



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 73/14.07.2026

CityReport Ulm/Neu-Ulm 2026: Nachfragefokus liegt auf Eigentumswohnungen

Begrenztes Mietwohnungsangebot trifft auf stabile Nachfrage

„Der Kaufmarkt für Bestandsimmobilien in Ulm/ Neu-Ulm zeigt sich im Frühjahr 2026 insgesamt stabil mit einer weiterhin guten Nachfrage. Immobilien mit marktgerechter Preisgestaltung und einem guten energetischen Standard – entweder bereits vorhanden oder durch eine energetische Sanierung erreicht – stoßen auf eine gute Nachfrage und erzielen stabile bis steigende Kaufpreise“, 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. „Eine besonders hohe Nachfrage verzeichnen aktuell barrierefreie Wohnungen in gut erschlossenen Wohnlagen mit einer guten Infrastruktur. Darüber hinaus besteht eine gute Nachfrage nach größeren Bestandswohnungen, insbesondere bei jungen Familien, die eine bezahlbare Alternative zum Erwerb eines Hauses suchen.“

Aufgrund des begrenzten Angebots können marktgerechte Objekte in guten Lagen weiterhin erfolgreich vermarktet werden. Die Kaufpreise bewegen sich auf einem stabilen Niveau und weisen in gefragten Marktsegmenten eine leicht steigende Tendenz auf. Neben dem Preis spielen das Baujahr sowie der energetische Zustand eine zunehmend wichtige Rolle. Jüngere Gebäude oder Immobilien, die bereits energetisch modernisiert wurden, lassen sich deutlich schneller und einfacher vermarkten als sanierungsbedürftige Objekte.

Zu den größten Herausforderungen auf dem Markt zählen aktuell die verschärften Finanzierungsbedingungen. Kreditinstitute prüfen Finanzierungen zunehmend restriktiver und stellen höhere Anforderungen an die Bonität der Käufer sowie an die energetische Qualität der Immobilien. Insbesondere bei älteren Gebäuden können die zu erwartenden Modernisierungskosten die Finanzierbarkeit erheblich erschweren.

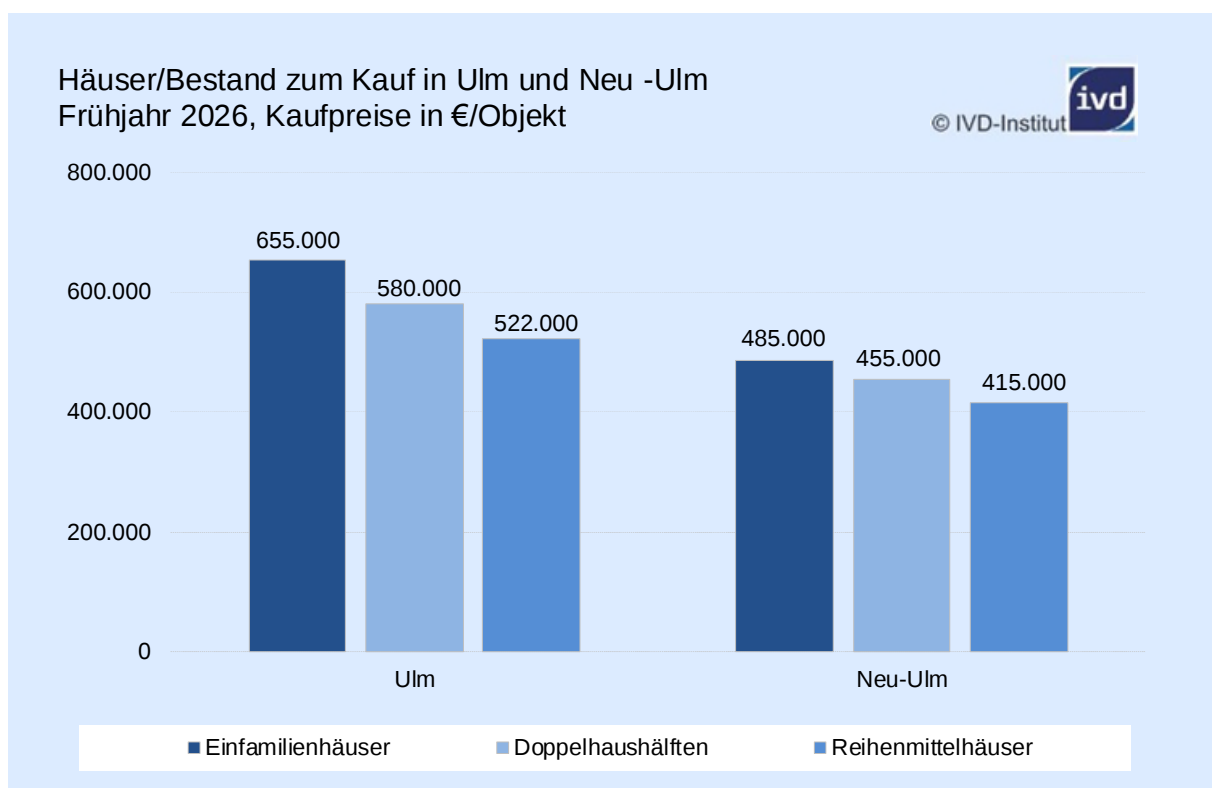
Die Nachfrage nach Neubauimmobilien fällt im Vergleich zum Bestand deutlich verhaltener aus. Hauptursache hierfür ist das hohe Preisniveau, das für viele Kaufinteressenten zunehmend schwer finanzierbar ist. Gleichzeitig bleibt das Angebot an

