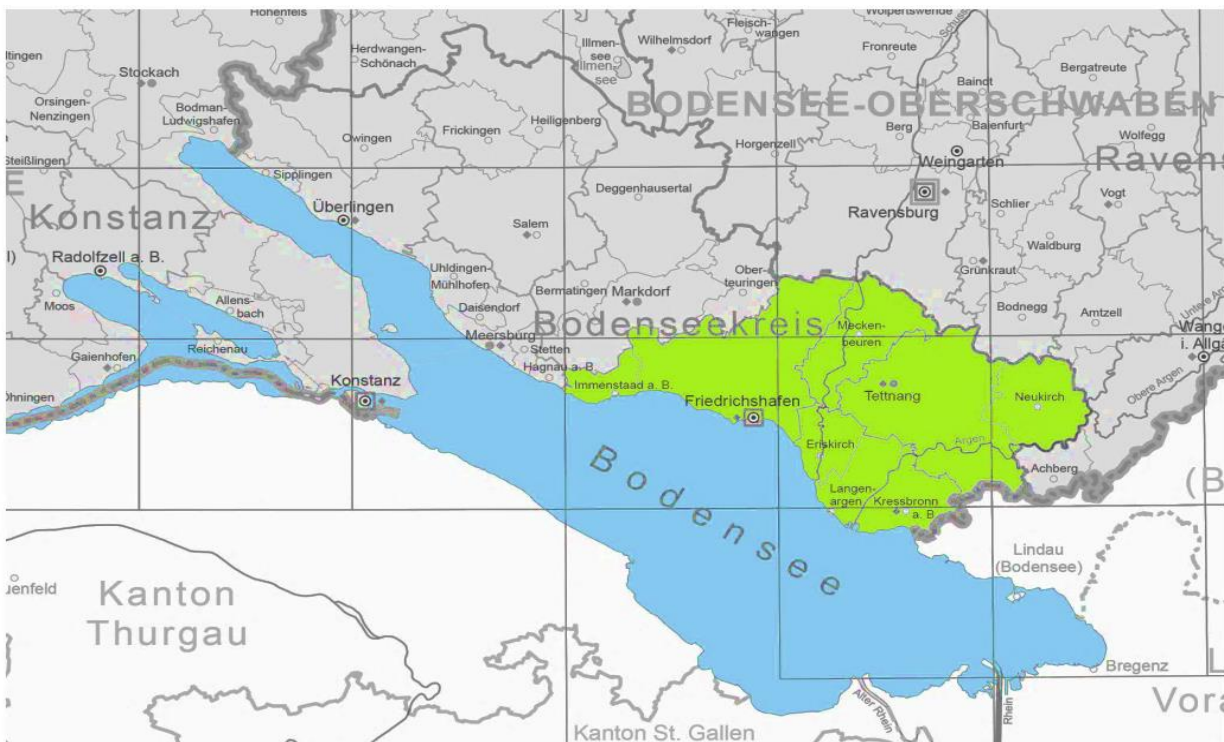




# Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Bodenseekreis

## Grundstücksmarktbericht 01.01.2023



Quelle: Igl-bw.de

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

## Inhaltsverzeichnis

### **I Allgemeines zum Gutachterausschuss**

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

### **II Zahlen zum Grundstücksmarkt**

#### **1. Anzahl der Urkunden**

1.1 Anzahl der eingegangenen Verträge	6
1.2 Allgemeine Zusammenstellung	8

#### **2. Eigentumswohnungen**

2.1 Anzahl der Verkäufe	9
2.2 Preisindex für Wohnungseigentum	11
2.3 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Neubau)	12
2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2022	14
2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen	16
2.6 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen (Grafik)	20

#### **3. Gebäude**

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)	21
3.2 Kaufpreise für verschiedene Hausarten bezogen auf die Wohnfläche	22

#### **4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen im Gesamtgebiet**

23

#### **5. Landwirtschaftliche Grundstücke**

24

#### **6. Baulandpreisindex**

26

#### **7. Liegenschaftszinssätze**

27

7.1 Liegenschaftszinssätze Friedrichshafen	28
7.2 Liegenschaftszinssätze Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	30
7.3 Liegenschaftszinssätze Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettngang	32
7.4 Liegenschaftszinssätze in Mehrfamilienwohnhäusern	34
7.5 Liegenschaftszinssätze in WGhs und Gewerbeobjekten	35

