



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 Langenargen

Bodenrichtwertzone		Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
99505201	Südlich vom Bahnhof	M	0,7	1.050 €/m ²
99505202	Münzhofstraße	M	0,8	1.500 €/m ²
99505203	Zweite Reihe Schulstraße	M	0,8	1.500 €/m ²
99505231	Oberdorf	M	0,6	680 €/m ²
99505301	Rosenstraße / Andreas-Brugger-Straße	W	0,7	900 €/m ²
99505302	Zweite Reihe West	W	0,8	1.300 €/m ²
99505303	Seegrundstücke West	W	0,5	2.600 €/m ²
99505304	Von-Kiene-Straße	W	0,6	1.000 €/m ²
99505305	Zweite Reihe Untere Seestraße	W	0,8	1.350 €/m ²
99505306	Seegrundstücke Untere Seestraße	W	0,6	2.600 €/m ²
99505307	Nördliche Eisenbahnstraße	W	0,8	900 €/m ²
99505308	Klosterstraße / Blumenstraße	W	0,7	1.150 €/m ²
99505309	Finkenweg	W	0,7	740 €/m ²
99505310	Nördliche Kirchstraße	W	0,8	1.000 €/m ²
99505311	Bleichweg	W	0,7	950 €/m ²
99505312	Zweite Reihe Obere Seestraße	W	0,8	1.350 €/m ²
99505313	Seegrundstücke Obere Seestraße	W	0,5	2.600 €/m ²
		W		
99505331	Bierkeller	W	0,7	630 €/m ²
99505332	Schwedi Ost	W	0,6	680 €/m ²
99505333	Schwedi West	W	0,6	750 €/m ²

Gewerbe

99505501	Nördlich der Bahnlinie	G	1,2	180 €/m ²
----------	------------------------	---	-----	----------------------

Sondergebiete

99505601	Yachthafen	S		200 €/m ²
99505602	Familienerholung, katholische Pfarrstelle	S		950 €/m ²
99505603	Kiesgrube	S		30 €/m ²

Bauerwartungs- und Rohbauland

99505641	BEW Mooser Weg	W	130 €/m ²
----------	----------------	---	----------------------

Bauland im Außenbereich

99505631	Bauland im Außenbereich	M	250 €/m ²
----------	-------------------------	---	----------------------

Außenbereich im Innenbereich

99505621	Uferbereich Untere Seestraße 109 - 131	LF	200 €/m ²
99505622	Uferbereich Schloss Montfort	LF	100 €/m ²
99505623	Uferbereich Obere Seestraße	LF	100 €/m ²
99505624	Bleichweg	LF	4 €/m ²

Gemeinbedarf

99505801	Feuerwehr Langenargen	GB	100 €/m ²
99505802	Sporthalle	GB	100 €/m ²
99505803	Friedhof Langenargen	GB	30 €/m ²
99505805	Gemeindeverwaltungsverband Oberdorf	GB	140 €/m ²
99505806	Kindergarten Oberdorf	GB	100 €/m ²
99505807	Friedhof Oberdorf	GB	30 €/m ²
99505808	Gemeindehaus Oberdorf	GB	100 €/m ²
99505809	Feuerwehr Oberdorf	GB	100 €/m ²
99505810	Kirche St. Wendelin	GB	70 €/m ²
99505811	Grünanlage nördlich vom Freibad	GB	30 €/m ²
99505812	Sportgebäude Langenargen West	GB	100 €/m ²
99505813	Freibad Langenargen	GB	30 €/m ²
99505814	Kindergarten Klosterstraße	GB	100 €/m ²
99505815	katholisches Gemeindehaus Klosterstraße	GB	100 €/m ²
99505816	Veranstaltungshaus am Marktplatz	GB	100 €/m ²
99505817	Schloss Montfort	GB	70 €/m ²
99505818	Rathaus	GB	180 €/m ²
99505819	Zollamt	GB	100 €/m ²
99505820	Kirche st. Martin	GB	70 €/m ²
99505821	Schule und Sporthalle Amthausstraße	GB	100 €/m ²
99505822	Hallenbad Amthausstraße	GB	100 €/m ²
99505823	Kindergarten Lindauer Straße	GB	100 €/m ²
99505824	Gemeindehaus Kirchstraße	GB	100 €/m ²
99505825	Friedenskirche	GB	70 €/m ²
99505826	Sportanlage Bierkeller	GB	30 €/m ²
99505827	Kindergarten Bierkeller	GB	100 €/m ²
99505829	Kapelle Schwedi	GB	70 €/m ²
99505830	Seniorenheim; Hospital zum Heiligen Geist	GB	1.550 €/m ²

Außenbereich

99505701	Acker	LF	5,00 €/m ²
99505711	Grünland	LF	6,80 €/m ²
99505625	Freizeitfläche mit Seeanstoß	LF	200 €/m ²
99505721	Streuobstwiese	LF	4,50 €/m ²
99505731	Intensivobstfläche	LF	6,50 €/m ²

99505771	Wald	LF	1,63 €/m ²
99505781	Naturschutz	LF	1,00 €/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 Tettnang 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 Tettnang 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 und 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 zurückliegenden 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.