

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Bodenseekreis

Grundstücksmarktbericht 01.01.2024



Quelle: Igl-bw.de

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Friedrichshafen
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541/203-54230
Fax: 07541/203-84230
E-Mail: gutachterausschuss@friedrichshafen.de

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines zum Gutachterausschuss

1. Einrichtung und Organisation sowie Aufgaben	4
2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	4
3. Besetzung des Gutachterausschusses	5
4. Allgemeine Informationen	6
5. Auskünfte	6

II Zahlen zum Grundstücksmarkt

1. Anzahl der Urkunden

1.1 Allgemeine Zusammenstellung	7
1.2 Anzahl der eingegangenen Verträge	8

2. Eigentumswohnungen

2.1 Anzahl der Verkäufe	10
2.2 Preisindex für Wohnungseigentum (Friedrichshafen/Immenstaad)	12
2.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Gegenüberstellung Friedrichshafen/Immenstaad - Östlicher Bodenseekreis)	13
2.4 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Neubau)	14
2.5 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2023	16
2.6 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen	18
2.7 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen für Friedrichshafen-Immenstaad (Grafik)	22
2.8 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen für den Östlichen Bodenseekreis	23

3. Gebäude

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)	24
3.2 Kaufpreise für verschiedene Hausarten bezogen auf die Wohnfläche	25

4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen im Gesamtgebiet 26

5. Landwirtschaftliche Grundstücke

5.1 Kaufpreis in Abhängigkeit von der Ackerzahl	27
5.2 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke	28

6. Baulandpreisindex 30

7. Liegenschaftszinssätze	32
7.1 Liegenschaftszinssätze für Gebrauchtwohnungen in Friedrichshafen	33
7.2 Liegenschaftszinssätze für Gebrauchtwohnungen in Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	34
7.3 Liegenschaftszinssätze für Gebrauchtwohnungen in Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tett nang	35
7.4 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen im Gesamtgebiet	36
7.5 Liegenschaftszinssätze in Mehrfamilienwohnhäusern	37
7.6 Liegenschaftszinssätze in WGhs und Gewerbeobjekten	38
8. Sachwertfaktoren für die Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhäusern	39
8.1 Sachwertfaktoren Gesamtbereich	40
8.2 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2000	41
8.3 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2010	42
8.4 Sachwertfaktoren Friedrichshafen	43
8.5 Sachwertfaktoren Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	44
8.6 Sachwertfaktoren Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tett nang	45
9. Bodenrichtwerte	
9.1 Bauland im Außenbereich	46
9.2 Bebauung von Grundstücken durch Bauträger	46
9.3 Allgemeine Hinweise	47
Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2024	48

I Allgemeines zum Gutachterausschuss

1. Einrichtung und Organisation sowie Aufgaben

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

- * Gutachterausschüsse für Grundstückswerte wurden seit 1960 mit dem Bundesbaugesetz eingeführt. Seit dem Jahr 1974 waren die Gutachterausschüsse der Stadt Friedrichshafen und der Gemeinde Immenstaad in Form einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen.
- * Ab dem 01. Juli 2020 wurde der Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis gebildet. Die zwei Städte Friedrichshafen und Tettnang sowie sechs Gemeinden Eriskirch, Immenstaad, Kressbronn, Langenargen, Meckenbeuren und Neukirch haben einen gemeinsamen Gutachterausschuss vereinbart. Der Gutachterausschuss und die Geschäftsstelle wurden bei der Stadtverwaltung Friedrichshafen eingerichtet.
- * Der Gutachterausschuss ist ein selbständiges und unabhängiges Gremium von Sachverständigen, die in der Grundstückswertermittlung erfahren sind. Von jeder der beteiligten Kommunen sowie von den Finanzämtern Friedrichshafen und Überlingen sind ehrenamtliche Gutachter im Gremium vertreten. Die Gutachter und Gutachterinnen sind vom Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen auf vier Jahre bestellt.
- * Die Zusammensetzung des Gremiums besteht somit aus einer Vorsitzenden, drei Stellvertretern und 22 Gutachterinnen sowie Gutachtern. Die Mitglieder gehören unterschiedlichen Berufsgruppen aus der Bauwirtschaft, dem Immobilienhandel, dem Vermessungs- sowie dem Bankenwesen oder der Landwirtschaft an.

Aufgaben

- * Die zentralen Arbeiten in der Geschäftsstelle sind die Führung der Kaufpreissammlung nach § 195 BauGB, die Ableitung, Fortschreibung und Veröffentlichung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte und die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung.
- * Der Gutachterausschuss erstattet Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken auf Antrag von Eigentümern und sonstigen Berechtigten, Behörden und Gerichten sowie für die Grundsteuer nach § 38 Abs. 4 Landesgrundsteuergesetz (LGrStG).
- * Dies gibt dem Bürger die Möglichkeit, sich bei einer unabhängigen und sachkundigen Stelle fundierte Informationen über Grundstückswerte zu beschaffen und sorgt somit für eine höhere Markttransparenz.

2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

- * Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle, die beim Amt für Vermessung und Liegenschaften bei der Stadt Friedrichshafen angegliedert ist. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind als Angestellte bei der Stadt Friedrichshafen beschäftigt. Sie unterliegen in fachlicher Hinsicht ausschließlich den Weisungen der Vorsitzenden des Gutachterausschusses. Teilweise sind die Mitarbeitenden der Geschäftsstelle auch als ehrenamtliche Sachverständige in den Gutachterausschuss bestellt.

3. Besetzung des Gutachterausschusses

* Die Besetzung des Gutachterausschusses im Einzelfall regelt sich nach § 192 BauGB in Verbindung mit § 5 GuaVO. Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit der Vorsitzenden und mindestens zwei weiteren Gutachtern tätig.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte und der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten i. S. des § 193 Abs. 5 BauGB wird der Gutachterausschuss in erweiterter Besetzung tätig. Hierbei muss einer der Gutachter ein Bediensteter der zuständigen Finanzbehörde sein.

Ehrenamtliche Gutachter des Gutachterausschusses sind:

Name	Berufsbezeichnung	Stadt/Gemeinde
I. Dieckmann	Vorsitzende, öbuv Sachverständige und Architektin	Friedrichshafen
H. Obergefell	Stellvertreter, Architekt und Sachverständiger, Abteilungsleiter Geschäftsstelle	Immenstaad
J. Künzle	Stellvertreter, öbuv Sachverständiger und MRICS	Langenargen
H. Marschall	Stellvertreter und Sachverständiger, Vermessungsingenieur	Tetttnang
R. Buck	Sachverständiger und Bankkaufmann	Friedrichshafen
S. Maier	Immobilienmakler und Sachverständiger	Friedrichshafen
R. Schraff	Landwirt	Friedrichshafen
B. Gerlach	B. Sc. Immobilienwirtschaft und Sachverständige, Mitarbeiterin Geschäftsstelle	Friedrichshafen
H. Knoblauch	Obstbaumeister	Friedrichshafen-Ailingen
M. Bucher	Maschinenbautechniker	Friedrichshafen-Ettenkirch
E. Benz	Landwirt	Friedrichshafen-Kluftern
B. Frick	Vermessungsingenieur	Immenstaad
E. Wetzel	Dipl.-Verwaltungswirt, Mitarbeiter Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser und Bodenschutz	Eriskirch
T. Scheibitz	Architektin	Eriskirch
A. Heimpel	Leiter Immobilienfinanzierung	Kressbronn
S. Fehringer	Vermessungsingenieur	Kressbronn
M. Stark	Dipl.-Ing. Architektur, Ortsbaumeister Langenargen	Langenargen
S. Hildebrand	Architektin und Bauverständige	Meckenbeuren
O. Zehrer	Zimmerermeister, Geschäftsführer	Meckenbeuren
M. Vorrath	Vermessungsingenieur	Meckenbeuren
J. Waldherr	Bauingenieur, Mitarbeiter RP Tübingen	Neukirch
J. Heilig	Bankbetriebswirt	Neukirch
C. Knapp	Architekt und öbuv Sachverständiger für Bauschäden	Tetttnang
U. Kienzle	Architekt und Sachverständiger	Tetttnang
U. Thuma	Mitarbeiterin Finanzamt	Finanzamt Friedrichshafen
S. Bublies	Mitarbeiterin Finanzamt	Finanzamt Überlingen

