

Immobilienmarktbericht

Gutachterausschuss für die Ermittlung
von Grundstückswerten

2020




Der Immobilienmarkt 2019
Daten für die Wertermittlung 2020/2021
Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018

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

E – Mail: gutachterausschuss@ulm.de

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

Bodenrichtwerte
Grundstücksmarktbericht
Wertermittlungen:

 0731/161-6270

Fax: 0731/161-1648

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

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

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

Immobilienmarktbericht (ab Ausgabe 2020) nur online
im Internet unter www.ulm.de abrufbar.

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

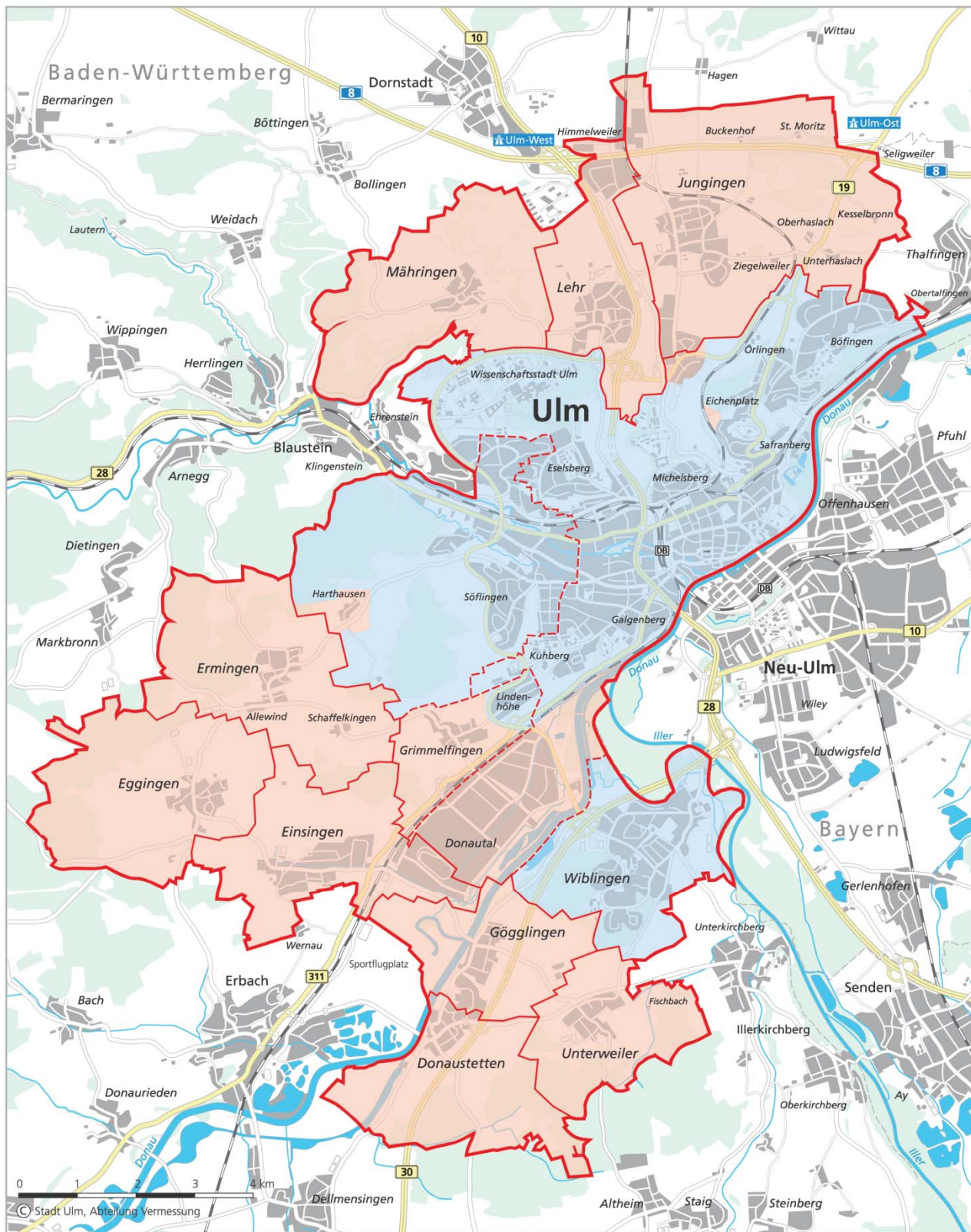
Deckblattgestaltung: Jauss Graphik-Design und Team Kartographie der Abt. Vermessung

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

Übersichtskarte Stadtkreis Ulm	3
1. Der Standort Ulm	4
1.1 Rahmenbedingungen	4
1.2 Städtebauliche Veränderungen	5
1.3 Der Immobilienmarkt 2019	5
1.4 Allgemeines	6
2. Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle	7
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
3. Grundstücksmarkt	10
3.1 Marktübersicht 2009 - 2019	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 2019	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
4. Wertrelevante Daten für bebaute Grundstücke	16
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 Einfamilienhäuser	25
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	25
4.2.3 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser	26
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
5. Wertrelevante Daten für Wohnungs- und Teileigentum	32
5.1 Wohnungseigentum	32
5.1.1 Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Jahr 2019	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 Aufteilung der Verträge	39
5.2.2 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	39
5.2.3 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien	40
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum	41
5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum	42
6. Wertrelevante Daten für unbebaute Grundstücke	43
6.1 Bauplatzverkäufe im Stadtkreis Ulm	43
6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	43
6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke	44
6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte	44
6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft	46
6.2.1 Gartengrundstücke	46
6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	46
7. Bodenrichtwerte	47
7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten	47
7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte	47
7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 mit Tendenz 2019	49
7.3.1 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	49
7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete	50
7.3.3 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke	50
7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden	55
Anwendungsbeispiele	55
Gebührensatzung	56

Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



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

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 m² Innenfläche in 7 Hallen sowie 15.000 m² 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 128.000 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 soll überwiegend über Innenentwicklung erfolgen.

Laut Ulmer Statistischem Jahrbuch wurden in den Jahren 2015 und 2016 in Ulm noch über 600 neue Wohnungen fertiggestellt. Diese Zahl veränderte sich im Jahr 2017 auf nur noch ca. die Hälfte. In den Jahren 2018 und 2019 verdoppelte sie sich lt. Statistischem Landesamt, bzw. interner Zahlen wieder auf rd. 600. Die Neubauprojekte verteilten sich auf das ganze Stadtgebiet.

Große Bauprojekte in Ulm sind z.B. die Tiefgarage am Hauptbahnhof und das Einkaufs- und Wohnquartier "Sedelhöfe", sowie z.B. aber auch der erste Spatenstich im neuen Stadtquartier "Am Weinberg" am Eselsberg.

Von der Stadt Ulm wurden im Jahr 2019 in überwiegend folgenden Gebieten Bauplätze verkauft:

- " Beim Wengenholt" (Lehr)
- " Lettenwald" (Böfingen)
- sowie Einzelbauplatzverkäufe in unterschiedlichen " Alt" - Baugebieten

1.3 Der Immobilienmarkt 2019

Auch im Jahr 2019 war die Anzahl der Kaufverträge rückläufig. Lediglich 1.050 Kauffälle wurden registriert. Der Umsatz hingegen erreichte mit rd. 734 Millionen Euro ein erneutes Hoch (2018 waren es 453 Millionen).

Wiederholt wurden weniger unbebaute Grundstücke und auch weniger Wohnungs- und Teileigentumsverträge registriert. Nur im Teilsegment bebaute Grundstücke ging die Anzahl der Kaufverträge leicht nach oben.

- unbebaute Grundstücke - 31% (96)
z. B. Bauplätze - 47% (40)
- bebaute Objekte + 5 % (318)
z.B. Reihen-/Doppelhäuser + 15% (130)
- Kaufverträge bei Wohnungs- und Teileigentum - 5 % (636)
z.B. Neubauwohnungen - 49% (66)

Für die Ermittlung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31. Dezember 2018 sind Verkäufe aus den Jahren 2017 und 2018 herangezogen worden. Die Tendenzen wurden aus den ausgewerteten Verträgen des Jahres 2019 ermittelt.

Im gesamten Stadtgebiet tendieren nahezu alle Bodenrichtwerte nach oben.

- Im Bereich I (siehe S. 3, bzw. S. 16) tendieren von 56 Bodenrichtwerten 50 nach oben
- Im Bereich II (siehe S. 3, bzw. S. 16) tendieren von 32 Bodenrichtwerten 27 nach oben

In der Innenstadt konnte für die Werte der Geschäftslage, der Gemengelage sowie für den Bereich Altstadt-Nord ebenfalls steigende Tendenzen ermittelt werden.

Im Bereich der Gewerbe- und Sonderbauflächen ist in einzelnen Bereichen eine Tendenz nach oben zu verzeichnen.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Gebiete sowie Gartenflächen zeigen nur vereinzelt eine Veränderung nach oben.

1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2019)

Einwohner:	ca. 127.510
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN
Münsterplatz:	477,1 m NN
Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m
Fläche in km ² :	118,7

Auszug aus dem Buch Ulmer Statistik (Quelle: Stadt Ulm, Bürgerdienste / Statistisches Landesamt, Stand 31.12.2019)

Anzahl der Wohngebäude	rd. 20.900		
Anzahl der Wohnungen / davon	rd. 63.170		
• Wohnungen mit 1 Raum	rd. 5 %	• Wohnungen mit 5 Räumen	rd. 16 %
• Wohnungen mit 2 Räumen	rd. 10 %	• Wohnungen mit ≥ 6 Räumen	rd. 17 %
• Wohnungen mit 3 Räumen	rd. 23 %		
• Wohnungen mit 4 Räumen	rd. 29 %		

Weiterführende Links

Stadt Ulm

- Startseite www.ulm.de
- weitere Zahlen / Statistik www.daten.ulm.de
- Karten www.maps.ulm.de
- Stadtpläne www.stadtplaene.ulm.de

Sonstige

- Sanierungstreuhand www.san-ulm.de
- Stadtentwicklungsverband Ulm / Neu-Ulm www.stadtentwicklungsverband.ulm.de
- Innovationsregion Ulm www.innovationsregion-ulm.de
- Regionalverband Donau-Iller www.rvdi.de
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg www.statistik-bw.de
- Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung BW www.zgg-bw.de

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 Grundstücksmarktbericht 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, Gutachterausschussverordnung und Immobilienwertermittlungsverordnung 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 01.07.2018 bis 30.06.2022 sind folgende Personen Mitglied im Gutachterausschuss für Grundstückswertermittlung der Stadt Ulm:

Vorsitzender

Bernstein, Gerrit	Diplom-Ingenieur (Vermessungswesen), Leiter der städtischen Vermessungsabteilung
-------------------	---

Ehrenamtliche Gutachter und Stellvertreter des Vorsitzenden

Neis, Christoph	Diplom-Ingenieur (Architekt)
Mayer, Herbert	Diplom-Bankbetriebswirt (ADG), Betriebswirt (VWA)

Ehrenamtliche Gutachter

Adler, Katja	Rechtsanwältin, Vertreterin des Mietervereins Ulm/Neu-Ulm
Bäurle, Claus Georg	Diplom-Betriebswirt (BA)
Eberhardt, Wolfgang	Bautechniker, Geschäftsführer
Eberle, Simone	Rechtsanwältin, Vorsitzende des Haus- und Grundeigentümer-Vereins e.V. Ulm
Hartberger, Carola	Diplom-Ingenieurin (Architektin) Zertifizierte Sachverständige für Immobilienbewertung
Hezler, Manfred	Steuerberater, Diplom-Sachverständiger (DIA)
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) (Architekt)
Mundorff, Carmen	Diplom-Ingenieurin (Architektin)
Munk, Volker	Immobilienkaufmann, Geschäftsführer
Nothhelfer, Erik	Diplom-Sachverständiger (DIA), Diplom-Immobilienwirt (VWA), zertifizierter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung
Penschke, Werner	Diplom-Betriebswirt (FH), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstückswertermittlung, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Ullrich, Jeannette	Diplom-Ingenieurin (Architektin), Diplom-Sachverständige (DIA)

Als Bedienstete der Finanzbehörde Ulm (nur bei Bodenrichtwertermittlungen)

Lipp-Echtler, Sigrid	Diplom-Ingenieurin (FH), Bausachverständige
Schöchlin, Manfred (ab 01.02.2019)	Sachgebietsleiter der Grundstückswertstelle
Hohenleitner, Stefanie (ab 01.02.2019)	Sachbearbeiterin der Grundstückswertstelle

2.5 Verkehrswertgutachten

Im Jahr 2019 erstellte der Gutachterausschuss in Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle in 11 Sitzungen insgesamt 18 Gutachten.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bebaute Grundstücke	29	29	28	28	26	21	19	18	15	13
Unbebaute Grundstücke	6	2	2	2	0	4	1	2	4	0
Wohnungs-/ Teileigentum	10	6	1	10	5	21	7	3	5	4
Sonstige Bewertungs- punkte	1	0	3	0	0	2	1	1	0	1
Summe Bewertungen	46	37	34	40	31	48	28	24	24	18
Summe Verkehrswerte in Mio. €	18,4	13,5	11,5	27,6	15,5	17,1	11,6	20,4	16,9	6,7
Verkehrswert im Mittel je Gutachten in €	399.110	363.620	338.235	689.450	500.323	357.229	431.222	848.083	625.037	373.632

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 Mittlerer Neckar entwickelten PC-Software.

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.

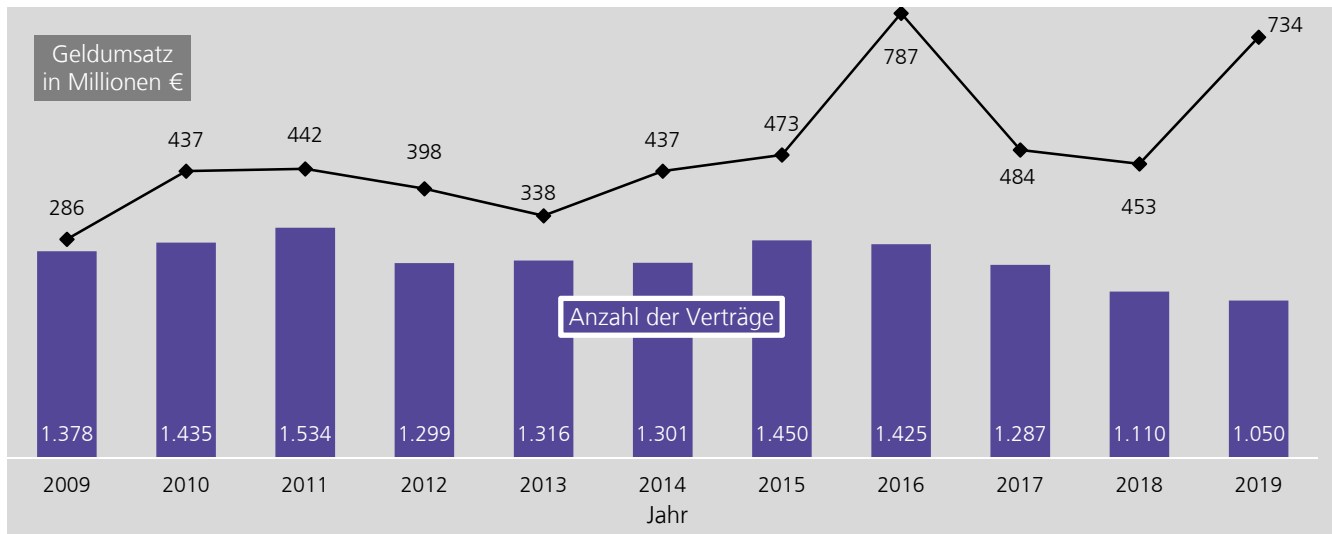
Zu deren Aufgaben gehören:

- 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 2009 - 2019

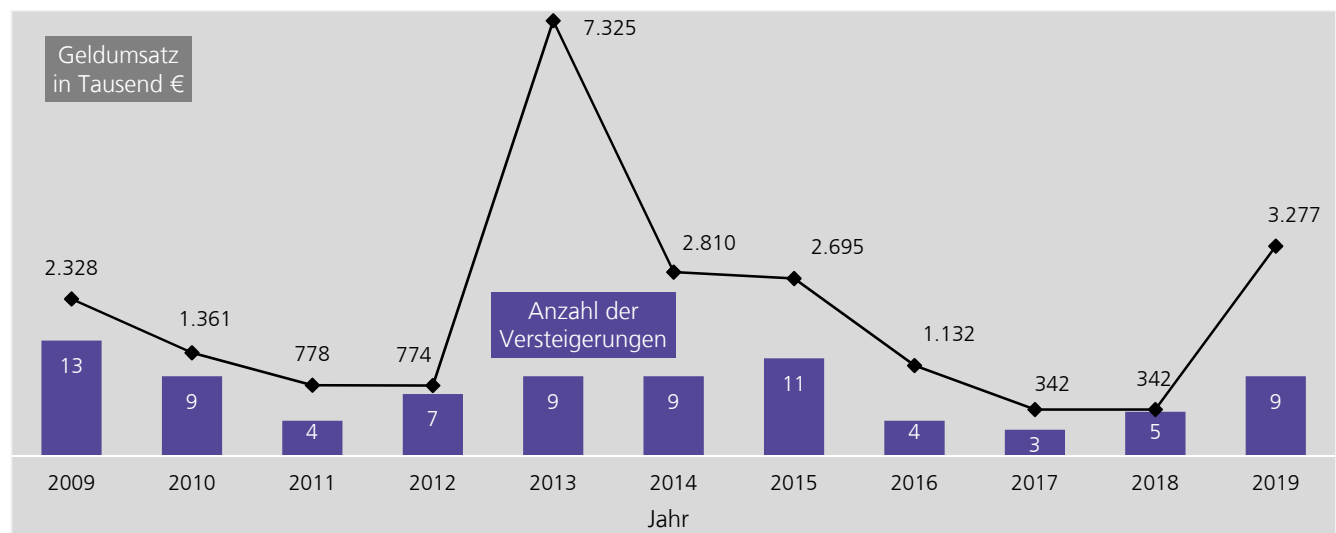
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



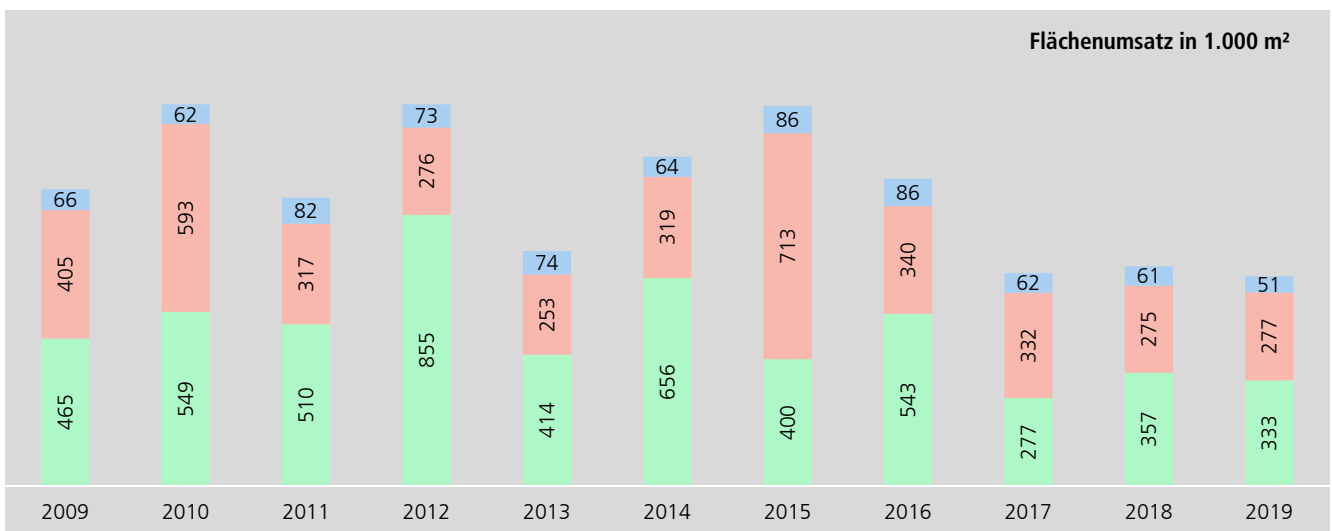
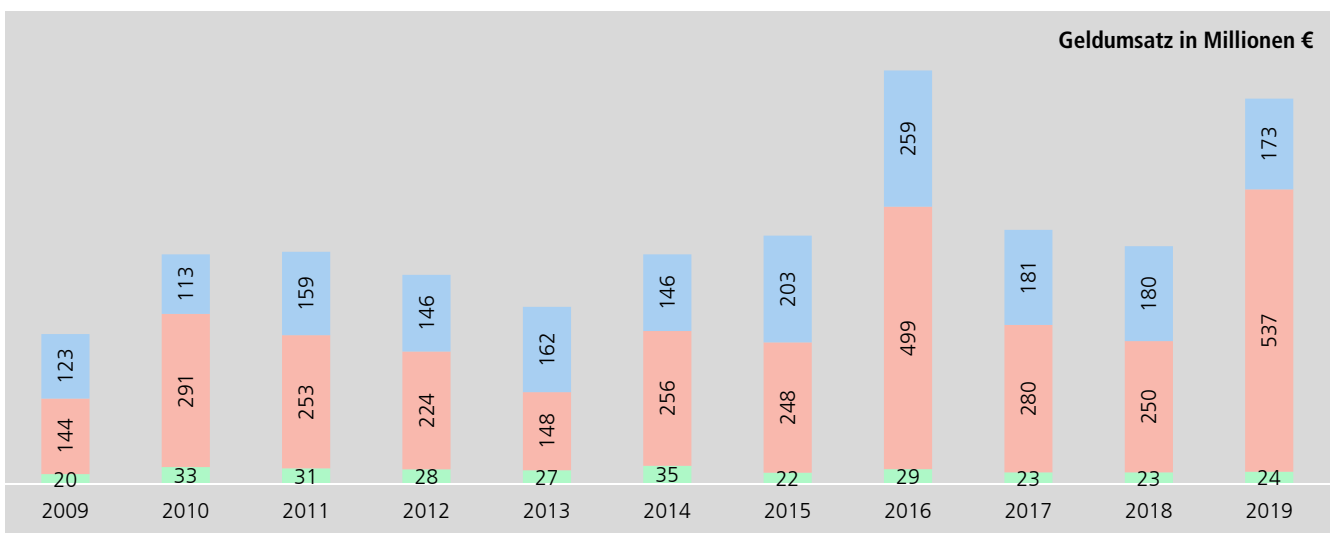
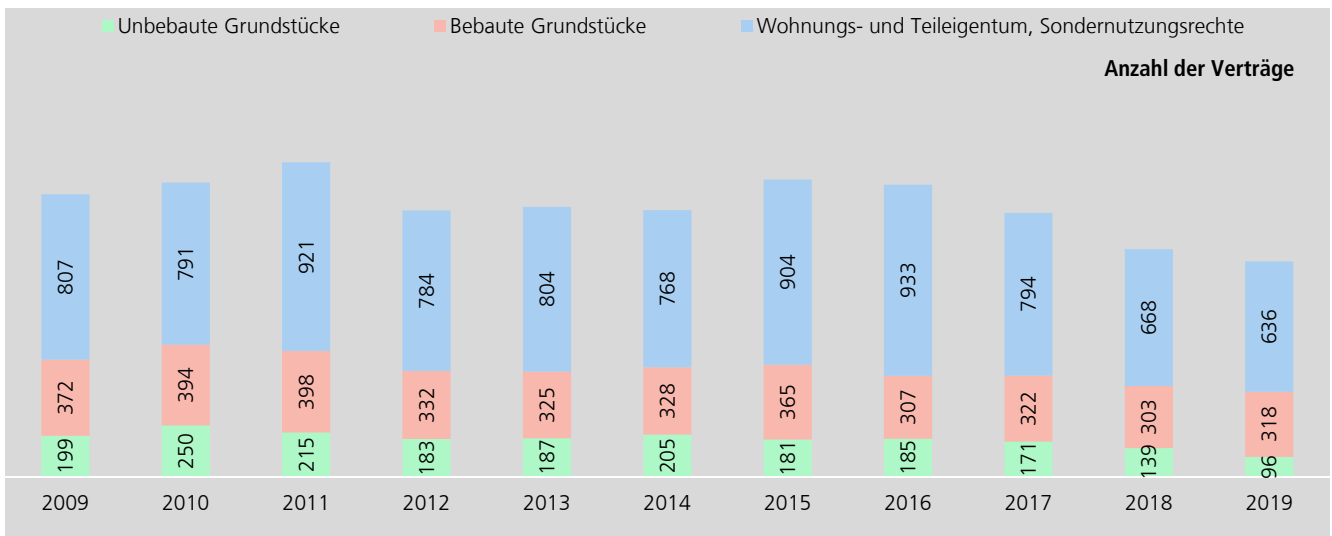
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kauf	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155	1.014	927
Kauf Verwandtschaft	45	38	49	57	48	41	61	51	55	42	46
Kauf Erbbaurecht	23	22	19	19	13	18	21	8	18	14	14
Erbbaurechtsneubestellung	0	1	1	0	1	0	0	1	1	1	5
Zwangsversteigerung	13	9	4	7	9	9	11	4	3	5	9
Tausch	23	24	19	19	14	25	8	24	9	12	19
Schenkung / Übertrag	17	17	19	15	10	6	12	9	12	1	13
Sonstiges	10	24	22	12	10	29	29	32	34	21	17
Summe	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287	1.110	1.050

