



Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Fürstentfeldbruck



Geschäftsstellenbericht

2024

<https://www.lra-ffb.de/GAA>

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/GAA
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	Oktober 2025
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 Fürstentfeldbruck	4
1.1. Landkreis in Zahlen	4
1.2. Die Gemeinden des Landkreises Fürstentfeldbruck	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 des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle.....	9
2.6. Kontaktmöglichkeiten der Geschäftsstelle	10
3. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte	11
3.1. Führen der Kaufpreissammlung.....	11
3.2. Ermittlung der Bodenrichtwerte.....	13
4. Produkte und Dienstleistungen - Antragsstellung.....	15
4.1. Informationen zu Anträgen – Einfach online erledigen über das DIGITALE AMT.....	15
4.1.1. Antrag auf Erstellung eines Verkehrswertgutachtens gem. § 193 BauGB und Ablauf	16
4.1.2. Antrag auf Einzelauskunft für wertermittlungsrelevante Daten (wertDaten): Gebäudedefaktoren für EFH/ZFH und ETW	18
4.1.3. Aktuelle Marktdaten	19
4.1.4. Bodenrichtwertauskünfte und Geschäftsstellenbericht	20
4.1.5. Antrag auf Auskünfte aus der Kaufpreissammlung.....	21
4.2. Gebühren und Auslagen	21
4.2.1. Für Verkehrswertgutachten (gem. § 193 BauGB)	21
4.2.2. Für Richtwertauskünfte, Vergleichspreise, Geschäftsstellenbericht, Verpflichtungserklärungen und sonstige Daten für die Wertermittlung.....	22
5. Allgemeine Marktdaten – Alle Teilmärkte (UB, BB, ETW).....	24
5.1. Marktüberblick für den Landkreis Fürstentfeldbruck im Berichtsjahr 2024.....	24
5.2. Jahres-Geschäftsstellenberichte und aktuelle Marktdaten.....	24
5.3. Transaktionen	25
5.4. Räumliche Verteilung der Kauffälle in den Landkreiskommunen	27
5.5. Geld- und Flächenumsatz – kurze Zeitreihe (2020 – 2024)	28
5.6. Geld- und Flächenumsätze in ausgewählten Teilmarktsegmenten - kurze Zeitreihe (2020 – 2024)	29
5.7. Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz – lange Zeitreihe (2015 - 2024).....	30

6. Teilmarkt der unbebauten Grundstücke (UB)	33
6.1. Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten.....	33
6.2. Hinweise zur Entwicklung und Ableitung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024	35
6.3. Mittlere Bodenpreisentwicklung für individuelles Wohnbauland von 2010 bis 2024	35
6.4. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024	37
6.5. Orientierungswerte zum Bodenwert für sonstige Nutzungsarten - eine landkreisübergreifende Auswertung	39
6.5.1. Bodenwert von Flächen im Innenbereich	40
6.5.2. Bodenwert von Flächen im Außenbereich	41
6.5.3. Umgriffsfläche von Wohnobjekten im Außenbereich	42
7. Teilmarkt der bebauten Grundstücke (BB)	43
7.1. Verkaufsanteile der bebauten Grundstücke nach Gebäudetyp - Neubau und Bestand	43
7.2. Grundstücksgrößen nach Gebäudetyp - Neubau und Bestand	46
7.3. Kaufpreishöhen nach Gebäudetyp - Neubau und Bestand	47
7.4. Mittlere Preisentwicklung für Eigenheime - Neubau und Bestand	48
8. Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums (ETW)	50
8.1. Entwicklung der Kauffallzahlen - Neubau und Bestand.....	50
8.2. Kauffallzahlen nach Wohnflächengrößen - Neubau und Bestand.....	51
8.3. Mittlere Preisentwicklung für Eigentumswohnungen - Neubau und Bestand.....	53
8.4. Pauschalen für PKW-Stellplätze	55
9. Erläuterungen zu den wertermittlungsrelevanten Daten des Gutachterausschusses	56
9.1. Anwendungsbeispiele von Vergleichsfaktoren – Bodenrichtwert und Gebädefaktor (Achtung: Kapitel enthält keine Gebädefaktoren)	56
9.2. Anwendungsbeispiele zu Indexreihen	58
10. Daten-Kooperation schafft Transparenz - Überregionale Einordnung von Preisverläufen	61
10.1. Die bayerischen Gutachterausschüsse als Musterbeispiel regionaler Marktanalyse.....	61
10.2. Marktzyklus mit klarem regionalem Gefälle.....	62
10.2.1. Die Boomphase von 2010 bis 2022: Das "Aufholpotenzial" der ländlichen Kreise.....	62
10.2.2. Die Zinswende und Korrektur von 2022 bis 2024	62
10.2.3. Ausblick 2024/2025: Stabilisierung auf höherem Niveau	63
11. Anlagen	65
11.1. Berechnungsmodell für Indexreihen für die Teilmärkte UB, BB, ETW	65
11.2. Erläuterungen zu verwendeten Begriffen.....	67
11.3. Abkürzungsverzeichnis.....	68
11.4. Abbildungsverzeichnis	69
11.5. Tabellenverzeichnis.....	70

