

Immobilienmarktbericht

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten

2024



Der Immobilienmarkt 2023
Daten für die Wertermittlung 2024/2025
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

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

E-Mail: gutachterausschuss@ulm.de
Link im Internet: [Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte, Marktberichte](#)

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 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.

Der Gutachterausschuss wendet sich gegen jegliche Art der Diskriminierung auf Grund des
Geschlechts, der Nationalität oder der sexuellen Orientierung. Die deutsche Sprache bietet
leider keine einfachen Lösungen, um alle Personen gemäß ihrem Geschlecht (m/w/d)
sprachlich gleich zu behandeln. Zu Gunsten der guten Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf
unnötige Doppelungen und auf Sonderzeichen verzichtet. Es wird um Verständnis gebeten,
dass dem üblichen Sprachgebrauch gefolgt wird. Gemeint sind immer alle
Geschlechter (m/w/d).

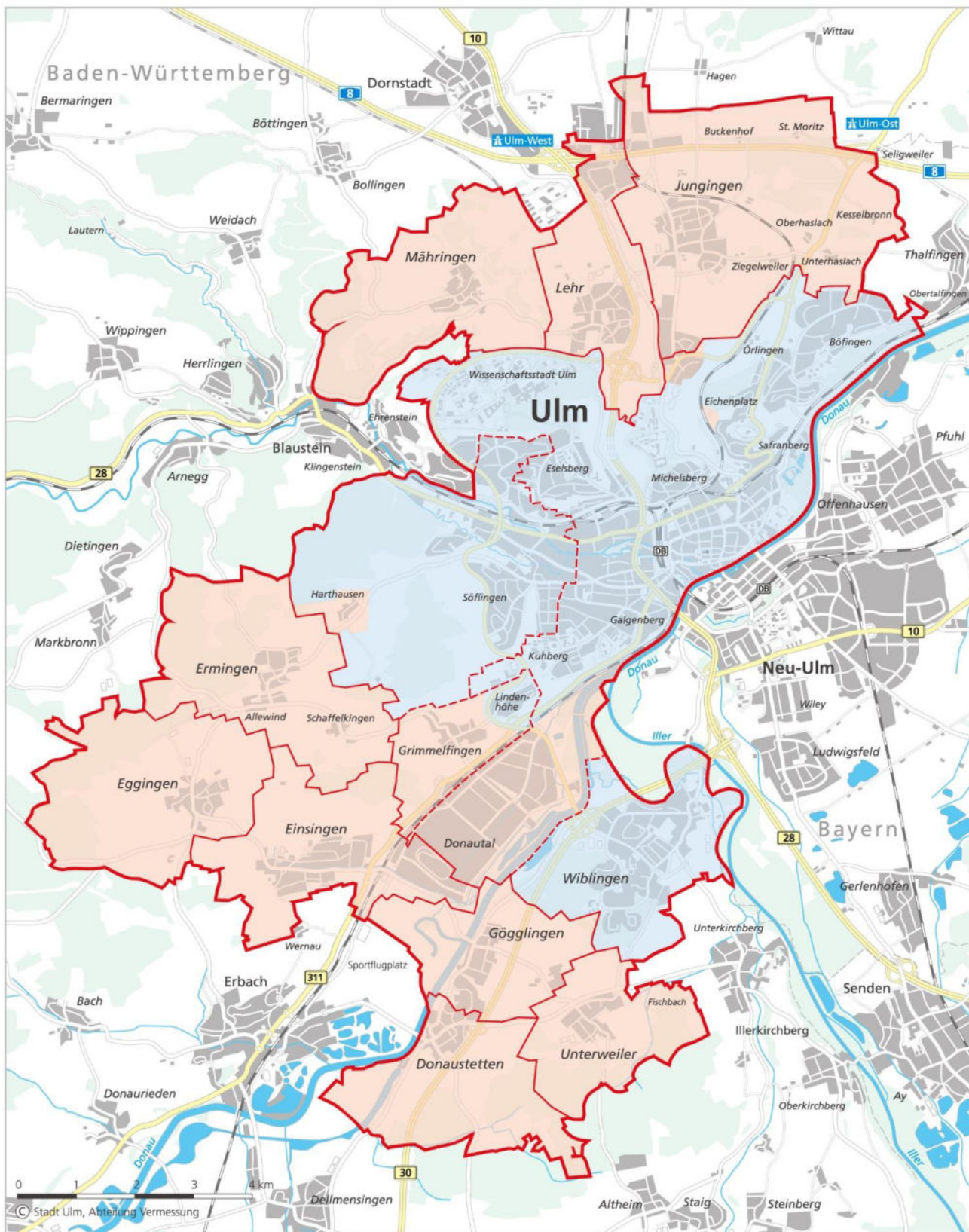
Deckblattgestaltung: Jauss Graphik-Design und Team Kartographie der Abt. Vermessung

Foto: Blick über den neugestalteten Bahnhofsvorplatz auf die Stadt Ulm
(Drohnenbild: Thomas Wimmer)

Übersichtskarte Stadtkreis Ulm	3
1. Der Standort Ulm	4
1.1 Rahmenbedingungen	4
1.2 Städtebauliche Veränderungen	5
1.3 Der Immobilienmarkt 2023	5
1.4 Allgemeines	6
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	7
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
3. Grundstücksmarkt	10
3.1 Marktübersicht 2003 - 2023	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 2023	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
4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke	16
4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude	16
4.1.1 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Reihenmittelhäuser	18
4.1.2 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	19
4.1.3 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Ketten-, Winkel- und Atriumhäuser	20
4.1.4 Freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023	21
4.1.5 Drei- und Vierfamilienhäuser im Jahr 2023	22
4.1.6 Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohneinheiten im Jahr 2023	23
4.2 Sachwertfaktoren	24
4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	25
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	26
4.2.3 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser	26
4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	27

4.3.1 Daten für Wohngebäude	28
4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung	30
5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum	32
5.1 Wohnungseigentum	32
5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2023	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
5.2 Teileigentum	39
5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	39
5.2.2 Durchschnittswerte für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum	41
5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum	42
6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke	43
6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm	43
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)	43
6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)	44
6.1.3 Faktoren für Baulücken und Abbruchobjekte	44
6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
6.2.1 Gartengrundstücke	46
6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	46
7. Bodenrichtwerte	47
7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten	47
7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte	47
7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2023	49
7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	49
7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete	50
7.3.3 Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich	50
7.3.3.1 Gartengenutzte Grundstücke	50
7.3.3.2 Bebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung)	51
7.3.4 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke	52
7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden	59
Anwendungsbeispiele	59
Gebührensatzung	60

Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



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

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 Gewerbepolitik und Gewerbeförderung zwischen zwei Städten und zwei Bundesländern eingegangen. Die Innovationsregion Ulm wirbt unter dem Slogan „Spitze im Süden“ für den Wissenschafts- und Forschungsstandort. Im Prognos-Städteranking kürt das Handelsblatt Ulm zur lebenswertesten und zukunftsreichsten Großstadt Deutschlands.

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 m² Innenfläche in 7 Hallen sowie 15.000 m² 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 129.000 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 sollte überwiegend über Innenentwicklung erfolgen.

Baufertigstellungen im Wohnungsbau in Ulm lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg:

Jahr	Gebäude	Wohnungen
2023	71	729
2022	59	269
2021	66	329
2020	77	385
2019	101	386
2018	122	603

Die Daten sind abrufbar im Internet unter:

<https://www.statistik-bw.de>

Die Neubauprojekte verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet.

Baugebiete/Bauprojekte in Ulm im Jahr 2023 waren z.B.

- das Stadtquartier "Am Weinberg" am Eselsberg,
- in der Oststadt / Wielandstraße
- in der Weststadt / Thränstraße
- im Dichterviertel
- Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg,
- in Wiblingen / Binsenweiherweg und Hauptstraße
- in Göggingen / Riedlenstraße

1.3 Der Immobilienmarkt 2023

Im Jahr 2023 sind die Transaktionszahlen betreffend der Kaufverträge erneut gesunken.

903 Kauffälle wurden registriert (im Jahr 2022 lagen noch 1.193 Kaufverträge vor).

Der Umsatz reduzierte sich auf rd. 428 Millionen Euro (im Jahr 2022: 520 Millionen).

Den größten Rückgang verzeichneten die Kaufverträge im Segment Wohnungs- und Teileigentum. Insbesondere wurden nahezu keine Neubauwohnungen verkauft.

Hingegen im Segment der bebauten Grundstücke ein deutlicher Zuwachs erkennbar ist.

- unbebaute Grundstücke - 1% (96)
z. B. Agrarland/Gartenland - 8% (24)
- bebaute Objekte + 11% (307)
z.B. Reihen-/Doppelhäuser + 15% (105)
- Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum - 39% (500)
z.B. Neubauwohnungen - 81% (31)

Im Immobilienmarktbericht sind die zuletzt ermittelten Bodenrichtwerte tabellarisch aufgeführt.

Stichtag 01.01.2022 (für Zwecke der Grundsteuerreform)

Stichtag 01.01.2023 (regulär ermittelte Bodenrichtwerte im Zweijahresturnus)

Zum Stichtag 01.01.2024 wurden aufgrund der geringen Anzahl von Verkäufen in den jeweiligen Bodenrichtwertzonen keine individuellen Tendenzen ermittelt.

Die nächsten Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2023)

Einwohner:	ca. 130.280
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:	118,6 km ²

Auszug aus dem Buch Ulmer Statistik (Quelle: Stadt Ulm, Bürgerdienste / Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2023)

Anzahl der Wohngebäude	rd. 21.146		
Anzahl der Wohnungen / davon	rd. 65.024		
• Wohnungen mit 1 Raum	rd. 5 %	• Wohnungen mit 5 Räumen	rd. 15 %
• Wohnungen mit 2 Räumen	rd. 11 %	• Wohnungen mit ≥ 6 Räumen	rd. 16 %
• Wohnungen mit 3 Räumen	rd. 24 %		
• Wohnungen mit 4 Räumen	rd. 29 %		

Aktuelle Daten abrufbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=GS421000>

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>
- Grundstücksinformation Stadt Ulm (Angabe zu der zulässigen Geschossigkeit) [Grundstücksinformation Stadt Ulm](#)

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 Immobilienmarktbericht 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 20 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 (BauGB), Gutachterausschussverordnung (GuAVO) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-2021) 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 01.07.2022 bis 30.06.2026 sind folgende Personen Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung der Stadt Ulm:

Vorsitzender

Bernstein, Gerrit	Diplom-Ingenieur (Vermessungsingenieur)
-------------------	---

Ehrenamtliche Gutachter und Stellvertreter des Vorsitzenden

Neis, Christoph	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Hartberger, Carola	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

Ehrenamtliche Gutachter

Adler, Katja	Rechtsanwältin, Vertreterin des Mietervereins Ulm/Neu-Ulm
Bäurle, Claus Georg	Diplom-Betriebswirt (BA)
Eberhardt, Wolfgang	Bautechniker
Eberle, Simone	Rechtsanwältin, Vorsitzende des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e.V. Ulm
Eckert, Björn Marcel	Diplom-Betriebswirt (FH) - Immobilienwirtschaft, Immobilien Gutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke , Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Hezler, Manfred	Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
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), Freier Architekt BdA
Mundorff, Carmen	Diplom-Ingenieurin (Architektin)
Munk, Volker	Immobilienkaufmann
Nothhelfer, Erik	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für Immobilienbewertung, zertifiziert, Zertifizierter Immobilienmakler (DIA), Diplom-Immobilienwirt (VWA)
Penschke, Werner	Diplom-Betriebswirt (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Ullrich, Jeannette	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Diplom-Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA)

Als Bedienstete der Finanzbehörde Ulm (nur bei Bodenrichtwertermittlungen)

Bauhofer, Michaela (bis 31.12.2023)	Sachgebietsleiterin der Grundstückswertstelle
Preuß, René	Sachbearbeiter der Grundstückswertstelle

2.5 Verkehrswertgutachten

Im Jahr 2023 erstellte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle in 10 Sitzungen insgesamt 20 Gutachten.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Bebaute Grundstücke	26	21	19	18	15	13	8	11	6	8
Unbebaute Grundstücke	0	4	1	2	4	0	1	1	1	1
Wohnungs-/ Teileigentum	5	21	7	3	5	4	10	8	1	10
Sonstige Bewertungs- punkte	0	2	1	1	0	1	0	0	0	1
Summe Bewertungen	31	48	28	24	24	18	19	20	8	20
Summe Verkehrswerte in Mio. €	15,5	17,1	11,6	20,4	16,9	6,7	12,3	12,8	3,8	8,1
Verkehrswert im Mittel je Gutachten in €	500.323	357.229	431.222	848.083	625.037	373.632	646.737	639.500	471.250	452.611

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.

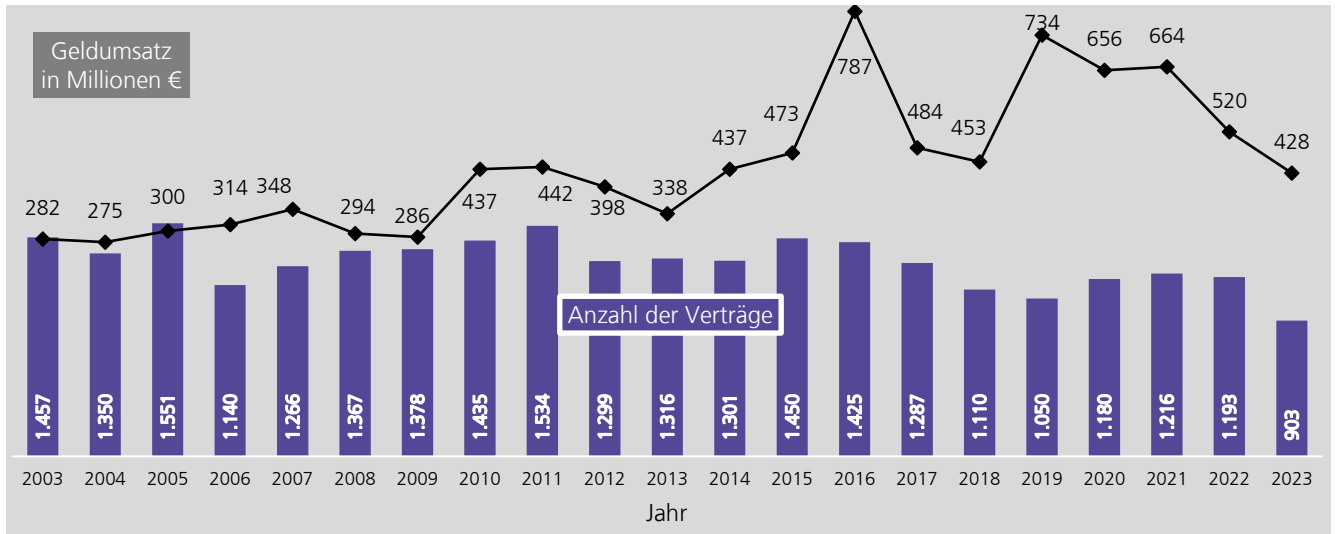
Zu deren Aufgaben gehören:

- 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 2003 - 2023

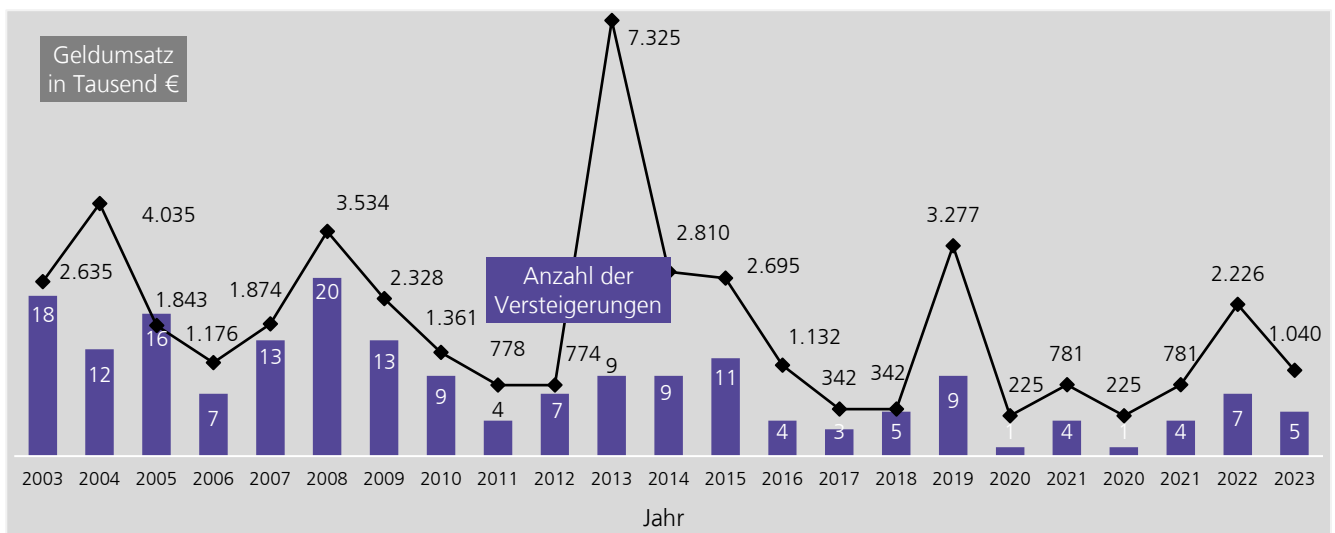
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



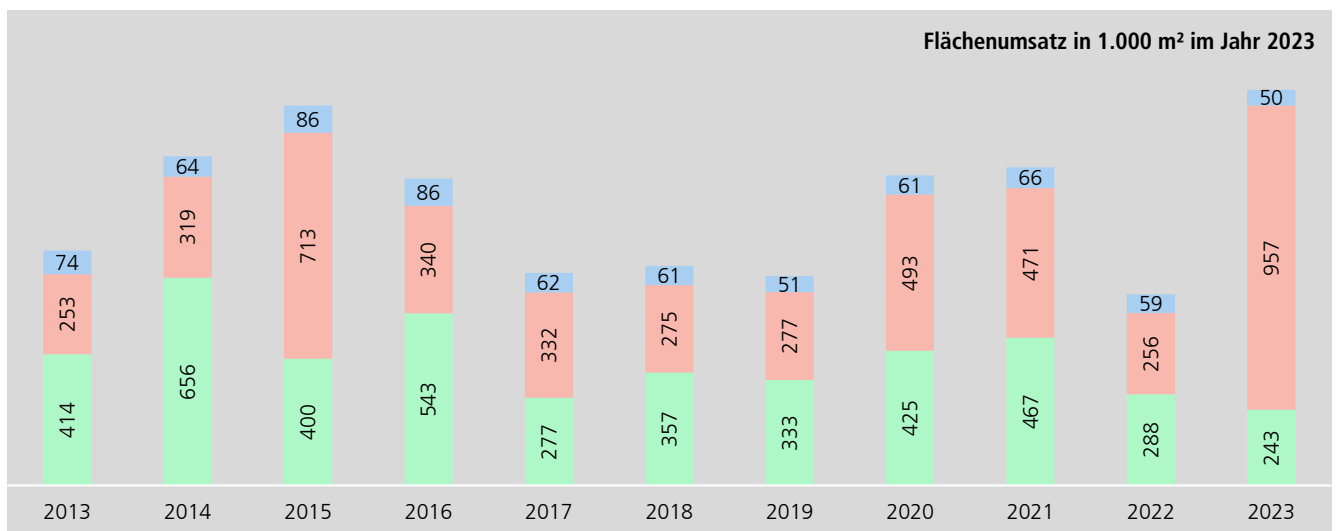
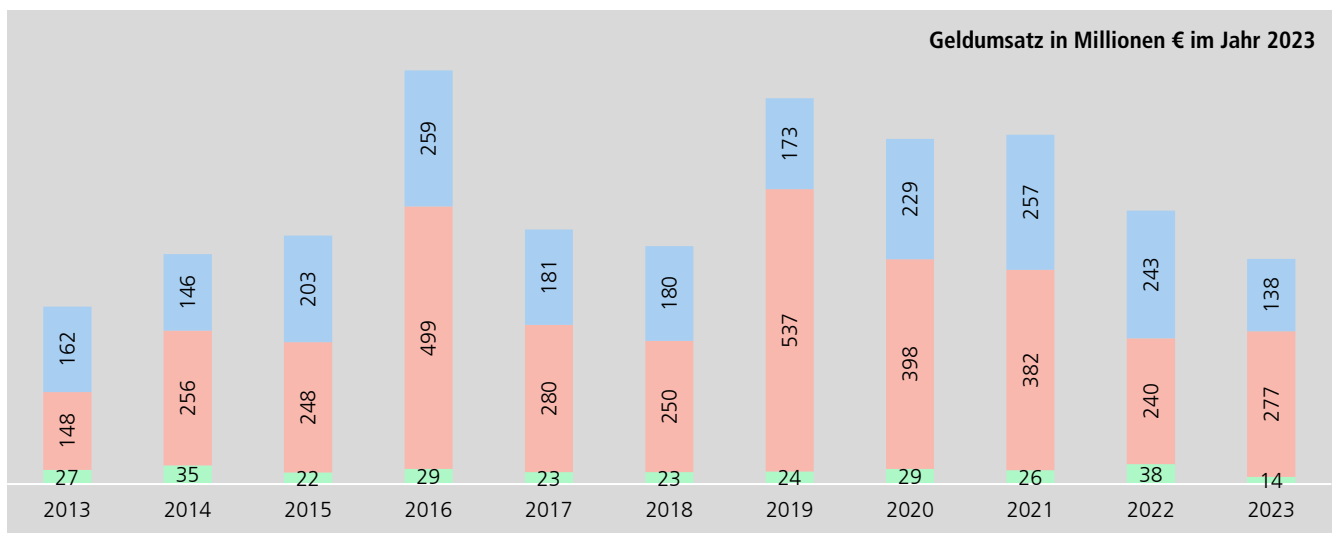
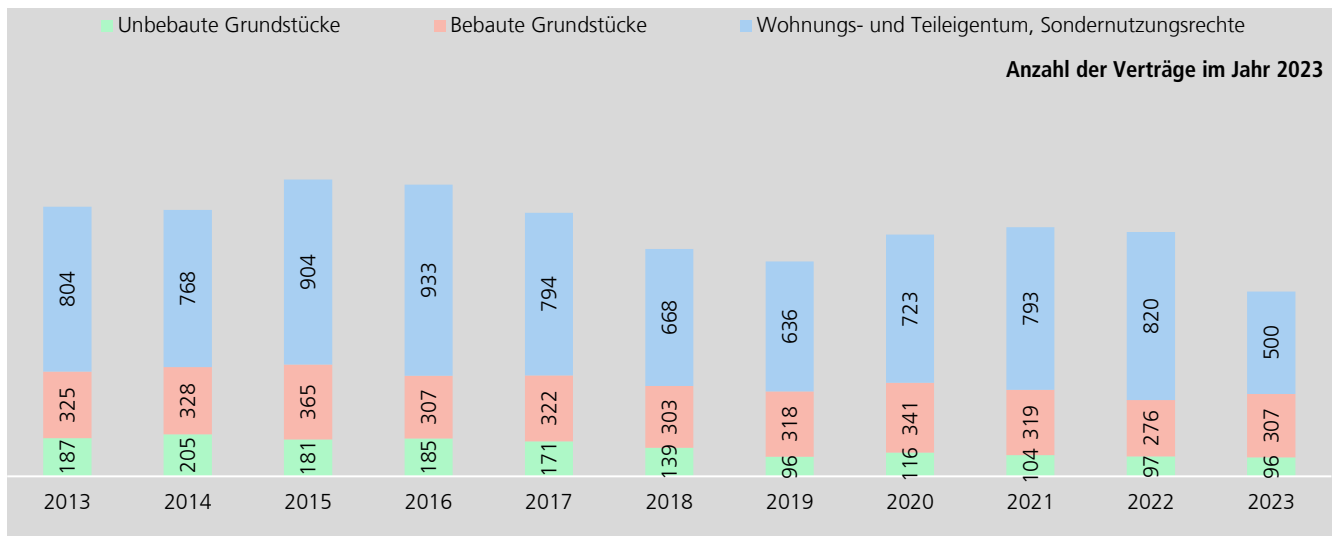
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Kauf	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155	1.014	927	1.030	1.114	1.048	811
Kauf Verwandtschaft	48	41	61	51	55	42	46	70	45	78	46
Kauf Erbbaurecht	13	18	21	8	18	14	14	14	14	7	12
Erbbaurechtsneubestellung	1	0	0	1	1	1	5	2	3	2	2
Zwangsversteigerung	9	9	11	4	3	5	9	1	4	7	5
Tausch	14	25	8	24	9	12	19	28	21	18	9
Schenkung / Übertrag	10	6	12	9	12	1	13	8	4	12	9
Sonstiges	10	29	29	32	34	21	17	27	11	21	9
Summe	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287	1.110	1.050	1.180	1.216	1.193	903

3.1.3 Zwangsversteigerungen



3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart



3.2 Grundstücksmarkt 2023

3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart

Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
2023	Veränderung zum Vorjahr	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr	2022	2023	Veränderung zum Vorjahr	2022
Anzahl	%	Anzahl	Tsd. €	%	Tsd. €	Ha	%	ha

Unbebaute Grundstücke

Wohnbau-/ Gemischte Bauflächen	49	25,6	39	8.183	-54,2	17.874	3,0	-6,3	3,2
Geschäfts-/ Gewerbe-/ Industriegrundstücke	2	-60,0	5	3.315	-68,5	10.537	0,4	-81,8	2,2
Rohbauland	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauerwartungsland	2	-60,0	5	283	-85,0	1.888	0,9	-84,2	5,7
Agrarland / Gartenland	24	-7,7	26	1.342	0,4	1.337	10,4	-29,3	14,7
Sonstige *	19	-13,6	22	553	-90,8	6.027	9,5	206,5	3,1
Unbebaute Grundstücke	96	-1,0	97	13.676	-63,7	37.665	24,3	-15,6	28,8

