



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentum Fürstfeldbruck



Geschäftsstellenbericht

2023

Impressum

Herausgeber	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck Münchner Str. 32 82256 Fürstentfeldbruck Tel.: 08141/519-339 Fax: 08141/519-219 583 E-Mail: gutachterausschuss@lra-ffb.de https://www.lra-ffb.de/bau-umwelt/gutachterausschuss
Redaktionelle Bearbeitung	Mario Schüler (Vorsitzender des Gutachterausschusses) Joanna Ayar Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
Karten	Joanna Ayar und Dr. Dieter Riedel
Druck	nur auf Anforderung beim Herausgeber (s. o.)
Geodaten	die Geobasisdaten als Kartengrundlage unterliegen dem Urheberrecht der Bayerischen Vermessungsverwaltung
Tabellen, Grafiken, Karten u. a. Bildquellen	falls nicht anders gekennzeichnet, ist die Quelle der Herausgeber
Verteilung	nur auf Anforderung beim Herausgeber (s. o.)
Stand	September 2024
Titelbild	Kloster Fürstentfeld, Fürstentfeldbruck, Foto: Mario Schüler
Hinweise	Die Rechte liegen beim Herausgeber. Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers (s. o.) gestattet. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. In diesem Geschäftsstellenbericht wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Informationen zum Landkreis Fürstfeldbruck	4
1.1. Landkreis in Zahlen	4
1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstfeldbruck	4
1.3. Bevölkerungsstand und Flächengrößen der Gemeinden	5
2. Angaben zum Gutachterausschuss.....	7
2.1. Rechtsgrundlagen des Gutachterausschusses.....	7
2.2. Mitglieder des Gutachterausschusses	7
2.3. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben.....	9
2.4. Kennzahlen zu den Arbeiten von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	9
2.5. Kontaktmöglichkeiten der Geschäftsstelle	10
3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	11
3.1. Führen der Kaufpreissammlung.....	11
3.2. Ermittlung der Bodenrichtwerte.....	12
4. Produkte und Dienstleistungen - Antragsstellung.....	13
4.1. Informationen zu Anträgen – Einfach online erledigen über das DIGITALE AMT.....	13
4.1.1. Antrag auf die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gem. § 193 BauGB.....	14
4.1.2. Antrag auf Einzelauskunft - Wertermittlungsrelevante Daten (wertDaten): Gebäundefaktoren für Einfamilienhäuser / Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen.....	15
4.1.3. Bodenrichtwertauskünfte und Geschäftsstellenbericht	16
4.1.4. Antrag auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	17
4.2. Gebühren und Auslagen	17
5. Allgemeine Marktdaten – Alle Teilmärkte (UB, BB, ETW).....	20
5.1. Marktüberblick für den Landkreis Fürstfeldbruck	20
5.2. Transaktionen	21
5.3. Räumliche Verteilung der Kauffälle in den Landkreiskommunen	23
5.4. Geld- und Flächenumsatz – kurze Zeitreihe (2019 – 2023)	24
5.5. Geld- und Flächenumsätze in ausgewählten Teilmarktsegmenten - kurze Zeitreihe (2019 – 2023)	25
5.6. Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – lange Zeitreihe (2014 - 2023).....	26
6. Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB).....	29
6.1. Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten.....	29
6.2. Hinweise zur Entwicklung und Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024	31
6.3. Mittlere Bodenpreisentwicklung für individuelles Wohnbauland von 2007 bis 2023	31
6.4. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024.....	32

7. Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB)	35
7.1. Verkaufsanteile der bebaute Grundstücke nach Gebäudetyt	35
7.2. Grundstücksgrößen nach Gebäudetyt	38
7.3. Kaufpreishöhen nach Gebäudetyt	39
7.4. Mittlere Preisentwicklung für Eigenheime - Neubau und Bestand	40
8. Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW)	42
8.1. Entwicklung der Kauffallzahlen - Neubau und Bestand.....	42
8.2. Kauffallzahlen nach Wohnflächengrößen - Neubau und Bestand.....	43
8.3. Mittlere Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - Neubau und Bestand.....	45
8.4. Pauschalen für PKW-Stellplätze	47
9. Hinweise zu wertermittlungsrelevanten Daten (wertDaten) des Gutachterausschusses	48
9.1. Anwendungsbeispiele von Vergleichsfaktoren - Bodenrichtwert und Gebädefaktor (Achtung: Kapitel enthält keine Gebädefaktoren)	48
10. Anlagen	50
10.1. Abbildungsverzeichnis	50
10.2. Tabellenverzeichnis.....	51
10.3. Abkürzungsverzeichnis.....	52
10.4. Erläuterungen zu verwendeten Begriffen.....	53

