

Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2025 Gemeindeverwaltungsverband Altshausen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Westlicher Landkreis Ravensburg hat gem. § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung (GAVO) der Landesregierung Baden-Württemberg die Bodenrichtwerte für die Städte und Gemeinden Altshausen, Aulendorf, Bad Waldsee, Baienfurt, Baidt, Berg, Bergatreute, Boms, Ebenweiler, Ebersbach-Musbach, Eichstegen, Fleischwangen, Fronreute, Guggenhausen, Horgenzell, Hoßkirch, Königseggwald, Ravensburg, Riedhausen, Unterwaldhausen, Weingarten, Wilhelmsdorf und Wolpertswende zum 01.01.2025 ermittelt.

Für die Gemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes Altshausen wurden folgende Bodenrichtwerte ermittelt:

Zonenummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
Gemeinde Altshausen				
93301000	Altshausen Zentrum MK	MK	1,1	115
93301010	Altshausen Zentrum WA	W	0,6	160
93301020	Altshausen Friedhof	FH	-	1,00
93301030	Haus am Weiher	SO	0,4	110
93301040	Schloß	SO	0,4	130
93301050	Rathaus - GVV	SO	0,4	130
93301060	Kindergärten	SO	0,4	130
93301070	Altshausen Zentrum West	M	0,9	130
93301080	Altshausen Zentrum Ost	M	0,5	150
93301081	Altshausen Zentrum Süd	M	0,9	150
93301090	Altshausen Nord	W	0,4	200
93301100	Altshausen Nordost	W	0,3	125
93301110	Altshausen Schönenberg GWB	W	0,8	250
93301120	Auf dem Loh 1-4	W	-	160
93301130	Haldenstraße 14/1	W	-	200
93301140	Altshausen West MI	M	-	110
93301150	Altshausen West WA	W	0,3	160
93301170	Josefhaus	SO	0,4	130
93301180	Altshausen Ost WA	W	-	180
93301181	Altshausen Ost WA	W	-	180
93301182	Altshausen Ost WA	W	-	180
93301190	Altshausen Ost GE	G	0,4	40
93301200	Schulen	SO	0,4	130
93301210	Zieglerische Anstalten	SO	0,4	130
93301220	Altshausen Ost/Bahnhof	M	0,6	90
93301230	Altshausen Süd MI	M	0,5	120
93301240	Altshausen Süd WA	W	0,4	175
93301250	Altshausen Süd GE	G	-	40
93301260	Altshausen West östl. B 32	G	-	40
93301270	Altshausen West westl. B 32	G	-	40
93301280	Jugendheim	SO	0,4	40
93301290	Kläranlage/Bauhof	SO	0,4	40
93301300	Kleintieranlage	SO	0,4	40
93301310	Sport- und Festplatz	SO	0,4	120
93301320	Feuerwehr	SO	0,4	40
93301330	Kapellen	SO	0,4	40
93301331	Kapellen	SO	0,4	40
93301340	ev. Kirche	SO	0,4	160