Bebaute Grundstücke

Reihen-/ Doppelhäuser	105	15,4	91	49.281	6,9	46.086	3,2	28,0	2,5
Einfamilien-/ Ketten-/ Atriumhäuser	76	52,0	50	48.185	54,7	31.139	75,7	2193,9	3,3
Zweifamilienhäuser	19	-17,4	23	12.090	-18,2	13.772	1,1	-21,4	1,4
Drei- und Vierfamilienhäuser	28	3,7	27	16.995	-16,6	20.375	1,4	16,7	1,2
Mehrfamilienhäuser	15	66,7	9	16.353	6,6	15.335	1,3	225,0	0,4
Wohn- und Geschäfts- bzw. Wohn- und Gaststättengebäude	15	-16,7	18	21.078	-17,3	25.483	0,9	50,0	0,6
Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels, Gaststätten	4	-42,9	7	10.195	-77,0	44.253	0,5	-73,7	1,9
Industrie-/ Gewerbeobjekte	13	8,3	12	99.278	285,4	25.758	8,5	-12,4	9,7
Abbruchobjekte	4	-73,3	15	2.606	-80,9	13.678	0,8	-52,9	1,7
Garagen, Carports, Stellplätze	21	50,0	14	383	31,2	292	0,2	-33,3	0,3
Wohnheime, öffentl. Einrichtungen	1	-50,0	2	-	-	600	-	-	0,5
Garten-, Gewächs-, Wochenendhäuser	6	100,0	3	429	416,9	83	1,9	533,3	0,3
Sonstige	0	-100,0	5	0	-100,0	2.916	0	-100,0	2,0
Bebaute Grundstücke	307	11,2	276	276.874	15,5	239.771	95,7	273,8	25,6

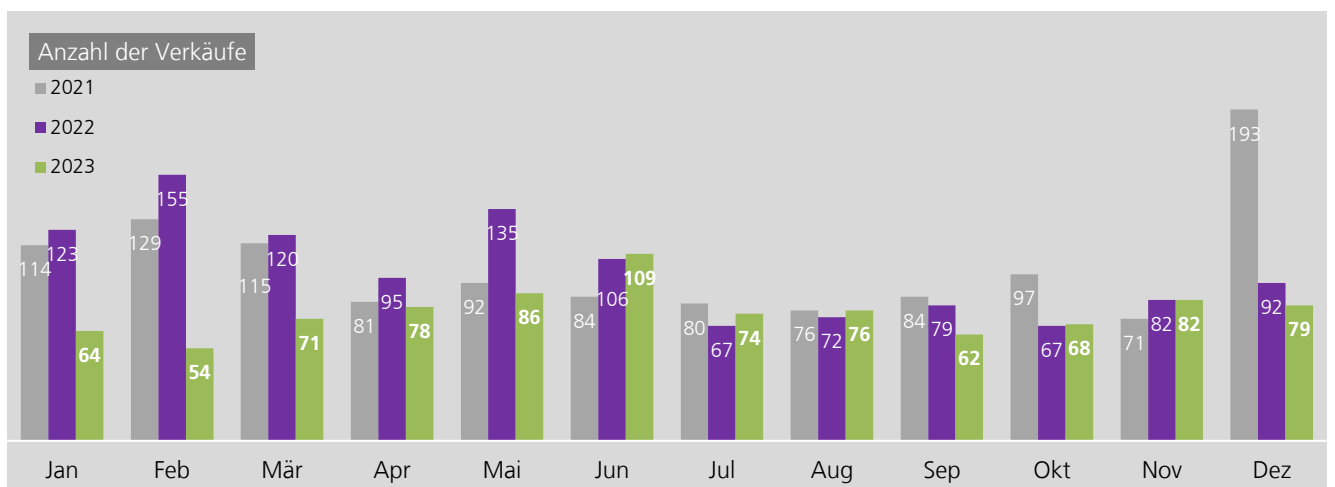
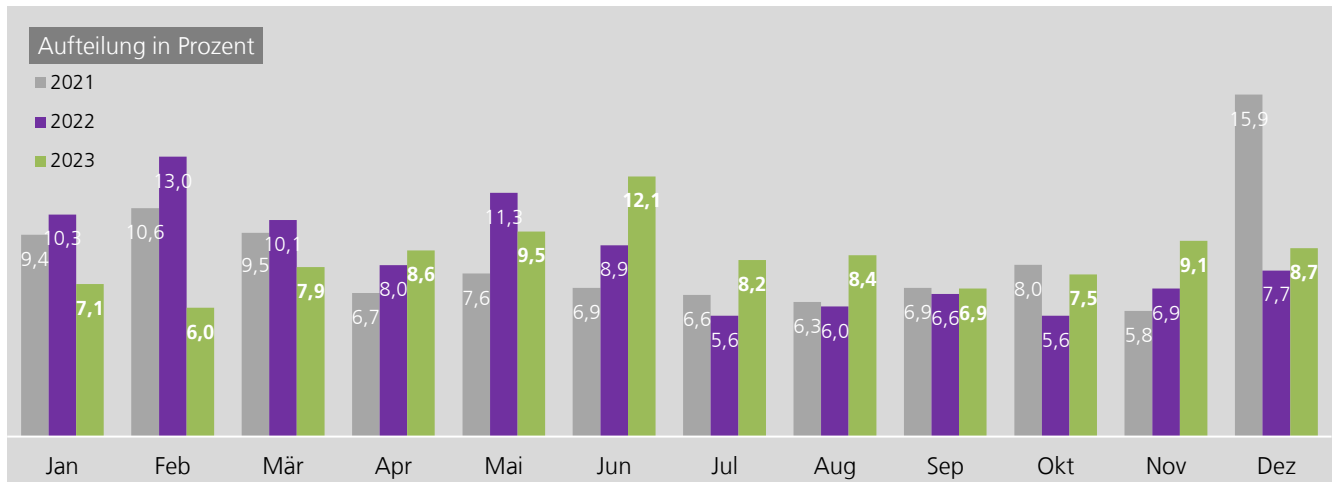
Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum (WE)	412	-28,2	574	124.325	-44,8	225.335	4,1	-24,1	5,4
- davon Erstkauf (Neubau)	31	-81,1	164	13.813	-84,6	89.831	0,2	-84,6	1,3
- davon Seniorenwohnungen	18	0,0	18	4.171	-15,5	4.939	0,1	0,0	0,1
Teileigentum (TE)	81	-65,2	233	13.108	-23,8	17.209	0,8	60,0	0,5
Sondernutzungsrechte an WE / TE	7	-46,2	13	173	8,1	160	0,0	0,0	0,0
Wohnungs- und Teileigentum	500	-39,0	820	137.605	-43,3	242.704	5,0	-15,3	5,9

Gesamtsumme	903	-24,3	1.193	428.155	-17,7	520.140	125	107,3	60,3
--------------------	------------	--------------	--------------	----------------	--------------	----------------	------------	--------------	-------------

*: 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		unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte	
	Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland		Bauplätze und sonstige Flächen					
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
Privat	18	20	5	52	206	258	332	461
Erben	3	1	2		66	7	50	3
Firmen	2	1	6	6	25	36	39	26
Wohnungsunternehmen	1		1	1	1	1	61	4
Amtsgericht					1		4	
Bank / Versicherung							2	
Verein / Stiftung				1		2	2	1
Testamentsvollstrecker	4				4		9	
Sonstige					1			
BRD / Land / Kreis		8	1				1	
Stadt	2		51	6	3	3		5
Insolvenzverwalter								
Summe	30	30	66	66	307	307	500	500

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 ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²
Mitte	1	-	-	4	3.457	2.883	23	96.190	32.341	83	29.947	4.717
Oststadt							13	7.130	12.321	63	12.952	3.524
Böfingen							37	17.622	14.920	48	13.638	11.291
Eselsberg				3	515	3.792	42	20.613	18.825	77	20.265	5.303
Weststadt	1	-	-	3	324	91.281	38	34.914	16.626	71	18.216	5.339
Söflingen	10	268	19.152	3	11	134	40	22.187	22.956	52	17.004	9.684
Grimmelfingen							2	755	757	2	335	93
Wiblingen	6	165	18.586	4	830	3.281	24	9.500	10.885	73	16.740	6.454
Donautal							8	23.818	58.505			
Donaustetten	1	-	-				10	3.718	12.645			
Göggingen	1	-	-	3	4	25	13	5.076	6.694	16	3.472	990
Unterweiler	1	-	-				10	3.537	5.438			
Einsingen	1	-	-	1	-	-	6	9.946	8.283	3	1.529	702
Eggingen	3	117	13.915				6	1.689	3.693	1	-	-
Ermingen	1	-	-				6	4.079	3.924	2	380	353
Lehr				1	-	-	12	6.582	8.498	3	855	266
Jungingen	3	292	11.040	44	6.674	25.186	14	7.495	718.221	4	1.233	467
Mähringen	1	-	-				3	2.025	1.482	2	625	278
Summe	30	1.640	114.514	66	12.036	128.285	307	276.874	957.013	500	137.605	49.742

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

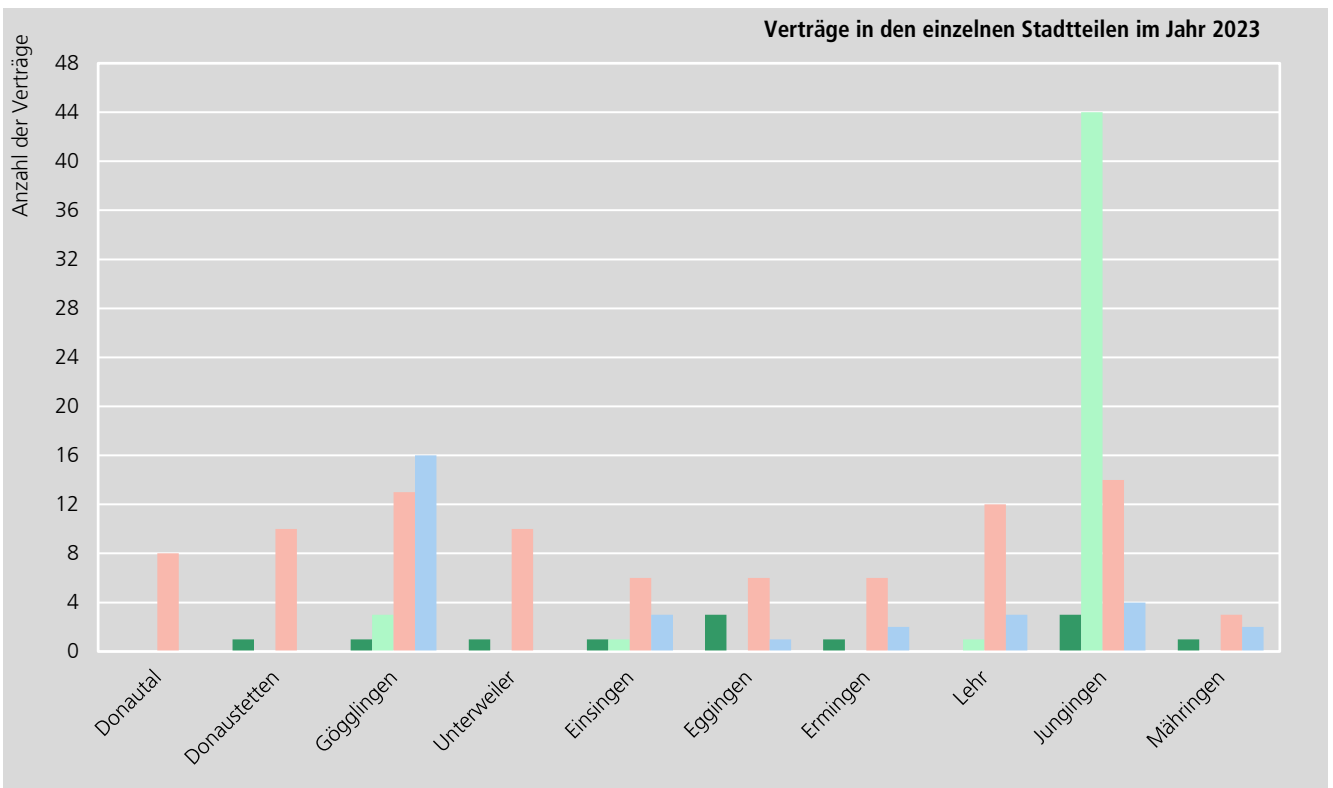
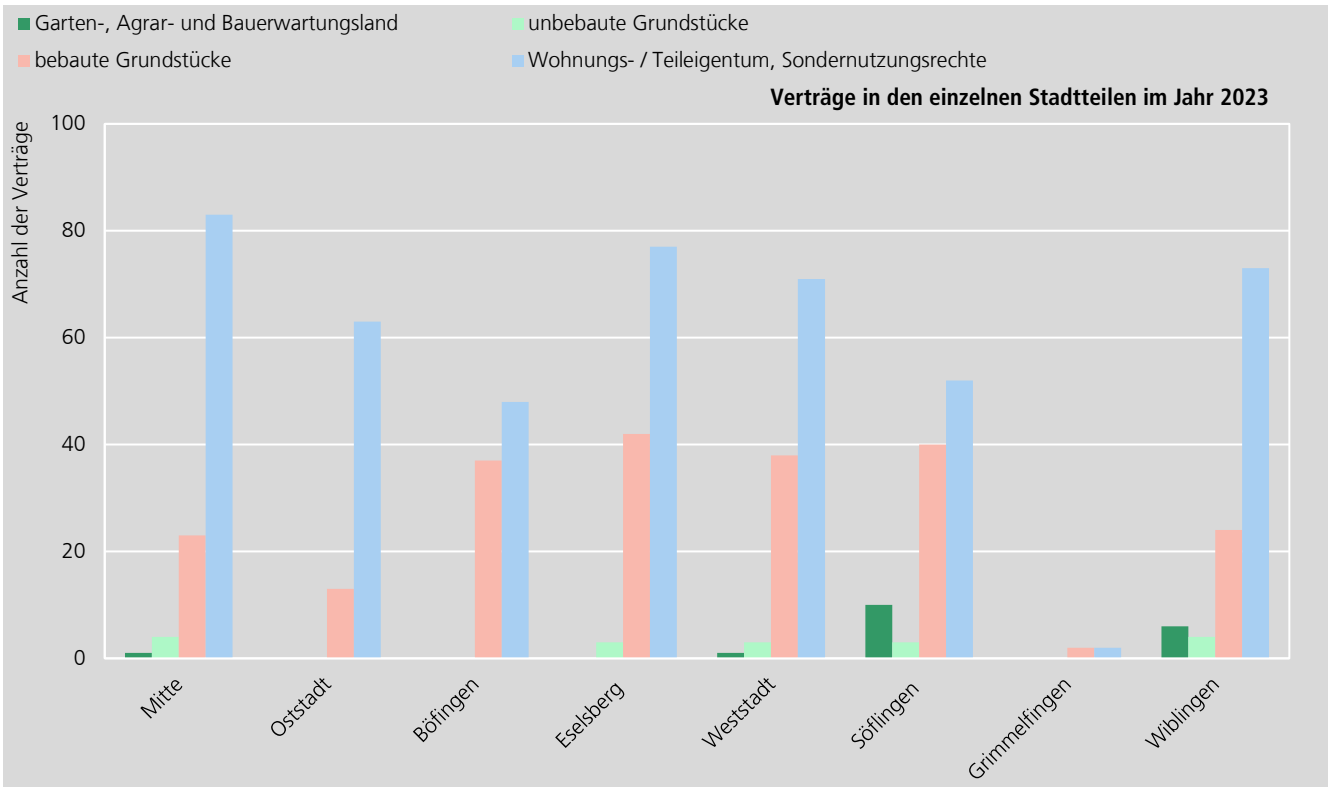
Söflingen:

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 2023. 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 1 der ImmoWertV-2021:

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 ImmoWertV 2021 Anlage 4 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.

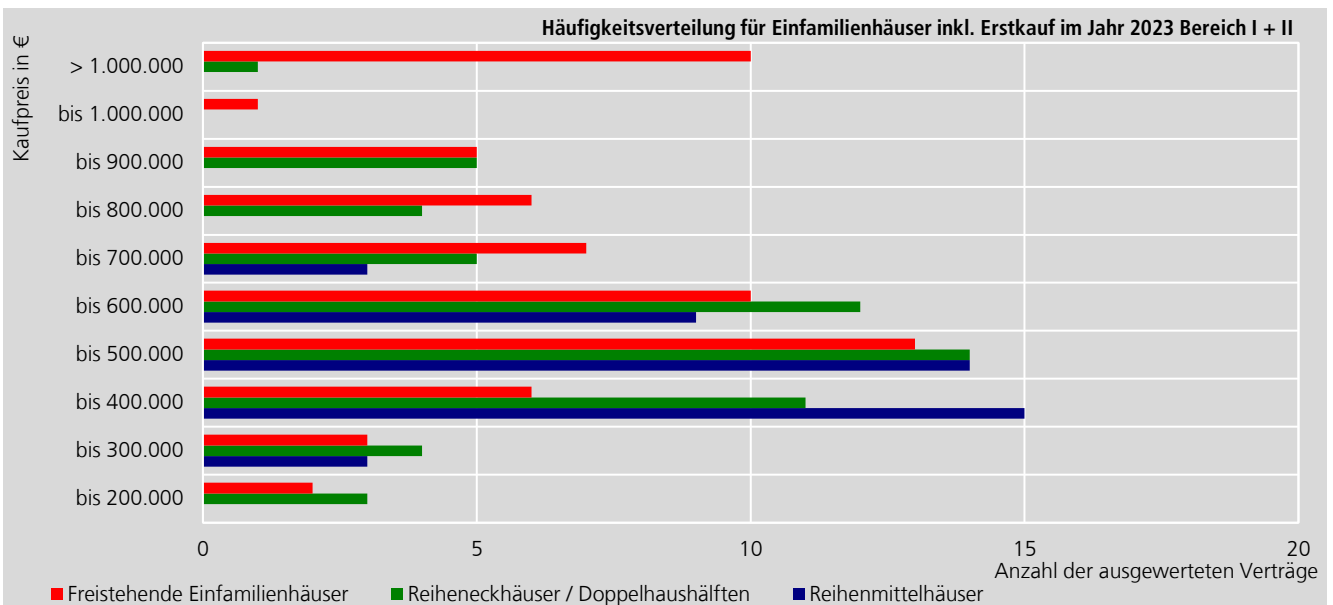
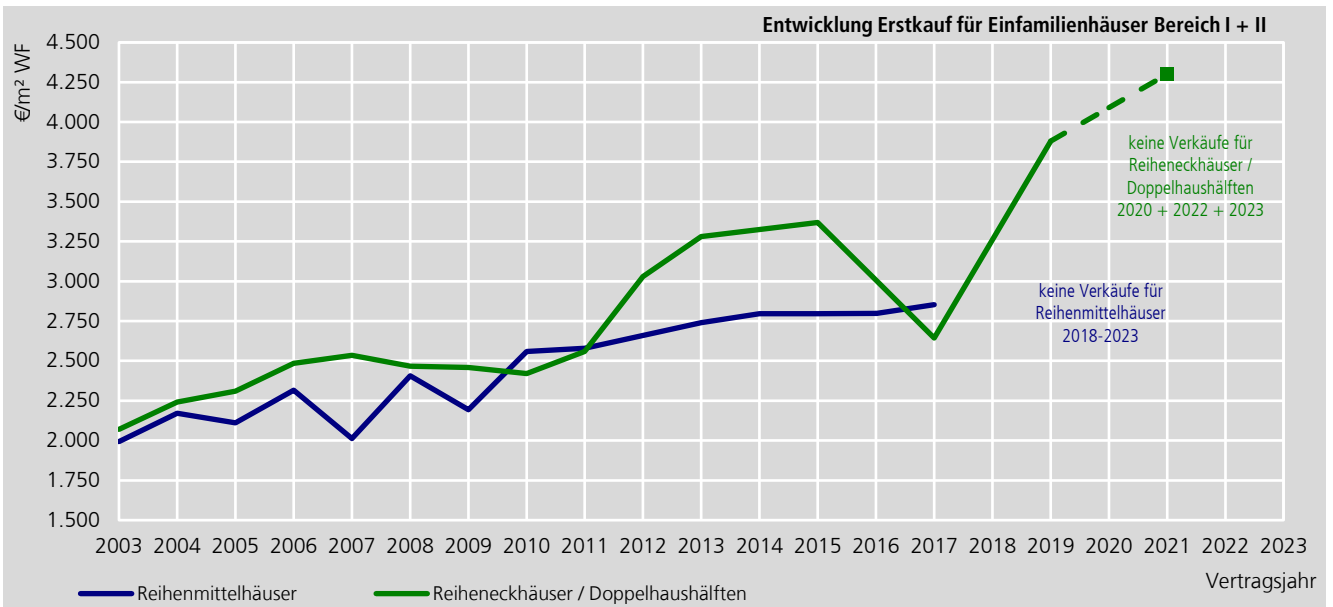
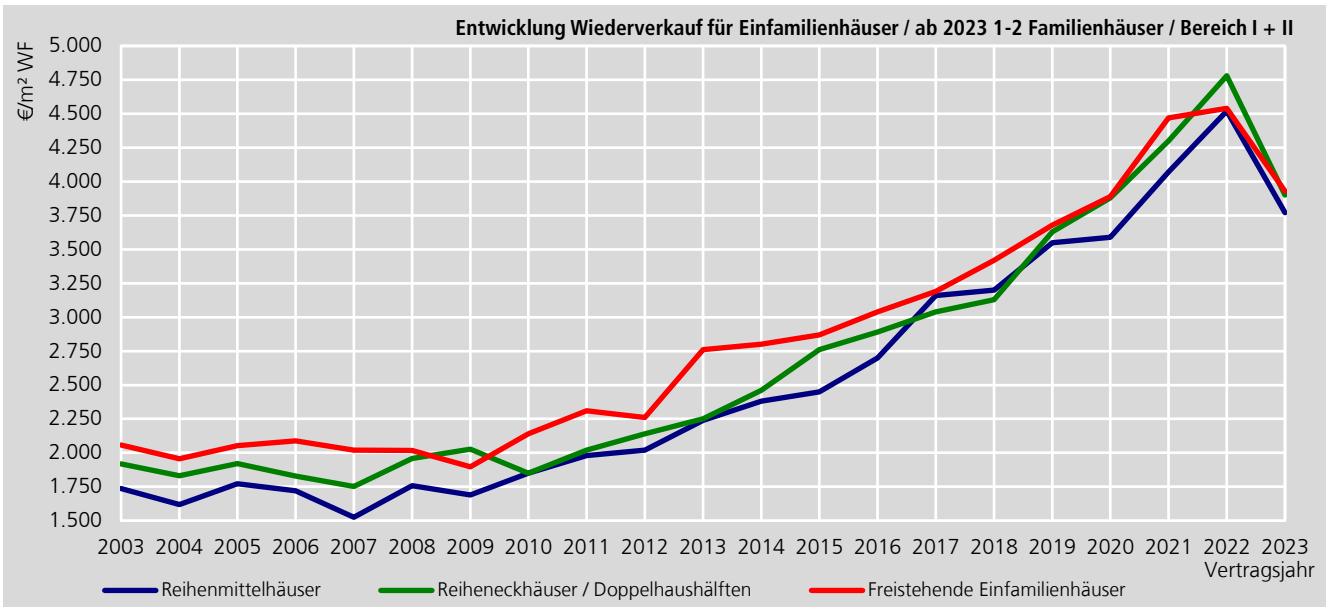
Einteilung der Bereiche (siehe Karte Seite 3):

Bereich I:

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

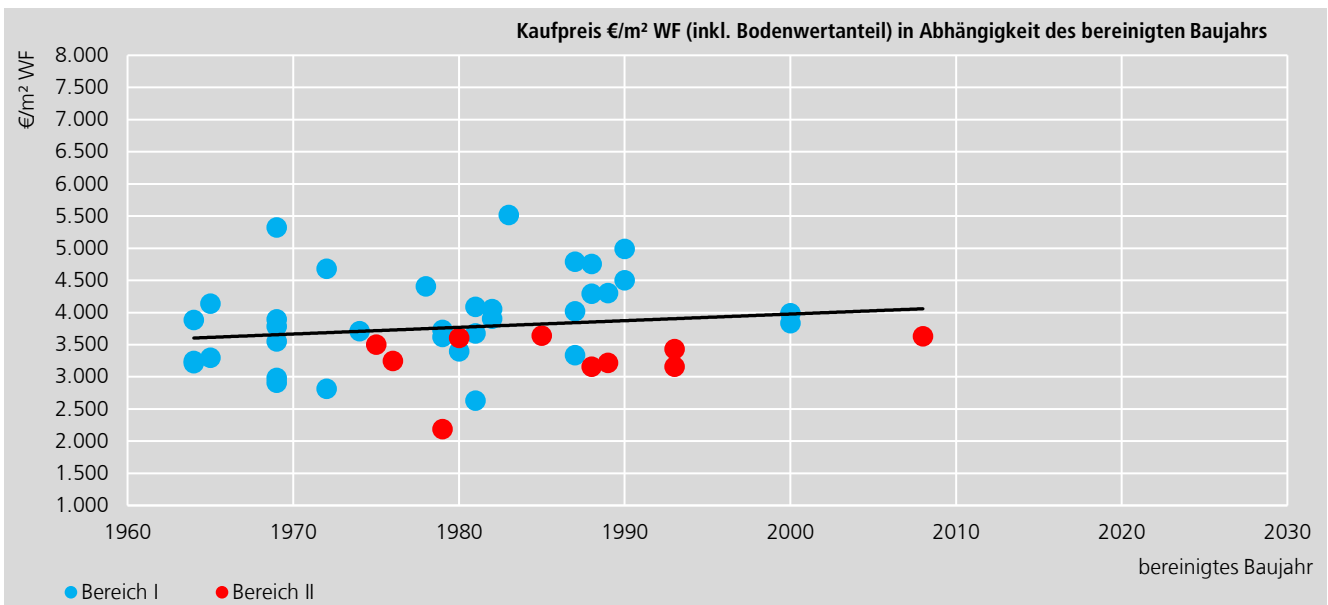
Bereich II:

