



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](http://www.ivd-sued.net)

## Pressemeldung

PN 52/11.08.2020

### Aktueller „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2020“ erschienen

#### Eigentumswohnungen verteuerten sich am stärksten

**Der soeben veröffentlichte „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2020“ analysiert die Entwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Doppelstadt und gibt Auskunft über das aktuelle Kauf- und Mietpreisniveau.**

„Der Immobilienmarkt in Ulm und Neu-Ulm ist trotz der Covid-19-Krise immer noch von einem starken Nachfrageüberhang geprägt. Durch die Rückgänge an den Aktienmärkten werden Wohnimmobilien als sichere Anlageform vermehrt nachgefragt“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts.

Gesucht werden Stadtwohnungen in allen Größen für Eigennutzer und Stadtrückkehrer, welche ihr Haus im ländlichen Bereich oder dem Speckgürtel der Stadt verkaufen möchten. Die Fertigstellung der Schnellbahntrasse Stuttgart 21, die große Vorteile für Ulm und Neu-Ulm mit sich bringt, wird die Beliebtheit der Städte weiter steigern, aber auch den Druck auf den Wohnimmobilienmarkt verschärfen. Wegen der überhitzten Immobilienmarktsituation in Stuttgart sind Ausweicheffekte von Interessenten in Richtung der Doppelstadt aufgrund des niedrigeren Preisniveaus schon heute klar erkennbar.

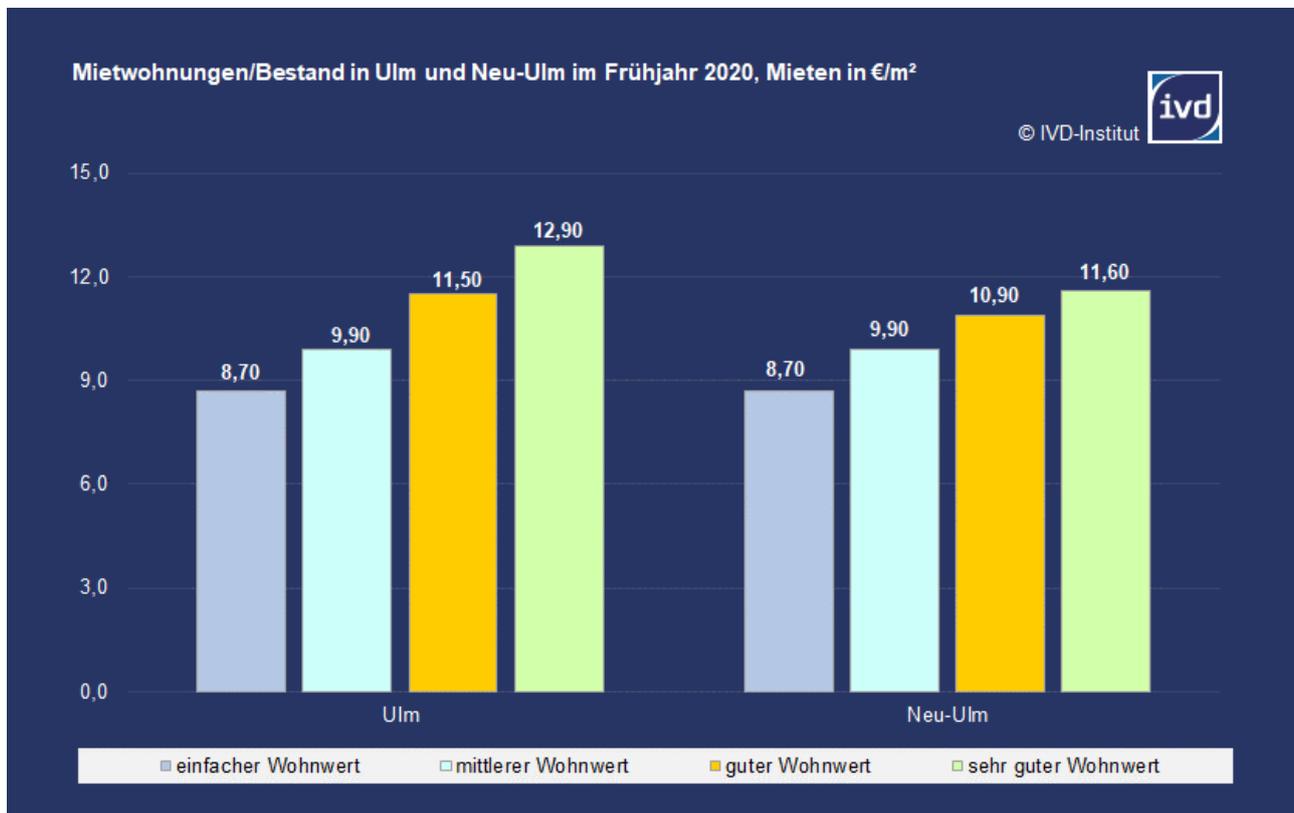
„Die Grundstückspolitik beider Städte wird den Anfragestau auch in den nächsten Jahren nicht auflösen können. Es kommen leider in beiden Städten immer noch viel zu wenige Bauplätze auf den Markt, ob für Häuslebauer oder auch Bauträger“, so Erik Nothhelfer, Aufsichtsratsvorsitzender der ivd24immobilien AG und Inhaber von Nothhelfer Immobilien.

Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder auch Reihenhäuser werden in den Stadtteilen beider Städte stärker nachgefragt, insbesondere von jungen Familien. Das Angebot an Objekten ist aber weiterhin sehr rar. Die historisch günstigen Finanzierungskonditionen unterstützen diesen Trend ebenfalls. Eigentumswohnungen stehen trotz zahlreicher realisierter Neubauprojekte im Raum Ulm im Fokus der Nachfrage sowohl bei Selbstnutzern wie auch bei Kapitalanlegern.

Im Frühjahr 2020 wurden sowohl in Ulm als auch in Neu-Ulm teilweise stark gestiegene Kaufpreise für Wohnimmobilien im Vergleich zu Herbst 2019 festgestellt. Die Preise für Eigentumswohnungen bewegten sich in Ulm im Frühjahr 2020 zwischen

2.340 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 3.810 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) bei Bestandsobjekten und zwischen 4.050 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) und 4.750 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) bei Neubauobjekten.

In Neu-Ulm wurden für eine Eigentumswohnung aus dem Bestand Kaufpreise zwischen 1.830 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 3.220 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) verlangt. Für neugebaute Eigentumswohnungen betragen die Kaufpreise zwischen 3.300 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) und 4.300 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).



Die Verschärfung und Verlängerung der Mietpreisbremse zeigte bisher keine Auswirkungen auf den regionalen, vom anhaltenden Nachfrageüberhang geprägten, Mietmarkt. Die Mieten sind im Halbjahresvergleich weiter gestiegen.

Die Mieten für Altbauwohnungen reichten in Ulm im Frühjahr 2020 von 7,90 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) bis 11,70 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert), für Bestandswohnungen von 8,70 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) bis 12,90 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) und für Neubauwohnungen von 11,80 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) bis 13,80 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

In Neu-Ulm lagen im Frühjahr 2020 die Mieten für Altbauwohnungen zwischen 8,20 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 11,80 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert), für Bestandswohnungen zwischen 8,70 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 11,60 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) und für Neubauwohnungen zwischen 10,20 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) und 12,40 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

Die vorgestellten Marktpreise wurden kurz vor Beginn der Corona-Pandemie erhoben. Zusätzlich hat das IVD-Institut in einer separaten Erhebung ein Stimmungsbild der IVD-Mitglieder (Immobilienberater, Makler, Sachverständige und Verwalter) in Süddeutschland eingeholt. Während die Krise auf der einen Seite schwerwiegende

Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt bzw. die gesamtwirtschaftliche Lage und somit einen preisdämpfenden Einfluss mit sich bringt, steht auf der anderen Seite ein weiterhin ungebrochen hoher Bedarf nach Wohnraum sowie in Folge dessen auch das Bestreben von Investoren, Geld im sicheren Hafen von Immobilien anzulegen. Diese divergierenden Kräfte werden die Dynamik auf dem Wohnimmobilienmarkt zumindest mittelfristig etwas reduzieren.

Ausführliche Informationen zu Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt und aktuellen Preisen für Wohnimmobilien können dem „**CityReport Ulm/Neu-Ulm 2020**“ entnommen werden. Dieser und weitere CityReporte für Groß- und Mittelstädte Bayerns und Baden-Württembergs sind im IVD-Onlineshop unter [www.ivd-suedshop.de](http://www.ivd-suedshop.de) erhältlich. Bei Rückfragen wenden Sie sich gerne an das IVD-Institut ([info@ivd-institut.de](mailto:info@ivd-institut.de), Tel. 089/29082020).

<p><b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH Tel. 089 / 29 08 20 - 13                      Fax 089 / 22 66 23 Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>                      E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a></p>
--