

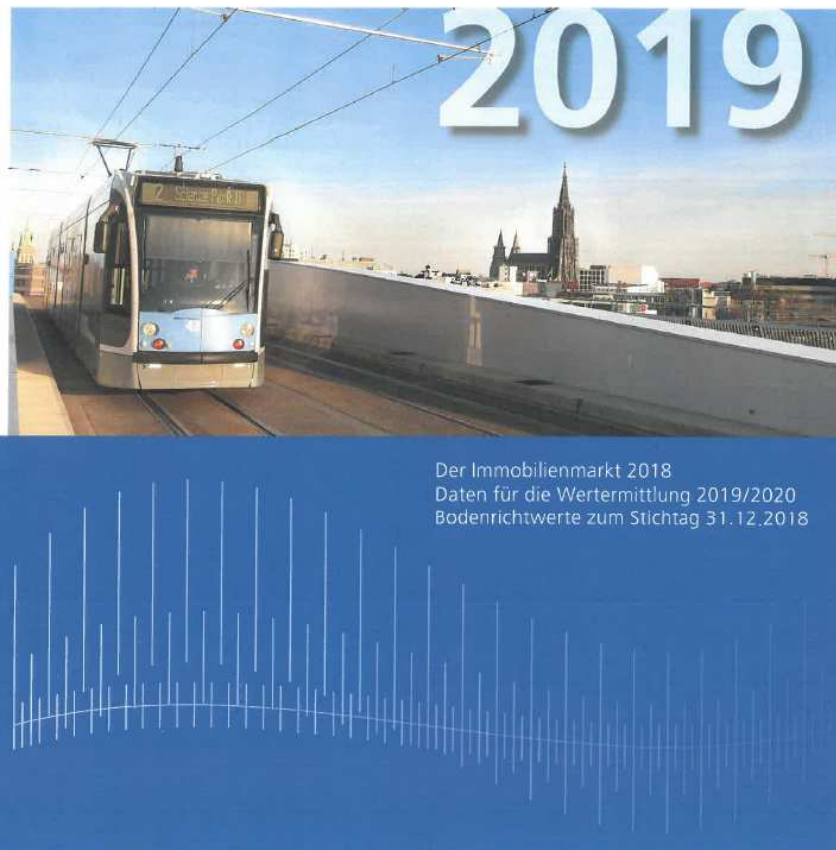
Bei den nachfolgenden Daten und Grafiken handelt es sich um Auszüge aus dem Grundstücksmarktbericht.
Der ausführliche Grundstücksmarktbericht ist bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erhältlich.
Dort werden auch gerne nähere Angaben zum Inhalt gemacht und Auskünfte erteilt.

Stadt Ulm

ulm

Grundstücksmarktbericht

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten




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
Grundstückmarktbericht
Wertermittlungen:

 0731/161-6270

Fax: 0731/161-1648

Produkte:	Grundstückmarktbericht	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 Grundstückmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt.
Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der
Geschäftsstelle.