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m²
Gemeinde Altshausen				
93301400	Dornahof	M	-	30
93301410	Gründel 1	M	0,3	70
93301500	Mendelbeuren	M	0,3	70
93301510	Mendelbeuren - Kapelle	SO	0,4	70
93301600	Ingenhart	M	0,3	70
93301700	Hühlen	M	0,3	70
93301800	Stuben	M	0,3	70
93301810	Stuben Gemeindehaus	SO	-	70
93301820	Stuben Kapelle	SO	-	70
Gemeinde Boms				
Boms - Hauptort				
93002000	Boms Hauptort Wohnen	W	0,3	130
93002001	Boms Hauptort Wohnen	W	0,3	130
93002010	Boms Hauptort Mischgebiet	M	0,3	100
93002020	Boms Am Sendbühl	W	0,4	130
93002030	Boms - Friedhof	FH	-	1,00
93002040	Boms - DGH	SO	-	90
93002050	Boms - Kirche	SO	-	90
93002060	Boms - Rathaus	SO	-	90
Boms - Glochen				
93002100	Glochen - Mischgebiet	M	0,3	95
93002110	Glochen - Wohnen	W	0,2	105
93002130	Glochen - Bahnposten 16	M	0,4	80
93002140	Glochen - Photovoltaik	G	-	20
Boms - Haggenmoos				
93002200	Haggenmoos	M	0,3	100
93002220	Altshauser Str. 51, 52	M	0,4	40
93002230	Eschäcker PV	G	-	20
93002240	Haggenmoos Neubaugebiet	W	0,6	25
Boms - Hundsrücken				
93002300	Hundsrücken	M	0,3	95
Boms - Litzelbach				
93002400	Litzelbach MI	M	0,3	95
93002410	Litzelbach GE	G	-	30
Boms - Schwarzenbach				
93002500	Schwarzenbach MI	M	0,3	100
93002510	Schwarzenbach WA	W	0,3	100
93002520	Spedition	G	-	30
93002530	Im Brühl 11	M	0,4	75
93002540	Frankenbuchstraße 12	M	0,4	75
93002550	Feuerwehr	M	0,4	75
93002560	Kapelle	M	0,4	75
Gemeinde Ebenweiler				
Ebenweiler				
93503000	Ebenweiler Mischgebiet	M	0,5	115
93503010	Ebenweiler Wohngebiet	W	0,4	150
93503020	Ebenweiler Am Schlittenberg	W	0,4	150
93503030	Ebenweiler Rußäcker Süd	W	0,4	150
93503040	Ebenweiler Rußäcker Nord EFH	W	0,4	195
93503045	Ebenweiler Rußäcker Nord GWB	W	0,9	255
93503050	Ebenweiler Gewerbe	G	-	40
93503070	Freibad	SO	-	40
93503080	Schule/Friedhof	SO	-	115
93503090	Kirche	SO	-	115
93503100	Sportplatz	SO	-	115
93503110	Sonnenhof/Rathaus	SO	-	115
93503111	Sonnenhof/Rathaus	SO	-	115
93503120	Sportgebäude	SO	-	115
93503130	Feuerwehr	SO	-	115
93503140	Oberholz	W	-	95
93503150	Groppach	M	-	95
93503151	Groppach	M	-	95
93503160	Oberweiler	M	-	95

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m²
Gemeinde Ebenweiler				
Ebenweiler				
93503170	Biogasanlage	G	-	40
93503180	G. Aussiedlung	M	-	95
Gemeinde Ebenweiler				
Ebenweiler-Mauren				
93503200	Mauren	M	-	95
93503201	Mauren	M	-	95
Gemeinde Ebersbach-Musbach				
Ebersbach				
92904000	Ebersbach Ortsmitte	M	0,7	110
92904010	Ebersbach Süd	M	0,6	80
92904020	Blönrieder Straße	W	0,6	200
92904030	Ebersbach Nord	W	0,4	145
92904035	Haldenwiese	W	0,5	200
92904040	Ebersbach Mühlgasse	W	0,3	110
92904050	Ebersbach Gewerbe	G	-	40
92904051	Ebersbach Gewerbe	G	-	40
92904060	Rathaus/Kirche	SO	-	105
92904070	Museum	SO	-	105
92904080	Sportgelände	SO	-	105
92904090	Friedhof	FH	-	1,00
92904100	Tennisplatz	SO	-	105
92904110	Tiergarten	M	-	55
92904111	Tiergarten	M	-	55
92904120	Lichtenfeld	M	-	55
92904130	Ametsreute	M	-	55
Boos				
92924200	Boos Ortslage	M	-	70
92924201	Boos Ortslage	M	-	70
92924210	Boos Wohngebiet	W	-	80
92924220	Gerbehof	M	0,4	55
92924230	Badhaus 1	M	0,4	55
92924240	Badhaus 2	M	0,4	55
92924250	Espenhof	M	0,4	55
92924251	Espenhof	M	0,4	55
92924260	Kirche	SO	-	65
92924270	Kindergarten	SO	-	65
Buch und Obere Strehle				
92924300	Buch Ort	M	1,0	55
92924310	Obere Strehle Gewerbe	G	-	40
92924320	Obere Strehle 2	M	0,4	40
92924330	Ramsenhof	M	0,4	40
92924331	Ramsenhof	M	0,4	40
92924340	Kapelle	M	0,4	40
92924350	Untere Strehle	M	0,4	40
92924360	Feuerwehr	SO	-	65
Geigelsbach				
92904400	Geigelsbach	M	0,4	55
92904401	Geigelsbach	M	0,4	55
Irrenberg				
92904500	Irrenberg 1	M	0,4	60
92904510	Irrenberg 2-4	M	0,4	60
Menzenweiler				
92924600	Menzenweiler Wohnen	M	0,4	45
92924610	Menzenweiler Gewerbe	G	-	40
92924620	Winnenden	M	0,4	35
Musbach				
92924700	Musbach Ortslage	M	0,4	70
92924710	Musbach Gewerbe	G	-	35
92924720	Blaserhof	M	0,4	55
92924730	Alexhof	M	0,4	55
92924740	Heugasse 16	M	0,4	55
92924750	Hollgenhof	M	0,4	55

