

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentumbruck



Geschäftsstellenbericht

2021

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
www.lra-ffb.de

Verfasser

Joanna Ayar

Druck

nur auf Anforderung beim Herausgeber (s. o.)

Karten

RIS-FFB (Rauminformationssystem Landratsamt Fürstentfeldbruck)

Tabellen und Grafiken

beruhen auf den Daten der Kaufpreissammlung des
Gutachterausschusses

Verteilung

nur auf Anforderung beim Herausgeber (s. o.)

Stand

August 2022

Titelbild

Gutachterausschuss FFB / Vera Stingl

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.

Inhalt

Abkürzungsverzeichnis	V
Abbildungsverzeichnis	VI
Tabellenverzeichnis	VI
1. Allgemeine Informationen zum Landkreis Fürstentfeldbruck	1
1.1. Landkreis in Zahlen	1
1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstentfeldbruck	1
1.3. Bevölkerungsstand und Flächengrößen der Gemeinden	2
2. Angaben zum Gutachterausschuss	3
2.1. Aufgaben des Gutachterausschusses	3
2.2. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
2.3. Kennzahlen zu den Arbeiten von Gutachterausschuss und Geschäftsstelle	4
3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	6
3.1. Führen der Kaufpreissammlung	6
3.2. Ermittlung der Bodenrichtwerte	6
4. Antragsunterlagen und Gebühren	8
4.1. Allgemeine Informationen und schriftliche Bodenrichtwertauskünfte	8
4.2. Informationen zu Anträgen	8
4.3. Gebühren und Auslagen für Gutachten (§ 15 BayGaV)	9
4.4. Richtwertauskünfte und Vergleichspreise	10
5. Allgemeine Marktdaten – Alle Teilmärkte (UB, BB, ETW)	12
5.1. Kurzüberblick	12
5.2. Transaktionen	12
5.3. Kauffälle in den Landkreiskommunen	15
5.4. Geld- und Flächenumsatz – kurze Zeitreihe (2017 – 2021)	16
5.5. Geld- und Flächenumsatz in ausgewählten Teilmarktsegmenten - kurze Zeitreihe	18
(2017 – 2021)	18
5.6. Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – lange Zeitreihe (2012 - 2021)	20
6. Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB)	24
6.1. Verkaufsanteile der unbebauten Grundstücke (UB) nach Nutzungsart	24
6.2. Preisniveau der landwirtschaftlichen Kauffälle	25
6.3. Preisniveau der forstwirtschaftlichen Kauffälle	26
7. Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB)	28
7.1. Verkaufsanteile der Gebäudetypen am Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB)	28
7.2. Grundstücksgrößen der verschiedenen Gebäudetypen	29
7.3. Höhe der Kaufpreise nach Gebäudetypen	30

8. Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW).....	32
8.1. Entwicklung der Kauffälle bei Neubau, Wiederverkauf und Umwandlung.....	32
8.2. Kauffallanzahlen nach Wohnflächengrößen bei Neubau und Wiederverkauf.....	33
9. Teilmarkt unbebaute Grundstücke (UB) und Wohnungseigentum (ETW)	35
9.1. Preisentwicklung für individuelles Wohnbauland.....	35
9.2. Preisentwicklung für Eigentumswohnungen im Neubau und Bestand.....	36
10. Ausblick – Vergleichsfaktoren 2022 für den Grundstücksmarkt im Landkreis Fürstenfeldbruck..	39

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BayGaV	Bayerische Gutachterausschussverordnung
BRW	Bodenrichtwert
BRW-RL	Bodenrichtwert-Richtlinie
GFZ	Geschossflächenzahl
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021
KG	Kostengesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
Teilmarkt UB	Grundstücksmarkt der unbebauten Grundstücke
Teilmarkt BB	Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke
Teilmarkt ETW	Grundstücksmarkt des Wohnungs- und Teileigentums
FFB	Fürstenfeldbruck

Hinweis: 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.