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



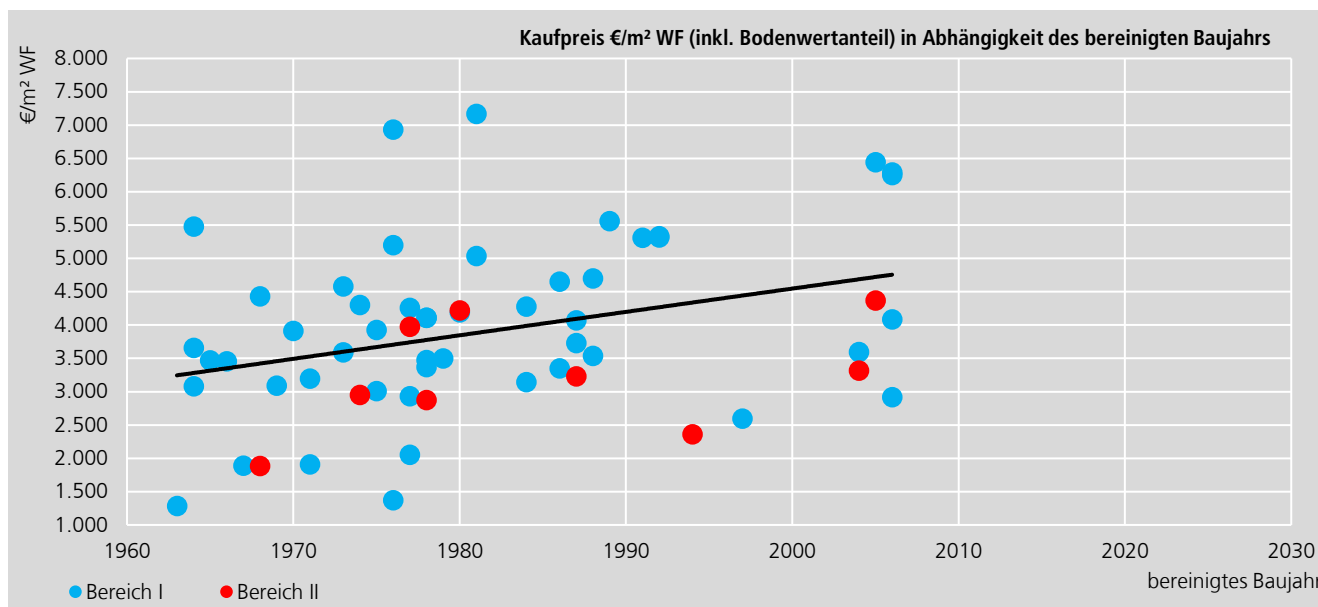
4.1.1 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Reihenmittelhäuser

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) einf. Standard- abweichung Ø /
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	11	24	1967	204	940	95	223	338.000	3.660 / ± 650
	II									keine Verträge
	I+II	11	24	1967	204	940	95	223	338.000	3.660 / ± 650
1970-1979	I	6	33	1976	223	864	115	220	428.000	3.830 / ± 600
	II	3	34	1977	245	473	127	302	364.000	2.980 / ± 570
	I+II	9	33	1976	231	734	119	247	407.000	3.540 / ± 710
1980-1989	I	13	41	1984	239	740	129	268	515.000	4.060 / ± 700
	II	4	43	1986	250	417	126	263	428.000	3.410 / ± 220
	I+II	17	42	1985	241	664	128	267	494.000	3.900 / ± 680
1990-1999	I	2	47	1990	231	750	100	247	475.000	4.750
	II	2	50	1993	188	390	143	291	470.000	3.290
	I+II	4	49	1992	209	570	121	269	472.000	4.020 / ± 750
2000-2009	I	2	57	2000	153	656	135	229	527.000	3.910
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	3	60	2003	155	534	142	249	541.000	3.820 / ± 150
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	34	35	1978	219	822	114	242	441.000	3.920 / ± 680
	II	10	44	1987	227	416	133	283	431.000	3.280 / ± 410
	I+II	44	37	1980	221	730	118	251	438.000	3.770 / ± 680
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



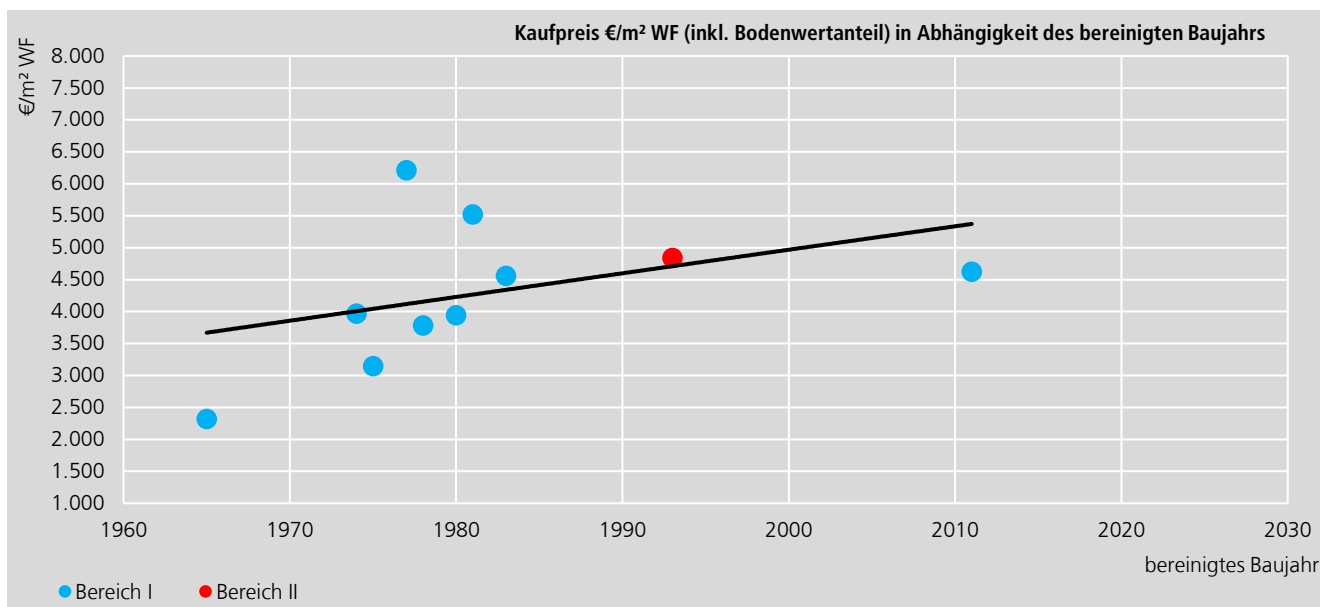
4.1.2 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften

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	9	23	1966	288	636	94	215	309.000	3.310 / ± 1.170
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	10	23	1966	332	591	99	231	305.000	3.170 / ± 1.190
1970-1979	I	19	32	1975	397	623	132	310	473.000	3.670 / ± 1.200
	II	3	33	1976	425	353	126	376	408.000	3.270 / ± 500
	I+II	22	33	1976	401	586	132	319	464.000	3.610 / ± 1.140
1980-1989	I	12	42	1985	355	798	148	286	628.000	4.450 / ± 1.060
	II	2	41	1984	401	490	122	245	458.000	3.720
	I+II	14	42	1985	362	754	144	280	604.000	4.350 / ± 1.030
1990-1999	I	4	50	1993	285	821	139	293	585.000	4.640 / ± 1.180
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	5	50	1993	290	703	147	337	552.000	4.180 / ± 1.390
2000-2009	I	6	63	2006	246	800	159	361	753.000	4.930 / ± 1.440
	II	2	62	2005	317	278	132	311	504.000	3.840
	I+II	8	62	2005	264	669	153	348	690.000	4.660 / ± 1.360
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									Keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	50	38	1981	340	696	133	292	523.000	4.020 / ± 1.320
	II	9	42	1985	416	335	134	348	427.000	3.240 / ± 790
	I+II	59	39	1982	352	639	133	300	508.000	3.900 / ± 1.280
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									Keine Verträge



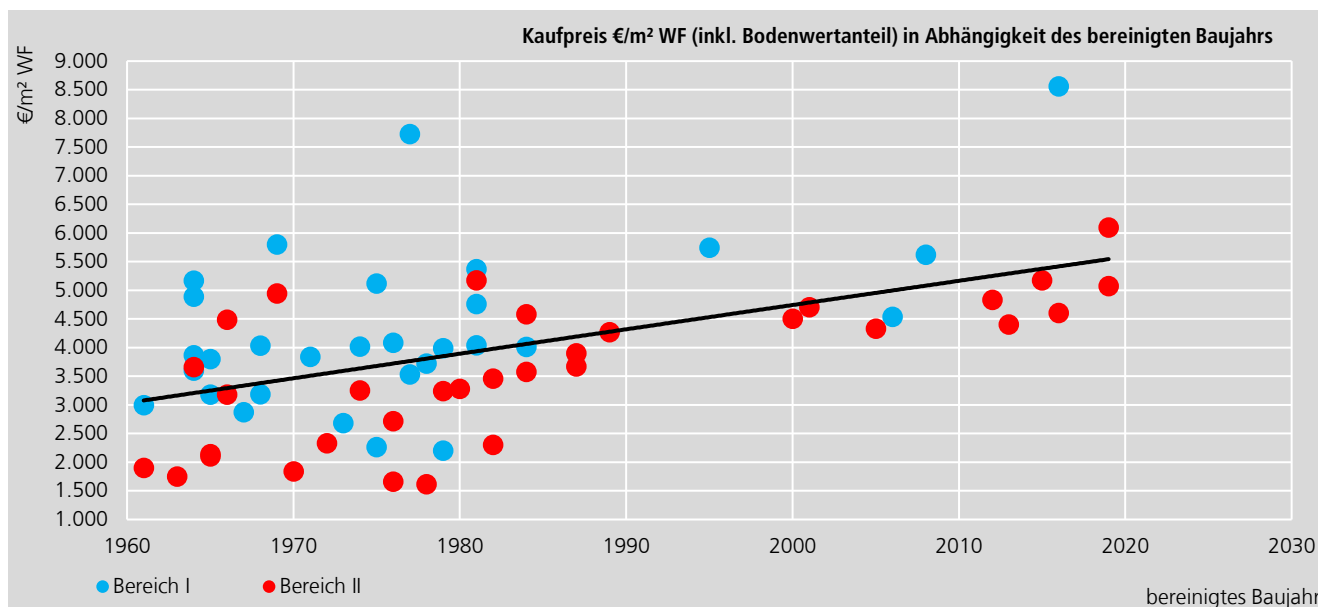
4.1.3 Nicht freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023 - Ketten-, Winkel- und Atriumhäuser

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 €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1970-1979	I	4	33	1976	600	590	154	351	630.000	4.280 / ± 1.160
	II									keine Verträge
	I+II	4	33	1976	600	590	154	351	630.000	4.280 / ± 1.160
1980-1989	I	3	38	1981	580	789	163	327	739.000	4.670 / ± 650
	II									keine Verträge
	I+II	3	38	1981	580	789	163	327	739.000	4.670 / ± 650
1990-1999	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2010-2019	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø Wieder- verkauf	I	9	37	1980	510	678	149	315	625.000	4.230 / ± 1.110
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	10	39	1982	501	659	150	325	637.000	4.290 / ± 1.070
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



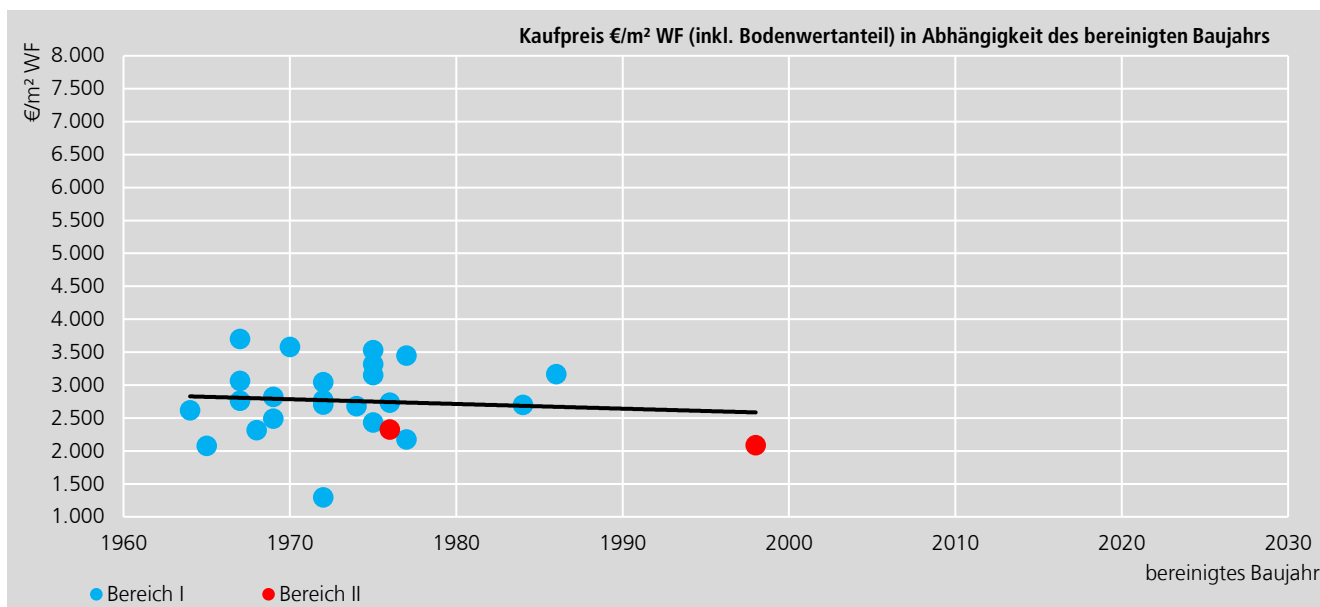
4.1.4 Freistehende 1-2 Familienhäuser im Jahr 2023

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	11	22	1965	454	873	149	343	593.000	3.940 / ± 920
	II	8	22	1965	569	361	128	328	381.000	3.020 / ± 1.160
	I+II	19	22	1965	502	657	141	336	504.000	3.550 / ± 1.120
1970-1979	I	11	33	1976	943	666	275	577	1.111.000	3.920 / ± 1.460
	II	7	32	1975	584	247	173	428	392.000	2.380 / ± 660
	I+II	18	33	1976	803	503	235	519	831.000	3.320 / ± 1.430
1980-1989	I	4	39	1982	634	555	120	290	555.000	4.540 / ± 560
	II	9	41	1984	733	322	164	400	606.000	3.800 / ± 780
	I+II	13	40	1983	702	393	151	366	590.000	4.030 / ± 800
1990-1999	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I	2	64	2007	773	465	349	879	1.883.000	5.080
	II	3	59	2002	482	283	143	341	638.000	4.510 / ± 150
	I+II	5	61	2004	599	356	225	556	1.136.000	4.740 / ± 460
2010-2019	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	6	73	2016	565	324	172	327	863.000	5.030 / ± 540
	I+II	7	73	2016	567	393	174	327	969.000	5.530 / ± 1.330
Ø Wieder- verkauf	I	30	34	1977	686	721	206	454	905.000	4.310 / ± 1.400
	II	33	42	1985	608	312	157	370	556.000	3.600 / ± 1.220
	I+II	63	38	1981	645	507	180	410	722.000	3.930 / ± 1.360
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



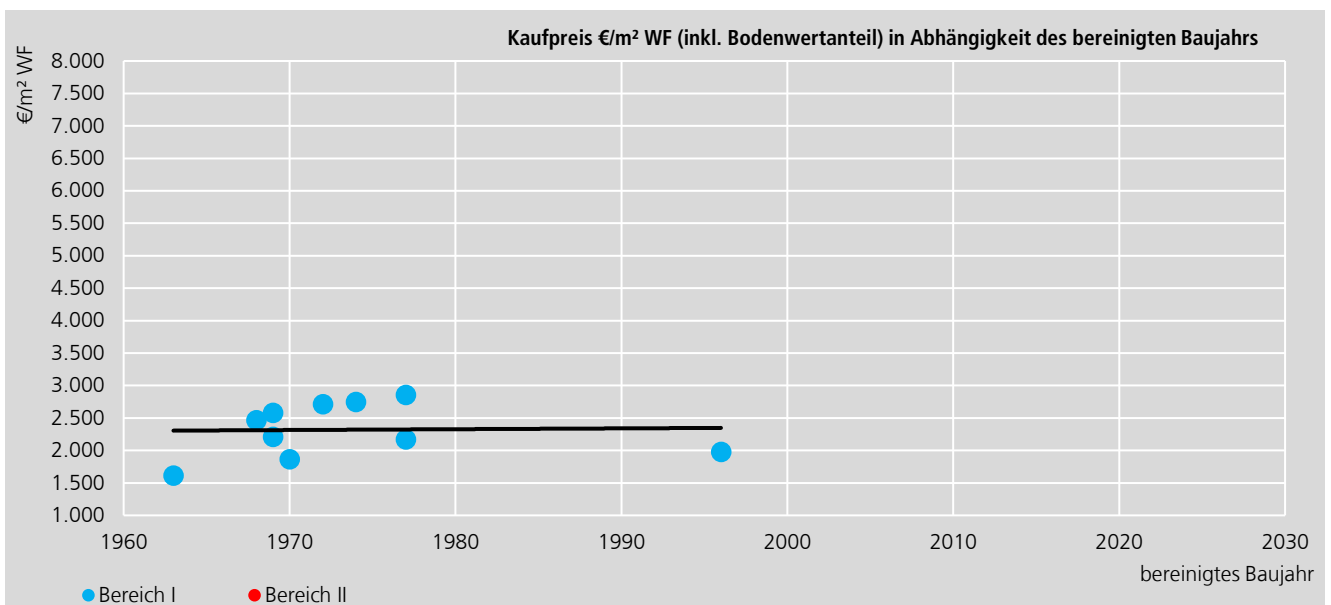
4.1.5 Drei- und Vierfamilienhäuser im Jahr 2023

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 ² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m ²	WF m ²	BGF m ²		
bis 1969	I	8	24	1967	382	860	214	482	575.000	2.730 / ± 470
	II									Keine Verträge
	I+II	8	24	1967	382	836	214	482	575.000	2.730 / ± 470
1970-1979	I	11	31	1974	552	564	233	484	655.000	2.820 / ± 650
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	12	31	1974	572	539	236	490	650.000	2.770 / ± 640
1980-1989	I	2	42	1985	626	773	298	626	855.000	2.930
	II									Keine Verträge
	I+II	2	42	1985	626	773	298	626	855.000	2.930
1990-1999	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	23	30	1973	531	688	231	502	643.000	2.810 / ± 540
	II	2	44	1987	743	310	329	651	718.000	2.210 / ± 120
	I+II	25	31	1974	548	658	239	514	649.000	2.760 / ± 550
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



4.1.6 Mehrfamilienhäuser ab 5 Wohneinheiten im Jahr 2023

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) einf. Standard- abweichung Ø /
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	4	26	1969	203	756	438	802	943.000	2.220 / ± 370
	II									keine Verträge
	I+II	4	26	1969	203	756	438	802	943.000	2.220 / ± 370
1970-1979	I	5	31	1974	538	496	394	763	942.000	2.470 / ± 380
	II									keine Verträge
	I+II	5	31	1974	538	496	394	763	942.000	2.470 / ± 380
1980-1989	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
1990-1999	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	10	31	1974	462	570	493	951	1.088.000	2.320 / ± 400
	II									keine Verträge
	I+II	10	31	1974	462	570	493	951	1.088.000	2.320 / ± 400
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



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 (§ 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Der Bodenwertansatz erfolgte wie folgt:

- KV 2022 > BRW zum Stichtag 01.01.2022
- KV 2023 > BRW zum Stichtag 01.01.2023

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 (§21 ImmoWertV 2021)

Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie (§21 ImmoWertV 2021)	
Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)
Baunebenkosten	in den Werten der NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV 2021)	1,0 (vom Gutachterausschuss beschlossen / für KV ab 2022)
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)
Außenanlagen	Prozentual (i. d. R. 3 %)
Gesamtnutzungsdauer	teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV 2021: Wohnhäuser: 80 Jahre Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre Geschäftshäuser: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungsmodell Anlage 2 der ImmoWertV 2021
Alterswertminderung	Abschreibung linear (§ 38 ImmoWertV 2021)
Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.
Bodenwert:	Der zum Zeitpunkt des Kaufvertragsdatums aktuelle Bodenrichtwert (ohne Bebauungsabschlag) wird herangezogen.

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, Lage und Grundstücksgröße etc. des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

Anwendungsbeispiele zum Sachwertfaktor finden Sie auf Seite 59.

Anwendungshinweise:

Auswirkungen der Lage (Bereich I bzw. Bereich II) auf den Sachwertfaktor:

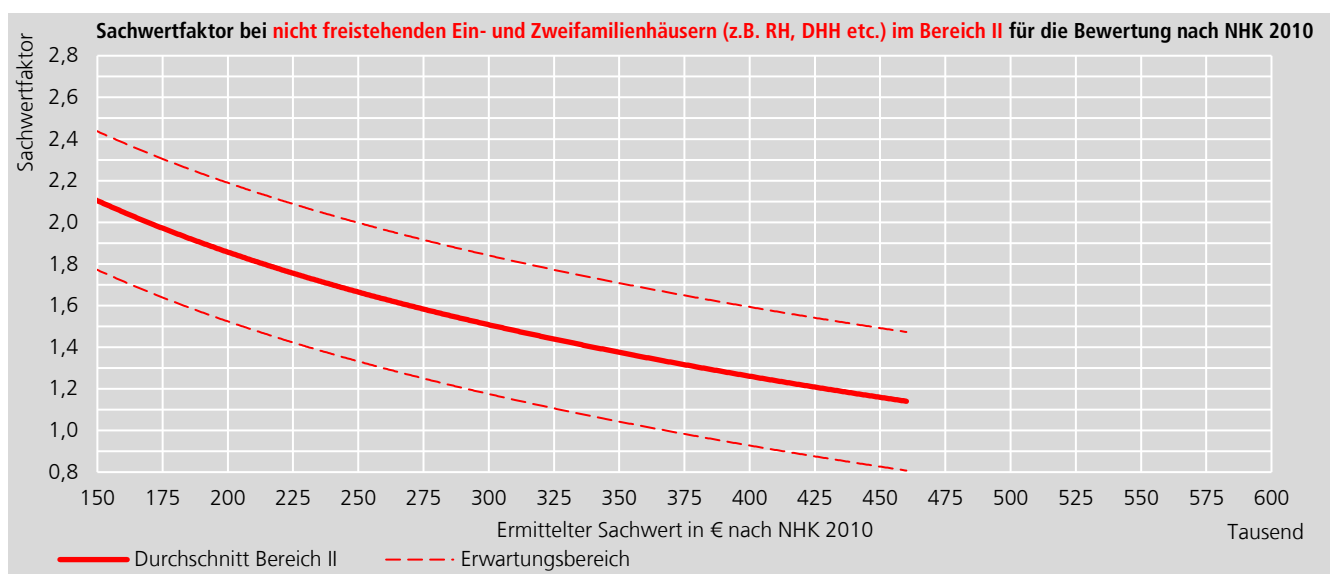
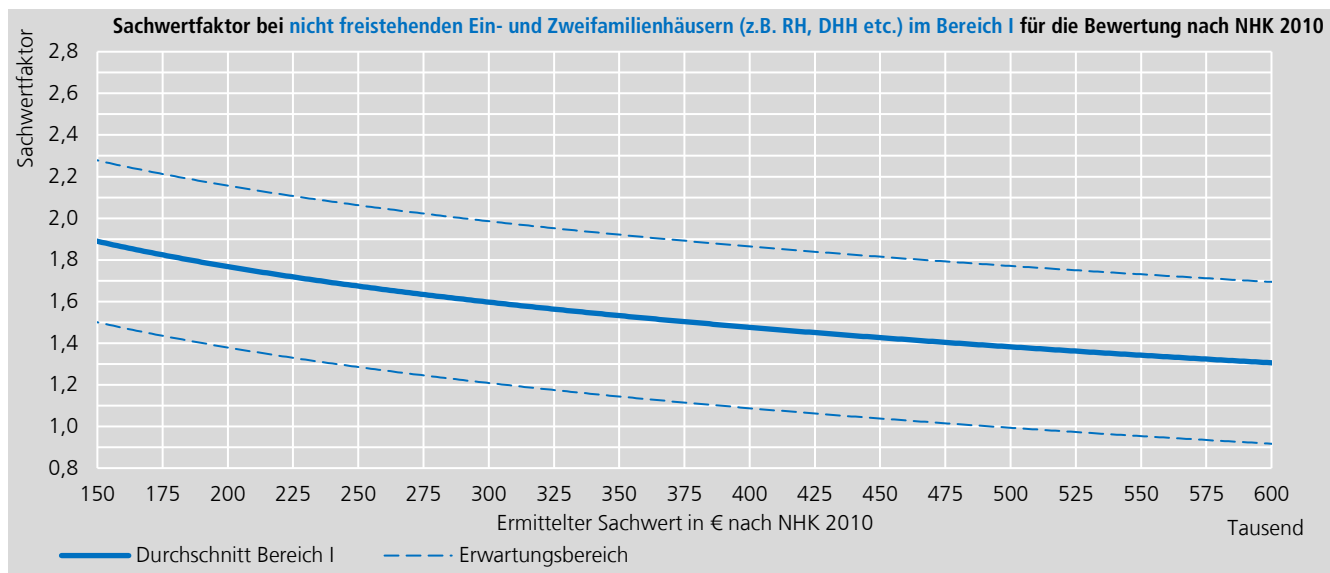
Bei **3-4 Familienhäusern** gilt folgender Ansatz

- Bereich I Wert zwischen dem unteren und oberen Erwartungsbereich
- Bereich II Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Mittelwert

Bei freistehenden 1-2 Familienhäusern sowie für nicht freistehende 1-2 Familienhäuser sind für den Bereich I und II separate Diagramme dargestellt.