#### **8. Sachwertfaktoren**

36

8.1 Sachwertfaktoren Gesamtbereich	37
8.2 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2000	38
8.3 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2010	39
8.4 Sachwertfaktoren Friedrichshafen	40
8.5 Sachwertfaktoren Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	41
8.6 Sachwertfaktoren Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettngang	42

#### **9. Bodenrichtwerte**

43

9.1 Bauland im Außenbereich	43
9.2 Bebauung von Grundstücken durch Bauträger	43
9.3 Allgemeine Hinweise	44
Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2023	45

# 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 Tettang 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, sowie Behörden und Gerichten.
- \* Dies gibt dem Bürger die Möglichkeit, sich bei einer unabhängigen und sachkundigen Stelle fundierte Informationen über Grundstückswerte zu beschaffen und sorgt somit für eine gewisse 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	Tettngang
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-Kluffern
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	Ingenieur Architektur Dipl. Ing.(FH) und Ortsbau- meister 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	Tettngang
U. Kienzle	Architekt und Sachverständiger	Tettngang
S. Reiser	Mitarbeiterin Finanzamt	Finanzamt Friedrichshafen bis 31.10.2022
M. Lutat	Mitarbeiter Finanzamt	Finanzamt Friedrichshafen ab 01.11.2022
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 Ausweisung 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 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](http://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.

## 5. Auskünfte

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

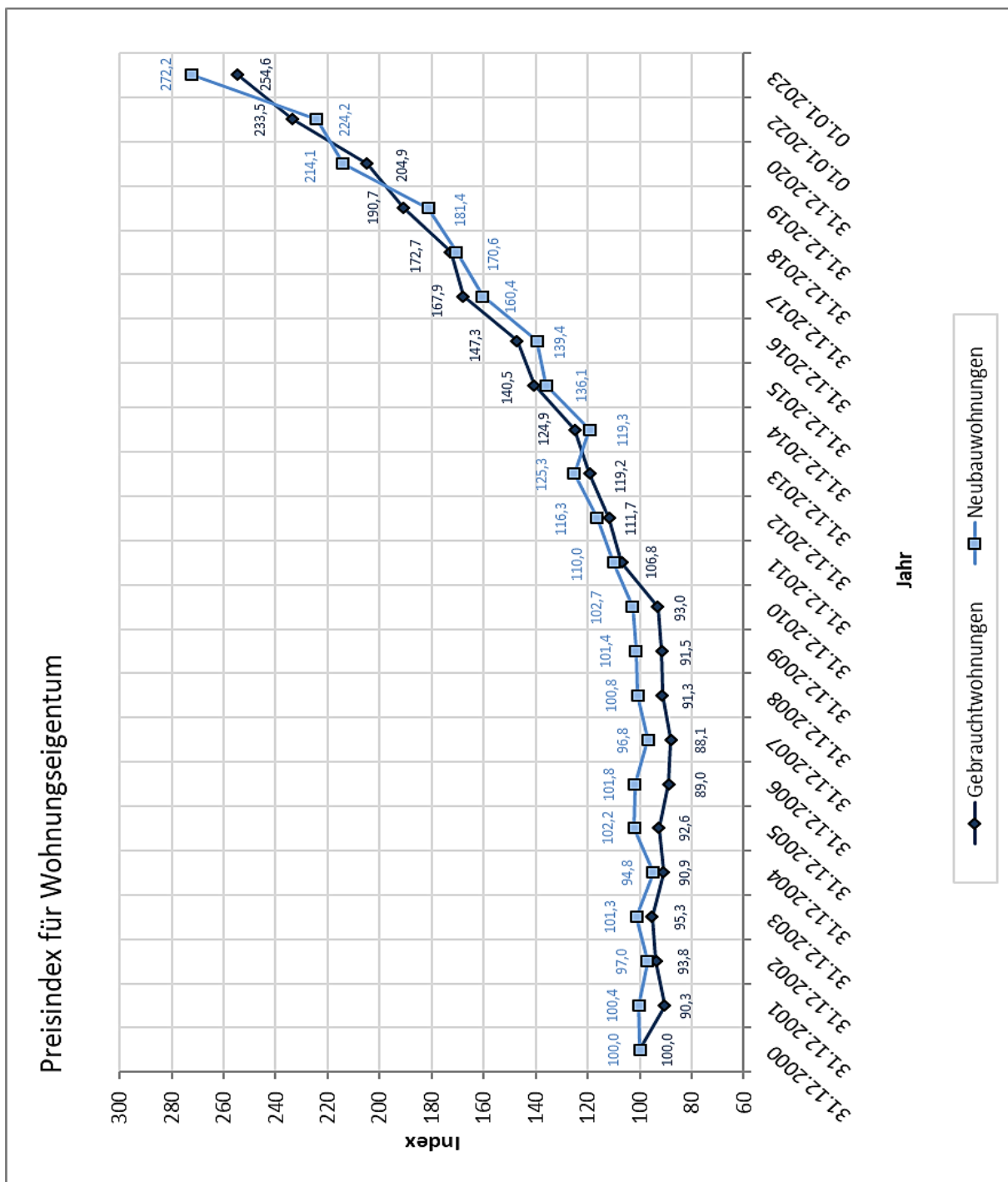
Geschäftsstelle: Charlottenstraße 12  
88045 Friedrichshafen

