

# Immobilienmarktbericht

Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten

# 2021




Der Immobilienmarkt 2020  
Daten für die Wertermittlung 2021/2022  
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

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  
Marktberichte  
Wertermittlungen:

 0731/161-6270

Fax: 0731/161-1648

Produkte: Grundstücksmarktbericht (bis Ausgabe 2019) 30,- €  
Bodenrichtwertkarte (bis Ausgabe 2018) 30,- €  
Grundstücksmarktbericht + Bodenrichtwertkarte 50,- €  
zuzügl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Immobilienmarktbericht (ab Ausgabe 2020) nur online  
im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) abrufbar.

Bodenrichtwerte ab Stichtag 31.12.2020 nur online  
im Internet abrufbar (Link siehe Seite 6).

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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

Irrtum vorbehalten. Die Produkte des Gutachterausschusses sind urheberrechtlich geschützt.  
Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der  
Geschäftsstelle.

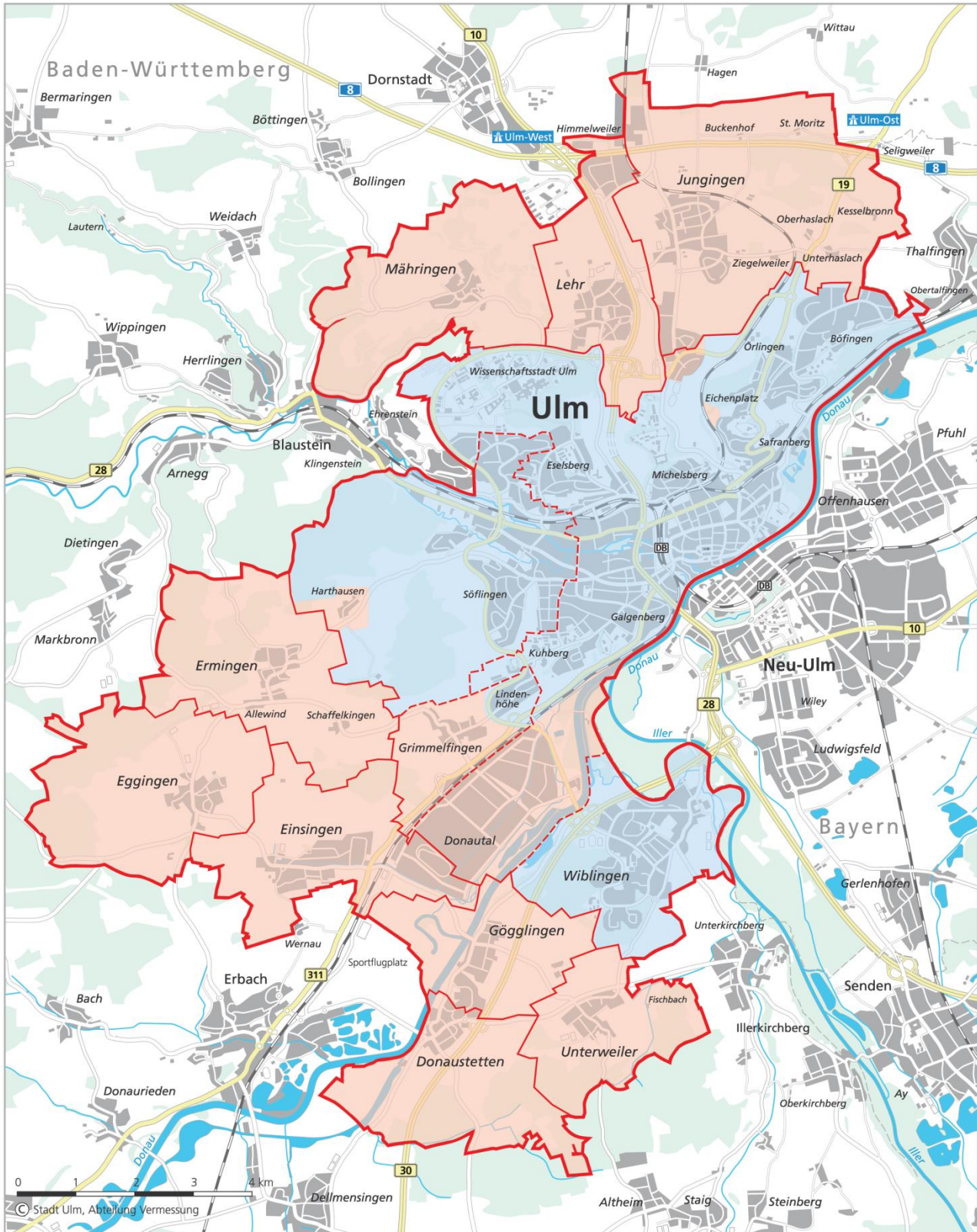
Deckblattgestaltung: Jauss Graphik-Design und Team Kartographie der Abt. Vermessung

Foto: Blick auf die Stadt Ulm (Drohnenbild Abt. Vermessung), M. Wölk

<b>Übersichtskarte Stadtkreis Ulm</b>	<b>3</b>
<b>1. Der Standort Ulm</b>	<b>4</b>
1.1 Rahmenbedingungen	4
1.2 Städtebauliche Veränderungen	5
1.3 Der Immobilienmarkt 2020	5
1.4 Allgemeines	6
<b>2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b>	<b>7</b>
2.1 Allgemeines	7
2.2 Zusammensetzung	7
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses	8
2.5 Verkehrswertgutachten	9
2.6 Die Geschäftsstelle	9
<b>3. Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
3.1 Marktübersicht 2010 - 2020	10
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge	10
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen	10
3.1.3 Zwangsversteigerungen	10
3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart	11
3.2 Grundstücksmarkt 2020	12
3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart	12
3.2.2 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat	13
3.2.3 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis	13
3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen	14
<b>4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude	16
4.1.1 Reihemittelhäuser	18
4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	19
4.1.3 Kettenhäuser sowie nicht freistehende Winkel- und Atriumhäuser	20
4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser	21
4.1.5 Zweifamilienhäuser	22
4.1.6 Drei- und Vierfamilienhäuser	23
4.2 Sachwertfaktoren	24
4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Einfamilienhäuser	25
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	25
4.2.3 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser	26
4.2.4 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser	26

<b>4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren</b>	<b>27</b>
4.3.1 Daten für Wohngebäude	28
4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung	30
<b>5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>32</b>
<b>5.1 Wohnungseigentum</b>	<b>32</b>
5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2020	32
5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen	35
5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen	36
5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	37
<b>5.2 Teileigentum</b>	<b>39</b>
5.2.1 Aufteilung der Verträge	39
5.2.2 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	39
5.2.3 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum	41
5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum	42
<b>6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke</b>	<b>43</b>
<b>6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm</b>	<b>43</b>
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	43
6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke	44
6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte	44
<b>6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	<b>46</b>
6.2.1 Gartengrundstücke	46
6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	46
<b>7. Bodenrichtwerte</b>	<b>47</b>
7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten	47
7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte	47
7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020	49
7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	49
7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete	50
7.3.3 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke	50
7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden	57
<b>Anwendungsbeispiele</b>	<b>57</b>
<b>Gebührensatzung</b>	<b>58</b>

# Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



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

# 1. Der Standort Ulm

## 1.1 Rahmenbedingungen

Die baden-württembergische Stadt Ulm liegt auf halbem Weg zwischen den führenden Wirtschaftsräumen der Landeshauptstädte Stuttgart und München.

Ulm bildet mit der bayerischen Stadt Neu-Ulm das Zentrum der grenzüberschreitenden Region Donau-Iller.

Mit dem am 01.01.2000 gegründeten Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) sind beide Städte eine Kooperation zur Gewerbe-politik und Gewerbeförderung zwischen zwei Städten und zwei Bundesländern eingegangen. Die Innovationsregion Ulm wirbt unter dem Slogan „Spitze im Süden“ für den Wissenschafts- und Forschungsstandort.

Die Innovationsregion Ulm besitzt eine zentrale Lage im Süden Deutschlands – nahe der Schweiz, Österreich, Italien und Frankreich.

- Dreh- und Angelpunkt mit Autobahnkreuz A 7 (Füssen - Flensburg) / A 8 (Karlsruhe - Salzburg)
- Zugverbindung mit IC- / ICE-Anschluss
- Flugverbindungen sind gegeben ab München (ca. 90 Min. Fahrzeit), Stuttgart (ca. 45 Min. Fahrzeit), Augsburg (ca. 45 Min. Fahrzeit), Friedrichshafen (ca. 90 Min. Fahrzeit) und Memmingen (ca. 30 Min. Fahrzeit)
- Wissenschaftsstadt mit Universität und Hochschulen
- Forschungszentrum „Science Park“
- Messegelände mit 22.000 m<sup>2</sup> Innenfläche in 7 Hallen sowie 15.000 m<sup>2</sup> Freigelände



## 1.2 Städtebauliche Veränderungen

Nach der erstmaligen geschichtlichen Erwähnung von Ulm im Jahr 854 ist Ulm heute eine sympathische kleine Großstadt auf der Achse zwischen Stuttgart und München. Die Stadt, deren Name untrennbar verbunden ist mit historischen Persönlichkeiten wie Albert Einstein, Johannes Kepler und den Geschwistern Scholl, ist nicht nur bekannt als Universitätsstadt und Schulstandort. Die Stadt mit dem höchsten Kirchturm der Welt ist auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Region, der durch den Bau der neuen Schnellbahntrasse noch näher an die Landeshauptstadt rückt. Ulm ist ein Ort, an dem es sich zu leben lohnt. Das ist so, weil die Ulmer nicht müde werden, ihre Stadt zu verbessern. Davon profitieren mittlerweile rund 127.000 Einwohner des Oberzentrums an der Donau.

Um eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen, wurde vom Ulmer Gemeinderat beschlossen, bis zum Jahr 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten umzusetzen. Dies soll überwiegend über Innenentwicklung erfolgen.

Laut Ulmer Statistischem Jahrbuch wurden in den Jahren 2015 und 2016 in Ulm noch über 600 neue Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl veränderte sich in den Jahren 2017 bis 2019 im Mittel auf deutlich weniger als die Jahre zuvor. Im Jahr 2020 wurden lt. Statistischem Landesamt knapp 400 Wohnungen fertig gestellt. Die Neubauprojekte verteilten sich auf das ganze Stadtgebiet.

Große Bauprojekte in Ulm waren bzw. sind z.B. die Tiefgarage am Hauptbahnhof und das Einkaufs- und Wohnquartier "Sedelhöfe" (gewerblicher Bereich 2020 eröffnet), das Stadtquartier "Am Weinberg" am Eselsberg, Wohnbauprojekte in der Magirusstraße / im Emmy-Wechsler-Weg, in der Lindenhöhe in Grimmelfingen sowie in der Blücherstraße und im Grimmelfinger Weg.

Von der Stadt Ulm wurden im Jahr 2020 in überwiegend folgenden Gebieten Bauplätze verkauft:

"Hagäcker" (Einsingen)  
sowie Einzelbauplatzverkäufe in unterschiedlichen Baugebieten

## 1.3 Der Immobilienmarkt 2020

Im Jahr 2020 ist die Anzahl der Kaufverträge wieder etwas angestiegen. 1.180 Kauffälle wurden registriert (2019: 1.050). Der Umsatz erreichte rd. 656 Millionen Euro (2019: 734 Millionen).

Es gab einen Anstieg an Kaufverträgen in nahezu allen Teilsegmenten. Den größten Anstieg verzeichneten Neubauwohnungen, gefolgt vom Bereich der unbebauten Grundstücke und zuletzt der bebauten Grundstücke.

- unbebaute Grundstücke + 21% (116)  
z. B. Bauplätze + 3 % (41)
- bebaute Objekte + 7 % (341)  
z.B. Reihen-/Doppelhäuser - 1 % (129)
- Kaufverträge bei Wohnungs- und  
Teileigentum + 14% (723)  
z.B. Neubauwohnungen + 188% (190)

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2020 sind Verkäufe aus den Jahren 2019 und 2020 herangezogen worden.

Die Richtwerte im Bereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen zeigen folgende Veränderungen:

Im gesamten Stadtgebiet wurden nahezu alle Bodenrichtwerte angehoben.

- Im Bereich I (siehe S. 3, bzw. S. 16) tendieren die Bodenrichtwerte rd. 16 % nach oben, 6 neue Zonen wurden eingeführt.
- Im Bereich II (siehe S. 3, bzw. S. 16) tendieren die Bodenrichtwerte rd. 17 % nach oben, 8 neue Zonen wurden eingeführt.

In der Innenstadt konnten für die Werte der Geschäftslage, der Gemengelage sowie für den Bereich Altstadt-Nord ebenfalls steigende Tendenzen ermittelt werden.

Im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen ist in den überwiegenden Bereichen eine Tendenz nach oben zu verzeichnen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Gebiete sowie Gartenflächen zeigen in der Tendenz ebenfalls überwiegend nach oben.

## 1.4 Allgemeines

### Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2020)

Einwohner:	ca. 126.830
Höchster Geländepunkt:	646,4 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,9 m NN
Münsterplatz:	477,1 m NN
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m
Fläche in km <sup>2</sup> :	118,6

### Auszug aus dem Buch Ulmer Statistik (Quelle: Stadt Ulm, Bürgerdienste / Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2020)

Anzahl der Wohngebäude	rd. 20.970		
Anzahl der Wohnungen / davon	rd. 63.650		
• Wohnungen mit 1 Raum	rd. 5 %	• Wohnungen mit 5 Räumen	rd. 15 %
• Wohnungen mit 2 Räumen	rd. 11 %	• Wohnungen mit ≥ 6 Räumen	rd. 17 %
• Wohnungen mit 3 Räumen	rd. 23 %		
• Wohnungen mit 4 Räumen	rd. 29 %		

### Weiterführende Links

#### Stadt Ulm

- Startseite <https://www.ulm.de>
- Karten <https://geoportal.ulm.de>

#### Sonstige

- Sanierungstreuhand <https://san-ulm.de>
- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm <https://stadtentwicklungsverband.ulm.de/start/>
- Innovationsregion Ulm <https://innovationsregion-ulm.de>
- Regionalverband Donau-Iller <https://www.rvdi.de/>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg <https://www.statistik-bw.de>
- Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW <https://www.zgg-bw.de>
- Bodenrichtwerte Ulm (BORIS-BW) <https://www.gutachterausschuesse-bw.de/borisbw/?product=brw&commune=Ulm&lang=de>



## 2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

### 2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des BauGB (§ 192 Abs. 1) gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Mitgliedern besteht. Er wird auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Der Gutachterausschuss legt diesen Bericht vor, um die Öffentlichkeit über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu informieren.

Der Grundstücksmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung der Grundstückspreise in Teilbereichen. Er trägt deshalb zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte sind wichtige Informationsquellen für den Gutachterausschuss, für sonstige Sachverständige und für Bürgerinnen und Bürger.

### 2.2 Zusammensetzung

Zurzeit gehören dem Gutachterausschuss 21 ehrenamtliche Mitglieder an, z.B. Architekten, Vermessungsingenieure, Steuerberater, Immobilienmakler, Vertreter des Mietervereins sowie des Haus- und Grundeigentümer-Vereins, Sachverständige für Grundstückswertermittlung (siehe Tabelle S. 8). Sie verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung

und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss in der Regel in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wird ein Bediensteter der örtlich zuständigen Finanzbehörde als Gutachter hinzugezogen.

### 2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten. Antragsteller können sein: Behörden, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Auf der gesetzlichen Grundlage von Baugesetzbuch, Gutachterausschussverordnung und Immobilienwertermittlungsverordnung obliegen dem Gutachterausschuss folgende Aufgaben:

- Die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten
- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken zu erstatten
- Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte) zu ermitteln und zu veröffentlichen
- Besondere Werte in Sanierungs- und Umlegungsgebieten zu ermitteln
- Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze)

## 2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Ulm (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt) auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Für die Periode vom 01.07.2018 bis 30.06.2022 sind folgende Personen Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung der Stadt Ulm:

### Vorsitzender

Bernstein, Gerrit	Diplom-Ingenieur (Vermessungswesen), Leiter der städtischen Vermessungsabteilung
-------------------	---

### Ehrenamtliche Gutachter und Stellvertreter des Vorsitzenden

Neis, Christoph	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Mayer, Herbert	Diplom-Bankbetriebswirt (ADG), Betriebswirt (VWA)

### Ehrenamtliche Gutachter

Adler, Katja	Rechtsanwältin, Vertreterin des Mietervereins Ulm/Neu-Ulm
Bäurle, Claus Georg	Diplom-Betriebswirt (BA)
Eberhardt, Wolfgang	Bautechniker, Geschäftsführer
Eberle, Simone	Rechtsanwältin, Vorsitzende des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e.V. Ulm
Hartberger, Carola	Diplom-Ingenieurin (Architektin) Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Hezler, Manfred	Steuerberater, Diplom-Sachverständiger (DIA)
Hirschmann, Otmar	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Hoyer-Jerkić, Julia	Immobilienwirtin (Diplom-DIA)
Koerner, Jürgen	Diplom-Betriebswirt (FH) Bau, Diplom-Sachverständiger (DIA)
Maurer, Siegfried	Diplom-Ingenieur (FH) (Architekt)
Mundorff, Carmen	Diplom-Ingenieurin (Architektin)
Munk, Volker	Immobilienkaufmann, Geschäftsführer
Nothhelfer, Erik	Diplom-Sachverständiger (DIA), Diplom-Immobilienwirt (VWA), zertifizierter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung
Penschke, Werner	Diplom-Betriebswirt (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Ullrich, Jeannette	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Diplom-Sachverständige (DIA)

### Als Bedienstete der Finanzbehörde Ulm (nur bei Bodenrichtwertermittlungen)

Lipp-Echtler, Sigrid	Diplom-Ingenieurin (FH), Bausachverständige
Schöchlin, Manfred (ab 01.02.2019)	Sachgebietsleiter der Grundstückswertstelle
Hohenleitner, Stefanie (ab 01.02.2019)	Sachbearbeiterin der Grundstückswertstelle

## 2.5 Verkehrswertgutachten

Im Jahr 2020 erstellte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle in 9 Sitzungen insgesamt 19 Gutachten.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bebaute Grundstücke	29	28	28	26	21	19	18	15	13	8
Unbebaute Grundstücke	2	2	2	0	4	1	2	4	0	1
Wohnungs-/ Teileigentum	6	1	10	5	21	7	3	5	4	10
Sonstige Bewertungs- punkte	0	3	0	0	2	1	1	0	1	0
Summe Bewertungen	37	34	40	31	48	28	24	24	18	19
Summe Verkehrswerte in Mio. €	13,5	11,5	27,6	15,5	17,1	11,6	20,4	16,9	6,7	12,3
Verkehrswert im Mittel je Gutachten in €	363.620	338.235	689.450	500.323	357.229	431.222	848.083	625.037	373.632	646.737

### Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

## 2.6 Die Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle (§ 192 (4) BauGB). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ulm hat ihren Sitz bei der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung. Sie unterliegt jedoch ausschließlich den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses. Die Geschäftsstelle nimmt Anträge für Wertermittlungen entgegen, bereitet die Gutachten vor, arbeitet sie aus und erteilt Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der **Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB). Neben dem Sachverstand der Gutachter ist sie die Grundlage für die Wertermittlung und den vorliegenden Marktbericht. Für jeden zur Auswertung geeigneten Verkaufsfall werden die Grundstücksdaten nach Teilbereichen unterschiedlich erhoben und EDV-gestützt verwaltet. Die automatisierte Führung der Kaufpreissammlung erfolgt mittels einer vom Kommunalen Gebietsrechenzentrum Komm.ONE betreuten PC-Software WinAKPS).

Neben der Datenerfassung sind mit dem Programmpaket Auswertungen nach verschiedenen Ordnungsmerkmalen möglich.

Die mit erheblichem Aufwand analysierten und gespeicherten Daten unterliegen strengen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist zugleich städtische Bewertungsstelle.

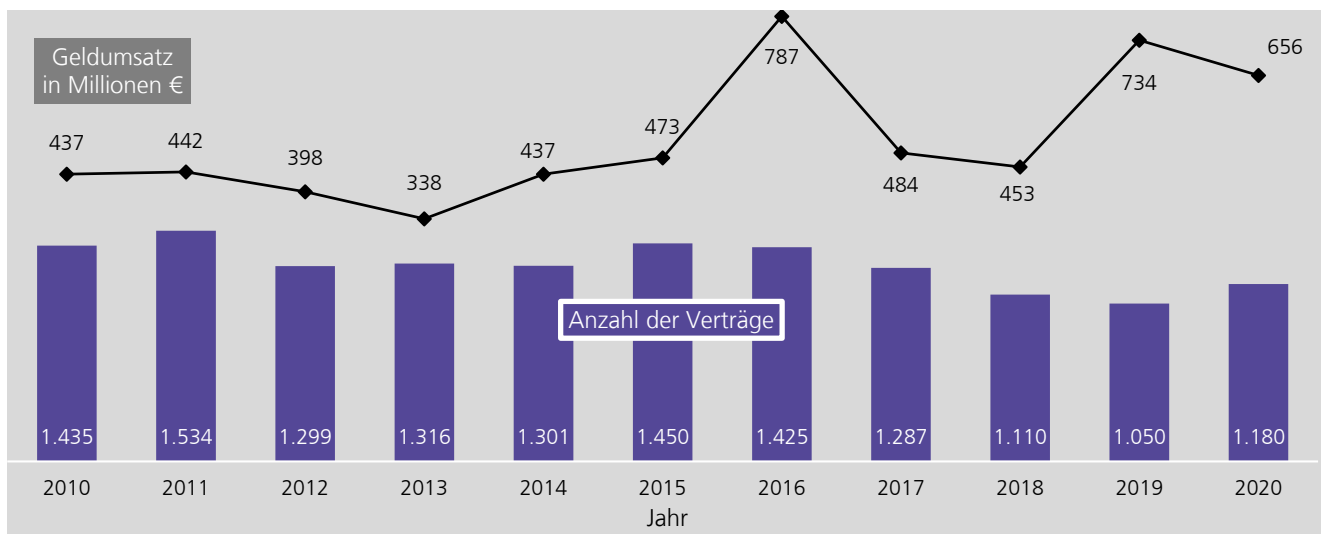
Zu deren Aufgaben gehören:

- Wertermittlungen im Zusammenhang mit § 60 BauGB
- Wertermittlungen in Sozialhilfeangelegenheiten
- Gutachterliche Äußerungen bei städtebaulichen Maßnahmen
- Interne Bewertungen für städtische Dienststellen und städtische Gesellschaften

### 3. Grundstücksmarkt

#### 3.1 Marktübersicht 2010 - 2020

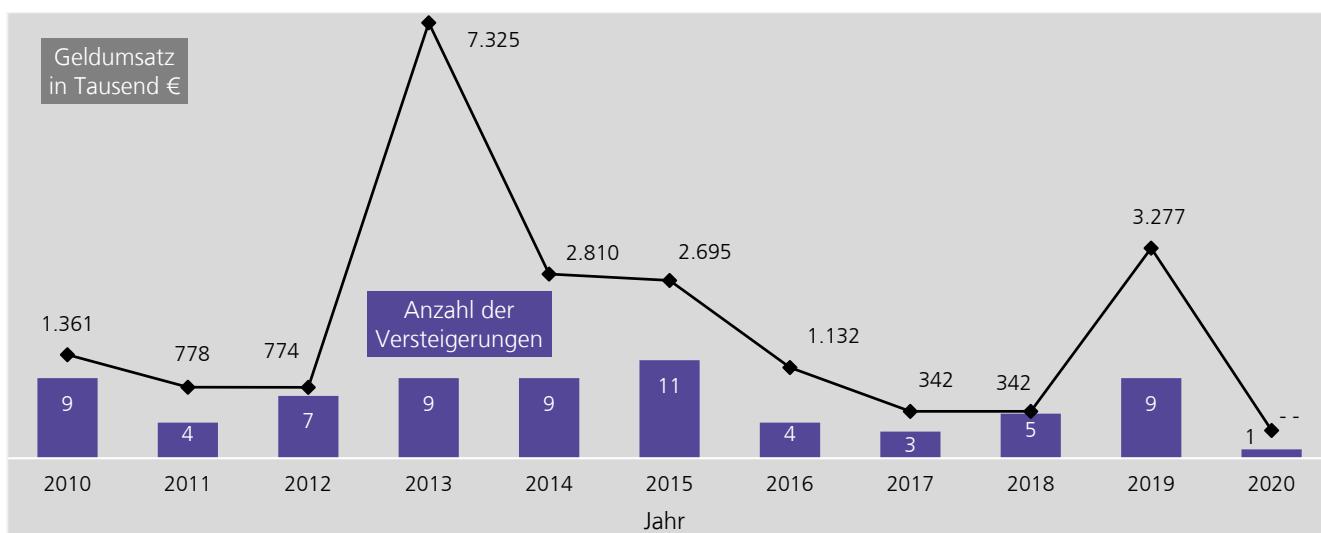
##### 3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