4. Allgemeine Informationen

Im Rahmen des Zusammenschlusses des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis werden die Kaufverträge im gesamten Zuständigkeitsbereich in der Geschäftsstelle ausgewertet. Um eine aussagefähige Datengrundlage für den Gesamtbereich abbilden zu können, wurden Kaufverträge ab dem Jahr 2017 ausgewertet. Durch die interkommunale Zusammenarbeit ist es möglich, die Auswertungen über die Gemeindegrenzen hinweg vergleichen zu können und Rückschlüsse auf die Bodenrichtwerte und die zur Wertermittlung erforderlichen Daten ableiten zu können. Bereits vorhandene Bodenrichtwertzonen wurden überprüft und ggf. verändert. In einigen Kommunen wurden erstmals zonale Bodenrichtwerte ausgewiesen. Sämtliche Bodenrichtwertzonen wurden nach dem Datenmodell in BORIS-BW auf ein 8-stelliges Nummernsystem umgestellt. Neu hinzugekommen ist die Auswertung flächendeckender Bodenrichtwerte für den Außenbereich. Dabei wurden für die unterschiedlichen Nutzungen der Grundstücke deckungsgleiche Bodenrichtwertzonen gebildet. Die Bodenrichtwerte im Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis wurden in einheitlicher Darstellung auf dem Internetportal den in einheitlicher Darstellung auf dem Internetportal BORIS-BW erstmals zum Stichtag 01.01.2022 veröffentlicht.

Bodenrichtwerte in BORIS-BW

BORIS-BW ist das zentrale Bodenrichtwertinformationssystem der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg. Das Portal wird vom Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg zur Verfügung gestellt. In dem Portal werden die Bodenrichtwerte in zwei unterschiedlichen Modulen bereitgestellt.

Link auf die Homepage von BORIS-BW: www.gutachterausschuesse-bw.de

Modul BORIS-BW

In diesem Modul werden die vom Gutachterausschuss im jährlichen oder zweijährlichen Rhythmus beschlossenen Bodenrichtwerte veröffentlicht. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum 01.01. ausgewiesen und beziehen sich auf die Datenbasis des vorherigen Jahres. Dort können zukünftig auch zurückliegende Jahrgänge in einer Suchhistorie abgefragt werden. Diese Bodenrichtwerte können nicht für die Grundsteuererklärung verwendet werden.

Modul Bodenrichtwerte Grundsteuer B

In diesem Modul werden die Bodenrichtwerte zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 ausgewiesen. Die in diesem Teil bereitgestellten Informationen sind ausschließlich für die Grundsteuererklärung zu verwenden. Die Bodenrichtwerte sind zu dem jeweiligen Hauptfeststellungszeitpunkt im 7-jährigen Rhythmus gültig. Als Bodenrichtwert ist der zuletzt beschlossene und veröffentlichte Bodenrichtwert, bezogen auf den Stichtag des Hauptfeststellungszeitpunktes heranzuziehen. Es ist ebenfalls eine Suchhistorie vorhanden.

5. Auskünfte

* Auskünfte zu Bodenrichtwerten und sonstigen Fragen der Wertermittlung erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

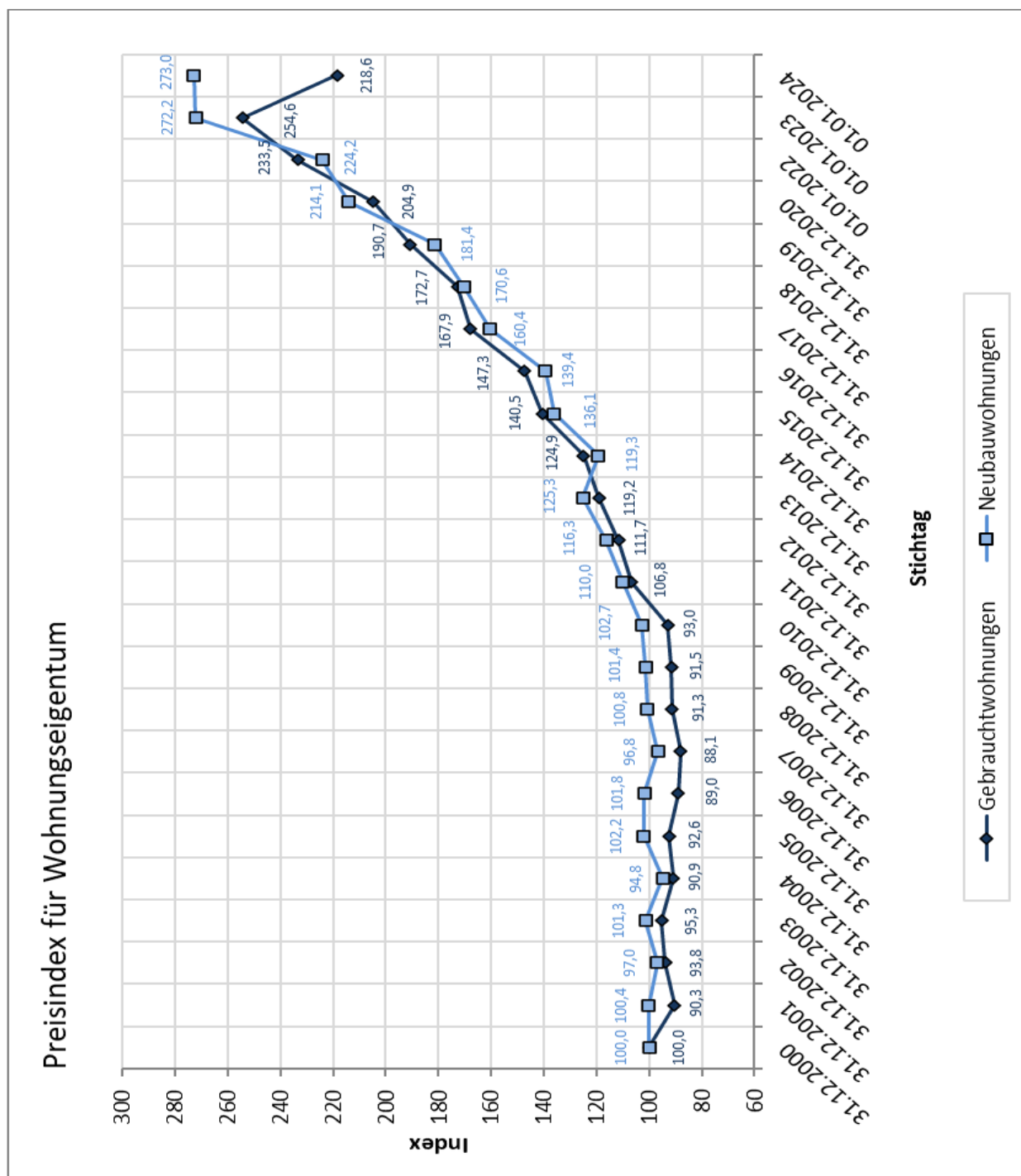
Geschäftsstelle: Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

Erreichbarkeit: gutachterausschuss@friedrichshafen.de
www.friedrichshafen.de

2.2 Preisindex für Wohnungseigentum (Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad)

Bei einer vergleichsweise sinkenden Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen sind die Verkaufspreise im Jahr 2023 konstant geblieben. Bei den Wiederverkäufen ist die Anzahl der Verkäufe nahezu unverändert. Die Kaufpreise sind hingegen gefallen. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2024 unverändert fort.

