

Stadtmarkt Report

Wohnimmobilien in der Region & Stadt

Ulm



Aktuelle Kauf- und
Mietpreise

**Frühjahr/Sommer
2026**



planethOme

Bild mit KI generiert

A portrait of Christopher Schnell, a man with dark hair and a light beard, smiling. He is wearing a dark suit jacket over a light-colored shirt. The background is a blurred office setting with vertical lines.

” Immobilienmärkte im Wandel – fundierte Einblicke für Ihre Entscheidungen ”

Christopher Schnell

Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

Der Immobilienmarkt befindet sich in einer Phase dynamischer Veränderungen. Umso wichtiger ist es, Entwicklungen differenziert zu betrachten und sich auf fundierte Daten statt auf allgemeine Schlagzeilen zu stützen.

Regionale Märkte entwickeln sich unterschiedlich und werden von vielfältigen Faktoren beeinflusst. Dieser Bericht bietet einen strukturierten Überblick über die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. Ziel ist es, Transparenz zu schaffen und eine verlässliche Grundlage für fundierte Entscheidungen zu liefern.

Die folgenden Analysen zeigen, wie sich Angebot und Nachfrage entwickeln, welche Dynamiken die Preise prägen und welche Perspektiven sich daraus für Marktteilnehmer ergeben.

Juni 2026

Ulm

Die Stadt



Ulm, eine Stadt von beeindruckender Innovationskraft und wirtschaftlicher Stärke, zieht zunehmend Fachkräfte an und bietet sowohl Eigennutzern als auch Investoren attraktive Perspektiven. Mit einer Bevölkerung von knapp 130.000 Einwohnern und einer Fläche von 119 km² bietet Ulm eine ausgewogene Mischung aus urbanem Leben und naturnaher Umgebung. Die Stadt ist bekannt für ihre hervorragende Infrastruktur und renommierten Bildungseinrichtungen, die zur hohen Lebensqualität beitragen.

Ulm auf einen Blick



Einwohner: **129.942**
Bevölkerungsdichte: **1.094 / km²**



Kaufpreisfaktor
24,6



Fläche
119,18 km²



Durchschnittsalter
42,0 Jahre



Wohneigentumsquote
40,2 %



Wohnungsquote
43,9 %

Quelle Daten: Infas360, Wegweiser Kommune, PriceHubble

Der Immobilienmarkt in Ulm zeigt ein stabiles Preisniveau mit Wachstumspotenzial. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt Ende 2025 bei 4.125 € pro m², was die Stadt für Investoren interessant macht. Die Mietpreise von 12,50 € pro m² und ein Kaufpreisfaktor von 24,6 unterstreichen die Marktattraktivität weiter.

Mit einem hohen Anteil an Eigenheimen und einer Wohnform, die überwiegend auf Miete setzt, bietet Ulm vielfältige Möglichkeiten für unterschiedliche Zielgruppen. Die positive demografische Entwicklung und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verstärken Ulms Profil als vielversprechender Immobilienstandort im Trend 2026.

Wohneigentumsquote Ulm



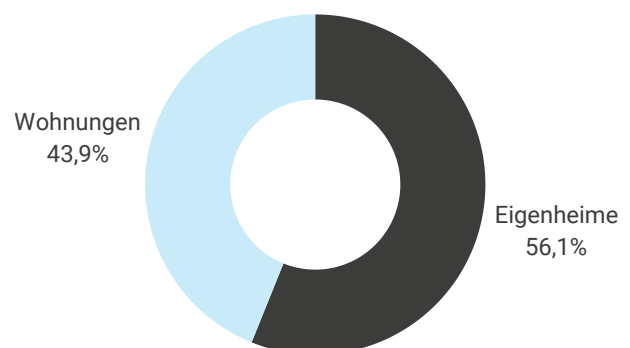
In Ulm dominiert der Mietmarkt mit einem Anteil von 59,8 %, während Eigenheime 56,1 % der Immobilientypen ausmachen. Diese Struktur bietet Investoren Chancen, da die Nachfrage nach Mietobjekten hoch bleibt. Gleichzeitig eröffnet die starke Präsenz von Eigenheimen Eigennutzern Möglichkeiten, sich langfristig in der Stadt zu etablieren. Der hohe Anteil an Mietwohnungen könnte auf ein wachsendes Marktpotenzial hinweisen, besonders für Kapitalanleger, die von der stabilen Nachfrage profitieren möchten. Ulm bietet somit eine ausgewogene Immobilienlandschaft für verschiedene Zielgruppen und Investitionsstrategien.