3.1.3 Zwangsversteigerungen



3.1.4 Umsätze nach Grundstücksart



3.2 Grundstücksmarkt 2019

3.2.1 Umsätze nach Grundstücksart

Anzahl der Verträge			Geldumsatz			Flächenumsatz		
2019	Veränderung zum Vorjahr	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr	2018	2019	Veränderung zum Vorjahr	2018
Anzahl	%	Anzahl	Tsd. €	%	Tsd. €	ha	%	ha

Unbebaute Grundstücke

Wohnbau-/ Gemischte Bauflächen	40	-47,4	76	14.985	0,1	14.973	7,7	64,8	4,7
Geschäfts-/ Gewerbe-/ Industriegrundstücke	8	300,0	2	2.979	392,4	605	3,3	565,7	0,5
Rohbauland	1	-	-						
Bauerwartungsland	6	20,0	5	1.528	28,9	1.185	3,4	-19,0	4,2
Agrarland / Gartenland	15	-42,3	26	1.088	-14,1	1.267	15,3	-32,4	22,6
Sonstige *	26	-13,3	30	1.061	-77,5	4.717	1,3	-64,9	3,7
Unbebaute Grundstücke	96	-30,9	139	23.943	5,3	22.747	33,3	-6,6	35,7

Bebaute Grundstücke

Reihen-/ Doppelhäuser	130	15,0	113	53.323	26,9	42.009	3,5	14,0	3,1
Einfamilien-/ Ketten-/ Atriumhäuser	64	12,3	57	37.123	1,1	36.711	4,3	16,2	3,7
Zweifamilienhäuser	26	73,3	15	12.850	126,5	5.674	1,5	132,9	0,6
Drei- und Vierfamilienhäuser	22	-24,1	29	14.122	-17,4	17.090	1,3	29,5	1
Mehrfamilienhäuser	6	-45,5	11	10.145	-17,4	12.279	0,3	-72,2	1,0
Wohn- und Geschäfts- bzw. Wohn- und Gaststättengebäude	14	133,3	6	314.897	933,0	30.484	1,7	-6,6	1,8
Geschäfts- und Bürogebäude, Hotels, Gaststätten	7	-58,8	17	39.995	15,6	34.587	2,6	146,4	1,0
Industrie-/ Gewerbeobjekte	8	-33,3	12	20.500	-0,9	20.681	9,0	83,5	4,9
Abbruchobjekte	15	-21,1	19	11.734	-32,9	17.486	1,6	-64,1	4,5
Garagen, Carports, Stellplätze	17	13,3	15	296	-7,8	322	0,1	16,3	01
Wohnheime, öffentl. Einrichtungen	5	0,0	5	21.984	-30,6	31.686	1,2	34,7	0,9
Garten-, Gewächs-, Wochenendhäuser	1	0,0	1						
Sonstige	3	0,0	3	0	-100,0	525	0,6	-87,7	4,8
Bebaute Grundstücke	318	5,0	303	536.995	115,2	249.572	27,7	0,7	27,5

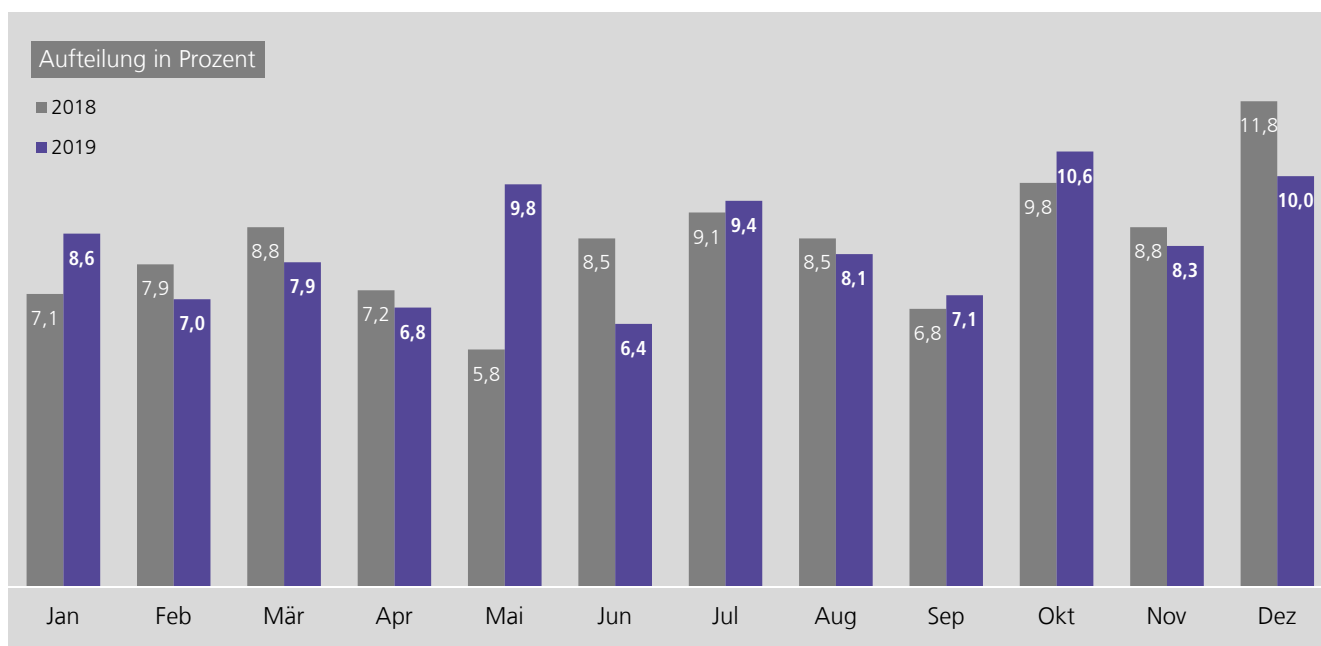
Wohnungs- und Teileigentum

Wohnungseigentum (WE)	547	-9,6	605	145.731	-14,9	171.204	4,6	-18,9	5,7
- davon Erstkauf (Neubau)	66	-49,2	130	30.414	-45,2	55.476	0,4	-55,7	0,9
- davon Seniorenwohnungen	22	-12,0	25	3.068	-13,5	3.548	0,1	-8,9	0,1
Teileigentum (TE)	83	31,7	63	26.884	190,8	9.246	0,5	23,0	0,4
Sondernutzungsrechte an WE / TE	6	-	-	42	-	-			
Wohnungs- und Teileigentum	636	-4,8	668	172.657	-4,3	180.450	5,1	-16,2	6,1

Gesamtsumme	1.050	-5,4	1.110	733.594	62,0	452.769	66,2	-4,6	69,3
--------------------	--------------	-------------	--------------	----------------	-------------	----------------	-------------	-------------	-------------

*: 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	Verkäufer	Käufer	Bauplätze und sonstige Flächen	Verkäufer	Käufer	Verkäufer	Käufer
Privat	16	7	9	33	235	273	442	599
Erben	3	1	1		41	5	55	3
Firmen		13	2	13	17	21	17	29
Wohnungsunternehmen			5	13	9	13	104	4
Amtsgericht					3		6	
Bank / Versicherung								
Verein / Stiftung		1	1	4	1	4	2	
Testamentsvollstrecker					7		10	
Sonstige	1		4	2	1	1		
BRD / Land / Kreis		1	2					
Stadt	6	3	46	5	4			1
Insolvenzverwalter						1		
Summe	26	26	70	70	318	318	636	636

3.2.4 Umsätze in den Stadtteilen

Stadtteil / Stadtviertel	unbebaute Grundstücke Garten-, Agrar- und Bauerwartungsland			unbebaute Grundstücke Bauplätze und sonstige Flächen			bebaute Grundstücke			Wohnungs- und Teileigentum, Sondernutzungsrechte		
	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²	Anzahl	Geld- umsatz Tsd. €	Fläche m ²
Mitte				10	1.516	1.123	23	344.237	26.283	119	42.937	7.335
Oststadt	1	-	-	4	2.439	31.720	22	15.274	42.791	65	14.249	4.455
Böfingen				5	484	44.745	45	19.619	17.710	44	9.576	4.068
Eselsberg				14	10.225	29.206	54	24.409	18.001	84	19.814	7.872
Weststadt	1	-	-	2	2.559	3.587	43	25.407	13.382	161	45.521	10.063
Söflingen	1	-	-	2	616	747	25	27.968	12.547	75	21.165	6.470
Grimmelfingen							4	1.780	1.717	2	311	267
Wiblingen	2	63	3.584	8	302	1.194	30	13.455	21.324	59	12.087	6.366
Donautal				10	1.378	19.673	4	9.809	51.940			
Donaustetten	1	-	-				9	3.513	5.616			
Gögglingen	3	651	65.708				8	2.978	3.424	10	2.696	1.435
Unterweiler	2	13	2.859	2	301	1.315	5	1.495	2.311	3	1.019	685
Einsingen	2	430	16.168				10	7.198	12.677	3	691	414
Eggingen	3	208	38.575	1	-	-	1	-	-	1	-	-
Ermingen	1	-	-	1	-	-	3	1.075	2.388	2	453	402
Lehr	3	291	4.314	10	1.105	3.656	7	8.935	18.690	5	1.016	384
Jungingen	4	100	12.550				20	27.635	23.213	2	27	31
Mähringen	2	213	35.485	1	-	-	5	1.978	2.466	1	-	-
Summe	26	2.690	195.074	70	21.253	138.283	318	536.995	277.138	636	172.657	51.142

Einteilung der Stadtteile / Stadtviertel

Ulm-Mitte:

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

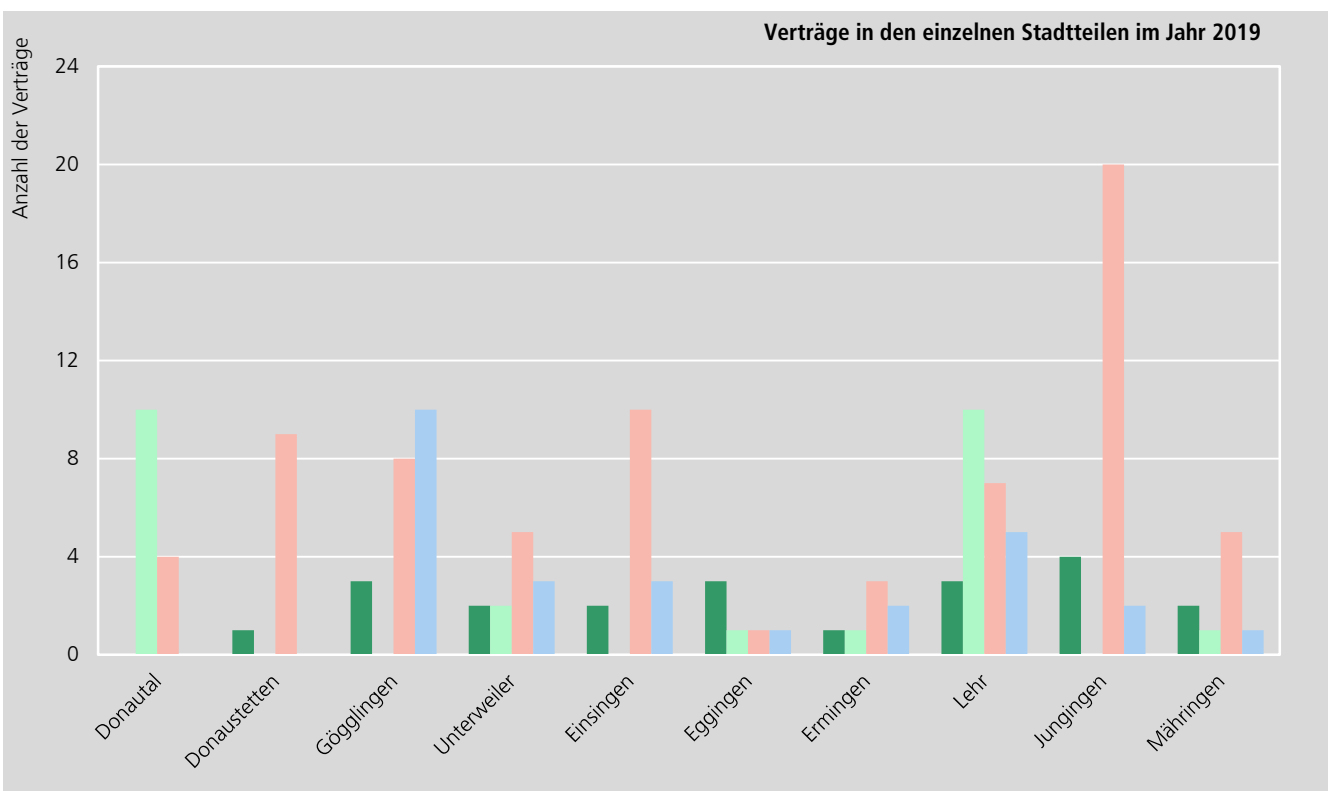
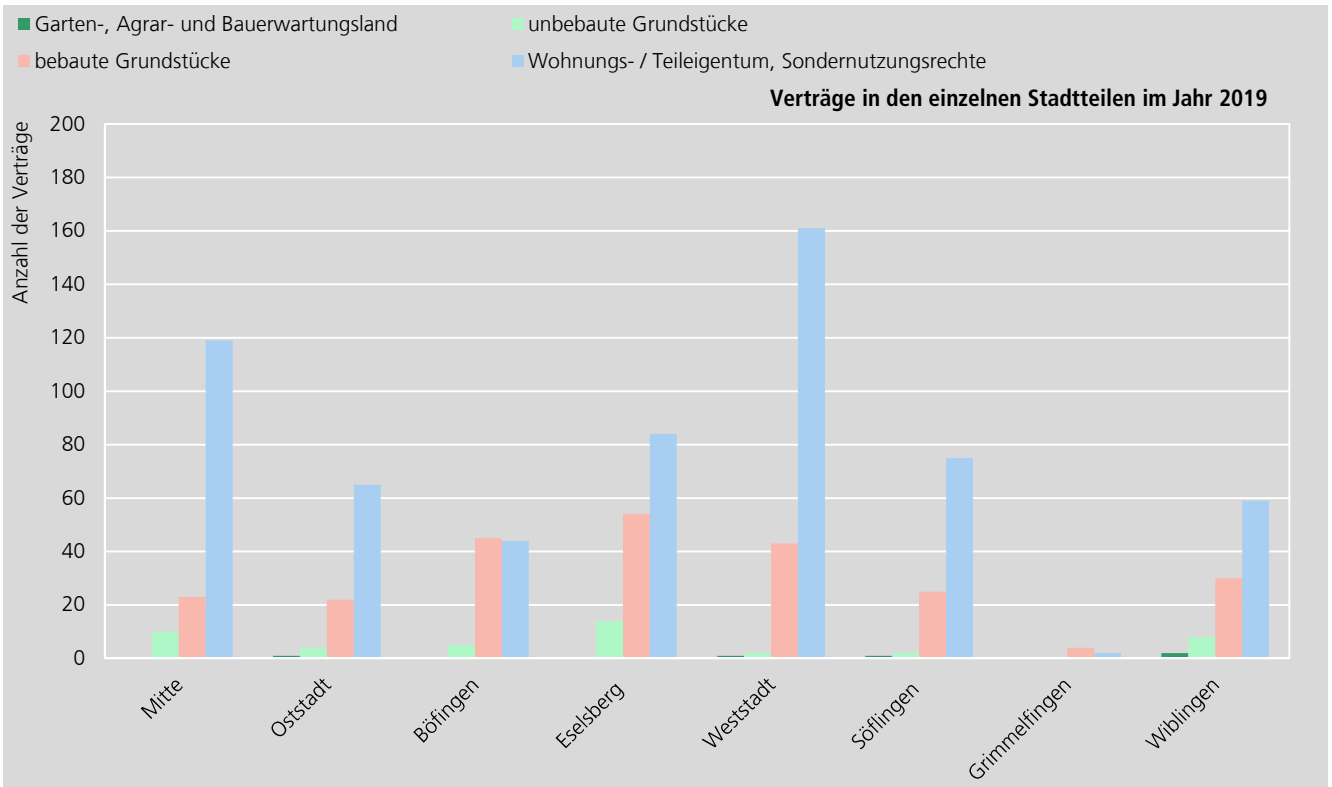
Grimmelfingen:

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 2019. 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 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL):

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 Sachwertrichtlinie in Anlehnung an die DIN 277 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.

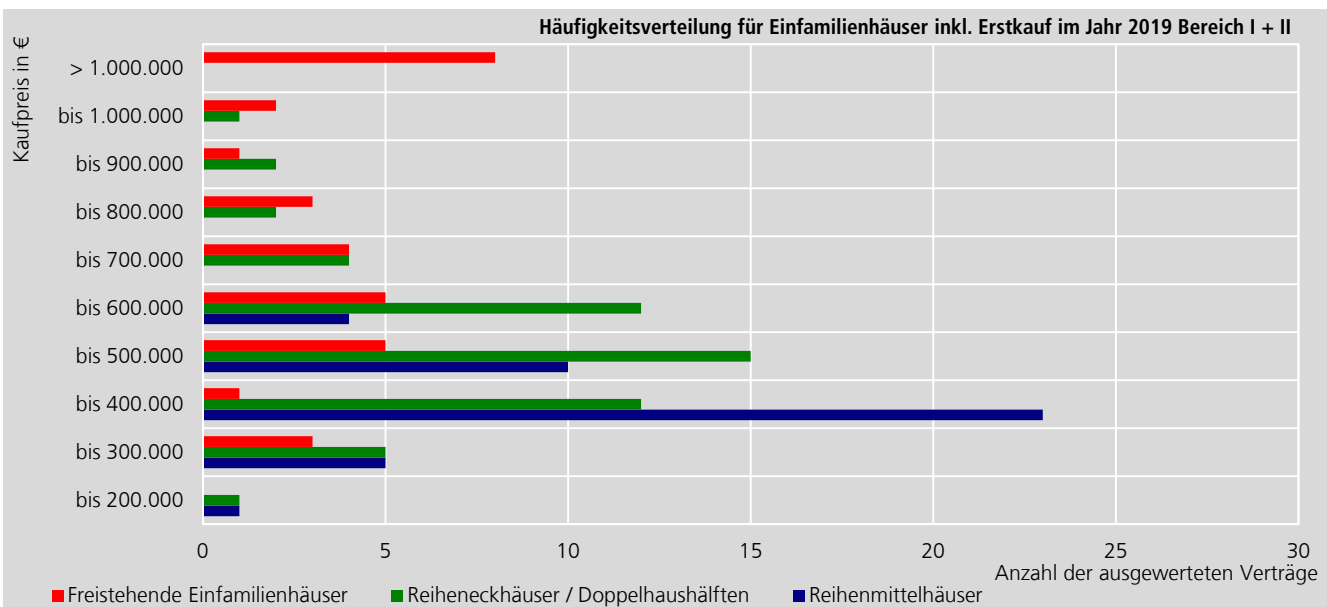
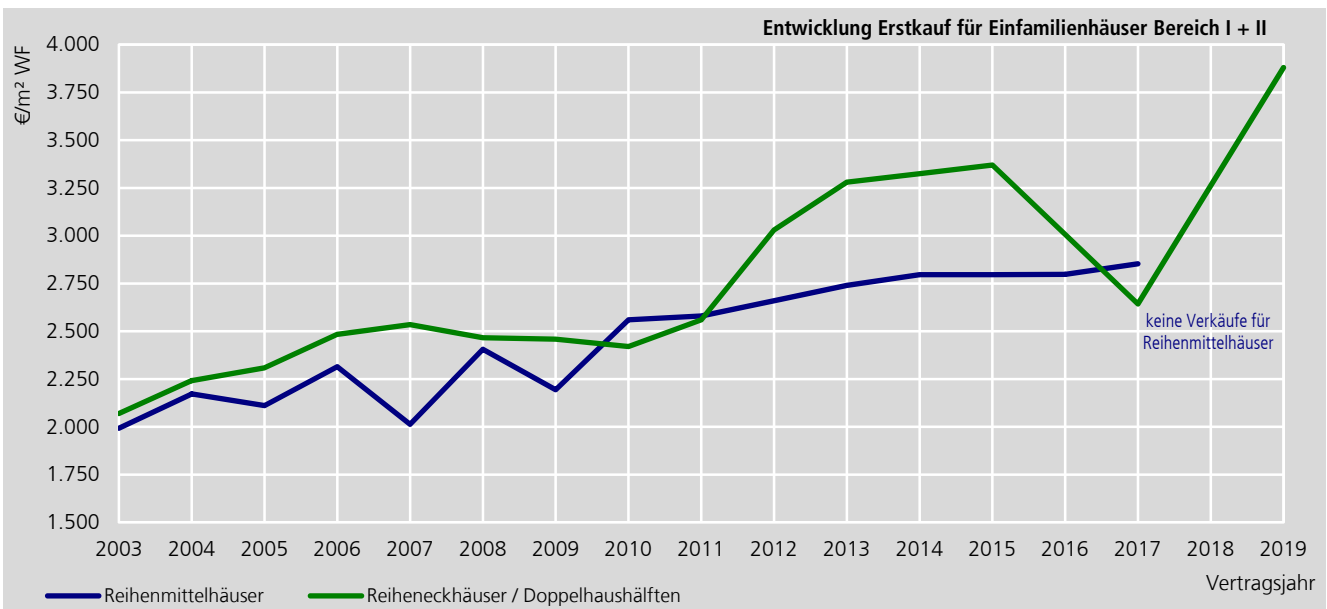
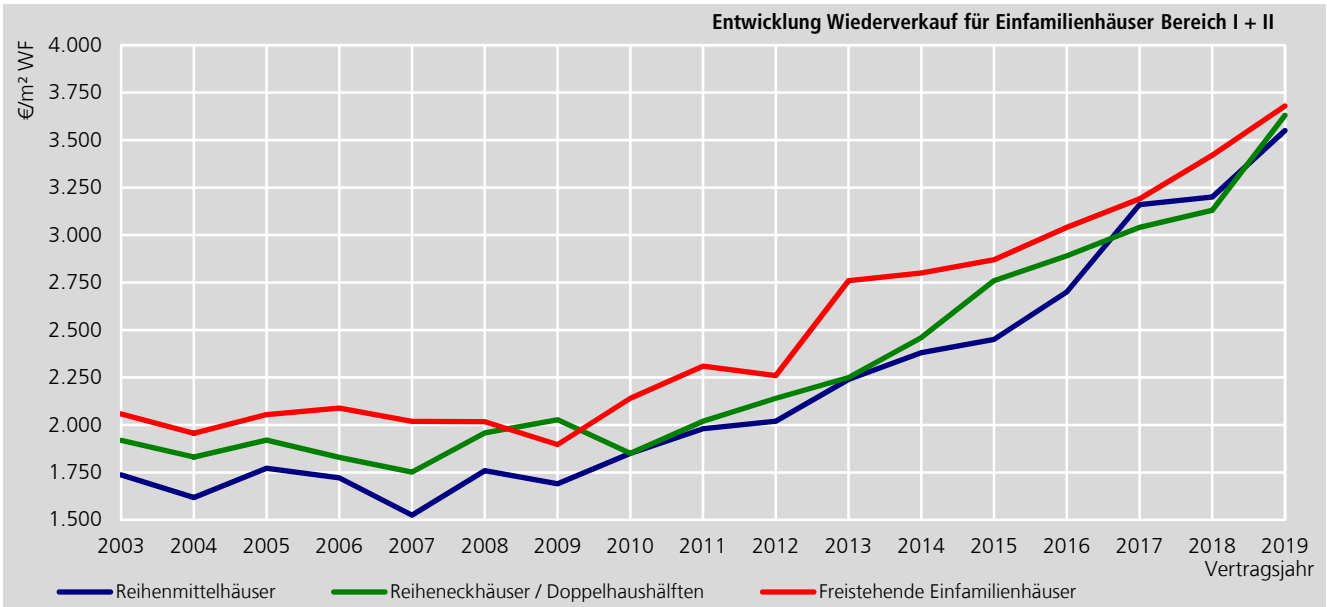
Einteilung der Bereiche (siehe Karte Seite 3):

Bereich I:

