

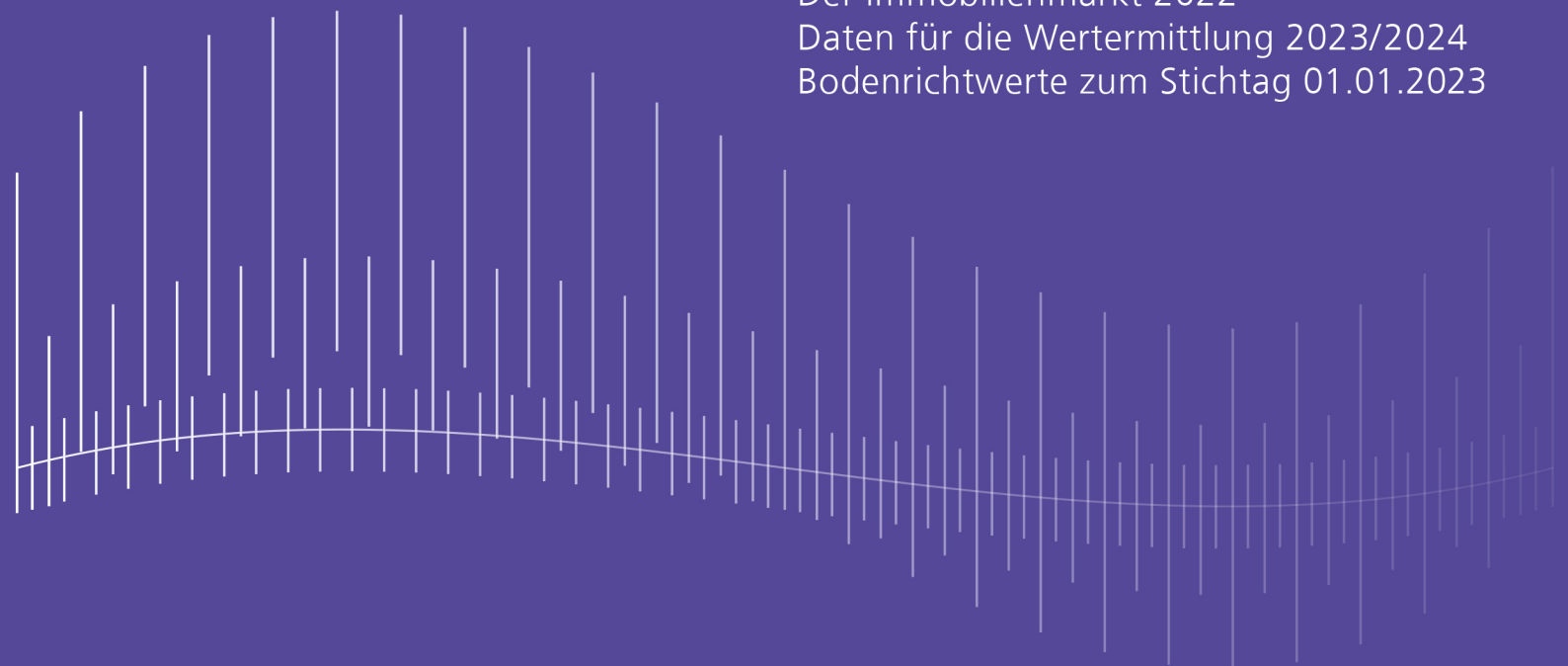
# Immobilienmarktbericht

Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten

# 2023



Der Immobilienmarkt 2022  
Daten für die Wertermittlung 2023/2024  
Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023



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

E-Mail: gutachterausschuss@ulm.de  
Link im Internet: [Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte, Marktberichte](#)

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

Bodenrichtwerte  
Marktberichte  
Wertermittlungen: ☎ 0731/161-6270  
Fax: 0731/161-1648

Produkte: Grundstücksmarktbericht (bis Ausgabe 2019) 30,- €  
Bodenrichtwertkarte (bis Ausgabe 2018) 30,- €  
Grundstücksmarktbericht + Bodenrichtwertkarte 50,- €  
zuzügl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Immobilienmarktbericht (ab Ausgabe 2020) nur online  
im Internet unter [www.ulm.de](http://www.ulm.de) abrufbar.

Bodenrichtwerte ab Stichtag 31.12.2020 nur online  
im Internet abrufbar (Link siehe Seite 6).

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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

Irrtum vorbehalten. Die Produkte des Gutachterausschusses sind urheberrechtlich geschützt.  
Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der  
Geschäftsstelle.

Der Gutachterausschuss wendet sich gegen jegliche Art der Diskriminierung auf Grund des  
Geschlechts, der Nationalität oder der sexuellen Orientierung. Die deutsche Sprache bietet  
leider keine einfachen Lösungen, um alle Personen gemäß ihrem Geschlecht (m/w/d)  
sprachlich gleich zu behandeln. Zu Gunsten der guten Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf  
unnötige Doppelungen und auf Sonderzeichen verzichtet. Es wird um Verständnis gebeten,  
dass dem üblichen Sprachgebrauch gefolgt wird. Gemeint sind immer alle  
Geschlechter (m/w/d).

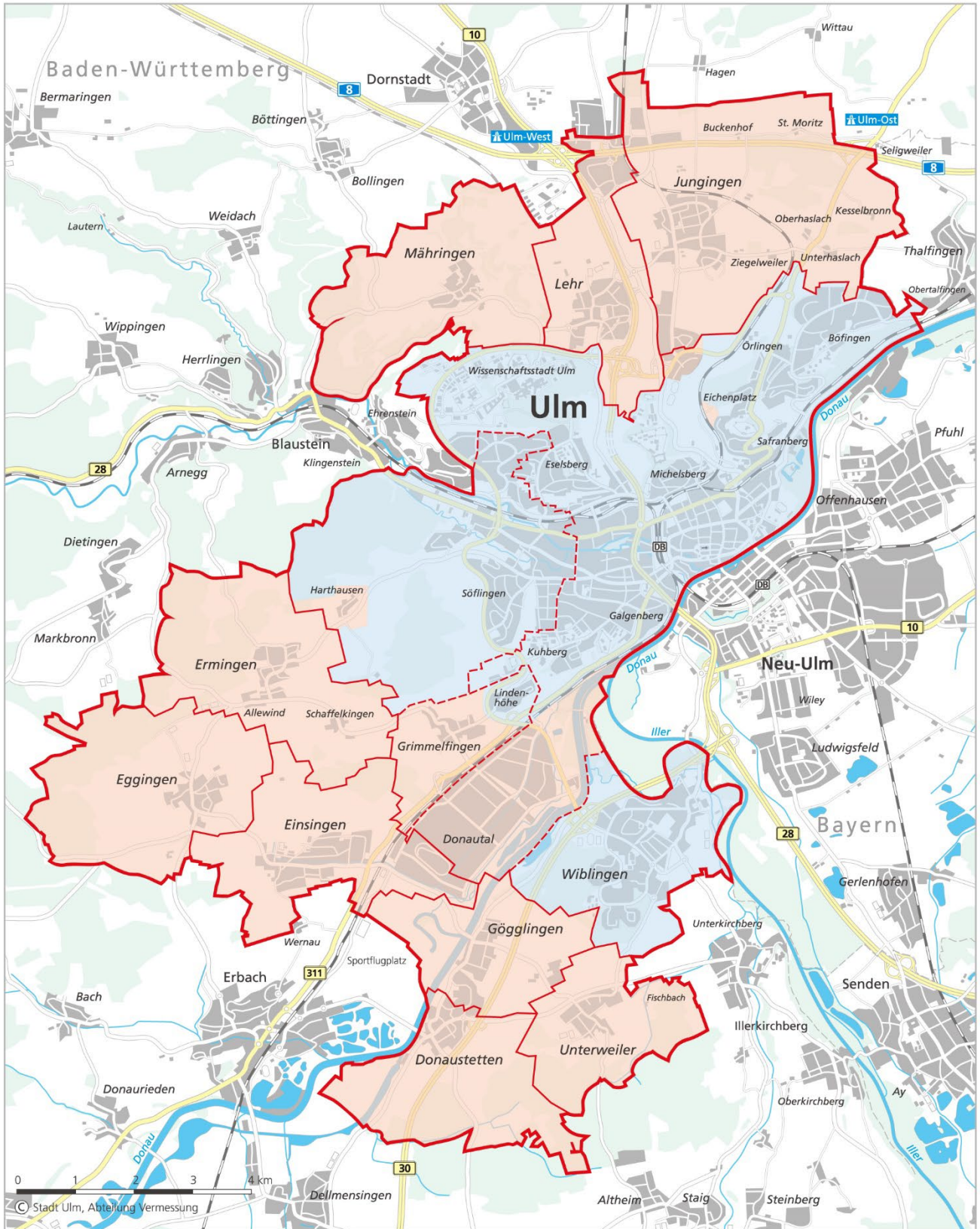
Deckblattgestaltung: Jauss Graphik-Design und Team Kartographie der Abt. Vermessung

Foto: Blick auf die Stadt Ulm (Drohnenbild Abt. Vermessung), M. Wölk

<b>Übersichtskarte Stadtkreis Ulm</b>	<b>3</b>
<b>1. Der Standort Ulm</b>	<b>4</b>
1.1 Rahmenbedingungen	4
1.2 Städtebauliche Veränderungen	5
1.3 Der Immobilienmarkt 2022	5
1.4 Allgemeines	6
<b>2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle</b>	<b>7</b>
2.1 Allgemeines	7
2.2 Zusammensetzung	7
2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	7
2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses	8
2.5 Verkehrswertgutachten	9
2.6 Die Geschäftsstelle	9
<b>3. Grundstücksmarkt</b>	<b>10</b>
3.1 Marktübersicht 2012 - 2022	10
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge	10
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen	10
3.1.3 Zwangsversteigerungen	10
3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart	11
3.2 Grundstücksmarkt 2022	12
3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart	12
3.2.2 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat	13
3.2.3 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis	13
3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen	14
<b>4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke</b>	<b>16</b>
4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude	16
4.1.1 Reihemittelhäuser	18
4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften	19
4.1.3 Kettenhäuser sowie nicht freistehende Winkel- und Atriumhäuser	20
4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser	21
4.1.5 Zweifamilienhäuser	22
4.1.6 Drei- und Vierfamilienhäuser	23
4.2 Sachwertfaktoren	24
4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	265
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	256
4.2.4 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser	26
4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren	27

4.3.1 Daten für Wohngebäude	28
4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung	30
<b>5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>32</b>
5.1 Wohnungseigentum	32
5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2022	32
5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen	35
5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen	36
5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen	37
5.2 Teileigentum	39
5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	39
5.2.2 Durchschnittswerte für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum	41
5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum	42
<b>6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke</b>	<b>43</b>
6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm	43
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)	43
6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)	44
6.1.3 Faktoren für Baulücken und Abbruchobjekte	44
6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
6.2.1 Gartengrundstücke	46
6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	46
<b>7. Bodenrichtwerte</b>	<b>47</b>
7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten	47
7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte	47
7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023	49
7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	49
7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete	50
7.3.3 Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich	50
7.3.3.1 Gartengenutzte Grundstücke	50
7.3.3.2 Bebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung)	51
7.3.4 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke	52
7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden	59
<b>Anwendungsbeispiele</b>	<b>59</b>
<b>Gebührensatzung</b>	<b>60</b>

# Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



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

# 1. Der Standort Ulm

## 1.1 Rahmenbedingungen

Die baden-württembergische Stadt Ulm liegt auf halbem Weg zwischen den führenden Wirtschaftsräumen der Landeshauptstädte Stuttgart und München.

Ulm bildet mit der bayerischen Stadt Neu-Ulm das Zentrum der grenzüberschreitenden Region Donau-Iller.

Mit dem am 01.01.2000 gegründeten Stadtentwicklungsverband Ulm/Neu-Ulm (SUN) sind beide Städte eine Kooperation zur Gewerbepolitik und Gewerbeförderung zwischen zwei Städten und zwei Bundesländern eingegangen. Die Innovationsregion Ulm wirbt unter dem Slogan „Spitze im Süden“ für den Wissenschafts- und Forschungsstandort.

Die Innovationsregion Ulm besitzt eine zentrale Lage im Süden Deutschlands – nahe der Schweiz, Österreich, Italien und Frankreich.

- Dreh- und Angelpunkt mit Autobahnkreuz A 7 (Füssen - Flensburg) / A 8 (Karlsruhe - Salzburg)
- Zugverbindung mit IC- / ICE-Anschluss
- Flugverbindungen sind gegeben ab München (ca. 90 Min. Fahrzeit), Stuttgart (ca. 45 Min. Fahrzeit), Augsburg (ca. 45 Min. Fahrzeit), Friedrichshafen (ca. 90 Min. Fahrzeit) und Memmingen (ca. 30 Min. Fahrzeit)
- Wissenschaftsstadt mit Universität und Hochschulen
- Forschungszentrum „Science Park“
- Messegelände mit 22.000 m<sup>2</sup> Innenfläche in 7 Hallen sowie 15.000 m<sup>2</sup> Freigelände



## 1.2 Städtebauliche Veränderungen

Nach der erstmaligen geschichtlichen Erwähnung von Ulm im Jahr 854 ist Ulm heute eine sympathische kleine Großstadt auf der Achse zwischen Stuttgart und München. Die Stadt, deren Name untrennbar verbunden ist mit historischen Persönlichkeiten wie Albert Einstein, Johannes Kepler und den Geschwistern Scholl, ist nicht nur bekannt als Universitätsstadt und Schulstandort. Die Stadt mit dem höchsten Kirchturm der Welt ist auch ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt für die Region, der durch den Bau der neuen Schnellbahntrasse noch näher an die Landeshauptstadt rückt. Ulm ist ein Ort, an dem es sich zu leben lohnt. Das ist so, weil die Ulmer nicht müde werden, ihre Stadt zu verbessern. Davon profitieren mittlerweile rund 129.000 Einwohner des Oberzentrums an der Donau.

Um eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt herbeizuführen, wurde vom Ulmer Gemeinderat beschlossen, bis zum Jahr 2021 eine jährliche Baufertigstellung von 700 Wohneinheiten umzusetzen. Dies sollte überwiegend über Innenentwicklung erfolgen.

## 1.3 Der Immobilienmarkt 2022

Im Jahr 2022 ist die Anzahl der Kaufverträge minimal gesunken. 1.193 Kauffälle wurden registriert (2021: 1.216). Der Umsatz reduzierte sich auf rd. 520 Millionen Euro (2021: 664 Millionen).

Es gab einen Rückgang an Kaufverträgen in nahezu allen Teilsegmenten. Den größten Abbau verzeichneten die bebauten Grundstücke, gefolgt vom Bereich der Neubaeigentumswohnungen.

- unbebaute Grundstücke - 7% (97)  
z. B. Agrarland - 19% (26)
- bebaute Objekte - 14% (275)  
z.B. Reihen-/Doppelhäuser - 4% (91)
- Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum + 3% (820)  
z.B. Neubauwohnungen - 10% (164)

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 01. Januar 2023 wurden Verkäufe aus den Jahren 2022 herangezogen.

Baufertigstellungen lt. Statistischem Landesamt Baden-Württemberg:

Jahr	Gebäude	Wohnungen
2022	59	269
2021	66	329
2020	77	385
2019	101	386
2018	122	603

Daten abrufbar im Internet unter folgendem Link:

<https://www.statistik-bw.de/HandwBauwirtschaft/Bautaetigkeit/07015111.tab?R=GS421000>

Die Neubauprojekte verteilen sich auf das ganze Stadtgebiet.

Die Tiefgarage am Hauptbahnhof wurde im Jahr 2022 eröffnet. Weitere große Bauprojekte in Ulm sind weiterhin z.B.

- das Stadtquartier "Am Weinberg" am Eselsberg,
- Wohnquartier ehem. Klinikum Safranberg,
- Wohnbauprojekte in der Magirusstraße / Emmy-Wechsler-Weg,
- im Dichterviertel,
- in Böfingen im Lettenwald,
- in der Thränstraße,
- in der Lindenhöhe in Grimmelfingen,
- im Grimmelfinger Weg,
- in Wiblingen im Binsenweiherweg

Die Richtwerte im Bereich Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen sowie in der Innenstadt und der Geschäftslage wurden nahezu alle angehoben.

- Im Bereich I + II (siehe S. 3, bzw. S. 16) tendieren die Bodenrichtwerte im Mittel zw. 2 % - 4 % nach oben.
- Im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen ist in den überwiegenden Bereichen ebenfalls eine Tendenz nach oben zu verzeichnen (im Mittel rd. 3%).
- Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Gebiete sowie Gartenflächen blieben unverändert.

## 1.4 Allgemeines

### Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2022)

Einwohner:	ca. 129.160
Höchster Geländepunkt:	646,4 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,9 m NN
Münsterplatz:	477,1 m NN
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m
Fläche:	118,6 km <sup>2</sup>

### Auszug aus dem Buch Ulmer Statistik (Quelle: Stadt Ulm, Bürgerdienste / Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2021)

Anzahl der Wohngebäude	rd. 21.030		
Anzahl der Wohnungen / davon	rd. 64.040		
• Wohnungen mit 1 Raum	rd. 5 %	• Wohnungen mit 5 Räumen	rd. 16 %
• Wohnungen mit 2 Räumen	rd. 11 %	• Wohnungen mit ≥ 6 Räumen	rd. 17 %
• Wohnungen mit 3 Räumen	rd. 24 %		
• Wohnungen mit 4 Räumen	rd. 29 %		

Aktuelle Daten abrufbar unter: <https://www.statistik-bw.de/Wohnen/GebaeudeWohnungen/07055016.tab?R=GS421000>

### Weiterführende Links

#### Stadt Ulm

- Startseite <https://www.ulm.de>
- Karten <https://geoportal.ulm.de>

#### Sonstige

- Sanierungstreuhand <https://san-ulm.de>
- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm <https://stadtentwicklungsverband.ulm.de/start/>
- Innovationsregion Ulm <https://innovationsregion-ulm.de>
- Regionalverband Donau-Iller <https://www.rvdi.de/>
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg <https://www.statistik-bw.de>
- Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW <https://www.zgg-bw.de>
- Bodenrichtwerte Ulm (BORIS-BW) <https://www.gutachterausschuesse-bw.de>
- Grundstücksinformation Stadt Ulm (Angabe zu der zulässigen Geschossigkeit) [Grundstücksinformation Stadt Ulm](#)



## 2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle

### 2.1 Allgemeines

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des BauGB (§ 192 Abs. 1) gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Mitgliedern besteht. Er wird auf die Dauer von vier Jahren bestellt. Der Gutachterausschuss legt diesen Bericht vor, um die Öffentlichkeit über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt zu informieren.

Der Immobilienmarktbericht enthält Angaben über die allgemeine Preisentwicklung sowie die Entwicklung der Grundstückspreise in Teilbereichen. Er trägt deshalb zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei. Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte sind wichtige Informationsquellen für den Gutachterausschuss, für sonstige Sachverständige und für Bürgerinnen und Bürger.

### 2.2 Zusammensetzung

Zurzeit gehören dem Gutachterausschuss 20 ehrenamtliche Mitglieder an, z.B. Architekten, Vermessungsingenieure, Steuerberater, Immobilienmakler, Vertreter des Mietervereins sowie des Haus- und Grundeigentümer-Vereins, Sachverständige für Grundstückswertermittlung (siehe Tabelle S. 8). Sie verfügen auf Grund ihrer beruflichen Tätigkeit über langjährige Erfahrung

und besondere Fachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Wertermittlungen erstellt der Gutachterausschuss in der Regel in der Besetzung mit dem Vorsitzenden und zwei weiteren ehrenamtlichen Gutachtern. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wird ein Bediensteter der örtlich zuständigen Finanzbehörde als Gutachter hinzugezogen.

### 2.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Nach § 193 BauGB erstattet der Gutachterausschuss auf Antrag Gutachten. Antragsteller können sein: Behörden, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte sowie Gerichte und Justizbehörden.

Auf der gesetzlichen Grundlage von Baugesetzbuch (BauGB), Gutachterausschussverordnung (GuAVO) und Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-2021) obliegen dem Gutachterausschuss folgende Aufgaben:

- Die Kaufpreissammlung zu führen und auszuwerten
- Verkehrswertgutachten über unbebaute und bebaute Grundstücke sowie Rechte an Grundstücken zu erstatten
- Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte) zu ermitteln und zu veröffentlichen
- Besondere Werte in Sanierungs- und Umlegungsgebieten zu ermitteln
- Sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln (Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätze)

## 2.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Die Mitglieder des Gutachterausschusses werden vom Gemeinderat der Stadt Ulm (Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt) auf die Dauer von vier Jahren bestellt.

Für die Periode vom 01.07.2022 bis 30.06.2026 sind folgende Personen Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung der Stadt Ulm:

### Vorsitzender

Bernstein, Gerrit	Diplom-Ingenieur (Vermessungsingenieur)
-------------------	---

### Ehrenamtliche Gutachter und Stellvertreter des Vorsitzenden

Neis, Christoph	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Hartberger, Carola	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung

### Ehrenamtliche Gutachter

Adler, Katja	Rechtsanwältin, Vertreterin des Mietervereins Ulm/Neu-Ulm
Bäurle, Claus Georg	Diplom-Betriebswirt (BA)
Eberhardt, Wolfgang	Bautechniker
Eberle, Simone	Rechtsanwältin, Vorsitzende des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e.V. Ulm
Eckert, Björn Marcel	Diplom-Betriebswirt (FH) - Immobilienwirtschaft, Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke , Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Hezler, Manfred	Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA), Bankkaufmann, Dipl. Bankbetriebswirt (ADG)
Hirschmann, Otmar	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Hoyer-Jerkić, Julia	Immobilienwirtin (Diplom-DIA)
Koerner, Jürgen	Diplom-Betriebswirt (FH) Bau, Diplom-Sachverständiger (DIA)
Maurer, Siegfried	Diplom-Ingenieur (FH), Freier Architekt BdA
Mundorff, Carmen	Diplom-Ingenieurin (Architektin)
Munk, Volker	Immobilienkaufmann
Nothhelfer, Erik	Dipl.-Sachverständiger (DIA) für Immobilienbewertung, zertifiziert, Zertifizierter Immobilienmakler (DIA), Diplom-Immobilienwirt (VWA)
Penschke, Werner	Diplom-Betriebswirt (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)
Ullrich, Jeannette	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Diplom-Sachverständige für Immobilienbewertung (DIA)

### Als Bedienstete der Finanzbehörde Ulm (nur bei Bodenrichtwertermittlungen)

Bauhofer, Michaela	Sachgebietsleiterin der Grundstückswertstelle
Preuß, René	Sachbearbeiter der Grundstückswertstelle

## 2.5 Verkehrswertgutachten

Im Jahr 2022 erstellte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle in 6 Sitzungen insgesamt 8 Gutachten.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Bebaute Grundstücke	28	26	21	19	18	15	13	8	11	6
Unbebaute Grundstücke	2	0	4	1	2	4	0	1	1	1
Wohnungs-/ Teileigentum	10	5	21	7	3	5	4	10	8	1
Sonstige Bewertungs- punkte	0	0	2	1	1	0	1	0	0	0
Summe Bewertungen	40	31	48	28	24	24	18	19	20	8
Summe Verkehrswerte in Mio. €	27,6	15,5	17,1	11,6	20,4	16,9	6,7	12,3	12,8	3,8
Verkehrswert im Mittel je Gutachten in €	689.450	500.323	357.229	431.222	848.083	625.037	373.632	646.737	639.500	471.250

### Definition des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB:

*„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

## 2.6 Die Geschäftsstelle

Der Gutachterausschuss bedient sich einer Geschäftsstelle (§ 192 (4) BauGB). Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Ulm hat ihren Sitz bei der Hauptabteilung Verkehrsplanung und Straßenbau, Grünflächen, Vermessung. Sie unterliegt jedoch ausschließlich den Weisungen des Vorsitzenden des Gutachterausschusses. Die Geschäftsstelle nimmt Anträge für Wertermittlungen entgegen, bereitet die Gutachten vor, arbeitet sie aus und erteilt Auskünfte über die Bodenrichtwerte. Eine zentrale Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der **Kaufpreissammlung** (§ 195 BauGB). Neben dem Sachverstand der Gutachter ist sie die Grundlage für die Wertermittlung und den vorliegenden Marktbericht. Für jeden zur Auswertung geeigneten Verkaufsfall werden die Grundstücksdaten nach Teilbereichen unterschiedlich erhoben und EDV-gestützt verwaltet. Die automatisierte Führung der Kaufpreissammlung erfolgt mittels einer vom Kommunalen Gebietsrechenzentrum Komm.ONE betreuten PC-Software WinAKPS.

Neben der Datenerfassung sind mit dem Programmpaket Auswertungen nach verschiedenen Ordnungsmerkmalen möglich.

Die mit erheblichem Aufwand analysierten und gespeicherten Daten unterliegen strengen datenschutzrechtlichen Bestimmungen.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist zugleich städtische Bewertungsstelle.

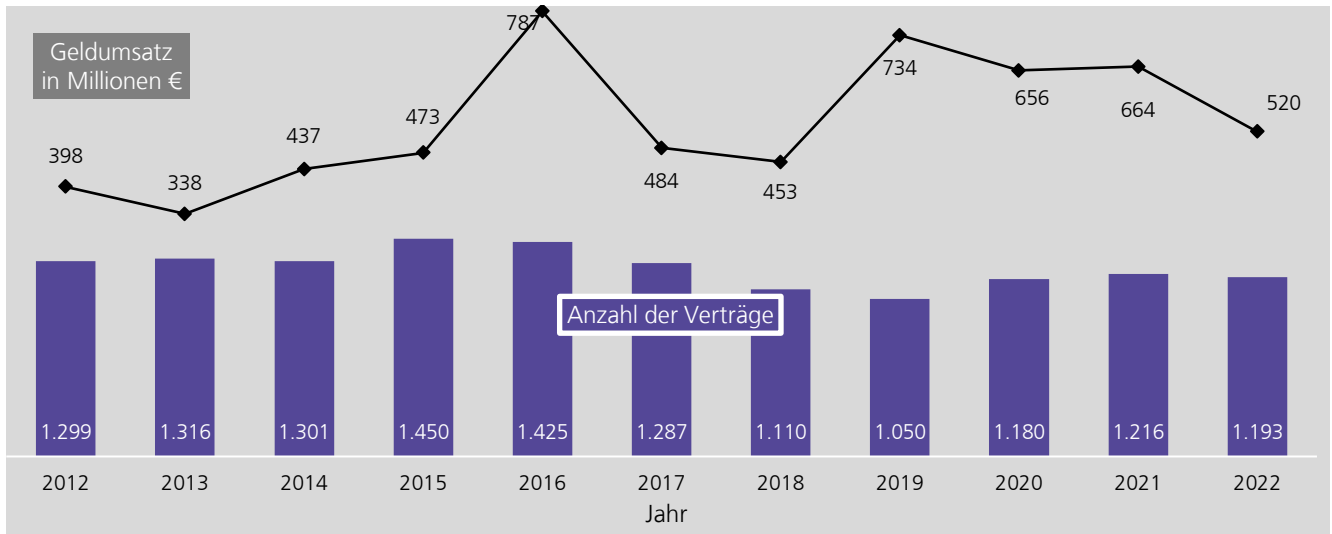
Zu deren Aufgaben gehören:

- Wertermittlungen im Zusammenhang mit § 60 BauGB
- Wertermittlungen in Sozialhilfeangelegenheiten
- Gutachterliche Äußerungen bei städtebaulichen Maßnahmen
- Interne Bewertungen für städtische Dienststellen und städtische Gesellschaften

### 3. Grundstücksmarkt

#### 3.1 Marktübersicht 2012 - 2022

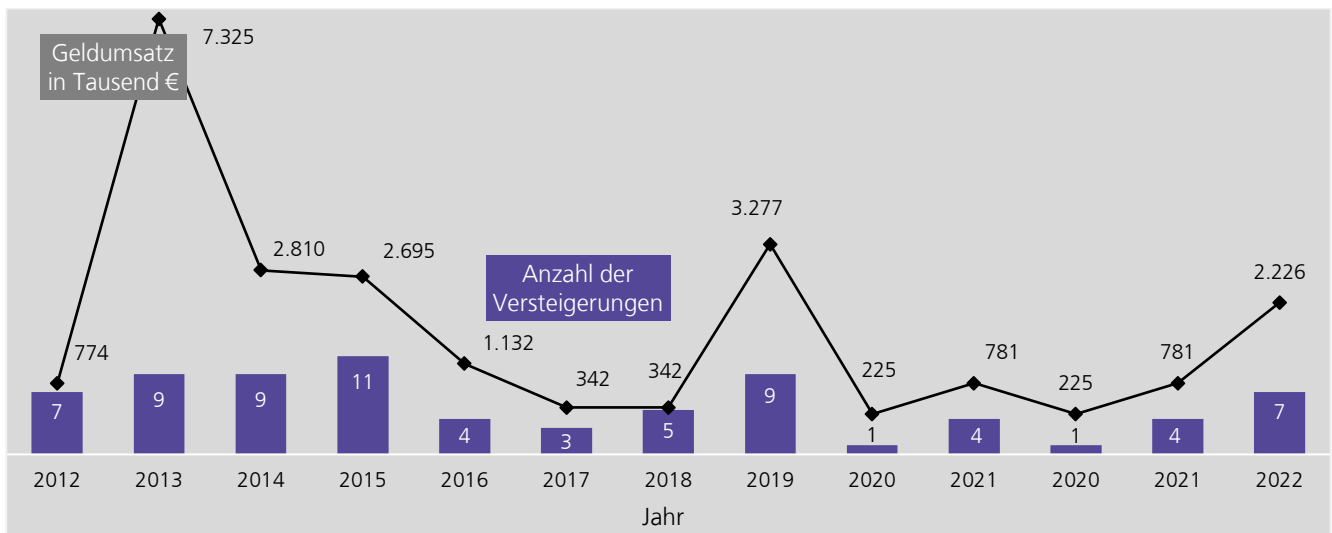
##### 3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



