STADT FRIEDRICHSHAFEN

GUTACHTERAUSSCHUSS
ÖSTLICHER BODENSEEKREIS

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01. Januar 2025

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 2025 ermittelt. Die Quadratmeterpreise für baureifes Land einschließlich Erschließungskosten (nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG)) wurden vom Gutachterausschuss in der Sitzung am 28. August 2025 beschlossen.

Bodenrichtwerte Stadt Tettnang

Bodenrichtwertzone		Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
Gemarkung Tettnang				
99208201	Altstadt	MK	3,0	950 €/m²
99208202	Manzenberg	M	0,5	250 €/m²
99208203	Missenhard	M	0,6	250 €/m²
99208204	Höll	M	0,6	250 €/m²
99208205	Feurenmoos	M	0,6	220 €/m²
99208206	Brünnensweiler	M	0,6	240 €/m²
99208207	Hagenbuchen	M	0,6	240 €/m²
99208208	Reutenen	M	0,6	200 €/m²
99208301	Tobelstraße	W	0,7	390 €/m²
99208302	Tobeläcker	W	0,7	500 €/m²
99208303	Ramsbach	W	0,8	430 €/m²
99208304	Erweitertes Zentrum	W	1,0	490 €/m²
99208305	Wolfgsrube	W	0,8	400 €/m²
99208306	Fünfehrlen	W	0,6	320 €/m²
99208307	Hoher Rain	W	0,7	540 €/m²
99208308	Leimgrube	W	0,7	640 €/m²
99208309	Meistersteig	W	0,7	490 €/m²
99208310	Frohe Aussicht	W	0,7	410 €/m²
99208311	Schöneck	W	0,7	410 €/m²
99208312	Oberhof Süd	W	0,7	480 €/m²
99208313	Oberhof Nord	W	0,6	530 €/m²
99208314	Neuhäusle	W	0,6	230 €/m²
99208315	Schäferhof	W	0,7	480 €/m²
99208316	St. Anna	W	0,7	430 €/m²
99208317	Loretoquartier	W	0,7	420 €/m²
99208318	Ackermannsiedlung	W	0,6	370 €/m²
99208331	Bürgermoos	W	0,8	390 €/m²
99208332	Kau	W	0,7	360 €/m²

Gemarkung Langnau

99219201	Apflau	M	0,6	220 €/m²
99219202	Unter Gitzensteig	M	0,6	170 €/m²
99219203	Unterwolfertsweiler	M	0,6	170 €/m²
99219204	Rattenweiler	M	0,6	170 €/m²
99219205	Unterlangnau	M	0,6	210 €/m²
99219206	Oberwolfertsweiler	M	0,6	170 €/m²
99219207	Hiltensweiler	M	0,7	220 €/m²
99219208	Steinenbach	M	0,6	190 €/m²
99219209	Rappertsweiler	M	0,6	190 €/m²
99219210	Wellmutsweiler	M	0,6	190 €/m²
99219301	Langnau	W	0,7	280 €/m²
99219302	Laimnau	W	0,7	280 €/m²

Gemarkung Tannau

99229201	Tannau	M	0,6	270 €/m²
99229202	Baldensweiler	M	0,6	160 €/m²
99229203	Dietmannsweiler	M	0,6	170 €/m²
99229204	Wiesertsweiler	M	0,6	200 €/m²
99229205	Notzenhaus	M	0,6	180 €/m²
99229206	Krumbach	M	0,6	180 €/m²
99229207	Vorderreute	M	0,6	160 €/m²
99229208	Wiedenbach	M	0,6	210 €/m²
99229209	Siggenweiler	M	0,6	240 €/m²
99229210	Biggenmoos	M	0,6	210 €/m²
99229211	Obereisenbach West	M	0,6	210 €/m²
99229212	Holzhäusern	M	0,6	240 €/m²
99229301	Obereisenbach	W	0,7	270 €/m²

Gewerbe

99208501	Bechlingen	G	1,2	140 €/m²
99208502	Bahnhofstraße	G	1,2	140 €/m²
99208503	Oberhof	G	1,2	150 €/m²
99208504	Schäferhof	G	1,2	140 €/m²
99208505	Bürgermoos	G	1,2	140 €/m²
99208506	Avira	G	1,2	180 €/m²
99219501	Langnau Nord	G	1,0	100 €/m²
99219502	Langnau Süd	G	1,0	100 €/m²
99219503	Laimnau	G	1,0	120 €/m²
99219504	Hiltensweiler	G	1,0	100 €/m²
99229501	Tannau	G	1,0	120 €/m²
99229502	Siggenweiler	G	1,0	120 €/m²
99229503	Biggenmoos Nordwest	G	1,0	120 €/m²
99229504	Biggenmoos Nordost	G	1,0	120 €/m²
99229505	Obereisenbach	G	1,0	120 €/m²

Bauerwartungs- und Rohbauland

99208641	RBL Ramsbach	W	240 €/m²
99208642	BEW Ackermannsiedlung	W	130 €/m²
99208643	BEW Tettnanger Straße	W	130 €/m²
99208644	BEW Stockwiesenweg	W	130 €/m²
99208645	RBL Gewerbegebiet Bürgermoos	G	50 €/m²

Bauland im Außenbereich

99208631	Bauland im Außenbereich Tettnang		220 €/m²
99219631	Bauland im Außenbereich Langnau		170 €/m²
99229631	Bauland im Außenbereich Tannau		170 €/m²

