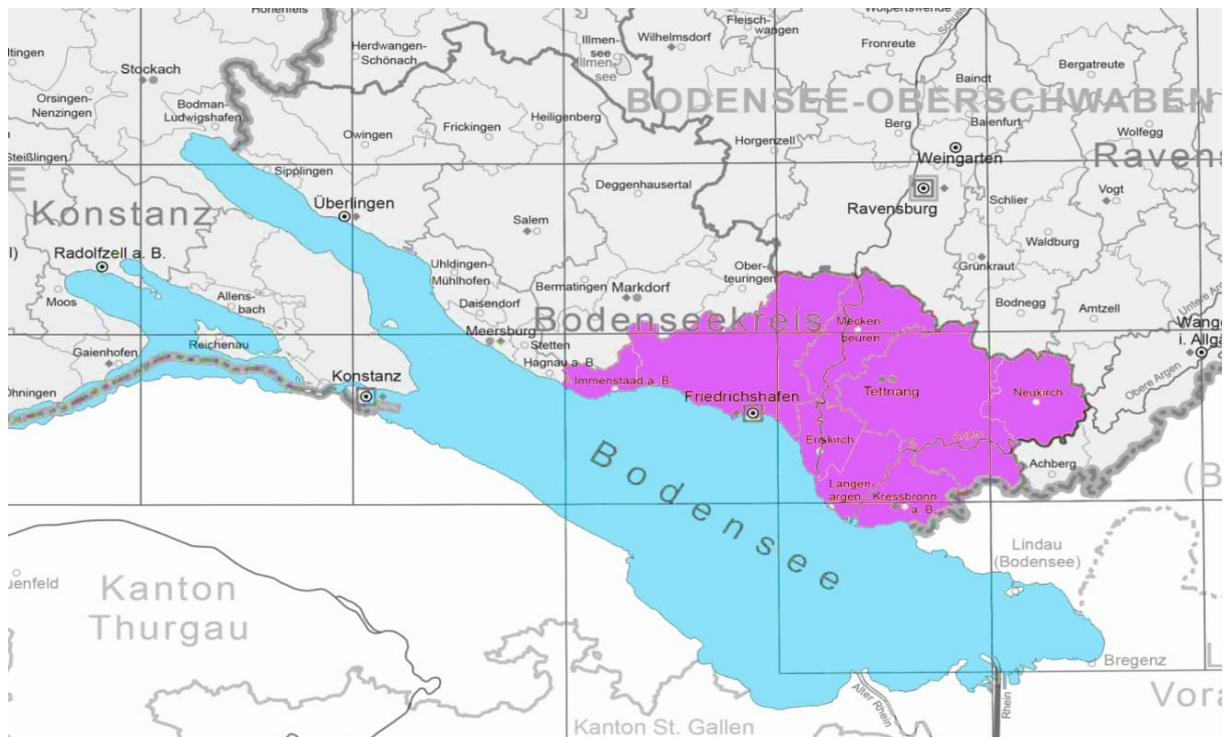




Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Bodenseekreis

Grundstücksmarktbericht 01.01.2025



Quelle: lgl-bw.de

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Friedrichshafen
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541/203-54230
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 2024	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 Tettnang	35
7.4 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen im Gesamtgebiet	36
7.5 Liegenschaftszinssätze in Mehrfamilienwohnhäusern	37
7.6 Liegenschaftszinssätze in Wohn- und Geschäftshäusern	38
7.7 Liegenschaftszinssätze in gewerblich genutzten Objekten und Teileigentum	39
8. Sachwertfaktoren für die Anwendung bei Ein- und Zweifamilienhäusern	40
8.1 Sachwertfaktoren Gesamtbereich	41
8.2 Abweichung der Sachwertfaktoren verschiedener Hausarten gegenüber dem Sachwertfaktor im Gesamtbereich	42
8.3 Sachwertfaktoren Friedrichshafen	43
8.4 Sachwertfaktoren Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	44
8.5 Sachwertfaktoren Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettnang	45
9. Bodenrichtwerte	46
9.1 Bauland im Außenbereich	46
9.2 Bebauung von Grundstücken durch Bauträger	46
9.3 Allgemeine Hinweise	47
Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2025	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 einem Vorsitzenden, drei Stellvertretenden 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 des 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 dem 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/*innen des Gutachterausschusses sind:

Name	Berufsbezeichnung	Stadt/Gemeinde
H. Obergfell	Vorsitzender, Architekt und Sachverständiger, Abteilungsleiter Geschäftsstelle	Immenstaad
B. Schwabe	Stellvertreterin, B. Sc. Immobilienwirtschaft und Sachverständige	Friedrichshafen
J. Künzle	Stellvertreter, öbuv Sachverständiger und MRICS	Langenargen
H. Marschall	Stellvertreter, Sachverständiger und Vermessungsingenieur	Tettnang
I. Dieckmann	öbuv Sachverständige und Architektin	Friedrichshafen
R. Buck	Sachverständiger und Bankkaufmann	Friedrichshafen
S. Maier	Immobilienmakler und Sachverständiger	Friedrichshafen
M. Eberle	Obstbaumeister	Friedrichshafen
H. Knoblauch	Obstbaumeister	Friedrichshafen-Ailingen
N. Wieland	Schreinermeister	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	Neukirch
J. Heilig	Bankbetriebswirt	Neukirch
C. Knapp	Architekt und öbuv Sachverständiger für Bauschäden	Tettnang
P. Bentele	Landwirt	Tettnang
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 flächen-deckender 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

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.