Die Indexreihen für Wohnungseigentum sind bezogen auf 2000 = 100. Sie sind aus sämtlichen Kaufverträgen des jeweiligen Kalenderjahres ermittelt und dabei in Neubau- und Gebrauchtwohnungen unterschieden worden.



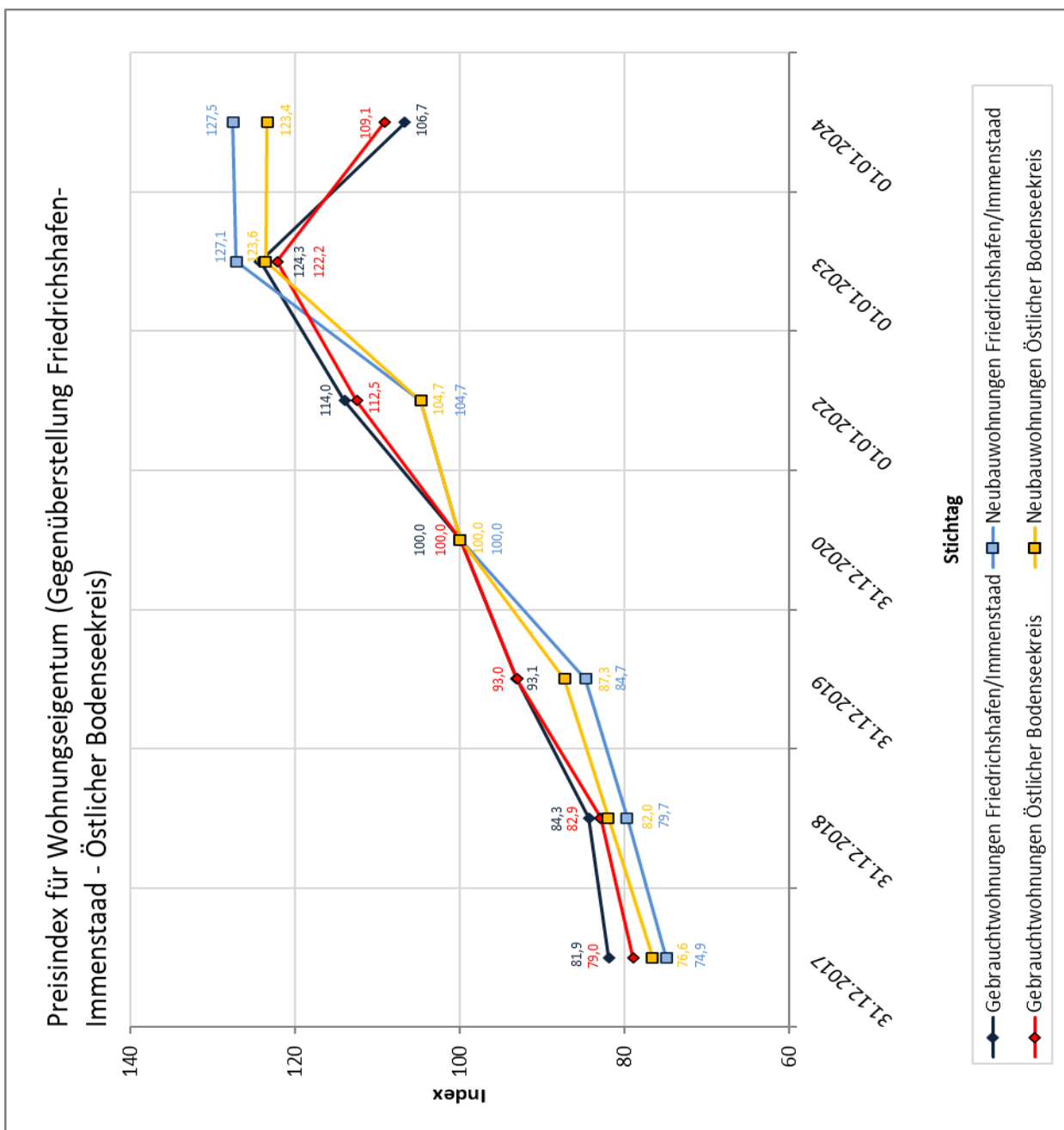
2.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Gegenüberstellung Friedrichshafen/Immenstaad - Östlicher Bodenseekreis)

Die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen ist im Jahr 2023 deutlich zurückgegangen. Lediglich in Tettngang war durch die Fertigstellung eines Projektes noch eine steigende Verkaufszahl zu verzeichnen. Aus der vergleichsweise geringen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge hat sich erstmals ein gleichbleibender Preisindex ergeben.

Bei den Wiederverkäufen von Wohnungseigentum ergab sich dagegen nur eine geringer Rückgang bei den Verkaufszahlen, wobei die Kaufpreise zu einem deutlichen Abwärtstrend des Preisindex geführt haben.

Bauträger:

Der Markt für Bauträgergrundstücke hat sich im Jahr 2023 drastisch verändert. Gestiegene Baukosten und die Veränderungen am Kapitalmarkt haben zu einer starken Zurückhaltung am Markt geführt.



2.4 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

Kaufpreise für **Neubauwohnungen** in €/m² Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Auswertungen mit einer geringen Anzahl an Verkäufen stellen keine repräsentativen Marktdaten dar.

Stichtag	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreise in €/m ²		
			Minimum	Maximum	Ø

Friedrichshafen

31.12.2019	158	74	3.359	6.801	4.632
31.12.2020	126	81	3.731	7.991	5.285
01.01.2022	87	86	4.166	8.553	5.928
01.01.2023	23	88	4.135	9.033	6.636
01.01.2024	12	97	5.248	12.038	7.212

Immenstaad

31.12.2019	4	97	5.270	6.250	5.644
31.12.2020	7	84	5.286	6.000	5.689
01.01.2022	11	141	4.551	5.355	4.957
01.01.2023	14	104	6.290	10.975	7.694
01.01.2024*	3	106	6.891	8.898	7.758

*Neubauwohnungen in Gebäuden mit Seeanstoß im Durchschnitt bei 17.700 €/m² Wohnfläche

Tett nang

31.12.2019	66	96	3.119	5.375	3.959
31.12.2020	46	93	3.389	5.231	4.403
01.01.2022	44	110	3.758	5.797	4.709
01.01.2023	25	107	4.028	6.215	4.979
01.01.2024	50	84	4.189	7.283	6.196

Meckenbeuren

31.12.2019	32	93	2.612	4.356	3.838
31.12.2020	12	105	3.670	4.734	4.076
01.01.2022	7	138	3.883	4.743	4.199
01.01.2023	7	119	4.944	5.707	5.280
01.01.2024	7	104	4.681	5.759	5.036

2.4 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

Kaufpreise für **Neubauwohnungen** in €/m² Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Auswertungen mit einer geringen Anzahl an Verkäufen stellen keine repräsentativen Marktdaten dar.

