



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 74/21.07.2023

CityReport Ulm/Neu-Ulm 2023: Nachfrage auf dem Kaufmarkt deutlich gedämpft; hohe Dynamik auf dem Mietmarkt

Umlandgemeinden verzeichnen eine Zunahme der Nachfrage nach Mietobjekten

„Die Nachfrage nach Kaufobjekten ist im Frühjahr 2023 sowohl in Ulm als auch in Neu-Ulm deutlich gedämpft. Das Preisniveau geht insbesondere seit Mitte 2022 in vielen Marktsegment spürbar zurück“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Ulm/Neu-Ulm 2023, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Stadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Besonders hoch sind derzeit die Preisanpassungen bei älteren Häusern mit einer schlechteren Energiebilanz. Auch bei Neubauobjekten ist die Vermarktung aufgrund hoher Preise sehr schwierig. Die jungen Familien, die in diesem Segment häufig als Käufer auftraten, haben sich sukzessive zurückgezogen.“

In den vergangenen fünf Jahren (Frühjahr 2018 zu Frühjahr 2023) nahm das Preisniveau in **Ulm** spürbar zu. Wohnbaugrundstücke für Mehrfamilien- bzw. Einfamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen legten mit +39 % bzw. +36 % am deutlichsten zu. Mietwohnungen sowie freistehende Einfamilienhäuser stiegen im Betrachtungszeitraum entsprechend um +28 % und +22 % (jeweils Bestandsobjekte).

Auch in **Neu-Ulm** wurden im Fünfjahresvergleich deutliche Anstiege des Kaufpreisniveaus festgestellt: Die höchsten Anstiege des Kaufpreisniveaus verzeichneten Eigentumswohnungen mit +34 % und Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser mit +32 %, gefolgt von Mietwohnungen mit +28 %. Etwas niedriger lagen die Preiszuwächse bei Wohnbaugrundstücken für Mehrfamilienhäuser (+23 %) sowie freistehenden Einfamilienhäusern (+21 %) (jeweils Bestandsobjekte).

Seit dem zweiten Quartal 2022 belastet die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges die Entwicklung auf dem Kaufmarkt. Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen hat sich der Wohnimmobilienmarkt sowohl in Ulm als auch Neu-Ulm gravierend verändert: Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewan-

delt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Das Verhalten der Kaufinteressenten ist aktuell stark selektiv und preisbewusst.

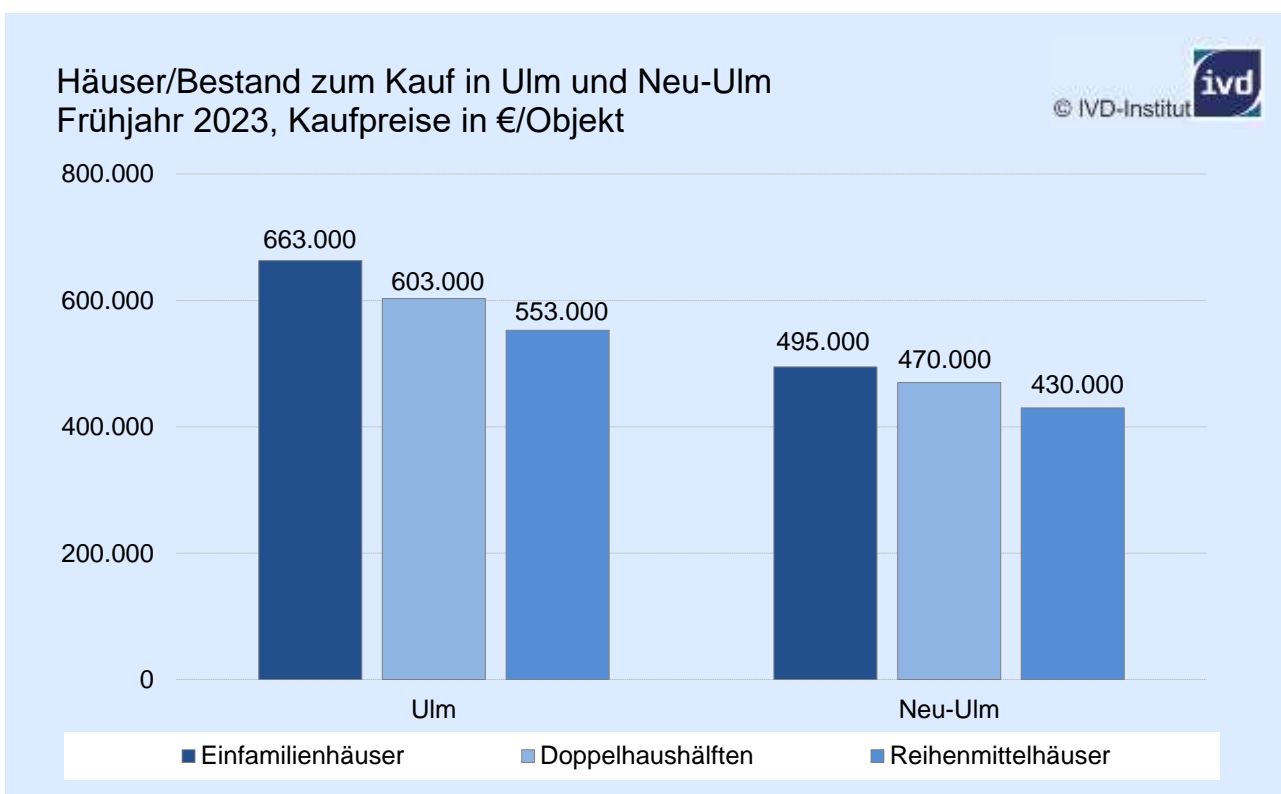
Zu den gesuchten Objekten gehören aktuell kleinere bezahlbare Eigenheime sowie altersgerechte Eigentumswohnungen, die von der Generation 50+ nachgefragt werden. Diese Käufer haben keine Schwierigkeiten, eine Finanzierung zu erhalten, da sie in der Regel über ein hohes Eigenkapital verfügen.

