

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Östlicher Bodenseekreis

Grundstücksmarktbericht 01.01.2022



Quelle: Igl-bw.de

Geschäftsstelle: Stadtverwaltung Friedrichshafen
Charlottenstraße 12
88045 Friedrichshafen
Tel.: 07541/203-54230
Fax: 07541/203-84230
E-Mail: gutachterausschuss@friedrichshafen.de

Inhaltsverzeichnis

I Allgemeines zum Gutachterausschuss

1. Einrichtung und Organisation sowie Aufgaben	3
2. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses	3
3. Besetzung des Gutachterausschusses	4
4. Allgemeine Informationen	5
5. Auskünfte	5

II Zahlen zum Grundstücksmarkt

1. Anzahl der Urkunden

1.1 Anzahl der eingegangenen Verträge	6
1.2 Allgemeine Zusammenstellung	8

2. Eigentumswohnungen

2.1 Anzahl der Verkäufe	9
2.2 Preisindex für Wohnungseigentum	11
2.3 Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen (Neubau)	12
2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2021	14
2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen	16
2.6 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen (Grafik)	20

3. Gebäude

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)	21
3.2 Kaufpreise für verschiedene Hausarten bezogen auf die Wohnfläche	22

4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen im Gesamtgebiet

23

5. Landwirtschaftliche Grundstücke

24

6. Baulandpreisindex

26

7. Liegenschaftszinssätze

27

7.1 Liegenschaftszinssätze Friedrichshafen	28
7.2 Liegenschaftszinssätze Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	30
7.3 Liegenschaftszinssätze Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettngang	32
7.4 Liegenschaftszinssätze in Mehrfamilienwohnhäusern	34
7.5 Liegenschaftszinssätze in WGhs und Gewerbeobjekten	35

8. Sachwertfaktoren

36

8.1 Sachwertfaktoren Gesamtbereich	37
8.2 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2000	38
8.3 Sachwertfaktoren Gesamtbereich für verschiedene Hausarten NHK 2010	39
8.4 Sachwertfaktoren Friedrichshafen	40
8.5 Sachwertfaktoren Immenstaad, Kressbronn und Langenargen	41
8.6 Sachwertfaktoren Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettngang	42

9. Bodenrichtwerte

43

9.1 Bauland im Außenbereich	43
9.2 Bebauung von Grundstücken durch Bauträger	43
9.3 Allgemeine Hinweise	44
Bekanntmachung der Bodenrichtwerte zum 01.01.2022	45

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 Tettngang 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 einer Vorsitzenden, drei Stellvertretern 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, sowie Behörden und Gerichten.
- * Dies gibt dem Bürger die Möglichkeit, sich bei einer unabhängigen und sachkundigen Stelle fundierte Informationen über Grundstückswerte zu beschaffen und sorgt somit für eine gewisse 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 der 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 der 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 des Gutachterausschusses sind:

Name	Berufsbezeichnung	Stadt/Gemeinde
I. Dieckmann	Vorsitzende, öbuv Sachverständige und Architektin	Friedrichshafen
H. Obergfell	Stellvertreter, Architekt und Sachverständiger, Abteilungsleiter Geschäftsstelle	Immenstaad
R. Buck	Sachverständiger und Bankkaufmann	Friedrichshafen
S. Maier	Immobilienmakler und Sachverständiger	Friedrichshafen
R. Schraff	Landwirt	Friedrichshafen
B. Gerlach	B. Sc. Immobilienwirtschaft und Sachverständige Mitarbeiterin Geschäftsstelle	Friedrichshafen
H. Knoblauch	Obstbaumeister	Friedrichshafen-Ailingen
M. Bucher	Maschinenbautechniker	Friedrichshafen-Ettenkirch
E. Benz	Landwirt	Friedrichshafen-Kluffern
B. Frick	Vermessungsingenieur	Immenstaad
U. Baur	Bauleiter	Eriskirch
T. Scheibitz	Architektin	Eriskirch
J. Künzle	Stellvertreter, öbuv Sachverständiger und MRICS	Langenargen
M. Stark	Architekt und Ortsbaumeister Langenargen	Langenargen
A. Heimpel	Leiter Immobilienfinanzierung	Kressbronn
S. Fehringer	Vermessungsingenieur	Kressbronn
S. Hildebrand	Architektin und Bauverständige	Meckenbeuren
O. Zehrer	Zimmerermeister, Geschäftsführer	Meckenbeuren
M. Vorrath	Vermessungsingenieur	Meckenbeuren
J. Waldherr	Bauingenieur, Mitarbeiter RP Tübingen	Neukirch
J. Heilig	Bankbetriebswirt	Neukirch
H. Marschall	Stellvertreter und Sachverständiger, Vermessungsingenieur	Tettngang
C. Knapp	Architekt und öbuv Sachverständiger für Bauschäden	Tettngang
U. Kienzle	Architekt und Sachverständiger	Tettngang
S. Reiser	Mitarbeiterin Finanzamt	Finanzamt Friedrichshafen bis 31.10.2022
M. Lutat	Mitarbeiter Finanzamt	Finanzamt Friedrichshafen ab 01.11.2022
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 Ausweisung flächendeckender 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.

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

1.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

Gemeinde	Meckenbeuren						Friedrichshafen								
	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	01.01. 2022	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022
Jahr	137	61	76	62	39	39	452	494	529	468	483	518	510	481	417
ETW	39	32	31	39	40	40	113	158	149	130	148	151	130	151	129
BEB	29	16	17	13	11	11	66	45	33	90	38	61	32	33	56
BL	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
RBL	2	0	1	0	0	0	1	3	1	2	0	0	5	0	0
BEW	6	3	4	2	4	4	21	15	17	15	13	18	7	12	13
GEW	8	2	3	7	0	0	11	16	19	25	23	10	12	11	18
LW	11	11	10	10	7	7	20	25	40	47	18	41	21	34	36
Sonstige	232	125	142	133	101	101	685	756	788	777	723	799	717	722	669
Gesamt															
Gemeinde	Tett nang						Immenstaad								
	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	01.01. 2022	31.12. 2013	31.12. 2014	31.12. 2015	31.12. 2016	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022
Jahr	91	116	178	142	138	138	54	50	63	56	64	47	61	57	68
ETW	43	38	51	55	36	36	8	13	13	7	12	24	20	19	16
BEB	45	12	24	24	17	17	16	5	23	13	8	4	9	8	11
BL	2	0	2	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0
RBL	0	1	0	0	3	3	6	1	1	0	0	1	1	0	1
BEW	11	3	5	15	7	7	1	2	1	0	1	2	2	1	8
GEW	14	19	13	18	18	18	7	6	5	6	4	6	5	6	4
LW	20	18	36	22	27	27	12	13	5	15	9	8	4	30	9
Sonstige	226	207	309	277	247	247	104	91	111	97	98	92	102	121	117
Gesamt															

1.1 Anzahl der eingegangenen Verträge

Gemeinde	Kressbronn					Langenargen					
	31.12. 2017		31.12. 2019		31.12. 2020		31.12. 2022		01.01. 2022		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2022
ETW	48	37	51	85	61		32	55	46	39	30
BEB	26	20	17	17	10		21	21	17	10	14
BL	5	8	11	9	5		6	3	9	2	4
RBL	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
BEW	1	2	0	2	0		0	0	0	0	0
GEW	0	0	1	4	0		8	2	2	1	1
LW	5	5	9	9	11		2	1	0	2	6
Sonstige	15	7	4	8	6		20	11	4	8	4
Gesamt	100	79	93	134	93		89	93	78	62	59
Gemeinde	Neukirch					Eriskirch					
	31.12. 2017		31.12. 2019		31.12. 2020		31.12. 2022		01.01. 2022		
	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2017	2018	2019	2020	2022
ETW	3	3	7	13	6		29	29	23	54	47
BEB	2	5	1	1	4		12	12	12	16	8
BL	1	2	12	4	4		8	3	4	7	5
RBL	0	0	0	0	0		0	0	0	0	0
BEW	0	1	0	0	0		0	0	0	0	0
GEW	0	2	0	0	0		3	3	2	0	0
LW	9	4	5	3	5		1	5	6	2	4
Sonstige	3	0	3	2	1		1	0	109	21	10
Gesamt	18	17	28	23	20		54	52	156	100	74

1.2 Allgemeine Zusammenstellung (Gesamtgebiet)

	31.12.2020			01.01.2022		
	Anzahl Verträge	Geldumsatz	Flächenumsatz	Anzahl Verträge	Geldumsatz	Flächenumsatz
ETW gesamt	904	297.933.399 €	115.921 m ²	773	290.277.890 €	103.052 m ²
davon ETW Neubau	307	149.471.938 €	33.973 m ²	200	114.515.617 €	27.033 m ²
BEB gesamt	308	170.101.410 €	199.283 m ²	257	160.968.794 €	176.464 m ²
davon BEB Neubau	10	6.848.000 €	4.679 m ²	3	1.968.000 €	2.140 m ²
BEB gebraucht, davon						
RH + REH	53	21.533.800 €	15.927 m ²	36	14.767.500 €	10.105 m ²
DHH	68	30.767.005 €	32.004 m ²	53	27.901.915 €	22.047 m ²
freist. Gebäude	103	52.240.693 €	84.837 m ²	86	47.574.667 €	65.751 m ²
MFH + WGhs	69	51.281.379 €	51.843 m ²	74	54.580.143 €	56.116 m ²
BEB Neubau, davon						
RH + REH	4	2.176.000 €	1.516 m ²	7	4.529.000 €	1.309 m ²
DHH	8	4.603.000 €	2.541 m ²	4	2.178.000 €	1.423 m ²
BL	101	65.244.928 €	129.174 m ²	113	67.236.839 €	107.493 m ²
RBL	1	51.178 €	931 m ²	2	250.000 €	2.273 m ²
BEW	2	107.890 €	13.180 m ²	7	2.597.910 €	44.270 m ²
GEW	32	29.450.268 €	203.636 m ²	35	74.792.936 €	1.805.331 m ²
LW	58	4.079.826 €	759.530 m ²	66	2.827.535 €	682.746 m ²
Sonstige	166	24.046.101 €	192.886 m ²	135	19.606.141 €	385.576 m ²
Gesamt	1.572	591.015.000 €	1.614.541 m²	1.392	620.736.145 €	3.308.628 m²

2. Eigentumswohnungen

2.1 Anzahl der Verkäufe

Jahr	Gesamt	Neubauwohnungen		Gebrauchte Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %

Friedrichshafen

31.12.2017	455	149	33	306	67
31.12.2018	486	175	36	311	64
31.12.2019	469	145	31	324	69
31.12.2020	454	130	29	324	71
01.01.2022	388	81	21	307	79

Immenstaad

31.12.2017	59	21	36	38	64
31.12.2018	39	7	18	32	82
31.12.2019	58	3	5	55	95
31.12.2020	55	8	15	47	85
01.01.2022	64	12	19	52	81

Tettang

31.12.2017	91	17	19	74	81
31.12.2018	118	35	30	83	70
31.12.2019	179	87	49	92	51
31.12.2020	142	62	44	80	56
01.01.2022	138	52	38	86	62

Meckenbeuren

31.12.2017	137	82	60	55	40
31.12.2018	61	26	43	35	57
31.12.2019	76	34	45	42	55
31.12.2020	62	13	21	49	79
01.01.2022	39	7	18	32	82

2.1 Anzahl der Verkäufe

Jahr	Gesamt	Neubauwohnungen		Gebrauchte Wohnungen	
	Anzahl	Anzahl	Anteil %	Anzahl	Anteil %

Neukirch

31.12.2017	3	0	0	3	100
31.12.2018	3	0	0	3	100
31.12.2019	7	0	0	7	100
31.12.2020	13	7	54	6	46
01.01.2022	6	3	50	3	50

Eriskirch

31.12.2017	28	8	29	20	71
31.12.2018	25	12	48	13	52
31.12.2019	23	12	52	11	48
31.12.2020	54	37	69	17	31
01.01.2022	47	16	34	31	66

Kressbronn

31.12.2017	48	12	25	36	75
31.12.2018	37	1	3	36	97
31.12.2019	51	10	20	41	80
31.12.2020	85	45	53	40	47
01.01.2022	61	23	38	38	62

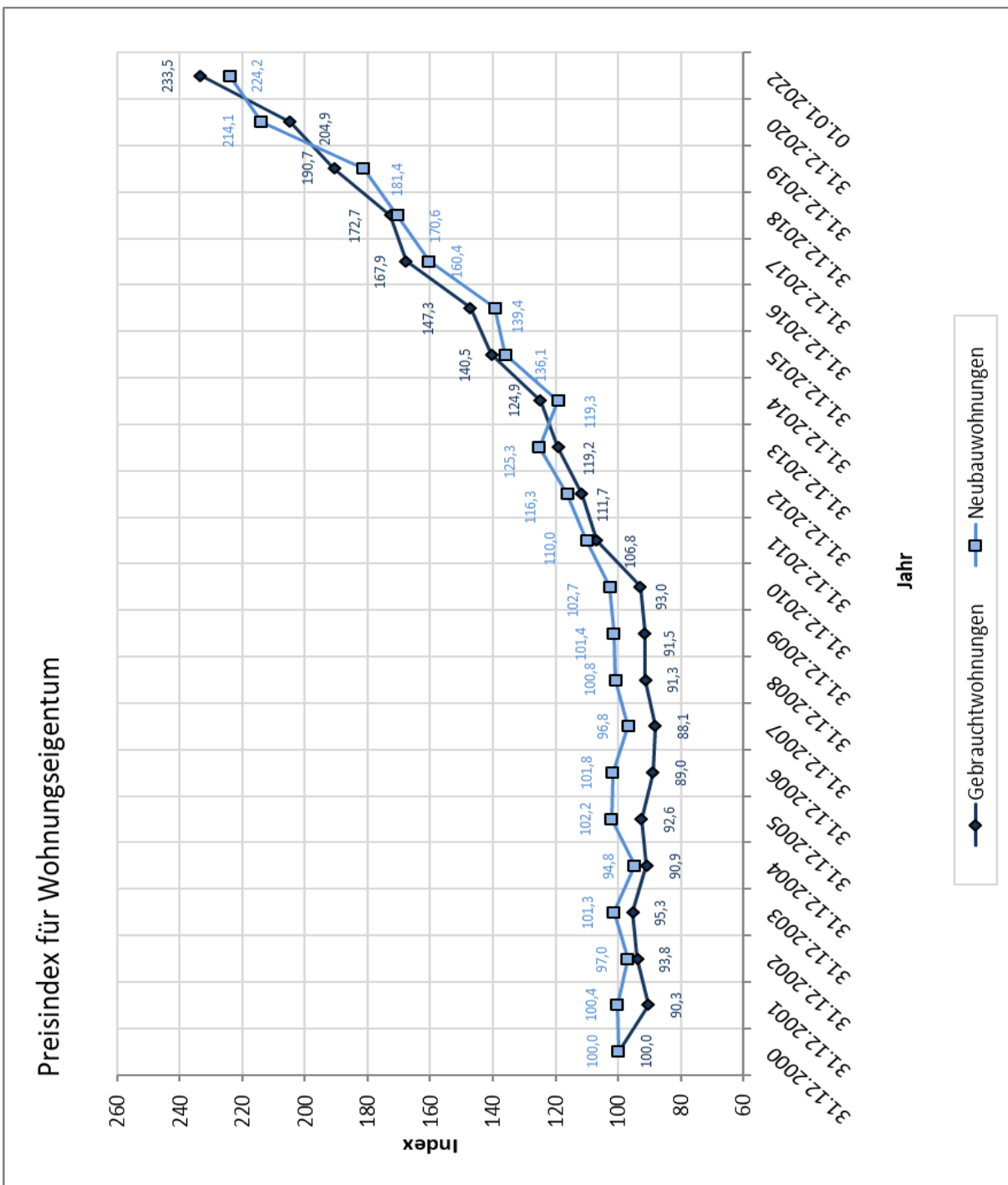
Langenargen

31.12.2017	52	5	10	47	90
31.12.2018	55	1	2	54	98
31.12.2019	45	5	11	40	89
31.12.2020	39	6	15	33	85
01.01.2022	30	6	20	24	80

2.2 Preisindex für Wohnungseigentum (Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad)

Bei einer vergleichsweise konstanten Entwicklung der Anzahl der Verkäufe ist seit dem Jahr 2014 ein deutlicher Anstieg der Kaufpreise für Wohnungseigentum zu verzeichnen. Die trifft in gleicher Weise auf Erst- und Wiederverkäufe von Eigentumswohnungen zu. Dieser Trend setzt sich auch im Jahr 2021 unverändert fort.

