

Grundstücksmarktbericht 2013

Der Immobilienmarkt 2012
Daten für die Wertermittlung 2013/2014
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012



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: ☎ 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,- €

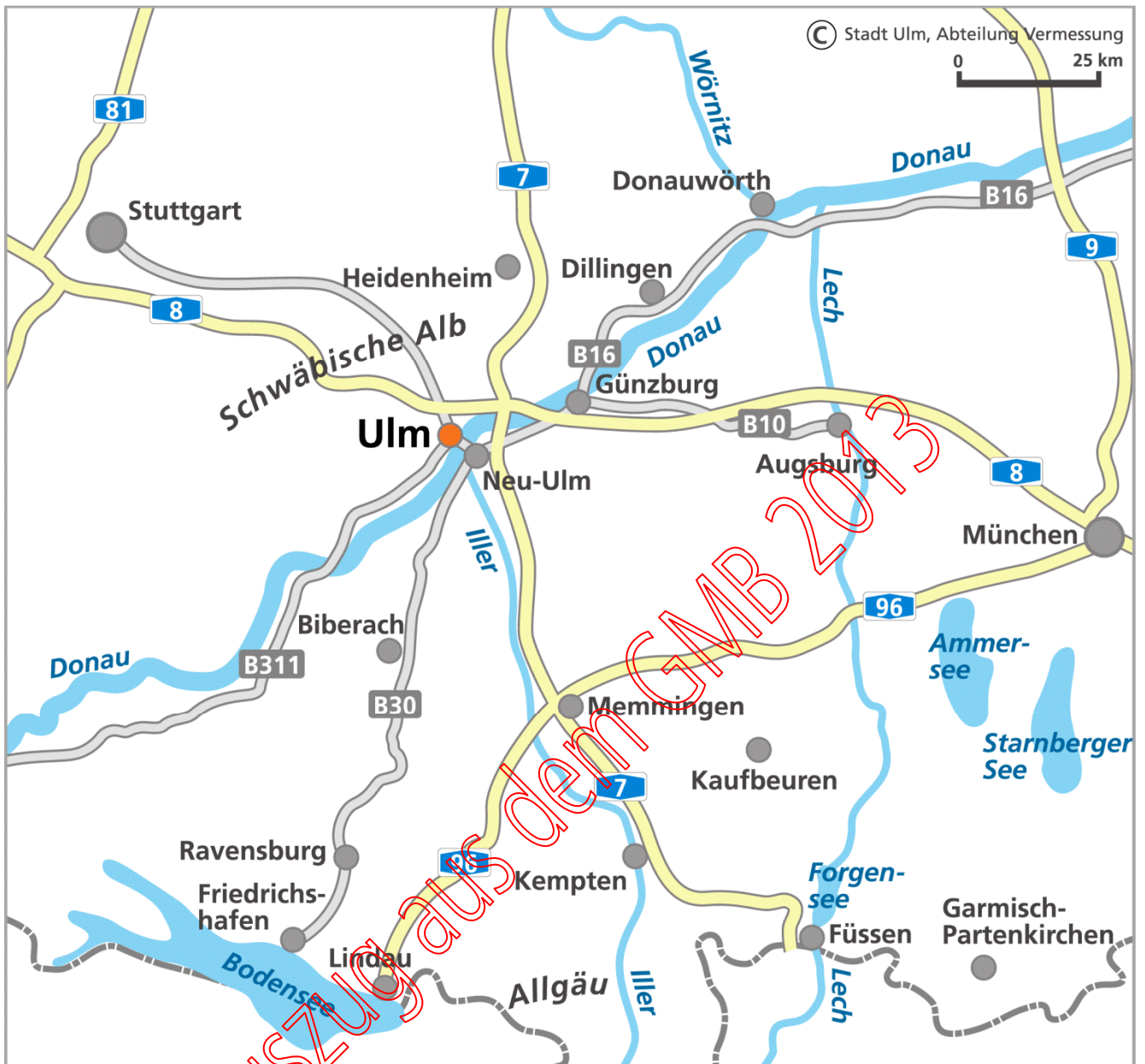
Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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.