Häufigste Wohnform:

Miete

Häufigster Immobilientyp¹:

Eigenheime

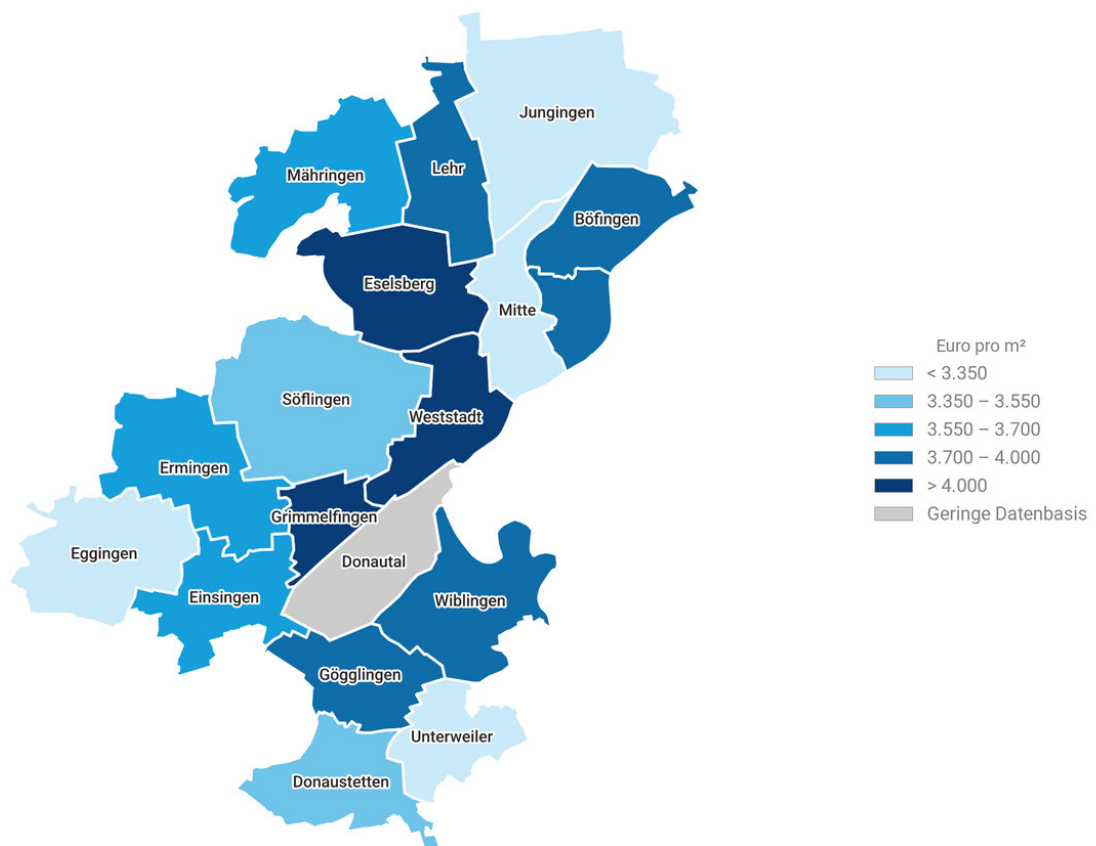


¹ Als "Eigenheim" oder auch "Häuser" werden in diesem Report freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhäuser subsumiert.
Quelle Daten: Infas360, PriceHubble

Kaufpreise von Häusern

In Ulm liegt der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser Ende 2025 bei 3.803 €/m². Diese Preise sind im oberen Bereich angesiedelt und spiegeln die Attraktivität der Stadt wider. Der Trend 2026 zeigt eine moderate Preissteigerung von 3 %, was auf eine stabile Nachfrage hindeutet. Innerhalb der Stadt gibt es deutliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen. Besonders in zentrumsnahen und gut angebundenen Lagen sind die Preise höher. Die Lage bleibt der entscheidende Faktor für die Preisentwicklung, während die starke Wirtschaft und gute Infrastruktur weiterhin Käufer anziehen. Ulm bietet somit ein vielversprechendes Umfeld für Immobilienkäufe.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.803 €/m²
Trend 2026	+3,0 %

