

## Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2018

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)

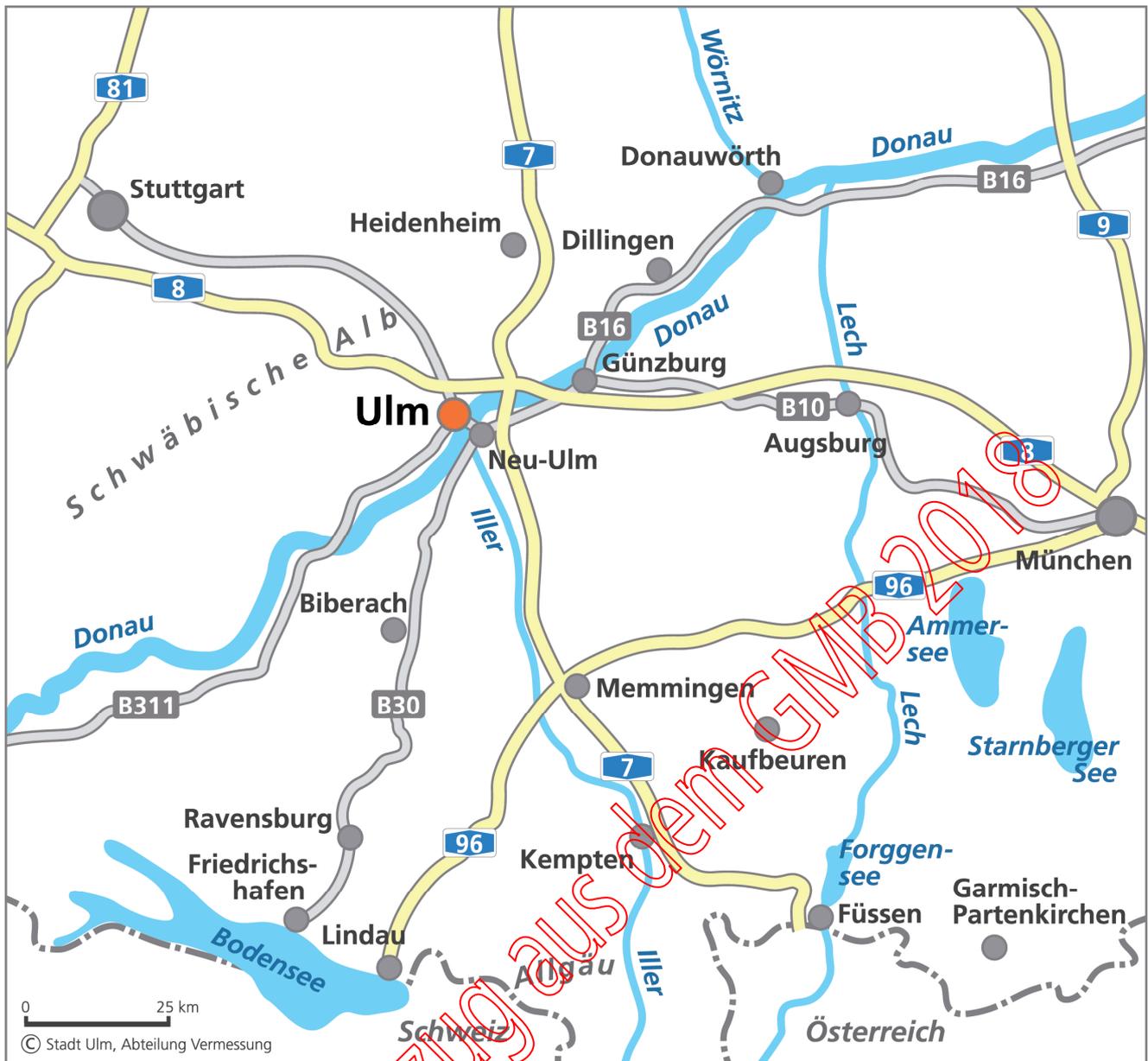
Anträge auf Wertermittlung sind bei der Geschäftsstelle des  
Gutachterausschusses zu stellen.

