

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2016

Bei den nachfolgenden Daten und Grafiken handelt es sich um Auszüge aus dem Original Grundstücksmarktbericht.
Der ausführliche Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
Dort werden auch gerne nähere Angaben zum Inhalt gemacht und Auskünfte erteilt.



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
Grundstückmarktbericht: ☎ 0731/161-6273
☎ 0731/161-6274

Wertermittlungen: ☎ 0731/161-6270
☎ 0731/161-6272
Fax: 0731/161-1648

Produkte: Grundstückmarktbericht 30,- €
Bodenrichtwertkarte 30,- €
Bericht + Karte 50,- €
zugl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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

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

Deckblattgestaltung: Jürgen Jauss Graphik-Design

Foto: Stadt Ulm

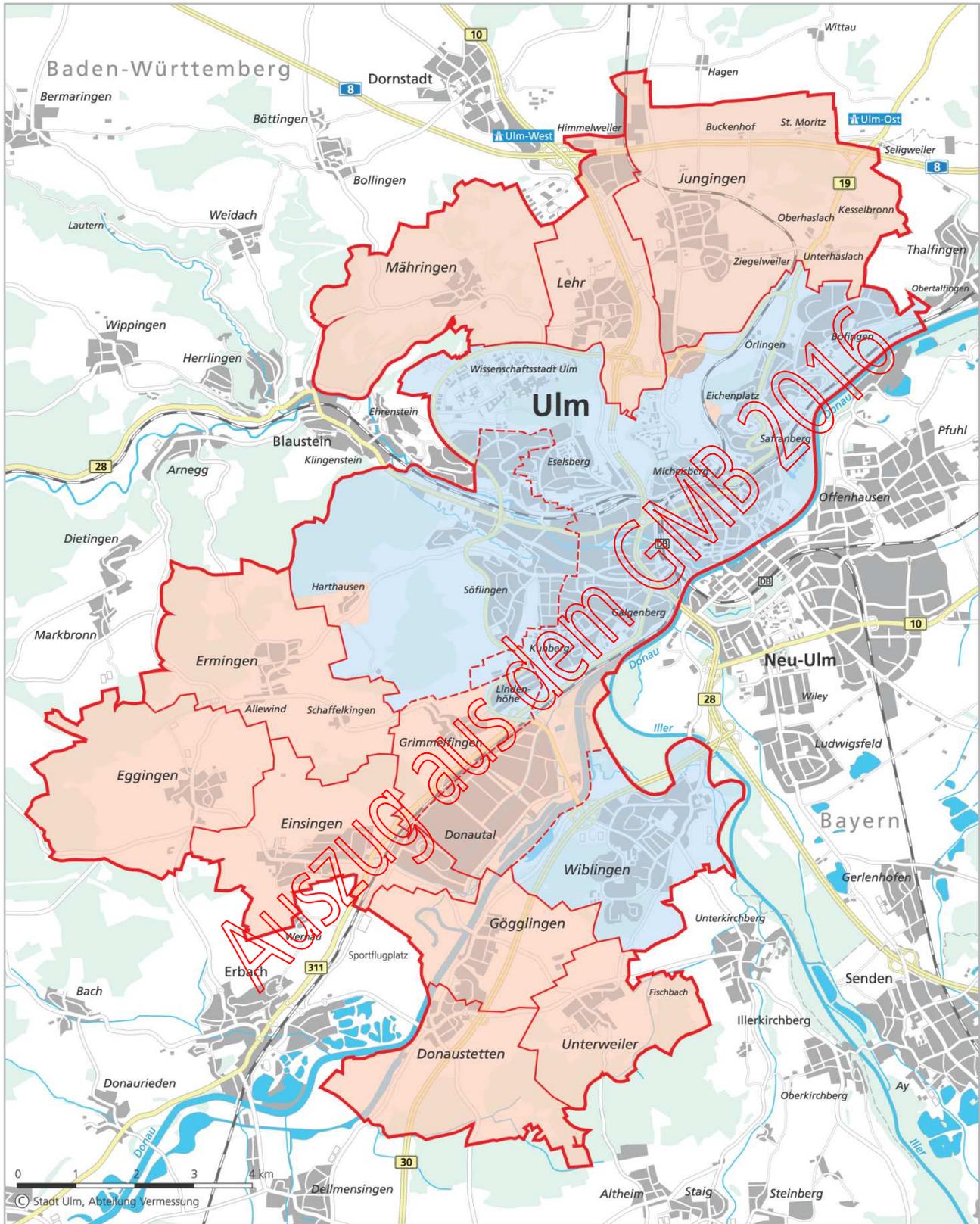
Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2015)

