

STADT FRIEDRICHSHAFEN



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 Gemeinde Meckenbeuren

Bodenrichtwertzone		Nutzung	wGFZ	Bodenrichtwert
<u>Gemarkung Meckenbeuren</u>				
99106201	Ortslage	M	1,0	540 €/m ²
99106202	Am Hangenbach	M	0,6	450 €/m ²
99106203	Brand / Tett nanger Straße	M	0,6	410 €/m ²
99106204	Buch Nord	M	0,8	400 €/m ²
99106205	Einöde von Brugg	M	0,5	220 €/m ²
99106206	Liebenau	M	0,6	230 €/m ²
99106207	Mühlebach	M	0,6	310 €/m ²
99106208	Madenreute	M	0,6	210 €/m ²
99106209	Obermeckenbeuren	M	0,7	290 €/m ²
99106210	Ottmarsreute	M	0,6	270 €/m ²
99106211	Schwarzenbach	M	0,6	220 €/m ²
99106212	Mooswiesen	M	0,6	220 €/m ²
99106213	Knellesberg	M	0,6	230 €/m ²
99106301	Rebleweiher	W	0,7	430 €/m ²
99106302	Halde	W	0,7	470 €/m ²
99106303	Forchenschachen	W	0,7	450 €/m ²
99106304	Brochenzeller Straße	W	0,7	460 €/m ²
99106305	Insel	W	0,7	460 €/m ²
99106306	Locher / Lausbüchel	W	0,7	420 €/m ²
99106307	Langenreute / Waldsiedlung	W	0,7	460 €/m ²
99106308	Berger Halde / Straß	W	0,7	370 €/m ²
99106309	Hegenberg	W	0,7	360 €/m ²

Gemarkung Kehlen

99116201	Buch	M	0,7	420 €/m ²
99116202	Hauptstraße / Bereich Reute	M	0,8	480 €/m ²
99116203	Siglishofen	M	0,6	330 €/m ²
99116204	Sammlershofen	M	0,6	220 €/m ²
99116205	Mohnweg	M	0,6	270 €/m ²
99116206	Sibratshaus	M	0,6	280 €/m ²
99116301	Eichelen / Hügelstraße	W	0,8	430 €/m ²
99116302	Reute	W	0,7	410 €/m ²
99116303	Kehlen	W	0,6	360 €/m ²
99116304	Hinteres Gerbertshaus	W	0,6	290 €/m ²
99116305	Bildesch	W	0,6	280 €/m ²
99116306	Gunzenhaus	W	0,5	280 €/m ²
99116307	Lochbrücke / Gerbertshaus	W	0,7	280 €/m ²

Gewerbe

99106501	Ehrlosen	G	1,2	170 €/m ²
99106502	Obstgroßmarkt	G	1,0	140 €/m ²
99116501	Ehrlosen Süd	G	1,2	170 €/m ²
99116502	Reute	G	1,0	140 €/m ²
99116503	Kehlen	G	1,0	140 €/m ²
99116504	Brückenstraße	G	1,0	140 €/m ²
99116505	Flughafen	G	1,2	180 €/m ²

Sondergebiete

99106601	Einkaufszentrum Meckenbeuren	S		350 €/m ²
99106602	Ravensburger Spieleland	S		75 €/m ²
99106603	Stiftung Liebenau (Liebenau)	S		180 €/m ²
99106604	Stiftung Liebenau (Hegenberg)	S		240 €/m ²

Bauerwartungs- und Rohbauland

99116642	BEW Mittelesch	W		130 €/m ²
----------	----------------	---	--	----------------------

Bauland im Außenbereich

99106631	Bauland im Außenbereich Meckenbeuren			220 €/m ²
99106632	Bauland im Außenbereich Meckenbeuren			220 €/m ²
99116631	Bauland im Außenbereich Kehlen			220 €/m ²