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: Ulmer Münster mit neuer Straßenbahnbrücke, K. Miller

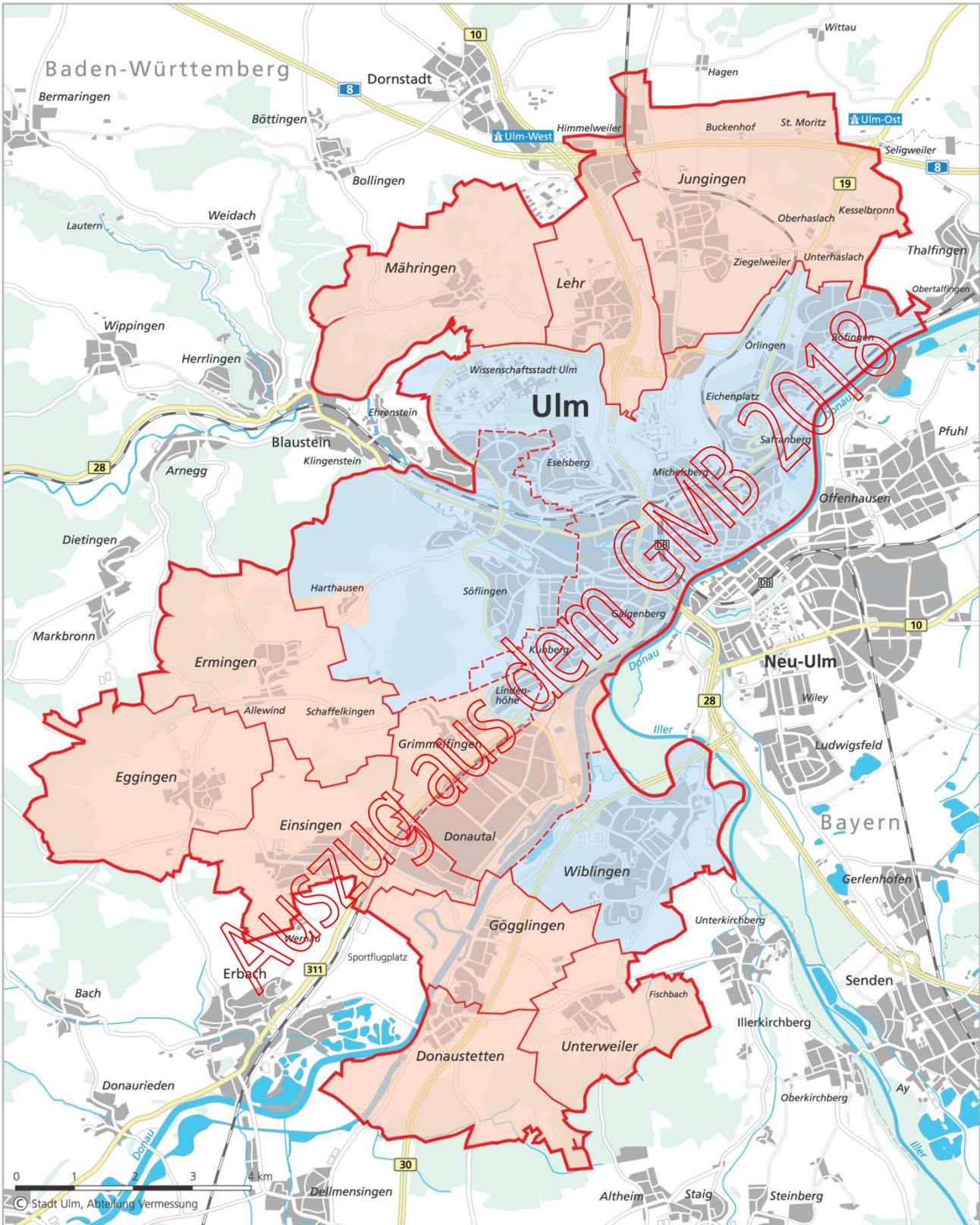
## Übersichtskarte Stadtkreis Ulm



## 1.4 Allgemeines

Auszug aus dem Zahlenspiegel (Quelle: Stadt Ulm, Abteilung Vermessung, Stand 31.12.2017)

Einwohner:	ca. 126.370
Höchster Geländepunkt:	645,8 m NN
Niedrigster Geländepunkt:	458,5 m NN