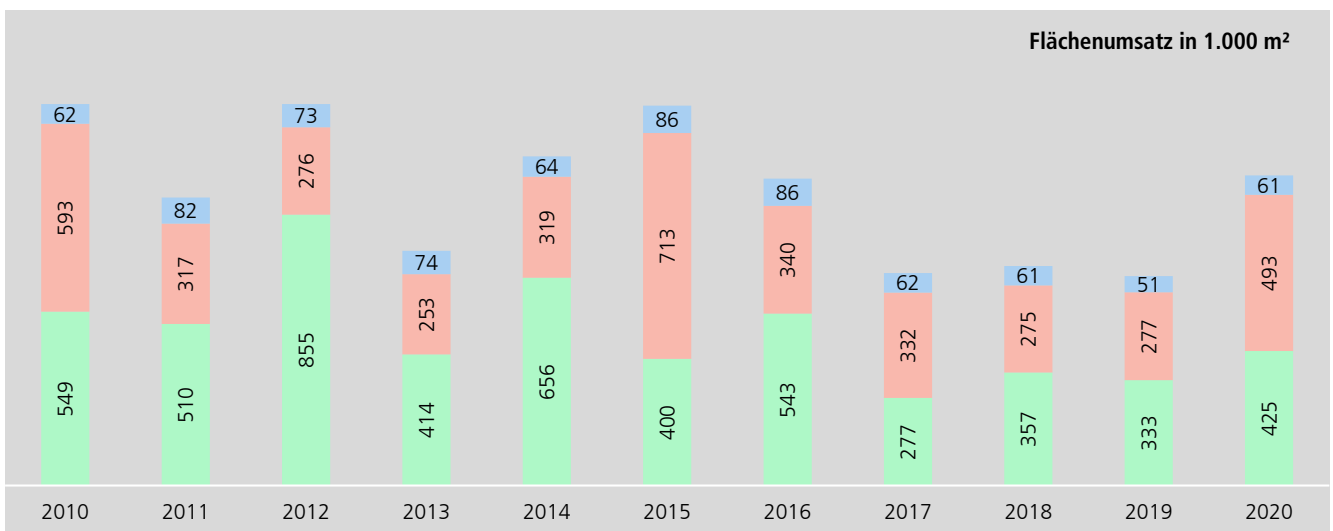
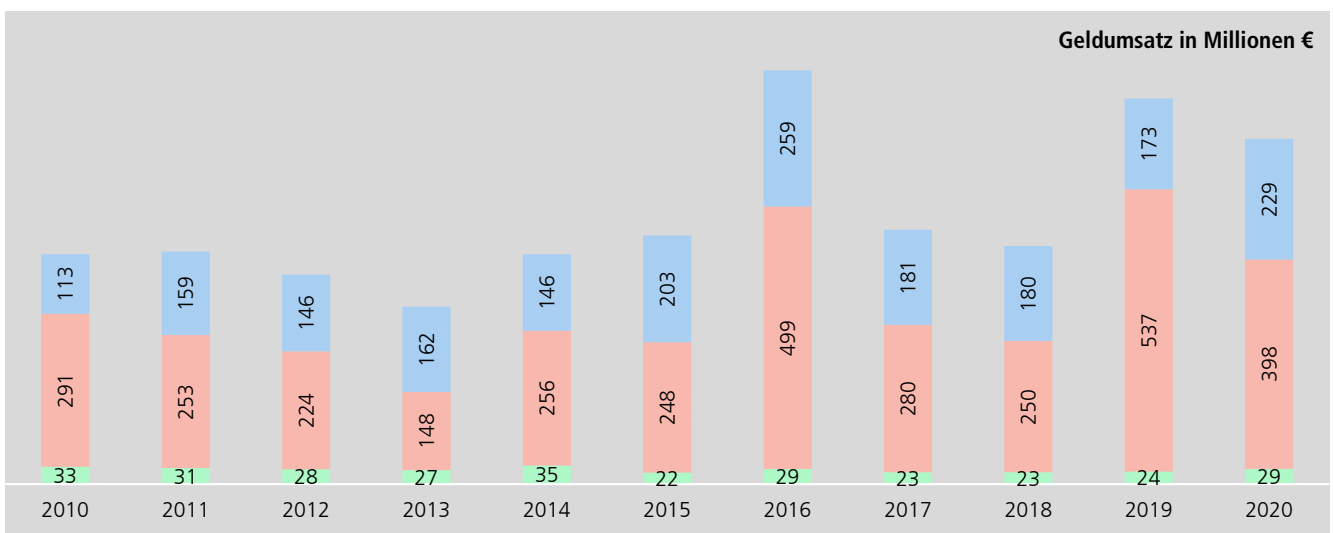
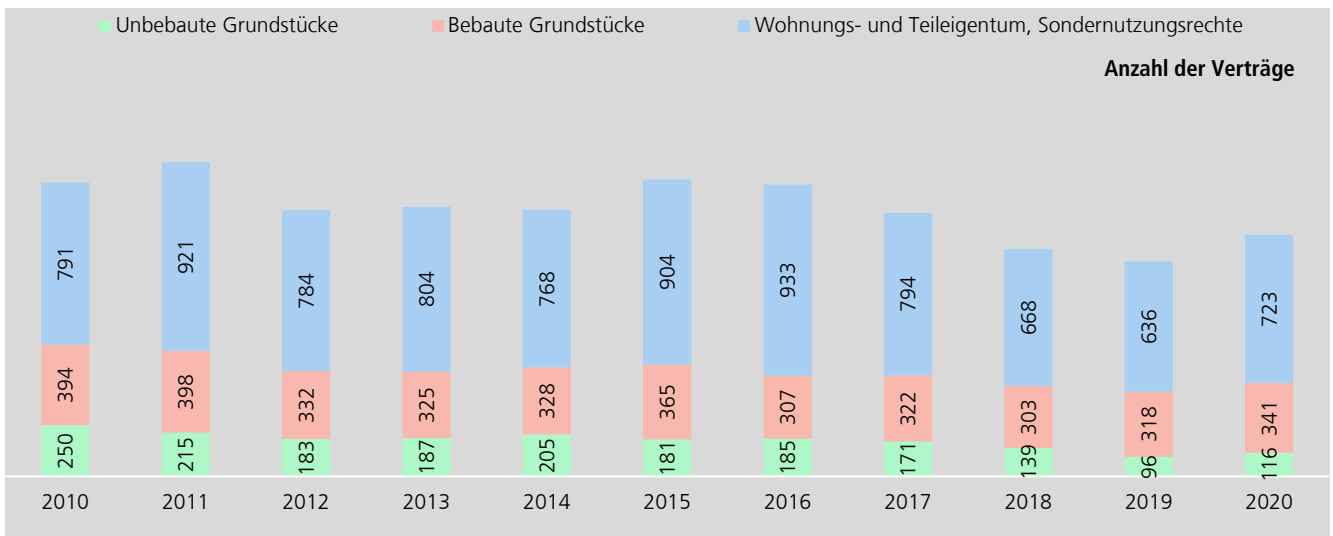
##### 3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kauf	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155	1.014	927	1030
Kauf Verwandtschaft	38	49	57	48	41	61	51	55	42	46	70
Kauf Erbbaurecht	22	19	19	13	18	21	8	18	14	14	14
Erbbaurechtsneubestellung	1	1	0	1	0	0	1	1	1	5	2
Zwangsversteigerung	9	4	7	9	9	11	4	3	5	9	1
Tausch	24	19	19	14	25	8	24	9	12	19	28
Schenkung / Übertrag	17	19	15	10	6	12	9	12	1	13	8
Sonstiges	24	22	12	10	29	29	32	34	21	17	27
Summe	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287	1.110	1.050	1.180

##### 3.1.3 Zwangsversteigerungen



### 3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart



## 3.2 Grundstücksmarkt 2020

### 3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart

Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
2020	Veränderung zum Vorjahr	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr	2019	2020	Veränderung zum Vorjahr	2019
Anzahl	%	Anzahl	Tsd. €	%	Tsd. €	ha	%	ha

#### Unbebaute Grundstücke

Wohnbau-/ Gemischte Bauflächen	41	2,5	40	13.646	-8,9	14.985	2,6	-66,4	7,7
Geschäfts-/ Gewerbe-/ Industriegrundstücke	4	-50,0	8	6.627	122,5	2.979	3,1	-6,9	3,3
Rohbauland	-	-	1	-	-	-	-	-	-
Bauerwartungsland	6	0,0	6	2.550	66,9	1.528	9,1	167,6	3,4
Agrarland / Gartenland	31	106,7	15	2.080	91,2	1.088	24,3	59,1	15,3
Sonstige *	34	30,8	26	4.063	283,0	1.061	3,5	169,6	1,3
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>116</b>	<b>20,8</b>	<b>96</b>	<b>28.966</b>	<b>21,0</b>	<b>23.943</b>	<b>42,5</b>	<b>27,5</b>	<b>33,3</b>

#### Bebaute Grundstücke

Reihen-/ Doppelhäuser	129	-0,8	130	55.929	4,9	53.323	3,7	5,7	3,5
Einfamilien-/ Ketten-/ Atriumhäuser	77	20,3	64	47.896	29,0	37.123	6,6	52,3	4,3
Zweifamilienhäuser	28	7,7	26	15.373	19,6	12.850	1,6	7,4	1,5
Drei- und Vierfamilienhäuser	20	-9,1	22	13.298	-5,8	14.122	0,9	-30,5	1,3
Mehrfamilienhäuser	9	50,0	6	47.214	365,4	10.145	0,9	211,2	0,3
Wohn- und Geschäfts- bzw. Wohn- und Gaststättengebäude	15	7,1	14	29.211	-90,7	314.897	0,7	-58,8	1,7
Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels, Gaststätten	7	0,0	7	102.125	155,3	39.995	19,4	657,0	2,6
Industrie-/ Gewerbeobjekte	13	62,5	8	52.350	155,4	20.500	10,5	17,0	9,0
Abbruchobjekte	23	53,3	15	33.605	186,4	11.734	4,3	163,9	1,6
Garagen, Carports, Stellplätze	14	-17,6	17	339	14,4	296	0,1	22,9	0,1
Wohnheime, öffentl. Einrichtungen	1	-	5	-	-	21.984	-	-	1,2
Garten-, Gewächs-, Wochenendhäuser	2	100,0	1	112	-	-	0,1	-	-
Sonstige	3	0,0	3	779	-	0	0,6	2,0	0,6
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>341</b>	<b>7,2</b>	<b>318</b>	<b>398.303</b>	<b>-25,8</b>	<b>536.995</b>	<b>49,3</b>	<b>77,9</b>	<b>27,7</b>

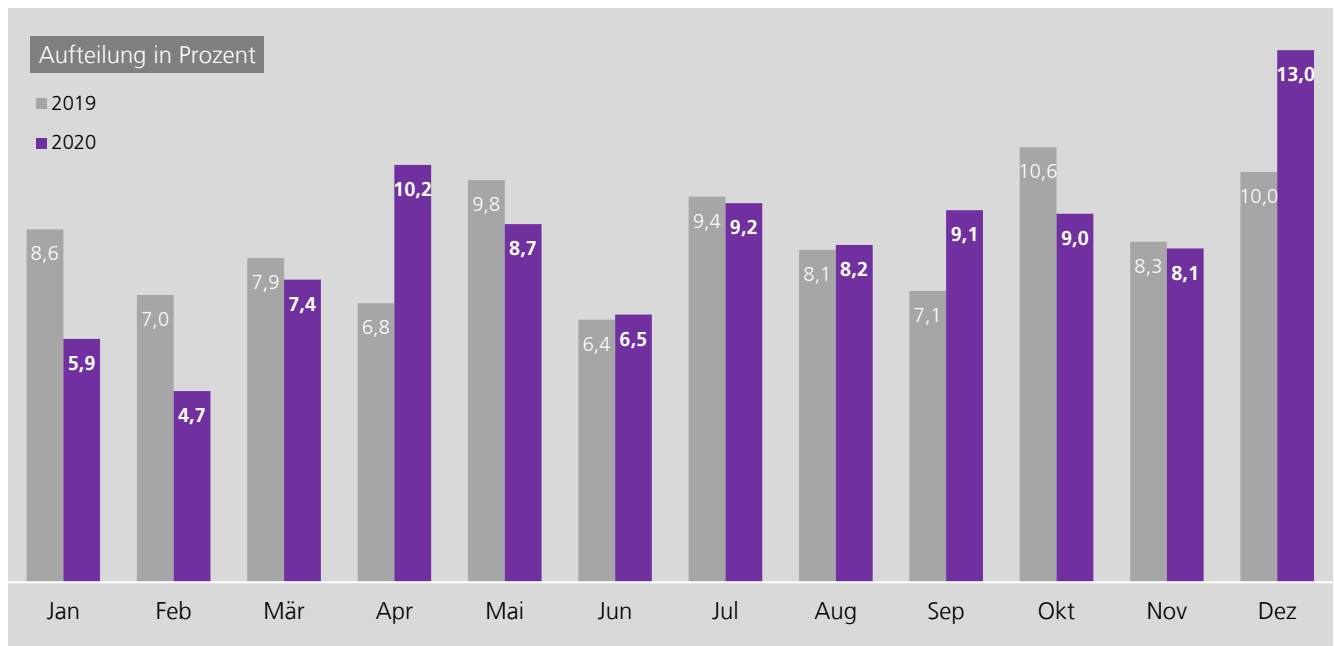
#### Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum (WE)	643	17,6	547	208.535	43,1	145.731	5,7	23,3	4,6
- davon Erstkauf (Neubau)	190	187,9	66	80.410	164,4	30.414	1,5	275,9	0,4
- davon Seniorenwohnungen	7	-68,2	22	1.206	-60,7	3.068	0,0	-100,0	0,1
Teileigentum (TE)	77	-7,2	83	20.523	-23,7	26.884	0,4	-18,7	0,5
Sondernutzungsrechte an WE / TE	3	-50,0	6	11	-73,5	42	0,0		0,0
<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>723</b>	<b>13,7</b>	<b>636</b>	<b>229.068</b>	<b>32,7</b>	<b>172.657</b>	<b>6,1</b>	<b>19,3</b>	<b>5,1</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.180</b>	<b>12,4</b>	<b>1.050</b>	<b>656.337</b>	<b>-10,5</b>	<b>733.594</b>	<b>97,9</b>	<b>48,0</b>	<b>69,3</b>
--------------------	--------------	-------------	--------------	----------------	--------------	----------------	-------------	-------------	-------------

\*: Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Arrondierungsflächen

### 3.2.2 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



### 3.2.3 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis

Käufer- / Verkäuferkreis	unbebaute Grundstücke Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland		unbebaute Grundstücke Bauplätze und sonstige Flächen		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte	
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
Privat	28	14	22	46	262	282	445	698
Erben	3		4		43	14	30	7
Firmen	1	2	2	8	21	22	15	14
Wohnungsunternehmen			2	10	7	15	229	2
Amtsgericht							1	
Bank / Versicherung						1		
Verein / Stiftung			1	3		2	1	1
Testamentsvollstrecker					4		1	
Sonstige			2	1				1
BRD / Land / Kreis		1			1	1		
Stadt	5	20	46	11	2	4		
Insolvenzverwalter					1		1	
Summe	37	37	79	79	341	341	723	723

### 3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen

Stadtteil / Stadtviertel	unbebaute Grundstücke			unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte		
	Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland			Bauplätze und sonstige Flächen								
	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>
Mitte	1	-	-	3	70	62	28	46.246	10.554	119	47.859	8.075
Oststadt				3	6.524	9.033	7	8.048	6.585	55	14.839	3.450
Böfingen				3	1.422	1.496	29	30.210	18.210	52	13.549	6.970
Eselsberg				8	6.719	43.575	48	115.114	200.770	46	11.126	4.700
Weststadt				14	3.630	6.383	47	62.411	30.025	226	75.233	15.873
Söflingen	6	215	5.163	7	2.028	2.010	44	26.999	35.597	83	29.333	7.250
Grimmelfingen	1	-	-	6	769	1.695	4	1.465	6.040	21	5.846	1.715
Wiblingen	1	-	-	1	-	-	34	13.402	14.677	70	15.060	7.535
Donautal				1	-	-	4	4.842	23.517			
Donaustetten	3	246	62.244				14	5.544	8.112	2	559	2
Göggingen	1	-	-				10	5.881	7.937	9	1.681	969
Unterweiler	3	45	11.462	4	430	1.869	8	2.635	9.924			
Einsingen	2	121	12.088	18	1.851	9.058	16	8.498	30.732	4	935	841
Eggingen	3	54	9.727				7	3.461	7.653	11	2.827	990
Ermingen	1	-	-	1	-	-	3	1.740	2.866	1	-	-
Lehr				1	-	-	21	52.685	63.838	5	1.556	610
Jungingen	14	3.186	211.316	9	654	16.331	15	8.378	13.922	19	8.452	2.289
Mähringen	1	-	-				2	745	2.063			
<b>Summe</b>	<b>37</b>	<b>4.630</b>	<b>333.294</b>	<b>79</b>	<b>24.337</b>	<b>92.617</b>	<b>341</b>	<b>398.303</b>	<b>493.022</b>	<b>723</b>	<b>229.068</b>	<b>61.764</b>

#### Einteilung der Stadtteile / Stadtviertel

##### **Ulm-Mitte:**

Altstadt (inkl. Altstadt-Ost und -Süd), Neustadt, Karlstraße, Michelsberg, Gaisenberg, Ecke Karlstraße / Stauferring / Wielandstraße / Friedenstraße

##### **Ulm-Oststadt:**

Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße

##### **Ulm-Weststadt:**

nördlich und südlich der Wagnerstraße, Blaubeurer Straße, Dichterviertel Nord und Süd sowie Magirushof, Galgenberg, Unterer und Mittlerer Kuhberg, Sedanstraße, Saarlandstraße, Lindenhöhe (Barbaralinde), Neubaugebiet Lindenhöhe

##### **Eselsberg:**

Mähringer Weg, Eselsberg Mitte, Hetzenbäumle, Lehrer Tal, Science-Park, Hasenkopf, Am Weinberg, Wanne, Türmle, Häringsacker

##### **Böfingen:**

Eichenplatz, Eichberg, Böfingen Süd / Mitte / Ost / Nord, Braunland, Obertalfigen

##### **Söflingen:**

Alt-Söflingen, Sonnenstraße, Auf der Laue, Roter Berg, Harthausen

##### **Grimmelfingen:**

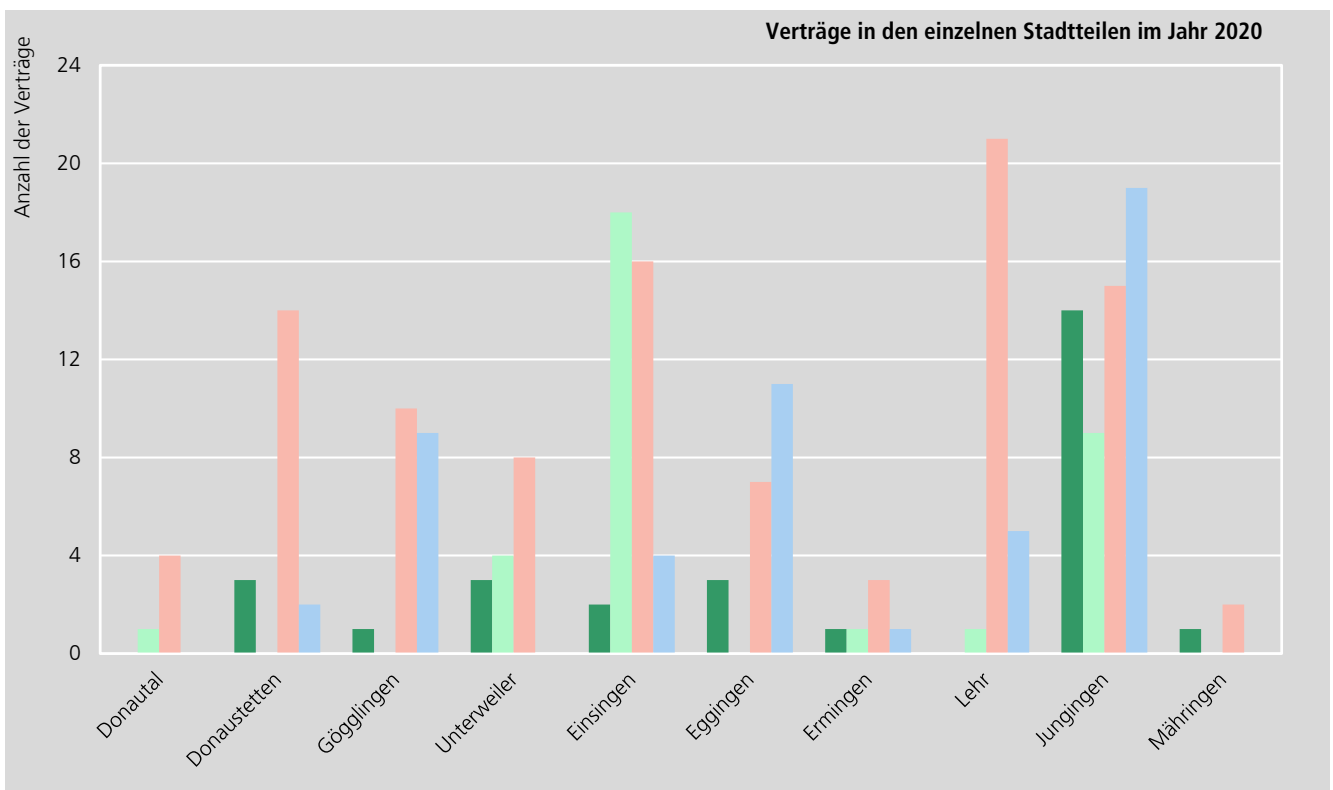
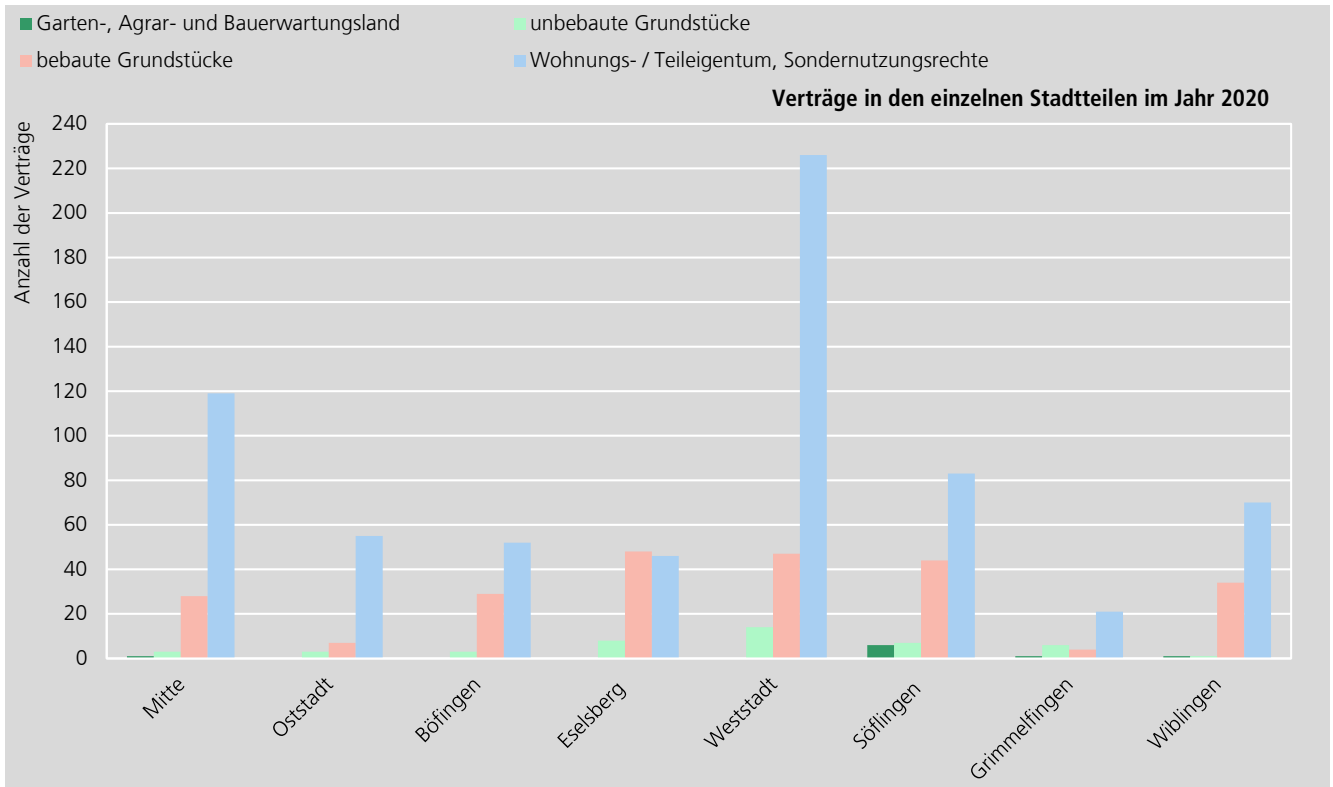
ohne Lindenhöhe (Barbaralinde mit Neubaugebiet)

Alle Verkäufe im Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg sind dem Stadtteil Jungingen zugeordnet.

Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

Leere Zellen bedeuten, dass keine Kaufverträge vorliegen.





## 4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke

### 4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude

Grundlage für die folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kaufverträge aus dem Jahr 2020. Die Kaufpreise stellen bereinigte Mittelwerte inklusive aller verkauften Flächenanteile sowie aller mitverkauften Garagen, Carports und Stellplätze im Freien dar. In den Kaufverträgen ausgewiesenes Inventar und Zubehör sowie Tiefgaragenstellplätze wurden abgezogen.

Bei fehlenden, nicht ausgewerteten oder nicht zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen sind in den Tabellen keine Werte ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass sich die angegebenen Kaufpreise nicht nur auf den Gebäudeteil beziehen, sondern auch den Bodenanteil enthalten. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

#### Baujahrsspanne:

Ausschlaggebend für die Einteilung in die Baujahrsspanne ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes und die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Wurden am Gebäude durchgreifende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, so kann dies die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)** verlängern. Es wird ein fiktives Baujahr (bereinigtes Baujahr) errechnet und das Gebäude in die entsprechende fiktive Baujahrsspanne eingeordnet.

#### Gesamtnutzungsdauer (GND)

Der Ansatz für die GND erfolgt für folgende Objektarten teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL):

Wohnhäuser: 80 Jahre

Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre

Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre

Geschäftshäuser: 60 Jahre

#### Wohnfläche (WF)

Seit dem 01.01.2004 dient die Wohnflächenverordnung (WoFlV) als Berechnungsgrundlage. Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachterrassen und überdachten Terrassen zu einem Viertel berücksichtigt.

#### Brutto-Grundfläche (BGF):

Die BGF wurde gemäß der Sachwertrichtlinie in Anlehnung an die DIN 277 berechnet. Hier werden in der Regel nur die Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) in Ansatz gebracht

#### Zweifamilienhaus (Definition)

Wohngebäude mit zwei ähnlich großen Wohneinheiten. Die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit muss mindestens 30 % der Wohnfläche der ersten Wohneinheit aufweisen.

#### Außenanlagen

In der Regel wurden 3 % der Gebäudesachwerte in Ansatz gebracht.

