

Grundstücksmarktbericht 2011

Der Immobilienmarkt 2010
mit den Daten für die Wertermittlung 2011/2012
und den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2010



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: Frau Schmuker ☎ 0731/161-6273
Frau Bäurle ☎ 0731/161-6274

Wertermittlungen: Herr Miller ☎ 0731/161-6270
Frau Hummel ☎ 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.

Übersichtskarte Stadtkreis Ulm

1. Der Standort Ulm

- [1.1 Rahmenbedingungen](#)
- [1.2 Städtebauliche Veränderungen](#)
- [1.3 Der Immobilienmarkt 2010](#)

2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

- [2.1 Allgemein](#)
- [2.2 Zusammensetzung](#)
- [2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses](#)
- [2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses](#)
- [2.5 Verkehrswertgutachten](#)
- [2.6 Die Geschäftsstelle](#)

3. Grundstücksmarkt

- [3.1 Marktübersicht 2000 - 2010](#)
 - [3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge](#)
 - [3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen](#)
 - [3.1.3 Zwangsversteigerungen](#)
 - [3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart](#)
- [3.2 Grundstücksmarkt 2010](#)
 - [3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart](#)
 - [3.2.2 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat](#)
 - [3.2.3 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis](#)
 - [3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen](#)

4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke

- [4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude](#)
 - [4.1.1 Reihemittelhäuser](#)
 - [4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften](#)
 - [4.1.3 Atrium-, Terrassen- und Kettenhäuser](#)
 - [4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser](#)
 - [4.1.5 Zweifamilienhäuser](#)
 - [4.1.6 Dreifamilienhäuser](#)
- [4.2 Sachwertfaktoren](#)
 - [4.2.1 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser](#)
 - [4.2.2 Sachwertfaktoren für Zwei- und Dreifamilienhäuser](#)
- [4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren](#)

5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum

5.1 Wohnungseigentum

- 5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen
- 5.1.2 Korrekturfaktor Wohnfläche
- 5.1.3 Kauffälle nach Wohnungsgröße
- 5.1.4 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen
- 5.1.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

5.2 Teileigentum

- 5.2.1 Aufteilung der Verträge
- 5.2.2 Durchschnittspreise für Garagen und Stellplätze
- 5.2.3 Durchschnittspreise für Teileigentum
- 5.2.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum

6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke

6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm

- 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- 6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke
- 6.1.3 Baulücken

6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

- 6.2.1 Gartengrundstücke
- 6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

7. Bodenrichtwerte

7.1 Entwicklung der Bodenrichtwerte

7.2 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten

7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2010

- 7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke
- 7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete
- 7.3.3 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