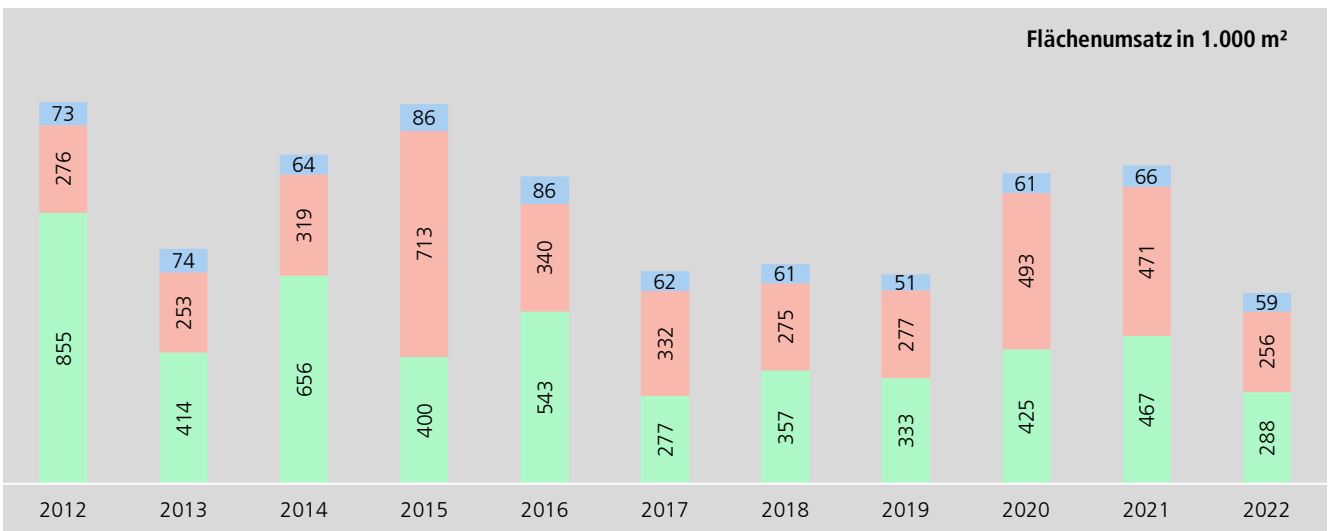
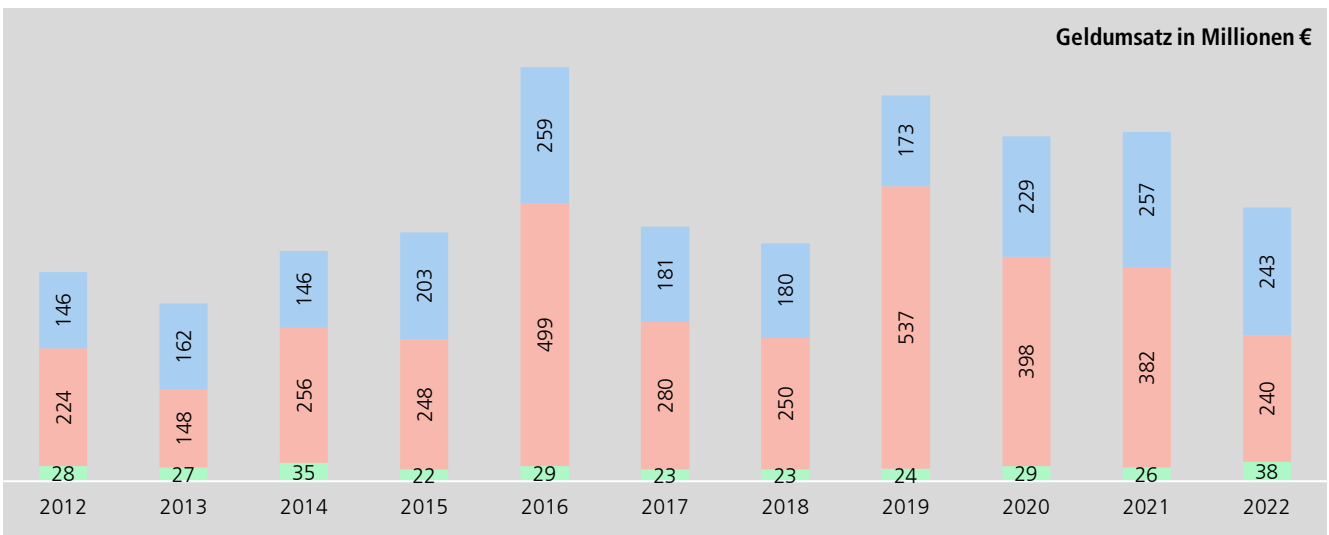
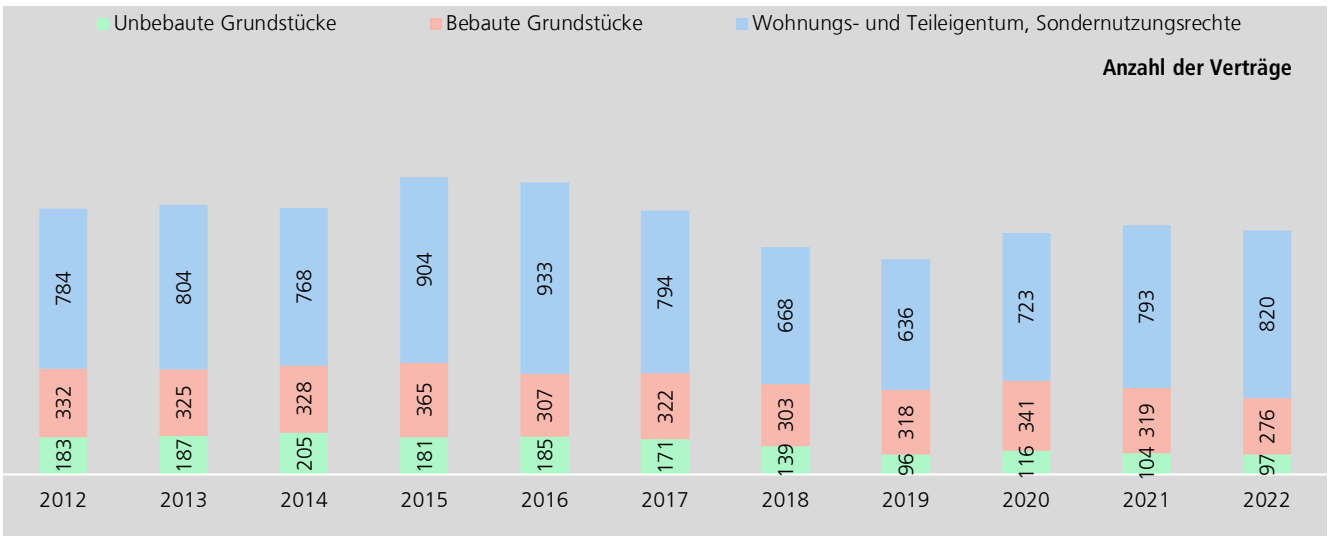
##### 3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kauf	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155	1.014	927	1.030	1.114	1.048
Kauf Verwandtschaft	57	48	41	61	51	55	42	46	70	45	78
Kauf Erbbaurecht	19	13	18	21	8	18	14	14	14	14	7
Erbbaurechtsneubestellung	0	1	0	0	1	1	1	5	2	3	2
Zwangsversteigerung	7	9	9	11	4	3	5	9	1	4	7
Tausch	19	14	25	8	24	9	12	19	28	21	18
Schenkung / Übertrag	15	10	6	12	9	12	1	13	8	4	12
Sonstiges	12	10	29	29	32	34	21	17	27	11	21
Summe	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287	1.110	1.050	1.180	1.216	1.193

##### 3.1.3 Zwangsversteigerungen



### 3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart



## 3.2 Grundstücksmarkt 2022

### 3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart

Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
2022	Veränderung zum Vorjahr	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr	2021	2022	Veränderung zum Vorjahr	2021
Anzahl	%	Anzahl	Tsd. €	%	Tsd. €	ha	%	ha

#### Unbebaute Grundstücke

Wohnbau-/ Gemischte Bauflächen	<b>39</b>	105,3	<b>19</b>	<b>17.874</b>	4,4	<b>17.125</b>	<b>3,2</b>	9,5	<b>2,9</b>
Geschäfts-/ Gewerbe-/ Industriegrundstücke	<b>5</b>	25,0	<b>4</b>	<b>10.537</b>	382,7	<b>2.183</b>	<b>2,2</b>	29,4	<b>1,7</b>
Rohbauland	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauerwartungsland	<b>5</b>	-37,5	<b>8</b>	<b>1.888</b>	-24,2	<b>2.491</b>	<b>5,7</b>	3,6	<b>5,5</b>
Agrarland / Gartenland	<b>26</b>	-18,8	<b>32</b>	<b>1.337</b>	-53,1	<b>2.850</b>	<b>14,7</b>	-58,7	<b>35,6</b>
Sonstige *	<b>22</b>	-46,3	<b>41</b>	<b>6.027</b>	329,3	<b>1.404</b>	<b>3,1</b>	210,0	<b>1,0</b>
Unbebaute Grundstücke	<b>97</b>	-6,7	<b>104</b>	<b>37.665</b>	44,6	<b>26.053</b>	<b>28,8</b>	-38,4	<b>46,7</b>

#### Bebaute Grundstücke

Reihen-/ Doppelhäuser	<b>91</b>	-4,2	<b>95</b>	<b>46.086</b>	5,2	<b>43.819</b>	<b>2,5</b>	-10,3	<b>2,8</b>
Einfamilien-/ Ketten-/ Atriumhäuser	<b>50</b>	-23,1	<b>65</b>	<b>31.139</b>	-33,8	<b>47.002</b>	<b>3,3</b>	-23,3	<b>4,3</b>
Zweifamilienhäuser	<b>23</b>	-4,2	<b>24</b>	<b>13.772</b>	2,3	<b>13.456</b>	<b>1,4</b>	15,2	<b>1,2</b>
Drei- und Vierfamilienhäuser	<b>27</b>	-10,0	<b>30</b>	<b>20.375</b>	-17,3	<b>24.627</b>	<b>1,2</b>	-11,5	<b>1,3</b>
Mehrfamilienhäuser	<b>9</b>	-43,8	<b>16</b>	<b>15.335</b>	-70,6	<b>52.232</b>	<b>0,4</b>	-54,4	<b>0,8</b>
Wohn- und Geschäfts- bzw. Wohn- und Gaststättengebäude	<b>18</b>	20,0	<b>15</b>	<b>25.483</b>	51,6	<b>16.814</b>	<b>0,6</b>	85,9	<b>0,3</b>
Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels, Gaststätten	<b>7</b>	0,0	<b>7</b>	<b>44.253</b>	-46,3	<b>82.428</b>	<b>1,9</b>	-83,4	<b>11,3</b>
Industrie-/ Gewerbeobjekte	<b>12</b>	-25,0	<b>16</b>	<b>25.758</b>	-68,0	<b>80.469</b>	<b>9,7</b>	-48,4	<b>18,8</b>
Abbruchobjekte	<b>15</b>	25,0	<b>12</b>	<b>13.678</b>	-15,0	<b>16.095</b>	<b>1,7</b>	12,0	<b>1,5</b>
Garagen, Carports, Stellplätze	<b>14</b>	-12,5	<b>16</b>	<b>292</b>	10,2	<b>265</b>	<b>0,3</b>	176,2	<b>0,1</b>
Wohnheime, öffentl. Einrichtungen	<b>2</b>	100,0	<b>1</b>	<b>600</b>	-	<b>-</b>	<b>0,5</b>	-	<b>-</b>
Garten-, Gewächs-, Wochenendhäuser	<b>3</b>	-80,0	<b>15</b>	<b>83</b>	-91,2	<b>940</b>	<b>0,3</b>	-88,1	<b>2,2</b>
Sonstige	<b>5</b>	-28,6	<b>7</b>	<b>2.916</b>	-16,8	<b>3.506</b>	<b>2,0</b>	2,1	<b>2,0</b>
Bebaute Grundstücke	<b>276</b>	-13,5	<b>319</b>	<b>239.771</b>	-37,2	<b>381.653</b>	<b>25,6</b>	-45,6	<b>47,1</b>

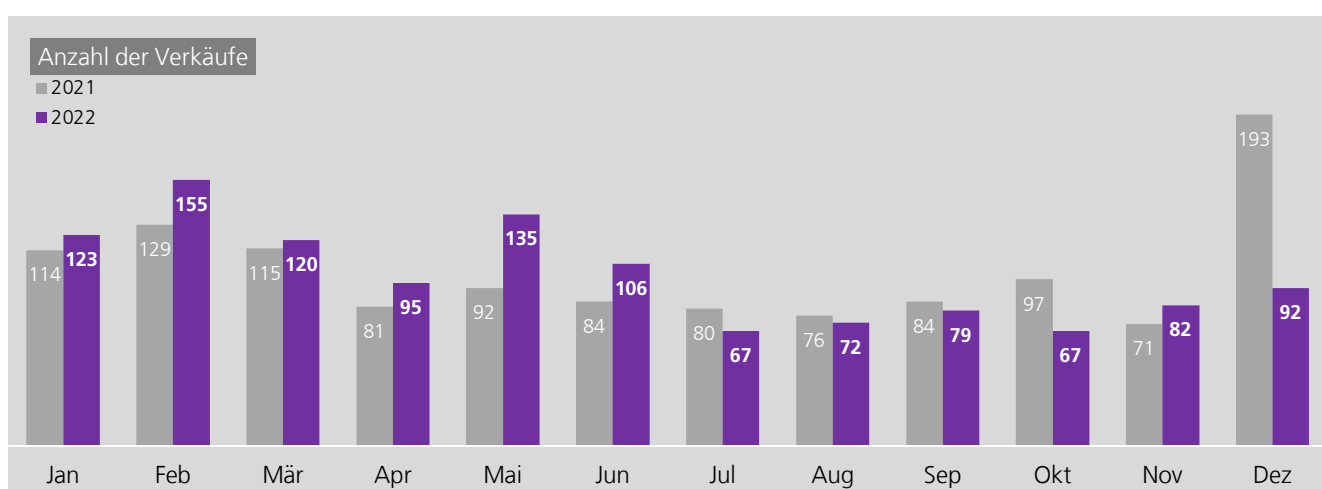
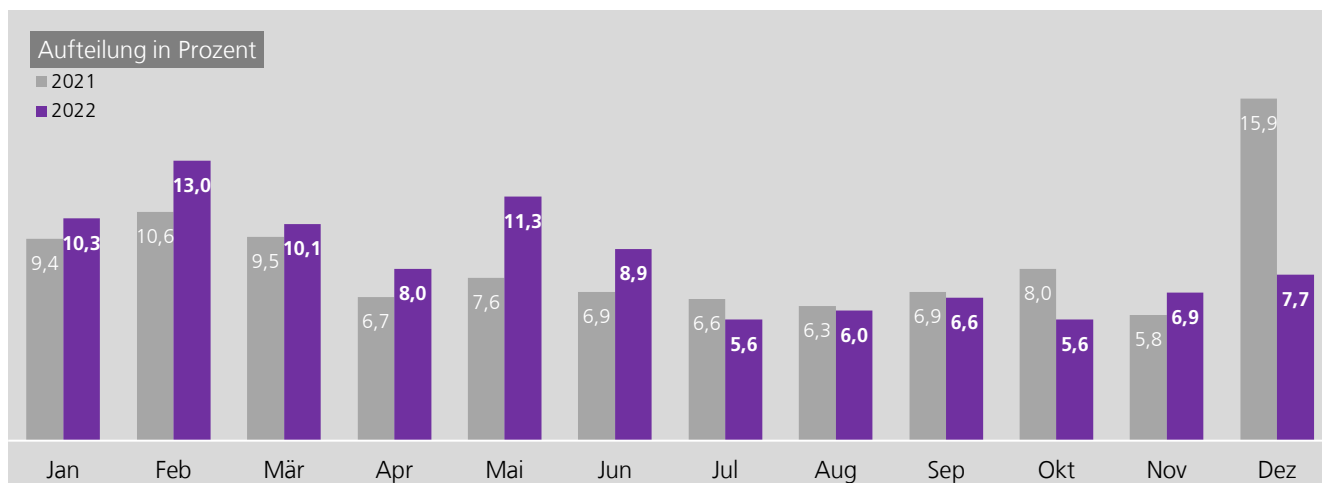
#### Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum (WE)	<b>574</b>	-8,3	<b>626</b>	<b>225.335</b>	-8,4	<b>245.998</b>	<b>5,4</b>	-13,6	<b>6,2</b>
- davon Erstkauf (Neubau)	<b>164</b>	-9,9	<b>182</b>	<b>89.831</b>	-15,2	<b>105.982</b>	<b>1,3</b>	-23,1	<b>1,7</b>
- davon Seniorenwohnungen	<b>18</b>	125,0	<b>8</b>	<b>4.939</b>	218,2	<b>1.552</b>	<b>0,1</b>	-1,7	<b>0,1</b>
Teileigentum (TE)	<b>233</b>	42,1	<b>164</b>	<b>17.209</b>	60,8	<b>10.699</b>	<b>0,5</b>	29,2	<b>0,4</b>
Sondernutzungsrechte an WE / TE	<b>13</b>	333,3	<b>3</b>	<b>160</b>	595,7	<b>23</b>	<b>0,0</b>	0,0	<b>0,0</b>
Wohnungs- und Teileigentum	<b>820</b>	3,4	<b>793</b>	<b>242.704</b>	-5,5	<b>256.720</b>	<b>5,9</b>	-11,0	<b>6,6</b>

<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.193</b>	-1,9	<b>1216</b>	<b>520.140</b>	-21,7	<b>664.426</b>	<b>60,3</b>	-40,0	<b>100,4</b>
--------------------	--------------	------	-------------	----------------	-------	----------------	-------------	-------	--------------

\*: Gemeinbedarfs- und Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Arrondierungsflächen

### 3.2.2 Aufteilung der Vertragsabschlüsse pro Monat



### 3.2.3 Aufteilung der Verträge nach Käufer- bzw. Verkäuferkreis

Käufer- / Verkäuferkreis	unbebaute Grundstücke		unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte	
	Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland		Bauplätze und sonstige Flächen					
	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
Privat	24	16	15	43	193	231	451	762
Erben	3		1		48	4	29	
Firmen		3	8	13	19	31	90	56
Wohnungsunternehmen				7		3	239	1
Amtsgericht					3		2	
Bank / Versicherung					1	3		
Verein / Stiftung	1	1			2	4	1	1
Testamentsvollstrecker					4		8	
Sonstige								
BRD / Land / Kreis	1	1						
Stadt	3	11	41	2	6			
Insolvenzverwalter								
<b>Summe</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>276</b>	<b>276</b>	<b>820</b>	<b>820</b>

### 3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen

Stadtteil / Stadtviertel	unbebaute Grundstücke			unbebaute Grundstücke			bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte		
	Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland			Bauplätze und sonstige Flächen			Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>
	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m <sup>2</sup>						
Mitte	1	-	-	3	22	82	32	57.539	15.702	90	36.156	6.196
Oststadt				10	2.073	3.175	14	8.768	23.140	166	55.263	10.319
Böfingen	3	191	41.211				24	20.891	58.865	77	18.447	5.241
Eselsberg	2	281	16.523	7	9.383	12.108	30	13.657	9.577	60	17.645	7.159
Weststadt				11	10.309	19.307	30	54.736	35.042	167	45.091	8.053
Söflingen	5	360	5.356	1	-	-	35	23.836	41.889	129	29.920	8.068
Grimmelfingen							3	742	2.647	1	-	-
Wiblingen	4	133	22.622	3	1.916	2.431	26	11.934	10.575	75	19.517	5.903
Donautal				1	-	-	2	730	5.110			
Donaustetten	1	-	-				4	1.350	967			
Göggingen	4	115	19.388	1	-	-	22	12.790	14.371	22	5.113	1.335
Unterweiler	3	152	29.168	1	-	-	5	2.425	4.179	1	-	-
Einsingen				7	943	5.879	8	6.371	12.977	15	5.904	1966
Eggingen				1	-	-	6	1.793	2.713	4	1.767	1.779
Ermingen				1	-	-	2	637	1.207	2	693	399
Lehr	3	334	8.756	2	92	14.773	5	3.755	3.032	4	5.009	1.346
Jungingen	6	1.659	59.837	13	1.769	6.965	18	10.311	9.229	3	621	249
Mähringen				3	129	1.128	10	7.507	5.129	4	554	585
<b>Summe</b>	<b>32</b>	<b>3.307</b>	<b>217.892</b>	<b>65</b>	<b>34.358</b>	<b>69.919</b>	<b>276</b>	<b>239.771</b>	<b>256.349</b>	<b>820</b>	<b>242.704</b>	<b>58.820</b>

#### Einteilung der Stadtteile / Stadtviertel

##### **Ulm-Mitte:**

Altstadt (inkl. Altstadt-Ost und -Süd), Neustadt, Karlstraße, Michelsberg, Gaisenberg, Ecke Karlstraße / Stauferring / Wielandstraße / Friedenstraße

##### **Ulm-Oststadt:**

Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße

##### **Ulm-Weststadt:**

nördlich und südlich der Wagnerstraße, Blaubeurer Straße, Dichterviertel Nord und Süd sowie Magirushof, Galgenberg, Unterer und Mittlerer Kuhberg, Sedanstraße, Saarlandstraße, Lindenhöhe (Barbaralinde), Neubaugebiet Lindenhöhe

##### **Eselsberg:**

Mähringer Weg, Eselsberg Mitte, Hetzenbäumle, Lehrer Tal, Science-Park, Hasenkopf, Am Weinberg, Wanne, Türmle, Häringsacker

##### **Böfingen:**

Eichenplatz, Eichberg, Böfingen Süd / Mitte / Ost / Nord, Braunland, Obertalfigen

##### **Söflingen:**

Alt-Söflingen, Sonnenstraße, Auf der Laue, Roter Berg, Harthausen

##### **Grimmelfingen:**

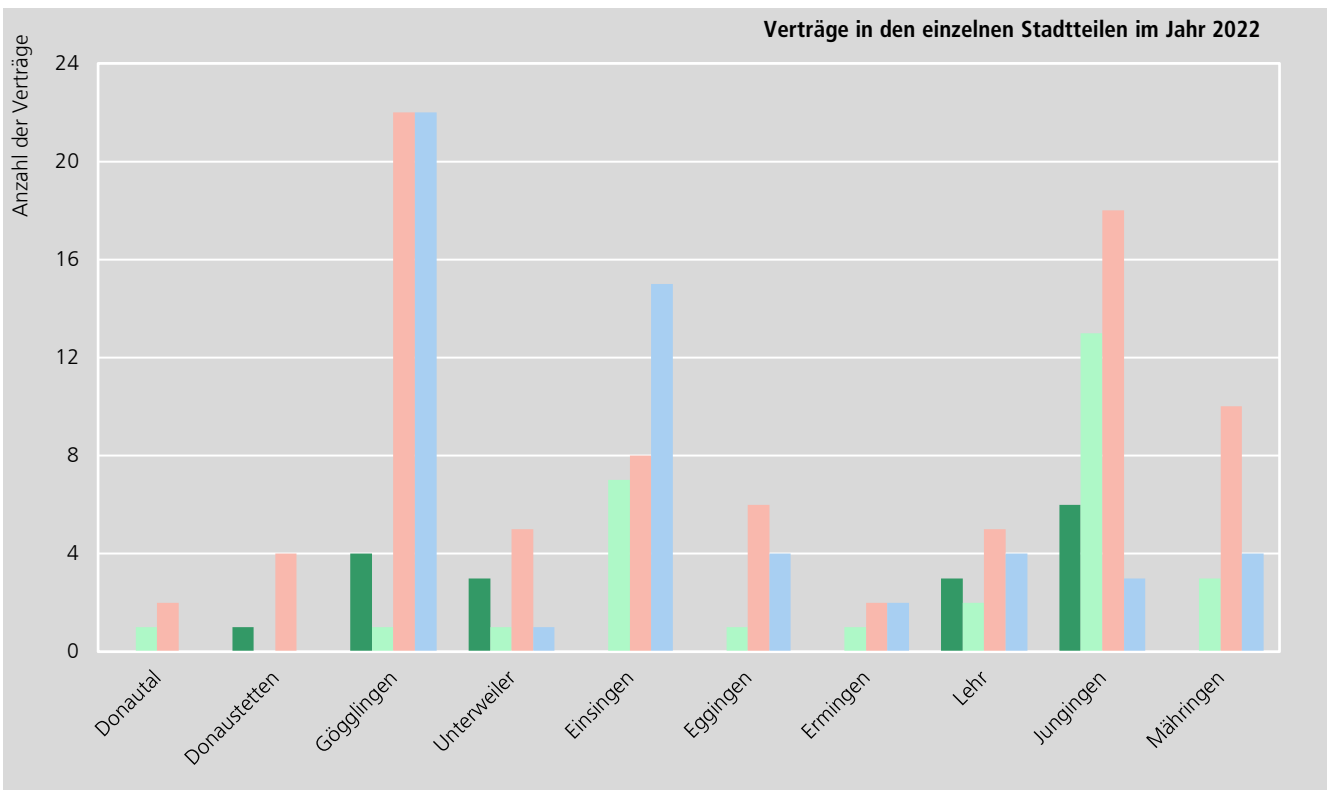
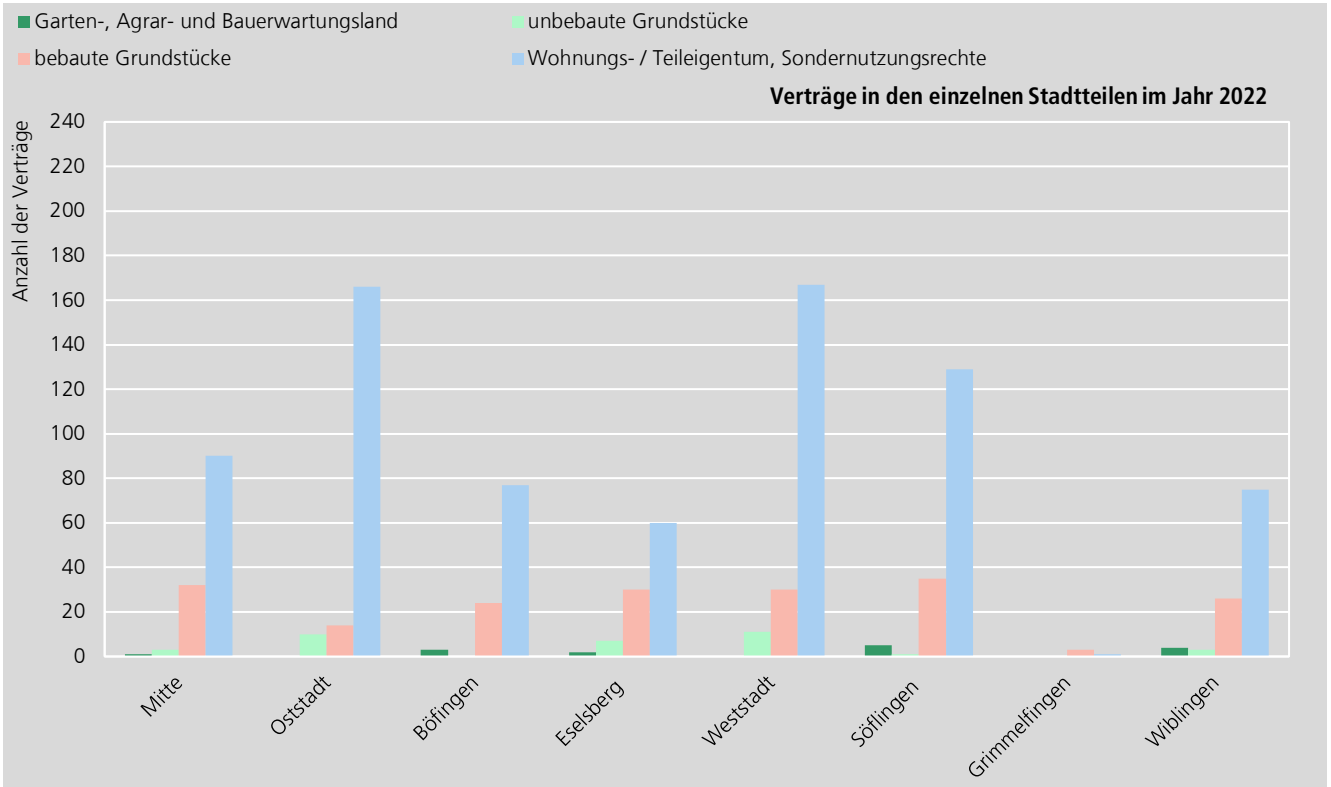
ohne Lindenhöhe (Barbaralinde mit Neubaugebiet)

Alle Verkäufe im Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg sind dem Stadtteil Jungingen zugeordnet.

Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

Leere Zellen bedeuten, dass keine Kaufverträge vorliegen.





## 4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke

### 4.1 Durchschnittspreise unterschiedlicher Gebäude

Grundlage für die folgenden Übersichten sind ausgewertete (auswertbare) Kaufverträge aus dem Jahr 2022. Die Kaufpreise stellen bereinigte Mittelwerte inklusive aller verkauften Flächenanteile sowie aller mitverkauften Garagen, Carports und Stellplätze im Freien dar. In den Kaufverträgen ausgewiesenes Inventar und Zubehör sowie Tiefgaragenstellplätze wurden abgezogen.

Bei fehlenden, nicht ausgewerteten oder nicht zur Auswertung geeigneten Kaufverträgen sind in den Tabellen keine Werte ausgewiesen.

Zu beachten ist, dass sich die angegebenen Kaufpreise nicht nur auf den Gebäudeteil beziehen, sondern auch den Bodenanteil enthalten. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

#### **Baujahrsspanne:**

Ausschlaggebend für die Einteilung in die Baujahrsspanne ist das Ursprungsbaujahr des Gebäudes und die durchgeführten Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Wurden am Gebäude durchgreifende Renovierungs- und Sanierungsarbeiten durchgeführt, so kann dies die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND)** verlängern. Es wird ein fiktives Baujahr (bereinigtes Baujahr) errechnet und das Gebäude in die entsprechende fiktive Baujahrsspanne eingeordnet.

#### **Gesamtnutzungsdauer (GND)**

Der Ansatz für die GND erfolgt für folgende Objektarten teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV-2021:

Wohnhäuser: 80 Jahre

Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre

Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre

Geschäftshäuser: 60 Jahre

#### **Wohnfläche (WF)**

Seit dem 01.01.2004 dient die Wohnflächenverordnung (WoFlV) als Berechnungsgrundlage. Bei der Auswertung der Kaufverträge wurden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachterrassen und überdachten Terrassen zu einem Viertel berücksichtigt.

#### **Brutto-Grundfläche (BGF):**

Die BGF wurde gemäß der ImmoWertV 2021 Anlage 4 berechnet. Hier werden in der Regel nur die Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) in Ansatz gebracht

#### **Zweifamilienhaus (Definition)**

Wohngebäude mit zwei ähnlich großen Wohneinheiten. Die Wohnfläche der zweiten Wohneinheit muss mindestens 30 % der Wohnfläche der ersten Wohneinheit aufweisen.

#### **Außenanlagen**

In der Regel wurden 3 % der Gebäudesachwerte in Ansatz gebracht.

