

# Grundstücksmarktbericht 2010

Der Immobilienmarkt 2009  
mit den Daten für die Wertermittlung 2010/2011



**Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten**

Stadt Ulm

**ulm**

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

E – Mail: gutachterausschuss@ulm.de

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

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

Wertermittlungen: Herr Miller ☎ 0731/161-6270  
Frau Hummel ☎ 0731/161-6272  
Fax: 0731/161-1648

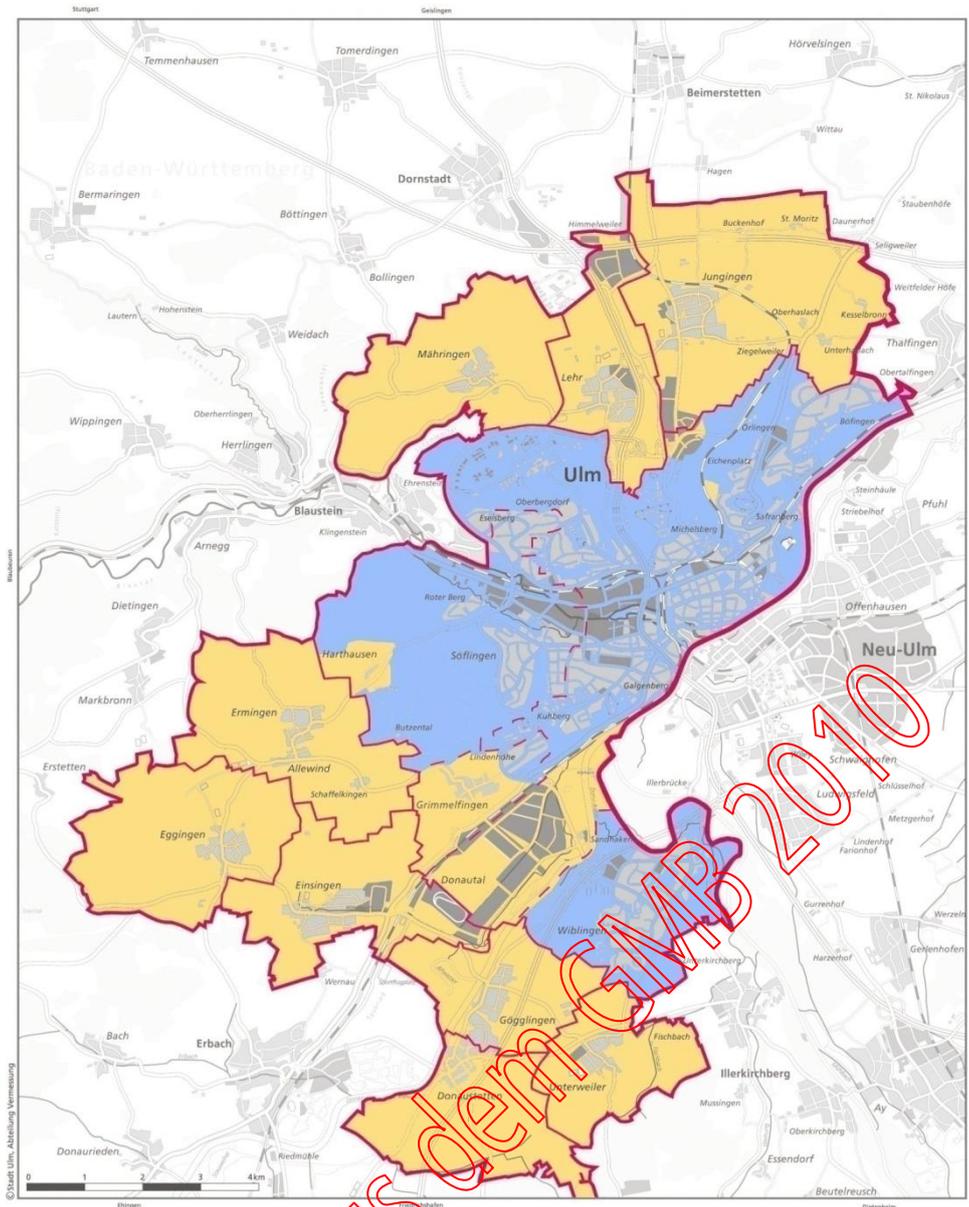
Produkte: Grundstücksmarktbericht 30,- €  
Bodenrichtwertkarte 30,- €  
Bericht + Karte 50,- €  
zuzügl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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

