



# STADT FRIEDRICHSHAFEN

## Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2023

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 2023 ermittelt. Die Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG)) wurden vom Gutachterausschuss in der Sitzung am 29. Juni 2023 beschlossen.

### Bodenrichtwerte Gemeinde Kressbronn

Bodenrichtwertzone		Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
99604201	Mitte	M	1,0	610 €/m <sup>2</sup>
99604202	Heidachstraße	M	0,6	360 €/m <sup>2</sup>
99604203	Westlicher Riedweg	M	0,6	360 €/m <sup>2</sup>
99604204	Argenstraße	M	0,6	360 €/m <sup>2</sup>
99604231	Gohren	M	0,7	470 €/m <sup>2</sup>
99604232	Tunau	M	0,5	400 €/m <sup>2</sup>
99604233	Sonnenhof	M	0,5	660 €/m <sup>2</sup>
99604234	Poppis	M	0,6	280 €/m <sup>2</sup>
99604235	Betznau	M	0,6	330 €/m <sup>2</sup>
99604236	Nitzenweiler	M	0,5	240 €/m <sup>2</sup>
99604237	Kümmertsweiler	M	0,5	240 €/m <sup>2</sup>
99604301	Seegrundstücke Bodan-Werft	W	1,0	2.700 €/m <sup>2</sup>
99604302	Seegrundstücke Uferweg	W	0,8	2.600 €/m <sup>2</sup>
99604303	Nördliche Bodanstraße / Nonnenhorner Straße	W	0,7	600 €/m <sup>2</sup>
99604304	Nonnenhorner Straße	W	0,7	1.400 €/m <sup>2</sup>
99604305	Seegrundstücke Östlicher Landungssteg	W	0,5	2.600 €/m <sup>2</sup>
99604306	Seegrundstücke Grenze Bayern	W	0,5	2.600 €/m <sup>2</sup>
99604307	Südlich der Bahnlinie	W	0,7	570 €/m <sup>2</sup>
99604308	Argenstraße / Montfortstraße	W	0,8	430 €/m <sup>2</sup>
99604309	Schlupfenbuch	W	0,7	460 €/m <sup>2</sup>
99604310	Ottenberg / Ottenberghalde	W	0,7	650 €/m <sup>2</sup>
99604311	Betznauer Straße	W	0,7	510 €/m <sup>2</sup>
99604312	Nunzenberg	W	0,7	500 €/m <sup>2</sup>
99604331	Retterschen	W	0,6	440 €/m <sup>2</sup>
99604332	Gattnau	W	0,6	300 €/m <sup>2</sup>
99604333	Berg	W	0,6	580 €/m <sup>2</sup>
99604334	Seegrundstücke Tunau	W	2.100 m <sup>2</sup>	2.000 €/m <sup>2</sup>
99604335	Am Egg	W	0,5	650 €/m <sup>2</sup>

**Gewerbe**

99604501	Gewerbe	G	1,2	140 €/m <sup>2</sup>
99604502	Raiffeisenstraße	GI	1,2	75 €/m <sup>2</sup>

**Sondergebiete**

99604601	Bodan-Werft - Bereich Hotel	S		1.100 €/m <sup>2</sup>
99604602	Bildungsstätte Blütenweg	S		450 €/m <sup>2</sup>
99604603	Tankstelle Linderhof	S		140 €/m <sup>2</sup>
99604604	Campingplatz Iriswiese	S		100 €/m <sup>2</sup>
99604605	Campingplatz Gohren	S		100 €/m <sup>2</sup>
99604606	Pflegeheim St. Konrad	S		540 €/m <sup>2</sup>
99604607	Hafen	S		200 €/m <sup>2</sup>
99604608	Kiesgrube	S		30 €/m <sup>2</sup>

**Bauerwartungs- und Rohbauland**

99604641	RBL Bachtobel	W		300 €/m <sup>2</sup>
99604642	BEW Moos	W		130 €/m <sup>2</sup>

**Bauland im Außenbereich**

99604631	Bauland im Außenbereich	M		240 €/m <sup>2</sup>
----------	-------------------------	---	--	----------------------

**Außenbereich im Innenbereich**

99604621	Alpenblickstraße	LF		5 €/m <sup>2</sup>
99604622	Nunzenberg	LF		150 €/m <sup>2</sup>

**Gemeinbedarf**

99604801	Freibad	GB		30 €/m <sup>2</sup>
99604802	Kläranlage	GB		30 €/m <sup>2</sup>
99604803	Parkkindergarten	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604804	Bildungszentrum Parkschule	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604805	Hallenbad	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604806	Seesporthalle	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604807	Sportanlagen	GB		30 €/m <sup>2</sup>
99604808	Nonnenbachschule	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604809	Nonnenbachkindergarten	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604810	Festhalle	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604811	Rathaus	GB		150 €/m <sup>2</sup>
99604812	Katholische Kirche	GB		70 €/m <sup>2</sup>
99604813	Gemeindebücherei	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604814	Kindergarten St. Michael	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604815	Alter Friedhof	GB		30 €/m <sup>2</sup>
99604816	Kleinkinderhaus Pünktchen	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604817	Feuerwehr	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604818	Bauhof	GB		100 €/m <sup>2</sup>
99604819	Neuer Friedhof	GB		30 €/m <sup>2</sup>
99604820	Kirche Gattnau	GB		70 €/m <sup>2</sup>
99604821	Musikschule	GB		100 €/m <sup>2</sup>

99604822	Alte Schule Gatt nau	GB	100 €/m <sup>2</sup>
99604823	Bahnhof	GB	150 €/m <sup>2</sup>
99604824	Bodan Werft	GB	150 €/m <sup>2</sup>
99604825	Beznau	GB	150 €/m <sup>2</sup>

### **Außenbereich**

99604701	Acker	LF	5,00 €/m <sup>2</sup>
99604711	Grünland	LF	4,50 €/m <sup>2</sup>
99604623	Freizeitfläche mit Seeanstoß	LF	200 €/m <sup>2</sup>
99604721	Streuobstwiese	LF	4,50 €/m <sup>2</sup>
99604731	Intensivobstfläche	LF	6,00 €/m <sup>2</sup>
99604741	Weingarten	LF	18,50 €/m <sup>2</sup>
99604771	Wald	LF	2,26 €/m <sup>2</sup>
99604781	Naturschutz	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 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 Kleinsiedlungs-

gebiete (GRZ 0,2) oder der fünffachen tatsächlich durch die Hauptgebäude und landwirtschaftlichen Gebäude überbauten Flächen, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebengebäude (z.B. Schuppen, etc.).

### **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. 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 Eriskirch  $\emptyset$  2,2; Friedrichshafen  $\emptyset$  2,0; Immenstaad  $\emptyset$  2,4; Kressbronn  $\emptyset$  2,8; Langenargen  $\emptyset$  1,2; Meckenbeuren  $\emptyset$  1,6; Neukirch  $\emptyset$  1,1 und Tettngang  $\emptyset$  2,1.

### **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 -karten können unter <https://www.gutachterausschuesse-bw.de> abgerufen werden.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 stellen städtebauliche Bodenrichtwerte dar und sind unter Produkt "BORIS-BW" abrufbar. Sie bilden das örtliche Marktgeschehen ab und stellen die jährliche Bodenpreisentwicklung 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 angewendet werden müssen, beziehen sich 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 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.

Aus den in der Bodenrichtwertkarte aufgeführten Werten zu der Art und dem wirtschaftlichen Maß der baulichen Nutzung kann kein Anspruch auf die zulässige 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,- € 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 29. Juni 2023

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 29. Juni 2023 beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.