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 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

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

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

Friedrichshafen

31.12.2017	163	101	2.645	6.547	3.916
31.12.2018	183	93	2.788	6.903	4.238
31.12.2019	158	74	3.359	6.801	4.632
31.12.2020	126	81	3.731	7.991	5.285
01.01.2022	87	86	4.166	8.553	5.928

Immenstaad

31.12.2017	21	125	4.455	7.806	5.380
31.12.2018	7	83	4.415	6.957	5.884
31.12.2019	4	97	5.270	6.250	5.644
31.12.2020	7	84	5.286	6.000	5.689
01.01.2022	11	141	4.551	5.355	4.957

Tettang

31.12.2017	8	95	3.264	4.954	3.896
31.12.2018	31	104	2.959	4.320	3.696
31.12.2019	66	96	3.119	5.375	3.959
31.12.2020	46	93	3.389	5.231	4.403
01.01.2022	44	110	3.758	5.797	4.709

Meckenbeuren

31.12.2017	81	95	2.327	3.814	3.065
31.12.2018	23	125	2.464	4.174	3.003
31.12.2019	32	93	2.612	4.356	3.838
31.12.2020	12	105	3.670	4.734	4.076
01.01.2022	7	138	3.883	4.743	4.199

2.3 Preisentwicklung bei Neubauwohnungen

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

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

Neukirch

31.12.2017	-	-	-	-	-
31.12.2018	-	-	-	-	-
31.12.2019	-	-	-	-	-
31.12.2020	7	75	3.672	4.923	4.156
01.01.2022	3	92	3.910	4.685	4.223

Eriskirch

31.12.2017	-	-	-	-	-
31.12.2018	9	88	4.047	4.241	4.137
31.12.2019	10	74	3.717	4.690	4.283
31.12.2020	34	90	3.822	4.848	4.322
01.01.2022	7	84	3.995	5.226	4.580

Kressbronn

31.12.2017	10	82	3.725	5.343	4.456
31.12.2018	1	69	-	-	4.058
31.12.2019	11	92	3.435	5.196	4.248
31.12.2020	45	86	3.958	6.338	4.964
01.01.2022	24	118	4.554	6.659	5.618

Langenargen

31.12.2017	4	110	4.920	6.245	5.644
31.12.2018	1	122	-	-	5.135
31.12.2019	6	121	5.478	5.828	5.687
31.12.2020	7	98	5.526	6.860	6.105
01.01.2022	6	121	4.568	5.000	4.786

2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2021

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

bereinigtes Baujahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreise in €/m ²		
			Minimum	Maximum	Ø

Friedrichshafen

- 1980	78	67	1.753	5.923	3.572
1981 - 1990	66	77	2.256	5.146	3.647
1991 - 2000	56	68	2.363	5.529	3.878
2001 - 2010	19	83	3.118	7.094	5.006
2011 - 2020	15	117	4.286	6.597	4.991

Immenstaad

- 1980	2	74	3.111	3.707	3.409
1981 - 1990	20	72	2.297	4.906	4.486
1991 - 2000	9	75	3.605	6.695	4.729
2001 - 2010	1	105	-	-	-
2011 - 2020	2	103	4.095	5.545	4.820

Tett nang

- 1980	7	66	2.016	4.780	3.493
1981 - 1990	20	89	1.607	5.198	3.176
1991 - 2000	17	76	2.456	4.250	3.241
2001 - 2010	-	-	-	-	-
2011 - 2020	2	65	3.696	5.238	4.467

Meckenbeuren

- 1980	-	-	-	-	-
1981 - 1990	3	98	2.191	3.483	2.761
1991 - 2000	12	75	2.965	5.053	3.778
2001 - 2010	-	-	-	-	-
2011 - 2020	1	142	-	-	4.120

2.4 Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen Auswertungsjahr 2021

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

bereinigtes Baujahr	Anzahl Verkäufe	Ø Wohnfläche in m ²	Kaufpreise in €/m ²		
			Minimum	Maximum	Ø

Neukirch

- 1980	-	-	-	-	-
1981 - 1990	-	-	-	-	-
1991 - 2000	-	-	-	-	-
2001 - 2010	-	-	-	-	-
2011 - 2020	-	-	-	-	-

Eriskirch

- 1980	6	90	2.307	4.414	3.339
1981 - 1990	11	91	2.120	4.620	3.606
1991 - 2000	6	67	2.642	4.608	3.590
2001 - 2010	1	111	-	-	4.104
2011 - 2020	2	111	4.889	5.877	5.383

Kressbronn

- 1980	7	60	2.564	4.051	3.286
1981 - 1990	10	71	2.189	6.415	3.715
1991 - 2000	10	93	3.316	5.190	4.341
2001 - 2010	2	114	4.829	6.034	5.432
2011 - 2020	1	54	-	-	6.565

Langenargen

- 1980	8	62	2.258	5.048	3.571
1981 - 1990	4	66	3.152	5.800	4.678
1991 - 2000	5	77	3.048	5.474	4.535
2001 - 2010	3	124	4.123	6.345	5.234
2011 - 2020	2	119	5.340	5.746	5.543

2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen in €/m²

Immenstaad		Friedrichshafen											
ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022
- 1980	von bis Ø	1.875 2.890 2.354	1.577 2.948 2.250	1.662 2.672 2.319	1.618 2.757 2.117	3.111 3.707 3.409	- 1980	von bis Ø	1.188 3.516 2.204	1.227 3.435 2.352	1.250 3.488 2.461	1.486 5.186 2.601	1.753 5.923 3.572
1981 - 1990	von bis Ø	1.843 2.667 2.255	1.994 3.329 2.760	1.941 4.352 2.785	2.050 4.486 3.055	2.297 4.906 3.457	1981 - 1990	von bis Ø	1.472 4.401 2.675	1.597 4.214 2.786	1.727 4.873 2.947	2.164 4.986 3.206	2.256 5.146 3.647
1991 - 2000	von bis Ø	2.669 4.363 3.301	2.868 4.715 3.596	3.182 5.942 3.906	3.154 5.622 4.013	3.605 6.695 4.729	1991 - 2000	von bis Ø	1.600 3.910 2.708	1.688 4.360 2.968	2.000 4.650 3.317	2.227 5.500 3.604	2.363 5.529 3.878
2001 - 2010	von bis Ø	2.582 4.367 3.474	- - -	3.735 6.005 4.651	3.245 5.316 4.563	- - -	2001 - 2010	von bis Ø	2.560 7.343 3.469	2.232 6.044 3.652	2.738 5.312 3.897	2.777 4.953 3.918	3.118 7.094 5.006
2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	- - 3.787	4.095 5.545 4.820	2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von bis Ø	3.124 3.994 3.649	3.504 4.610 3.913	3.482 5.952 4.061	3.653 5.365 4.279	4.286 6.597 4.991

Anmerkung: Einzelne Kaufpreise, die stark von den ermittelten Durchschnittswerten abweichen, wurden nicht berücksichtigt.
Anmerkung bereinigtes Baujahr*: Bei der Bestimmung des bereinigten Baujahres ist ein Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen in €/m²

Meckenbeuren		Tettwang					
ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	
- 1980	von	1.179	-	2.429	1.912	-	
	bis	3.013	-	2.852	3.625	-	
	Ø	2.178	-	2.673	2.774	-	
1981 - 1990	von	1.457	2.376	2.319	2.197	2.191	
	bis	2.938	2.921	3.659	4.200	3.483	
	Ø	2.273	2.703	3.072	3.006	2.761	
1991 - 2000	von	1.585	2.056	2.283	2.067	2.965	
	bis	4.357	3.374	4.661	4.267	5.053	
	Ø	2.585	2.588	3.151	3.219	3.778	
2001 - 2010	von	-	-	2.687	2.161	-	
	bis	-	-	3.058	2.972	-	
	Ø	2.851	2.355	2.872	2.629	-	
2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von	-	-	3.117	-	-	
	bis	-	-	4.484	-	-	
	Ø	-	2.696	3.643	3.466	4.120	
ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	
	von	-	-	1.424	2.424	2.016	
	bis	-	-	3.313	4.000	4.780	
- 1980	Ø	-	-	2.622	3.136	3.493	
1981 - 1990	von	-	-	2.284	2.774	1.607	
	bis	-	-	3.425	4.186	5.198	
	Ø	-	-	2.779	3.123	3.176	
1991 - 2000	von	-	-	2.284	2.295	2.456	
	bis	-	-	3.425	3.855	4.250	
	Ø	-	-	2.789	3.296	3.241	
2001 - 2010	von	-	-	3.145	-	-	
	bis	-	-	4.100	-	-	
	Ø	-	-	3.543	3.216	-	
2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von	-	-	3.773	2.586	3.696	
	bis	-	-	4.333	4.035	5.238	
	Ø	-	-	4.053	3.586	4.467	

Anmerkung: Einzelne Kaufpreise, die stark von den ermittelten Durchschnittswerten abweichen, wurden nicht berücksichtigt.
Anmerkung bereinigtes Baujahr*: Bei der Bestimmung des bereinigten Baujahres ist ein Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen in €/m²

Eriskirch										Neukirch				
ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	01.01. 2022	
- 1980	von bis Ø	1.333 2.606 2.039	1.975 2.078 2.027	2.403 3.107 2.755	- - 2.227	2.307 4.414 3.339	- 1980	von bis Ø	- - 1.351	- - -	- - 1.598	1.263 3.000 2.053	- - -	
1981 - 1990	von bis Ø	1.642 2.582 2.249	- - 2.857	2.586 3.000 2.249	1.582 3.421 2.535	2.120 4.620 3.606	1981 - 1990	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	
1991 - 2000	von bis Ø	1.180 3.400 2.401	2.617 3.492 3.055	- - 3.233	- - 4.338	2.642 4.608 3.590	1991 - 2000	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	
2001 - 2010	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	2.786 4.156 3.471	- - 4.104	2001 - 2010	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	
2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von bis Ø	- - -	- - 4.080	- - -	3.481 4.740 4.111	4.889 5.877 5.383	2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von bis Ø	- - -	- - -	- - -	- - -	- - -	

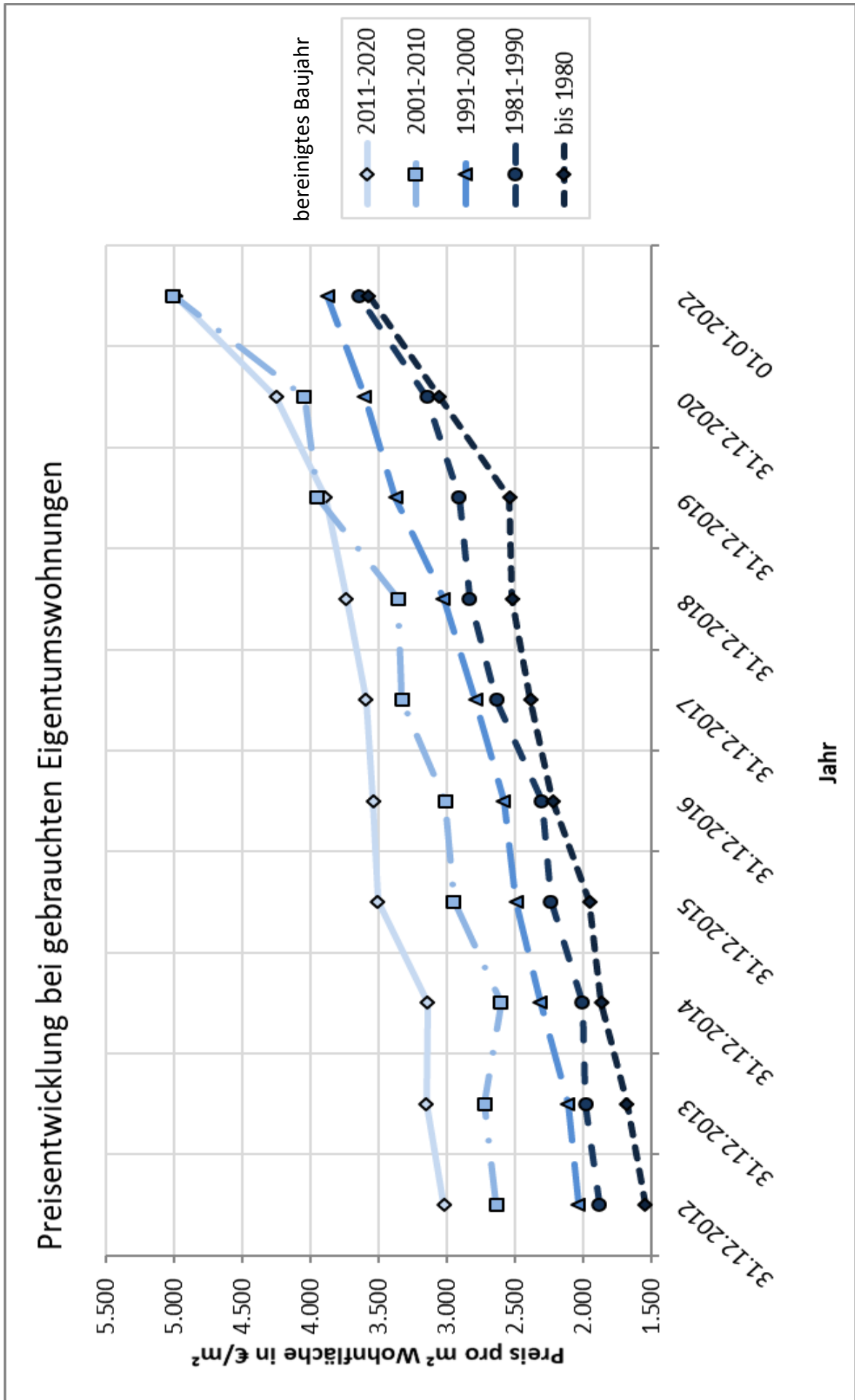
Anmerkung: Einzelne Kaufpreise, die stark von den ermittelten Durchschnittswerten abweichen, wurden nicht berücksichtigt.
Anmerkung bereinigtes Baujahr*: Bei der Bestimmung des bereinigten Baujahres ist ein Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

