



**45 Jahre Marktforschung  
IVD Süd / IVD Institut**

**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 63/15.09.2015**

## **IVD-Marktforschungsinstitut stellt den aktuellen „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2015“ vor**

### **IVD-Vorstandsvorsitzender Erik Nothhelfer: Nachfrageüberhang in allen Segmenten des Wohnimmobilienmarktes in Ulm und Neu-Ulm**

**Der „CityReport Ulm/Neu-Ulm 2015“, 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 2015“ kann unter [www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net) bestellt werden.**

„Auf dem Wohnimmobilienmarkt in Ulm und Neu-Ulm ist eine ungebrochen hohe Nachfrage bei einem begrenzten Angebot zu beobachten“, so Prof. Stephan Kippes, Leiter des IVD Marktforschungsinstituts. „Die aktuelle Unsicherheit auf den Kapitalmärkten sorgt dafür, dass sowohl Privatanleger als auch Unternehmen ihr Kapital bevorzugt in Immobilien anlegen. Der Attraktivitätsverlust von klassischen Bankanlagen sowie derzeit sehr attraktive Zinskonditionen verstärken die Nachfrage zusätzlich.“

Das Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern ist in beiden Städten kaum vorhanden. Die Nachfrage verlagert sich daher stark auf die Doppel- und Reihenmittelhäuser. Der ausgeprägte Nachfrageüberhang im Eigenheimsegment sorgte in den vergangenen Jahren für deutliche Preisanstiege.

Zu den gefragtesten Objekten gehören außerdem Eigentumswohnungen mit familiengerechten Grundrissen mit Balkon oder Terrasse. Dank der schnellen Vermietbarkeit sind auch kleinere Wohnungen und Appartements begehrt. Besonders hoch in der Gunst der Käufer stehen Objekte in den innerstädtischen Lagen von Ulm und Neu-Ulm.

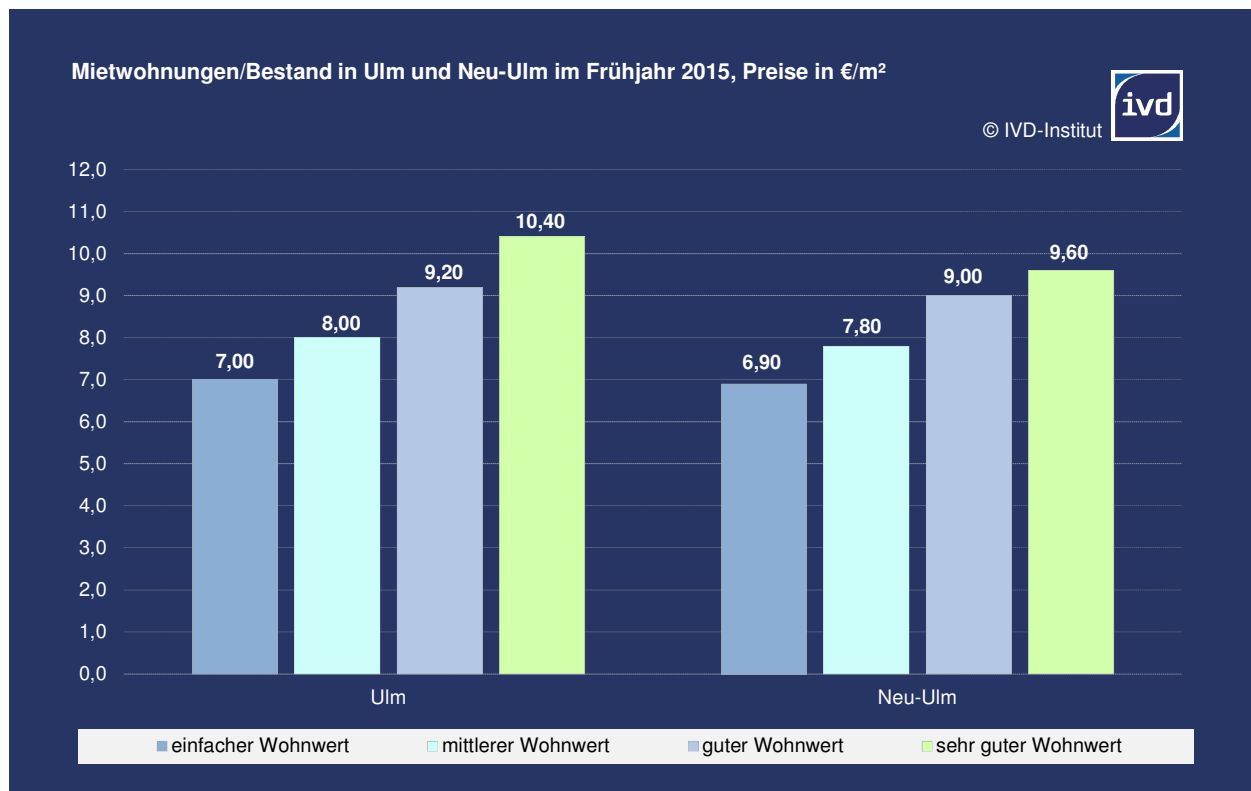
Die Preise für Eigentumswohnungen bewegen sich in Ulm im Frühjahr 2015 zwischen 1.490 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 2.780 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) bei Bestandsobjekten und von 2.930 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) bis 3.610 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) bei Neubauobjekten.