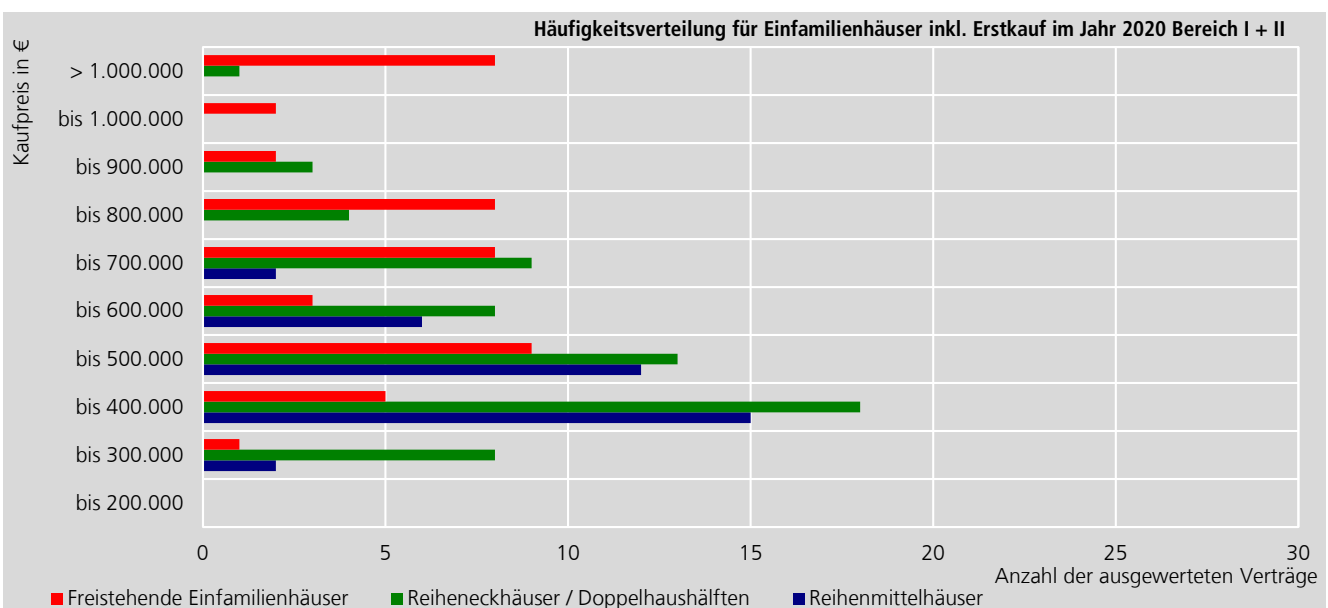
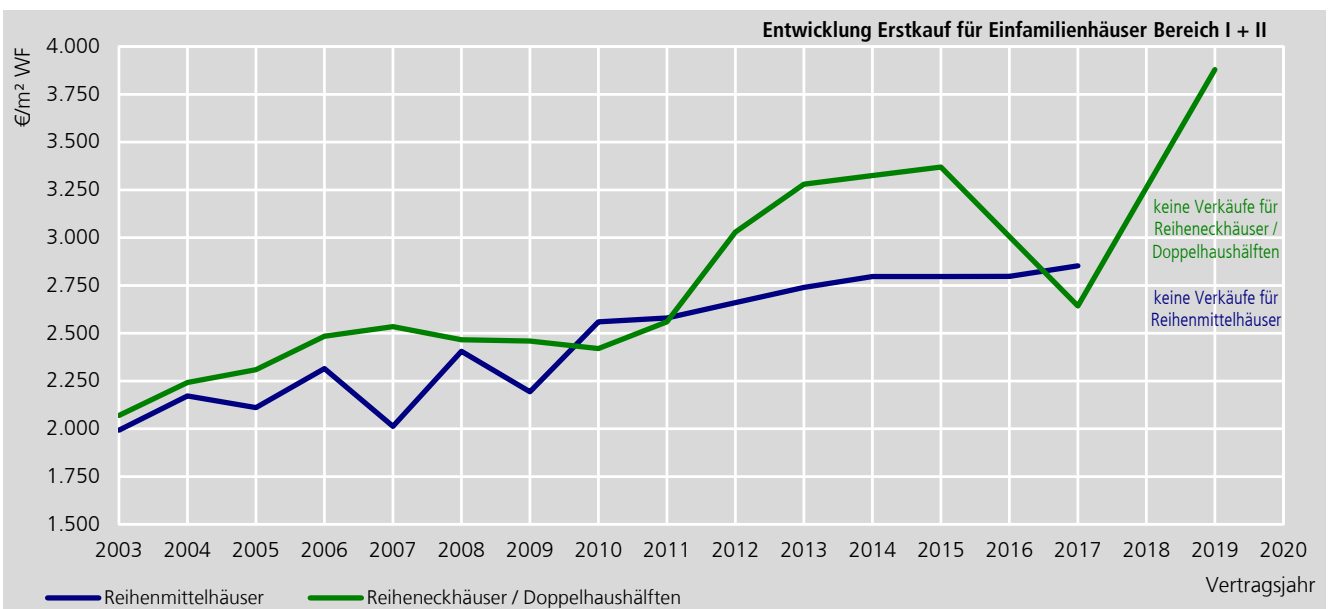
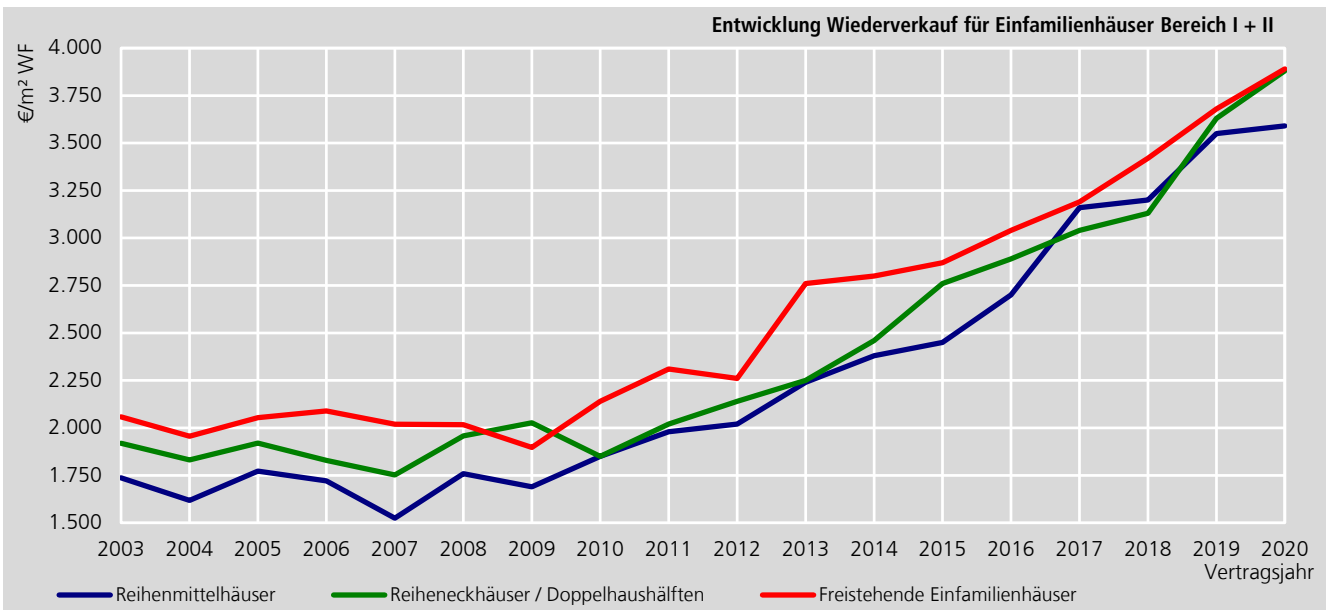
#### Einteilung der Bereiche (siehe Karte Seite 3):

##### **Bereich I:**

Ulm-Mitte, Ulm-Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen

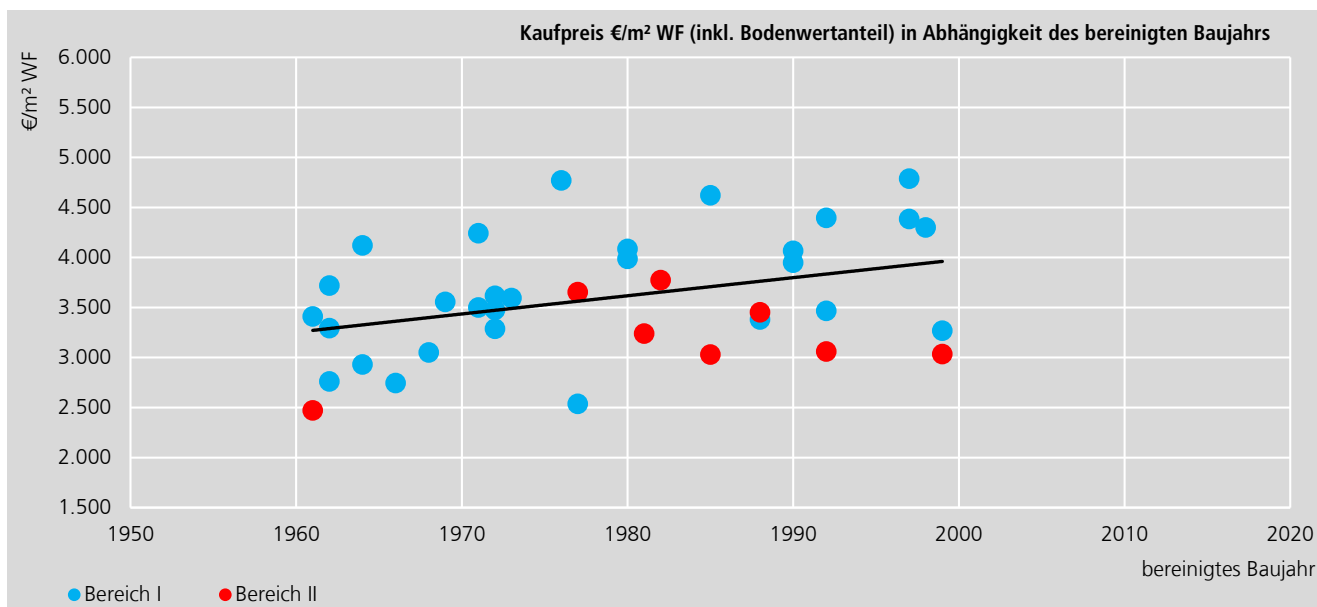
##### **Bereich II:**

Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg



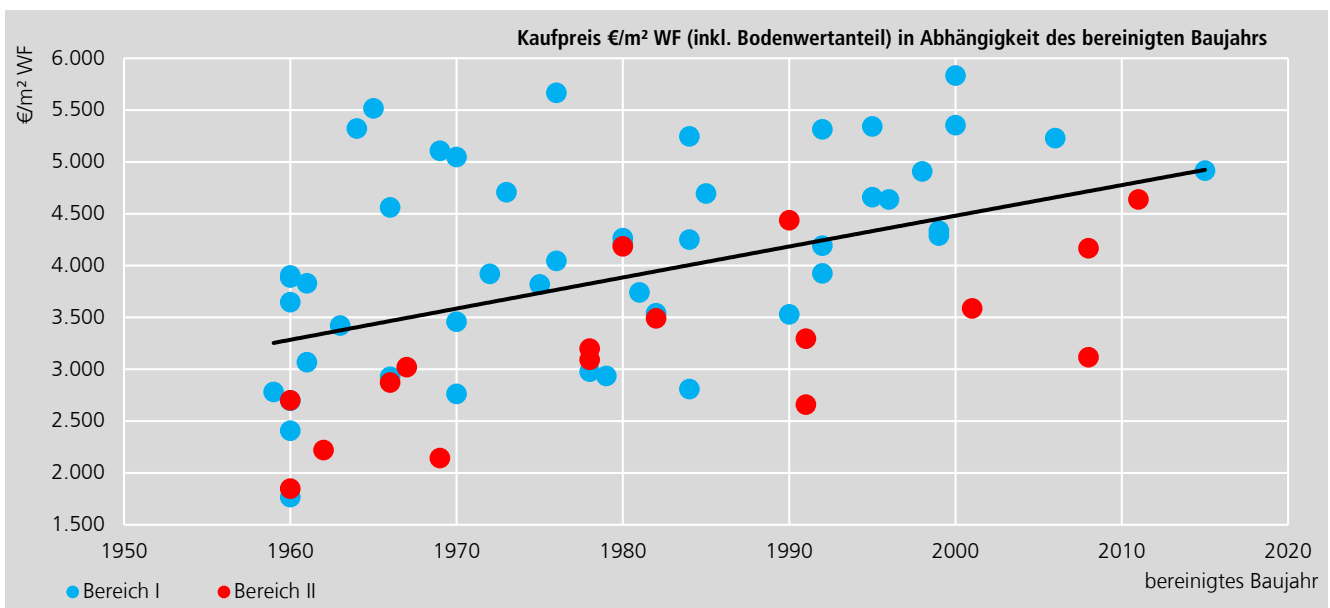
### 4.1.1 Reihemittelhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	9	24	1964	229	822	105	251	344.000	3.290 / ± 440
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	10	24	1964	228	795	104	245	331.000	3.210 / ± 480
1970-1979	I	8	33	1973	213	773	109	251	387.000	3.630 / ± 620
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	9	33	1973	213	758	109	248	388.000	3.630 / ± 580
1980-1989	I	4	43	1983	217	836	132	282	529.000	4.020 / ± 440
	II	4	44	1984	232	433	129	281	432.000	3.370 / ± 280
	I+II	8	44	1984	224	635	130	281	480.000	3.700 / ± 490
1990-1999	I	8	54	1994	161	797	125	247	507.000	4.080 / ± 470
	II	2	56	1996	203	307	150	289	457.000	3.050
	I+II	10	55	1995	169	699	130	256	497.000	3.870 / ± 590
2000-2009	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2010-2019	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	29	38	1978	204	804	115	254	426.000	3.700 / ± 600
	II	8	43	1983	222	442	126	265	406.000	3.210 / ± 390
	I+II	37	39	1979	208	726	118	256	422.000	3.590 / ± 600
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									



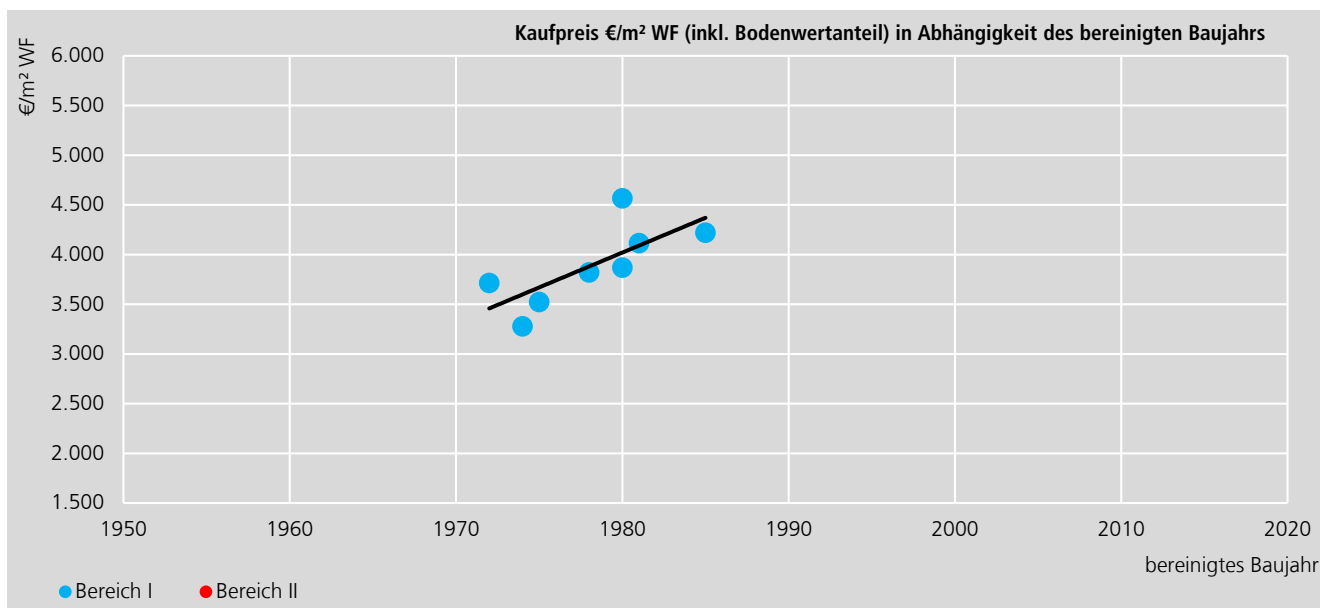
### 4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	15	22	1962	324	828	105	236	368.000	3.660 / ± 1.070
	II	6	24	1964	305	353	115	255	279.000	2.470 / ± 420
	I+II	21	23	1963	319	693	108	242	342.000	3.320 / ± 1.070
1970-1979	I	10	34	1974	325	827	114	252	453.000	3.930 / ± 920
	II	2	38	1978	474	302	123	332	387.000	3.150
	I+II	12	35	1975	350	739	115	265	442.000	3.800 / ± 890
1980-1989	I	8	43	1983	385	672	131	253	541.000	4.090 / ± 690
	II	2	41	1981	364	351	101	289	387.000	3.840
	I+II	10	42	1982	381	608	125	260	510.000	4.040 / ± 650
1990-1999	I	10	55	1995	299	722	139	290	623.000	4.510 / ± 550
	II	3	51	1991	346	374	161	318	547.000	3.460 / ± 740
	I+II	13	54	1994	310	642	144	297	605.000	4.270 / ± 740
2000-2009	I	3	62	2002	168	1.223	173	322	940.000	5.470 / ± 260
	II	3	66	2006	285	326	144	272	519.000	3.620 / ± 430
	I+II	6	64	2004	227	774	159	297	730.000	4.550 / ± 990
2010-2019	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	2	73	2013	260	537	159	274	763.000	4.780
Ø Wieder- verkauf	I	47	39	1979	319	803	124	259	517.000	4.110 / ± 970
	II	17	42	1982	331	343	129	284	415.000	3.220 / ± 780
	I+II	64	40	1980	322	681	126	266	490.000	3.880 / ± 1.000
Erstkauf	I									
	II									
	I+II									keine Verträge



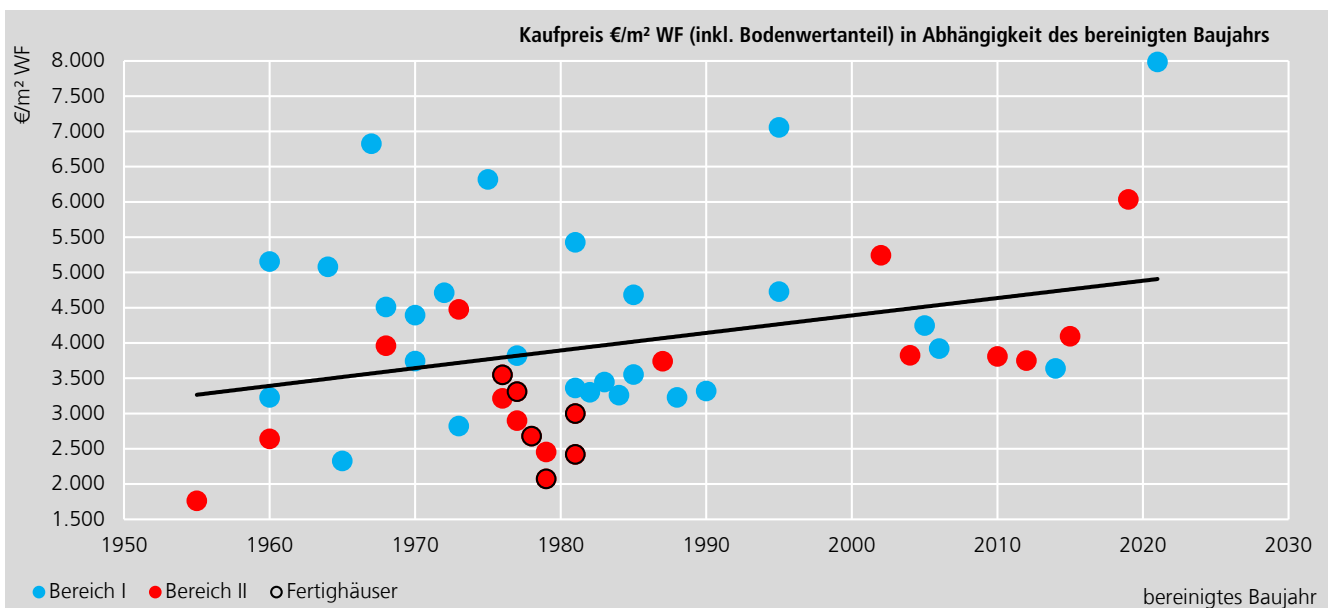
### 4.1.3 Kettenhäuser sowie nicht freistehende Winkel- und Atriumhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>		
bis 1969	I II I+II									keine Verträge
1970-1979	I	4	35	1975	666	400	150	309	532.000	3.580 / ± 210
	II I+II	4	35	1975	666	400	150	309	532.000	3.580 / ± 210
1980-1989	I	4	42	1982	505	567	157	331	657.000	4.190 / ± 250
	II I+II	4	42	1982	505	567	157	331	657.000	4.190 / ± 250
1990-1999	I II I+II									keine Verträge
2000-2009	I II I+II									keine Verträge
2010-2019	I II I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	8	38	1978	585	484	153	320	595.000	3.890 / ± 380
	II I+II	8	38	1978	585	484	153	320	595.000	3.890 / ± 380
Erstkauf	I II I+II									keine Verträge



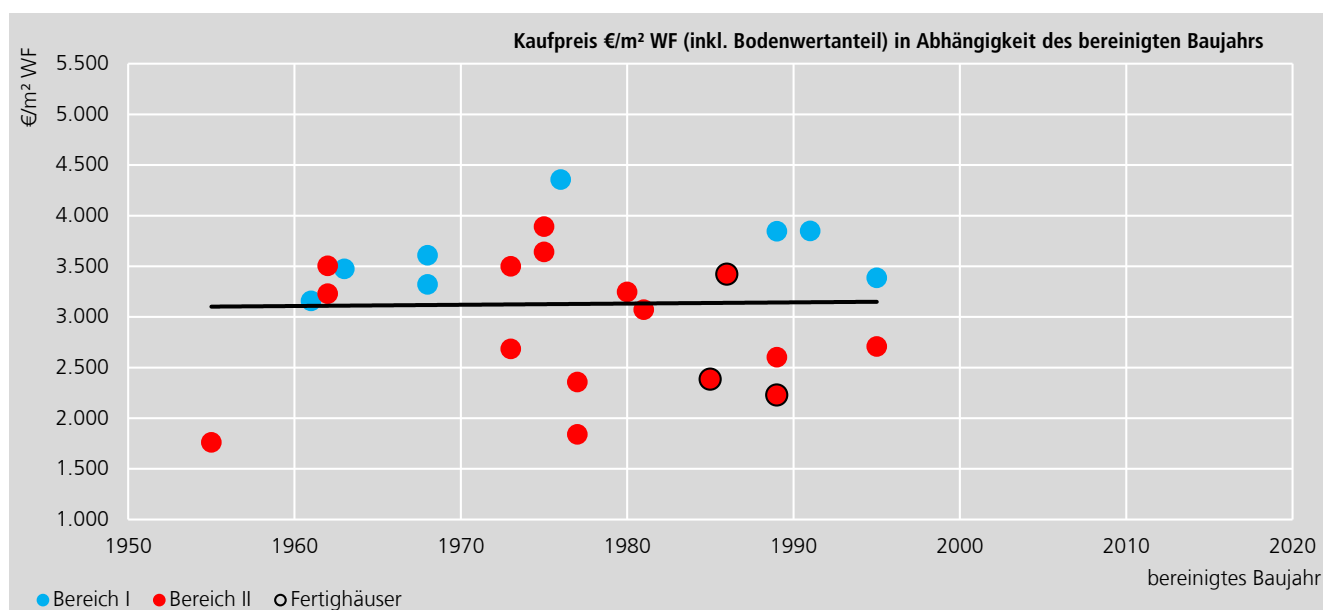
### 4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	6	24	1964	791	730	147	334	676.000	4.520 / ± 1.440
	II	3	21	1961	726	284	112	319	303.000	2.790 / ± 900
	I+II	9	23	1963	769	582	135	329	552.000	3.940 / ± 1.530
1970-1979	I	6	33	1973	841	602	206	533	842.000	4.300 / ± 1.080
	II	8	37	1977	998	253	153	437	456.000	3.080 / ± 690
	I+II	14	35	1975	931	402	176	478	622.000	3.600 / ± 1.070
1980-1989	I	8	44	1984	641	574	206	463	771.000	3.780 / ± 760
	II	3	43	1983	764	256	138	324	421.000	3.050 / ± 540
	I+II	11	43	1983	674	487	187	425	675.000	3.580 / ± 780
1990-1999	I	3	53	1993	616	639	209	408	1.078.000	5.040 / ± 1.540
	II									
	I+II	3	53	1993	616	639	209	408	1.078.000	5.040 / ± 1.540
2000-2009	I	2	66	2006	525	432	252	455	1.036.000	4.080 / ± 160
	II	2	63	2003	556	270	181	465	862.000	4.530
	I+II	4	64	2004	540	351	216	460	949.000	4.310 / ± 560
2010-2019	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	4	74	2014	537	307	193	390	872.000	4.420 / ± 940
	I+II	5	74	2014	520	342	190	367	828.000	4.270 / ± 900
Ø Wieder- verkauf	I	26	41	1981	702	610	195	435	817.000	4.240 / ± 1.170
	II	20	45	1985	786	271	155	396	552.000	3.450 / ± 1.020
	I+II	46	43	1983	739	462	178	418	701.000	3.890 / ± 1.180
Erstkauf	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-



## 4.1.5 Zweifamilienhäuser

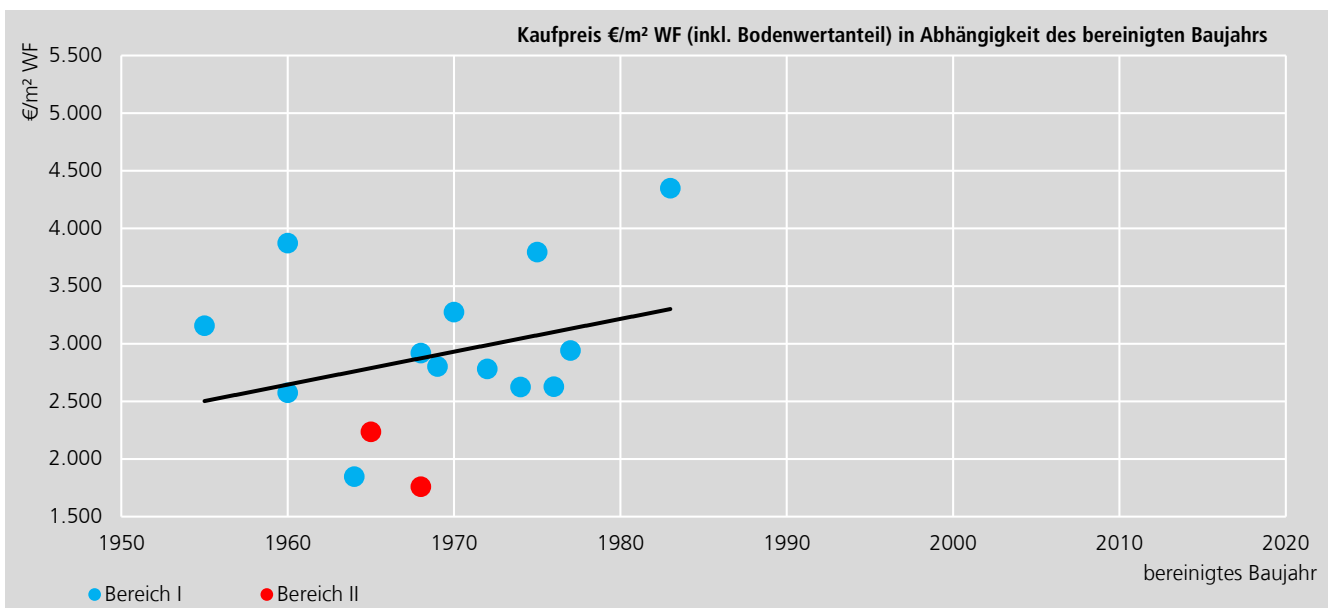
Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>		
bis 1969	I	4	25	1965	286	863	139	301	469.000	3.390 / ± 170
	II	3	20	1960	510	360	112	335	309.000	2.830 / ± 770
	I+II	7	23	1963	382	647	128	316	400.000	3.150 / ± 590
1970-1979	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	6	35	1975	648	341	198	455	553.000	2.990 / ± 740
	I+II	7	35	1975	628	374	187	440	552.000	3.180 / ± 840
1980-1989	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	6	45	1985	865	264	208	464	585.000	2.830 / ± 450
	I+II	7	46	1986	794	332	216	472	664.000	2.970 / ± 550
1990-1999	I	2	53	1993	117	925	195	361	708.000	3.620
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	3	54	1994	274	680	226	468	732.000	3.310 / ± 470
2000-2009	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2010-2019	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	8	36	1976	281	827	166	349	605.000	3.630 / ± 360
	II	16	37	1977	700	306	191	450	533.000	2.880 / ± 630
	I+II	24	37	1977	560	480	183	416	557.000	3.130 / ± 660
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									





### 4.1.6 Drei- und Vierfamilienhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	6	23	1963	327	777	235	515	642.000	2.860 / ± 610
	II	2	27	1967	847	237	225	476	451.000	2.000
	I+II	8	24	1964	457	642	233	505	594.000	2.650 / ± 660
1970-1979	I	6	34	1974	341	693	287	583	852.000	3.010 / ± 420
	II									
	I+II	6	34	1974	341	693	287	583	852.000	3.010 / ± 420
1980-1989	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1990-1999	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2000-2009	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2010-2019	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	13	29	1969	384	763	274	571	831.000	3.040 / ± 630
	II	2	27	1967	847	237	225	476	451.000	2.000 / ± 240
	I+II	15	29	1969	446	693	267	558	780.000	2.900 / ± 690
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									



## 4.2 Sachwertfaktoren

Bei der Auswertung der Kaufverträge (KV) wurden Abweichungen zwischen den nachberechneten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern mittels Sachwertfaktoren (gemäß § 193 (5) BauGB) zu korrigieren ist. Nachfolgende Grafiken sollen dies verdeutlichen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen wurde ausgehend von den Normalherstellungskosten 2010 (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwertansatz erfolgt für die KV von 2019 mit dem Bodenrichtwert. Bei den KV von 2020 wurden bei der Auswertung Tendenzen beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 30 % sind möglich z.B. wegen Immissionsbelastung, besserer/schlechterer Lage bzw. Ausnutzung etc.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen.

Grundlage für die Analyse bilden normierte Kaufpreise. Sie beziehen sich rechnerisch auf die Bauplatzfläche und das aufstehende Hauptgebäude sowie eventuell vorhandene Mehrflächen und Nebengebäude (z.B. Garage).

**Sachwertfaktor = normierter Kaufpreis / berechneter Sachwert (Nr. 5 SW-RL)**

### Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor / Gemeindegröße	---
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt (Nr. 4.1.2 SW-RL)
Außenanlagen	Prozentual (i. d. R. 3 %)
Gesamtnutzungsdauer	teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL): Wohnhäuser: 80 Jahre Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre Geschäftshäuser: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungsmodell Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	Abschreibung linear (Nr. 4.3 SW-RL)
Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.

### Anwendungshinweise:

#### Auswirkungen der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW):

**Fertighäuser bis Bj. 1989:** Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Durchschnitt  
**BRW < 250 €/m<sup>2</sup>:** Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Durchschnitt  
**BRW ≥ 250 €/m<sup>2</sup>:** Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem oberen Erwartungsbereich

Diese Abhängigkeit ließ sich bei allen Gebäudetypen erkennen.