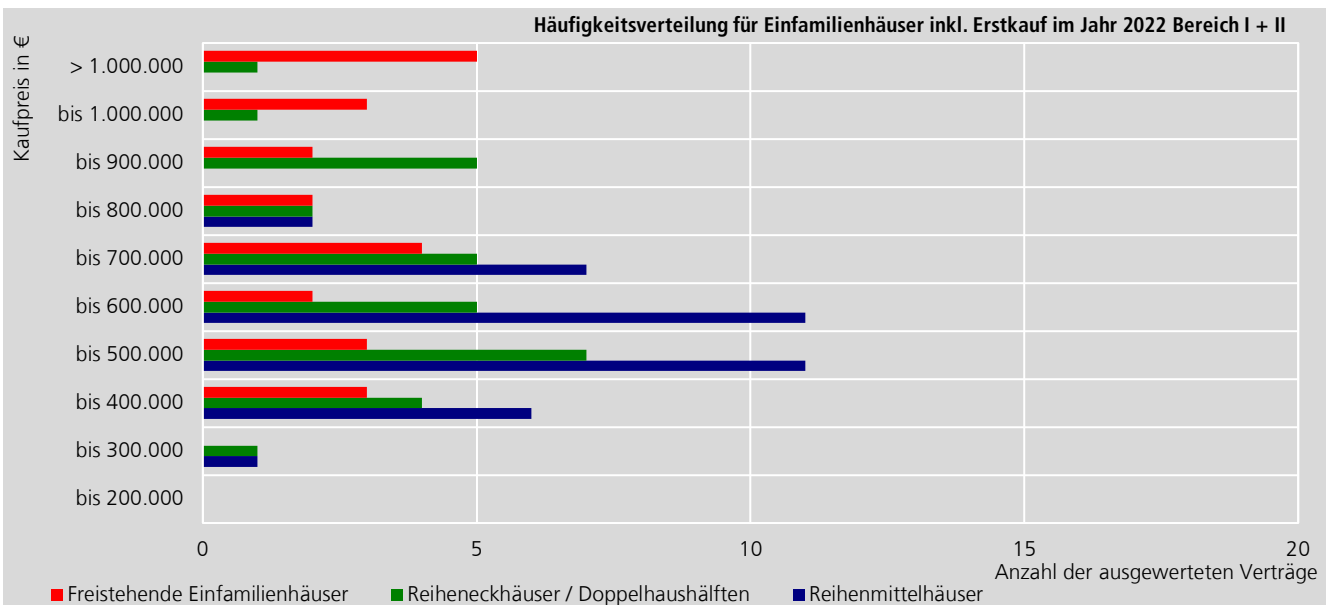
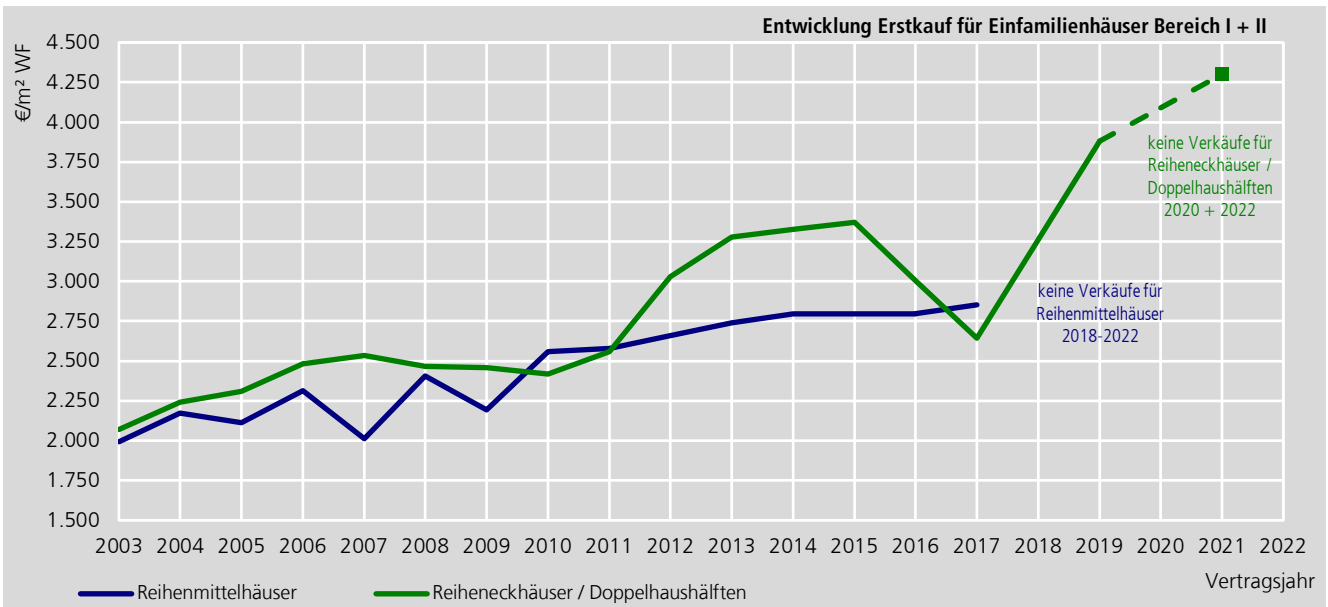
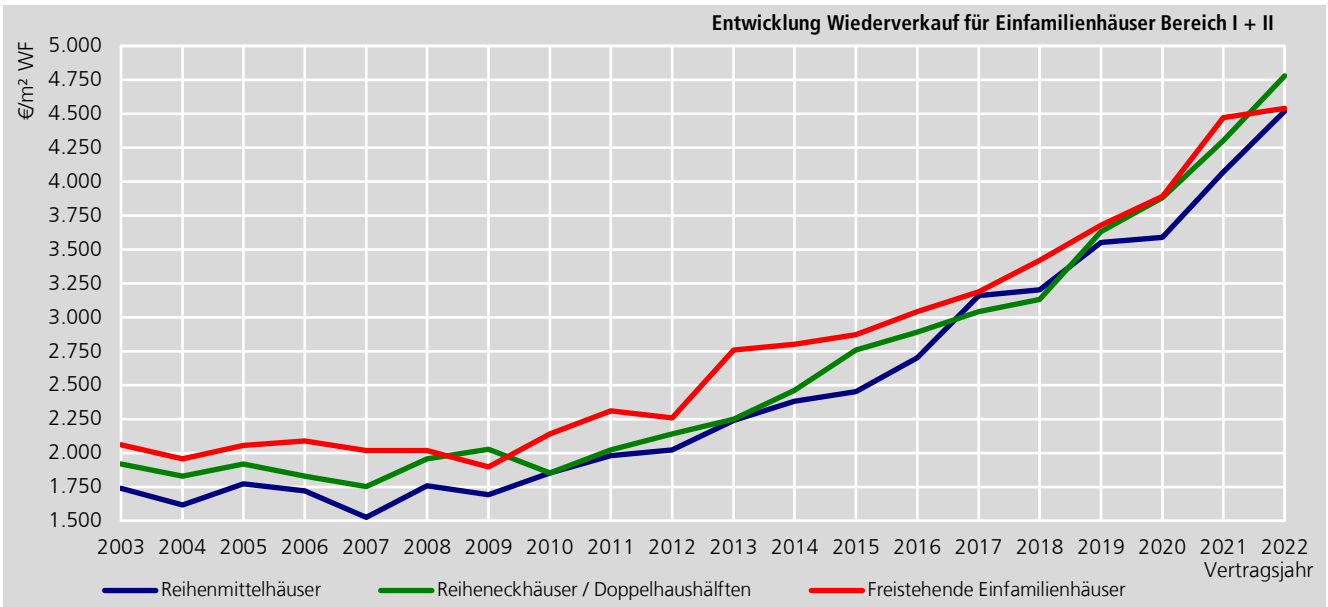
#### **Einteilung der Bereiche (siehe Karte Seite 3):**

##### **Bereich I:**

Ulm-Mitte, Ulm-Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen

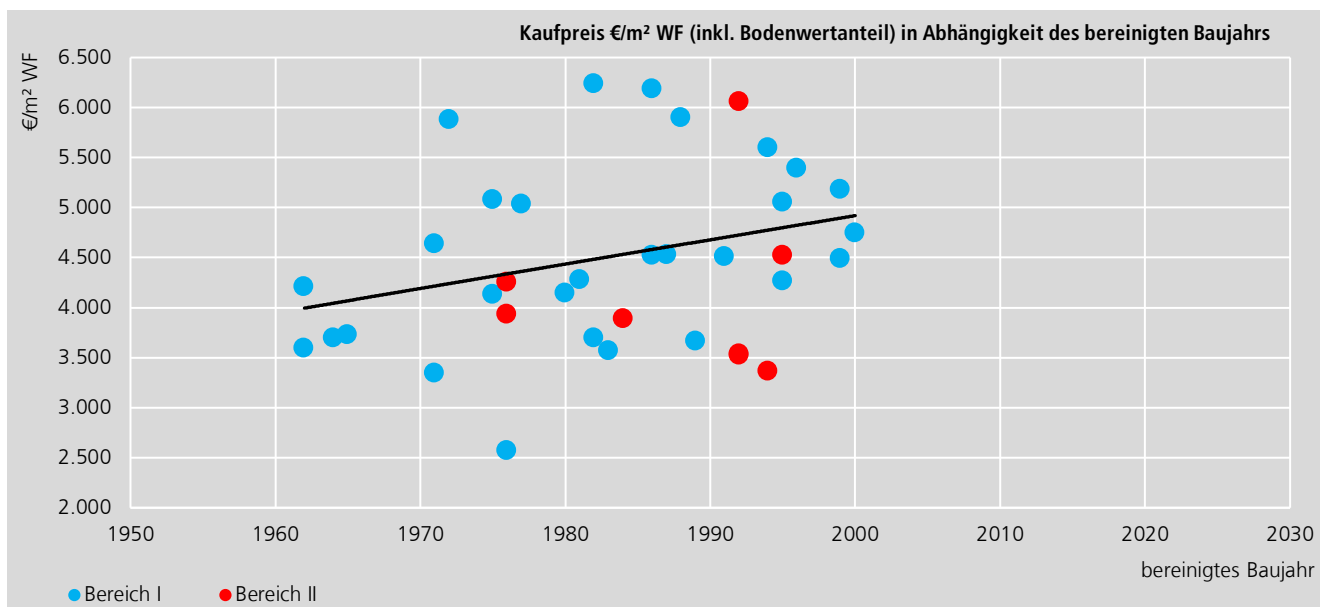
##### **Bereich II:**

Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg



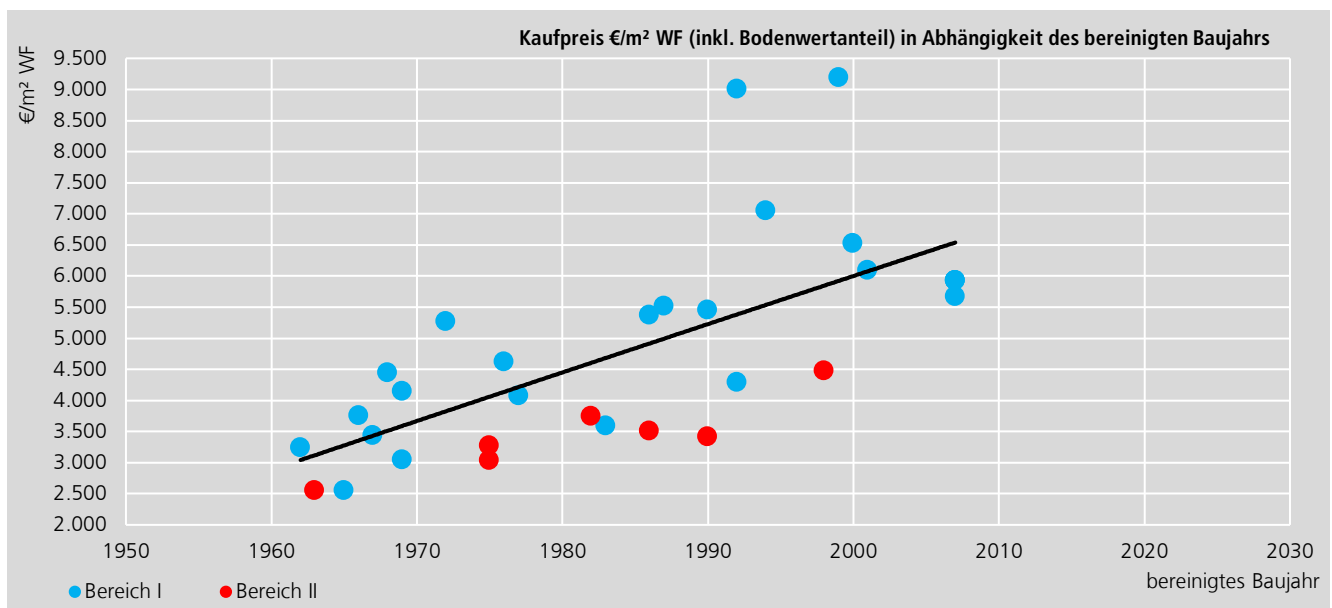
### 4.1.1 Reihemittelhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>		
bis 1969	I	4	21	1963	242	846	96	248	364.000	3.810 / ± 240
	II									keine Verträge
	I+II	4	21	1963	242	846	96	248	364.000	3.810 / ± 240
1970-1979	I	7	32	1974	200	1.008	99	220	425.000	4.390 / ± 1.040
	II	2	34	1976	257	607	114	272	466.000	4.100 /
	I+II	9	32	1974	212	919	102	232	434.000	4.320 / ± 930
1980-1989	I	11	43	1985	226	965	122	256	582.000	4.850 / ± 870
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	12	43	1985	225	921	122	256	571.000	4.770 / ± 1.090
1990-1999	I	7	54	1996	203	898	124	257	601.000	4.930 / ± 470
	II	5	51	1993	224	419	139	289	562.000	4.200 / ± 1.010
	I+II	12	53	1995	212	698	130	270	585.000	4.630 / ± 830
2000-2009	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	30	40	1982	215	933	114	247	521.000	4.620 / ± 950
	II	8	46	1988	231	469	130	281	525.000	4.140 / ± 810
	I+II	38	41	1983	219	836	117	254	522.000	4.520 / ± 940
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



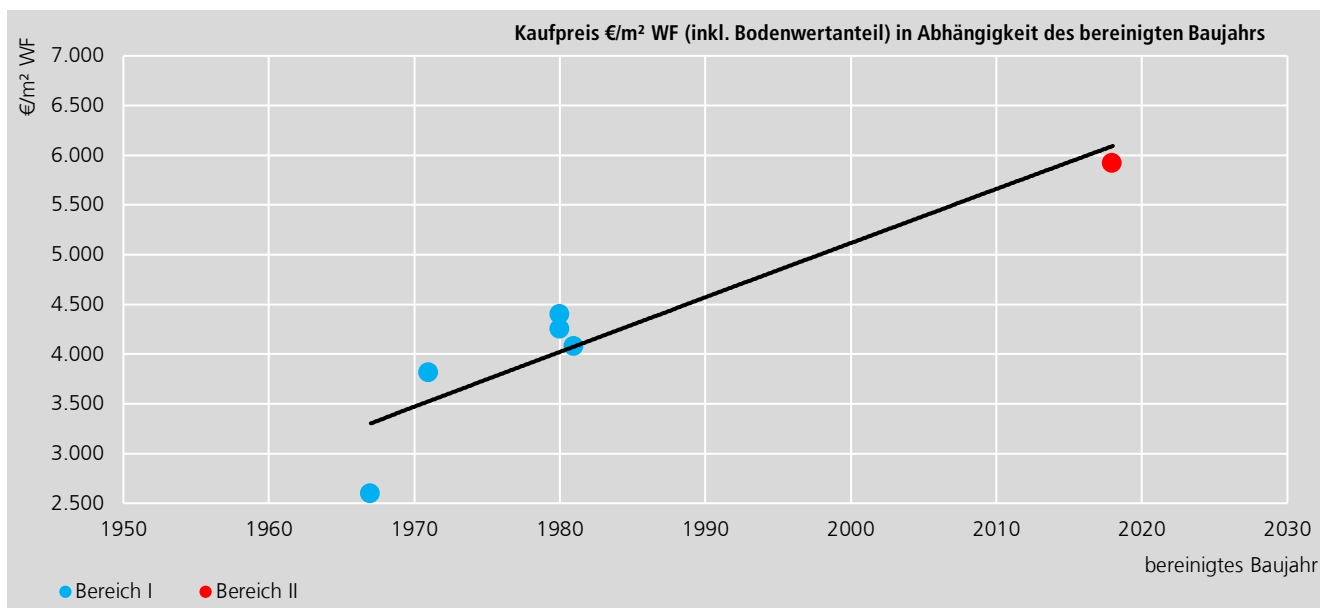
### 4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>		
bis 1969	I	7	25	1967	385	752	140	320	469.000	3.520 / ± 600
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	8	24	1966	355	731	133	300	437.000	3.400 / ± 650
1970-1979	I	3	33	1975	292	941	111	252	501.000	4.650 / ± 490
	II	2	33	1975	413	363	154	354	483.000	3.150
	I+II	5	33	1975	340	710	128	292	493.000	4.050 / ± 830
1980-1989	I	3	43	1985	253	1.241	115	235	530.000	4.830 / ± 880
	II	2	42	1984	361	401	140	306	506.000	3.620
	I+II	5	43	1985	296	905	125	263	520.000	4.350 / ± 900
1990-1999	I	5	51	1993	279	1.395	126	264	847.000	7.000 / ± 1.930
	II	2	52	1994	268	380	140	299	553.000	3.950
	I+II	7	52	1994	276	1.105	130	274	763.000	6.130 / ± 2.150
2000-2009	I	6	63	2005	293	884	141	268	847.000	6.010 / ± 260
	II									keine Verträge
	I+II	6	63	2005	293	884	141	268	847.000	6.010 / ± 260
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									Keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	24	43	1985	312	1.004	131	276	654.000	5.170 / ± 1.660
	II	7	39	1981	319	411	136	297	471.000	3.430 / ± 550
	I+II	31	42	1984	313	870	132	281	612.000	4.780 / ± 1.650
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									Keine Verträge



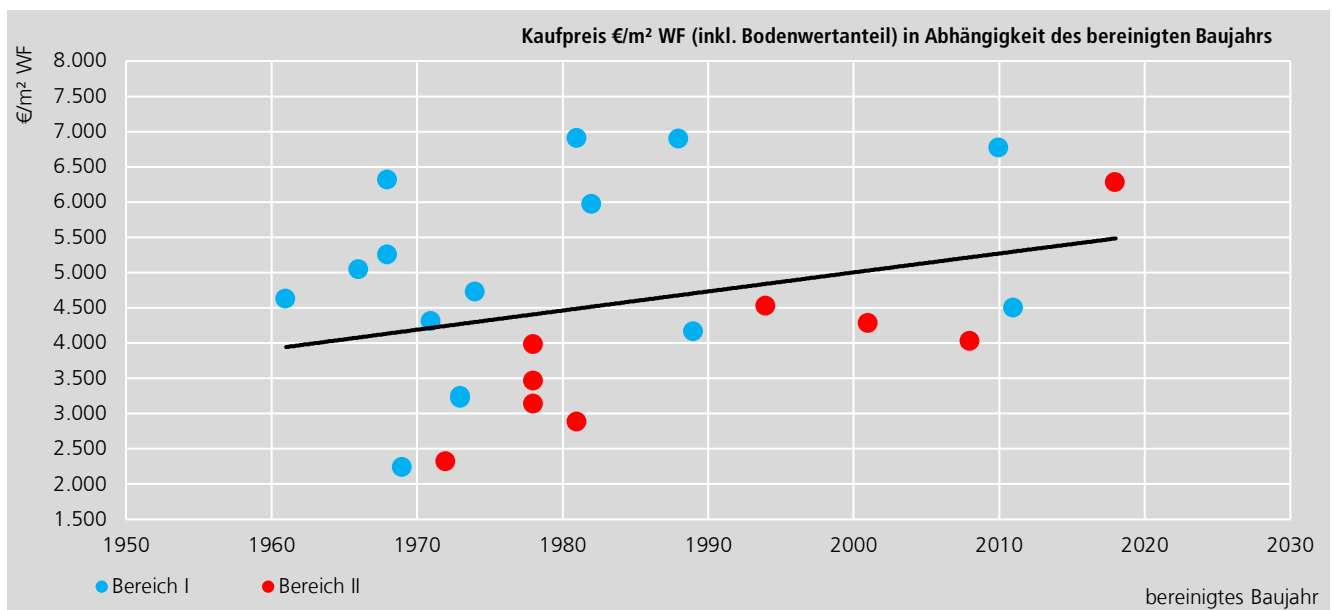
### 4.1.3 Kettenhäuser sowie nicht freistehende Winkel- und Atriumhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1970-1979	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									keine Verträge
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
1980-1989	I	3	38	1980	466	605	154	323	651.000	4.240 / ± 130
	II									keine Verträge
	I+II	3	38	1980	466	605	154	323	651.000	4.240 / ± 130
1990-1999	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2000-2009	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2010-2019	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø Wieder- verkauf	I	5	34	1976	455	615	152	309	580.000	3.830 / ± 650
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	6	41	1983	415	595	147	310	602.000	4.170 / ± 980
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



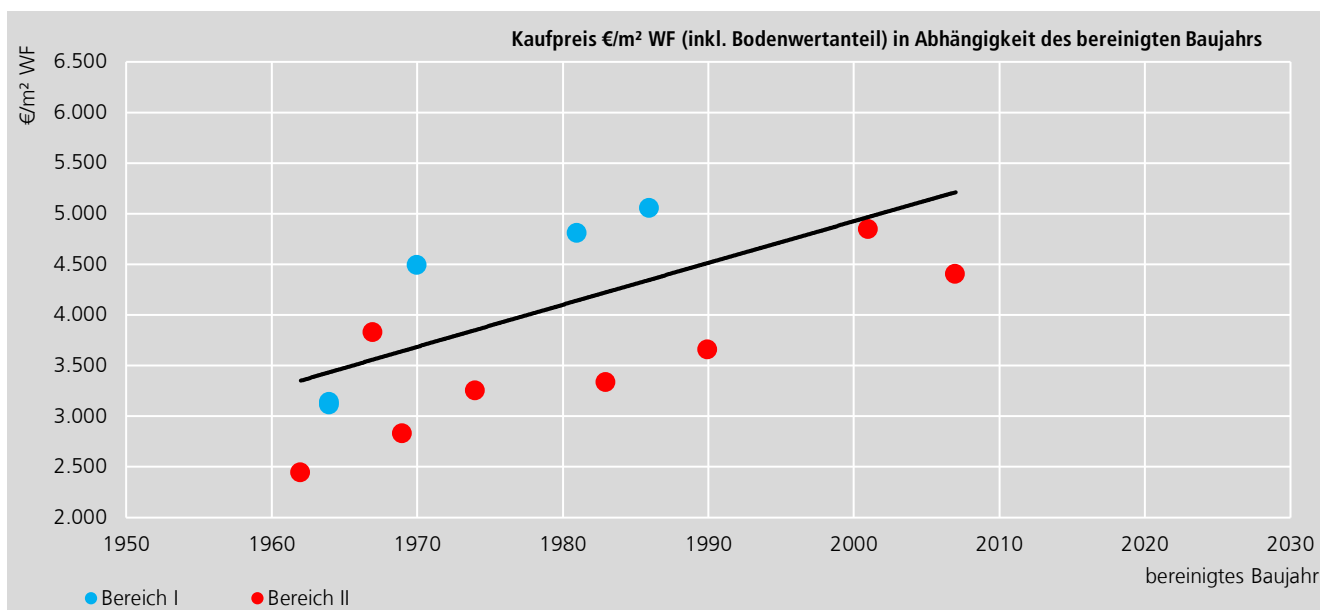
### 4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	5	24	1966	461	901	145	334	654.000	4.690 / ± 1.350
	II									keine Verträge
	I+II	5	24	1966	461	901	145	334	654.000	4.690 / ± 1.350
1970-1979	I	4	31	1973	1.252	648	193	441	728.000	3.870 / ± 660
	II	4	35	1977	490	346	142	370	448.000	3.220 / ± 600
	I+II	8	33	1975	871	497	168	405	588.000	3.550 / ± 710
1980-1989	I	4	43	1985	1.078	763	225	502	1.269.000	5.980 / ± 1.120
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	5	42	1984	992	665	221	515	1.134.000	5.360 / ± 1.590
1990-1999	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I									keine Verträge
	II	2	63	2005	395	175	165	303	680.000	4.150
	I+II	2	63	2005	395	175	165	303	680.000	4.150
2010-2019	I	2	69	2011	307	1.377	215	347	1.225.000	5.630
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	3	71	2013	396	1.068	192	318	1.126.000	5.850 / ± 970
Ø Wieder- verkauf	I	15	37	1979	816	860	188	409	914.000	4.940 / ± 1.380
	II	9	48	1990	493	323	158	362	604.000	3.870 / ± 1.080
	I+II	24	41	1983	695	659	177	391	798.000	4.540 / ± 1.380
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



### 4.1.5 Zweifamilienhäuser

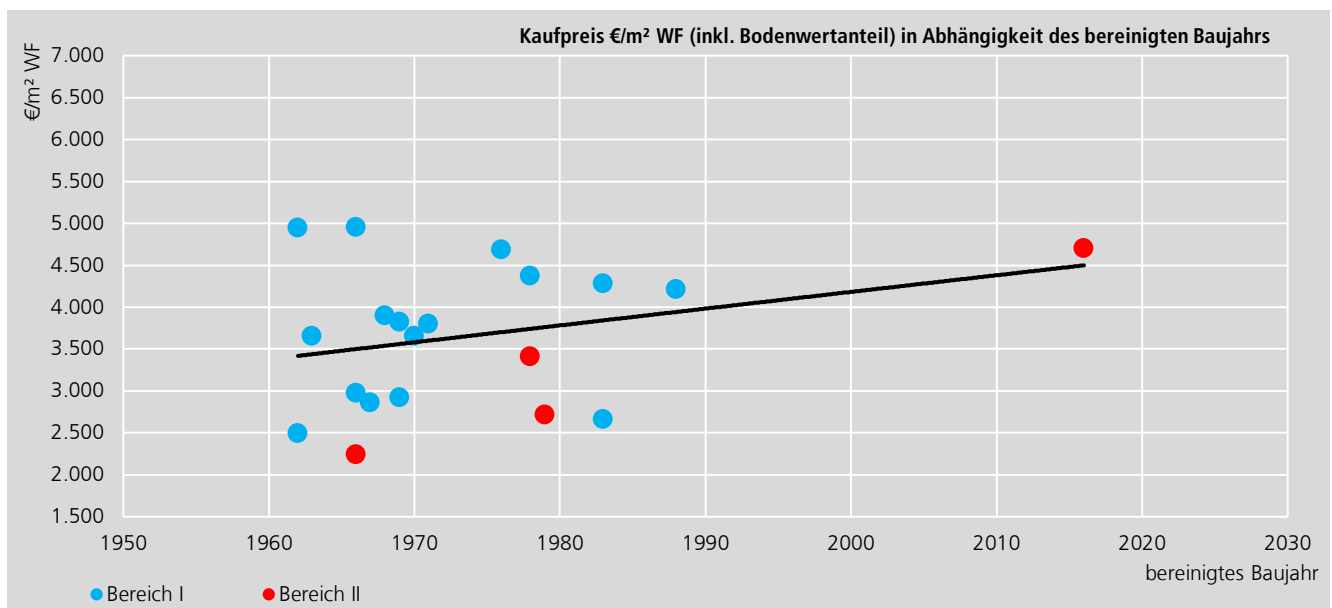
Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m <sup>2</sup> WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	WF m <sup>2</sup>	BGF m <sup>2</sup>		
bis 1969	I	2	22	1964	504	563	153	444	477.000	3.130
	II	3	24	1966	451	449	158	439	472.000	3.030 / ± 580
	I+II	5	23	1965	472	495	156	441	474.000	3.070 / ± 450
1970-1979	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	2	30	1972	497	487	150	372	560.000	3.870
1980-1989	I	3	41	1983	229	1148	112	284	618.000	5.730 / ± 1.140
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	4	41	1983	392	931	135	333	631.000	5.130 / ± 1.430
1990-1999	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2000-2009	I									keine Verträge
	II	2	62	2004	425	313	136	272	625.000	4.620
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2010-2019	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	6	32	1974	341	881	126	344	555.000	4.660 / ± 1.420
	II	8	40	1982	555	360	169	398	592.000	3.570 / ± 740
	I+II	14	37	1979	463	583	151	375	576.000	4.040 / ± 1.210
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge





4.1.6 Drei- und Vierfamilienhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudedefaktor in €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	9	24	1966	428	1.295	232	511	795.000	3.610 / ± 840
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	10	24	1966	438	1.207	235	519	775.000	3.470 / ± 900
1970-1979	I	4	32	1974	313	1.815	167	322	676.000	4.130 / ± 420
	II	2	37	1979	474	432	248	519	737.000	3.060 / ± 350
	I+II	6	33	1975	366	1.354	194	388	696.000	3.770 / ± 640
1980-1989	I	3	43	1985	359	1.335	341	631	1.237.000	3.720 / ± 750
	II									Keine Verträge
	I+II	3	43	1985	359	1.335	341	631	1.237.000	3.720 / ± 750
1990-1999	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2000-2009	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge
2010-2019	I									keine Verträge
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
Ø Wieder- verkauf	I	16	29	1971	386	1.432	236	485	848.000	3.760 / ± 770
	II	4	43	1985	568	404	240	488	752.000	3.270 / ± 930
	I+II	20	32	1974	422	1.227	237	486	829.000	3.660 / ± 830
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									keine Verträge
	I+II									keine Verträge



## 4.2 Sachwertfaktoren

Bei der Auswertung der Kaufverträge (KV) wurden Abweichungen zwischen den nachberechneten Sachwerten und den Kaufpreisen festgestellt. Dies bedeutet, dass das Sachwertverfahren nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt, sondern mittels Sachwertfaktoren (gemäß § 193 (5) BauGB) zu korrigieren ist. Nachfolgende Grafiken sollen dies verdeutlichen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen wurde ausgehend von den Normalherstellungskosten 2010 (§ 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021) ermittelt.

Der Bodenwertansatz erfolgte wie folgt:

- KV 2022 > BRW zum Stichtag 01.01.2022
- KV 2021 > BRW zum Stichtag 31.12.2020

Weitere Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 30 % sind möglich z.B. wegen Immissionsbelastung, besserer/schlechterer Lage bzw. Ausnutzung etc.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen. Grundlage für die Analyse bilden normierte Kaufpreise. Sie beziehen sich rechnerisch auf die Bauplatzfläche und das aufstehende Hauptgebäude sowie eventuell vorhandene Mehrflächen und Nebengebäude (z.B. Garage).

**Sachwertfaktor = normierter Kaufpreis / berechneter Sachwert (§21 ImmoWertV 2021)**

### Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie (§21 ImmoWertV 2021)

Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 (Anlage 4 ImmoWertV 2021)
Baunebenkosten	in den Werten der NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor (§ 36 (3) ImmoWertV 2021)	1,0 (vom Gutachterausschuss beschlossen / für KV ab 2022)
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt (§ 36 (2) ImmoWertV 2021)
Außenanlagen	Prozentual (i. d. R. 3 %)
Gesamtnutzungsdauer	teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV 2021:  Wohnhäuser: 80 Jahre Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre Geschäftshäuser: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungsmodell Anlage 2 der ImmoWertV 2021
Alterswertminderung	Abschreibung linear (§ 38 ImmoWertV 2021)
Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.

### Anwendungshinweise:

Bei der Ableitung der Sachwertfaktoren wurden nur Wiederverkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr herangezogen. Erstverkäufe und Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt.

Die ermittelten Sachwertfaktoren sind Durchschnittswerte. Sie sind als Basis- bzw. Ausgangswerte für die Erstellung von Gutachten zu betrachten. Je nach Art, Lage und Grundstücksgröße etc. des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren.

Anwendungsbeispiele zum Sachwertfaktor finden Sie auf Seite 59.

