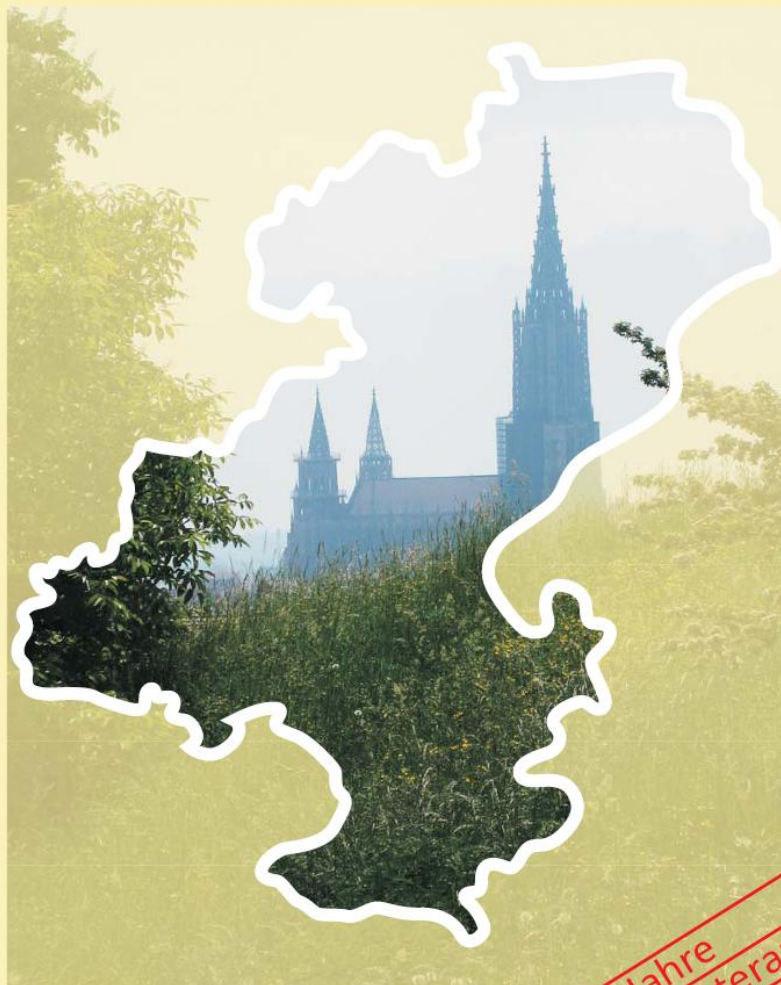


Grundstücksmarktbericht 2012

Der Immobilienmarkt 2011
mit den Daten für die Wertermittlung 2012/2013
und den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2010



50 Jahre
Gutachterausschuss
in Ulm

Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten

Stadt Ulm

ulm

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten in Ulm
- Geschäftsstelle -
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

E – Mail: gutachterausschuss@ulm.de

Öffnungszeiten: Montag - Freitag 8:00 bis 12:00 Uhr
Montag - Donnerstag 14:00 bis 15:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Bodenrichtwerte
Grundstücksmarktbericht: ☎ 0731/161-6273

☎ 0731/161-6274

Wertermittlungen: ☎ 0731/161-6270

☎ 0731/161-6272

Fax: 0731/161-1648

Produkte: Grundstücksmarktbericht 30,- €
Bodenrichtwertkarte 30,- €
Bericht + Karte 50,- €
zuzügl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

Anträge auf Wertermittlung sind bei der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses zu stellen.

Irrtum vorbehalten. Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt ©.
Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der
Geschäftsstelle.