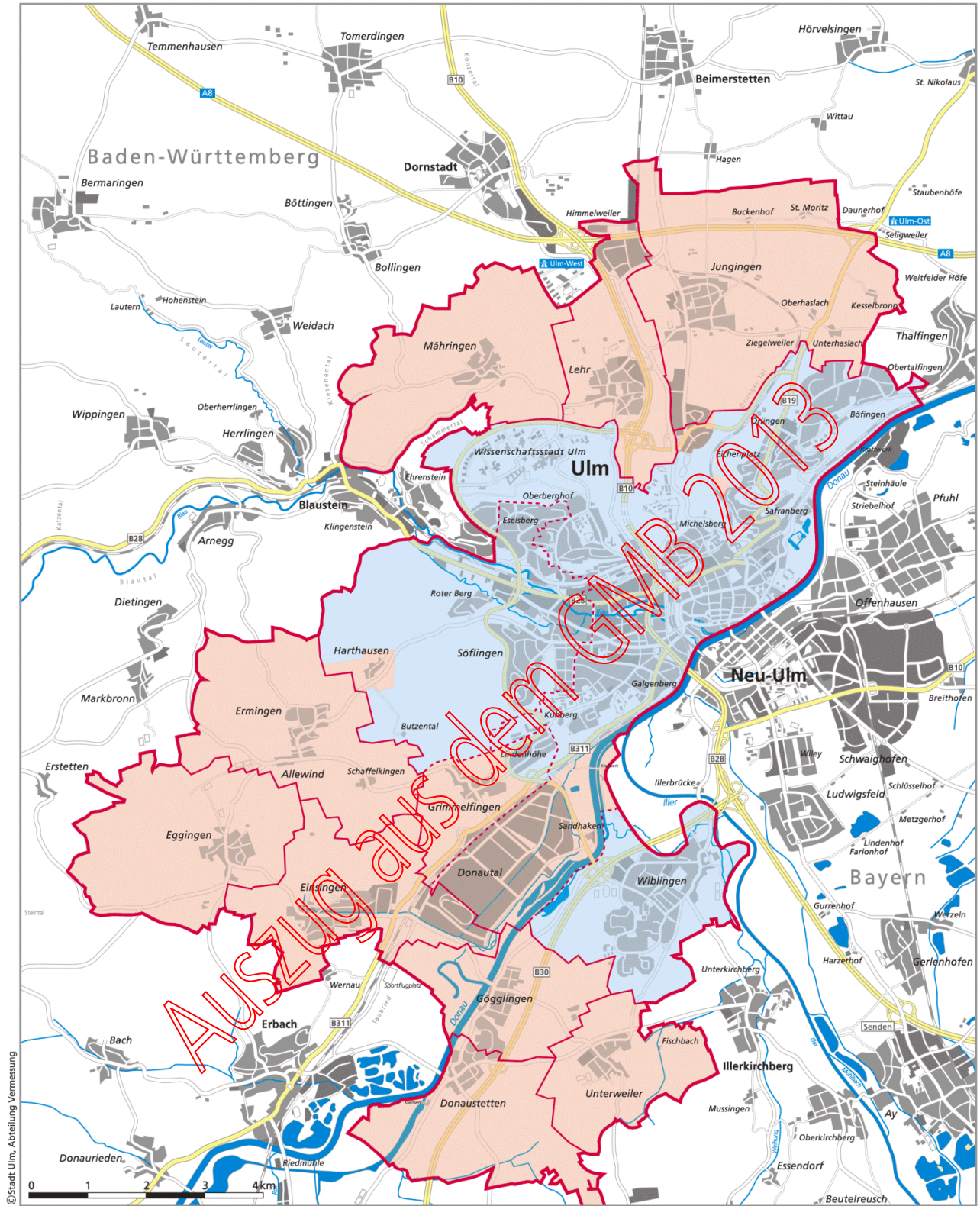
Titelfoto: Carolin Bäurle - Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Abbildung: Ulmer Münster mit Rathaus

