

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

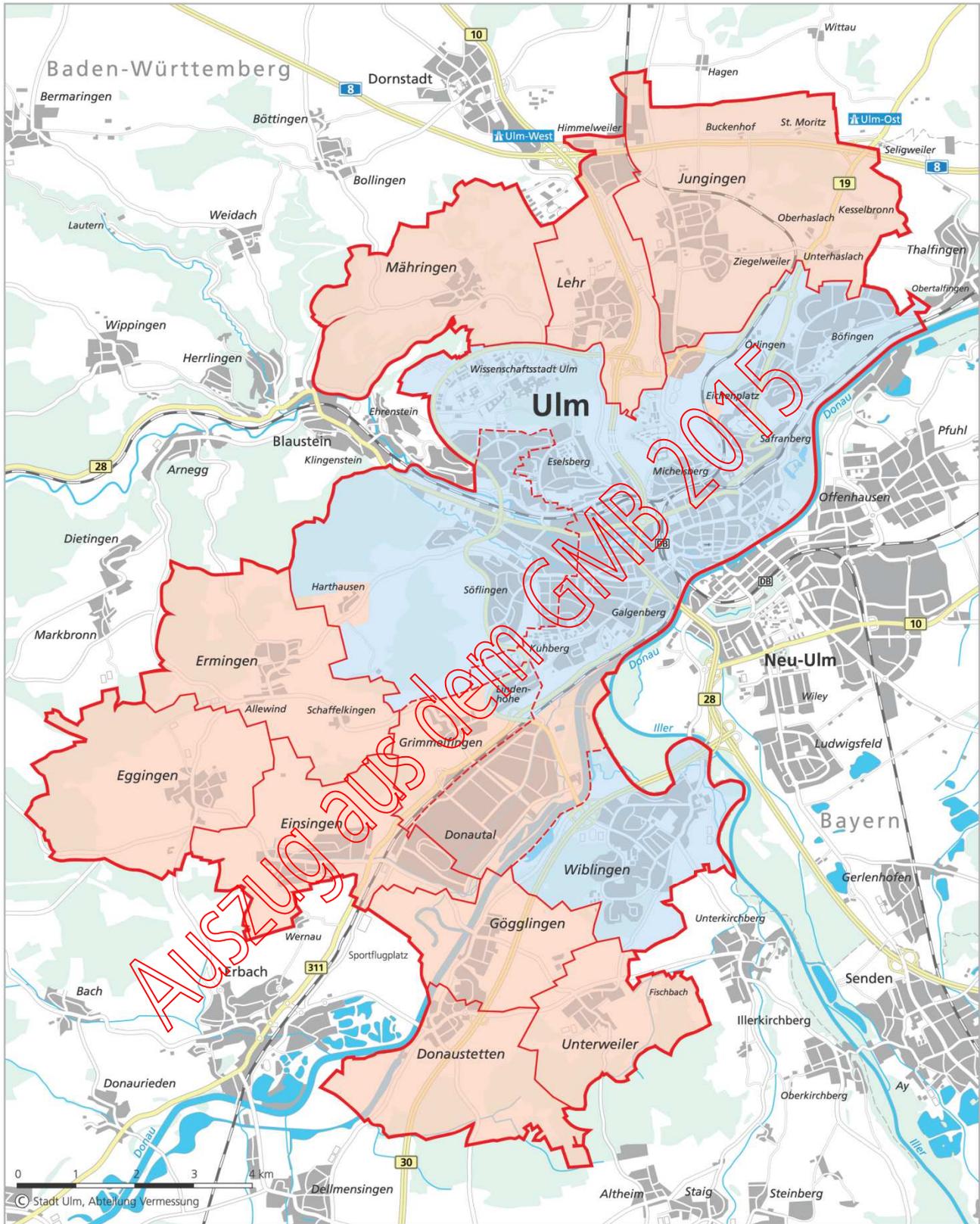
Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2014)