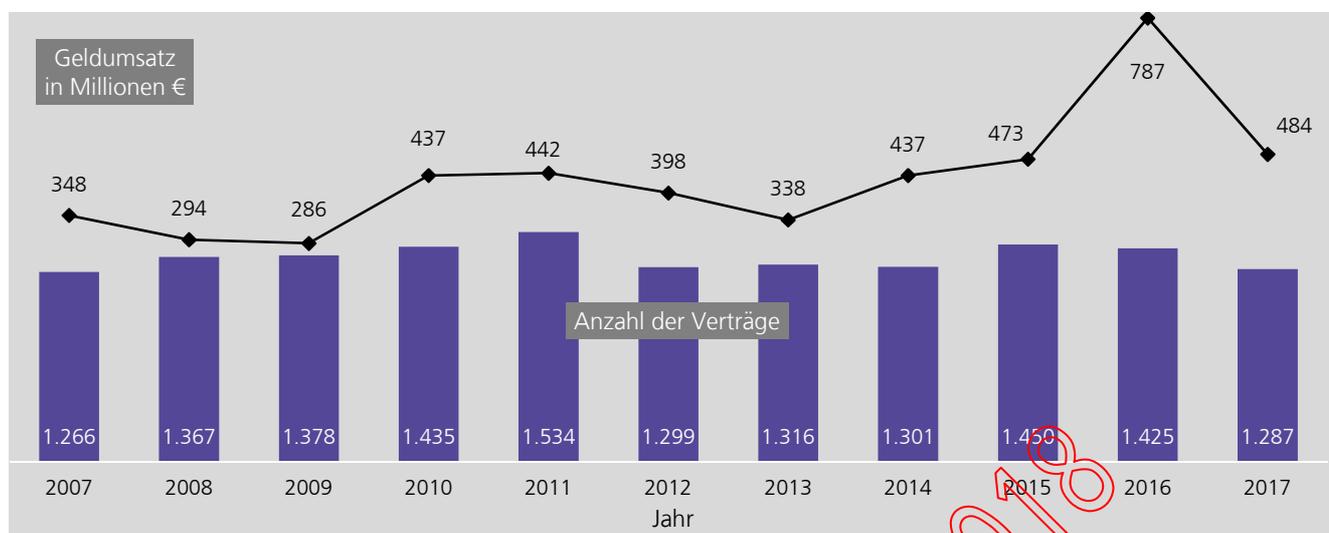


- Legende:
- Bereich I
  - Bereich II
  - Stadtkreisgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Flurgrenze

## 3. Grundstücksmarkt

### 3.1 Marktübersicht 2007 - 2017

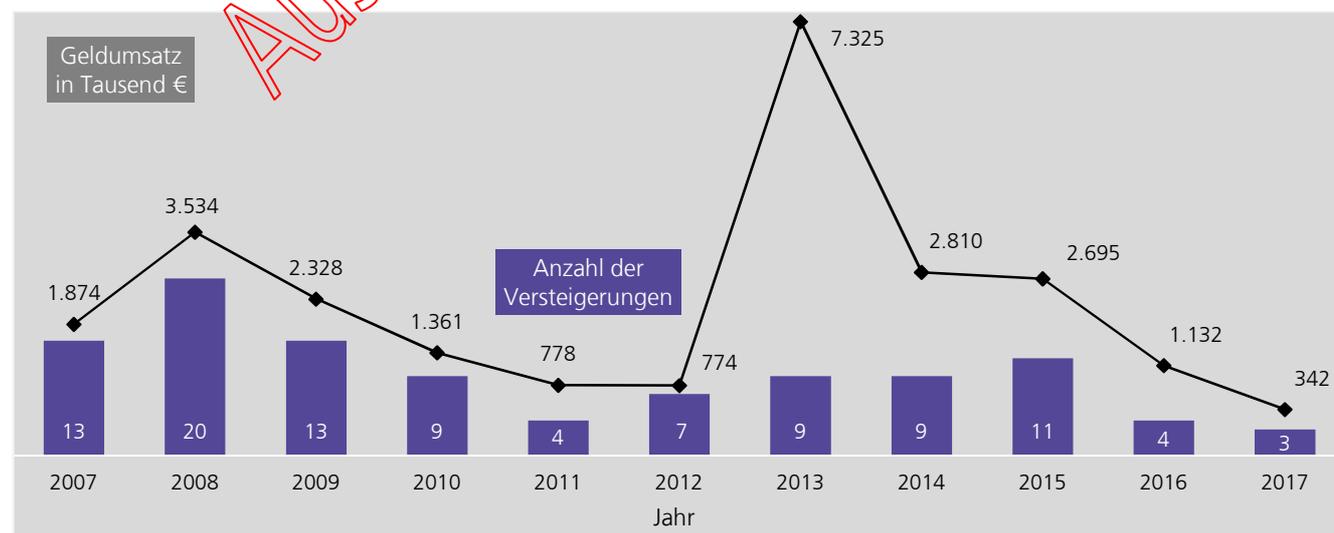
#### 3.1.1 Gesamtumsätze: Geld – Anzahl der Verträge