Stichtag	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreise in €/m ²		
			Minimum	Maximum	Ø

Neukirch

31.12.2019	-	-	-	-	-
31.12.2020	7	75	3.672	4.923	4.156
01.01.2022	3	92	3.910	4.685	4.223
01.01.2023	1	64	-	-	4.539
01.01.2024	-	-	-	-	-

Eriskirch

31.12.2019	10	74	3.717	4.690	4.283
31.12.2020	34	90	3.822	4.848	4.322
01.01.2022	7	84	3.995	5.226	4.580
01.01.2023	2	86	4.639	5.284	4.962
01.01.2024	-	-	-	-	-

Kressbronn

31.12.2019	11	92	3.435	5.196	4.248
31.12.2020	45	86	3.958	6.338	4.964
01.01.2022	24	118	4.554	6.659	5.618
01.01.2023	11	102	4.881	7.684	6.511
01.01.2024	-	-	-	-	-

Langenargen

31.12.2019	6	121	5.478	5.828	5.687
31.12.2020	7	98	5.526	6.860	6.105
01.01.2022	6	121	4.568	5.000	4.786
01.01.2023	-	-	-	-	-
01.01.2024	-	-	-	-	-

2.5 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2023

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Auswertungen mit einer geringen Anzahl an Verkäufen stellen keine repräsentativen Marktdaten dar.

bereinigtes Baujahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreise in €/m ²		
			Minimum	Maximum	Ø

Friedrichshafen

- 1980	86	70	1.141	6.962	3.124
1981 - 1990	55	85	1.953	5.217	3.324
1991 - 2000	55	66	2.137	5.522	3.626
2001 - 2010	20	89	2.648	8.428	4.409
2011 - 2021	19	98	3.678	8.033	5.008

Immenstaad

- 1980	5	71	2.234	3.375	2.839
1981 - 1990	19	51	2.603	6.000	3.733
1991 - 2000	5	78	3.975	8.454	5.174
2001 - 2010	-	-	-	-	-
2011 - 2021	5	81	4.375	7.026	5.849

Tett nang

- 1980	26	69	1.418	4.794	3.047
1981 - 1990	10	81	1.981	4.518	3.327
1991 - 2000	21	79	2.581	4.696	3.662
2001 - 2010	4	76	2.609	4.276	3.687
2011 - 2021	4	70	4.016	6.667	4.982

Meckenbeuren

- 1980	5	85	2.016	2.747	2.392
1981 - 1990	4	110	2.718	3.562	2.954
1991 - 2000	22	64	2.187	4.526	3.227
2001 - 2010	2	65	3.554	3.830	3.692
2011 - 2021	3	106	4.115	4.533	4.271

2.5 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2023

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m² Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Auswertungen mit einer geringen Anzahl an Verkäufen stellen keine repräsentativen Marktdaten dar.

bereinigtes Baujahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Minimum	Kaufpreise in €/m ²	
				Maximum	Ø

Neukirch

- 1980	1	88	-	-	1.761
1981 - 1990	1	102	-	-	2.157
1991 - 2000	-	-	-	-	-
2001 - 2010	-	-	-	-	-
2011 - 2021	1	64	-	-	4.547

Eriskirch

- 1980	7	81	1.795	3.467	2.393
1981 - 1990	3	85	2.831	4.116	3.452
1991 - 2000	-	-	-	-	-
2001 - 2010	2	84	2.660	3.829	3.245
2011 - 2021	3	105	3.387	4.525	3.888

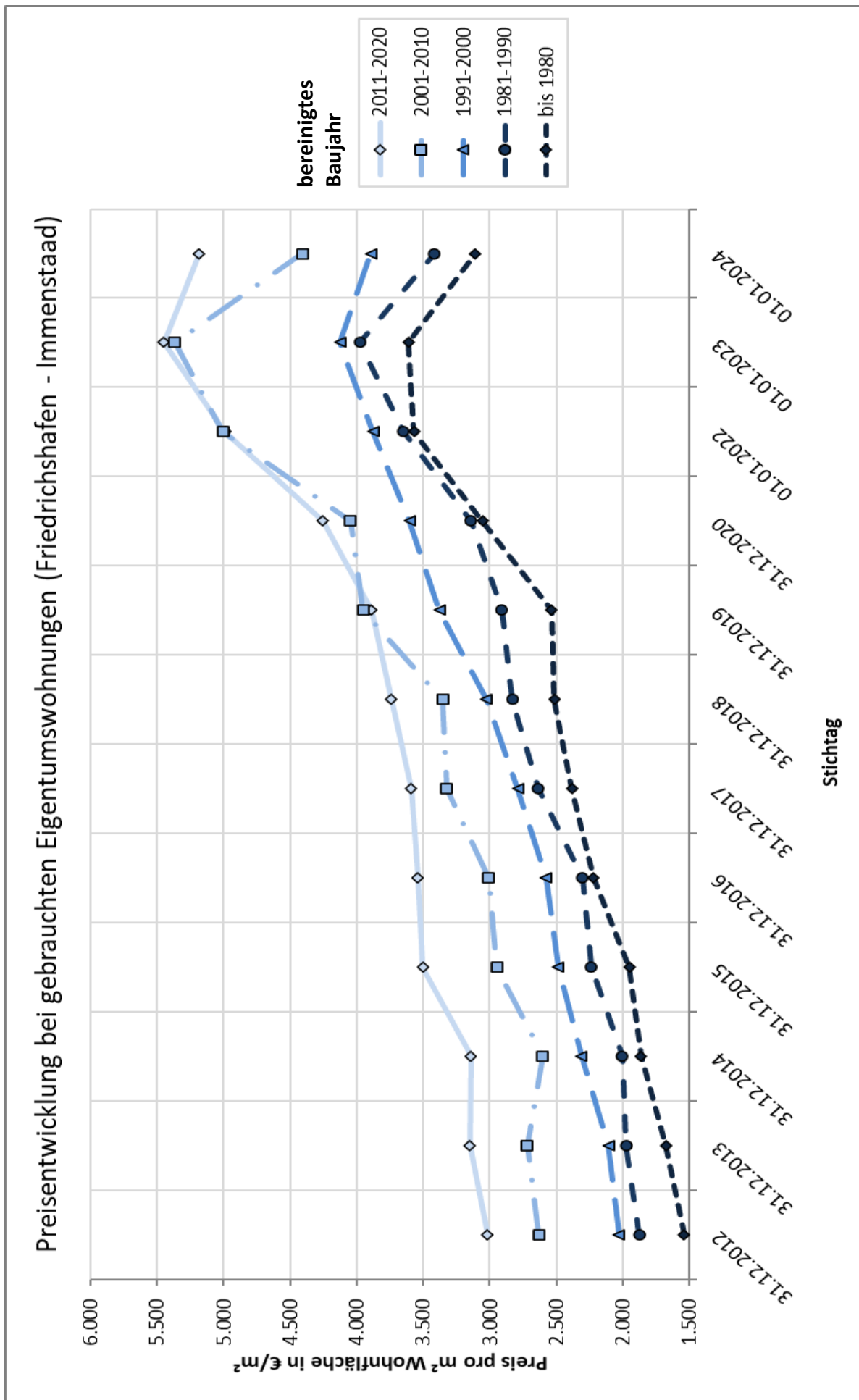
Kressbronn

- 1980	11	88	1.447	4.271	3.252
1981 - 1990	4	75	2.812	3.859	3.325
1991 - 2000	12	63	3.268	6.638	4.425
2001 - 2010	2	173	4.769	8.882	6.826
2011 - 2021	2	134	6.918	8.937	7.928

