



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 84/21.08.2024

CityReport Ulm/Neu-Ulm 2024: Leichte Zunahme der Kaufanfragen seit Anfang 2024

Hohe Nachfrage auf dem Mietmarkt

„Auch wenn das Preisniveau seit Mitte 2022 in vielen Marktsegmenten spürbar zurückging, sind die Vorstellungen einiger Verkäufer nach wie vor deutlich vom aktuellen Markt entfernt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, anlässlich der Veröffentlichung des neuen CityReports Ulm/Neu-Ulm, der die Marktentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Doppelstadt analysiert und Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau gibt. „Insbesondere bei den älteren Häusern mit einer schlechteren Energiebilanz werden die Preise stark nach unten verhandelt. Sobald die Häuser energetisch und optisch marktgerecht sind, können wieder höhere Preise erzielt werden. Das Thema ‚Energie‘ ist auch bei den Wohnanlagen angekommen und ist bei der Preisfindung entscheidend.“

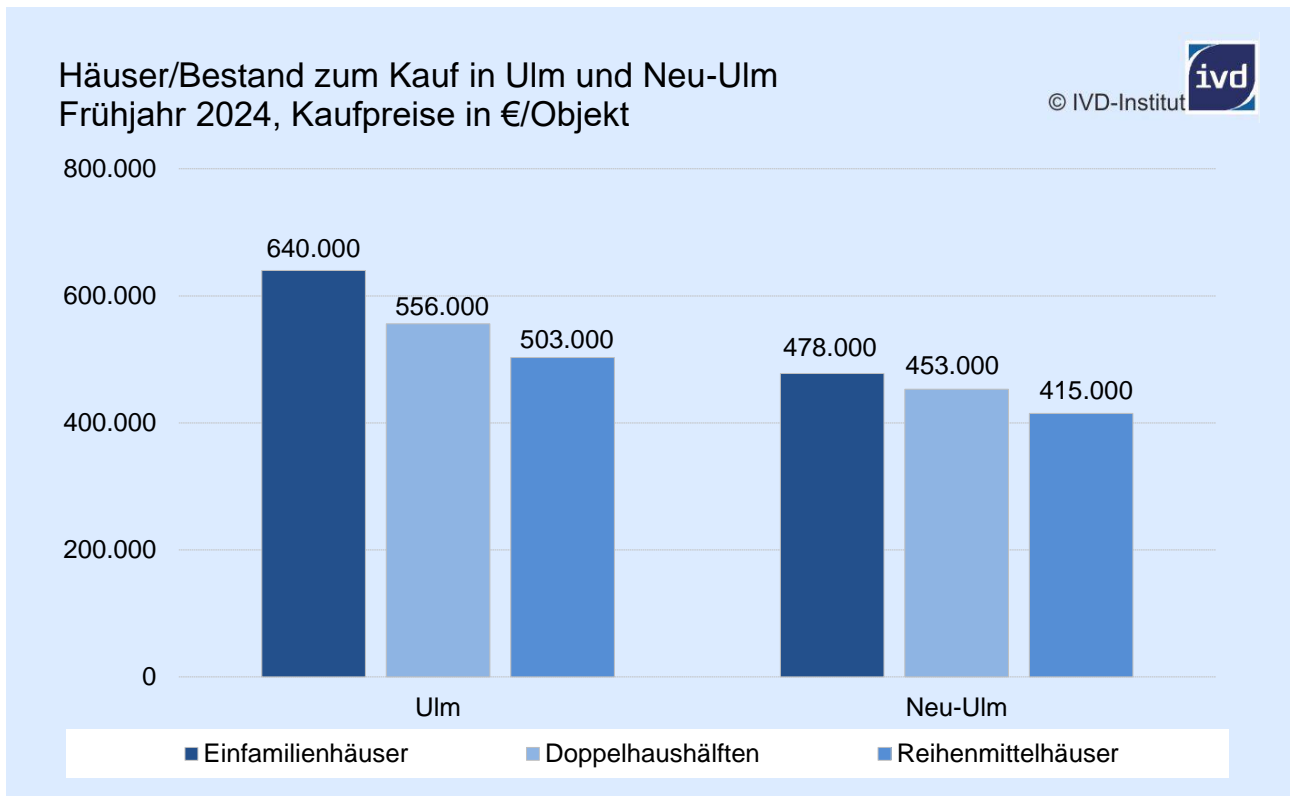
Die Nachfrage nach **Kaufobjekten** ist im Frühjahr 2024 sowohl in **Ulm** als auch **Neu-Ulm** immer noch verhalten. Seit Anfang 2024 kann jedoch - im Bestand und auch Neubau - eine leichte Zunahme der Kaufanfragen festgestellt werden. Die Nachfrage konzentriert sich dabei vor allem auf die guten Stadtlagen, das Interesse für Objekte im Umland ist geringer.