**Anwendungshinweise:**

**Auswirkungen der Lage (Bereich I bzw. Bereich II) auf den Sachwertfaktor:**

Bei **3-4 Familienhäusern** gilt folgender Ansatz

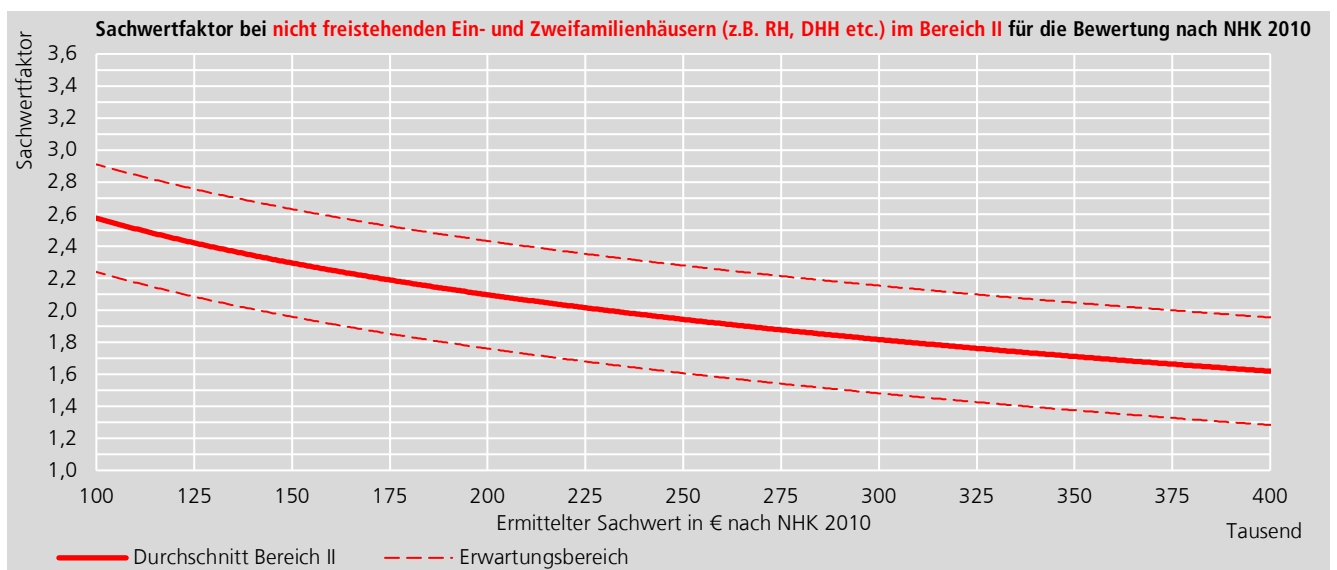
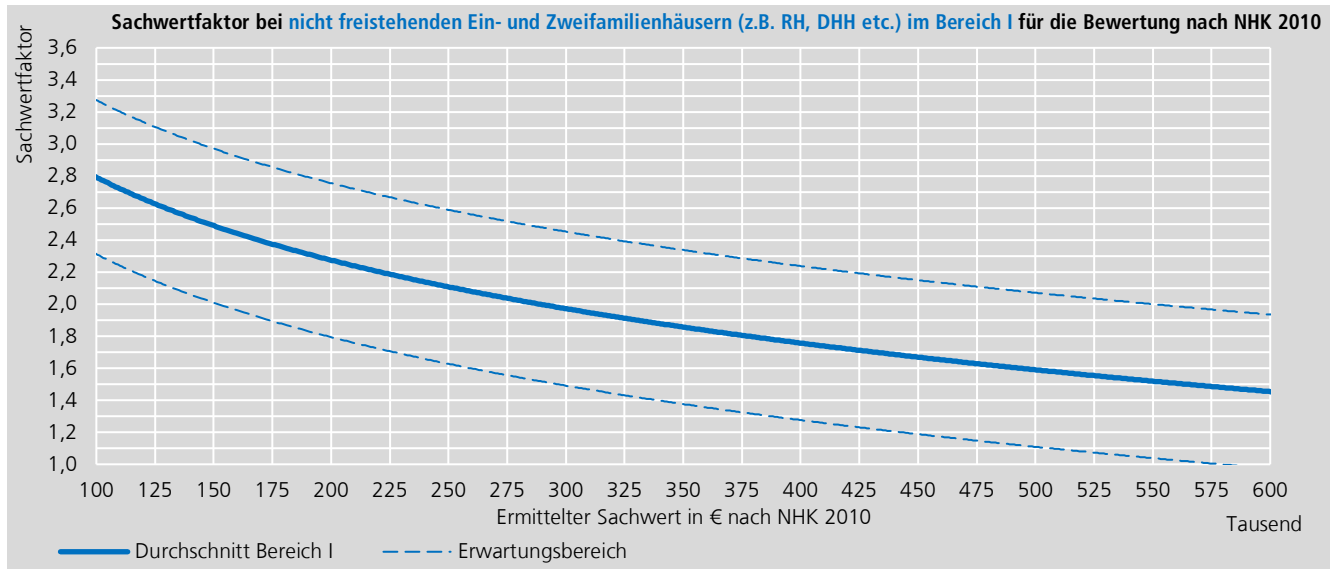
Bereich I Wert zwischen dem unteren und oberen Erwartungsbereich

Bereich II Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Mittelwert

Bei freistehenden 1-2 Familienhäusern sowie für nicht freistehende 1-2 Familienhäuser sind für den Bereich I und II separate Diagramme dargestellt.

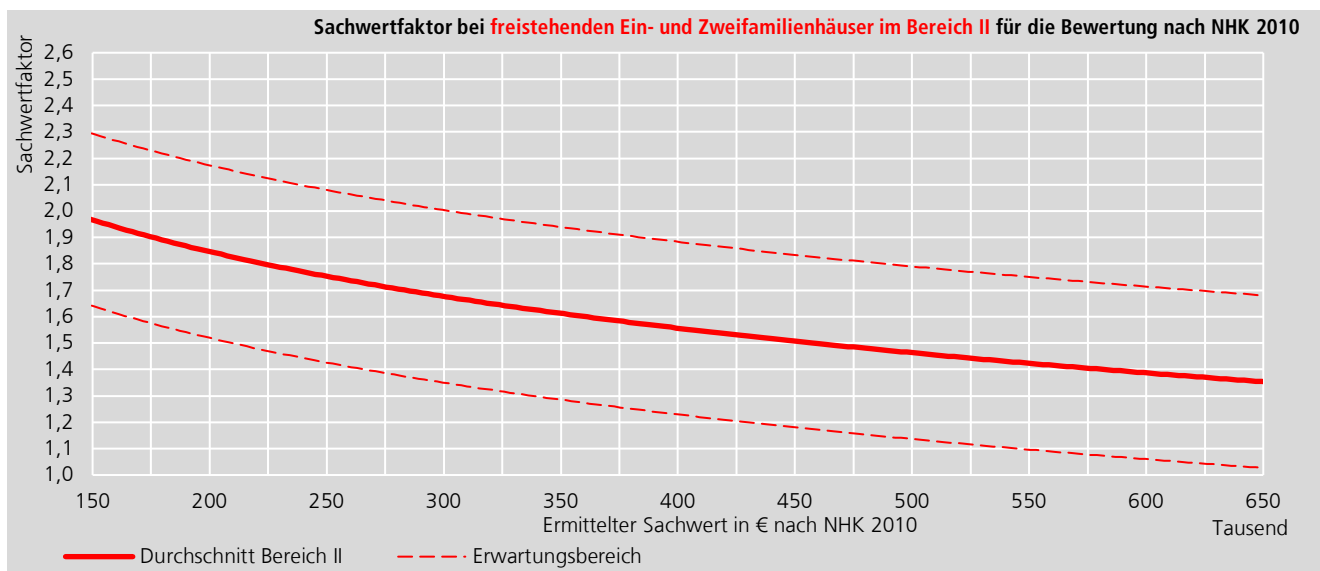
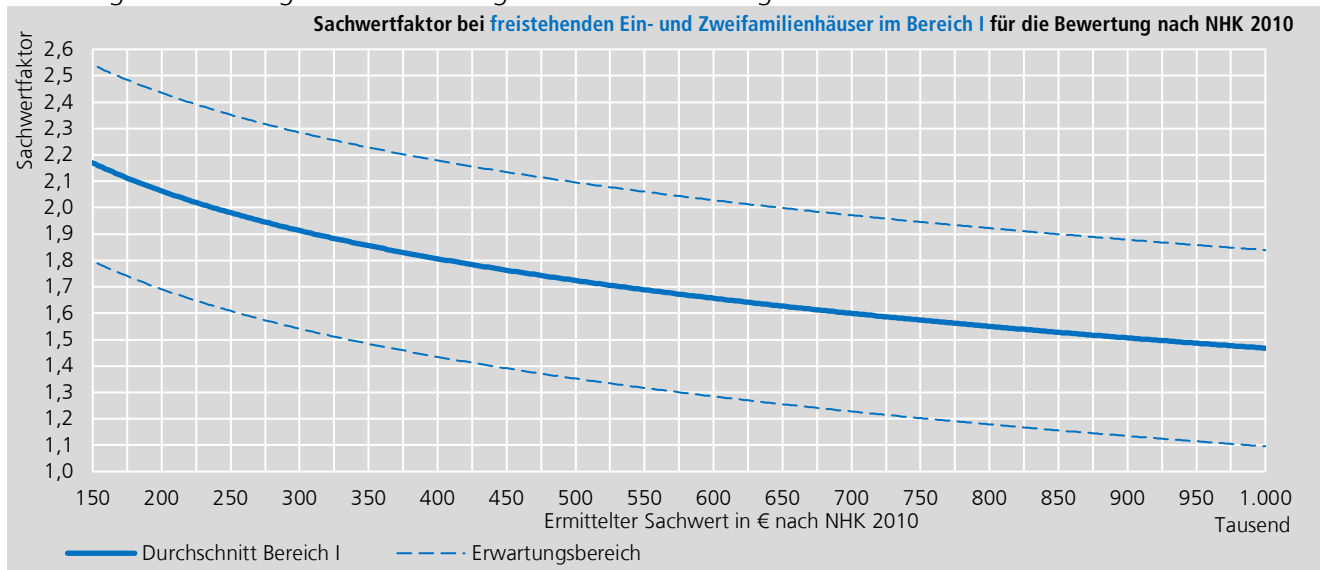
**4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**

Hierzu zählen Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Vierspänner-, Atrium-, Winkel- und Kettenhäuser  
 Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2022.



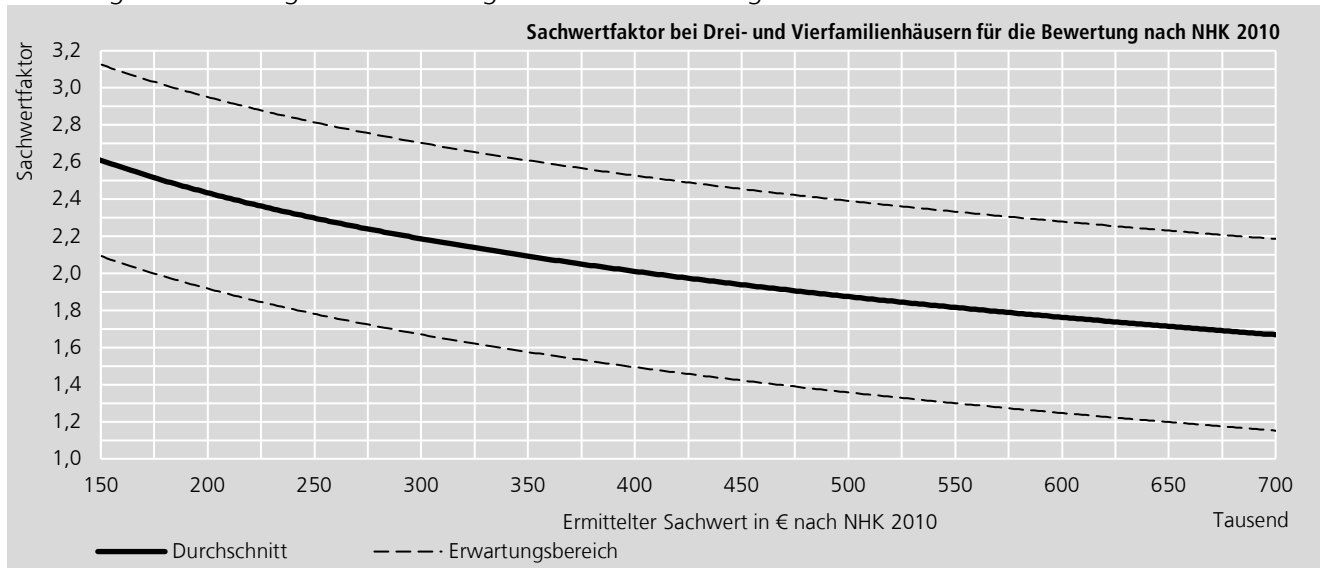
### 4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Grundlage für die Diagramme sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2021 + 2022.



### 4.2.3 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2021 und 2022.



### 4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 2021) ist der Kapitalisierungszinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz  $p$  wird zunächst auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebau-

te und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV 2021) berechnet. Dies erfolgt iterativ nach folgender Formel, wobei  $p_v$  das Ergebnis des vorangegangenen Iterationsschrittes darstellt:

$$p = [RE - \frac{p_v}{(1 + p_v)^{RND} - 1} * (KP - BW)] / KP$$

#### **KP = Kaufpreis**

Angesetzt wird der tatsächliche Kaufpreis (bei Gewerbeobjekten ohne Mehrwertsteuer) ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie z.B. Inventar oder besondere Rechte und Lasten oder selbstständig nutzbaren Grundstücksflächen.

#### **GND = Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Wesentlichen von der Art der Nutzung und der Bauweise der baulichen Anlagen bestimmt. Der Ansatz für die KV bis einschließlich 2022 erfolgt teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 1 der ImmoWertV 2021:

Wohnhäuser: 80 Jahre  
 Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre  
 Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre  
 Geschäftshäuser: 60 Jahre  
 Gewerbeobjekte: Anlage 1 der ImmoWertV 2021

#### **RE = Jahresreinertrag**

Der Jahresreinertrag ergibt sich aus dem Jahresrohertrag (Nettokaltmiete) abzüglich der nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Als Bewirtschaftungskosten werden nicht umlagefähige Betriebskosten, Verwaltungskosten, Mietausfallwagnis und Instandhaltungskosten entsprechend der Ertragswertrichtlinie angesetzt.

Als Rohertrag werden die tatsächlich bezahlten Nettokaltmieten in Ansatz gebracht. Sofern diese nicht innerhalb der Spannen des aktuellen Mietspiegels der Stadt Ulm/Neu-Ulm liegen, wird eine nachhaltig erzielbare Miete in Anlehnung an den Mietspiegel in Ansatz gebracht. Bei gewerblichen Objekten wird davon ausgegangen, dass sich die tatsächlich bezahlte Miete im

marktüblichen Mietrahmen bewegt. Mietdifferenzen werden bei der Wertermittlung berücksichtigt.

#### **BW = Bodenwert**

Der Bodenwertansatz erfolgt für die KV von 2022 mit dem Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022. Weitere Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 30 % sind möglich z.B. wegen Immissionsbelastung, besserer/schlechterer Lage bzw. Ausnutzung etc.

Ein Bebauungsabschlag wird nicht vorgenommen.

#### **RND = Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist der Zeitraum anzusehen, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte bzw. unterlassene Instandhaltung und Modernisierung können die Restnutzungsdauer verlängern bzw. verkürzen (entsprechend Modell Anlage 2 der ImmoWertV 2021). Im Allgemeinen gilt: **RND = GND - Baulter**

#### **Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)**

##### **Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag**

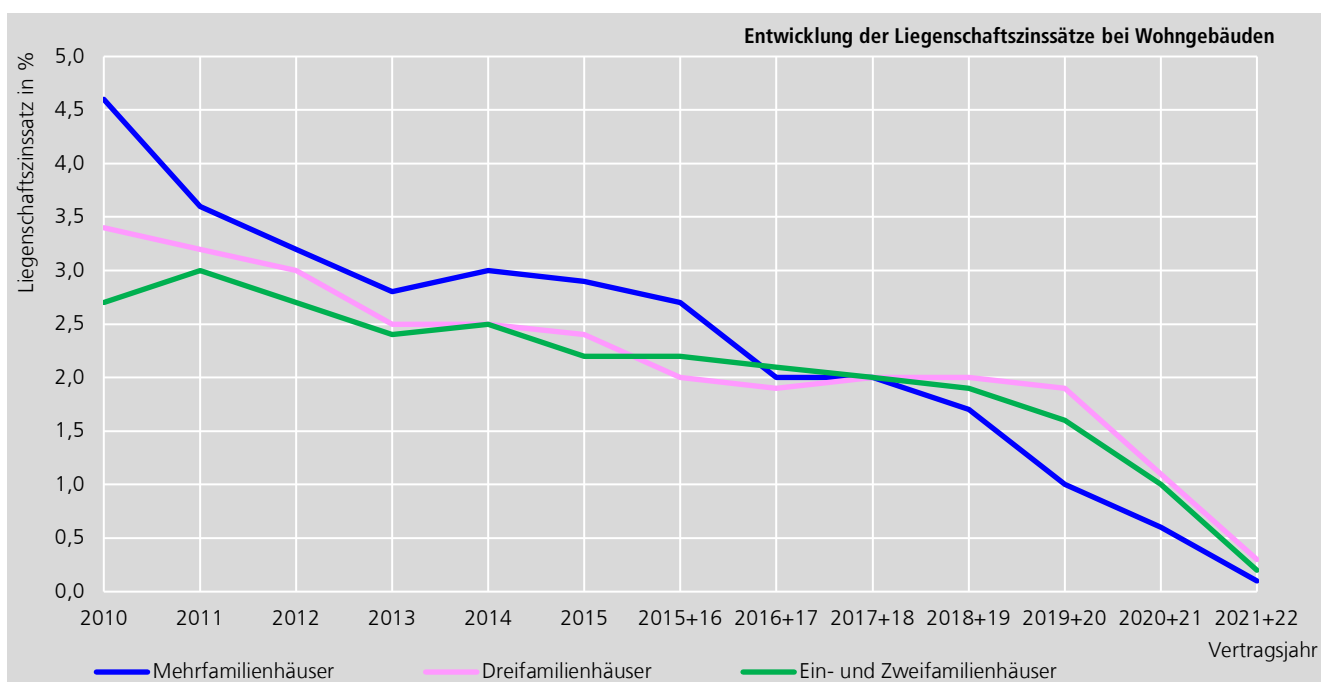
Wird der entsprechende Ertragsfaktor (§ 193 Abs. 5 Nr. 4 BauGB, § 20 ImmoWertV 2021) mit dem Jahresrohertrag eines Gebäudes multipliziert, erhält man den grob überschlägigen Wert dieser Immobilie.

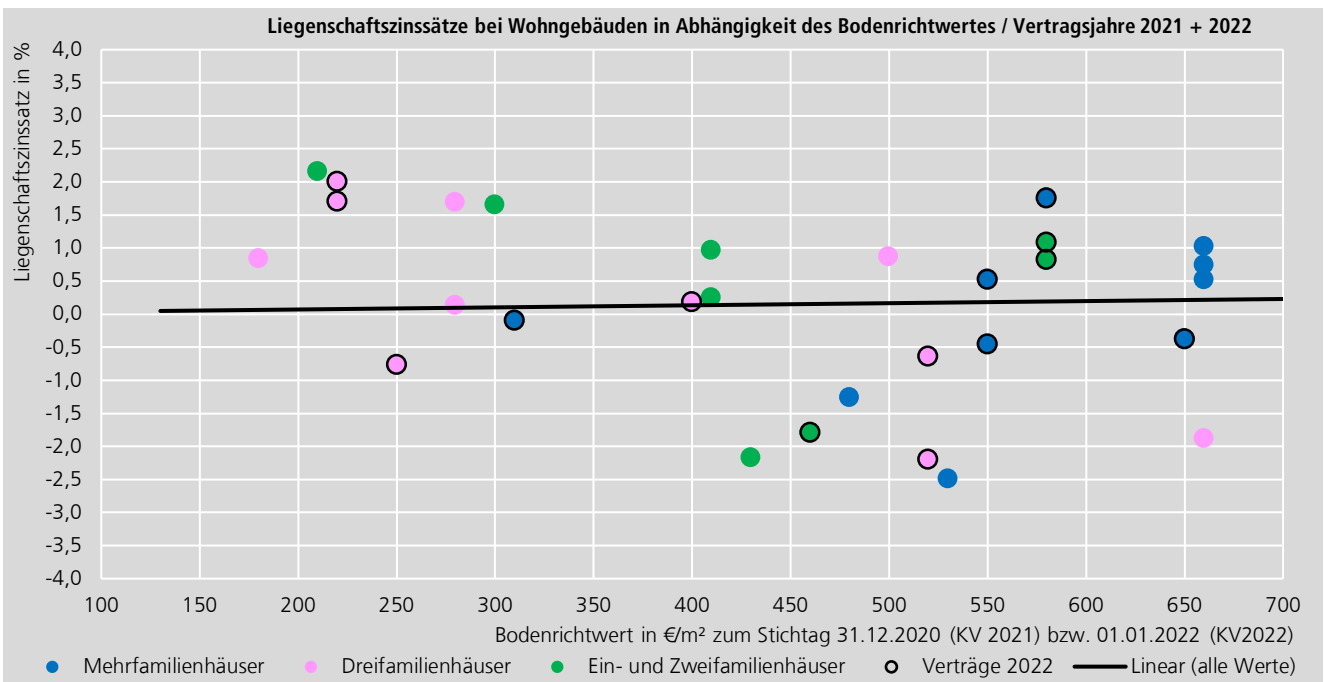
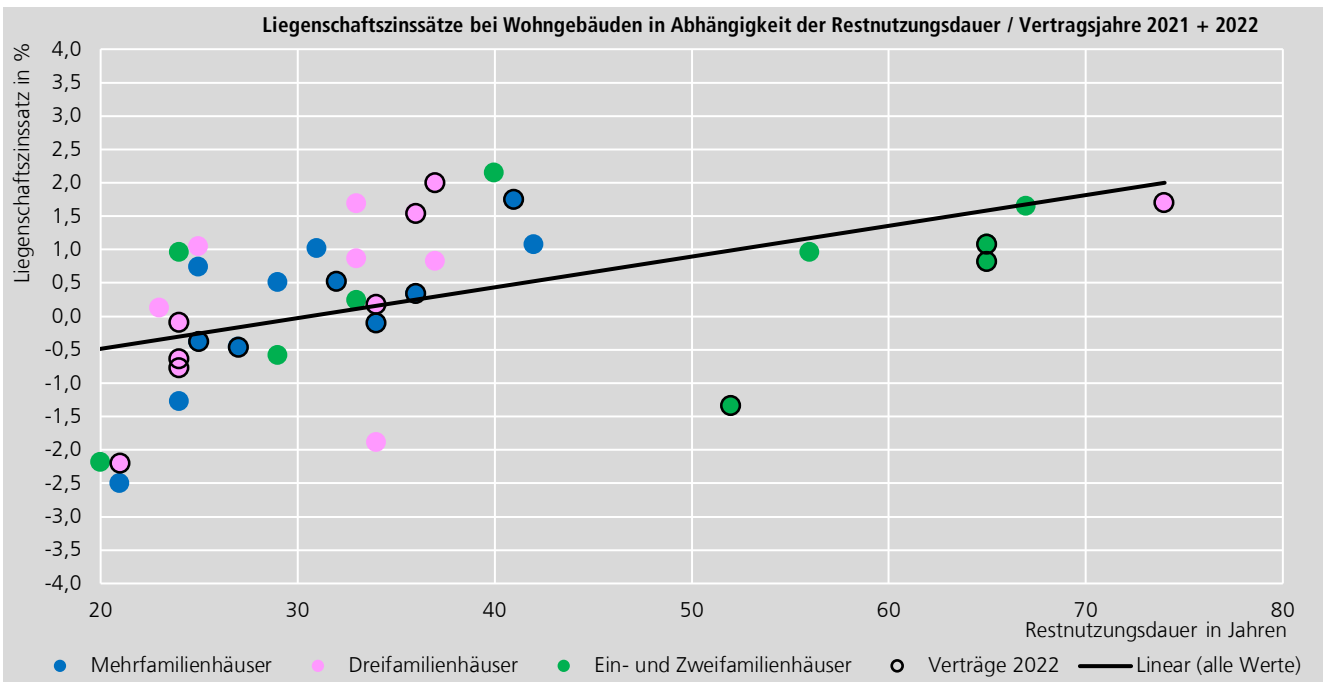
Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante Daten wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung einfließen.

### 4.3.1 Daten für Wohngebäude

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse		
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel* (Spanne)	Liegenschaftszinssatz in % Mittel* (Spanne)
Ein- und Zweifamilienhäuser	2019+2020	alle Baujahre	30	48	31,3 (24,9 - 37,6)	1,6 (0,7 - 2,4)
	2020+2021	alle Baujahre	20	44	36,0 (26,7 - 45,2)	1,0 (-0,1 - 2,1)
	2021+2022	alle Baujahre	11	43	45,7 (30,2 - 61,1)	0,2 (-1,2 - 1,6)
Dreifamilienhäuser	2019+2020	alle Baujahre	12	37	25,4 (19,6 - 31,3)	1,9 (0,9 - 2,9)
	2020+2021	alle Baujahre	13	33	28,2 (20,6 - 35,8)	1,1 (-0,1 - 2,3)
	2021+2022	alle Baujahre	14	33	30,5 (23,6 - 37,4)	0,3 (-1,0 - 1,6)
Mehrfamilienhäuser	2019+2020	alle Baujahre	12	35	27,1 (21,6 - 32,6)	1,0 (0,3 - 1,8)
	2020+2021	alle Baujahre	14	33	26,6 (22,0 - 31,1)	0,6 (-0,6 - 1,8)
	2021+2022	alle Baujahre	12	31	27,8 (24,1 - 31,6)	0,1 (-1,0 - 1,2)