Deckblattgestaltung: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Kartographie



Auszug aus dem Zahlenspiegel (Stand 31.12.2012):

Einwohner:	118.892	Fläche gesamt:	11.868,8 ha
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN	Landwirtschaftliche Flächen:	5.230,8 ha
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN	Wald:	2.289,9 ha
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m	Gebäude und Freifläche:	2.177,6 ha
		Betriebsfläche:	91,5 ha
		Verkehrsflächen:	1.234,7 ha

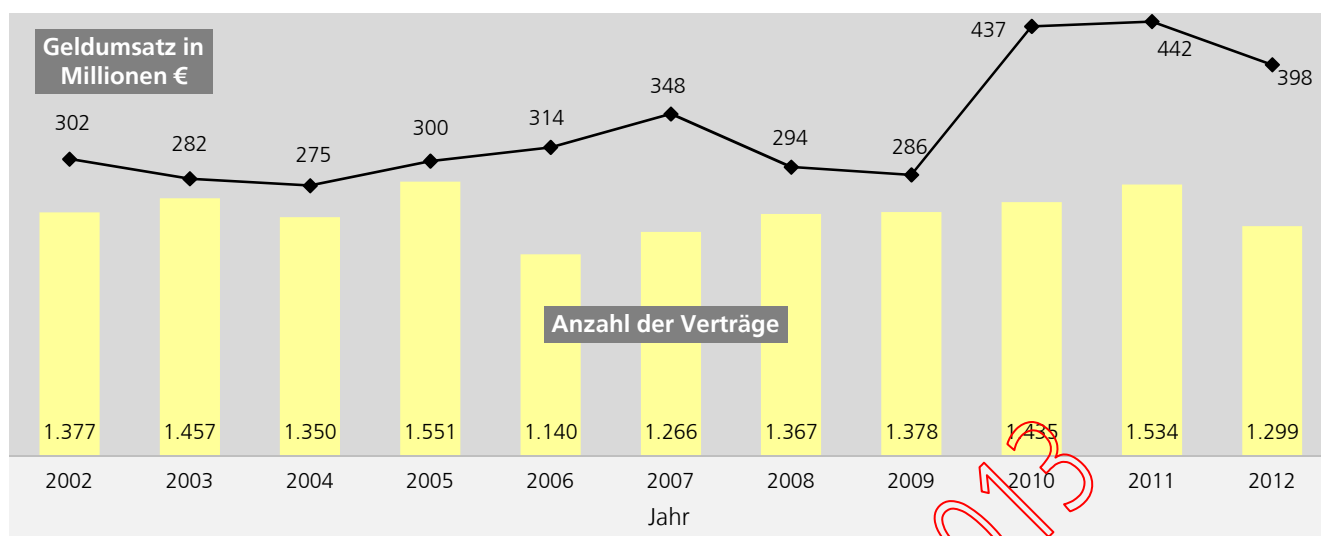


© Stadt Ulm, Abteilung Vermessung

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

Umsätze

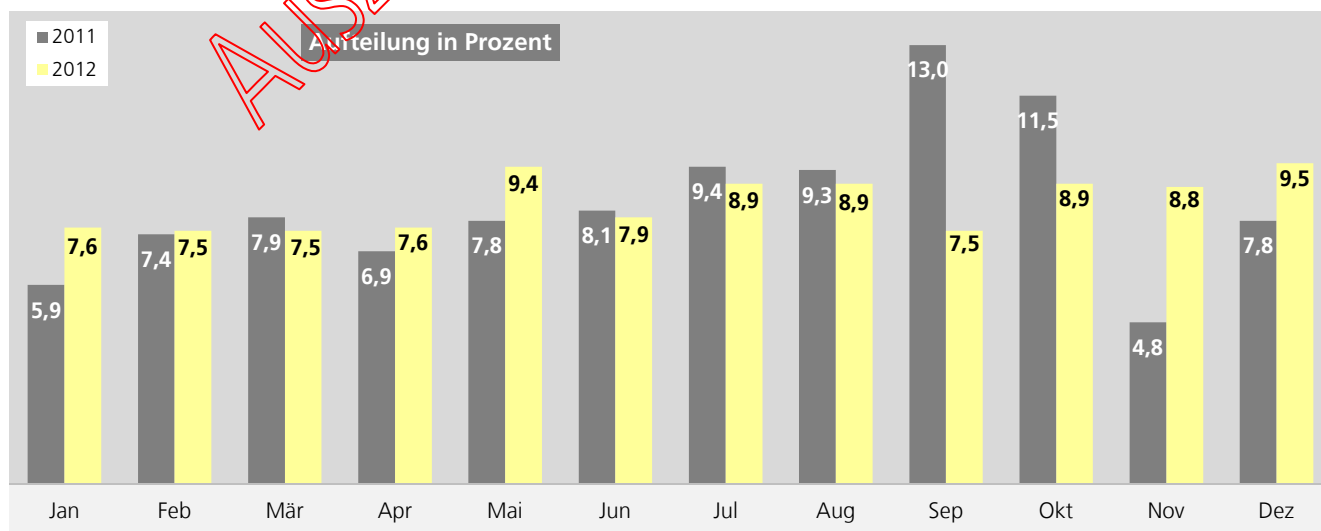
Gesamtumsätze: Geld - Anzahl der Verträge



Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kauf	1.222	1.319	1.218	1.396	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170
Kauf Verwandtschaft	82	65	54	60	30	42	41	45	38	49	57
Kauf Erbbaurecht	15	13	19	14	22	40	21	23	22	19	19
Erbbaurechtsneubestellung	1	3	5	5	3	1	0	0	1	1	0
Zwangsversteigerung	20	18	12	16	7	13	20	13	9	4	7
Tausch	18	22	19	29	33	15	12	23	24	19	19
Schenkung/Übertrag	12	14	20	28	14	18	17	17	17	19	15
Sonstiges	7	3	3	3	5	13	16	10	24	22	12
Summe	1.377	1.457	1.350	1.551	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299

Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



Der Anstieg der Vertragsabschlüsse in den Monaten September und Oktober im Jahr 2011 ist auf die Erhöhung der Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg von 3,5% auf 5% des Kaufpreises Anfang November 2011 zurückzuführen.

Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2013

