



# 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 Gemeinde Immenstaad

Bodenrichtwertzone	Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
--------------------	---------	------	----------------

#### Gemarkung Immenstaad

98802201	Ortslage	M	1,0	730 €/m <sup>2</sup>
98802301	West	W	0,6	800 €/m <sup>2</sup>
98802302	Seegrundstücke Kippenhorn	W	0,5	2.300 €/m <sup>2</sup>
98802303	Seegrundstücke Kretzergang	W	0,5	2.300 €/m <sup>2</sup>
98802304	Seegrundstücke Mitte	W	0,5	2.300 €/m <sup>2</sup>
98802305	Nord-West B 31	W	1,0	550 €/m <sup>2</sup>
98802306	Fritz-Kopp-Straße / Happenweilerstraße	W	1,0	650 €/m <sup>2</sup>
98802307	Nord-Ost B 31	W	1,0	550 €/m <sup>2</sup>
98802308	Seestraße Ost / Bereich Kniebachmündung	W	0,5	1.300 €/m <sup>2</sup>
98802309	Friedrichshafener Straße	W	0,8	760 €/m <sup>2</sup>
98802310	Seegrundstücke Ost	W	0,5	2.100 €/m <sup>2</sup>
98802321	Ruhbühl	W	0,7	480 €/m <sup>2</sup>

#### Gemarkung Kippenhausen

98812201	Frenkenbach	M	0,6	350 €/m <sup>2</sup>
98812301	Ortslage	W	0,7	420 €/m <sup>2</sup>
98812302	Schloss Kirchberg	W	-	600 €/m <sup>2</sup>

#### Gewerbe und Industrie

98802501	Airbus	GI	1,2	90 €/m <sup>2</sup>
98802502	Bürglen	G	1,2	120 €/m <sup>2</sup>
98802503	Steigwiesen	G	1,2	120 €/m <sup>2</sup>
98812501	Kippenhausen Ortslage	G	1,2	120 €/m <sup>2</sup>

**Sondergebiete**

98802601	Campingplatz Schloss Helmsdorf	CA	100 €/m <sup>2</sup>
98802602	Schloss Hersberg	S	600 €/m <sup>2</sup>
98812601	Campingplatz Kirchberg	CA	320 €/m <sup>2</sup>
98812602	Hafen Kirchberg	S	200 €/m <sup>2</sup>

**Bauerwartungs- und Rohbauland**

98802641	BEW Häldele	W	130 €/m <sup>2</sup>
----------	-------------	---	----------------------

**Außenbereich im Innenbereich**

98802621	Immenstaad West	LF	200 €/m <sup>2</sup>
98802622	Seestraße West 18 - 30 a	LF	200 €/m <sup>2</sup>
98802623	Kniebachmündung	LF	200 €/m <sup>2</sup>
98802624	Seegrundstücke Ost	LF	200 €/m <sup>2</sup>
98812621	Ortslage Kippenhausen	LF	5 €/m <sup>2</sup>

**Bauland im Außenbereich**

98802631	Bauland im Außenbereich Immenstaad	M	250 €/m <sup>2</sup>
98812631	Bauland im Außenbereich Kippenhausen	M	240 €/m <sup>2</sup>

**Gemeinbedarf**

98802801	Pumpstation Kippenhorn	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98802802	Kindergarten Strandbadstraße	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802803	Frei-, See- und Hallenbad Aquastaad, Minigolf	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98802804	Schiffsanlegestelle	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98802805	Hafenmole	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98802806	Kapelle St. Michael	GB	60 €/m <sup>2</sup>
98802807	Kirche Hauptstraße	GB	60 €/m <sup>2</sup>
98802808	Rathaus Immenstaad	GB	180 €/m <sup>2</sup>
98802809	Bürgerhaus	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802810	Schule, Kinderhaus, Feuerwehr	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802811	Evangelische Kirche	GB	60 €/m <sup>2</sup>
98802812	Kindergarten Seegaddel	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802813	Evangelisches Gemeindezentrum	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802814	Kindergarten Ruhbühl	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98802815	Sportstadion	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98802816	Friedhof	GB	30 €/m <sup>2</sup>
98812801	Rathaus Kippenhausen	GB	120 €/m <sup>2</sup>
98812802	Kirche Montfortstraße	GB	60 €/m <sup>2</sup>
98812803	Kindergarten Kippenhausen	GB	90 €/m <sup>2</sup>
98812804	Kirche Frenkenbach	GB	60 €/m <sup>2</sup>

### Außenbereich

98802701	Acker Immenstaad	LF	5,00 €/m <sup>2</sup>
98802711	Grünland Immenstaad	LF	3,50 €/m <sup>2</sup>
98802721	Streuobstwiese Immenstaad	LF	4,50 €/m <sup>2</sup>
98802731	Intensivobstfläche Immenstaad	LF	6,00 €/m <sup>2</sup>
98802741	Weingarten Immenstaad	LF	18,50 €/m <sup>2</sup>
98802771	Wald Immenstaad	LF	1,69 €/m <sup>2</sup>
98802781	Naturschutz Immenstaad	LF	1,00 €/m <sup>2</sup>
98802791	Kleingartenanlage Immenstaad	KGA	20,00 €/m <sup>2</sup>
98812701	Acker Kippenhausen	LF	5,00 €/m <sup>2</sup>
98812711	Grünland Kippenhausen	LF	3,50 €/m <sup>2</sup>
98812721	Streuobstwiese Kippenhausen	LF	4,50 €/m <sup>2</sup>
98812731	Intensivobstfläche Kippenhausen	LF	6,00 €/m <sup>2</sup>
98812741	Weingarten Kippenhausen	LF	18,50 €/m <sup>2</sup>
98812771	Wald Kippenhausen	LF	1,69 €/m <sup>2</sup>
98812781	Naturschutz Kippenhausen	LF	1,00 €/m <sup>2</sup>

### 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 Kleinsiedlungs-

gebiete (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 Bauträgerereigenschaften 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  $\emptyset$  2,2; Friedrichshafen  $\emptyset$  2,0; Immenstaad  $\emptyset$  2,3; Kressbronn  $\emptyset$  2,6; Langenargen  $\emptyset$  1,5; Meckenbeuren  $\emptyset$  2,1; Neukirch  $\emptyset$  1,1 und Tettngang  $\emptyset$  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. Lie-

gen 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.