Einwohner:	ca. 121.500	Fläche in km ² davon:	118,7
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN	• Gebäude und Freifläche	19 %
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN	• Betriebsflächen / Sonstige	3 %
Münsterplatz:	477,1 m NN	• Verkehrsflächen	10 %
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m	• Landwirtschaftliche Flächen	44 %
		• Wald	19 %
		• Wasser	2 %
		• Erholung	3 %

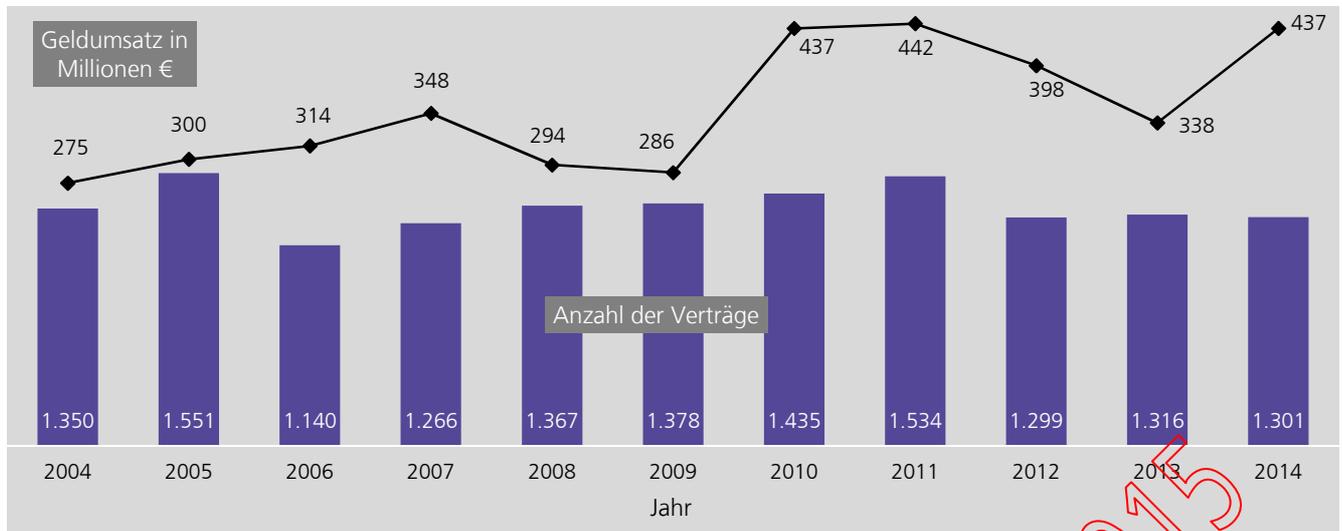


- Legende:
- Bereich I
 - Bereich II
 - Stadtkreisgrenze
 - Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze

3. Grundstücksmarkt

3.1 Marktübersicht 2004 - 2014

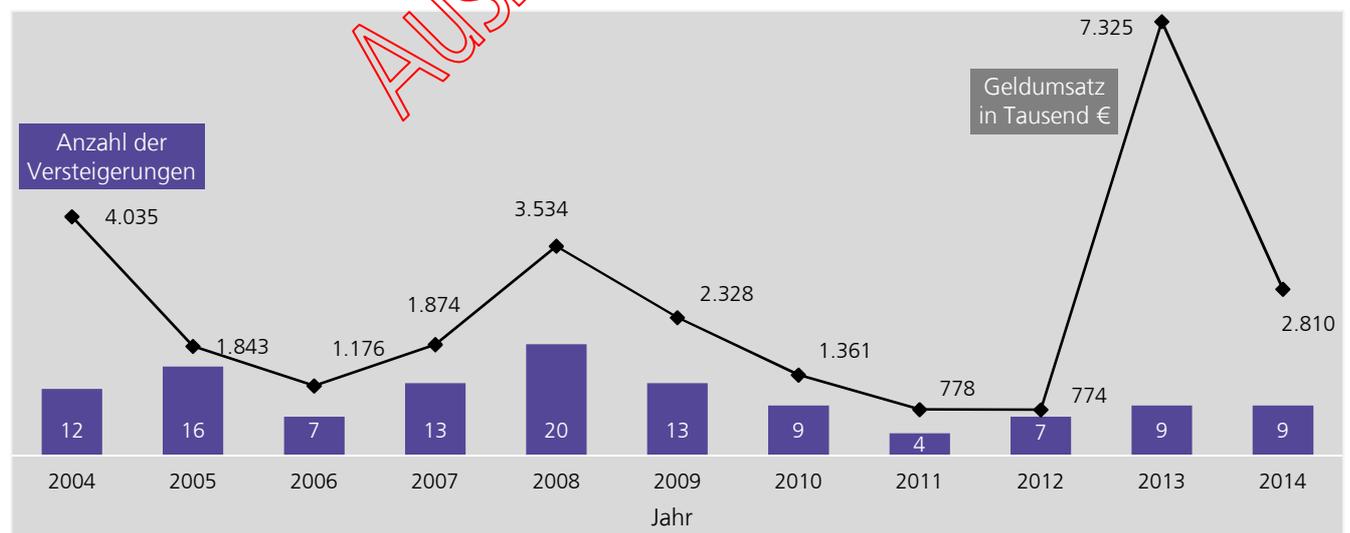
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