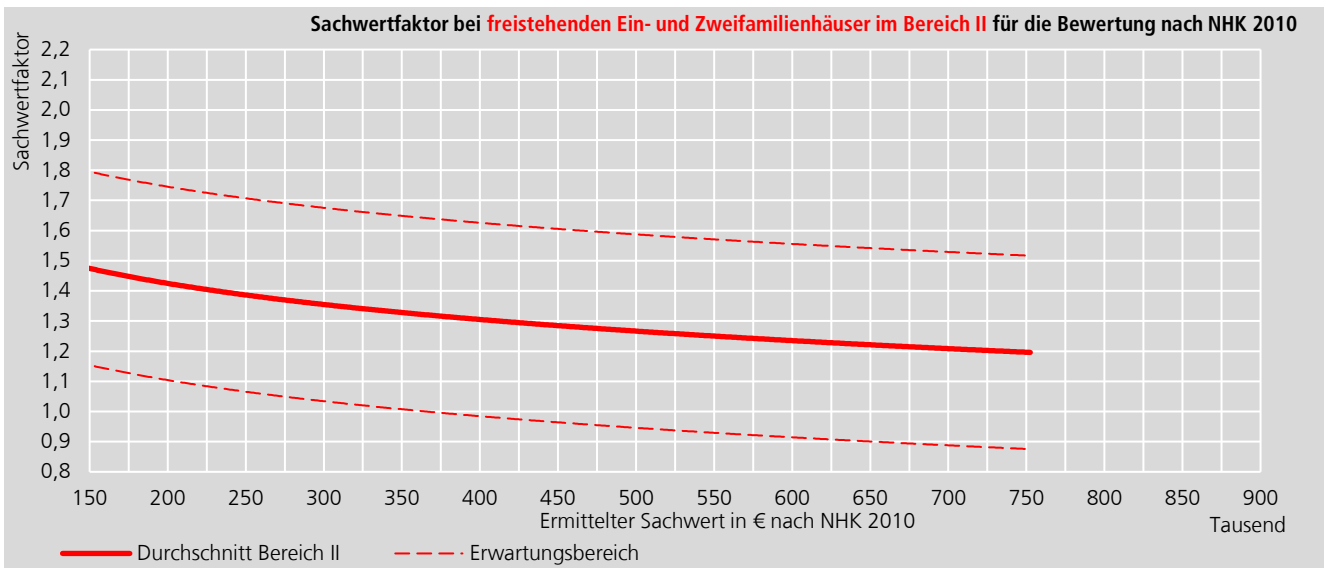
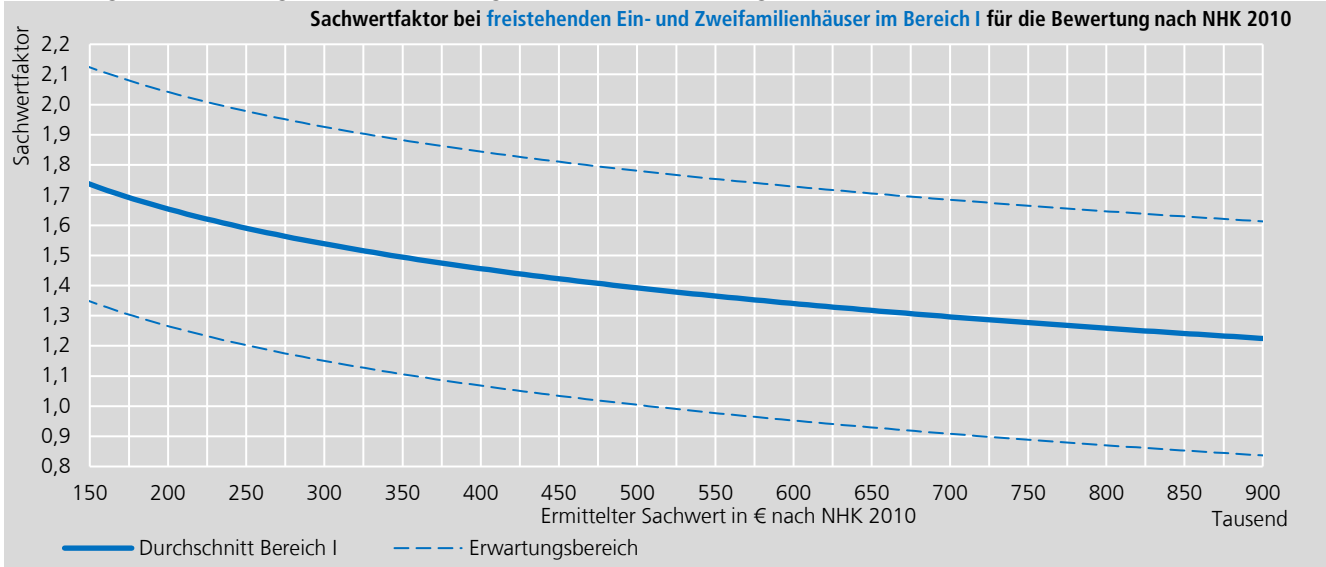
4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Hierzu zählen Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Vierspänner-, Atrium-, Winkel- und Kettenhäuser
 Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2023.



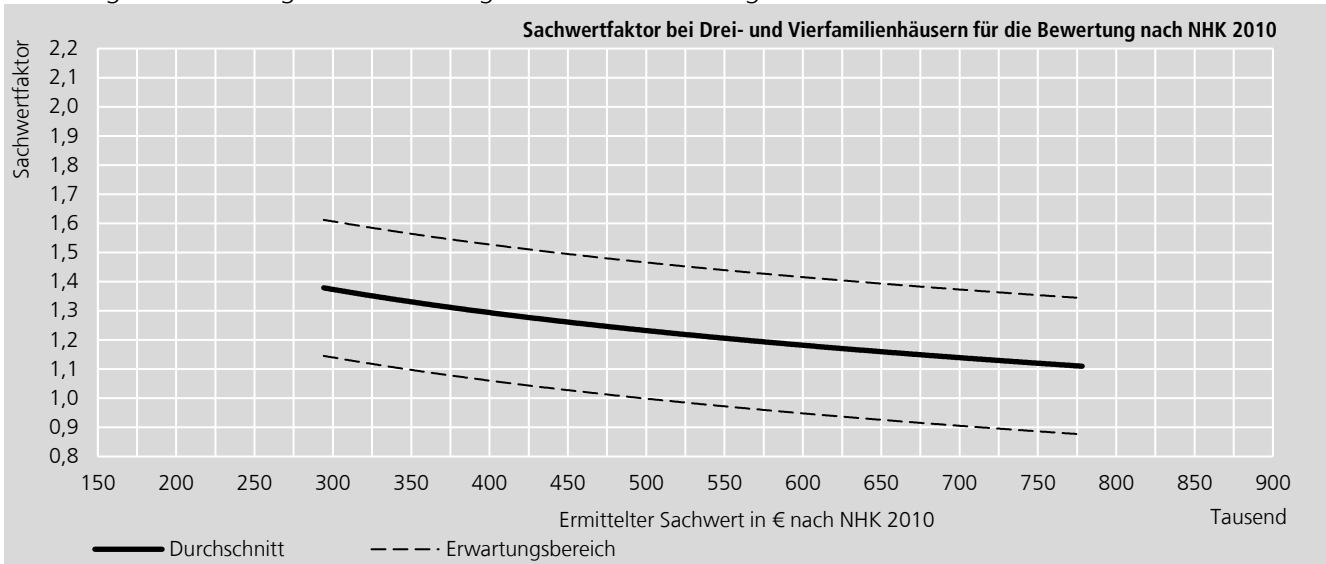
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2023.



4.2.3 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2023.



4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021) ist der Kapitalisierungszinssatz, 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 (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) 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 besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Inventar oder besondere Rechte und Lasten oder selbstständig nutzbaren Grundstücksflächen.

GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Wesentlichen von der Art der Nutzung und der Bauweise der baulichen Anlagen bestimmt. Der Ansatz für die KV bis einschließlich 2023 erfolgt teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV 2021:

Wohnhäuser: 80 Jahre
 Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre
 Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre
 Geschäftshäuser: 60 Jahre
 Gewerbeobjekte: Anlage 1 der ImmoWertV 2021

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 2022 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 und für die KV von 2023 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2023.

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 Modell Anlage 2 der ImmoWertV 2021). Im Allgemeinen gilt: **RND = GND - Baualter**

Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)

Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Wird der entsprechende Ertragsfaktor (§ 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, § 20 ImmoWertV 2021) 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.

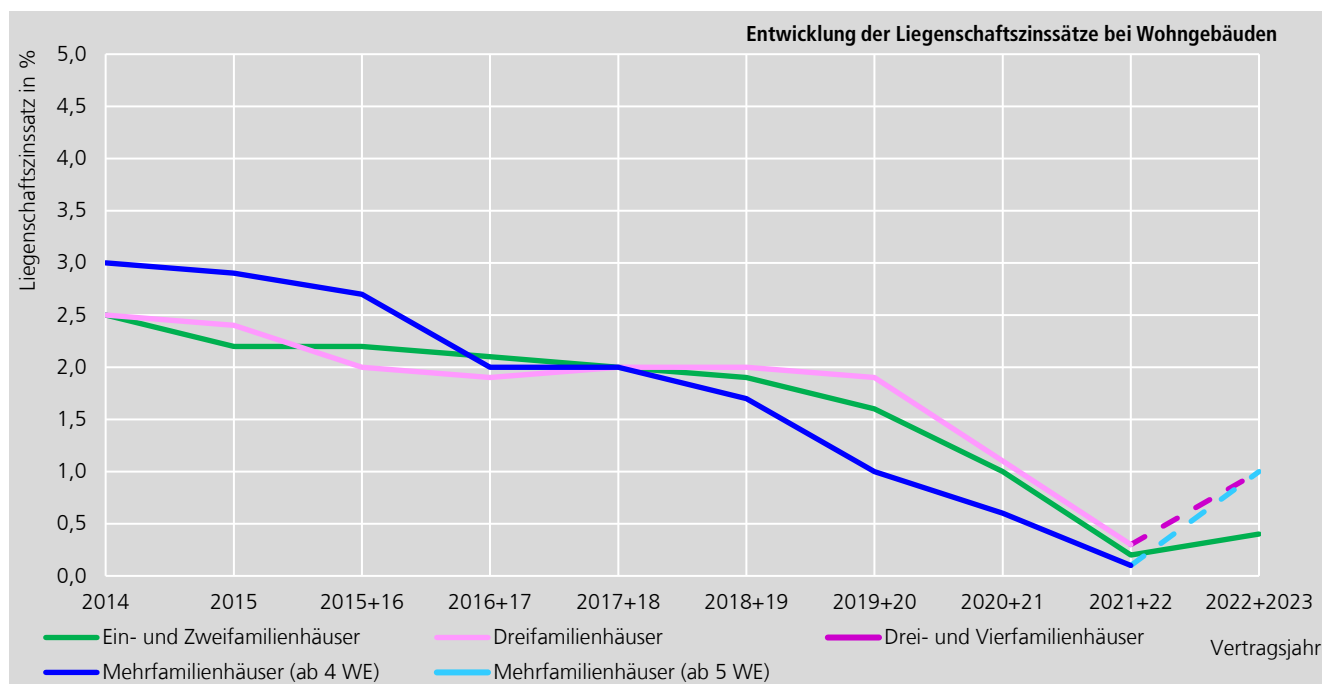
4.3.1 Daten für Wohngebäude

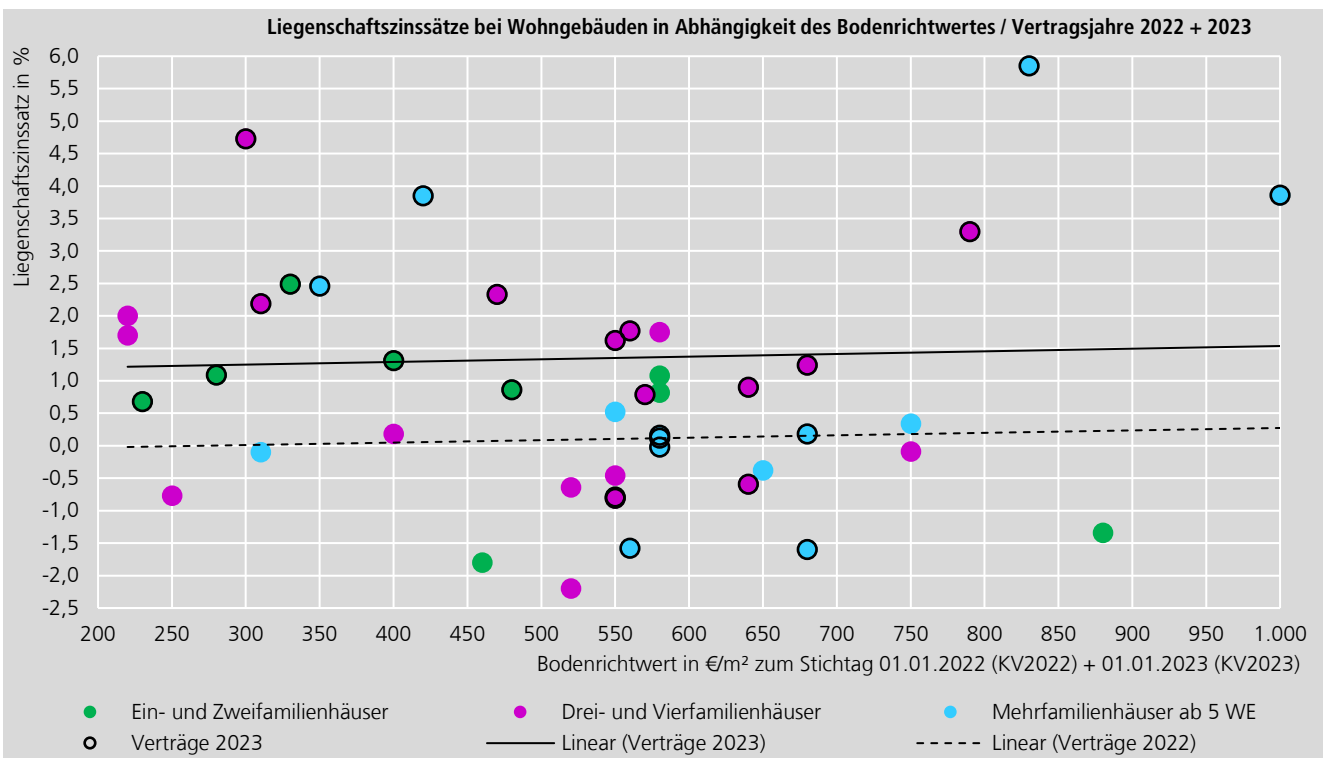
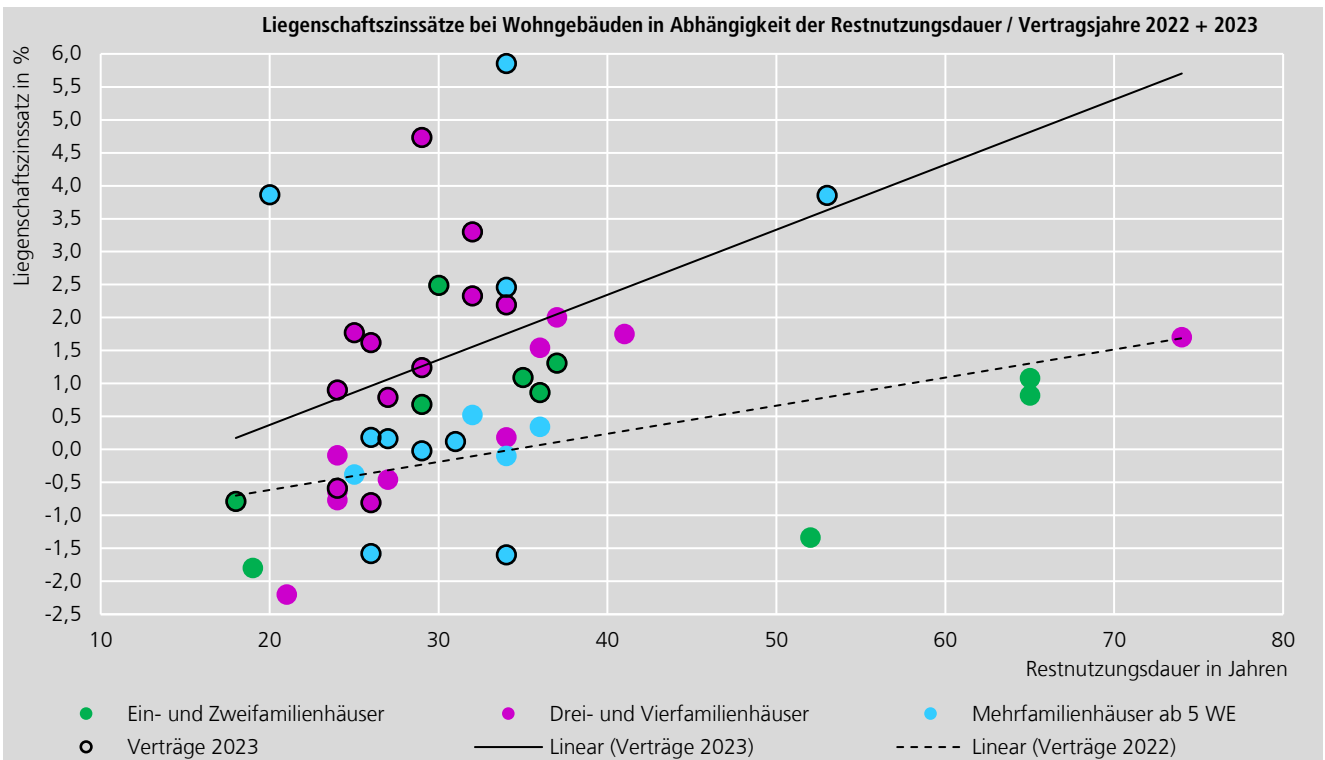
Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse		
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel* (Spanne)	Liegenschaftszinssatz in % Mittel* (Spanne)
Ein- und Zweifamilienhäuser	2021+2022	alle Baujahre	11	43	45,7 (30,2 - 61,1)	0,2 (-1,2 - 1,6)
Dreifamilienhäuser	2021+2022	alle Baujahre	14	33	30,5 (23,6 - 37,4)	0,3 (-1,0 - 1,6)
Mehrfamilienhäuser (ab 4 Wohneinheiten)	2021+2022	alle Baujahre	12	31	27,8 (24,1 - 31,6)	0,1 (-1,0 - 1,2)

Ab KV 2023 werden die Vierfamilienhäuser unter Rubrik Drei- und Vierfamilienhäuser geführt

Ein- und Zweifamilienhäuser	2022+2023	alle Baujahre	10	39	38,8 (22,2 - 55,4)	0,4 (-0,8 - 1,7)
Drei- und Vierfamilienhäuser	2022+2023	alle Baujahre	21	31	28,5 (21,6 - 35,4)	1,0 (-0,6 - 2,5)
Mehrfamilienhäuser (ab 5 Wohneinheiten)	2022+2023	alle Baujahre	14	31	24,4 (18,2 - 30,7)	1,0 (-1,1 - 3,1)

* 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.

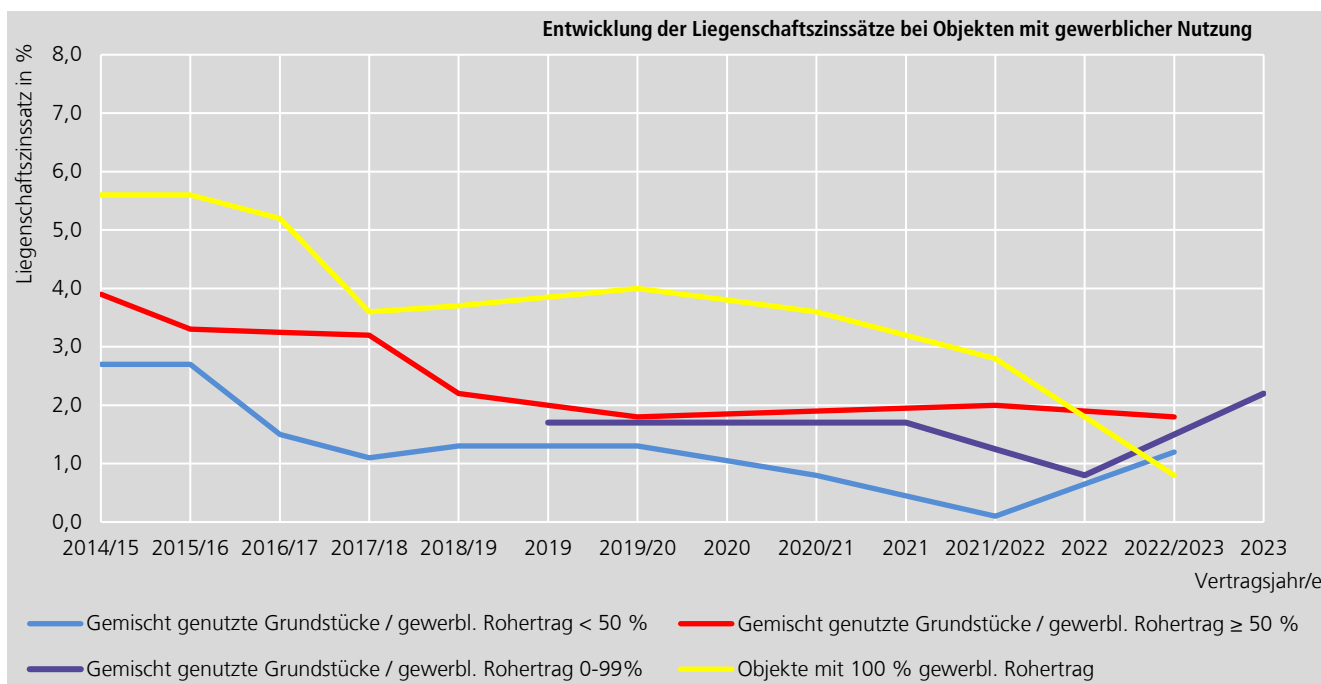


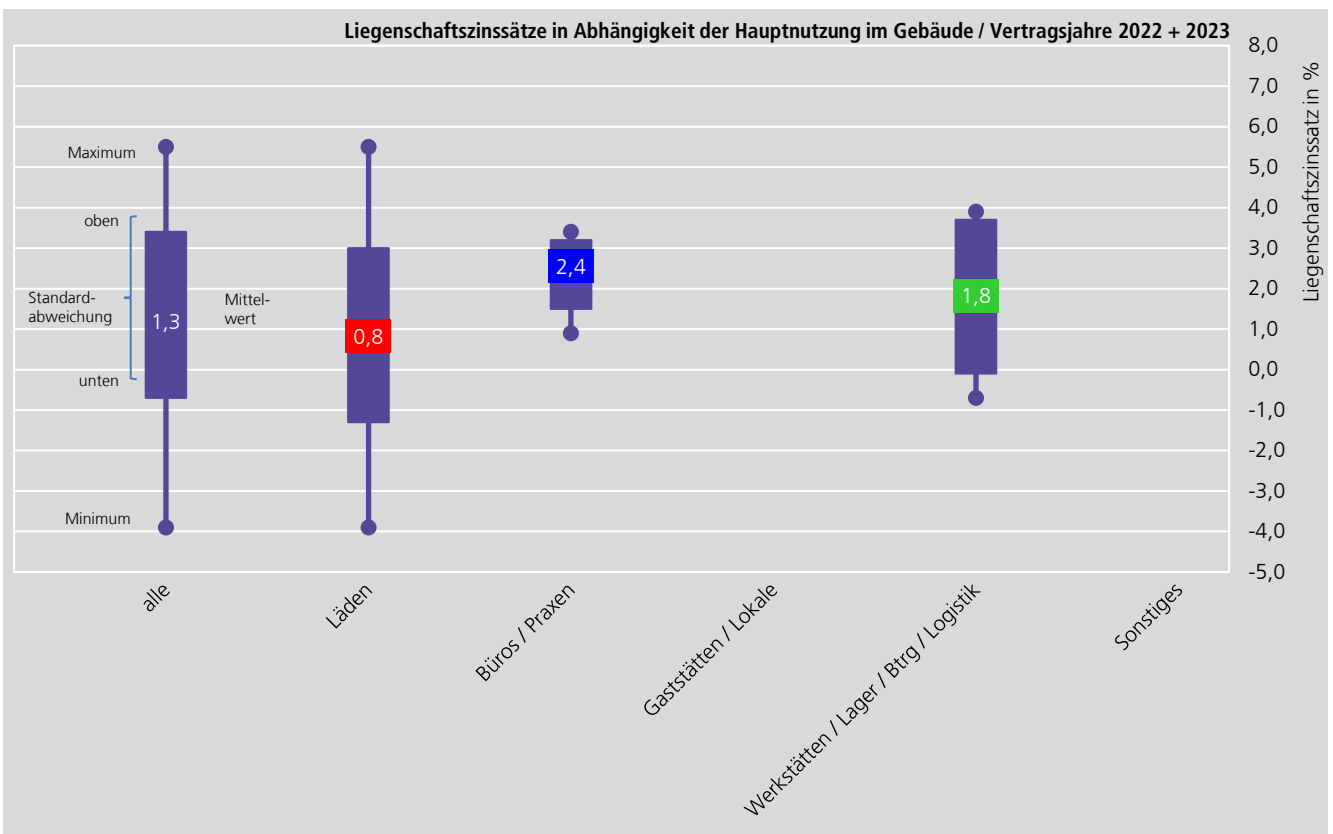
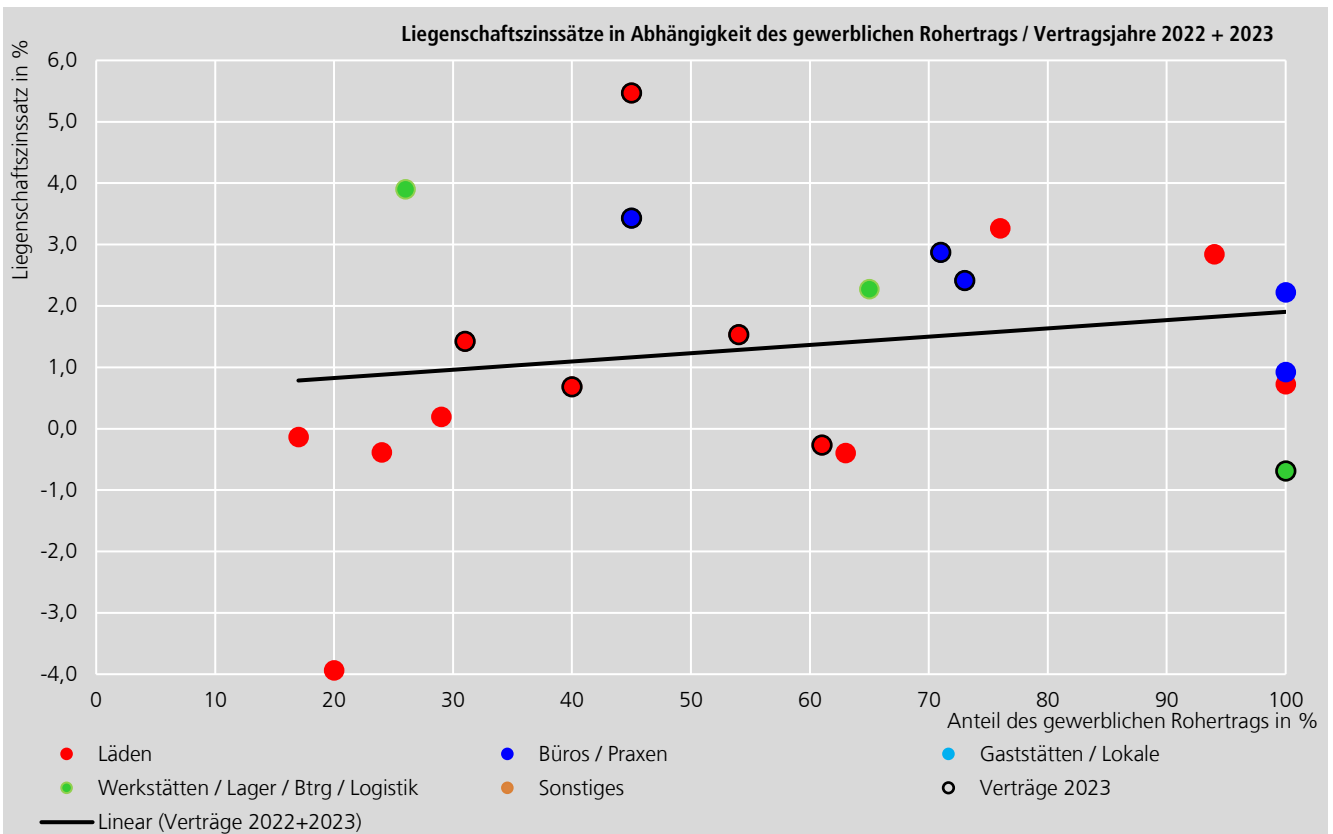


4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse			
	Vertrags-jahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	gewerblicher Rohertrag	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel* (Spanne)	Liegenschafts-zinssatz in % Mittel* (Spanne)
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag < 50 %	2021 + 2022	alle Baujahre	6	25	23 %	28,4 (18,2 - 38,5)	0,1 (-2,2 - 2,4)
	2022 + 2023	alle Baujahre	9	28	31 %	25,8 (16,0 - 35,7)	1,2 (-1,5 - 3,8)
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag ≥ 50 %	2021 + 2022	alle Baujahre	6	22	79 %	20,2 (16,5 - 23,8)	2,0 (0,8 - 3,3)
	2022 + 2023	alle Baujahre	8	27	70 %	22,7 (17,3 - 28,1)	1,8 (0,5 - 3,1)
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag 0 - 99%	nur 2022	alle Baujahre	9	22	46 %	24,3 (14,8 - 33,8)	0,8 (-1,5 - 3,2)
	nur 2023	alle Baujahre	8	33	53 %	24,4 (17,9 - 30,9)	2,2 (0,5 - 3,9)
Objekte mit 100 % gewerblichem Rohertrag	2021 + 2022	alle Baujahre	9	28	100 %	19,3 (12,2 - 26,5)	2,8 (1,1 - 4,5)
	2022 + 2023	alle Baujahre	4	27	100 %	22,1 (17,8 - 26,5)	0,8 (-0,2 - 1,8)

* 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.





