



**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 58/12.09.2013**

## **IVD-Marktforschungsinstitut stellt den aktuellen „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2013“ vor**

### **Steigendes Kaufpreisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt in Ulm und Neu-Ulm**

**Der „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2013“, der sich auf die Marktsituation in den Städten Ulm und Neu-Ulm bezieht, ist soeben erschienen. Hierin analysiert das IVD-Marktforschungsinstitut die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt der Doppelstadt. Der „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2013“ kann unter [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) bestellt werden.**

„Die Wirtschafts- und Finanzkrise war der Auslöser für eine deutlich gestiegene Dynamik sowohl landesweit als auch auf den Ulmer und Neu-Ulmer Immobilienmärkten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD-Marktforschungsinstituts, „eine starke Nachfrage nach Wohnimmobilien, die einerseits durch die gestiegene Attraktivität der sicheren Anlageform Immobilie und die historisch niedrigen Zinsen, andererseits durch die vergleichbar günstige Entwicklung des Arbeitsmarktes gestärkt wurde, sorgte für eine deutliche Verknappung auf der Angebotsseite.“

Die Städte Ulm und Neu-Ulm erfreuen sich seit Jahren eines stetigen Bevölkerungswachstums. Außerdem ist ein Trend vom Land zurück in die Stadt zunehmend zu beobachten. Dies spricht für eine hohe Attraktivität der beiden Städte, sorgt aber gleichzeitig für eine Angebotsverknappung auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Leerstandquote im Wohnungsbereich beträgt sowohl in Ulm als auch in Neu-Ulm den Angaben des aktuell veröffentlichten Zensus 2011 auf einem sehr niedrigen Niveau von jeweils 2,9 %.

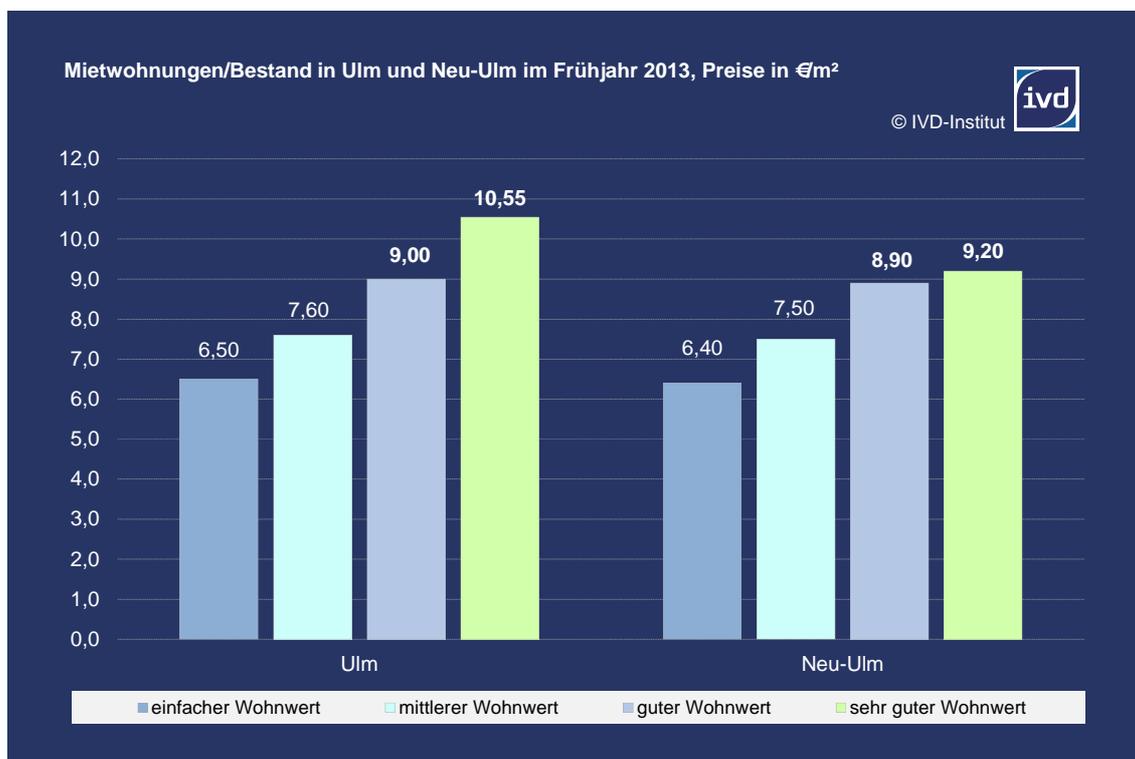
Gegenüber Herbst 2012 konnte im Frühjahr 2013 sowohl in Ulm als auch in Neu-Ulm ein stabiles bis leicht steigendes Kaufpreisniveau festgestellt werden. Aufgrund des anhaltend geringen Angebotes, ist davon auszugehen, dass die Preise mittelfristig anziehen werden. Die Preise für Eigentumswohnungen aus dem Bestand liegen derzeit in Ulm im Durchschnitt zwischen 1.350 € (einfacher Wohnwert) und 2.720 € (sehr guter Wohnwert). In Neu-Ulm bewegen sich die Preise für Eigentumswohnungen/Bestand zwischen 950 € und 1.850 €.