Kapitel im GMB	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.435	1.534	1.299	- 15,3 %
- unbebaute Grundstücke	250	215	183	- 14,9 %
- bebaute Grundstücke	394	398	332	- 16,6 %
- Wohnungseigentum	685	816	693	- 15,1 %
- davon Erstkauf	165	198	147	- 25,8 %
- Teileigentum + SNR	106	105	91	- 13,3 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	120,4	91,0	120,4	+ 32,2 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	437,3	442,1	398,3	- 9,9 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	203.300	218.800	216.250	- 1,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.850	1.980	2.020	+ 2,0 %
Ø WF in m ²	111	111	107	
Ø Grundstücksfläche in m ²	211	191	182	
Ø Baujahr	1974	1979	1973	
➤ Der Absolutwert ist leicht gefallen, der Wert in €/m ² WF ist leicht gestiegen. Die anderen Parameter bleiben annähernd gleich. => leichte Steigerung festzustellen				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	221.210	243.720	258.300	+ 6,0 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	1.850	2.020	2.140	+ 5,9 %
Ø WF in m ²	119	122	122	
Ø Grundstücksfläche in m ²	333	299	355	
Ø Baujahr	1975	1980	1974	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter bleiben z.T. annähernd gleich. => Steigerung festzustellen				
• Freistehende Einfamilienhäuser	359.050	432.080	407.480	- 5,7 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.140	2.310	2.260	- 2,2 %
Ø WF in m ²	167	186	182	
Ø Grundstücksfläche in m ²	756	757	718	
Ø Baujahr	1974	1974	1975	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gefallen. Die anderen Parameter bleiben z.T. annähernd gleich. => leichter Rückgang festzustellen				

