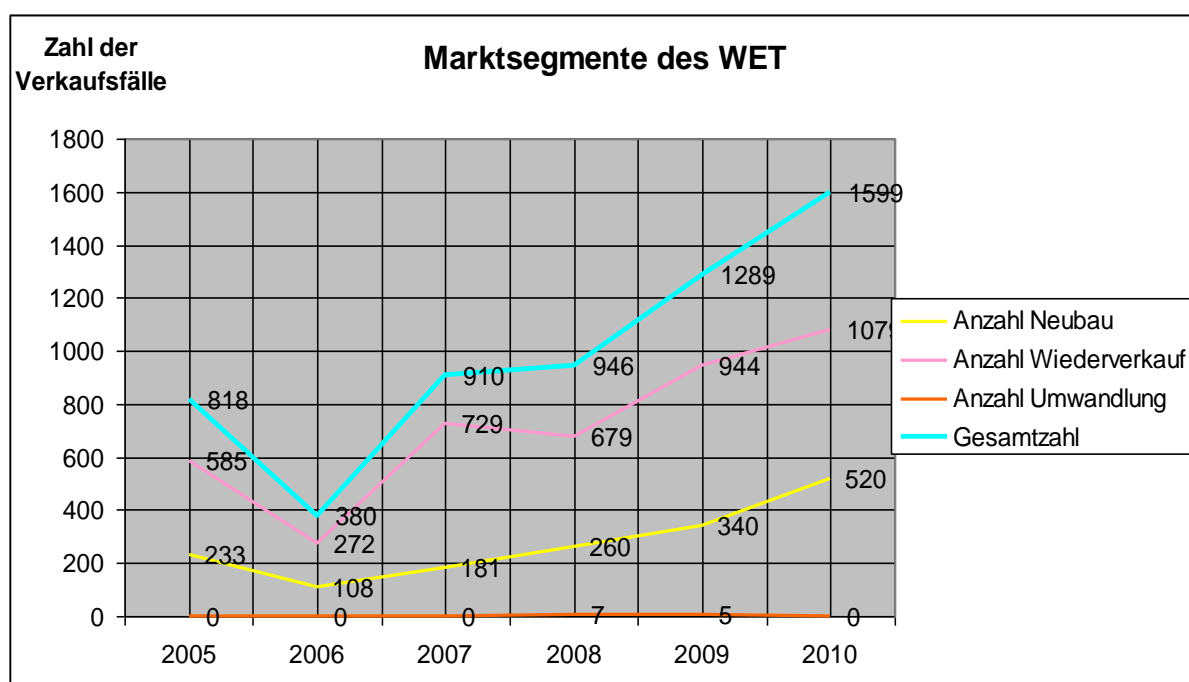
Gemeinde/Stadt	Mittelwerte	Anzahl	Gemeinde/Stadt	Mittelwerte	Anzahl
Gemarkung	€/m ²	Verkaufsfälle	Gemarkung	€/m ²	Verkaufsfälle
Adelshofen	2,90	5	Mittelstetten	4,60	2
			Tegernbach	3,80	1
Althegnenberg	3,90	1			
			Moorenweis	2,40	16
Alling	9,00	1	Eismerszell	4,50	1
Biburg	6,50	3	Dünzelbach	1,50	1
Holzhausen	1,36	1	Grunertshofen	2,50	1
			Purk	2,50	1
Egenhofen					
Eichenau (Alling)	3,00	1	Oberschweinbach	2,40	3
Emmering	10,28	6	Olching	4,50	10
			Esting	3,30	1
Fürstfeldbruck	2,20	1	Geiselbullach	3,10	11
Aich	8,15	2			
Puch	2,90	3	Puchheim	8,10	8
Germering	4,25	2	Schöngeising	3,30	4
Grafrath (Unteraltig)	2,30	3	Türkenfeld	2,10	1
Gröbenzell		0			
Hattenhofen	3,00	2			
Jesenwang		0			
Pfaffenhofen	3,80	2			
Kottgeisering	1,50	1			
Landsberied	3,00	6			
Maisach	5,20	9			
Überacker	4,40	3			
Germerswang	4,50	1			
Malching / Maisach	4,14	1			
Rottbach		1			
Mammendorf	3,45	10			

Besondere Hinweis zu den Mittelwerten:
Bei den angegebenen Mittelwerten für die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland und Grünland) handelt es sich um Werte für Flächen über 3000 m² für einen Gemeindebereich bzw. eine Gemarkung. Nicht berücksichtigt sind die Bodenqualität bzw. die Ertragsmesszahl. Ortsnahe landwirtschaftliche Flächen mit einer möglichen, langfristig baulichen Entwicklung sowie Verkäufe an die öffentliche Hand wurden aussortiert.