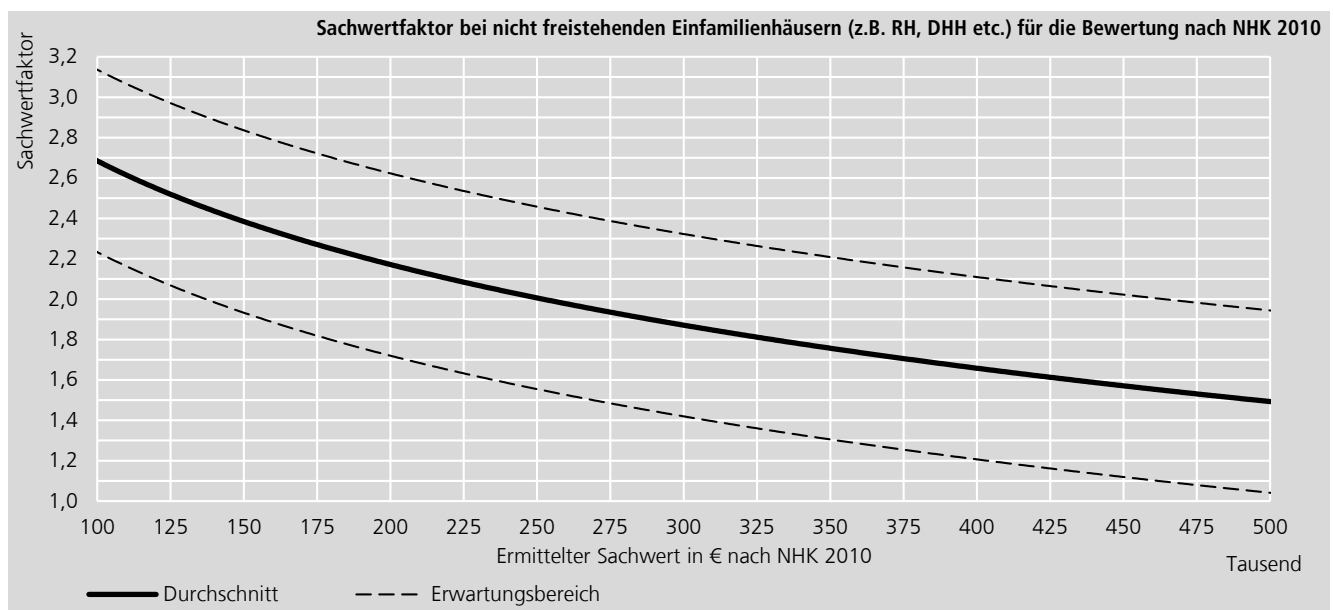
**Anwendungshinweise:**

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr herangezogen. Erstverkäufe und Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt. Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren. Anwendungsbeispiele zum Sachwertfaktor finden Sie auf Seite 57.

**4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Einfamilienhäuser**

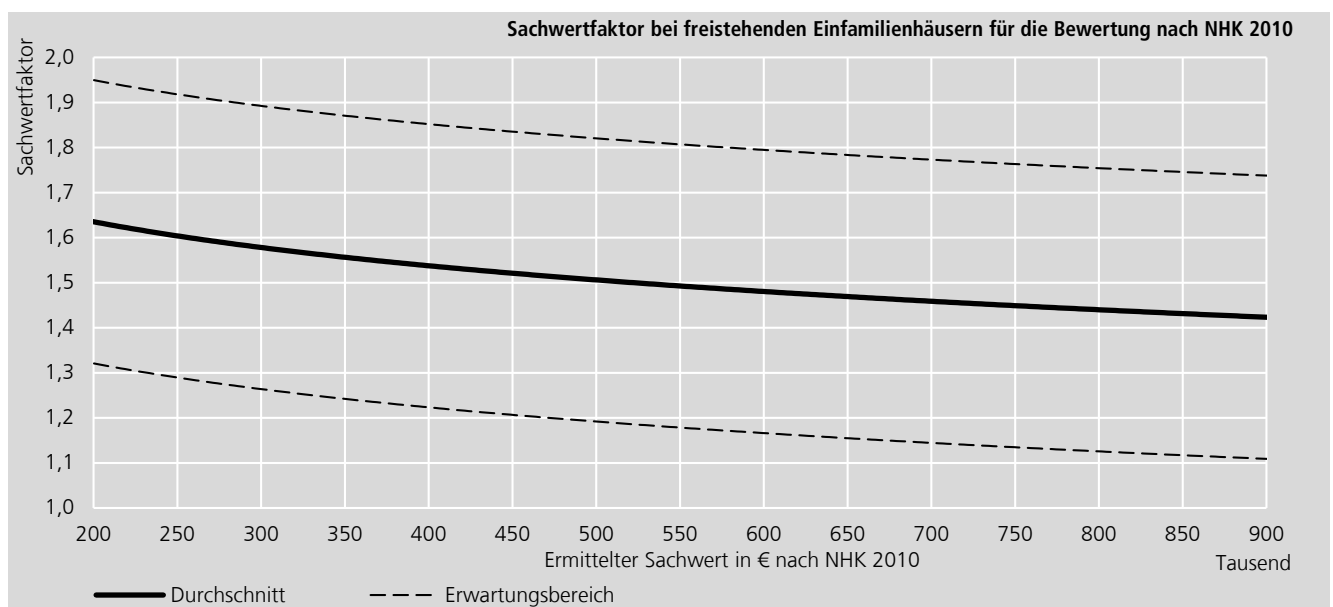
Hierzu zählen Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Vierspänner-, Atrium-, Winkel- und Kettenhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2020.



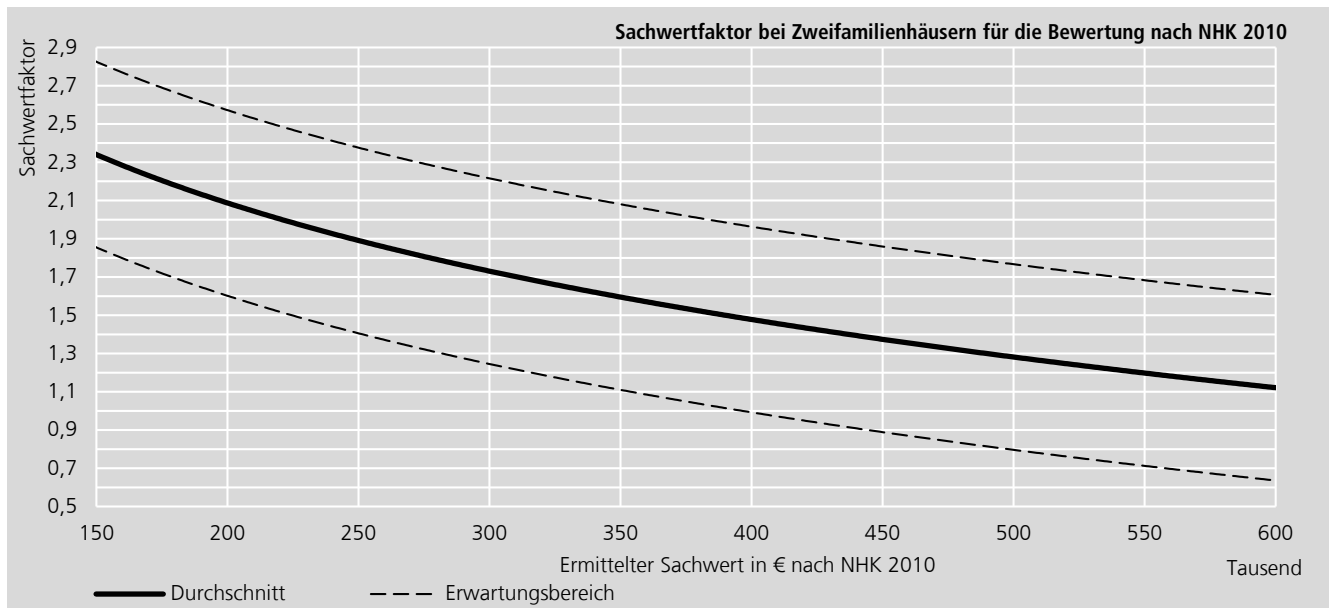
**4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser**

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2020.



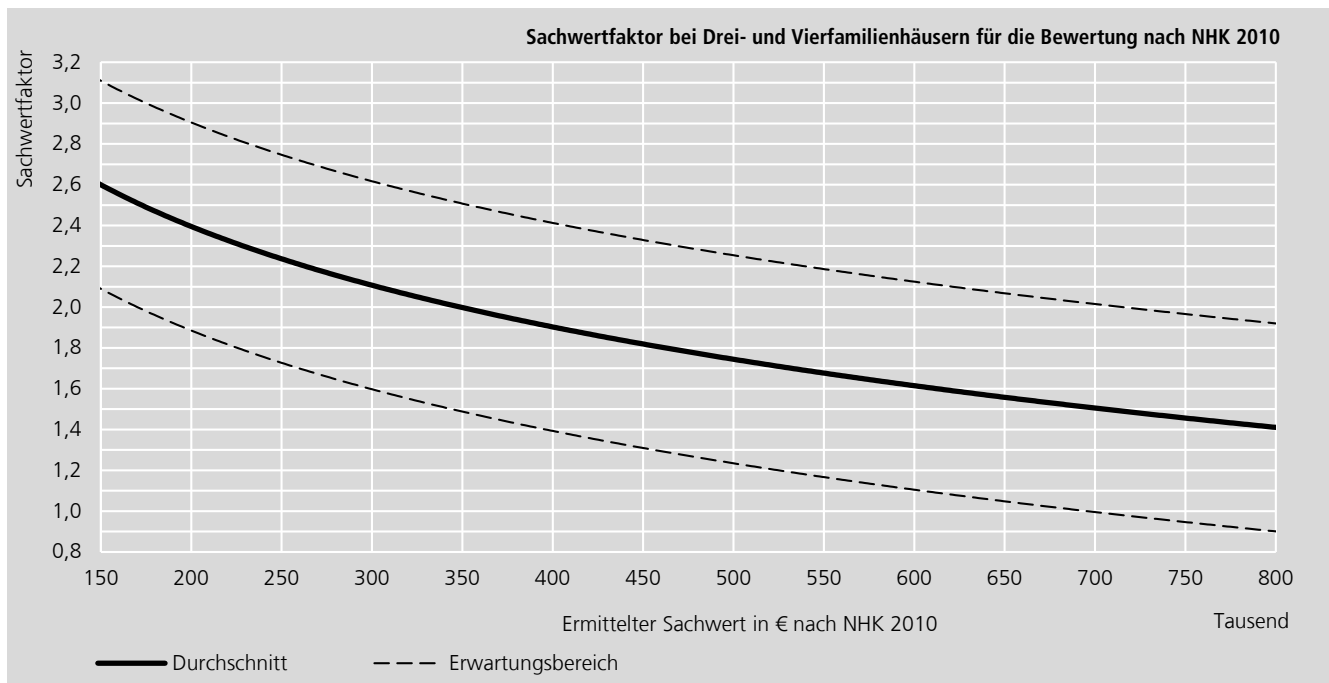
### 4.2.3 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020.



### 4.2.4 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2019 und 2020.



### 4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, 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 bebau-

te und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) berechnet. Dies erfolgt iterativ nach folgender Formel, wobei  $p_v$  das Ergebnis des vorangegangenen Iterationsschrittes darstellt:

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

#### **KP = Kaufpreis**

Angesetzt wird der tatsächliche Kaufpreis (bei Gewerbeobjekten ohne Mehrwertsteuer) ohne sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. Inventar oder besondere Rechte und Lasten.

#### **GND = Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Wesentlichen von der Art der Nutzung und der Bauweise der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Ansatz erfolgt teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL):

Wohnhäuser: 80 Jahre

Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre

Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre

Geschäftshäuser: 60 Jahre

Gewerbeobjekte: nach Anlage 3 der SW-RL

#### **RE = Jahresreinertrag**

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Als Bewirtschaftungskosten werden nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungskosten entsprechend der Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Als Rohertrag werden die tatsächlich bezahlten Nettokaltmieten in Ansatz gebracht. Sofern diese nicht innerhalb der Spannen des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ulm/Neu-Ulm liegen, wird eine nachhaltig erzielbare Miete in Anlehnung an den Mietspiegel in Ansatz gebracht. Bei gewerblichen Objekten wird davon ausgegangen, dass sich die tatsächlich bezahlte Miete im marktüblichen Mietrahmen bewegt.

Mietdifferenzen werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **BW = Bodenwert**

Der Bodenwertansatz erfolgt für die KV von 2019 mit dem Bodenrichtwert. Bei den KV von 2020 wurden bei der Auswertung Tendenzen beim Bodenwertansatz berücksichtigt.

Weitere Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 30 % sind möglich z.B. wegen Immissionsbelastung, besserer/schlechterer Lage bzw. Ausnutzung etc.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen.

#### **RND = Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 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 (entsprechend Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 Ertragswertrichtlinie). Im Allgemeinen gilt: **RND = GND - Baulalter**

#### **Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)**

##### **Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag**

Wird der entsprechende Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) mit dem Jahresrohertrag eines Gebäudes multipliziert, erhält man den grob überschlägigen Wert dieser Immobilie.

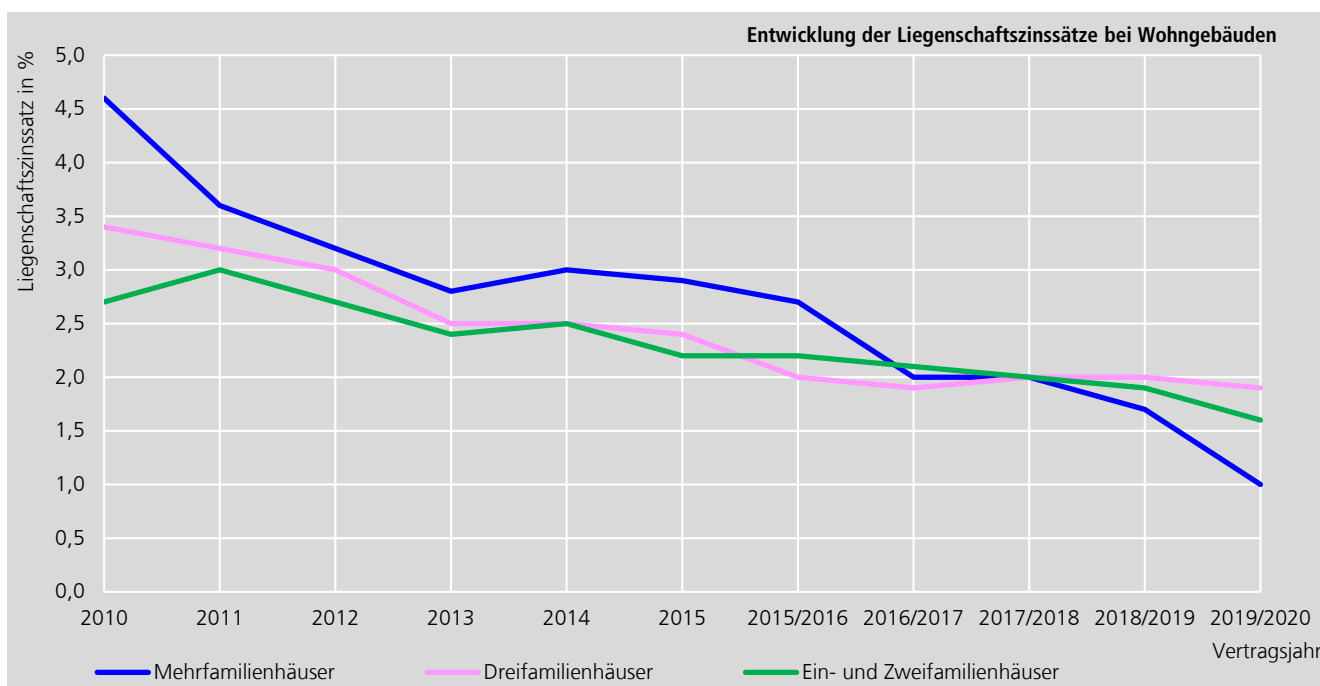
Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante Daten wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung einfließen.

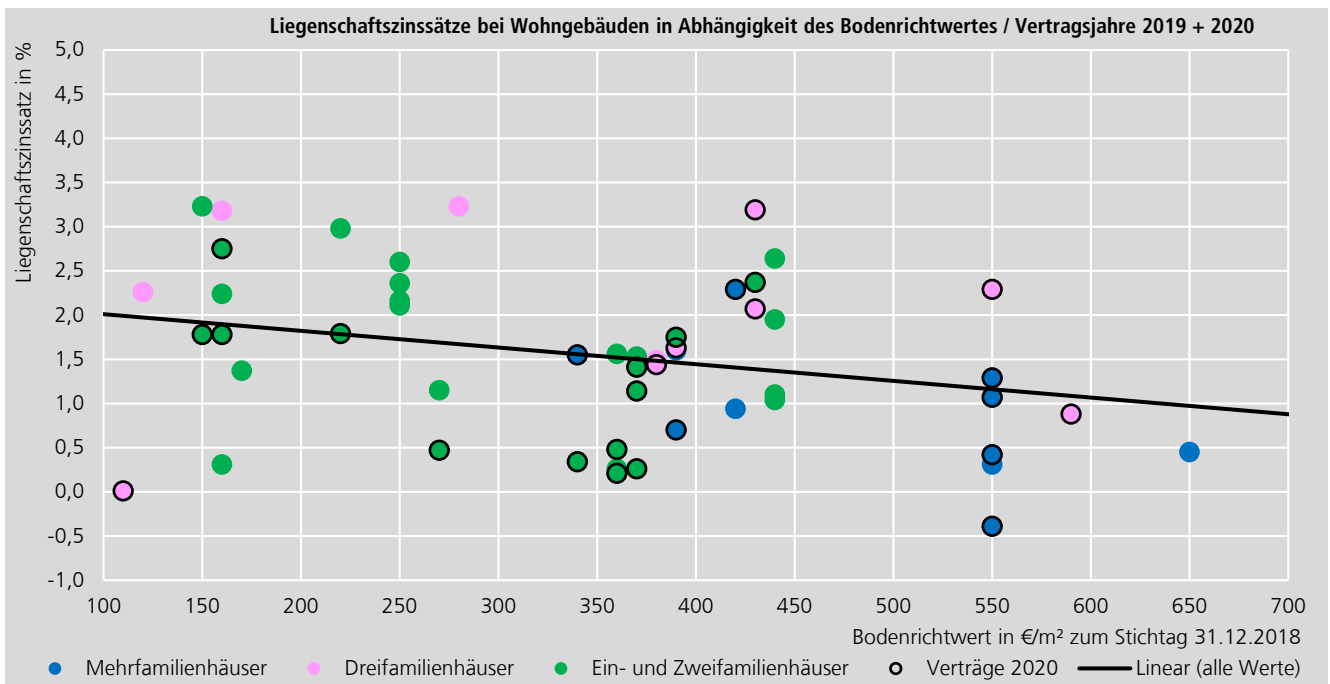
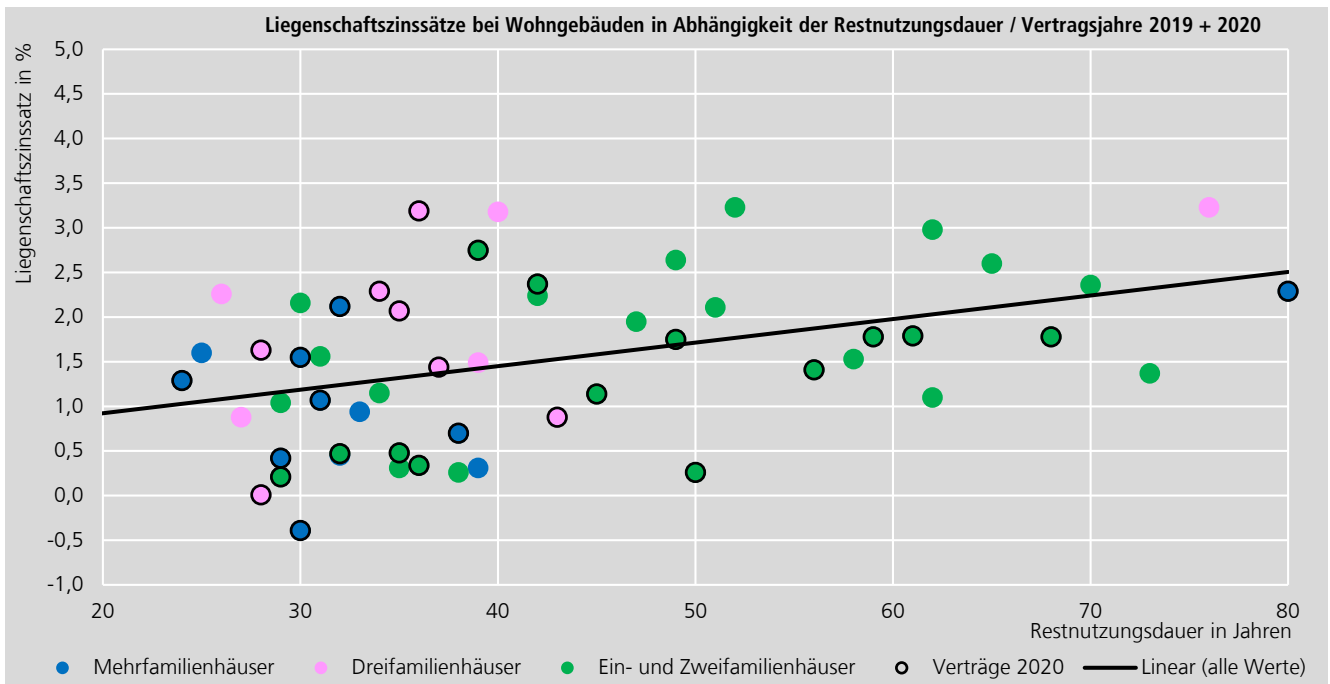
### 4.3.1 Daten für Wohngebäude

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse			
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags	Liegenschaftszinssatz in %	Beschluss Gutachterausschuss
					Mittel* (Spanne)	Mittel* (Spanne)	**
Ein- und Zweifamilienhäuser	2017+2018	alle Baujahre	10	43	26,8 (21,7 - 31,8)	2,0 (1,4 - 2,6)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	22	45	29,1 (23,1 - 35,0)	1,9 (1,2 - 2,6)	-
	2019+2020	alle Baujahre	30	48	31,3 (24,9 - 37,6)	1,6 (0,7 - 2,4)	1,6
Dreifamilienhäuser	2017+2018	alle Baujahre	16	33	23,4 (19,2 - 27,7)	2,0 (1,2 - 2,7)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	14	35	24,0 (18,9 - 29,1)	2,0 (1,0 - 2,9)	-
	2019+2020	alle Baujahre	12	37	25,4 (19,6 - 31,3)	1,9 (0,9 - 2,9)	1,9
Mehrfamilienhäuser	2017+2018	alle Baujahre	17	38	23,3 (18,8 - 27,7)	2,0 (1,3 - 2,7)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	13	35	25,3 (19,4 - 31,3)	1,7 (0,8 - 2,5)	-
	2019+2020	alle Baujahre	12	35	27,1 (21,6 - 32,6)	1,0 (0,3 - 1,8)	1,0

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

\*\* Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.



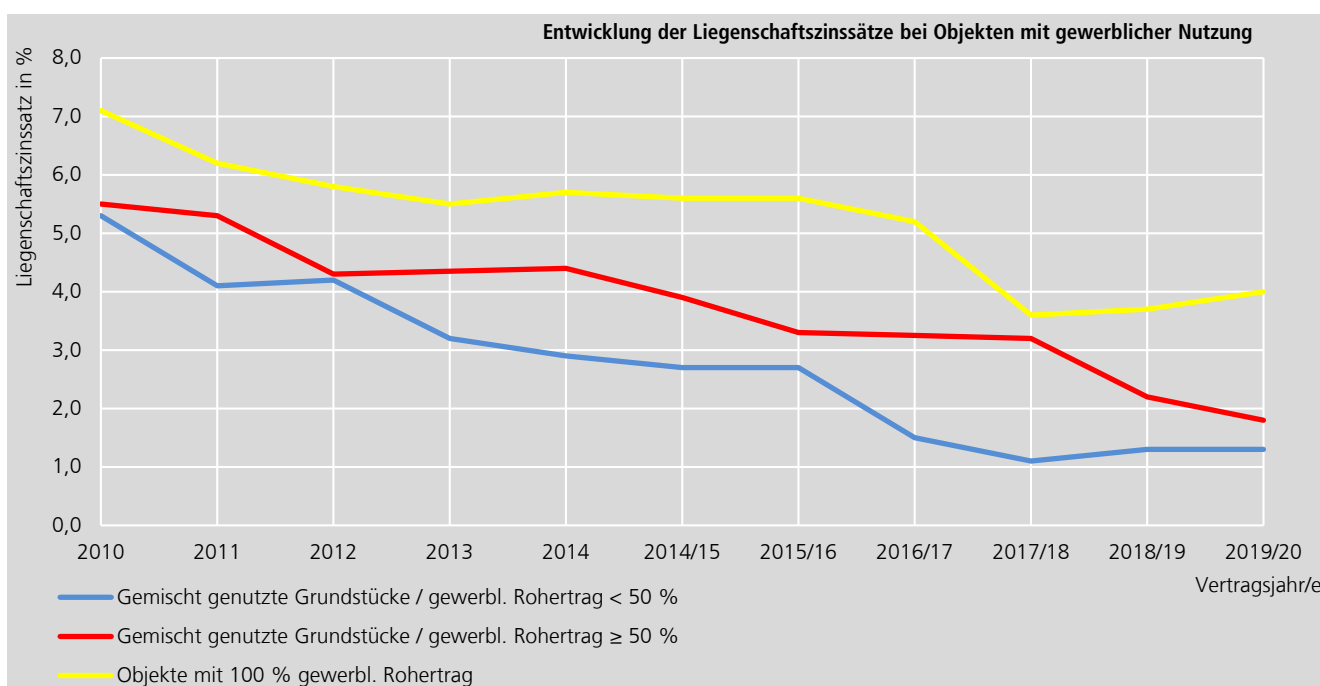


### 4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung

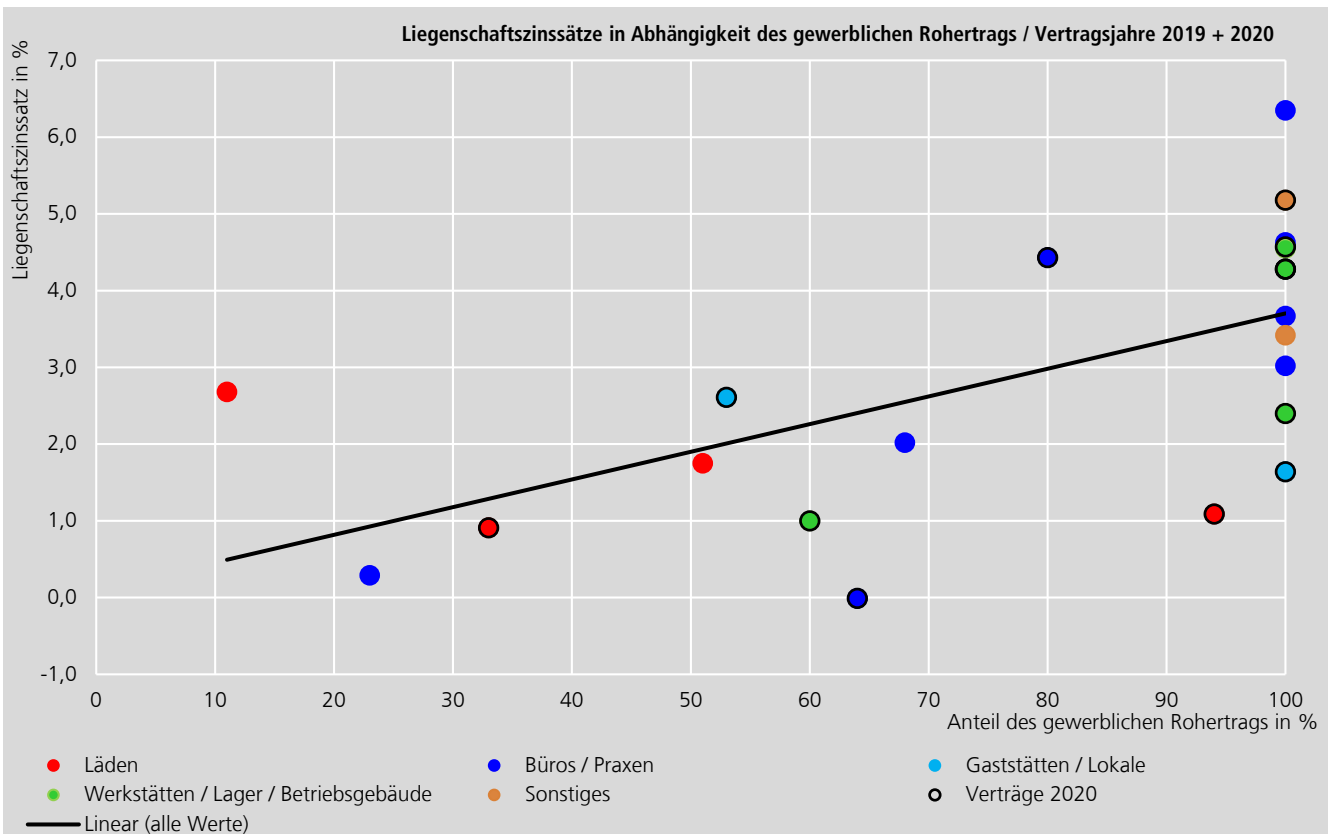
Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse				
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	gewerblicher Rohertrag	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags	Liegenschaftszinssatz in %	Beschluss Gutachterausschuss
						Mittel* (Spanne)	Mittel* (Spanne)	**
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag < 50 %	2017 + 2018	alle Baujahre	12	26	31 %	21,8 (16,9 - 26,6)	1,1 (0,1 - 2,1)	1,1
	2018 + 2019	alle Baujahre	9	26	29 %	21,1 (17,4 - 24,8)	1,3 (0,5 - 2,2)	-
	2019 + 2020	alle Baujahre	3	25	22 %	21,4 (19,3 - 23,5)	1,3 (0,3 - 2,3)	1,3
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag ≥ 50 %	2017 + 2018	alle Baujahre	2	24	86 %	16,2 -	3,2 -	3,2
	2018 + 2019	alle Baujahre	3	33	66 %	23,0 (20,5 - 25,6)	2,2 (1,8 - 2,6)	-
	2019 + 2020	alle Baujahre	7	28	67 %	22,1 (17,9 - 26,2)	1,8 (0,5 - 3,2)	1,8
Objekte mit 100 % gewerblichem Rohertrag	2017 + 2018	alle Baujahre	11	32	100 %	17,3 (12,0 - 22,6)	3,6 (1,6 - 5,5)	3,6
	2018 + 2019	alle Baujahre	12	31	100 %	15,7 (11,9 - 19,5)	3,7 (2,3 - 5,1)	-
	2019 + 2020	alle Baujahre	12	33	100 %	15,9 (11,9 - 20,0)	4,0 (2,8 - 5,2)	4,0

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

\*\* Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.