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

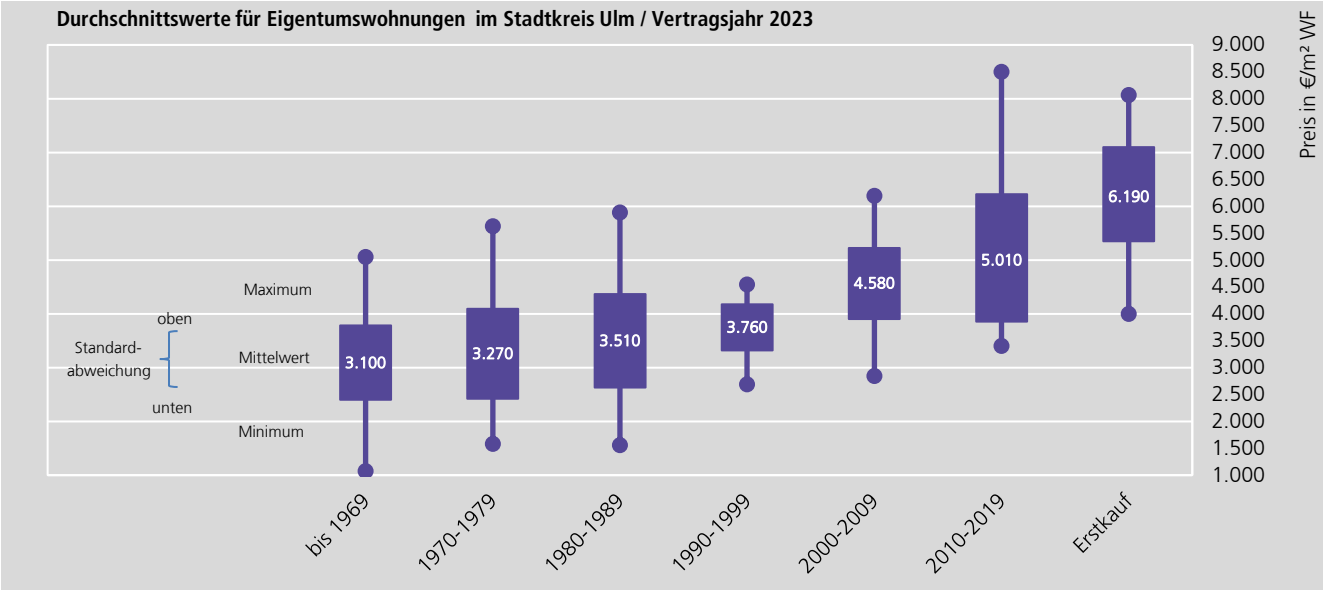
5.1 Wohnungseigentum

5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2023

Grundlage für die nachstehende Übersicht sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, aus dem Jahr 2023 (**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-

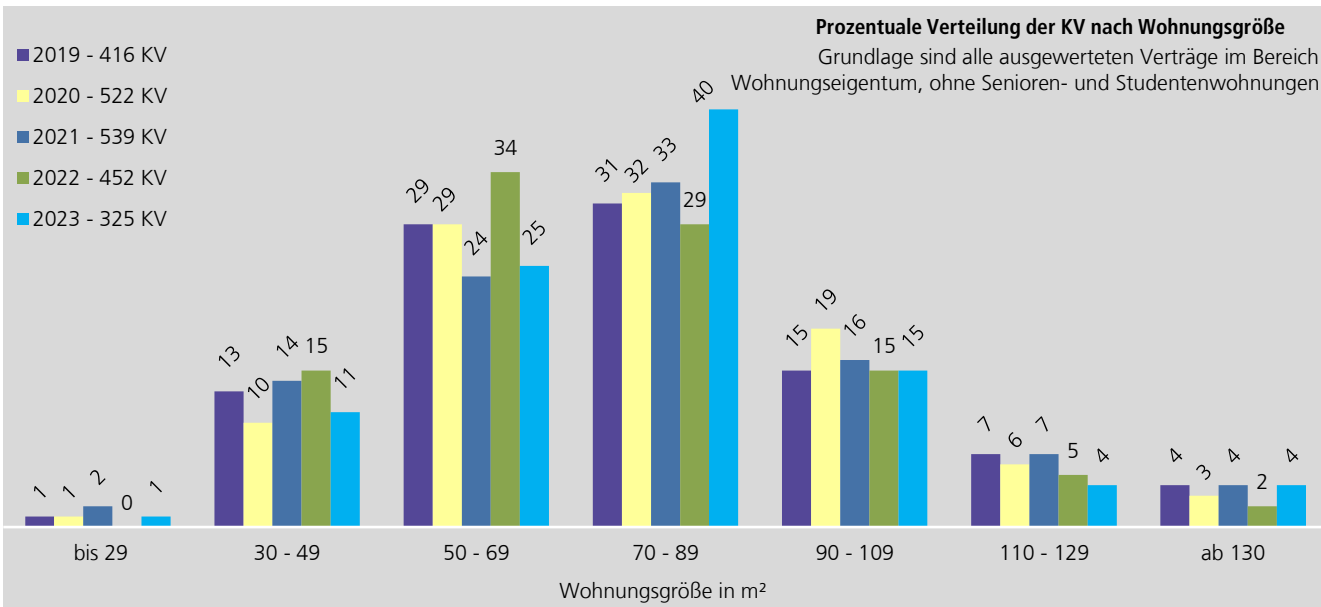
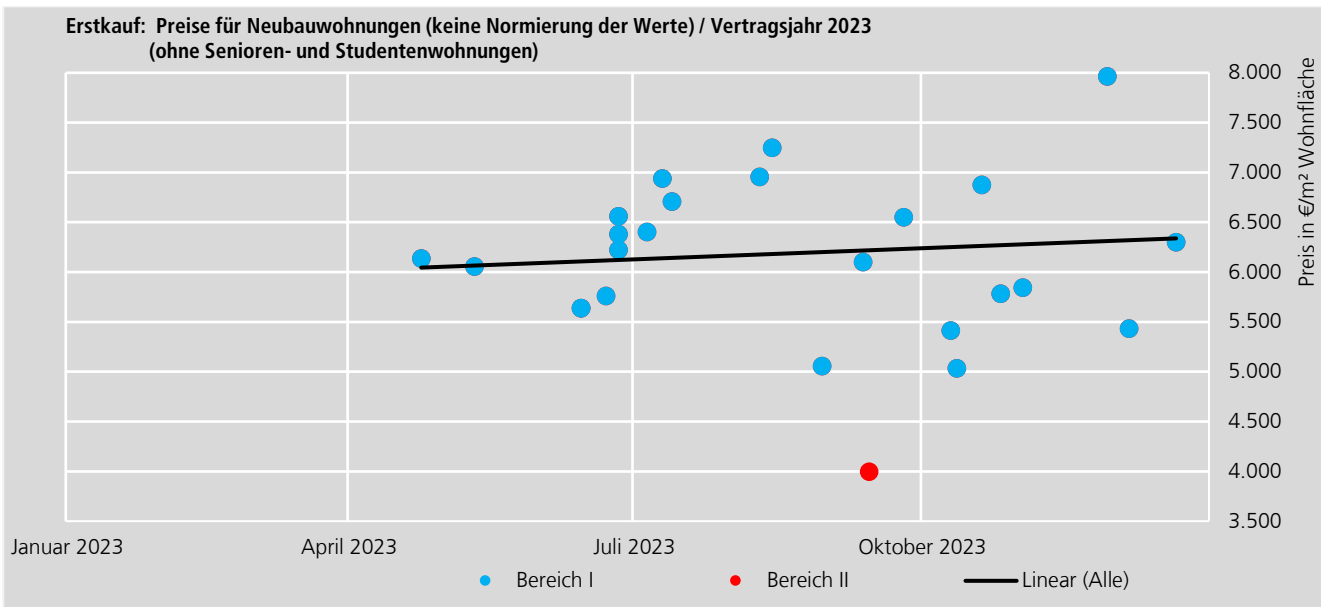
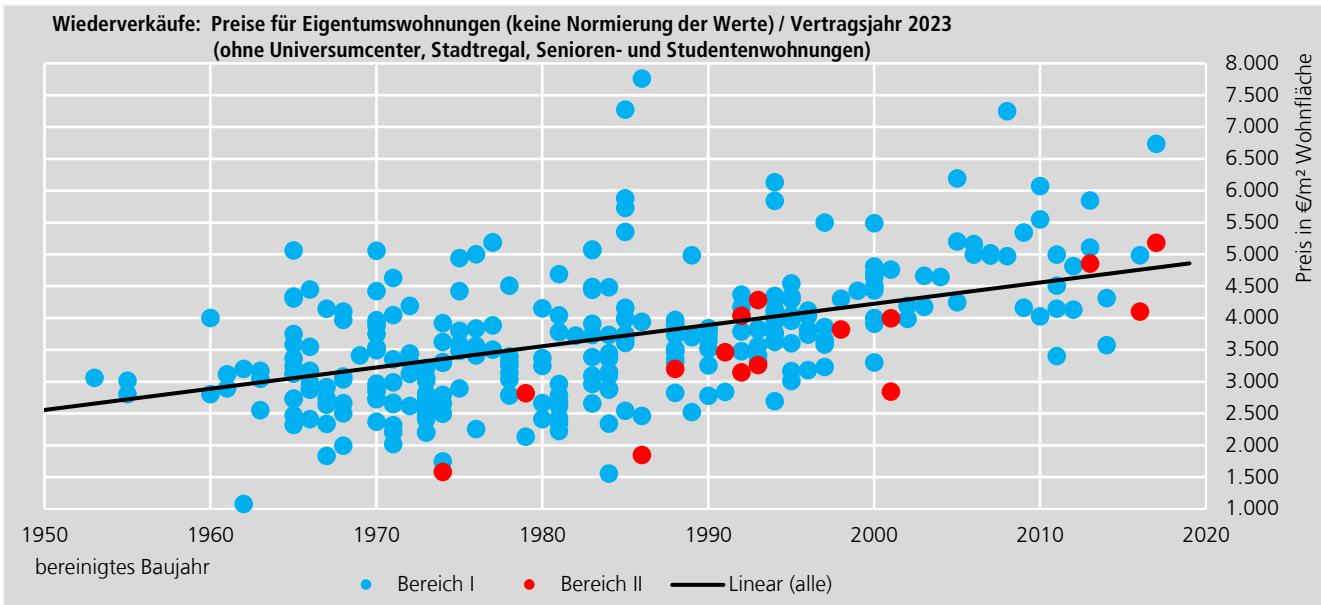
henden Tabelle kein Wert ausgewiesen. Abweichungen in Wohnlage, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Ausstattungsstandard, Grundriss, Modernisierung, Wohnungsgröße, Geschosslage, Himmelsrichtung, Besonnung, Gartennutzung oder das Vorhandensein von Balkon, Terrasse, Garage, Keller und sonstigen Nebenräumen können 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 / Staufening / Wielandstraße / Friedenstraße
Ulm-Oststadt:	Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße
Ulm-Weststadt:	(ohne Universumcenter u. Stadtrehal) 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, Türmlle, 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

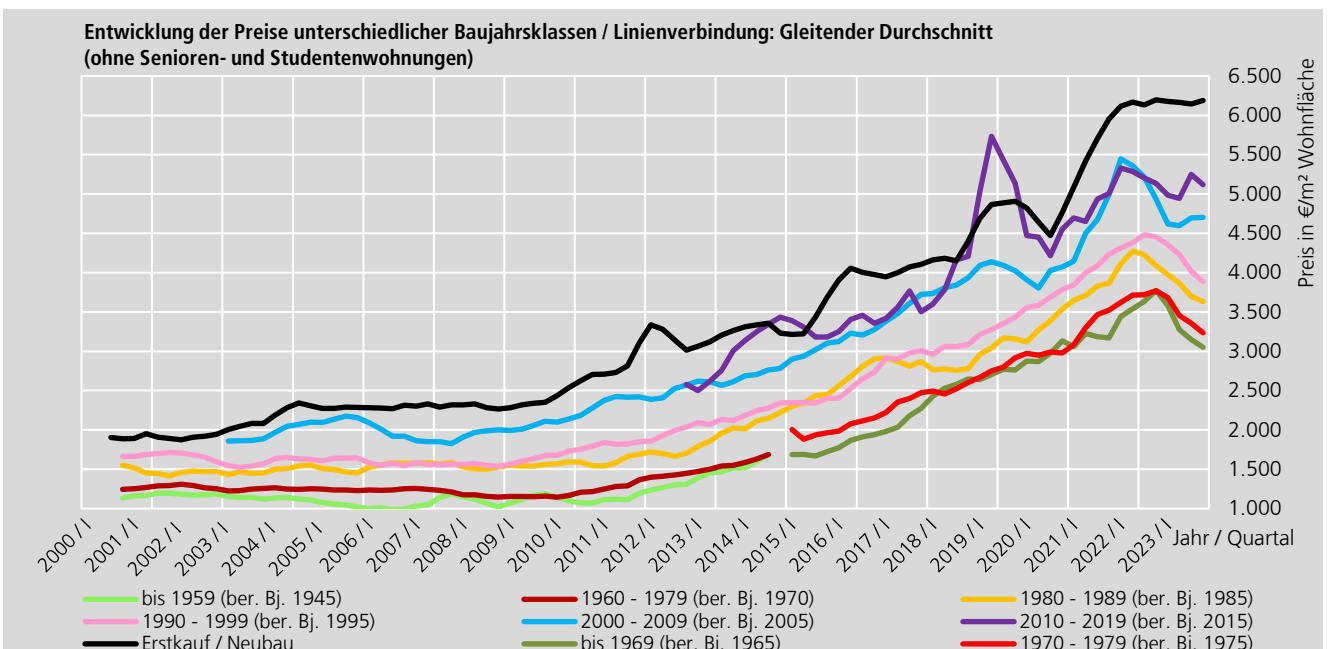
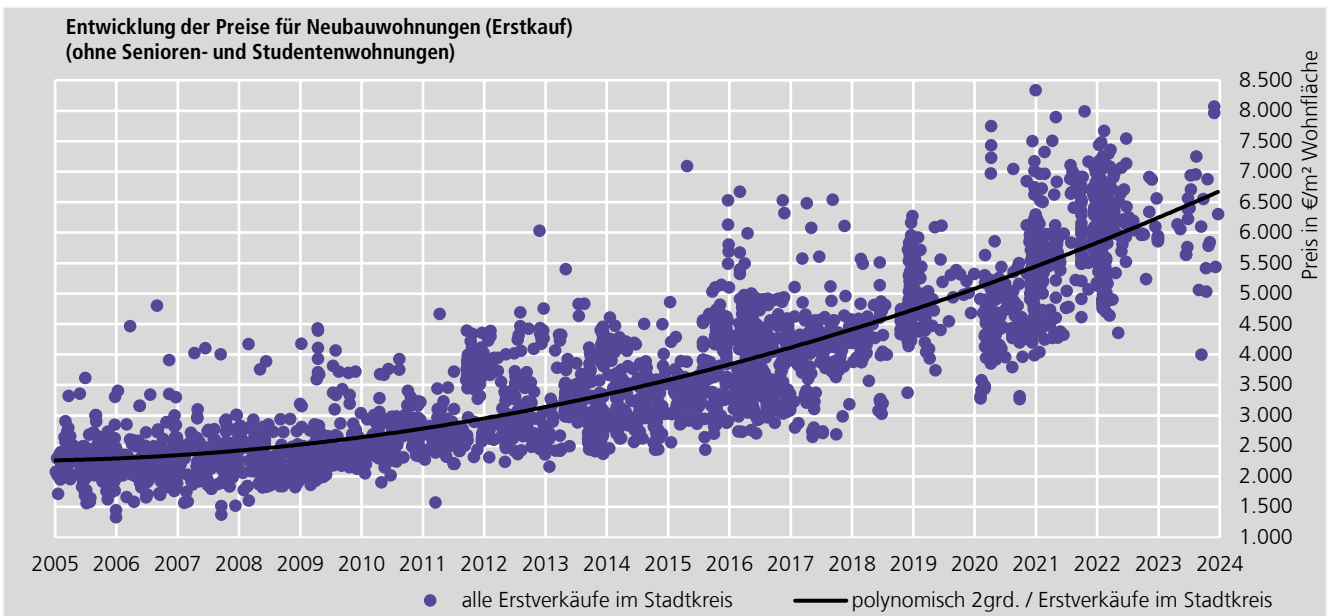
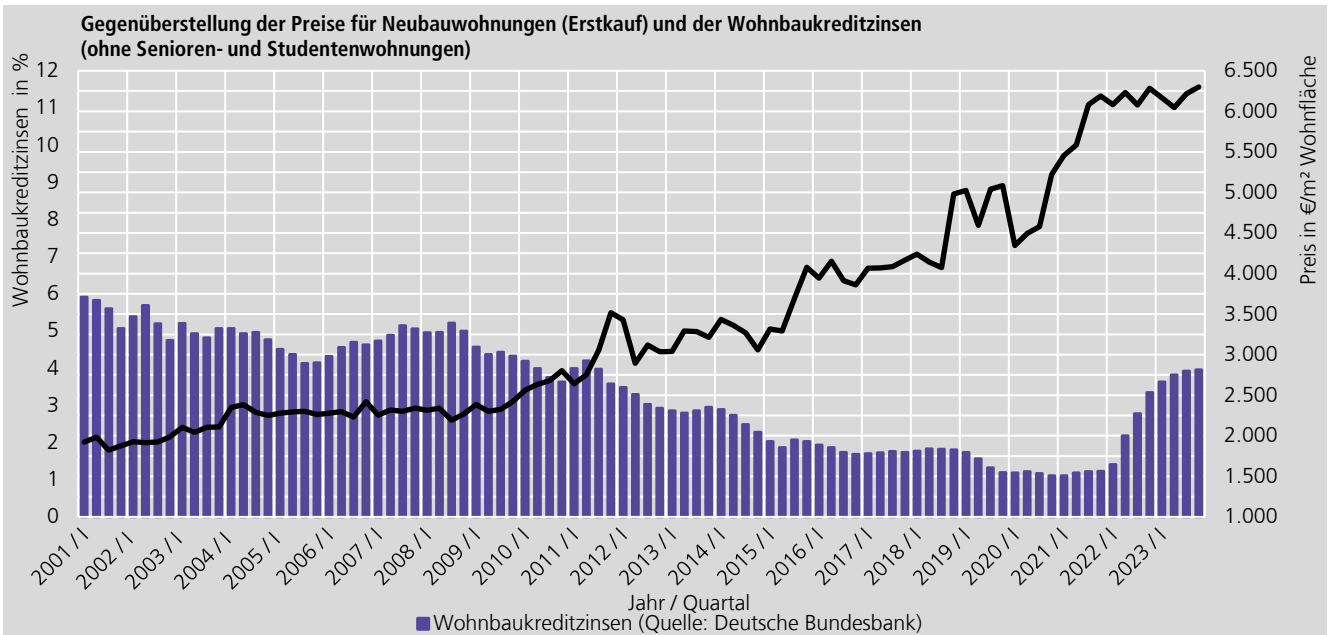


Jahresdurchschnittswerte in €/m² Wohnfläche (Wiederverkäufe ohne Universumcenter und Stadtreial)

Stadtteil / Stadtviertel		Wiederverkauf - Vertragsjahr 2023 Baujahrspanne (bereinigtes Baujahr der Wohnung) Ø durchschnittliches Baujahr						Erstkauf
		bis 1969 Ø 1965	1970 - 1979 Ø 1975	1980 - 1989 Ø 1985	1990 - 1999 Ø 1995	2000 - 2009 Ø 2005	2010 - 2019 Ø 2015	Erstkauf Ø 2023
		<ul style="list-style-type: none"> ohne Inventar, Garagen oder Stellplätze ohne Senioren- und Studentenwohnungen Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 		<ul style="list-style-type: none"> Mittelwert = arithmetisches Mittel Spanne von/bis = einfache Standardabweichung Kaufverträge größer bzw. kleiner als die 3fache Standardabweichung wurden nicht herangezogen Bei den Werten erfolgte eine Normierung auf das durchschnittliche Baujahr Eine Anpassung an den Verkaufszeitpunkt (Stichtag 01.01.2023) sowie an die Wohnungsgröße (Korrekturfaktor Wohnfläche) wurde für die Werte nicht vorgenommen. 				
Ulm Mitte	Mittelwert	3.300	4.120	4.830		5.130	5.900	-
	Spanne von	2.440	3.190	3.220		4.590	5.120	-
	Spanne bis	4.160	5.060	6.440		5.660	6.690	-
	Anzahl KV	5	20	14		8	3	1
Ulm Oststadt	Mittelwert	3.150	2.860	3.640	3.780			5.780
	Spanne von	2.130	2.140	3.130	3.330			5.560
	Spanne bis	4.170	3.570	4.150	4.230			6.000
	Anzahl KV	6	9	12	9			4
Ulm Weststadt	Mittelwert	3.170	3.160	2.910	3.820	4.580	4.640	6.470
	Spanne von	2.170	2.640	2.610	3.070	4.170	3.540	-
	Spanne bis	4.160	3.680	3.210	4.570	4.990	5.740	-
	Anzahl KV	9	4	4	8	7	6	2
Eselsberg	Mittelwert	3.430	3.680	3.370	3.930	4.370	-	6.460
	Spanne von	2.780	3.400	2.380	3.540	3.510	-	5.280
	Spanne bis	4.080	3.970	4.360	4.310	5.230	-	7.640
	Anzahl KV	6	6	6	22	4	1	9
Böfingen	Mittelwert	2.970	3.150	3.530	3.480	4.400	4.650	
	Spanne von	2.600	2.410	2.970	3.040	4.010	-	
	Spanne bis	3.340	3.890	4.090	3.920	4.780	-	
	Anzahl KV	14	12	5	5	3	2	
Söflingen	Mittelwert	2.900	2.770	3.540	3.850	4.960	6.000	
	Spanne von	2.300	2.380	2.880	3.570	3.870	3.900	
	Spanne bis	3.500	3.170	4.210	4.120	6.050	8.110	
	Anzahl KV	8	4	6	7	7	3	
Wiblingen	Mittelwert	2.890	2.840	3.160	3.010			6.210
	Spanne von	2.530	2.500	2.530	-			5.810
	Spanne bis	3.260	3.180	3.780	-			6.610
	Anzahl KV	3	23	19	2			9
Bereich I	Mittelwert	3.100	3.300	3.540	3.770	4.670	5.130	6.280
	Spanne von	2.400	2.460	2.670	3.340	4.080	3.830	5.500
	Spanne bis	3.790	4.130	4.420	4.190	5.260	6.420	7.070
	Anzahl KV	51	78	64	52	26	15	25
Bereich II	Mittelwert		2.190	2.710	3.680	3.450	4.710	-
	Spanne von		-	1.960	3.210	-	4.160	-
	Spanne bis		-	3.460	4.140	-	5.260	-
	Anzahl KV		2	3	6	2	3	1
Stadtkreis Ulm	Mittelwert	3.100	3.270	3.510	3.760	4.580	5.060	6.190
	Spanne von	2.400	2.420	2.630	3.330	3.920	3.860	5.310
	Spanne bis	3.790	4.120	4.390	4.190	5.250	6.260	7.080
	Anzahl KV	51	80	67	58	28	18	26
Entwicklung	2023:	3.590 (ber. Baujahr 1985 / 302 KV), Ø Wohnfläche 76 m ²						6.190
	2022:	4.210 (ber. Baujahr 1985 / 299 KV), Ø Wohnfläche 73 m ²						6.120
	2021:	3.900 (ber. Baujahr 1985 / 339 KV), Ø Wohnfläche 74 m ²						5.810