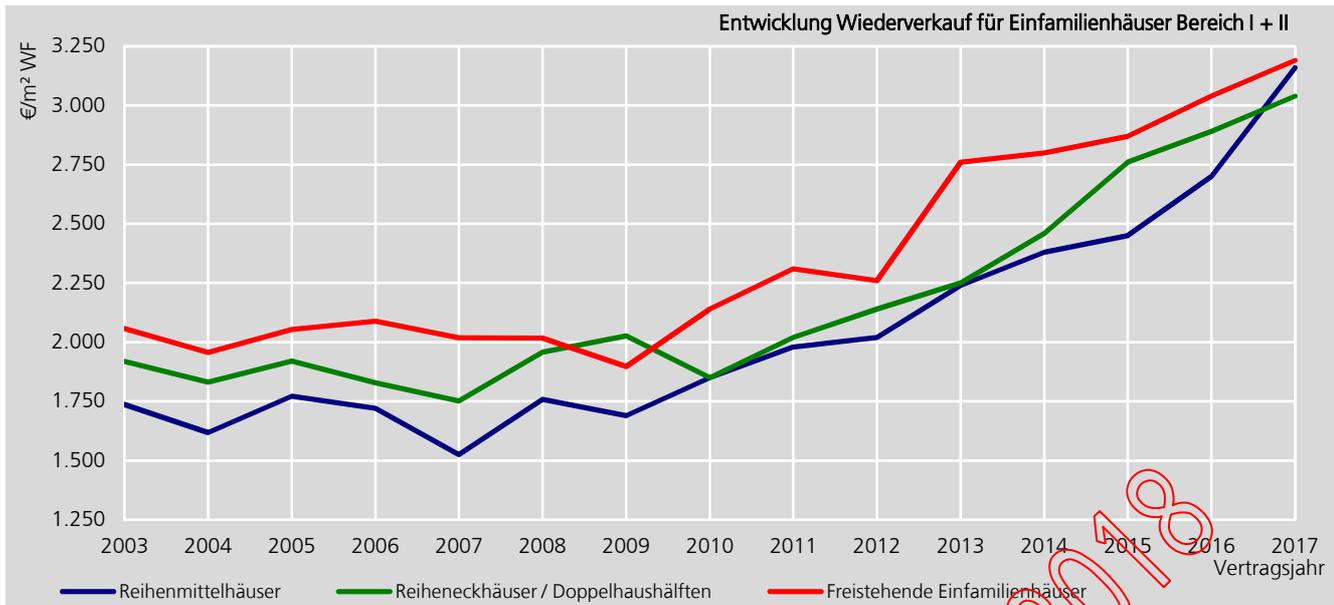
#### 3.1.2 Anzahl nach Rechtsvorgängen

Rechtsvorgang	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Kauf	1.124	1.240	1.247	1.300	1.401	1.170	1.211	1.173	1.308	1.296	1.155
Kauf Verwandtschaft	42	41	45	38	49	57	48	41	61	51	55
Kauf Erbbaurecht	40	21	23	22	19	19	13	18	21	8	18
Erbbaurechtsneubestellung	1	0	0	1	1	0	1	0	0	1	1
Zwangsversteigerung	13	20	15	9	4	7	9	9	11	4	3
Tausch	15	12	23	24	19	19	14	25	8	24	9
Schenkung / Übertrag	18	17	17	17	19	15	10	6	12	9	12
Sonstiges	13	16	10	24	22	12	10	29	29	32	34
Summe	1.266	1.367	1.378	1.435	1.534	1.299	1.316	1.301	1.450	1.425	1.287

#### 3.1.3 Zwangsversteigerungen



# Eckdaten aus dem Grundstücksmarktbericht 2018



Kapitel im GMB	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

### Marktübersicht

• Anzahl aller Kauffälle innerhalb des Stadtkreises Ulm davon:	1.450	1.425	<b>1.287</b>	- 9,7 %
- unbebaute Grundstücke	181	185	<b>171</b>	- 7,6 %
- bebaute Grundstücke	365	307	<b>322</b>	+ 4,9 %
- Wohnungseigentum	818	849	<b>690</b>	- 18,7 %
- davon Erstkauf	183	363	<b>147</b>	- 59,5 %
- Teileigentum	83	80	<b>101</b>	+ 26,3 %
• Flächenumsatz aller Kauffälle in ha	120	96,8	<b>67,1</b>	- 30,1 %
• Geldumsatz aller Kauffälle in Mio. €	472,9	787,0	<b>484</b>	- 38,5 %