Kapitel im GMB	Jahr 2010	Jahr 2011	Jahr 2012	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I und II

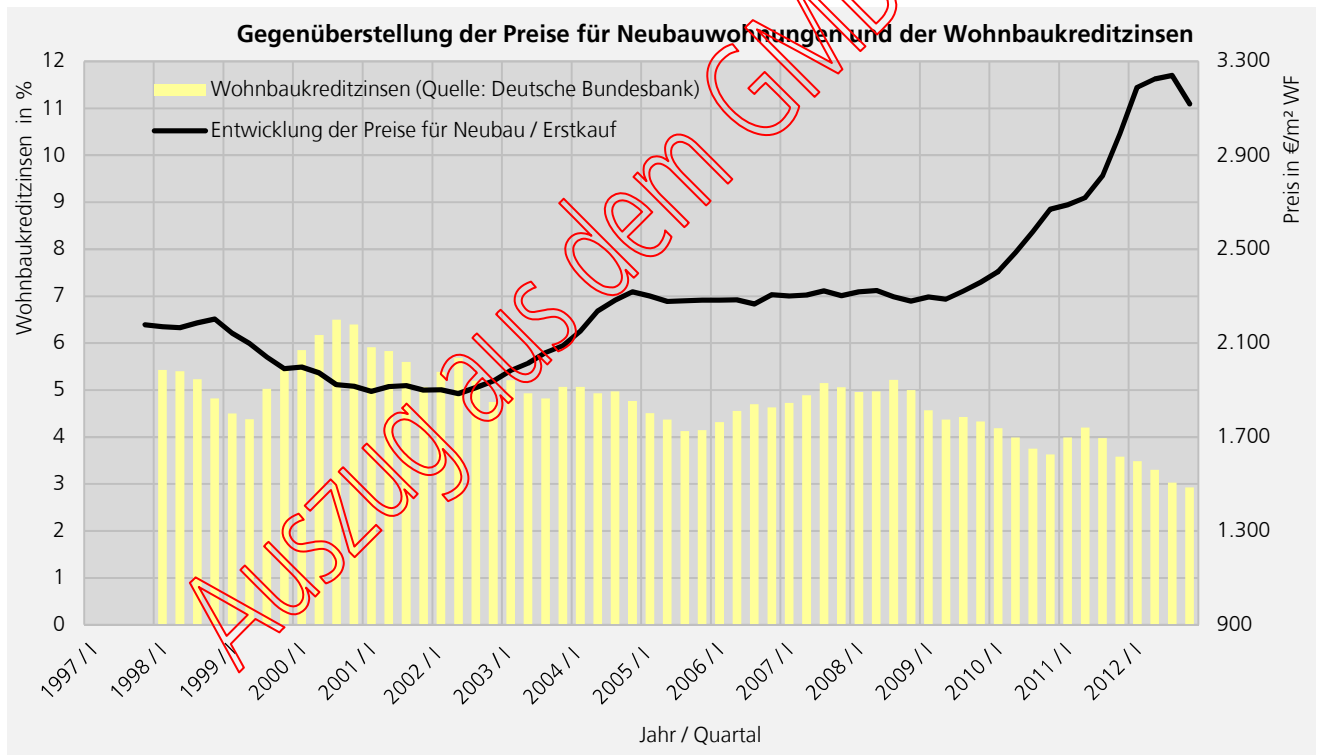
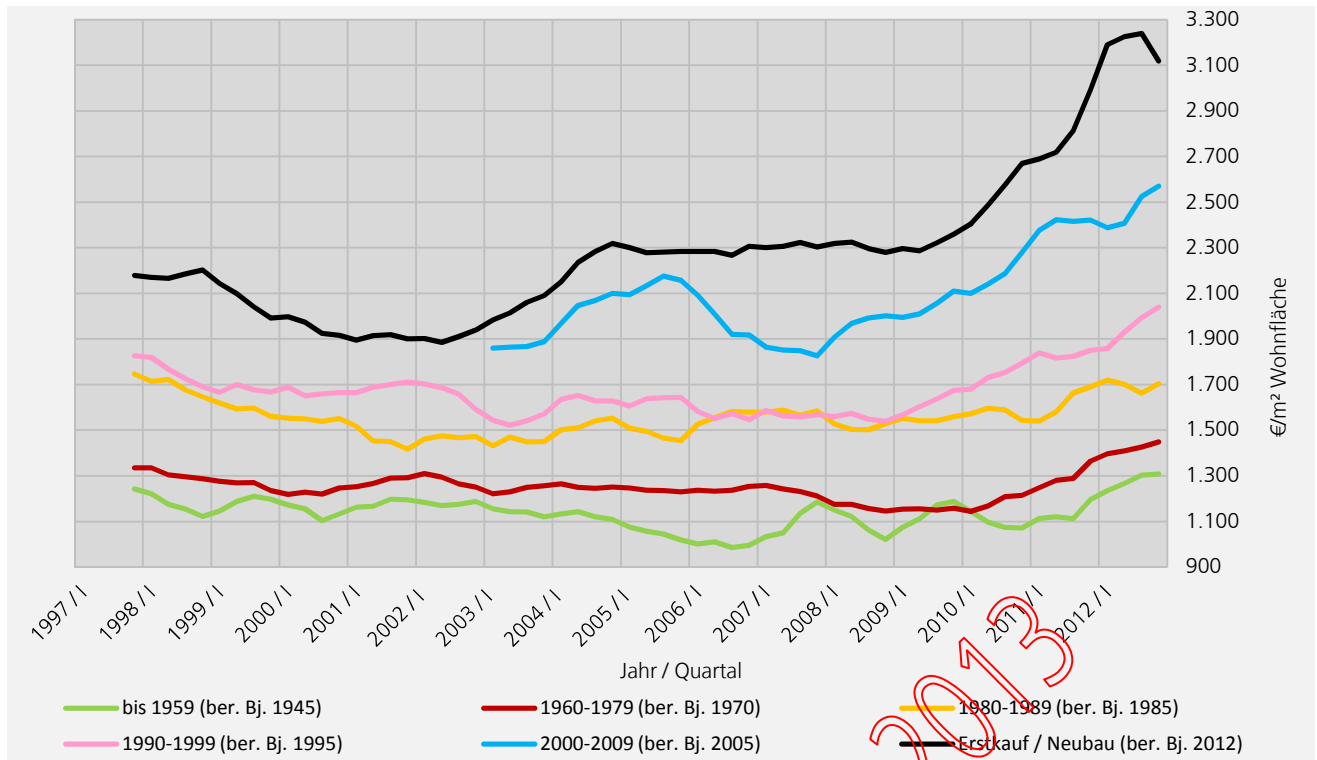
<ul style="list-style-type: none"> • Reihenmittelhäuser 	362.140	370.250		
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.560	2.580	keine Verträge	
Ø WF in m ²	142	144		
Ø Grundstücksfläche in m ²	168	153		
Ø Baujahr	2010	2011		
<ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser 	353.030	383.200	425.700	+ 11,1 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.420	2.560	3.030	+ 18,4 %
Ø WF in m ²	146	150	141	
Ø Grundstücksfläche in m ²	269	232	233	
Ø Baujahr	2010	2011	2012	
➤ Deutliche Steigerung des Absolutwerts und des Werts €/m ² WF. => deutliche Steigerung festzustellen				
<ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Einfamilienhäuser 	489.250			
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.890	keine Verträge	keine Verträge	
Ø WF in m ²	159			
Ø Grundstücksfläche in m ²	241			
Ø Baujahr	2010			

Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen

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

• Baujahr bis 1959	1.070	1.150	1.290	Ø + 12,2 %
• Baujahr 1960-1979	1.210	1.310	1.460	Ø + 11,4 %
• Baujahr 1980-1989	1.520	1.710	1.750	Ø + 2,4 %
• Baujahr 1990-1999	1.740	1.840	2.060	Ø + 12,0 %
• Baujahr 2000-2009	2.230	2.470	2.640	Ø + 6,9 %
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	1.480	1.660	1.800	Ø + 8,4 %
• Neubau gesamt	2.670	3.070	3.190	Ø + 3,9 %
• teuersten ETW's - Bereich Ulm Mitte	3.020 (2.470 - 3.580)	3.520 (2.870 - 4.170)	3.730 (3.110 - 4.350)	Ø + 6,0 %
➤ In allen Baujahrsbereichen ist eine Steigerung erkennbar, vor allem bei älteren Wohnungen				
➤ Neubauwohnungen sind wieder teurer - allerdings ist der Preisanstieg nicht so groß wie noch von 2010 auf 2011 (+ 15%)				

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB

Jahr 2010

Jahr 2011

Jahr 2012

Veränderung
zum Vorjahr**Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**Wert €/m² Grundstück, ebf = erschließungskostenbeitragsfrei
(Spanne Min - Max)

• Bauplätze im Bereich I	290 (190 - 450)	270 (200 - 500)	260 (190 - 530)	
• Bauplätze im Bereich II	160 (100 - 270)	170 (140 - 300)	150 (130 - 210)	

- Die prozentuale Veränderung zum Vorjahr ist hier nicht aussagekräftig.
- Je nach Verkäufer (Stadt oder Privat) und Lage der Bauplätze (z.B. Oststadt, Söflingen, Wiblingen, Lindenhöhe) schwanken die Verkaufspreise und damit auch der Mittelwert.
- Im Bereich I sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 57 auf 44 Kauffälle.
- Im Bereich II stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 28 auf 31 Kauffälle.

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

Bereich I: Wiblingen Baugebiet Meersburger Straße, Ortsbereich und Tannenacker
Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe
Böfingen Baugebiete Lettenwald und Lehle
Söflingen Bei den Fünf Bäumen und Ortsbereich
Oststadt Baugebiet ehem. EBU-Gelände

Bereich II: Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße
Ermingen Reuteberg West
Einsingen Baugebiet Bei den Morgen
Donaustetten Baugebiet Riedlen und Ortsbereich
Göggingen Baugebiet Riedlen
Jungingen Baugebiete Unter dem Hart
Unterweiler Ortsbereich
Mähringen Baugebiet Kreuzsteige/Holderacker und Ortsbereich

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 / 2013
- Jungingen / Auf dem Hart 2.BA / 2013
- Mähringen / Kreuzsteig / 2014
- Klinikum Safranberg / 2015

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)	31.12.2006	31.12.2008	31.12.2010	31.12.2012
	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	1.900 (3)	1.900 (3)	2.070 (3)	2.200 (3)
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.000 (1)	1.000 (1)	1.050 (1)	1.100 (1)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	291 (44)	308 (51)	313 (52)	319 (55)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	123 (31)	124 (33)	128 (35)	131 (35)
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	105 (13)	104 (16)	118 (16)	120 (16)
	Grundstückspreise in €/m ² (Anzahl der Richtwerte)			
für Gartengebiete	15,2 (11)	15,5 (11)	15,1 (12)	14,6 (12)
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,7 (11)	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, Göggingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg			
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerstädtisch sind alle 4 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 gestiegen. ➤ Dem Bereich I gehören 52 Richtwertzonen an. Im Bereich I sind 36 Bodenrichtwerte gestiegen und 19 blieben unverändert. ➤ Dem Bereich II gehören 35 Richtwertzonen an. Im Bereich II sind 13 Bodenrichtwerte gestiegen und 22 blieben unverändert. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke tendieren 4 Werte nach oben und 12 blieben unverändert. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete blieben 10 Werte unverändert und 2 Werte wurden nach unten korrigiert. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ist 1 Bodenrichtwert gestiegen. Alle anderen Werte (10) blieben unverändert. 			