Gemeinbedarf

99106801	Theodor-Heuss-Schule Nord	GB		100 €/m ²
99106802	Sportanlage Meckenbeuren	GB		30 €/m ²
99106803	Kirche St. Maria	GB		70 €/m ²
99106804	Kindergarten St. Maria	GB		100 €/m ²
99106805	Albrecht-Dürer-Schule	GB		100 €/m ²
99106806	Evangelischer Kirche und Gemeindehaus	GB		100 €/m ²
99106807	Friedhof Meckenbeuren	GB		30 €/m ²

99106808	Bahnhof Meckenbeuren	GB	100 €/m ²
99106809	Feuerwehr Meckenbeuren	GB	100 €/m ²
99106810	Kapelle Obermeckenbeuren	GB	70 €/m ²
99106811	Kindergarten Brochenzell	GB	100 €/m ²
99106812	Kirche St. Jakob	GB	70 €/m ²
99106813	Sportanlage Brochenzell	GB	30 €/m ²
99106814	Humpishalle	GB	100 €/m ²
99106815	Eugen-Bolz-Grundschule	GB	100 €/m ²
99106816	Kindergarten Liebenau	GB	100 €/m ²
99106817	Lufti Kinderspielewelt	GB	100 €/m ²
99106818	Schule Ottmarsreute	GB	100 €/m ²

Gemeinbedarf

99116801	Feuerwehr Kehlen	GB	100 €/m ²
99116802	Wilhelm-Schussen-Schule	GB	100 €/m ²
99116803	Dorfgemeinschaftshaus	GB	100 €/m ²
99116804	Sportanlage Wilhelm-Schussen	GB	30 €/m ²
99116805	Friedhof Schussen	GB	30 €/m ²
99116806	Sportanlage Schussen	GB	30 €/m ²
99116807	Friedhof Kehlen	GB	30 €/m ²
99116808	Kirche St. Verena	GB	70 €/m ²
99116809	Kindergarten St. Verena	GB	100 €/m ²
99116810	Rathaus Kehlen	GB	150 €/m ²
99116811	Theodor-Heuss-Schule Süd	GB	100 €/m ²
99116812	Kindergarten Lochbrücke	GB	100 €/m ²
99116813	Umspannwerk Gerbertshaus	GB	30 €/m ²

Außenbereich

99106701	Acker Meckenbeuren	LF	5,00 €/m ²
99106702	Acker Meckenbeuren		5,00 €/m ²
99106711	Grünland Meckenbeuren	LF	5,00 €/m ²
99106712	Grünland Meckenbeuren		5,00 €/m ²
99106721	Streuobstwiese Meckenbeuren	LF	4,50 €/m ²
99106731	Intensivobstfläche Meckenbeuren	LF	6,50 €/m ²
99106751	Hopfen Meckenbeuren		7,50 €/m ²
99106771	Wald Meckenbeuren	LF	1,50 €/m ²
99106781	Naturschutz Meckenbeuren	LF	1,00 €/m ²
99106782	Naturschutz Meckenbeuren		1,00 €/m ²
99106791	Kleingartenanlage Altmannstraße	KGA	20,00 €/m ²
99106792	Kleingartenanlage Eugen-Bolz-Straße	KGA	20,00 €/m ²
99116701	Acker Kehlen	LF	5,00 €/m ²
99116711	Grünland Kehlen	LF	5,00 €/m ²
99116721	Streuobstwiese Kehlen	LF	4,50 €/m ²
99116731	Intensivobstfläche Kehlen	LF	6,50 €/m ²
99116751	Hopfen Kehlen		7,50 €/m ²
99116771	Wald Kehlen	LF	1,50 €/m ²
99116781	Naturschutz Kehlen	LF	1,00 €/m ²
99116791	Kleingartenanlage Kehlen Siedlung Reute	KGA	20,00 €/m ²
99116792	Kleingartenanlage Kehlen Heckenstraße	KGA	20,00 €/m ²

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 Tettang 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 "Bodenrichtwerte Grundsteuer B" unter dem oben genannten Link einsehbar.

Das Portal verfügt bei beiden Produkten über eine Historisierung, sodass die Bodenrichtwerte zurückliegenden 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.