In Neu-Ulm werden für eine Eigentumswohnung/Bestand Kaufpreise zwischen 1.150 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 2.080 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) verlangt.

Für neugebaute Eigentumswohnungen werden Kaufpreise von 2.340 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) bis 3.400 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert) aufgerufen.

„Die unzureichende Neubautätigkeit sowie stets steigende Bevölkerungszahlen sorgen in Ulm und Neu-Ulm für kontinuierlich anziehende Mieten“, so der Vorstandsvorsitzende des IVD Süd e.V. Erik Nothhelfer. „Die Verknappungen auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes sowie daraus entstehende Preisanstiege spüren bereits jetzt nicht nur Familien mit Kindern sondern auch viele Studenten, die ihr Studium an der Universität oder an der Fachhochschule beginnen.“

Die Politik setzt jedoch anstatt sinnvoller Maßnahmen zur Ankurbelung der Neubautätigkeit auf Restriktionen. Die ab 1. August 2015 geltende Mietpreisbremse wird auf den angespannten Mietwohnungsmärkten keine Abhilfe schaffen. Stattdessen besteht die Gefahr, dass sich Investoren zurückziehen. Die richtigen Ansätze, um der weiteren Wohnraumverknappung entgegen zu wirken, wären eine verstärkte Ausweisung von Bauland, eine Beschleunigung der Baugenehmigungsverfahren, mehr Flexibilität bei der Nachverdichtung in Innenstädten und die Wiedereinführung der degressiven Afa.



Die Mieten für Altbauwohnungen reichen in Ulm im Frühjahr 2015 von 6,50 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) bis 9,20 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert), für Bestandswohnungen zwischen 7,00 € (einfacher Wohnwert) und 10,40 € (sehr guter Wohnwert) pro m<sup>2</sup> und für Neubauwohnungen zwischen 9,40 € (mittlerer Wohnwert) und 11,20 € (sehr guter Wohnwert).

In Neu-Ulm liegen im Frühjahr 2015 die Mieten für Altbauwohnungen zwischen 6,30 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 8,50 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert), für Bestandswohnungen bei 6,90 €/m<sup>2</sup> (einfacher Wohnwert) und 9,60 €/m<sup>2</sup> (sehr guter

Wohnwert) und für Neubauwohnungen zwischen 9,00 €/m<sup>2</sup> (mittlerer Wohnwert) und 10,00 €/m<sup>2</sup> (sehr guter Wohnwert).

Weitere ausführliche Informationen können Sie dem „**CityReport Ulm/Neu-Ulm 2015**“ 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 2015**“ kann beim IVD-Institut (Gabelsbergerstr. 36, 80333 München, Tel. 089/29082020, institut@ivd-sued.de) oder im Online-Shop 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>
--