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

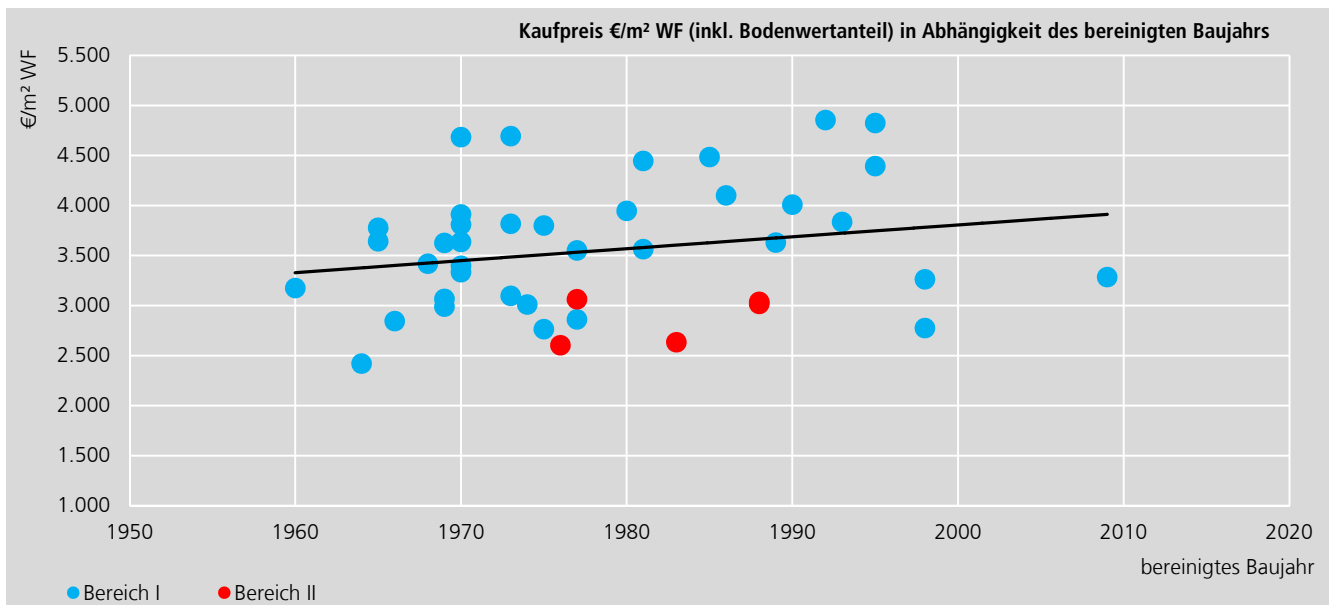
Bereich II:

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



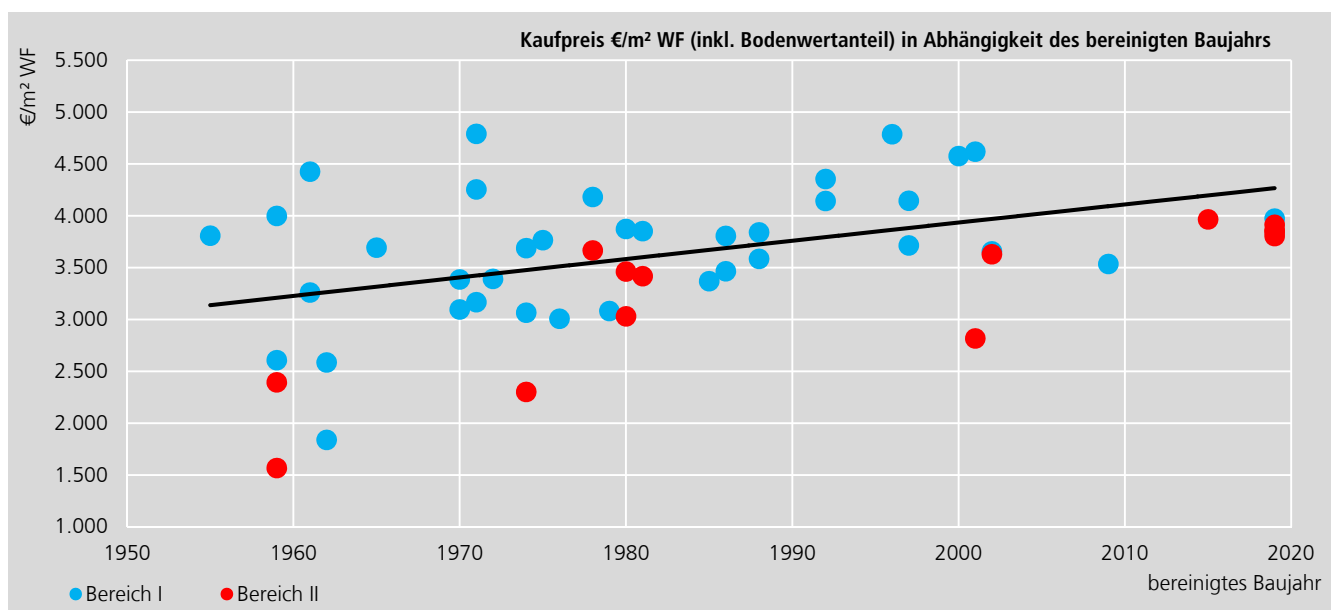
4.1.1 Reihemittelhäuser

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 €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	9	27	1966	225	744	96	211	305.000	3.220 / ± 420
	II									
	I+II									
1970-1979	I	14	34	1973	229	788	110	238	387.000	3.600 / ± 570
	II	2	38	1977	228	407	114	258	321.000	2.830
	I+II	16	34	1973	229	740	111	241	379.000	3.500 / ± 600
1980-1989	I	6	45	1984	170	728	106	238	423.000	4.030 / ± 360
	II	3	47	1986	201	336	110	245	319.000	2.900 / ± 190
	I+II	9	46	1985	181	597	107	240	388.000	3.650 / ± 620
1990-1999	I	7	55	1994	154	735	126	226	496.000	3.990 / ± 720
	II									
	I+II									
2000-2009	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									
	I+II									
2010-2019	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	37	39	1978	203	743	110	230	395.000	3.640 / ± 620
	II	5	43	1982	212	364	111	250	320.000	2.870 / ± 210
	I+II	42	39	1978	204	698	110	232	386.000	3.550 / ± 630
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									



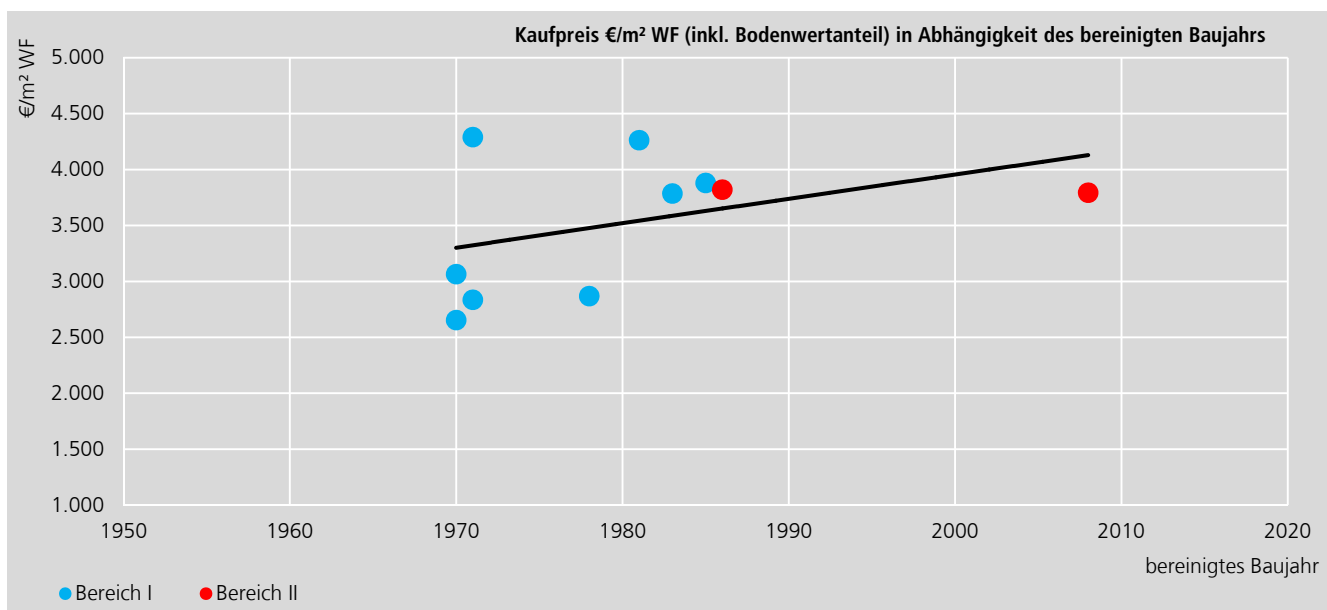
4.1.2 Reiheneckhäuser und Doppelhaushälften

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 €/m² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m²	WF m²	BGF m²		
bis 1969	I	8	22	1961	327	624	106	250	328.000	3.280 / ± 810
	II	2	20	1959	172	512	101	200	206.000	1.980
	I+II	10	21	1960	296	602	105	240	303.000	3.020 / ± 910
1970-1979	I	12	34	1973	355	620	120	264	425.000	3.570 / ± 550
	II	2	37	1976	332	361	122	267	353.000	2.980
	I+II	14	35	1974	352	583	121	264	415.000	3.490 / ± 610
1980-1989	I	7	46	1985	421	549	147	313	540.000	3.690 / ± 190
	II	3	41	1980	407	322	127	318	421.000	3.300 / ± 190
	I+II	10	45	1984	417	481	141	315	505.000	3.570 / ± 260
1990-1999	I	7	55	1994	270	784	124	262	561.000	4.660 / ± 750
	II									
	I+II									
2000-2009	I	4	64	2003	268	630	146	287	603.000	4.100 / ± 500
	II	2	63	2002	233	292	155	278	487.000	3.220
	I+II	6	64	2003	256	517	149	284	564.000	3.810 / ± 630
2010-2019	I									
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	38	41	1980	337	639	126	272	470.000	3.790 / ± 770
	II	10	44	1983	303	360	134	284	413.000	3.030 / ± 710
	I+II	48	41	1980	330	581	127	275	458.000	3.630 / ± 820
Erstkauf	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II	4	80	2019	169	276	148	291	571.000	3.860 / ± 40
	I+II	5	80	2019	169	343	157	293	612.000	3.880 / ± 60



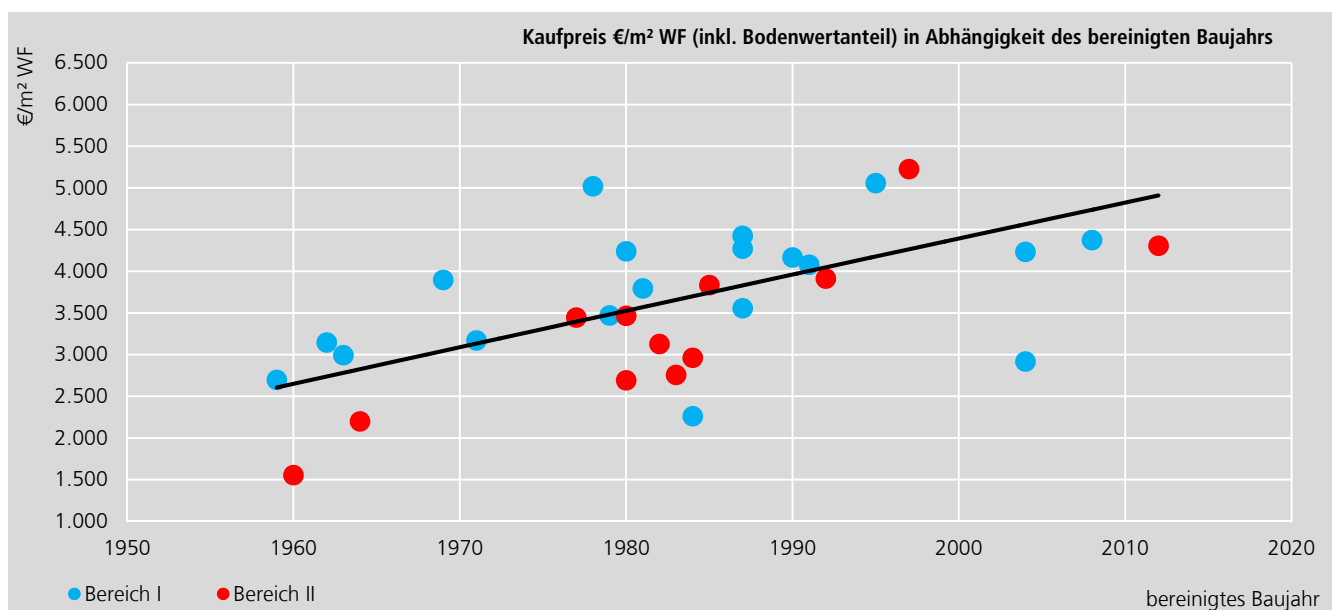
4.1.3 Kettenhäuser sowie nicht freistehende Winkel- und Atriumhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berei- nigtes Baujahr	Grundstück		Wohnhaus		Kaufpreis (rd. in €)	Gebäudefaktor in €/m ² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m ²	WF m ²	BGF m ²		
bis 1969	I II I+II									keine Verträge
1970-1979	I II I+II	5	33	1972	433	505	150	320	467.000	3.140 / ± 590
1980-1989	I	3	44	1983	495	432	156	359	615.000	3.980 / ± 210
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	4	45	1984	480	425	162	369	632.000	3.940 / ± 190
1990-1999	I II I+II									keine Verträge
2000-2009	I II I+II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2010-2019	I II I+II									keine Verträge
Ø Wieder- verkauf	I	8	37	1976	456	478	152	335	523.000	3.460 / ± 630
	II	2	58	1997	348	345	172	348	655.000	3.810 / ± 10
	I+II	10	41	1980	434	451	156	337	549.000	3.530 / ± 580
Erstkauf	I II I+II									keine Verträge



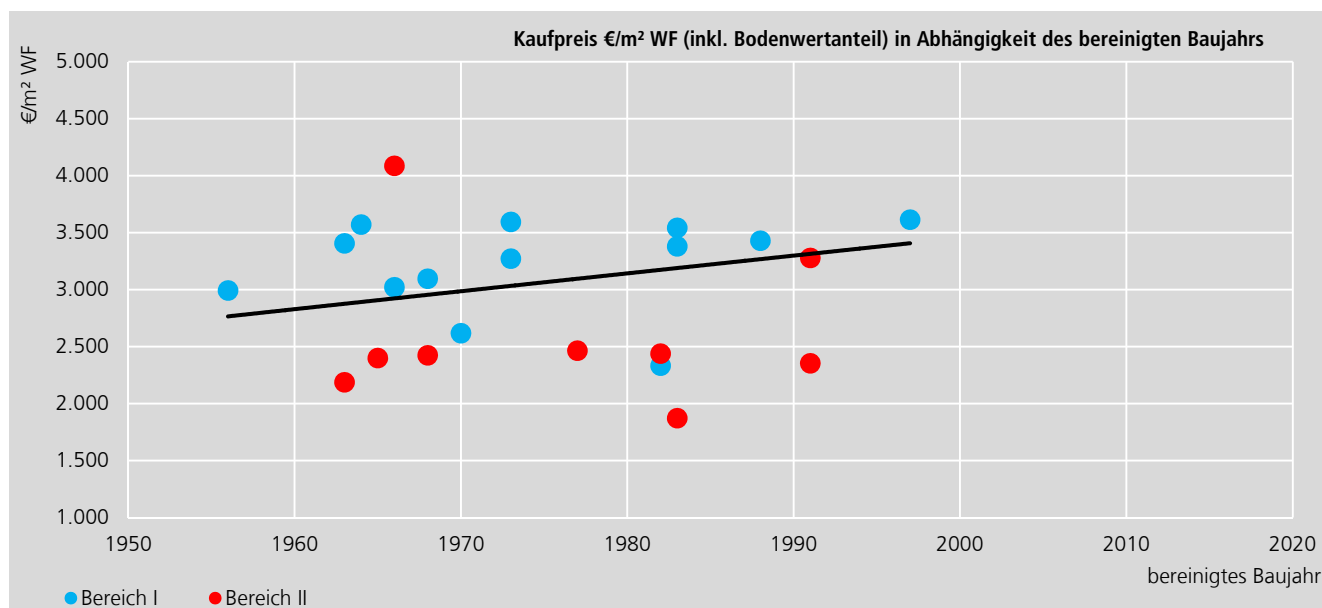
4.1.4 Freistehende Einfamilienhäuser

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 €/m ² WF rd. (inkl. Bodenwertanteil) Ø / einf. Standard- abweichung
					verkaufte Fläche	Bodenwert in €/m ²	WF m ²	BGF m ²		
bis 1969	I	4	24	1963	583	690	174	382	579.000	3.180 / ± 440
	II	2	23	1962	381	288	118	336	215.000	1.880
	I+II	6	24	1963	515	556	155	366	458.000	2.750 / ± 740
1970-1979	I	3	37	1976	919	727	239	620	937.000	3.890 / ± 810
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	4	37	1976	811	621	209	539	805.000	3.780 / ± 730
1980-1989	I	6	45	1984	944	492	244	514	876.000	3.760 / ± 730
	II	6	43	1982	917	223	169	438	522.000	3.140 / ± 400
	I+II	12	44	1983	930	358	207	476	699.000	3.450 / ± 670
1990-1999	I	3	53	1992	781	570	231	523	1.033.000	4.430 / ± 440
	II	2	56	1995	830	279	161	431	718.000	4.570
	I+II	5	54	1993	801	454	203	486	907.000	4.490 / ± 540
2000-2009	I	4	66	2005	472	495	213	382	1.033.000	4.530 / ± 1.310
	II									
	I+II									
2010-2019	I									
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	20	45	1984	749	579	221	478	881.000	3.920 / ± 950
	II	12	44	1983	756	252	158	405	526.000	3.290 / ± 940
	I+II	32	45	1984	752	456	198	451	748.000	3.680 / ± 990
Erstkauf	I									
	II									
	I+II									keine Verträge



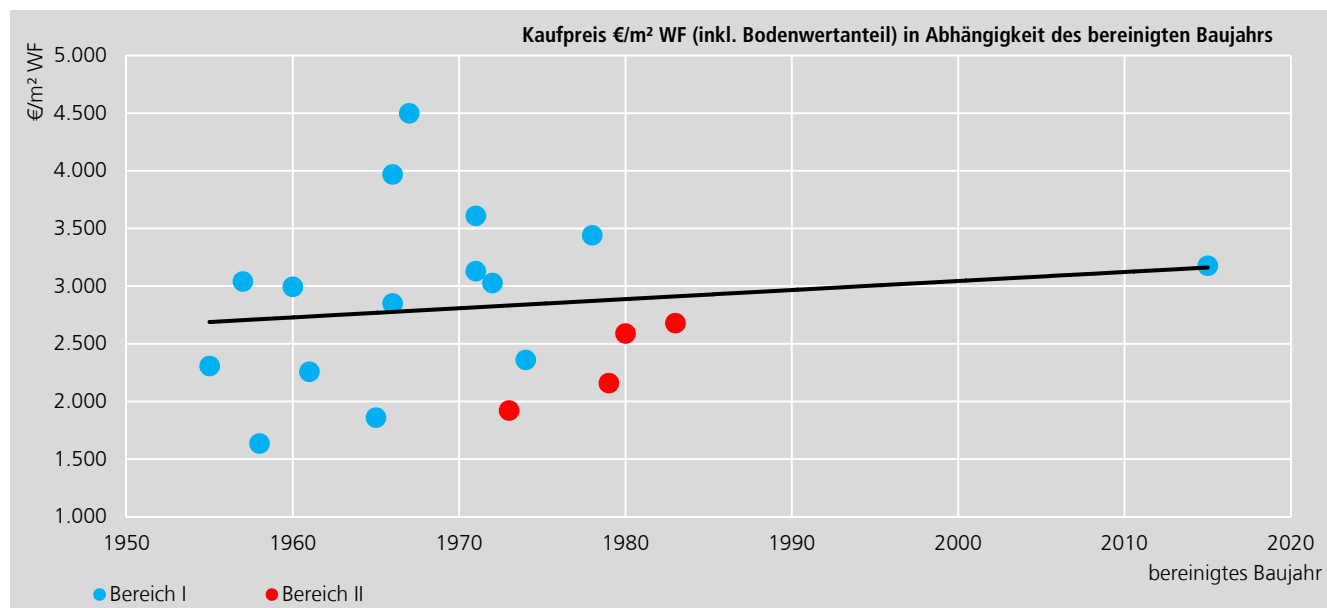
4.1.5 Zweifamilienhäuser

Baujahrs- spanne (ber. Baujahr)	Bereich s. S.3 und S.16	Anzahl der Verträge	RND	berein- igtes 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	1963	373	728	147	341	471.000	3.220 / ± 230
	II	4	27	1966	585	340	140	358	378.000	2.770 / ± 760
	I+II	9	25	1964	467	556	143	349	430.000	3.020 / ± 580
1970-1979	I	3	33	1972	564	473	165	454	519.000	3.160 / ± 410
	II	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	I+II	4	34	1973	565	416	159	425	477.000	2.990 / ± 460
1980-1989	I	4	45	1984	635	328	203	521	618.000	3.170 / ± 490
	II	2	44	1983	1.089	164	208	551	435.000	2.160
	I+II	6	45	1984	786	273	205	531	557.000	2.830 / ± 640
1990-1999	I	2	57	1996	434	698	156	269	694.000	4.520
	II	2	52	1991	685	194	190	430	512.000	2.820
	I+II	4	55	1994	559	446	173	349	603.000	3.670 / ± 1.120
2000-2009	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2010-2019	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	14	37	1976	498	555	168	406	555.000	3.380 / ± 680
	II	9	37	1976	717	258	166	415	417.000	2.610 / ± 630
	I+II	23	37	1976	583	439	167	410	501.000	3.080 / ± 760
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									



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	23	1962	529	706	207	494	559.000	2.820 / ± 890
	II									
	I+II									
1970-1979	I	5	34	1973	679	620	266	567	815.000	3.110 / ± 430
	II									
	I+II									
1980-1989	I	2	43	1982	740	329	258	546	678.000	2.630
	II									
	I+II									
1990-1999	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2000-2009	I									keine Verträge
	II									
	I+II									
2010-2019	I	1	-	-	-	-	-	-	-	-
	II									
	I+II									
Ø Wieder- verkauf	I	15	30	1969	574	654	233	525	670.000	2.940 / ± 750
	II									
	I+II									
Erstkauf	I									keine Verträge
	II									
	I+II									



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 (§ 22 ImmoWertV) unter Berücksichtigung einer linearen Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV) ermittelt.

Der Bodenwertansatz erfolgt üblicherweise mit dem Bodenrichtwert. Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert von bis zu 20 % 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 (Nr. 5 SW-RL)

Modellparameter für die Sachwertfaktoren nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Normalherstellungskosten	Kostenkennwerte NHK 2010 (Anlage 1 SW-RL)
Baunebenkosten	in den NHK 2010 enthalten
Regionalfaktor / Gemeindegröße	---
Baupreisindex	Statistisches Bundesamt (Nr. 4.1.2 SW-RL)
Außenanlagen	Prozentual (i. d. R. 3 %)
Gesamtnutzungsdauer	teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 3 der Sachwertrichtlinie (SW-RL): Wohnhäuser: 80 Jahre Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre Geschäftshäuser: 60 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	nach Modernisierungsmodell Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	Abschreibung linear (Nr. 4.3 SW-RL)
Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, werden mit gesonderten, pauschalen Werten in Ansatz gebracht.

Anwendungshinweise:

Auswirkungen der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW):

BRW < 250 €/m²: Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem Durchschnitt
BRW ≥ 250 €/m²: Wert zwischen dem unteren Erwartungsbereich und dem oberen Erwartungsbereich

Diese Abhängigkeit ließ sich bei allen Gebäudetypen erkennen:

- ✓ nicht freistehende Einfamilienhäuser - z.B. Reihenhäuser (RH), Doppelhaushälften (DHH) etc.
- ✓ freistehende Einfamilienhäuser
- ✓ Zweifamilienhäuser
- ✓ Drei- und Vierfamilienhäuser

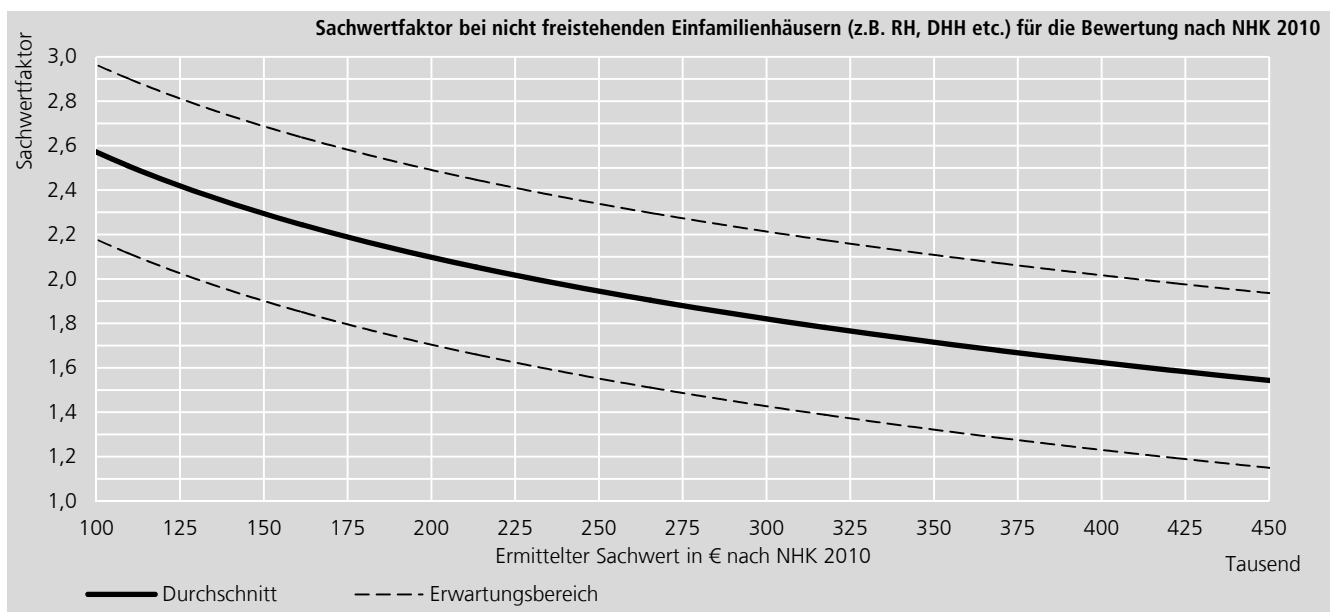
Anwendungshinweise:

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 und Lage des Objektes können die anzusetzenden Sachwertfaktoren nach oben oder unten variieren. Anwendungsbeispiele zum Sachwertfaktor finden Sie auf Seite 55.