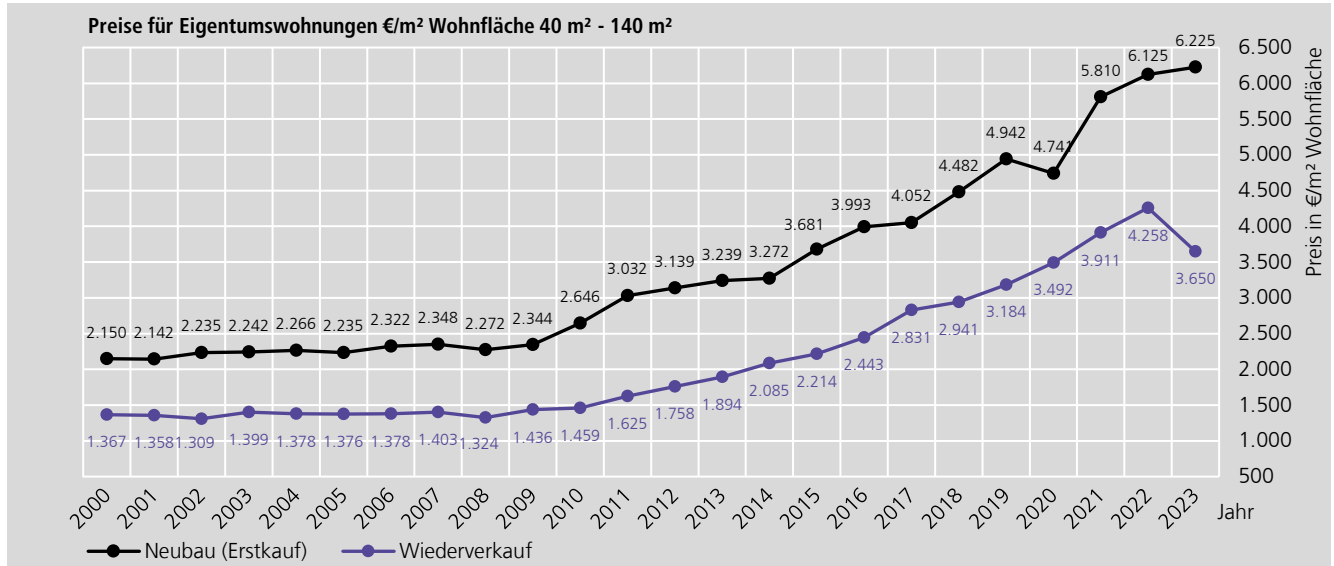
5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

Gem. § 18 ImmoWertV 2021 wurden die Indexzahlen normiert und auf einer breiten Basis abgeleitet. Es wurde die Spanne von 40 m² bis 140 m² 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 ² - 140 m ²			Gebrauchte Eigentumswohnung Wohnungsgröße: 40 m ² - 140 m ²		
	Preis in €/m ²	Indexreihe	Änderung gegenüber Vorjahr in %	Preis in €/m ²	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 %
2021	5.810	270,23	22,5 %	3.911	286,10	12,0 %
2022	6.125	284,88	5,4 %	4.258	311,49	8,9 %
2023	6.225	289,53	1,6 %	3.650	267,01	-14,3 %

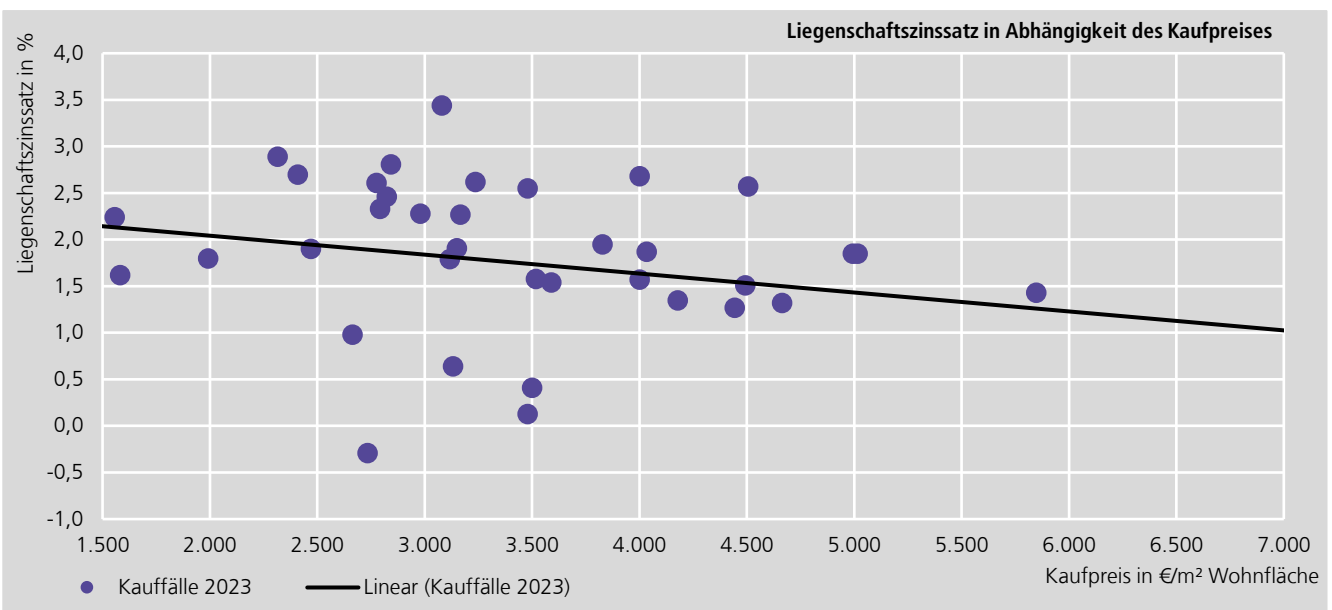
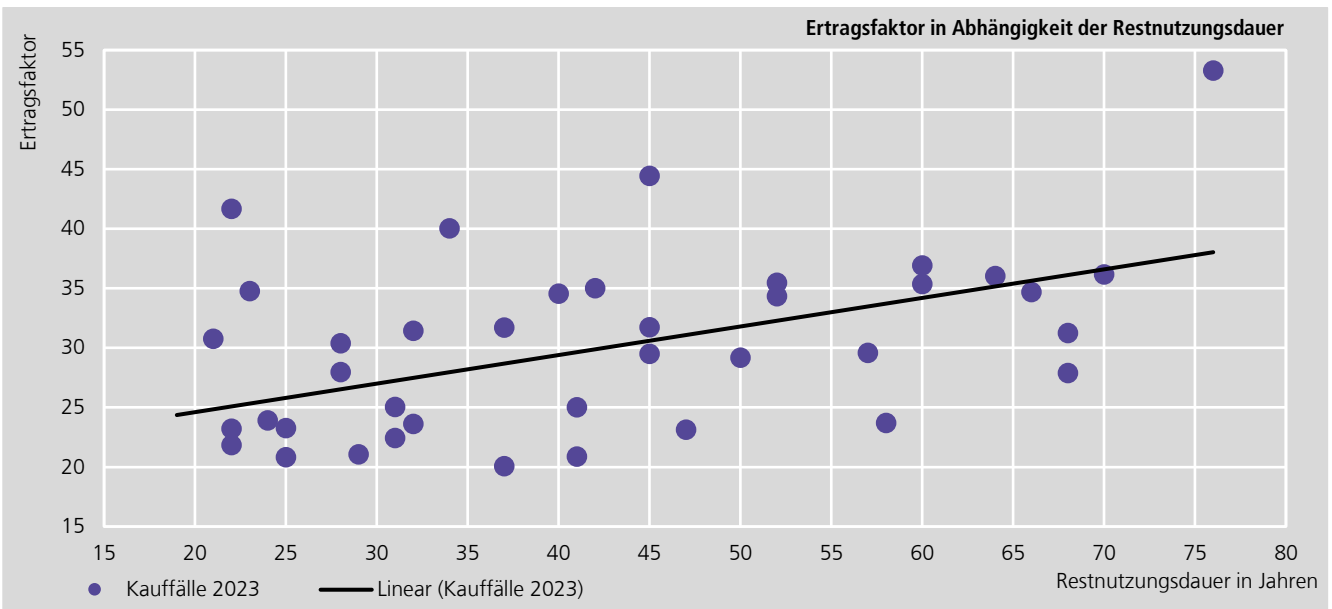
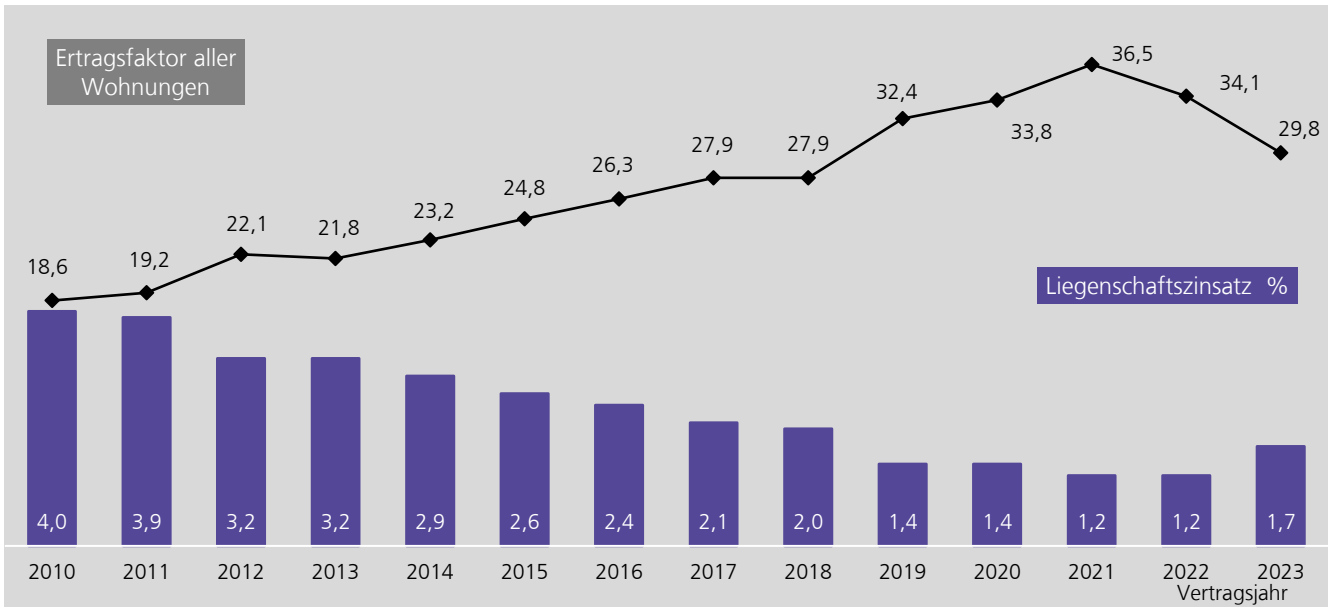
5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

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 m²	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel * (Spanne)	Liegenschafts-zinssatz in % Mittel * (Spanne)
bis 49 m²	2021	11	37	46	34,6 (30,8 - 38,5)	1,4 (0,9 - 1,9)
	2022	10	42	46	34,5 (31,7 - 37,4)	1,3 (1,0 - 1,5)
	2023	4	43	32	31,0 (21,6 - 40,3)	1,7 (0,7 - 2,6)
50 bis 89 m²	2021	24	67	46	36,2 (28,1 - 44,2)	1,1 (0,5 - 1,7)
	2022	32	68	46	33,8 (28,6 - 39,0)	1,3 (0,7 - 1,8)
	2023	29	69	41	29,7 (21,7 - 37,8)	1,8 (0,4 - 3,1)
ab 90 m²	2021	7	124	60	40,4 (34,6 - 46,3)	1,4 (0,9 - 1,8)
	2022	2	102	28	36,7 (--)	0,3 (--)
	2023	7	124	50	29,5 (24,0 - 35,1)	1,7 (0,8 - 2,7)
alle Wohnungen (ohne Senioren- und Studenten- wohnungen)	2021	42	68	49	36,5 (29,4 - 43,6)	1,2 (0,7 - 1,8)
	2022	44	64	45	34,1 (29,3 - 38,9)	1,2 (0,7 - 1,8)
	2023	40	76	42	29,8 (22,0 - 37,6)	1,7 (0,5 - 3,0)

* 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.



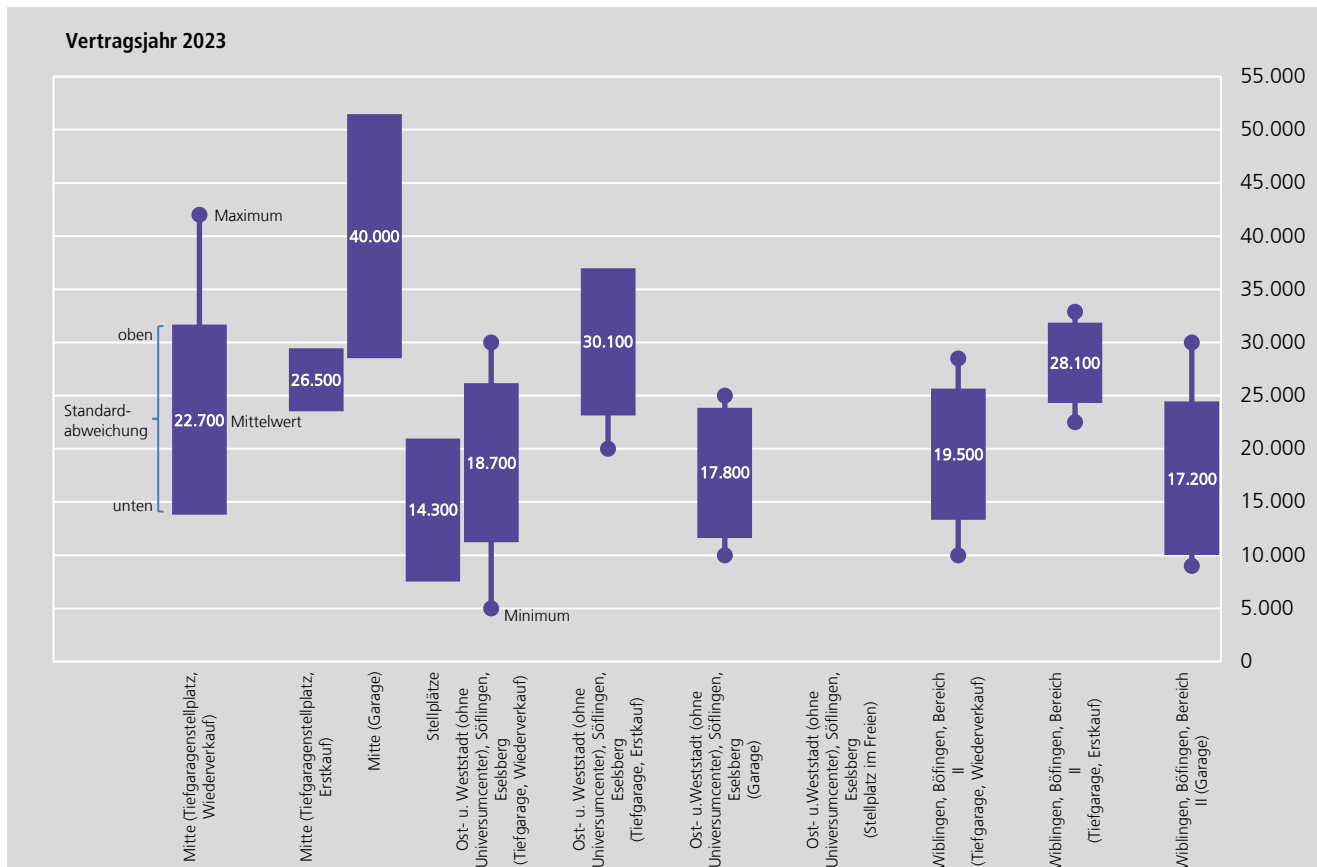
5.2 Teileigentum

5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

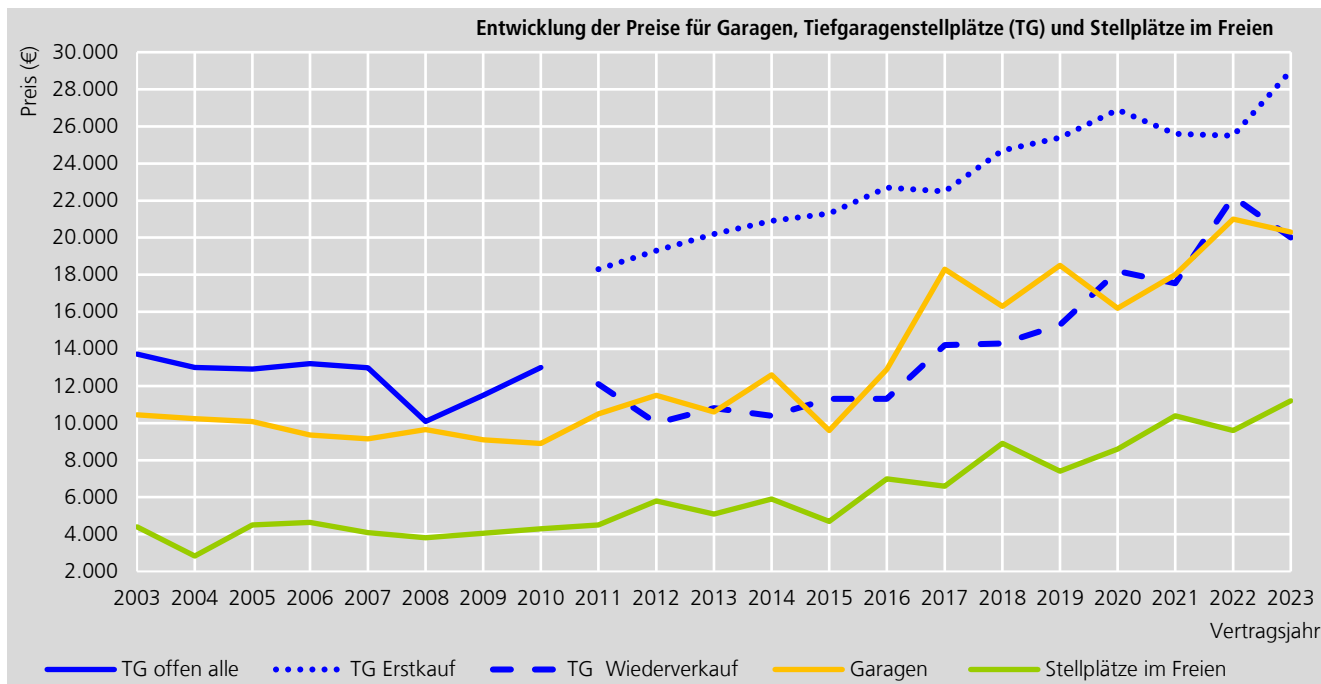
Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2023	Tiefgaragenstellplatz		Garage	Stellplatz im Freien (inkl. Sonder- nutzungsrechte)
		nur Teileigentum (Wiederverkauf)	nur Teileigentum (Erstkauf)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)
Mitte: (Fischerviertel, Altstadt, Neustadt, Gaisenberg, Michelsberg, Ecke Karlstraße / Staufenring / Wielandstraße / Friedenstraße)	Ø Min. - Max. Anzahl KV	22.700 15.000 - 42.000 9	26.500 - 2	40.000 - 2	14.300 - 2
Oststadt, Weststadt (ohne Universumcenter), Söflingen, Eselsberg	Ø Min. - Max. Anzahl KV	18.700 5.000 - 30.000 15	30.100 20.000 - 35.000 14	17.800 10.000 - 25.000 8	0
Wiblingen, Böfingen, Donaustetten, Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler	Ø Min. - Max. Anzahl KV	19.500 10.000 - 28.500 13	28.100 22.500 - 32.900 13	17.200 9.000 - 30.000 16	- - 1
Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø Min. - Max. Anzahl KV	20.000 5.000 - 42.000 37	29.000 20.000 - 35.000 29	20.300 9.000 - 50.000 26	11.200 5.000 - 19.500 3

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

5.2.2 Durchschnittswerte für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



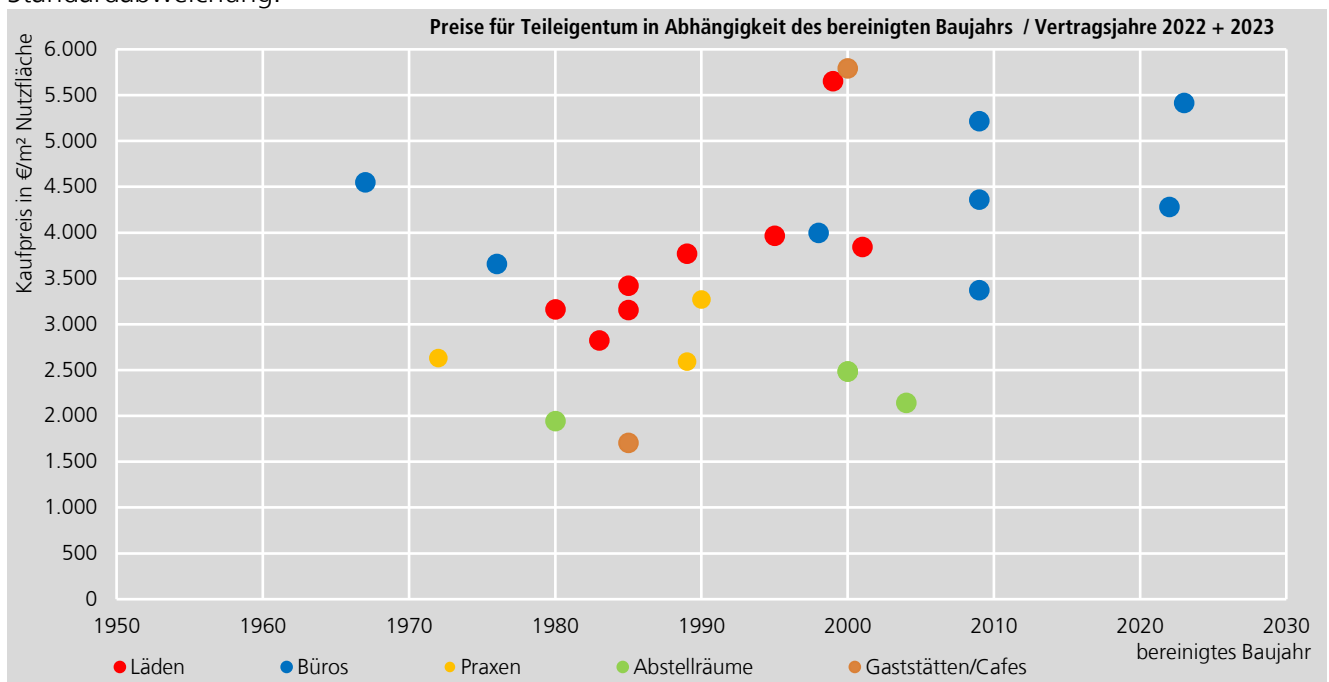
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum

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 (ber. Baujahr)	Ø ber. Baujahr	Durchschnittspreis in €/m² NF (gerundet)		
					Spanne von	bis	Mittel
Läden	2022 + 2023	7	bis 1999	1988	2.837	4.580	3.710
	2022 + 2023	1	ab 2000	-	-	-	-
Büros	2022 + 2023	3	bis 1999	1980	3.700	4.440	4.100
	2022 + 2023	5	ab 2000	2014	3.660	4.960	4.310
Praxen	2022 + 2023	3	bis 1999	1984	2.520	3.140	2.830
	2022 + 2023	0	ab 2000				
Gaststätten/Cafes	2022 + 2023	1	bis 1999	-	-	-	-
	2022 + 2023	1	ab 2000	-	-	-	-
Hobbyräume	2022 + 2023	0	alle				
Lager und Werkstätten	2022 + 2023	0	alle				
Abstellräume	2022 + 2023	4	alle	1996	2.030	2.500	2.270

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.

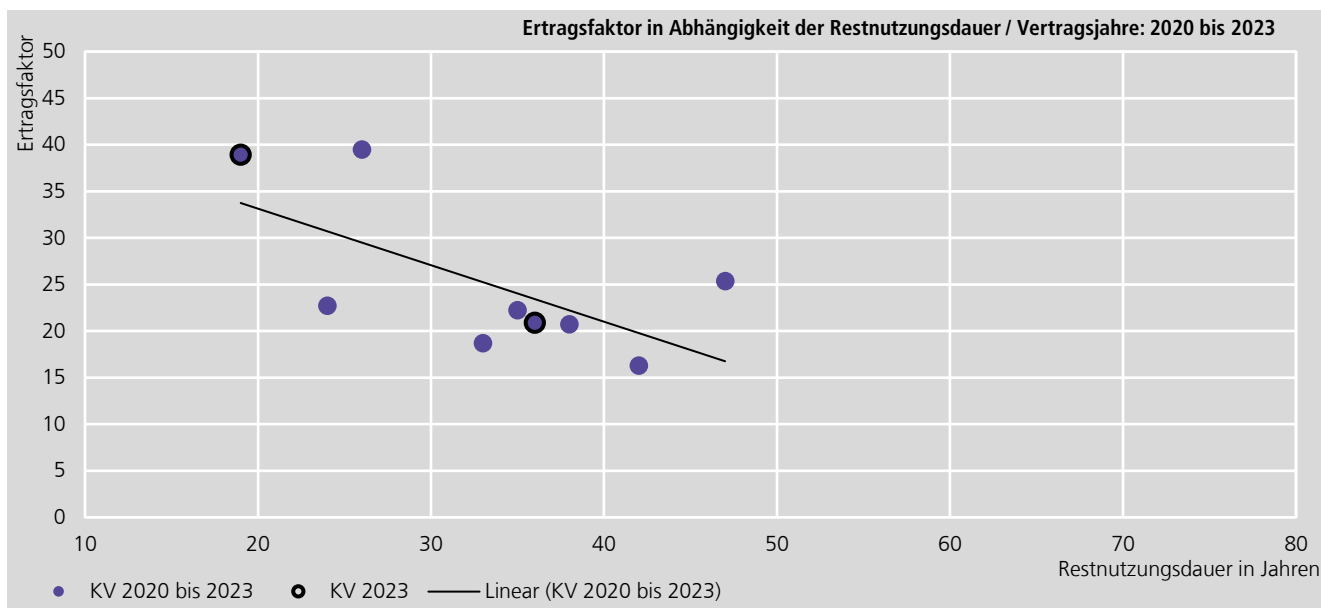
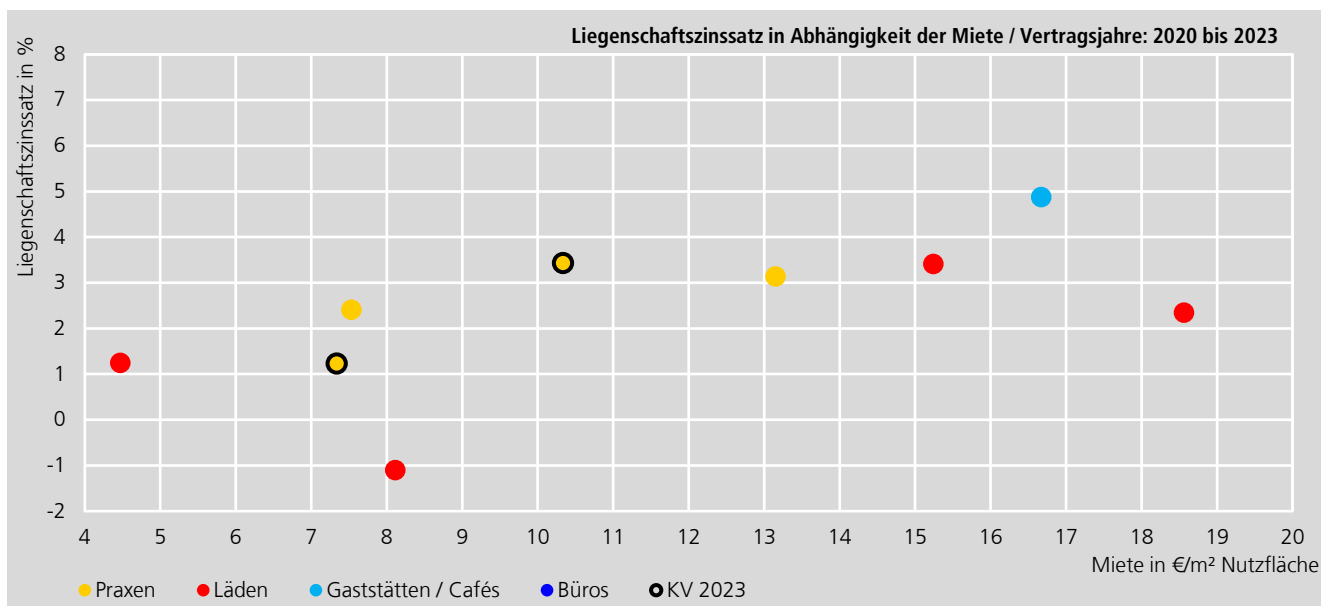


5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum

Bei der Ermittlung der Daten wurden ausgewertete Verträge aus den Jahren 2020 bis 2023 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 % und eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 70 Jahren in Ansatz gebracht. Bei der Spanne handelt es sich um die einfache Standardabweichung.

