

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



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

E – Mail: gutachterausschuss@ulm.de

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

Bodenrichtwerte
Grundstücksmarktbericht: ☎ 0731/161-6273
☎ 0731/161-6274
☎ 0731/161-6262

Wertermittlungen: ☎ 0731/161-6270
☎ 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.

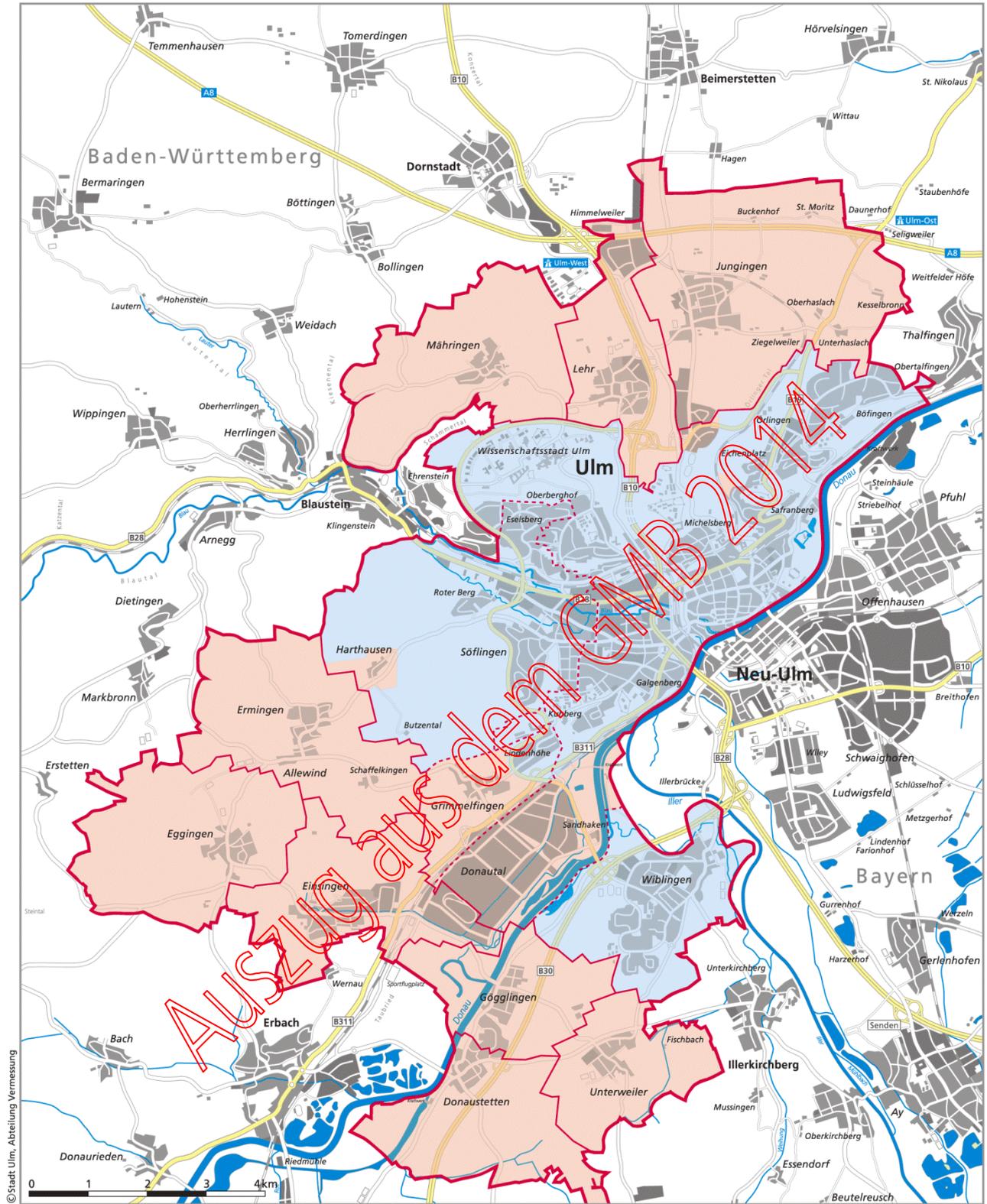
Deckblattgestaltung: Jürgen Jauss Graphik-Design

Foto: Stadt Ulm



Auszug aus dem Zahlenspiegel (Stand 31.12.2013):