4.2.1 Sachwertfaktoren für nicht freistehende Einfamilienhäuser

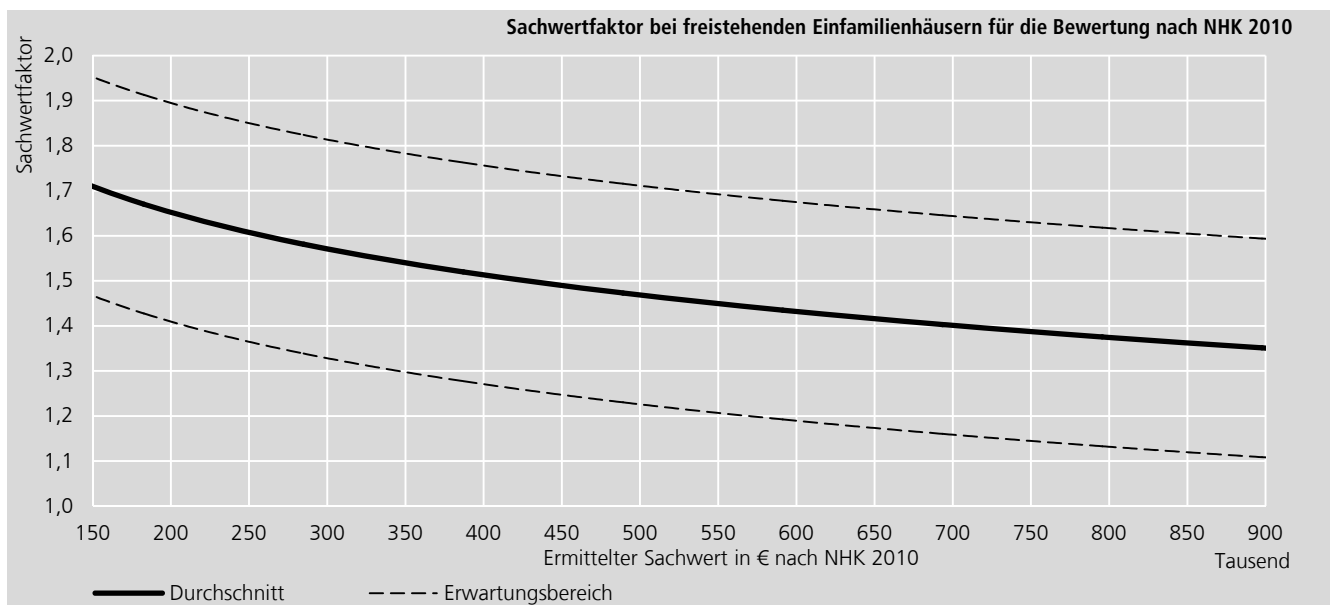
Hierzu zählen Reihenhäuser, Doppelhaushälften, Vierspänner-, Atrium-, Winkel- und Kettenhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2019.



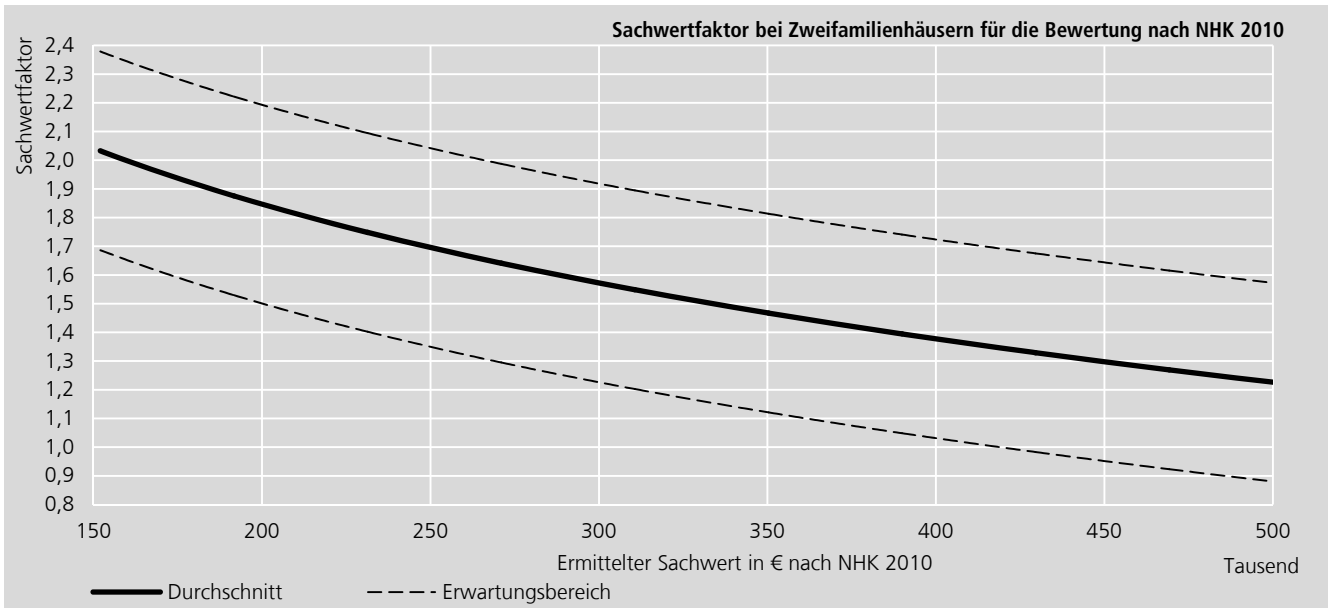
4.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus dem Jahr 2019.



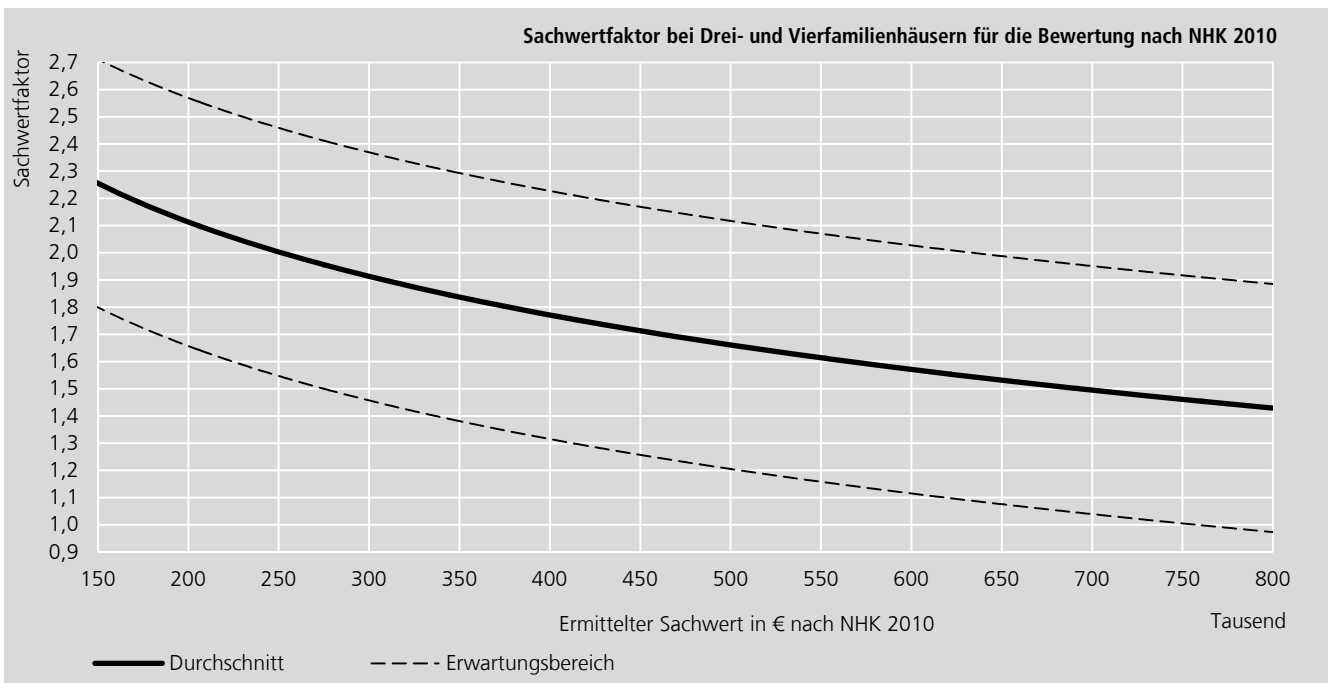
4.2.3 Sachwertfaktoren für Zweifamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2018 und 2019.



4.2.4 Sachwertfaktoren für Drei- und Vierfamilienhäuser

Grundlage für das Diagramm sind ausgewertete Kaufverträge aus den Jahren 2018 und 2019.



4.3 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 14 ImmoWertV) ist der Zinssatz, 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 (§§ 17 bis 20 ImmoWertV) 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 sonstige preisbeeinflussende Umstände wie z.B. Inventar oder besondere Rechte und Lasten.

GND = Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird im Wesentlichen von der Art der Nutzung und der Bauweise der baulichen Anlagen bestimmt.

Der Ansatz erfolgt teilweise abweichend von den Orientierungswerten der Anlage 3 der Sachverrichtlinie (SW-RL):

Wohnhäuser: 80 Jahre

Fertighäuser bis Baujahr 1989: 70 Jahre

Wohnhäuser mit Mischnutzung: 70 Jahre

Geschäftshäuser: 60 Jahre

Gewerbeobjekte: nach Anlage 3 der SW-RL

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

Als Bodenwert wird der entsprechende Bodenrichtwert, multipliziert mit der zugehörigen Fläche, angesetzt. Es wird keine Bodenwertdämpfung (Bebauungsabschlag) 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 Nr. 4.3.2 und Anlage 4 SW-RL sowie Nummer 9 Absatz 2 Ertragswertrichtlinie). Im Allgemeinen gilt: **RND = GND - Baulter**

Ertragsfaktor

(Vielfaches des Jahresrohertrags)

Ertragsfaktor = Kaufpreis / Jahresrohertrag

Wird der entsprechende Ertragsfaktor (§ 13 ImmoWertV) mit dem Jahresrohertrag eines Gebäudes multipliziert, erhält man den grob überschlägigen Wert dieser Immobilie.

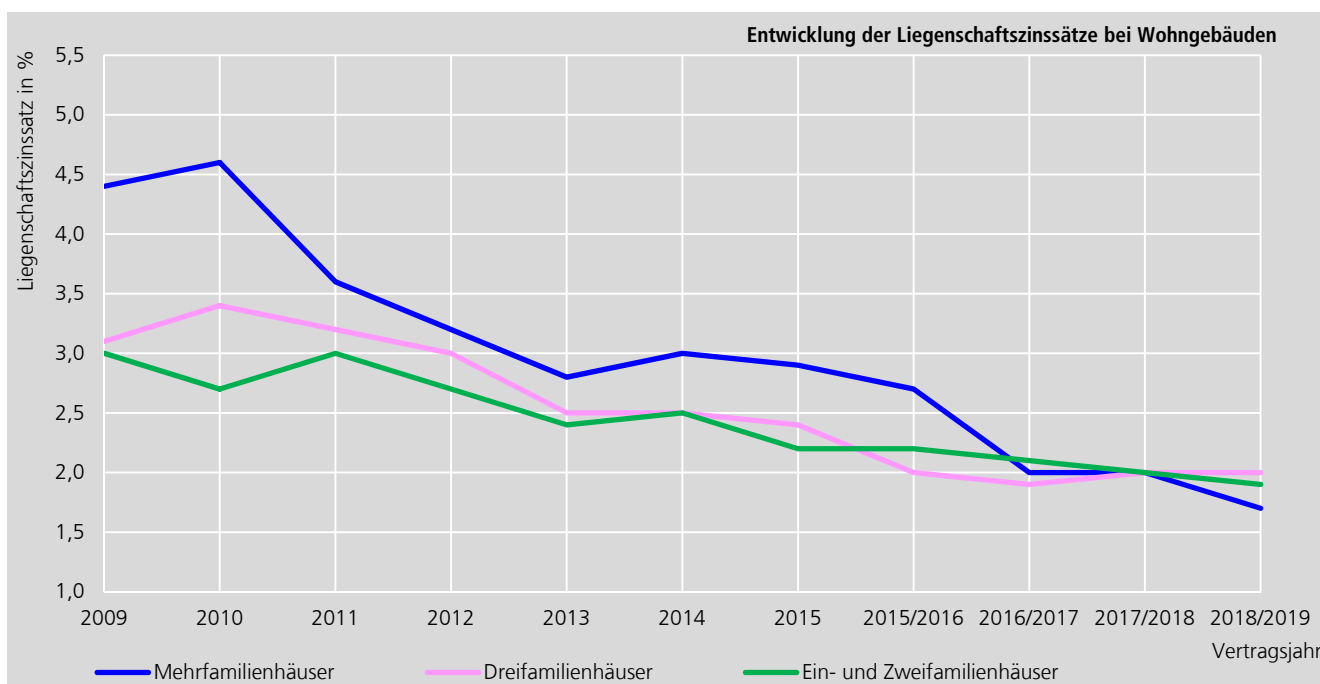
Bei der Anwendung dieser Faktoren muss bedacht werden, dass sie nur relativ unsichere Bewertungsergebnisse liefern, da wertrelevante Daten wie z.B. Alter, Zustand und Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Lage, Grundstücksgröße und Bodenwert nicht in die Berechnung einfließen.

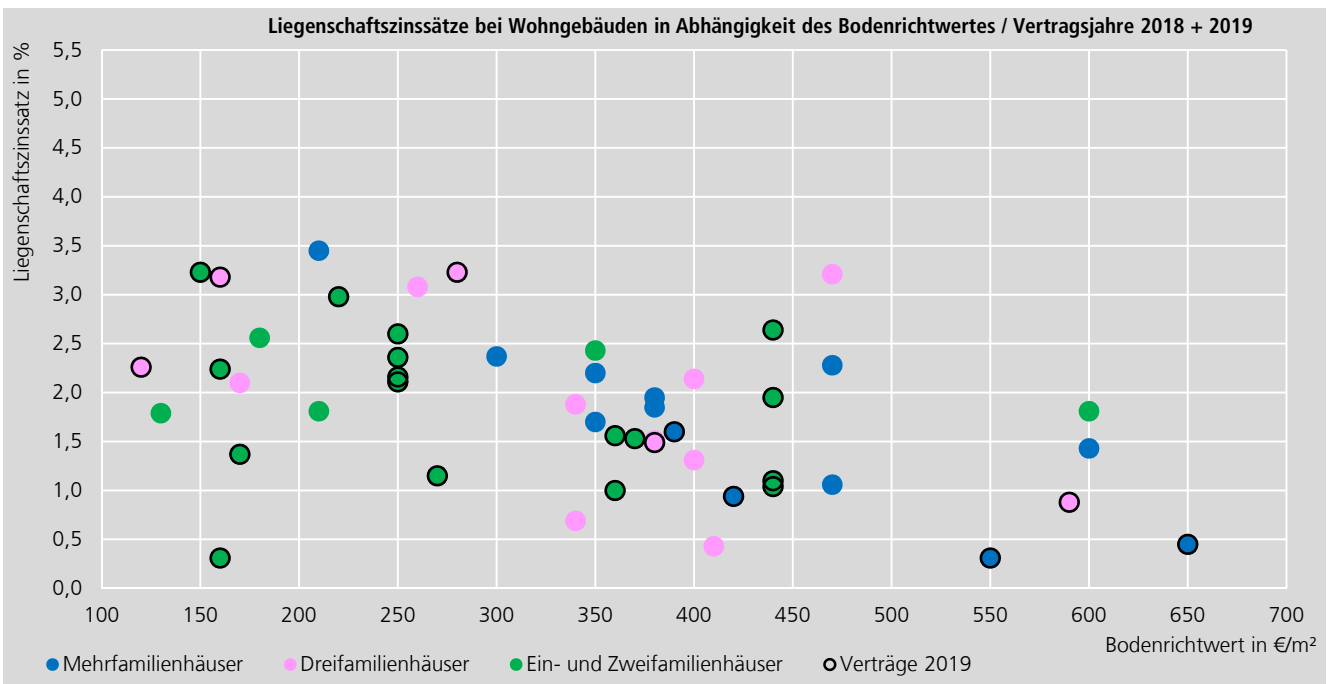
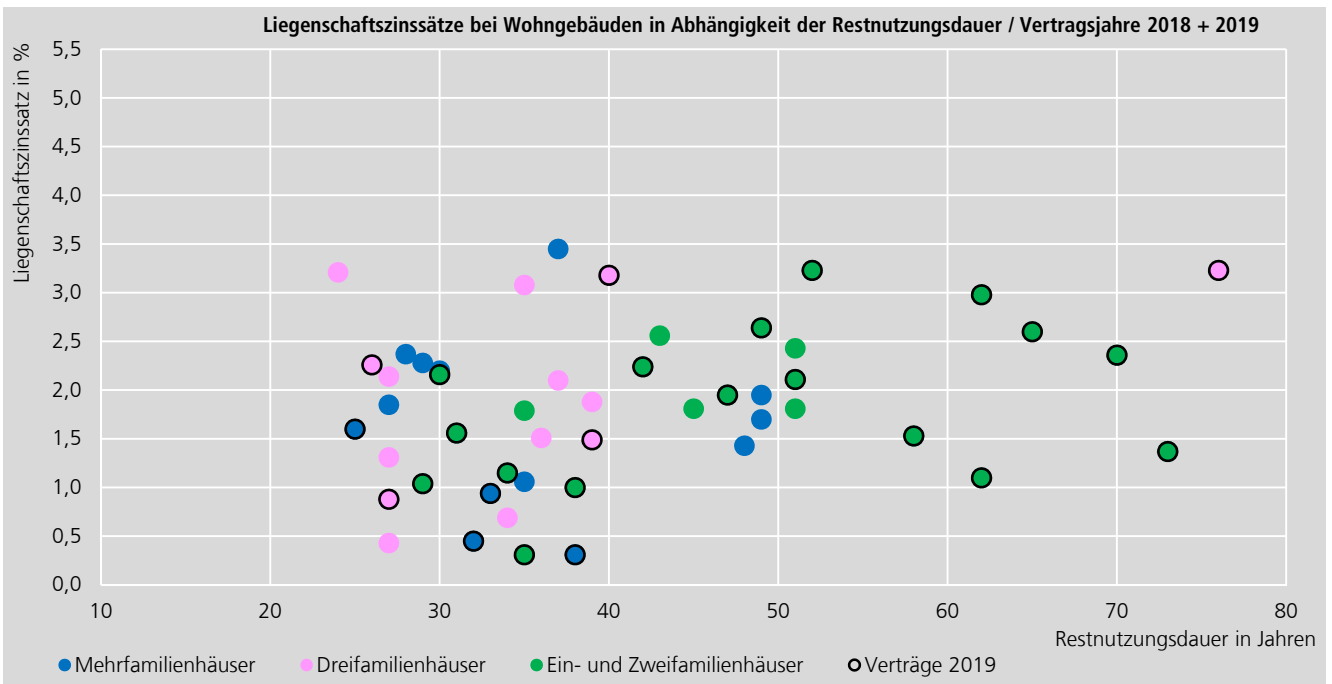
4.3.1 Daten für Wohngebäude

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse			
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags	Liegenschaftszinssatz in %	Beschluss Gutachterausschuss
					Mittel* (Spanne)	Mittel* (Spanne)	**
Ein- und Zweifamilienhäuser	2016+2017	alle Baujahre	9	43	26,7 (20,0 - 33,3)	2,1 (1,3 - 2,9)	-
	2017+2018	alle Baujahre	10	43	26,8 (21,7 - 31,8)	2,0 (1,4 - 2,6)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	22	45	29,1 (23,1 - 35,0)	1,9 (1,2 - 2,6)	-
Dreifamilienhäuser	2016+2017	alle Baujahre	12	32	24,0 (18,8 - 29,1)	1,9 (1,1 - 2,6)	-
	2017+2018	alle Baujahre	16	33	23,4 (19,2 - 27,7)	2,0 (1,2 - 2,7)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	14	35	24,0 (18,9 - 29,1)	2,0 (1,0 - 2,9)	-
Mehrfamilienhäuser	2016+2017	alle Baujahre	12	38	22,8 (19,5 - 26,1)	2,0 (1,3 - 2,8)	-
	2017+2018	alle Baujahre	17	38	23,3 (18,8 - 27,7)	2,0 (1,3 - 2,7)	2,0
	2018+2019	alle Baujahre	13	35	25,3 (19,4 - 31,3)	1,7 (0,8 - 2,5)	-

* 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.

** Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.



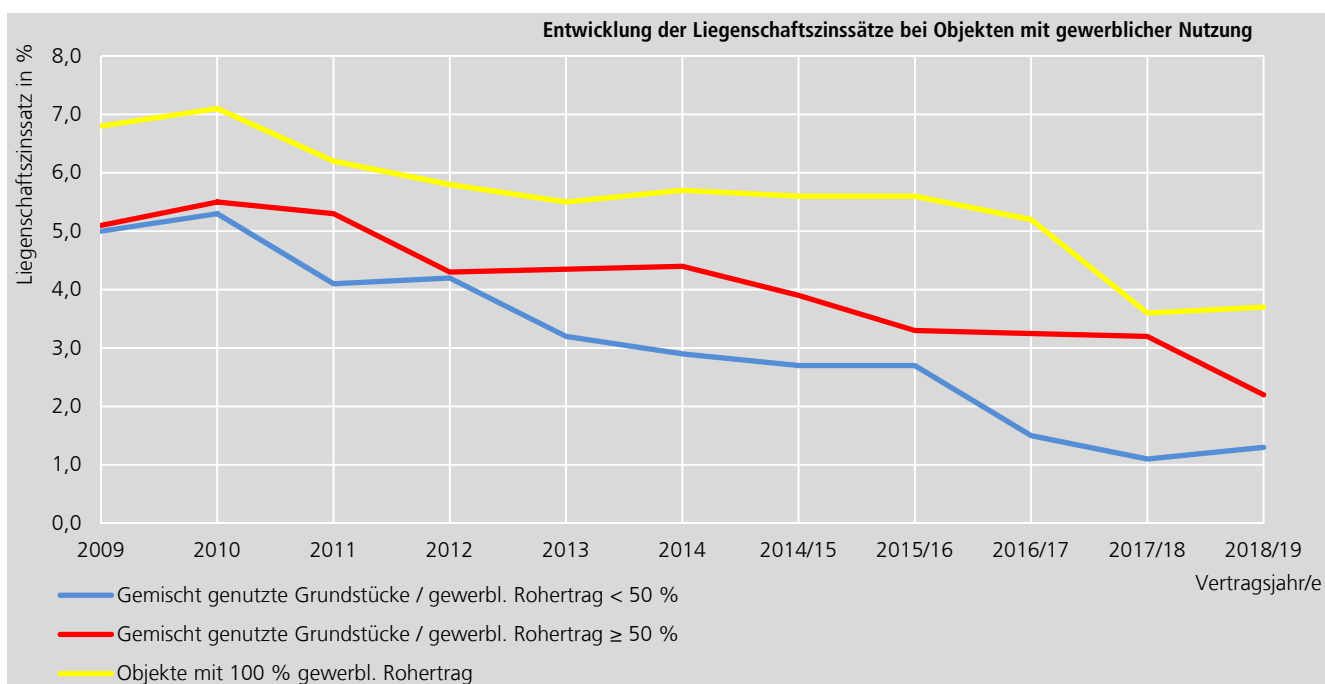


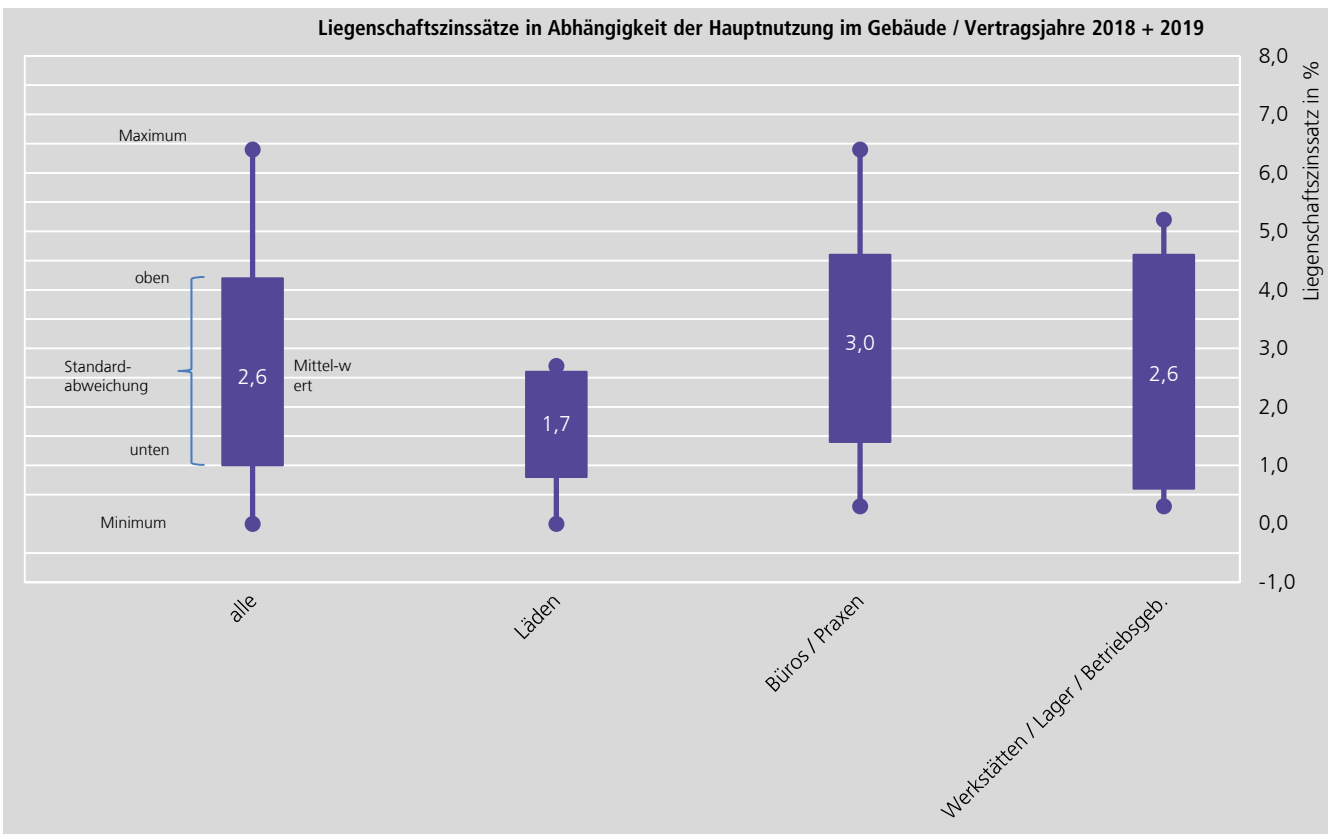
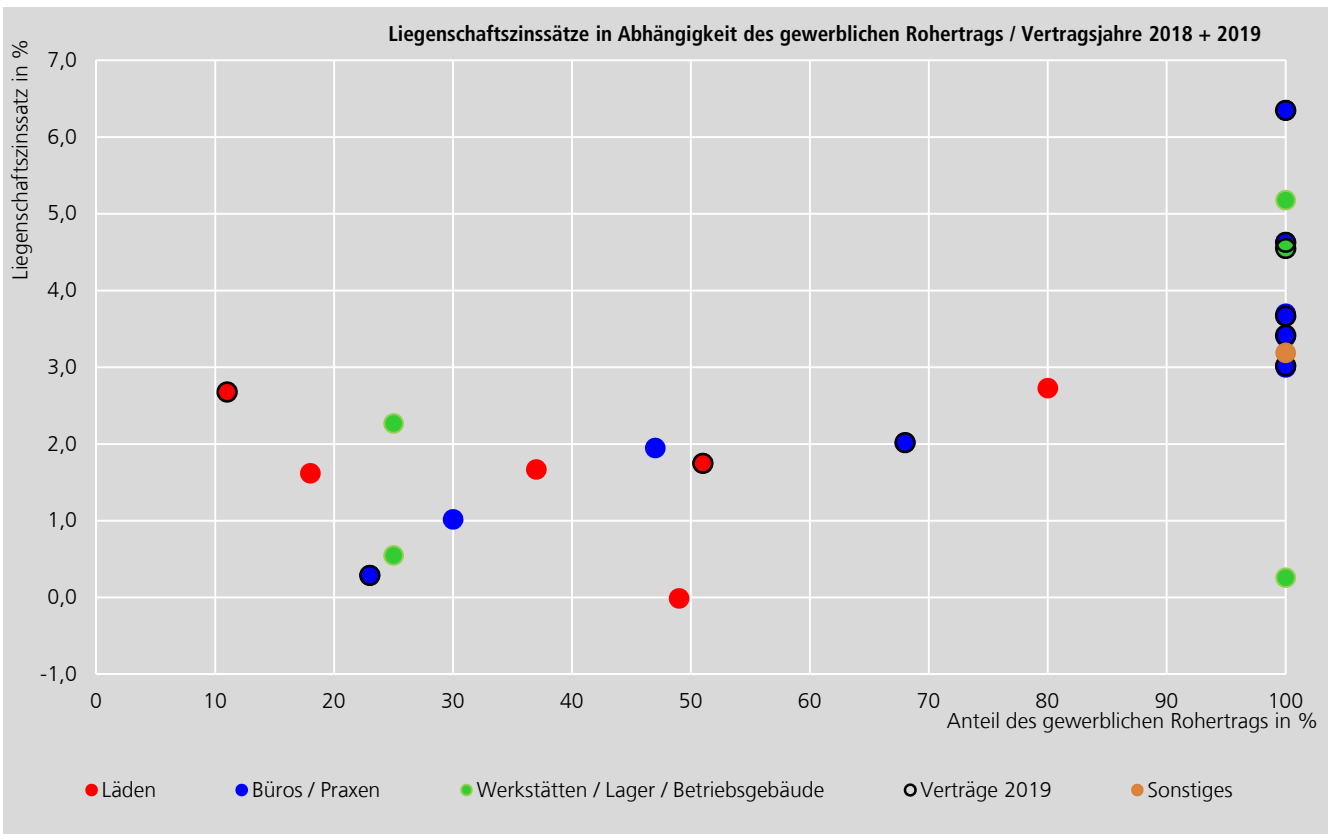
4.3.2 Daten für Objekte mit gewerblicher Nutzung

Nutzungsart	Grundlagen			Ergebnisse				
	Vertragsjahr	ber. Baujahr	Anzahl der Verträge	Ø RND in Jahren	gewerblicher Roh-ertrag	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags	Liegenschafts-zinssatz in %	Beschluss Gutachter-ausschuss
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag < 50 %	2016 + 2017	alle Baujahre	5	27	29 %	21,2 (14,4 - 27,9)	1,5 (0,4 - 2,6)	-
	2017 + 2018	alle Baujahre	12	26	31 %	21,8 (16,9 - 26,6)	1,1 (0,1 - 2,1)	1,1
	2018 + 2019	alle Baujahre	9	26	29 %	21,1 (17,4 - 24,8)	1,3 (0,5 - 2,2)	
Gemischt genutzte Grundstücke / gewerblicher Rohertrag ≥ 50 %	2016 + 2017	alle Baujahre	1	-	-	-	-	-
	2017 + 2018	alle Baujahre	2	24	86 %	16,2 -	3,2 -	3,2
	2018 + 2019	alle Baujahre	3	33	66 %	23,0 (20,5 - 25,6)	2,2 (1,8 - 2,6)	
Objekte mit 100 % gewerblichem Rohertrag	2016 + 2017	alle Baujahre	8	34	100 %	14,8 (11,1 - 18,5)	5,2 (4,0 - 6,4)	-
	2017 + 2018	alle Baujahre	11	32	100 %	17,3 (12,0 - 22,6)	3,6 (1,6 - 5,5)	3,6
	2018 + 2019	alle Baujahre	12	31	100 %	15,7 (11,9 - 19,5)	3,7 (2,3 - 5,1)	

* 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.

** Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.





Bei Objekten mit gemischter gewerblicher Nutzung (z.B. Laden mit Büro) erfolgte eine Einteilung in die jeweilige Kategorie entsprechend des 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 2019

Grundlage für die nachstehende Übersicht sind ausgewertete Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, aus dem Jahr 2019 (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

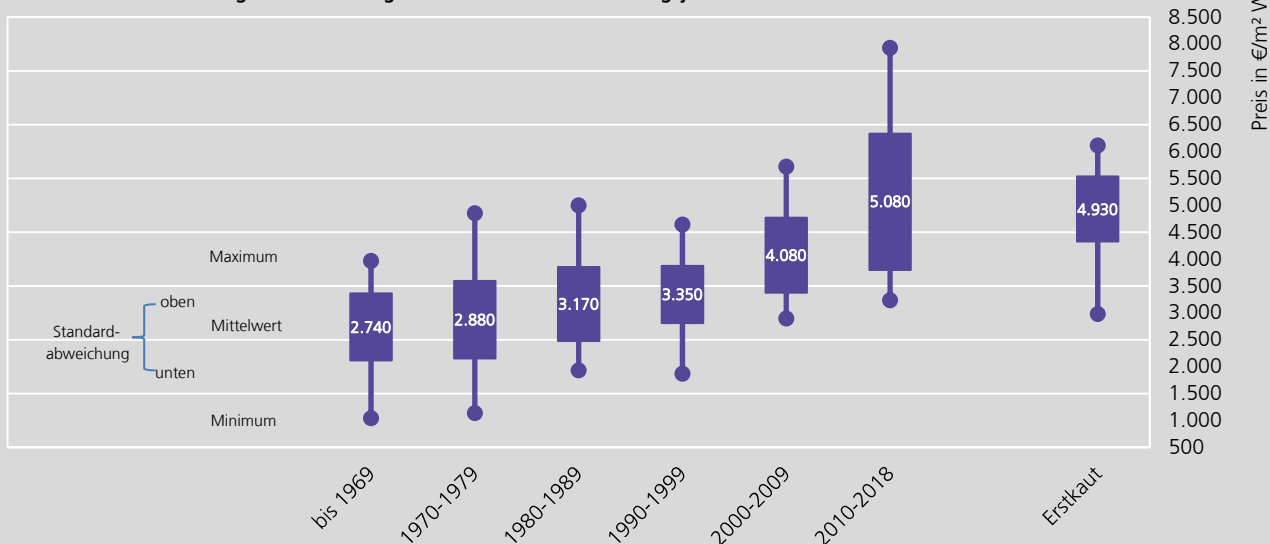
Bereich I (siehe Karte Seite 3)

Ulm-Mitte:	Altstadt (inkl. Altstadt-Ost und -Süd), Neustadt, Karlstraße, Michelsberg, Gaisenberg, Ecke Karlstraße / Staufening / Wielandstraße / Friedenstraße
Ulm-Oststadt:	Wielandstraße, Friedrichsau, Safranberg, Eberhardtstraße
Ulm-Weststadt:	(ohne Universumcenter u. Stadregal) 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), Donaual, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg

Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen im Stadtkreis Ulm / Vertragsjahr 2019

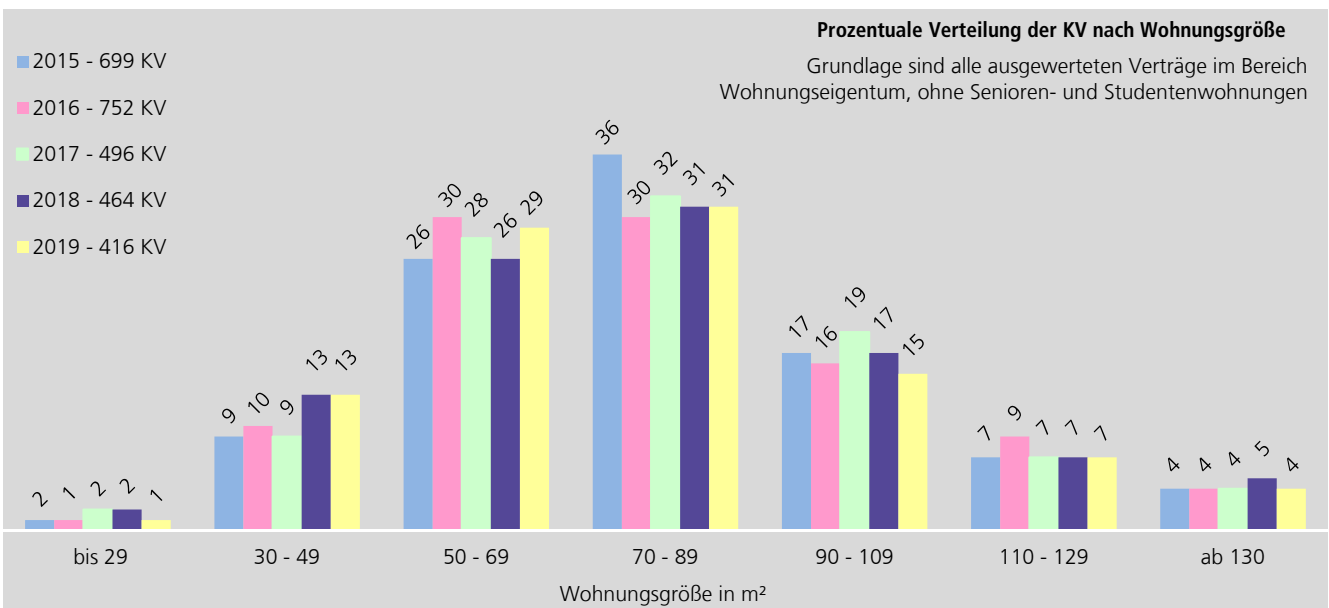
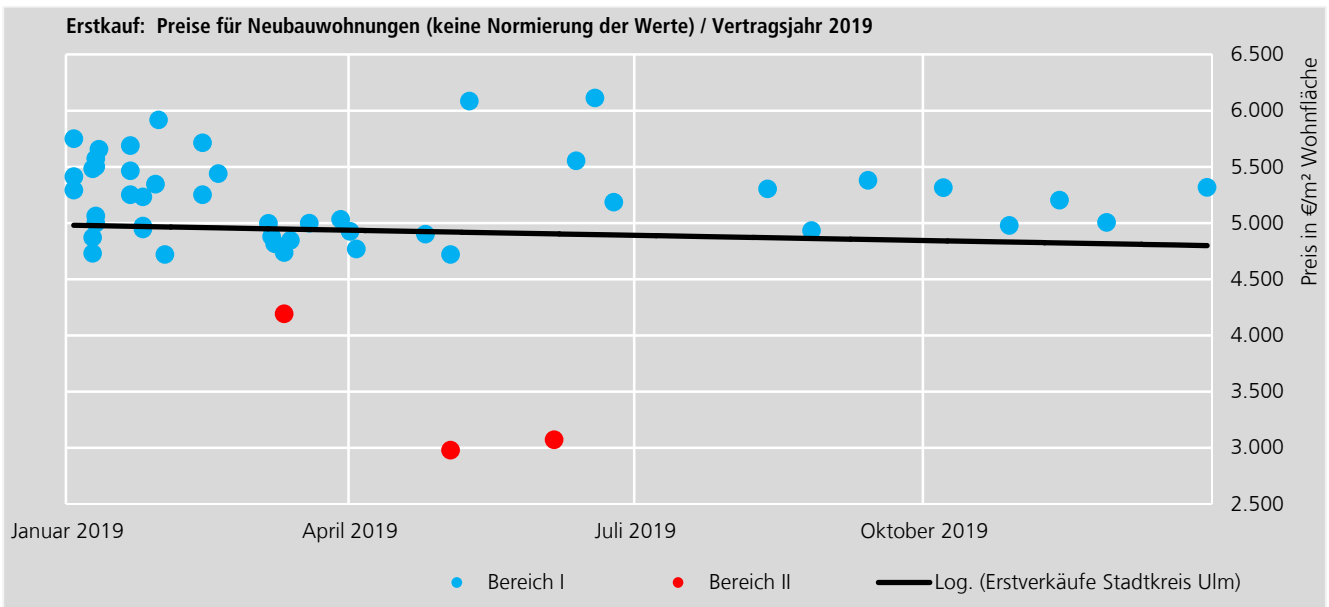
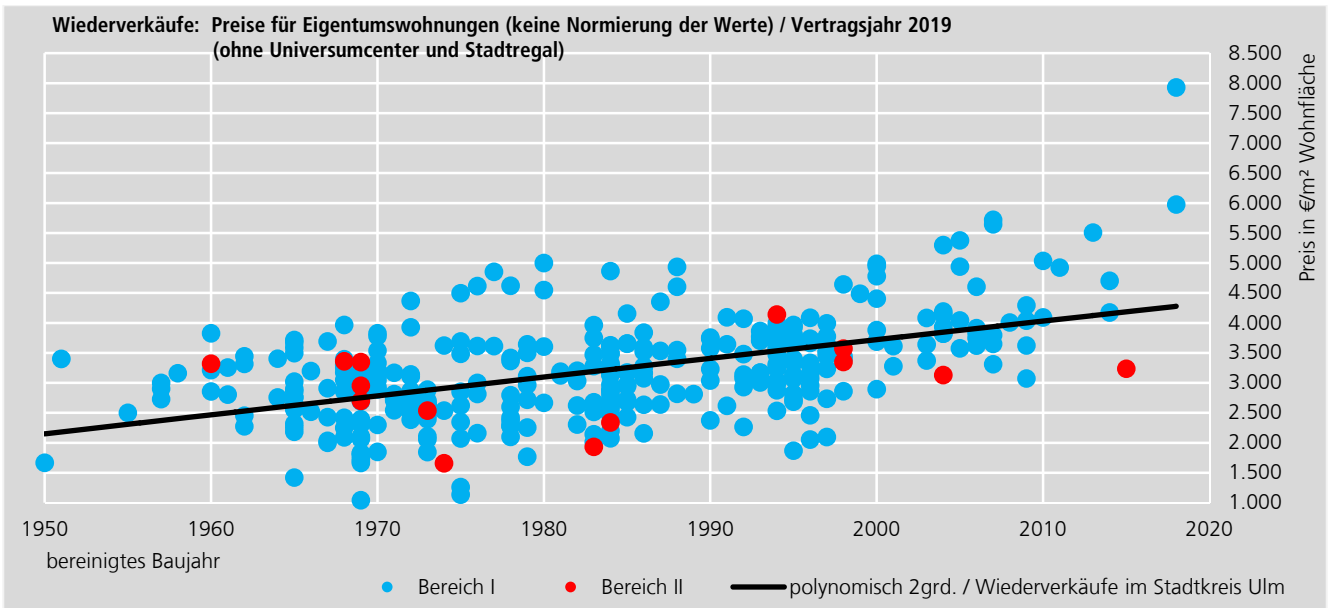


Jahresdurchschnittswerte in €/m² Wohnfläche (Wiederverkäufe ohne Universumcenter und Stadtreial)

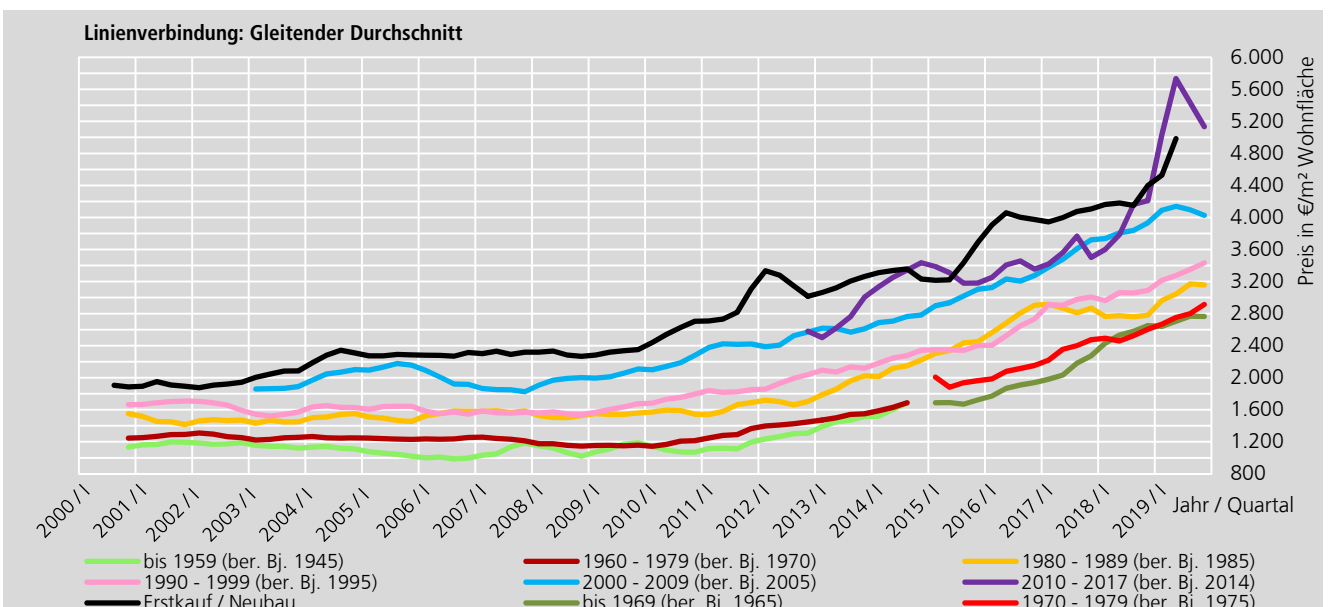
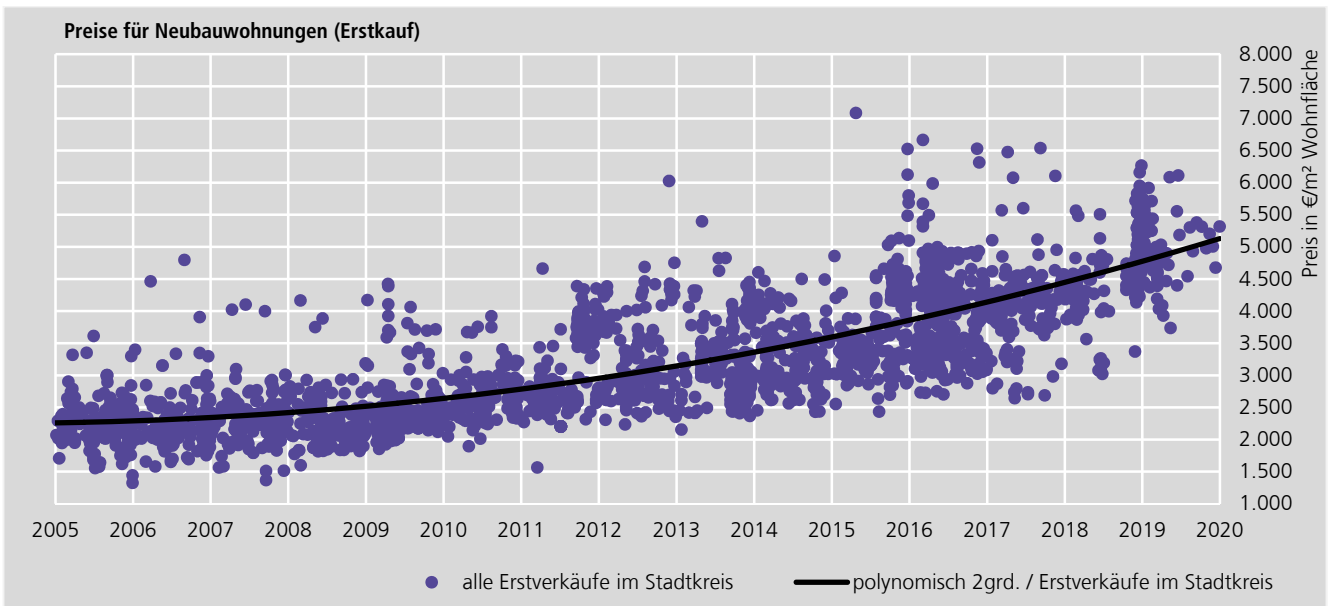
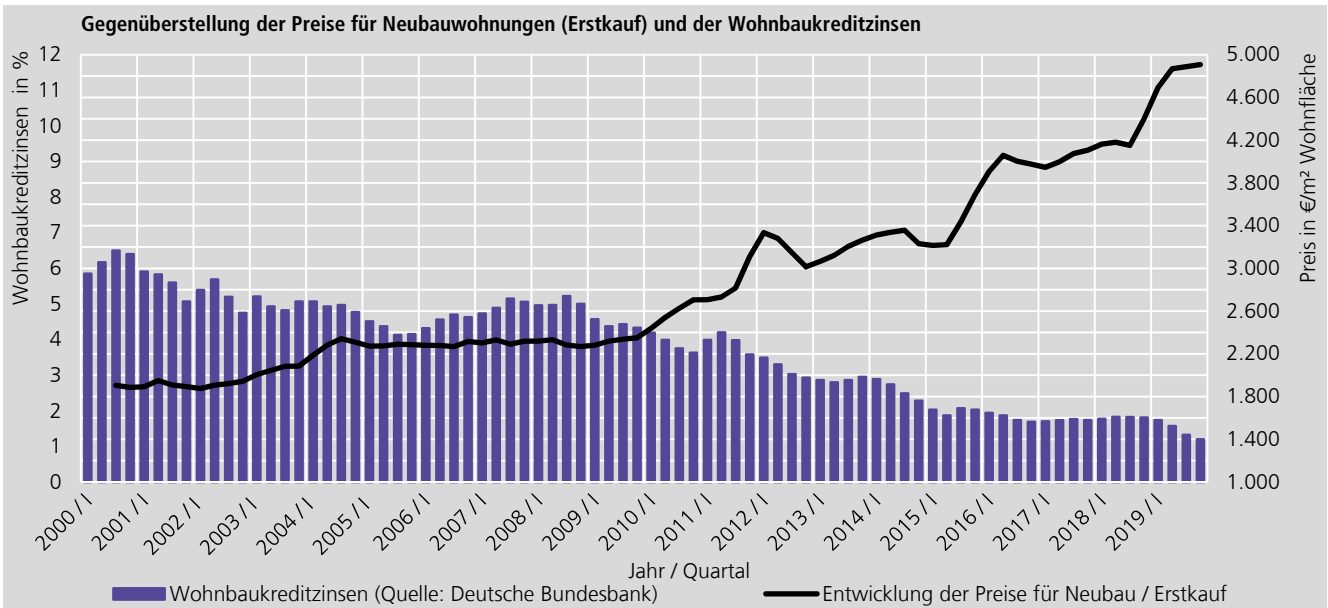
- ohne Inventar, Garagen oder Stellplätze
- ohne Senioren- und Studentenwohnungen
- Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

- Mittelwert = arithmetisches Mittel
- Spanne von/bis = einfache Standardabweichung
- Kaufverträge größer bzw. kleiner als die 3fache Standardabweichung wurden nicht herangezogen
- Bei den Werten erfolgte eine Normierung auf das durchschnittliche Baujahr
- Eine Anpassung an den Verkaufszeitpunkt (Stichtag 31.12.2019) sowie an die Wohnungsgröße (Korrekturfaktor Wohnfläche) wurde für die Werte nicht vorgenommen.