Langenargen

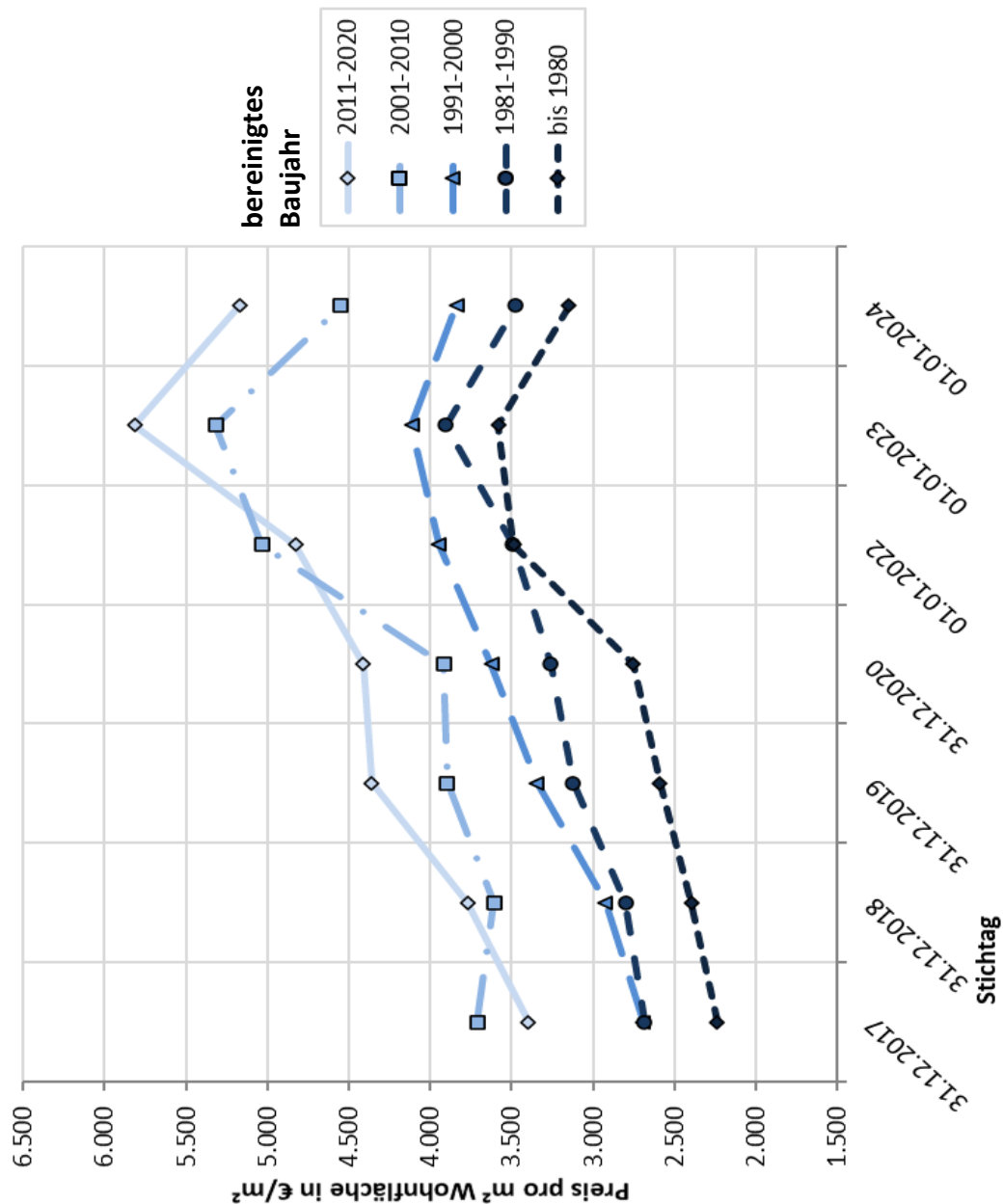
- 1980	9	66	2.910	5.703	4.490
1981 - 1990	11	67	3.667	4.974	4.387
1991 - 2000	10	85	2.386	5.451	3.752
2001 - 2010	3	100	5.000	7.400	6.556
2011 - 2021	2	62	5.081	5.484	5.283

2.7 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen für Friedrichshafen und Immenstaad (Grafik)



2.8 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen (Östlicher Bodenseekreis)

Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen (Östlicher Bodenseekreis)



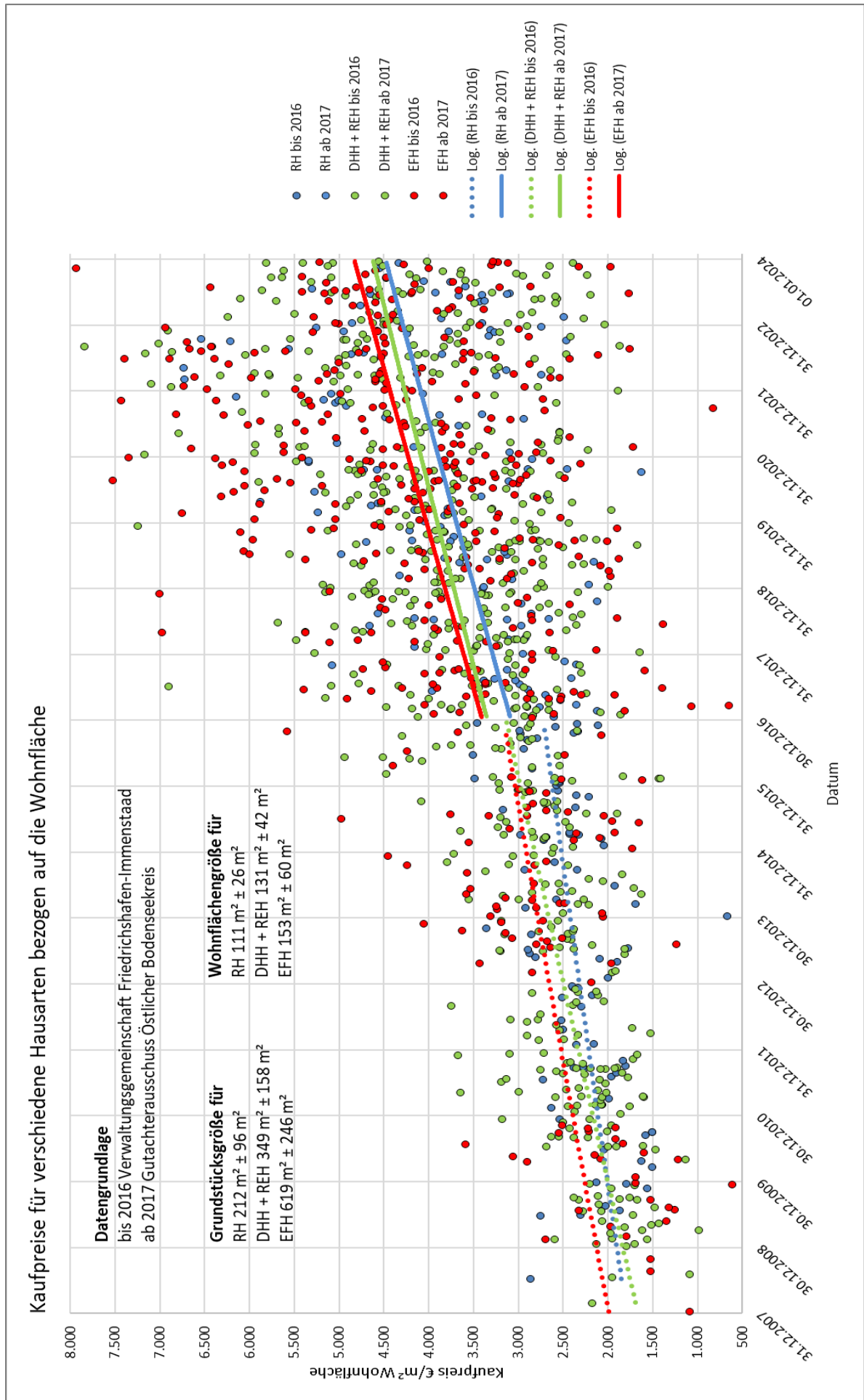
Der Wohnungspreisindex Östlicher Bodenseekreis wurde erstmals zum Stichtag 01.01.2024 als Vergleichsmaßstab abgeleitet. Hier ist die jährliche Entwicklung der Kaufpreise der jeweiligen Baujahresklassen dargestellt.