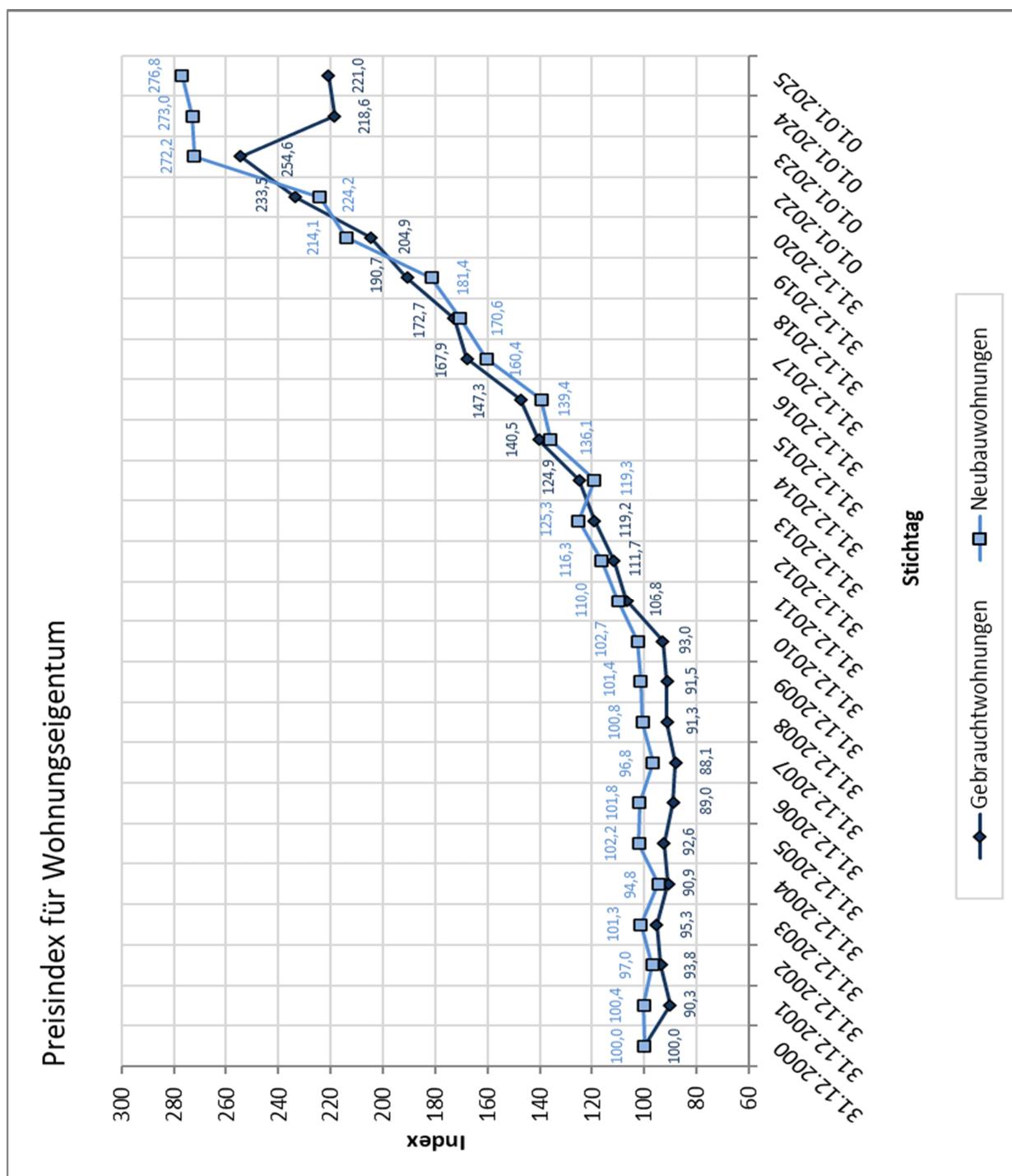
Geschäftsstelle: Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen

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

2.2 Preisindex für Wohnungseigentum (Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad)

Die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen ist wieder leicht steigend, jedoch immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Die Verkaufspreise sind im Jahr 2024 nahezu konstant geblieben. Bei den Wiederverkäufen ist die Anzahl der Verkäufe nahezu unverändert. Die Kaufpreise haben sich nach einem starken Rückgang im Jahr 2023 auf einem stabilen Niveau eingependelt.

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.