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

# 1. Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



Legende:

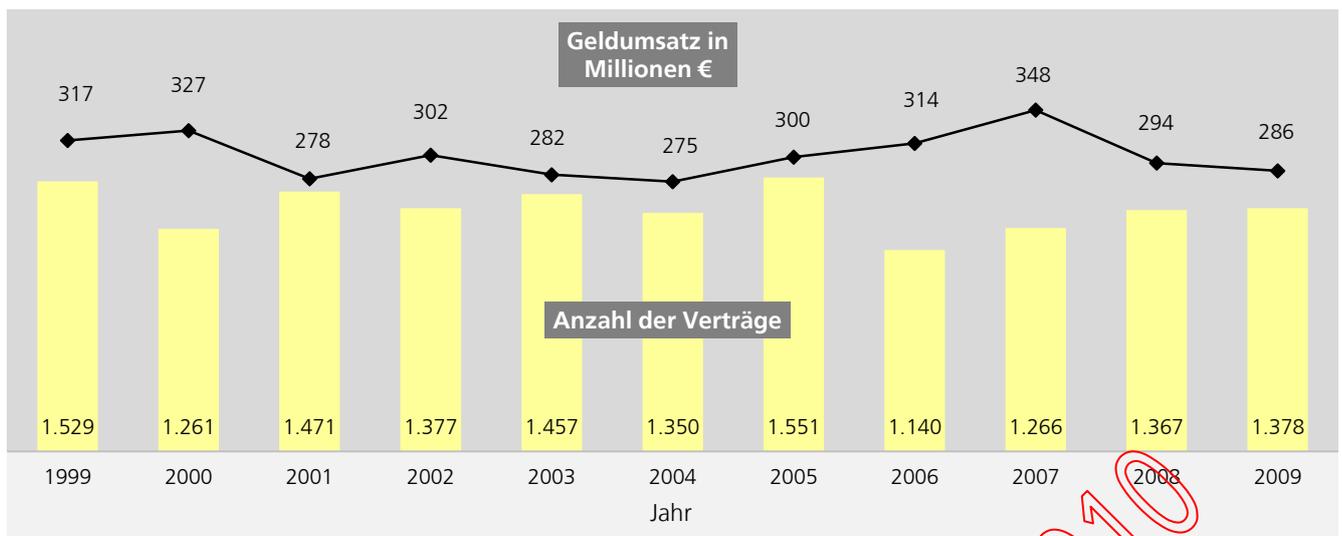
- Bereich I
- Bereich II
- Stadtkreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze

## Auszug aus dem Zahlenspiegel (Stand 31.12.2009):

Einwohner:	117.090
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN
Fläche:	11.868,7 ha
Landwirtschaftliche Flächen:	5.350,3 ha
Wald:	2.267,8 ha
Bebaute Flächen:	2.130,4 ha
Verkehrsflächen:	1.208,8 ha
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m