Gemeinbedarf

99208801	Schloss Tettnang	GB	80 €/m²
99208802	Rathaus	GB	230 €/m²
99208803	Torschloss	GB	230 €/m²
99208804	Kirche St. Gallus	GB	70 €/m²
99208805	Kindergärten Kalchen- und Wilhelmstraße	GB	100 €/m²
99208806	Uhland- und Schillerschule	GB	100 €/m²
99208807	Landesberufsschule Hotel und Gastro	GB	100 €/m²
99208808	Alter Friedhof	GB	30 €/m²
99208809	Kindergarten Moosstraße	GB	100 €/m²
99208810	Neuer Friedhof	GB	30 €/m²
99208811	Feuerwehr	GB	100 €/m²
99208812	Krankenhaus	GB	100 €/m²
99208813	Freibad und Sportanlage Ried	GB	30 €/m²
99208814	Elektronikschule	GB	100 €/m²
99208815	Kindergarten Oberhof	GB	100 €/m²
99208816	St. Anna Kapelle	GB	70 €/m²
99208817	Kindergarten Schäferhof	GB	100 €/m²
99208818	Kindergärten Loreto	GB	100 €/m²
99208819	Musikschule	GB	100 €/m²
99208820	St. Johann Altenheim	GB	420 €/m²
99208821	Kapelle St. Johann	GB	70 €/m²
99208822	Bauhof	GB	100 €/m²
99208823	Kindergarten Bürgermoos	GB	100 €/m²
99208824	Grundschule Kau	GB	100 €/m²
99208825	Feuerwehr Kau	GB	100 €/m²
99208826	Kirche Kau	GB	70 €/m²
99219801	Rathaus Langnau	GB	120 €/m²
99219802	Kirche Hiltensweiler	GB	60 €/m²
99219803	Friedhof Hiltensweiler	GB	30 €/m²
99219804	Schule Hiltensweiler	GB	90 €/m²
99219805	Schule Laimnau	GB	90 €/m²
99219806	Kirche Laimnau	GB	60 €/m²
99219807	Kindergarten Laimnau	GB	90 €/m²
99219808	Gemeindehaus Laimnau	GB	90 €/m²

99229801	Kirche Tannau	GB	60 €/m²
99229802	Gemeindehaus Tannau	GB	90 €/m²
99229803	Freibad Obereisenbach	GB	30 €/m²
99229804	Schule und Kindergarten Obereisenbach	GB	90 €/m²
99229805	Kirche Obereisenbach	GB	60 €/m²
99229806	Kindergarten Krumbach	GB	90 €/m²
99229807	Kirche Krumbach	GB	60 €/m²

Sondergebiete

99208601	Bildungszentrum Manzenberg	S	100 €/m²
99208602	Pfingstweid	S	280 €/m²
99208603	Entsorgungsanlage Bürgermoos-Sputenwinkel	S	30 €/m²
99208604	Kiesgrube Tettnanger Wald	S	30 €/m²
99219601	Campingplatz Bad Hütten	CA	100 €/m²
99229601	Kiesgrube Tannau	S	30 €/m²

Außenbereich im Innenbereich

99208621	Meistersteig	LF	5,00 €/m²
99208622	Hoher Rain	LF	5,00 €/m²
99208623	Am Lindenbuckel / Neuhalden	LF	5,00 €/m²
99208624	Bechlingen	LF	5,00 €/m²
99208625	Kau	LF	5,00 €/m²
99208626	Oberhof	LF	5,00 €/m²

Außenbereich

99208701	Acker Tettnang	LF	5,50 €/m²
99208711	Grünland Tettnang	LF	5,00 €/m²
99208721	Streuobstwiese Tettnang	LF	4,50 €/m²
99208731	Intensivobstfläche Tettnang	LF	5,00 €/m²
99208751	Hopfen Tettnang	LF	7,50 €/m²
99208771	Wald Tettnang	LF	1,60 €/m²
99208781	Naturschutz Tettnang	LF	1,00 €/m²
99219701	Acker Langnau	LF	5,50 €/m²
99219711	Grünland Langnau	LF	5,00 €/m²
99219721	Streuobstwiese Langnau	LF	4,50 €/m²
99219731	Intensivobstfläche Langnau	LF	5,00 €/m²
99219751	Hopfen Langnau	LF	7,50 €/m²
99219771	Wald Langnau	LF	1,60 €/m²
99219781	Naturschutz Langnau	LF	1,00 €/m²
99229701	Acker Tannau	LF	5,50 €/m²
99229711	Grünland Tannau	LF	5,00 €/m²
99229721	Streuobstwiese Tannau	LF	4,50 €/m²
99229731	Intensivobstfläche Tannau	LF	5,00 €/m²
99229751	Hopfen Tannau	LF	7,50 €/m²
99229771	Wald Tannau	LF	1,60 €/m²
99229781	Naturschutz Tannau	LF	1,00 €/m²

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. 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.
Es wurden folgende, durchschnittliche "Bauträgerfaktoren" in den einzelnen Gemeinden 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 sachverständig zu würdigen.

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 01.01.2025 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 01.01.2025 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 "Bodenricht werte 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.

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.

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.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 28. August 2025

Der Vorsitzende des Gutachterausschusses

gez. Obergfell

Die ermittelten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss Östlicher Bodenseekreis gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 GuAVO in der Sitzung am 28. August 2025 beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.