### Durchschnittspreise für Gebäude / Wiederverkauf

Mittelwert der Wiederverkäufe aus allen Baujahrsspannen sowie Bereich I und II

• <b>Reihenmittelhäuser</b>	269.860	323.175	<b>348.530</b>	+ 7,9 %
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden	2.450	2.700	<b>3.160</b>	+ 17,0 %
Ø WF in m <sup>2</sup>	111	120	<b>113</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	207	213	<b>218</b>	
Ø Baujahr	1978	1982	<b>1982</b>	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert in €/m <sup>2</sup> WF sind deutlich gestiegen. Die anderen Parameter sind annähernd gleich => eine Preissteigerung ist feststellbar				
• <b>Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser</b>	344.120	351.620	<b>375.960</b>	+ 6,9 %
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden	2.760	2.890	<b>3.040</b>	+ 5,2 %
Ø WF in m <sup>2</sup>	125	125	<b>125</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	333	302	<b>355</b>	
Ø Baujahr	1979	1982	<b>1978</b>	
➤ Der Absolutwert in € und der Wert €/m <sup>2</sup> WF sind gestiegen. Die Ø WF sowie das Ø Baujahr sind annähernd gleich, die Ø Grundstücksfläche ist größer => eine leichte Preissteigerung ist feststellbar				
• <b>Freistehende Einfamilienhäuser</b>	513.250	557.640	<b>524.400</b>	- 6,0 %
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden	2.870	3.040	<b>3.190</b>	+ 4,9 %
Ø WF in m <sup>2</sup>	181	181	<b>161</b>	
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	783	687	<b>674</b>	
Ø Baujahr	1978	1982	<b>1981</b>	
➤ Der Absolutwert in € ist gesunken, der Wert €/m <sup>2</sup> WF ist gestiegen. Die Ø WF ist kleiner, die Ø Grundstücksfläche ist etwas kleiner => keine Aussage zur Preissteigerung möglich.				

Kapitel im GMB	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

**Durchschnittspreise für Gebäude / Erstkauf (Neubau)**

Mittelwert der Erstkäufe Bereich I

<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reihenmittelhäuser</b></li> </ul>			296.680	
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden	Keine	<i>Keine</i>	2.850	<i>Keine</i>
Ø WF in m <sup>2</sup>	Verkäufe	<i>Verkäufe</i>	104	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			163	<i>möglich</i>
Ø Baujahr			2018	
➤ Im Jahr 2014, 2015, 2016 wurden keine neuen Reihenmittelhäuser verkauft				
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser</b></li> </ul>			370.050	
Ø Wert in €/m <sup>2</sup> WF inkl. Boden	Keine	<i>Keine</i>	2.640	<i>Keine</i>
Ø WF in m <sup>2</sup>	Verkäufe	<i>Verkäufe</i>	140	<i>Aussage</i>
Ø Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>			214	<i>möglich</i>
Ø Baujahr			2018	
➤ Im Jahr 2014, 2016 wurden keine neuen Doppelhaushälften/Reiheneckhäuser verkauft				