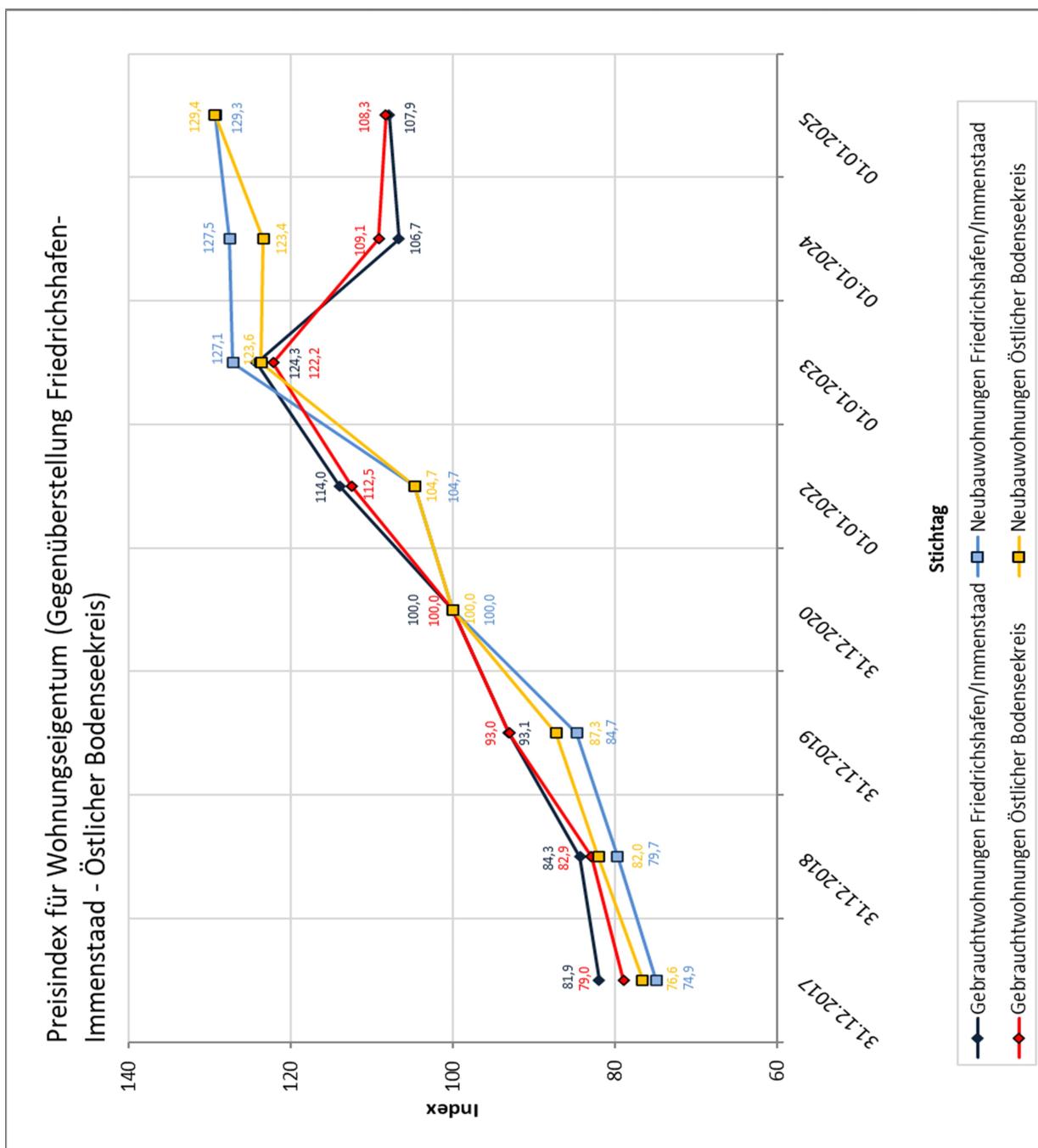
2.3 Preisindex für Wohnungseigentum (Gegenüberstellung Friedrichshafen/Immenstaad - Östlicher Bodenseekreis)

Die Anzahl der Verkäufe von Neubauwohnungen ist im Jahr 2024 immer noch auf einem niedrigen Niveau. Lediglich in Tettnang war durch die Fertigstellung eines Projektes noch eine etwas höhere Verkaufszahl zu verzeichnen. Aus der vergleichsweise geringen Anzahl der zur Auswertung geeigneten Verträge hat sich ein nahezu gleichbleibender Preisindex ergeben.

Bei den Wiederverkäufen von Wohnungseigentum ergab sich ein geringer Rückgang bei den Verkaufszahlen, wobei sich die Kaufpreise in einer konstanten Entwicklung des Preisindex abzeichnen.

Bauträger:

Der Markt für Bauträgergrundstücke hat sich im Jahr 2024 kaum verändert. Gestiegene Baukosten und die Veränderungen am Kapitalmarkt bilden nach wie vor eine Zurückhaltung am Markt ab.



2.4 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

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

**keine Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Seeanstoss enthalten

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

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

Friedrichshafen**

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
01.01.2025	31	94	5.044	12.895	6.924

Immenstaad**

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
01.01.2025	11	86	7.083	8.355	7.561

Tettnang

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
01.01.2025	31	74	3.331	7.547	5.930

Meckenbeuren

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
01.01.2025	1	134	-	-	4.179

2.4 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

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

**keine Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Seeanstoß enthalten

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

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

Neukirch

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	-	-	-	-	-
01.01.2025	-	-	-	-	-

Eriskirch

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	-	-	-	-	-
01.01.2025	7	75	5.957	6.849	6.399

Kressbronn**

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	-	-	-	-	-
01.01.2025	15	128	4.880	9.556	7.668

Langenargen*

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	-	-	-	-	-
01.01.2025	2	90	6.457	7.788	7.123

2.5 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2024

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

**keine Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Seeanstoß enthalten

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
---------------------	-----------------	--------------------------------	---------	--------------------------------	---------	---

Friedrichshafen**

- 1980	56	63	1.026	4.722	2.712
1981 - 1990	85	73	1.563	5.250	3.283
1991 - 2000	62	64	2.133	4.853	3.615
2001 - 2010	27	83	3.056	5.962	4.275
2011 - 2023	25	86	3.618	7.976	4.937

Immenstaad**

- 1980	1	73	-	-	3.219
1981 - 1990	18	66	3.041	4.511	3.703
1991 - 2000	7	68	3.867	4.982	4.475
2001 - 2010	5	71	4.706	6.673	5.306
2011 - 2023	2	82	4.762	5.434	5.098