## 2. Umsätze

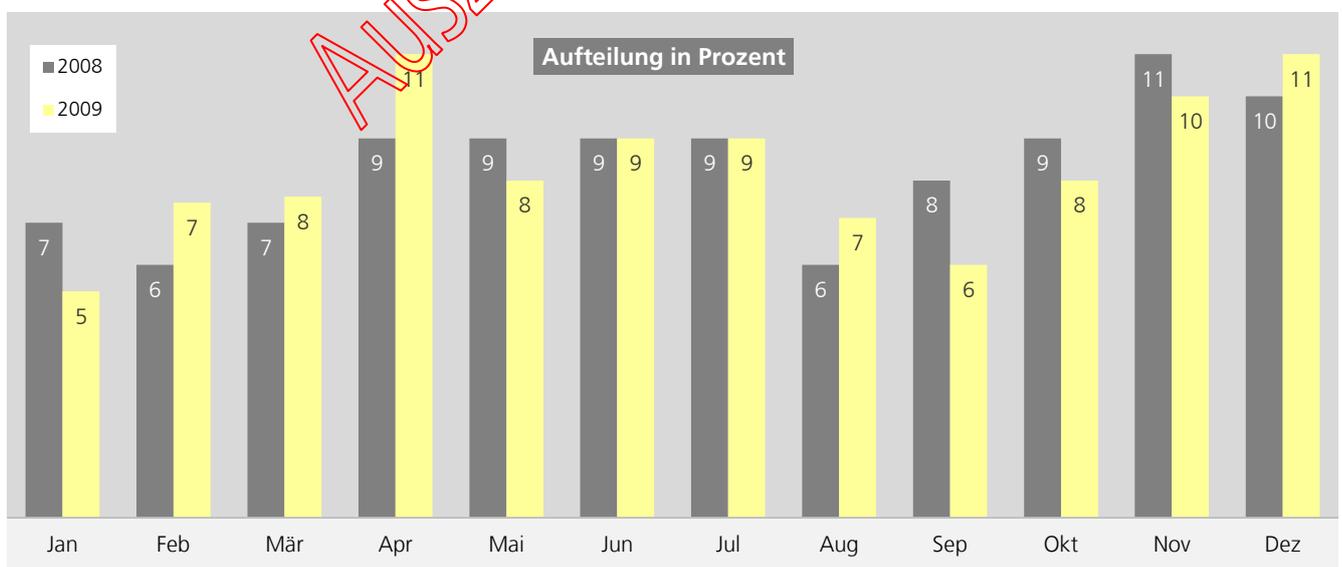
### Gesamtumsätze: Geld - Anzahl der Verträge



### Umsätze nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kauf	1.402	1.156	1.333	1.222	1.319	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247
Kauf Verwandtschaft	49	31	43	82	65	54	60	30	42	41	45
Kauf Erbbaurecht	30	21	29	15	13	19	14	22	40	21	23
Erbbaurechtsneubestellung		1	5	1	3	5	5	3	1	0	0
Zwangsversteigerung	16	6	18	20	18	12	16	7	13	20	13
Tausch	11	22	15	18	22	19	29	33	15	12	23
Schenkung/Übertrag	20	23	17	12	14	20	28	14	18	17	17
Sonstiges	1	1	11	7	3	3	3	5	13	16	10
Summe	1.529	1.261	1.471	1.377	1.457	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378

### Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



### 3. Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2010

<u>Kapitel im GMB</u>	Jahr 2007	Jahr 2008	<b>Jahr 2009</b>	Veränderung zum Vorjahr
-----------------------	-----------	-----------	------------------	-------------------------

#### Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.266	1.367	<b>1.378</b>	+ 1 %
- unbebaute Grundstücke	197	201	<b>199</b>	- 1 %
- bebaute Grundstücke	384	416	<b>372</b>	- 11 %
- Wohnungseigentum	561	632	<b>688</b>	+ 9 %
- davon Erstkauf	150	123	<b>181</b>	+ 47 %
- Teileigentum + SNR	124	118	<b>119</b>	+ 1 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	122,9 ha	174,9	<b>93,6</b>	- 47 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	348,2	294,5	<b>285,9</b>	- 3 %

#### Durchschnittspreise für Gebäude

Mittelwert aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihemittelhäuser	172.700 €	204.100 €	<b>208.660 €</b>	Ø + 2%
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden		1.820	<b>1.780</b>	Ø - 2%
Ø WF in m <sup>2</sup>		113	<b>118</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		193	<b>194</b>	
Ø Baujahr		1980	<b>1983</b>	
➤ Der Absolutwert und der Wert in €/m <sup>2</sup> WF ist nahezu unverändert => keine Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	231.800 €	249.700 €	<b>264.800 €</b>	Ø + 6%
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden		2.040	<b>2.110</b>	Ø + 3%
Ø WF in m <sup>2</sup>		123	<b>127</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		301	<b>319</b>	
Ø Baujahr		1983	<b>1984</b>	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m <sup>2</sup> WF ist gestiegen. => leichte Steigerung festzustellen				
• Freistehende Einfamilienhäuser	328.500 €	301.700 €	<b>377.560 €</b>	Ø + 25%
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden		2.110	<b>2.107</b>	Ø 0%
Ø WF in m <sup>2</sup>		148	<b>187</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>		646	<b>630</b>	
Ø Baujahr		1970	<b>1972</b>	
➤ Der Absolutwert ist gestiegen, da die Gebäude im Mittel größer waren (mehr Wohnfläche), jedoch ist der Wert €/m <sup>2</sup> WF gleichbleibend. => keine Steigerung festzustellen				

<b>Kapitel im GMB</b>	Jahr 2007	Jahr 2008	<b>Jahr 2009</b>	Veränderung zum Vorjahr
-----------------------	-----------	-----------	------------------	-------------------------

### **Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen**

Wert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, bezogen auf 75m<sup>2</sup>, ohne Inventar etc.