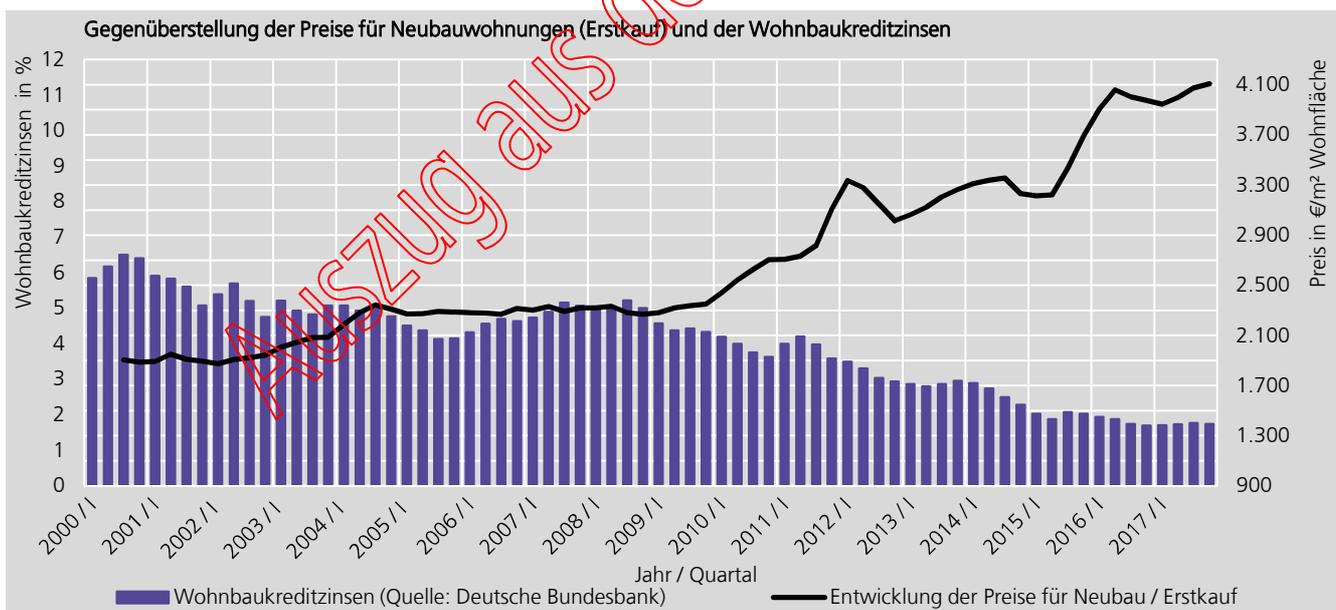
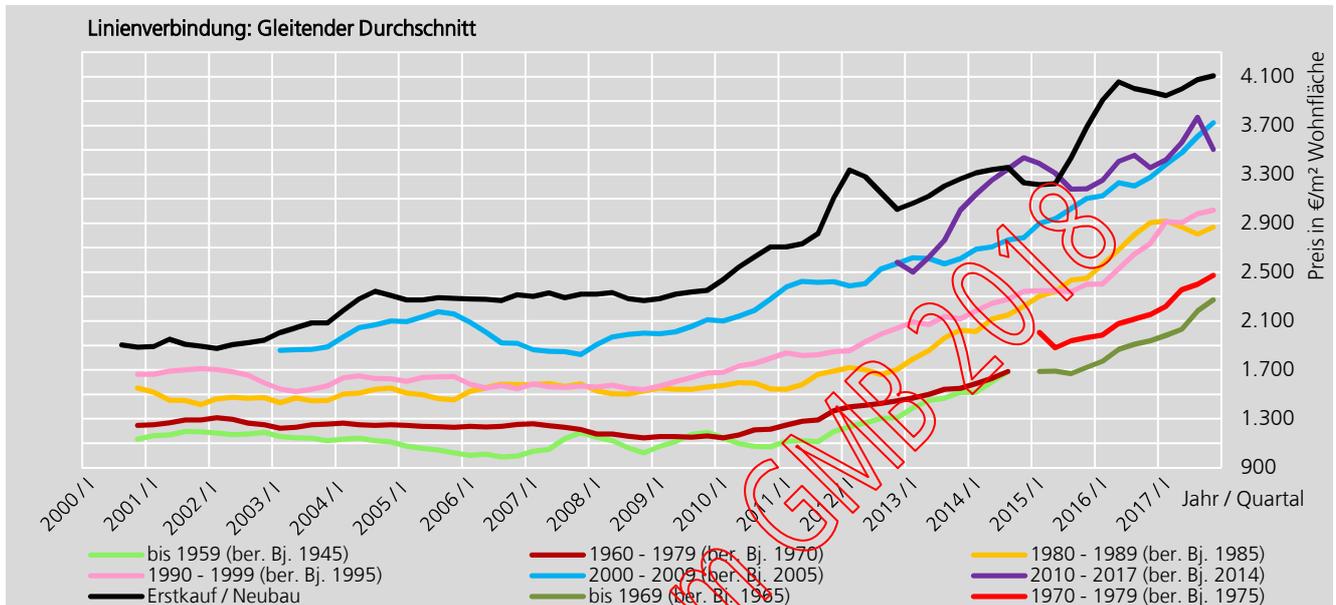
**Jahresdurchschnittspreise für Eigentumswohnungen - Verkaufsjahr 2017**

Wert €/m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Inventar und Stellplätze etc.  
(ohne Wohnflächen- und Preisindexanpassung)

• Baujahr bis 1969	1.720	1.970	2.300	Ø + 16,8 %
• Baujahr 1970-1979	2.010	2.160	2.500	Ø + 15,7 %
• Baujahr 1980-1989	2.450	2.840	2.880	Ø + 1,4 %
• Baujahr 1990-1999	2.410	2.780	3.010	Ø + 8,3 %
• Baujahr 2000-2009	3.080	3.260	3.720	Ø + 14,1 %
• Baujahr 2010-2015	3.190	3.350	3.730	Ø + 11,3 %
• Wiederverkauf gesamt (ber. Bj.1985)	2.230	2.440	2.820	Ø + 15,6 %
• Neubau gesamt	3.780	4.020	4.100	Ø + 2,0 %

- Im Bereich Wiederverkauf stiegen die Preise im Mittel zum wiederholten Mal im zweistelligen Bereich.
- Die Preise für Neubauwohnungen stiegen im Mittel nur noch geringfügig.