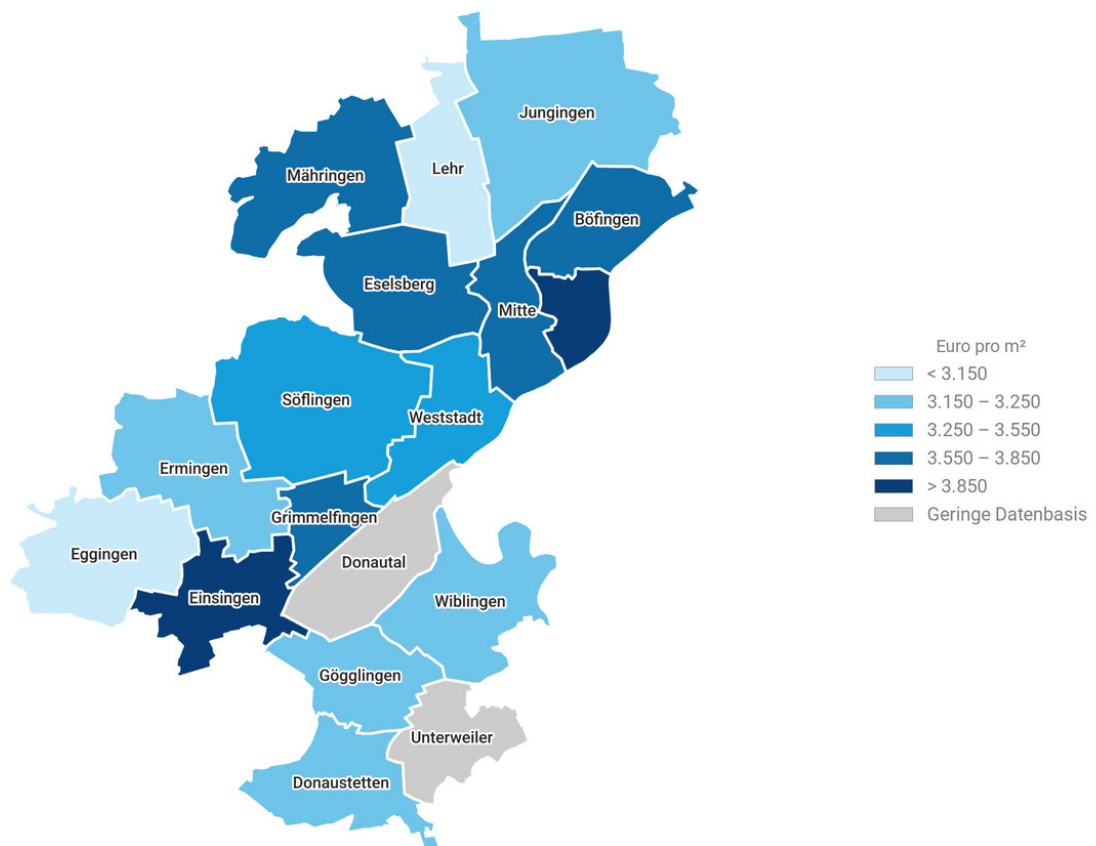


¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Kaufpreise von Wohnungen

Der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen in Ulm liegt Ende 2025 bei 3.573 €/m². Ulm bewegt sich damit im oberen Bereich, was die Attraktivität des Standorts untermauert. Für 2026 wird ein moderater Anstieg der Preise um 1,9 % erwartet, was auf eine stabile Nachfrage hinweist. Innerhalb Ulms gibt es deutliche Preisunterschiede zwischen den Stadtteilen, wobei zentral gelegene und gut angebundene Gebiete höhere Preise verzeichnen. Der Vergleich zu Häuserpreisen zeigt, dass Wohnungen im Durchschnitt etwas günstiger sind, was für Käufer eine interessante Option darstellen kann. Die Lage bleibt der Hauptfaktor für Preisdifferenzen, während die wirtschaftliche Stärke Ulms die Nachfrage weiter beflügelt.