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden von der Kreisverwaltungsbehörde je für einen Zeitraum von vier Jahren bestellt, eine Wiederholung der Bestellung ist möglich (§ 3 Abs. 3 BayGaV). Der Gutachterausschuss umfasst zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts (September 2024) die folgenden Mitglieder:

Tab. 3: Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 09/2024)

(Stellvertende) Vorsitzende des Gutachterausschusses	
gem. § 192 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 1 BayGaV	
Schüler, Mario	Vorsitzender, Dipl.-Ing. (FH), Geoinformatik und Vermessung
Volk, Karin	Stellv. Vorsitzende, Dipl.-Ing. (Univ.), Architektin, Stadtplanerin und Kreisbaumeisterin
Rupp-Fichtner, Susanne	Stellv. Vorsitzende, Dipl.-Ing. (FH) für Architektur
Ehrenamtliche Sachverständige (alphabetisch)	
gem. § 192 Abs. 2 BauGB § 2 Abs. 1 BayGaV	
Bierlein, Hedwig	Dipl.-Ing. (FH), ö.b.u.v. Sachverständige
Braun, Cornelius	Dipl.-Ing. (FH), HypZert (F), MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger
Erdl, Günther	Dipl. Sachverständiger (DIA), ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken und Mieten und Pachten
Fischer, Manuel	Chartered Surveyor (MRICS), Immobiliengutachter HypZert F
Geiger, Karl	Dipl.-Ing. agr. (FH), ö.b.u.v. Sachverständiger
Halm, Martin Wolfgang	M.Sc., Chartered Surveyor (MRICS), Immobiliengutachter HypZert F
Keil, Franz Josef	Chartered Surveyor (MRICS), Immobiliengutachter HypZert F
Knittel, Ferdinand	Dipl. Forstwirt (Univ.), Dipl. Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, ö.b.u.v. Sachverständiger
Richarz, Marco	Master of Arts, Architekt, Master of Engineering, Grundstücksbewertung, zertifizierter Immobiliengutachter (DIAZert) (LS) DIN EN ISO/IEC 17024
Schneider, Daniel	Zertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012
Winkler, Eva	Dipl.-Ing. (FH), Architektin, Mediatorin (IMS), ö.b.u.v. Sachverständige
Winzinger, Robert	Dipl.-Ing. (FH), Architekt
Zieger, Walter	Dipl.-Ing., Architekt, Chartered Surveyor (MRICS), ö.b.u.v. Sachverständiger
Zusätzliche ehrenamtliche Gutachter	
gem. § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB § 2 Abs. 4 BayGaV	
Lang, Daniela	Dipl.-Ing. (Univ.), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
Miller, Andrea	Dipl.-Finanzwirtin (FH), Finanzamt Fürstentfeldbruck
Schlosser, Christian	Dipl.-Ing. (Univ.), Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
Sollinger, Marianne	Dipl.-Wirtschaftsing. (FH), Amtliche Landwirtschaftliche Sachverständige, Finanzamt Fürstentfeldbruck
Zintl, Ursula	Dipl.-Finanzwirtin (FH), Finanzamt Fürstentfeldbruck
Weitere Mitglieder gem. § 2 Abs. 3 BayGaV	
Gregor, Christof	Jurist

