

Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2017

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



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

E – Mail: gutachterausschuss@ulm.de

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

Bodenrichtwerte
Grundstückmarktbericht: ☎ 0731/161-6272
☎ 0731/161-6273

Wertermittlungen: ☎ 0731/161-6270
☎ 0731/161-6274
Fax: 0731/161-1648

Produkte: Grundstückmarktbericht 30,- €
Bodenrichtwertkarte 30,- €
Bericht + Karte 50,- €
zuzügl. Nebenkostenpauschale 2,- €

Verkehrswertgutachten (Gebühr nach Satzung)

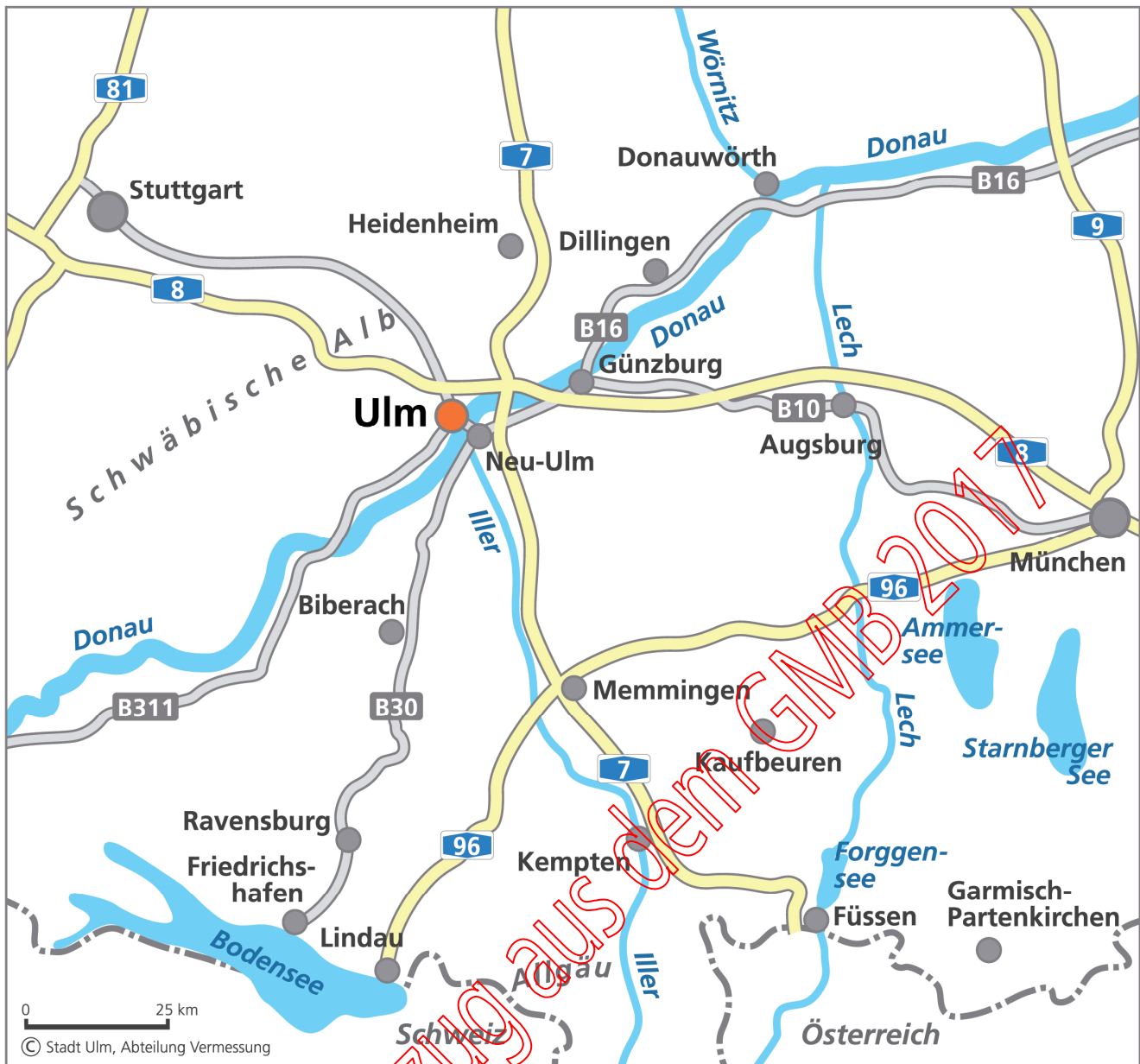
Anträge auf Wertermittlung sind bei der Geschäftsstelle des
Gutachterausschusses zu stellen.

Irrtum vorbehalten. Der Grundstückmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt ©.
Nachdruck und sonstige Vervielfältigung, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der
Geschäftsstelle.