Bei Objekten mit gemischter gewerblicher Nutzung (z.B. Laden mit Büro) erfolgte eine Einteilung in die jeweilige Kategorie entsprechend des höheren Anteils des gewerblichen Rohertrags. Berücksichtigt wurden alle auswertbaren Kaufverträge unabhängig vom Anteil des gewerblichen Rohertrags.

## 5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum

### 5.1 Wohnungseigentum

#### 5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2020

Grundlage für die nachstehende Übersicht sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, aus dem Jahr 2020 (ohne Studenten- und Seniorenwohnungen). Ein Wert wird ausgewiesen, wenn zwei oder mehr geeignete Kauffälle für die entsprechende Kategorie vorliegen. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden. Bei fehlenden oder nicht zur Auswertung geeigneten Verträgen ist in der betref-

henden Tabelle kein Wert ausgewiesen. Abweichungen in Wohnlage, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Ausstattungsstandard, Grundriss, Modernisierung, Wohnungsgröße, Geschosslage, Himmelsrichtung, Besonnung, Gartennutzung oder das Vorhandensein von Balkon, Terrasse, Garage, Keller und sonstigen Nebenräumen können sich wertbeeinflussend auf den Quadratmeterpreis auswirken.

#### Einteilung der Stadtteile / Stadtviertel

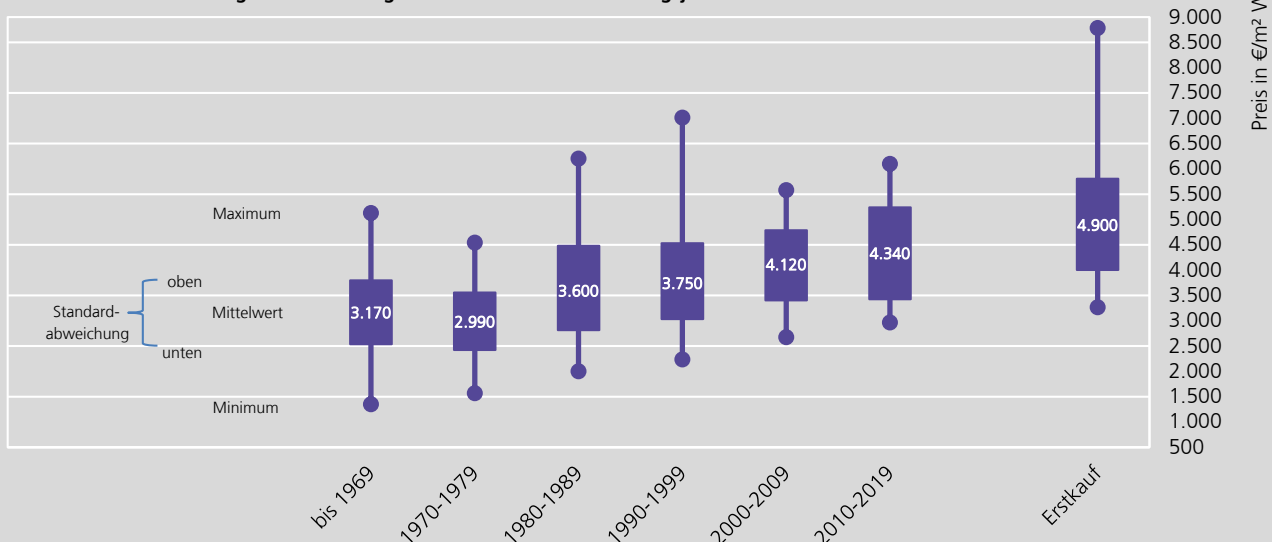
##### Bereich I (siehe Karte Seite 3)

Ulm-Mitte:	Altstadt (inkl. Altstadt-Ost und -Süd), Neustadt, Karlstraße, Michelsberg, Gaisenberg, Ecke Karlstraße / Staufenering / Wielandstraße / Friedenstraße
Ulm-Oststadt:	Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße
Ulm-Weststadt:	(ohne Universumcenter u. Stadtrejal) nördl. und südl. der Wagnerstraße, Blaubeurer Straße, Dichterviertel Nord und Süd sowie Magirushof, Galgenberg, Unterer und Mittlerer Kuhberg, Sedanstraße, Saarlandstraße, Lindenhöhe (Barbaralinde), Neubaugebiet Lindenhöhe
Eselsberg:	Mähringer Weg, Eselsberg Mitte, Hetzenbäumle, Lehrer Tal, Science-Park, Hasenkopf, Am Weinberg, Wanne, Türmle, Häringsäcker
Böfingen:	Eichenplatz, Eichberg, Böfingen Süd / Mitte / Ost / Nord, Braunland, Obertalfigen
Söflingen:	Alt-Söflingen, Sonnenstraße, Auf der Laue, Roter Berg, ohne Harthausen

##### Bereich II (siehe Karte Seite 3)

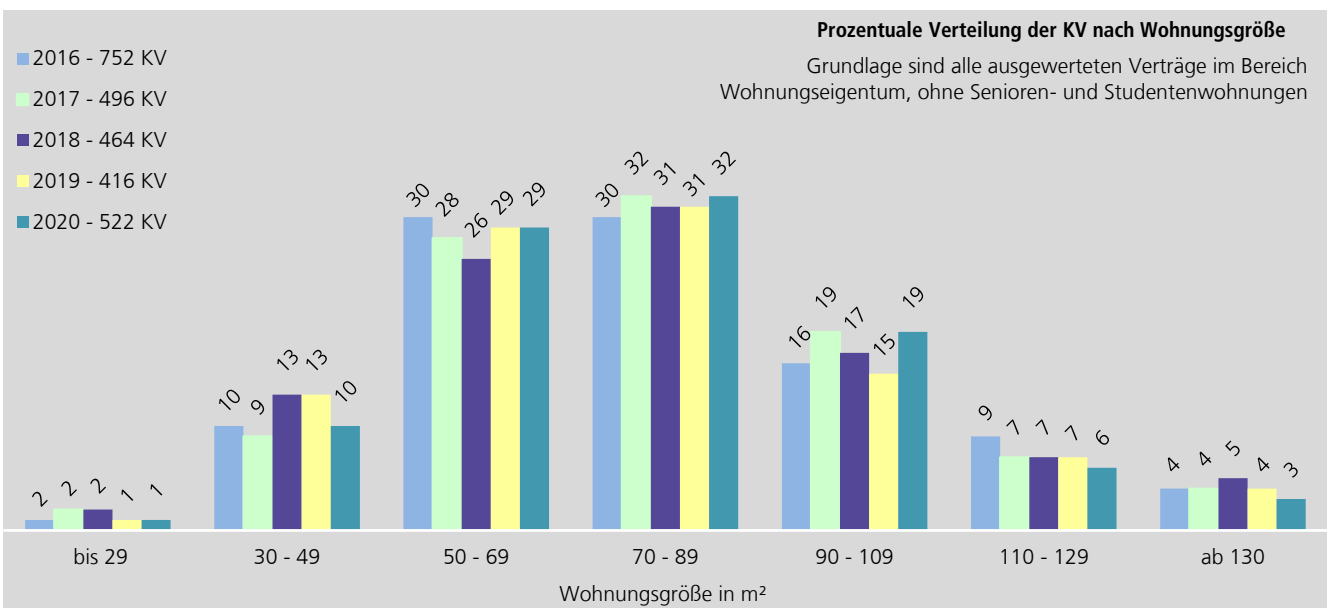
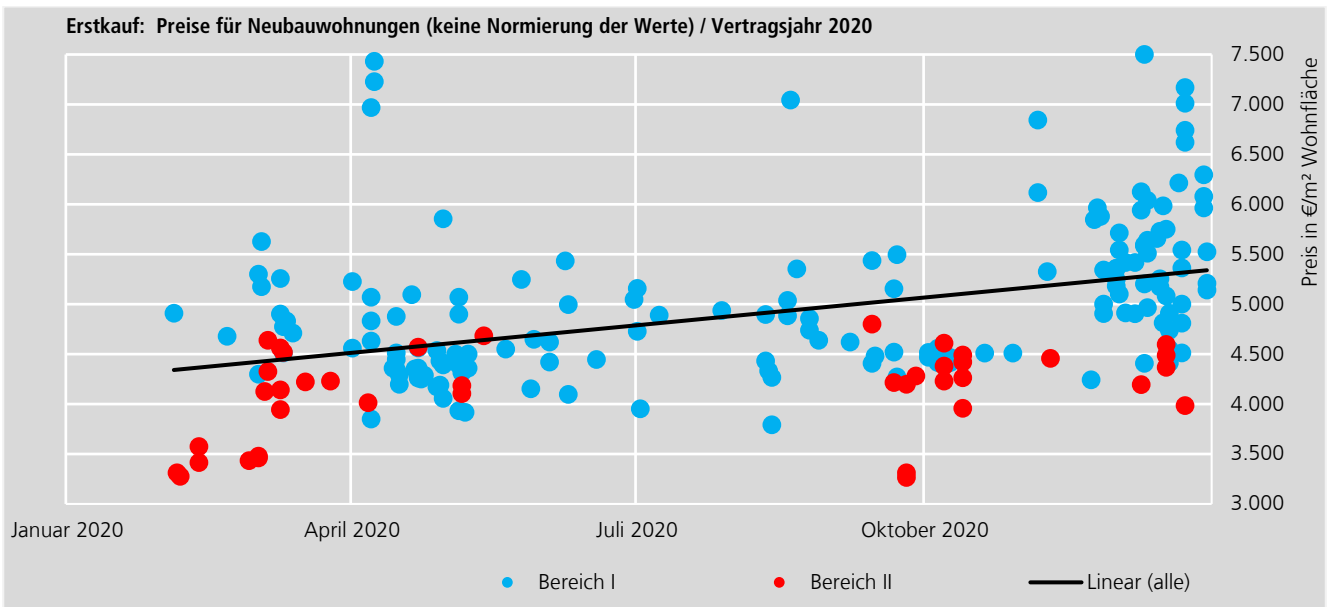
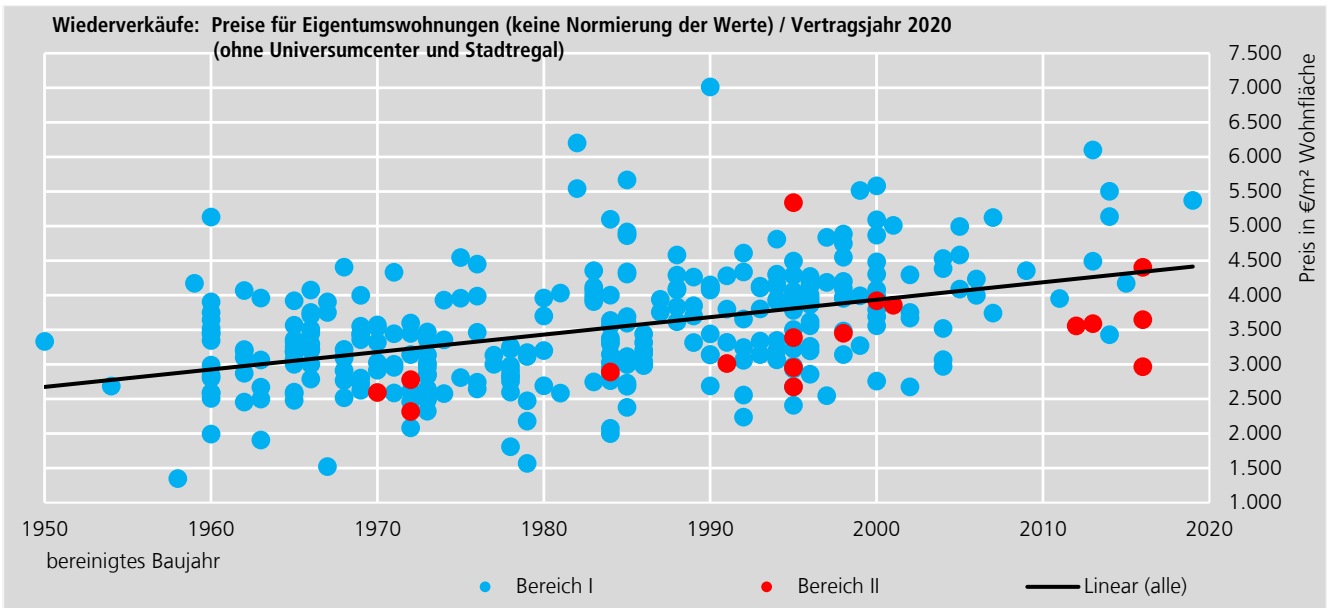
Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Stadtkreis Ulm / Vertragsjahr 2020

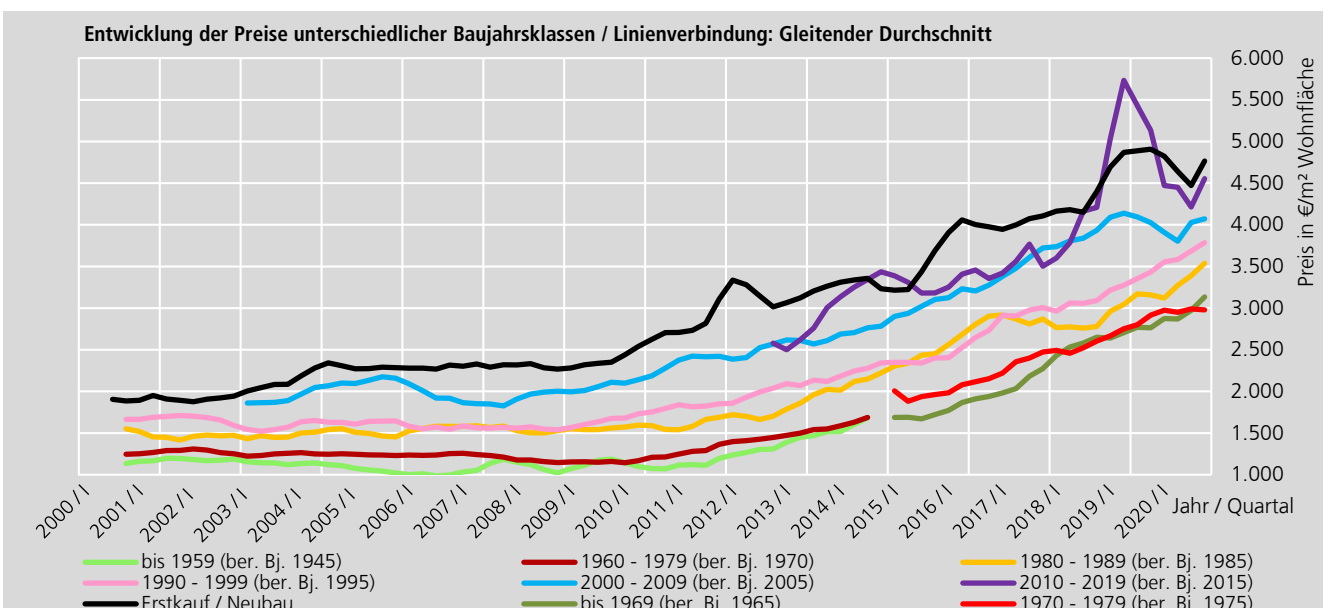
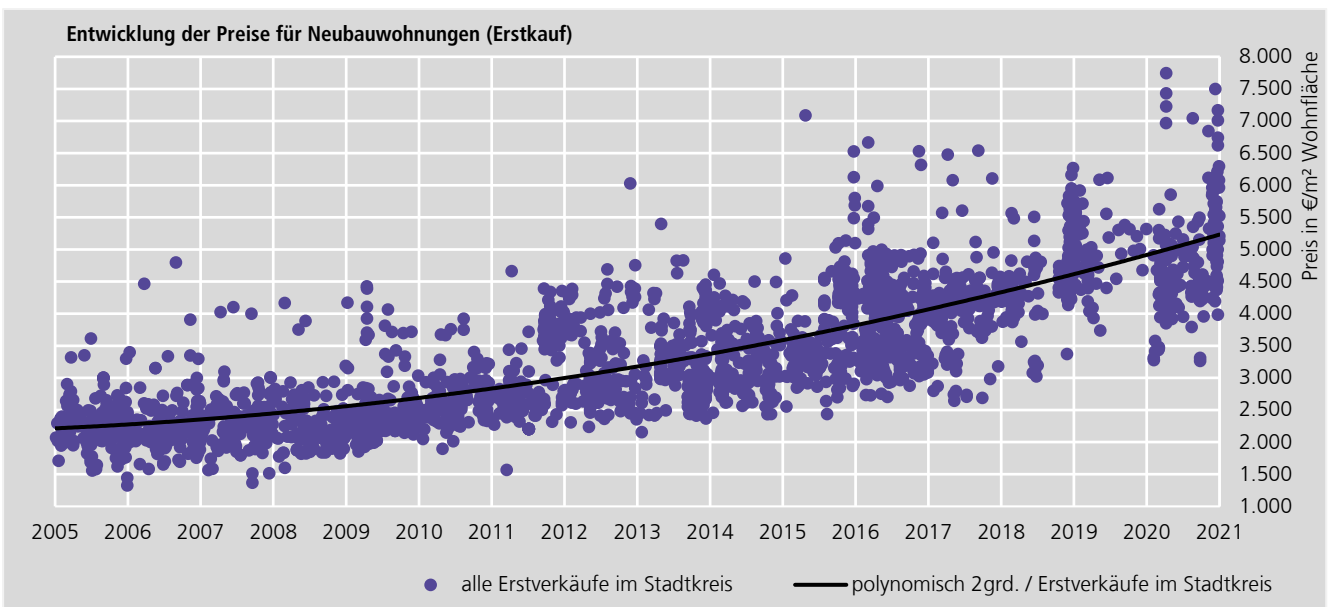
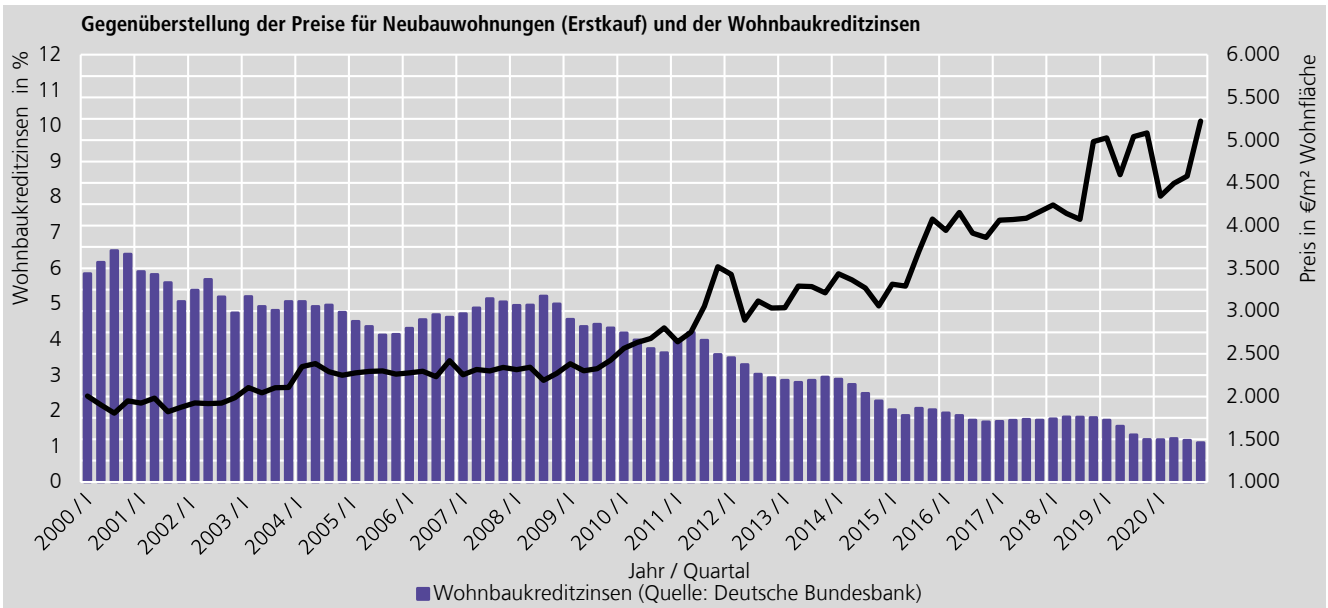


### Jahresdurchschnittswerte in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wiederverkäufe ohne Universumcenter und Stadttregal)

Stadtteil / Stadtviertel		Wiederverkauf						Erstkauf
		Baujahrsspanne (bereinigtes Baujahr der Wohnung) Ø durchschnittliches Baujahr						
		bis 1969 Ø 1965	1970 - 1979 Ø 1975	1980 - 1989 Ø 1985	1990 - 1999 Ø 1995	2000 - 2009 Ø 2005	2010 - 2019 Ø 2015	
Ulm Mitte	Mittelwert	3.400	3.550	4.460	4.830	4.440	5.330	7.390
	Spanne von	2.800	2.950	3.650	3.670	3.470	4.650	6.580
	Spanne bis	4.010	4.160	5.270	5.990	5.410	6.000	8.200
	Anzahl KV	15	9	20	7	10	4	9
Ulm Oststadt	Mittelwert	3.280	2.890	3.820	3.630			4.800
	Spanne von	2.800	2.260	3.480	2.720			4.680
	Spanne bis	3.770	3.530	4.170	4.540			4.910
	Anzahl KV	3	11	5	3			7
Ulm Weststadt	Mittelwert	3.000	2.830	3.360	3.780	4.320	-	4.630
	Spanne von	2.370	2.120	3.150	3.250	3.880	-	4.200
	Spanne bis	3.620	3.530	3.570	4.310	4.760	-	5.060
	Anzahl KV	14	4	6	15	9	1	92
Eselsberg	Mittelwert	3.100	3.720		3.830	-		
	Spanne von	2.510	-		3.290	-		
	Spanne bis	3.690	-		4.370	-		
	Anzahl KV	15	2		19	1		
Böfingen	Mittelwert	3.220	3.000	3.480	3.530	3.510	-	
	Spanne von	2.750	2.600	3.160	2.840	3.090	-	
	Spanne bis	3.680	3.400	3.800	4.220	3.930	-	
	Anzahl KV	15	3	3	11	6	1	
Söflingen	Mittelwert	3.220	3.270	3.340	3.740	3.730	-	5.590
	Spanne von	1.990	2.280	2.750	3.130	3.690	-	4.950
	Spanne bis	4.460	4.260	3.940	4.360	3.770	-	6.230
	Anzahl KV	6	5	5	19	3	1	51
Wiblingen	Mittelwert	2.790	2.810	3.050	2.800		-	
	Spanne von	2.490	2.550	2.520	-		-	
	Spanne bis	3.100	3.060	3.590	-		-	
	Anzahl KV	3	26	22	2		1	
Bereich I	Mittelwert	3.170	3.010	3.610	3.770	4.130	4.780	5.100
	Spanne von	2.540	2.440	2.830	3.130	3.400	3.880	4.220
	Spanne bis	3.810	3.590	4.390	4.410	4.860	5.680	5.980
	Anzahl KV	71	60	60	75	29	8	159
Bereich II	Mittelwert		2.590	-	3.470	3.930	3.640	4.120
	Spanne von		2.350	-	2.510	-	3.130	3.670
	Spanne bis		2.820	-	4.430	-	4.140	4.560
	Anzahl KV		3	1	6	2	5	40
Stadtkreis Ulm	Mittelwert	3.170	2.990	3.600	3.750	4.120	4.340	4.900
	Spanne von	2.540	2.420	2.820	3.080	3.410	3.400	4.000
	Spanne bis	3.810	3.570	4.380	4.410	4.830	5.280	5.810
	Anzahl KV	71	63	61	81	31	13	199
Entwicklung	2020:	3.500 (ber. Baujahr 1985 / 321 KV), Ø Wohnfläche 75 m <sup>2</sup>						4.900
	2019:	3.170 (ber. Baujahr 1985 / 348 KV), Ø Wohnfläche 74 m <sup>2</sup>						4.930
	2018:	2.910 (ber. Baujahr 1985 / 332 KV), Ø Wohnfläche 78 m <sup>2</sup>						4.610



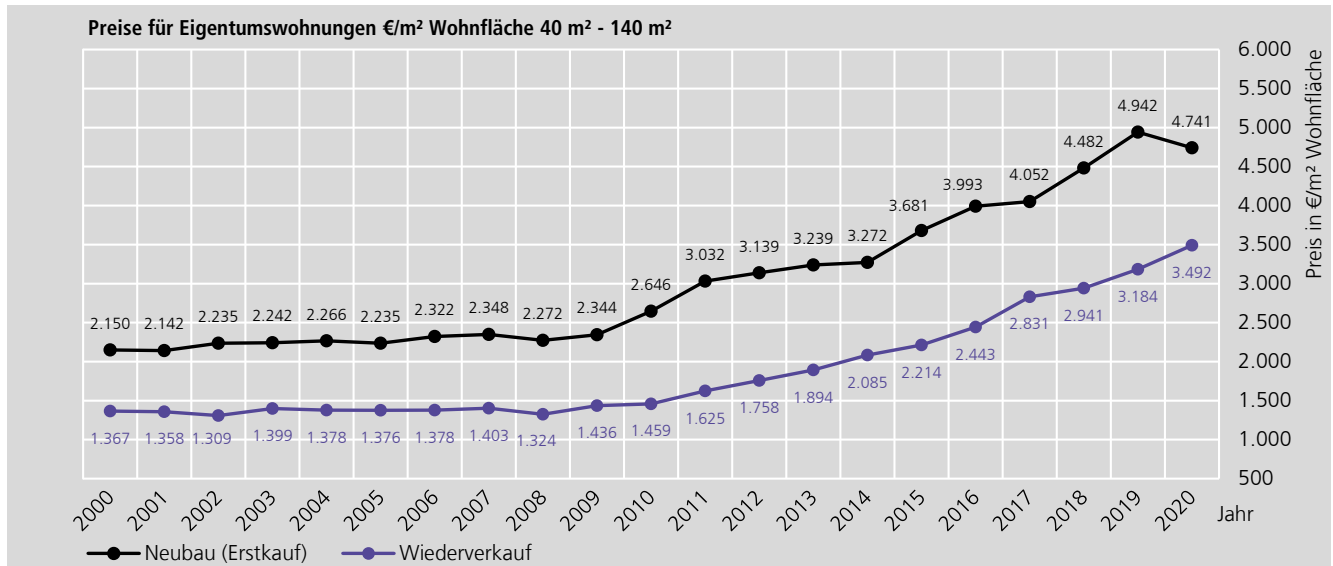
### 5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



### 5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

Gem. § 11 ImmoWertV wurden die Indexzahlen normiert und auf einer breiten Basis abgeleitet. Es wurde die Spanne von 40 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche gewählt, so dass als Grundlage eine ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise vorliegt.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen erfolgte eine Normierung der Restnutzungsdauer auf 50 Jahre. Durch den Index werden mindestens 90 % der ausgewerteten Kaufverträge und somit die durchschnittliche Wertentwicklung abgebildet.