• Baujahr bis 1959	1.200	1.055	<b>1.090</b>	Ø + 3%
• Baujahr 1960-1979	1.220	1.180	<b>1.200</b>	Ø + 2%
• Baujahr 1980-1989	1.560	1.650	<b>1.730</b>	Ø + 5%
• Baujahr 1990-1999	1.590	1.560	<b>1.680</b>	Ø + 8%
• Baujahr 2000-2009	1.750	1.910	<b>2.160</b>	Ø + 13%
• Wiederverkauf gesamt	1.430	1.390	<b>1.480</b>	Ø + 7%
• Neubau gesamt	2.280	2.210	<b>2.520</b>	Ø + 14%
• teuerste ETW - Bereich Ulm Mitte	2.690 1.990 - 3.400	2.810 2.130 - 3.490	<b>3.560</b> 2.930 - 4.180	Ø + 27%

➤ In allen Baujahrsbereichen ist eine Steigerung erkennbar, insbesondere im Neubaubereich.

### **Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

Wert €/m<sup>2</sup> Grundstück, ebf = erschließungskostenbeitragsfrei

• Bauplätze im Bereich I			<b>320</b>	
• Bauplätze im Bereich II			<b>150</b>	

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

- Bereich I:
- Oststadt Baugebiet Ehem. EBU-Gelände
  - Söflingen Ortsbereich und Bei den 5 Bäumen / Auf der Laue
  - Michelsberg
  - Böfingen Baugebiet Hafenberg
  - Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe West 1.+2. BA
- Bereich II:
- Mähringen Ortsbereich sowie Baugebiet Kreuzsteige/Holderäcker
  - Lehr Ortsbereich
  - Jungingen Baugebiete Krumme Halde, Haslacher Steige sowie Unter dem Hart
  - Grimmelfingen Ortsbereich und Baugebiet Bei der Laug
  - Ermingen Baugebiet Reuteberg West
  - Einsingen Ortsbereich sowie Baugebiete Bei den Morgen und Vogelberg
  - Eggingen Baugebiet Brühlsteige Ost
  - Unterweiler Ortsbereich und Baugebiet Breite Ost II
  - Donaustetten Baugebiet Wollgrasweg / Riedlen IV

## 4. Bodenrichtwerttendenzen in Ulm zum Stichtag 31.12.2009

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

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m <sup>2</sup> , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwertzonen)		
	31.12.2006	31.12.2008	Tendenz
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	1.900 (3)	1.900 (3)	↗
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.000 (1)	1.000 (1)	↗
für Wohnbau- und Gemischte Bauflächen im Bereich I	291 (44)	308 (51)	↗
für Wohnbau- und Gemischte Bauflächen im Bereich II	123 (31)	124 (33)	→
für Gewerbliche Bauflächen ( GE + GI / ohne S )	105 (13)	104 (16)	→
	Grundstückspreise in €/m <sup>2</sup> (Anzahl der Richtwerte)		
für Gartengebiete	15,2 (11)	15,5 (11)	↘
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,7 (11)	4,6 (11)	↗

**Bereich I:** Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiltingen

**Bereich II:** Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donaual, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg

### Erläuterungen:

- Innerstädtisch sind die Bodenrichtwerttendenzen für die Geschäfts- und Gemengelage steigend.
- Dem Bereich I gehören 51 Richtwertzonen an.  
Im Bereich I tendieren 9 Bodenrichtwerte nach oben, einer nach unten und 41 bleiben unverändert.
- Dem Bereich II gehören 33 Richtwertzonen an.  
Im Bereich II tendieren 2 Bodenrichtwerte nach oben, alle anderen bleiben unverändert.
- Alle Bodenrichtwerte für Gewerbliche Grundstücke (16 Stück) bleiben unverändert.
- Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete tendiert 1 Wert nach unten, 10 bleiben unverändert.
- Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke tendieren 2 Werte nach oben, 9 bleiben unverändert.