3. Gebäude

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)

Gebäudeart	Alter	Stichtag	Anzahl	Ø Grdst. Fläche m²	Kaufpreis in €		
					von	bis	Ø
Reihenhäuser und Reiheneckhäuser	Neubauten	31.12.2019	1	213	-	-	391.000
		31.12.2020	-	-	-	-	-
		01.01.2022	7	187	550.000	710.000	647.000
		01.01.2023	-	-	-	-	-
		01.01.2024	-	-	-	-	-
	vorhandene Gebäude	31.12.2019	39	302	225.000	628.000	408.000
		31.12.2020	44	268	194.000	607.000	447.000
		01.01.2022	31	278	200.000	700.000	469.000
		01.01.2023	40	295	133.000	940.000	530.000
		01.01.2024	41	281	200.000	710.000	471.000
Doppelhaushälften	Neubauten	31.12.2019	2	248	595.000	595.000	595.000
		31.12.2020	8	318	568.000	599.000	575.000
		01.01.2022	4	379	524.000	561.000	544.000
		01.01.2023	2	309	673.000	698.000	686.000
		01.01.2024	-	-	-	-	-
	vorhandene Gebäude	31.12.2019	61	381	110.000	870.000	473.000
		31.12.2020	51	423	218.000	930.000	532.000
		01.01.2022	42	425	200.000	2.406.000	621.000
		01.01.2023	59	424	275.000	1.560.000	647.000
		01.01.2024	43	413	165.000	1.200.000	528.000
Freistehende Gebäude	vorhandene Gebäude	31.12.2019	49	884	250.000	1.611.000	587.000
		31.12.2020	79	798	189.000	1.675.000	631.000
		01.01.2022	63	692	200.000	2.490.000	712.000
		01.01.2023	75	712	75.000	2.000.000	677.000
		01.01.2024	53	659	100.000	1.586.000	610.000
Mehrfamilien- wohn- und Geschäftshäuser	vorhandene Gebäude	31.12.2019	59	655	364.000	1.400.000	669.000
		31.12.2020	54	748	190.000	3.337.000	912.000
		01.01.2022	54	724	155.000	2.680.000	872.000
		01.01.2023	58	759	120.000	3.325.000	1.004.000
		01.01.2024	66	653	120.000	2.100.000	705.000

3.2 Kaufpreise für verschiedene Hausarten bezogen auf die Wohnfläche



4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen

Für **Autoabstellplätze im Freien**, für **Tiefgaragenstellplätze** und für **Garagen** wurden folgende Kaufpreise im **Gesamtgebiet** bezahlt:

Stellplätze im Freien

Stichtag	vorhandene Stellplätze in €			neue Stellplätze in €		
	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
31.12.2014	3.000	5.000	3.900	5.000	10.000	7.000
31.12.2015	1.500	7.000	4.400	4.000	9.500	5.900
31.12.2016	3.000	5.000	4.500	4.900	9.000	6.200
31.12.2017	3.000	8.000	4.400	4.900	15.000	7.600
31.12.2018	2.500	10.400	4.800	5.000	12.000	8.700
31.12.2019	3.500	4.500	3.600	4.500	10.900	7.700
31.12.2020	4.000	7.000	5.300	10.000	11.900	10.900
01.01.2022	5.000	8.500	7.000	9.000	9.900	9.300
01.01.2023	2.500	8.500	4.500	4.000	15.000	6.800
01.01.2024	3.800	11.200	8.100	5.000	15.000	11.500

Tiefgaragenstellplätze inklusive Mehrfachparksysteme

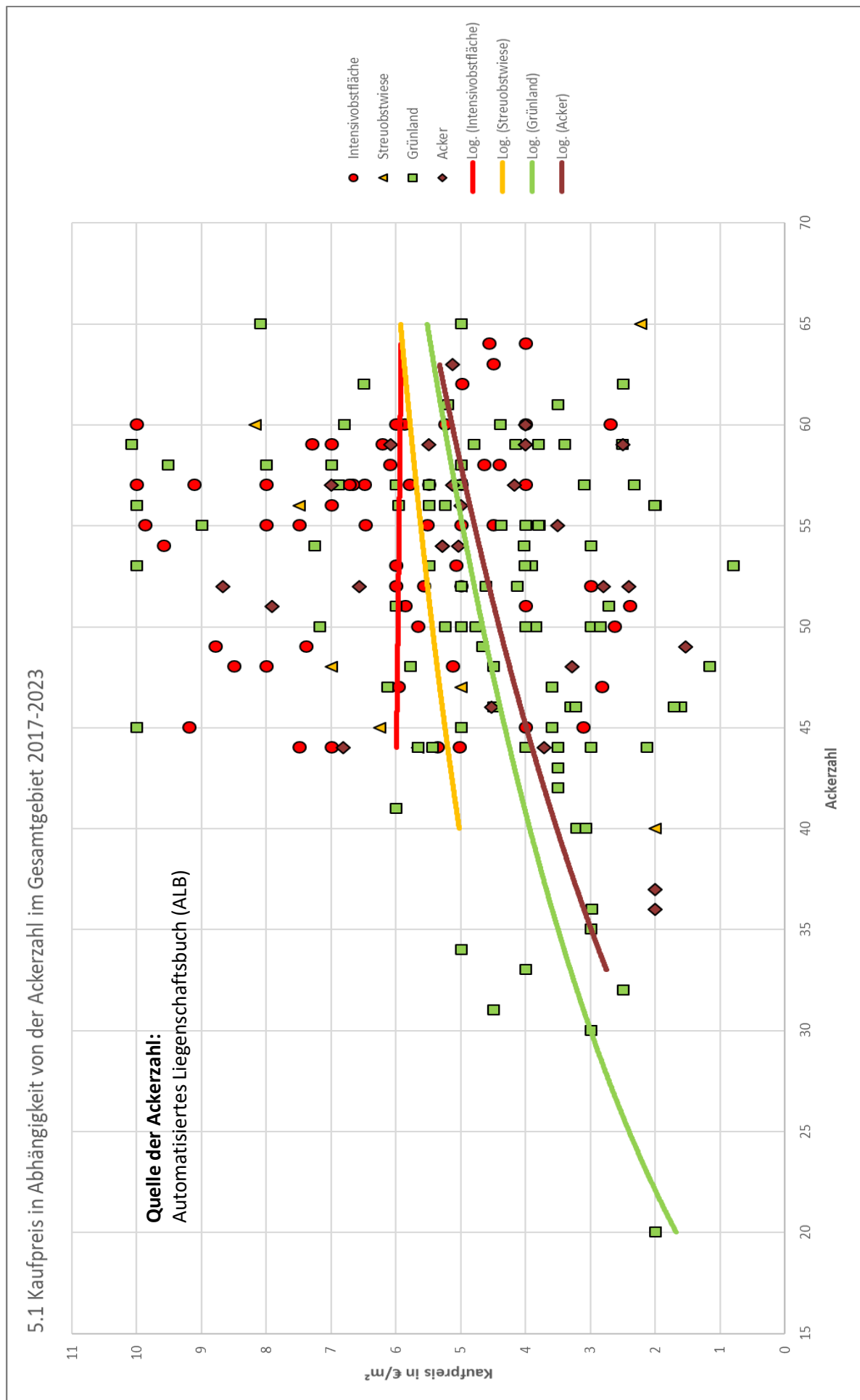
Stichtag	vorhandene TG-Stellplätze in €			neue TG-Stellplätze in €*		
	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
31.12.2014	5.000	20.000	11.300	15.000	25.000	17.300
31.12.2015	10.000	22.000	14.400	15.000	26.000	18.300
31.12.2016	10.000	17.500	13.400	15.000	29.500	17.900
31.12.2017	5.000	24.000	12.300	17.000	33.500	21.200
31.12.2018	7.500	22.000	14.200	12.500	29.500	22.000
31.12.2019	4.500	25.000	15.800	14.500	29.500	22.700
31.12.2020	8.000	30.000	17.800	19.500	35.000	24.200
01.01.2022	8.000	40.000	20.100	15.900	35.000	25.900
01.01.2023	5.000	30.000	16.300	10.000	34.000	24.400
01.01.2024	4.000	35.000	17.300	18.000	34.000	29.300

Garagen

Stichtag	vorhandene Garagen in €			neue Garagen in €*		
	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
31.12.2014	7.500	12.000	9.900	15.000	20.000	17.800
31.12.2015	9.500	20.000	12.900	-	-	19.000
31.12.2016	11.000	18.000	13.400	-	-	-
31.12.2017	10.000	17.500	13.300	-	-	-
31.12.2018	10.000	13.500	11.300	20.000	30.000	24.000
31.12.2019	15.000	16.000	15.800	-	-	26.000
31.12.2020	10.000	27.000	17.100	-	-	-
01.01.2022	15.000	25.000	20.900	19.000	26.000	24.300
01.01.2023	13.500	25.000	17.600	-	-	-
01.01.2024	11.000	27.000	17.600	-	-	-

*Anmerkung: Die Kaufpreise für Neubau-TG- Stellplätze betragen im Kerngebiet FN ca. 36.000 €.