Verkaufsjahr	Neubau - Eigentumswohnungen Wohnungsgröße: 40 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>			Gebrauchte Eigentumswohnung Wohnungsgröße: 40 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>		
	Preis in €/m <sup>2</sup>	Indexreihe	Änderung gegenüber Vorjahr in %	Preis in €/m <sup>2</sup>	Indexreihe	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	2.150	100,00	-	1.367	100,00	-
2001	2.142	99,63	-0,4 %	1.358	99,34	-0,7 %
2002	2.235	103,95	4,3 %	1.309	95,76	-3,6 %
2003	2.242	104,28	0,3 %	1.399	102,34	6,9 %
2004	2.266	105,40	1,1 %	1.378	100,80	-1,5 %
2005	2.235	103,95	-1,4 %	1.376	100,66	-0,1 %
2006	2.322	108,00	3,9 %	1.378	100,80	0,1 %
2007	2.348	109,21	1,1 %	1.403	102,63	1,8 %
2008	2.272	105,67	-3,2 %	1.324	96,85	-5,6 %
2009	2.344	109,02	3,2 %	1.436	105,05	8,5 %
2010	2.646	123,07	12,9 %	1.459	106,73	1,6 %
2011	3.032	141,02	14,6 %	1.625	118,87	11,4 %
2012	3.139	146,00	3,5 %	1.758	128,60	8,2 %
2013	3.239	150,65	3,2 %	1.894	138,55	7,7 %
2014	3.272	152,19	1,0 %	2.085	152,52	10,1 %
2015	3.681	171,21	12,5 %	2.214	161,96	6,2 %
2016	3.993	185,72	8,5 %	2.443	178,71	10,3 %
2017	4.052	188,47	1,5 %	2.831	207,10	15,9 %
2018	4.482	208,48	10,6 %	2.941	215,14	3,9 %
2019	4.942	229,86	10,3 %	3.184	232,92	8,3 %
2020	4.741	220,51	-4,1 %	3.492	255,45	9,7 %

### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

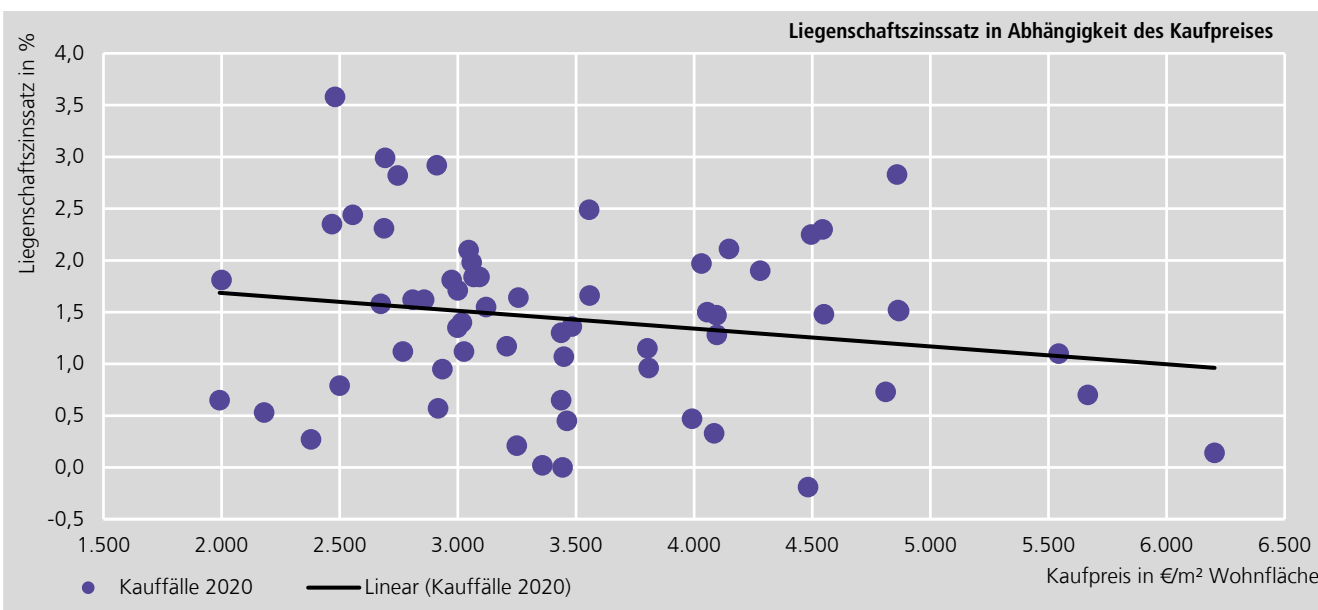
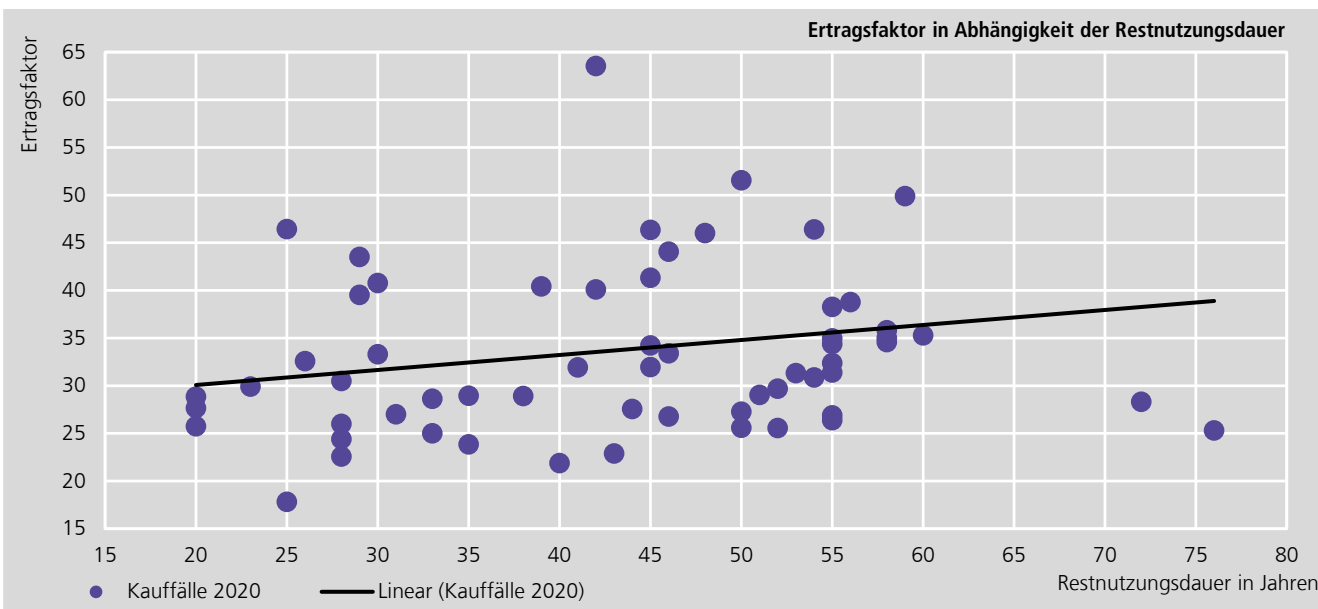
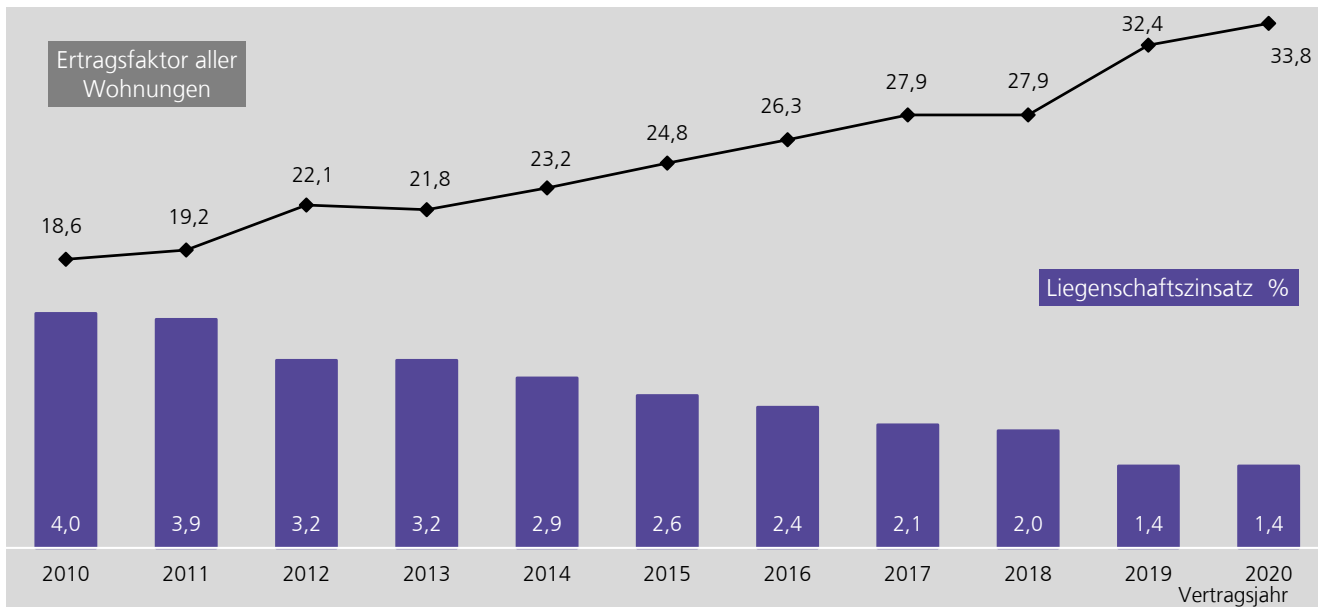
Grundlage für die Tabelle sind die in den angegebenen Jahren ausgewerteten Verträge.

Bewertungsansätze	Kaufverträge von 2003 bis 2014	Kaufverträge ab 2015
Mietansatz	tatsächlich bezahlte Miete	tatsächlich bezahlte Miete
Bewirtschaftungskosten	19 %	19 %
Berechnung des Gebäudesachwerts	NHK 2000	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
Alterswertminderung	baujahrsabhängiger NHK 2000 Wert + Abschreibung nach Ross	Abschreibung linear

Wohnfläche	Grundlagen			Ergebnisse			
	Vertrags-jahr	Anzahl der Verträge	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel * (Spanne)	Liegenschafts-zinssatz in % Mittel * (Spanne)	Beschluss Gutachter-ausschuss **
bis 49 m <sup>2</sup>	2018	13	40	46	26,1 (21,7 - 30,5)	2,2 (1,4 - 2,9)	2,2
	2019	7	38	50	27,2 (21,9 - 32,4)	2,3 (1,6 - 3,0)	-
	2020	16	39	42	33,5 (23,5 - 43,5)	1,6 (0,8 - 2,3)	1,6
50 bis 89 m <sup>2</sup>	2018	21	68	46	28,6 (23,3 - 34,0)	1,9 (1,3 - 2,4)	1,9
	2019	37	66	47	33,3 (29,3 - 37,3)	1,3 (0,8 - 1,8)	-
	2020	34	68	41	33,5 (24,2 - 42,7)	1,3 (0,5 - 2,2)	1,3
ab 90 m <sup>2</sup>	2018	11	107	51	28,5 (23,7-33,4)	2,0 (1,5 - 2,5)	2,0
	2019	12	103	43	32,6 (25,8 - 39,5)	1,3 (0,7 - 2,0)	-
	2020	11	104	55	37,6 (25,2 - 49,9)	1,6 (0,8 - 2,3)	1,6
alle Wohnungen (ohne Senioren- und Studenten- wohnungen)	2018	45	69	47	27,9 (22,8 - 33,0)	2,0 (1,4 - 2,6)	-
	2019	56	70	46	32,4 (27,1 - 37,6)	1,4 (0,8 - 2,1)	-
	2020	61	67	44	33,8 (24,0 - 43,6)	1,4 (0,6 - 2,2)	-

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

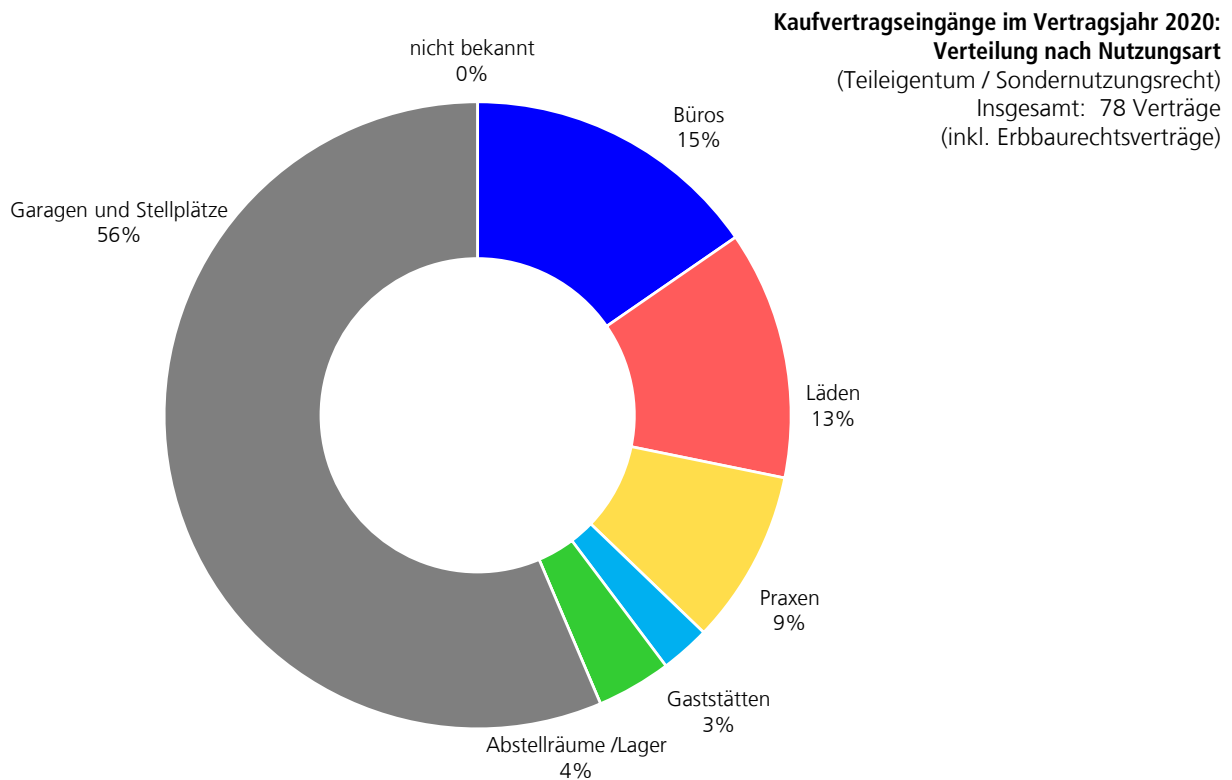
\*\* Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.



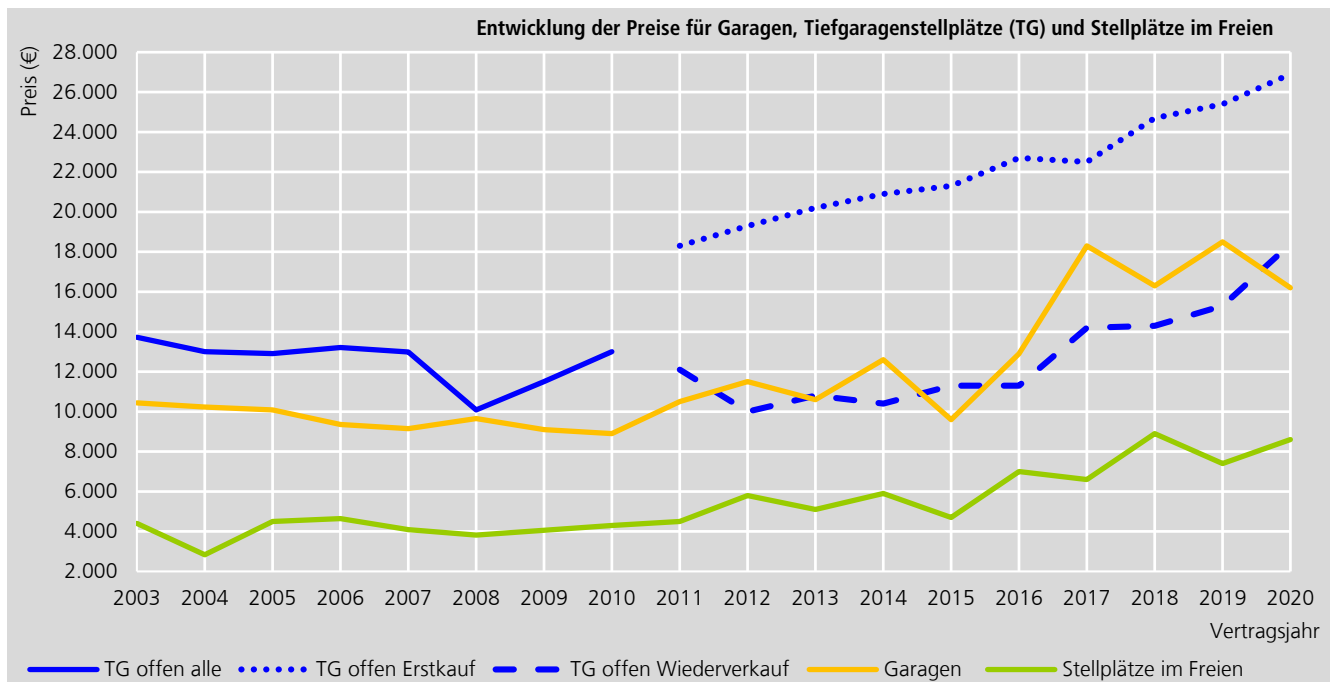


## 5.2 Teileigentum

### 5.2.1 Aufteilung der Verträge



### 5.2.2 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



### 5.2.3 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2020	Tiefgaragenstellplatz offen		Garage	Stellplatz im Freien (inkl. Sonder- nutzungsrechte)
		nur Teileigentum (Wiederverkauf)	nur Teileigentum (Erstkauf)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)
Mitte: (Fischerviertel, Altstadt, Neustadt, Gaisenberg, Michelsberg, Ecke Karlstraße / Staufenring / Wielandstraße / Friedenstraße)	Ø Min. - Max. Anzahl KV	18.100 12.000 - 25.000 5	29.800 29.800 - 29.800 8	- - 1	- - 1
Oststadt, Weststadt (ohne Universumcenter), Söflingen, Eselsberg	Ø Min. - Max. Anzahl KV	22.100 14.800 - 30.000 19	28.200 18.000 - 46.400 148	10.000 - 2	3.500 2.100 - 5.900 3
Wiblingen, Böfingen, Donaustetten, Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler	Ø Min. - Max. Anzahl KV	9.700 3.500 - 13.000 6	21.700 17.500 - 26.000 44	16.100 10.000 - 25.000 10	7.900 7.900 - 7.900 5
Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø Min. - Max. Anzahl KV	18.200 3.500 - 30.000 30	26.900 17.500 - 46.400 200	16.200 10.000 - 30.000 13	8.600 2.100 - 25.000 9

Beim Durchschnittspreis (Ø) handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne (Min. - Max.) um Minimum und Maximum. Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt.

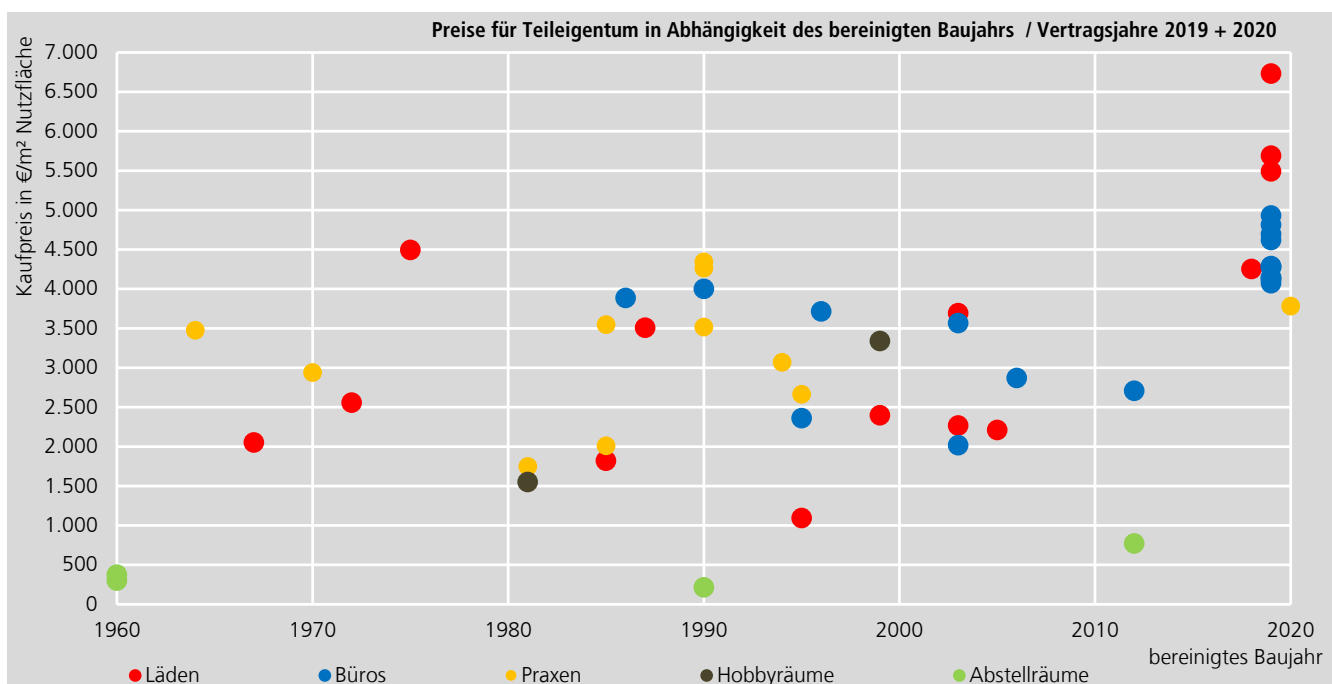
### 5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum

Grundlage für die nachstehende Tabelle sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den angegebenen Jahren. Ein Wert wird ausgewiesen, wenn zwei oder mehr geeignete Kauffälle für die entsprechende Kategorie vorliegen. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

Abweichungen in Lage, Umfeld, Gebäudetyp, Modernisierung, Grundriss, Nutzfläche (NF), Geschosslage oder das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie Aufzug, Keller und sonstigen Nebenräumen innerhalb des Gebäudes können sich wertbeeinflussend auf den Quadratmeterpreis auswirken.

Nutzung laut Angabe Käufer / Verkäufer	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Baujahrsbereich	Ø ber. Baujahr	Durchschnittspreis in €/m² NF (gerundet)		
					Spanne		Mittel
					von	bis	
Läden	2019 + 2020	8	bis 1999	1980	1.410	3.470	2.440
	2019 + 2020	7	ab 2000	2012	2.720	5.940	4.330
Büros	2019 + 2020	4	bis 1999	1992	2.830	4.150	3.490
	2019 + 2020	15	ab 2000	2016	3.160	4.780	3.970
Praxen	2019 + 2020	10	bis 1999	1984	2.350	3.970	3.160
	2019 + 2020	1	ab 2000	-	-	-	-
Hobbyräume	2019 + 2020	2	alle	1990	-	-	2.450
Lager und Werkstätten	2019 + 2020	1	alle	-	-	-	-
Abstellräume	2019 + 2020	4	alle	1981	200	630	420

In den Vergleichspreisen sind Werte aus dem Gebäudekomplex "Universumcenter" nicht enthalten. Beim Durchschnittspreis handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung.