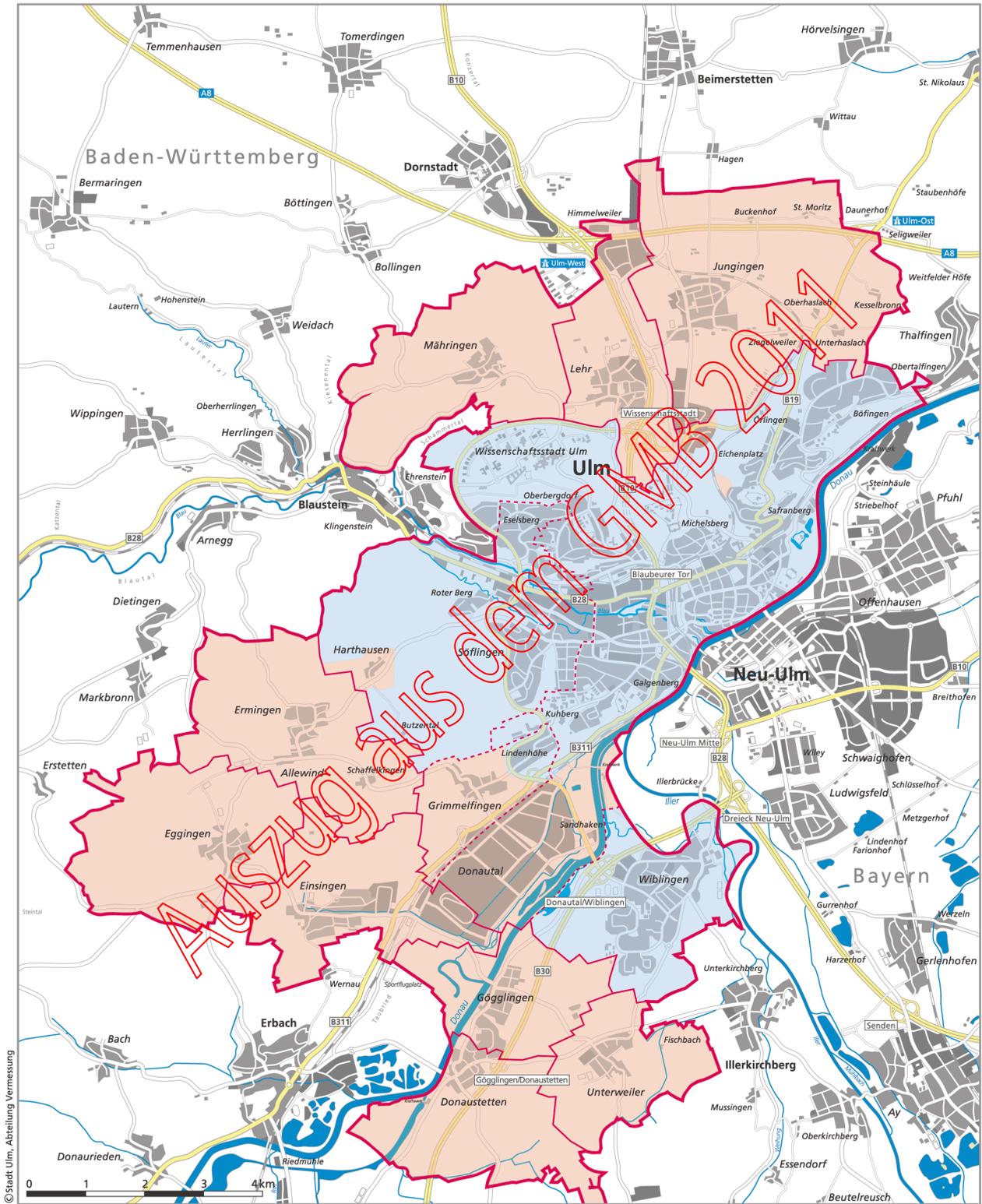
7.4 Bodenrichtauskünfte umliegender Gemeinden

Übersichtskarten und Zahlenspiegel



Auszug aus dem Zahlenspiegel (Stand 31.12.2010):

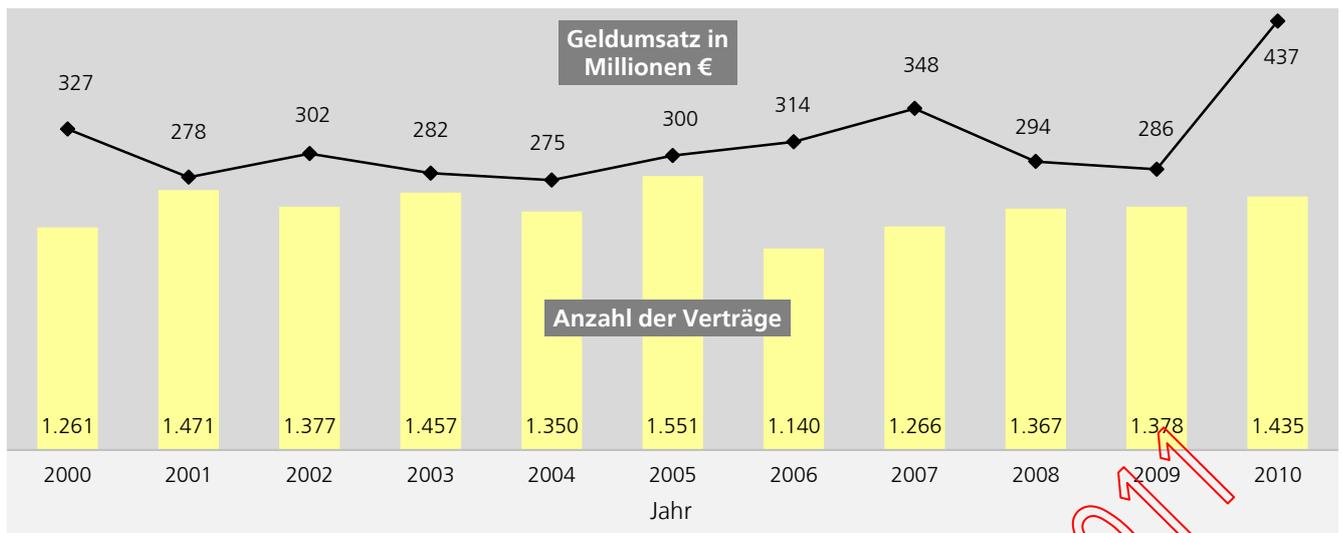
Einwohner:	117.734
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN
Fläche:	11.868,8 ha
Landwirtschaftliche Flächen:	5.301,9 ha
Wald:	2.275,1 ha
Bebaute Flächen:	2.152,3 ha
Verkehrsflächen:	1.223,8 ha
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m



