



STADT FRIEDRICHSHAFEN

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2024

Der Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis hat gem. § 196 Abs. 1 - 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für den Geltungsbereich des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis zum 01. Januar 2024 ermittelt. Die Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG)) wurden vom Gutachterausschuss in der Sitzung am 25. Juni 2024 beschlossen.

Bodenrichtwerte Stadt Friedrichshafen

Bodenrichtwertzone	Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert	
<u>Stadtkern</u>				
98900201	Stadtkern	MK	3,0	2.200 €/m ²
98900202	Stadtkern Seegrundstücke	MK	3,0	3.100 €/m ²
98900203	Hinterer Hafen	M	1,0	900 €/m ²
98900204	Eckenerstraße / Montfortstraße	M	1,0	480 €/m ²
98900205	Friedrichstraße westlich vom Bahnhofvorplatz	M	1,0	1.800 €/m ²
98900206	2. Reihe Friedrichstraße / Eckenerstraße	M	1,0	1.800 €/m ²
98900301	Südliche Olgastraße	W	0,8	2.250 €/m ²
98900302	Wohnhaus Hinterer Hafen	W	0,8	1.850 €/m ²
98900303	Wohnanlage Eckener Straße	W	0,7	2.050 €/m ²
98900304	Südliche Achstraße	W	0,7	2.250 €/m ²
<u>Nordstadt und Mühlösch</u>				
98900211	Riedleparkstraße / Charlottenstraße	M	1,0	700 €/m ²
98900212	Ailinger Straße	M	1,0	600 €/m ²
98900213	Östliche Mühlöschstraße	M	1,0	350 €/m ²
98900311	Nördliche Keplerstraße	W	1,0	660 €/m ²
98900312	Am Riedlewald	W	0,8	680 €/m ²
98900313	Schwabstraße / Goethestraße	W	0,8	690 €/m ²
98900314	Linggstraße / Martin-Wieland-Straße	W	0,6	500 €/m ²
<u>Von Hofen bis Oberhof</u>				
98900221	Eugenstraße	M	1,0	690 €/m ²
98900222	Friedrichstraße / Oranienstraße	M	1,0	670 €/m ²
98900321	Hofener Straße	W	0,8	620 €/m ²
98900322	Schmidstraße	W	0,8	1.000 €/m ²
98900323	Südliche Albrechtstraße / Zeppelinstraße	W	0,7	640 €/m ²
98900324	Nördliche Albrechtstraße / Oberhof	W	0,7	550 €/m ²
98900325	Westlich vom Miettingerplatz	W	0,5	1.050 €/m ²
98900326	Westlich vom Strandbad	W	0,5	2.050 €/m ²
98900327	Seemoos Süd	W	0,5	2.250 €/m ²
98900328	Seemoos Nord	W	0,5	820 €/m ²
98900329	Seemooser Weg	W	0,5	2.450 €/m ²
98900330	Windhag	W	0,7	600 €/m ²

Schreienösch und Kitzenwiese

98900241	Betriebsgelände Hüni	gepl. M		170 €/m ²
98900242	Paulinenstraße	M	0,8	450 €/m ²
98900243	Ravensburger Straße	M	0,8	400 €/m ²
98900341	Schreienösch	W	0,7	620 €/m ²
98900342	St. Georgen / Kitzenwiese	W	0,7	480 €/m ²
98900343	Lindauer Straße	W	0,7	450 €/m ²
98900344	Seewiesen	W	0,7	550 €/m ²

Friedrichshafen Nord

98900251	Alt-Allmannsweiler	M	0,7	370 €/m ²
98900252	Westliche Merkurstraße	M	0,8	340 €/m ²
98900351	Allmannsweiler	W	0,7	450 €/m ²
98910352	Allmannsweiler-Nord	W	0,7	450 €/m ²
98900353	Solarstadt	W	0,8	500 €/m ²
98900354	Asternstraße / Narzissenstraße	W	0,7	490 €/m ²

Jettenhausen und Wagershausen

98900261	Nördliche Teuringer Straße	M	0,8	360 €/m ²
98900262	Südlich vom Rohrbach	M	0,8	360 €/m ²
98900263	Fallenbrunnen	M	-	290 €/m ²
98900361	Jettenhausen / Meistershofen	W	0,7	470 €/m ²
98900362	Zeppelindorf	W	0,5	460 €/m ²
98900363	Wagershausen	W	0,8	470 €/m ²
98900364	Östlich vom Hauptfriedhof	W	0,8	460 €/m ²