2.5 Preisentwicklung bei gebrauchten Eigentumswohnungen in €/m²

Langenargen		Kressbronn						
ber. Baujahr*	Verkaufs- jahr	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	01.01. 2022	
- 1980	von bis Ø	1.922 2.857 2.408	2.738 3.545 3.293	2.381 4.824 3.466	2.083 5.305 3.592	2.318 2.908 2.546	2.564 4.051 3.286	
1981 - 1990	von bis Ø	2.478 4.063 3.281	2.662 3.906 3.239	2.666 3.714 3.345	2.551 4.951 3.983	2.722 4.928 3.475	2.189 6.415 3.715	
1991 - 2000	von bis Ø	1.912 4.229 3.005	2.493 3.977 3.166	2.120 4.949 3.629	3.364 4.267 3.278	2.073 3.383 3.050	3.316 5.190 4.341	
2001 - 2010	von bis Ø	- - 4.467	3.208 4.878 4.542	4.021 6.854 5.202	4.910 5.825 5.494	- - 4.386	4.829 6.034 5.432	
2011 - 2020 (Zweitverkäufe)	von bis Ø	- - -	- - -	- - 4.082	6.089 6.159 6.124	3.281 4.565 3.923	- - 6.565	

Anmerkung: Einzelne Kaufpreise, die stark von den ermittelten Durchschnittswerten abweichen, wurden nicht berücksichtigt.
Anmerkung bereinigtes Baujahr*: Bei der Bestimmung des bereinigten Baujahres ist ein Ansatz von Modernisierungsmaßnahmen enthalten.

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

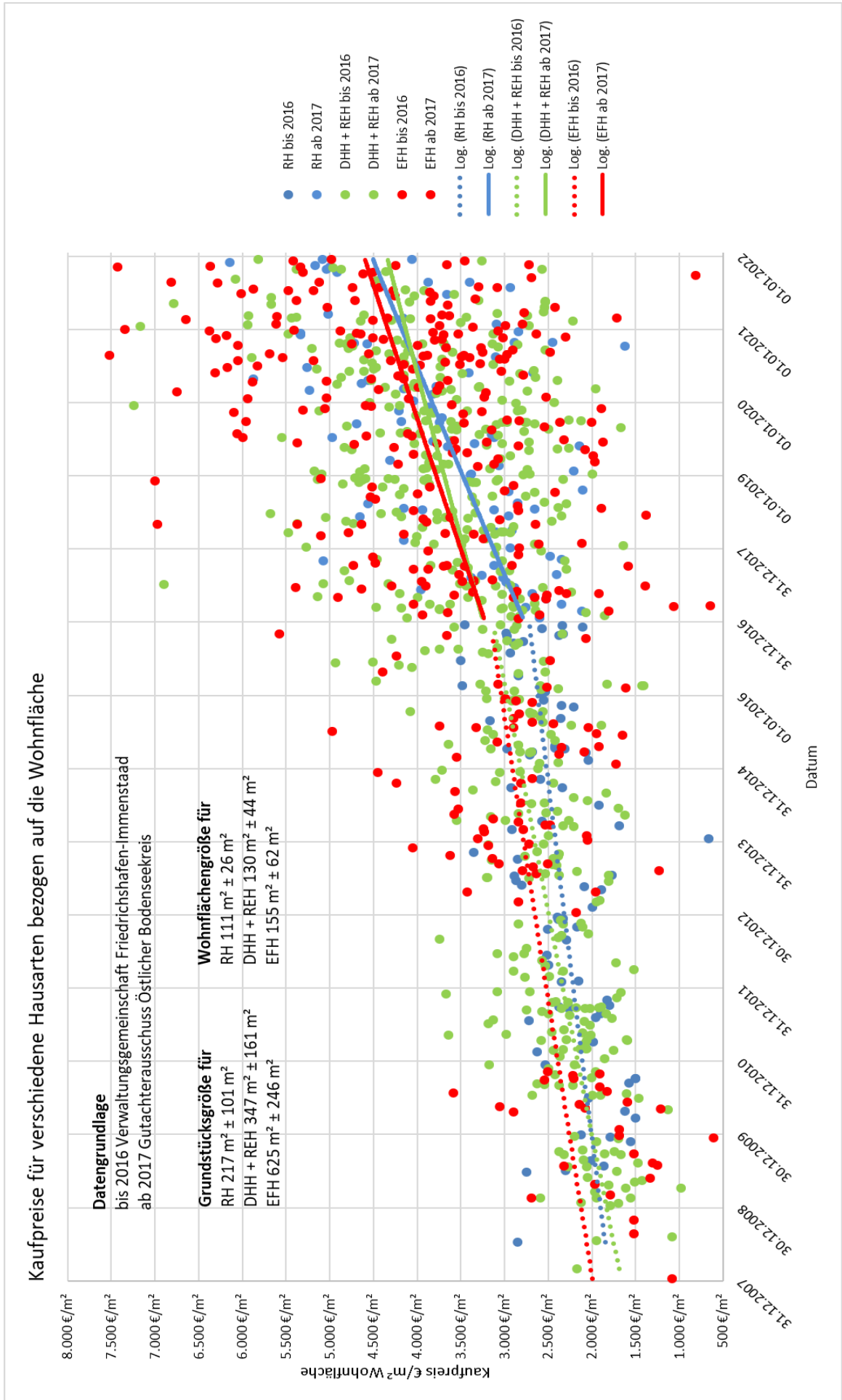


3. Gebäude

3.1 Kaufpreise für Gebäude (Gesamtgebiet)

Gebäudeart	Alter	Jahr	Anzahl	Ø Grdst. Fläche m ²	Kaufpreis in €		
					von	bis	Durchschnitt
Reihenhäuser und Reiheneckhäuser	Neubauten	31.12.2017	21	213	350.000	385.000	370.000
		31.12.2018	13	213	370.000	419.000	400.000
		31.12.2019	1	213	-	-	391.000
		31.12.2020	-	-	-	-	-
		01.01.2022	7	187	550.000	710.000	647.000
	vorhandene Gebäude	31.12.2017	42	296	172.000	619.000	345.000
		31.12.2018	47	304	87.000	680.000	391.000
		31.12.2019	39	302	225.000	628.000	408.000
		31.12.2020	44	268	194.000	607.000	447.000
		01.01.2022	31	278	200.000	700.000	469.000
Doppelhaushälften	Neubauten	31.12.2017	10	301	433.000	750.000	492.000
		31.12.2018	2	403	522.000	668.000	595.000
		31.12.2019	2	248	595.000	595.000	595.000
		31.12.2020	8	318	568.000	599.000	575.000
		01.01.2022	4	379	524.000	561.000	544.000
	vorhandene Gebäude	31.12.2017	48	369	186.000	1.225.000	425.000
		31.12.2018	55	418	80.000	1.000.000	475.000
		31.12.2019	61	381	110.000	870.000	473.000
		31.12.2020	51	423	218.000	930.000	532.000
		01.01.2022	42	425	200.000	2.406.000	621.000
Freistehende Gebäude	vorhandene Gebäude	31.12.2017	71	663	80.000	2.500.000	518.000
		31.12.2018	57	738	180.000	2.500.000	579.000
		31.12.2019	49	884	250.000	1.611.000	587.000
		31.12.2020	79	798	189.000	1.675.000	631.000
		01.01.2022	63	692	200.000	2.490.000	712.000
Mehrfamilien- wohn- und Geschäftshäuser	vorhandene Gebäude	31.12.2017	59	800	194.000	2.465.000	668.000
		31.12.2018	69	636	130.000	4.725.000	704.000
		31.12.2019	59	655	364.000	1.400.000	669.000
		31.12.2020	54	748	190.000	3.337.000	912.000
		01.01.2022	54	724	155.000	2.680.000	872.000

3.2 Kaufpreise für verschiedene Hausarten bezogen auf die Wohnfläche



4. Kaufpreise für Stellplätze und Garagen

Für **Autoabstellplätze im Freien**, für **Tiefgaragenstellplätze** und für **Garagen** wurden folgende Preise im **Gesamtgebiet** bezahlt:

Stellplätze im Freien

Jahr	vorhandene Stellplätze in €			neue Stellplätze in €		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Durchschn.
31.12.2012	2.000	8.000	4.100	3.500	8.000	6.600
31.12.2013	3.500	8.500	4.100	-	-	-
31.12.2014	3.000	5.000	3.900	5.000	10.000	7.000
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	76.000
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

Tiefgaragenstellplätze inklusive Mehrfachparksysteme

Jahr	vorhandene TG-Stellplätze in €			neue TG-Stellplätze in €*		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Durchschn.
31.12.2012	4.500	20.000	13.600	13.000	22.300	18.500
31.12.2013	4.000	16.000	11.600	12.000	28.700	18.800
31.12.2014	5.000	20.000	11.300	15.000	25.000	17.300
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

Garagen

Jahr	vorhandene Garagen in €			neue Garagen in €*		
	min.	max.	Durchschn.	min.	max.	Durchschn.
31.12.2012	6.000	14.500	8.000	15.000	18.000	16.800
31.12.2013	4.000	20.000	12.200	-	-	15.800
31.12.2014	7.500	12.000	9.900	15.000	20.000	17.800
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

*Anmerkung: Die Kaufpreise für Neubau-TG- Stellplätze betragen im Kerngebiet ca. 36.000 €.

5. Landwirtschaftliche Grundstücke

Friedrichshafen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	5,08 €/m ²
Grünland	4,00 €/m ²	3,95 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	6,34 €/m ²
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	5,01 €/m ²
Weingarten	-	-
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	1,93 €/m ² (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	19,90 €/m ²

Immenstaad

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	2,41 €/m ²
Grünland	4,00 €/m ²	4,33 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	5,41 €/m ²
Weingarten	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	2,80 €/m ² (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	20,00 €/m ²

Tettngang

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	4,36 €/m ²
Grünland	5,00 €/m ²	5,02 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	1,14 €/m ²
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	5,00 €/m ²
Hopfen	8,00 €/m ²	8,10 €/m ²
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	2,43 €/m ² (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m ²	1,27 €/m ²
Kleingartenanlage	-	-

Meckenbeuren

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	5,66 €/m ²
Grünland	4,00 €/m ²	2,72 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	2,00 €/m ²
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	-
Hopfen	-	-
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	-
Naturschutz	1,00 €/m ²	-
Kleingartenanlage	20,00 €/m ²	-

5. Landwirtschaftliche Grundstücke

Neukirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	2,00 €/m ²
Grünland	3,00 €/m ²	2,07 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	5,00 €/m ²
Intensivobstfläche	5,00 €/m ²	4,18 €/m ²
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	1,66 €/m ² (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

Eriskirch

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	4,41 €/m ²
Grünland	4,50 €/m ²	5,88 €/m ²
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,50 €/m ²	6,06 €/m ²
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	-
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

*In Langenargen sind nahezu keine Verkäufe von landwirtschaftlichen Grundstücken verzeichnet worden.

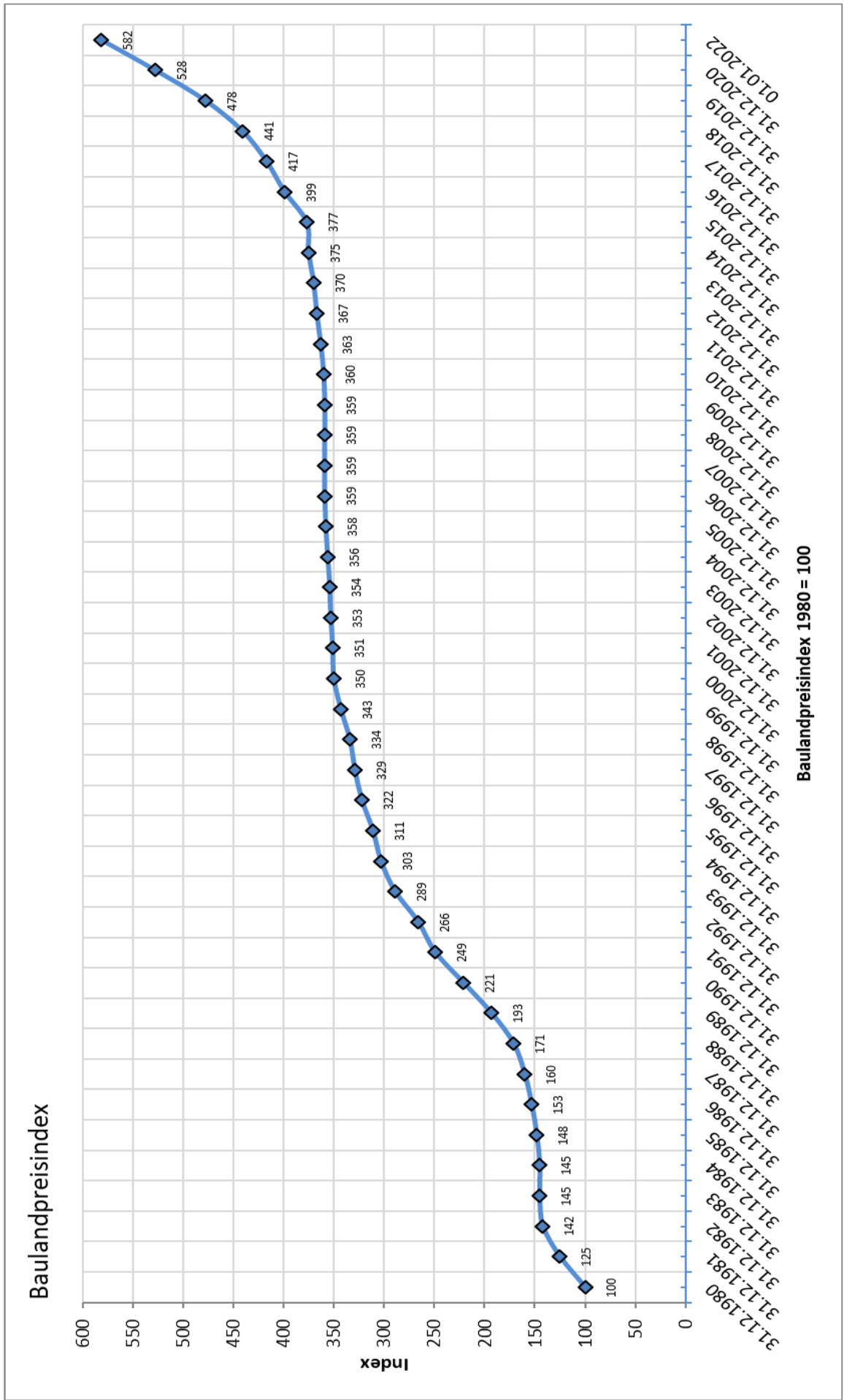
Kressbronn

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	5,00 €/m ²	3,89 €/m ²
Grünland	5,00 €/m ²	-
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	7,50 €/m ²	7,58 €/m ²
Weingarten	18,00 €/m ²	15,67 €/m ²
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	2,79 €/m ² (mit Aufwuchs)
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