Neubauobjekten in Ulm/Neu-Ulm begrenzt, da Bauträger aufgrund gestiegener Baukosten, hoher Finanzierungskosten und unsicherer Marktbedingungen neue Projekte nur zurückhaltend initiieren.

Innerhalb des Neubausegments konzentriert sich die Nachfrage vor allem auf Eigentumswohnungen. Die Preisentwicklung im Neubausektor bewegt sich weiterhin auf einem hohen Niveau.

Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand kosteten in **Ulm** im Frühjahr 2026 im Schnitt 655.000 € (+0,5% gegenüber Herbst 2025), Doppelhaushälften 580.000 € (+1,2 %) und Reihemittelhäuser 522.000 € (+1,8%). Für Eigentumswohnungen aus dem Bestand wurden im Schnitt 3.820 €/m² (+1,1 %) und für neuerrichtete Objekte 6.080 €/m² (+2,2 %) verlangt.

Auch in **Neu-Ulm** hat das Preisniveau in allen untersuchten Marktsegmenten – mit Ausnahme des Grundstücksmarktes – im untersuchten Zeitraum etwas angezogen. Freistehende Einfamilienhäuser im Bestand kosteten im Frühjahr 2026 im Schnitt 485.000 € (+0,4% gegenüber Herbst 2025), Doppelhaushälften 455.000 € (+0,4 %) und Reihemittelhäuser 415.000 € (+0,5%). Das Preisniveau bei Eigentumswohnungen/Bestand nahm in Neu-Ulm im Halbjahresvergleich Herbst 2025 - Frühjahr 2026 um +0,3 % von 3.190 €/m² auf 3.200 €/m² zu.



„Die Nachfrage nach Mietobjekten übersteigt derzeit in der Doppelstadt Ulm/Neu-Ulm das Angebot deutlich. Die Nachfrage erstreckt sich über alle Wohnungsgrößen hinweg – vom kompakten Single-Apartment bis hin zur geräumigen Familienwohnung besteht ein deutlicher Bedarf“, so IVD-Marktberichterstatler Sebastian Hirn von der Hirn Immobilien GmbH aus Ulm.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach Mietwohnungen auch weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt. Eine spürbare Ausweitung des Angebots ist derzeit

nicht absehbar, da die Neubautätigkeit weiterhin verhalten ausfällt. Insgesamt ist daher von einem weiterhin angespannten Mietmarkt mit moderater Mietpreisentwicklung auszugehen.

Die Neuvertragsmieten für Wohnungen lagen in **Ulm** im Frühjahr 2026 durchschnittlich bei 13,80 €/m² für Altbauobjekte, 14,60 €/m² für Bestandsobjekte und 16,70 €/m² für Neubauobjekte. Gegenüber Herbst 2025 betrugen die Preisveränderungen +1,5 % im Altbau, +/-0,0 % im Bestand und +4,4 % im Neubau.

In **Neu-Ulm** blieben die Neuvertragsmieten im Halbjahresvergleich Herbst 2025-Frühjahr 2026 stabil und lagen durchschnittlich bei 12,40 €/m² für Altbauobjekte, 13,20 €/m² für Bestandsobjekte und 14,10 €/m² für Neubauobjekte.

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

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