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 die folgenden Mitglieder:

Tab. 3: Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 09/2025)

(Stellvertretende) 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
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

11.4. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck mit angrenzenden Landkreisen	4
Abb. 2: Fragebogen Rücklauf für Bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum 2019 - 2024.....	10
Abb. 3: Kaufpreissammlung - Datenherkunft und Datenverwertung	12
Abb. 4: Auszug Bodenrichtwertkarte Landkreis Fürstentfeldbruck aus BORIS-Bayern - Bsp. Bereich ohne Bodenrichtwert.....	13
Abb. 5: DIGITALES AMT – Blauer Button für Online-Dienste des Landratsamtes	15
Abb. 6: Digitale Antragsmöglichkeiten im Bereich des Gutachterausschusses (Stand: 09/2025)	15
Abb. 7: Verfahren Verkehrswertgutachten - Antragstellung und Ablauf.....	17
Abb. 8: Titelblatt Gebäudefaktor PDF-Ausdruck	18
Abb. 9: Titelblatt Handbuch zu den wertDaten.....	19
Abb. 10: Vertragsanteile (Kauffälle) nach Teilmärkten UB, BB, ETW 2024	26
Abb. 11: Kauffälle Teilmärkte UB, BB, ETW - Gesamtlandkreis FFB 2010 - 2024.....	27
Abb. 12: Räumliche Verteilung Kauffälle in Teilmärkten BB und ETW 2017 - 2022.....	27
Abb. 13: Kauffälle nach Teilmärkten UB, BB, ETW - Städte, Gemeinden FFB 2024	28
Abb. 14: Geldumsätze in Mio. € Teilmärkte UB, BB, ETW, 2024.....	29
Abb. 15: Flächen- und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2015 - 2024 - Teilmarkt UB.....	31
Abb. 16: Flächen- und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2015 - 2024 - Teilmarkt BB	31
Abb. 17: Flächen- und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2015 - 2024 - Teilmarkt ETW	32
Abb. 18: Flächen- und Geldumsatz, Anzahl Kaufverträge 2015 - 2024 - Alle Teilmärkte	32
Abb. 19: Anzahl Kauffälle nach Nutzungsarten 2024 - Teilmarkt UB.....	33
Abb. 20: Anteile Geldumsatz in Mio. € nach Nutzungsarten 2024 - Teilmarkt UB	34
Abb. 21: Anteile Flächenumsatz in ha nach Nutzungsarten 2024 - Teilmarkt UB.....	34
Abb. 22: Index – Preisniveau individuelle Wohnbauflächen, Gesamter Landkreis FFB 2010 - 2024, Teilmarkt UB	36
Abb. 23: Zonale Bodenrichtwerte für Acker, Grünland und Forst zum Stichtag 01.01.2024 - Landkreis FFB	37
Abb. 24: Veranschaulichung Fragetypen – Intersubjektive Befragung 2025 zu Orientierungswerten für Bodenwerte	39
Abb. 25: Veranschaulichung Fragetypen – Intersubjektive Befragung 2025 zu Umgriffen Wohnen im Außenbereich.....	42
Abb. 26: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2024 - Teilmarkt BB	44
Abb. 27: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2015 - 2024 - Teilmarkt BB	45
Abb. 28: Anzahl Kauffälle 2024 nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	46
Abb. 29: Anzahl Kauffälle 2024 nach Kaufpreishöhe und Gebäudetyp - Teilmarkt BB.....	47
Abb. 30: Mittlere Preisentwicklung (€/m ² Wohnfläche) für Eigenheime Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2013 - 2024, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Halbjahr 2025	49
Abb. 31: Anteil Kauffälle Neubau und Bestand 2024 - Teilmarkt ETW	50
Abb. 32: Anzahl Kauffälle Neubau, Bestand und Gesamtzahl 2015 - 2024 - Teilmarkt ETW	50
Abb. 33: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgröße - Neubau und Bestand 2015 - 2024 - Teilmarkt ETW.....	52
Abb. 34: Mittlere Preisentwicklung (€/m ² Wohnfläche) für Eigentumswohnungen Neubau - Bestand, gesamter Landkreis FFB 2013 - 2024, Teilmarkt BB, *vorläufige Prognose 1. Halbjahr 2025 ...	54
Abb. 35: Wesentliche wertbeeinflussende Merkmale für die Berechnung GF EFH/ZFH und GF ETW; 01/2017 - 12/2024.....	57