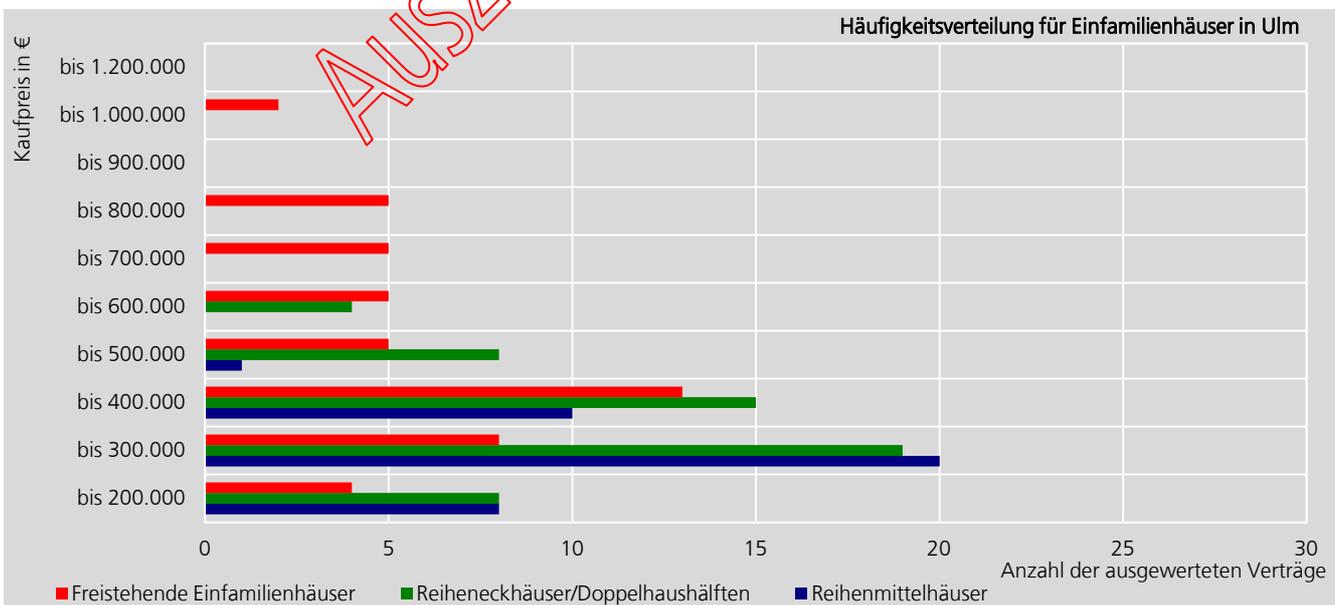
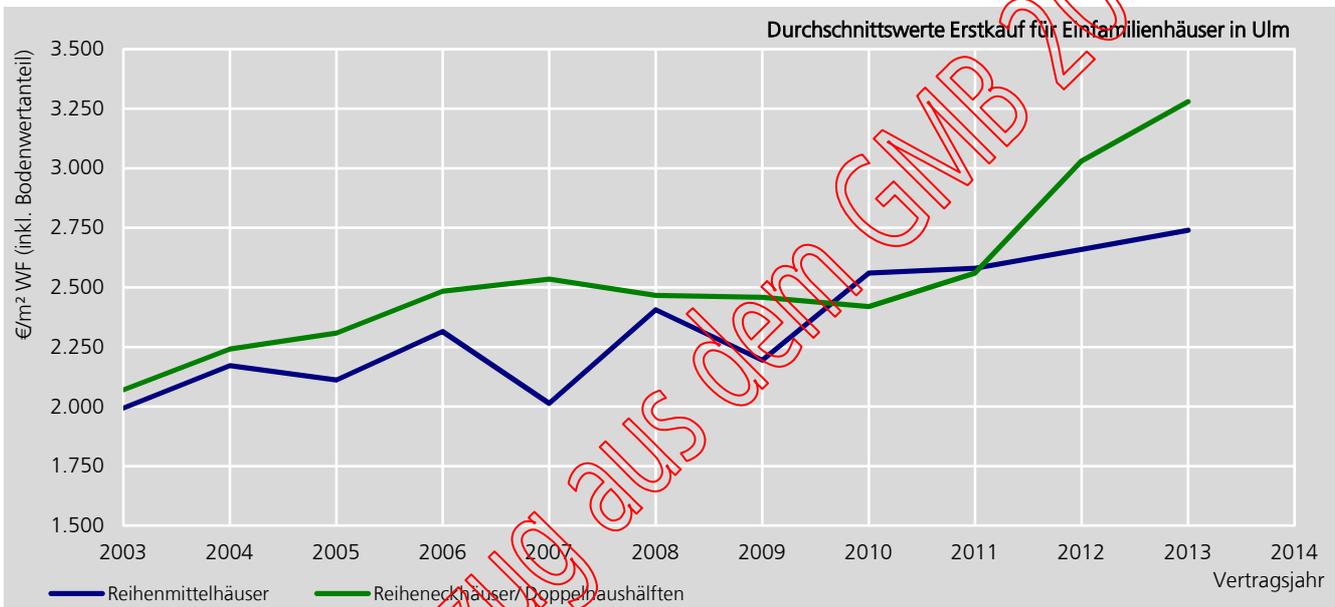
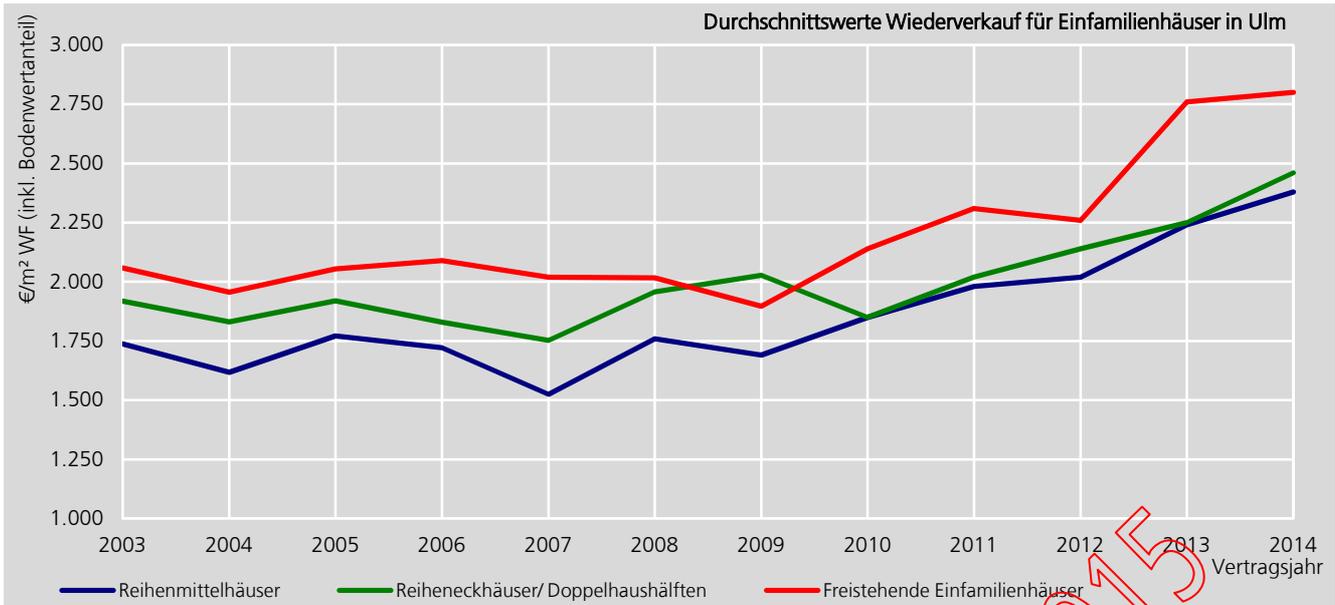
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kauf	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173
Kauf Verwandtschaft	54	60	30	42	41	45	38	49	57	48	41
Kauf Erbbaurecht	19	14	22	40	21	23	22	19	19	13	18
Erbbaurechtsneubestellung	5	5	3	1	0	0	1	1	0	1	0
Zwangsversteigerung	12	16	7	13	20	13	9	4	7	9	9
Tausch	19	29	33	15	12	23	24	19	19	14	25
Schenkung/Übertrag	20	28	14	18	17	17	17	19	15	10	6
Sonstiges	3	3	5	13	16	10	24	22	12	10	29
Summe	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301