Friedrichshafen West und Schnetzenhausen

98900271	Schnetzenhausen	M	0,8	400 €/m ²
98900272	Fischbach	M	0,8	620 €/m ²
98900371	Sparbruck	W	0,7	360 €/m ²
98900372	Stockerholz	W	0,7	600 €/m ²
98900373	Manzell	W	0,6	560 €/m ²
98900374	Reiterweg	W	0,5	800 €/m ²
98900375	Nördlich der Bahnlinie	W	0,6	580 €/m ²
98900376	Spaltenstein	W	0,7	480 €/m ²
98900377	Nördlich der Meersburger Straße	W	0,8	550 €/m ²
98900378	Fildenstraße	W	0,6	900 €/m ²
98900379	Muntenried	W	0,6	830 €/m ²

Ailingen

98911201	Hauptstraße	M	0,8	520 €/m ²
98911202	Tobelstraße	M	0,8	450 €/m ²
98911203	Nördliche Weiherstraße	M	0,7	450 €/m ²
98911204	Oberlottenweiler	M	0,7	390 €/m ²
98911205	Unterbottenweiler	M	0,7	390 €/m ²
98911206	Bunkhofen	M	0,7	480 €/m ²
98911207	Bodenseestraße	M	0,8	440 €/m ²
98911208	Teuringer Straße / Rotachstraße	M	0,8	370 €/m ²
98911209	Südlich der Grötzelstraße	M	0,7	410 €/m ²
98911221	Unterraderach	M	0,7	390 €/m ²

98911301	Ortslage	W	0,8	460 €/m ²
98911302	Haldenberg	W	0,5	640 €/m ²
98911303	Tobelesch	W	0,7	510 €/m ²
98911304	Schwarzer Brunnen	W	0,7	480 €/m ²
98911305	Austraße	W	0,6	550 €/m ²
98911306	Hymmoweg	W	0,6	450 €/m ²
98911307	Ittenhausen / Alter Weinberg	W	0,7	370 €/m ²
98911308	Panoramastraße	W	0,5	470 €/m ²
98911309	Friedenstraße / Lohrstraße	W	0,7	440 €/m ²
98911310	Berg, Talbahnstraße	W	0,7	430 €/m ²

Ettenkirch

98921231	Hirschlatt West	M	0,7	330 €/m ²
98921232	Hirschlatt Ost	M	0,7	330 €/m ²
98921233	Lindenholz	M	0,7	330 €/m ²
98921234	Habratsweiler	M	0,7	330 €/m ²
98921235	Wannenhäusern	M	0,7	290 €/m ²
98921236	Krehenberg	M	0,7	290 €/m ²
98921237	Lempfriedsweiler	M	0,7	290 €/m ²
98921238	Appenweiler	M	0,7	290 €/m ²
98921239	Furatweiler	M	0,7	290 €/m ²
98921331	Ortslage	W	0,7	330 €/m ²
98921332	Eggenweiler	W	0,7	330 €/m ²

Kluftern

98931251	Ortslage	M	0,6	450 €/m ²
98931252	Efrizweiler	M	0,8	380 €/m ²
98931351	Efrizweiler Nord	W	0,8	420 €/m ²
98931352	Hoher Weg	W	0,7	450 €/m ²
98931353	Immenstaader Straße	W	0,8	450 €/m ²
98931354	Hubenring / Theotramstraße	W	0,6	460 €/m ²
98931355	Lipbach	W	0,6	370 €/m ²
98931356	Lachenäcker	W	0,8	600 €/m ²

Raderach

98941371	Ortslage	W	0,7	410 €/m ²
----------	----------	---	-----	----------------------

Gewerbe und Industrie

98900501	ZF	GI	1,2	90 €/m ²
98900502	ZF und MTU	GI	1,2	90 €/m ²
98900503	MTU Fischbach	GI	1,2	90 €/m ²
98900504	Hinterer Hafen	GI		90 €/m ²
98900511	Rheinstraße / Donaustraße	G	1,2	170 €/m ²
98900512	Spatenstraße	G	1,2	160 €/m ²
98900513	Prüfstrecke	G	1,2	160 €/m ²
98900514	Barbarossastraße	G	1,2	160 €/m ²
98900515	Flughafen	G	1,2	170 €/m ²
98900516	Adelheidstraße	G	1,2	170 €/m ²
98900517	Lindauer Straße	G	1,2	170 €/m ²
98900518	Rohrbach	G	1,2	170 €/m ²
98900519	Fischbach	G	1,2	140 €/m ²
98911501	Ailingen Bunkhofen	G	1,0	150 €/m ²
98911502	Ailingen Schotterwerk	G	1,0	140 €/m ²