Die Nachfrage im Kaufsegment konzentriert sich aufgrund einer gut ausgebauten Infrastruktur vor allem auf die guten Stadtlagen; das Interesse für Kaufobjekte im Umland ist deutlich geringer.

Die sehr hohen Finanzierungs- sowie Sanierungskosten bei älteren Immobilien belasten den Markt für gebrauchte Immobilien spürbar. Die Bereitschaft zur energetischen Sanierung ist derzeit aufgrund der hohen Kosten und der fehlenden staatlichen Förderung gering.

Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser in **Ulm** im Frühjahr 2023 im Schnitt 663.000 € (-1,6 % gegenüber Herbst 2022), Doppelhaushälften 603.000 € (+0,3 %) und Reihenmittelhäuser 553.000 € (-0,9 %). Für Eigentumswohnungen wurden im Durchschnitt 3.870 €/m² verlangt. Gegenüber Herbst 2022 stand somit ein leichter Preiszuwachs von +0,5 % zu Buche.

In **Neu-Ulm** hat das Preisniveau in allen untersuchten Häusersegmenten im Halbjahresvergleich etwas nachgegeben. Im Bestand kosteten freistehende Einfamilienhäuser im Frühjahr 2023 im Schnitt 495.000 € (-2,6 % gegenüber Herbst 2022). Doppelhaushälften lagen bei 470.000 € (-2,7 %), Reihenmittelhäuser bei 430.000 € (-2,3 %). Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen ging um -3,5 % auf 3.300 €/m² zurück.



„Angesichts des gestiegenen Zinsniveaus für Kaufimmobilien ist eine merkliche Verlagerung der Nachfrage in Richtung Miete zu beobachten; die Nachfrage nach Mietobjekten übersteigt derzeit in der Doppelstadt Ulm-Neu/Ulm das Angebot deutlich“, so IVD-Marktberichtersteller Sebastian Hirn von der Hirn Immobilien GmbH aus Ulm. „Das Umland der beiden Städte profitiert von der dynamischen Entwicklung auf dem Mietmarkt. Die Umlandgemeinden verzeichnen eine spürbare Zunahme der Nachfrage und als Folge steigende Mietpreise.“

Aufgrund einer unzureichenden Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren sowie aktuell stark anziehenden Nachfrage nimmt das Mietpreisniveau in fast allen Marktsegmenten deutlich zu. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in **Ulm** im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 12,40 €/m² für Altbauobjekte, 13,20 €/m² für Bestandsobjekte und 14,10 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2022 betragen die Preissteigerungen +4,2 % im Altbau, +3,1 % im Bestand und +2,9 % im Neubau.

In **Neu- Ulm** verzeichneten die Mietpreise für Altbauwohnungen im Halbjahresvergleich Herbst 2022 - Frühjahr 2023 einen leichten Rückgang von -2,5 %. Mietwohnungen/Bestand sowie neuerrichtete Mietwohnungen lagen mit 0,8 % bzw. 1,5 % im Plus. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Neu-Ulm im Frühjahr 2023 durchschnittlich bei 11,60 €/m² für Altbauobjekte, 12,60 €/m² für Bestandsobjekte und 13,20 €/m² für Neubauobjekte.

Fazit:

Die Kombination aus signifikant gestiegenen Finanzierungskosten, restriktiven Kreditvergaben, der hohen Inflation sowie den Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges belastete den Wohnimmobilienmarkt auch im Frühjahr 2023. Der stark ausgeprägte Verkäufermarkt der vergangenen Jahre hat sich zum Käufermarkt gewandelt, indem eine gewisse Kaufzurückhaltung vorherrscht. Am Mietmarkt ist der Nachfragedruck unterdessen weiterhin sehr hoch. Einige ehemalige Kaufinteressenten, die infolge deutlich erschwelter Finanzierungsbedingungen vom Immobilienkauf Abstand nehmen müssen und sich für ein Mietobjekt entscheiden, treiben diesen weiter an. Die derzeit in der Regel schwächeren Baugenehmigungszahlen könnten die Wohnungsproduktion mittelfristig spürbar dämpfen und den Mietwohnungsmangel weiter verschärfen.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Ulm/Neu-Ulm 2023**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Baden-Württembergs und Bayerns sind im IVD-Onlineshop unter www.ivd-suedshop.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