5.6. Detailangaben zum Marktsegment "Wohnungseigentum" im Jahr 2010

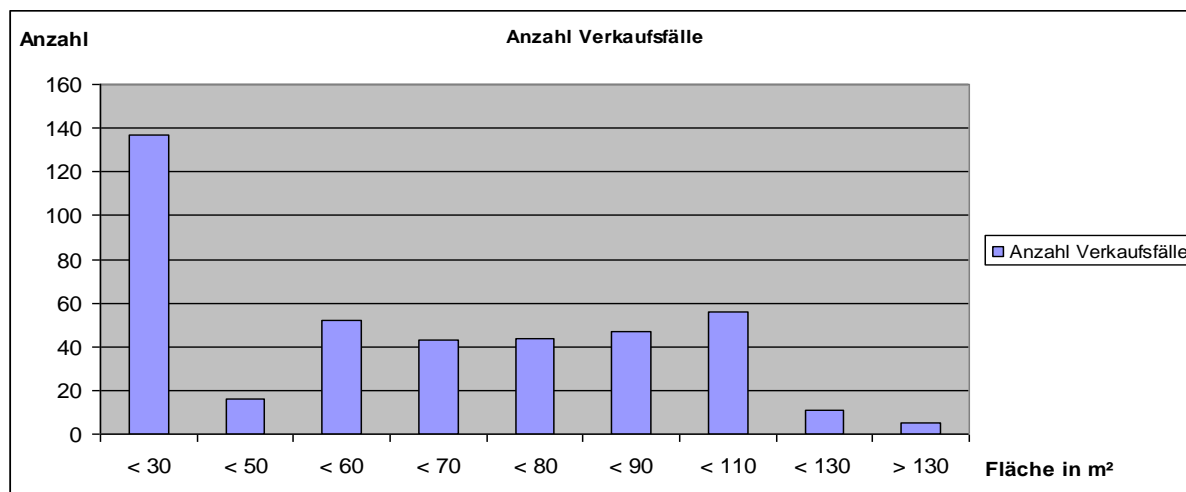
5.6.1. Anteile der Marktsegmente im Teilmarkt "Wohnungseigentum"

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Neubau	233	108	181	260	340	520
Wiederverkauf	585	272	729	679	944	1079
Umwandlung	0	0	0	7	5	0
Gesamtzahl	818	380	910	946	1289	1599



5.6.2. Durchschnittliche Wohnungsgrößen bei Neubau ETW im Verhältnis zu den Verkaufsfälle, Quadratmeterpreis

Flächen	< 30	< 50	< 60	< 70	< 80	< 90	< 110	< 130	> 130
Anzahl Verkaufsfälle	137	16	52	43	44	47	56	11	5
€/m ²	6.326	3.915	3.058	3.458	3.155	3.297	3.100	3.021	3.090



5.7. Weitere Faktoren

5.7.1. Faktoren für Einfamilienhäuser freistehend 2010

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis in Tsd. €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
172	120	4.680	699	25	1530	405

5.7.2. Faktoren für Reihenmittelhäuser 2010

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis in Tsd. €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
212	108	2.357	242	120	3.153	345

5.7.3. Faktoren für Reihenendhäuser 2010

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis in Tsd €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
137	78	961	328	10	480	335