„Der Wunsch nach Wohneigentum hat in den vergangenen Jahren stark zugenommen“, so der Vorstandsvorsitzende des IVD Süd e.V. Erik Nothelfer, „die Städte haben auf die angezogene Nachfrage reagiert und weisen regelmäßig neue

Baugebiete aus; dennoch ist die Wohnungsproduktion deutlich unter dem benötigten Niveau.“

Sowohl in Ulm als auch in Neu-Ulm konnten bei den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im Frühjahr 2013 gegenüber Herbst 2012 leichte Preissteigerungen verzeichnet werden. Die Preise für Einfamilienhäuser in Ulm liegen aktuell bei 417.000 €, für Doppelhaushälften bei 383.000 € und für Reihenmittelhäusern bei 328.000 € (jeweils auf den guten Wohnwert bezogen). In Neu-Ulm werden für ein freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt etwa 395.000 € verlangt. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser liegen hier bei 315.000 € bzw. 285.000 €

Die Verknappungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarkts sowie daraus entstehende Preisanstiege spüren bereits heute nicht nur Familien mit Kindern sondern auch die vielen Studenten, die ihr Studium an der Universität oder an der Fachhochschule beginnen. Aufgrund des knappen Angebots kann in Ulm und Neu-Ulm damit gerechnet werden, dass das Mietpreinsniveau zukünftig weiter anziehen wird.



„Dank der guten wirtschaftlichen Entwicklung sowie einer hohen Attraktivität des Standortes“, so Sebastian Hirn vom IVD-Mitgliedsunternehmen Hirn Immobilien GmbH, „bleibt die Nachfrage auf dem Einzelhandelsmarkt in Ulm und Neu-Ulm nach wie vor sehr hoch. Leerstand ist kaum vorhanden. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen richtet sich vor allem auf die Toplagen.“

Zu den begehrtesten Lagen Ulms (1a-Lagen) zählen die Bahnhofs- und Hirschstraße. Hier sind die höchsten Passantenfrequenzen und entsprechend die höchsten Mieten zu verzeichnen. Während die Filialisten fast ausschließlich die Flächen in den Top-Lagen nachfragen, weichen die lokalen Einzelhändler auch auf die guten b-Lagen wie Münsterplatz, Platzgasse und die Neue Mitte aus.

Die Nachfrage im Bürosektor konzentriert sich überwiegend auf die Flächen mit flexibler Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung in zentralen Lagen. Ein wichtiges Kriterium sind oftmals Parkmöglichkeiten. Aufgrund der hohen Neubautätigkeit der vergangenen Jahre, bleibt die Angebot-Nachfragesituation im Bürosegment deutlich entspannter als im Wohnungsbereich.

Weitere ausführliche Informationen können Sie dem „**CityReport Ulm/Neu-Ulm 2013**“ entnehmen, der Auskunft über Entwicklungen und aktuelle Preise im Bereich der Wohnimmobilien gibt. Der Bericht wird weiterhin durch umfangreiche Grafiken regionaler Wirtschaftsdaten ergänzt. Der „**CityReport Ulm/Neu-Ulm 2013**“ kann beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, [institut@ivd-sued.net](mailto:institut@ivd-sued.net)) oder im Online-Shop [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) erworben werden.

<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>
--