Tettnang

- 1980	16	57	1.604	3.592	2.504
1981 - 1990	26	78	2.054	4.290	3.166
1991 - 2000	13	72	2.821	4.619	3.532
2001 - 2010	3	72	3.526	4.303	3.900
2011 - 2023	10	59	3.404	5.770	4.623

Meckenbeuren

- 1980	2	129	2.503	2.821	2.662
1981 - 1990	4	59	2.392	3.600	2.944
1991 - 2000	14	68	2.437	4.145	3.287
2001 - 2010	2	106	3.277	5.480	4.379
2011 - 2023	7	90	3.750	4.693	4.433

2.5 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2024

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

**keine Eigentumswohnungen in Gebäuden mit Seeanstoß enthalten

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	6	74	1.856	3.023	2.460
1981 - 1990	-	-	-	-	-
1991 - 2000	-	-	-	-	-
2001 - 2010	1	69	-	-	2.928
2011 - 2023	-	-	-	-	-

Eriskirch

- 1980	2	82	1.570	3.038	2.304
1981 - 1990	7	85	2.815	4.071	3.402
1991 - 2000	1	-	-	-	-
2001 - 2010	1	-	-	-	-
2011 - 2023	3	81	4.013	5.000	4.648

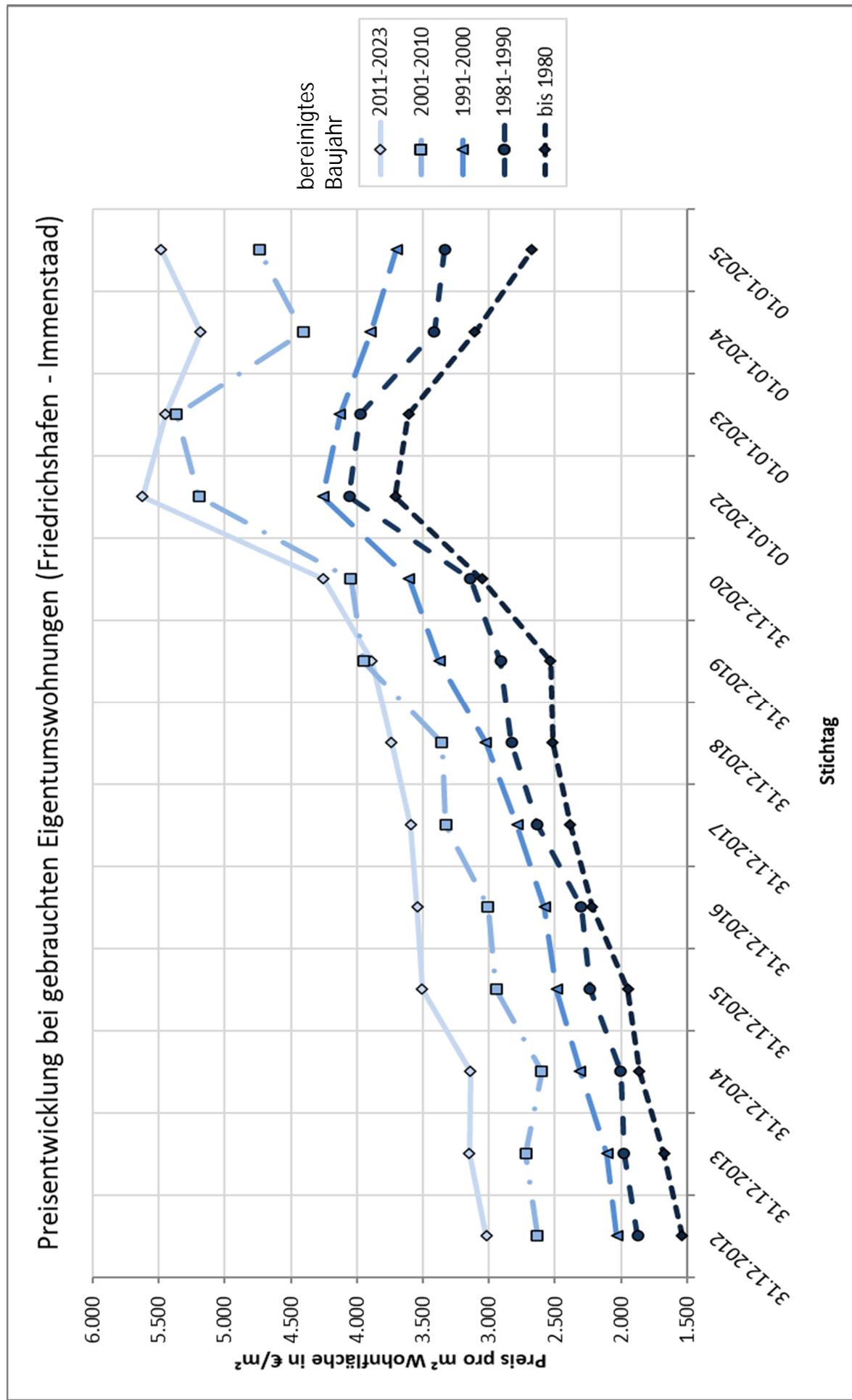
Kressbronn**

- 1980	5	74	1.815	2.986	2.454
1981 - 1990	15	84	2.680	4.306	3.542
1991 - 2000	12	58	3.281	9.255	4.589
2001 - 2010	3	84	3.694	9.250	5.886
2011 - 2023	5	77	4.339	10.104	6.711