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

Foto: Fischerstechen auf der Donau, Stadt Ulm

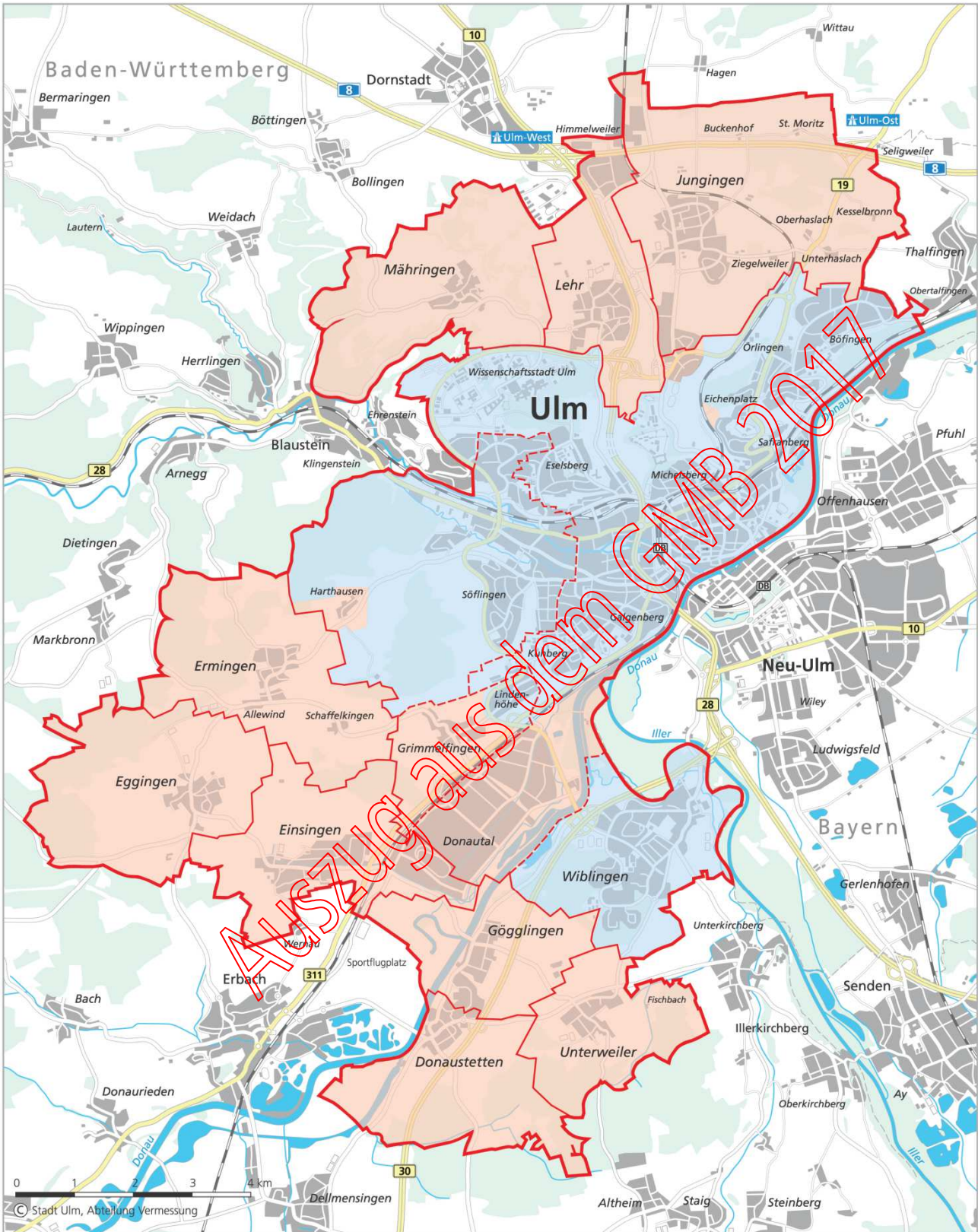
Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2016)

Einwohner:	ca. 124.800	Münsterplatz:	477,1 m NN
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN	Höchster Kirchturm der Welt:	161,5 m
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN	Fläche:	118,7 km ²



Legende:

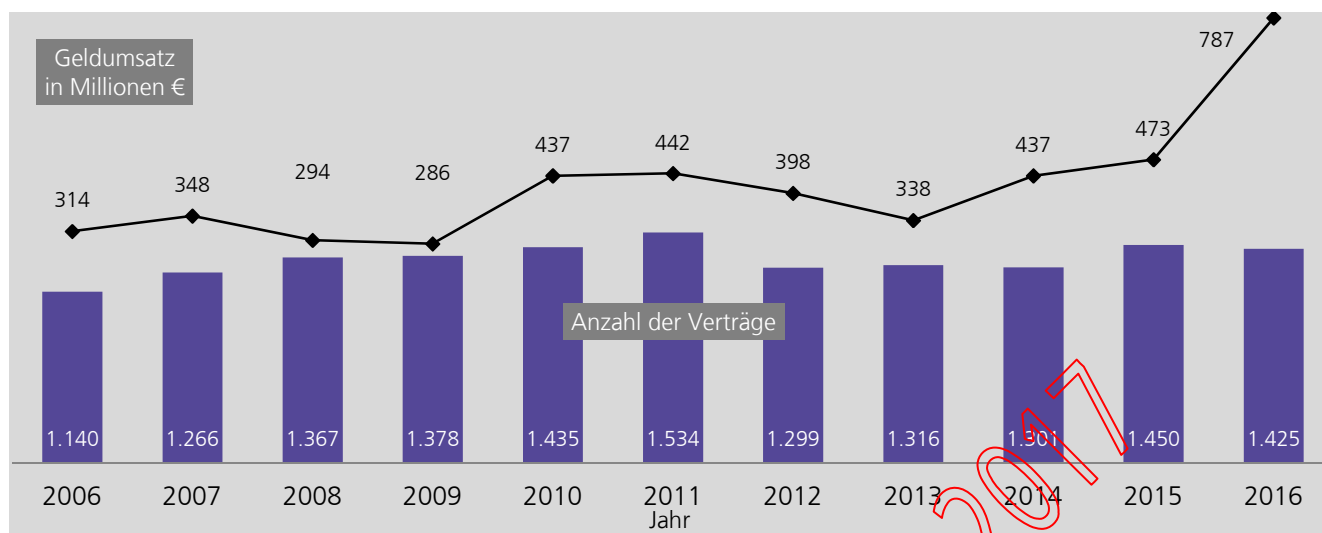
- Bereich I
- Bereich II

- Stadtkreisgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

3. Grundstücksmarkt

3.1 Marktübersicht 2006 - 2016

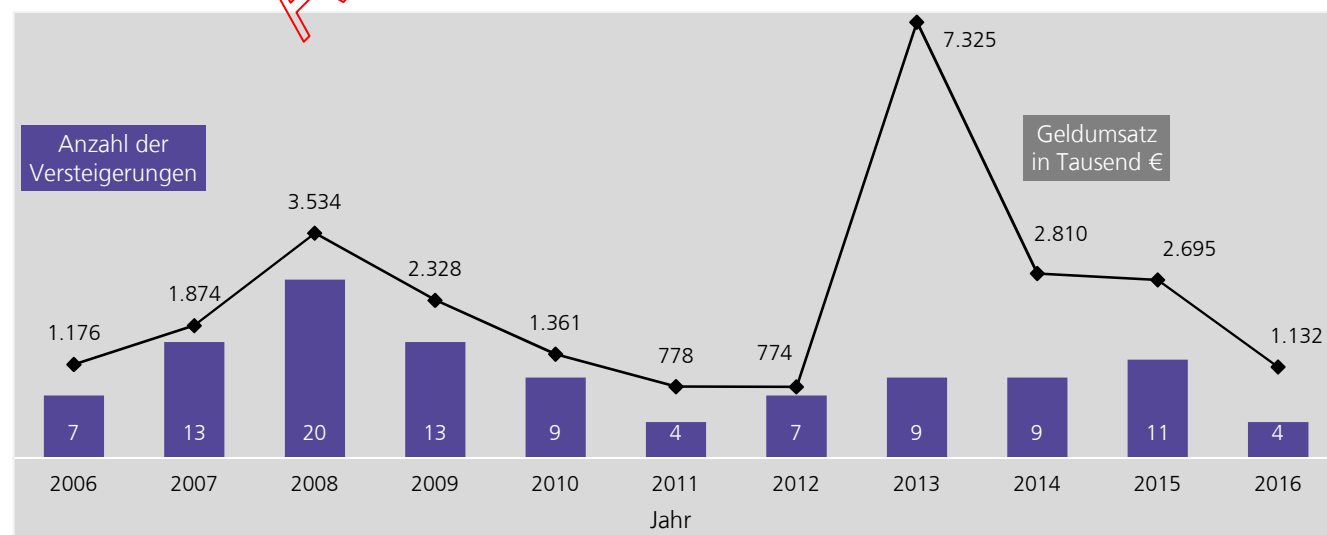
3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