Einwohner:	119.832	Fläche gesamt:	11.869,1 ha
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN	Landwirtschaftliche Flächen:	5.201,3 ha
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN	Wald:	2.291,3 ha
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m	Gebäude und Freifläche:	2.197,5 ha
		Betriebsfläche:	90,8 ha
		Verkehrsflächen:	1.237,8 ha



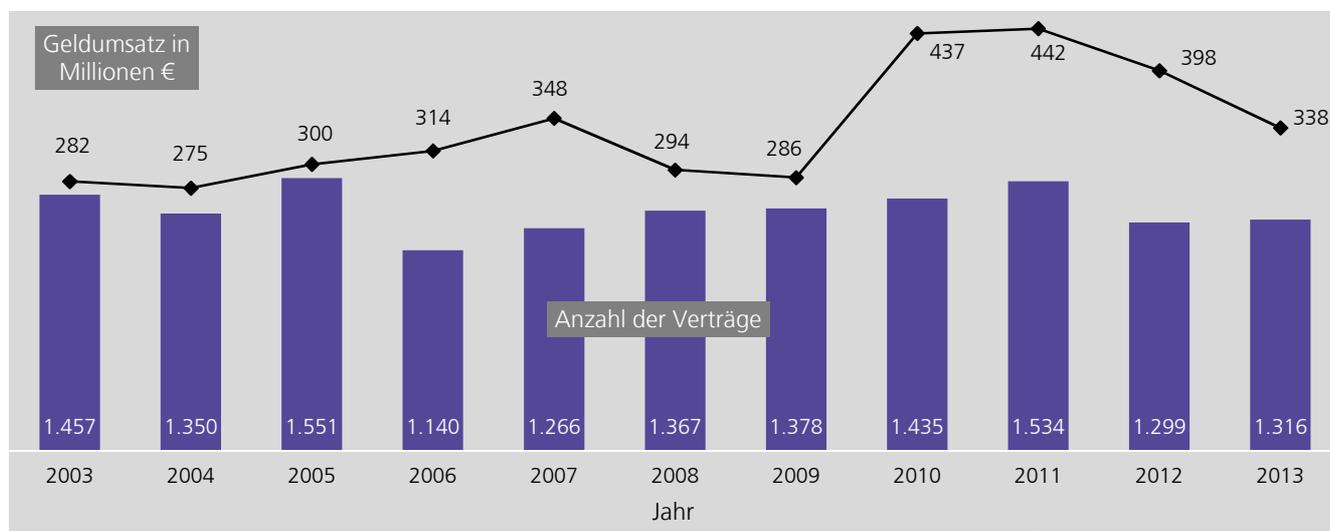
© Stadt Ulm, Abteilung Vermessung

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

3. Grundstücksmarkt

3.1 Marktübersicht 2003 - 2013

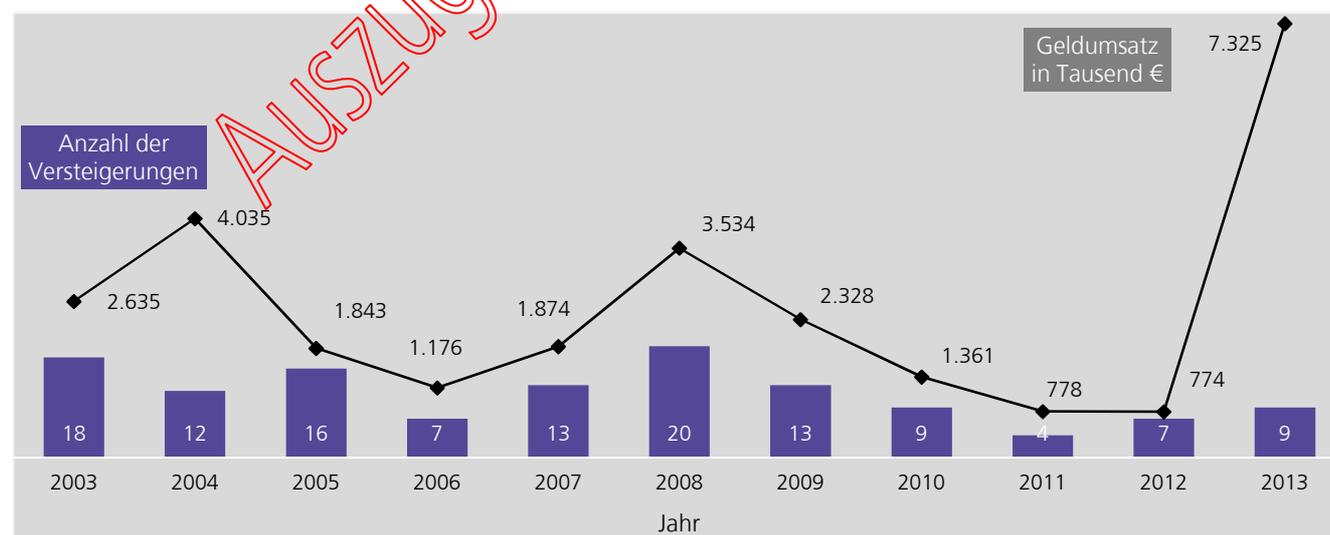
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