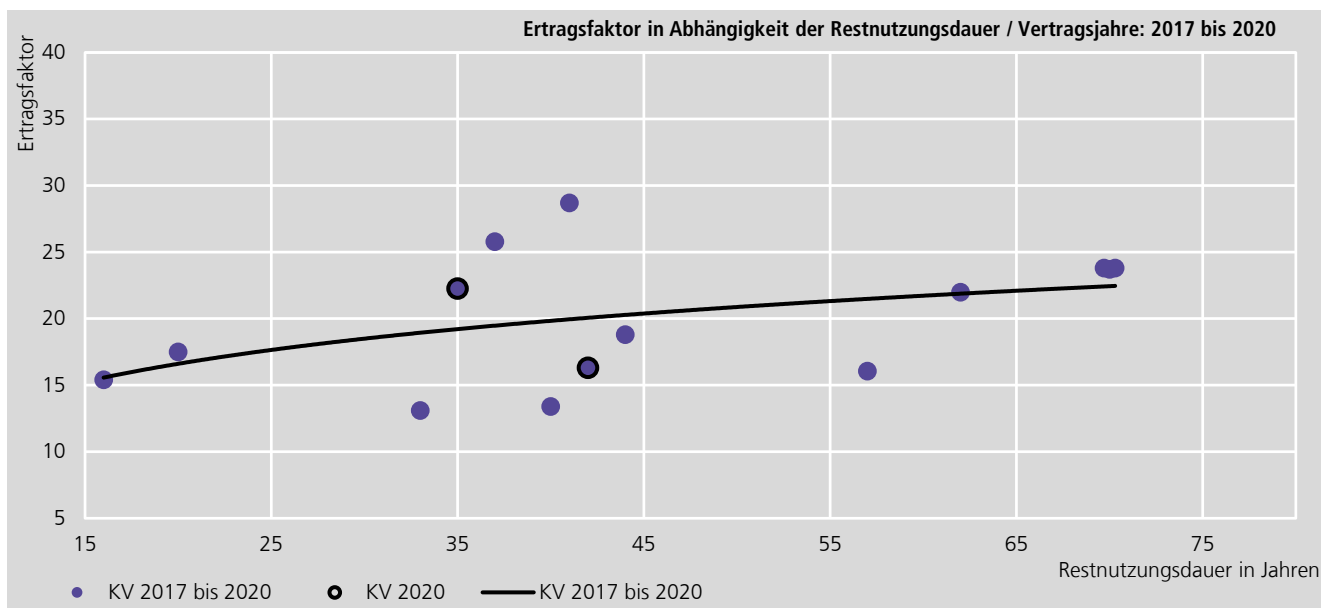
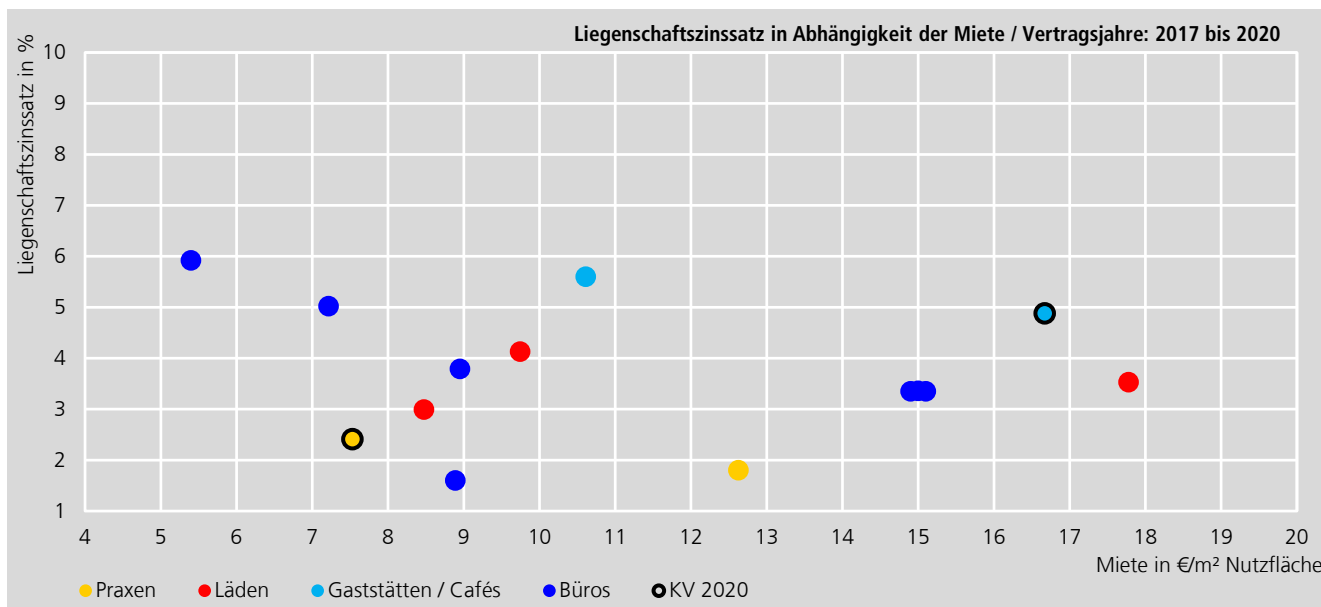


### 5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum

Bei der Ermittlung der Daten wurden ausgewertete Verträge aus den Jahren 2017 bis 2020 im Bereich Teileigentum herangezogen. Bei den Objekten handelt es sich sowohl um gemischt genutzte Gebäude als auch um Gebäude mit 100 % gewerblicher Nutzung.

Als feste Größen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge Bewirtschaftungskosten mit 15 % in Ansatz gebracht. Weitere Erläuterungen hierzu können dem Kapitel 4.3 Liegenschaftszinssätze auf Seite 27 entnommen werden.

Vertragsjahre	Anzahl der Verträge	durchschnittliche		Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)		Liegenschaftszins (%)	
		Miete €/m <sup>2</sup> NF	RND	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
2017	1	-	-	-	-	-	-
2018	3	11,3	42	17,3 - 25,3	21,3	2,0 - 4,8	3,4
2019	8	11,3	46	15,8 - 25,5	20,7	2,5 - 4,7	3,6
2020	2	12,1	39	-	19,3	-	3,7



## 6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke

### 6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen. Erschließungskosten sind bei den ausgewiesenen Bauplatzpreisen enthalten. (ebf = erschließungskostenbeitragsfrei)

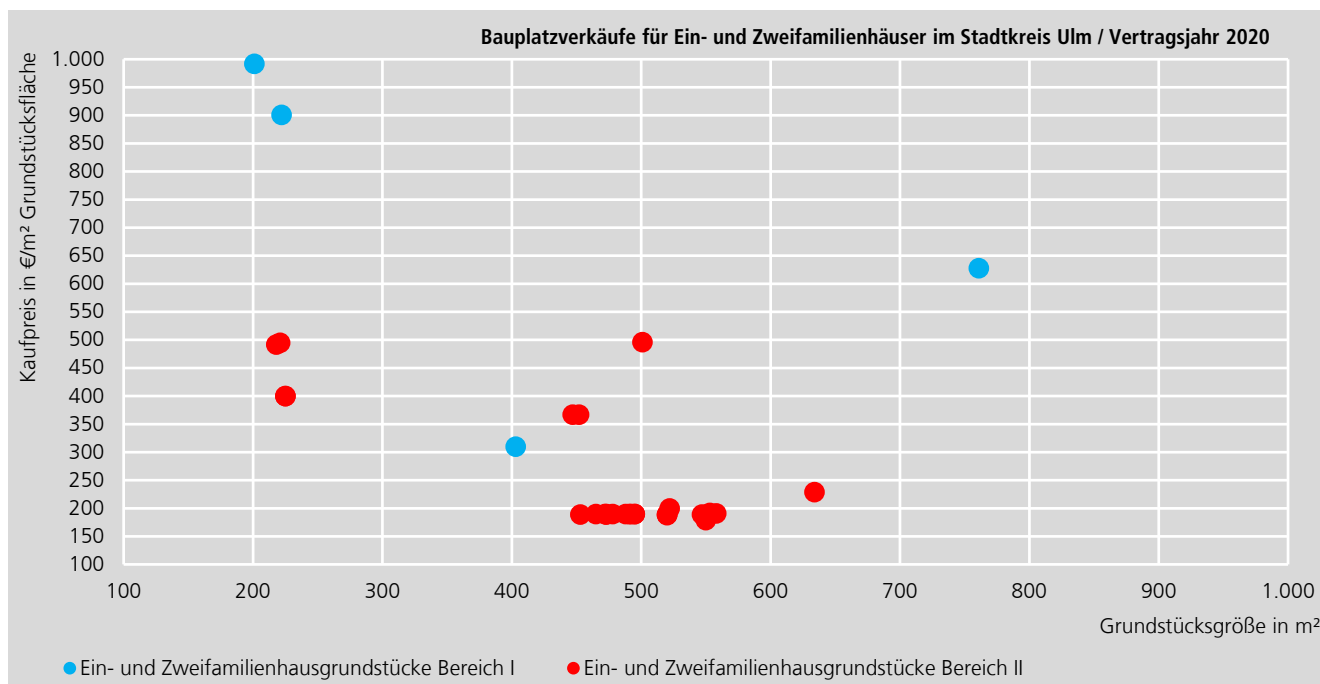
Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet. Bei der Spanne handelt es sich jeweils um das Minimum bzw. Maximum. => Baulücken siehe Kapitel 6.1.3

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) konnte keine Abhängigkeit betreffend dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ermittelt werden. Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

Als Vertragspartner (Verkäufer) war im Jahr 2020 zu 58 % der unten aufgeführten Fälle die Stadt Ulm beteiligt.

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2020	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup> ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	4	200 - 760	400	310 - 990	710
Bereich II	31	220 - 630	460	180 - 500	250



### 6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

Hier handelt es sich um Bauflächen, die für reine Wohnzwecke im Geschosswohnungsbau veräußert wurden. Bei diesen Grundstücken besteht eine Korrelation zwischen dem Maß der baulichen

Nutzung (GFZ) und dem Grundstückspreis. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2020	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup> ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	5	870 - 4.150	1.920	560 - 1.230	850
Bereich II	1	-	-	-	-

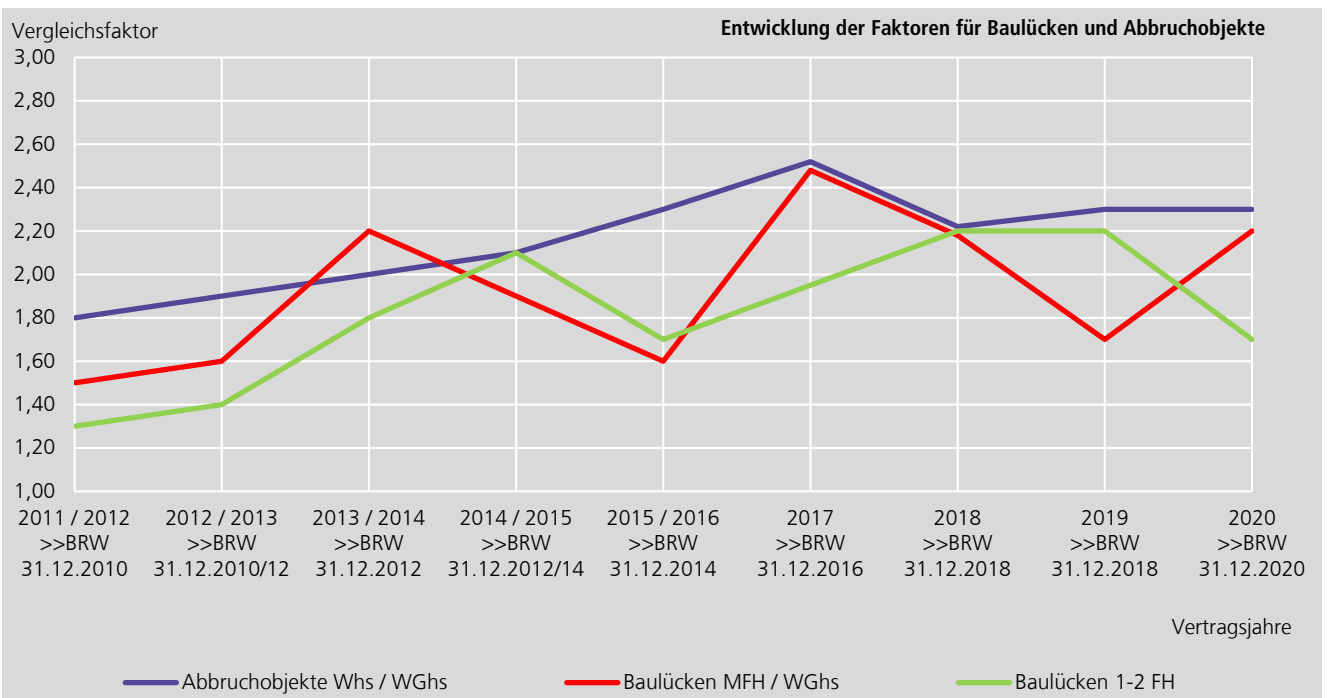
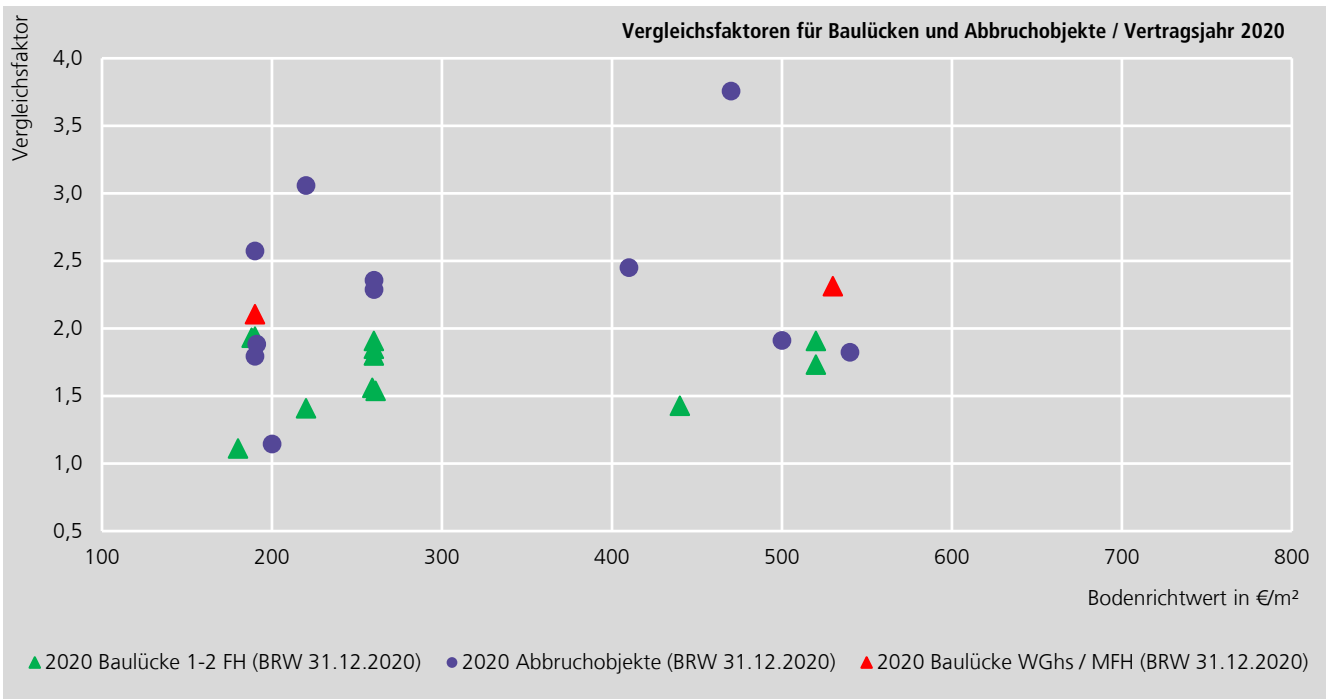
### 6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte

Hier handelt es sich um Bauflächen (nicht in Gewerbe- und Industriegebieten), die in der Regel von einem privaten Verkäuferkreis verkauft wurden. Bei Abbruchobjekten wurden die Abbruchkosten berücksichtigt. Gekennzeichnet sind diese Flächen durch eine bereits bestehende Umgebungsbebauung (keine Neubaugebiete) und

durch eine zeitlich freie Bebaubarkeit (kein Bauzwang). Die Vergleichsfaktoren stehen in Relation zum Bodenrichtwert des jeweils angegebenen Stichtags. Es werden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie innerhalb der 3-fachen Standardabweichung berücksichtigt.

Nutzung	Vertrags- jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in m <sup>2</sup>		Vergleichsfaktor		Relation zum Bodenrichtwert Stichtag
			Min.-Max.	Mittel	Min.-Max.	Mittel	
Baulücken für 1-2 FH	2018	6	460-1.170	900	1,6 - 3,1	2,2	31.12.2018
Baulücken für 1-2 FH	2019	4	240-630	430	1,7 - 2,7	2,2	31.12.2018
Baulücken für 1-2 FH	2020	12	200-760	370	1,1 - 1,9	1,7	31.12.2020
Baulücken für MFH und WGhs	2018	3	260-1.360	810	1,5 - 2,9	2,2	31.12.2018
Baulücken für MFH und WGhs	2019	4	110-2.670	1.000	1,0 - 2,2	1,7	31.12.2018
Baulücken für MFH und WGhs	2020	2	-	720	-	2,2	31.12.2020
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2018	14	270-2.010	820	1,6 - 3,6	2,2	31.12.2018
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2019	13	90-2.870	1.090	1,1 - 3,6	2,3	31.12.2018
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2020	11	750-1680	1.200	1,1 - 3,8	2,3	31.12.2020

Anwendungsbeispiele siehe Seite 57



BRW            Bodenrichtwert  
 1-2 FH        Ein- und Zweifamilienhäuser  
 MFH            Mehrfamilienhäuser  
 WGhs         Wohn- und Geschäftshäuser  
 Whs            Wohnhäuser

## 6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 6.2.1 Gartengrundstücke

Der Preis €/m<sup>2</sup> Fläche bezieht sich auf den Grund und Boden inklusive Aufwuchs, jedoch ohne mitverkauftem Zubehör und eventuell aufstehender Gebäude. Kaufverträge, bei denen keine Preisangabe über mitverkauftes Inventar bzw. über vorhandene Gebäude angegeben wurde,

wurden in unten stehender Tabelle nicht berücksichtigt. Nachstehend sind Grundstücke enthalten, die alle der Rubrik Gartengrundstücke zugeordnet werden können (vom kleinen Krautgarten über den Standard-Kleingarten bis hin zum großen Freizeitgrundstück).

Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2019 / 2020	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup>	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Gartenland	12	160 - 1.020	670	7,20 - 111,90	36,60 / 20,50

### 6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

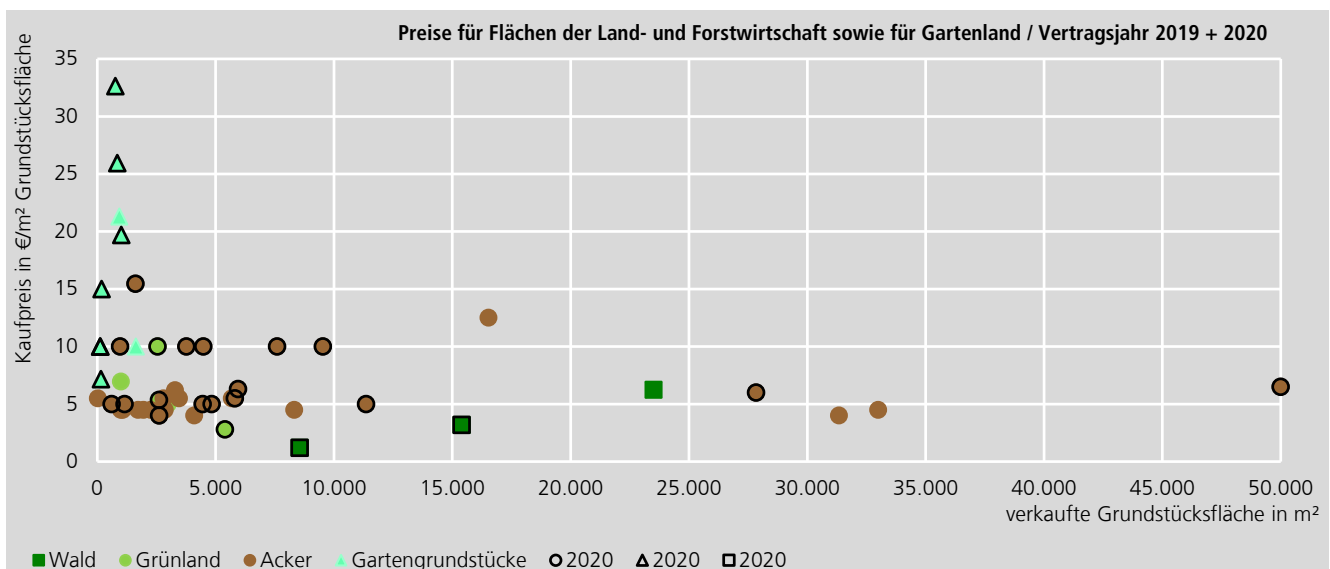
Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

In den Kauffällen sind keine begünstigten

Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lagen, Flächen für den Hochwasserschutz, Verkehrsflächen, Abgrabungsflächen u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten.

Bei der angegebenen Nutzung handelt es sich in der Regel um die im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geführte Boden-nutzung.

Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2019 / 2020	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup>	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Acker	32	31 - 50.000	8.190	4,00 - 15,50	6,40 / 5,30
Grünland	5	1.000 - 5.400	2.910	2,80 - 10,00	6,00 / 5,40
Wald (inkl. Aufwuchs)	3	8.560 - 23.500	15.820	-	3,50 / 3,20





## 7. Bodenrichtwerte

### 7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß (in Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl) **Bodenrichtwerte** zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Sie werden für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ermittelt.

Dabei wird bei der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zwischen Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), gewerblichen Bauflächen (GE und GI) und Sonderbauflächen (S) unterschieden.

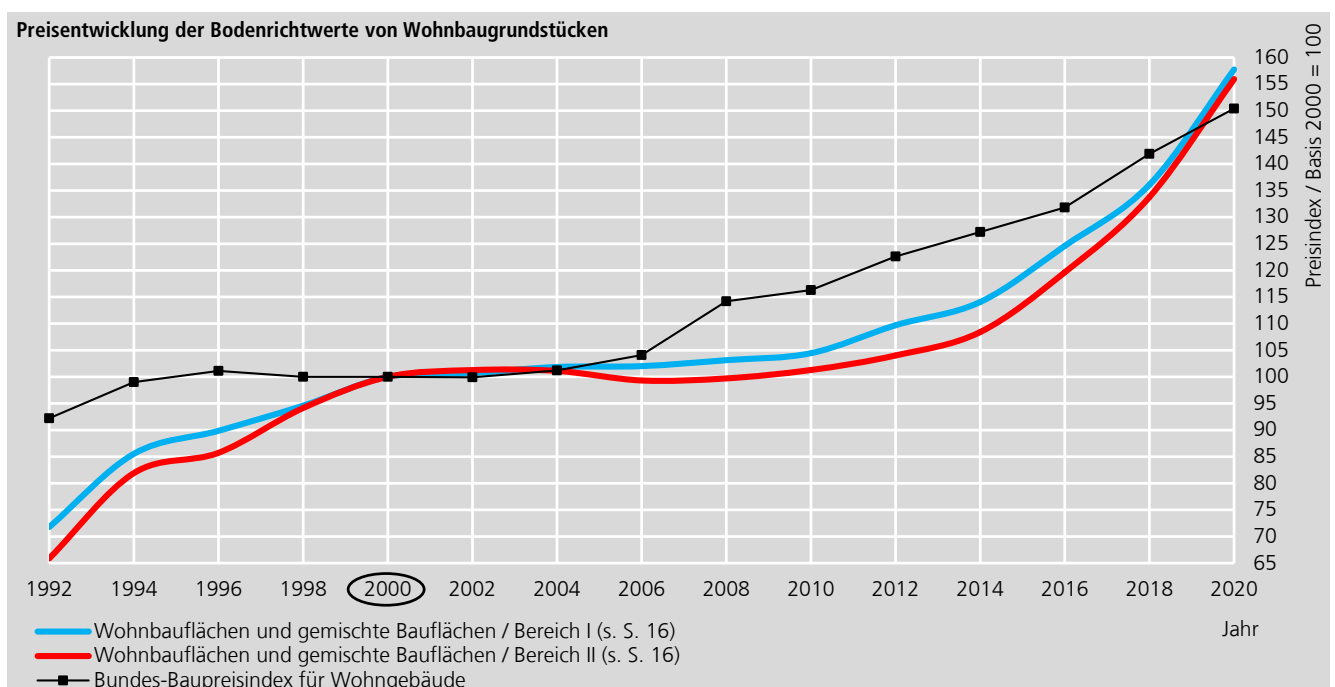
Innerhalb der Richtwertzonen können von Grundstück zu Grundstück Wertunterschiede bestehen.

Rechtsgrundlagen, jeweils in der gültigen Fassung:

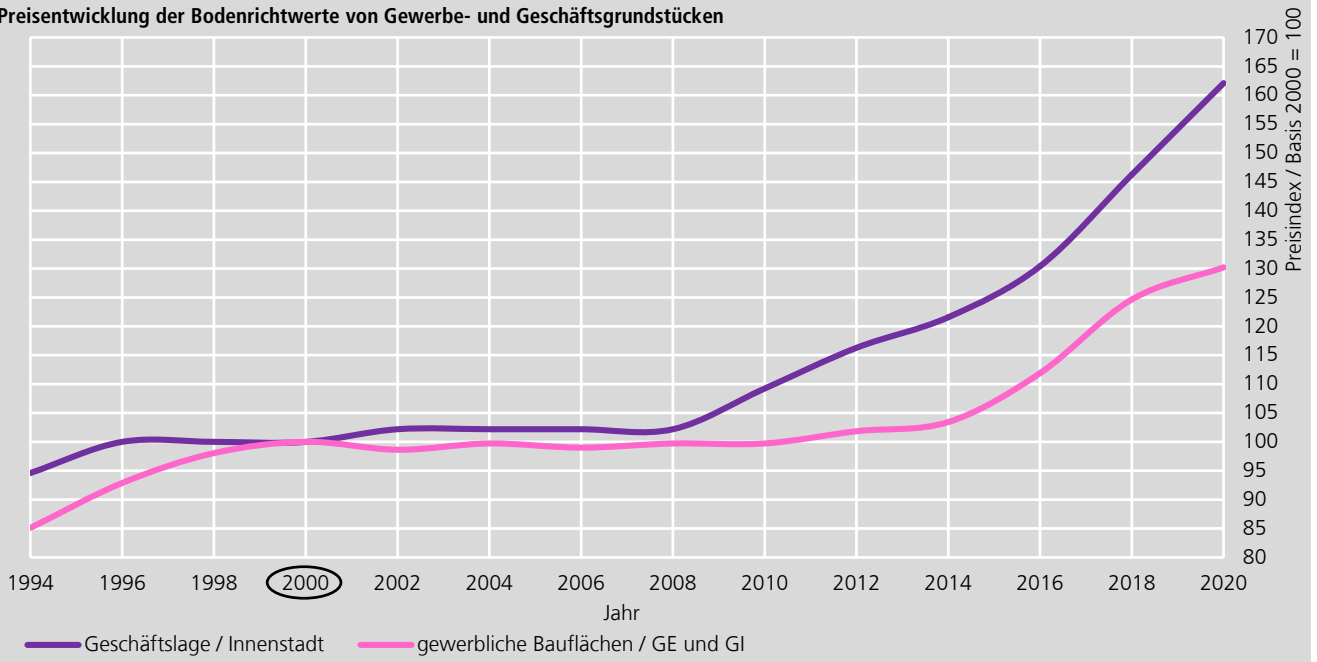
- Baugesetzbuch § 196  
*„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ...“*

- Gutachterausschussverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung

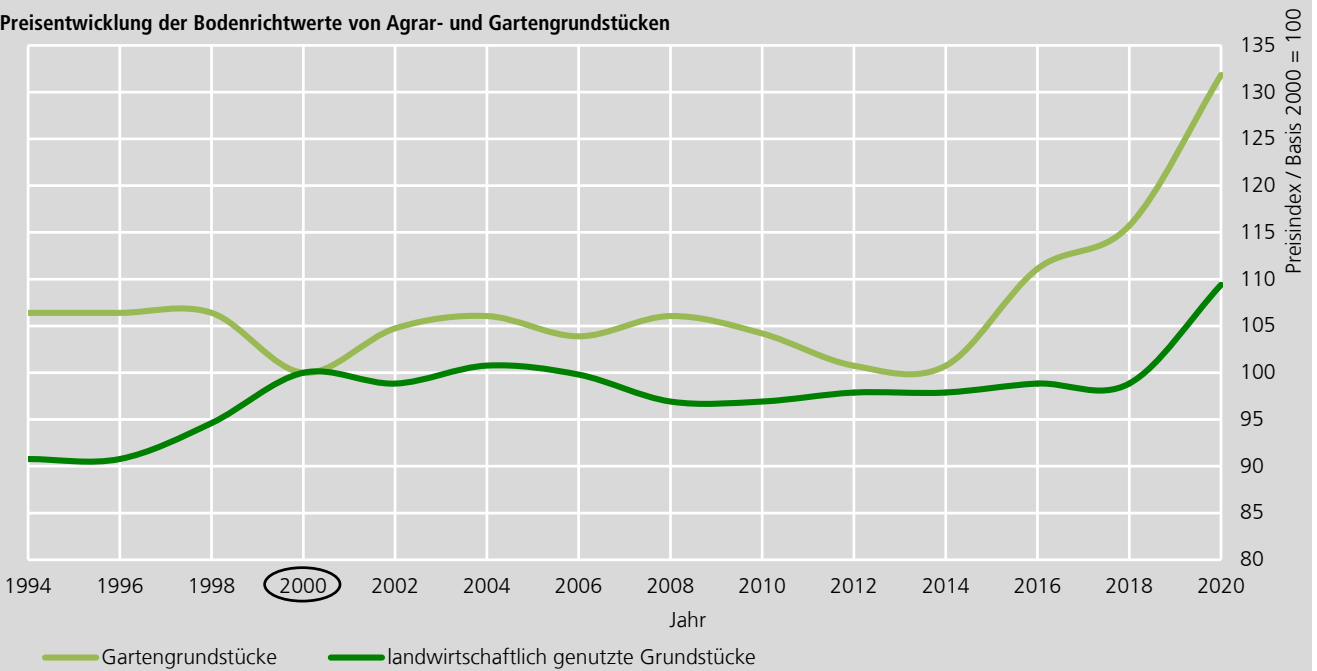
### 7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken



## 7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020

Die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm zum **Stichtag 31.12.2020** gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus den Jahren 2019 und 2020 abgeleitet. Kaufverträge mit offensichtlich ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht herangezogen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften der beispielhaft angegebenen Lagen und Zonen. (Für Baulücken und Abbruchobjekte werden im Immobilienmarktbericht 2021 Vergleichsfaktoren ausgewiesen.)