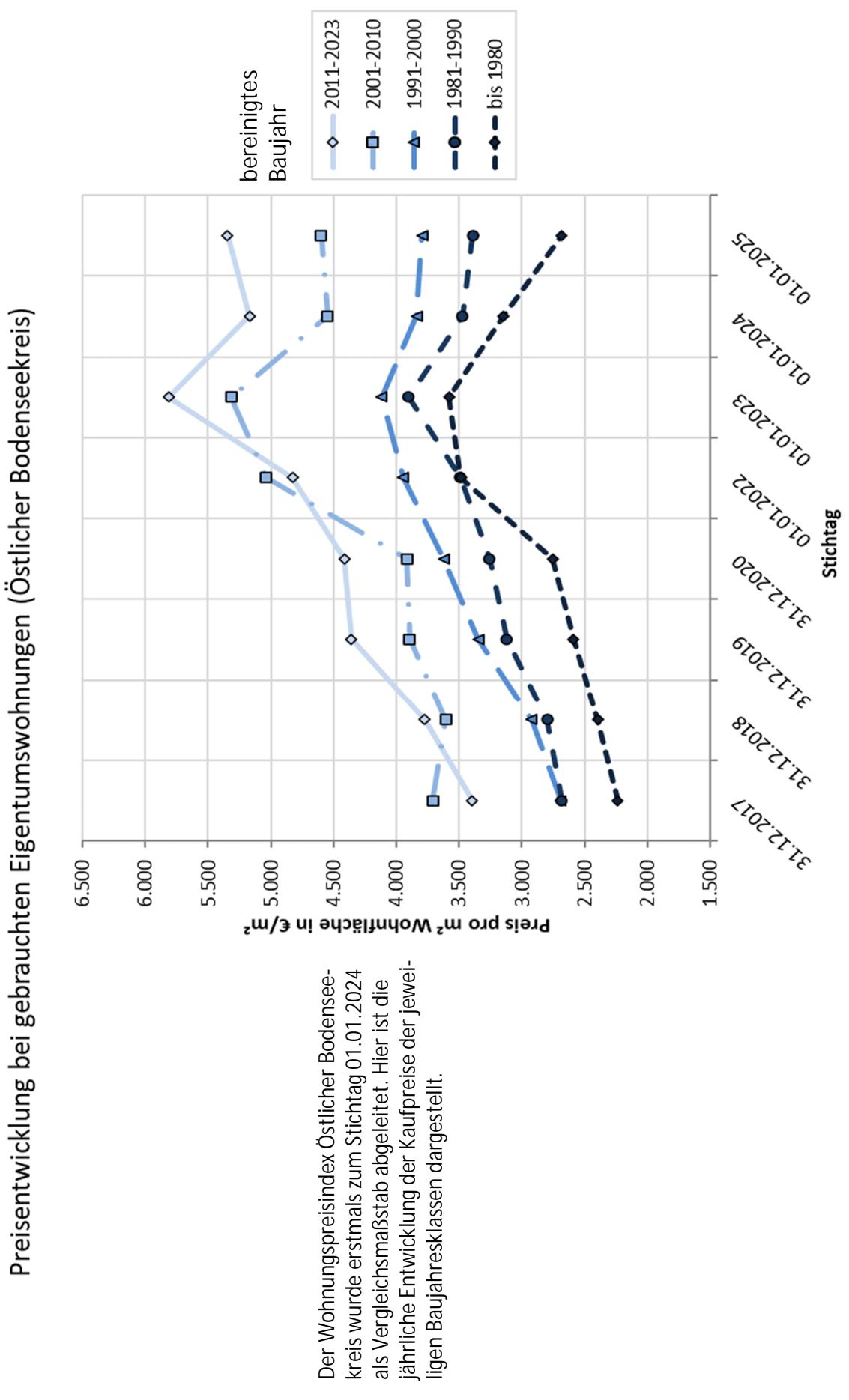
Langenargen*

- 1980	7	55	2.353	3.908	3.613
1981 - 1990	10	76	3.827	5.621	4.667
1991 - 2000	11	59	3.505	5.460	4.212
2001 - 2010	2	71	4.921	5.192	5.057
2011 - 2023	2	108	5.765	9.622	7.694

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



2.8 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen (Östlicher Bodenseekreis)



3. Gebäude

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)

Gebäudeart	Alter	Stichtag	Anzahl	Ø Grdst. Fläche m ²	Kaufpreis in €		
					von	bis	Ø
Reihenhäuser und Reiheneckhäuser	Neubauten	31.12.2020	-	-	-	-	-
		01.01.2022	7	187	550.000	710.000	647.000
		01.01.2023	-	-	-	-	-
		01.01.2024	-	-	-	-	-
		01.01.2025	-	-	-	-	-
	vorhandene Gebäude	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
		01.01.2025	36	217	218.000	750.000	456.000
Doppelhaushälften	Neubauten	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	-	-	-	-	-
		01.01.2025	-	-	-	-	-
	vorhandene Gebäude	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
		01.01.2025	56	334	150.000	905.000	567.000
Freistehende Gebäude	vorhandene Gebäude	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
		01.01.2025	95	648	180.000	3.385.000	647.000
Mehrfamilien-wohn- und Geschäftshäuser	vorhandene Gebäude	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
		01.01.2025	61	645	270.000	5.926.000	905.000

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
31.12.2015	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
01.01.2025	3.000	15.600	9.000	-	-	15.500