Durchschnittlicher Kaufpreis ¹ Ende 2025	3.573 €/m²
Trend 2026	+1,9 %



¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Mietpreise von Häusern



Der Mietmarkt für Häuser in Ulm ist vielversprechend. Ende 2025 liegt die durchschnittliche Miete bei 11,63 €/m², was im oberen Bereich der Vergleichsstädte liegt. Der Trend 2026 zeigt einen Anstieg von 4 %, was auf die anhaltende Attraktivität des Standorts hinweist. Der Kaufpreisfaktor von 27,3 unterstreicht das Investitionspotenzial. Eine Mietrendite von 3,7 % verspricht solide Erträge. Ulm bleibt somit ein interessanter Markt für Mietobjekte.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	11,63 €/m²
Trend 2026	+4,0 %

Mietpreise von Wohnungen

Der Wohnungsmarkt in Ulm zeigt Ende 2025 eine durchschnittliche Miete von 12,56 €/m², was im oberen Segment der Vergleichsstädte liegt. Der Trend 2026 deutet auf eine moderate Steigerung von 1,7 % hin, was auf ein weiterhin stabiles Interesse schließen lässt. Hausmieten sind mit 11,63 €/m² etwas niedriger, was Wohnungen als lukrative Immobilie hervorhebt. Ulm bietet somit ein solides Umfeld für Mieter und Investoren, die von der stabilen Nachfrage profitieren möchten.

Durchschnittlicher Mietpreis ¹ Ende 2025	12,56 €/m²
Trend 2026	+1,7 %

¹ Es handelt sich um Mietpreise bei Neuvermietung basierend auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen.
Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen

Haus

Das Wichtigste im Überblick:



Eselsberg führt mit 4.342 €/m² das Ranking an, gefolgt von Grimmelfingen mit 4.239 €/m². Diese Stadtteile sind wegen ihrer Lage und Infrastruktur überdurchschnittlich beliebt.



Mähringen bildet mit 3.588 €/m² das Schlusslicht der Top 10, während Mitte als günstigster Stadtteil bei 3.321 €/m² liegt. Die Preise variieren Ende 2025 je nach Lage und Ausstattung.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Eselsberg	4.342 €
Grimmelfingen	4.239 €
Weststadt	4.019 €
Oststadt	3.996 €
Böfingen	3.914 €
Wiblingen	3.745 €
Gögglingen	3.707 €
Lehr	3.706 €
Einsingen	3.624 €
Mähringen	3.588 €

Trend 2026

3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,1 %
3,0 %
3,1 %
2,8 %
3,1 %
3,1 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Top Stadtteile nach Preisen Wohnung



Das Wichtigste im Überblick:



Oststadt erzielt mit 4.512 €/m² den höchsten Wohnungspreis in Ulm Ende 2025. Die zentrale Lage und gute Anbindung machen sie besonders attraktiv für Käufer.



Jungingen ist mit 3.233 €/m² der günstigste Stadtteil unter den Top-10. Die Preisspanne zeigt das breite Spektrum an Wohnlagen in Ulm Ende 2025.

Durchschn. Kaufpreise pro m² je Stadtteil¹

Oststadt	4.512 €
Einsingen	4.236 €
Mähringen	3.844 €
Mitte	3.835 €
Grimmelfingen	3.806 €
Eselsberg	3.625 €
Böfingen	3.568 €
Weststadt	3.545 €
Söflingen	3.505 €
Jungingen	3.233 €

Trend 2026

2,0 %
2,0 %
1,9 %
1,8 %
1,9 %
2,0 %
2,0 %
2,0 %
1,8 %
2,0 %

¹ Kaufpreise basieren nicht auf tatsächlichen Transaktionen, sondern auf Angebotsdaten sowie statistischen Modellen. Stadtteile mit sehr wenig Verkäufen werden ausgeschlossen.

Quelle Daten: PriceHubble

Zusammenfassung & Ausblick

Zusammenfassung:

Ulm zeigt sich als attraktiver Immobilienstandort mit soliden Preisentwicklungen. Der durchschnittliche Kaufpreis für Häuser liegt 2025 bei 3.803 €/m², während Wohnungen bei 3.573 €/m² liegen. Mietpreise für Wohnungen erreichen 12,56 €/m². Trends für 2026 deuten auf moderate Preissteigerungen hin, mit 3 % bei Häusern und 1,9 % bei Wohnungen. Die Mietrenditen sind stabil bei 4,1 %. Die Nachfrage, gepaart mit der wirtschaftlichen Stärke und der guten Infrastruktur, bietet Investoren und Eigennutzern interessante Möglichkeiten.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick:

- Die stabilen Hauspreise in Ulm mit 3.803 €/m² zeigen die Attraktivität der Stadt.
- Wohnungspreise liegen bei 3.573 €/m², was ein solides Investitionsumfeld darstellt.
- Mietpreise für Wohnungen bei 12,56 €/m² und stabile Mietrenditen von 4,1 % bieten vielversprechende Ertragschancen.