Erreichbarkeit: [gutachterausschuss@friedrichshafen.de](mailto:gutachterausschuss@friedrichshafen.de)  
[www.friedrichshafen.de](http://www.friedrichshafen.de)

## 2.2 Preisindex für Wohnungseigentum (Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad)

Bei einer vergleichsweise rückläufigen Entwicklung der Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen im Verkaufsjahr 2022 ist ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Wohnungseigentum zu zeichnen. Dies trifft in gleicher Weise auf Erst- und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zu. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2022 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 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

Kaufpreise für **Neubauwohnungen** in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Verkaufsjahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		
			Minimum	Maximum	Ø

### Friedrichshafen

31.12.2018	183	93	2.788	6.903	4.238
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
<b>01.01.2023</b>	<b>23</b>	<b>88</b>	<b>4.135</b>	<b>9.033</b>	<b>6.636</b>

### Immenstaad

31.12.2018	7	83	4.415	6.957	5.884
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
<b>01.01.2023</b>	<b>14</b>	<b>104</b>	<b>6.290</b>	<b>10.975</b>	<b>7.694</b>

### Tettang

31.12.2018	31	104	2.959	4.320	3.696
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
<b>01.01.2023</b>	<b>25</b>	<b>107</b>	<b>4.028</b>	<b>6.215</b>	<b>4.979</b>

### Meckenbeuren

31.12.2018	23	125	2.464	4.174	3.003
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
<b>01.01.2023</b>	<b>7</b>	<b>119</b>	<b>4.944</b>	<b>5.707</b>	<b>5.280</b>

## 2.3 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

Kaufpreise für **Neubauwohnungen** in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

Verkaufsjahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		
			Minimum	Maximum	Ø

### Neukirch

31.12.2018	-	-	-	-	-
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
<b>01.01.2023</b>	<b>1</b>	<b>64</b>	-	-	<b>4.539</b>

### Eriskirch

31.12.2018	9	88	4.047	4.241	4.137
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
<b>01.01.2023</b>	<b>2</b>	<b>86</b>	<b>4.639</b>	<b>5.284</b>	<b>4.962</b>

### Kressbronn

31.12.2018	1	69	-	-	4.058
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
<b>01.01.2023</b>	<b>11</b>	<b>102</b>	<b>4.881</b>	<b>7.684</b>	<b>6.511</b>

### Langenargen

31.12.2018	1	122	-	-	5.135
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
<b>01.01.2023</b>	-	-	-	-	-



## 2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2022

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

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

### Friedrichshafen

- 1980	99	72	1.571	5.739	<b>3.710</b>
1981 - 1990	28	84	2.038	6.198	<b>4.058</b>
1991 - 2000	68	64	2.500	6.170	<b>4.257</b>
2001 - 2010	22	102	2.703	8.722	<b>5.194</b>
2011 - 2020	19	92	3.462	8.000	<b>5.621</b>

### Immenstaad

- 1980	17	70	2.472	4.378	<b>3.553</b>
1981 - 1990	5	66	3.857	5.313	<b>4.605</b>
1991 - 2000	8	75	3.132	6.519	<b>4.251</b>
2001 - 2010	2	80	5.500	6.276	<b>5.888</b>
2011 - 2020	1	165	-	-	<b>8.993</b>