Einwohner:	ca.123.200	Münsterplatz:	477,1 m NN
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN	Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN	Fläche:	118,7 km ²

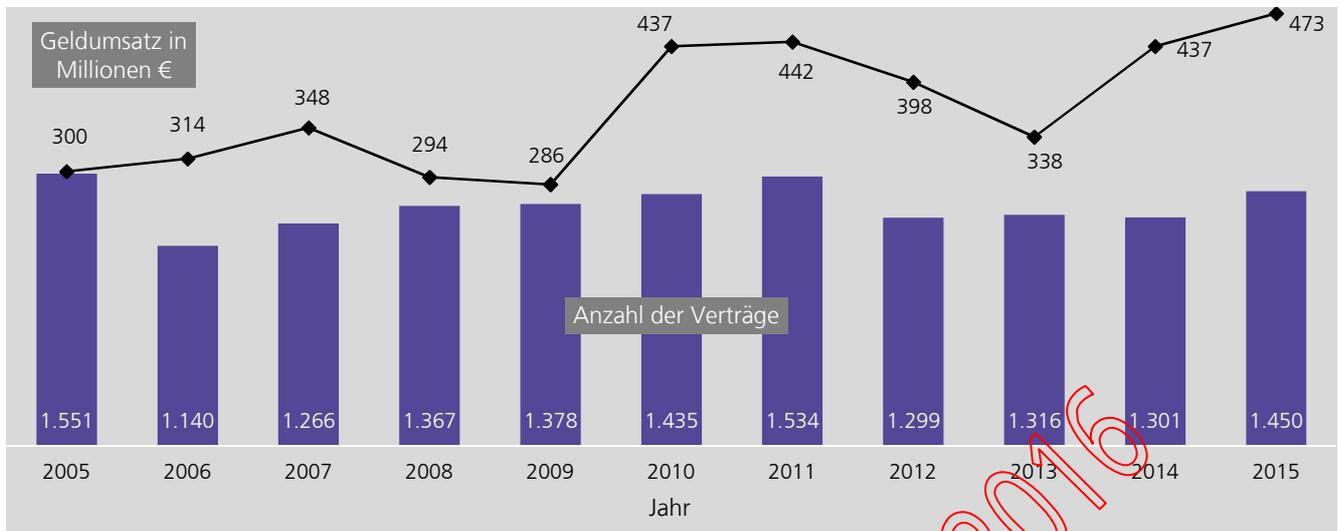


- Legende:
- Bereich I
 - Bereich II
 - Stadtkreisgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze

3. Grundstücksmarkt

3.1 Marktübersicht 2005 - 2015

3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge

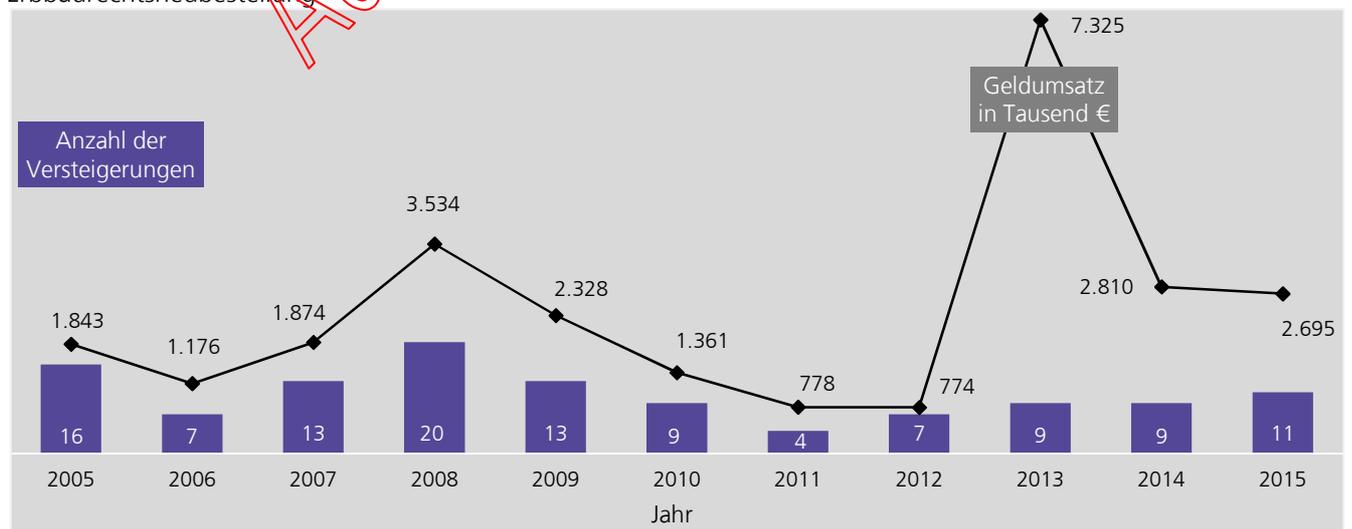


3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

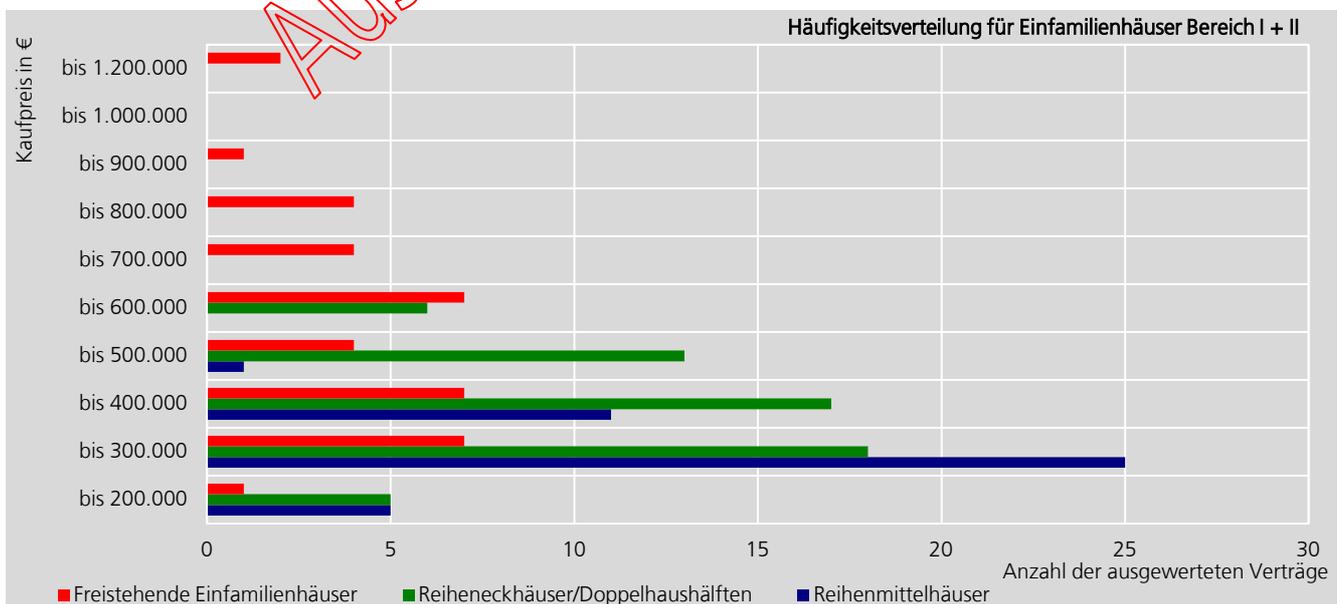
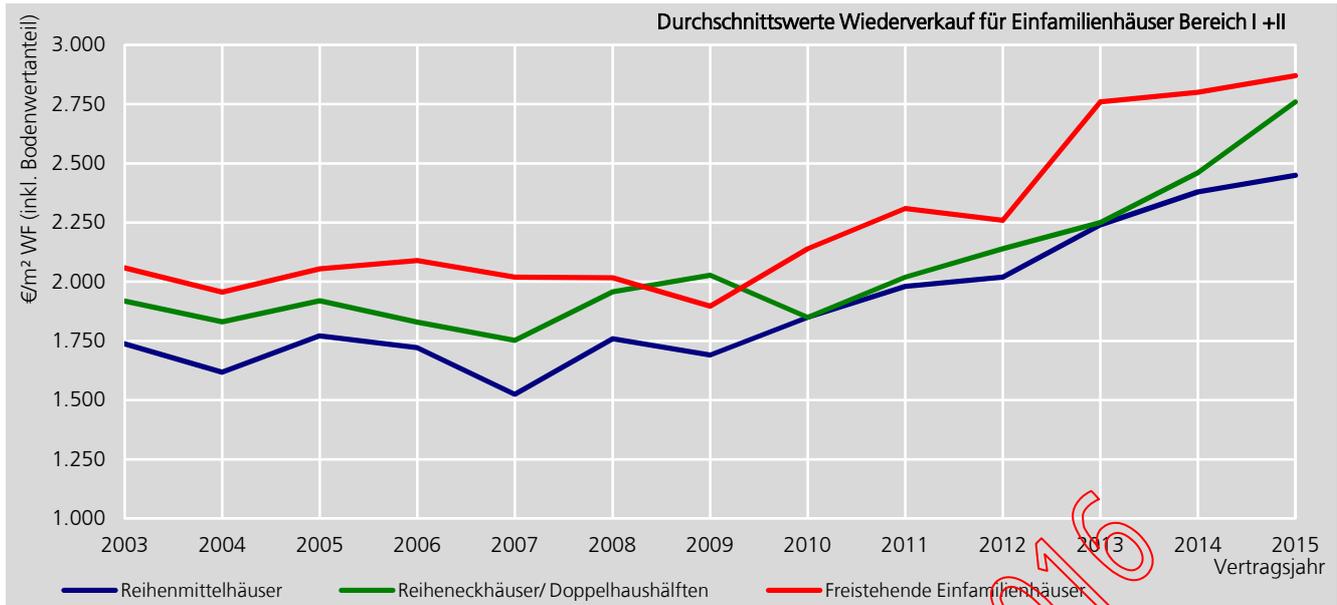
Rechtsvorgang	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kauf	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308
Kauf Verwandtschaft	60	30	42	41	45	38	49	57	48	41	61
Kauf Erbbaurecht	14	22	40	21	23	22	19	19	13	18	21
Erbbaurechtsneubestellung	5	3	1	0	0	1	1	0	1	0	0
Zwangsversteigerung	16	7	13	20	13	9	4	7	9	9	11
Tausch	29	33	15	12	23	24	19	19	14	25	8
Schenkung/Übertrag	28	14	18	17	17	17	19	15	10	6	12
Sonstiges	3	5	13	16	10	24	22	12	10	29	29
Summe	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450