3.1.3 Zwangsversteigerungen



Eckdaten aus dem Grundstückmarktbericht 2015



Kapitel im GMB	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.299	1.316	1.301	- 1,1 %
- unbebaute Grundstücke	183	187	205	+ 9,6 %
- bebaute Grundstücke	332	325	328	+ 0,9 %
- Wohnungseigentum	693	724	697	- 3,7 %
- davon Erstkauf	147	212	158	- 25,5 %
- Teileigentum + SNR	91	80	71	- 11,3 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	120,4	74,1	104,0	+ 40,3 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	398,3	337,6	437,4	+ 29,6 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	216.250	253.440	264.120	+ 4,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.020	2.240	2.380	+ 6,3 %
Ø WF in m ²	107	115	111	
Ø Grundstücksfläche in m ²	182	205	200	
Ø Baujahr	1973	1977	1980	
➤ Der Absolutwert ist gestiegen, der Wert in €/m ² WF ist gestiegen. Die anderen Parameter sind ähnlich wie zuvor => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	258.300	273.270	308.500	+ 12,9 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.140	2.250	2.460	+ 9,3 %
Ø WF in m ²	122	123	128	
Ø Grundstücksfläche in m ²	355	337	318	
Ø Baujahr	1974	1977	1980	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind deutlich gestiegen. Die Ø WF sowie das Ø Bauj. sind annähernd gleich, die Ø Grundst.fläche ist kleiner => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Freistehende Einfamilienhäuser	407.480	461.300	450.410	- 2,4 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.260	2.760	2.800	+ 1,4 %
Ø WF in m ²	182	168	164	
Ø Grundstücksfläche in m ²	718	750	616	
Ø Baujahr	1975	1979	1983	
➤ Der Absolutwert, der Wert €/m ² WF und die Ø WF sind annähernd gleich. die Ø Grundstücksfläche ist deutlich kleiner => eine Preissteigerung ist nicht feststellbar				