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m²
Gemeinde Ebersbach-Musbach				
Musbach				
92924790	Buchesch Kapelle	SO	-	50
92924800	Oberatzenberg	M	0,4	55
92924801	Oberatzenberg	M	0,4	55
92924802	Oberatzenberg	M	0,4	55
92924810	Schwemme	M	0,4	55
92924820	Oberweiler	M	0,4	55
92924821	Oberweiler	M	0,4	55
Ried				
92904900	Ebersbach - Ried	M	0,4	75
92904910	Ebersbach - Ried	M	0,4	75
92904920	Ried 69, 71, 73	M	0,4	60
92904930	Ried 103 ff.	M	0,4	60
Gemeinde Eichstegen				
Eichstegen				
93205000	Eichstegen Mischgebiet	M	0,2	65
93205010	Eichstegen Wohngebiet	W	0,3	95
93205020	Oberer Brühl	W	0,3	95
93205030	Wiesengrund	W	0,3	95
93205040	Eichstegen Gewerbe	G	-	30
93205050	Rathaus	SO	-	60
93205060	Kirche	SO	-	60
93205070	DGH	SO	-	60
Baltshaus				
93205100	Baltshaus	M	-	35
Hirschegg				
93205200	Hirschegg Mischgebiet	M	-	65
93205210	Hirschegg Wohngebiet	W	-	95
93205220	Hirschegger Weiher 1	M	0,2	55
93205230	Wasserbehälter/Funkmast	M	0,4	55
93205240	Bahnposten 15	M	0,4	55
Kreenried/Käfersulgen				
93205300	Käfersulgen/Kreenried	M	0,5	55
93205301	Käfersulgen/Kreenried	M	0,5	55
93205310	Käfersulgen	M	0,2	55
93205311	Käfersulgen	M	0,2	55
93205320	Mahlweiher	G	-	50
93205330	Dornaweiher	M	-	55
93205340	Meisterhof	M	-	55
93205350	Käfersulgen, Kapelle	M	-	55
Ragenreute				
93205400	Ragenreute	M	-	65
93205410	Ragenreuter Weg 1	M	0,2	55
93205420	Kirchhölzleweg 1, 2	M	0,2	55
93205430	Reute	M	0,2	55
93205440	Kapelle	M	0,2	55
Gemeinde Fleischwangen				
93906000	Fleischwangen Mischgebiet	M	0,5	105
93906001	Fleischwangen Mischgebiet	M	0,5	105
93906010	Fleischwangen Wohngebiet	W	0,3	115
93906020	Am Breitenstein	W	0,3	115
93906030	Bildeschle Neubaugebiet	W	0,3	215
93906040	Fleischwangen Gewerbe	G	-	40
93906050	Schnaidweg	G	-	40
93906060	Schnaidweg 16	M	0,4	85
93906070	Kirche	SO	-	100
93906080	Friedhof	FH	-	1,00
93906090	Schule	SO	-	100
93906100	Rathaus	SO	-	100
93906110	Feuerwehr	SO	-	100
93906130	Eichemühle	M	-	85
93906140	Zippert 1	M	0,4	85
93906150	Zippert 7/1	M	0,4	85