Vertragsjahre	Anzahl der Verträge	durchschnittliche		Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)		Liegenschaftszins (%)	
		Miete €/m ² NF	RND	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
2020	2	12,1	39	-	19,3	-	3,7
2021	2	6,3	25	-	31,1	-	0,1
2022	3	15,7	39	18,8 - 24,4	21,6	2,5 - 3,4	3,0
2023	2	8,8	28	-	29,9	-	2,3



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)

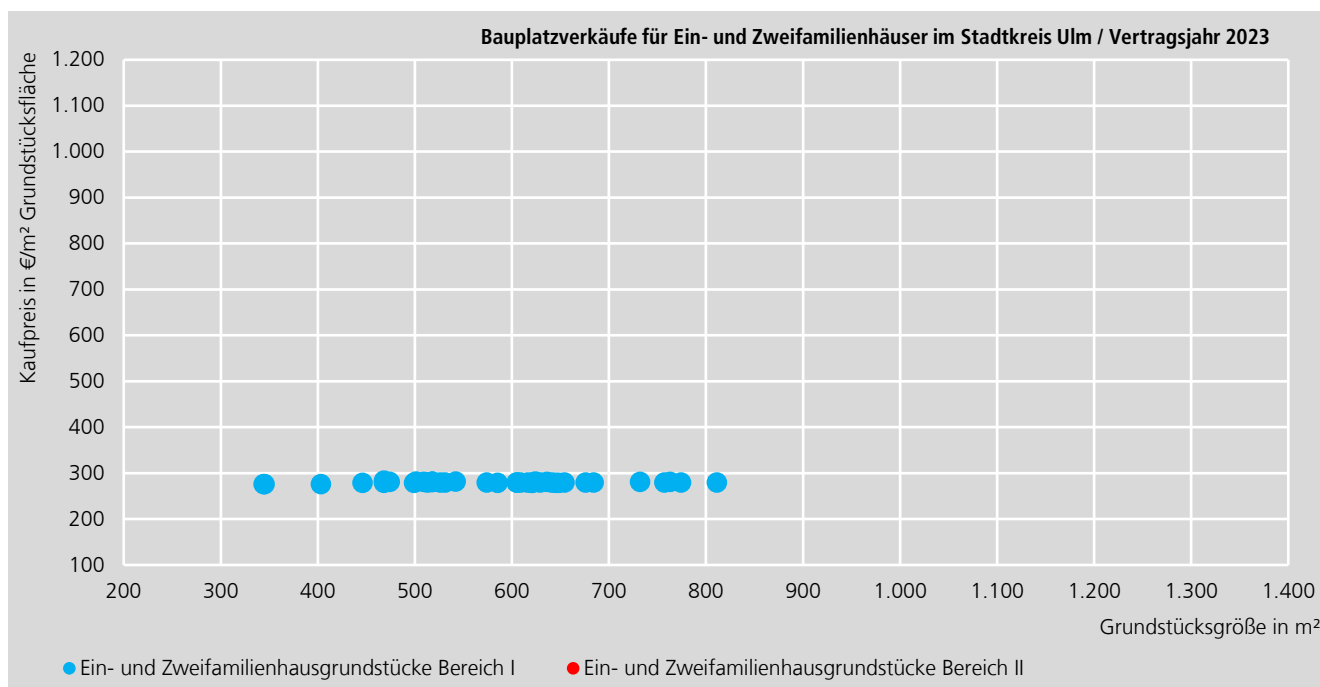
Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet. Bei der Spanne handelt es sich jeweils um das Minimum bzw. Maximum. => Baulücken siehe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

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)

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 2023 überwiegend die Stadt Ulm beteiligt (siehe 3.2.3).

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2022	Fläche in m ²		Preis in €/m ² ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	-	-	-	-	-
Bereich II	40	340 - 810	580	280	280



6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)

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 2021	Fläche in m ²		Preis in €/m ² ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	3	520 - 2.690	1.480	290 - 1.190	820
Bereich II	-	-	-	-	-

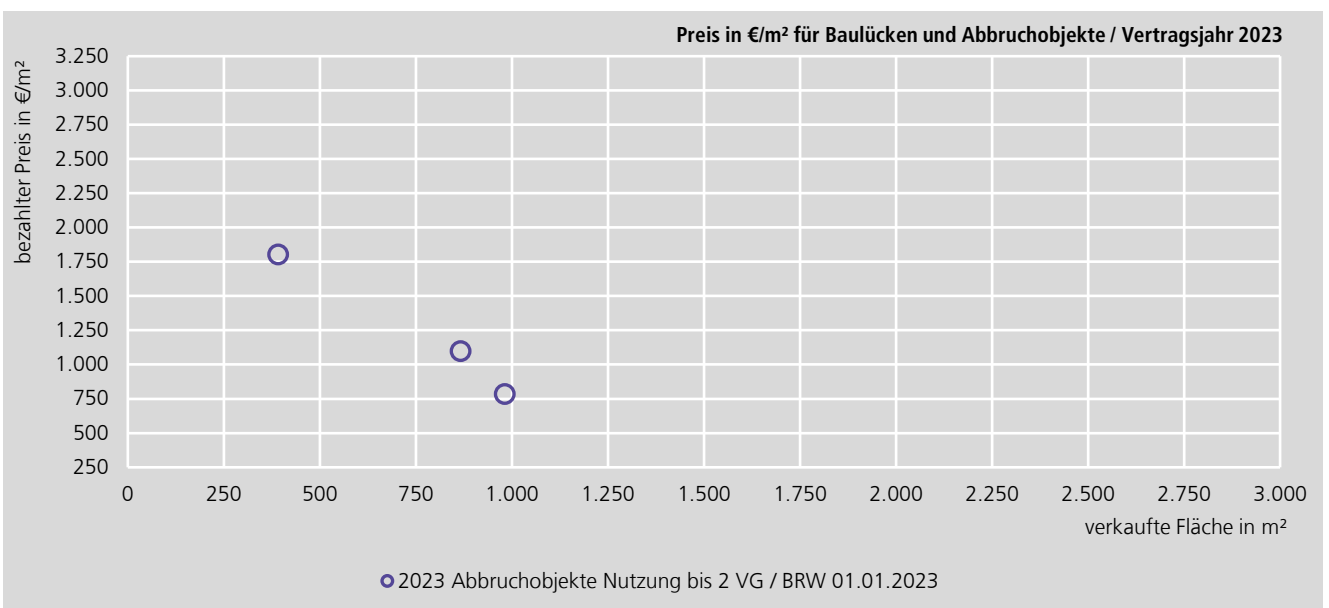
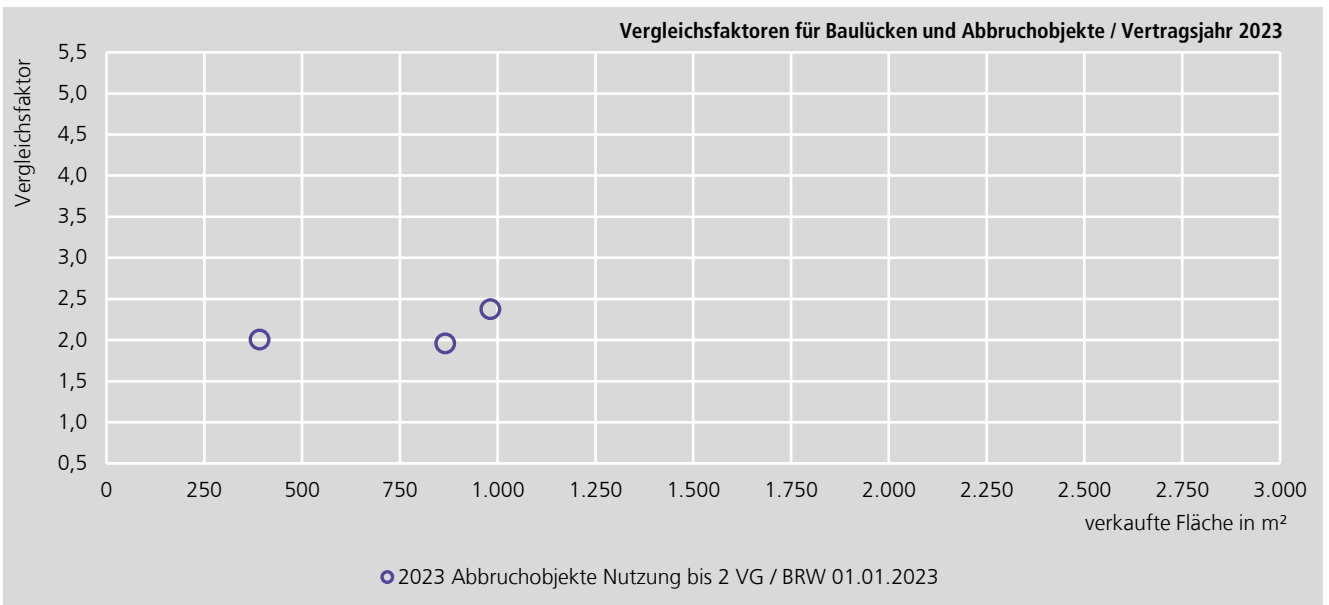
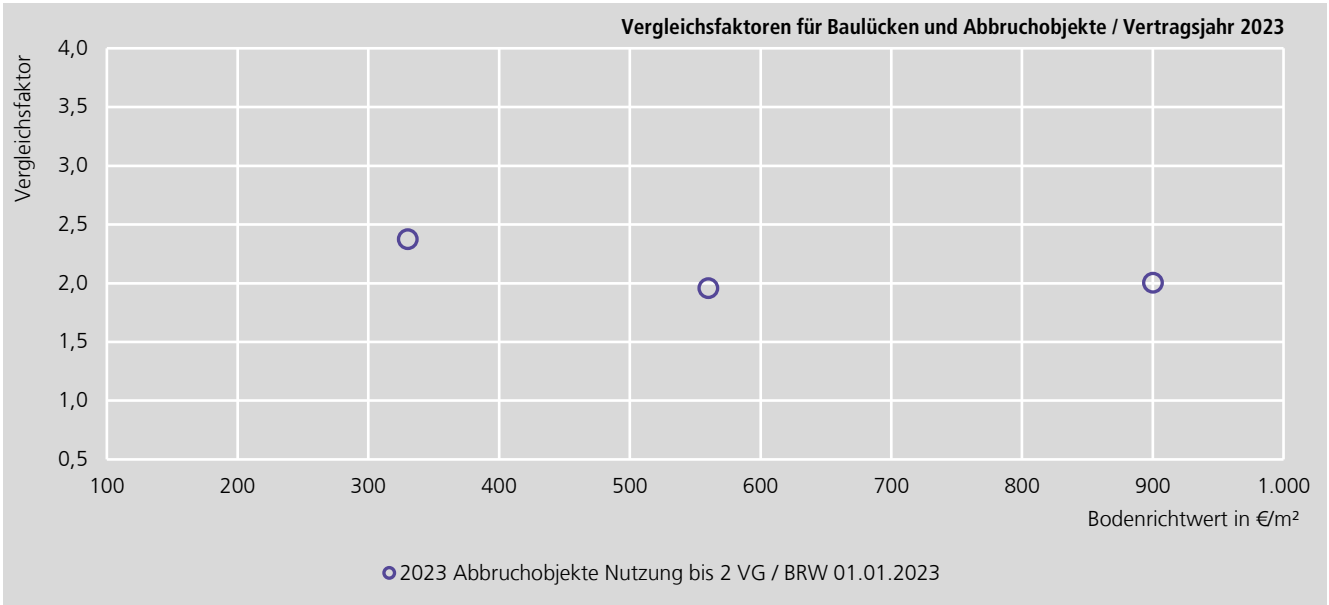
6.1.3 Faktoren für Baulücken und Abbruchobjekte

Hier handelt es sich um Bauflächen (Folgenutzung kein Gewerbe- und Industrie), 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 (BRW) des jeweils angegebenen Stichtags. Es werden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie innerhalb der 3-fachen Standardabweichung berücksichtigt.

Kategorie	Baulücken für 1-2 FH			Baulücken für MFH und WGhs			Abbruchobjekte Whs + WGhs		
<u>Ergebnisse</u>									
Jahr der KV	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Anzahl der KV	3	1	-	1	1	-	12	11	3
<u>Fläche</u>									
Mittel*	710	-	-	-	-	-	1.250	1.290	750
Min	-	-	-	-	-	-	240	190	390
Max	-	-	-	-	-	-	3.960	4.810	980
<u>Preis €/m² Grundstück</u>									
Mittel*	720	-	-	-	-	-	1.150	1.180	1.230
Abweichung*	-	-	-	-	-	-	± 610	± 780	± 430
Min	-	-	-	-	-	-	370	590	780
Max	-	-	-	-	-	-	2.560	3.110	1.800
<u>Faktor zum BRW</u>									
Mittel*	1,4	-	-	-	-	-	2,4	2,8	2,1
Abweichung*	-	-	-	-	-	-	± 0,7	± 1,1	± 0,2
Min	-	-	-	-	-	-	1,4	1,0	2,0
Max	-	-	-	-	-	-	3,7	5,2	2,4
Relation zum BRW Stichtag	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2023	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2023	01.01. 2022	01.01. 2023	01.01. 2023

*Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Abweichung um die einf. Standardabweichung nach oben und unten.



BRW Bodenrichtwert
 VG Vollgeschosse
 1-2 FH Ein- und Zweifamilienhäuser

MFH Mehrfamilienhäuser
 WGhs Wohn- und Geschäftshäuser

6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.2.1 Gartengrundstücke

Der Preis €/m² 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 2022 / 2023	Fläche in m ²		Preis in €/m ²	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Gartenland	13	80 - 5.500	1.840	11 - 1.240	126 / 23

6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

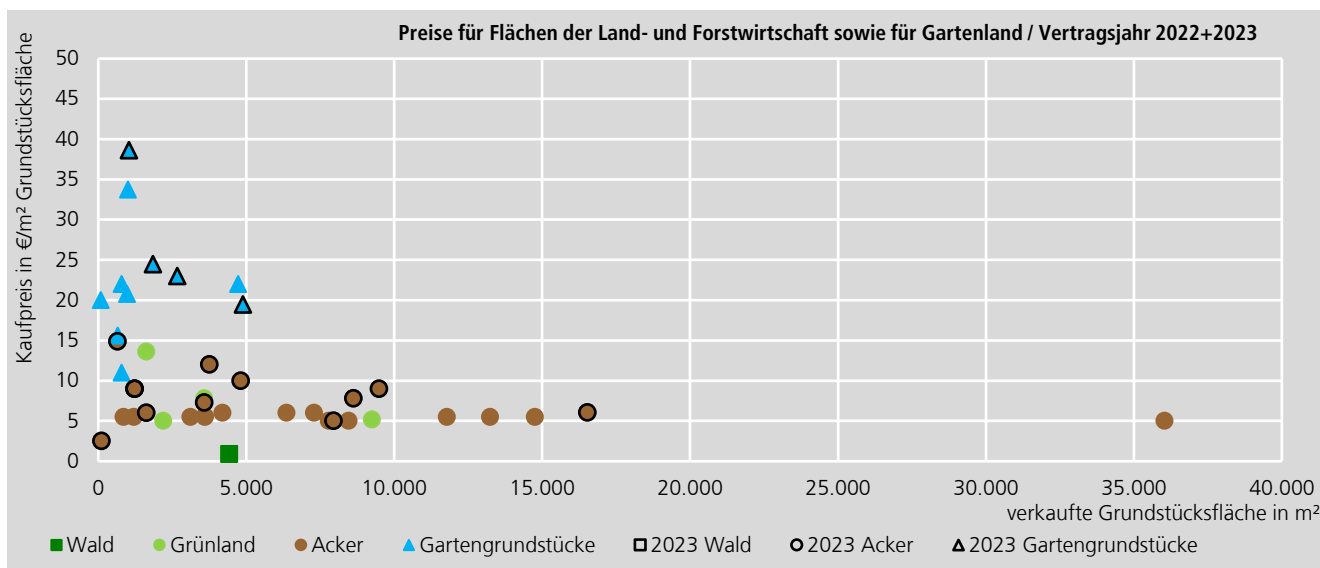
Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

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 Bodennutzung.

In den Kauffällen sind keine begünstigten

Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2022 / 2023	Fläche in m ²		Preis in €/m ²	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Acker	24	105 - 36.030	7.570	2,50 - 14,90	6,90 / 6,00
Grünland	4	1.620 - 9.240	4.160	5,00 - 13,60	7,90 / 6,50
Wald (inkl. Aufwuchs)	1	-	-	-	-



7. Bodenrichtwerte

7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß (früher in Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl) **Bodenrichtwerte** zu ermitteln. Durch die Änderung des § 196 des Baugesetzbuches sind die Bodenrichtwerte nicht mehr zum 31.12. zu ermitteln sondern zu Beginn eines jeden 2. Kalenderjahres zum Stichtag 01.01. Deshalb wurden im Stadtkreis Ulm Bodenrichtwerte zu folgenden Stichtagen ermittelt:

- 31.12.2020
- 01.01.2023

Des Weiteren wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, dass die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2022 entsprechen.

Für Zwecke der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Die allgemeinen Bodenrichtwerte (BRW) für Ulm werden unter folgendem Link veröffentlicht.
gutachterausschuesse-bw.de

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. 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.

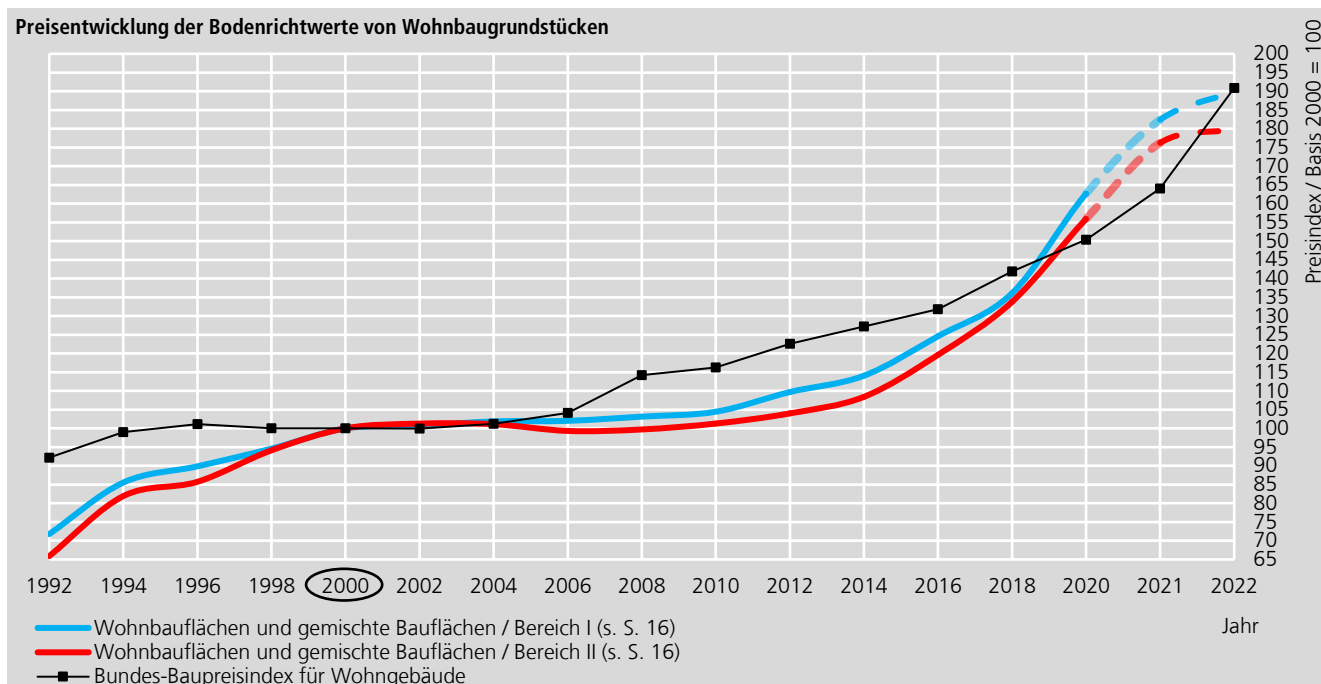
Innerhalb der Richtwertzonen können von Grundstück zu Grundstück Wertunterschiede bestehen. Es gibt eine Differenzierung nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Rechtsgrundlagen, jeweils in der gültigen Fassung:

- § 196 BauGB
- § 12 GuAVO
- §§ 13 ff. ImmoWertV-2021

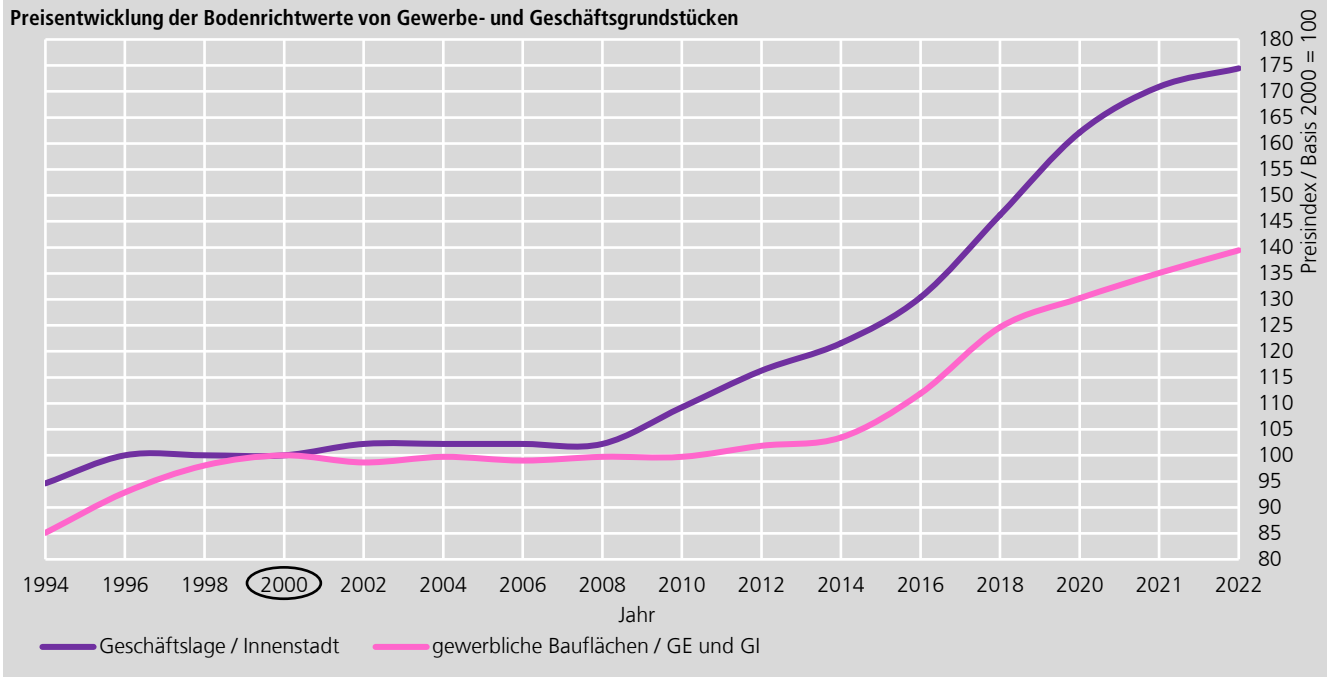
Die nächsten Bodenrichtwerte werden zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt.

7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

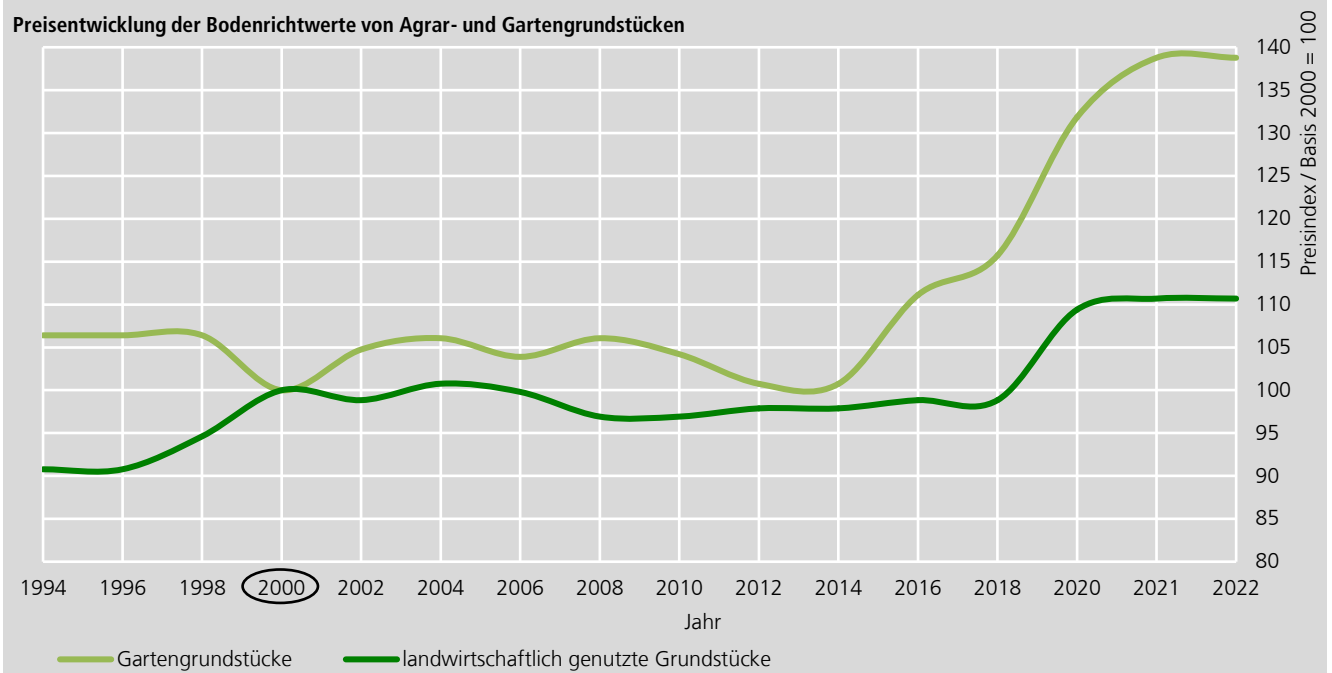


Zum Stichtag 01.01.2022 wurden erstmals in vielen Bodenrichtwertzonen deckungsgleiche Werte eingeführt (in Abhängigkeit zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse). Des Weiteren wurden auch teilweise Bodenrichtwertzonen verschmolzen. Die in der Grafik dargestellten Indexreihen lassen sich deswegen so nicht mehr fortführen. Die Entwicklung ab 2020 stellt nur eine Orientierung dar.

