



# 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 Eriskirch

Bodenrichtwertzone		Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
99403201	Greuther Straße	M	1,0	490 €/m <sup>2</sup>
99403202	Südliche Mariabrunnstraße	M	0,7	370 €/m <sup>2</sup>
99403203	Wolfzennen	M	0,7	300 €/m <sup>2</sup>
99403301	Ortslage	W	0,7	410 €/m <sup>2</sup>
99403302	Schlatt West	W	0,7	410 €/m <sup>2</sup>
99403303	Schlatt Ost	W	0,7	420 €/m <sup>2</sup>
99403304	Gmünd	W	0,7	410 €/m <sup>2</sup>
99403305	Mariabrunn West	W	0,7	420 €/m <sup>2</sup>
99403306	Mariabrunn Südost	W	0,7	420 €/m <sup>2</sup>
99403307	Mariabrunn Nordost	W	0,7	490 €/m <sup>2</sup>
99403308	Knöbelhof	W	0,6	350 €/m <sup>2</sup>
99403309	Dillmannshof	W	0,6	300 €/m <sup>2</sup>
99403310	Fichtenstraße	W	0,7	360 €/m <sup>2</sup>
99403311	Alte Gärtnerei	W	0,7	440 €/m <sup>2</sup>

### Gewerbe

99403501	Kaufland	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403502	Obstgroßmarkt	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403503	Tannöschstraße	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403504	Im Lehen / Aspenweg	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403505	Ziegelhausstraße	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403506	Stockwiesen	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>
99403507	Dillmannshof	G	1,0	140 €/m <sup>2</sup>

### Gemeinbedarf

99403801	Kunstspielplatz	GB	30 €/m <sup>2</sup>
99403802	Naturschutzzentrum / Bahnhof / Seestraße	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403803	Katholischer Kindergarten St. Maria	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403804	Rathaus	GB	140 €/m <sup>2</sup>
99403805	Gemeindehaus	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403806	Katholische Kirche	GB	70 €/m <sup>2</sup>

99403807	Kläranlage	GB	30 €/m <sup>2</sup>
99403808	Bauhof	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403809	Evangelische Kirche	GB	70 €/m <sup>2</sup>
99403810	Spielplatz Greuther Straße	GB	30 €/m <sup>2</sup>
99403811	Schule / Sporthallen	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403812	Sportplätze	GB	30 €/m <sup>2</sup>
99403813	Kindergarten Mariabrunn	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99403814	Kirche Mariabrunn	GB	70 €/m <sup>2</sup>
99403815	Friedhof Mariabrunn	GB	30 €/m <sup>2</sup>
99403816	Freibad Ried	GB	30 €/m <sup>2</sup>

### Sondergebiet

99403601	Theresienheim	S	100 €/m <sup>2</sup>
----------	---------------	---	----------------------

### Bauland im Außenbereich

99403631	Bauland im Außenbereich	M	200 €/m <sup>2</sup>
----------	-------------------------	---	----------------------

### Außenbereich

99403701	Acker	LF	5,00 €/m <sup>2</sup>
99403711	Grünland	LF	3,50 €/m <sup>2</sup>
99403721	Streuobstwiese	LF	4,50 €/m <sup>2</sup>
99403731	Intensivobstfläche	LF	6,04 €/m <sup>2</sup>
99403771	Wald	LF	1,50 €/m <sup>2</sup>
99403781	Naturschutz	LF	1,00 €/m <sup>2</sup>
99403791	Kleingartenanlage Schussenreute	KGA	20,00 €/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 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 Bauträger-eigenschaften 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.gutachterausschusse-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.gutachterausschusse-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/geschaefsstelle-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.