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m²
Gemeinde Fleischwangen				
93906160	Breite Äcker	M	0,4	85
93906165	Breite Äcker	M	0,4	85
93906170	Bachstraße 108, 110	M	0,4	85
93906180	Kirchstraße 35	M	0,4	85
93906190	Lettenweg 39	M	0,4	85
93906200	Sportplatz	M	0,4	85
Gemeinde Guggenhausen				
Guggenhausen				
93806500	Guggenhausen Mischgebiet	M	-	65
93806510	Kapelle	SO	-	60
93806520	Rathaus	SO	-	60
93806530	Haslach - Hof	M	0,3	40
93806540	Schloß Königsegg	M	0,3	40
93806570	Wendenreute	M	0,3	40
93806580	Wendenreute 6	M	0,3	40
93806590	Muttenhaus 1	M	0,3	40
Guggenhausen-Egg				
93806600	Egg	M	-	40
93806605	Am Egger Bach	W	0,7	150
93806610	Brunnen 2	M	0,3	40
93806620	Brunnen 1	M	0,3	40
93806630	Luegen	M	0,3	40
Guggenhausen-Bauhof				
93806700	Bauhof	M	-	55
Gemeinde Hoßkirch				
Hoßkirch				
93107000	Hoßkirch Mischgebiet	M	0,4	85
93107010	Hoßkirch Wohngebiet	W	0,3	115
93107020	Hoßkirch Gewerbe	G	-	40
93107030	Hoßkirch Tafertsweilerstraße	W	-	210
93107040	Rathaus	SO	-	80
93107050	Feuerwehr	SO	-	80
93107060	Kindergarten	SO	-	80
93107070	Kirche	SO	-	80
93107080	Gemeindehaus	SO	-	80
93107090	Sportheim	SO	-	80
93107100	Friedhof	FH	-	1,00
93107120	Bahnhof	M	-	70
93107121	Bahnhof	M	-	70
Hüttenreute				
93117200	Hüttenreute	M	0,5	80
93117210	Hüttenreute, Hotel	SO	-	60
93117220	Saulgauer Straße 1	M	0,4	65
93117230	Steigacker	G	-	60
93117240	Sandhaus	M	0,4	65
93117250	Milpishaus	M	0,4	65
93117251	Milpishaus	M	0,4	65
93117252	Milpishaus	M	0,4	65
93117260	Wolfertsreute	M	0,4	65
93117270	Ratzenreute	M	0,4	65
93117280	Watt	M	0,4	65
93117290	Watt	M	0,4	65
Gemeinde Königseggwald				
93407500	Königseggwald Mischgebiet	M	0,4	85
93407505	Königseggwald Wohngebiet	W	0,3	100
93407520	Königseggwald Gewerbe	G	-	40
93407530	Rathaus	SO	-	80
93407540	Kindergarten	SO	-	80
93407550	Schloß	SO	-	80
93407560	Kirche	SO	-	80
93407570	Friedhof	FH	-	1,00
93407580	Hauptstraße 55	M	0,4	70
93407590	Kapelle	SO	-	65

Zonennummer	Zonenname	Nutzung	wGFZ	Richtwert €/m ²
Gemeinde Königseggwald				
93407600	Brühlhof 1	M	0,4	70
93407610	Kläranlage	SO	-	50
93407620	Seestraße 45	M	0,4	70
93407630	Stephansreute	M	0,4	70
Gemeinde Riedhausen				
93708000	Riedhausen Mischgebiet	M	0,4	65
93708001	Riedhausen Mischgebiet	M	0,4	65
93708002	Riedhausen Mischgebiet	M	0,4	65
93708010	Riedhausen Wohngebiet	W	0,3	125
93708011	Riedhausen Wohngebiet	W	0,3	125
93708020	Riedhausen Wohnen Ost	W	-	160
93708040	Riedhausen Gewerbe	G	-	40
93708050	Kapelle	SO	-	60
93708060	Rathaus	SO	-	60
93708061	Rathaus	SO	-	60
93708070	Kirche	SO	-	60
93708080	Friedhof	FH	-	1,00
93708090	Sportgelände	SO	-	60
93708100	Schule/Kiga	SO	-	60
93708110	Brühlhöfe/Pfrunger Straße	M	0,4	55
93708120	Weihermühle 1	M	0,4	55
93708130	Weihermühle 1	M	0,4	55
Gemeinde Unterwaldhausen				
93609000	Unterwaldhausen Mischgebiet	M	0,2	65
93609030	Unterwaldhausen Wohngebiet	W	0,2	75
93609031	Unterwaldhausen Wohngebiet	W	0,2	75
93609040	Kirchstraße 20	M	0,4	50
93609050	Rathaus	SO	-	60
93609060	Kirche	SO	-	60
93609070	DGH	SO	-	60
93609080	Ratzenburg	M	-	55
93609090	Schnaithöfe	M	-	55
93609091	Schnaithöfe	M	-	55
93609100	Spitalhof 1	M	-	55
93609110	Spitalhof 3	M	-	55
93609120	Klärwerk	SO	-	50
93609130	Mittelesch Wbh.	SO	-	50
Flächen der Land- und Forstwirtschaft – GVV Altshausen gesamt				
div.	Ackerland	A	-	5,45
div.	Grünland	GR	-	2,65
div.	Gartenland	KGA	-	17,50
div.	Wald ohne Aufwuchs	F	-	1,40