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

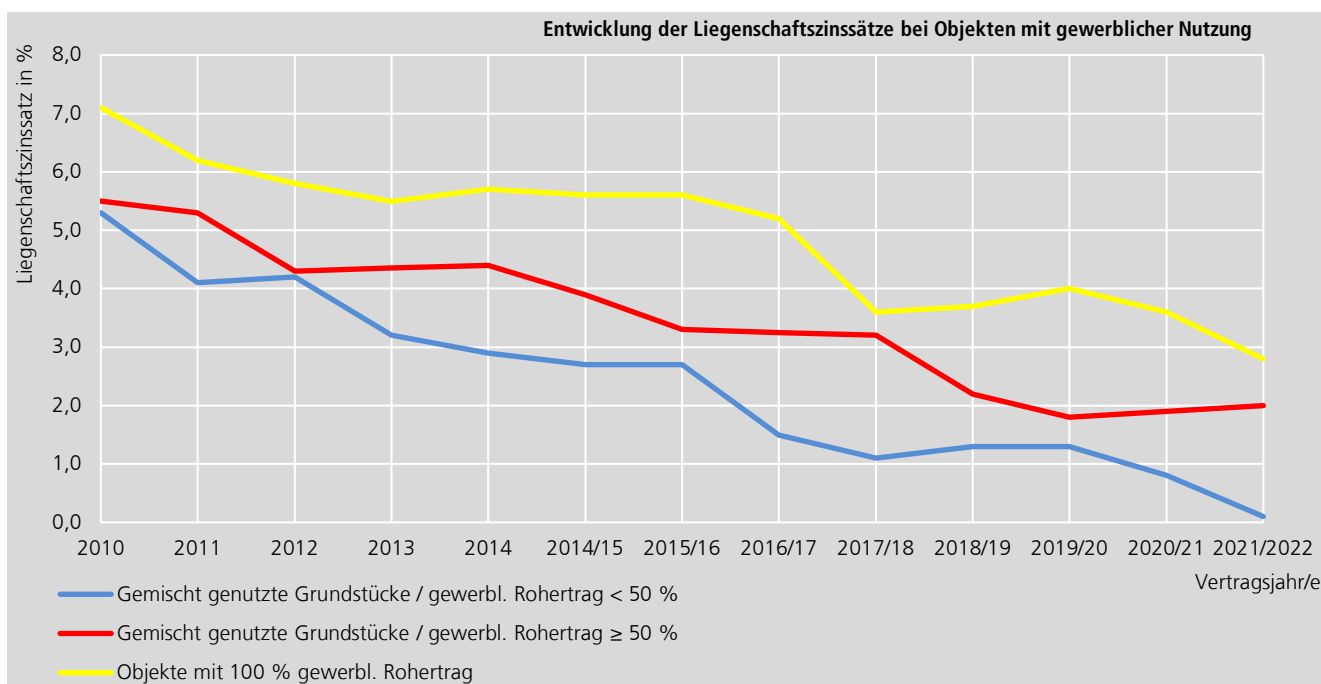




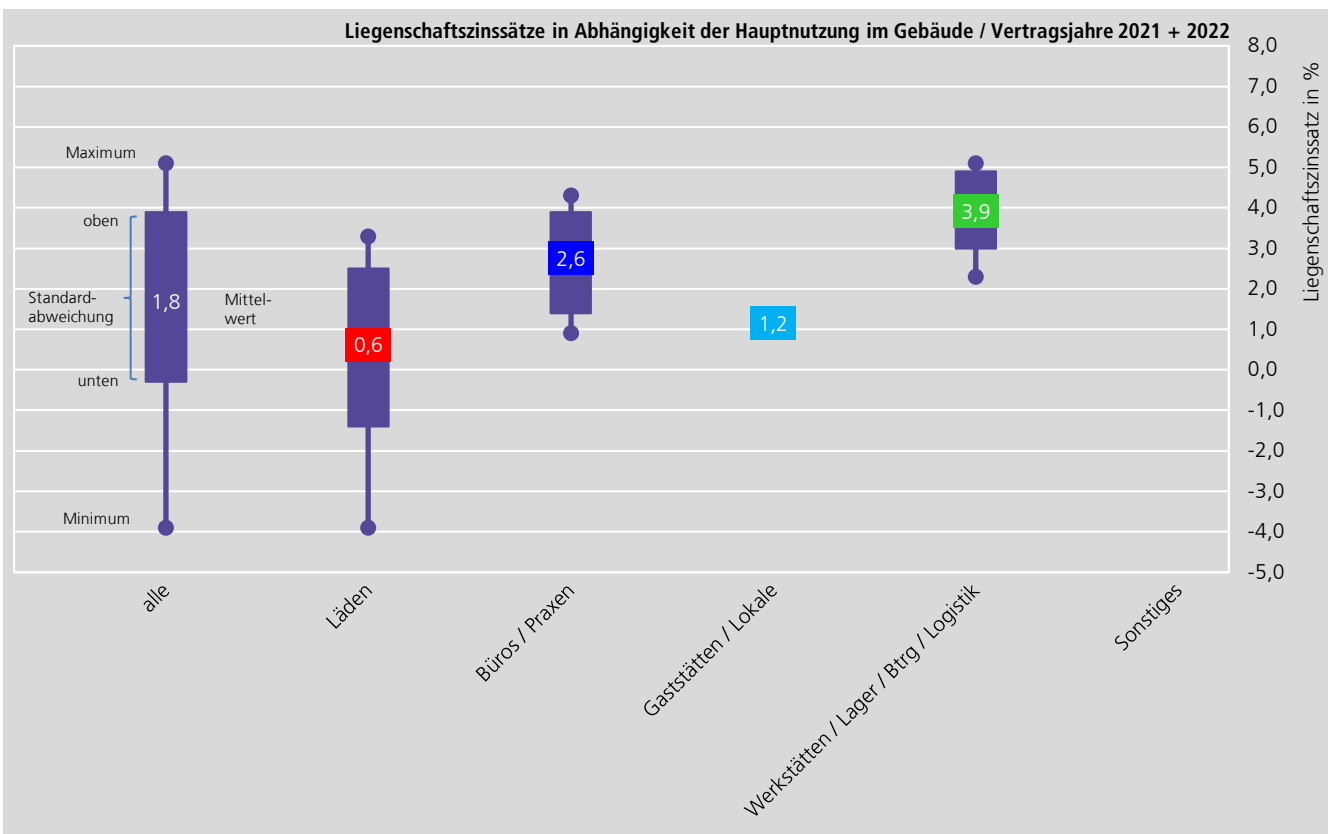
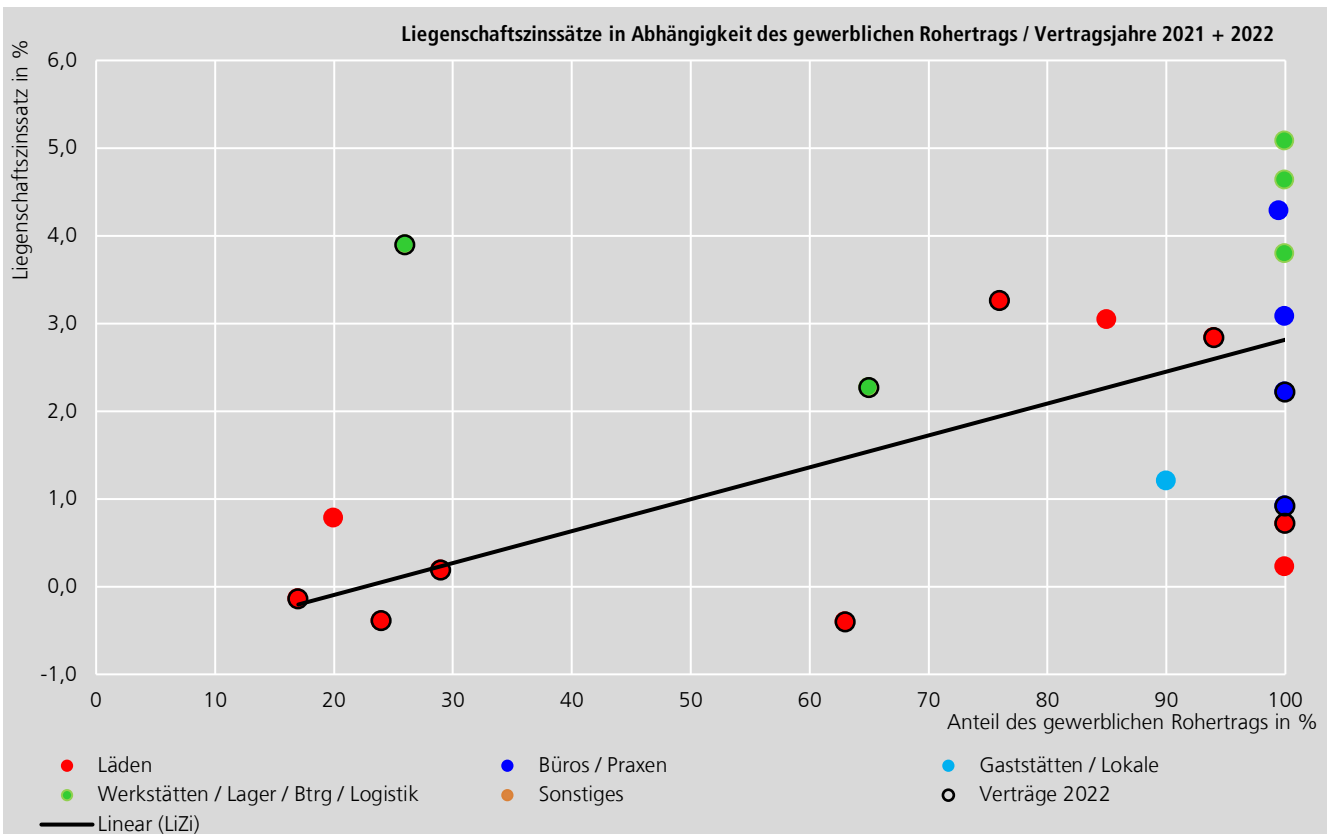
### 4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse			
	Vertrags-jahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	gewerblicher Roh-ertrag	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel* (Spanne)	Liegenschafts-zinssatz in % Mittel* (Spanne)
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag < 50 %	2019 + 2020	alle Baujahre	3	25	22 %	21,4 (19,3 - 23,5)	1,3 (0,3 - 2,3)
	2020 + 2021	alle Baujahre	2	30	27 %	26,6	0,8
	2021 + 2022	alle Baujahre	6	25	23 %	28,4 (18,2 - 38,5)	0,1 (-2,2 - 2,4)
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag ≥ 50 %	2019 + 2020	alle Baujahre	7	28	67 %	22,1 (17,9 - 26,2)	1,8 (0,5 - 3,2)
	2020 + 2021	alle Baujahre	7	25	75 %	21,0 (17,0 - 24,9)	1,9 (0,5 - 3,3)
	2021 + 2022	alle Baujahre	6	22	79 %	20,2 (16,5 - 23,8)	2,0 (0,8 - 3,3)
Objekte mit 100 % gewerblichem Rohertrag	2019 + 2020	alle Baujahre	12	33	100 %	15,9 (11,9 - 20,0)	4,0 (2,8 - 5,2)
	2020 + 2021	alle Baujahre	12	30	100 %	16,9 (10,6 - 23,2)	3,6 (2,2 - 5,1)
	2021 + 2022	alle Baujahre	9	28	100 %	19,3 (12,2 - 26,5)	2,8 (1,1 - 4,5)

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.







Bei Objekten mit gemischter gewerblicher Nutzung (z.B. Laden mit Büro) erfolgte eine Einteilung in die jeweilige Kategorie entsprechend des höheren Anteils des gewerblichen Rohertrags. Berücksichtigt wurden alle auswertbaren Kaufverträge unabhängig vom Anteil des gewerblichen Rohertrags.

## 5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum

### 5.1 Wohnungseigentum

#### 5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2022

Grundlage für die nachstehende Übersicht sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, aus dem Jahr 2022 (ohne Studenten- und Seniorenwohnungen). Ein Wert wird ausgewiesen, wenn zwei oder mehr geeignete Kauffälle für die entsprechende Kategorie vorliegen. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden. Bei fehlenden oder nicht zur Auswertung geeigneten Verträgen ist in der betref-

enden Tabelle kein Wert ausgewiesen. Abweichungen in Wohnlage, Wohnumfeld, Gebäudetyp, Ausstattungsstandard, Grundriss, Modernisierung, Wohnungsgröße, Geschosslage, Himmelsrichtung, Besonnung, Gartennutzung oder das Vorhandensein von Balkon, Terrasse, Garage, Keller und sonstigen Nebenräumen können sich wertbeeinflussend auf den Quadratmeterpreis auswirken.

#### Einteilung der Stadtteile / Stadtviertel

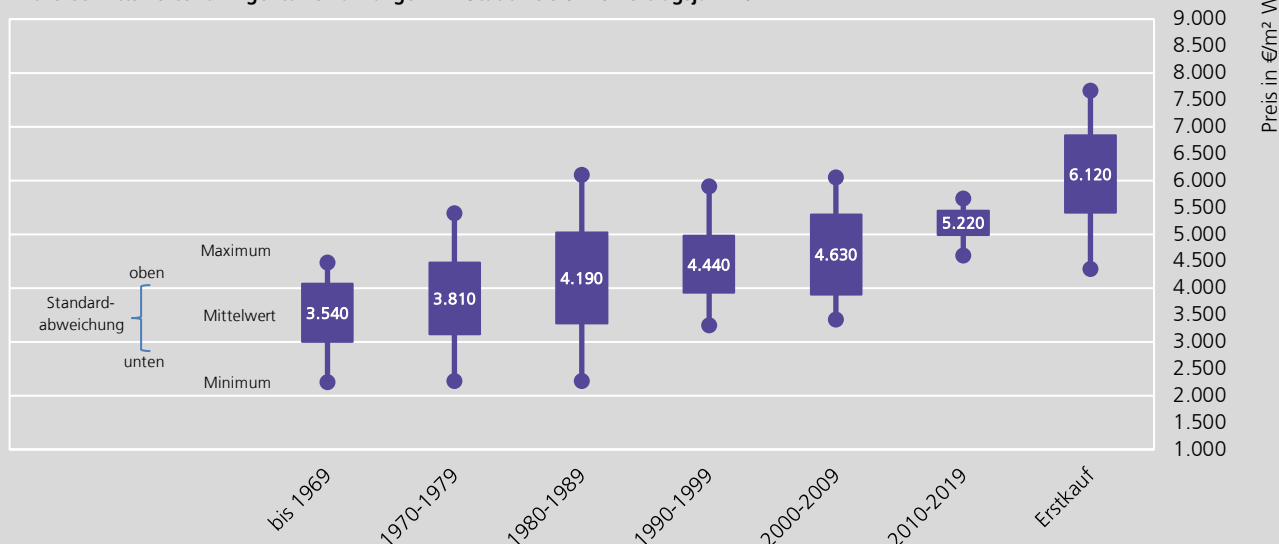
##### Bereich I (siehe Karte Seite 3)

Ulm-Mitte:	Altstadt (inkl. Altstadt-Ost und -Süd), Neustadt, Karlstraße, Michelsberg, Gaisenberg, Ecke Karlstraße / Staufenring / Wielandstraße / Friedenstraße
Ulm-Oststadt:	Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße
Ulm-Weststadt:	(ohne Universumcenter u. Stadtrejal) nördl. und südl. der Wagnerstraße, Blaubeurer Straße, Dichterviertel Nord und Süd sowie Magirushof, Galgenberg, Unterer und Mittlerer Kuhberg, Sedanstraße, Saarlandstraße, Lindenhöhe (Barbaralinde), Neubaugebiet Lindenhöhe
Eselsberg:	Mähringer Weg, Eselsberg Mitte, Hetzenbäumle, Lehrer Tal, Science-Park, Hasenkopf, Am Weinberg, Wanne, Türmle, Häringsäcker
Böfingen:	Eichenplatz, Eichberg, Böfingen Süd / Mitte / Ost / Nord, Braunland, Obertalfigen
Söflingen:	Alt-Söflingen, Sonnenstraße, Auf der Laue, Roter Berg, ohne Harthausen

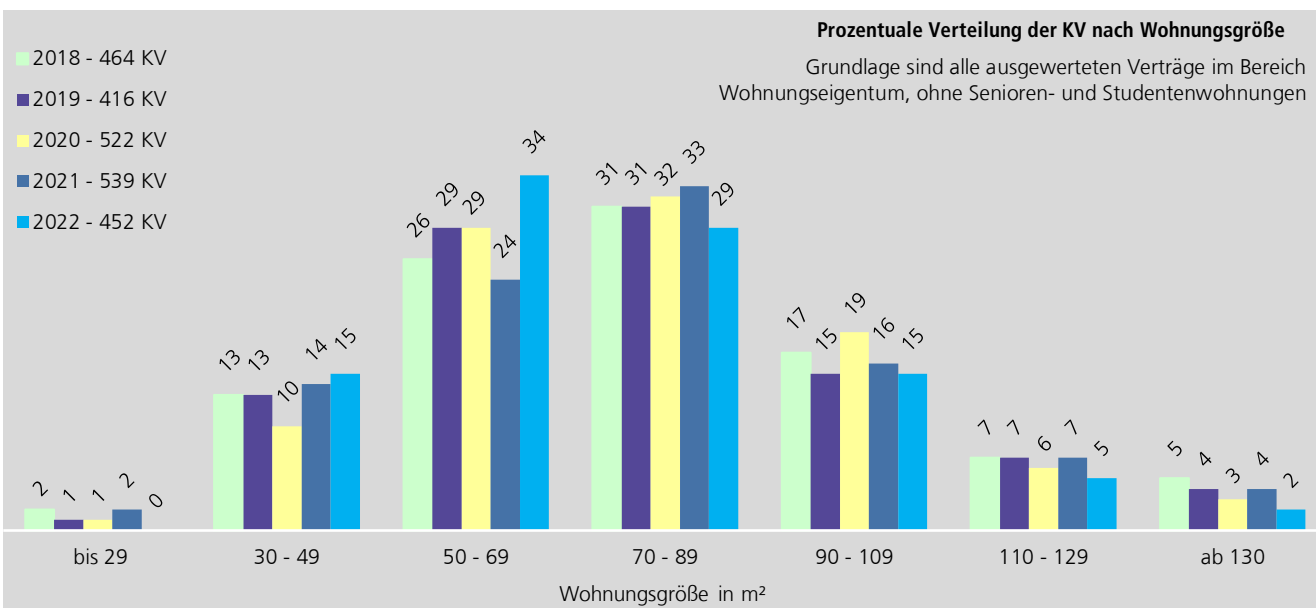
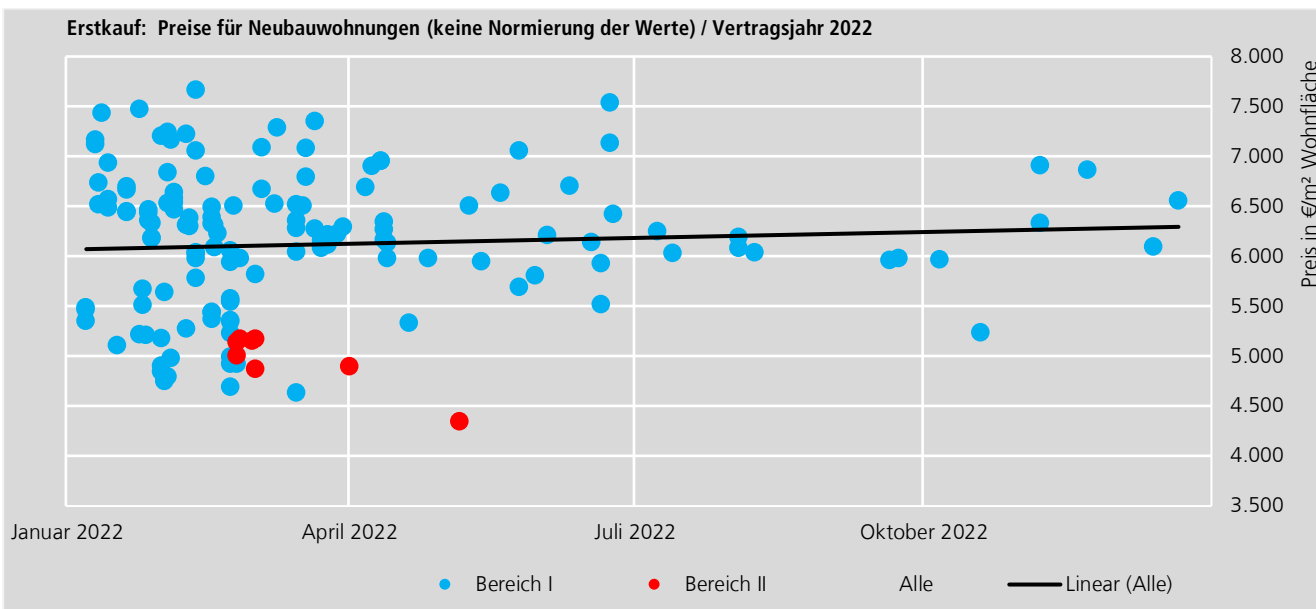
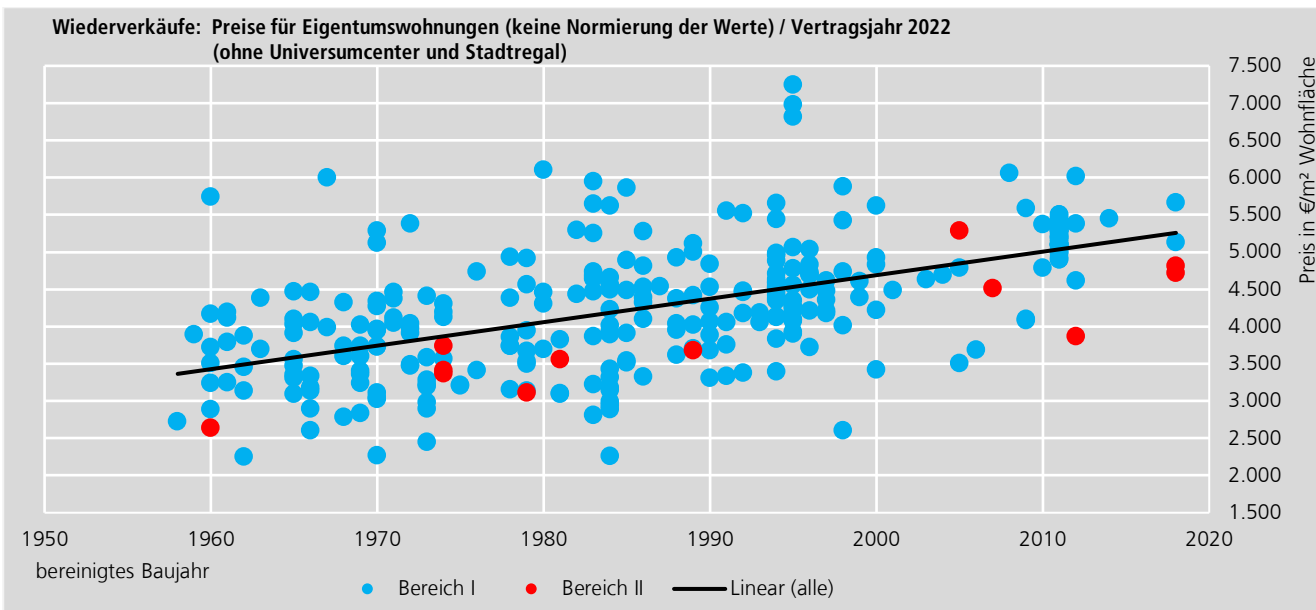
##### Bereich II (siehe Karte Seite 3)

Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg

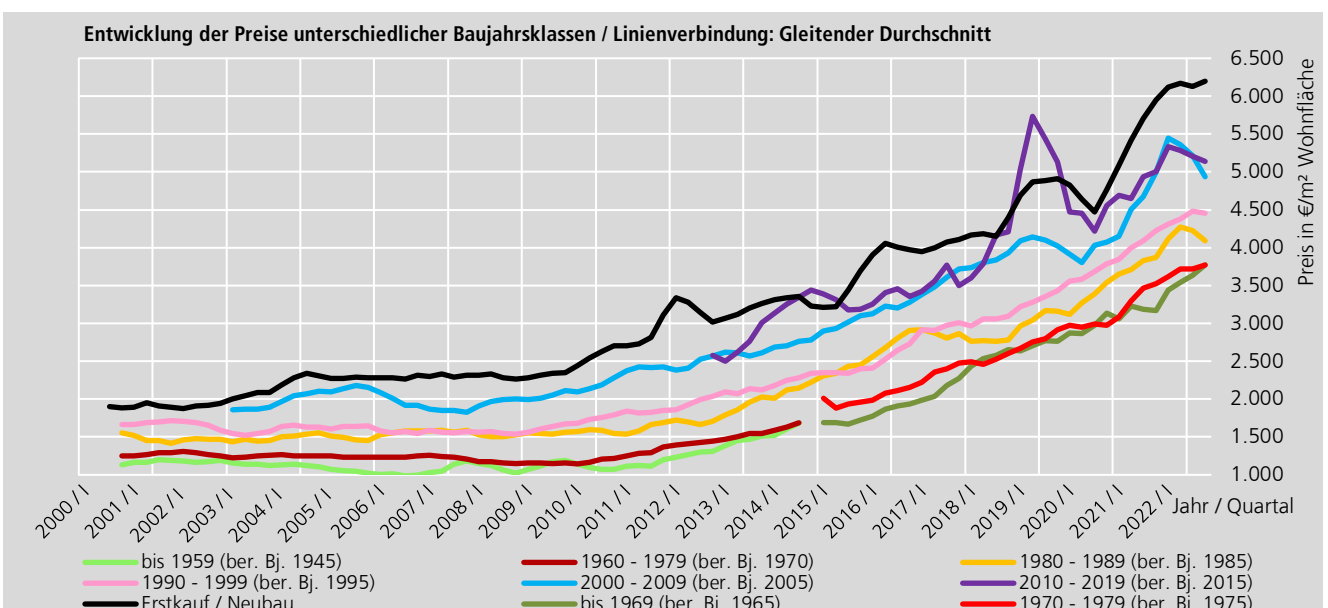
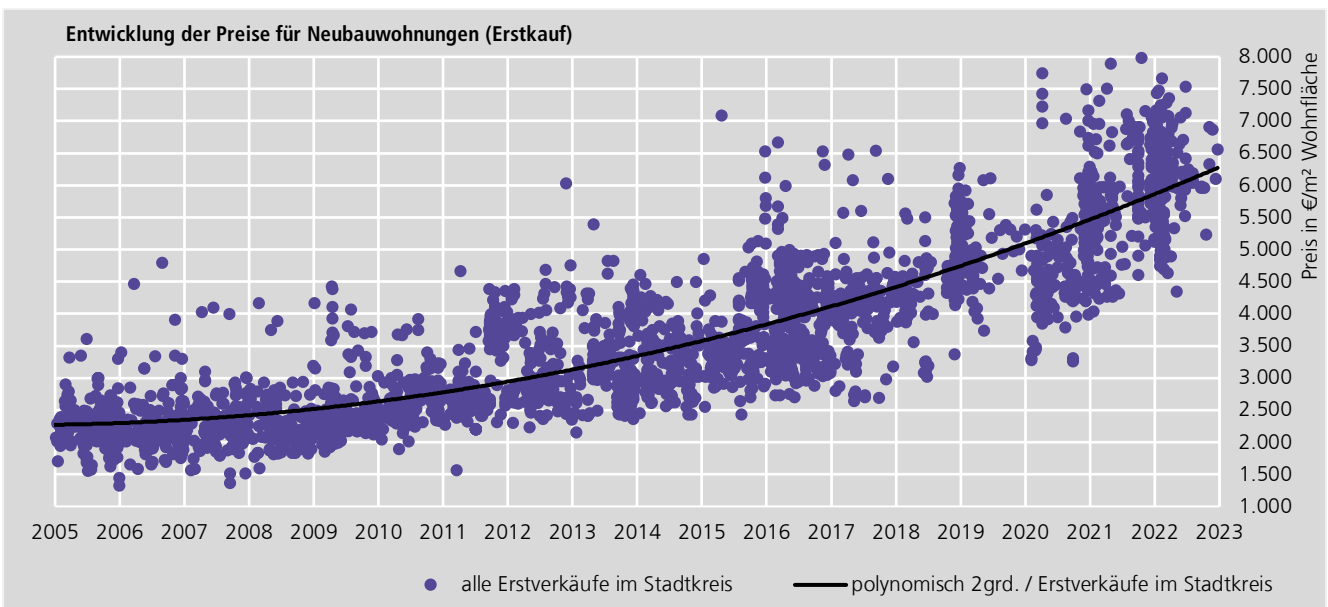
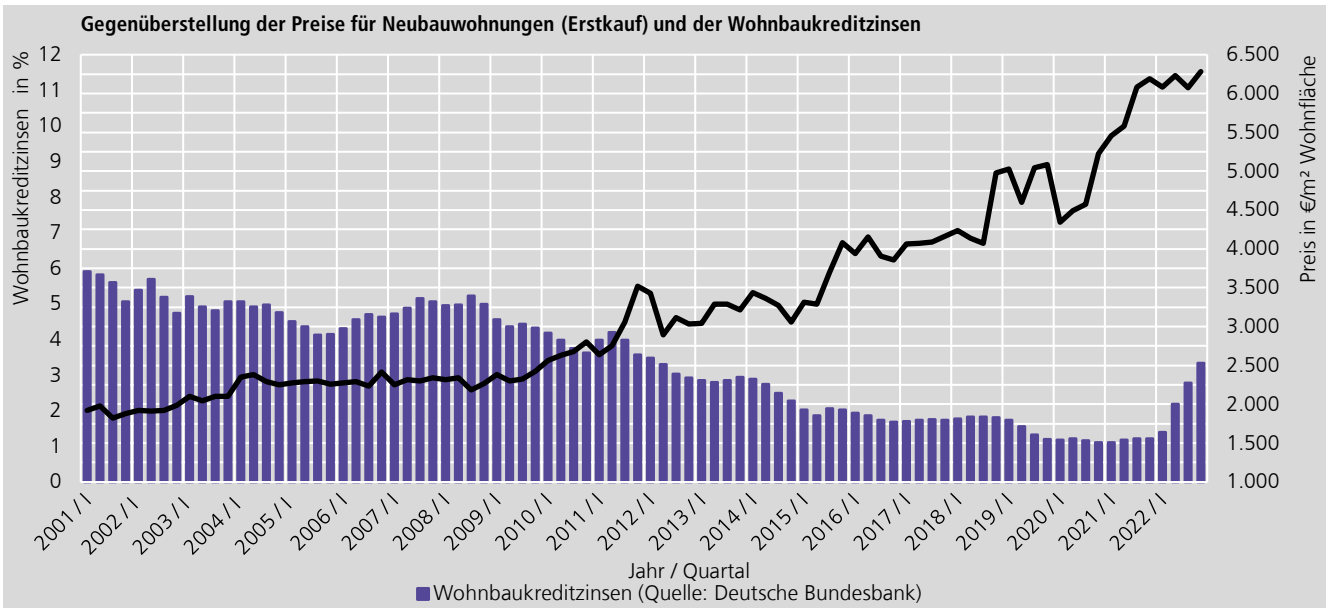
Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Stadtkreis Ulm / Vertragsjahr 2022



Jahresdurchschnittswerte in €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Wiederverkäufe ohne Universumcenter und Stadttregal)								
Stadtteil / Stadtviertel		Wiederverkauf Baujahrspanne (bereinigtes Baujahr der Wohnung) Ø durchschnittliches Baujahr						Erstkauf
		bis 1969 Ø 1965	1970 - 1979 Ø 1975	1980 - 1989 Ø 1985	1990 - 1999 Ø 1995	2000 - 2009 Ø 2005	2010 - 2019 Ø 2015	Erstkauf Ø 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>ohne Inventar, Garagen oder Stellplätze</li> <li>ohne Senioren- und Studentenwohnungen</li> <li>Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Mittelwert = arithmetisches Mittel</li> <li>Spanne von/bis = einfache Standardabweichung</li> <li>Kaufverträge größer bzw. kleiner als die 3fache Standardabweichung wurden nicht herangezogen</li> <li>Bei den Werten erfolgte eine Normierung auf das durchschnittliche Baujahr</li> <li>Eine Anpassung an den Verkaufszeitpunkt (Stichtag 31.12.2022) sowie an die Wohnungsgröße (Korrekturfaktor Wohnfläche) wurde für die Werte nicht vorgenommen.</li> </ul>						
Ulm Mitte	Mittelwert	3.770	4.100	4.740	5.960	5.300	5.560	-
	Spanne von	3.000	3.130	3.920	4.890	4.660	5.150	-
	Spanne bis	4.540	5.070	5.570	7.030	5.950	5.960	--
	Anzahl KV	12	7	16	7	3	4	1
Ulm Oststadt	Mittelwert		4.070	4.150	4.750	4.980	-	6.290
	Spanne von		3.430	3.390	4.250		-	5.850
	Spanne bis		4.710	4.920	5.250		-	6.730
	Anzahl KV		8	7	5	2	1	57
Ulm Weststadt	Mittelwert	3.470	3.730		4.180	4.390		6.650
	Spanne von	2.820	2.890		3.530	3.690		6.210
	Spanne bis	4.120	4.570		4.820	5.100		7.090
	Anzahl KV	10	10		15	7		29
Eselsberg	Mittelwert	3.880	3.910	3.920	4.560	-		
	Spanne von	2.660	3.360	3.110	4.030	-		
	Spanne bis	5.100	4.460	4.740	5.090	-		
	Anzahl KV	6	10	3	22	1		
Böfingen	Mittelwert	3.560	3.730	4.000	4.330	-	-	5.350
	Spanne von	3.110	3.040	-	3.930	-	-	4.990
	Spanne bis	4.010	4.410	-	4.730	-	-	5.710
	Anzahl KV	12	6	2	8	1	1	20
Söflingen	Mittelwert	4.100	4.260	4.650	4.410	-	5.250	-
	Spanne von	3.900	4.160	3.990	4.120	-	5.090	-
	Spanne bis	4.300	4.370	5.310	4.700	-	5.410	-
	Anzahl KV	4	3	11	9	1	37	1
Wiblingen	Mittelwert	3.400	3.350	3.630	3.570		-	6.200
	Spanne von	-	3.090	2.940	-		-	5.860
	Spanne bis	-	3.620	4.320	-		-	6.530
	Anzahl KV	2	8	19	2		1	15
Bereich I	Mittelwert	3.580	3.840	4.220	4.470	4.590	5.240	6.190
	Spanne von	3.050	3.150	3.370	3.950	3.810	5.040	5.510
	Spanne bis	4.100	4.530	5.080	5.000	5.370	5.440	6.860
	Anzahl KV	44	52	58	64	15	43	139
Bereich II	Mittelwert	2.800	3.410	3.490	3.990	4.890	4.450	4.970
	Spanne von	-	3.140	3.270	3.600	-	3.970	4.690
	Spanne bis	-	3.680	3.710	4.380	-	4.940	5.250
	Anzahl KV	2	4	3	5	2	3	8
Stadtkreis Ulm	Mittelwert	3.540	3.810	4.190	4.440	4.630	5.220	6.120
	Spanne von	3.000	3.140	3.340	3.910	3.880	4.990	5.400
	Spanne bis	4.080	4.480	5.030	4.970	5.370	5.440	6.840
	Anzahl KV	46	56	61	69	17	45	147
Entwicklung	2022:	4.210 (ber. Baujahr 1985 / 299 KV), Ø Wohnfläche 73 m <sup>2</sup>						6.120
	2021:	3.900 (ber. Baujahr 1985 / 339 KV), Ø Wohnfläche 74 m <sup>2</sup>						5.810
	2020:	3.500 (ber. Baujahr 1985 / 321 KV), Ø Wohnfläche 75 m <sup>2</sup>						4.900



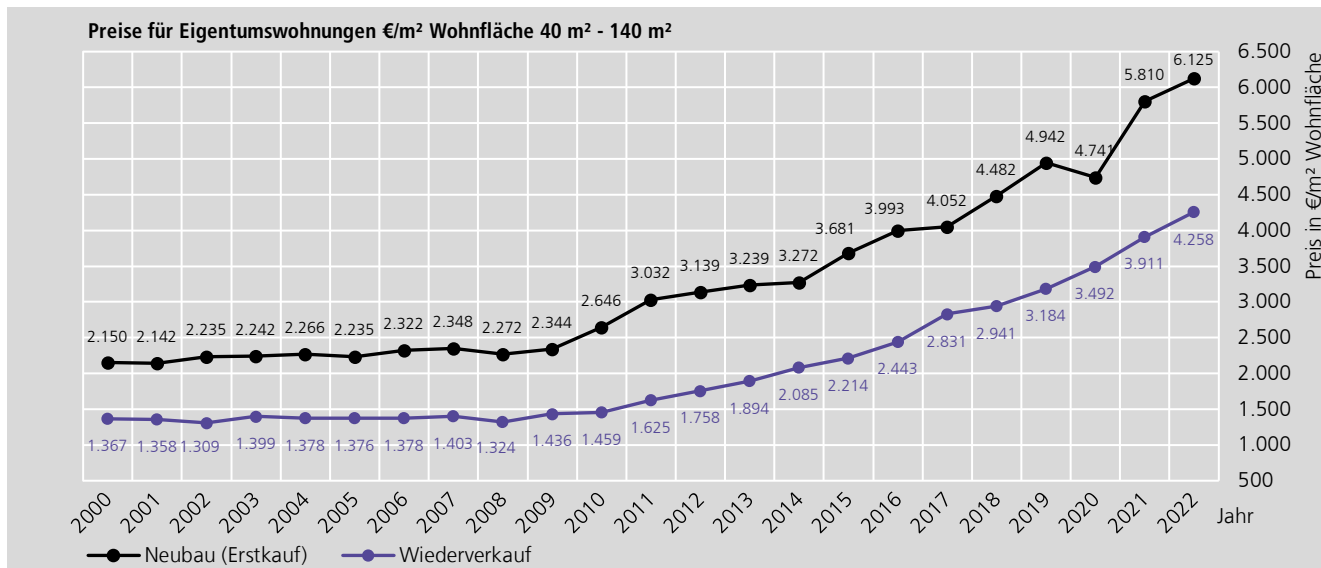
### 5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



### 5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

Gem. § 18 ImmoWertV 2021 wurden die Indexzahlen normiert und auf einer breiten Basis abgeleitet. Es wurde die Spanne von 40 m<sup>2</sup> bis 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche gewählt, so dass als Grundlage eine ausreichende Zahl geeigneter Kaufpreise vorliegt.

Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen erfolgte eine Normierung der Restnutzungsdauer auf 50 Jahre. Durch den Index werden mindestens 90 % der ausgewerteten Kaufverträge und somit die durchschnittliche Wertentwicklung abgebildet.



Verkaufsjahr	Neubau - Eigentumswohnungen Wohnungsgröße: 40 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>			Gebrauchte Eigentumswohnung Wohnungsgröße: 40 m <sup>2</sup> - 140 m <sup>2</sup>		
	Preis in €/m <sup>2</sup>	Indexreihe	Änderung gegenüber Vorjahr in %	Preis in €/m <sup>2</sup>	Indexreihe	Änderung gegenüber Vorjahr in %
2000	2.150	100,00	-	1.367	100,00	-
2001	2.142	99,63	-0,4 %	1.358	99,34	-0,7 %
2002	2.235	103,95	4,3 %	1.309	95,76	-3,6 %
2003	2.242	104,28	0,3 %	1.399	102,34	6,9 %
2004	2.266	105,40	1,1 %	1.378	100,80	-1,5 %
2005	2.235	103,95	-1,4 %	1.376	100,66	-0,1 %
2006	2.322	108,00	3,9 %	1.378	100,80	0,1 %
2007	2.348	109,21	1,1 %	1.403	102,63	1,8 %
2008	2.272	105,67	-3,2 %	1.324	96,85	-5,6 %
2009	2.344	109,02	3,2 %	1.436	105,05	8,5 %
2010	2.646	123,07	12,9 %	1.459	106,73	1,6 %
2011	3.032	141,02	14,6 %	1.625	118,87	11,4 %
2012	3.139	146,00	3,5 %	1.758	128,60	8,2 %
2013	3.239	150,65	3,2 %	1.894	138,55	7,7 %
2014	3.272	152,19	1,0 %	2.085	152,52	10,1 %
2015	3.681	171,21	12,5 %	2.214	161,96	6,2 %
2016	3.993	185,72	8,5 %	2.443	178,71	10,3 %
2017	4.052	188,47	1,5 %	2.831	207,10	15,9 %
2018	4.482	208,48	10,6 %	2.941	215,14	3,9 %
2019	4.942	229,86	10,3 %	3.184	232,92	8,3 %
2020	4.741	220,51	-4,1 %	3.492	255,45	9,7 %
2021	5.810	270,23	22,5 %	3.911	286,10	12,0 %
2022	6.125	284,88	5,4 %	4.258	311,49	8,9 %

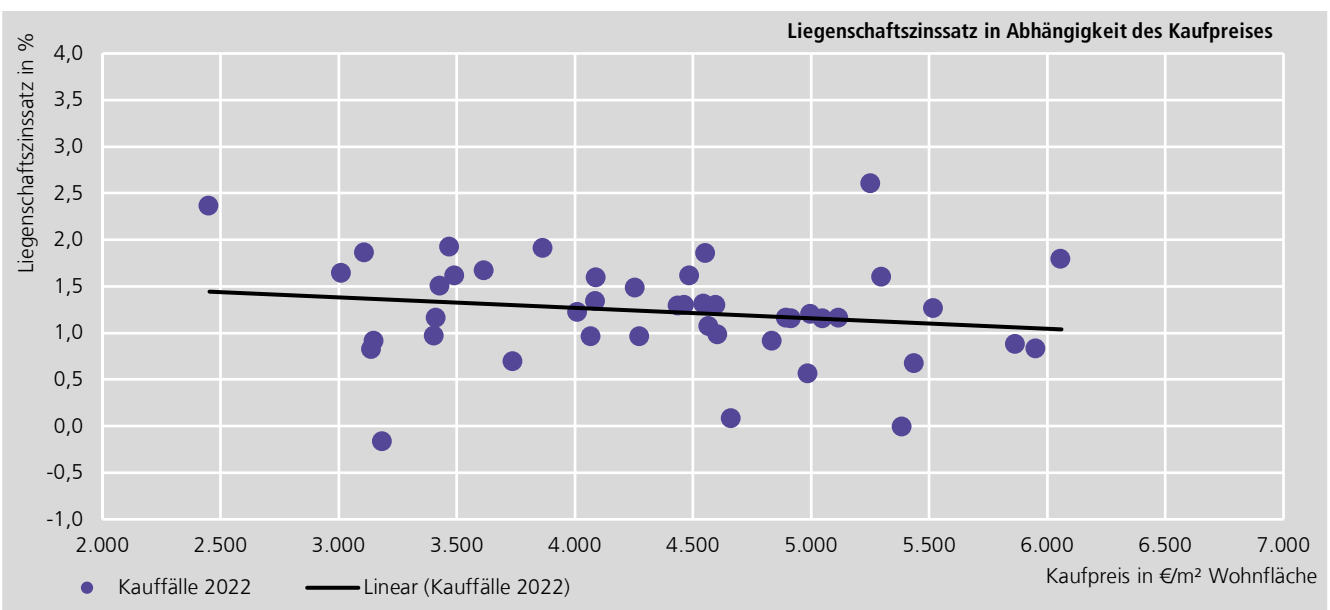
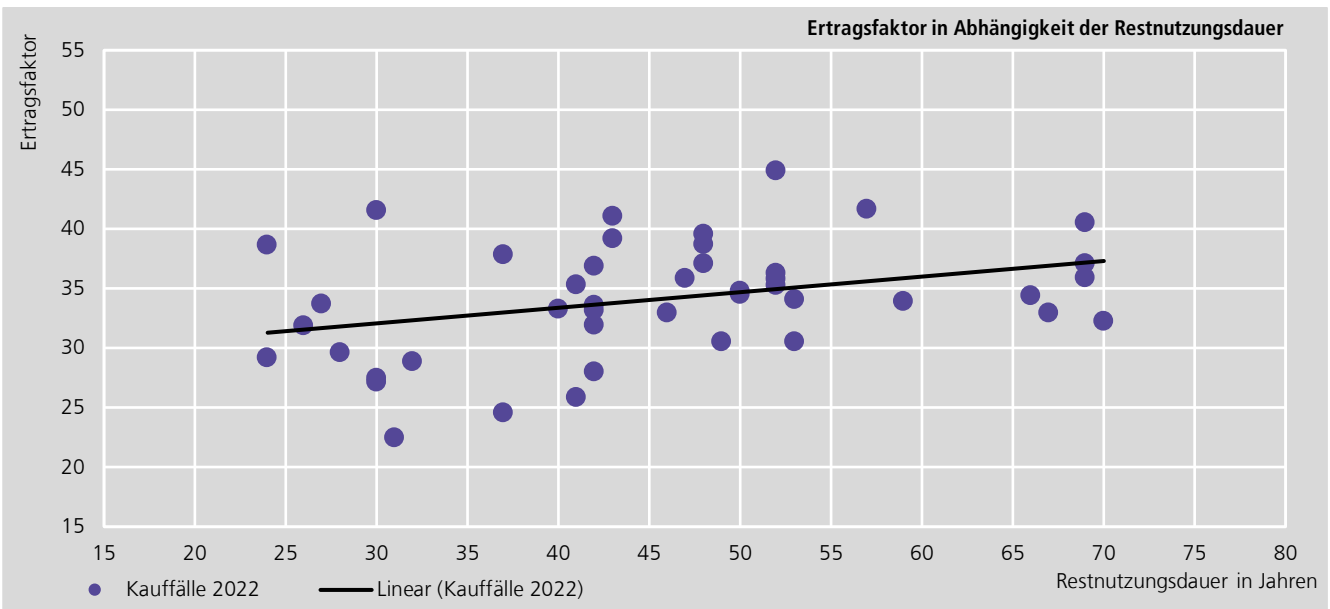
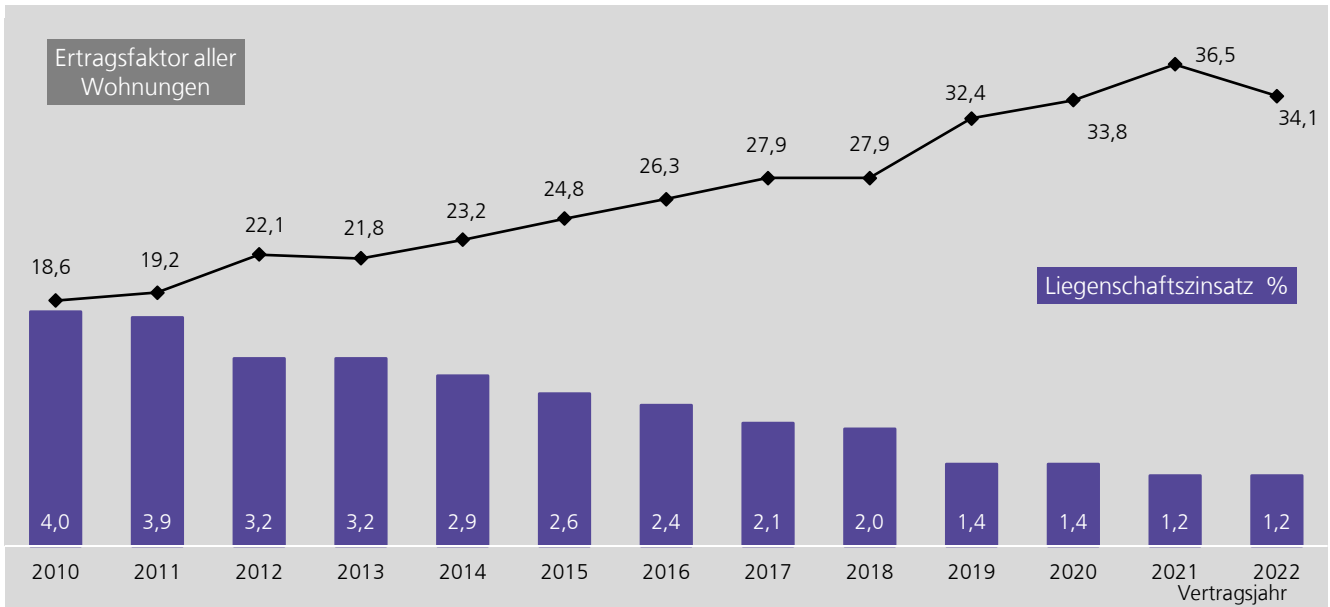
### 5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

Grundlage für die Tabelle sind die in den angegebenen Jahren ausgewerteten Verträge.

Bewertungsansätze	Kaufverträge von 2003 bis 2014	Kaufverträge ab 2015
Mietansatz	tatsächlich bezahlte Miete	tatsächlich bezahlte Miete
Bewirtschaftungskosten	19 %	19 %
Berechnung des Gebäudesachwerts	NHK 2000	NHK 2010
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
Alterswertminderung	baujahrsabhängiger NHK 2000 Wert + Abschreibung nach Ross	Abschreibung linear

Wohnfläche	Grundlagen			Ergebnisse		
	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Ø WF in m <sup>2</sup>	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags Mittel * (Spanne)	Liegenschaftszinssatz in % Mittel * (Spanne)
bis 49 m <sup>2</sup>	2020	16	39	42	33,5 (23,5 - 43,5)	1,6 (0,8 - 2,3)
	2021	11	37	46	34,6 (30,8 - 38,5)	1,4 (0,9 - 1,9)
	2022	10	42	46	34,5 (31,7 - 37,4)	1,3 (1,0 - 1,5)
50 bis 89 m <sup>2</sup>	2020	34	68	41	33,5 (24,2 - 42,7)	1,3 (0,5 - 2,2)
	2021	24	67	46	36,2 (28,1 - 44,2)	1,1 (0,5 - 1,7)
	2022	32	68	46	33,8 (28,6 - 39,0)	1,3 (0,7 - 1,8)
ab 90 m <sup>2</sup>	2020	11	104	55	37,6 (25,2 - 49,9)	1,6 (0,8 - 2,3)
	2021	7	124	60	40,4 (34,6 - 46,3)	1,4 (0,9 - 1,8)
	2022	2	102	28	36,7 (--)	0,3 (--)
alle Wohnungen	2020	61	67	44	33,8 (24,0 - 43,6)	1,4 (0,6 - 2,2)
(ohne Senioren- und Studentenwohnungen)	2021	42	68	49	36,5 (29,4 - 43,6)	1,2 (0,7 - 1,8)
	2022	44	64	45	34,1 (29,3 - 38,9)	1,2 (0,7 - 1,8)

\* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.





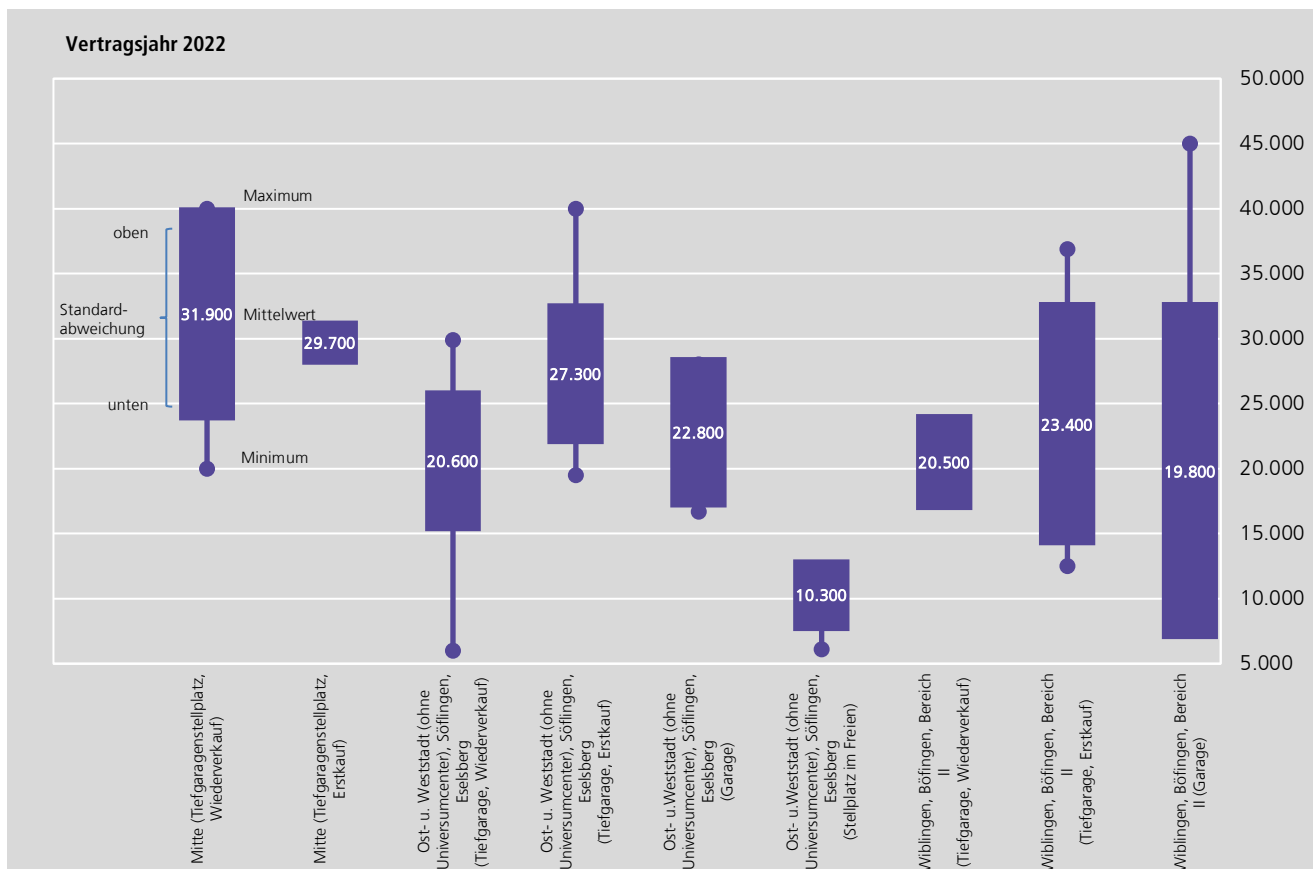
## 5.2 Teileigentum

### 5.2.1 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

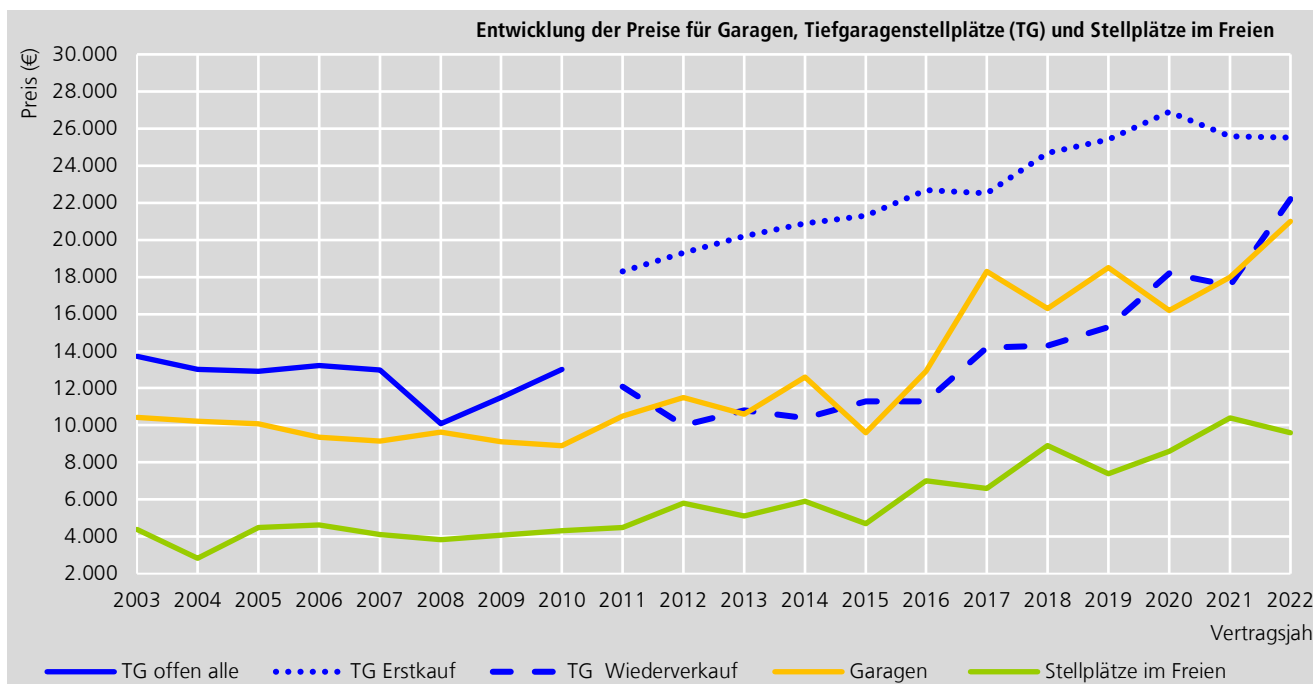
Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2022	Tiefgaragenstellplatz		Garage	Stellplatz im Freien (inkl. Sonder- nutzungsrechte)
		nur Teileigentum (Wiederverkauf)	nur Teileigentum (Erstkauf)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)	Teileigentum und Eigentum (Alle Käufe)
Mitte: (Fischerviertel, Altstadt, Neustadt, Gaisenberg, Michelsberg, Ecke Karlstraße / Staufenring / Wielandstraße / Friedenstraße)	Ø Min. - Max. Anzahl KV	31.900 20.000 - 40.000 6	29.700 29.000 - 30.000 4	- - 1	0
Oststadt, Weststadt (ohne Universumcenter), Söflingen, Eselsberg	Ø Min. - Max. Anzahl KV	20.600 6.000 - 29.900 53	27.300 19.500 - 40.000 111	22.800 16.700 - 28.000 7	10.300 6.100 - 12.000 16
Wiblingen, Böfingen, Donaustetten, Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler	Ø Min. - Max. Anzahl KV	20.500 - 2	23.400 12.500 - 36.900 46	19.800 9.000 - 45.000 7	- - 1
Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø Min. - Max. Anzahl KV	22.200 6.000 - 40.000 61	25.500 12.500 - 40.000 161	21.000 9.000 - 45.000 15	9.600 6.000 - 12.000 17

Beim Durchschnittspreis (Ø) handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne (Min. - Max.) um Minimum und Maximum. Erbbaurechtsverträge wurden nicht berücksichtigt.

### 5.2.2 Durchschnittswerte für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



### 5.2.3 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



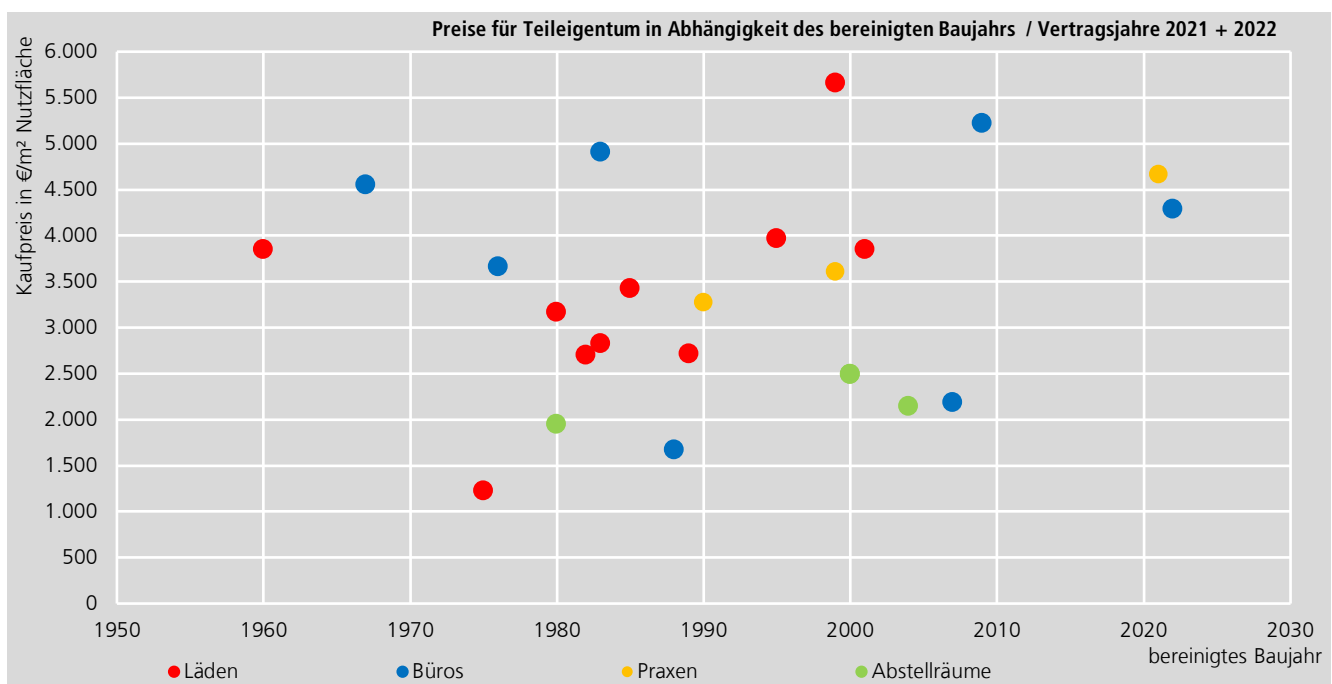
### 5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum

Grundlage für die nachstehende Tabelle sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den angegebenen Jahren. Ein Wert wird ausgewiesen, wenn zwei oder mehr geeignete Kauffälle für die entsprechende Kategorie vorliegen. Bei nur einem Wert kann aus datenschutzrechtlichen Gründen dieser nicht veröffentlicht werden.

Abweichungen in Lage, Umfeld, Gebäudetyp, Modernisierung, Grundriss, Nutzfläche (NF), Geschosslage oder das Vorhandensein von Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung sowie Aufzug, Keller und sonstigen Nebenräumen innerhalb des Gebäudes können sich wertbeeinflussend auf den Quadratmeterpreis auswirken.

Nutzung laut Angabe Käufer / Verkäufer	Vertragsjahr	Anzahl der Verträge	Baujahrsbereich (ber. Baujahr)	Ø ber. Baujahr	Durchschnittspreis in €/m² NF (gerundet)		
					Spanne		Mittel
					von	bis	
Läden	2021 + 2022	9	bis 1999	1983	2.150	4.410	3.280
	2021 + 2022	1	ab 2000	-	-	-	-
Büros	2021 + 2022	4	bis 1999	1976	2.440	4.950	3.700
	2021 + 2022	3	ab 2000	2013	2.630	5.160	3.890
Praxen	2021 + 2022	2	bis 1999	1995	-	-	3.440
	2021 + 2022	1	ab 2000	-	-	-	-
Hobbyräume	2021 + 2022	0	alle				
Lager und Werkstätten	2021 + 2022	0	alle				
Abstellräume	2021 + 2022	4	alle	1996	2.030	2.500	2.270

In den Vergleichspreisen sind Werte aus dem Gebäudekomplex "Universumcenter" nicht enthalten. Beim Durchschnittspreis handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung.

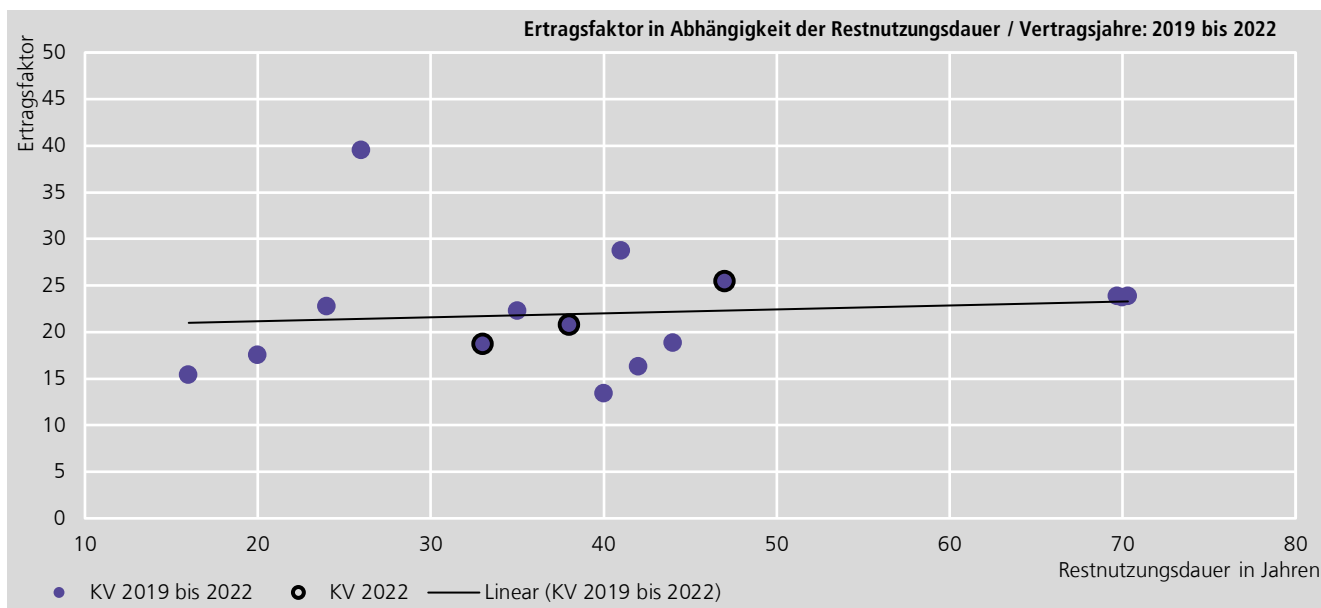
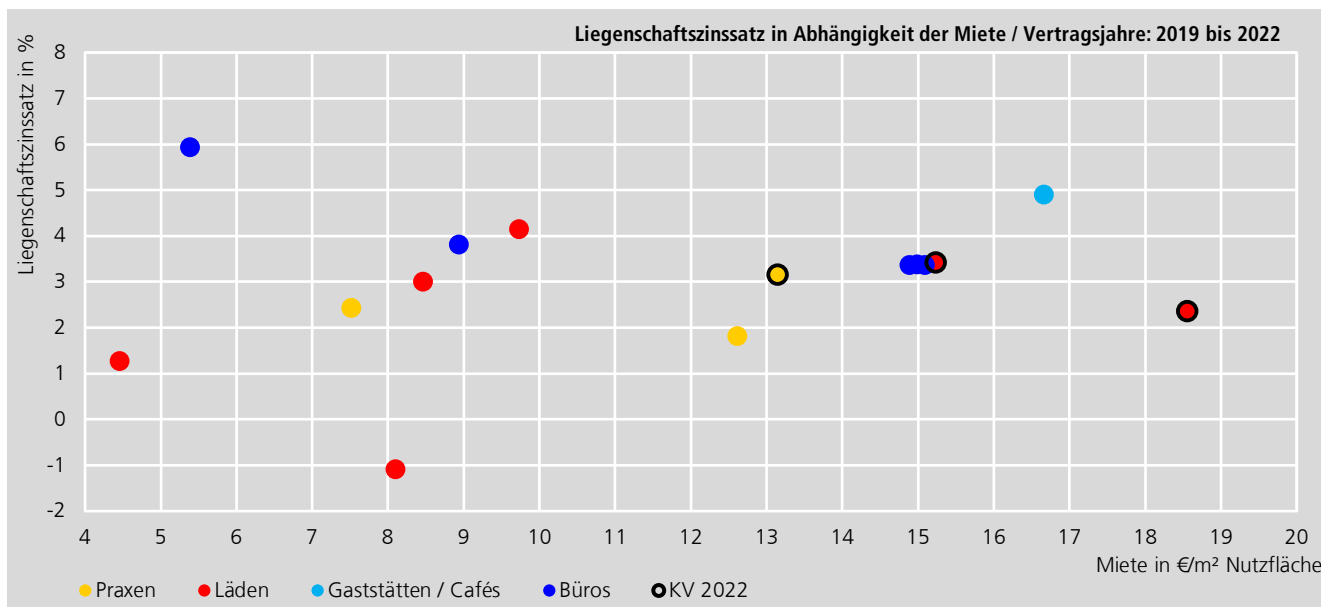


### 5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum

Bei der Ermittlung der Daten wurden ausgewertete Verträge aus den Jahren 2019 bis 2022 im Bereich Teileigentum herangezogen. Bei den Objekten handelt es sich sowohl um gemischt genutzte Gebäude als auch um Gebäude mit 100 % gewerblicher Nutzung.