Stadtteil / Stadtviertel		Wiederverkauf						Erstkauf
		Baujahrspanne (bereinigtes Baujahr der Wohnung) Ø durchschnittliches Baujahr						Erstkauf Ø 2019
		bis 1969 Ø 1965	1970 - 1979 Ø 1975	1980 - 1989 Ø 1985	1990 - 1999 Ø 1995	2000 - 2009 Ø 2005	2010 - 2018 Ø 2015	
Ulm Mitte	Mittelwert	3.020	3.260	3.660	-	4.750	5.670	5.190
	Spanne von	2.410	2.400	2.970	-	4.070	4.040	4.670
	Spanne bis	3.620	4.120	4.360	-	5.440	7.310	5.720
	Anzahl KV	15	14	22	1	8	4	14
Ulm Oststadt	Mittelwert	2.740	2.770	3.440	2.930			4.970
	Spanne von	1.870	2.000	2.990	2.510			4.750
	Spanne bis	3.610	3.530	3.900	3.350			5.190
	Anzahl KV	7	10	7	7			4
Ulm Weststadt	Mittelwert	2.370	3.380	2.780	3.540	4.040	5.200	5.140
	Spanne von	1.690	2.740	2.410	3.170	3.440	-	4.690
	Spanne bis	3.060	4.020	3.160	3.910	4.650	-	5.600
	Anzahl KV	18	9	5	14	14	3	24
Eselsberg	Mittelwert	2.790	2.670	3.140	3.460	3.660	-	-
	Spanne von	2.230	2.080	-	3.080	3.200	-	-
	Spanne bis	3.350	3.260	-	3.830	4.140	-	-
	Anzahl KV	17	10	3	27	8	1	1
Böfingen	Mittelwert	2.760	3.130	3.030	3.010	-		4.600
	Spanne von	2.230	2.620	2.600	2.390	-		-
	Spanne bis	3.280	3.630	3.460	3.640	-		-
	Anzahl KV	7	5	7	13	1		3
Söflingen	Mittelwert	3.030	3.530	2.970	3.500	4.190		4.670
	Spanne von	-	2.520	2.350	3.010	3.560		4.220
	Spanne bis	-	4.540	3.590	4.000	4.830		5.120
	Anzahl KV	2	5	7	12	5		16
Wiblingen	Mittelwert	2.480	2.470	2.670	2.980	-		-
	Spanne von	-	2.200	2.360	-	-		-
	Spanne bis	-	2.750	2.980	-	-		-
	Anzahl KV	3	23	16	3	1		-
Bereich I	Mittelwert	2.720	2.900	3.200	3.350	4.100	5.310	5.010
	Spanne von	2.070	2.180	2.520	2.840	3.400	4.100	4.510
	Spanne bis	3.370	3.620	3.880	3.870	4.800	6.510	5.510
	Anzahl KV	69	76	68	77	37	8	62
Bereich II	Mittelwert	3.000	2.110	2.140	3.220	-	-	3.420
	Spanne von	2.610	-	-	2.260	-	-	-
	Spanne bis	3.400	-	-	4.190	-	-	-
	Anzahl KV	6	2	2	4	1	1	3
Stadtkreis Ulm	Mittelwert	2.740	2.880	3.170	3.350	4.080	5.080	4.930
	Spanne von	2.110	2.160	2.480	2.810	3.370	3.760	4.330
	Spanne bis	3.370	3.610	3.860	3.880	4.790	6.400	5.540
	Anzahl KV	75	78	70	81	38	9	65
Entwicklung	2019:	3.170 (ber. Baujahr 1985 / 348 KV), Ø Wohnfläche 74 m ²						4.930
	2018:	2.910 (ber. Baujahr 1985 / 332 KV), Ø Wohnfläche 78 m ²						4.610
	2017:	2.820 (ber. Baujahr 1985 / 326 KV), Ø Wohnfläche 77 m ²						4.100



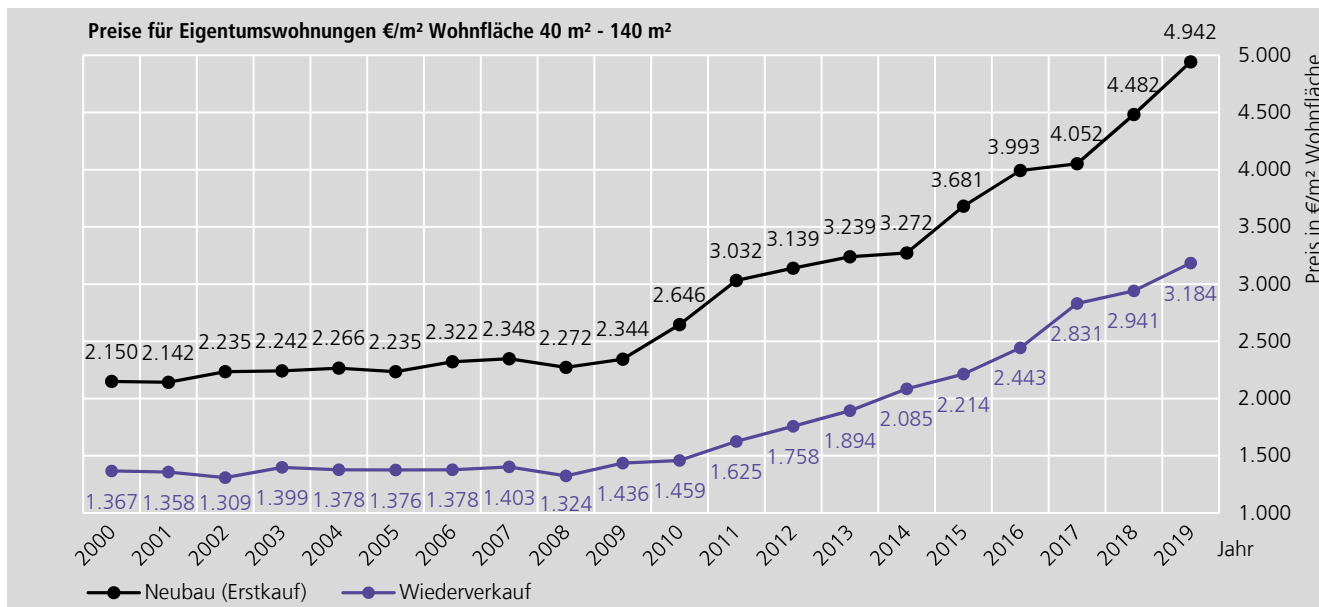
5.1.2 Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



5.1.3 Indexreihen der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen

Gem. § 11 ImmoWertV wurden die Indexzahlen normiert und auf einer breiten Basis abgeleitet. Es wurde die Spanne von 40 m² bis 140 m² 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. Der ermittelte Durchschnittspreis €/m² Wohnfläche aller Wohnungen ohne Studenten- und Seniorenwohnungen stieg von 2018 bis 2019 um 10 % bei Neubauwohnungen und um 8 % bei gebrauchten Wohnungen.



Verkaufsjahr	Preis in €/m ² Wohnfläche 40 m ² - 140 m ²	Indexreihe Neubau-eigentums-wohnungen	Änderung gegenüber Vorjahr in %	Preis in €/m ² Wohnfläche 40 m ² - 140 m ²	Indexreihe gebrauchte Eigentums-wohnungen	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 %

5.1.4 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Eigentumswohnungen

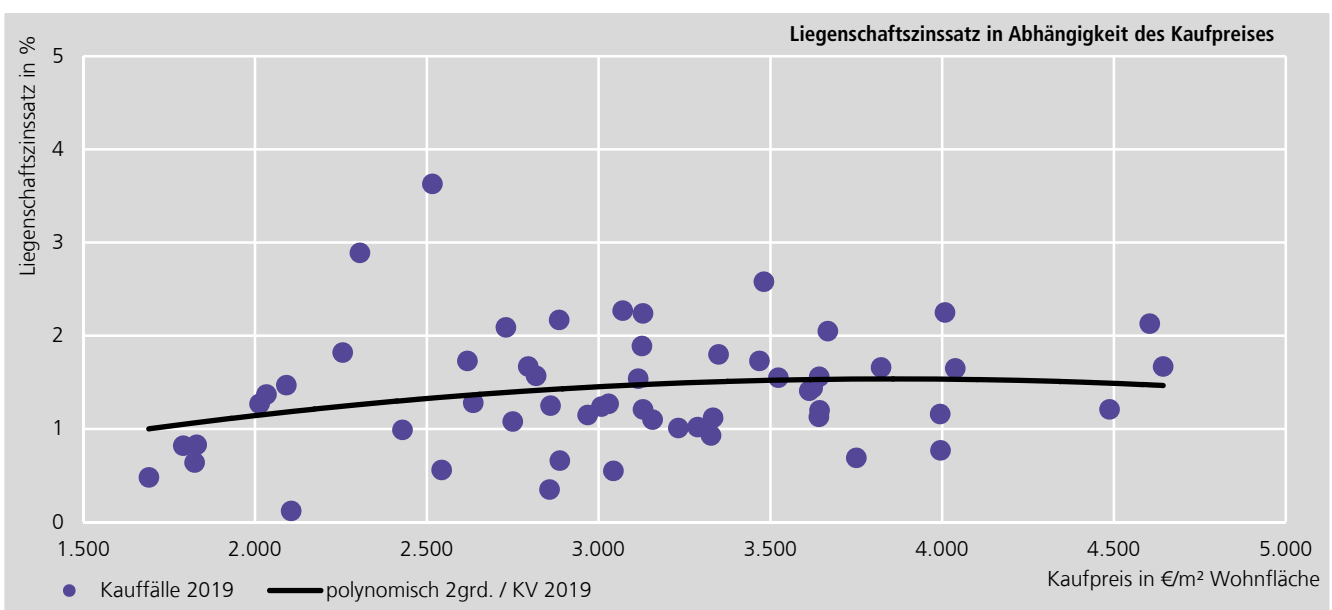
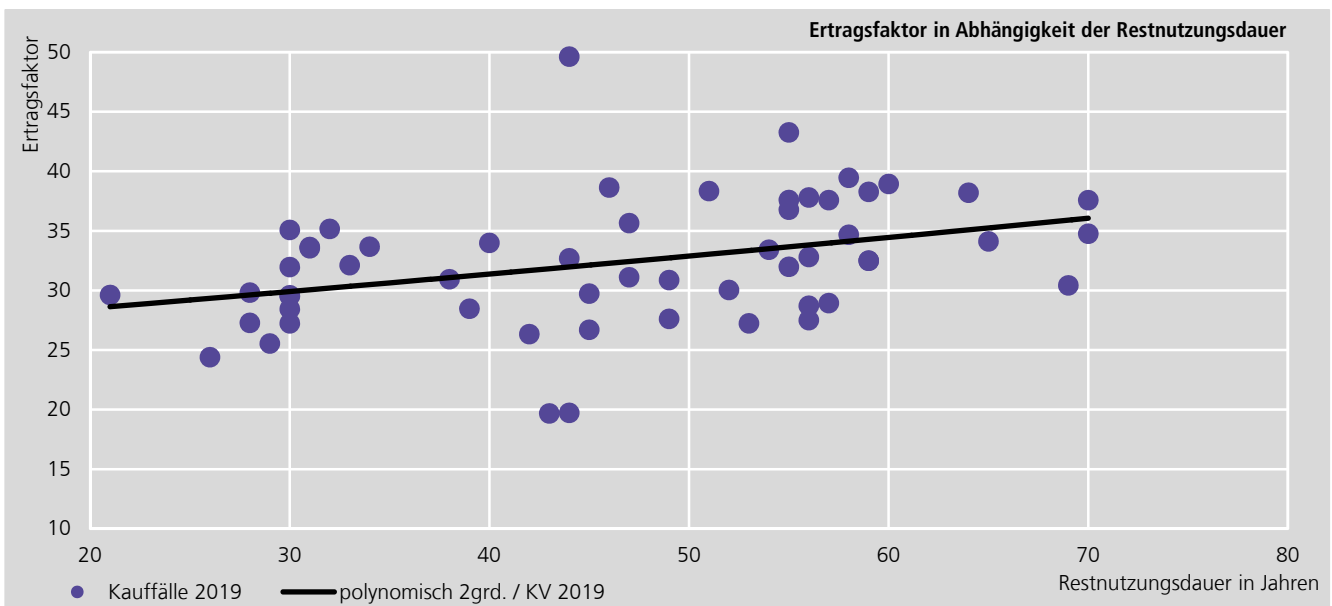
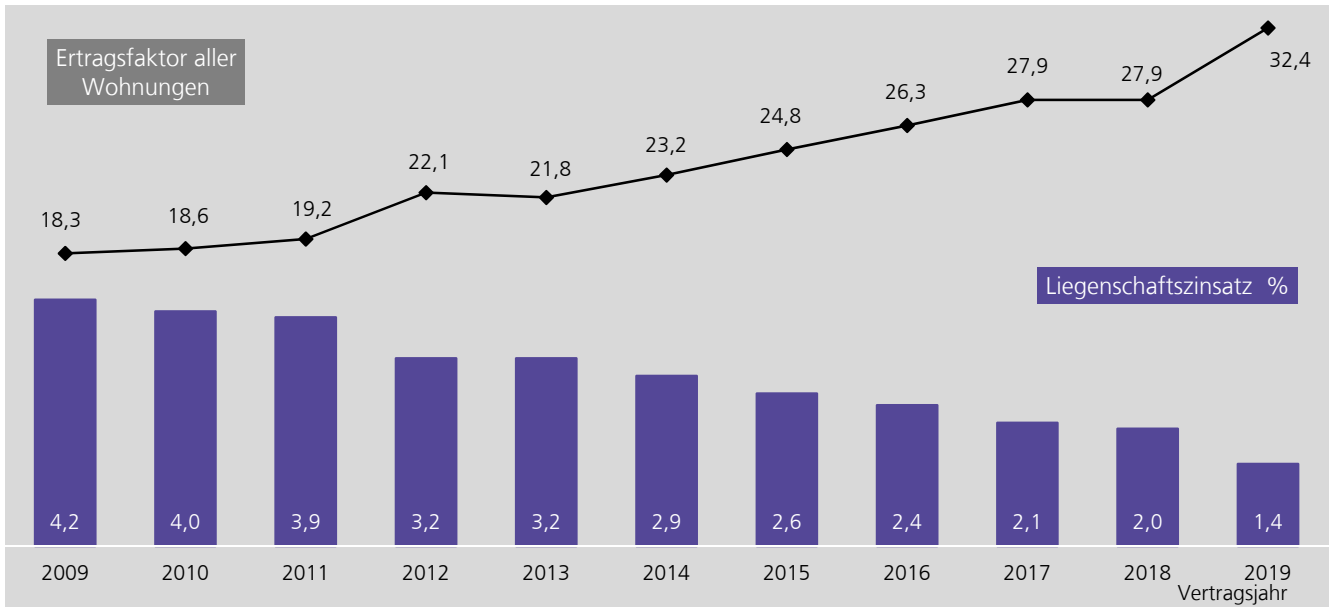
Grundlage für die Tabelle sind die in den angegebenen Jahren ausgewerteten Verträge.

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			
	Vertrags-jahr	Anzahl der Verträge	Ø WF in m ²	Ø RND in Jahren	Ertragsfaktor = Vielfaches des Jahresrohertrags	Liegenschaftszinssatz in %	Beschluss Gutachter-ausschuss
					Mittel * (Spanne)	Mittel * (Spanne)	**
bis 49 m ²	2017	16	38	49	24,7 (18,9 - 30,5)	2,8 (1,9 - 3,6)	2,2
	2018	13	40	46	26,1 (21,7 - 30,5)	2,2 (1,4 - 2,9)	
	2019	7	38	50	27,2 (21,9 - 32,4)	2,3 (1,6 - 3,0)	
50 bis 89 m ²	2017	34	67	50	29,0 (24,1 - 33,9)	1,8 (1,2 - 2,4)	1,9
	2018	21	68	46	28,6 (23,3 - 34,0)	1,9 (1,3 - 2,4)	
	2019	37	66	47	33,3 (29,3 - 37,3)	1,3 (0,8 - 1,8)	
ab 90 m ²	2017	6	135	55	29,9 (26,7 - 33,1)	2,1 (1,7 - 2,5)	2,0
	2018	11	107	51	28,5 (23,7-33,4)	2,0 (1,5 - 2,5)	
	2019	12	103	43	32,6 (25,8 - 39,5)	1,3 (0,7 - 2,0)	
alle Wohnungen (ohne Senioren- und Studenten- wohnungen)	2017	56	66	50	27,9 (22,4 - 33,3)	2,1 (1,3 - 2,9)	
	2018	45	69	47	27,9 (22,8 - 33,0)	2,0 (1,4 - 2,6)	
	2019	56	70	46	32,4 (27,1 - 37,6)	1,4 (0,8 - 2,1)	

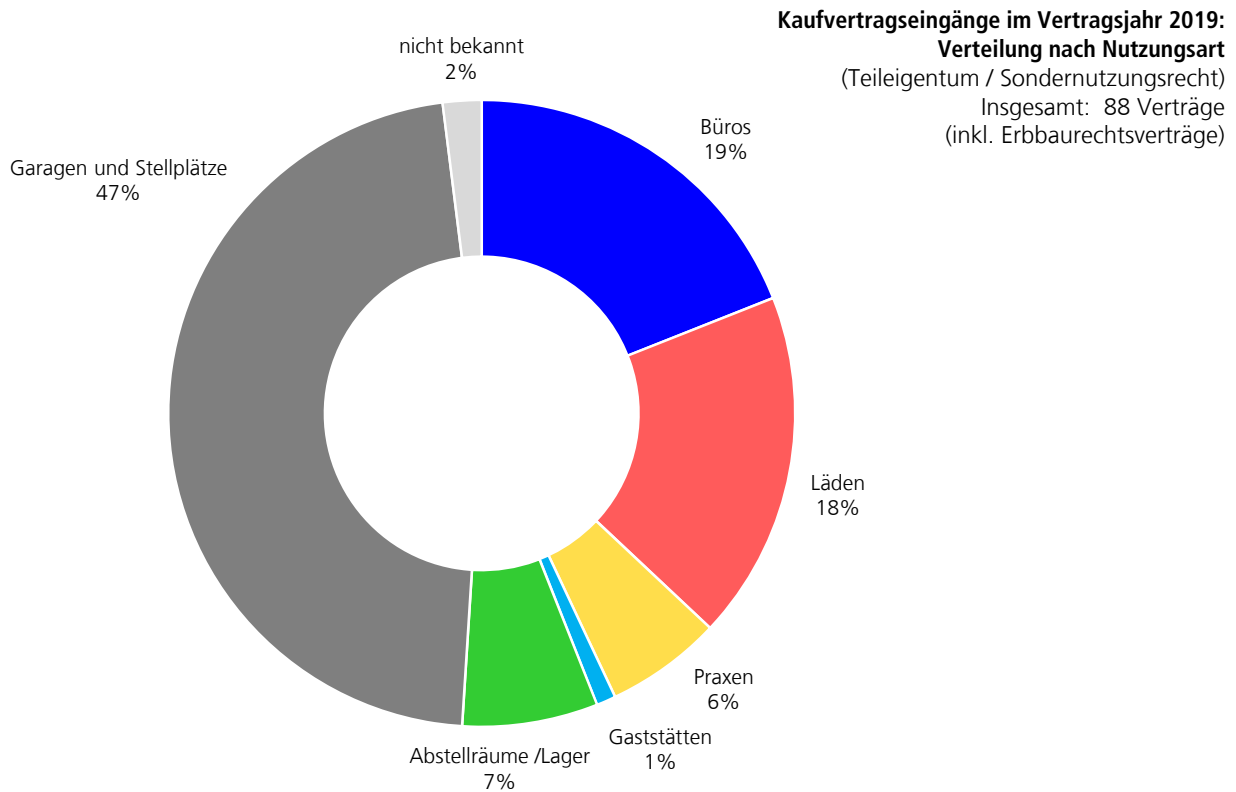
* Beim Mittel handelt es sich um das arithmetische Mittel und bei der Spanne um die einfache Standardabweichung. Werte außerhalb der dreifachen Standardabweichung wurden nicht berücksichtigt.

** Der Gutachterausschuss beschließt die Liegenschaftszinssätze zusammen mit den Bodenrichtwerten im Zweijahresrhythmus.

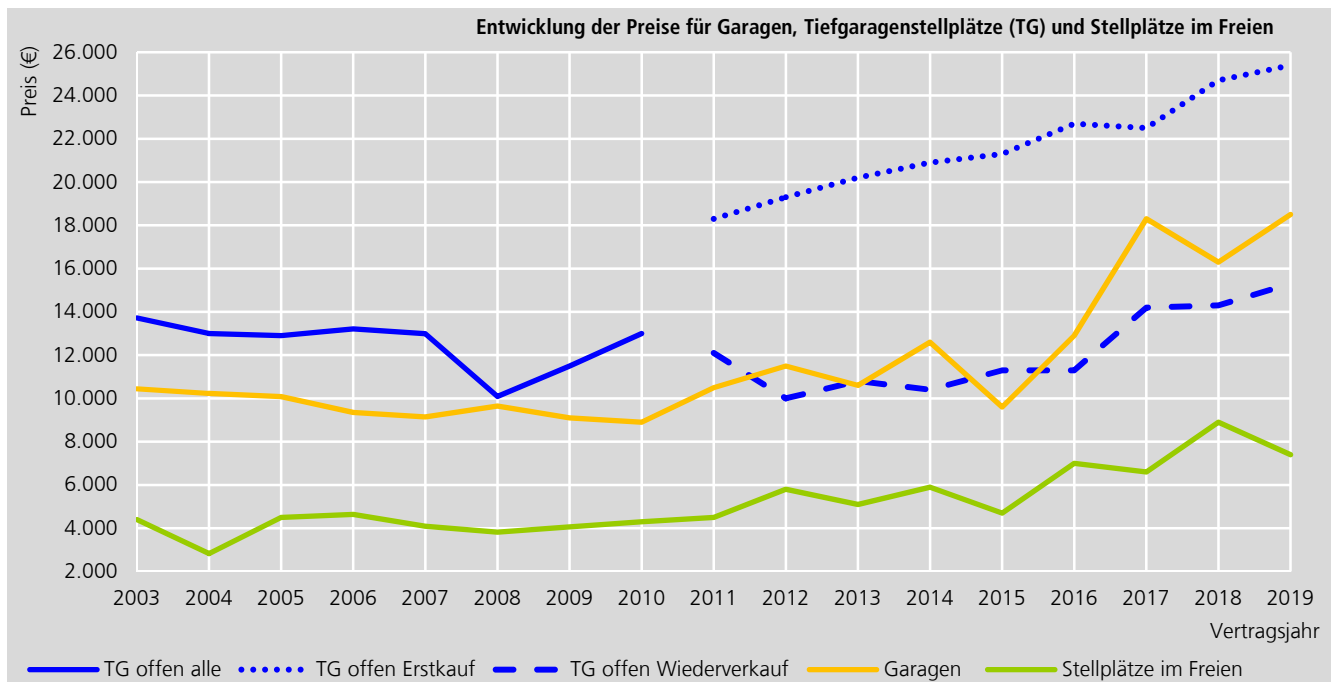


5.2 Teileigentum

5.2.1 Aufteilung der Verträge



5.2.2 Entwicklung der Preise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien



5.2.3 Durchschnittspreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze im Freien

Stadtteil / Stadtviertel	Vertragsjahr 2019	Tiefgaragenstellplatz offen		Garage	Stellplatz im Freien
		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	23.200 22.000 - 23.800 5	27.600 19.700 - 42.500 18		- - 1
Oststadt, Weststadt (ohne Universumcenter), Söflingen, Eselsberg	Ø Min. - Max. Anzahl KV	15.500 4.800 - 22.500 37	25.800 24.500 - 37.000 57	18.100 13.300 - 23.000 5	8.400 4.500 - 20.000 15
Wiblingen, Böfingen, Donaustetten, Eggingen, Einsingen, Ermingen, Gögglingen, Grimmelfingen, Harthausen, Jungingen, Lehr, Mähringen, Unterweiler	Ø Min. - Max. Anzahl KV	8.700 3.500 - 13.900 11	15.800 13.500 - 18.000 5	18.800 13.000 - 30.000 8	5.100 3.000 - 7.500 6
Mittelwerte gesamter Stadtkreis Ulm	Ø Min. - Max. Anzahl KV	15.300 3.500 - 23.800 53	25.400 13.500 - 42.500 80	18.500 13.000 - 30.000 13	7.400 3.000 - 20.000 22

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

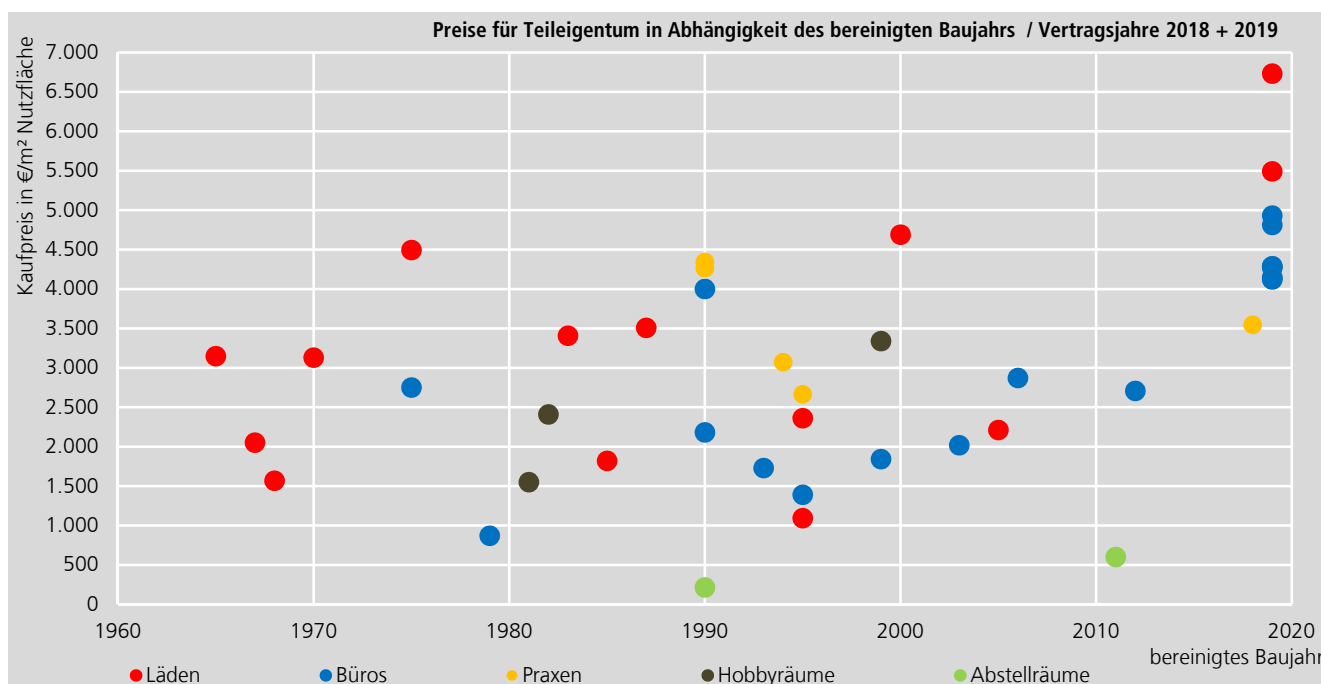
5.2.4 Durchschnittspreise für Teileigentum

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	Ø ber. Baujahr	Durchschnittspreis in €/m² NF (gerundet)		
					Spanne von	bis	Mittel
Läden	2018 + 2019	10	bis 1999	1979	1.660	3.650	2.660
	2018 + 2019	4	ab 2000	2011	3.130	6.430	4.780
Büros	2018 + 2019	7	bis 1999	1989	1.160	3.060	2.110
	2018 + 2019	11	ab 2000	2016	2.990	4.750	3.870
Praxen	2018 + 2019	4	bis 1999	1992	2.850	4.320	3.590
	2018 + 2019	1	ab 2000	-	-	-	-
Hobbyräume	2018 + 2019	3	alle	1987	1.700	3.160	2.430
Lager und Werkstätten	2018 + 2019	1	alle	-	-	-	-
Abstellräume	2018 + 2019	2	alle	2001	-	-	410

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.