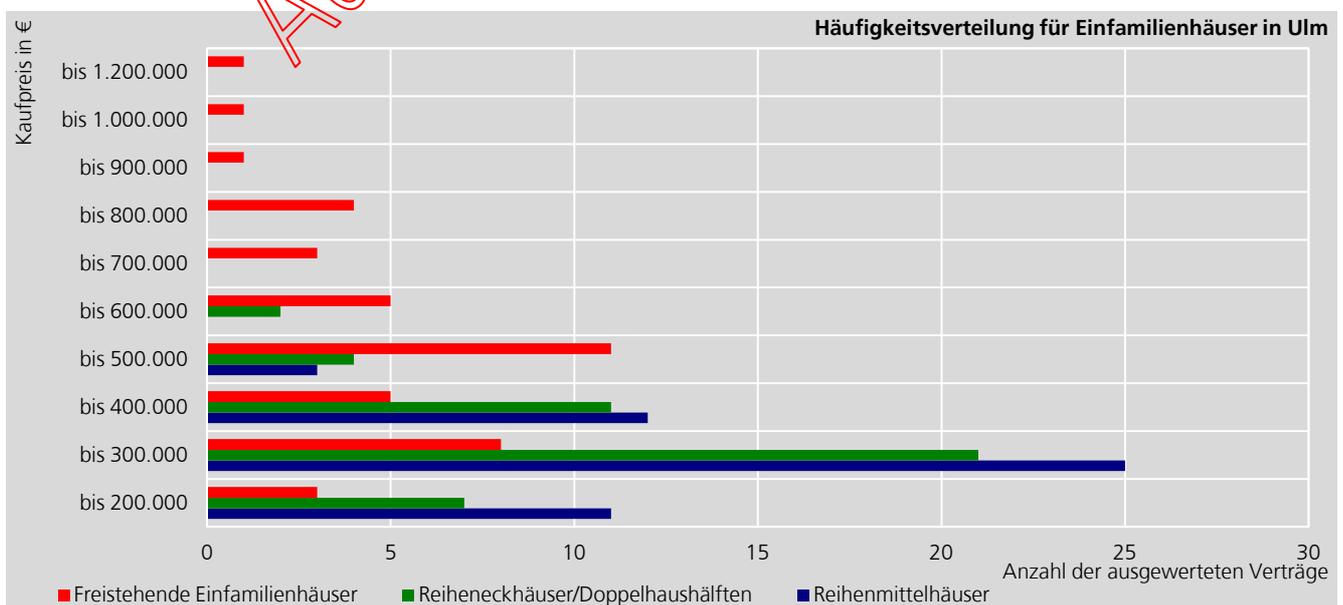
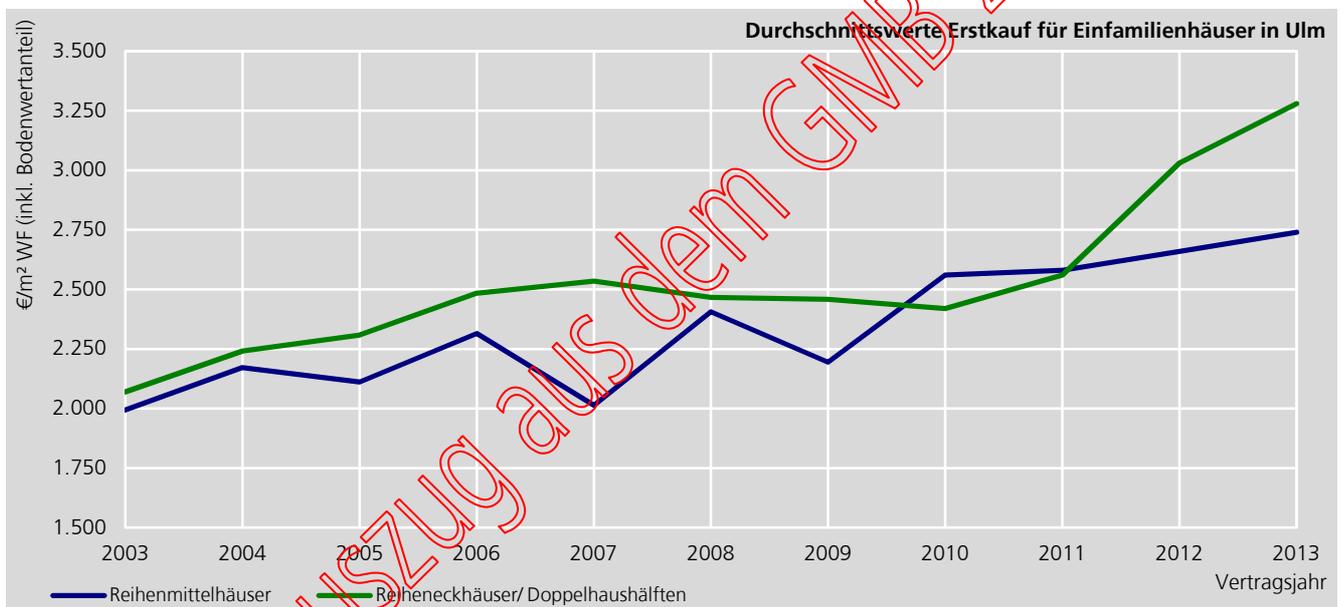
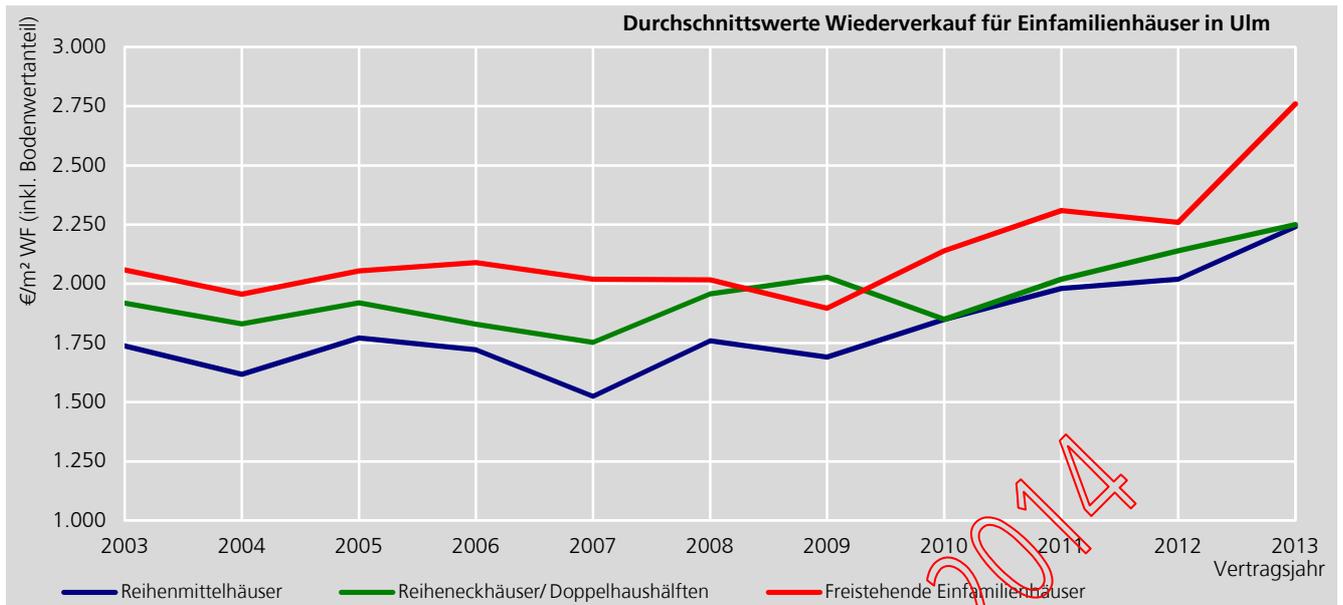
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kauf	1.319	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211
Kauf Verwandtschaft	65	54	60	30	42	41	45	38	49	57	48
Kauf Erbbaurecht	13	19	14	22	40	21	23	22	19	19	13
Erbbaurechtsneubestellung	3	5	5	3	1	0	0	1	1	0	1
Zwangsversteigerung	18	12	16	13	20	13	9	4	7	9	
Tausch	22	19	29	33	15	12	23	24	19	19	14
Schenkung/Übertrag	14	20	28	14	18	17	17	17	19	15	10
Sonstiges	3	3	3	5	13	16	10	24	22	12	10
Summe	1.457	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316