Langenargen

Nutzung	Bodenrichtwert zum 01.01.2022	Ø der letzten 5 Jahre
Acker	4,50 €/m ²	-
Grünland	4,00 €/m ²	-
Streuobstwiese	5,50 €/m ²	-
Intensivobstfläche	6,00 €/m ²	5,81 €/m ²
Weingarten	-	-
Wald	1,50 €/m ² (ohne Aufwuchs)	-
Naturschutz	1,00 €/m ²	-

6. Baulandpreisindex Datenbasis Friedrichshafen und Immenstaad



Baulandpreisindex 1980 = 100

7. Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV) ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz p wird zunächst auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der Ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter der Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§27 bis 34 ImmoWertV) berechnet. Dies erfolgt iterativ nach folgender Formel, wobei p , das Ergebnis des vorangegangenen Iterationsschrittes darstellt:

$$p = [RE - \frac{p_v}{(1 + p_v)^{RND} - 1} * (KP - BW)] / KP$$

RE = Reinertrag

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungskosten) entsprechend der Ertragswertrichtlinie.

Als Rohertrag werden die Mieten nach Mietpreisspiegel in Ansatz gebracht.

Die pauschalen Ansätze für die Bewirtschaftungskosten sind den jeweilig Tabellen zu entnehmen.

RND = Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum anzusehen, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltung und Modernisierung können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen.

Die Restnutzungsdauer wird gemäß § 4 ImmoWertV angesetzt.

Im Allgemeinen gilt: $RND = GND - (\text{Verkaufsjahr} - \text{Baujahr})$

KP = Kaufpreis

Angesetzt wird der tatsächlich erzielte Kaufpreis ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände.

GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer wird im Wesentlichen von der Art der Nutzung sowie der Bauweise der baulichen Anlagen bestimmt.

BW = Bodenwert

Der Bodenwertansatz erfolgt für die Auswertung der Kaufverträge zum jeweiligen aktuellen Stichtag, zu dem die Bodenrichtwerte vom Gutachterausschuss beschlossen wurden.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen.

7.1 Liegenschaftszinssätze in Friedrichshafen

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Grundlage

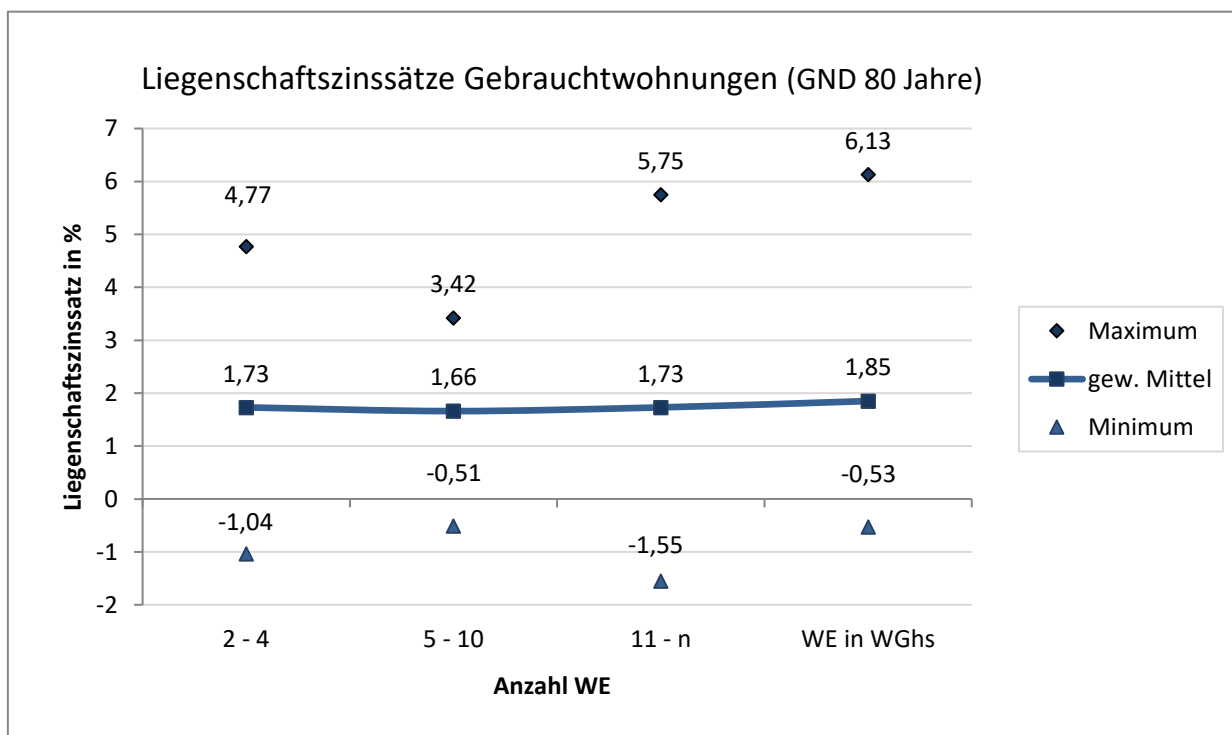
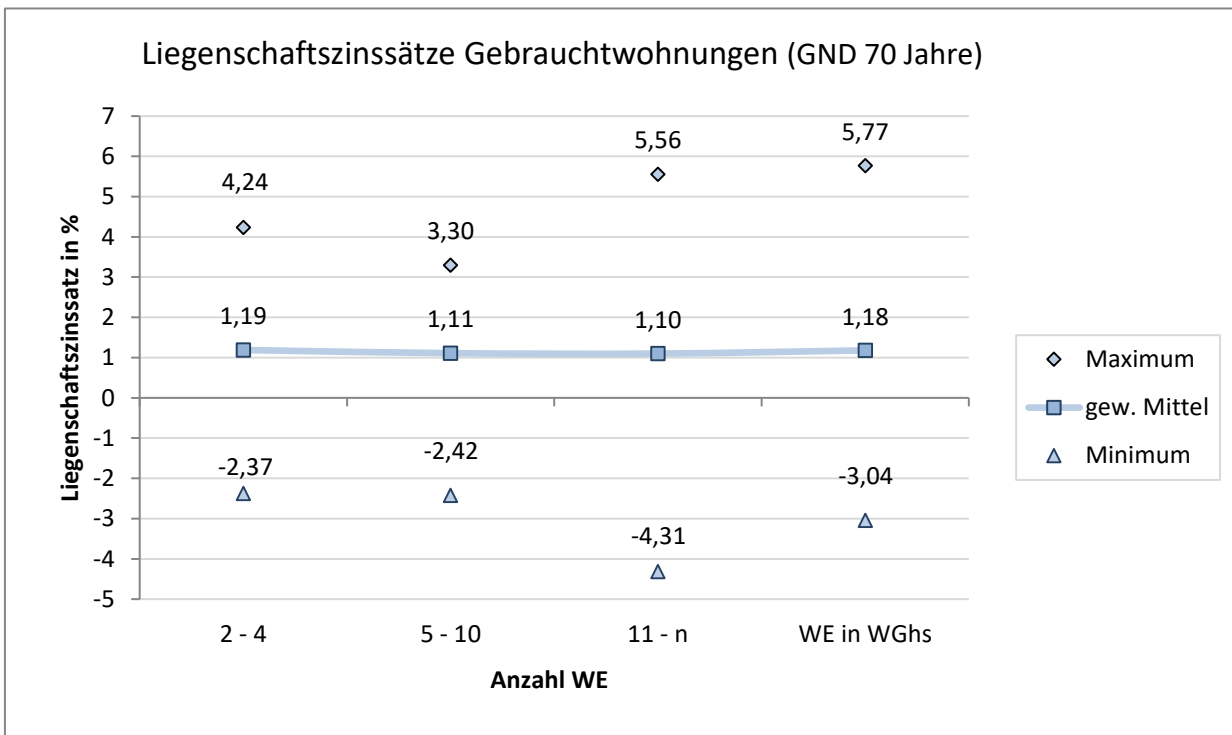
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 20 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.1 Liegenschaftszinssätze in Friedrichshafen

Neue Eigentumswohnungen

Grundlage

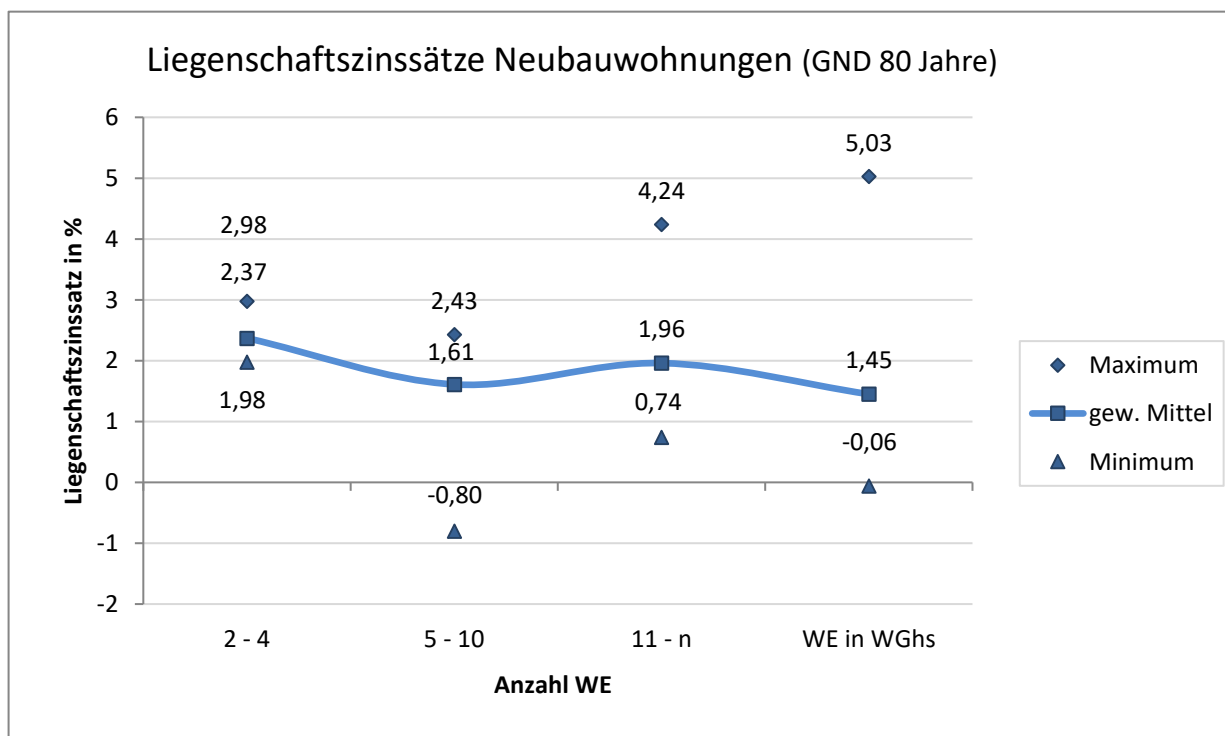
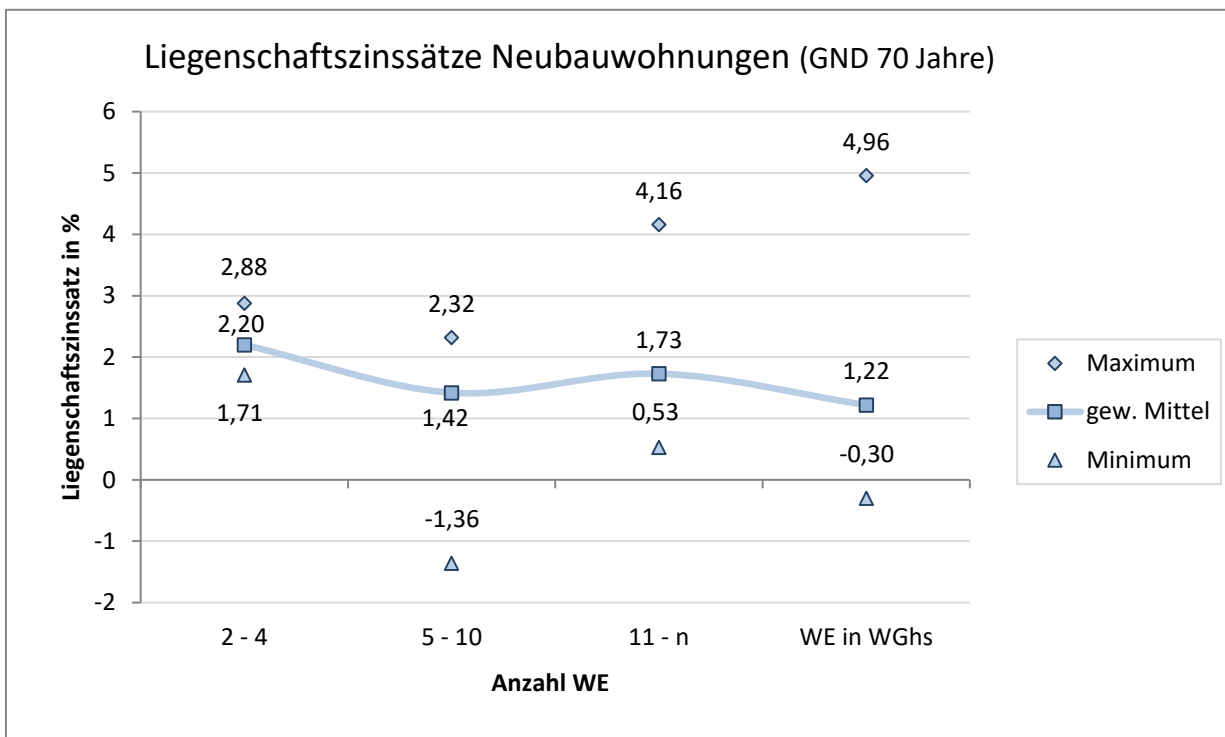
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 16 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.2 Liegenschaftszinssätze in Immenstaad, Kressbronn und Langenargen