3.1.3 Zwangsversteigerungen

Erbbaurechtsneubestellung



Eckdaten aus dem Grundstückmarktbericht 2016



Kapitel im GMB	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.316	1.301	1.450	+ 11,5 %
- unbebaute Grundstücke	187	205	181	- 11,7 %
- bebaute Grundstücke	325	328	365	+ 11,3 %
- Wohnungseigentum	724	697	818	+ 17,4 %
- davon Erstkauf	212	158	183	+ 15,8 %
- Teileigentum+Sondernutzungsrechte	80	71	86	+ 21,1 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	74	104	120	+ 15,4 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	337,6	437,4	472,9	+ 8,1 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	253.440	264.120	269.860	+ 2,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.240	2.380	2.450	+ 2,9 %
Ø WF in m ²	115	111	111	
Ø Grundstücksfläche in m ²	205	200	207	
Ø Baujahr	1977	1980	1978	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert in €/m ² WF sind leicht gestiegen. Die anderen Parameter sind ähnlich wie zuvor => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	273.270	308.500	344.120	+ 11,6 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.250	2.460	2.760	+ 12,2 %
Ø WF in m ²	123	128	125	
Ø Grundstücksfläche in m ²	337	318	333	
Ø Baujahr	1977	1980	1979	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert €/m ² WF sind deutlich gestiegen. Die Ø WF sowie das Ø Baujahr sind annähernd gleich, die Ø Grundstücksfläche ist größer => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Freistehende Einfamilienhäuser	461.300	450.410	513.250	+ 14,0 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.760	2.800	2.870	+ 2,5 %
Ø WF in m ²	168	164	181	
Ø Grundstücksfläche in m ²	750	616	783	
Ø Baujahr	1979	1983	1978	
➤ Der Absolutwert in € ist deutlich gestiegen, der Wert €/m ² WF hingegen nur leicht. Die Ø WF sowie die Ø Grundstücksfläche sind größer => eine leichte Preissteigerung ist feststellbar				