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

Foto: Straßenbahn - Linie 2 auf neuer Brücke, K. Miller

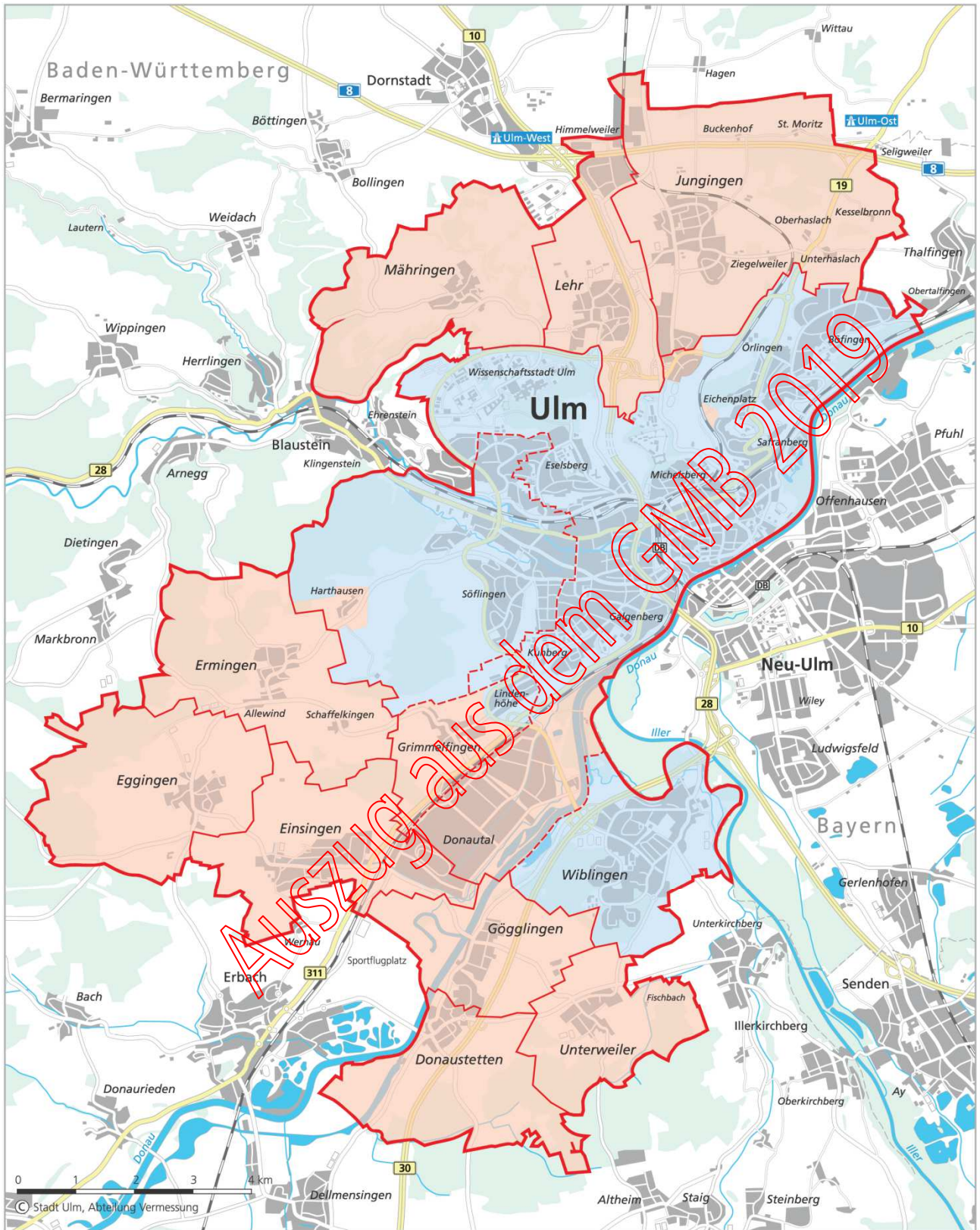
Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2018)

Einwohner:	ca. 126.980
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN



Legende:

■ Bereich I
■ Bereich II

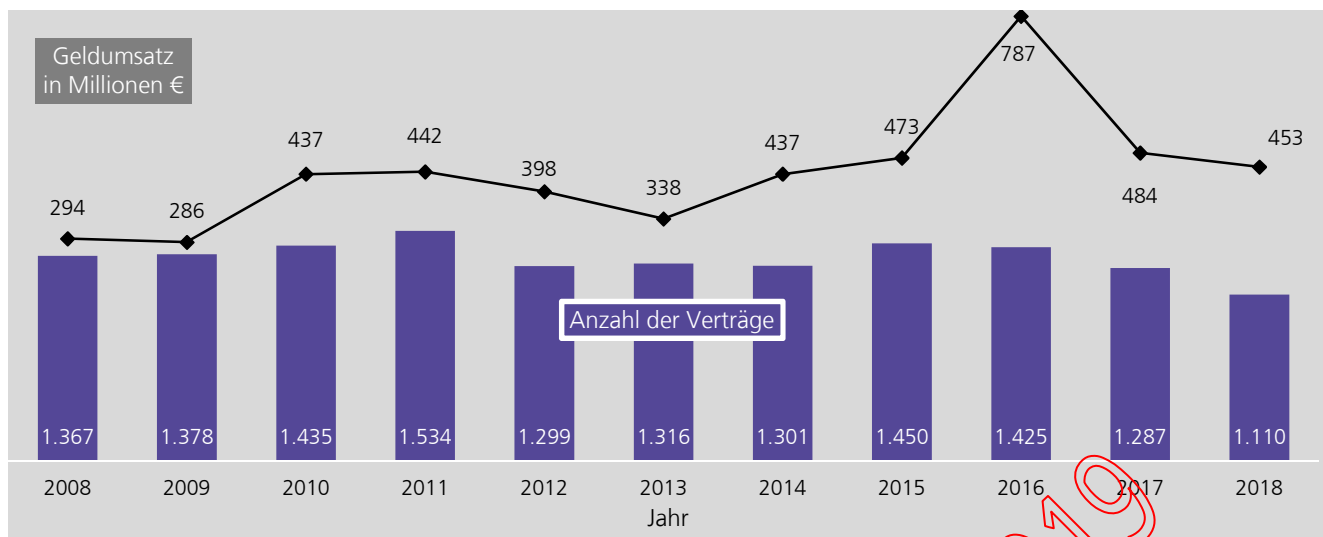
— Stadtkreisgrenze
- - - Gemarkungsgrenze