10. Anlagen

10.1. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck mit angrenzenden Landkreisen	4
Abb. 2: Fragebogen Rücklauf für Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum 2019-2023.....	10
Abb. 3: Schematische Darstellung über Datenquellen der Kaufpreissammlung	12
Abb. 4: DIGITALES AMT – Blauer Button für Online-Dienste des Landratsamtes	13
Abb. 5: Digitale Antragsmöglichkeiten im Bereich des Gutachterausschusses (Stand: 09/2024)	13
Abb. 6: Titelblätter Gebäudefaktor PDF Ausdruck	15
Abb. 7: Titelblatt Handbuch zu den Gebäudefaktoren	16
Abb. 8: Vertragsanteile (Kauffälle) nach Teilmärkten UB, BB, ETW 2023	22
Abb. 9: Kauffälle Teilmärkte UB, BB, ETW - Gesamtlandkreis FFB 2010-2023.....	23
Abb. 10: Räumliche Verteilung Kauffälle in Teilmärkten BB und ETW 2017-2022	23
Abb. 11: Kauffälle nach Teilmärkten UB, BB, ETW - Städte, Gemeinden FFB 2023	24
Abb. 12: Geldumsätze in Mio. € Teilmärkte UB, BB, ETW, 2023.....	25
Abb. 13: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2014-2023 - Teilmarkt UB.....	27
Abb. 14: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2014-2023 - Teilmarkt BB	27
Abb. 15: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2014-2023 - Teilmarkt ETW	28
Abb. 16: Flächen -und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2014-2023 - Alle Teilmärkte	28
Abb. 17: Anzahl Kauffälle nach Nutzungsarten 2023 - Teilmarkt UB	29
Abb. 18: Anteile Geldumsatz in Mio. € nach Nutzungsarten 2023 - Teilmarkt UB	30
Abb. 19: Anteile Flächenumsatz in ha nach Nutzungsarten 2023 - Teilmarkt UB.....	30
Abb. 20: Index – Preisniveau individuelle Wohnbauflächen, Gesamter Landkreis FFB 2007-2023, Teilmarkt UB	32
Abb. 21: Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Forst zum Stichtag 01.01.2024 - Landkreis FFB	33
Abb. 22: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2023 - Teilmarkt BB	36
Abb. 23: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2014-2023 - Teilmarkt BB	37
Abb. 24: Anzahl Kauffälle 2023 nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	38
Abb. 25: Anzahl Kauffälle 2023 nach Kaufpreishöhe und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	39
Abb. 26: Mittlere Preisentwicklung (€/ m ² Wohnfläche) für Eigenheime Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2014- 2023, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Hj. 2024	41
Abb. 27: Anteil Kauffälle Neubau und Bestand 2023 - Teilmarkt ETW	42
Abb. 28: Anzahl Kauffälle Neubau, Bestand und Gesamtzahl 2014-2023 - Teilmarkt ETW.....	42
Abb. 29: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgröße - Neubau und Bestand 2014-2023 - Teilmarkt ETW	44
Abb. 30: Mittlere Preisentwicklung (€/ m ² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2014-2023, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Hj. 2024	46
Abb. 31: Wesentliche wertbeeinflussende Merkmale für die Berechnung GF EFH/ ZFH und GF ETW ...	49

10.2. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck sortiert nach Einwohnerzahl (Stand 12/2023)	5
Tab. 2: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck sortiert nach Flächengröße	6
Tab. 3: Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 09/2024)	8
Tab. 4: Kennzahlen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Fürstentfeldbruck 2016-2023	9
Tab. 5: Gebühren für Verkehrswertgutachten	18
Tab. 6: Gebühren für weitere Dienstleistungen des Gutachterausschusses	18
Tab. 7: Entwicklung der Vertragszahlen 2010-2023 - Teilmärkte UB, BB, ETW	21
Tab. 8: Geldumsätze 2019-2023 - Teilmärkte UB, BB, ETW	25
Tab. 9: Geldumsätze ausgewählte Teilmarktsegmente 2019-2023 - Teilmärkte UB, BB, ETW	26
Tab. 10: Flächenumsatz 2019-2023 - Teilmärkte UB, BB, ETW	26
Tab. 11: Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten 2023 - Teilmarkt UB	29
Tab. 12: Anteile Gebäudetypen an Kauffällen 2023 - Teilmarkt BB	35
Tab. 13: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2014-2023 - Teilmarkt BB	36
Tab. 14: Anzahl Kauffälle 2023 nach Grundstücksgröße je Gebäudetyp - Teilmarkt BB	38
Tab. 15: Anzahl Kauffälle 2023 nach Kaufpreishöhe je Gebäudetyp - Teilmarkt BB	39
Tab. 16: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m ²) Neubau 2014-2023 - gesamter Landkreis FFB – Teilmarkt BB	40
Tab. 17: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m ²) Bestand freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2014-2023 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt BB	40
Tab. 18: Kauffälle, Kaufpreise (€/ m ²) Bestand Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2014-2023 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt BB	40
Tab. 19: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m ² - Neubau 2014-2023 - Teilmarkt ETW	43
Tab. 20: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m ² - Bestand 2014-2023 - Teilmarkt ETW	43
Tab. 21: Kauffälle*, Kaufpreise (€/ m ²) Neubau 2014-2023 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt ETW	45
Tab. 22: Kauffälle*, Kaufpreise (€/ m ²) Bestand 2014-2023 - gesamter Landkreis FFB - Teilmarkt ETW	45
Tab. 23: PKW-Stellplatz-Typ Pauschalen für Eigentumswohnungen - Neubau und Bestand - Teilmarkt ETW	47
Tab. 24: Beispiel Anwendung für Vergleichsfaktoren: Bodenrichtwert und Gebäudefaktor	48