Kapitel im GMB	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

<ul style="list-style-type: none"> • Reihenmittelhäuser 	396.340			
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.740	Keine	<i>Keine</i>	<i>Keine</i>
Ø WF in m ²	145	Verkäufe	<i>Verkäufe</i>	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m ²	153			<i>möglich</i>
Ø Baujahr	2013			
➤ Im Jahr 2014 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft				
<ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser 	492.480			
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	3.120	Keine	<i>nur</i>	<i>Keine</i>
Ø WF in m ²	157	Verkäufe	<i>2 Verkäufe</i>	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m ²	235			<i>möglich</i>
Ø Baujahr	2013			
➤ Im Jahr 2014 wurden keine neuen Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser verkauft				

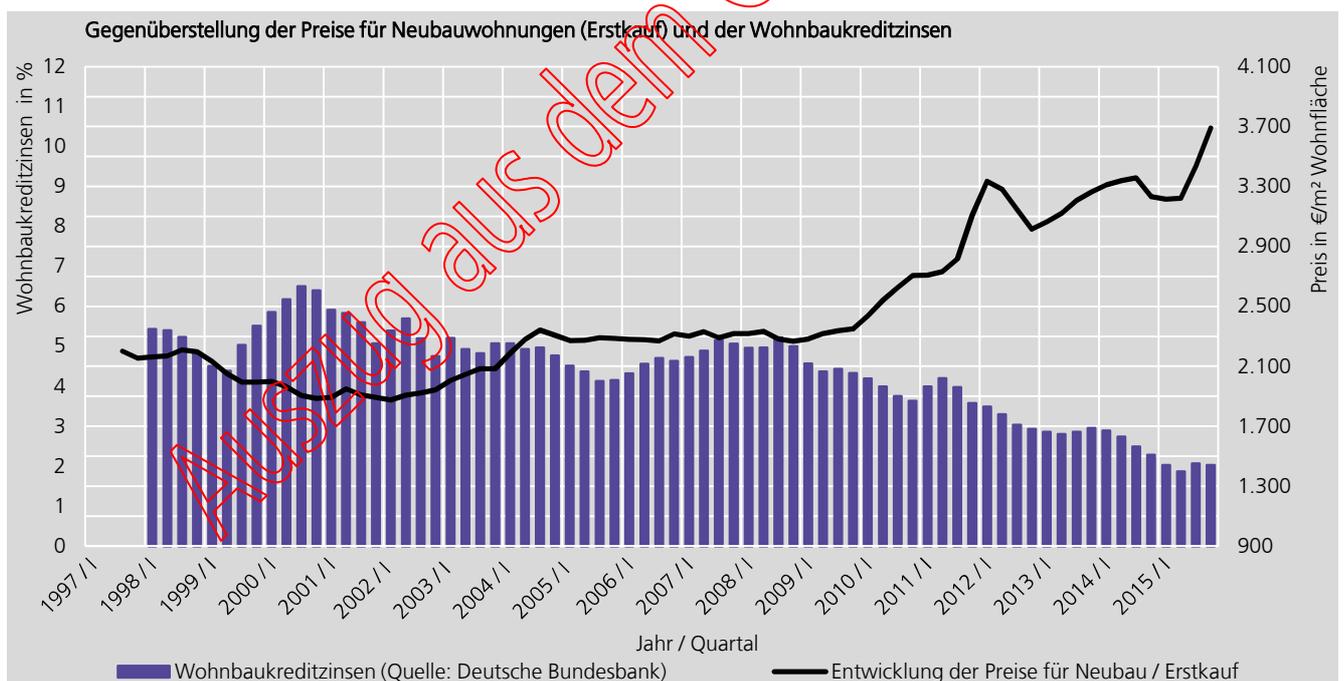
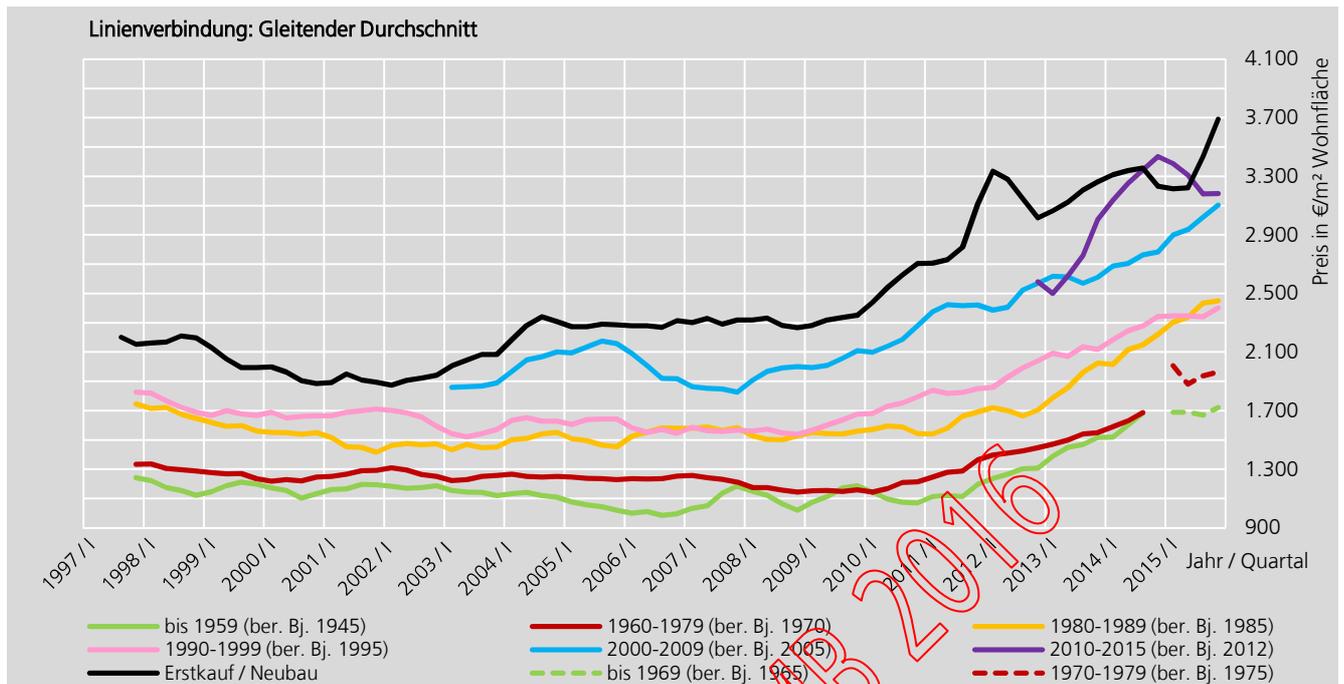
Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen - Verkaufsjahr 2015

Wert €/m² Wohnfläche, ohne Inventar und Stellplätze etc.
(ohne Wohnflächen- und Preisindexanpassung)

• Baujahr bis 1959	1.520	1.630		
• Baujahr 1960-1979	1.590	1.750		
• Baujahr bis 1969			1.720	
• Baujahr 1970-1979			2.010	
• Baujahr 1980-1989	2.090	2.260	2.450	Ø + 8,4%
• Baujahr 1990-1999	2.120	2.330	2.410	Ø + 3,4%
• Baujahr 2000-2009	2.680	2.820	3.080	Ø + 9,2%
• Baujahr 2010-2015		3.460	3.190	Ø - 7,8%
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	1.920	2.090	2.230	Ø + 6,7%
• Neubau gesamt	3.210	3.290	3.780	Ø + 14,9%

- Im Bereich Wiederverkauf ist in beinahe allen Baujahrsbereichen eine Steigerung erkennbar.
- Kaufpreise für Neubauwohnungen sind im Mittel stark gestiegen.