98931551	Kluffern MWZ	G	1,0	120 €/m ²
98931552	Kluffern Markdorfer Straße / Brunnisach	G	1,0	140 €/m ²
98931553	Kluffern Bahnhofstraße	G	1,0	140 €/m ²
98931554	Kluffern Lachenäcker	G	1,0	140 €/m ²

Bauerwartungs- und Rohbauland

98900641	RBL Jettenhauser Esch	W		360 €/m ²
98900642	BEW Fallenbrunnen	M		200 €/m ²
98911641	BEW Reinachweg	W		120 €/m ²
98921641	BEW Hirschlatt	W		130 €/m ²

Sondergebiete

98900601	Busbetriebshof Eugenstraße	S		160 €/m ²
98900602	Bodensee-Center	S		400 €/m ²
98900603	Messe Friedrichshafen	S		90 €/m ²
98900604	Campingplatz Fischbach	S		100 €/m ²
98900605	Campingplatz Rotachmündung	S		100 €/m ²
98911601	Tankstelle, Edeka	S		400 €/m ²
98921601	Reiterhof Hirschlatt	S		220 €/m ²

Außenbereich im Innenbereich

98900621	Uferpark	LF		100 €/m ²
98900622	Hüni-Liegewiese	LF		25 €/m ²
98900623	Südliche Achstraße	LF		150 €/m ²
98900624	Riedlewald	LF		1,50 €/m ²

Bauland im Außenbereich

98900631	Bauland im Außenbereich Friedrichshafen	M		270 €/m ²
98900632	Bauland im Außenbereich Friedrichshafen	M		270 €/m ²
98911631	Bauland im Außenbereich Ailingen	M		230 €/m ²
98921631	Bauland im Außenbereich Ettenkirch	M		220 €/m ²
98931631	Bauland im Außenbereich Kluffern	M		240 €/m ²
98941631	Bauland im Außenbereich Raderach	M		220 €/m ²

Gemeinbedarf

98900801	Rathaus	GB		550 €/m ²
98900802	Kirche St. Nikolaus	GB		80 €/m ²
98900803	Graf-Zeppelin-Haus, Schulmuseum	GB		160 €/m ²
98900812	Kirche St. Canisius	GB		80 €/m ²
98900813	Graf-Zeppelin-Gymnasium, Pestalozzischule Musikschule, Max-Grünbeck-Haus, Bodenseesporthalle, Turn- und Festhalle	GB		120 €/m ²
98900814	Karl-Maybach-Gymnasium	GB		120 €/m ²
98900815	Karl-Olga-Haus	GB		120 €/m ²
98900816	Kinderhaus im Riedlewald	GB		120 €/m ²
98900817	Kindergarten Goethestraße	GB		120 €/m ²
98900818	Graf-Soden-Realschule	GB		120 €/m ²
98900819	Jugendzentrum Molke	GB		120 €/m ²
98900820	Sportpark	GB		120 €/m ²