Abb. 36: Beispiel Darstellung Preisniveaus mit Ausschnitt der Indexreihe für Eigentumswohnungen DFH/MFH, 2009 bis Mitte 2025 (Stichprobe 05.09.25)	59
Abb. 37: Beispiel des zeitlichen Verlaufs von Wohnflächenpreisen innerhalb eines Betrachtungsjahres	60
Abb. 38: Überregionaler Vergleich – Preisindexreihen Eigentumswohnungen im Bestand, Landkreis Fürstentfeldbruck im Vergleich zu benachbarten Landkreisen, 2010 – 2024, Basisjahr 2020; Indexreihe Lkr. Freising ab Jahr 2020.....	61
Abb. 39: Überregionaler Vergleich – Mittlere Preisentwicklung (€/m ² Wohnfläche) Eigentumswohnungen; Bestand 2010 – 2024; *Lkr. Freising ab Jahr 2020	63
Abb. 40: Der Landkreis Fürstentfeldbruck und Nachbarlandkreise - Räumliche Abdeckung Indexreihen Teilmakrt ETW, Bestand; 2010 - 2024	64

11.5. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck sortiert nach Einwohnerzahl	5
Tab. 2: Städte und Gemeinden im Landkreis Fürstentfeldbruck sortiert nach Flächengröße	6
Tab. 3: Mitglieder Gutachterausschuss Landkreis Fürstentfeldbruck (Stand: 09/2025).....	8
Tab. 4: Kennzahlen Geschäftsstelle Gutachterausschuss Fürstentfeldbruck 2017 - 2024.....	9
Tab. 5: Gebühren für Verkehrswertgutachten.....	22
Tab. 6: Gebühren für weitere Dienstleistungen des Gutachterausschusses	22
Tab. 7: Entwicklung der Vertragszahlen 2010 - 2024 - Teilmärkte UB, BB, ETW	25
Tab. 8: Geldumsätze 2020-2024 - Teilmärkte UB, BB, ETW	29
Tab. 9: Geldumsätze ausgewählte Teilmakrtsegmente 2020 - 2024 - Teilmärkte UB, BB, ETW.....	30
Tab. 10: Flächenumsatz 2020 - 2024 - Teilmärkte UB, BB, ETW	30
Tab. 11: Kennzahlen für ausgewählte Nutzungsarten 2024 - Teilmakrt UB	33
Tab. 12: Methodik - Intersubjektive Befragung 2025 Onlinefragebogen, Orientierung Bodenwert, sonst. Nutzungen.....	39
Tab. 13: Orientierung Bodenwerte, sonst. Flächennutzungen Innenbereich - Intersubjektive Befragung 2025	40
Tab. 14: Orientierung Bodenwerte, sonst. Flächennutzungen Außenbereich - Intersubjektive Befragung 2025	41
Tab. 15: Umgriff Wohnen im Außenbereich	42
Tab. 16: Anteile Gebäudetypen an Kauffällen 2024 - Teilmakrt BB.....	43
Tab. 17: Anzahl Kauffälle nach Gebäudetyp 2015 - 2024 - Teilmakrt BB.....	44
Tab. 18: Anzahl Kauffälle 2024 nach Grundstücksgröße je Gebäudetyp - Teilmakrt BB	46
Tab. 19: Anzahl Kauffälle 2024 nach Kaufpreishöhe je Gebäudetyp - Teilmakrt BB.....	47
Tab. 20: Kauffälle, Kaufpreise (€/m ²) Neubau (Alle) 2013 - 2024 - gesamter Landkreis FFB - Teilmakrt BB	48
Tab. 21: Kauffälle, Kaufpreise (€/m ²) Bestand freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2013 - 2024 - gesamter Landkreis FFB - Teilmakrt BB	48
Tab. 22: Kauffälle, Kaufpreise (€/m ²) Bestand Doppelhaushälften und Reihenhäuser 2013 - 2024 - gesamter Landkreis FFB - Teilmakrt BB	48
Tab. 23: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m ² - Neubau 2015 - 2024 - Teilmakrt ETW.....	51
Tab. 24: Anzahl Kauffälle nach Wohnungsgrößen in m ² - Bestand 2015 - 2024 - Teilmakrt ETW	51
Tab. 25: Kauffälle*, Kaufpreise (€/m ²) Neubau 2013 - 2024 - gesamter Landkreis FFB - Teilmakrt ETW. 53	
Tab. 26: Kauffälle*, Kaufpreise (€/m ²) Bestand 2013 - 2024 - gesamter Landkreis FFB - Teilmakrt ETW 53	

Tab. 27: PKW-Stellplatz-Typ Pauschalen für Eigentumswohnungen - Neubau und Bestand - Teilmarkt ETW	55
Tab. 28: Beispiel Anwendung für Vergleichsfaktoren: Bodenrichtwert und Gebädefaktor	56
Tab. 29: Lineare Interpolation von Zeiträumen zwischen Medianpunkten bzw. Wohnflächenpreisen innerhalb eines Betrachtungsjahres - Rechenbeispiel	60
Tab. 30: Landkreis-Indexreihen, Entwicklungen im Vergleich, 2017 - 2022	62