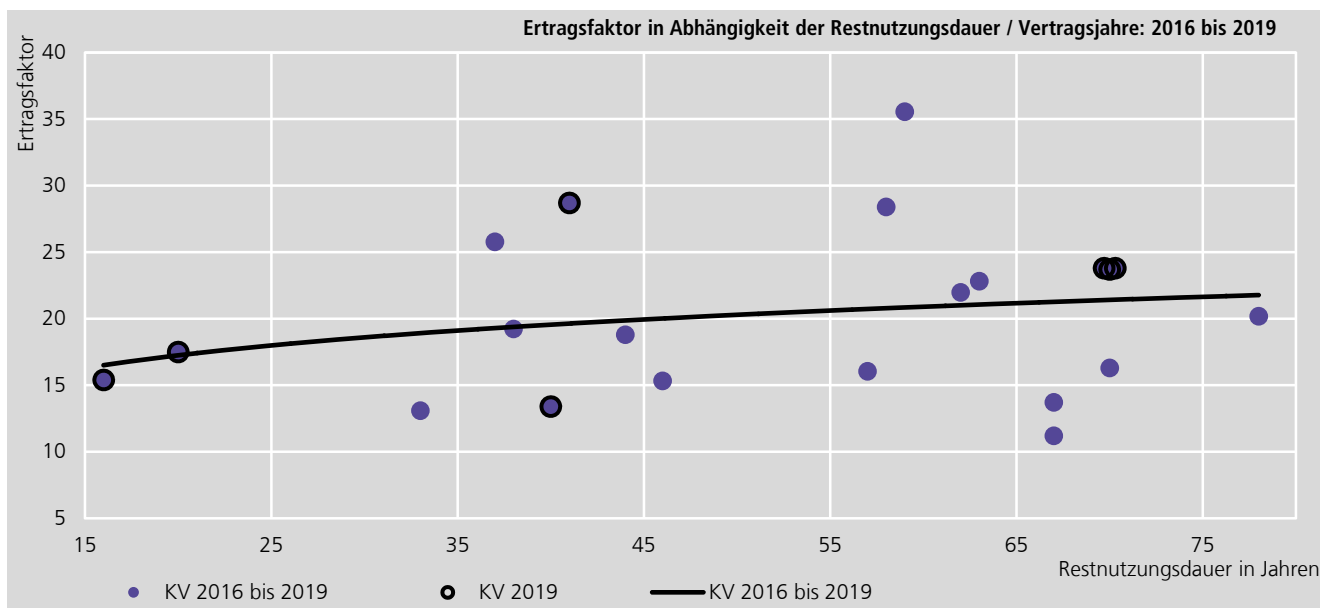
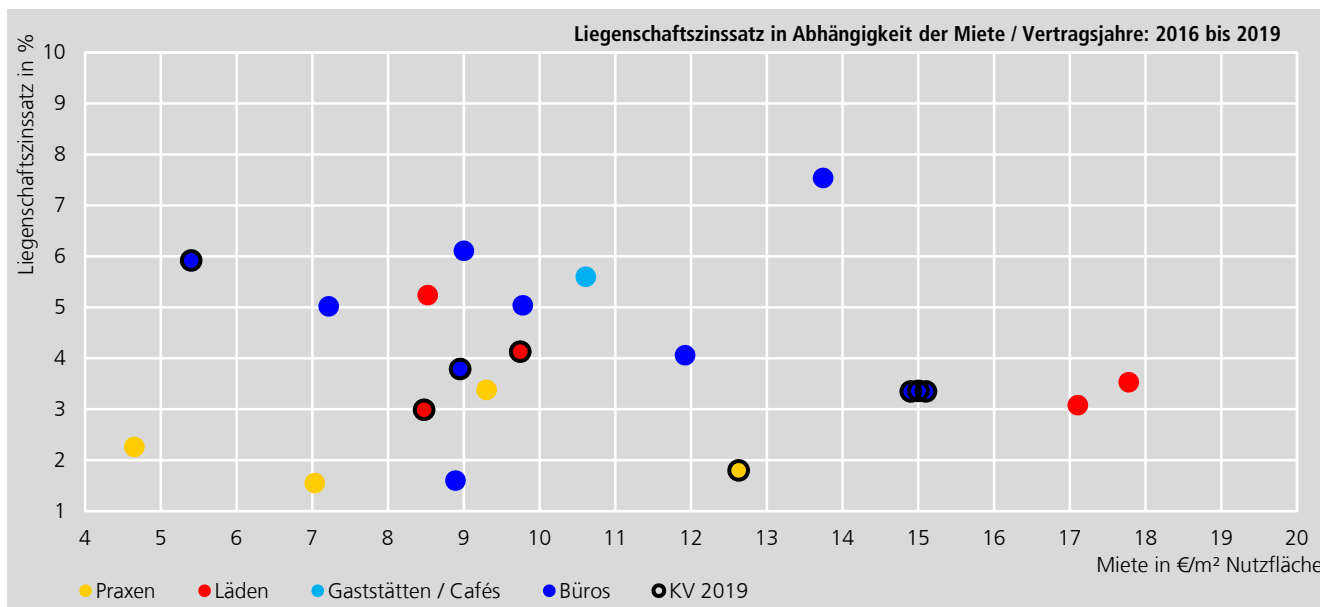


5.2.5 Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktoren für Teileigentum

Bei der Ermittlung der Daten wurden ausgewertete Verträge aus den Jahren 2016 bis 2019 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 % in Ansatz gebracht. Weitere Erläuterungen hierzu können dem Kapitel 4.3 Liegenschaftszinssätze auf Seite 27 entnommen werden.

Vertragsjahre	Anzahl der Verträge	durchschnittliche		Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags)		Liegenschaftszins (%)	
		Miete €/m ² NF	RND	Spanne	Mittel	Spanne	Mittel
2016	9	10,1	61	13,1 - 27,6	20,3	2,4 - 6,1	4,3
2017	1	-	-	-	-	-	-
2018	3	11,3	42	17,3 - 25,3	21,3	2,0 - 4,8	3,4
2019	8	11,3	46	15,8 - 25,5	20,7	2,5 - 4,7	3,6



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)

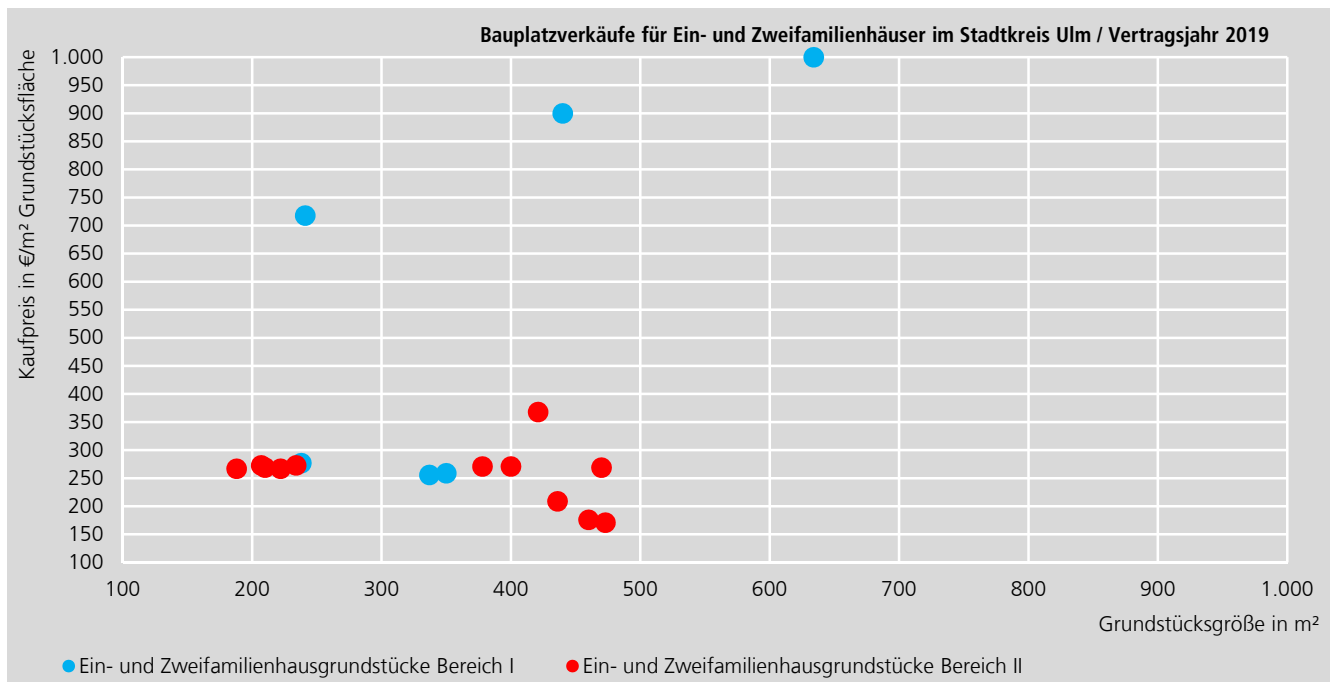
Berücksichtigt wurden nur Kauffälle, bei denen ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Beziehungen zwischen den Vertragspartnern ausgeschlossen werden konnten. Alle Werte, mit Ausnahme der Anzahl, sind gerundet. Bei der Spanne handelt es sich jeweils um das Minimum bzw. Maximum. => Baulücken siehe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

6.1.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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 2019 zu 78 % der unten aufgeführten Fälle die Stadt Ulm beteiligt.

Bereich (s. Seite 3 +16)	Anzahl der Verträge im Jahr 2019	Fläche in m ²		Preis in €/m ² ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	6	240 - 630	370	260 - 1.000	570
Bereich II	12	190 - 470	340	170 - 370	260



6.1.2 Mehrfamilienhausgrundstücke

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 2019	Fläche in m ²		Preis in €/m ² ebf	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Bereich I	3	400 - 2.670	1.260	390 - 840	600
Bereich II	2	-	900	-	370

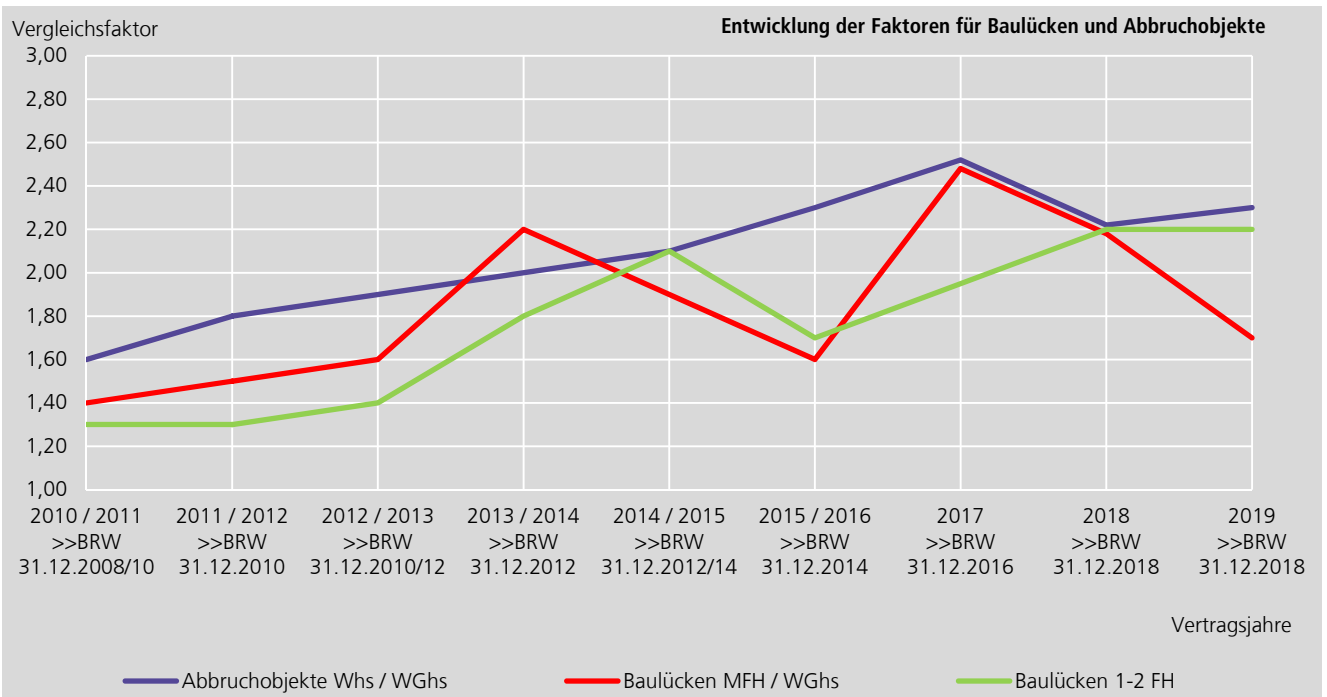
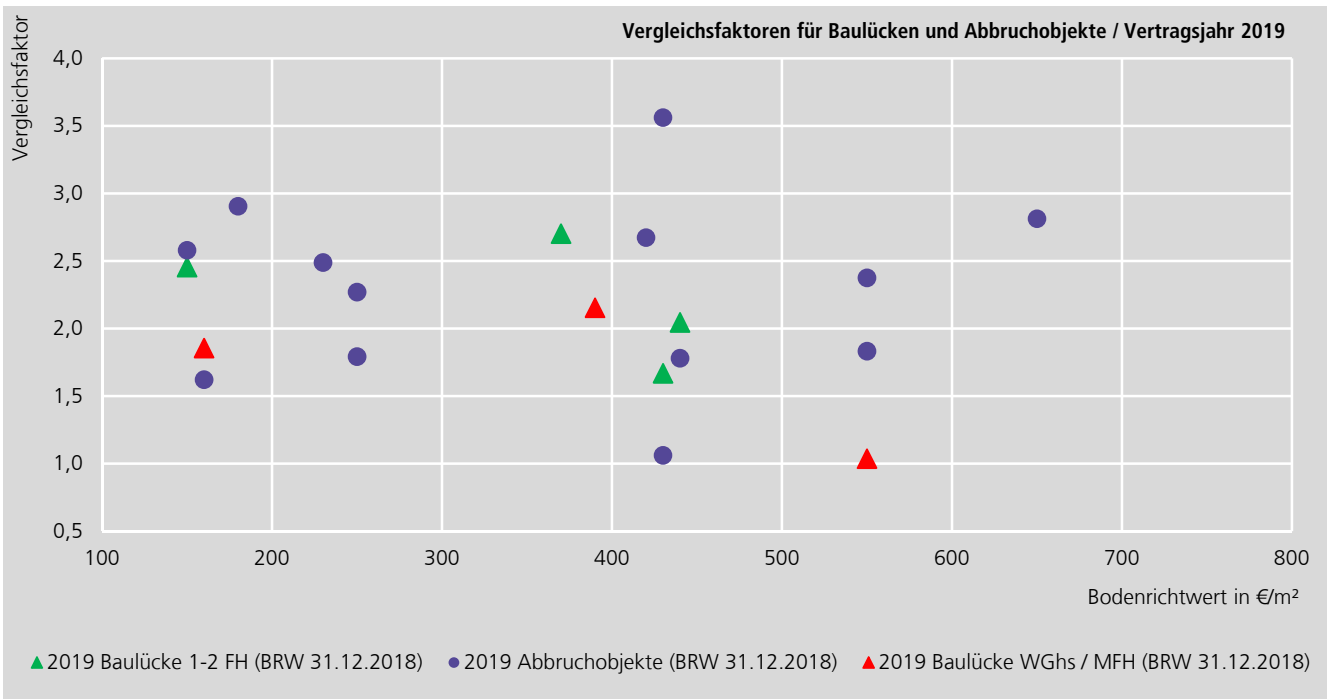
6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte

Hier handelt es sich um Bauflächen (nicht in Gewerbe- und Industriegebieten), 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 des jeweils angegebenen Stichtags. Es werden nur Verkäufe im gewöhnlichen Geschäftsverkehr sowie innerhalb der 3-fachen Standardabweichung berücksichtigt.

Nutzung	Vertrags-jahr	Anzahl der Verträge	Fläche in m ²		Vergleichsfaktor		Relation zum Bodenrichtwert Stichtag
			Min.-Max.	Mittel	Min.-Max.	Mittel	
Baulücken für 1-2 FH	2017	1	-	-	-	-	31.12.2016
Baulücken für 1-2 FH	2018	6	460-1.170	900	1,6 - 3,1	2,2	31.12.2018
Baulücken für 1-2 FH	2019	4	240-630	430	1,7 - 2,7	2,2	31.12.2018
Baulücken für MFH und WGhs	2016/17	2	-	2.290	-	2,5	31.12.2016
Baulücken für MFH und WGhs	2018	3	260-1.360	810	1,5 - 2,9	2,2	31.12.2018
Baulücken für MFH und WGhs	2019	4	110-2.670	1.000	1,0 - 2,2	1,7	31.12.2018
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2017	13	200-1.370	890	1,2 - 3,9	2,5	31.12.2016
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2018	14	270-2.010	820	1,6 - 3,6	2,2	31.12.2018
Abbruchobjekte (Whs und WGhs)	2019	13	90-2.870	1.090	1,1 - 3,6	2,3	31.12.2018

Anwendungsbeispiele siehe Seite 55



BRW Bodenrichtwert
 1-2 FH Ein- und Zweifamilienhäuser
 MFH Mehrfamilienhäuser
 WGhs Wohn- und Geschäftshäuser
 Whs Wohnhäuser

6.2 Flächen der Land- und Forstwirtschaft

6.2.1 Gartengrundstücke

Der Preis €/m² 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 2018 / 2019	Fläche in m ²		Preis in €/m ²	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Gartenland	7	160 - 1.700	690	6,80 - 33,20	15,70

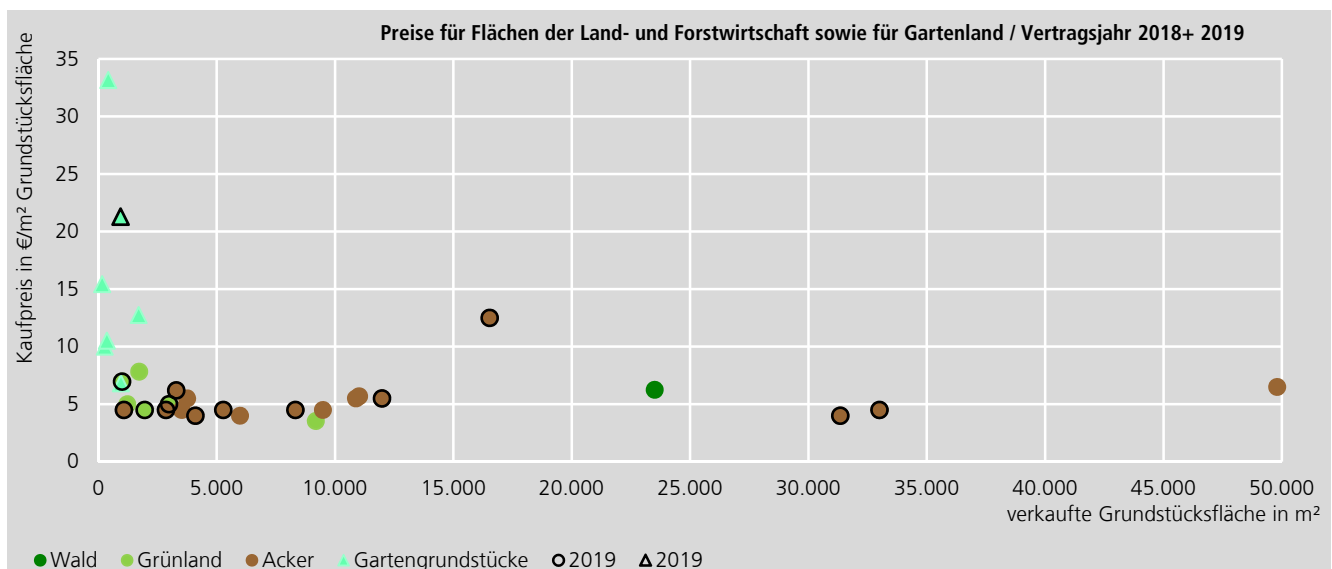
6.2.2 Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke

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 Liegenschaftskataster-informationssystem (ALKIS) geführte Boden-nutzung.

Nutzung	Anzahl der Verträge im Jahr 2018 / 2019	Fläche in m ²		Preis in €/m ²	
		Min. - Max.	Mittel	Min. - Max.	Mittel
Acker	17	1.079 - 49.800	12.480	4,00 - 12,50	5,40
Grünland	6	1.000 - 9.186	3.010	3,50 - 7,80	5,50
Wald (inkl. Aufwuchs)	2	-	50.750	-	4,60



7. Bodenrichtwerte

7.1 Allgemeines zu den Bodenrichtwerten

Aus den Daten der **Kaufpreissammlung** sind durch den Gutachterausschuss turnusgemäß (in Baden-Württemberg jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres mit gerader Jahreszahl) **Bodenrichtwerte** zu ermitteln.

Die Bodenrichtwerte werden auf Grund der Erfahrungen des Gutachterausschusses und nach Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt und in der Bodenrichtwertkarte dargestellt. Sie werden für erschließungsbeitragsfreies oder erschließungsbeitragspflichtiges Bauland ermittelt.