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Grundlage

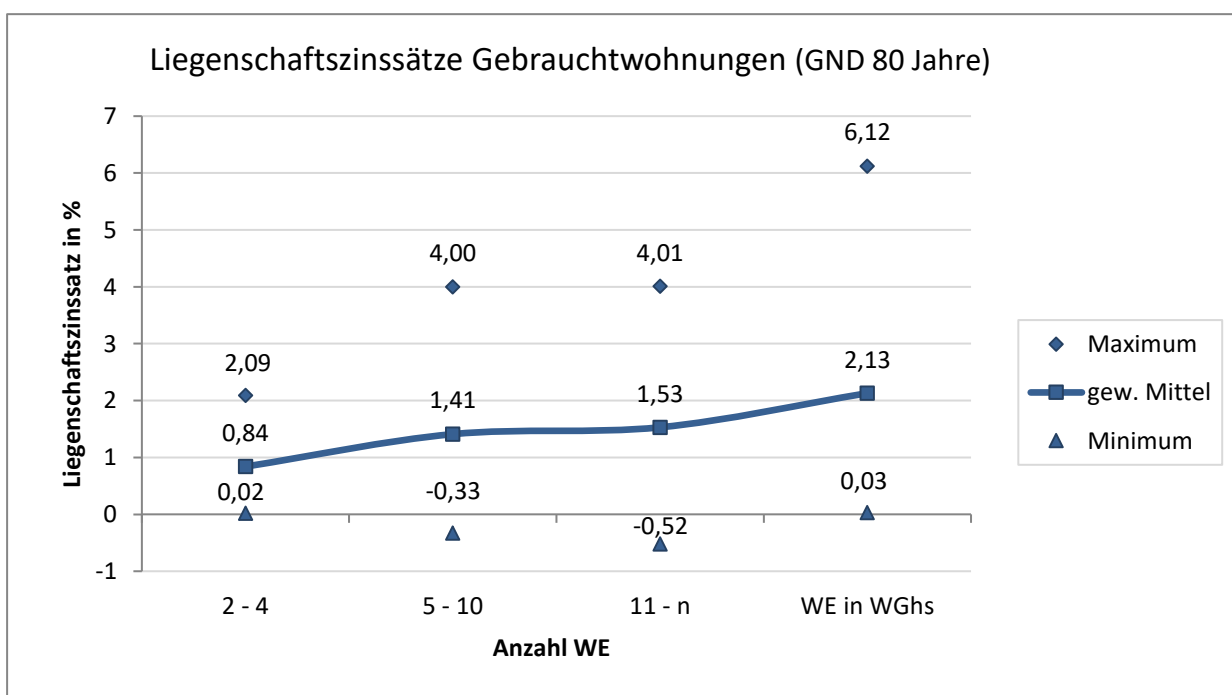
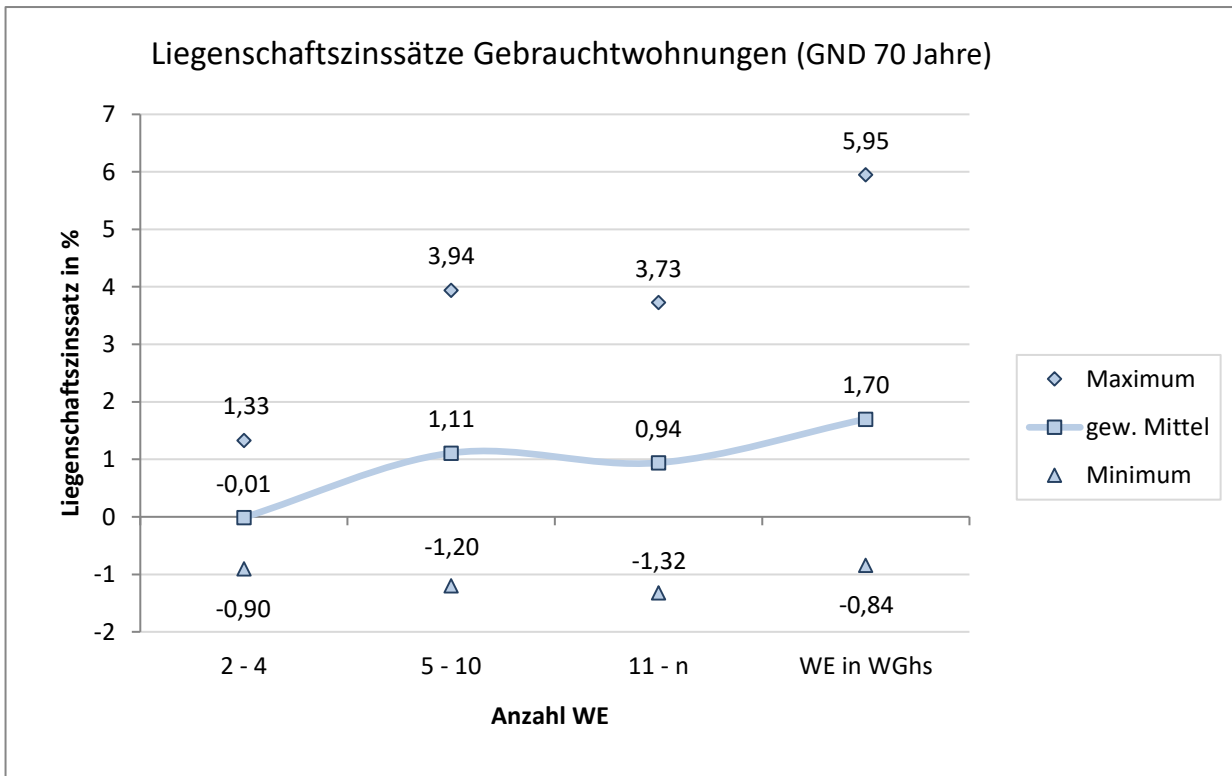
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 20 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.2 Liegenschaftszinssätze in Immenstaad, Kressbronn und Langenargen

Neue Eigentumswohnungen

Grundlage

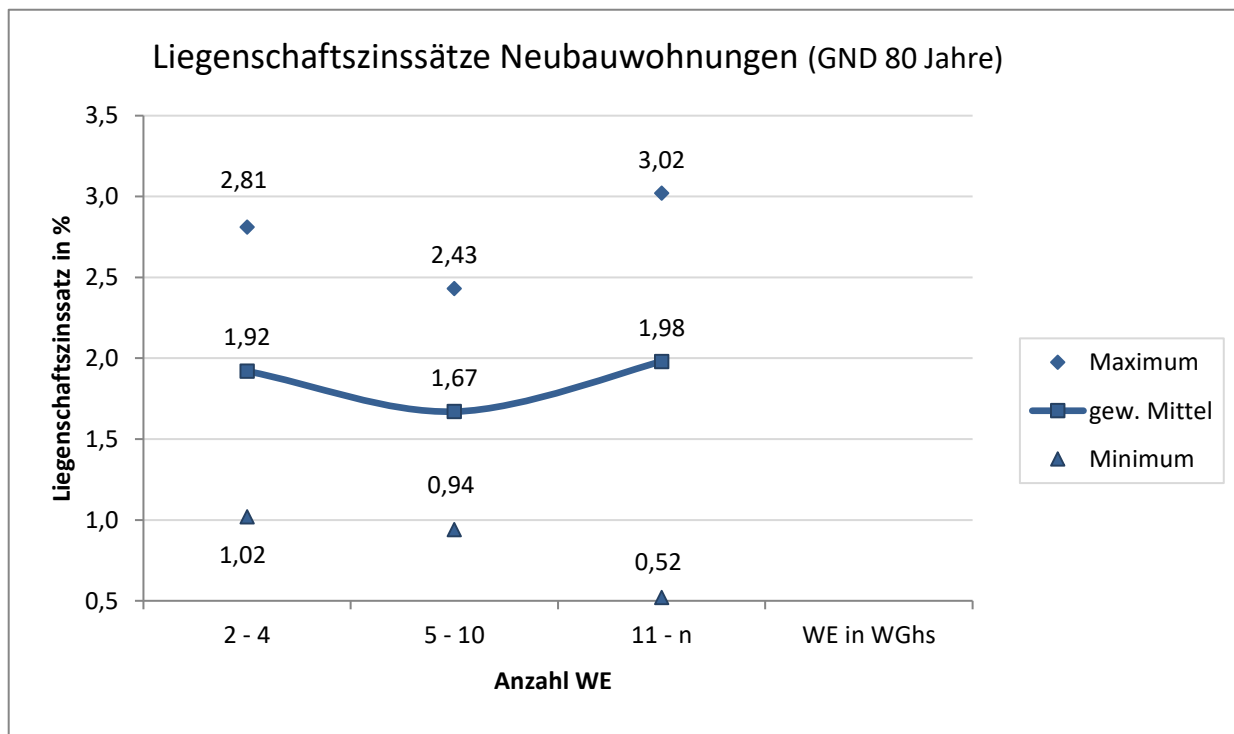
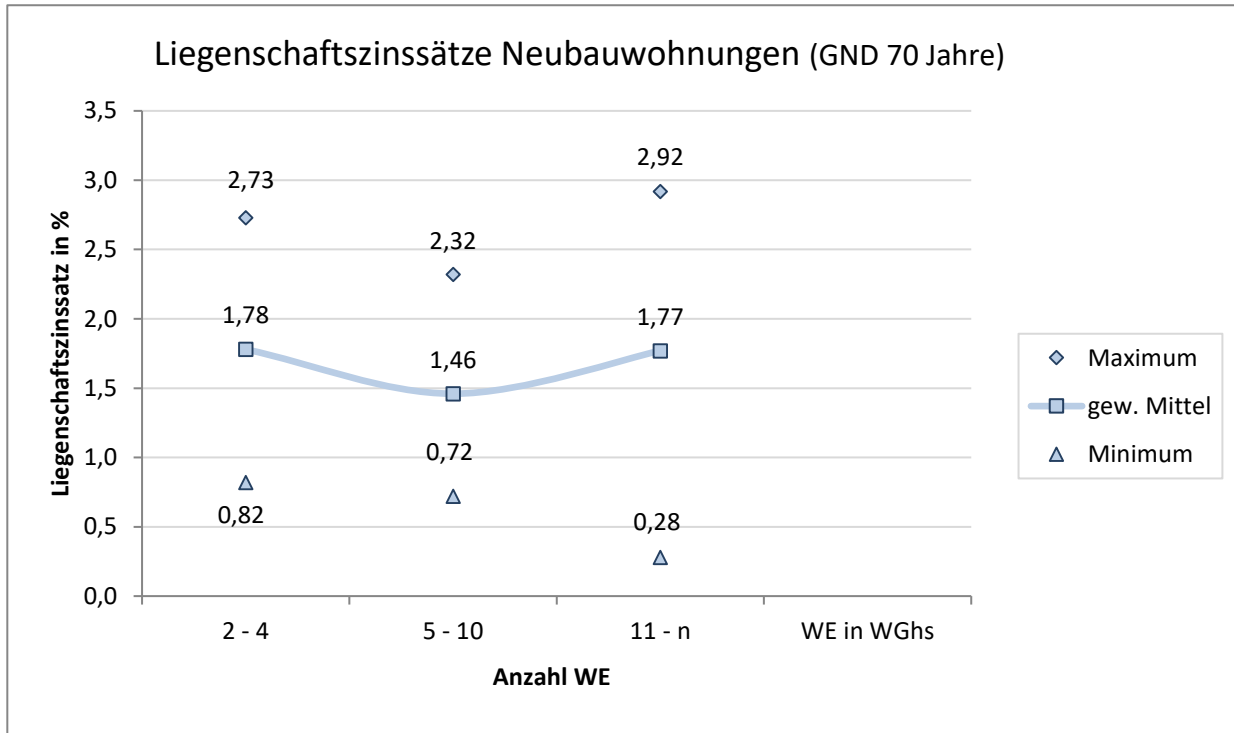
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 16 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.3 Liegenschaftszinssätze in Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettang

Gebrauchte Eigentumswohnungen

Grundlage

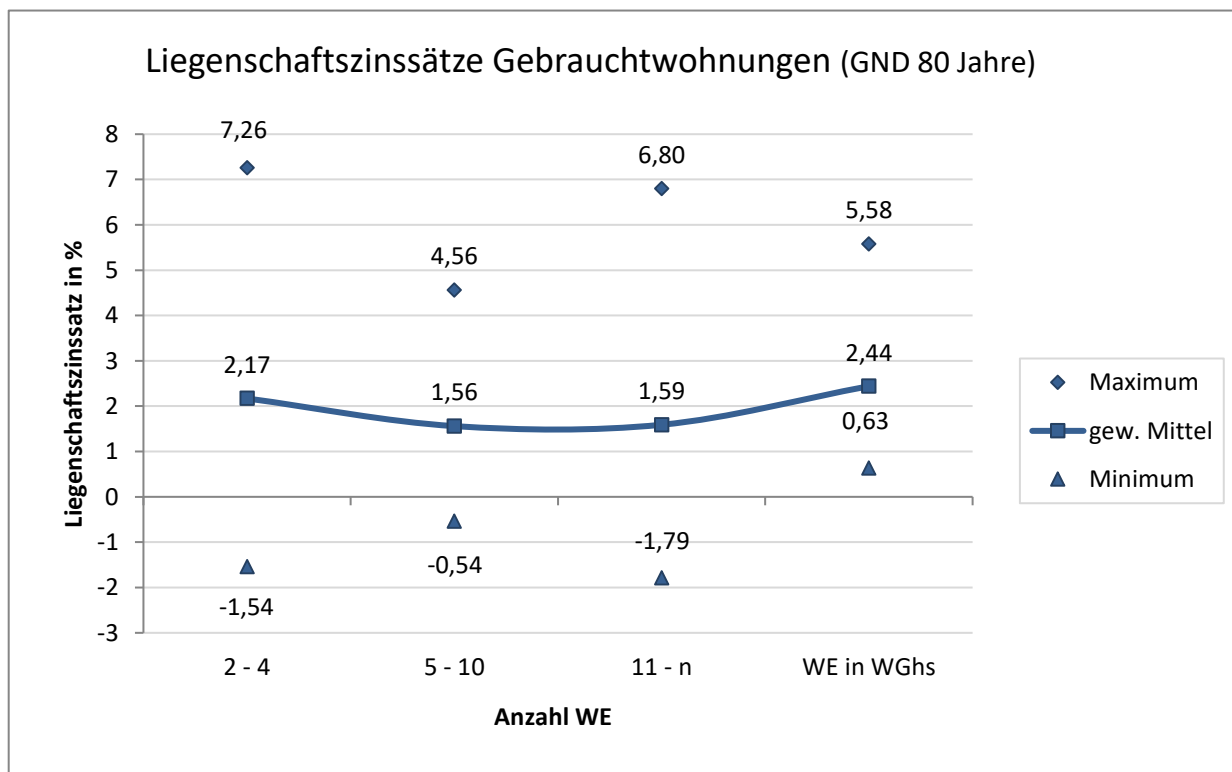
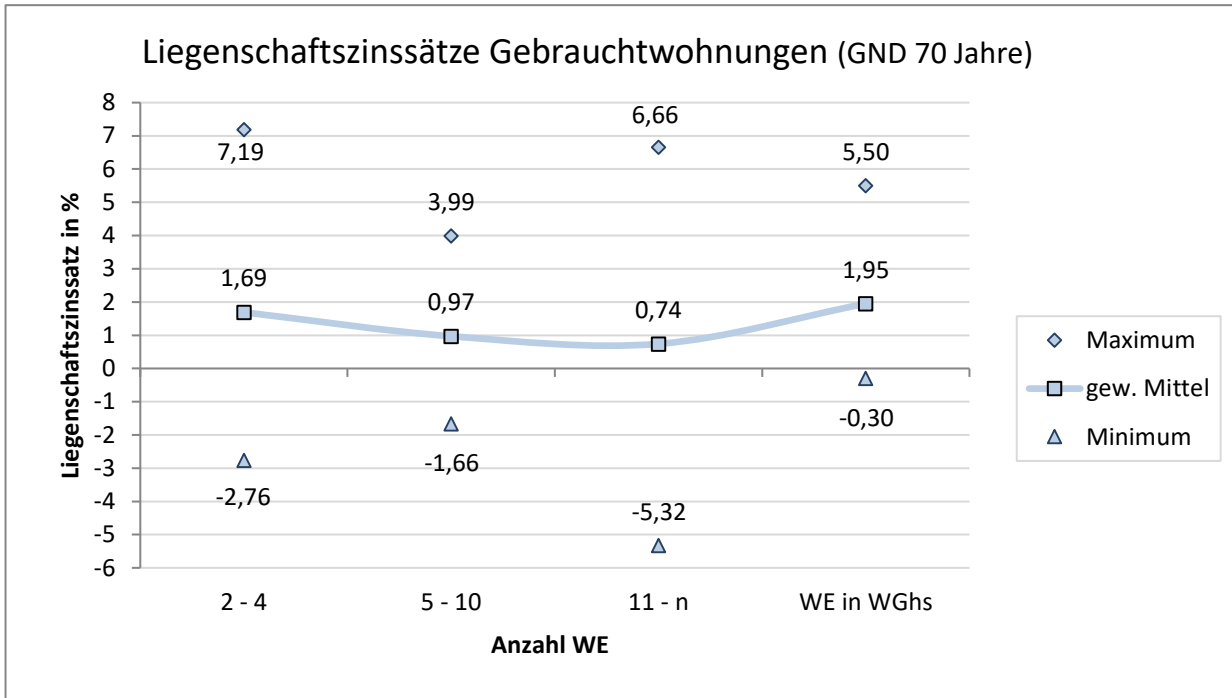
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 20 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.3 Liegenschaftszinssätze in Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettang

Neue Eigentumswohnungen

Grundlage

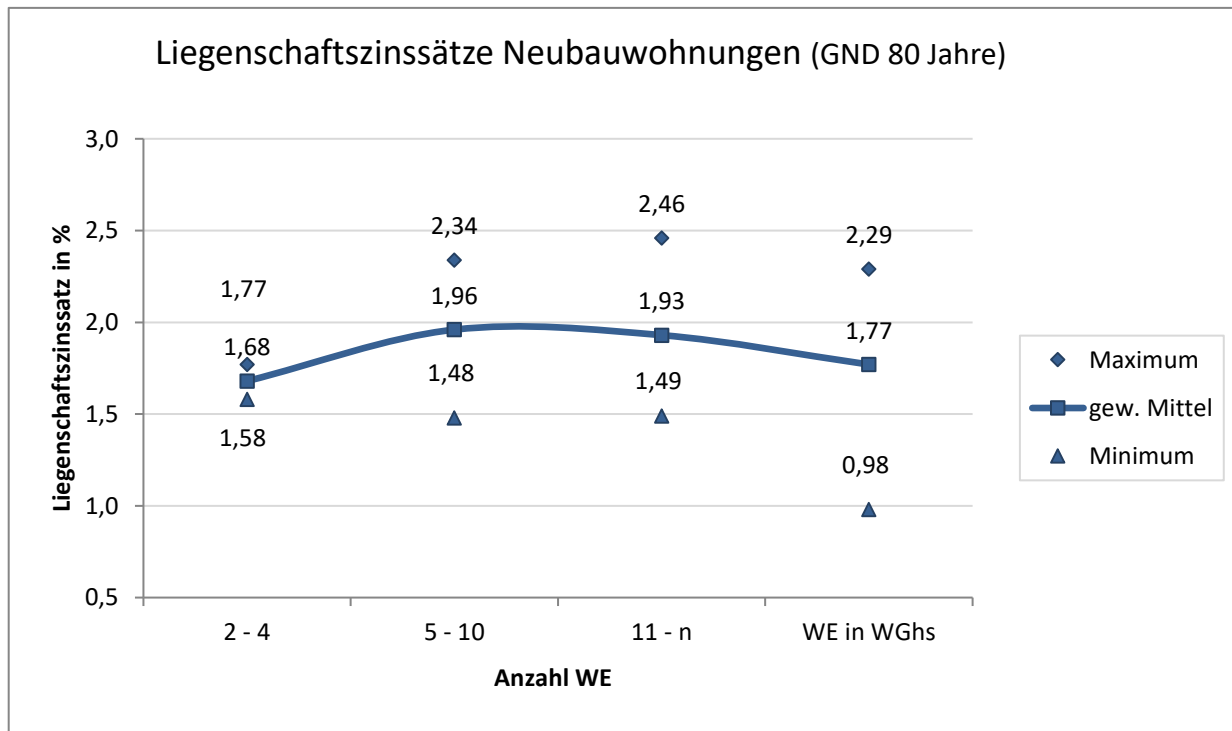
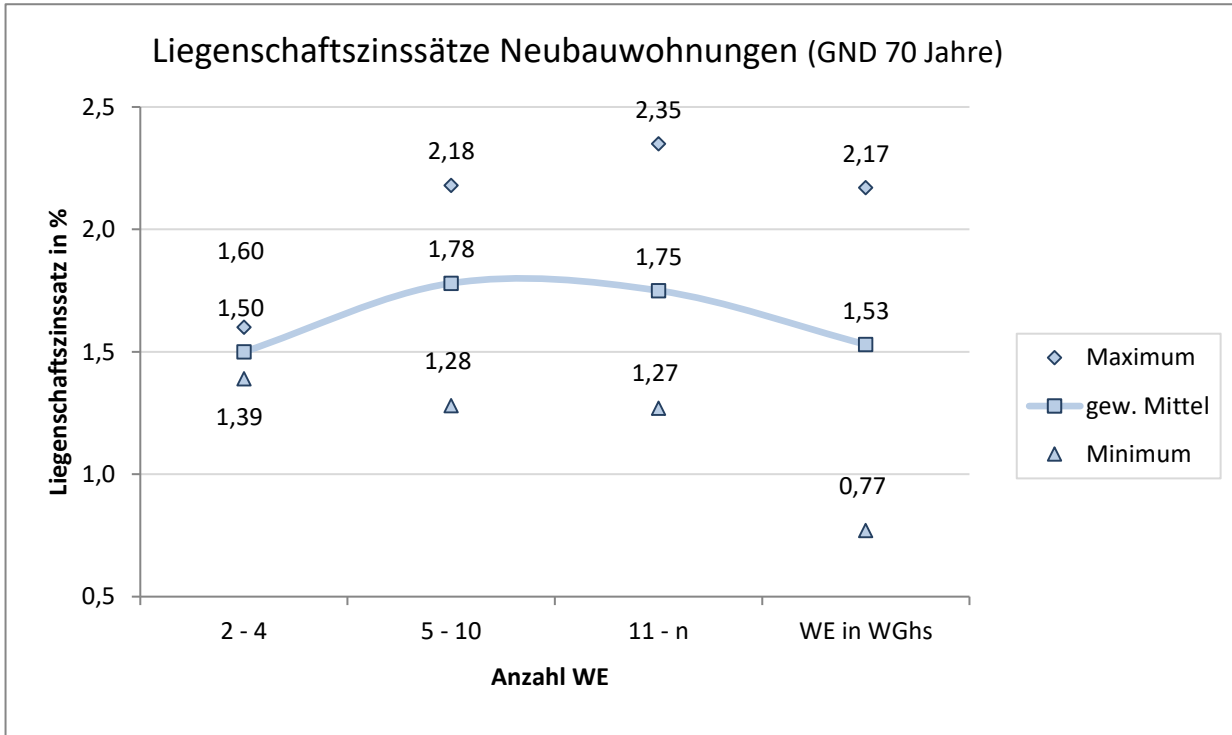
Verkaufsjahre 2020 und 2021

Auswertung mit der durchschnittlichen, ortsüblichen Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten pauschal 16 %

Gesamtnutzungsdauer 70 bzw. 80 Jahre

Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung



7.5 Liegenschaftszinssätze im Gesamtgebiet gemischt- und gewerblich genutzte Objekte

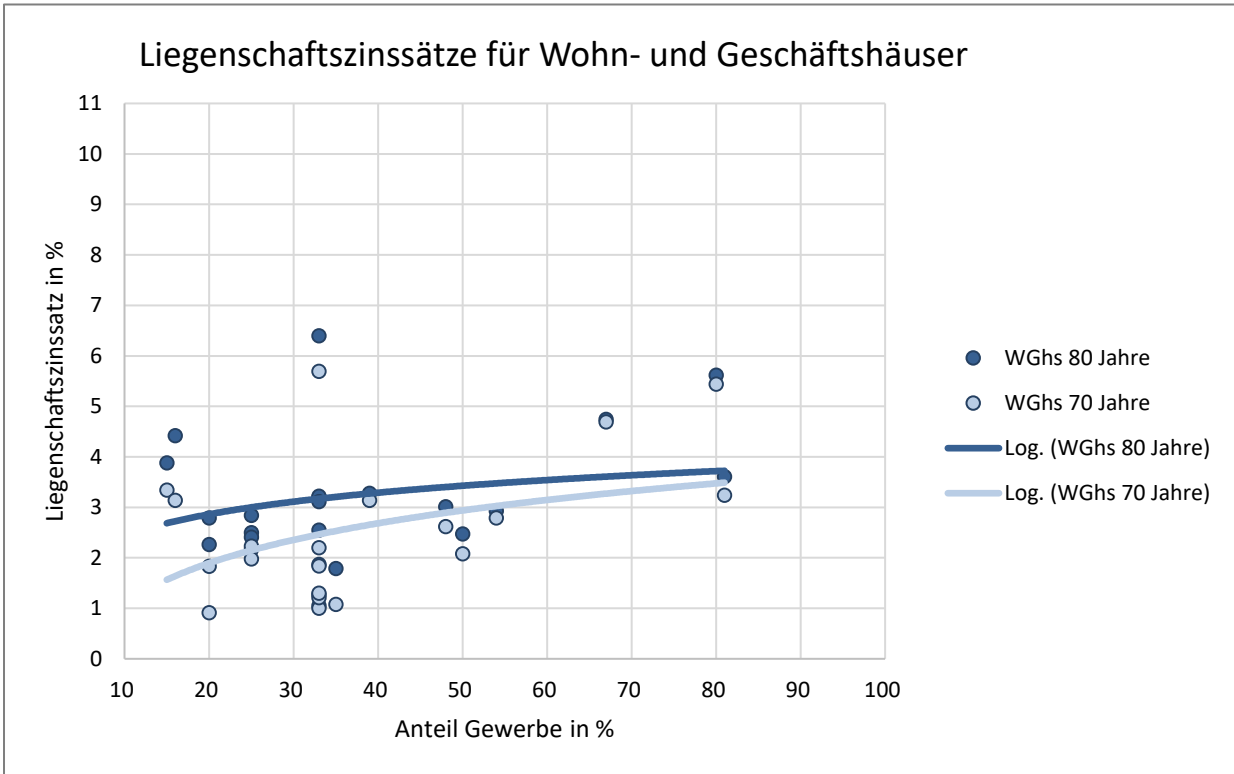
Grundlage

Gebrauchtimmobiliien der Verkaufsjahre 2017 - 2021

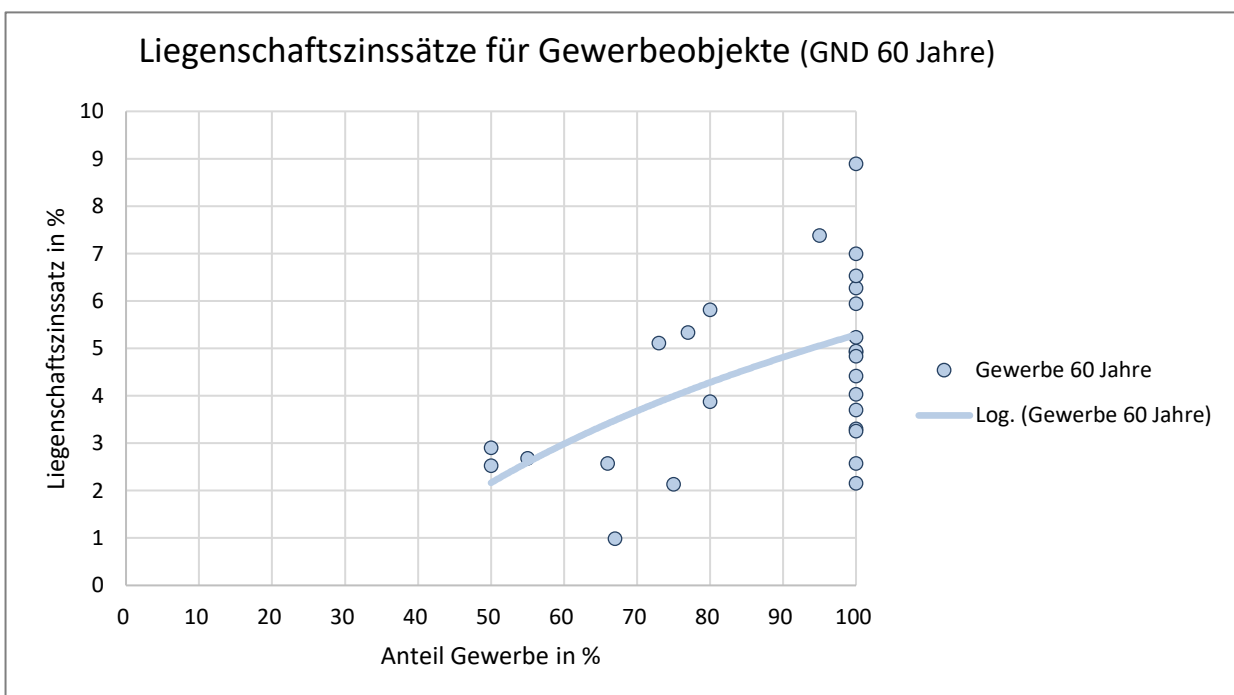
Miete nach Mietpreisspiegel

Bewirtschaftungskosten Wohn- und Geschäftshaus pauschal 20 %

Bewirtschaftungskosten in gewerblich genutzten Objekten nach Anlage 3 ImmoWertV ohne Seeanliegergrundstücke



