Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen
Region Süd e.V.
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München
Geschäftsstelle Stuttgart:
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart
www.ivd-sued.net

Pressemeldung PN 74/16.08.2022

CityReport Ulm/Neu-Ulm 2022: Preisanstieg im Kaufsegment in Ulm bei den meisten Objekttypen stärker als in Neu-Ulm

Ein Wandel am Immobilienmarkt kündigt sich an: Die Zeiten steil steigender Kaufpreise dürften zumindest zwischenzeitlich ein Ende finden.

„Im Frühjahr 2022 zeichnete sich der Immobilienmarkt in Ulm und Neu-Ulm durch einen starken Nachfrageüberhang aus. In beiden Städten sowie auch in vielen umliegenden Gemeinden zogen die Preise deutlich an. Eine spürbare Dämpfung des Marktgeschehens durch den sprunghaften Anstieg der Hypothekenzinsen lassen sich bereits jetzt beobachten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Ulm/Neu-Ulm, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der beiden Städte analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Die zunehmende Zurückhaltung der Käufer bewirkt eine längere Vermarktungsdauer und häufigere Kaufpreisverhandlungen, die in der nachlassenden Preisdynamik im Kaufsegment münden könnten.“

Die Fertigstellung der Schnellbahntrasse Stuttgart 21, die große Vorteile für Ulm und Neu-Ulm mit sich bringt, wird die Attraktivität beider Städte als Wohnort weiter steigern. Wegen der angespannten Immobilienmarktsituation in Stuttgart sind Ausweicheffekte von Interessenten in Richtung der Doppelstadt aufgrund des niedrigeren Preisniveaus bereits heute klar erkennbar.

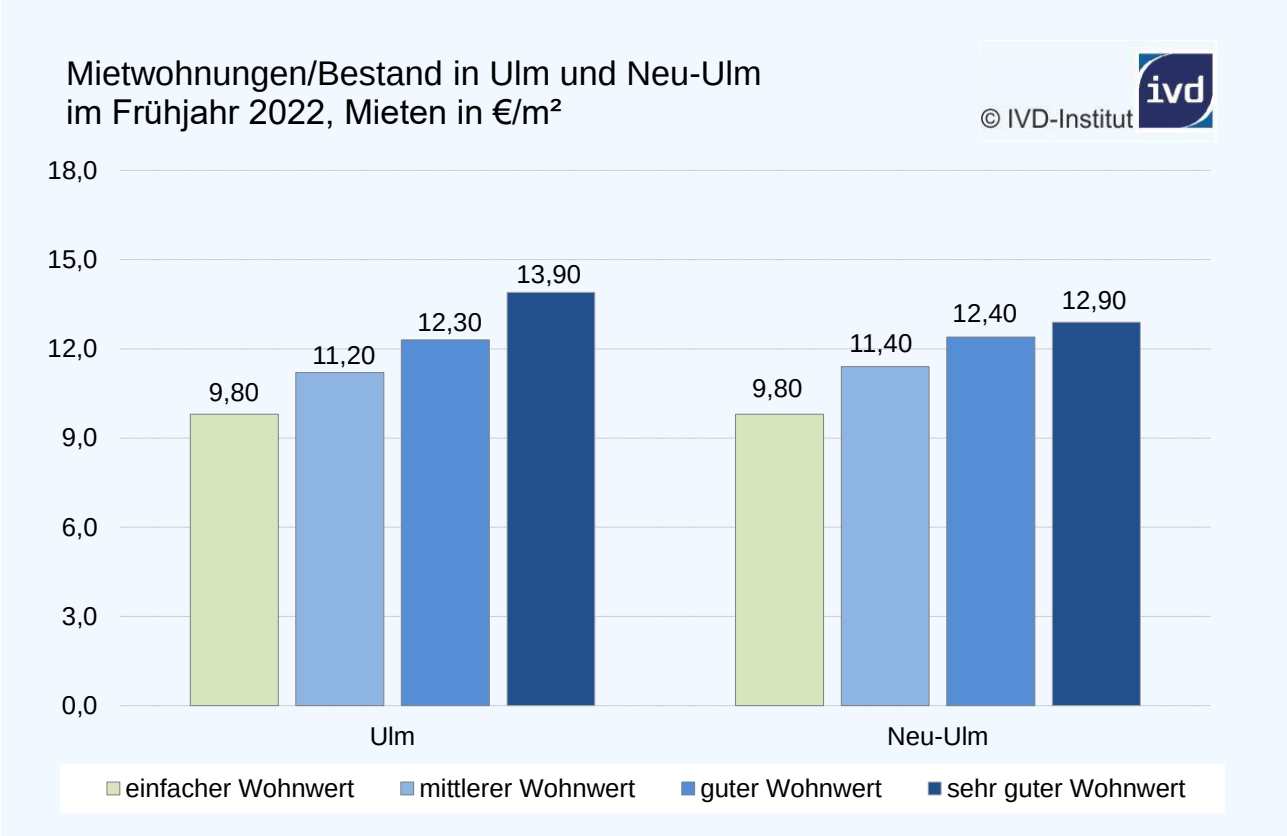
„Eigentumswohnungen sind in beiden Städten stark nachgefragt und weisen regelmäßig eine kurze Vermarktungsdauer. Gesucht werden Wohneinheiten in allen Größen vor allem in den innenstädtischen Lagen. Aktuell sind sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanlegen am Markt aktiv. Zu den gefragtesten Objekten gehören bei Kapitalanlegern 1- bis 3-Zimmerwohnungen. Größere familiengerechte Wohnungen mit Balkon oder Terrasse werden überwiegend von Eigennutzern nachgefragt. Besonders begehrt sind Objekte in den guten innenstadtnahen Lagen mit gutem Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr“, so IVD-Marktberichterstatter Sebastian Hirn von Hirn Immobilien GmbH aus Ulm.

