# 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 26. August 2025 beschlossen.

**Bodenrichtwerte Gemeinde Immenstaad**

| Bodenrichtwertzone | | Nutzung | wGFZ | Bodenrichtwert |
|---|---|---|---|---|
| **Gemarkung Immenstaad** | | | | |
| 98802201 | Ortslage | M | 1,0 | 750 €/m² |
| 98802301 | West | W | 0,6 | 730 €/m² |
| 98802302 | Seegrundstücke Kippenhorn | W | 0,5 | 2.300 €/m² |
| 98802303 | Seegrundstücke Kretzergang | W | 0,5 | 2.300 €/m² |
| 98802304 | Seegrundstücke Mitte | W | 0,5 | 2.300 €/m² |
| 98802305 | Nord-West B 31 | W | 1,0 | 570 €/m² |
| 98802306 | Fritz-Kopp-Straße / Happenweilerstraße | W | 1,0 | 660 €/m² |
| 98802307 | Nord-Ost B 31 | W | 1,0 | 570 €/m² |
| 98802308 | Seestraße Ost / Bereich Kniebachmündung | W | 0,5 | 1.300 €/m² |
| 98802309 | Friedrichshafener Straße | W | 0,8 | 770 €/m² |
| 98802310 | Seegrundstücke Ost | W | 0,5 | 2.100 €/m² |
| 98802311 | Seestraße West / Hardt-Horn-Süd | W | 0,5 | 980 €/m² |
| 98802321 | Ruhbühl | W | 0,7 | 480 €/m² |
| **Gemarkung Kippenhausen** | | | | |
| 98812201 | Frenkenbach | M | 0,6 | 350 €/m² |
| 98812301 | Ortslage | W | 0,7 | 430 €/m² |
| 98812302 | Schloss Kirchberg | W | - | 600 €/m² |
| **Gewerbe und Industrie** | | | | |
| 98802501 | Airbus | GI | 1,2 | 90 €/m² |
| 98802502 | Bürglen | G | 1,2 | 120 €/m² |
| 98802503 | Steigwiesen | G | 1,2 | 120 €/m² |
| 98812501 | Kippenhausen Ortslage | G | 1,2 | 120 €/m² |

**Sondergebiete**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802601 | Campingplatz Schloss Helmsdorf | CA | 100 €/m² |
| 98802602 | Schloss Hersberg | S | 600 €/m² |
| 98812601 | Campingplatz Kirchberg | CA | 320 €/m² |
| 98812602 | Hafen Kirchberg | S | 200 €/m² |

**Bauerwartungs- und Rohbauland**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802641 | BEW Häldele | W | 130 €/m² |

**Außenbereich im Innenbereich**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802621 | Immenstaad West | LF | 200 €/m² |
| 98802622 | Seestraße West 18 - 30 a | LF | 200 €/m² |
| 98802623 | Kniebachmündung | LF | 200 €/m² |
| 98802624 | Seegrundstücke Ost | LF | 200 €/m² |
| 98812621 | Ortslage Kippenhausen | LF | 5 €/m² |

**Bauland im Außenbereich**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802631 | Bauland im Außenbereich Immenstaad | M | 250 €/m² |
| 98812631 | Bauland im Außenbereich Kippenhausen | M | 240 €/m² |

**Gemeinbedarf**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802801 | Pumpstation Kippenhorn | GB | 30 €/m² |
| 98802802 | Kindergarten Strandbadstraße | GB | 90 €/m² |
| 98802803 | Frei-, See- und Hallenbad Aquastaad, Minigolf | GB | 30 €/m² |
| 98802804 | Schiffsanlegestelle | GB | 30 €/m² |
| 98802805 | Hafenmole | GB | 30 €/m² |
| 98802806 | Kapelle St. Michael | GB | 60 €/m² |
| 98802807 | Kirche Hauptstraße | GB | 60 €/m² |
| 98802808 | Rathaus Immenstaad | GB | 180 €/m² |
| 98802809 | Bürgerhaus | GB | 90 €/m² |
| 98802810 | Schule, Kinderhaus, Feuerwehr | GB | 90 €/m² |
| 98802811 | Evangelische Kirche | GB | 60 €/m² |
| 98802812 | Kindergarten Seegaddel | GB | 90 €/m² |
| 98802813 | Evangelisches Gemeindezentrum | GB | 90 €/m² |
| 98802814 | Kindergarten Ruhbühl | GB | 90 €/m² |
| 98802815 | Sportstadion | GB | 30 €/m² |
| 98802816 | Friedhof | GB | 30 €/m² |
| 98812801 | Rathaus Kippenhausen | GB | 120 €/m² |
| 98812802 | Kirche Montfortstraße | GB | 60 €/m² |
| 98812803 | Kindergarten Kippenhausen | GB | 90 €/m² |
| 98812804 | Kirche Frenkenbach | GB | 60 €/m² |

**Außenbereich**

| | | | |
|---|---|---|---|
| 98802701 | Acker Immenstaad | LF | 5,00 €/m² |
| 98802711 | Grünland Immenstaad | LF | 4,50 €/m² |
| 98802721 | Streuobstwiese Immenstaad | LF | 4,50 €/m² |
| 98802731 | Intensivobstfläche Immenstaad | LF | 6,00 €/m² |
| 98802741 | Weingarten Immenstaad | LF | 18,50 €/m² |
| 98802771 | Wald Immenstaad | LF | 1,50 €/m² |
| 98802781 | Naturschutz Immenstaad | LF | 1,00 €/m² |
| 98802791 | Kleingartenanlage Immenstaad | KGA | 20,00 €/m² |
| | | | |
| 98812701 | Acker Kippenhausen | LF | 5,00 €/m² |
| 98812711 | Grünland Kippenhausen | LF | 4,50 €/m² |
| 98812721 | Streuobstwiese Kippenhausen | LF | 4,50 €/m² |
| 98812731 | Intensivobstfläche Kippenhausen | LF | 6,00 €/m² |
| 98812741 | Weingarten Kippenhausen | LF | 18,50 €/m² |
| 98812771 | Wald Kippenhausen | LF | 1,50 €/m² |
| 98812781 | Naturschutz Kippenhausen | 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. Lie-

gen 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 26. 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 26. August 2025 beschlossen und ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.