98900821	Neuapostolische Kirche	GB	80 €/m ²
98900826	Schlosskirche	GB	500 €/m ²
98900827	Schlosskirche unbebaute Teilfläche	GB	40 €/m ²
98900828	Tennisplätze nördlich des Strandbades	GB	40 €/m ²
98900829	Strandbad	GB	40 €/m ²
98900830	Alter Friedhof	GB	40 €/m ²
98900831	Bahnhofvorplatz	GB	160 €/m ²
98900832	St. Elisabeth-Realschule, Merianschule	GB	120 €/m ²
98900833	Hauptfriedhof	GB	40 €/m ²
98900834	Landratsamt Bodenseekreis	GB	160 €/m ²
98900835	Kindergarten Windhager Straße	GB	120 €/m ²
98900836	Zeppelin-Universität	GB	120 €/m ²
98900841	Schreienesch-Schule und -Kindergarten, Berufsschulzentrum, Jugendherberge	GB	120 €/m ²
98900842	Sportanlage FG	GB	40 €/m ²
98900843	Kirche St. Columban	GB	80 €/m ²
98900844	Klärwerk	GB	120 €/m ²
98900847	Gaskessel	GB	40 €/m ²
98900848	Kindergarten Kitzenwiese	GB	120 €/m ²
98900849	Sportanlage Eisenbahner Sportverein	GB	40 €/m ²
98900855	Stadtwerk am See	GB	120 €/m ²
98900856	Kindergarten Solarstadt	GB	120 €/m ²
98900857	Kindergarten Allmannsweiler	GB	120 €/m ²
98900858	Sportanlage Allmannsweiler	GB	40 €/m ²
98900859	Tierheim	GB	120 €/m ²
98900860	Kirche Rotkreuzstraße	GB	121 €/m ²
98900865	Feuerwehr Meistershofener Straße	GB	140 €/m ²
98900866	Sportanlage VfB	GB	40 €/m ²
98900867	Kindergarten VfB	GB	120 €/m ²
98900868	Ludwig-Dürr-Schule	GB	120 €/m ²
98900869	Kirche Kenzelweg	GB	80 €/m ²
98900870	Kindergarten Kurzer Weg	GB	120 €/m ²
98900871	Spielplatz Dorfwiesenstraße	GB	40 €/m ²
98900872	Friedhof Jettenhausen	GB	40 €/m ²
98900873	Kindergarten Mauernweg	GB	120 €/m ²
98900874	Kindergarten Fröbelweg	GB	120 €/m ²
98900875	Albert-Merglen-Schule	GB	120 €/m ²
98900876	Kirche Jettenhausen Pacellistraße	GB	80 €/m ²
98900880	Bodenseeschule	GB	120 €/m ²
98900881	Kindergarten Stockerholz	GB	120 €/m ²
98900882	Klinikum Friedrichshafen	GB	120 €/m ²
98900883	Schule Schnetzenhausen	GB	120 €/m ²
98900884	Kirche Schnetzenhausen	GB	80 €/m ²
98900885	Kindergarten Schnetzenhausen	GB	120 €/m ²
98900887	Tannenhagschule	GB	120 €/m ²
98900888	Frei- und Seebad Fischbach	GB	40 €/m ²
98900889	Kirche St. Magnus	GB	80 €/m ²
98900890	Gemeindehaus St. Magnus	GB	120 €/m ²
98900891	Grund- und Realschule Fischbach	GB	120 €/m ²
98900892	Sporthalle Fischbach	GB	120 €/m ²