### Tettang

- 1980	32	79	1.684	4.800	<b>3.426</b>
1981 - 1990	9	78	1.886	4.782	<b>3.265</b>
1991 - 2000	14	81	2.190	4.855	<b>3.723</b>
2001 - 2010	10	80	3.942	6.753	<b>4.850</b>
2011 - 2020	6	130	4.640	6.243	<b>5.306</b>

### Meckenbeuren

- 1980	4	75	1.826	3.593	<b>2.982</b>
1981 - 1990	8	72	2.800	4.364	<b>3.625</b>
1991 - 2000	13	61	3.319	4.131	<b>3.815</b>
2001 - 2010	10	64	4.175	5.177	<b>4.564</b>
2011 - 2020	4	114	4.363	5.101	<b>4.617</b>

## 2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2022

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ohne Garagen und Stellplätze)

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

### Neukirch

- 1980	1	90	-	-	<b>1.772</b>
1981 - 1990	-	-	-	-	-
1991 - 2000	2	53	2.937	3.392	<b>3.165</b>
2001 - 2010	1	59	-	-	<b>4.441</b>
2011 - 2020	-	-	-	-	-

### Eriskirch

- 1980	3	85	1.923	3.115	<b>2.580</b>
1981 - 1990	4	83	2.778	4.706	<b>3.574</b>
1991 - 2000	3	90	3.393	5.531	<b>4.205</b>
2001 - 2010	4	100	2.767	6.465	<b>4.666</b>
2011 - 2020	4	99	3.348	6.667	<b>4.985</b>