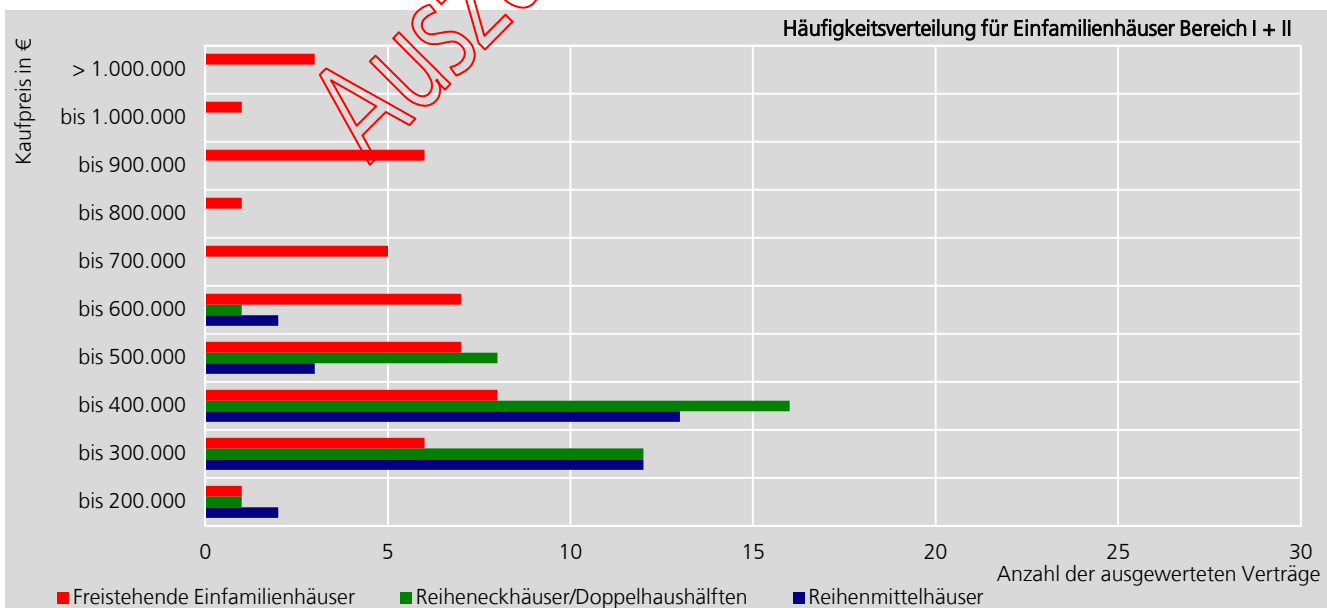
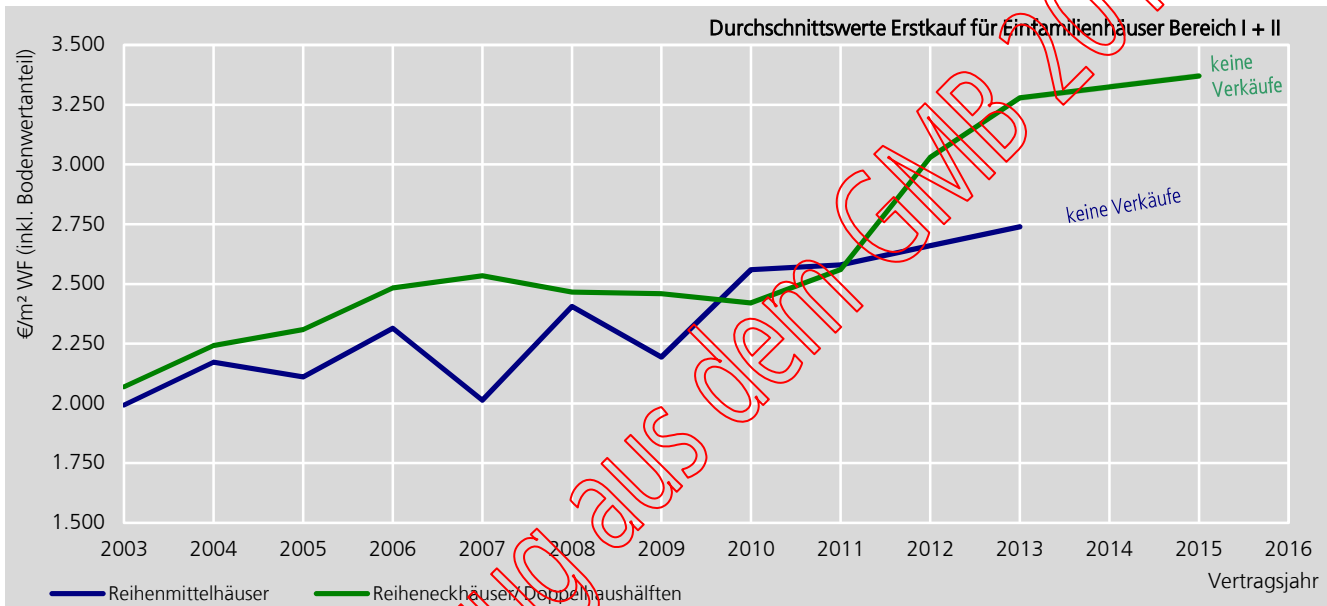
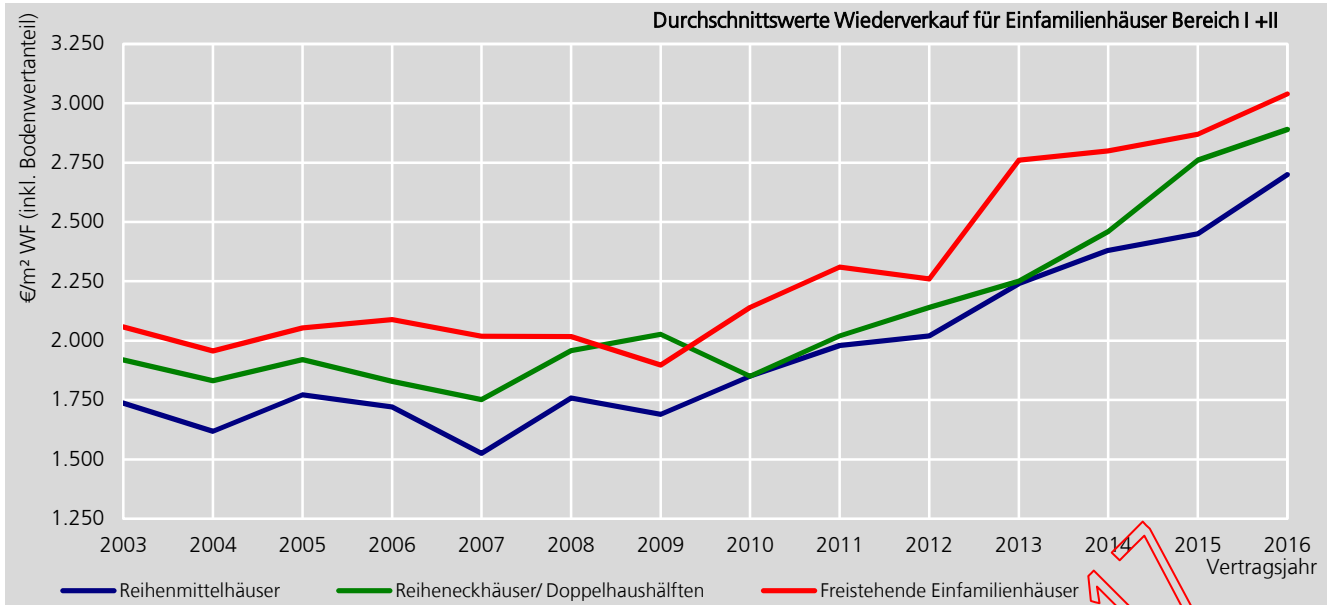
3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Kauf	1.026	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296
Kauf Verwandtschaft	30	42	41	45	38	49	57	48	41	61	51
Kauf Erbbaurecht	22	40	21	23	22	19	19	13	18	21	8
Erbbaurechtsneubestellung	3	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1
Zwangsversteigerung	7	13	20	13	9	4	7	9	9	11	4
Tausch	33	15	12	23	24	19	19	14	25	8	24
Schenkung/Übertrag	14	18	17	17	17	19	15	10	6	12	9
Sonstiges	5	13	16	10	24	22	12	10	29	29	32
Summe	1.140	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425