98900893	Kindergarten Heiligenbergstraße	GB	120 €/m ²
98900894	Feuerwehr Fischbach	GB	120 €/m ²
98900895	Alte Kirche St. Vitus Fischbach	GB	80 €/m ²
98900896	Sportanlage Fischbach	GB	40 €/m ²
98900897	Entsorgungsanlage Unterraderach-Weiherberg	GB	30 €/m ²
98900898	Sportanlage Schnetzenhausen	GB	40 €/m ²
98900899	Tennisplatz Stockerholz	GB	40 €/m ²
98900900	Neuapostolische Kirche Fischbach	GB	80 €/m ²
98900901	Friedhof Fischbach	GB	40 €/m ²
98911801	Ortsverwaltung Ailingen	GB	140 €/m ²
98911802	Schule Ailingen	GB	100 €/m ²
98911803	Sportplatz bei der Schule	GB	30 €/m ²
98911804	Kindergarten Haldenberg	GB	100 €/m ²
98911805	Kindergarten Tobelesch	GB	100 €/m ²
98911806	St.-Johannes Kirche	GB	70 €/m ²
98911807	Roncalli-Haus, Katholisches Gemeindehaus	GB	100 €/m ²
98911808	Evangelisches Gemeindehaus	GB	100 €/m ²
98911809	Spielplatz Schwarzer Brunnen	GB	30 €/m ²
98911810	Dorfgemeinschaftshaus Lottenweiler	GB	100 €/m ²
98911811	Wellenbad	GB	30 €/m ²
98911812	Seniorenheim Dekan-Rogg-Straße, Berg	GB	480 €/m ²
98911813	Schule Ailingen-Berg	GB	100 €/m ²
98911814	Kindergarten Ailingen-Berg	GB	100 €/m ²
98911815	Friedhof Ailingen	GB	30 €/m ²
98911816	Spielplatz Grötzelstraße	GB	30 €/m ²
98911817	Kirche Berg	GB	70 €/m ²
98911818	Alte Schule Berg	GB	100 €/m ²
98911819	Evangelische Kirche, Ailingen Kirchweg	GB	70 €/m ²
98911820	Friedhof Berg	GB	30 €/m ²
98921831	Ortsverwaltung Ettenkirch	GB	140 €/m ²
98921832	Grundschule Ettenkirch	GB	100 €/m ²
98921833	Feuerwehr	GB	100 €/m ²
98921834	Kirche	GB	70 €/m ²
98921835	Bibliothek	GB	100 €/m ²
98921836	Friedhof	GB	30 €/m ²
98921837	Gemeindehaus Ettenkirch	GB	100 €/m ²
98921838	Katholischer Kindergarten Ettenkirch	GB	100 €/m ²
98921839	Kirche Hirschlatt	GB	70 €/m ²
98921840	Feuerwehrmuseum Ettenkirch	GB	100 €/m ²
98931851	Kindergarten Efrizweiler	GB	100 €/m ²
98931853	Sportanlage	GB	30 €/m ²
98931854	Kirche St. Gangolf	GB	70 €/m ²
98931855	Ortsverwaltung Kluftern	GB	140 €/m ²
98931856	Schule und Kindergarten Kluftern	GB	100 €/m ²
98931857	Bürgerhaus, Brunnisachhalle	GB	100 €/m ²
98931858	Friedhof	GB	30 €/m ²
98931859	Feuerwehr	GB	100 €/m ²
98931860	Kirche Lipbach	GB	70 €/m ²
98931861	Entsorgungsanlage Unterraderach-Weiherberg	GB	30 €/m ²
98931862	Entsorgungsanlage Unterraderach-Weiherberg	GB	30 €/m ²
98931863	Kindergarten Lachenäcker	GB	100 €/m ²
98941871	Kindergarten Raderach	GB	100 €/m ²
98941872	Feuerwehr, DGH, Ortsverwaltung	GB	100 €/m ²
98941873	Marienkappelle	GB	70 €/m ²

Außenbereich

98900701	Acker Friedrichshafen	LF	5,29 €/m ²
98900702	Acker Friedrichshafen	LF	5,29 €/m ²
98900711	Grünland Friedrichshafen	LF	4,61 €/m ²
98900712	Grünland Friedrichshafen	LF	4,61 €/m ²
98900713	Grünland Friedrichshafen	LF	4,61 €/m ²
98900714	Grünland Friedrichshafen	LF	4,61 €/m ²
98900625	Freizeitfläche mit Seeanstoß	LF	200 €/m ²
98900626	Freizeitfläche mit Seeanstoß	LF	200 €/m ²
98900721	Streuobstwiese Friedrichshafen	LF	4,80 €/m ²
98900722	Streuobstwiese Friedrichshafen	LF	4,80 €/m ²
98900731	Intensivobstfläche Friedrichshafen	LF	5,39 €/m ²
98900732	Intensivobstfläche Friedrichshafen	LF	5,39 €/m ²
98900771	Wald Friedrichshafen	LF	1,65 €/m ²
98900772	Wald Friedrichshafen	LF	1,65 €/m ²
98900773	Wald Friedrichshafen	LF	1,65 €/m ²
98900781	Naturschutz Friedrichshafen	LF	1,00 €/m ²
98900782	Naturschutz Friedrichshafen	LF	1,00 €/m ²
98900791	Kleingartenanlage Manzeller Hölzle	KGA	20,00 €/m ²
98900792	Kleingartenanlage Südliche Kitzenwiese	KGA	20,00 €/m ²
98900793	Kleingartenanlage Nördlich Steinbeisstraße	KGA	20,00 €/m ²
98900794	Kleingartenanlage Allmannsweiler	KGA	20,00 €/m ²
98900795	Kleingartenanlage An der Rotach	KGA	20,00 €/m ²
98911701	Acker Ailingen	LF	5,29 €/m ²
98911711	Grünland Ailingen	LF	4,61 €/m ²
98911721	Streuobstwiese Ailingen	LF	4,80 €/m ²
98911731	Intensivobstfläche Ailingen	LF	5,39 €/m ²
98911771	Wald Ailingen	LF	1,65 €/m ²
98911781	Naturschutz Ailingen	LF	1,00 €/m ²
98921701	Acker Ettenkirch	LF	5,29 €/m ²
98921711	Grünland Ettenkirch	LF	4,61 €/m ²
98921721	Streuobstwiese Ettenkirch	LF	4,80 €/m ²
98921731	Intensivobstfläche Ettenkirch	LF	5,39 €/m ²
98921771	Wald Ettenkirch	LF	1,65 €/m ²
98921781	Naturschutz Ettenkirch	LF	1,00 €/m ²
98931701	Acker Kluftern	LF	5,29 €/m ²
98931711	Grünland Kluftern	LF	4,61 €/m ²
98931721	Streuobstwiese Kluftern	LF	4,80 €/m ²
98931731	Intensivobstfläche Kluftern	LF	5,39 €/m ²
98931771	Wald Kluftern	LF	1,65 €/m ²
98931772	Wald Kluftern	LF	1,65 €/m ²
98931781	Naturschutz Kluftern	LF	1,00 €/m ²
98941701	Acker Raderach	LF	5,29 €/m ²
98941711	Grünland Raderach	LF	4,61 €/m ²
98941721	Streuobstwiese Raderach	LF	4,80 €/m ²
98941731	Intensivobstfläche Raderach	LF	5,39 €/m ²
98941771	Wald Raderach	LF	1,65 €/m ²
98941781	Naturschutz Raderach	LF	1,00 €/m ²
98941791	Kleingartenanlage Raderach	KGA	20,00 €/m ²