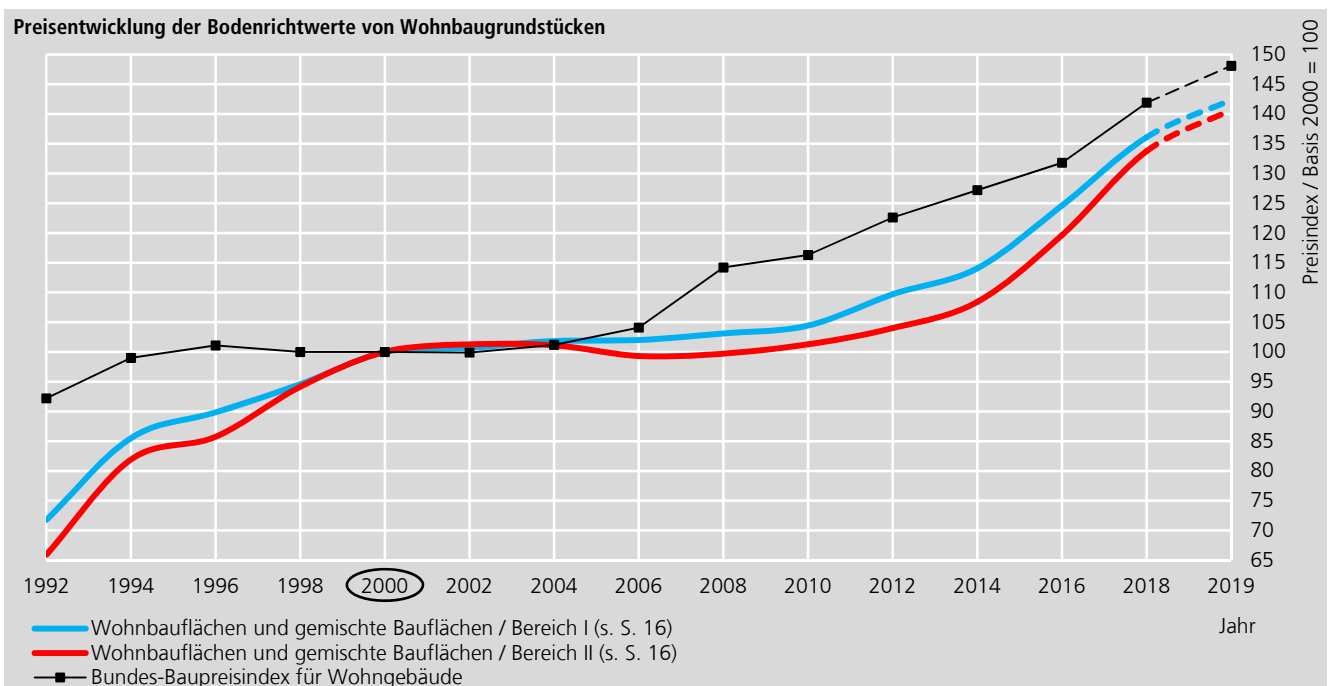
Dabei wird bei der Art der baulichen Nutzung grundsätzlich zwischen Wohnbauflächen (W), gemischten Bauflächen (M), gewerblichen Bauflächen (GE und GI) und Sonderbauflächen (S) unterschieden.

Innerhalb der Richtwertzonen können von Grundstück zu Grundstück Wertunterschiede bestehen.

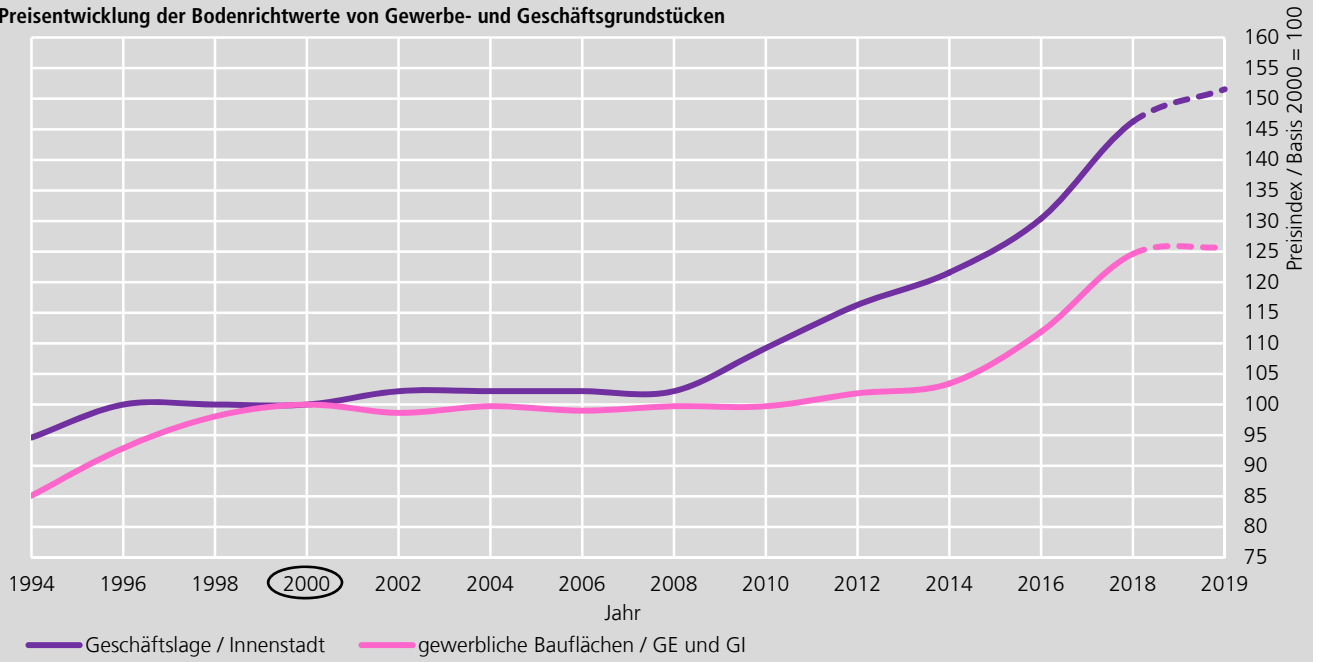
Rechtsgrundlagen, jeweils in der gültigen Fassung:

- Baugesetzbuch § 196
„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen. Die Bodenrichtwerte sind jeweils zum Ende jedes zweiten Kalenderjahres zu ermitteln, wenn nicht eine häufigere Ermittlung bestimmt ist. ...“
- Gutachterausschussverordnung
- Immobilienwertermittlungsverordnung

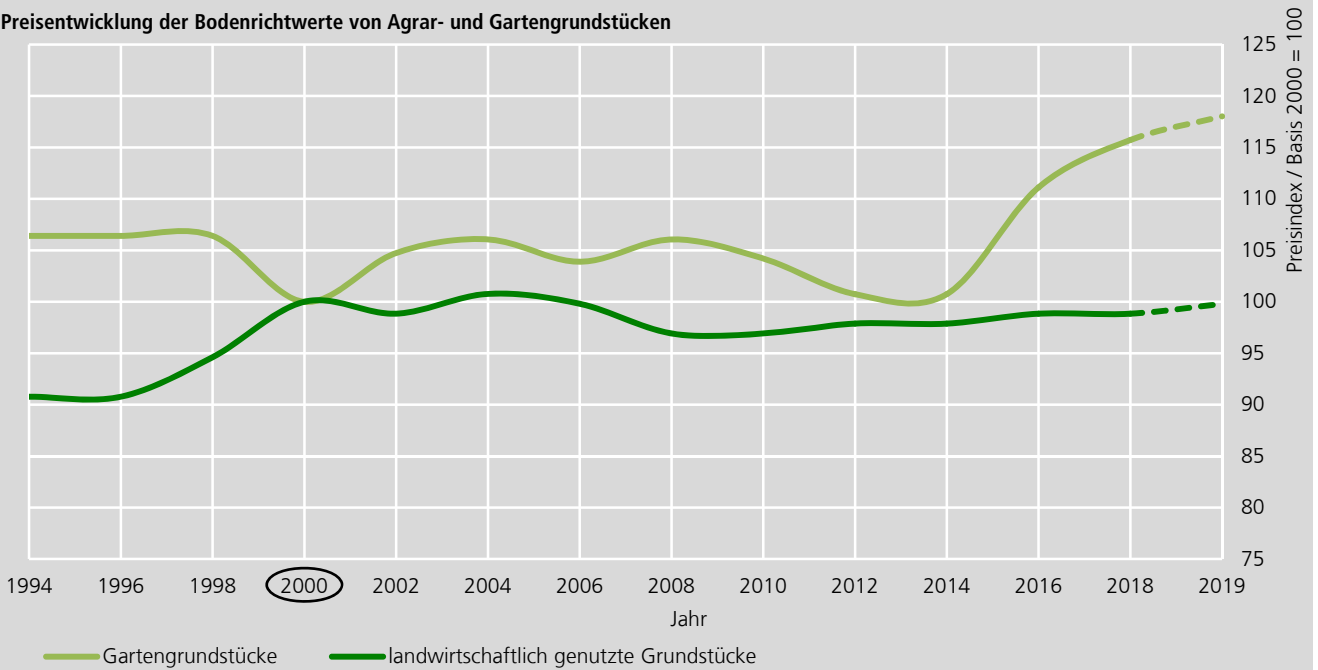
7.2 Entwicklung der Bodenrichtwerte



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken



7.3 Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018 mit Tendenz 2019

Die nachfolgend aufgeführten Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Ulm zum **Stichtag 31.12.2018** gemäß § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung beschlossen und durch die Tendenz 2019 ergänzt. Sie wurden aus Kaufpreisen unbebauter und bebauter Grundstücke aus den Jahren 2017 und 2018 abgeleitet. Der Tendenz liegen Verträge aus dem Jahr 2019 zugrunde. 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 gilt Kapitel 6.1.3 auf Seite 44)

Bei baureifen Grundstücken sind Erschließungsbeiträge, Kostenerstattungsbeiträge, 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 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
0700	Wiblingen	5,00 €	5,00 €	→
0770	Göggingen	4,50 €	4,50 €	→
0780	Donaustetten	4,50 €	4,50 €	→
0790	Unterweiler	4,50 €	4,50 €	→
0810	Eggingen	4,50 €	4,50 €	→
0820	Einsingen	4,50 €	4,50 €	→
0830	Ermingen	4,50 €	4,50 €	→
0840	Grimmelfingen	4,50 €	4,50 €	→
0900	Jungingen	5,50 €	5,50 €	→
0950	Lehr	5,00 €	5,00 €	→
0970	Mähringen	4,50 €	4,50 €	↗

7.3.2 Bodenrichtwerte für Gartengebiete

Ausgewiesen durch Bebauungsplan

Zonennummer	Stadtteil	Bezeichnung / Lage	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
0220	Weststadt	Gartenhausgeb. Mittlerer Kuhberg/Hans-Reyhing-Weg	22,00 €	22,00 €	→
0310	Söflingen	Gartengebiet Blauäcker	17,00 €	20,00 €	↗
0320	Söflingen	Kleingartengebiet Breite	20,00 €	20,00 €	↗
0330	Söflingen	Krautgärten (landwirtschaftliche Fläche)	10,00 €	15,00 €	→
0340	Söflingen	Gartenhausgebiet Harthäuser Tal	17,00 €	17,00 €	→
0350	Söflingen	Gartenhausgebiet In der Wanne	14,00 €	14,00 €	→
0360	Söflingen	Kleingartengebiet Riedteile	12,00 €	12,00 €	→
0460	Eselsberg	Kleingartengebiet Ruhetal	15,00 €	15,00 €	→
0470	Lehr	Wochenendhausgebiet Höllhaf	22,00 €	22,00 €	→
0540	Böfingen	Gartenhausgebiet Eichenplatz und Örlinger-Tal-Weg	22,00 €	22,00 €	→
0910	Jungingen	Gartenhausgebiet Herdergass	11,00 €	11,00 €	→
0920	Jungingen	Eichstraße - Krautäcker	11,00 €	11,00 €	→

7.3.3 Bodenrichtwerte für baureife Grundstücke

Zonennummer	<u>Stadtviertel / Stadtteil</u> Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
-------------	--	--------------------	--	--	-----------------------

AUSSENBEREICH

0999	Umgriffsfläche für Wohngrundstücke im Außenbereich z.B. Kesselbronn, St. Moritz etc.		75 €	85 €	→
------	---	--	------	-------------	---

MITTE

1000	Geschäftslageklasse I a	M	3.200 €	3.600 €	↗
1020	Geschäftslageklasse I b	M	2.500 €	2.800 €	↗
1040	Geschäftslageklasse II a	M	1.700 €	1.900 €	↗
1060	Gemengelage	M	1.300 €	1.450 €	↗
1080	Frauenstraße Süd (Olgastraße - Neue Straße)	M	900 €	950 €	↗
1100	Altstadt-Nord (Sedelhof - Frauenstraße - Olgastraße beidseitig)	M	1.300 €	1.400 €	↗
1120	Grabenhäuschen (Seelen-, Frauengraben, Neuer Graben)	W	400 €	430 €	↗
1140	Heimstraße - Olgastraße	M	700 €	750 €	↗
1200	Altstadt-Süd (Fischerviertel)	M	1.100 €	1.200 €	↗
1300	Altstadt-Ost (Auf dem Kreuz)	M	600 €	650 €	↗
1500	Neustadt (Olgastraße - Karlstraße)	M	470 €	550 €	↗
1900	Bahn- und Telekomgebiet	M	470 €	500 €	↗
5000	Michelsberg	W	600 €	650 €	↗
5050	Gaisenberg	W	470 €	500 €	↗
1600	Neustadt-Gewerbe	GE	230 €	250 €	→

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
--------------	--	-----------------	--	--	-----------------------

OSTSTADT

1710	Oststadt	M	380 €	440 €	↗
1740	Ehem. EBU-Gelände	W	410 €	440 €	↗
1750	Eberhardtstraße	W	360 €	400 €	↗
5100	Safranberg	W	390 €	420 €	↗
5200	Safranberg Ost (Beginenweg)	W	420 €	460 €	↗
5320	Örlinger-Tal-Weg	W	120 €	130 €	↗

WESTSTADT

2000	Weststadt-Mitte	M	350 €	390 €	↗
2050	Magirushof	W	350 €	400 €	↗
2100	Dichterviertel Süd	M	340 €	380 €	↗
2105	Dichterviertel Nord	M		400 €	↗
2220	Galgenberg	W	560 €	590 €	↗
2240	Unterer Kuhberg (Illerstraße - Römerstraße)	W	340 €	380 €	↗
2260	Kuhberg (Römerstraße - Sedanstraße - Königstraße)	W	340 €	380 €	↗
2280	Wohnpark Römerstraße	W	340 €	370 €	↗
2300	Bauerwartungsland Egginger Weg	W	70 €	75 €	→
2400	Grimmelfinger Weg	W	310 €	340 €	↗
2500	Lindenhöhe (Barbaralinde)	W	260 €	290 €	↗
8600	Neubaugebiet Lindenhöhe	W	270 €	290 €	↗
8610	Neubaugebiet Lindenhöhe 3.BA	W	310 €	310 €	→
2200	Gewerbegebiet Weststadt-Süd (Wörthstraße - Sedanstraße)	GE	170 €	190 €	→
2600	Gewerbegebiet Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstraße)	GE	250 €	290 €	→
2620	Sonderbaufläche Weststadt-Nord (Blaubeurer- / Einsteinstr.)	SO	350 €	390 €	→
2640	Gewerbegebiet Bauhoferstraße	GE	200 €	220 €	→
2650	Gewerbegebiet Dichterviertel Nord	GE	250 €	280 €	→

SÖFLINGEN

3000	Ortsbereich	M	400 €	430 €	↗
3200	Roter Berg (alter Teil)	W	190 €	200 €	↗
3220	Roter Berg (neuer Teil)	W	240 €	270 €	↗
3300	Bei den Fünf Bäumen - Auf der Laue	W	410 €	440 €	↗
3400	Gleißelstetten	W	430 €	450 €	↗
3500	Breite (Söflingen-Süd)	W	370 €	400 €	↗
3700	Bauerwartungsland (Kohlplatte)	W	70 €	75 €	→
3600	Gewerbegebiet Auchertwiesenweg / Riedwiesenweg	GE	110 €	120 €	→
3900	Harthausen	M	100 €	110 €	↗

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
--------------	--	-----------------	--	--	-----------------------

ESELSBERG

4000	Eselsberg - Mitte	W	340 €	360 €	↗
4100	In der Wanne	W	300 €	320 €	↗
4300	Türmle	W	200 €	230 €	↗
4400	Söflinger Weinberge	W	350 €	370 €	↗
4450	Im Sonnenfeld	W	280 €	320 €	↗
4700	Lehrertal - Ruhetal	W	260 €	290 €	↗
4350	Gewerbegebiet In der Wanne	GE	130 €	140 €	↗
4600	Sonderbaufläche Science Park I + II	SO	130 €	150 €	→
4650	Sonderbaufläche Science Park III	SO	170 €	170 €	→

BÖFINGEN

5300	Eichenplatz	W	260 €	280 €	↗
5400	Eichberg	W	210 €	230 €	↗
6100	Böfingen - Mitte	W	240 €	270 €	↗
6200	Buchenlandweg	W	220 €	250 €	↗
6300	Pilzbuche	W	240 €	270 €	↗
6400	Sudetenweg	W	190 €	230 €	↗
6500	Braunland	W	300 €	340 €	↗
6700	Lehle	W	210 €	250 €	↗
6800	Lettenwald (III Vollgeschosse)	W	260 €	280 €	↗
6801	Lettenwald (IV Vollgeschosse)	W	400 €	420 €	↗
6802	Lettenwald (VIII - X Vollgeschosse)	W	600 €	630 €	↗
6600	Gewerbegebiet Eberhard-Finckh-Straße	GE	100 €	110 €	→

WIBLINGEN

7000	Ortsbereich	M	230 €	250 €	↗
7010	Tannenäcker	W	210 €	230 €	↗
7050	Alte Siedlung	W	160 €	180 €	↗
7100	Wiblingen Süd	W	180 €	210 €	↗
7150	Wiblinger Hart	W	180 €	210 €	↗
7200	Bauerwartungsland (Hinter den Gärten)	W	75 €	75 €	→
7400	Eschwiesen	W	220 €	240 €	↗
7410	Meersburger Straße	W	270 €	300 €	→
7420	Bauerwartungsland (Zw. d. Unterkirchb. u. Unterweiler Weg)	W	80 €	80 €	→
7020	Gewerbegebiet Dreifaltigkeitsweg	GE	100 €	110 €	→
7300	Gewerbegebiet Raiffeisenstraße	GE	70 €	75 €	→

DONAUTAL

7500	Gesamtes Industriegebiet *	GI	70 €	80 €	→
------	----------------------------	----	------	-------------	---

* ohne Sondergründungs-, Bodenaustausch- oder Auffüllungsmaßnahmen

Zonen-nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
--------------	--	-----------------	--	---	-----------------------

GRIMMELFINGEN

8400	Ortsbereich	M	180 €	220 €	↗
8500	Bei der Laug	W	210 €	220 €	↗
8550	Bauerwartungsland (Morgenlauh)	W	25 €	30 €	→

GÖGGLINGEN

7700	Ortsbereich	M	140 €	160 €	↗
7720	Riedlen	W	130 €	150 €	↗
7730	Bauerwartungsland (Schlatäcker)	W	41 €	45 €	→
7750	Bauerwartungsland (Mittelwegäcker)	GE	25 €	25 €	→

DONAUSTETTEN

7800	Ortsbereich	M	140 €	160 €	↗
7820	Riedlen	W	130 €	150 €	↗
7830	Riedlen IV (Wollgrasweg)	W	160 €	160 €	↗

UNTERWEILER

7900	Ortsbereich	M	150 €	160 €	↗
7910	Bauerwartungsland (Wolfäcker)	W	40 €	45 €	→
7911	Wolfäcker BA I	W		180 €	→
7925	Breite Ost	W	150 €	170 €	↗

EINSINGEN

8200	Ortsbereich	M	130 €	150 €	↗
8210	Bauerwartungsland (Bonäcker)	W	41 €	45 €	→
8215	Bauerwartungsland (Öschle)	W	41 €	45 €	→
8218	Hagäcker	W		190 €	→
8225	Vogelberg / Bei den Morgen	W	160 €	170 €	↗
8240	Gewerbegebiet August-Nagel-Straße	GE	70 €	75 €	→

EGGINGEN

8105	Ortsbereich	M	130 €	150 €	↗
8110	Steinfeldstraße / Ulmer Weg	W	140 €	150 €	↗
8115	Bauerwartungsland (Steinfeldstraße)	W	41 €	45 €	→

Zonen- nummer	Stadtviertel / Stadtteil Richtwertzone	Art der Nutzung	Stichtag 31.12.2016 pro m ²	Stichtag 31.12.2018 pro m ²	Tendenz 31.12.2019
------------------	--	--------------------	--	--	-----------------------

ERMINGEN

8305	Ortsbereich (bisher 8300 und 8310)	M	130 €	150 €	↗
8320	Reutebergstraße / Im Öschle	W	150 €	180 €	↗
8330	Reuteberg West	W	150 €	180 €	↗
8340	Bauerwartungsland (Öschle Ost)	W	41 €	45 €	→
8350	Bauerwartungsland (Greut / Allewind)	W	41 €	45 €	→
8351	Allewind - Greut	W		210 €	→
8360	Allewind	W	130 €	150 €	↗
8380	Schaffelkingen (ohne Entwässerungskosten)	M	75 €	85 €	→

JUNGINGEN

9100	Ortsbereich	M	190 €	220 €	↗
9150	Krumme Halde	W	180 €	210 €	↗
9210	Schwarzenbergstraße (bisher 9200 und 9270)	W	170 €	190 €	↗
9250	Bei der Wiege	W	160 €	190 €	↗
9259	Bauerwartungsland (Unter dem Hart)	W	45 €	50 €	→
9260	Unter dem Hart I + zusammengelegt mit RWZ 9261		190 €		
9261	Unter dem Hart II + zusammengelegt mit RWZ 9260	W	230 €		
9262	Unter dem Hart (bisher RWZ 9260 und 9261)	W		230 €	→
9350	Gewerbegebiet Dornstadter Weg	GE	70 €	75 €	→
9300	Gewerbegebiet Hörvelsinger Weg - Buchbrunnenweg	GE	110 €	125 €	→
9400	Gewerbegebiet Ulm-Nord	GE	100 €	125 €	→
9401	Bauerwartungsland (Ulm-Nord)	GE	25 €	25 €	→

LEHR

9500	Ortsbereich	M	210 €	230 €	↗
9520	Lehr Nord	W	190 €	220 €	↗
9550	Lehr Süd (Ringstraße)	W	210 €	230 €	↗
9560	Beim Wengenhholz	W	260 €	270 €	→
9561	Bauerwartungsland (Hinter der Schmiede)	W	62 €	62 €	→
9600	Gewerbegebiet Industriestraße	GE	80 €	85 €	→
9610	Bauerwartungsland (Öfelen)	GE	27 €	27 €	→
9650	Gewerbegebiet Ulm-Nord	GE	100 €	125 €	→

MÄHRINGEN

9700	Ortsbereich	M	150 €	170 €	↗
9720	Kreuzsteig / Holderäcker	W	160 €	180 €	→
9725	Kreuzsteig / Dornstadter Weg	W	180 €	180 €	→
9730	Bauerwartungsland (Kreuzsteig / Dornstadter Weg)	W	40 €	45 €	→

7.4 Gutachterausschüsse umliegender Gemeinden

Baden-Württemberg		
Beimerstetten	Gemeindeverwaltung	07348 / 967175 - 00
Blaustein	Stadtverwaltung	07304 / 802 - 410
Dornstadt	Gemeindeverwaltung	07348 / 9867 - 81
Erbach	Stadtverwaltung	07305 / 9676 - 0
Illerkirchberg	Gemeindeverwaltung	07346 / 9609 - 20
Staig	Gemeindeverwaltung	07346 / 9603 - 29
Bayern		
Landkreis Neu-Ulm	Landratsamt	0731 / 7040 – 3304

Anwendungsbeispiele

Beispiele zu Kapitel 4.2 Sachwertfaktoren

Anwendungsbeispiel 1:

Reihenhaus / BRW 420 €/m² / NHK 2010:

Ermittelter vorläufiger Sachwert 300.000 €
 Faktor Mittelwert ca. 1,8 (+ 80 %) + 240.000 €
 Verkehrswert: 540.000 €

Anwendungsbeispiel 2:

freistehendes EFH / BRW 340 €/m² / NHK 2010:

Ermittelter vorläufiger Sachwert 420.000 €
 Faktor Mittelwert ca. 1,5 (+ 50 %) + 210.000 €
 Verkehrswert: 630.000 €

Beispiele zu Kapitel 6.1.3 Baulücken und Abbruchobjekte

Anwendungsbeispiel 3:

Abbruchobjekt (z.B. Wohnhaus mit Garage)

Grundstücksgröße: 800 m²
 Bodenrichtwert: 360 €/m² Stichtag 31.12.18
 Vergleichsfaktor: 2,3

Berechnung:

360 €/m² x Faktor 2,3 x 800 m² = 662.400€

Herleitung:

Bodenwert: 360 €/m² x 800 m² = 288.000 €
 Gebäudewert: 330.000 €
 Kaufpreis vor Abbruch: 618.000 €
 Abbruchkosten: 45.000 €

Preis für abgeräumtes baureifes Grundstück:
 (618.000 + 45.000) / 800 = 829 €/m² (Faktor 2,3)

Anwendungsbeispiel 4:

Baulücke für ein Mehrfamilienhaus

Grundstücksgröße: 950 m²
 Bodenrichtwert: 440 €/m² Stichtag 31.12.18
 Vergleichsfaktor: 1,7

Berechnung:

440 €/m² x Faktor 1,7 x 950 m² = 710.600 €

(entspricht einem Preis von rd. 750 €/m²
 Grundstücksfläche)

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 bis Freitag 08:00 - 12:00 Uhr
Montag bis Donnerstag 14:00 - 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
internet www.ulm.de