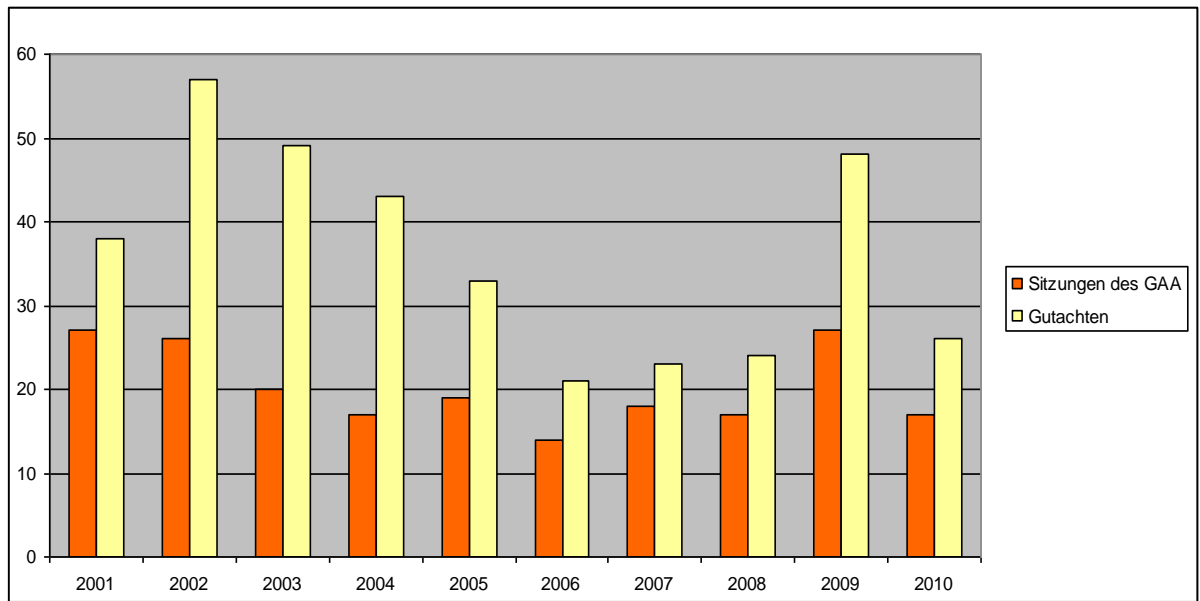
5.7.4. Faktoren für Doppelhäuser 2010

Anzahl Kauffälle	Grundstücksfläche in m ²			Kaufpreis in Tsd €		
	Min.	Max.	Mittel	Min.	Max.	Mittel
218	135	1027	373	15	647	352

5.8. Gutachtenerstellung, Richtwertauskünfte, Vergleichspreise

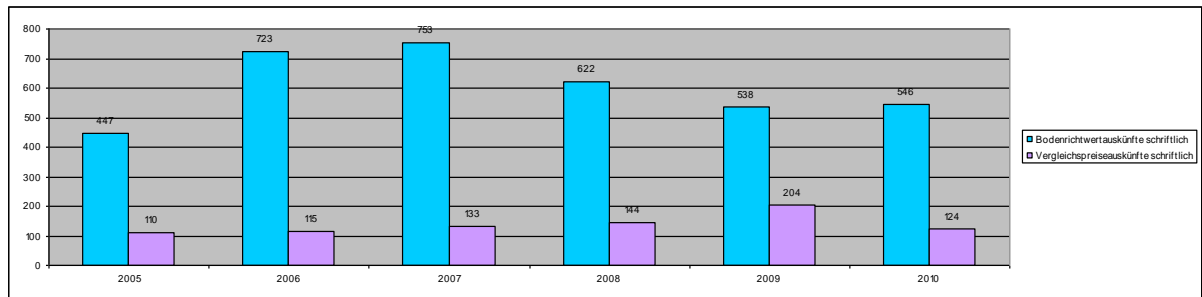
5.8.1. Sitzungen und Gutachtenerstellung

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sitzungen des GAA	27	26	20	17	19	14	18	17	27	17
Gutachten	38	57	49	43	33	21	23	24	48	26



5.8.2. Richtwert- und Vergleichspreisauskünfte

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Richtwertauskünfte	447	723	753	622	538	546
Vergleichspreisauskünfte	110	115	133	144	204	124



Anhang

1. Wichtige Landkreisdaten und Übersicht über den Landkreis Fürstentfeldbruck

1.1. Landkreis in Zahlen

- 203.129 Einwohner (Stand: 30.06.2010)
- 434,84 km² Landkreisfläche
 - (landwirtschaftliche Nutzfläche: 23.164 ha = 231,64 km²)
 - (forstwirtschaftliche Nutzfläche: 9.289 ha = 92,89 km²)
- Höhenlage: 493,3 - 624,3 m ü.N.N.

Der Landkreis liegt damit unter den 71 Landkreisen Bayerns mit seiner Einwohnerzahl an 4. Stelle, mit seiner Fläche jedoch an 69. Stelle!

Das bedeutet:

Der Landkreis Fürstentfeldbruck ist der dichtest besiedelte Landkreis Bayerns!

1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstentfeldbruck



1.3. Bevölkerungsstand und Flächengrößen der Gemeinden

Gemeinde	Einwohner	Flächengröße	
		ha	a
	Stand: 30.06.2010	Stand: 30.06.2010	
		ha	a
Adelshofen	1.615	1.328	12
Alling	3.489	2.102	06
Althegeenberg	1.871	1.609	65
Egenhofen	3.231	3.340	40
Eichenau	11.893	699	03
Emmering	6.215	1.095	10
Fürstfeldbruck	34.069	3.252	74
Germering	37.283	2.160	60
Grafrath	3.624	1.442	98
Gröbenzell	19.379	635	69
Hattenhofen	1.382	718	01
Jesenwang	1.535	1.529	99
Kottgeisering	1.575	821	21
Landsberied	1.469	1.053	61
Maisach	12.867	5.345	24
Mammendorf	4.557	2.121	87
Mittelstetten	1.708	1.862	00
Moorenweis	3.798	4.545	12
Oberschweinbach	1.580	723	67
Olching	24.861	2.991	93
Puchheim	19.549	1.223	67
Schöngeising	1.878	1.286	22
Türkenfeld	3.701	1.595	251
	203.129	43484,16	ha
		434,8416	km²