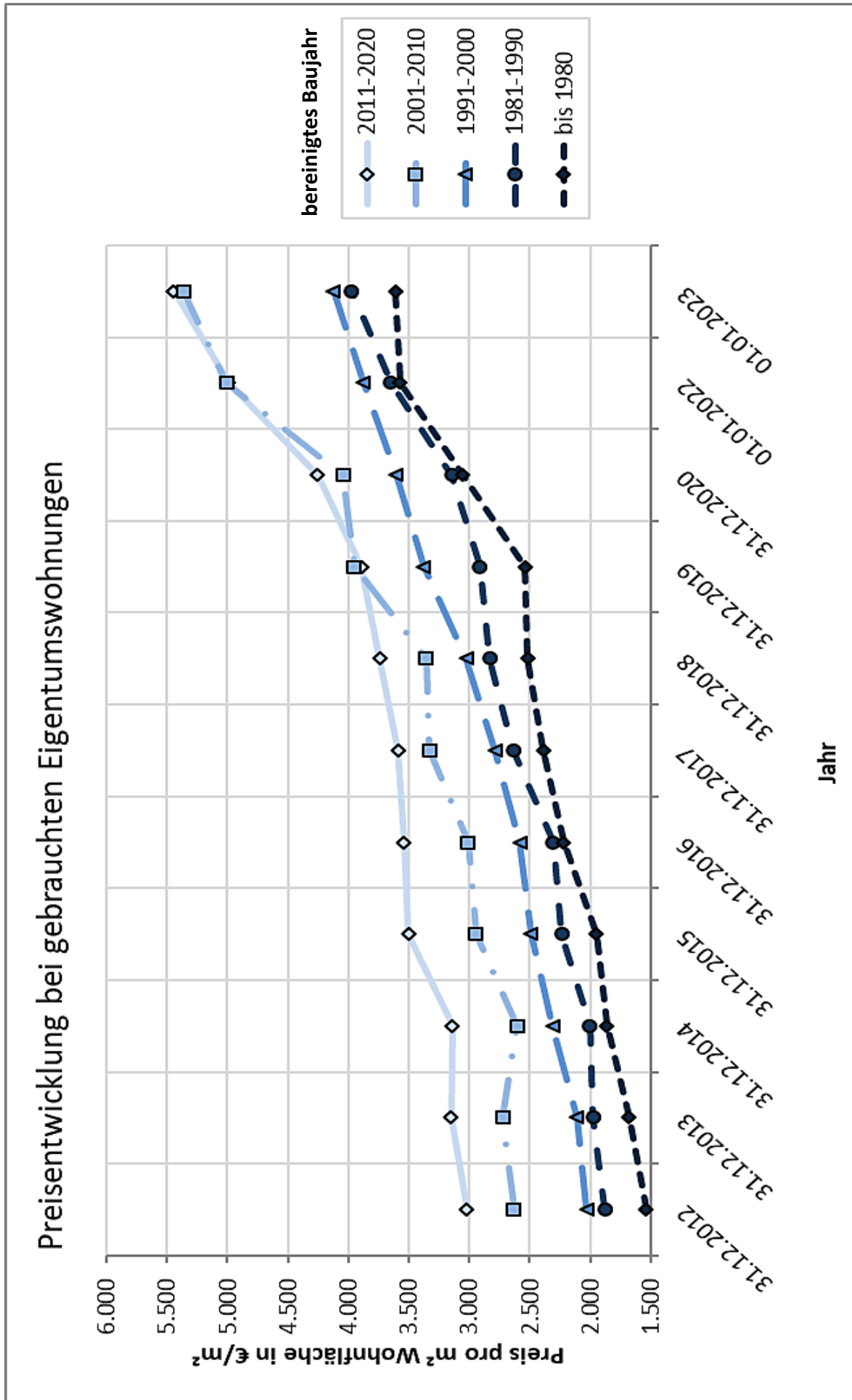
### Kressbronn

- 1980	9	76	2.014	4.542	<b>3.423</b>
1981 - 1990	5	78	3.951	5.986	<b>5.167</b>
1991 - 2000	3	67	4.262	5.535	<b>4.700</b>
2001 - 2010	4	105	4.622	6.557	<b>5.569</b>
2011 - 2020	1	144	-	-	<b>4.010</b>

### Langenargen

- 1980	19	59	2.700	7.592	<b>4.570</b>
1981 - 1990	6	54	3.538	5.957	<b>4.792</b>
1991 - 2000	8	82	4.104	6.388	<b>5.253</b>
2001 - 2010	2	105	5.153	6.603	<b>5.878</b>
2011 - 2020	1	165	-	-	<b>8.993</b>

### 2.6 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen für Friedrichshafen und Immenstaad (Grafik)



### 3. Gebäude

#### 3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)

Gebäudeart	Alter	Jahr	Anzahl	Ø Grdst. Fläche m <sup>2</sup>	Kaufpreis in €		
					von	bis	Ø
Reihenhäuser und Reiheneckhäuser	Neubauten	31.12.2018	13	213	370.000	419.000	400.000
		31.12.2019	1	213	-	-	391.000
		31.12.2020	-	-	-	-	-
		01.01.2022	7	187	550.000	710.000	647.000
		<b>01.01.2023</b>	-	-	-	-	-
	vorhandene Gebäude	31.12.2018	47	304	87.000	680.000	391.000
		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
		<b>01.01.2023</b>	<b>40</b>	<b>295</b>	<b>133.000</b>	<b>940.000</b>	<b>530.000</b>
Doppelhaushälften	Neubauten	31.12.2018	2	403	522.000	668.000	595.000
		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
		<b>01.01.2023</b>	<b>2</b>	<b>309</b>	<b>673.000</b>	<b>698.000</b>	<b>686.000</b>
	vorhandene Gebäude	31.12.2018	55	418	80.000	1.000.000	475.000
		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
		<b>01.01.2023</b>	<b>59</b>	<b>424</b>	<b>275.000</b>	<b>1.560.000</b>	<b>647.000</b>
Freistehende Gebäude	vorhandene Gebäude	31.12.2018	57	738	180.000	2.500.000	579.000
		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
		<b>01.01.2023</b>	<b>75</b>	<b>712</b>	<b>75.000</b>	<b>2.000.000</b>	<b>677.000</b>
Mehrfamilien- wohn- und Geschäftshäuser	vorhandene Gebäude	31.12.2018	69	636	130.000	4.725.000	704.000
		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
		<b>01.01.2023</b>	<b>58</b>	<b>759</b>	<b>120.000</b>	<b>3.325.000</b>	<b>1.004.000</b>

## 4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen

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

### Stellplätze im Freien

Jahr	vorhandene Stellplätze in €			neue Stellplätze in €		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Ø
31.12.2013	3.500	8.500	4.100	-	-	-
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
<b>01.01.2023</b>	<b>2.500</b>	<b>8.500</b>	<b>4.500</b>	<b>4.000</b>	<b>15.000</b>	<b>6.800</b>

### Tiefgaragenstellplätze inklusive Mehrfachparksysteme

Jahr	vorhandene TG-Stellplätze in €			neue TG-Stellplätze in €*		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Ø
31.12.2013	4.000	16.000	11.600	12.000	28.700	18.800
g	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
<b>01.01.2023</b>	<b>5.000</b>	<b>30.000</b>	<b>16.300</b>	<b>10.000</b>	<b>34.000</b>	<b>24.400</b>