Kapitel im GMB	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

<ul style="list-style-type: none"> Reihenmittelhäuser 		396.340		
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	Keine	2.740	Keine	
Ø WF in m ²	Verkäufe	145	Verkäufe	
Ø Grundstücksfläche in m ²		153		
Ø Baujahr		2013		
➤ Im Jahr 2014 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft				
<ul style="list-style-type: none"> Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser 	425.700	492.480		
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	3.030	3.120	Keine	
Ø WF in m ²	141	157	Verkäufe	
Ø Grundstücksfläche in m ²	233	235		
Ø Baujahr	2012	2013		
➤ Im Jahr 2014 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft				

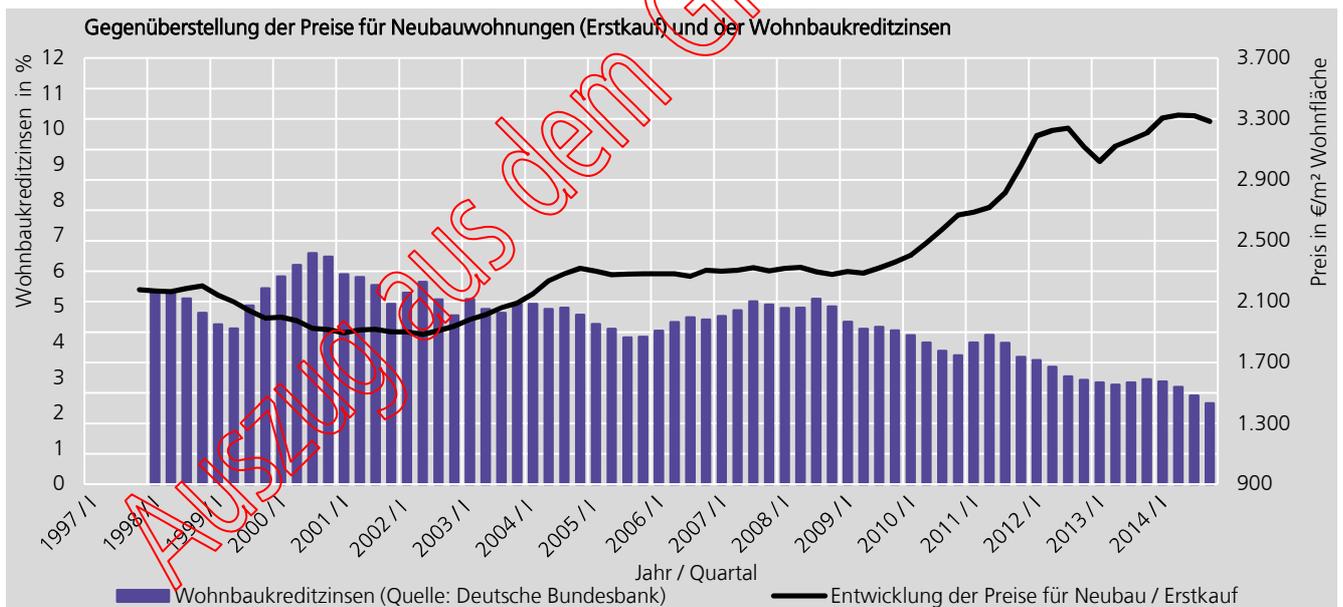
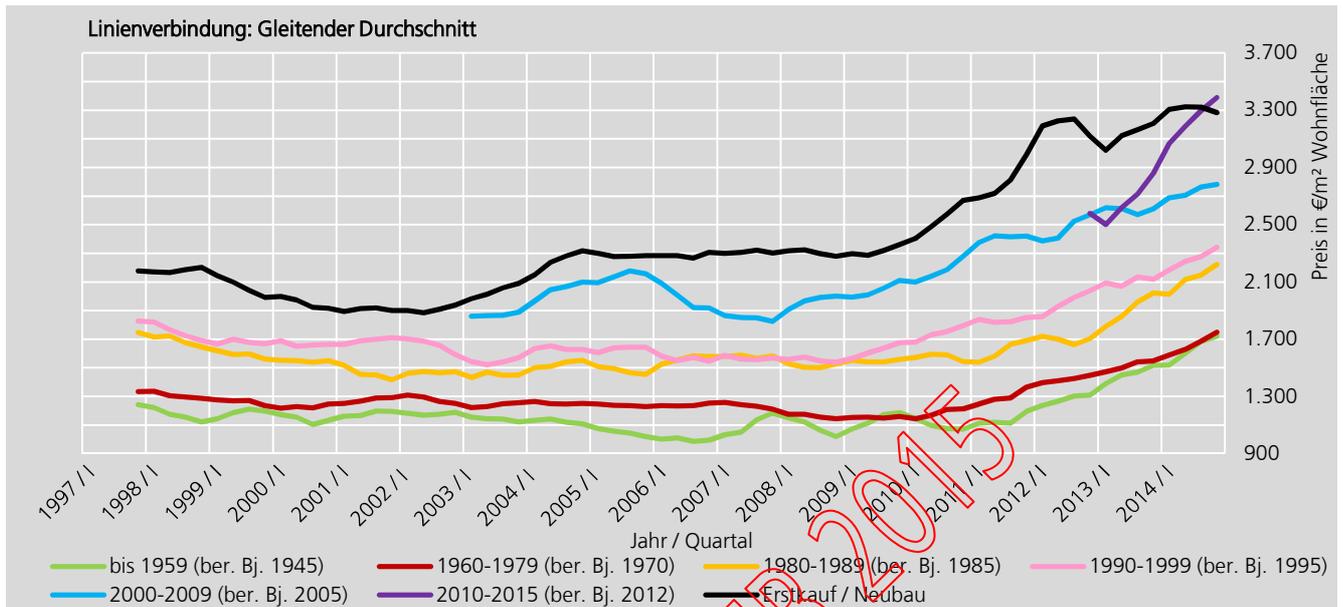
Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen – Verkaufsjahr 2014