- - - Flurgrenze

3. Grundstücksmarkt

3.1 Marktübersicht 2008 - 2018

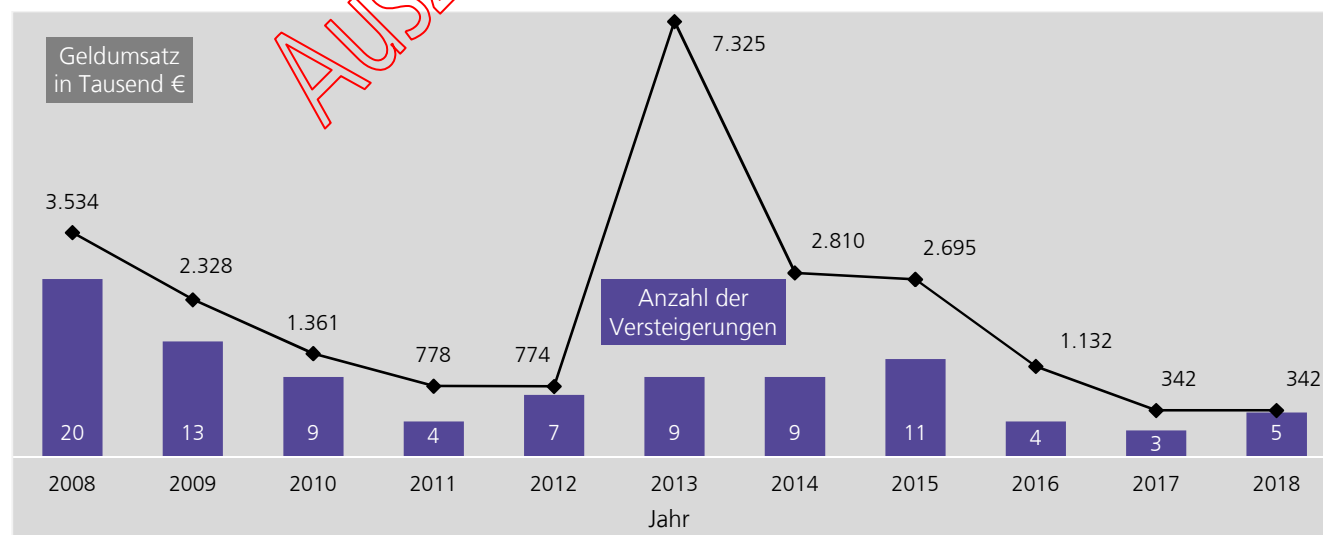
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