Liegenschaftszinssätze für Gewerbeobjekte GND 60 Jahre



8. Sachwertfaktoren

Bei der Auswertung der registrierten Kaufverträge wurden Abweichungen zwischen dem erzielten Kaufpreis und dem berechneten Sachwert festgestellt. Das bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern mittels des Sachwertfaktors zu korrigieren ist.

$$\text{Sachwertfaktor} = \text{normierter Kaufpreis} / \text{berechneter Sachwert}$$

Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der ImmoWertV (§§35 - 39 ImmoWertV)

Kaufverträge aus den Kalenderjahren 2020 und 2021, wobei die Sachwertfaktoren des Kalenderjahres 2020 auf den Stand des Kalenderjahres 2021 indiziert wurden.

NHK 2010

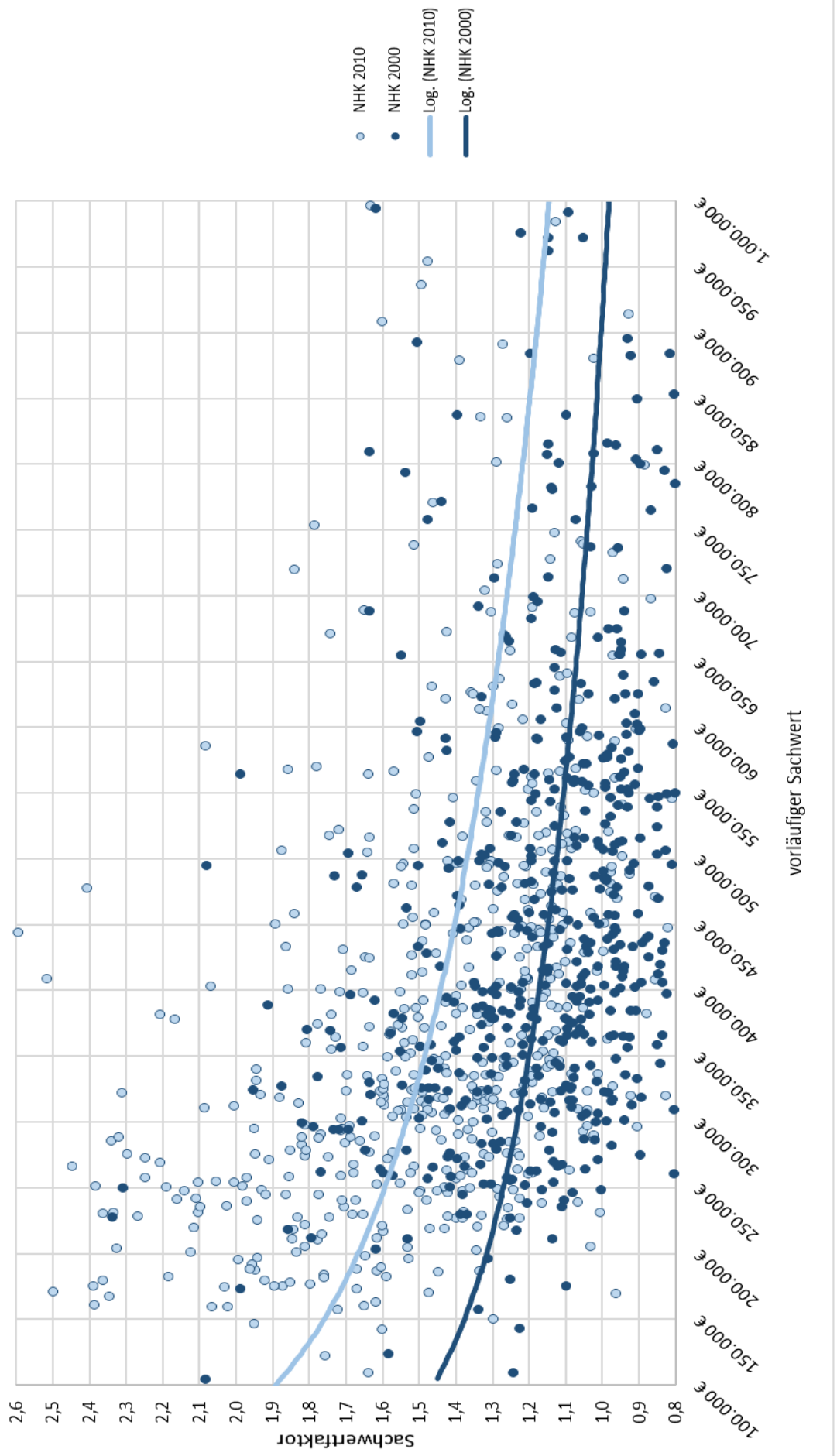
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010
Baunebenkosten	in den Werten der NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor	1,0
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt
Außenanlagen	pauschal 4 - 8 %
Gesamtnutzungsdauer	je nach Ausstattungsstandard (§ 38 ImmoWertV)
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungstabelle (§ 4 ImmoWertV)
Alterswertminderung	lineare Abschreibung
(Tief)Garagen und Stellplätze	pauschaler Wertabzug für Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Mehrfachparker, Carports und Stellplätze im Freien
Umrechnungskoeffizienten wGFZ	keine eigenen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet

NHK 2000

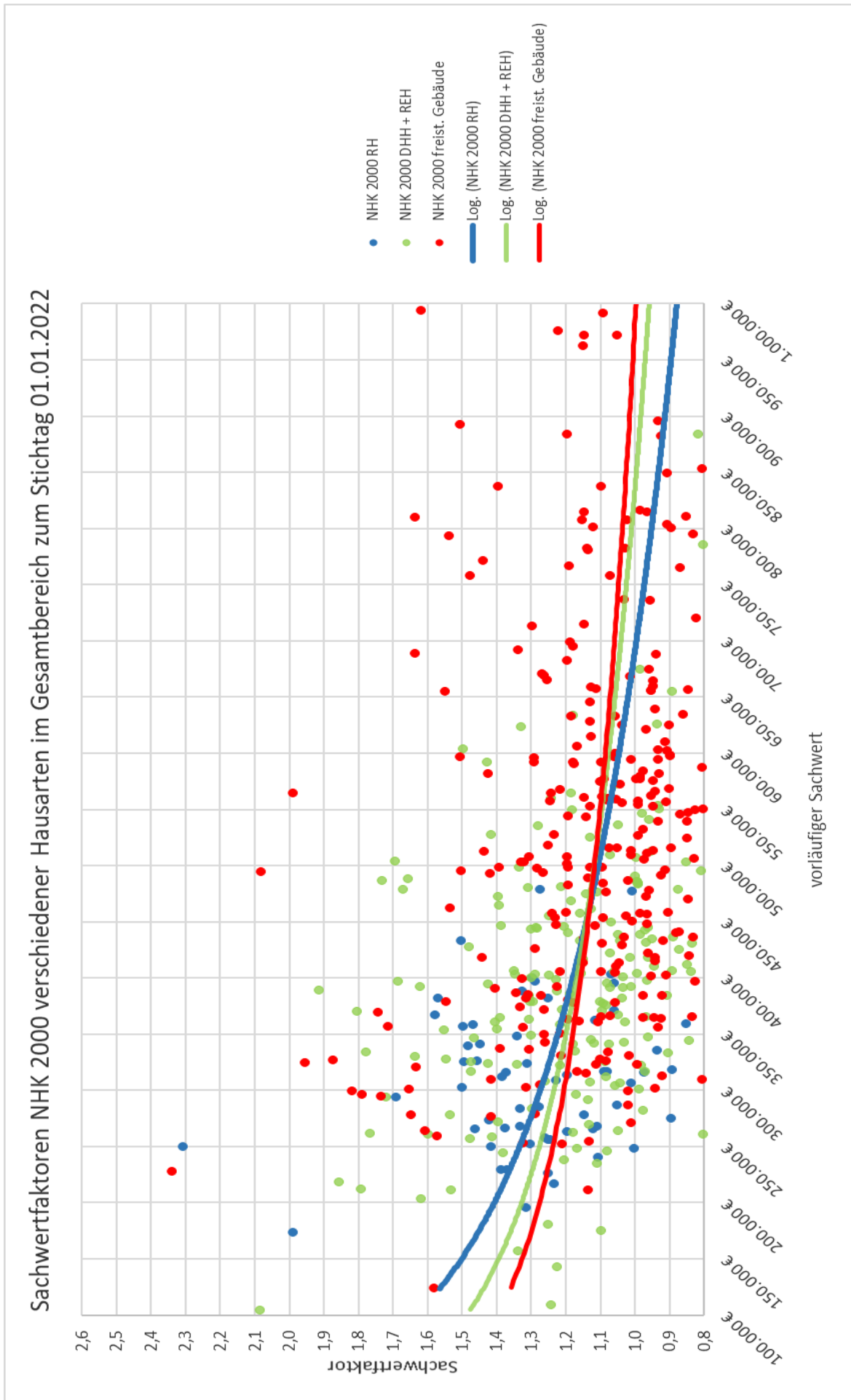
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2000
Baunebenkosten	prozentualer Ansatz nach NHK-Ansatz
Korrekturfaktor Land	0,0
Baupreisindex	Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
Außenanlagen	pauschal 4 - 8 %
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungstabelle (WertR76)
Alterswertminderung	Abschreibung nach Ross
(Tief)Garagen und Stellplätze	pauschaler Wertabzug für Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Mehrfachparker, Carports und Stellplätze im Freien
Umrechnungskoeffizienten wGFZ	keine eigenen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet

8.1 Sachwertfaktoren Gesamtbereich

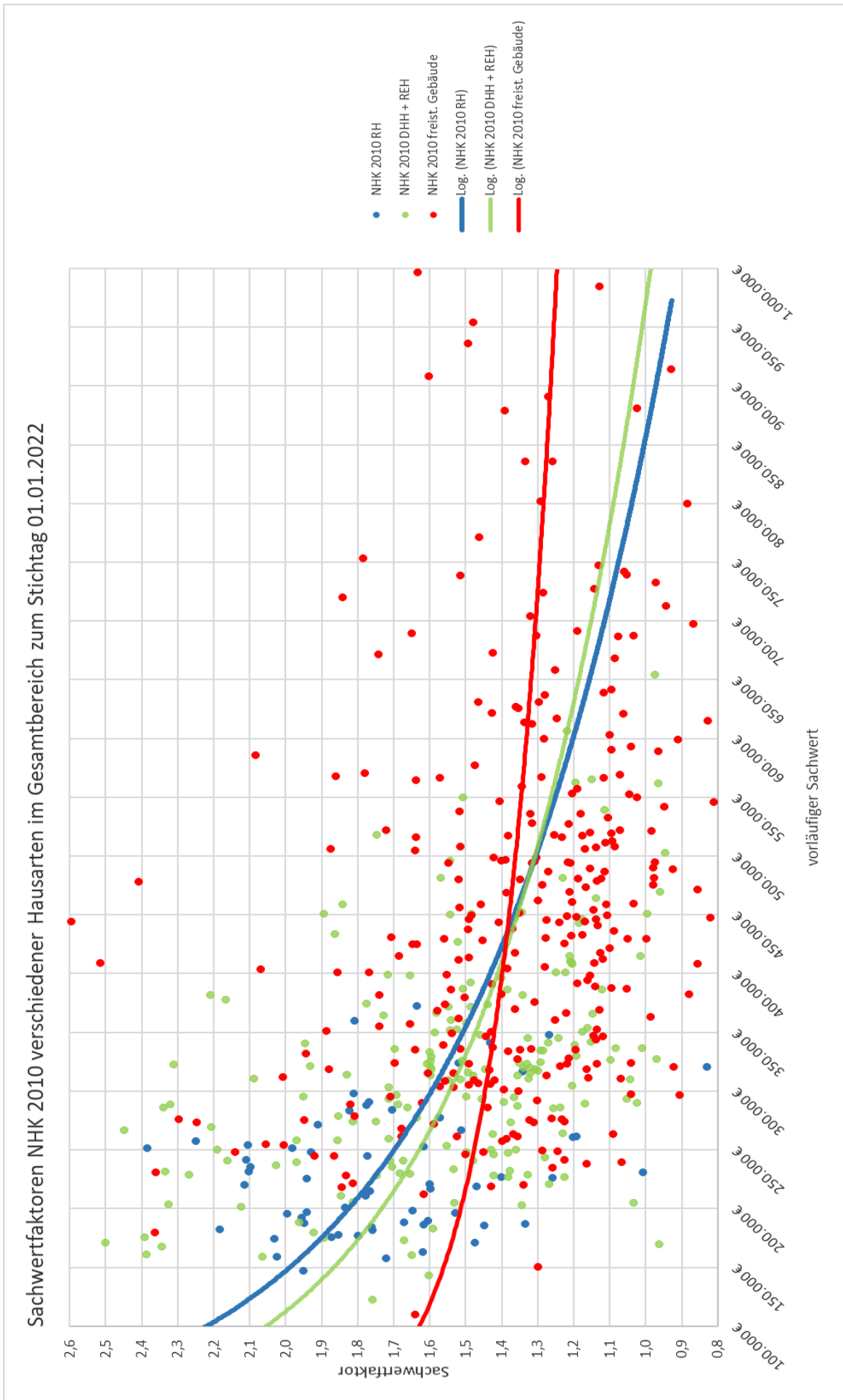
Sachwertfaktoren im Gesamtbereich zum Stichtag 01.01.2022