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken



7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 und 01.01.2023

Die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm am 09.05.2023 zum **Stichtag 01.01.2023** gemäß § 196 Baugesetzbuch beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Jahr 2022 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 2024 Vergleichsfaktoren ausgewiesen.)

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, 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 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
0150	Oststadt Safranberg	5,50 €	5,50 €
0200	Weststadt	6,00 €	6,00 €
0300	Söflingen	6,00 €	6,00 €
0361	Söflingen, Riedteile	12,00 €	12,00 €
0400	Eselsberg	5,50 €	5,50 €
0600	Böfingen (Örlinger Tal)	5,50 €	5,50 €
0610	Böfingen (Schloßäcker)	5,50 €	5,50 €
0620	Böfingen (Böfinger Halde)	5,50 €	5,50 €
0700	Wiblingen (Teil 1)	5,50 €	5,50 €
0710	Wiblingen (Teil 2)	5,50 €	5,50 €
0750	Donautal	5,50 €	5,50 €
0770	Gögglingen	5,00 €	5,00 €
0780	Donaustetten	5,00 €	5,00 €
0790	Unterweiler	5,00 €	5,00 €
0810	Eggingen	5,00 €	5,00 €
0820	Einsingen	5,00 €	5,00 €
0830	Ermingen	5,00 €	5,00 €
0840	Grimmelfingen	5,00 €	5,00 €
0900	Jungingen	6,00 €	6,00 €
0950	Lehr	5,50 €	5,50 €
0970	Mähringen	5,00 €	5,00 €

7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete

Teilweise ausgewiesen durch Bebauungsplan

Zonen-nummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
0220	Weststadt	Gartenhausgeb. Mittlerer Kuhberg/Hans-Reyhing-Weg	23,00 €	23,00 €
0310	Söflingen	Gartengebiet Blauäcker	23,00 €	23,00 €
0320	Söflingen	Kleingartengebiet Breite	23,00 €	23,00 €
0330	Söflingen	Krautgärten	16,00 €	16,00 €
0340	Söflingen	Gartenhausgebiet Harthäuser Tal	21,00 €	21,00 €
0350	Söflingen	Gartenhausgebiet In der Wanne	16,00 €	16,00 €
0360	Söflingen	Kleingartengebiet Riedteile	18,00 €	18,00 €
0370	Söflingen	Gartengebiet Gleißelstetten	16,00 €	16,00 €
0460	Eselsberg	Kleingartengebiet Ruhetal	23,00 €	23,00 €
0470	Lehr	Wochenendhausgebiet Höllhaf	23,00 €	23,00 €
0540	Böfingen	Gartenhausgebiet Eichenplatz und Örlinger-Tal-Weg	23,00 €	23,00 €
0560	Böfingen	Gartenhausgebiet Grüner Graben	23,00 €	23,00 €
0910	Jungingen	Gartenhausgebiet Herdergass	16,00 €	16,00 €
0920	Jungingen	Eichstraße - Krautäcker	16,00 €	16,00 €

7.3.3 Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich

7.3.3.1 Gartengenutzte Grundstücke

Zonen-nummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Entwicklungs-zustand Sonstige Flächen SF	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
0155	Oststadt	Safranberg	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0170	Oststadt	Friedrichsau	SF	Gemeinbedarfsfläche	5,50 €	5,50 €
0205	Weststadt		SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0305	Söflingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0405	Eselsberg		SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0605	Böfingen	Örlinger Tal	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0615	Böfingen	Schloßäcker	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0625	Böfingen	Böfinger Halde	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	23,00 €
0705	Wiblingen	Teil 1	SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0715	Wiblingen	Teil 2	SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0755	Donautal		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0775	Gögglingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0785	Donaustetten		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0795	Unterweiler		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0815	Eggingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €

Zonennummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Entwicklungs- zustand Sonstige Flächen SF	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
0825	Einsingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0835	Ermingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0845	Grimmelfingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0905	Jungingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0955	Lehr		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €
0975	Mähringen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	16,00 €

7.3.3.2 Bebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung)

Zonennummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Lage	Beitragsrechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
0159	Oststadt	Safranberg	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0179	Oststadt	Friedrichsau	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0209	Weststadt		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0309	Söflingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0369	Söflingen	Riedteile	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0409	Eselsberg		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0609	Böfingen	Örlinger Tal	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0619	Böfingen	Schloßbäcker	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0629	Böfingen	Böfinger Halde	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0709	Wiblingen	Teil 1	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0719	Wiblingen	Teil 2	beitragsfrei	M	90 €	95 €
0759	Donautal		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0779	Gögglingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0789	Donaustetten		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0799	Unterweiler		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0819	Eggingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0829	Einsingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0839	Ermingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0849	Grimmelfingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0909	Jungingen		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0959	Lehr		beitragsfrei	M	90 €	95 €
0979	Mähringen		beitragsfrei	M	90 €	95 €

7.3.4 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Zonen- nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
MITTE					
1000	Geschäftslageklasse I a	-	M	4.200 €	4.300 €
1021	Geschäftslageklasse I b (1 Rund ums Münster)	-	M	3.300 €	3.400 €
1022	Geschäftslageklasse I b (2 Glöcklerstraße)	-	M	3.300 €	3.400 €
1040	Geschäftslageklasse II a	-	M	2.200 €	2.300 €
1061	Gemengelage (1 Münster)	-	M	1.850 €	1.900 €
1062	Gemengelage (2 Neue Straße)	-	M	1.850 €	1.900 €
1063	Gemengelage (3 Kohlgasse)	-	M	1.850 €	1.900 €
1064	Gemengelage (4 Rebengasse)	-	M	1.850 €	1.900 €
1065	Gemengelage (5 Wengengasse)	-	M	1.850 €	1.900 €
1066	Gemengelage (6 Deutschhaus)	-	M	1.850 €	1.900 €
1080	Frauenstraße Süd (Olgastraße - Neue Straße)	-	M	1.300 €	1.350 €
1100	Altstadt-Nord (Sedelhof - Frauenstraße - Olgastraße beidseitig)	-	M	1.850 €	1.900 €
1121	Grabenhäuschen (1 Neuer Graben West)	-	W	570 €	600 €
1122	Grabenhäuschen (2 Neuer Graben Ost)	-	W	570 €	600 €
1123	Grabenhäuschen (3 Heimstraße)	-	W	570 €	600 €
1124	Grabenhäuschen (4 Seelengraben)	-	W	570 €	600 €
1140	Heimstraße - Olgastraße	bis 2	M	820 €	860 €
1141	Heimstraße - Olgastraße	3 - 7	M	950 €	1.000 €
1200	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	bis 2	M	1.100 €	1.150 €
1201	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	3 - 7	M	1.500 €	1.550 €
1300	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	bis 2	M	740 €	780 €
1301	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	3 - 7	M	880 €	920 €
1500	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	bis 2	M	570 €	600 €
1501	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	3 - 7	M	750 €	790 €
1502	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	ab 8	M	950 €	990 €
1900	Bahn- und Telekomgebiet	-	M	660 €	690 €
5000	Michelsberg	bis 2	W	860 €	900 €
5001	Michelsberg	3 - 7	W	1.050 €	1.100 €
5050	Gaisenberg	bis 2	W	650 €	680 €
5051	Gaisenberg	3 - 7	W	830 €	870 €
1600	Neustadt-Gewerbe	-	GE	270 €	280 €
1650	Stuttgarter Straße Gewerbe	-	GE	150 €	150 €
1655	Bauerwartungsland Stuttgarter Straße	-	GE	-	35 €

Zonen- nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	--

OSTSTADT

1745	Oststadt	bis 2	M	540 €	570 €
1746	Oststadt	3 - 7	M	650 €	680 €
1747	Oststadt	ab 8	M	750 €	780 €
1750	Eberhardtstraße	bis 2	W	510 €	540 €
1751	Eberhardtstraße	3 - 7	W	600 €	630 €
1752	Eberhardtstraße	ab 8	W	700 €	730 €
5100	Safranberg	bis 2	W	540 €	570 €
5101	Safranberg	3 - 7	W	650 €	680 €
5102	Safranberg	ab 8	W	750 €	780 €
5150	Safranberg - Neubaugebiet ehem. Klinikum	-	W	770 €	770 €
5200	Safranberg Ost (Beginnenweg)	-	W	600 €	630 €
5320	Örlinger-Tal-Weg	-	W	200 €	210 €
1760	Friedrichsau Messegelände	-	SO	170 €	180 €

WESTSTADT

2000	Weststadt-Mitte	bis 2	M	440 €	460 €
2001	Weststadt-Mitte	3 - 7	M	550 €	580 €
2050	Magirushof	-	W	590 €	620 €
2100	Dichterviertel Süd	3 - 7	M	530 €	560 €
2103	Dichterviertel Süd	ab 8	M	700 €	730 €
2105	Dichterviertel Nord (Altbestand)	-	M	530 €	560 €
2110	Dichterviertel Nord	-	M	940 €	990 €
2220	Galgenberg	bis 2	W	790 €	830 €
2221	Galgenberg	3 - 7	W	910 €	960 €
2240	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	bis 2	W	520 €	550 €
2241	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	3 - 7	W	610 €	640 €
2242	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	ab 8	W	710 €	740 €
2260	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	bis 2	W	520 €	550 €
2261	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	3 - 7	W	610 €	640 €
2280	Wohnpark Römerstraße	-	W	610 €	640 €
2300	Bauerwartungsland Egginger Weg	-	W	75 €	75 €
2400	Grimmelfinger Weg	bis 2	W	470 €	490 €
2401	Grimmelfinger Weg	3 - 7	W	570 €	600 €
2500	Lindenhöhe (Barbaralinde)	-	W	400 €	420 €
8600	Neubaugebiet Lindenhöhe	bis 2	W	400 €	420 €
8610	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	bis 2	W	410 €	430 €
8613	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	3 - 7	W	510 €	540 €
8611	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Brache)	-	W	80 €	80 €
8612	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Hinter dem Berg)	-	W	80 €	80 €

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Anzahl der Voll-geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
--------------	--	---------------------------	-----------------	--	--

WESTSTADT

2200	Gewerbegebiet Weststadt-Süd (Wörthstraße - Sedanstraße)	-	GE	210 €	220 €
2600	Gewerbegebiet Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstraße)	-	GE	310 €	320 €
2610	Gewerbegebiet Engelbergstraße Ost	-	GE	310 €	320 €
2620	Sonderbaufläche Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstr.)	-	SO	410 €	420 €
2640	Gewerbegebiet Bauhoferstraße	-	GE	240 €	250 €
2650	Gewerbegebiet Dichterviertel Nord	-	GE	300 €	310 €

SÖFLINGEN

3000	Ortsbereich	bis 2	M	590 €	620 €
3001	Ortsbereich	3 - 7	M	780 €	810 €
3100	Stadtregal	-	M	530 €	550 €
3200	Roter Berg (alter Teil)	-	W	310 €	330 €
3220	Roter Berg (neuer Teil)	bis 2	W	370 €	390 €
3221	Roter Berg (neuer Teil)	3 - 7	W	480 €	500 €
3300	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	bis 2	W	580 €	610 €
3301	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	3 - 7	W	760 €	800 €
3400	Gleißelstetten	bis 2	W	590 €	600 €
3401	Gleißelstetten	3 - 7	W	780 €	800 €
3500	Breite (Söflingen-Süd)	bis 2	W	530 €	560 €
3501	Breite (Söflingen-Süd)	3 - 7	W	680 €	710 €
3700	Bauerwartungsland (Kohlplatte)	-	W	75 €	75 €
3600	Gewerbegebiet Auchertwiesenweg / Riedwiesenweg	-	GE	135 €	140 €
3650	Gewerbegebiet Riedteile West	-	GE	135 €	140 €
3900	Harthausen	-	M	160 €	160 €

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Anzahl der Voll-geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
--------------	--	---------------------------	-----------------	--	--

ESELSBERG

4000	Eselsberg - Mitte	bis 2	W	460 €	480 €
4001	Eselsberg - Mitte	3 - 7	W	570 €	600 €
4002	Eselsberg - Mitte	ab 8	W	760 €	780 €
4050	Am Weinberg	-	M	960 €	970 €
4100	In der Wanne	bis 2	W	400 €	400 €
4101	In der Wanne	3 - 7	W	510 €	510 €
4300	Türmle	bis 2	W	340 €	350 €
4301	Türmle	3 - 7	W	420 €	430 €
4400	Söflinger Weinberge	bis 2	W	490 €	510 €
4401	Söflinger Weinberge	3 - 7	W	620 €	650 €
4450	Im Sonnenfeld	bis 2	W	440 €	460 €
4451	Im Sonnenfeld	3 - 7	W	540 €	570 €
4700	Lehrertal - Ruhetal	bis 2	W	400 €	420 €
4701	Lehrertal - Ruhetal	3 - 7	W	510 €	540 €
4350	Gewerbegebiet In der Wanne	-	GE	150 €	150 €
4600	Sonderbaufläche Science Park I + II	-	SO	160 €	160 €
4650	Sonderbaufläche Science Park III	-	SO	170 €	170 €
4651	Bauerwartungsland Science Park III	-	SO	25 €	25 €

BÖFINGEN

5300	Eichenplatz	bis 2	W	380 €	400 €
5301	Eichenplatz	3 - 7	W	460 €	480 €
5400	Eichberg	bis 2	W	320 €	340 €
5401	Eichberg	3 - 7	W	400 €	420 €
6100	Böfingen - Mitte	bis 2	W	350 €	360 €
6101	Böfingen - Mitte	3 - 7	W	420 €	440 €
6102	Böfingen - Mitte	ab 8	W	560 €	580 €
6200	Buchenlandweg	bis 2	W	350 €	360 €
6201	Buchenlandweg	3 - 7	W	420 €	440 €
6300	Pilzbuche	-	W	350 €	360 €
6400	Sudetenweg (zusammengelegt mit RWZ 6700)				
6500	Braunland	-	W	450 €	470 €
6700	Lehle (zusammengelegt mit RWZ 6400)				
6750	Lehle - Sudetenweg (bisher RWZ 6400 und 6700)	bis 2	W	350 €	360 €
6751	Lehle - Sudetenweg (bisher RWZ 6400 und 6700)	3 - 7	W	420 €	440 €
6800	Lettenwald	bis 2	W	350 €	360 €
6801	Lettenwald	3 - 7	W	500 €	510 €
6802	Lettenwald	ab 8	W	700 €	710 €
6600	Gewerbegebiet Eberhard-Finckh-Straße	-	GE	115 €	120 €

Zonennummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Anzahl der Vollgeschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
-------------	--	--------------------------	-----------------	--	--

WIBLINGEN

7000	Ortsbereich	bis 2	M	320 €	330 €
7001	Ortsbereich	3 - 7	M	410 €	420 €
7010	Tannenäcker	bis 2	W	310 €	330 €
7011	Tannenäcker	3 - 7	W	400 €	420 €
7012	Tannenäcker	ab 8	W	500 €	520 €
7050	Alte Siedlung	-	W	270 €	280 €
7100	Wiblingen Süd	bis 2	W	290 €	300 €
7101	Wiblingen Süd	3 - 7	W	370 €	380 €
7102	Wiblingen Süd	ab 8	W	470 €	480 €
7150	Wiblinger Hart	bis 2	W	290 €	290 €
7151	Wiblinger Hart	3 - 7	W	370 €	370 €
7200	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	-	W	80 €	80 €
7400	Eschwiesen	bis 2	W	320 €	340 €
7401	Eschwiesen	3 - 7	W	370 €	390 €
7410	Meersburger Straße	bis 2	W	360 €	370 €
7411	Meersburger Straße	3 - 7	W	420 €	430 €
7420	Bauerwartungsland (Zw. d. Unterkirchb. u. Unterweiler Weg)	-	W	80 €	80 €
7020	Gewerbegebiet Dreifaltigkeitsweg	-	GE	115 €	120 €
7300	Gewerbegebiet Raiffeisenstraße	-	GE	80 €	90 €

DONAUTAL

7500	Gesamtes Industriegebiet *	-	GI	90 €	95 €
* ohne Sondergründungs-, Bodenaustausch- oder Auffüllungsmaßnahmen					
7600	Am Sandhaken	-	M	100 €	100 €

GRIMMELFINGEN

8410	Ortsbereich	-	M	300 €	300 €
8550	Bauerwartungsland (Morgenlauh)	-	W	50 €	50 €

GÖGGLINGEN

7710	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	230 €
7711	Ortsbereich	3 - 7	M	-	290 €
7730	Bauerwartungsland (Schlatäcker)	-	W	50 €	50 €
7750	Bauerwartungsland (Mittelwegäcker)	-	GE	25 €	25 €
7760	Bauerwartungsland (Göggingen Nord)	-	W	45 €	45 €

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Anzahl der Voll-geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
--------------	--	---------------------------	-----------------	--	--

DONAUSTETTEN

7810	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	220 €
7811	Ortsbereich	3 - 7	M	280 €	280 €
7860	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	-	W	50 €	50 €
7865	Bauerwartungsland (Beim Brücke)	-	SO	25 €	25 €

UNTERWEILER

7901	Ortsbereich	-	M	220 €	220 €
7905	Gewerbegebiet Tannenweg	-	GE	60 €	60 €
7910	Bauerwartungsland (Wolfäcker)	-	W	45 €	45 €
7915	Bauerwartungsland (Gewerbegebiet Tannenweg)	-	GE	25 €	25 €
7940	Bauerwartungsland (Breite Ost II)	-	W	45 €	45 €

EINSINGEN

8205	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	230 €
8206	Ortsbereich	3 - 7	M	280 €	290 €
8210	Bauerwartungsland (Bonäcker)	-	W	50 €	50 €
8215	Bauerwartungsland (Öschle)	-	W	50 €	50 €
8218	Hagäcker	-	W	190 €	200 €
8231	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Ost)	-	W	50 €	50 €
8232	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Süd)	-	W	50 €	50 €
8240	Gewerbegebiet August-Nagel-Straße	-	GE	85 €	90 €

EGGINGEN

8104	Ortsbereich	-	M	200 €	200 €
8115	Bauerwartungsland (Steinfeldstraße)	-	W	45 €	45 €
8130	Bauerwartungsland (Röbenäckerweg)	-	W	45 €	45 €
8140	Bauerwartungsland (Wislinger Straße)	-	W	45 €	45 €
8150	Bauerwartungsland (Ringinger Straße)	-	GE	25 €	25 €
8160	Bauerwartungsland (Am Gaukler)	-	M	45 €	45 €
8190	Gewerbegebiet Ristberg	-	GE	60 €	60 €

ERMINGEN

8315	Ortsbereich	bis 2	M	200 €	200 €
8316	Ortsbereich	3 - 7	M	260 €	260 €
8325	Reuteberg	-	W	220 €	220 €
8331	Bauerwartungsland (Reuteberg West)	-	W	45 €	45 €
8340	Bauerwartungsland (Öschle Ost)	-	W	45 €	45 €
8350	Bauerwartungsland (Greut / Allewind)	-	W	45 €	45 €
8351	Allewind - Greut	-	W	210 €	210 €
8380	Schaffelkingen (ohne Entwässerungskosten)	-	M	95 €	95 €

Zonen- nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m ²	Stichtag 01.01.2023 pro m ²
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	--

JUNGINGEN

9100	Ortsbereich	-	M	300 €	300 €
9150	Krumme Halde	-	W	270 €	280 €
9210	Schwarzenbergstraße	-	W	250 €	260 €
9250	Bei der Wiege	-	W	250 €	260 €
9259	Bauerwartungsland (Unter dem Hart)	-	W	50 €	50 €
9262	Unter dem Hart	-	W	280 €	280 €
9263	Unter dem Hart Süd	-	W	-	280 €
9280	Bauerwartungsland (Hinter dem Dorf)	-	W	50 €	50 €
9300	Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg - Buchbrunnenweg	-	GE	130 €	130 €
9340	Bauerwartungsland (südl. v. GE Dornstadter Weg)	-	GE	30 €	30 €
9350	Gewerbegebiet Dornstadter Weg	-	GE	80 €	80 €
9360	Bauerwartungsland (nördl. v. GE Dornstadter Weg)	-	GE	30 €	30 €
9400	Gewerbegebiet Ulm-Nord	-	GE	140 €	140 €
9401	Bauerwartungsland (GE Ulm-Nord)	-	GE	30 €	30 €
9402	Bauerwartungsland (GE Ulm-Nord West)	-	GE	30 €	30 €

LEHR

9500	Ortsbereich	-	M	310 €	330 €
9520	Lehr Nord	-	W	290 €	310 €
9550	Lehr Süd (Ringstraße)	bis 2	W	310 €	330 €
9551	Lehr Süd (Ringstraße)	3 - 7	W	440 €	460 €
9555	Bauerwartungsland (Lehr Süd)	-	W	65 €	65 €
9560	Beim Wengenholtz	bis 2	W	310 €	330 €
9562	Beim Wengenholtz	3 - 7	W	440 €	460 €
9561	Bauerwartungsland (Hinter der Schmiede)	-	W	65 €	65 €
9565	Bauerwartungsland (Lehr West)	-	W	65 €	65 €
9570	Bauerwartungsland (Schatzäcker)	-	W	65 €	65 €
9600	Gewerbegebiet Industriestraße	-	GE	90 €	95 €
9610	Bauerwartungsland (GE Öfelen)	-	GE	30 €	30 €
9650	Gewerbegebiet Ulm-Nord	-	GE	140 €	140 €

MÄHRINGEN

9700	Ortsbereich	-	M	220 €	220 €
9710	Kreuzsteig (bisher RWZ 9720 und 9725)	-	W	220 €	220 €
9720	Kreuzsteig / Holderäcker (zusammengelegt mit RWZ 9725)				
9725	Kreuzsteig / Dornstadter Weg (zusammengel. mit RWZ 9720)				
9730	Bauerwartungsland (Kreuzsteig / Dornstadter Weg)	-	W	45 €	45 €
9740	Bauerwartungsland (Hinter der Kirche)	-	W	45 €	45 €
9790	Bauerwartungsland (Photovoltaik)	-	SO	5 €	5 €

7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden

Baden-Württemberg		
Alb-Donau-Kreis	Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen	07391 / 503 - 130
Weiterführender Link	https://www.Stadt-Ehingen-(Donau)-Gemeinsamer-Gutachterausschuss-	
Bayern		
Landkreis Neu-Ulm	Landratsamt	0731 / 7040 – 31204
Weiterführender Link	https://www.Geschäftsstelle-des-Gutachterausschusses-Landratsamt-Neu-Ulm-landkreis-nu.de	

Anwendungsbeispiele

Beispiele zu Kapitel 4.2 Sachwertfaktoren

Anwendungsbeispiel 1:	
<u>Reihenhaus / NHK 2010 (Bereich II):</u>	
Ermittelter vorläufiger Sachwert	300.000 €
Faktor Mittelwert ca. 1,5 (+ 50 %) +	<u>150.000 €</u>
Verkehrswert:	<u>450.000 €</u>

Anwendungsbeispiel 2:	
<u>freistehendes EFH / NHK 2010 Bereich II:</u>	
Ermittelter vorläufiger Sachwert	450.000 €
Faktor Mittelwert ca. 1,28(+ 28 %) +	<u>126.000 €</u>
Verkehrswert:	<u>576.000 €</u>

Beispiel zu Kapitel 6.1.3 Abbruchobjekte

Anwendungsbeispiel 3:	
<u>Abbruchobjekt (z.B. Wohnhaus mit Garage)</u>	
Grundstücksgröße:	950 m ²
Bodenrichtwert:	330 €/m ² Stichtag 01.01.23
Vergleichsfaktor:	2,1
<u>Berechnung:</u>	
(Preis für das abgeräumte baureife Grundstück)	
330 €/m ² x Faktor 2,1 x 950 m ² =	<u>658.350€</u>
<u>Herleitung:</u>	
Bodenwert: 330 €/m ² x 950 m ² =	313.500 €
Gebäudewert:	<u>300.000 €</u>
Kaufpreis vor Abbruch:	613.500 €
Abbruchkosten:	45.000 €
Preis für abgeräumtes baureifes Grundstück:	
(613.500 + 45.000) / 950 = 693 €/m ² (Faktor 2,1)	

Anwendungsbeispiel 3:	
<u>Abbruchobjekt (z.B. Wohnhaus mit Garage)</u>	
Grundstücksgröße:	950 m ²
Bodenrichtwert:	330 €/m ² Stichtag 01.01.23
Vergleichsfaktor:	2,1
<u>Berechnung:</u>	
(Preis für das abgeräumte baureife Grundstück)	
330 €/m ² x Faktor 2,1 x 950 m ² =	<u>658.350€</u>
<u>Herleitung:</u>	
Bodenwert: 330 €/m ² x 950 m ² =	313.500 €
Gebäudewert:	<u>300.000 €</u>
Kaufpreis vor Abbruch:	613.500 €
Abbruchkosten:	45.000 €
Preis für abgeräumtes baureifes Grundstück:	
(613.500 + 45.000) / 950 = 693 €/m ² (Faktor 2,1)	

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 Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte, Marktberichte