Tiefgaragenstellplätze inklusive Mehrfachparksysteme

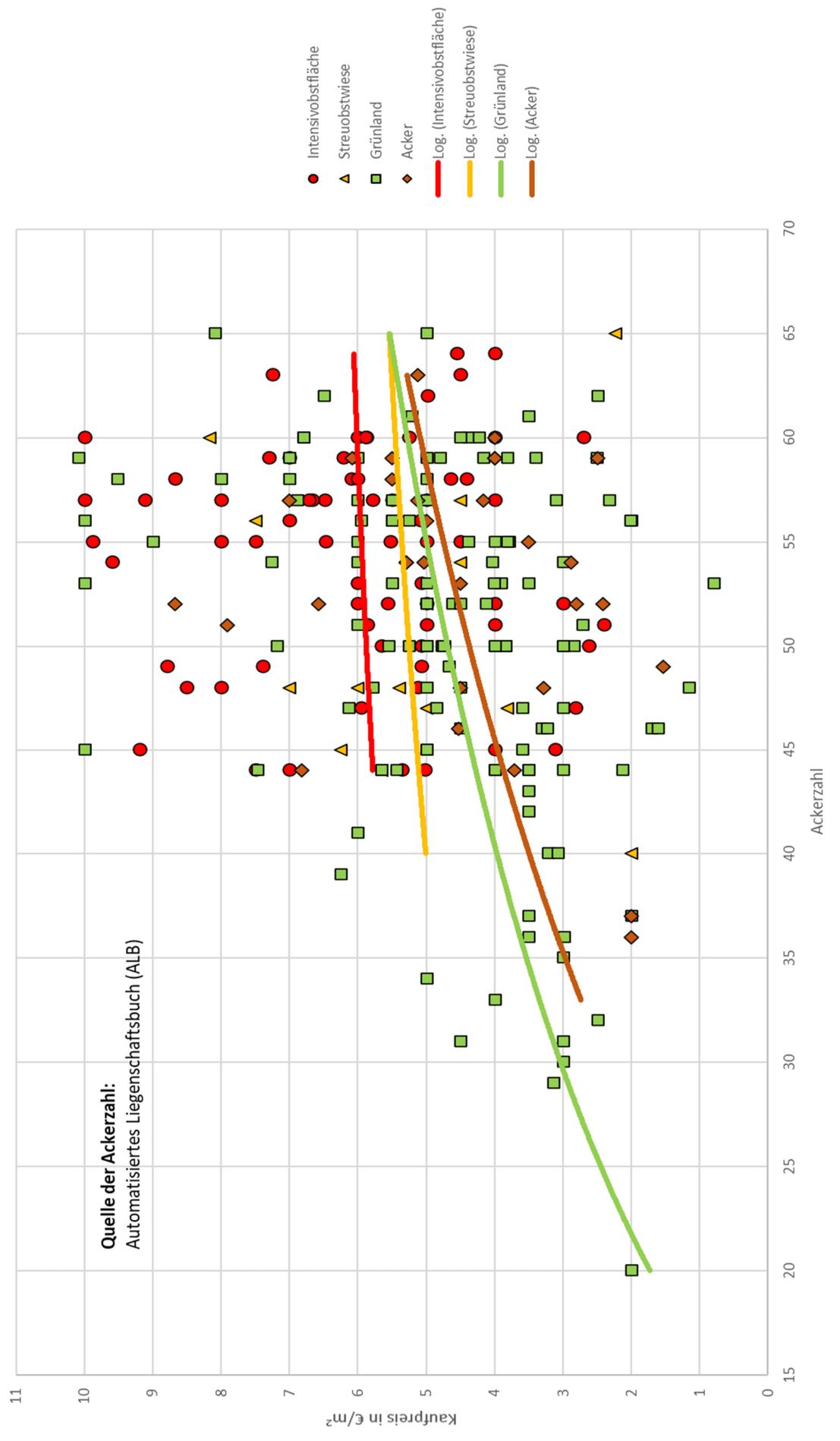
Stichtag	vorhandene TG-Stellplätze in €			neue TG-Stellplätze in €*		
	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
31.12.2015	10.000	22.000	14.400	15.000	26.000	18.300
31.12.2016	10.000	17.500	13.400	15.000	29.500	17.900
31.12.2017	5.000	24.000	12.300	17.000	33.500	21.200
31.12.2018	7.500	22.000	14.200	12.500	29.500	22.000
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
01.01.2025	1.500	35.000	19.300	20.000	35.000	31.000

Garagen

Stichtag	vorhandene Garagen in €			neue Garagen in €*		
	min.	max.	Ø	min.	max.	Ø
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	-	-	-
01.01.2025	12.000	31.000	24.100	-	-	-

5. Landwirtschaftliche Grundstücke

5.1 Kaufpreis in Abhängigkeit von der Ackerzahl im Gesamtgebiet 2017-2024



5.2 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke

Friedrichshafen

Immenstaad

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,50 €/m ²	5,77 €/m ²	5,00 €/m ²	-
Grünland	5,00 €/m ²	4,57 €/m ²	4,50 €/m ²	3,46 €/m ²
Streuobstwiese	5,00 €/m ²	5,09 €/m ²	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	5,50 €/m ²	5,47 €/m ²	6,00 €/m ²	6,11 €/m ²
Weingarten	-	-	18,50 €/m ²	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,50 €/m ²	1,43 €/m ²	1,50 €/m ²	1,56 €/m ²
Naturschutz	2,00 €/m ²	-	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	-	20,00 €/m ²	-