Als feste Größen wurden bei der Auswertung der Kaufverträge Bewirtschaftungskosten mit 15 % und eine Gesamtnutzungsdauer von pauschal 70 Jahren in Ansatz gebracht. Bei der Spanne handelt es sich um die einfache Standardabweichung.

Vertragsjahre	Anzahl der Verträge	durchschnittliche		Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)		Liegenschaftszins (%)	
		Miete €/m <sup>2</sup> NF	RND	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
2019	8	11,3	46	15,8 - 25,5	20,7	2,5 - 4,7	3,6
2020	2	12,1	39	-	19,3	-	3,7
2021	2	6,3	25	-	31,1	-	0,1
2022	3	15,7	39	18,8 - 24,4	21,6	2,5 - 3,4	3,0



## 6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke

### 6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm

Bei den dargestellten Werten handelt es sich um Durchschnittswerte, die keine Normierung hinsichtlich wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale wie Lage, Nutzungsart, Indexreihen usw. aufweisen. Erschließungskosten sind bei den ausgewiesenen Bauplatzpreisen enthalten. (ebf = erschließungskostenbeitragsfrei)

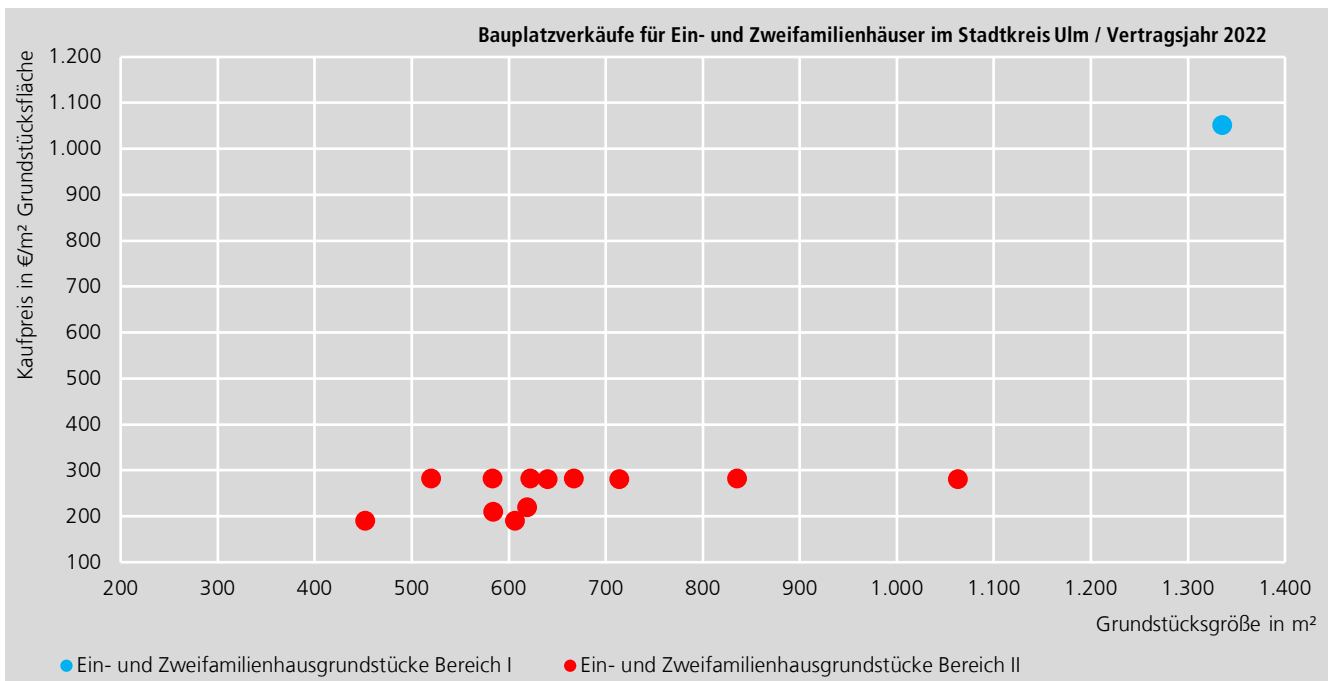
Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet. Bei der Spanne handelt es sich jeweils um das Minimum bzw. Maximum. => Baulücken siehe Kapitel 6.1.3

#### 6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)

Beim individuellen Wohnungsbau (Ein- und Zweifamilienhäuser) konnte keine Abhängigkeit betreffend dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ) ermittelt werden. Deshalb sind die dargestellten Kaufpreise nicht auf eine bestimmte GFZ bezogen.

Als Vertragspartner (Verkäufer) war im Jahr 2022 überwiegend die Stadt Ulm beteiligt. (siehe 3.2.3)

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2022	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup> ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	1	-	-	-	-
Bereich II	12	450 - 1.060	660	190 - 280	250



### 6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke (inkl. Baulücken)

Hier handelt es sich um Bauflächen, die für reine Wohnzwecke im Geschosswohnungsbau veräußert wurden. Bei diesen Grundstücken besteht eine Korrelation zwischen dem Maß der baulichen

Nutzung (GFZ) und dem Grundstückspreis. Aufgrund der geringen Anzahl der Kaufverträge wurden keine Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2021	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup> ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	7	790 - 4.900	1.920	320 - 970	770
Bereich II	2	-	1.600	-	290

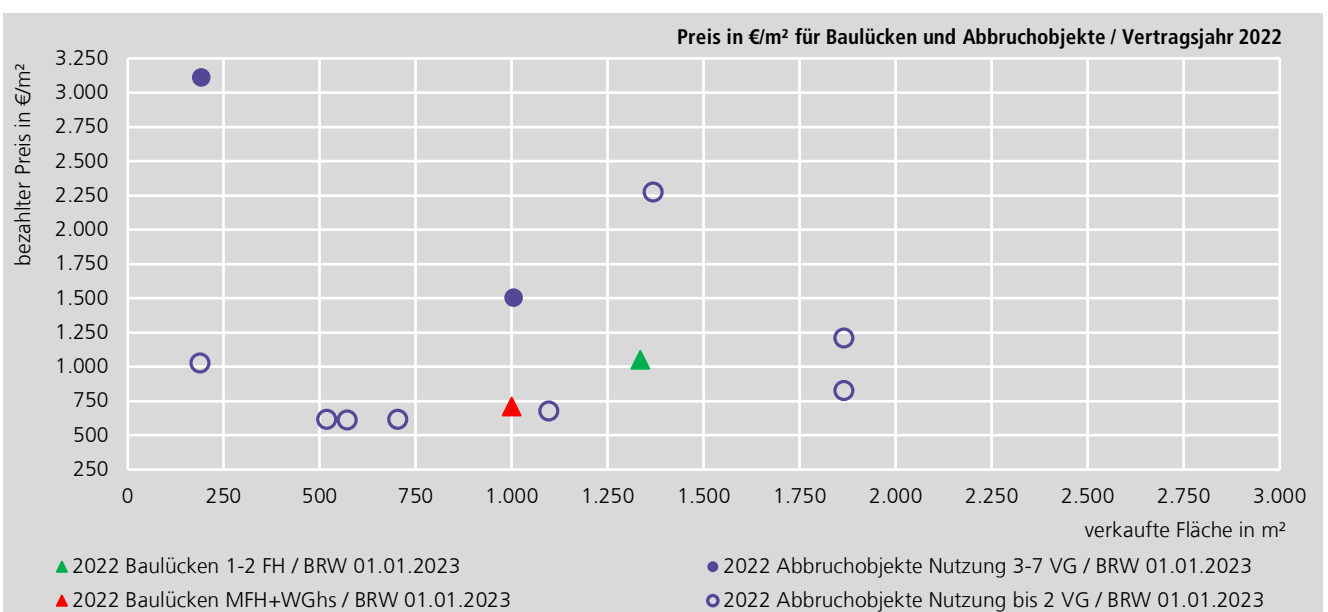
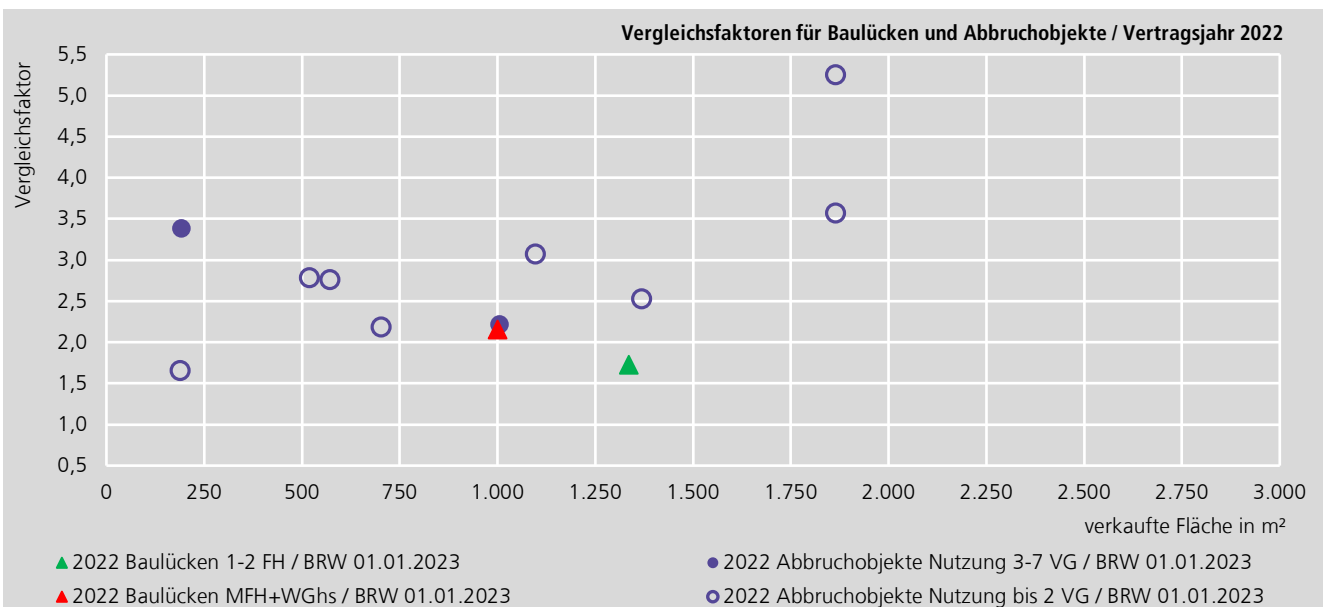
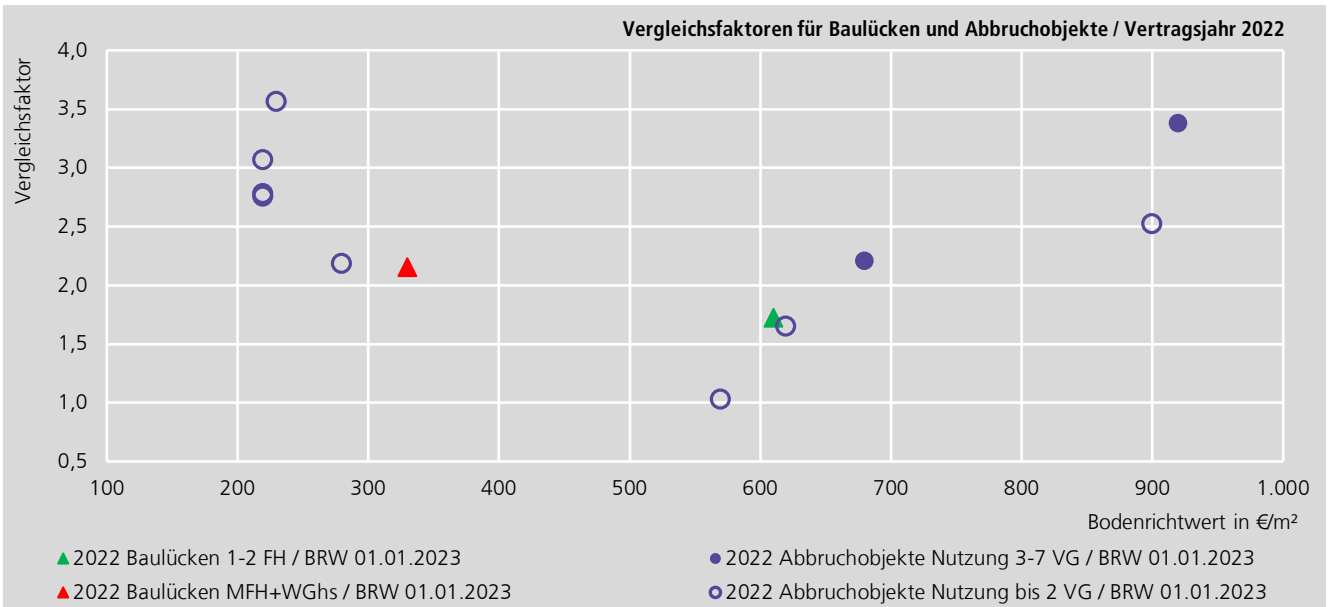
### 6.1.3 Faktoren für Baulücken und Abbruchobjekte

Hier handelt es sich um Bauflächen (Folgenutzung kein Gewerbe- und Industrie), die in der Regel von einem privaten Verkäuferkreis verkauft wurden. Bei Abbruchobjekten wurden die Abbruchkosten berücksichtigt. Gekennzeichnet sind diese Flächen durch eine bereits bestehende Umgebungsbebauung (keine Neubaugebiete) und

durch eine zeitlich freie Bebaubarkeit (kein Bauzwang). Die Vergleichsfaktoren stehen in Relation zum Bodenrichtwert (BRW) des jeweils angegebenen Stichtags. Es werden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie innerhalb der 3-fachen Standardabweichung berücksichtigt.

Kategorie	Baulücken für 1-2 FH			Baulücken für MFH und WGhs			Abbruchobjekte Whs + WGhs		
<u>Ergebnisse</u>									
Jahr der KV	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Anzahl der KV	12	3	1	2	1	1	11	12	11
<u>Fläche</u>									
Mittel*	370	710	-	720	-	-	1.200	1.250	1.290
Min	200	-	-	-	-	-	750	240	190
Max	760	-	-	-	-	-	1.680	3.960	4.810
<u>Preis €/m<sup>2</sup> Grundstück</u>									
Mittel*		720	-			-		1.150	1.180
Abweichung*		-	-			-		± 610	± 780
Min		-	-			-		370	590
Max		-	-			-		2.560	3.110
<u>Faktor zum BRW</u>									
Mittel*	1,7	1,4	-	2,2	-	-	2,3	2,4	2,8
Abweichung*		-	-			-		± 0,7	± 1,1
Min	1,1	-	-	-	-	-	1,1	1,4	1,0
Max	1,9	-	-	-	-	-	3,8	3,7	5,2
Relation zum BRW Stichtag	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023	31.12. 2020	01.01. 2022	01.01. 2023

\*Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Abweichung um die einf. Standardabweichung nach oben und unten.



BRW Bodenrichtwert  
 VG Vollgeschosse  
 1-2 FH Ein- und Zweifamilienhäuser

MFH Mehrfamilienhäuser  
 WGhs Wohn- und Geschäftshäuser

## 6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

### 6.2.1 Gartengrundstücke

Der Preis €/m<sup>2</sup> Fläche bezieht sich auf den Grund und Boden inklusive Aufwuchs, jedoch ohne mitverkauftem Zubehör und eventuell aufstehender Gebäude. Kaufverträge, bei denen keine Preisangabe über mitverkauftes Inventar bzw. über vorhandene Gebäude angegeben wurde,

wurden in unten stehender Tabelle nicht berücksichtigt. Nachstehend sind Grundstücke enthalten, die alle der Rubrik Gartengrundstücke zugeordnet werden können (vom kleinen Krautgarten über den Standard-Kleingarten bis hin zum großen Freizeitgrundstück).

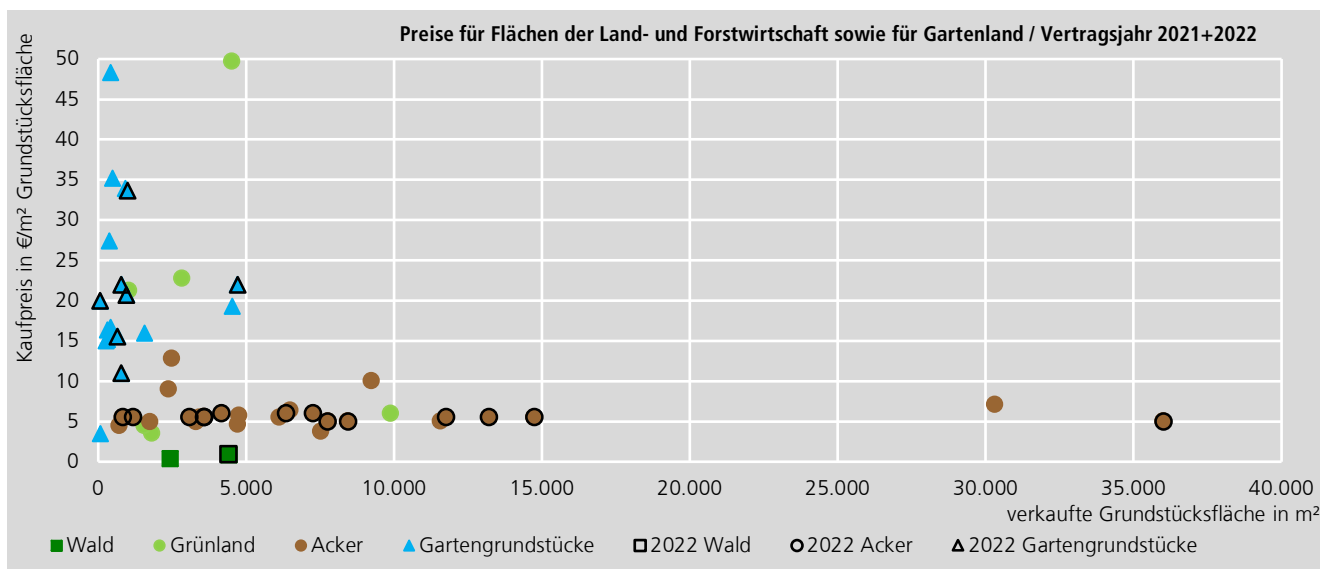
Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2021 / 2022	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup>	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Gartenland	22	80 - 4.720	1.100	3,50 - 90,00	26,80 / 19,70

### 6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

Hierzu zählen entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden. In den Kauffällen sind keine begünstigten

Grundstücke (z.B. Ortsnähe, besondere Lagen, Flächen für den Hochwasserschutz, Verkehrsflächen, Abgrabungsflächen u.a.) der Land- und Forstwirtschaft enthalten. Bei der angegebenen Nutzung handelt es sich in der Regel um die im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geführte Boden-nutzung.

Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2021 / 2022	Fläche in m <sup>2</sup>		Preis in €/m <sup>2</sup>	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel / Median
Acker	29	740 - 146.660	12.550	3,70 - 12,80	6,00 / 5,50
Grünland	6	1.060 - 9.900	3.630	3,50 - 49,70	18,00 / 13,60
Wald (inkl. Aufwuchs)	2	2.450 - 4.420	3.430	-	0,70 / 0,70





## 7. Bodenrichtwerte

### 7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß (früher in Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl) **Bodenrichtwerte** zu ermitteln. Durch die Änderung des § 196 des Baugesetzbuches sind die Bodenrichtwerte nicht mehr zum 31.12. zu ermitteln sondern zu Beginn eines jeden 2. Kalenderjahres zum Stichtag 01.01. Deshalb wurden im Stadtkreis Ulm Bodenrichtwerte zu folgenden Stichtagen ermittelt:

- 31.12.2020
- 01.01.2023

Des Weiteren wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, dass die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023 den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2022 entsprechen.

Für Zwecke der Grundsteuerreform wurden zusätzlich Bodenrichtwerte auf den Stichtag 01.01.2022 ermittelt.

Die allgemeinen Bodenrichtwerte (BRW) für Ulm werden unter folgendem Link veröffentlicht.  
[gutachterausschuesse-bw.de](http://gutachterausschuesse-bw.de)

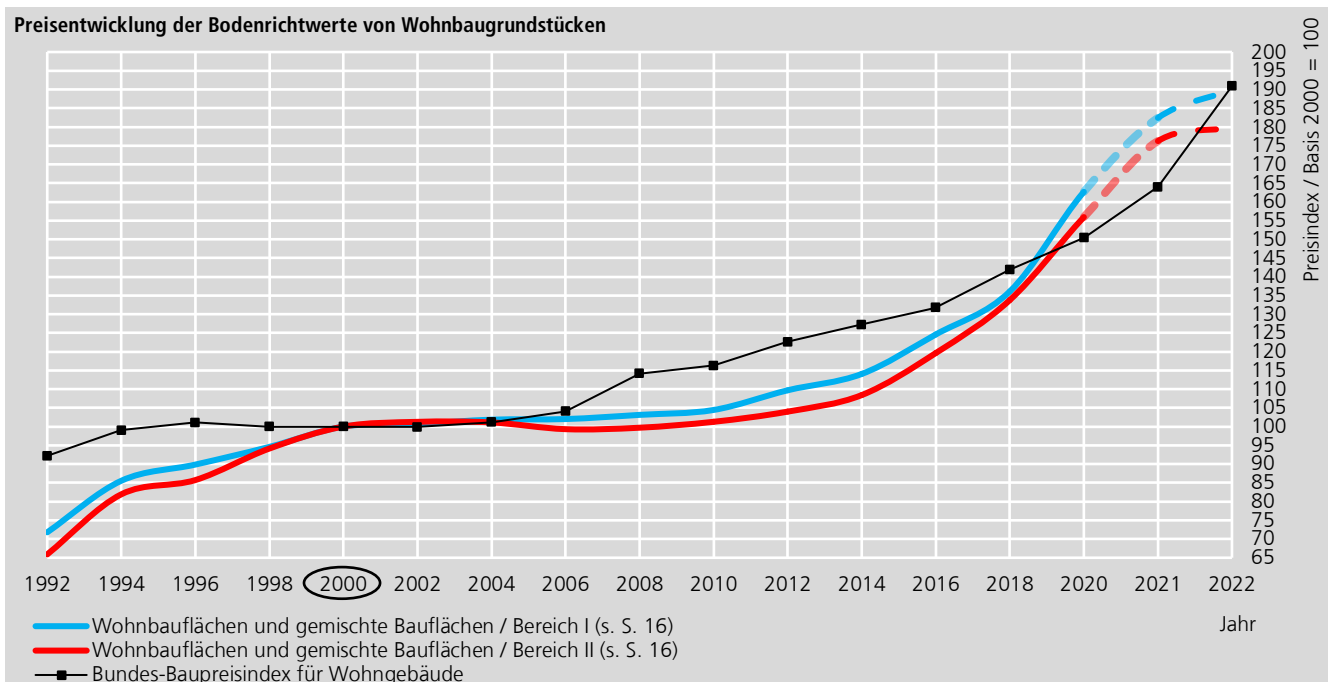
Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Sie werden für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ermittelt. Dabei wird bei der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zwischen Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), gewerblichen Bauflächen (GE und GI) und Sonderbauflächen (S) unterschieden.

Innerhalb der Richtwertzonen können von Grundstück zu Grundstück Wertunterschiede bestehen. Es gibt eine Differenzierung nach der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Rechtsgrundlagen, jeweils in der gültigen Fassung:

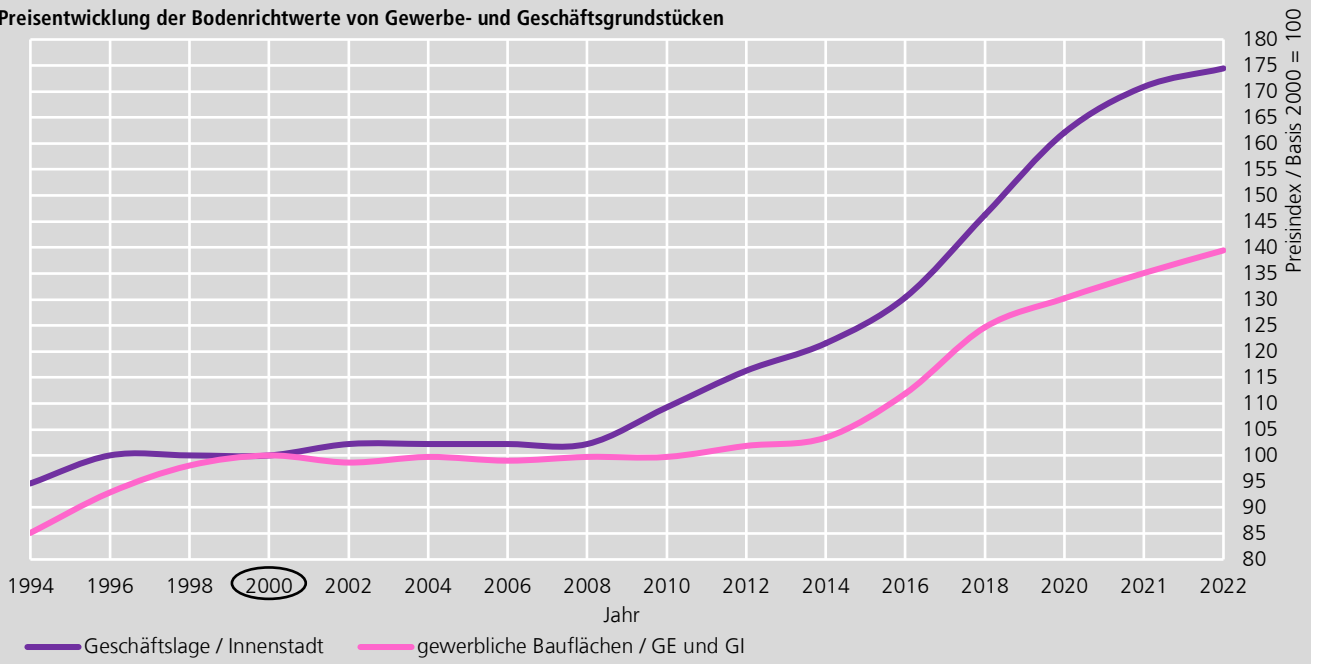
- § 196 BauGB
- § 12 GuAVO
- §§ 13 ff. ImmoWertV-2021

### 7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte

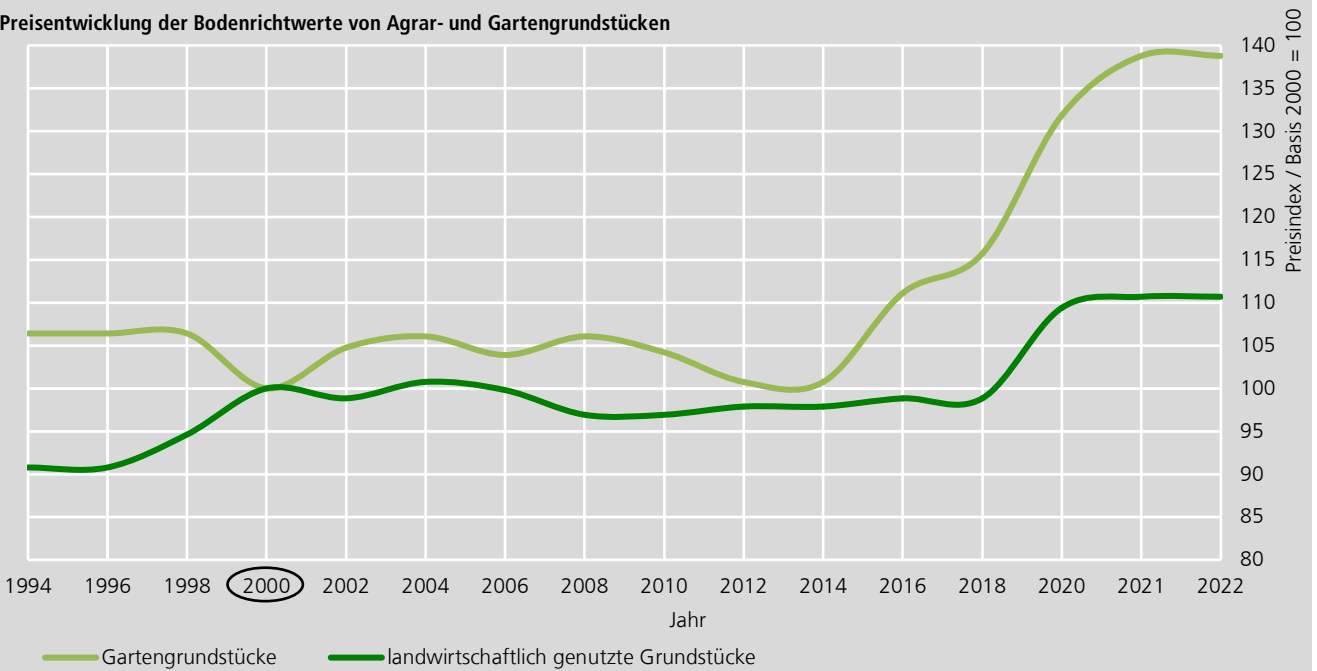


Zum Stichtag 01.01.2022 wurden erstmals in vielen Bodenrichtwertzonen deckungsgleiche Werte eingeführt (in Abhängigkeit zur Anzahl der zulässigen Vollgeschosse). Des Weiteren wurden auch teilweise Bodenrichtwertzonen verschmolzen. Die in der Grafik dargestellten Indexreihen lassen sich deswegen so nicht mehr fortführen. Die Entwicklung ab 2020 stellt nur eine Orientierung dar.

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken



### 7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2023

Die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm am 09.05.2023 zum **Stichtag 01.01.2023** gemäß § 196 Baugesetzbuch beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus dem Jahr 2022 abgeleitet. Kaufverträge mit offensichtlich ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wurden nicht herangezogen.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute Grundstücke mit gebietstypischen Eigenschaften der beispielhaft angegebenen Lagen und Zonen. (Für Baulücken und Abbruchobjekte werden im Immobilienmarktbericht 2023 Vergleichsfaktoren ausgewiesen.)

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeträge, Entwässerungskosten und Vermessungskosten im Richtwert enthalten. Altlasten, soweit vorhanden, sind in den Richtwerten nicht berücksichtigt.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung können Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert bewirken.

Die Straßenbezeichnungen in Klammern stellen keine exakte Abgrenzung der jeweiligen Richtwertzone dar, sondern dienen lediglich zur allgemeinen Orientierung.