3.1.3 Zwangsversteigerungen



Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2014



Kapitel im GMB	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.534	1.299	1.316	+ 1,3 %
- unbebaute Grundstücke	215	183	187	+ 2,2 %
- bebaute Grundstücke	398	332	325	- 2,1 %
- Wohnungseigentum	816	693	724	+ 4,5 %
- davon Erstkauf	198	147	212	+ 44,2 %
- Teileigentum + SNR	105	91	80	- 12,1 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	91,0	120,4	74,1	- 38,5 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	442,1	398,3	337,6	- 15,2 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	218.800	216.250	253.440	+ 17,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.980	2.020	2.240	+ 10,9 %
Ø WF in m ²	111	107	115	
Ø Grundstücksfläche in m ²	191	182	205	
Ø Baujahr	1979	1973	1977	
➤ Der Absolutwert ist erkennbar gestiegen, der Wert in €/m ² WF ist gestiegen. Die anderen Parameter sind größer => eine deutliche Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	243.720	258.300	273.270	+ 5,8 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.020	2.140	2.250	+ 5,1 %
Ø WF in m ²	122	122	123	
Ø Grundstücksfläche in m ²	299	355	337	
Ø Baujahr	1980	1974	1977	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die Ø WF sowie das Ø Baujahr sind annähernd gleich, die Ø Grundst.fläche ist kleiner => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Freistehende Einfamilienhäuser	432.080	407.480	461.300	+ 13,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.310	2.260	2.760	+ 22,1 %
Ø WF in m ²	186	182	168	
Ø Grundstücksfläche in m ²	757	718	750	
Ø Baujahr	1974	1975	1979	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind erkennbar gestiegen. Die Ø WF ist kleiner, die Ø Grundstücksfläche größer => eine Preissteigerung ist feststellbar				

Kapitel im GMB	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

• Reihenmittelhäuser	370.250		396.340	
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.580	Keine	2.740	
Ø WF in m ²	144	Verkäufe	145	
Ø Grundstücksfläche in m ²	153		153	
Ø Baujahr	2011		2013	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gegenüber dem Jahr 2011 gestiegen. Die anderen Parameter sind annähernd gleich => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	400.930	425.700	492.480	+ 15,7 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.620	3.030	3.120	+ 3,0 %
Ø WF in m ²	154	141	157	
Ø Grundstücksfläche in m ²	237	233	235	
Ø Baujahr	2011	2012	2013	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² sind gestiegen, die Parameter Ø WF sowie die Ø Grundstücksfläche sind größer => eine Preissteigerung ist feststellbar				

Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen - Verkaufsjahr 2013

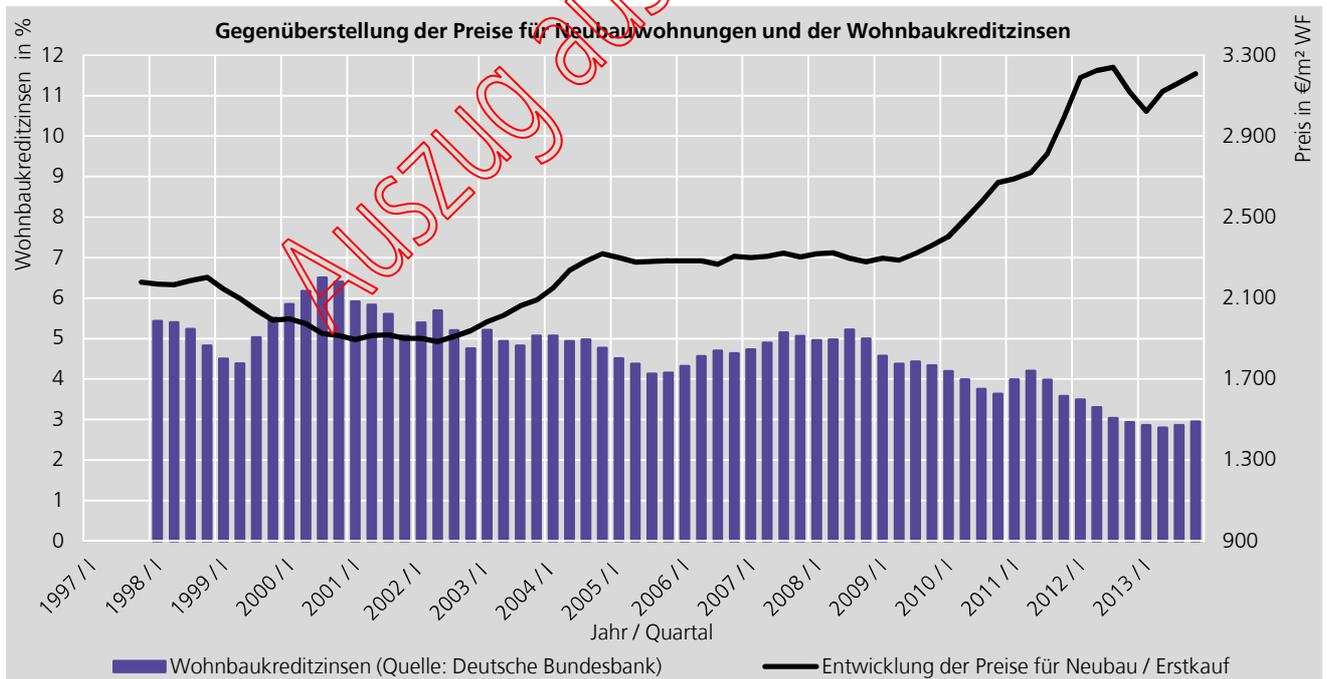
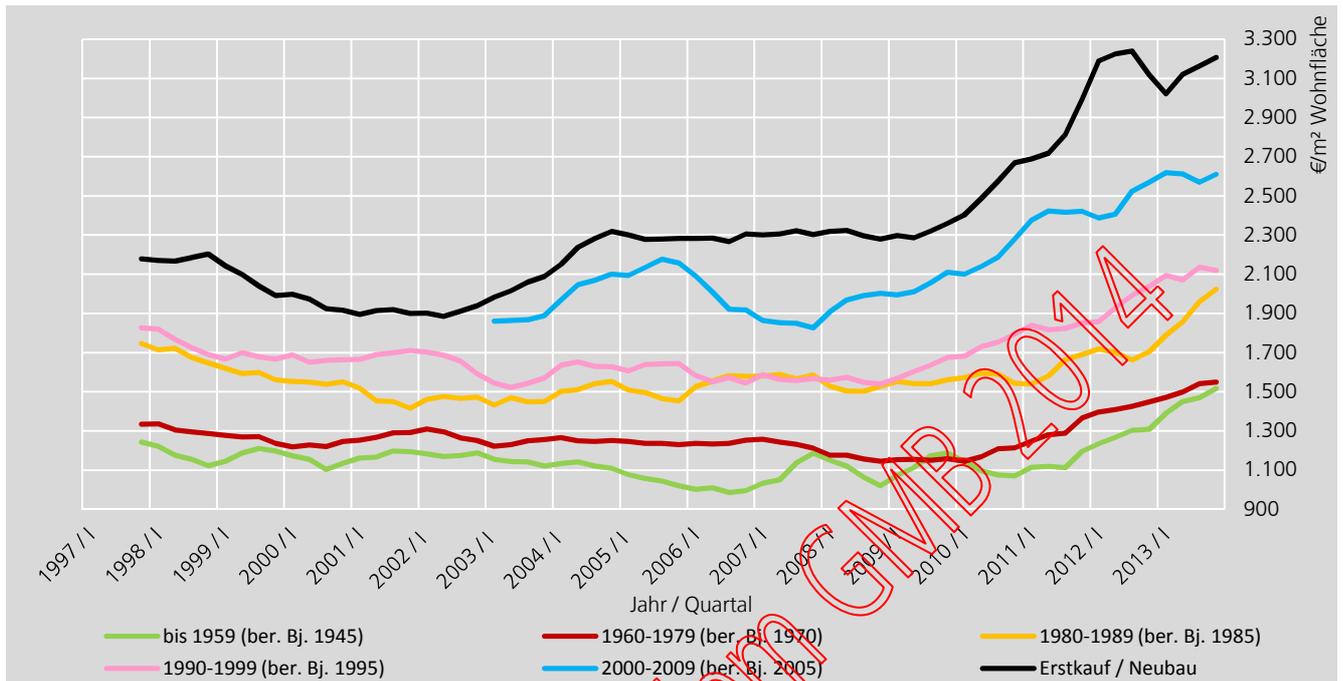
Wert €/m² Wohnfläche, ohne Inventar und Stellplätze etc.
(ohne Wohnflächen- und Preisindexanpassung)