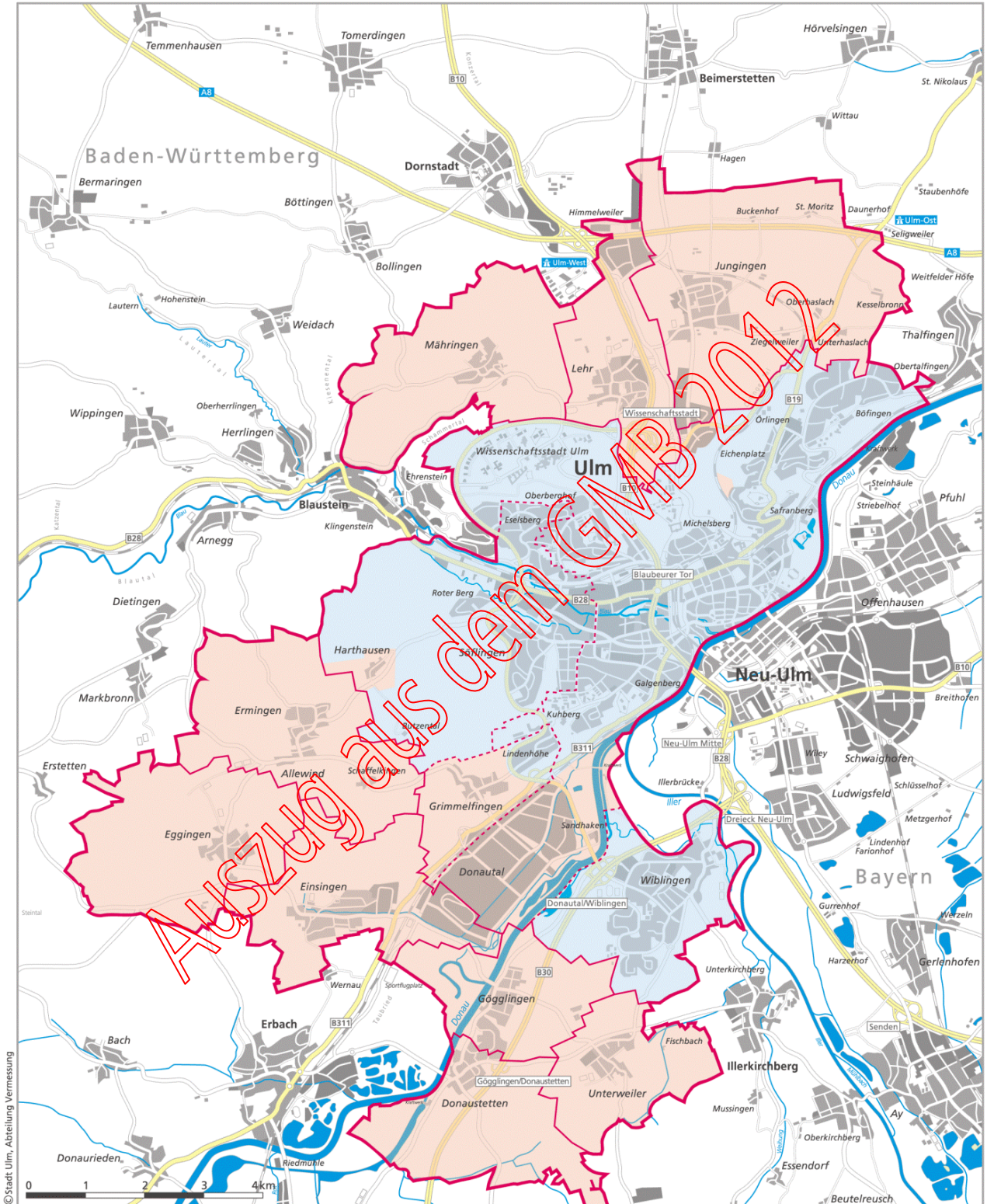
Titelfoto: Carolin Bäurle - Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Abbildung: Ulmer Münster

Deckblattgestaltung: Carolin Bäurle - Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Kartographie



Auszug aus dem Zahlenspiegel (Stand 31.12.2011):