Nutzungsarten:

W	Wohnbaugrundstück
M	Gemischt genutztes Grundstück (ohne Geschäftslagen)
MK	Kerngebiet
G	Gewerbebaugrundstück
GI	Industriegelände
S	Sonderbaufläche
CA	Campingplatz
GB	Sonderbaufläche für Gemeinbedarf
LF	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
KGA	Kleingartenanlage

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert ohne bindende Wirkung).

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land ist der Bodenrichtwert als erschließungsbeitragsfreies Bauland ausgewiesen. Die Bodenrichtwerte wurden aus Kaufpreisen unbebauter Grundstücke abgeleitet und beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften. In bebauten Gebieten wurde unterstellt, das einzelne Grundstück wäre unbebaut. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Neigung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -zuschnitt sowie Erschließungszustand bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenwert.

Bauland im Außenbereich ohne Richtwertzone

Bauland im Außenbereich (für Zwecke der Grundsteuer):

Es ist ein Bodenrichtwert für Baulandflächen im Außenbereich ausgewiesen. Der Baulandflächenanteil bemisst sich dabei nach den Vorgaben des § 17 BauNVO für das Maß der baulichen Nutzung für Kleinsiedlungsgebiete (GRZ 0,2) oder der fünffachen tatsächlich durch Wohngebäude überbauten Flächen.

Bauland im Außenbereich (für städtebauliche Zwecke bzw. für die Verkehrswertermittlung):

Als rechnerische Baulandfläche wird die fünffache Fläche aller zur Wohnbebauung geeigneten Gebäude mit dem dazugehörigen Bodenrichtwert für Bauland im Außenbereich angesetzt. Als rechnerische Baulandmehrfläche wird die fünffache Fläche aller Haupt- und Nebengebäude, die nicht zur Wohnnutzung geeignet sind, mit 1/3 des dazugehörigen Bodenrichtwert für Bauland im Außenbereich angesetzt. Der Wert einer sich ergebenden Restfläche wird mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert je nach Nutzung berücksichtigt.

Bebauung von Grundstücken durch Bauträger

Für Grundstücke, die für eine Bebauung durch Bauträger geeignet sind (ab ca. 6 Wohneinheiten), werden von den Bauträgern zum Teil erheblich höhere Preise bezahlt. Auswertungen zu Bauträgergrundstücken werden seit ca. 13 Jahren im Bereich Friedrichshafen und Immenstaad durchgeführt.

Im Jahr 2023 wurden im Gesamtgebiet lediglich 16 Verkaufsfälle von Grundstücken mit Bauträgereigenschaften gehandelt. Im Durchschnitt liegen die "Bauträgerfaktoren" bei 1,7; davon abweichend in Meckenbeuren bei 2,4 und in Tettngang bei 1,1. In Neukirch ist kein Verkauf von Bauträgergrundstücken verzeichnet worden. Die Auswertung von ca. 128 entsprechenden Verkaufsfällen aus den letzten 5 Jahren im gesamten Einzugsgebiet des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis hat ergeben, dass die Preise für Bauträgergrundstücke zwischen dem 1,1-fachen und dem 2,6-fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 1,9-fachen des Bodenrichtwertes, liegen.