In den vergangenen 5 Jahren nahm das Preisniveau in **Ulm** spürbar zu. Die deutlichsten Zuwächse erfuhren Wohnbaugrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhäuser mit +52 % bzw. +47 %, gefolgt von Eigentumswohnungen mit +45 % (je-

weils Bestandsobjekte). Auch in **Neu-Ulm** legte das Preisniveau im 5-Jahresvergleich stark zu. Die stärksten Zuwächse konnten bei Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser sowie bei Eigentumswohnungen mit +46 % bzw. +45 % verzeichnet werden. Es folgten Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilienhäuser mit +33 % sowie freistehende Einfamilienhäuser mit +23 % (jeweils Bestandsobjekte).

Im Frühjahr 2022 kosteten Eigentumswohnungen aus dem Bestand in **Ulm** im Schnitt 3.750 €/m², neuerrichtete Objekte lagen bei 5.140 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betrugen die Preissteigerungen +7,1 % bzw. +16,0 % (jeweils guter Wohnwert).

In **Neu-Ulm** wurden für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Frühjahr 2022 im Schnitt 3.370 €/m² veranschlagt, neuerrichtete Objekte lagen bei 4.180 €/m². Gegenüber Frühjahr 2021 betrugen die Preissteigerungen +8,7 % bzw. +7,2 % (jeweils guter Wohnwert).



Im oberen Mietmarktsegment ist das Angebot relativ groß. Daher sind in diesem Segment die Vermarktungszeiten länger. Im unteren und mittleren Segment steht seit Jahren einer starken Nachfrage ein deutlich unzureichendes Objektangebot gegenüber. Dies spüren nicht nur Familien, sondern viele Studierenden, die ihr Studium in den Städten Ulm/Neu-Ulm beginnen.

Die Wohnungsmieten in **Ulm** lagen im Frühjahr 2022 durchschnittlich bei 11,50 €/m² für Altbauobjekte, 12,30 €/m² für Bestandsobjekte und 13,50 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2021 betrugen die Preissteigerungen +4,5 % im Altbau, +2,5 % im Bestand und +5,5 % im Neubau (jeweils guter Wohnwert).

In **Neu-Ulm** mussten Mieter im Frühjahr 2022 Quadratmeterpreise von 11,90 € im Altbau, 12,40 € im Bestand und 12,90 € in Neubau aufbringen. Gegenüber Frühjahr 2021 stieg das Preisniveau um +3,5 % für Altbauwohnungen, +3,3 % für Bestandswohnungen und +3,2 % für Neubauobjekte (jeweils guter Wohnwert).

Brachte die Corona-Pandemie den erhofften preisdämpfenden Effekt nicht mit sich, so steht der Wohnimmobilienmarkt derzeit durchaus vor einer Trendwende: Vor dem Hintergrund stetig steigender Baukosten, einer schwächelnden Konjunktur sowie zuletzt auch eines schnell wachsenden Zinsniveaus bei Immobiliendarlehen lässt sich für immer weniger Interessenten der Wunsch nach einem Eigenheim darstellen. Mit einer spürbar gedämpften Nachfrage könnten die Zeiten steil steigender Kaufpreise bald zumindest für eine gewisse Zeit vorüber sein. Für kaufkräftige Investoren bleibt die Geldanlage im sicheren Immobilienhafen hinsichtlich der hohen Inflation dennoch weiterhin äußerst attraktiv. Am Mietmarkt werden die hohe Inflation sowie die massiv steigenden Energiepreise insbesondere die Wohnnebenkosten weiter antreiben. Gerade Mietern mit geringerem bzw. auch mittlerem Einkommen stehen hier finanziell schwierige Zeiten bevor.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem **„CityReport Ulm/Neu-Ulm 2022“** entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns und Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-sued-shop.de erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut (info@ivd-institut.de, Tel. 089/29082020).

Pressekontakt
Prof. Dr. Stephan Kippes
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH

Tel: 089 / 29 08 20 13
E-Mail: presse@ivd-sued.net
Website: www.ivd-sued.net