Tettnang

Meckenbeuren

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,50 €/m ²	6,09 €/m ²	5,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Grünland	5,00 €/m ²	5,25 €/m ²	5,00 €/m ²	5,12 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	4,28 €/m ²	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	5,00 €/m ²	4,49 €/m ²	6,50 €/m ²	7,67 €/m ²
Hopfen	7,50 €/m ²	5,25 €/m ²	7,50 €/m ²	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,60 €/m ²	1,61 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	-	-	20,00 €/m ²	-

5.2 Kaufpreise landwirtschaftlicher Grundstücke

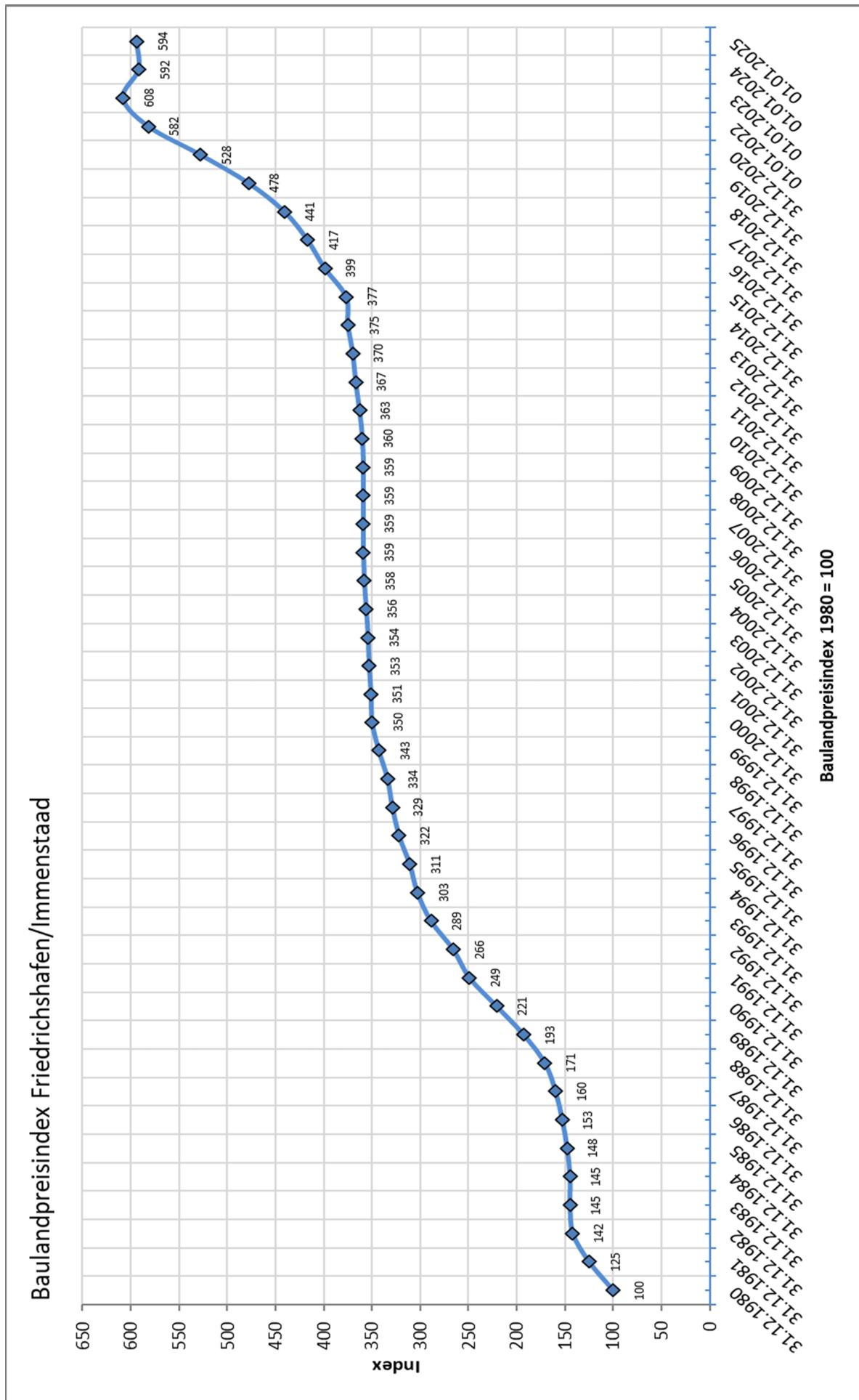
Neukirch	Eriskirch
----------	-----------

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	-	4,50 €/m ²	4,35 €/m ²
Grünland	4,50 €/m ²	4,27 €/m ²	3,50 €/m ²	3,09 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	-	4,50 €/m ²	4,35 €/m ²
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	-	5,50 €/m ²	5,55 €/m ²
Wald (ohne Aufwuchs)	1,40 €/m ²	1,39 €/m ²	1,50 €/m ²	1,51 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-	1,50 €/m ²	1,95 €/m ²
Kleingartenanlage	-	-	20,00 €/m ²	-