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

Umsätze

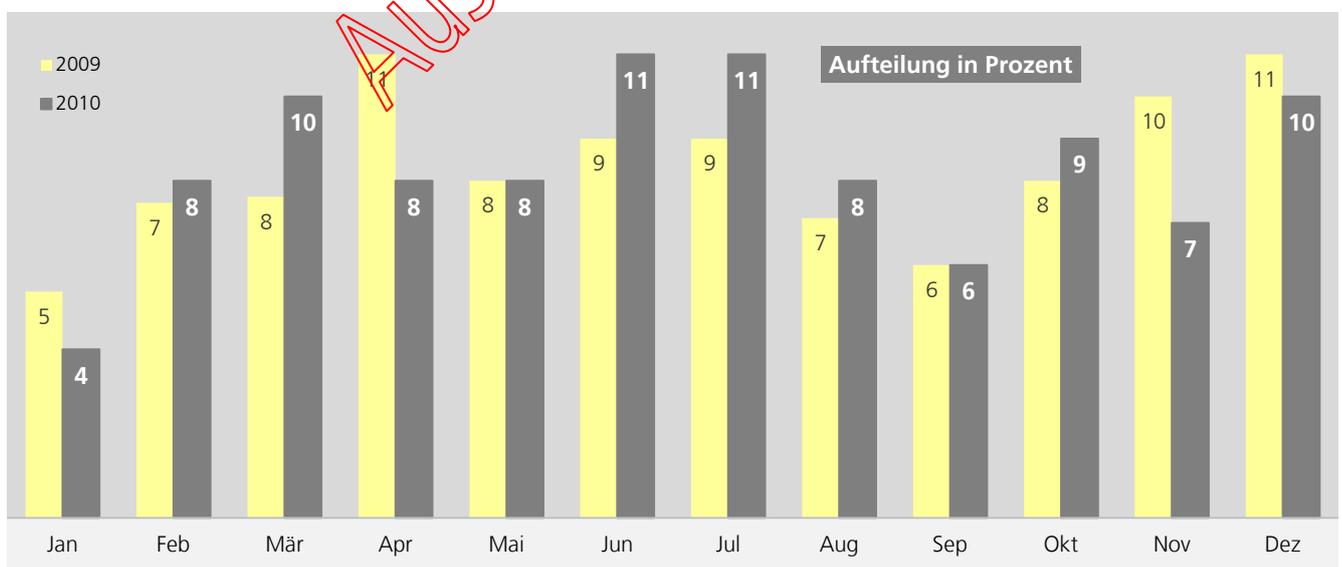
Gesamtumsätze: Geld - Anzahl der Verträge



Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kauf	1.156	1.333	1.222	1.319	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300
Kauf Verwandtschaft	31	43	82	65	54	60	30	42	41	45	38
Kauf Erbbaurecht	21	29	15	13	19	14	22	40	21	23	22
Erbbaurechtsneubestellung	1	5	1	3	5	5	3	1	0	0	1
Zwangsversteigerung	6	18	20	18	12	16	7	13	20	13	9
Tausch	22	15	18	22	19	29	33	15	12	23	24
Schenkung/Übertrag	23	17	12	14	20	28	14	18	17	17	17
Sonstiges	1	11	7	3	3	3	5	13	16	10	24
Summe	1.261	1.471	1.377	1.457	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435

Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2011

Kapitel im GMB	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.367	1.378	1.435	+ 4 %
- unbebaute Grundstücke	201	199	250	+ 26 %
- bebaute Grundstücke	416	372	394	+ 6 %
- Wohnungseigentum	632	688	685	- 0,4 %
- davon Erstkauf	123	181	165	- 9 %
- Teileigentum + SNR	118	119	106	- 11 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	174,9	93,6	120,4	+ 29 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	294,5	285,9	437,3	+ 53 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihemittelhäuser	196.500	193.000	203.300	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.760	1.690	1.850	
Ø WF in m ²	113	116	111	
Ø Grundstücksfläche in m ²	197	200	211	
Ø Baujahr	1977	1977	1974	
➤ Der Absolutwert und der Wert in €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => leichte Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	234.200	246.700	221.210	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.960	2.030	1.850	
Ø WF in m ²	120	124	119	
Ø Grundstücksfläche in m ²	299	326	333	
Ø Baujahr	1978	1979	1975	
➤ Der Absolutwert und auch der Wert €/m ² WF sind gesunken. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => leichter Rückgang festzustellen				
• Freistehende Einfamilienhäuser	302.700	348.000	359.050	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.020	1.900	2.140	
Ø WF in m ²	152	195	167	
Ø Grundstücksfläche in m ²	661	687	756	
Ø Baujahr	1968	1964	1974	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen obwohl die Gebäude im Mittel kleiner waren (weniger Wohnfläche). Das Ø Baujahr ist von 1964 auf 1974 gestiegen, da im Jahr 2010 mehr Objekte aus der Baujahrsspanne 1980 - 2009 verkauft wurden. => keine Steigerung festzustellen				

Kapitel im GMB	Jahr 2008	Jahr 2009	Jahr 2010	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I und II

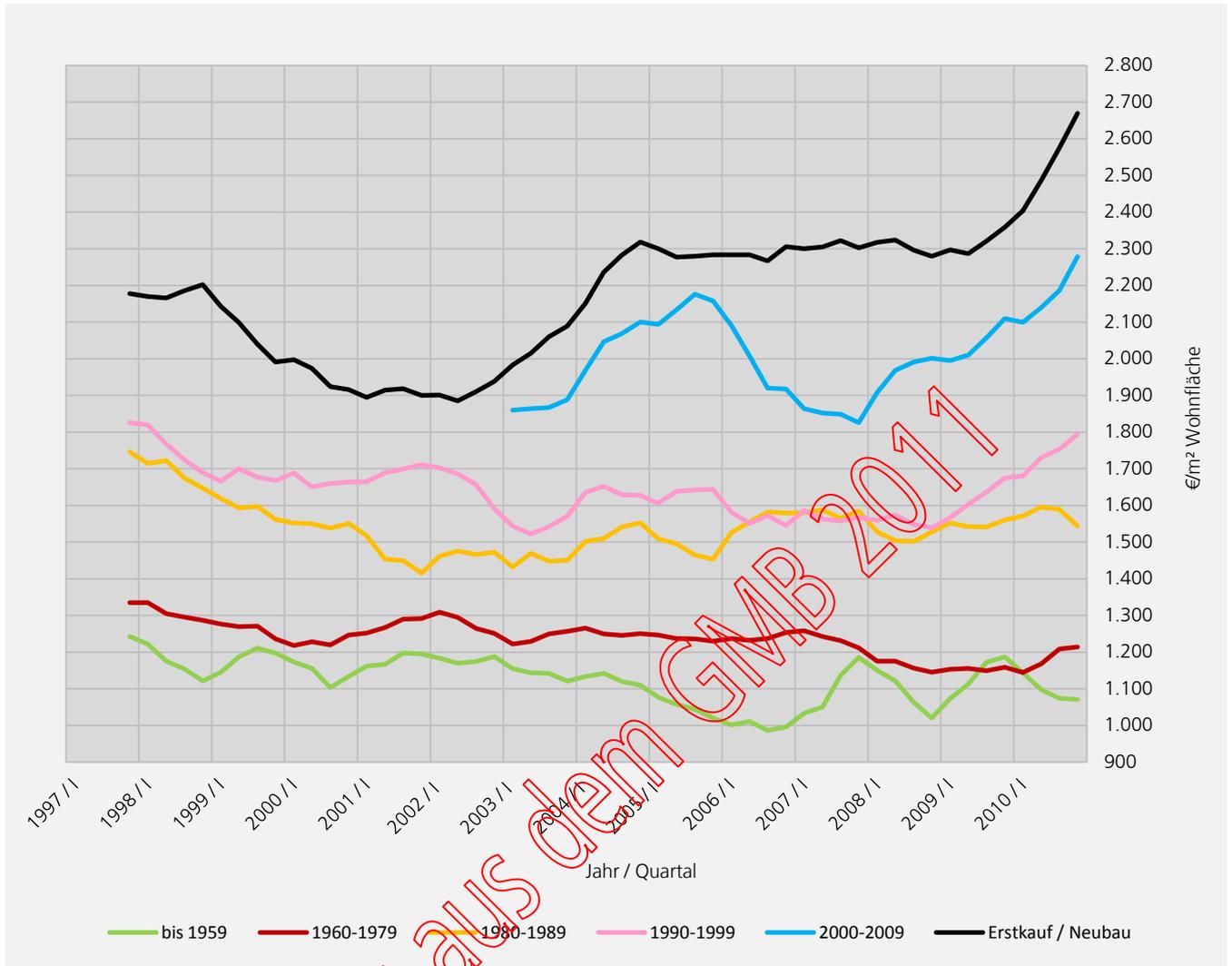
• Reihemittelhäuser	282.800	284.800	362.140	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.410	2.190	2.560	
Ø WF in m ²	119	132	142	
Ø Grundstücksfläche in m ²	148	166	168	
Ø Baujahr	2008	2009	2010	
➤ Der Absolutwert und der Wert in €/m ² WF ist gestiegen => Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	330.100	347.100	353.030	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.470	2.460	2.420	
Ø WF in m ²	136	142	146	
Ø Grundstücksfläche in m ²	307	287	269	
Ø Baujahr	2008	2009	2010	
➤ Der Absolutwert und auch der Wert €/m ² WF sind nahezu unverändert. => keine Steigerung 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	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gesunken obwohl die Gebäude im Mittel größer waren (mehr Wohnfläche). => Rückgang festzustellen				

Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

• Baujahr bis 1959	1.055	1.090	1.150	Ø +5,5%
• Baujahr 1960-1979	1.180	1.200	1.230	Ø + 2,5%
• Baujahr 1980-1989	1.650	1.730	1.550	Ø -10,4%
• Baujahr 1990-1999	1.560	1.680	1.850	Ø +10,1%
• Baujahr 2000-2009	1.910	2.160	2.370	Ø +9,7%
• Wiederverkauf gesamt	1.390	1.480	1.550	Ø + 4,7%
• Neubau gesamt	2.210	2.520	2.830	Ø +12,3%
• teuerste ETW - Bereich Ulm Mitte	2.810 2.130 - 3.490	3.560 2.930 - 4.180	3.230 2.610 - 4.350	Ø -9,3%
➤ In nahezu allen Baujahrsbereichen ist eine Steigerung erkennbar, insbesondere im Neubaubereich.				

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



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

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	320 (140 - 470)	290 (190 - 450)	Ø -9,4%
• Bauplätze im Bereich II	150 (90 - 320)	160 (100 - 270)	Ø +6,7%

- Die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ist hier nicht aussagekräftig.
- Je nach Verkäufer (Stadt oder Privat) und Lage der Bauplätze (z.B. Michelsberg oder Böfingen) schwanken die Verkaufspreise und damit auch der Mittelwert.
- Im Jahr 2009 war die Anzahl der privaten Bauplatzverkäufe im Bereich I deutlich höher als im Jahr 2010.
- Im Bereich I stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 36 auf 41 Kauffälle an.
- Im Bereich II stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 36 auf 67 Kauffälle an.

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 Gleißelstetten
Eselsberg
Eichberg
Böfingen Lehle
Wiblingen Tannenacker
Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe West 1.+2. BA

Bereich II: Mähringen Ortsbereich
Jungingen Ortsbereich sowie Baugebiete Unter dem Hart
Einsingen Ortsbereich sowie Baugebiete Bei den Morgen und Vogelberg
Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße
Unterweiler Ortsbereich und Baugebiet Breite Ost II
Donaustetten Baugebiet Wollgrasweg / Riedlen IV

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

Geplante Neubaugebiete:

- Wiblingen / Am Unterweiler Weg / 2011
- Böfingen / Lettenwald / 2013
- Lehr / Wengenholz / 2013
- Jungingen / Auf dem Hart / 2013
- Safranberg (Klinikareal)

Bodenrichtwertentwicklung in Ulm zum Stichtag 31.12.2010

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
	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 erstmals seit 2000 alle 4 Bodenrichtwerte für die Geschäfts- und Gemengelage gestiegen. ➤ Dem Bereich I gehören 52 Richtwertzonen an. Im Bereich I tendieren 17 Bodenrichtwerte nach oben, 2 nach unten und 33 bleiben unverändert. ➤ Dem Bereich II gehören 35 Richtwertzonen an. Im Bereich II tendieren 7 Bodenrichtwerte nach oben, 1 nach unten und 27 bleiben unverändert. ➤ Alle Bodenrichtwerte für Gewerbliche Grundstücke (16 Stück) bleiben unverändert. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete tendiert 1 Wert nach unten, 10 bleiben unverändert und 1 Wert wurde neu eingeführt. ➤ Alle Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke (11) bleiben unverändert. 		