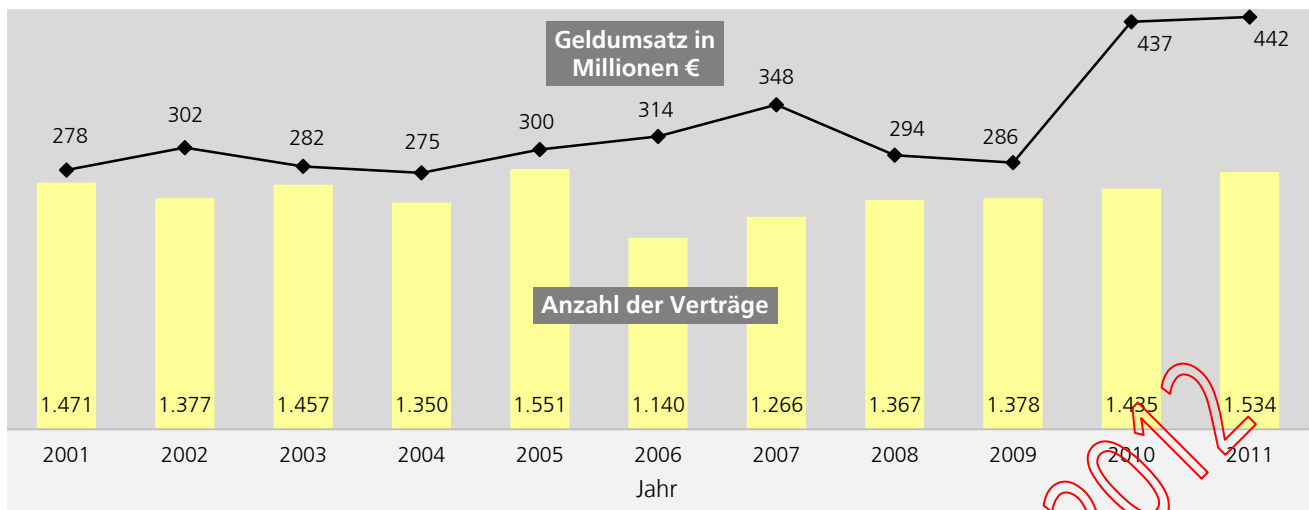
Einwohner:	118.521
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN
Fläche:	11.868,8 ha
Landwirtschaftliche Flächen:	5.267,1 ha
Wald:	2.280,2 ha
Bebaute Flächen:	2.161,5 ha
Verkehrsflächen:	1.228,6 ha
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m



- Legende:**
- Bereich I
 - Bereich II
 - Stadtkreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze

Umsätze

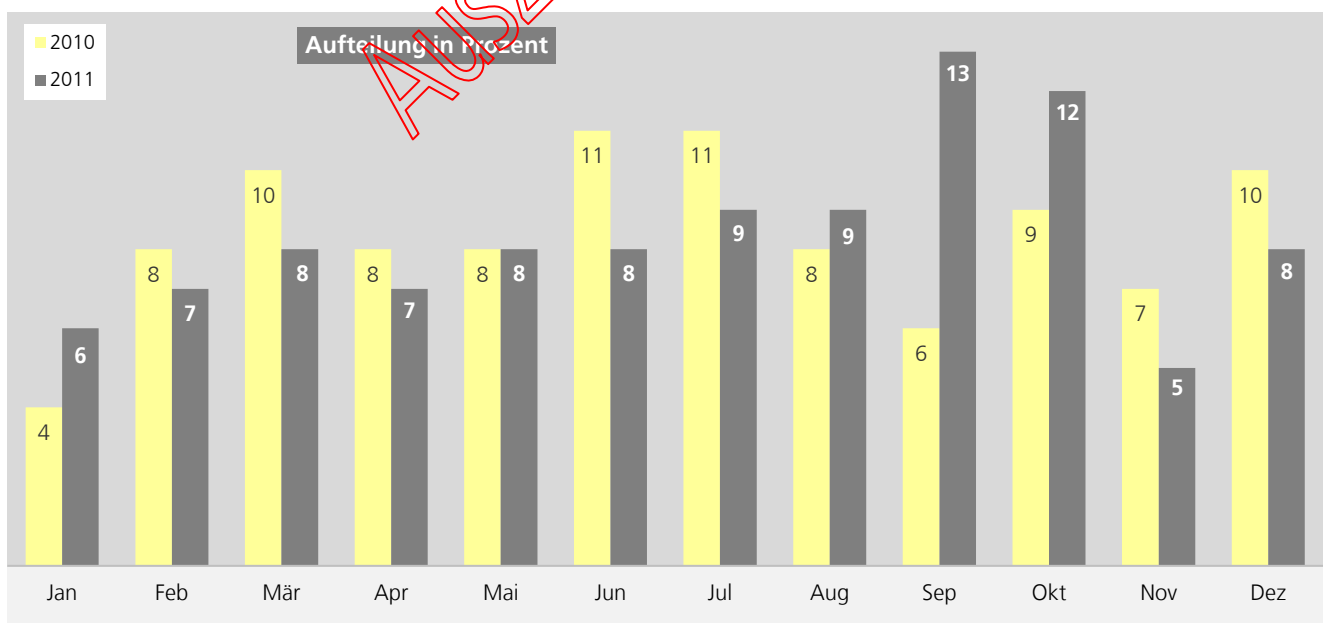
Gesamtumsätze: Geld - Anzahl der Verträge