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

• Baujahr bis 1959	1.290	1.520	1.630	Ø + 7,2 %
• Baujahr 1960-1979	1.460	1.590	1.750	Ø + 10,1 %
• Baujahr 1980-1989	1.750	2.090	2.260	Ø + 8,1 %
• Baujahr 1990-1999	2.060	2.120	2.330	Ø + 9,9 %
• Baujahr 2000-2009	2.640	2.680	2.820	Ø + 5,2 %
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	1.800	1.920	2.090	Ø + 8,9 %
• Neubau gesamt	3.190	3.210	3.290	Ø + 2,5 %

- Im Bereich Wiederverkauf ist zum vierten Mal in Folge in allen Baujahrsbereichen eine Steigerung erkennbar.
- Neubauwohnungen sind im Mittel nur geringfügig teurer.

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB	Jahr 2012	Jahr 2013	Jahr 2014	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	260 (190 - 530)	260 (220 - 480)	270 (250 - 380)	+ 3,8 %
• Bauplätze im Bereich II	150 (130 - 210)	160 (120 - 470)	220 (140 - 310)	+ 37,5 %

- Im Bereich I wurden die Bauplätze geringfügig teurer.
- Ein deutlicher Preisanstieg wurde in den Ortsteilen ermittelt. Im Bereich II ist die Zeit der günstigen Bauplätze offensichtlich vorbei.
- Im Bereich I sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 66 auf 15 Kauffälle.
- Im Bereich II stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 20 auf 62 Kauffälle.

Es handelt sich hier zu über 94 % um städtische Bauplatzverkäufe. Die Bauplätze befinden sich vorrangig in den unten aufgeführten Baugebieten bzw. Richtwertzonen.