3.1.3 Zwangsversteigerungen



Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2017



Kapitel im GMB	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.301	1.450	1.425	- 1,7 %
- unbebaute Grundstücke	205	181	185	+ 2,2 %
- bebaute Grundstücke	328	365	307	- 15,9 %
- Wohnungseigentum	697	818	849	+ 3,8 %
- davon Erstkauf	158	183	363	+ 98,4 %
- Teileigentum+Sondernutzungsrechte	71	83	80	- 3,6 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	104	120	96,8	- 19,2 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	437,4	472,9	787,0	+ 66,4 %

Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• Reihenmittelhäuser	264.120	269.860	323.175	+ 19,8 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.380	2.450	2.700	+ 10,2 %
Ø WF in m ²	111	111	120	
Ø Grundstücksfläche in m ²	200	207	213	
Ø Baujahr	1980	1978	1982	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert in €/m ² WF sind deutlich gestiegen. Die anderen Parameter sind ebenfalls größer => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser	308.500	344.120	351.620	+ 2,2 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.460	2.760	2.890	+ 4,7 %
Ø WF in m ²	128	125	125	
Ø Grundstücksfläche in m ²	318	333	302	
Ø Baujahr	1980	1979	1982	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert €/m ² WF sind gestiegen. Die Ø WF sowie das Ø Baujahr sind annähernd gleich, die Ø Grundstücksfläche ist kleiner => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• Freistehende Einfamilienhäuser	450.410	513.250	557.640	+ 8,7 %
Ø Wert in €/m ² WF inkl. Boden	2.800	2.870	3.040	+ 5,9 %
Ø WF in m ²	164	181	181	
Ø Grundstücksfläche in m ²	616	783	687	
Ø Baujahr	1983	1978	1982	
➤ Der Absolutwert in € ist deutlich gestiegen, der Wert €/m ² WF ebenso. Die Ø WF ist gleich, die Ø Grundstücksfläche ist kleiner => eine leichte Preissteigerung ist feststellbar				

Kapitel im GMB	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

<ul style="list-style-type: none"> Reihenmittelhäuser Ø Wert in €/m² WF inkl. Boden Ø WF in m² Ø Grundstücksfläche in m² Ø Baujahr <p>➤ Im Jahr 2014 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft</p>	Keine Verkäufe	Keine Verkäufe	<i>Keine Verkäufe</i>	<i>Keine Aussage möglich</i>
<ul style="list-style-type: none"> Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser Ø Wert in €/m² WF inkl. Boden Ø WF in m² Ø Grundstücksfläche in m² Ø Baujahr <p>➤ Im Jahr 2016 wurden keine neuen Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser verkauft</p>	Keine Verkäufe	Keine Verkäufe	<i>Keine Verkäufe</i>	<i>Keine Aussage möglich</i>