5. Landwirtschaftliche Grundstücke



5.2 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke

Friedrichshafen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,29 €/m ²	5,95 €/m ²
Grünland	4,61 €/m ²	4,44 €/m ²
Streuobstwiese	4,80 €/m ²	5,09 €/m ²
Intensivobstfläche	5,39 €/m ²	5,87 €/m ²
Weingarten	-	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,65 €/m ²	1,41 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²

Immenstaad

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-
Grünland	3,50 €/m ²	3,58 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	5,92 €/m ²
Weingarten	18,50 €/m ²	20,00 €/m ²
Wald (ohne Aufwuchs)	1,69 €/m ²	1,78 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²

Tett nang

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	6,09 €/m ²	-
Grünland	5,25 €/m ²	5,04 €/m ²
Streuobstwiese	4,74 €/m ²	4,74 €/m ²
Intensivobstfläche	4,97 €/m ²	4,77 €/m ²
Hopfen	7,50 €/m ²	5,57 €/m ²
Wald (ohne Aufwuchs)	1,23 €/m ²	1,62 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	-	-

Meckenbeuren

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-
Grünland	4,40 €/m ²	4,99 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,76 €/m ²	7,67 €/m ²
Hopfen	7,50 €/m ²	-
Wald (ohne Aufwuchs)	2,00 €/m ²	1,49 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	-

5.2 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke

Neukirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-
Grünland	5,32 €/m ²	4,25 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	5,00 €/m ²
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,22 €/m ²	1,73 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	-	-

Eriskirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	5,79 €/m ²
Grünland	3,50 €/m ²	3,65 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,04 €/m ²	6,05 €/m ²
Wald (ohne Aufwuchs)	1,50 €/m ²	-
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	-

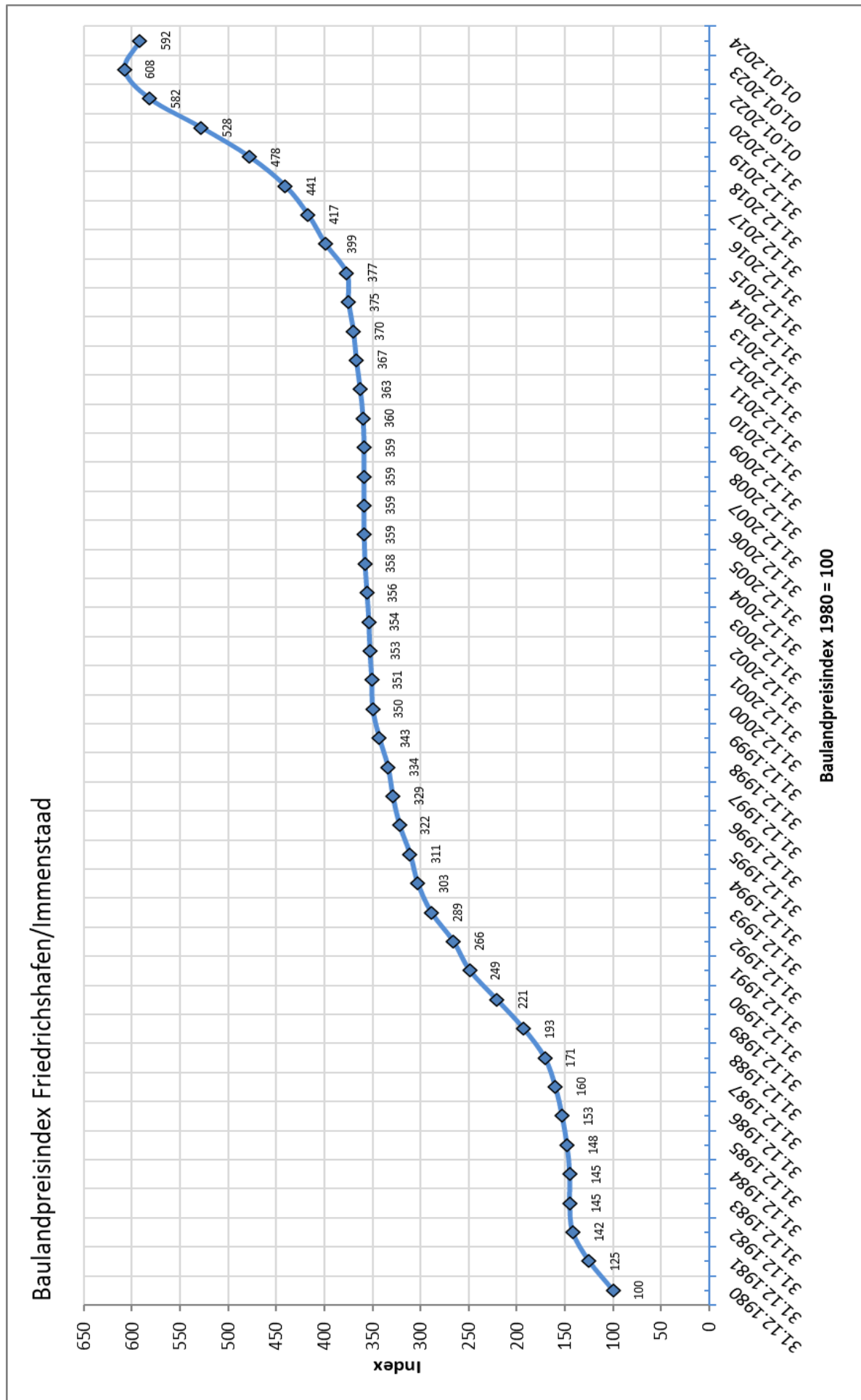
Kressbronn

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-
Grünland	3,95 €/m ²	3,33 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	7,05 €/m ²
Weingarten	18,50 €/m ²	16,00 €/m ²
Hopfen	7,50 €/m ²	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,70 €/m ²	1,85 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