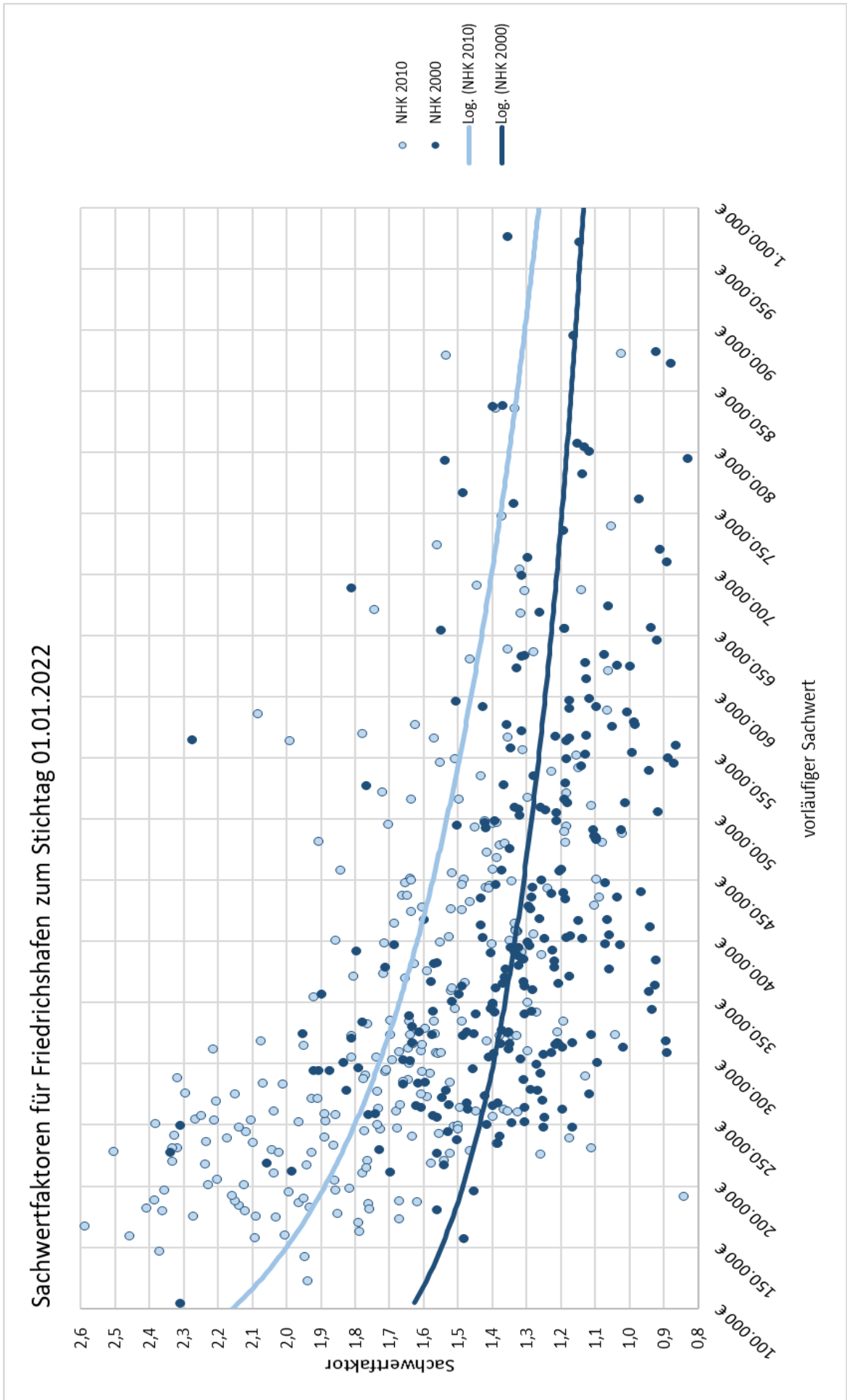
8.2 Sachwertfaktoren Gesamtbereich verschiedene Hausarten NHK 2000



8.3 Sachwertfaktoren Gesamtbereich verschiedene Hausarten NHK 2010

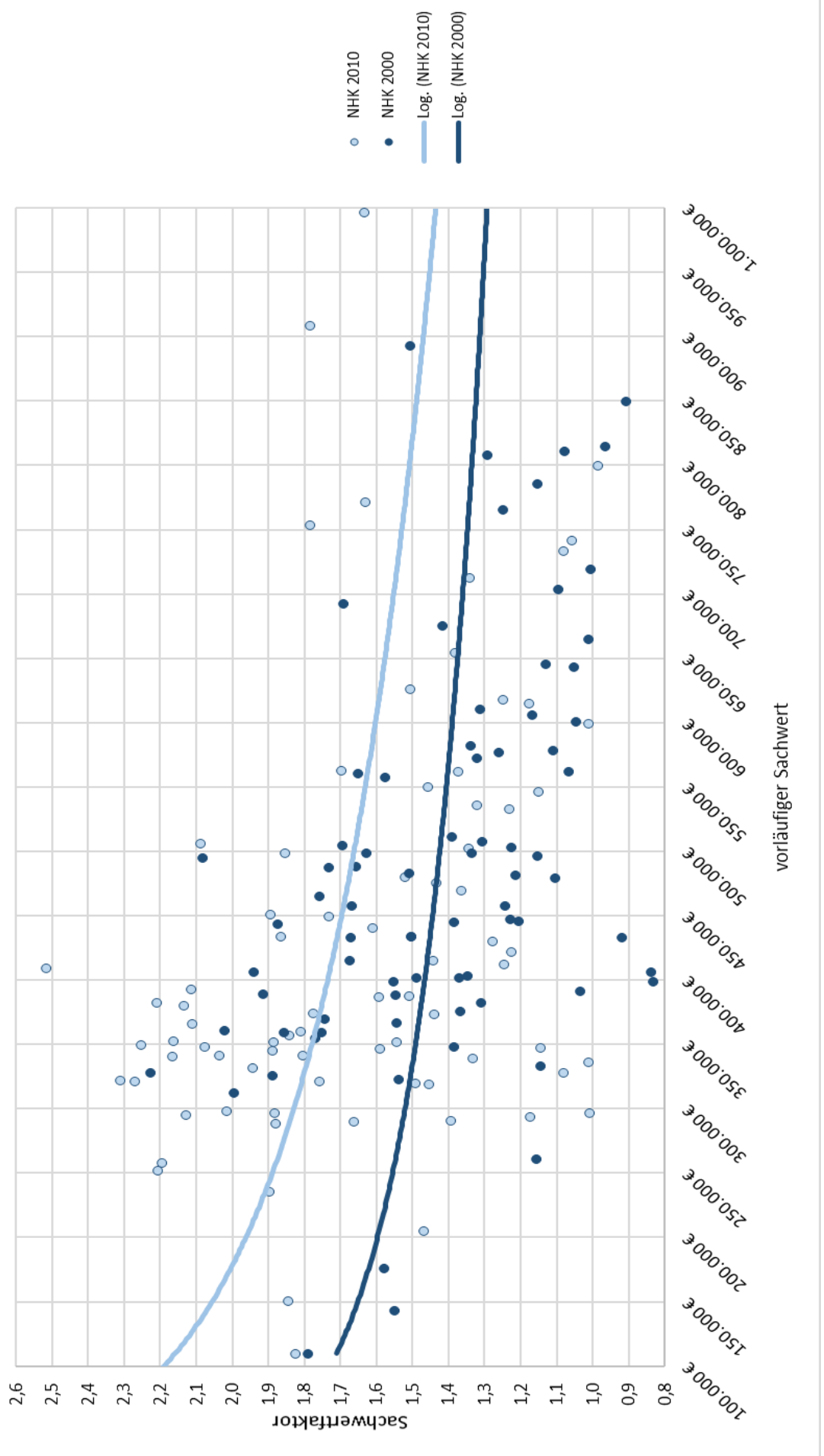


8.4 Sachwertfaktoren Friedrichshafen

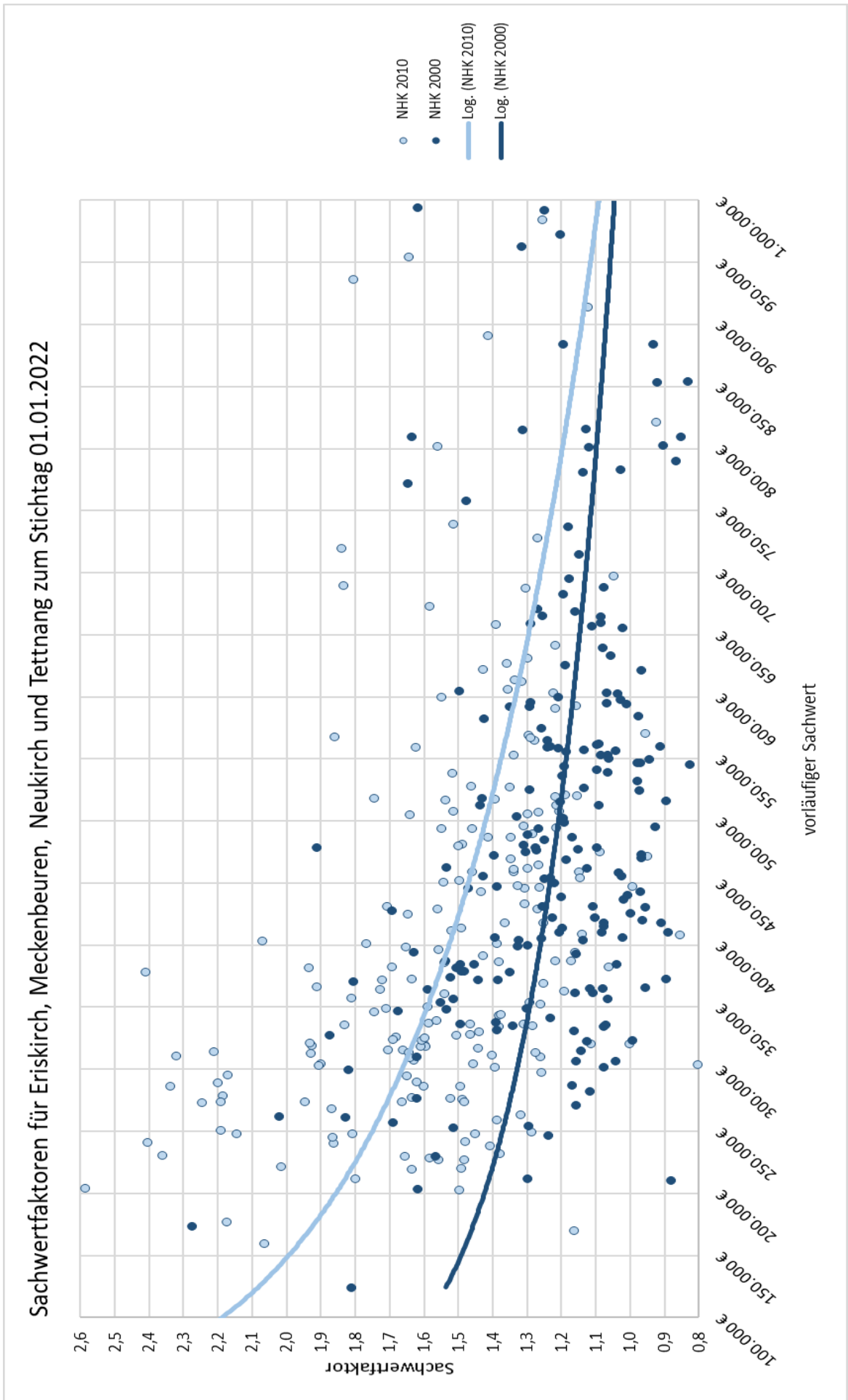


8.5 Sachwertfaktoren Immenstaad, Kressbronn und Langenargen

Sachwertfaktoren für Immenstaad, Kressbronn und Langenargen zum Stichtag 01.01.2022



8.6 Sachwertfaktoren Eriskirch, Meckenbeuren, Neukirch und Tettngang



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 der Anwendungsverordnung 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):

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 die Hauptgebäude und landwirtschaftlichen Gebäude überbauten Flächen, ausgenommen hiervon sind untergeordnete Nebengebäude (z. B. Schuppen, etc.).

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 10 Jahren im Bereich Friedrichshafen und Immenstaad durchgeführt.

Die Auswertung von ca. 133 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 2,0-fachen des Bodenrichtwertes, liegen.

Die durchschnittlichen "Bauträgerfaktoren" in Langenargen und Neukirch liegen am unteren Rand der angegebenen Spanne, in Eriskirch beim ca. 1,6-fachen und in Immenstaad sowie Kressbronn beim ca. 2,6-fachen des Bodenrichtwertes.

9.3 Allgemeine Hinweise

* 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 Kellergeschossen 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 in Dachgeschossen die tatsächliche BGF (Bruttogrundfläche) angesetzt. Liegen rechnerisch nicht nachvollziehbare Planunterlagen vor, werden pauschal 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses angesetzt.

Abweichungen der vorhandenen wGFZ und der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegten wGFZ nach unten haben am Markt i.d.R. keine spürbaren Abweichungen.

* 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 GUA VO in der Sitzung am 29.06.2022 beschlossen und ortsüblich bekanntgemacht.

* Datum der ortsüblichen Bekanntmachung der Bodenrichtwerte in den Städten und Gemeinden des Gutachterausschusses Östlicher Bodenseekreis:

Friedrichshafen	02.07.2022	Kressbronn	07.07.2022
Tett nang	13.07.2022	Langenargen	08.07.2022
Eriskirch	08.07.2022	Meckenbeuren	09.07.2022
Immenstaad	08.07.2022	Neukirch	08.07.2022

* 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. 1.25, 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. 1.25
Tel.: 07541/203-54230
Fax: 07541/203-84230
E-Mail: h.obergfell@friedrichshafen.de

Frau Gerlach
Stellvertretende Leiterin der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.24
Tel.: 07541/203-54231
Fax: 07541/203-84231
E-Mail: b.gerlach@friedrichshafen.de

Frau Hahn
Mitarbeiterin der Geschäftsstelle
Büro Nr. 1.24
Tel.: 07541/203-54234
Fax: 07541/203-84234
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 09.02.2023

Die Vorsitzende des
Gutachterausschusses

gez. Dieckmann

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.