### Entwicklung der Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen



Kapitel im GMB	Jahr 2015	Jahr 2016	Jahr 2017	Veränderung zum Vorjahr
----------------	-----------	-----------	-----------	-------------------------

### Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Wert €/m<sup>2</sup> Grundstück, ebf = erschließungskostenbeitragsfrei  
(Spanne Min - Max)

• Bauplätze im Bereich I	260 (260 - 270)	290 (260 - 440)	270 (250 - 310)	- 6,9 %
• Bauplätze im Bereich II	230 (140 - 270)	200 (140 - 270)	230 (140 - 270)	+ 15,0 %

- Im Bereich I wurden im Mittel günstigere Bauplätze verkauft.
- In den Ortsteilen wurden im Mittel teurere Bauplätze verkauft (Bereich II).
- Im Bereich I sank die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 44 auf 19 Kauffälle.
- Im Bereich II stieg die Anzahl der ausgewerteten Verträge von 21 auf 48 Kauffälle.

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

Bereich I: Böfingen Baugebiet Lettenwäld  
Grimmelfingen Baugebiet Lindenhöhe

Bereich II: Lehr Baugebiet Beim Wengenholz  
Einsingen Baugebiet Hagäcker

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

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

## Bodenrichtwerte in Ulm zum Stichtag 31.12.2016

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 <sup>2</sup> , inkl. Erschließung (Anzahl der Richtwerte)			
	31.12.2012	31.12.2014	31.12.2016	Tendenz
für Geschäftslagen im Bereich Stadtmitte	2.200 (3)	2.300 (3)	2.467 (3)	↗
für Gemengelage im Bereich Stadtmitte	1.100 (1)	1.150 (1)	1.300 (1)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich I	319 (56)	331 (55)	377 (56)	↗
für Wohnbau- und gemischte Bauflächen im Bereich II	131 (35)	144 (33)	160 (33)	↗
für gewerbliche Bauflächen ( GE + GI / ohne S )	120 (16)	122 (16)	132 (16)	↗
für Gartengebiete	14,6 (12)	14,6 (12)	16,1 (12)	→
für landwirtschaftliche Grundstücke	4,6 (11)	4,6 (11)	4,7 (11)	→

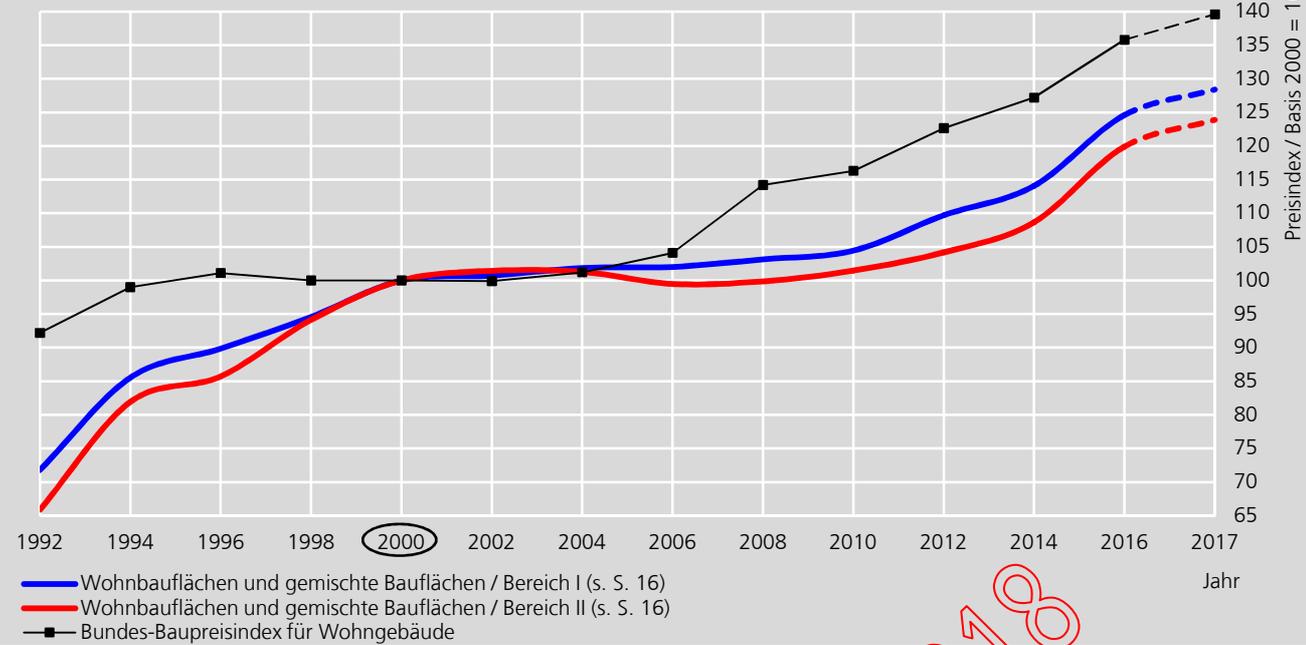
**Bereich I:** Ulm-Mitte, Oststadt (ohne Örlinger-Tal-Weg), Böfingen, Eselsberg, Weststadt, Söflingen (ohne Harthausen), Lindenhöhe, Wiblingen