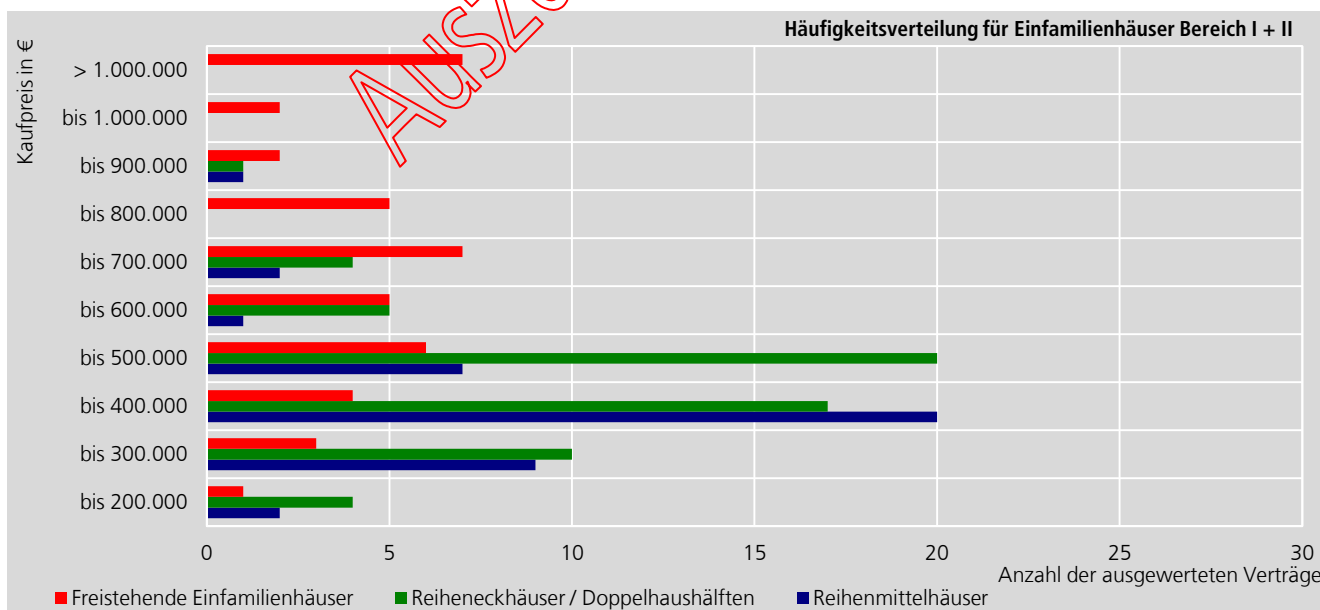
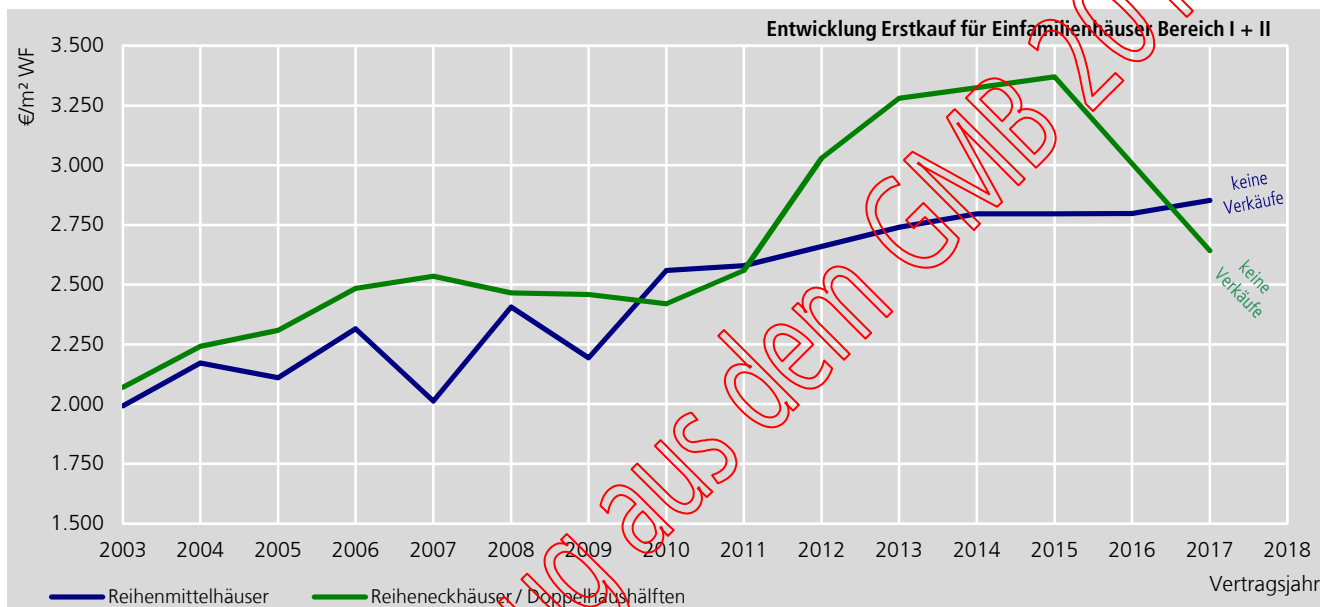
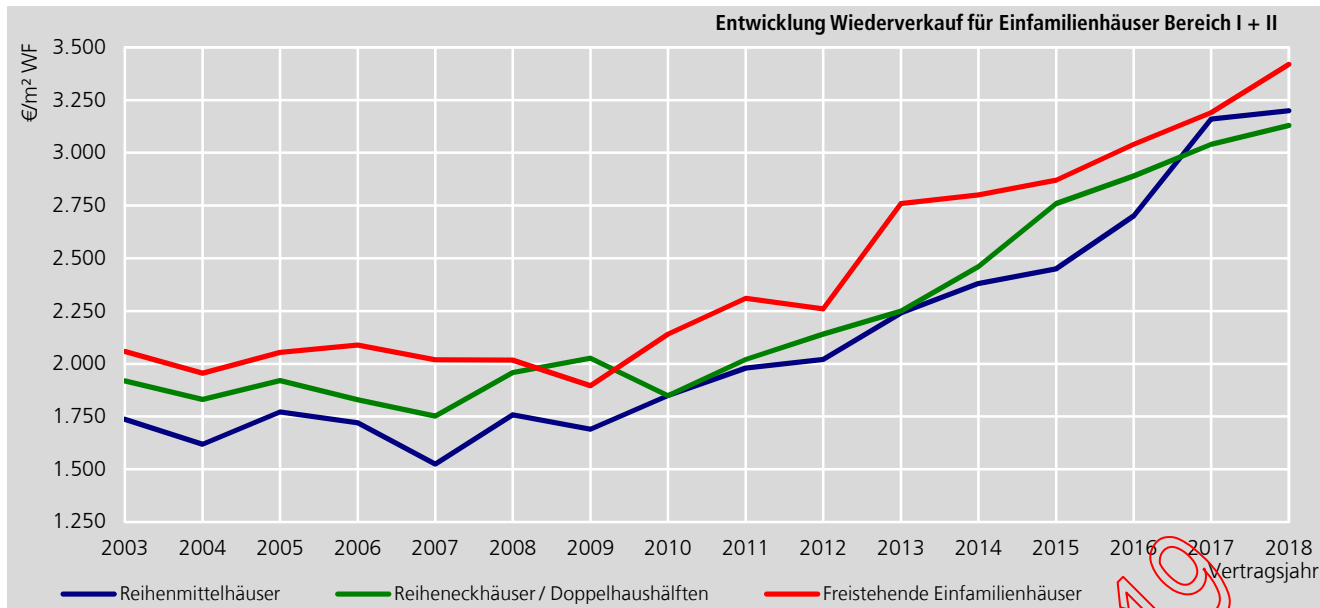
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Kauf	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155	1.014
Kauf Verwandtschaft	41	45	38	49	57	48	41	61	51	55	42
Kauf Erbbaurecht	21	23	22	19	19	13	18	21	8	18	14
Erbbaurechtsneubestellung	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1	1
Zwangsversteigerung	20	13	9	4	7	9	9	11	4	3	5
Tausch	12	23	24	19	19	14	25	8	24	9	12
Schenkung / Übertrag	17	17	17	19	15	10	6	12	9	12	1
Sonstiges	16	10	24	22	12	10	29	29	32	34	21
Summe	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287	1.110