Aktuelle Kaufinteressenten verfügen in der Regel über einen hohen Eigenkapitalanteil; bei den jungen Familien spielt oft auch der finanzielle Hintergrund der Familie eine entscheidende Rolle. Im Wohnungsbereich sind es oft die Immobilienumsteiger vom Haus zur Wohnung.

Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand kosteten in **Ulm** im Frühjahr 2024 im Schnitt 640.000 € (-3,5 % gegenüber Frühjahr 2023), Doppelhaushälften 556.000 € (-7,8 %) und Reihenmittelhäuser 503.000 € (-9,0 %). Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Schnitt 3.750 €/m² (-3,1 %) und für neuerrichtete Objekte 5.590 €/m² (+2,9 %) verlangt.

Auch in **Neu-Ulm** hat das Preisniveau in allen untersuchten Häusersegmenten im Jahresvergleich etwas nachgegeben. Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand kosteten im Frühjahr 2024 im Schnitt 478.000 € (-3,4 % gegenüber Frühjahr 2023),

Doppelhaushälften 453.000 € (-3,6 %) und Reihemittelhäuser 415.000 € (-3,5 %). Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen/Bestand ging in **Neu-Ulm** im Jahresvergleich Frühjahr 2023 - Frühjahr 2024 um -4,2 % von 3.300 €/m² auf 3.160 €/m² zurück.



„Die Nachfrage nach Mietobjekten übersteigt derzeit in der Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm das Angebot deutlich. In den vergangenen zwei Jahren wurde die Nachfrage durch die Kaufinteressenten, die ihre Kaufabsichten aufgrund des Zinsanstiegs verschoben oder aufgegeben haben, noch zusätzlich verstärkt“, so IVD-Marktberichterstatler Sebastian Hirn von der Hirn Immobilien GmbH aus Ulm.

Aufgrund einer unzureichenden Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren sowie stark angezogenen Nachfrage, nimmt das Mietpreisniveau in fast allen Marktsegmenten deutlich zu. Die Umlandgemeinden verzeichnen ebenfalls eine spürbare Zunahme der Nachfrage und als Folge steigende Mietpreise.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in **Ulm** im Frühjahr 2024 durchschnittlich bei 12,90 €/m² für Altbauobjekte, 13,90 €/m² für Bestandsobjekte und 14,90 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Frühjahr 2023 betrug die Preissteigerungen +4,0% im Altbau, +5,3 % im Bestand und +5,7 % im Neubau.

In **Neu-Ulm** verzeichneten die Mietpreise für Altbauwohnungen im Jahresvergleich Frühjahr 2023- Frühjahr 2024 einen Anstieg von +4,3 %. Mietwohnungen/Bestand sowie neuerrichtete Mietwohnungen lagen mit +3,2 % bzw. +3,8 % im Plus. Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in Neu-Ulm durchschnittlich bei 12,10 €/m² für Altbauobjekte, 13,00 €/m² für Bestandsobjekte und 13,70 €/m² für Neubauobjekte.

Betrachtet man die **Entwicklung der Immobilienpreise über die vergangenen fünf Jahre**, so zeigten sich infolge der Trendwende am Immobilienmarkt ab Herbst 2022/Frühjahr 2023 deutliche Preisrückgänge im Kaufsegment.

Fazit:

Seit der Zinswende stark gestiegene Finanzierungskosten und strenge Kreditvergabe-kriterien sowie auch Unsicherheiten angesichts der anhaltenden konjunkturellen Schwächephase dämpften die Nachfrage nach **Immobilien zum Kauf** auch im Früh-jahr 2024. Mit einer ab Ende 2023 deutlich gesunkenen Inflationsrate sowie wieder nach unten zeigenden Zinsen für Wohnungsbaukredite könnte der Markt in den kom-menden Monaten in einem verbesserten Finanzierungsumfeld neue Impulse erfah-ren.

Im Gegensatz hierzu ist der **Mietmarkt** gerade in den Groß- und Mittelstädten in der Regel sehr angespannt. Ein seit Jahren wachsender Anteil an Einpersonenhaushal-ten, hohe Zuzugsraten sowie eigentliche Kaufinteressenten, die ins Mietsegment drängen, da sich ein Immobilienerwerb derzeit nicht finanzieren lässt, treiben die Nachfrage stetig nach oben. Auf der Angebotsseite entwickelt sich die Schaffung von neuem Wohnraum hingegen meist seit Langem deutlich unter dem Bedarf - die ak-tuelle Krise im Wohnungsbau mit vielerorts stark rückläufigen Genehmigungszahlen könnte den Mietwohnungsmangel in den kommenden Jahren erheblich verschärfen.

Alle in dieser Pressemeldung genannten Werte beziehen sich, sofern nicht anders erwähnt, auf den guten Wohnwert bzw. die gute Wohnlage und sind nicht inflations-bereinigt.

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