**Bereich II:** Grimmelfingen (ohne Lindenhöhe), Donautal, Donaustetten, Göggingen, Unterweiler, Einsingen, Eggingen, Ermingen, Lehr, Jungingen, Mähringen, Harthausen, Örlinger-Tal-Weg

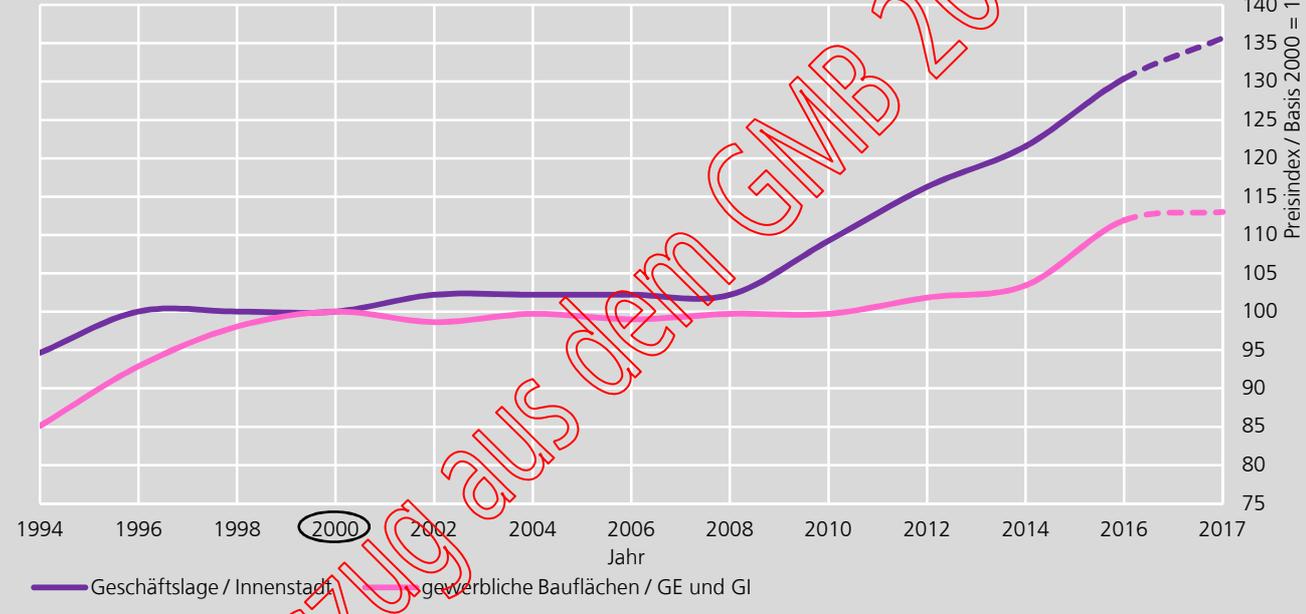
### Erläuterungen:

- Innerstädtisch im Bereich der Geschäftslagen sowie der Gemengelage tendieren die Bodenrichtwerte nach oben.
- Dem Bereich I gehören 56 Richtwertzonen an, davon tendieren 39 Bodenrichtwerte nach oben.
- Dem Bereich II gehören 33 Richtwertzonen an, davon tendieren 16 Bodenrichtwerte nach oben.
- Bei den Bodenrichtwerten für gewerbliche Grundstücke tendiert 1 von 16 Bodenrichtwerten nach oben.
- Bei den Bodenrichtwerten für Gartengebiete ist keine Tendenz erkennbar.
- Bei den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Grundstücke ist keine Tendenz erkennbar

Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Wohnbaugrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Gewerbe- und Geschäftsgrundstücken



Preisentwicklung der Bodenrichtwerte von Agrar- und Gartengrundstücken