3.1.3 Zwangsversteigerungen



Eckdaten aus dem Grundstückmarktbericht 2019



Kapitel im GMB	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.425	1.287	1.110	- 13,8 %
- unbebaute Grundstücke	185	171	139	- 18,7 %
- bebaute Grundstücke	307	322	303	- 5,9 %
- Wohnungseigentum	849	690	605	- 12,3 %
- davon Erstkauf	363	147	130	- 11,6 %
- Teileigentum	80	101	63	- 37,6 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	96,8	67,1	69,3	+ 3,3 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	787,0	484	452	- 6,4 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser (€)	323.175	348.530	368.670	+ 5,8 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.700	3.160	3.200	+ 1,3 %
Ø WF in m ²	120	113	116	
Ø Grundstücksfläche in m ²	213	218	214	
Ø Baujahr	1982	1982	1980	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert in €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter sind annähernd gleich => eine leichte Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser (€)	351.620	375.960	407.000	+ 8,3 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.890	3.040	3.130	+ 3,0 %
Ø WF in m ²	125	125	130	
Ø Grundstücksfläche in m ²	302	355	303	
Ø Baujahr	1982	1978	1984	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die anderen Parameter sind deutlich abweichend => eine leichte Preissteigerung ist feststellbar				
• Freistehende Einfamilienhäuser (€)	557.640	524.400	667.400	+ 27,3 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	3.040	3.190	3.420	+ 7,2 %
Ø WF in m ²	181	161	191	
Ø Grundstücksfläche in m ²	687	674	620	
Ø Baujahr	1982	1981	1983	
➤ Der Absolutwert und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die Ø WF ist größer, die Ø Grundstücksfläche ist etwas kleiner => eine Preissteigerung ist feststellbar.				

Kapitel im GMB	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

<ul style="list-style-type: none"> • Reihenmittelhäuser (€) 		296.680		
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	Keine	2.850	Keine	<i>Keine</i>
Ø WF in m ²	Verkäufe	104	Verkäufe	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m ²		163		<i>möglich</i>
Ø Baujahr		2018		
➤ Im Jahr 2014 - 2016 sowie im Jahr 2018 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft				
<ul style="list-style-type: none"> • Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser (€) 		370.050		
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	Keine	2.640	Keine	<i>Keine</i>
Ø WF in m ²	Verkäufe	140	Verkäufe	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m ²		214		<i>möglich</i>
Ø Baujahr		2018		
➤ Im Jahr 2014, 2016 und 2018 wurden keine neuen Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser verkauft				