Es wurden folgende, durchschnittliche "Bauträgerfaktoren" in den einzelnen Gemeinden abgeleitet:

Eriskirch Ø 2,2; Friedrichshafen Ø 2,0; Immenstaad Ø 2,3; Kressbronn Ø 2,6; Langenargen Ø 1,5; Meckenbeuren Ø 2,1; Neukirch Ø 1,1 und Tettngang Ø 1,8.

Gegenüber den Auswertungen der vergangenen Jahre sind die Angaben der durchschnittlichen Werte durch die deutlich geringere Anzahl mit einer entsprechenden Unsicherheit verbunden.

Allgemeine Hinweise bzw. Anwendungshinweise:

Die Zuordnung der Grundstücke zu einer Bodenrichtwertzone richtet sich nach den jeweiligen Zonenabgrenzungen, die auf dem Portal BORIS-BW einsehbar sind. Die Bodenrichtwerte und -karten können unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de> abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 stellen städtebauliche Bodenrichtwerte dar und sind unter dem Produkt "BORIS-BW" abrufbar. Sie bilden das örtliche Marktgeschehen ab und stellen die jährliche Bodenpreisentwicklung dar. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 dürfen nicht für Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Grundsteuer verwendet werden.

Die Bodenrichtwerte, die für die Berechnung der Grundsteuer angewendet werden müssen, beziehen sich nach den Vorgaben der Finanzgesetzgebung auf den jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt. Derzeit gültig ist der Stichtag 01.01.2022 und danach folgend im 7-jährigen Rhythmus. Sie sind in dem Produkt "Bodenrichtwerte Grundsteuer B" unter dem oben genannten Link einsehbar.

Das Portal verfügt bei beiden Produkten über eine Historisierung, sodass die Bodenrichtwerte zurückliegender Jahrgänge ab 2022 eingesehen werden können.

Die zugehörigen Zahlenwerte geben ein Referenzwert für das Maß der baulichen Nutzung an. Hierbei wird die wirtschaftliche Geschossflächenzahl (wGFZ) angegeben. Die wGFZ, die mit dem Bodenrichtwert ausgewiesen ist, ist keine baurechtliche Größe - sie stellt lediglich die Berechnungsgrundlage für den Bodenrichtwert dar. Ist die mögliche oder tatsächliche wGFZ höher oder niedriger, ist der Bodenwert ggf. anzupassen. Für die Berechnung der wGFZ im Zuge der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen in Kellergeschossen die tatsächliche Bruttogrundfläche (BGF) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses angesetzt. Für die Berechnung der wGFZ im Zuge der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen in Dachgeschossen die tatsächliche BGF angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 70 % des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt.

Abweichungen der vorhandenen wGFZ zu der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegten wGFZ nach unten haben am Markt i.d.R. keine spürbaren Wertauswirkungen.

Aus den in der Bodenrichtwertkarte aufgeführten Werten zu der Art und dem wirtschaftlichen Maß der baulichen Nutzung kann kein Anspruch auf die zulässig bauliche Nutzung eines Grundstücks abgeleitet werden.

Es wurden keine Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Orientierungswerte hierfür sind in der ImmoWertV und in der Anlage 11 der WertR enthalten.

Aufgrund der Umstellung von lagetypischen Bodenrichtwerten auf zonale Bodenrichtwerte haben sich die Namen der einzelnen Richtwertzonen verändert und sind nun nicht mehr gleichzusetzen mit den vorherigen Zonenabgrenzungen bzw. Zoneninhalten.

Der Grundstücksmarktbericht kann für 40,00 € zzgl. Porto bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis erworben werden.

Für schriftliche Auskünfte wird eine Gebühr nach der Gutachterausschussgebührensatzung erhoben.

Die Bodenrichtwertkarten können unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de> abgerufen werden.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter:

<https://www.friedrichshafen.de/buerger-stadt/rathaus-buergerservice/aemter-organigramm/detailseite/authority/geschaeftsstelle-gutachterausschuss/>

Friedrichshafen, den 25. Juni 2024

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses

gez. Dieckmann

Die ermittelten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 GuAVO in der Sitzung am 25. Juni 2024 beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.