3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kauf	1.333	1.222	1.319	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401
Kauf Verwandtschaft	43	82	65	54	60	30	42	41	45	38	49
Kauf Erbbaurecht	29	15	13	19	14	22	40	21	23	22	19
Erbbaurechtsneubestellung	5	1	3	5	5	3	1	0	0	1	1
Zwangsversteigerung	18	20	18	12	16	7	13	20	13	9	4
Tausch	15	18	22	19	29	33	15	12	23	24	19
Schenkung/Übertrag	17	12	14	20	28	14	18	17	17	17	19
Sonstiges	11	7	3	3	3	5	13	16	10	24	22
Summe	1.471	1.377	1.457	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534

Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



Der Anstieg der Vertragsabschlüsse in den Monaten September und Oktober ist auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg von 3,5% auf 5% des Kaufpreises Anfang November 2011 zurückzuführen.

Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2012

Kapitel im GMB

Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Veränderung zum Vorjahr
-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.378	1.435	1.534	+ 6,9 %
- unbebaute Grundstücke	199	250	215	- 14,0 %
- bebaute Grundstücke	372	394	398	+ 1,0 %
- Wohnungseigentum	688	685	816	+ 19,1 %
- davon Erstkauf	181	165	198	+ 20,0 %
- Teileigentum + SNR	119	106	105	- 1,0 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	93,6	120,4	91,0	- 24,4 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	285,9	437,3	442,1	+ 1,1 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	193.000	203.300	218.800	+ 7,6 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.690	1.850	1.980	+ 7,0 %
Ø WF in m ²	116	111	111	
Ø Grundstücksfläche in m ²	200	211	191	
Ø Baujahr	1977	1974	1979	
➤ Der Absolutwert und der Wert in €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => deutliche Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	246.700	221.210	243.720	+ 10,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.030	1.850	2.020	+ 9,2 %
Ø WF in m ²	124	119	122	
Ø Grundstücksfläche in m ²	326	333	299	
Ø Baujahr	1979	1975	1980	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => deutliche Steigerung festzustellen				
• Freistehende Einfamilienhäuser	348.000	359.050	432.080	+ 20,3 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.900	2.140	2.310	+ 7,9 %
Ø WF in m ²	195	167	186	
Ø Grundstücksfläche in m ²	687	756	757	
Ø Baujahr	1964	1974	1974	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => deutliche Steigerung festzustellen				

Kapitel im GMB	Jahr 2009	Jahr 2010	Jahr 2011	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I und II