### Garagen

Jahr	vorhandene Garagen in €			neue Garagen in €*		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Ø
31.12.2013	4.000	20.000	12.200	-	-	15.800
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
<b>01.01.2023</b>	<b>13.500</b>	<b>25.000</b>	<b>17.600</b>	-	-	-

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

## 5. Landwirtschaftliche Grundstücke

### Friedrichshafen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	5,54 €/m <sup>2</sup>
Grünland	4,85 €/m <sup>2</sup>	4,38 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	6,25 €/m <sup>2</sup>	6,88 €/m <sup>2</sup>
Intensivobstfläche	6,00 €/m <sup>2</sup>	6,20 €/m <sup>2</sup>
Weingarten	-	-
Wald	1,18 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	1,82 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>

### Immenstaad

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	4,50 €/m <sup>2</sup>	3,75 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
Intensivobstfläche	8,00 €/m <sup>2</sup>	7,25 €/m <sup>2</sup>
Weingarten	18,50 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>
Wald	1,69 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	2,56 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m <sup>2</sup>	20,00 €/m <sup>2</sup>

### Tettngang

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	5,48 €/m <sup>2</sup>	5,02 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	1,14 €/m <sup>2</sup>
Intensivobstfläche	4,97 €/m <sup>2</sup>	4,77 €/m <sup>2</sup>
Hopfen	7,50 €/m <sup>2</sup>	7,54 €/m <sup>2</sup>
Wald	2,38 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	2,57 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-
Kleingartenanlage	-	-

### Meckenbeuren

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	7,59 €/m <sup>2</sup>	5,97 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
Intensivobstfläche	7,96 €/m <sup>2</sup>	7,96 €/m <sup>2</sup>
Hopfen	7,50 €/m <sup>2</sup>	-
Wald	1,39 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	1,37 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m <sup>2</sup>	-

## 5. Landwirtschaftliche Grundstücke

### Neukirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	2,98 €/m <sup>2</sup>	2,88 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	5,00 €/m <sup>2</sup>
Intensivobstfläche	6,00 €/m <sup>2</sup>	3,77 €/m <sup>2</sup>
Wald	1,75 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	2,39 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-

### Eriskirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	4,37 €/m <sup>2</sup>
Grünland	4,50 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
Intensivobstfläche	7,00 €/m <sup>2</sup>	6,30 €/m <sup>2</sup>
Wald	1,50 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	-
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-

\*In Eriskirch, Immenstaad und Kressbronn sind nahezu keine Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken im Verkaufsjahr 2022 verzeichnet worden.