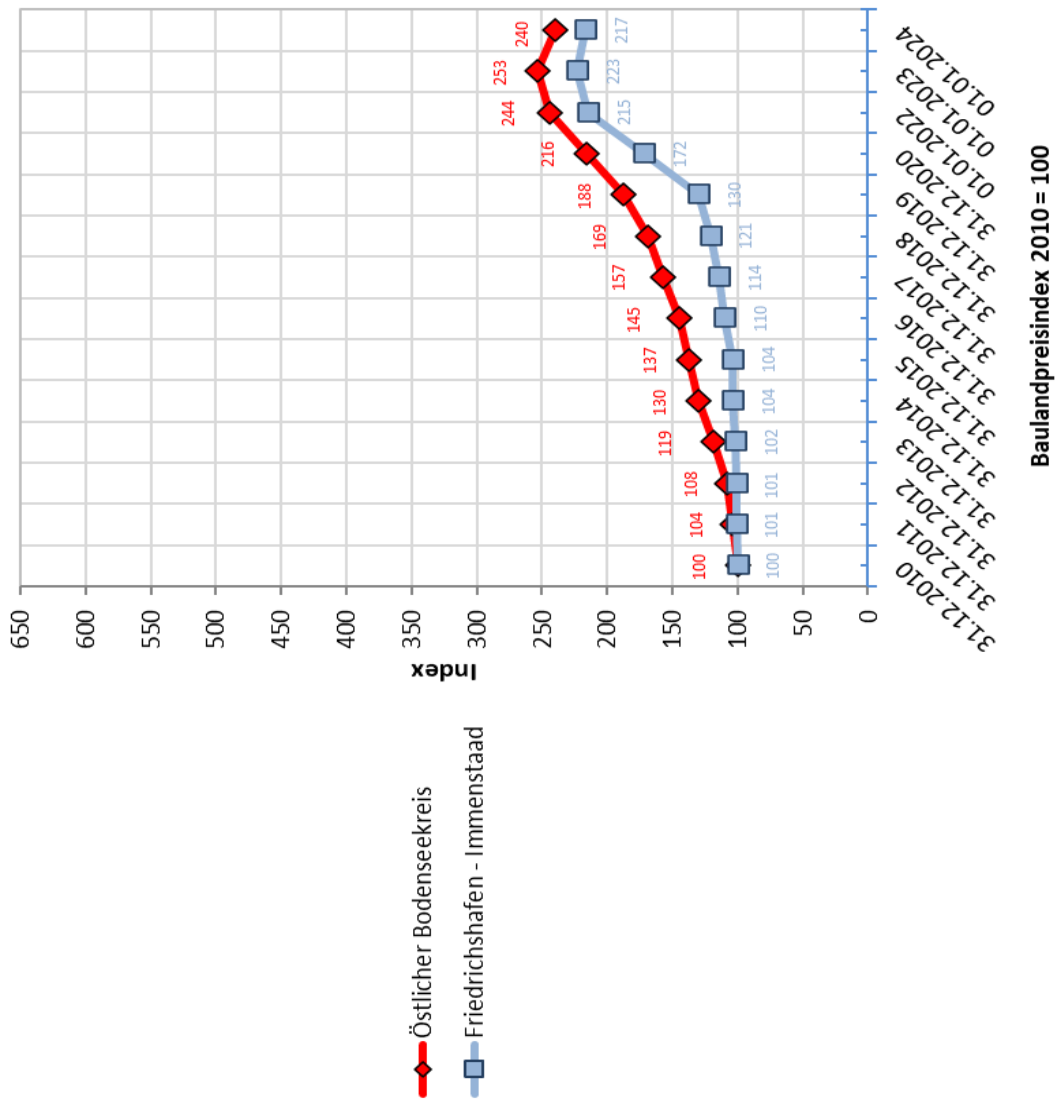
Langenargen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2024	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-
Grünland	6,80 €/m ²	6,80 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,50 €/m ²	6,45 €/m ²
Weingarten	-	-
Hopfen	-	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,63 €/m ²	1,45 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

6. Baulandpreisindex Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad)



Baulandpreisindex (Gegenüberstellung BPI Friedrichshafen-Immenstaad - BPI Östlicher Bodenseekreis)



Erläuterung:

Der Baulandpreisindex Östlicher Bodenseekreis wurde aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten für Wohn- und Mischgebietsflächen von 2010 bis zum aktuellen Jahrgang für die 8 dazugehörigen Gemeinden abgeleitet. Da die meisten Gutachterausschüsse in den ungeraden Jahren (Stichtage 31.12.2011, 31.12.2013, 31.12.2015, 31.12.2017, 31.12.2019 und 31.12.2020) keine Bodenrichtwerte abgeleitet haben, wurden diese durch Mittelbildung der 2 benachbarten Stichtage rechnerisch ermittelt.

9. Verwendung der Bodenrichtwerte

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter Bodenwert für unbebaute und bebaute Grundstücke (durchschnittlicher Lagewert mit gebietstypischen Eigenschaften ohne bindende Wirkung). In bebauten Gebieten wurde unterstellt, das einzelne Grundstück wäre unbebaut.

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Bei baureifem Land ist der Bodenrichtwert als erschließungsbeitragsfreies Bauland ausgewiesen.

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 Bodenrichtwert.

Die Verwendung der Bodenrichtwerte für die Grundsteuer richtet sich nach den Vorgaben des Landesgrundsteuergesetzes Baden-Württemberg (LGrStG) in Ergänzung mit der Anwendungsverordnung des Landesgrundsteuergesetzes für die Grundsteuer ab dem 01.01.2025 (AE LGrStG), erlassen vom 05.07.2022 des Ministeriums für Finanzen Baden-Württemberg.

9.1 Bauland im Außenbereich ohne Richtwertzone

* Bauland im Außenbereich (für Zwecke der Grundsteuer):

Es ist ein Bodenrichtwert für Baulandflächen im Außenbereich ausgewiesen.

Der Baulandflächenanteil für Wohngebäude 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.

9.2 Bebauung von Grundstücken durch Bauträger

* Für Grundstücke, die für eine Bebauung durch Bauträger geeignet sind (ab ca. 6 Wohneinheiten) werden von Bauträgern zum Teil erheblich höhere Preise bezahlt. Auswertungen zu Bauträgergrundstücken werden seit über 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 ermittelt: 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.

9.3 Allgemeine Hinweise

*** 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 Bodenrichtwertkarten 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 Marktverhältnis ab und stellen die jährliche Bodenrichtwertentwicklung 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 verwendet 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 bauliche Größe - sie stellt lediglich die Berechnungsgrundlage für den Bodenrichtwert dar. Ist die mögliche oder tatsächliche wGFZ höher oder niedriger, ist der Bodenrichtwert ggf. anzupassen.**

Für die Berechnung der wGFZ im Zuge der Auswertung der vorliegenden Kaufverträge wird bei wohnwirtschaftlich genutzten Flächen in Kellergeschossen die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) 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 im Dachgeschoss die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt.

*** 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.**

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

*** Es wurden keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet. Orientierungswerte hierfür sind in der Anlage 11 der WertR enthalten.**

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

*** Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis gem. § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 GUA VO in der Sitzung am 25.06.2024 beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.**

*** Folgender Link steht für das Abrufen der Bodenrichtwerte im Onlineportal BORIS-BW zur Verfügung: www.gutachterausschuesse-bw.de**

Außerdem kann jedermann von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen im I. OG, Büro Nr. 1.25, Tel. 07541/203-54230, Auskunft über die Bodenrichtwerte erlangen.

Für schriftliche Auskünfte wird eine Gebühr nach der Gutachterausschussgebührensatzung erhoben.

Ansprechpartner/innen: Herr Obergfell
Leiter der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.25
Tel.: 07541/203-54230
Fax: 07541/203-84230
E-Mail: h.obergfell@friedrichshafen.de

Frau Gerlach
Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.24
Tel.: 07541/203-54231
Fax: 07541/203-84231
E-Mail: b.gerlach@friedrichshafen.de

Frau Hahn
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.24
Tel.: 07541/203-54234
Fax: 07541/203-84234
E-Mail: i.hahn@friedrichshafen.de

Urheberrecht:

Die Bodenrichtwertkarten, deren Kartengrundlagen und die zugrundeliegenden Daten sind urheberrechtlich geschützt. Die Weiterverbreitung und Veröffentlichung der Bodenrichtwerte, der Kartengrundlage und der zugrundeliegenden Daten - insbesondere die unmittelbare und mittelbare Vermarktung - ist untersagt. Ausgenommen hiervon ist die Darstellung einzelner Richtwerte im Zusammenhang mit konkreten Objekten in (Wert)Gutachten, Exposés und vergleichbaren Schriftstücken.

Friedrichshafen, den 25.06.2024

Die Vorsitzende des
Gutachterausschusses

gez. Dieckmann

Der Jahresbericht der Geschäftsstelle, der u.a. Angaben über die Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt, aktuelle Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Gebäude sowie Angaben zu den für die Wertermittlung erforderlichen Daten enthält, ist zum Preis von 40,00 € (zzgl. Porto 2,50 €) bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Charlottenstraße 12, 88045 Friedrichshafen, I. OG, bei den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.