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, Entwässerungskosten und Vermessungskosten im Richtwert enthalten. Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Straßenbezeichnungen in Klammern stellen keine exakte Abgrenzung der jeweiligen Richtwertzone dar, sondern dienen lediglich zur allgemeinen Orientierung.

### 7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Acker und Grünland, ohne Wald- und Wasserflächen

Zonennummer	Stadtteil	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
0300	Söflingen			6,00 €
0361	Söflingen, Riedteile			12,00 €
0400	Eselsberg			5,50 €
0600	Böfingen			5,50 €
0700	Wiblingen	5,00 €	5,00 €	5,50 €
0770	Gögglingen	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0780	Donaustetten	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0790	Unterweiler	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0810	Eggingen	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0820	Einsingen	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0830	Ermingen	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0840	Grimmelfingen	4,50 €	4,50 €	5,00 €
0900	Jungingen	5,50 €	5,50 €	6,00 €
0950	Lehr	5,00 €	5,00 €	5,50 €
0970	Mähringen	4,50 €	4,50 €	5,00 €

### 7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete

Teilweise ausgewiesen durch Bebauungsplan

Zonennummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
0220	Weststadt	Gartenhausgeb. Mittlerer Kuhberg/Hans-Reyhing-Weg	22,00 €	22,00 €	22,00 €
0310	Söflingen	Gartengebiet Blauäcker	17,00 €	20,00 €	22,00 €
0320	Söflingen	Kleingartengebiet Breite	20,00 €	20,00 €	22,00 €
0330	Söflingen	Krautgärten (landwirtschaftliche Fläche)	10,00 €	15,00 €	15,00 €
0340	Söflingen	Gartenhausgebiet Harthäuser Tal	17,00 €	17,00 €	20,00 €
0350	Söflingen	Gartenhausgebiet In der Wanne	14,00 €	14,00 €	15,00 €
0360	Söflingen	Kleingartengebiet Riedteile	12,00 €	12,00 €	17,00 €
0370	Söflingen	Gartengebiet Gleißelstetten			15,00 €
0460	Eselsberg	Kleingartengebiet Ruhetal	15,00 €	15,00 €	22,00 €
0470	Lehr	Wochenendhausgebiet Höllhaf	22,00 €	22,00 €	22,00 €
0540	Böfingen	Gartenhausgebiet Eichenplatz und Örlinger-Tal-Weg	22,00 €	22,00 €	22,00 €
0560	Böfingen	Gartenhausgebiet Grüner Graben			22,00 €
0910	Jungingen	Gartenhausgebiet Herdergass	11,00 €	11,00 €	15,00 €
0920	Jungingen	Eichstraße - Krautäcker	11,00 €	11,00 €	15,00 €

### 7.3.3 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Zonennummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
-------------	--	--------------------	--	--	--

#### **AUSSENBEREICH**

0999	Umgriffsfläche für Wohngrundstücke im Außenbereich z.B. Kesselbronn, St. Moritz etc.		75 €	85 €	85 €
------	---	--	------	------	------

#### **MITTE**

1000	Geschäftslageklasse I a	M	3.200 €	3.600 €	4.000 €
<del>1020</del>	Geschäftslageklasse I b neu: 1021 + 1022	M	2.500 €	2.800 €	
1021	Geschäftslageklasse 1 b (1 Rund ums Münster)	M			3.100 €
1022	Geschäftslageklasse 1 b (2 Glöcklerstraße)	M			3.100 €
1040	Geschäftslageklasse II a	M	1.700 €	1.900 €	2.100 €
<del>1060</del>	Gemengelage neu: 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066	M	1.300 €	1.450 €	
1061	Gemengelage (1 Münster)	M			1.700 €
1062	Gemengelage (2 Neue Straße)	M			1.700 €
1063	Gemengelage (3 Kohlgasse)	M			1.700 €
1064	Gemengelage (4 Rebengasse)	M			1.700 €
1065	Gemengelage (5 Wengengasse)	M			1.700 €
1066	Gemengelage (6 Deutschhaus)	M			1.700 €
1080	Frauenstraße Süd (Olgastraße - Neue Straße)	M	900 €	950 €	1.150 €

Zonennummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	<b>Stichtag 31.12.2020 pro m<sup>2</sup></b>
-------------	--	-----------------	--	--	--

**ZU MITTE**

1100	Altstadt-Nord (Sedelhof - Frauenstraße - Olgastraße beidseitig)	M	1.300 €	1.400 €	<b>1.700 €</b>
<del>1120</del>	<del>Grabenhäuschen</del> neu: 1121, 1122, 1123, 1124	W	400 €	430 €	
1121	Grabenhäuschen (1 Neuer Graben West)	W			<b>520 €</b>
1122	Grabenhäuschen (2 Neuer Graben Ost)	W			<b>520 €</b>
1123	Grabenhäuschen (3 Heimstraße)	W			<b>520 €</b>
1124	Grabenhäuschen (4 Seelengraben)	W			<b>520 €</b>
1140	Heimstraße - Olgastraße	M	700 €	750 €	<b>900 €</b>
1200	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	M	1.100 €	1.200 €	<b>1.450 €</b>
1300	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	M	600 €	650 €	<b>780 €</b>
1500	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	M	470 €	550 €	<b>660 €</b>
1900	Bahn- und Telekomgebiet	M	470 €	500 €	<b>600 €</b>
5000	Michelsberg	W	600 €	650 €	<b>780 €</b>
5050	Gaisenberg	W	470 €	500 €	<b>600 €</b>
1600	Neustadt-Gewerbe	GE	230 €	250 €	<b>260 €</b>
1650	Stuttgarter Straße Gewerbe	GE			<b>140 €</b>

**OSTSTADT**

1710	<del>Oststadt</del> (zusammengelegt mit RWZ 1740)	M	380 €	440 €	
1740	<del>Ehem. EBU-Gelände</del> (zusammengelegt mit RWZ 1710)	W	410 €	440 €	
1745	Oststadt (bisher 1710 + 1740)	M			<b>530 €</b>
1750	Eberhardtstraße	W	360 €	400 €	<b>480 €</b>
5100	Safranberg	W	390 €	420 €	<b>500 €</b>
5150	Neubaugebiet ehem. Klinikum - WGFZ 1,8	W			<b>770 €</b>
5200	Safranberg Ost (Beginnenweg)	W	420 €	460 €	<b>550 €</b>
5320	Örlinger-Tal-Weg	W	120 €	130 €	<b>160 €</b>

Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
------------------	--	--------------------	--	--	--

**WESTSTADT**

2000	Weststadt-Mitte	M	350 €	390 €	<b>470 €</b>
2050	Magirushof	W	350 €	400 €	<b>480 €</b>
2100	Dichterviertel Süd	M	340 €	380 €	<b>460 €</b>
2105	Dichterviertel Nord - WGFZ 1,3 (ab 31.12.2020)	M		400 €	<b>480 €</b>
2110	Dichterviertel Nord - WGFZ 3,0	M			<b>850 €</b>
2220	Galgenberg	W	560 €	590 €	<b>710 €</b>
2240	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	W	340 €	380 €	<b>460 €</b>
2260	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	W	340 €	380 €	<b>460 €</b>
2280	Wohnpark Römerstraße	W	340 €	370 €	<b>440 €</b>
2300	Bauerwartungsland Egginger Weg	W	70 €	75 €	<b>75 €</b>
2400	Grimmelfinger Weg	W	310 €	340 €	<b>410 €</b>
2500	Lindenhöhe (Barbaralinde)	W	260 €	290 €	<b>350 €</b>
8600	Neubaugebiet Lindenhöhe	W	270 €	290 €	<b>350 €</b>
8610	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	W	310 €	310 €	<b>370 €</b>
8611	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Brache)	W			<b>50 €</b>
8612	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Hinter dem Berg)	W			<b>50 €</b>
2200	Gewerbegebiet Weststadt-Süd (Wörthstraße - Sedanstraße)	GE	170 €	190 €	<b>200 €</b>
2600	Gewerbegebiet Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstraße)	GE	250 €	290 €	<b>300 €</b>
2610	Gewerbegebiet Engelbergstraße Ost	GE			<b>300 €</b>
2620	Sonderbaufläche Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstr.)	SO	350 €	390 €	<b>400 €</b>
2640	Gewerbegebiet Bauhoferstraße	GE	200 €	220 €	<b>230 €</b>
2650	Gewerbegebiet Dichterviertel Nord	GE	250 €	280 €	<b>290 €</b>

**SÖFLINGEN**

3000	Ortsbereich	M	400 €	430 €	<b>520 €</b>
3100	Stadtregal	M			<b>480 €</b>
3200	Roter Berg (alter Teil)	W	190 €	200 €	<b>260 €</b>
3220	Roter Berg (neuer Teil)	W	240 €	270 €	<b>320 €</b>
3300	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	W	410 €	440 €	<b>530 €</b>
3400	Gleißelstetten	W	430 €	450 €	<b>540 €</b>
3500	Breite (Söflingen-Süd)	W	370 €	400 €	<b>480 €</b>
3700	Bauerwartungsland (Kohlplatte)	W	70 €	75 €	<b>75 €</b>
3600	Gewerbegebiet Auchertwiesenweg / Riedwiesenweg	GE	110 €	120 €	<b>125 €</b>
3650	Gewerbegebiet Riedteile West	GE			<b>125 €</b>
3900	Harthausen	M	100 €	110 €	<b>130 €</b>

Zonennummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
-------------	--	-----------------	--	--	--

**ESELSBERG**

4000	Eselsberg - Mitte	W	340 €	360 €	<b>430 €</b>
4050	Am Weinberg - WGFZ 2,8	M			<b>960 €</b>
4100	In der Wanne	W	300 €	320 €	<b>380 €</b>
4300	Türmle	W	200 €	230 €	<b>300 €</b>
4400	Söflinger Weinberge	W	350 €	370 €	<b>440 €</b>
4450	Im Sonnenfeld	W	280 €	320 €	<b>380 €</b>
4700	Lehrrtal - Ruhetal	W	260 €	290 €	<b>350 €</b>
4350	Gewerbegebiet In der Wanne	GE	130 €	140 €	<b>150 €</b>
4600	Sonderbaufläche Science Park I + II	SO	130 €	150 €	<b>160 €</b>
4650	Sonderbaufläche Science Park III	SO	170 €	170 €	<b>170 €</b>
4651	Bauerwartungsland Science Park III	SO			<b>25 €</b>

**BÖFINGEN**

5300	Eichenplatz	W	260 €	280 €	<b>340 €</b>
5400	Eichberg	W	210 €	230 €	<b>280 €</b>
6100	Böfingen - Mitte	W	240 €	270 €	<b>320 €</b>
6200	Buchenlandweg	W	220 €	250 €	<b>300 €</b>
6300	Pilzbuche	W	240 €	270 €	<b>320 €</b>
6400	Sudetenweg	W	190 €	230 €	<b>280 €</b>
6500	Braunland	W	300 €	340 €	<b>410 €</b>
6700	Lehle	W	210 €	250 €	<b>300 €</b>
6800	Lettenwald (bis 2 Vollgeschosse - WGFZ 0,7)	W	260 €	280 €	<b>310 €</b>
6801	Lettenwald (ab 3 Vollgeschosse - WGFZ 2,3)	W	400 €	420 €	<b>460 €</b>
6802	Lettenwald ( ab 8 Vollgeschosse - WGFZ 3,3)	W	600 €	630 €	<b>690 €</b>
6600	Gewerbegebiet Eberhard-Finckh-Straße	GE	100 €	110 €	<b>115 €</b>

**WIBLINGEN**

7000	Ortsbereich	M	230 €	250 €	<b>300 €</b>
7010	Tannenäcker	W	210 €	230 €	<b>280 €</b>
7050	Alte Siedlung	W	160 €	180 €	<b>220 €</b>
7100	Wiblingen Süd	W	180 €	210 €	<b>250 €</b>
7150	Wiblinger Hart	W	180 €	210 €	<b>250 €</b>
7200	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	W	75 €	75 €	<b>80 €</b>
7400	Eschwiesen	W	220 €	240 €	<b>290 €</b>
7410	Meersburger Straße	W	270 €	300 €	<b>360 €</b>
7420	Bauerwartungsland (Zw. d. Unterkirchb. u. Unterweiler Weg)	W	80 €	80 €	<b>80 €</b>
7020	Gewerbegebiet Dreifaltigkeitsweg	GE	100 €	110 €	<b>115 €</b>
7300	Gewerbegebiet Raiffeisenstraße	GE	70 €	75 €	<b>80 €</b>

Zonennummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag <b>31.12.2020</b> pro m <sup>2</sup>
-------------	--	-----------------	--	--	---

**DONAUTAL**

7500	Gesamtes Industriegebiet *	GI	70 €	80 €	<b>80 €</b>
* ohne Sondergründungs-, Bodenaustausch- oder Auffüllungsmaßnahmen					
7600	Am Sandhaken	M			<b>85 €</b>

**GRIMMELFINGEN**

<del>8400</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 8500)	M	180 €	220 €	
<del>8500</del>	<del>Bei der Laug</del> (zusammengelegt mit RWZ 8400)	W	210 €	220 €	
8410	Ortsbereich (bisher RWZ 8400 + 8500)	M			<b>260 €</b>
8550	Bauerwartungsland (Morgenlauh)	W	25 €	30 €	<b>50 €</b>

**GÖGGLINGEN**

<del>7700</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 7720)	M	140 €	160 €	
<del>7720</del>	<del>Riedlen</del> (zusammengelegt mit RWZ 7700)	W	130 €	150 €	
7710	Ortsbereich (bisher RWZ 7700 + 7720)	M			<b>190 €</b>
7730	Bauerwartungsland (Schlatäcker)	W	41 €	45 €	<b>50 €</b>
7750	Bauerwartungsland (Mittelwegäcker)	GE	25 €	25 €	<b>25 €</b>
7760	Bauerwartungsland (Gögglingen Nord)	W			<b>45 €</b>

**DONAUSTETTEN**

<del>7800</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 7820 + 7830)	M	140 €	160 €	
<del>7820</del>	<del>Riedlen</del> (zusammengelegt mit RWZ 7800 + 7830)	W	130 €	150 €	
<del>7830</del>	<del>Riedlen IV</del> (zusammengelegt mit RWZ 7800 + 7820)	W	160 €	160 €	
7810	Ortsbereich (bisher RWZ 7800, 7820 und 7830)	M			<b>190 €</b>
7860	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	W			<b>50 €</b>
7865	Bauerwartungsland (Beim Brücke)	SO			<b>25 €</b>

**UNTERWEILER**

<del>7900</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 7911 + 7925)	M	150 €	160 €	
7901	Ortsbereich (bisher RWZ 7900, 7911 und 7925)	M			<b>190 €</b>
7905	Gewerbegebiet Tannenweg	GE			<b>60 €</b>
7910	Bauerwartungsland (Wolfäcker)	W	40 €	45 €	<b>45 €</b>
7915	Bauerwartungsland Gewerbegebiet Tannenweg	GE			<b>25 €</b>
<del>7911</del>	<del>Wolfäcker BA-I</del> (zusammengelegt mit RWZ 7900 + 7925)	W		180 €	
<del>7925</del>	<del>Breite Ost</del> (zusammengelegt mit RWZ 7900 + 7911)	W	150 €	170 €	
7940	Bauerwartungsland Breite Ost II	W			<b>45 €</b>



Zonennummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag <b>31.12.2020</b> pro m <sup>2</sup>
-------------	--	-----------------	--	--	---

**EINSINGEN**

8200	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 8225)	M	130 €	150 €	
8205	Ortsbereich (bisher RWZ 8200 + 8225)	M			<b>190 €</b>
8210	Bauerwartungsland (Bonäcker)	W	41 €	45 €	<b>50 €</b>
8215	Bauerwartungsland (Öschle)	W	41 €	45 €	<b>50 €</b>
8218	Hagäcker	W		190 €	<b>190 €</b>
<del>8225</del>	<del>Vogelberg / Bei den Morgen</del> (zus. gel. mit RWZ 8200)	W	160 €	170 €	
8231	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Ost)	W			<b>50 €</b>
8232	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Süd)	W			<b>50 €</b>
8240	Gewerbegebiet August-Nagel-Straße	GE	70 €	75 €	<b>80 €</b>

**EGGINGEN**

8104	Ortsbereich (bisher 8105 + 8110)	M			<b>180 €</b>
<del>8105</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 8110)	M	130 €	150 €	
8110	<del>Steinfeldstraße / Ulmer Weg</del> (zus. gel. mit RWZ 8105)	W	140 €	150 €	
8115	Bauerwartungsland (Steinfeldstraße)	W	41 €	45 €	<b>45 €</b>
8130	Bauerwartungsland (Rößenäckerweg)	W			<b>45 €</b>
8140	Bauerwartungsland (Wislinger Straße)	W			<b>45 €</b>
8150	Bauerwartungsland (Ringinger Straße)	GE			<b>25 €</b>
8160	Bauerwartungsland (Am Gaukler)	M			<b>45 €</b>

**ERMINGEN**

<del>8305</del>	<del>Ortsbereich</del> (zusammengelegt mit RWZ 8360)	M	130 €	150 €	
8315	Ortsbereich (bisher RWZ 8305 und 8360)	M			<b>180 €</b>
<del>8320</del>	<del>Reutebergstraße / Im Öschle</del> (zus. gel. mit RWZ 8330)	W	150 €	180 €	
<del>8330</del>	<del>Reuteberg West</del> (zusammengelegt mit RWZ 8320)	W	150 €	180 €	
8325	Reuteberg (bisher RWZ 8320 und 8330)	W			<b>210 €</b>
8331	Bauerwartungsland (Reuteberg West)	W			<b>45 €</b>
8340	Bauerwartungsland (Öschle Ost)	W	41 €	45 €	<b>45 €</b>
8350	Bauerwartungsland (Greut / Allewind)	W	41 €	45 €	<b>45 €</b>
8351	Allewind - Greut	W		210 €	<b>210 €</b>
<del>8360</del>	<del>Allewind</del> (zusammengelegt mit RWZ 8305)	W	130 €	150 €	
8380	Schaffelkingen (ohne Entwässerungskosten)	M	75 €	85 €	<b>90 €</b>

Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2018 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 31.12.2020 pro m <sup>2</sup>
------------------	--	--------------------	--	--	--

**JUNGINGEN**

9100	Ortsbereich	M	190 €	220 €	<b>260 €</b>
9150	Krumme Halde	W	180 €	210 €	<b>250 €</b>
9210	Schwarzenbergstraße	W	170 €	190 €	<b>230 €</b>
9250	Bei der Wiege	W	160 €	190 €	<b>230 €</b>
9259	Bauerwartungsland (Unter dem Hart)	W	45 €	50 €	<b>50 €</b>
9260	Unter dem Hart I (zusammengelegt mit RWZ 9261)	W	190 €		
9261	Unter dem Hart II (zusammengelegt mit RWZ 9260)	W	230 €		
9262	Unter dem Hart (bisher RWZ 9260 und 9261)	W		230 €	<b>260 €</b>
9280	Bauerwartungsland (Hinter dem Dorf)	W			<b>50 €</b>
9300	Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg - Buchbrunnenweg	GE	110 €	125 €	<b>130 €</b>
9340	Bauerwartungsland (südl. v. GE Dornstadter Weg)	GE			<b>30 €</b>
9350	Gewerbegebiet Dornstadter Weg	GE	70 €	75 €	<b>80 €</b>
9360	Bauerwartungsland (nördl. v. GE Dornstadter Weg)	GE			<b>30 €</b>
9400	Gewerbegebiet Ulm-Nord	GE	100 €	125 €	<b>130 €</b>
9401	Bauerwartungsland Gewerbe (Ulm-Nord)	GE	25 €	25 €	<b>30 €</b>
9402	Bauerwartungsland Gewerbe (Ulm-Nord West)	GE			<b>30 €</b>

**LEHR**

9500	Ortsbereich	M	210 €	230 €	<b>280 €</b>
9520	Lehr Nord	W	190 €	220 €	<b>260 €</b>
9550	Lehr Süd (Ringstraße)	W	210 €	230 €	<b>280 €</b>
9555	Bauerwartungsland (Lehr Süd)	W			<b>65 €</b>
9560	Beim Wengenholtz	W	260 €	270 €	<b>280 €</b>
9561	Bauerwartungsland (Hinter der Schmiede)	W	62 €	62 €	<b>65 €</b>
9565	Bauerwartungsland (Lehr West)	W			<b>65 €</b>
9570	Bauerwartungsland (Schatzäcker)	W			<b>65 €</b>
9600	Gewerbegebiet Industriestraße	GE	80 €	85 €	<b>90 €</b>
9610	Bauerwartungsland Gewerbe (Öfelen)	GE	27 €	27 €	<b>30 €</b>
9650	Gewerbegebiet Ulm-Nord	GE	100 €	125 €	<b>130 €</b>

**MÄHRINGEN**

9700	Ortsbereich	M	150 €	170 €	<b>200 €</b>
9720	Kreuzsteig / Holderäcker	W	160 €	180 €	<b>220 €</b>
9725	Kreuzsteig / Dornstadter Weg	W	180 €	180 €	<b>200 €</b>
9730	Bauerwartungsland (Kreuzsteig / Dornstadter Weg)	W	40 €	45 €	<b>45 €</b>
9740	Bauerwartungsland (Hinter der Kirche)	W			<b>45 €</b>
9790	Bauerwartungsland (Photovoltaik)	SO			<b>5 €</b>

## 7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden

Baden-Württemberg		
Alb-Donau-Kreis	Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen	07391 / 503 - 130 07391 / 503 - 132 07391 / 503 - 134
Weiterführender Link	<a href="https://www.Stadt-Ehingen(Donau) Gemeinsamer-Gutachterausschuss ">https://www.Stadt-Ehingen(Donau) Gemeinsamer-Gutachterausschuss </a>	
Bayern		
Landkreis Neu-Ulm	Landratsamt	0731 / 7040 – 3304
Weiterführender Link	<a href="https://www.Geschäftsstelle-des-Gutachterausschusses Landratsamt-Neu-Ulm(landkreis-nu.de)">https://www.Geschäftsstelle-des-Gutachterausschusses Landratsamt-Neu-Ulm(landkreis-nu.de)</a>	

## Anwendungsbeispiele

### Beispiele zu Kapitel 4.2 Sachwertfaktoren

Anwendungsbeispiel 1:		Anwendungsbeispiel 2:	
<u>Reihenhaus / BRW 440 €/m<sup>2</sup> / NHK 2010:</u>		<u>freistehendes EFH / BRW 530 €/m<sup>2</sup> / NHK 2010:</u>	
Ermittelter vorläufiger Sachwert	280.000 €	Ermittelter vorläufiger Sachwert	540.000 €
Faktor Mittelwert ca. 1,9 (+ 90 %) +	<u>252.000 €</u>	Faktor Mittelwert ca. 1,5 (+ 50 %) +	<u>270.000 €</u>
Verkehrswert:	<u>532.000 €</u>	Verkehrswert:	<u>810.000 €</u>

### Beispiele zu Kapitel 6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte

Anwendungsbeispiel 3:		Anwendungsbeispiel 4:	
<u>Abbruchobjekt (z.B. Wohnhaus mit Garage)</u>		<u>Baulücke für ein Mehrfamilienhaus</u>	
Grundstücksgröße:	860 m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße:	950 m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert:	250 €/m <sup>2</sup> Stichtag 31.12.20	Bodenrichtwert:	440 €/m <sup>2</sup> Stichtag 31.12.20
Vergleichsfaktor:	2,3	Vergleichsfaktor:	2,2
<u>Berechnung:</u>		<u>Berechnung:</u>	
(Preis für das abgeräumte baureife Grundstück)		440 €/m <sup>2</sup> x Faktor 2,2 x 950 m <sup>2</sup> =	
250 €/m <sup>2</sup> x Faktor 2,3 x 860 m <sup>2</sup> =		<u>919.600 €</u>	
<u>Herleitung:</u>		(entspricht einem Preis von rd. 970 €/m <sup>2</sup> Grundstücksfläche)	
Bodenwert: 250 €/m <sup>2</sup> x 860 m <sup>2</sup> =	215.000 €		
Gebäudewert:	<u>240.000 €</u>		
Kaufpreis vor Abbruch:	455.000 €		
Abbruchkosten:	40.000 €		
Preis für abgeräumtes baureifes Grundstück:			
(455.000 + 40.000) / 860 = 576 €/m <sup>2</sup> (Faktor 2,3)			

## Gebührensatzung

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Ulm am 04. Juni 2014 folgende Satzung beschlossen:

### Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 04. Juni 2014

#### § 1 Gebührenpflicht

Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 BauGB und für die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### § 2 Gebührenschuldner, Haftung

Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.

- (1) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (2) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

#### § 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht usw.).

- (3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:

- a) Mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinander liegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- b) Im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind.
- c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- d) Wertminderungen (Abbruchkosten) zu berücksichtigen sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Sondereigentumseinheiten, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

- (4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (5) Sind Wertermittlungen im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, wird die volle Gebühr nach § 4 Abs. 1 erhoben. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 jeweils um 50 %.
- (6) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren gemäß § 4 Abs. 3 erhoben.

#### § 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben:

Grundgebühr 900 Euro zzgl. 2,7 % aus dem ermittelten Verkehrswert bzw. den ermittelten Werten gem. § 3.

- (2) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr um 50%.

- (3) Besondere Leistungen, die der Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle erbringen, wie z. B. gutachterliche Äußerungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, überdurchschnittliche Datenerhebung, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragstellers, Ermittlung besonderer Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB), örtliche Aufnahme der Bauten, Anfertigen von Bauzeichnungen oder deren Ergänzung, Ermittlung von Wohn-/ Nutzflächen, werden nach dem Zeitaufwand abgerechnet.

Der Zeitaufwand wird je angefangene Stunde mit 75 Euro zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Abs. 1 abgerechnet.

- (4) Die Gebühr beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Für jede weitere Ausfertigung werden pauschal 25 Euro berechnet.
- (5) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr in Höhe von 130 Euro je Abfrage erhoben (beinhaltet bis zu 10 Vergleichsfälle). Für jeden weiteren Vergleichsfall werden 10 Euro verrechnet.
- (6) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:  
- Einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft: 24 Euro (je Wert)  
- Kopie aus dem Grundstücksmarktbericht oder der Bodenrichtwertkarte (DIN A4): 13 Euro (je Kopie)
- (7) Die Gebühr für die Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht beträgt jeweils 30 Euro. Beide Veröffentlichungen zusammen sind für eine Gebühr von 50 Euro erhältlich.

- (8) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

- (9) Bei Versand zzgl. Versandkosten.

#### § 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben, mindestens jedoch 150 €.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

#### § 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 (1) zu ersetzen.

#### § 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

#### § 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

#### § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2014 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 26.03.2003 außer Kraft.

**Sie erreichen uns:**

Montag bis Freitag            08:00 - 12:00 Uhr  
Montag bis Donnerstag    14:00 - 15:30 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

**Anschrift:**

Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten in Ulm

Geschäftsstelle  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Telefon            (0731) 161-6270  
e-mail            gutachterausschuss@ulm.de  
internet           www.ulm.de