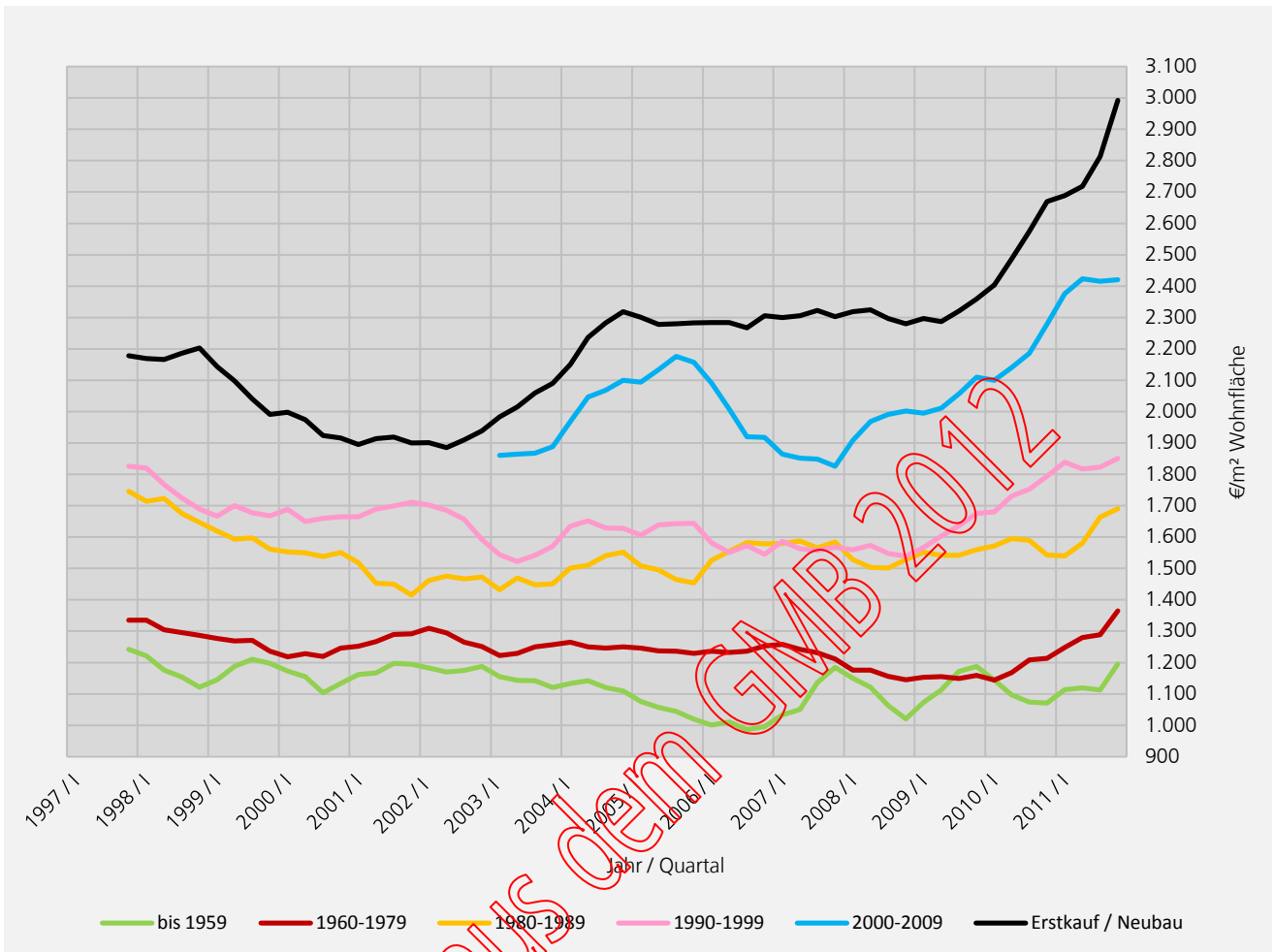
• Reihenmittelhäuser	284.800	362.140	370.250	+ 2,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.190	2.560	2.580	+ 0,8 %
Ø WF in m ²	132	142	144	
Ø Grundstücksfläche in m ²	166	168	153	
Ø Baujahr	2009	2010	2011	
➤ Der Absolutwert und der Wert in €/m ² WF sind nur unwesentlich gestiegen => Minimale Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	347.100	353.030	383.200	+ 8,6 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.460	2.420	2.560	+ 5,8 %
Ø WF in m ²	142	146	150	
Ø Grundstücksfläche in m ²	287	269	232	
Ø Baujahr	2009	2010	2011	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen => Steigerung ist festzustellen				
• Freistehende Einfamilienhäuser	520.398	489.250	-	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	3.546	2.890	-	
Ø WF in m ²	148	159		
Ø Grundstücksfläche in m ²	352	241		
Ø Baujahr	2009	2010		
➤ Mangels Verkäufen von freistehenden Einfamilienhäusern ist keine Aussage möglich				

Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

Wert €/m² Wohnfläche (Spanne), bezogen auf 75m², ohne Inventar etc.

• Baujahr bis 1959	1.090	1.150	1.420	Ø + 23,5 %
• Baujahr 1960-1979	1.200	1.230	1.520	Ø + 23,6 %
• Baujahr 1980-1989	1.730	1.550	1.650	Ø + 6,5 %
• Baujahr 1990-1999	1.680	1.850	1.950	Ø + 5,4 %
• Baujahr 2000-2009	2.160	2.370	2.490	Ø + 5,1 %
• Wiederverkauf gesamt	1.480	1.550	1.770	Ø + 14,2 %
• Neubau gesamt	2.520	2.830	3.480	Ø + 23,0 %
• teuersten ETW - Bereich Ulm Mitte	3.560 (2.930 - 4.180)	3.230 (2.610 - 4.350)	3.910 (3.530 - 4.300)	Ø + 21,1 %
➤ In allen Baujahrsbereichen ist eine deutliche Steigerung erkennbar, insbesondere bei älteren Wohnungen sowie im Neubaubereich.				