Nutzungsarten

W	=	Wohnbaufläche	KGA	=	Kleingartenfläche
M	=	gemischte Baufläche	FH	=	Friedhof
G	=	gewerbliche Baufläche	A	=	Acker
MK	=	Kerngebiet	GR	=	Grünland
SO	=	sonstige Sondergebiete	F	=	forstwirtschaftliche Fläche

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Für Bauland (Ausnahmen Bauerwartungsland und Rohbauland) gelten die Quadratmeterpreise für baureifes, unbebautes und bebautes Land einschließlich der Anschluss- und Erschließungsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) und Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach dem BauGB. Soweit Bodenrichtwerte abgabepflichtig sind, sind diese gekennzeichnet.

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Folglich begründen die Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen sowie die Festsetzungen der Höhe des Bodenrichtwerts keine Ansprüche, zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden. Insbesondere für die Entwicklungszustände Bauerwartungsland und Rohbauland wird darauf hingewiesen, dass keine parzellenscharfe bzw. verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Planungsrechtliche Festsetzungen des Einzelgrundstücks können aus den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks nicht abgeleitet werden, sondern sind in der Regel nach den §§ 30 bis 35 BauGB gesondert zu ermitteln.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Lage und Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bebauung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und –zuschnitt und Erschließungszustand bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts vom Richtwert. Die ermittelten Bodenrichtwerte werden gemäß § 196 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 12 GUA VO öffentlich bekannt gemacht.

Den Bodenrichtwerten wird die sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) zugrunde gelegt. Die wGFZ umfasst alle nutzbaren oberirdischen Geschosse und ist nach den Vorgaben des § 16 Abs. 4 ImmoWertV zu ermitteln.

Hinweis:

In der Bodenrichtwertperiode 2023/2024 wurden insgesamt 28 Kaufverträge erfasst, in denen Innenbereichsflächen von Bauträgern und Privatpersonen zum Abbruch der aufstehenden Gebäude und zur Neubebauung erworben wurden. Dabei wurde festgestellt, dass Preise erzielt wurden, die i.d.R. einem mehrfachen der jeweiligen Bodenrichtwerte entsprechen (ohne Berücksichtigung von Abbruchkosten etc.). Diese Bodenwerte wurden bei der Bodenrichtwertermittlung außer Betracht gelassen, sollen jedoch der Vollständigkeit halber hier erwähnt werden. Die in diesem Segment festgestellten Bodenpreise lagen innerhalb einer Spanne des 0,84-fachen bis 3,69-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes der Zone, in der das Vertragsobjekt liegt. Der Durchschnitt lag beim 1,66-fachen des jeweiligen Bodenrichtwertes.

Die Bodenrichtwertkarte steht digital auf BORIS-BW (<https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?lang=de>) oder auf der Homepage der Stadt Ravensburg unter https://www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/gutachen-bodenrichtwerte/bodenrichtwerte.php#anchor_b143b87a_Accordion-Aktuelle-Bodenrichtwerte zur Verfügung. Dort stehen auch Übersichten der Bodenrichtwerte nach Gemeinden sortiert zur Verfügung. Auskünfte über Bodenrichtwerte erteilt das Team der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (https://www.ravensburg.de/rv/wirtschaft-planen-bauen/gutachen-bodenrichtwerte/die-geschaeftsstelle.php#anchor_af7b530e_Accordion-Team-der-Geschaeftsstelle).

Ravensburg, 07.05.2026

Jörg Gschwender - Vorsitzender