• Baujahr bis 1959	1.150	1.290	1.520	Ø + 17,8 %
• Baujahr 1960-1979	1.310	1.460	1.590	Ø + 8,9 %
• Baujahr 1980-1989	1.710	1.750	2.090	Ø + 19,4 %
• Baujahr 1990-1999	1.840	2.060	2.120	Ø + 2,9 %
• Baujahr 2000-2009	2.470	2.640	2.680	Ø + 1,5 %
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	1.660	1.800	1.920	Ø + 6,6 %
• Neubau gesamt	3.070	3.190	3.210	Ø + 0,6 %

- Im Bereich Wiederverkauf ist in allen Baujahrsbereichen eine Steigerung erkennbar, vor allem bei Wohnungen älteren Baujahrs
- Neubauwohnungen sind im Mittel geringfügig teurer

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

1997-2013 / Linienverbindung: Gleitender Durchschnitt



Kapitel im GMB	Jahr 2011	Jahr 2012	Jahr 2013	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	270 (200 - 500)	260 (190 - 530)	260 (220 - 480)	-
• Bauplätze im Bereich II	170 (140 - 300)	150 (130 - 210)	160 (120 - 470)	-

- Die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ist hier nicht aussagekräftig.
- Je nach Verkäufer (Stadt oder Privat) und Lage der Bauplätze (z.B. Böfingen-Lettenwald, Wiblingen-Meersburger Straße, Lindenhöhe) schwanken die Verkaufspreise und damit auch der Mittelwert.
- Im Bereich I stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 44 auf 66 Kauffälle.
- Im Bereich II sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 31 auf 20 Kauffälle.

Es handelt sich hier zu über 90 % um städtische Bauplatzverkäufe. Die Bauplätze befinden vorrangig in den unten aufgeführten Baugebieten bzw. Richtwertzonen.

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

Bereich II: Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße
Eisingen Baugebiet Bei den Morgen
Mähringen Baugebiet Kreuzsteige/Holderäcker
Donaustetten Baugebiet Wolgrasweg und Ortsbereich
Gögglingen Ortsbereich
Jungingen Baugebiete Unter dem Hart

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

Geplante Neubaugebiete:

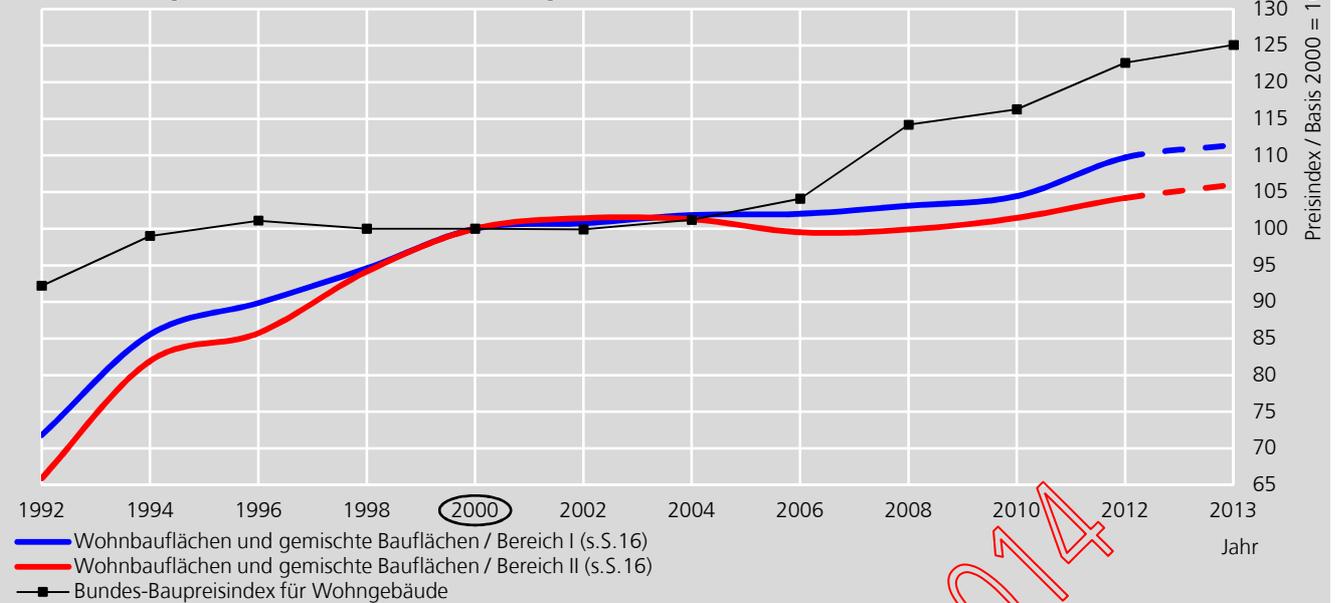
- Lehr / Wengenholz
- Jungingen / Auf dem Hart 2. Bauabschnitt
- Mähringen / Kreuzsteig - Dornstadter Weg
- Klinikum Safranberg
- Wohnquartier Egginger Weg

Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2012

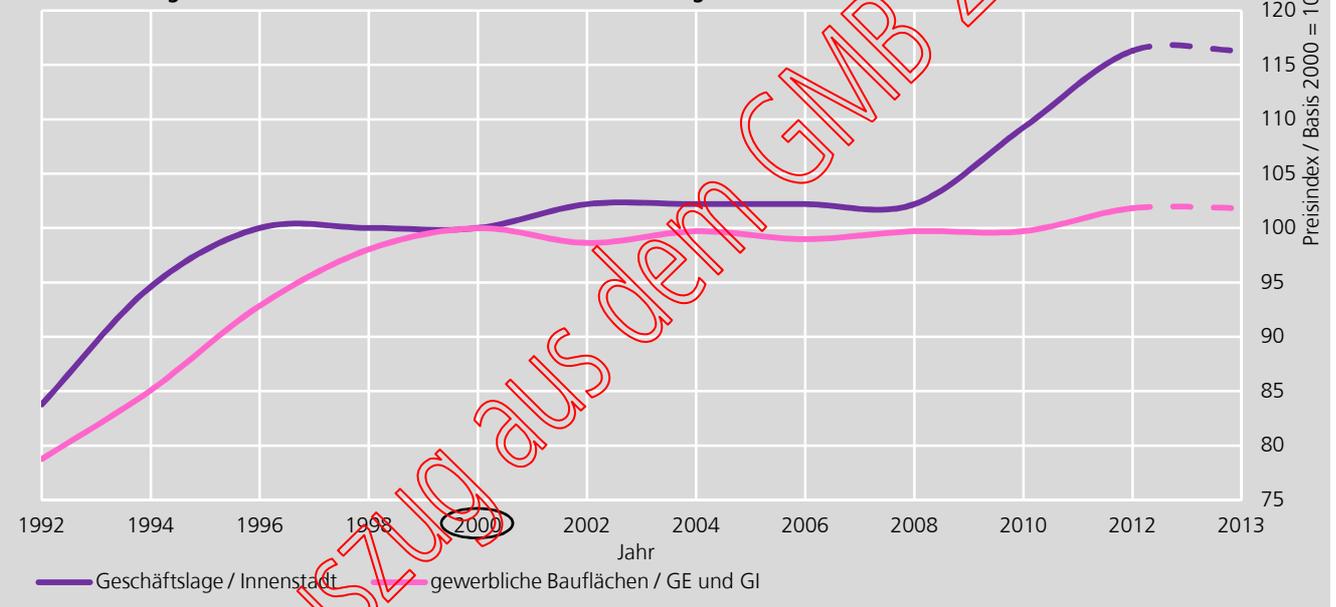
Die Mittelwerte gelten für das in der jeweiligen Spalte angegebene Gebiet.
Bauerwartungs- und Rohbauland wurden nicht berücksichtigt!

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012	Tendenz
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	1.900 (3)	2.070 (3)	2.200 (3)	→
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.000 (1)	1.050 (1)	1.100 (1)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	308 (51)	313 (52)	319 (56)	→
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	124 (33)	128 (35)	131 (35)	→
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	104 (16)	118 (16)	120 (16)	→
für Gartengebiete	15,5 (11)	15,1 (12)	14,6 (12)	→
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (11)	4,6 (11)	4,6 (11)	→
Bereich I:	Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen			
Bereich II:	Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg			
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerstädtisch ist nur im Bereich der Gemengelage eine steigende Tendenz des Bodenrichtwertes erkennbar ➤ Dem Bereich I gehören 56 Richtwertzonen an. Im Bereich I tendieren 17 Bodenrichtwerte nach oben, bei 39 Bodenrichtwerten ist keine Veränderung feststellbar ➤ Dem Bereich II gehören 35 Richtwertzonen an. Im Bereich II tendieren 8 Bodenrichtwerte nach oben, bei 27 Bodenrichtwerten ist keine Veränderung feststellbar. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke ist keine Veränderung feststellbar. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete ist keine Veränderung feststellbar ➤ Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ist keine Veränderung feststellbar. 			

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