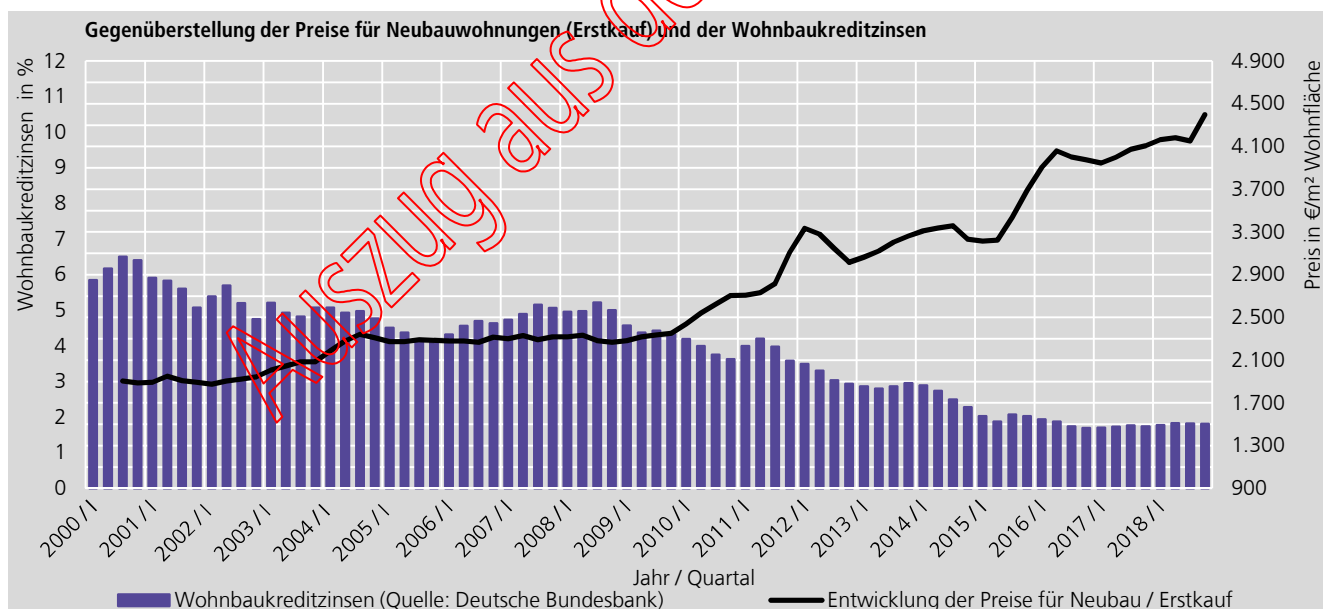
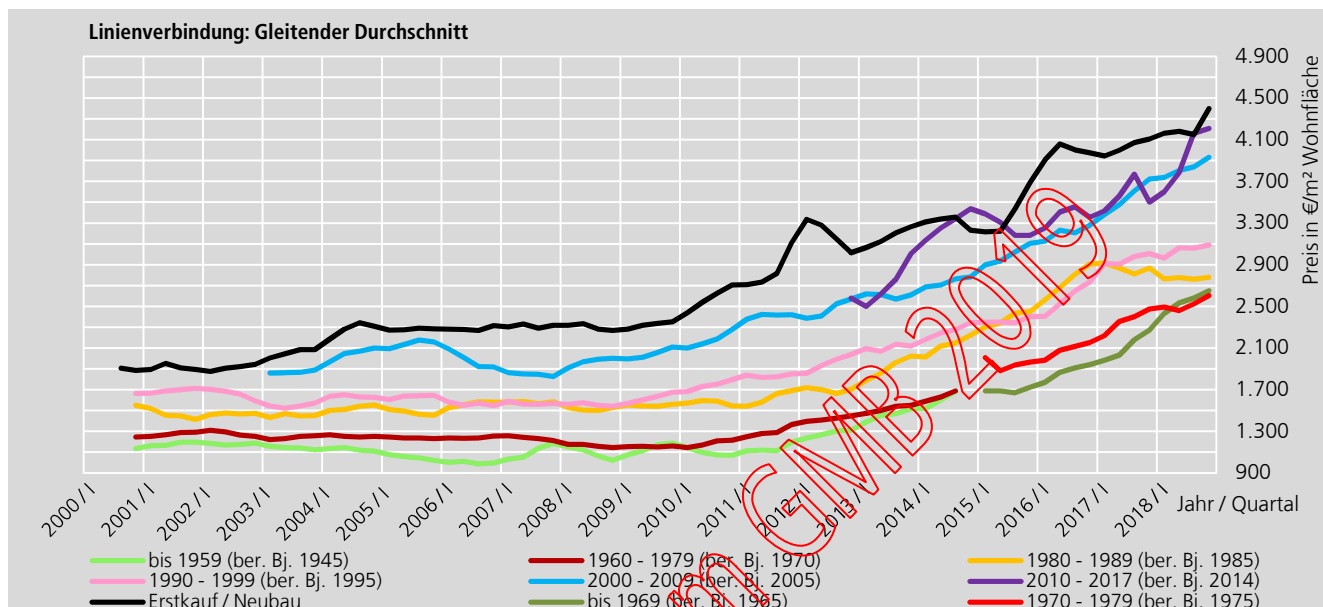
Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen - Verkaufsjahr 2018