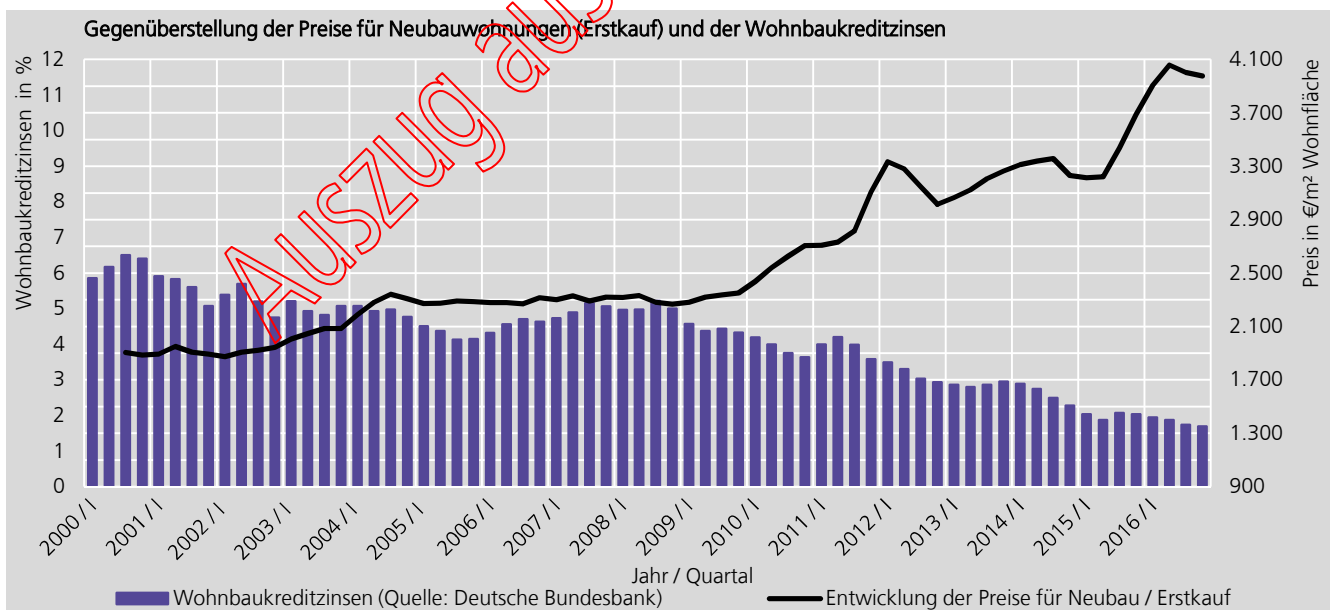
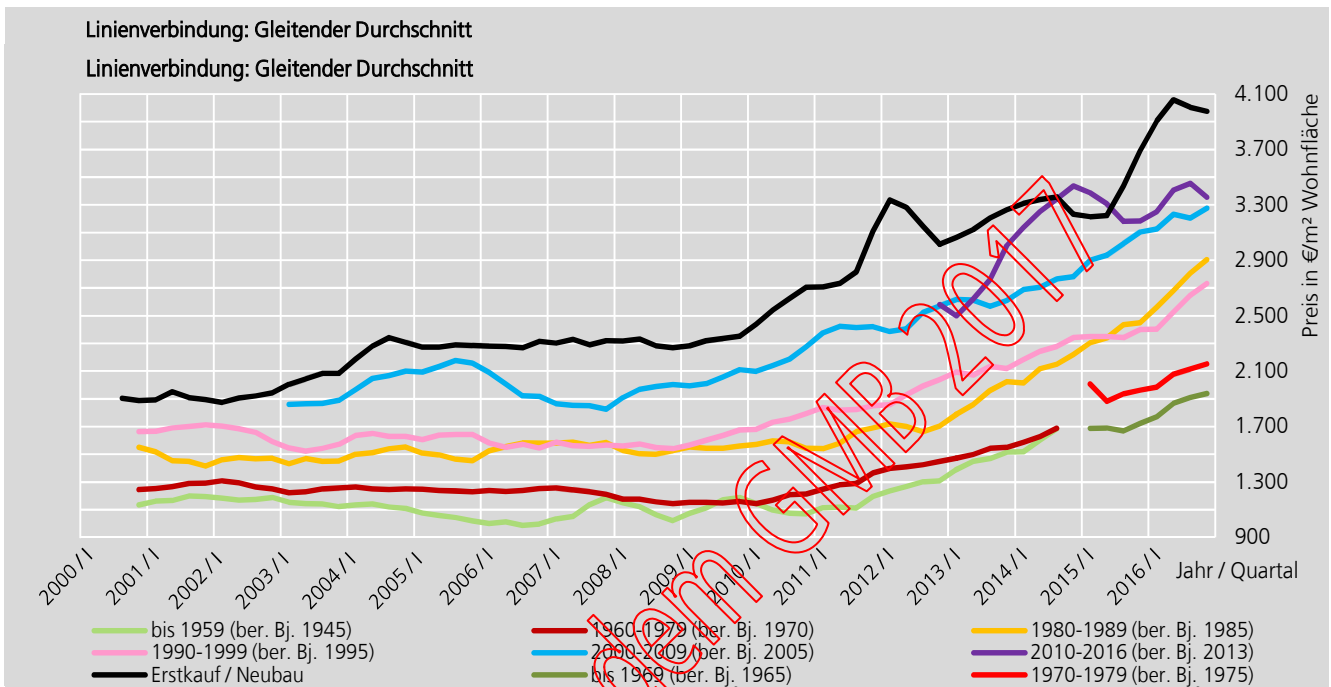
Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen - Verkaufsjahr 2016