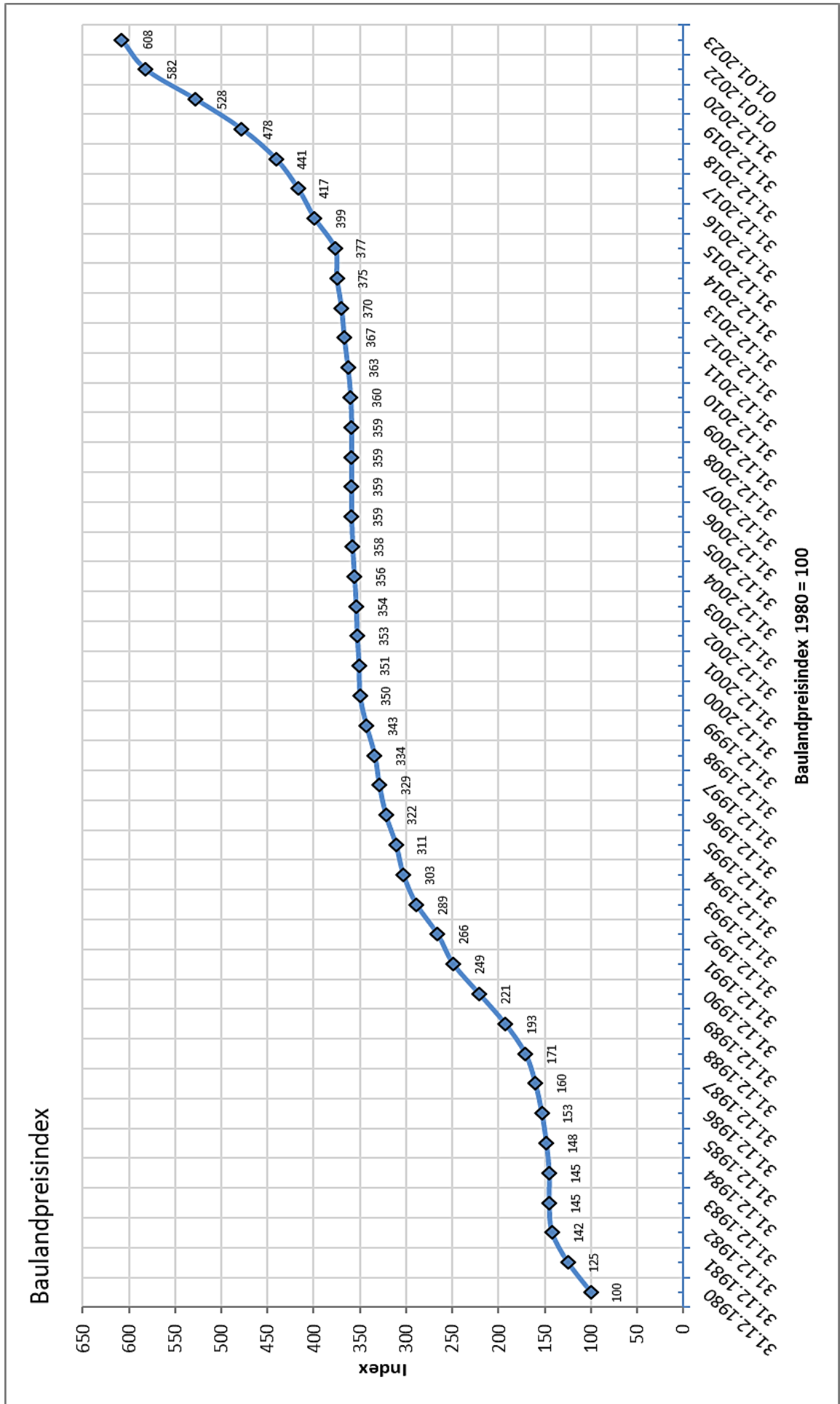
### Kressbronn

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	4,50 €/m <sup>2</sup>	3,37 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
Intensivobstfläche	6,00 €/m <sup>2</sup>	7,61 €/m <sup>2</sup>
Weingarten	18,50 €/m <sup>2</sup>	16,91 €/m <sup>2</sup>
Wald	2,26 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	2,79 €/m <sup>2</sup> (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-

### Langenargen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2023	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m <sup>2</sup>	-
Grünland	6,80 €/m <sup>2</sup>	6,80 €/m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	4,50 €/m <sup>2</sup>	-
Intensivobstfläche	6,21 €/m <sup>2</sup>	6,32 €/m <sup>2</sup>
Weingarten	-	-
Wald	1,29 €/m <sup>2</sup> (ohne Aufwuchs)	-
Naturschutz	1,00 €/m <sup>2</sup>	-

### 6. Baulandpreisindex Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad



Baulandpreisindex 1980 = 100



## 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):

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 die Hauptgebäude und landwirtschaftlichen Gebäude überbauten Flächen, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebengebäude (z. B. Schuppen, etc.).

### 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 12 Jahren im Bereich Friedrichshafen und Immenstaad durchgeführt.

Die Auswertung von ca. 112 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 4,8-fachen des Bodenrichtwertes, im Durchschnitt beim 2,1-fachen des Bodenrichtwertes, liegen.

Es wurden folgende, durchschnittliche "Bauträgerfaktoren" in den einzelnen Gemeinden ermittelt: Eriskirch Ø 2,2; Friedrichshafen Ø 2,0; Immenstaad Ø 2,4; Kressbronn Ø 2,8; Langenargen Ø 1,2; Meckenbeuren Ø 1,6; Neukirch Ø 1,1 und Tettngang Ø 2,1.

### 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> abgerufen werden. Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 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 01.01.2023 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 Bodenwert 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 in Dachgeschossen die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt.

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

\* 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 GuaVO in der Sitzung am 29.06.2023 beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

\* Folgender Link steht für das Abrufen der Bodenrichtwerte im Onlineportal BORIS-BW zur Verfügung: [www.gutachterausschuesse-bw.de](http://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](mailto: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](mailto: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](mailto: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 29.06.2023

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.