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

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

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

Geplante Neubaugebiete:

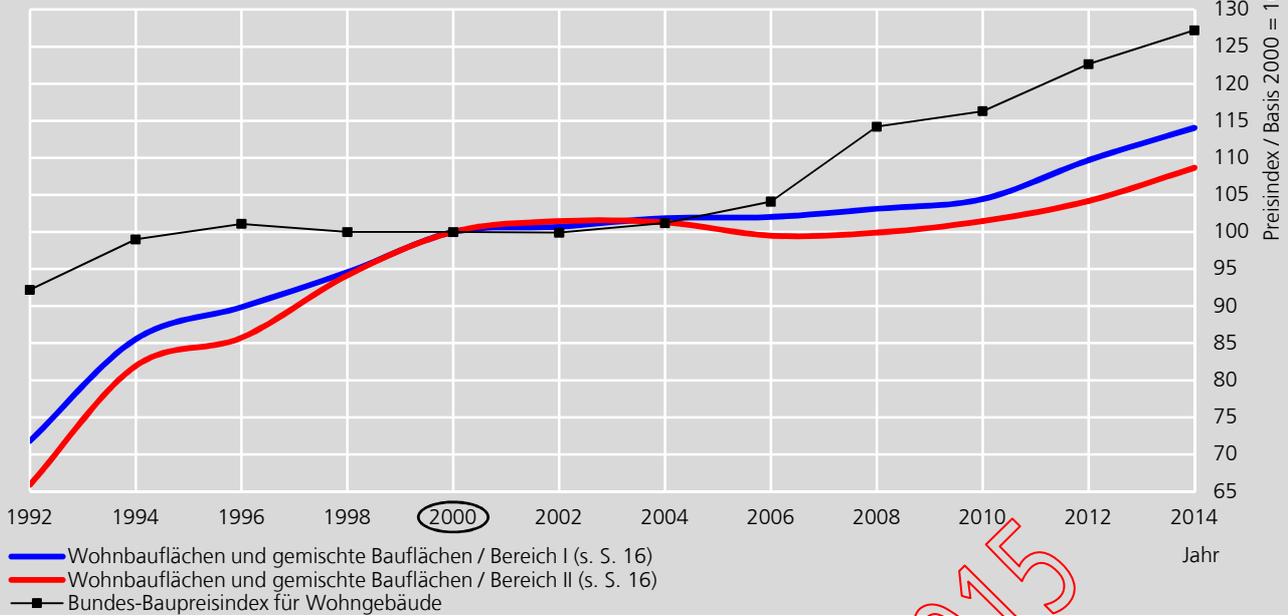
- Ulm-Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe-West
- Ulm-Lehr Baugebiet Beim Wengenholz II. Bauabschnitt
- Ulm-Eisingen Baugebiet Hagäcker
- Ulm Baugebiet Klinikum Safranberg
- Ulm Wohnquartier Egginger Weg
- Ulm-Ermingen Baugebiet Allewind Greut
- Ulm-Unterweiler Baugebiet Wolfäcker
- Ulm-Donaustetten Baugebiet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

Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2014

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

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	1.900 (3)	2.070 (3)	2.200 (3)	2.300 (3)
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.000 (1)	1.050 (1)	1.100 (1)	1.150 (1)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	308 (51)	313 (52)	319 (56)	331 (56)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	124 (33)	128 (35)	131 (35)	144 (38)
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	104 (16)	118 (16)	120 (16)	122 (16)
für Gartengebiete	15,5 (11)	15,1 (12)	14,6 (12)	14,6 (12)
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (11)	4,6 (11)	4,6 (11)	4,6 (11)
Bereich I:	Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Bofingen, 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 im Bereich der Geschäftslagen sowie der Gemengelage eine steigende Tendenz der Bodenrichtwerte erkennbar. ➤ Dem Bereich I gehören 56 Richtwertzonen an, davon tendieren 42 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Dem Bereich II gehören 38 Richtwertzonen an, davon tendieren 18 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke ist nur eine geringfügige Veränderung feststellbar. 3 Bodenrichtwerte von 16 tendieren nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete ist keine Veränderung feststellbar. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ist ebenfalls keine Veränderung feststellbar. 			

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