#### 7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Acker und Grünland, ohne Wald- und Wasserflächen

Zonennummer	Stadtteil	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
0150	Oststadt Safranberg	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0200	Weststadt	6,00 €	<b>6,00 €</b>
0300	Söflingen	6,00 €	<b>6,00 €</b>
0361	Söflingen, Riedteile	12,00 €	<b>12,00 €</b>
0400	Eselsberg	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0600	Böfingen (Örlinger Tal)	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0610	Böfingen (Schloßäcker)	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0620	Böfingen (Böfinger Halde)	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0700	Wiblingen (Teil 1)	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0710	Wiblingen (Teil 2)	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0750	Donautal	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0770	Gögglingen	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0780	Donaustetten	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0790	Unterweiler	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0810	Eggingen	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0820	Einsingen	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0830	Ermingen	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0840	Grimmelfingen	5,00 €	<b>5,00 €</b>
0900	Jungingen	6,00 €	<b>6,00 €</b>
0950	Lehr	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0970	Mähringen	5,00 €	<b>5,00 €</b>

### 7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete

Teilweise ausgewiesen durch Bebauungsplan

Zonen-nummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
0220	Weststadt	Gartenhausgeb. Mittlerer Kuhberg/Hans-Reyhing-Weg	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0310	Söflingen	Gartengebiet Blauäcker	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0320	Söflingen	Kleingartengebiet Breite	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0330	Söflingen	Krautgärten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0340	Söflingen	Gartenhausgebiet Harthäuser Tal	21,00 €	<b>21,00 €</b>
0350	Söflingen	Gartenhausgebiet In der Wanne	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0360	Söflingen	Kleingartengebiet Riedteile	18,00 €	<b>18,00 €</b>
0370	Söflingen	Gartengebiet Gleißelstetten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0460	Eselsberg	Kleingartengebiet Ruhetal	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0470	Lehr	Wochenendhausgebiet Höllhaf	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0540	Böfingen	Gartenhausgebiet Eichenplatz und Örlinger-Tal-Weg	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0560	Böfingen	Gartenhausgebiet Grüner Graben	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0910	Jungingen	Gartenhausgebiet Herdergass	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0920	Jungingen	Eichstraße - Krautäcker	16,00 €	<b>16,00 €</b>

### 7.3.3 Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereich

#### 7.3.3.1 Gartengenutzte Grundstücke

Zonen-nummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Entwicklungs-zustand Sonstige Flächen SF	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
0155	Oststadt	Safranberg	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0170	Oststadt	Friedrichsau	SF	Gemeinbedarfsfläche	5,50 €	<b>5,50 €</b>
0205	Weststadt		SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0305	Söflingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0405	Eselsberg		SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0605	Böfingen	Örlinger Tal	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0615	Böfingen	Schloßäcker	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0625	Böfingen	Böfinger Halde	SF	Klein- oder Freizeitgarten	23,00 €	<b>23,00 €</b>
0705	Wiblingen	Teil 1	SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0715	Wiblingen	Teil 2	SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0755	Donautal		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0775	Gögglingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0785	Donaustetten		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0795	Unterweiler		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0815	Eggingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>

Zonen-nummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Entwicklungs-zustand Sonstige Flächen SF	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
0825	Einsingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0835	Ermingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0845	Grimmelfingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0905	Jungingen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0955	Lehr		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>
0975	Mähringen		SF	Klein- oder Freizeitgarten	16,00 €	<b>16,00 €</b>

### 7.3.3.2 Bebaute Grundstücke (ohne land- und forstwirtschaftliche Nutzung)

Zonen-nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Lage	Beitragsrechtlicher Zustand	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
0159	Oststadt	Safranberg	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0179	Oststadt	Friedrichsau	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0209	Weststadt		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0309	Söflingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0369	Söflingen	Riedteile	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0409	Eselsberg		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0609	Böfingen	Örlinger Tal	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0619	Böfingen	Schloßäcker	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0629	Böfingen	Böfinger Halde	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0709	Wiblingen	Teil 1	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0719	Wiblingen	Teil 2	beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0759	Donautal		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0779	Gögglingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0789	Donaustetten		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0799	Unterweiler		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0819	Eggingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0829	Einsingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0839	Ermingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0849	Grimmelfingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0909	Jungingen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0959	Lehr		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>
0979	Mähringen		beitragsfrei	M	90 €	<b>95 €</b>

### 7.3.4 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Zonen-nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Anzahl der Voll-geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
<b>MITTE</b>					
1000	Geschäftslageklasse I a	-	M	4.200 €	<b>4.300 €</b>
1021	Geschäftslageklasse I b (1 Rund ums Münster)	-	M	3.300 €	<b>3.400 €</b>
1022	Geschäftslageklasse I b (2 Glöcklerstraße)	-	M	3.300 €	<b>3.400 €</b>
1040	Geschäftslageklasse II a	-	M	2.200 €	<b>2.300 €</b>
1061	Gemengelage (1 Münster)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1062	Gemengelage (2 Neue Straße)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1063	Gemengelage (3 Kohlgasse)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1064	Gemengelage (4 Rebengasse)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1065	Gemengelage (5 Wengengasse)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1066	Gemengelage (6 Deutschhaus)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1080	Frauenstraße Süd (Olgastraße - Neue Straße)	-	M	1.300 €	<b>1.350 €</b>
1100	Altstadt-Nord (Sedelhof - Frauenstraße - Olgastraße beidseitig)	-	M	1.850 €	<b>1.900 €</b>
1121	Grabenhäuschen (1 Neuer Graben West)	-	W	570 €	<b>600 €</b>
1122	Grabenhäuschen (2 Neuer Graben Ost)	-	W	570 €	<b>600 €</b>
1123	Grabenhäuschen (3 Heimstraße)	-	W	570 €	<b>600 €</b>
1124	Grabenhäuschen (4 Seelengraben)	-	W	570 €	<b>600 €</b>
1140	Heimstraße - Olgastraße	bis 2	M	820 €	<b>860 €</b>
1141	Heimstraße - Olgastraße	3 - 7	M	950 €	<b>1.000 €</b>
1200	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	bis 2	M	1.100 €	<b>1.150 €</b>
1201	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	3 - 7	M	1.500 €	<b>1.550 €</b>
1300	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	bis 2	M	740 €	<b>780 €</b>
1301	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	3 - 7	M	880 €	<b>920 €</b>
1500	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	bis 2	M	570 €	<b>600 €</b>
1501	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	3 - 7	M	750 €	<b>790 €</b>
1502	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	ab 8	M	950 €	<b>990 €</b>
1900	Bahn- und Telekomgebiet	-	M	660 €	<b>690 €</b>
5000	Michelsberg	bis 2	W	860 €	<b>900 €</b>
5001	Michelsberg	3 - 7	W	1.050 €	<b>1.100 €</b>
5050	Gaisenberg	bis 2	W	650 €	<b>680 €</b>
5051	Gaisenberg	3 - 7	W	830 €	<b>870 €</b>
1600	Neustadt-Gewerbe	-	GE	270 €	<b>280 €</b>
1650	Stuttgarter Straße Gewerbe	-	GE	150 €	<b>150 €</b>
1655	Bauerwartungsland Stuttgarter Straße	-	GE	-	<b>35 €</b>

Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	--

**OSTSTADT**

1745	Oststadt	bis 2	M	540 €	<b>570 €</b>
1746	Oststadt	3 - 7	M	650 €	<b>680 €</b>
1747	Oststadt	ab 8	M	750 €	<b>780 €</b>
1750	Eberhardtstraße	bis 2	W	510 €	<b>540 €</b>
1751	Eberhardtstraße	3 - 7	W	600 €	<b>630 €</b>
1752	Eberhardtstraße	ab 8	W	700 €	<b>730 €</b>
5100	Safranberg	bis 2	W	540 €	<b>570 €</b>
5101	Safranberg	3 - 7	W	650 €	<b>680 €</b>
5102	Safranberg	ab 8	W	750 €	<b>780 €</b>
5150	Safranberg - Neubaugebiet ehem. Klinikum	-	W	770 €	<b>770 €</b>
5200	Safranberg Ost (Beginnenweg)	-	W	600 €	<b>630 €</b>
5320	Örlinger-Tal-Weg	-	W	200 €	<b>210 €</b>
1760	Friedrichsau Messegelände	-	SO	170 €	<b>180 €</b>

**WESTSTADT**

2000	Weststadt-Mitte	bis 2	M	440 €	<b>460 €</b>
2001	Weststadt-Mitte	3 - 7	M	550 €	<b>580 €</b>
2050	Magirushof	-	W	590 €	<b>620 €</b>
2100	Dichterviertel Süd	3 - 7	M	530 €	<b>560 €</b>
2103	Dichterviertel Süd	ab 8	M	700 €	<b>730 €</b>
2105	Dichterviertel Nord (Altbestand)	-	M	530 €	<b>560 €</b>
2110	Dichterviertel Nord	-	M	940 €	<b>990 €</b>
2220	Galgenberg	bis 2	W	790 €	<b>830 €</b>
2221	Galgenberg	3 - 7	W	910 €	<b>960 €</b>
2240	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	bis 2	W	520 €	<b>550 €</b>
2241	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	3 - 7	W	610 €	<b>640 €</b>
2242	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	ab 8	W	710 €	<b>740 €</b>
2260	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	bis 2	W	520 €	<b>550 €</b>
2261	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	3 - 7	W	610 €	<b>640 €</b>
2280	Wohnpark Römerstraße	-	W	610 €	<b>640 €</b>
2300	Bauerwartungsland Egginger Weg	-	W	75 €	<b>75 €</b>
2400	Grimmelfinger Weg	bis 2	W	470 €	<b>490 €</b>
2401	Grimmelfinger Weg	3 - 7	W	570 €	<b>600 €</b>
2500	Lindenhöhe (Barbaralinde)	-	W	400 €	<b>420 €</b>
8600	Neubaugebiet Lindenhöhe	bis 2	W	400 €	<b>420 €</b>
8610	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	bis 2	W	410 €	<b>430 €</b>
8613	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	3 - 7	W	510 €	<b>540 €</b>
8611	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Brache)	-	W	80 €	<b>80 €</b>
8612	Bauerwartungsland Lindenhöhe (Hinter dem Berg)	-	W	80 €	<b>80 €</b>

Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag <b>01.01.2023</b> pro m <sup>2</sup>
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	---

**WESTSTADT**

2200	Gewerbegebiet Weststadt-Süd (Wörthstraße - Sedanstraße)	-	GE	210 €	<b>220 €</b>
2600	Gewerbegebiet Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstraße)	-	GE	310 €	<b>320 €</b>
2610	Gewerbegebiet Engelbergstraße Ost	-	GE	310 €	<b>320 €</b>
2620	Sonderbaufläche Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstr.)	-	SO	410 €	<b>420 €</b>
2640	Gewerbegebiet Bauhoferstraße	-	GE	240 €	<b>250 €</b>
2650	Gewerbegebiet Dichterviertel Nord	-	GE	300 €	<b>310 €</b>

**SÖFLINGEN**

3000	Ortsbereich	bis 2	M	590 €	<b>620 €</b>
3001	Ortsbereich	3 - 7	M	780 €	<b>810 €</b>
3100	Stadtregal	-	M	530 €	<b>550 €</b>
3200	Roter Berg (alter Teil)	-	W	310 €	<b>330 €</b>
3220	Roter Berg (neuer Teil)	bis 2	W	370 €	<b>390 €</b>
3221	Roter Berg (neuer Teil)	3 - 7	W	480 €	<b>500 €</b>
3300	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	bis 2	W	580 €	<b>610 €</b>
3301	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	3 - 7	W	760 €	<b>800 €</b>
3400	Gleiβelstetten	bis 2	W	590 €	<b>600 €</b>
3401	Gleiβelstetten	3 - 7	W	780 €	<b>800 €</b>
3500	Breite (Söflingen-Süd)	bis 2	W	530 €	<b>560 €</b>
3501	Breite (Söflingen-Süd)	3 - 7	W	680 €	<b>710 €</b>
3700	Bauerwartungsland (Kohlplatte)	-	W	75 €	<b>75 €</b>
3600	Gewerbegebiet Auchertwiesenweg / Riedwiesenweg	-	GE	135 €	<b>140 €</b>
3650	Gewerbegebiet Riedteile West	-	GE	135 €	<b>140 €</b>
3900	Harthausen	-	M	160 €	<b>160 €</b>



Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	--

**ESELSBERG**

4000	Eselsberg - Mitte	bis 2	W	460 €	<b>480 €</b>
4001	Eselsberg - Mitte	3 - 7	W	570 €	<b>600 €</b>
4002	Eselsberg - Mitte	ab 8	W	760 €	<b>780 €</b>
4050	Am Weinberg	-	M	960 €	<b>970 €</b>
4100	In der Wanne	bis 2	W	400 €	<b>400 €</b>
4101	In der Wanne	3 - 7	W	510 €	<b>510 €</b>
4300	Türmle	bis 2	W	340 €	<b>350 €</b>
4301	Türmle	3 - 7	W	420 €	<b>430 €</b>
4400	Söflinger Weinberge	bis 2	W	490 €	<b>510 €</b>
4401	Söflinger Weinberge	3 - 7	W	620 €	<b>650 €</b>
4450	Im Sonnenfeld	bis 2	W	440 €	<b>460 €</b>
4451	Im Sonnenfeld	3 - 7	W	540 €	<b>570 €</b>
4700	Lehrertal - Ruhetal	bis 2	W	400 €	<b>420 €</b>
4701	Lehrertal - Ruhetal	3 - 7	W	510 €	<b>540 €</b>
4350	Gewerbegebiet In der Wanne	-	GE	150 €	<b>150 €</b>
4600	Sonderbaufläche Science Park I + II	-	SO	160 €	<b>160 €</b>
4650	Sonderbaufläche Science Park III	-	SO	170 €	<b>170 €</b>
4651	Bauerwartungsland Science Park III	-	SO	25 €	<b>25 €</b>

**BÖFINGEN**

5300	Eichenplatz	bis 2	W	380 €	<b>400 €</b>
5301	Eichenplatz	3 - 7	W	460 €	<b>480 €</b>
5400	Eichberg	bis 2	W	320 €	<b>340 €</b>
5401	Eichberg	3 - 7	W	400 €	<b>420 €</b>
6100	Böfingen - Mitte	bis 2	W	350 €	<b>360 €</b>
6101	Böfingen - Mitte	3 - 7	W	420 €	<b>440 €</b>
6102	Böfingen - Mitte	ab 8	W	560 €	<b>580 €</b>
6200	Buchenlandweg	bis 2	W	350 €	<b>360 €</b>
6201	Buchenlandweg	3 - 7	W	420 €	<b>440 €</b>
6300	Pilzbuche	-	W	350 €	<b>360 €</b>
<del>6400</del>	<del>Sudetenweg (zusammengelegt mit RWZ 6700)</del>				
6500	Braunland	-	W	450 €	<b>470 €</b>
<del>6700</del>	<del>Lehle (zusammengelegt mit RWZ 6400)</del>				
6750	Lehle - Sudetenweg (bisher RWZ 6400 und 6700)	bis 2	W	350 €	<b>360 €</b>
6751	Lehle - Sudetenweg (bisher RWZ 6400 und 6700)	3 - 7	W	420 €	<b>440 €</b>
6800	Lettenwald	bis 2	W	350 €	<b>360 €</b>
6801	Lettenwald	3 - 7	W	500 €	<b>510 €</b>
6802	Lettenwald	ab 8	W	700 €	<b>710 €</b>
6600	Gewerbegebiet Eberhard-Finckh-Straße	-	GE	115 €	<b>120 €</b>

Zonennummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Anzahl der Vollgeschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
-------------	--	--------------------------	-----------------	--	--

**WIBLINGEN**

7000	Ortsbereich	bis 2	M	320 €	<b>330 €</b>
7001	Ortsbereich	3 - 7	M	410 €	<b>420 €</b>
7010	Tannenäcker	bis 2	W	310 €	<b>330 €</b>
7011	Tannenäcker	3 - 7	W	400 €	<b>420 €</b>
7012	Tannenäcker	ab 8	W	500 €	<b>520 €</b>
7050	Alte Siedlung	-	W	270 €	<b>280 €</b>
7100	Wiblingen Süd	bis 2	W	290 €	<b>300 €</b>
7101	Wiblingen Süd	3 - 7	W	370 €	<b>380 €</b>
7102	Wiblingen Süd	ab 8	W	470 €	<b>480 €</b>
7150	Wiblinger Hart	bis 2	W	290 €	<b>290 €</b>
7151	Wiblinger Hart	3 - 7	W	370 €	<b>370 €</b>
7200	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	-	W	80 €	<b>80 €</b>
7400	Eschwiesen	bis 2	W	320 €	<b>340 €</b>
7401	Eschwiesen	3 - 7	W	370 €	<b>390 €</b>
7410	Meersburger Straße	bis 2	W	360 €	<b>370 €</b>
7411	Meersburger Straße	3 - 7	W	420 €	<b>430 €</b>
7420	Bauerwartungsland (Zw. d. Unterkirchb. u. Unterweiler Weg)	-	W	80 €	<b>80 €</b>
7020	Gewerbegebiet Dreifaltigkeitsweg	-	GE	115 €	<b>120 €</b>
7300	Gewerbegebiet Raiffeisenstraße	-	GE	80 €	<b>90 €</b>

**DONAUTAL**

7500	Gesamtes Industriegebiet *	-	GI	90 €	<b>95 €</b>
* ohne Sondergründungs-, Bodenaustausch- oder Auffüllungsmaßnahmen					
7600	Am Sandhaken	-	M	100 €	<b>100 €</b>

**GRIMMELFINGEN**

8410	Ortsbereich	-	M	300 €	<b>300 €</b>
8550	Bauerwartungsland (Morgenlauh)	-	W	50 €	<b>50 €</b>

**GÖGGLINGEN**

7710	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	<b>230 €</b>
7711	Ortsbereich	3 - 7	M	-	<b>290 €</b>
7730	Bauerwartungsland (Schlatäcker)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
7750	Bauerwartungsland (Mittelwegäcker)	-	GE	25 €	<b>25 €</b>
7760	Bauerwartungsland (Göggingen Nord)	-	W	45 €	<b>45 €</b>

Zonen- nummer	<b>Stadtviertel / Stadtteil</b> Richtwertzone	Anzahl der Voll- geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag <b>01.01.2023</b> pro m <sup>2</sup>
------------------	--	----------------------------------	--------------------	--	---

**DONAUSTETTEN**

7810	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	<b>220 €</b>
7811	Ortsbereich	3 - 7	M	280 €	<b>280 €</b>
7860	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
7865	Bauerwartungsland (Beim Brücke)	-	SO	25 €	<b>25 €</b>

**UNTERWEILER**

7901	Ortsbereich	-	M	220 €	<b>220 €</b>
7905	Gewerbegebiet Tannenweg	-	GE	60 €	<b>60 €</b>
7910	Bauerwartungsland (Wolfäcker)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
7915	Bauerwartungsland (Gewerbegebiet Tannenweg)	-	GE	25 €	<b>25 €</b>
7940	Bauerwartungsland (Breite Ost II)	-	W	45 €	<b>45 €</b>

**EINSINGEN**

8205	Ortsbereich	bis 2	M	220 €	<b>230 €</b>
8206	Ortsbereich	3 - 7	M	280 €	<b>290 €</b>
8210	Bauerwartungsland (Bonäcker)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
8215	Bauerwartungsland (Öschle)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
8218	Hagäcker	-	W	190 €	<b>200 €</b>
8231	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Ost)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
8232	Bauerwartungsland (Bei den Morgen Süd)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
8240	Gewerbegebiet August-Nagel-Straße	-	GE	85 €	<b>90 €</b>

**EGGINGEN**

8104	Ortsbereich	-	M	200 €	<b>200 €</b>
8115	Bauerwartungsland (Steinfeldstraße)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8130	Bauerwartungsland (Röbenäckerweg)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8140	Bauerwartungsland (Wislinger Straße)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8150	Bauerwartungsland (Ringinger Straße)	-	GE	25 €	<b>25 €</b>
8160	Bauerwartungsland (Am Gaukler)	-	M	45 €	<b>45 €</b>
8190	Gewerbegebiet Ristberg	-	GE	60 €	<b>60 €</b>

**ERMINGEN**

8315	Ortsbereich	bis 2	M	200 €	<b>200 €</b>
8316	Ortsbereich	3 - 7	M	260 €	<b>260 €</b>
8325	Reuteberg	-	W	220 €	<b>220 €</b>
8331	Bauerwartungsland (Reuteberg West)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8340	Bauerwartungsland (Öschle Ost)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8350	Bauerwartungsland (Greut / Allewind)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
8351	Allewind - Greut	-	W	210 €	<b>210 €</b>
8380	Schaffelkingen (ohne Entwässerungskosten)	-	M	95 €	<b>95 €</b>

Zonen-nummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Anzahl der Voll-geschosse	Art der Nutzung	Stichtag 01.01.2022 pro m <sup>2</sup>	Stichtag 01.01.2023 pro m <sup>2</sup>
--------------	--	---------------------------	-----------------	--	--

**JUNGINGEN**

9100	Ortsbereich	-	M	300 €	<b>300 €</b>
9150	Krumme Halde	-	W	270 €	<b>280 €</b>
9210	Schwarzenbergstraße	-	W	250 €	<b>260 €</b>
9250	Bei der Wiege	-	W	250 €	<b>260 €</b>
9259	Bauerwartungsland (Unter dem Hart)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
9262	Unter dem Hart	-	W	280 €	<b>280 €</b>
9263	Unter dem Hart Süd	-	W	-	<b>280 €</b>
9280	Bauerwartungsland (Hinter dem Dorf)	-	W	50 €	<b>50 €</b>
9300	Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg - Buchbrunnenweg	-	GE	130 €	<b>130 €</b>
9340	Bauerwartungsland (südl. v. GE Dornstadter Weg)	-	GE	30 €	<b>30 €</b>
9350	Gewerbegebiet Dornstadter Weg	-	GE	80 €	<b>80 €</b>
9360	Bauerwartungsland (nördl. v. GE Dornstadter Weg)	-	GE	30 €	<b>30 €</b>
9400	Gewerbegebiet Ulm-Nord	-	GE	140 €	<b>140 €</b>
9401	Bauerwartungsland (GE Ulm-Nord)	-	GE	30 €	<b>30 €</b>
9402	Bauerwartungsland (GE Ulm-Nord West)	-	GE	30 €	<b>30 €</b>

**LEHR**

9500	Ortsbereich	-	M	310 €	<b>330 €</b>
9520	Lehr Nord	-	W	290 €	<b>310 €</b>
9550	Lehr Süd (Ringstraße)	bis 2	W	310 €	<b>330 €</b>
9551	Lehr Süd (Ringstraße)	3 - 7	W	440 €	<b>460 €</b>
9555	Bauerwartungsland (Lehr Süd)	-	W	65 €	<b>65 €</b>
9560	Beim Wengenholtz	bis 2	W	310 €	<b>330 €</b>
9562	Beim Wengenholtz	3 - 7	W	440 €	<b>460 €</b>
9561	Bauerwartungsland (Hinter der Schmiede)	-	W	65 €	<b>65 €</b>
9565	Bauerwartungsland (Lehr West)	-	W	65 €	<b>65 €</b>
9570	Bauerwartungsland (Schatzäcker)	-	W	65 €	<b>65 €</b>
9600	Gewerbegebiet Industriestraße	-	GE	90 €	<b>95 €</b>
9610	Bauerwartungsland (GE Öfelen)	-	GE	30 €	<b>30 €</b>
9650	Gewerbegebiet Ulm-Nord	-	GE	140 €	<b>140 €</b>

**MÄHRINGEN**

9700	Ortsbereich	-	M	220 €	<b>220 €</b>
9710	Kreuzsteig (bisher RWZ 9720 und 9725)	-	W	220 €	<b>220 €</b>
<del>9720</del>	<del>Kreuzsteig / Holderäcker</del> (zusammengelegt mit RWZ 9725)				
<del>9725</del>	<del>Kreuzsteig / Dornstadter Weg</del> (zusammengel. mit RWZ 9720)				
9730	Bauerwartungsland (Kreuzsteig / Dornstadter Weg)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
9740	Bauerwartungsland (Hinter der Kirche)	-	W	45 €	<b>45 €</b>
9790	Bauerwartungsland (Photovoltaik)	-	SO	5 €	<b>5 €</b>



## Gebührensatzung

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in Verbindung mit den §§ 2, 11 und 12 des Kommunalabgabengesetzes für Baden-Württemberg (KAG) hat der Gemeinderat der Stadt Ulm am 04. Juni 2014 folgende Satzung beschlossen:

### Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 04. Juni 2014

#### § 1 Gebührenpflicht

Die Stadt erhebt Gebühren für die Erstattung von Gutachten durch den Gutachterausschuss gemäß § 193 BauGB und für die Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

#### § 2 Gebührenschuldner, Haftung

Gebührensschuldner ist, wer die Erstattung des Gutachtens durch den Gutachterausschuss oder Leistungen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses veranlasst, oder in wessen Interesse sie vorgenommen werden.

- (1) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.
- (2) Neben dem Gebührenschuldner haftet, wer die Gebührenschuld durch schriftliche Erklärung gegenüber der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses übernommen hat; dies gilt auch für denjenigen, der für die Gebührenschuld eines anderen kraft Gesetzes haftet.

#### § 3 Gebührenmaßstab

- (1) Die Gebühren werden in der Regel nach dem Basisaufwand für die Erstellung eines Wertgutachtens (Grundgebühr) zuzüglich eines verkehrswertabhängigen Wertanteils, der das wirtschaftliche Interesse des Gebührenschuldners berücksichtigt, berechnet. Für Grundstücke ohne Verkehrswert ist der ermittelte Wert für die Gebührenbemessung maßgebend. Wertminderungen durch Altlasten bleiben bei der Gebührenbemessung unberücksichtigt.
- (2) Als Grundstücke im Sinne dieser Satzung gelten auch die grundstücksgleichen Rechte (Wohnungseigentum, Teileigentum, Erbbaurecht usw.).

- (3) Für jedes Grundstück wird die Gebühr gesondert berechnet.

Die Gebühr wird aus der Summe der maßgeblichen Werte berechnet, wenn:

- a) Mehrere gleichartige Grundstücke nebeneinander liegen bzw. wenn diese eine wirtschaftliche Einheit bilden.
- b) Im Rahmen einer Wertermittlung mehrere Sachen oder Rechte, die sich auf ein Grundstück beziehen, zu bewerten sind.
- c) Wertunterschiede auf der Grundlage unterschiedlicher Grundstückseigenschaften zu ermitteln sind.
- d) Wertminderungen (Abbruchkosten) zu berücksichtigen sind.

Von dieser Regelung ausgenommen sind die Gebühren für mehrere Sondereigentumseinheiten, die sich nach § 4 Abs. 2 berechnen.

- (4) Wird der Wert eines Miteigentumsanteils an einem bebauten oder unbebauten Grundstück ermittelt, der nicht mit Sondereigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz verbunden ist, so wird die Gebühr aus dem Wert des gesamten Grundstücks berechnet.
- (5) Sind Wertermittlungen im gleichen Antrag auf unterschiedliche Stichtage durchzuführen, ohne dass sich die Zustandsmerkmale (§4 Abs. 2 ImmoWertV) wesentlich geändert haben, so wird für jeden Stichtag eine Gebühr berechnet. Für den höchsten Verkehrswert, der dem Tag der Bewertung am nächsten kommt, wird die volle Gebühr nach § 4 Abs. 1 erhoben. Für jeden weiteren Stichtag ermäßigt sich die Gebühr nach § 4 Abs. 1 jeweils um 50 %.
- (6) Veranlasst der Antragsteller den Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle nach Abschluss der Wertermittlung zu einer Erörterung von Gegenvorstellungen ohne Auswirkungen auf die Wertaussage des Gutachtens, werden hierfür Gebühren gemäß § 4 Abs. 3 erhoben.

#### § 4 Gebührenhöhe

- (1) Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle werden die folgenden Gebühren erhoben:

Grundgebühr 900 Euro zzgl. 2,7 % aus dem ermittelten Verkehrswert bzw. den ermittelten Werten gem. § 3.

- (2) Sind im Rahmen eines Wertermittlungsauftrags in einem Gebäude mehrere Sondereigentumseinheiten zu bewerten, so wird für die Sondereigentumseinheit mit dem höchsten Wert nach § 3 Abs. 1 die volle Gebühr erhoben. Für jede weitere Sondereigentumseinheit ermäßigt sich die Gebühr um 50%.

- (3) Besondere Leistungen, die der Gutachterausschuss oder die Geschäftsstelle erbringen, wie z. B. gutachterliche Äußerungen, umfangreiche Teilnahme an Besprechungen bzw. Beratungsleistungen, überdurchschnittliche Datenerhebung, zusätzliche Ausarbeitungen auf Verlangen des Antragstellers, Ermittlung besonderer Bodenwerte (§ 196 Abs. 1 BauGB), örtliche Aufnahme der Bauten, Anfertigen von Bauzeichnungen oder deren Ergänzung, Ermittlung von Wohn-/ Nutzflächen, werden nach dem Zeitaufwand abgerechnet.

Der Zeitaufwand wird je angefangene Stunde mit 75 Euro zusätzlich zur Gebühr nach § 4 Abs. 1 abgerechnet.

- (4) Die Gebühr beinhaltet zwei Ausfertigungen des Gutachtens. Für jede weitere Ausfertigung werden pauschal 25 Euro berechnet.
- (5) Für Auskünfte aus der Kaufpreissammlung gemäß § 195 Abs. 3 BauGB und § 13 Gutachterausschussverordnung wird eine Gebühr in Höhe von 130 Euro je Abfrage erhoben (beinhaltet bis zu 10 Vergleichsfälle). Für jeden weiteren Vergleichsfall werden 10 Euro verrechnet.
- (6) Gebühr für schriftliche Bodenrichtwertauskünfte:  
- Einfache schriftliche Bodenrichtwertauskunft: 24 Euro (je Wert)  
- Kopie aus dem Grundstücksmarktbericht oder der Bodenrichtwertkarte (DIN A4): 13 Euro (je Kopie)
- (7) Die Gebühr für die Bodenrichtwertkarte und den Grundstücksmarktbericht beträgt jeweils 30 Euro. Beide Veröffentlichungen zusammen sind für eine Gebühr von 50 Euro erhältlich.

- (8) Soweit die Leistungen nach dieser Satzung umsatzsteuerpflichtig sind, wird zu der Gebühr die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe hinzugerechnet.

- (9) Bei Versand zzgl. Versandkosten.

#### § 5 Rücknahme

- (1) Wird ein Antrag auf Erstattung eines Gutachtens zurückgenommen, bevor der Gutachterausschuss einen Beschluss über den Wert des Gegenstandes gefasst hat, so wird eine Gebühr von bis zu 90 % der vollen Gebühr erhoben, mindestens jedoch 150 €.
- (2) Wird ein Antrag erst nach dem Beschluss des Gutachterausschusses zurückgenommen, so entstehen die vollen Gebühren.

#### § 6 Besondere Sachverständige, erhöhte Auslagen

- (1) Werden mit Zustimmung des Antragstellers besondere Sachverständige bei der Wertermittlung zugezogen, so hat der Gebührenschuldner die hierdurch entstehenden Auslagen neben den Gebühren entsprechend dieser Satzung zu entrichten.
- (2) Soweit die sonstigen Auslagen das übliche Maß übersteigen, sind sie neben der Gebühr nach § 4 (1) zu ersetzen.

#### § 7 Entstehung und Fälligkeit

Die Gebührenpflicht entsteht mit der Beendigung der Wertermittlung. Die Gebühr wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheids fällig.

#### § 8 Übergangsbestimmungen

Für Leistungen des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle, die vor Inkrafttreten dieser Satzung beantragt wurden, gilt die bisherige Gebührensatzung.

#### § 9 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am 01.06.2014 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle vom 26.03.2003 außer Kraft.

**Sie erreichen uns:**

Montag - Freitag                    08:00 bis 12:00 Uhr  
Montag - Donnerstag            14:00 bis 15:30 Uhr  
und nach telefonischer Vereinbarung

**Anschrift:**

Gutachterausschuss für die Ermittlung  
von Grundstückswerten in Ulm

Geschäftsstelle  
Münchner Straße 2  
89073 Ulm

Telefon                    (0731) 161-6270  
E-Mail                    [gutachterausschuss@ulm.de](mailto:gutachterausschuss@ulm.de)  
Link im Internet        [Verkehrswertgutachten, Bodenrichtwerte, Marktberichte](#)