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB	Jahr 2013	Jahr 2014	Jahr 2015	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	260 (220 - 480)	270 (250 - 380)	260 (260 - 270)	- 3,7 %
• Bauplätze im Bereich II	160 (120 - 470)	220 (140 - 310)	230 (140 - 270)	+ 4,5 %

- Im Bereich I wurden im Mittel geringfügig günstigere Bauplätze verkauft.
- Ein leichter Preisanstieg wurde in den Ortsteilen ermittelt.
- Im Bereich I stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 15 auf 35 Kauffälle.
- Im Bereich II sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 62 auf 56 Kauffälle.

Es handelt sich hier zu 100 % um städtische Bauplatzverkäufe. Die Bauplätze befinden sich in den unten aufgeführten Baugebieten bzw. Richtwertzonen.

Bereich I: Böfingen Baugebiet Lettenwald
Wiblingen Baugebiet Meersburger Straße
Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe

Bereich II: Lehr Baugebiet Beim Wengenholt
Jungingen Baugebiet Unter dem Hart
Mähringen Baugebiet Kreuzsteig/Dornstadter Weg
Ermingen Baugebiet Reuteberg West
Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße

Momentan kann die Stadt Ulm die Masse an Nachfragen nach Bauplätzen nicht befriedigen. In den nächsten Jahren werden von der Stadt Ulm in folgenden Gebieten Bauplätze angeboten werden.

Geplante Neubaugebiete:

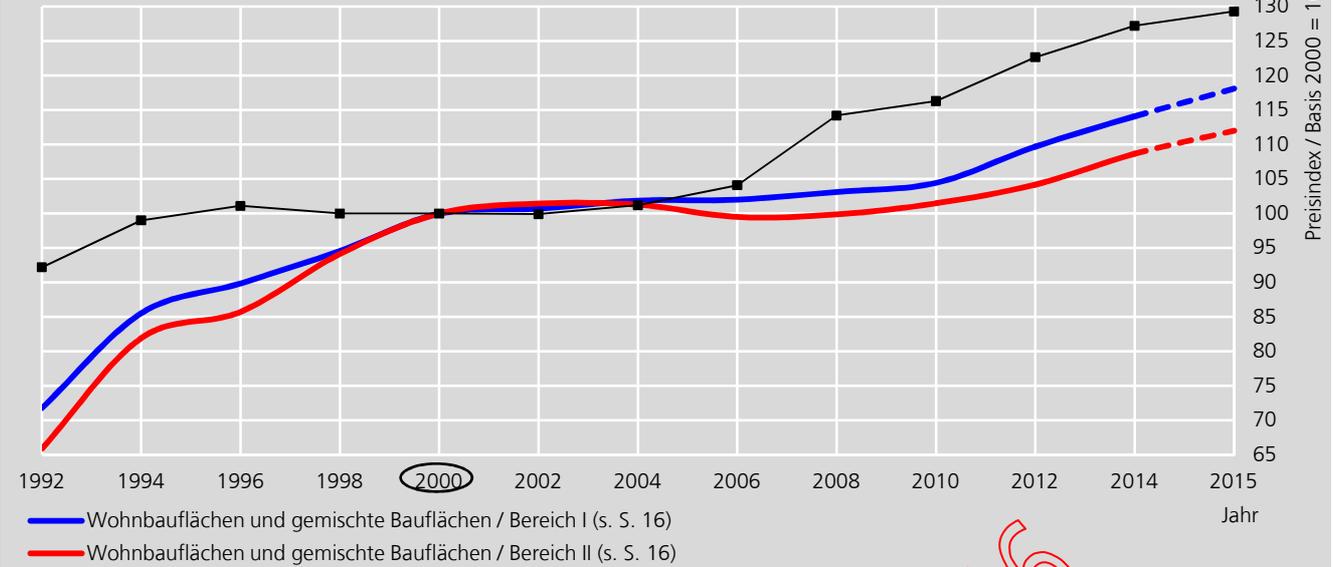
- Ulm-Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe-West
- Ulm-Lehr Baugebiet Beim Wengenholt II. Bauabschnitt
- Ulm-Einsingen Baugebiet Hagäcker
- Ulm Baugebiet Klinikum Safranberg
- Ulm Wohnquartier Egginger Weg
- Ulm-Ermingen Baugebiet Allewind Greut
- Ulm-Unterweiler Baugebiet Wolfäcker
- Ulm-Donaustetten Baugebiet Beim Brückle
- Ulm-Jungingen Baugebiet Auf dem Hart, Teil II, 2. Bauabschnitt

Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2014

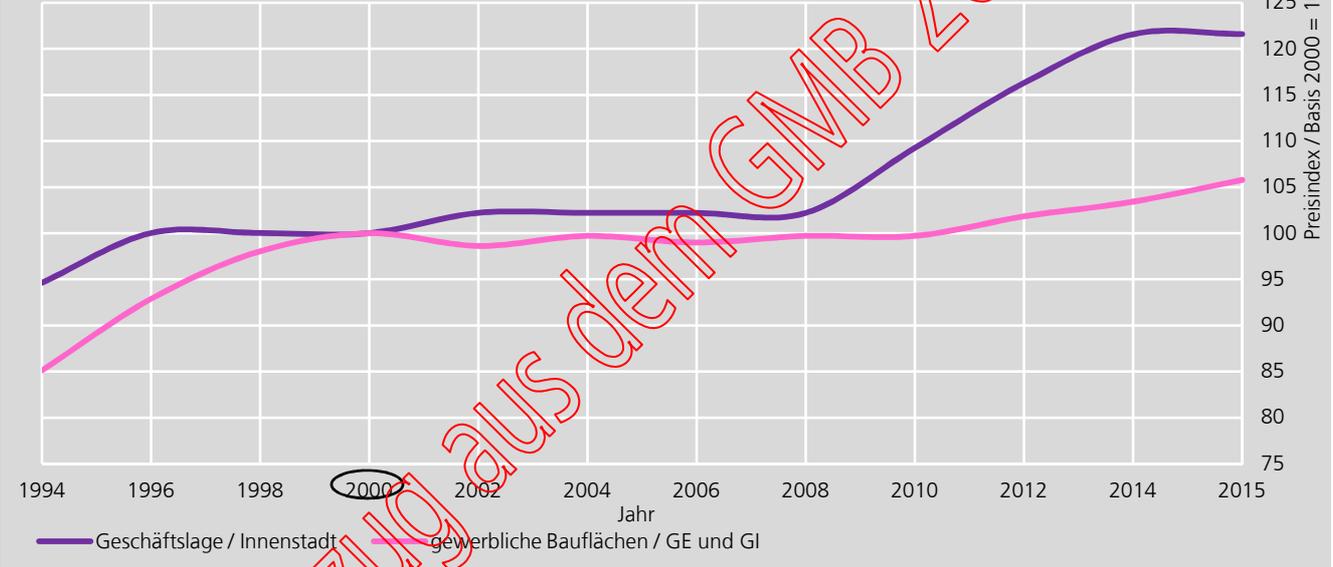
Die Mittelwerte gelten für das in der jeweiligen Spalte angegebene Gebiet.
Bauerwartungs- und Rohbauland wurden nicht berücksichtigt!

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	Tendenz
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	2.070 (3)	2.200 (3)	2.300 (3)	→
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.050 (1)	1.100 (1)	1.150 (1)	→
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	313 (52)	319 (56)	331 (55)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	128 (35)	131 (35)	144 (33)	↗
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	118 (16)	120 (16)	122 (16)	↗
für Gartengebiete	15,1 (12)	14,6 (12)	14,6 (12)	→
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (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), Donaual, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg			
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerstädtisch im Bereich der Geschäftslagen sowie der Gemengelage konnte keine aussagekräftige Tendenz ermittelt werden, da zu wenige Verkäufe vorlagen. ➤ Dem Bereich I gehören 55 Richtwertzonen an, davon tendieren 26 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Dem Bereich II gehören 33 Richtwertzonen an, davon tendieren 12 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke ist nur eine geringfügige Veränderung feststellbar. 3 Bodenrichtwerte von 16 tendieren nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete ist keine Veränderung feststellbar. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ist ebenfalls keine Veränderung feststellbar. 			

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