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB

Jahr 2009

Jahr 2010

Jahr 2011

Veränderung
zum Vorjahr**Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Wert €/m² Grundstück, ebf = erschließungskostenbeitragsfrei
(Spanne)

• Bauplätze im Bereich I	320 (140 - 470)	290 (190 - 450)	270 (200 - 500)	
• Bauplätze im Bereich II	150 (90 - 320)	160 (100 - 270)	170 (140 - 300)	

- Die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ist hier nicht aussagekräftig.
- Je nach Verkäufer (Stadt oder Privat) und Lage der Bauplätze (z.B. Oststadt, Söflingen, Wiblingen, Lindenhöhe) schwanken die Verkaufspreise und damit auch der Mittelwert.
- Im Jahr 2011 war die Anzahl der privaten Bauplatzverkäufe im Bereich II deutlich höher als im Jahr 2010.
- Im Bereich I stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 41 auf 57 Kauffälle an.
- Im Bereich II sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 67 auf 28 Kauffälle.

Es handelt sich hier um städtische als auch private Bauplatzverkäufe. Die Bauplätze befinden sich in den unten aufgeführten Baugebieten bzw. Richtwertzonen.

- Bereich I: Oststadt Baugebiet ehem. EBU-Gelände
Söflingen Bei den Fünf Bäumen und und auf der Laue
Böfingen Lehle
Wiblingen Ortsbereich
Wiblingen Meersburger Straße
Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe
- Bereich II: Mähringen Ortsbereich
Ermingen Reuteberg West
Harthausen
Jungingen Ortsbereich sowie Baugebiete Unter dem Hart und Krumme Halde
Einsingen Ortsbereich sowie Baugebiete Bei den Morgen
Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße
Unterweiler Baugebiet Breite Ost II
Donaustetten Ortsbereich
Donaustetten Baugebiet Riedlen
Gögglingen Ortsbereich

Momentan kann die Stadt Ulm die Masse an Nachfragen nach Bauplätzen nicht erfüllen. In den nächsten Jahren wird sich das Bauplatzangebot in Ulm deutlich verbessern.

Geplante Neubaugebiete:

- Böfingen / Lettenwald / 2012
- Lehr / Wengenholz / 2013
- Jungingen / Auf dem Hart / 2013
- Mähringen / Kreuzsteig / 2014
- Safranberg (Klinikareal) / 2015

Bodenrichtwertentwicklung in Ulm zum Stichtag 31.12.2011

Die Mittelwerte gelten für das in der jeweiligen Spalte angegebene Gebiet.
Bauerwartungs- und Rohbauland wurde nicht berücksichtigt!

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	31.12.2006	31.12.2008	31.12.2010	Tendenz
	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	1.900 (3)	1.900 (3)	2.070 (3)	↗
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.000 (1)	1.000 (1)	1.050 (1)	→
für Wohnbau- und Gemischte Bauflächen im Bereich I	291 (44)	308 (51)	313 (52)	↗
für Wohnbau- und Gemischte Bauflächen im Bereich II	123 (31)	124 (33)	128 (35)	→
für Gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	105 (13)	104 (16)	118 (16)	→
	Grundstückspreise in €/m ² (Anzahl der Richtwerte)			
für Gartengebiete	15,2 (11)	15,5 (11)	15,1 (12)	→
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,7 (11)	4,6 (11)	4,6 (11)	→
Bereich I:	Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen			
Bereich II:	Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Göggingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg			
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerstädtisch sind nach dem Anstieg aller 4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010 im Jahr 2011 nur zwei Bodenrichtwerte gestiegen. ➤ Dem Bereich I gehören 52 Richtwertzonen an. Im Bereich I tendieren 14 Bodenrichtwerte nach oben und 38 bleiben unverändert. ➤ Dem Bereich II gehören 35 Richtwertzonen an. Im Bereich II tendieren 2 Bodenrichtwerte nach oben und 33 bleiben unverändert. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gewerbliche Grundstücke tendieren 2 Werte nach oben und 14 bleiben unverändert. ➤ Alle Bodenrichtwerte für Gartengebiete (12 Stück) bleiben unverändert. ➤ Alle Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (11) bleiben unverändert. 			