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

• Baujahr bis 1969	1.970	2.300	2.640	Ø + 14,8 %
• Baujahr 1970-1979	2.160	2.500	2.610	Ø + 4,4 %
• Baujahr 1980-1989	2.840	2.880	2.770	Ø - 3,8 %
• Baujahr 1990-1999	2.780	3.010	3.070	Ø + 2,0 %
• Baujahr 2000-2009	3.260	3.720	3.940	Ø + 5,9 %
• Baujahr 2010-2015	3.350	3.730	4.490	Ø + 20,4 %
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	2.440	2.820	2.910	Ø + 3,2 %
• Neubau gesamt	4.020	4.100	4.610	Ø + 12,4 %

- Im Bereich Wiederverkauf stiegen die Preise im Mittel nur geringfügig.
- Die Preise für Neubauwohnungen sowie Wohnungen mit Baujahr vor 1969 stiegen im Mittel jedoch umso mehr.

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB	Jahr 2016	Jahr 2017	Jahr 2018	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	290 (260 - 440)	270 (250 - 310)	300 (260 - 310)	+ 11,1 %
• Bauplätze im Bereich II	200 (140 - 270)	230 (140 - 270)	200 (170 - 270)	- 13,0 %

- Im Bereich I wurden im Mittel teurere Bauplätze verkauft.
- In den Ortsteilen wurden im Mittel günstigere Bauplätze verkauft (Bereich II).
- Im Bereich I sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 19 auf 3 Kauffälle.
- Im Bereich II sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 48 auf 43 Kauffälle.

Es handelt sich hier zu 100 % um städtische Bauplatzverkäufe. Die Bauplätze befinden sich zum größten Teil in den unten aufgeführten Baugebieten bzw. Richtwertzonen.

Bereich I: Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe

Bereich II: Ermingen Baugebiet Alfwind - Greut
Unterweiler Baugebiet Wolfäcker BA I
Einsingen Baugebiet Hagäcker
Mähringen Baugebiet Kreusteig/Hagäcker

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

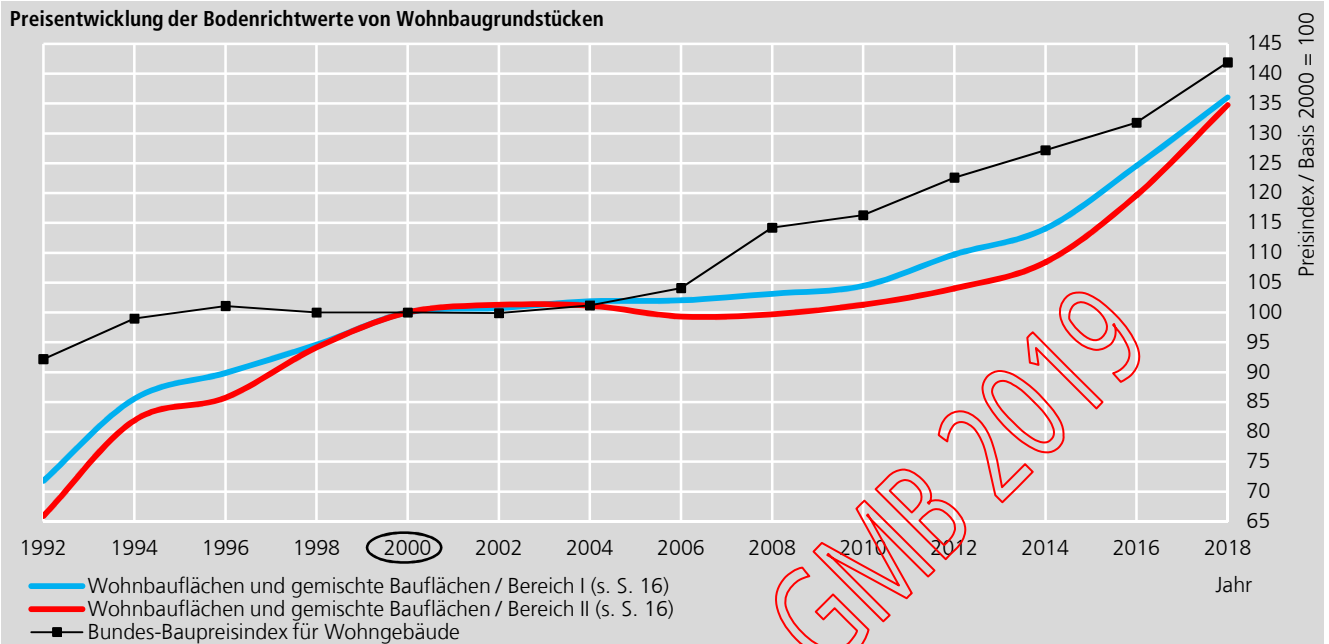
- Baugebiet Klinikum Safranberg (Gelände der früheren Klinik)
- Wohnquartier Egginger Weg am Kuhberg
- Baugebiet "Am Weinberg" (ehemals Hindenburgkaserne)
- Kleinere Flächen im Dichterviertel
- Baugebiet am Kuhberg (Gelände einer früheren Gärtnerei)
- Wiblingen (Erweiterung des Gebiets Eschwiesen)

Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2018

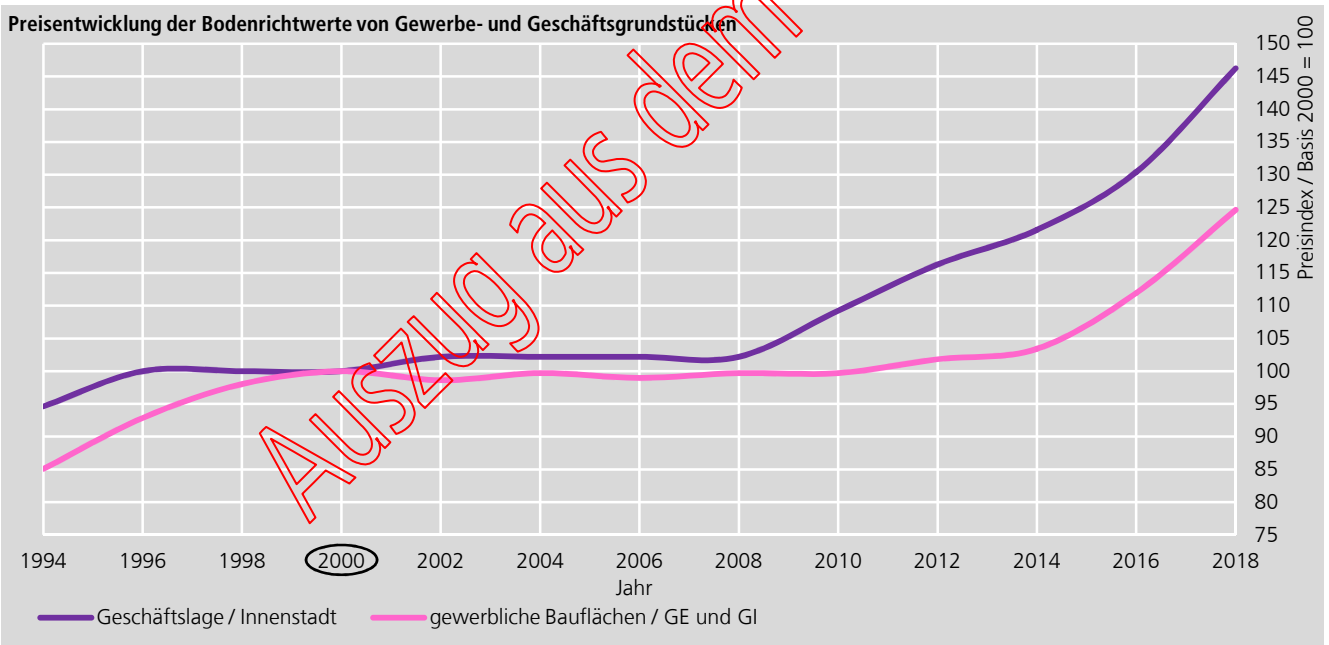
Die Mittelwerte gelten für das in der jeweiligen Spalte angegebene Gebiet.
Bauerwartungs- und Rohbauland wurden nicht berücksichtigt!

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2014	31.12.2016	31.12.2018	
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	2.300 (3)	2.467 (3)	2.767 (3)	↗
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.150 (1)	1.300 (1)	1.450 (1)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	331 (55)	377 (56)	411 (57)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	144 (33)	160 (33)	179 (32)	↗
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	122 (16)	132 (16)	147 (16)	↗
für Gartengebiete	14,6 (12)	16,1 (12)	16,8 (12)	↗
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (11)	4,7 (11)	4,7 (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 im Bereich der Geschäftslagen sowie der Gemengelage tendieren die Bodenrichtwerte (BRW) nach oben. ➤ Im Bereich I tendieren nahezu alle BRW nach oben. ➤ Im Bereich II tendieren nahezu alle BRW nach oben. ➤ Bei den BRW für gewerbliche Grundstücke tendieren alle BRW nach oben. ➤ Im Bereich der Gartengebiete tendieren 2 BRW nach oben. ➤ Bei den BRW für landwirtschaftliche Grundstücke ist keine Tendenz erkennbar 			

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