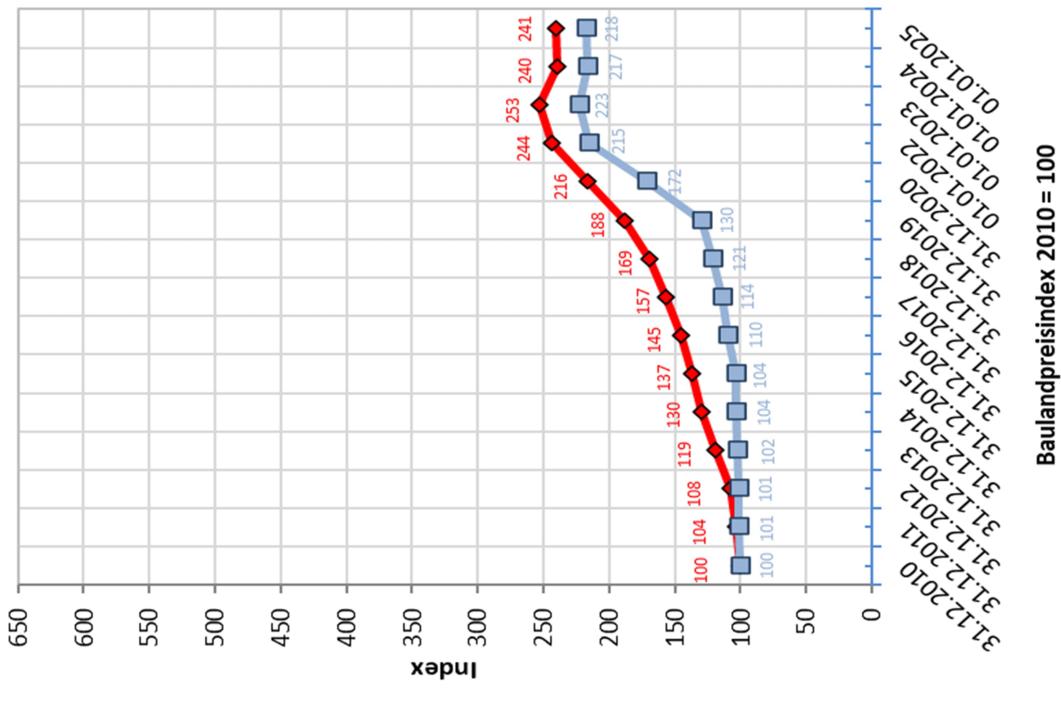
Kressbronn	Langenargen
------------	-------------

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre	Bodenrichtwert zum 01.01.2025	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	-	5,00 €/m ²	-
Grünland	4,50 €/m ²	4,06 €/m ²	6,00 €/m ²	6,53 €/m ²
Streuobstwiese	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²	4,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,50 €/m ²	8,02 €/m ²	6,50 €/m ²	6,38 €/m ²
Weingarten	18,50 €/m ²	15,00 €/m ²	-	-
Hopfen	7,50 €/m ²	7,50 €/m ²	-	-
Wald (ohne Aufwuchs)	1,50 €/m ²	1,86 €/m ²	1,50 €/m ²	1,38 €/m ²
Naturschutz	1,00 €/m ²	-	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 Bodenrichtwertes für Wohn- und Mischgebietflächen 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.

Baulandpreisindex 2010 = 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 dem Anwendungserlass 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 Bodenrichtwertes 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 14 Jahren im Bereich Friedrichshafen und Immenstaad durchgeführt.

Die Auswertung von ca. 97 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 1,7-fachen des Bodenrichtwertes, liegen.

Im 5-Jahresdurchschnitt wurden folgende, durchschnittliche "Bauträgerfaktoren" in den einzelnen Gemeinden ermittelt: Eriskirch Ø 2,2; Friedrichshafen Ø 2,1; Immenstaad Ø 1,5; Kressbronn Ø 2,6; Langenargen Ø 1,4; Meckenbeuren Ø 2,0; Neukirch Ø 1,1 und Tettnang Ø 1,7.

Im Jahr 2024 wurden im Gesamtgebiet lediglich 11 Verkaufsfälle von Grundstücken mit Bauträgereigenschaften gehandelt. Im Durchschnitt liegen die "Bauträgerfaktoren" bei 1,6 im Gesamtgebiet.

Insgesamt ist zu beobachten, dass ab Mitte 2022 ein sehr starker Rückgang der Verkaufszahlen zu verzeichnen ist. Die Kaufpreise bewegen sich in der Regel unterhalb des Faktors 2,2; nur vereinzelt darüber. Die ausgewiesenen Bauträgerfaktoren sind entsprechend der verhaltenen Marktlage sachgerecht zu würdigen.

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 01.01.2025 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 01.01.2025 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 Kellergeschossem 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 zulässige bauliche Ausnutzung eines Grundstücks abgeleitet werden. Das Bau- und Planungsrecht liegt in der Hoheit der jeweiligen Kommune. Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone bildet keine verbindliche Grundlage für die zulässige bauliche Nutzbarkeit eines Grundstücks ab.

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 GuaVO in den Sitzungen am 26. August 2025 (Friedrichshafen und Immenstaad), am 28. August 2025 (Meckenbeuren, Neukirch und Tettnang) sowie am 04. September 2025 (Eriskirch, Kressbronn und Langenargen) beschlossen und ortsüblich öffentlich 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. 1.18, 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. 1.18
Tel.: 07541/203-54230
E-Mail: h.oberfell@friedrichshafen.de

Herr Christl
Stellvertretender Leiter der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.19
Tel.: 07541/203-54231
E-Mail: n.christl@friedrichshafen.de

Frau Hahn
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.19
Tel.: 07541/203-54234
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 12. Dezember 2025

Der Vorsitzende des
Gutachterausschusses

gez. Obergfell

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.