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

• Baujahr bis 1959	1.630			
• Baujahr 1960-1979	1.750			
• Baujahr bis 1969		1.720	1.970	Ø + 14,5%
• Baujahr 1970-1979		2.010	2.160	Ø + 7,5%
• Baujahr 1980-1989	2.260	2.450	2.840	Ø + 15,9%
• Baujahr 1990-1999	2.330	2.410	2.780	Ø + 15,4%
• Baujahr 2000-2009	2.820	3.080	3.260	Ø + 5,8%
• Baujahr 2010-2015	3.460	3.190	3.350	Ø + 5,0%
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	2.090	2.230	2.440	Ø + 9,4%
• Neubau gesamt	3.290	3.780	4.020	Ø + 6,4%

- Im Bereich Wiederverkauf ist in allen Baujahrsbereichen eine deutliche Steigerung erkennbar.
- Kaufpreise für Neubauwohnungen sind im Mittel ebenfalls deutlich gestiegen.

Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB	Jahr 2014	Jahr 2015	Jahr 2016	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

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

• Bauplätze im Bereich I	270 (250 - 380)	260 (260 - 270)	290 (260 - 440)	+ 11,5 %
• Bauplätze im Bereich II	220 (140 - 310)	230 (140 - 270)	200 (140 - 270)	- 13,0 %

- Im Bereich I wurden im Mittel teurere Bauplätze verkauft.
- Günstigere Bauplätze wurden in den Ortsteilen verkauft (Bereich II).
- Im Bereich I stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 36 auf 44 Kauffälle.
- Im Bereich II sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 56 auf 21 Kauffälle.

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

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

Bereich II: Eggingen Baugebiet Steinfeldstraße
Lehr Baugebiet Beim Wengenholz
Donaustetten Baugebiet Riedlen IV
Jungingen Baugebiet Unter dem Hart
Mähringen Baugebiet Kreuzsteig/Dornstadter Weg
Einsingen Baugebiet Bei den Morgen
Ermingen Baugebiet Reuteberg West

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

Geplante Neubaugebiete:

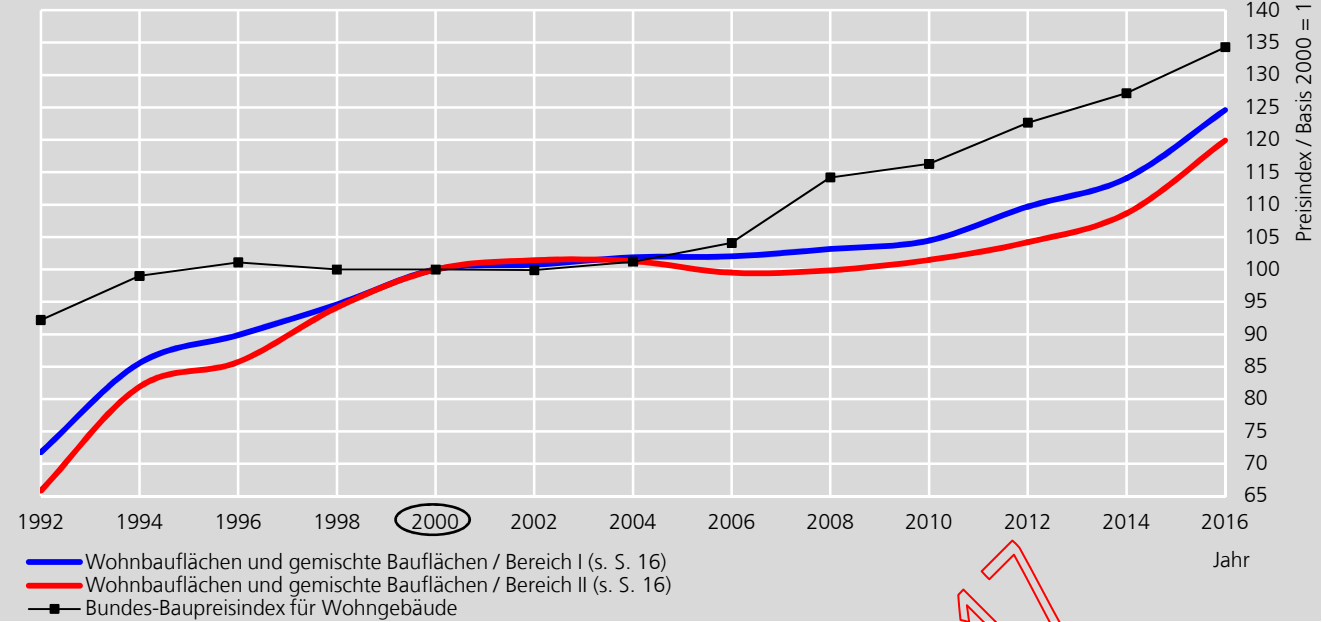
- Ulm-Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe-West
- Ulm-Einsingen Baugebiet Hagäcker
- Ulm-Lehr Baugebiet Beim Wengenholz II. Bauabschnitt
- Ulm-Unterweiler Baugebiet Wolfäcker
- Ulm-Jungingen Baugebiet Auf dem Hart, Teil II, 2. Bauabschnitt
- Ulm-Ermingen Baugebiet Allewind Greut
- Ulm-Donaustetten Baugebiet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

Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2016

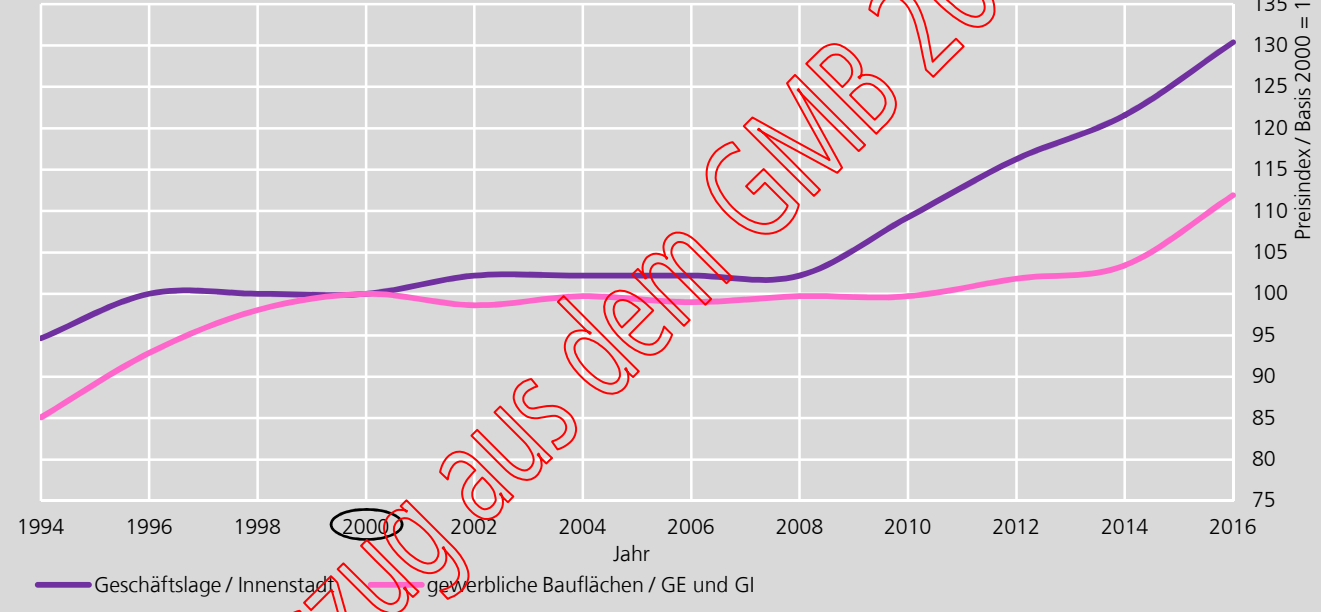
Die Mittelwerte gelten für das in der jeweiligen Spalte angegebene Gebiet.
Bauerwartungs- und Rohbauland wurden nicht berücksichtigt!

Mittelwerte (aus allen veröffentlichten Bodenrichtwerten)	Grundstückspreise gerundet in €/m ² , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2010	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	2.070 (3)	2.200 (3)	2.300 (3)	2.467 (3)
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.050 (1)	1.100 (1)	1.150 (1)	1.300 (1)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	313 (52)	319 (56)	331 (55)	377 (56)
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	128 (35)	131 (35)	144 (33)	160 (33)
für gewerbliche Bauflächen (GE + GI / ohne S)	118 (16)	120 (16)	122 (16)	132 (16)
für Gartengebiete	15,1 (12)	14,6 (12)	14,6 (12)	16,1 (12)
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (11)	4,6 (11)	4,6 (11)	4,7 (11)
Bereich I:	Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen			
Bereich II:	Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donaual, Donaustetten, Gögglingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg			
Erläuterungen:	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Innerstädtisch im Bereich der Geschäftslagen sowie der Gemengelage tendieren die Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Dem Bereich I gehören 56 Richtwertzonen an, davon tendieren 51 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Dem Bereich II gehören 33 Richtwertzonen an, davon tendieren 28 Bodenrichtwerte nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke tendieren 13 von 16 Bodenrichtwerten nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete tendieren alle nach oben. ➤ Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke wurde nur ein Wert nach oben korrigiert. 			

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