Ausblick:

Für 2026 wird eine Fortsetzung der moderaten Preissteigerungen erwartet. Ulms wirtschaftliche Dynamik und die technologische Ausrichtung unterstützen die Nachfrage. Neubauten könnten langfristig für Entspannung sorgen, jedoch bleibt das Angebot begrenzt. Eigennutzer werden die Lebensqualität schätzen.

- Moderate Preissteigerungen 2026 erwartet.
- Wirtschaftliche Stärke fördert die Nachfrage.
- Begrenztes Angebot macht Investitionen weiterhin attraktiv.

Methodik:

Die Auswertung basiert auf bereinigten und deduplizierten Angebotsdaten der Jahre 2025 und 2026 (bis März). Kauf- und Mietpreise sowie die Preistrends bis 2027 wurden mit dem Automated Valuation Model (AVM) von PriceHubble geschätzt: Je Stadt wurde eine repräsentative Stichprobe von Standorten je Stadtteil und Objekttyp (Haus/Wohnung), getrennt für Kauf und Miete, zu den Stichtagen 01.01.2026 und 01.01.2027 bewertet – rund 112.000 Standorte und damit über 220.000 Einzelbewertungen in 124 Städten. Stadtteile mit zu geringer Marktaktivität werden nicht gesondert ausgewiesen.

*Marktdaten schaffen Transparenz und Orientierung. “
Sie helfen dabei, regionale Entwicklungen besser
einzuordnen und fundierte Entscheidungen rund
um die Immobilie zu treffen.*

Christopher Schnell
Geschäftsführer und Chief Sales Officer (CSO)

planethOme



Unsere Analyseprodukte im Überblick

ImmoCheck

Unser Basis-Check liefert eine schnelle Einschätzung¹ Ihrer Immobilie. Auf Basis weniger Eckdaten erhalten Sie eine Wertanalyse mit Preisspanne.



ImmoCheck Plus

Durch eine Vor-Ort-Besichtigung und persönliche Expertise erstellen wir eine fundierte Bewertung² und eine individuelle Verkaufsstrategie Ihrer Immobilie.



ImmoCheck Update

Sie erhalten regelmäßig Updates Ihres ImmoChecks¹ per E-Mail – zu Vergleichspreisen, Marktentwicklung und Werthistorie Ihrer Immobilie.



MFH Analyse

Unsere Bewertung² für Mehrfamilienhäuser zeigt den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie sowie mögliche Optionen wie Verkauf oder Sanierung.



Portfolio Analyse

Diese Analyse¹ liefert eine aktuelle Marktwertindikation für jede Immobilieneinheit und zeigt Optionen wie Halten, Optimieren oder Verkaufen.



Erfahren Sie mehr über unsere Bewertungs- und Vermarktungsprodukte
planethome.de/bewertung



¹ Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche, softwarebasierte erste Indikation des zum jeweiligen Zeitpunkt bei einem Verkauf erzielbaren Preises auf Grundlage der uns vorliegenden Informationen. Eine Besichtigung vor Ort erfolgt nicht.

² Der ImmoCheck Plus ist kein Sachverständigengutachten, sondern unsere professionelle Einschätzung des zum jeweiligen Zeitpunkt am Markt erzielbaren Verkaufserlöses Ihrer Immobilie und betrifft ausschließlich Immobilien, die sich in Deutschland im Einzugsbereich einer PlanetHome Geschäftsstelle befinden.

Ulm ist für mich ein innovativer Technologiestandort mit wachsender Nachfrage im Eigentumsbereich. Die Stadt punktet durch wirtschaftliche Stärke, gute Infrastruktur und Bildungseinrichtungen. Für mich ist Ulm ein Markt mit klarer Perspektive für Wachstum. Besonders für Fachkräfte ist Ulm zunehmend attraktiv.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg 2



Ihr Partner rund um Immobilien.

PlanetHome ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und vereint Immobilienvermittlung und Finanzierungsvermittlung unter einem Dach. Mit mehr als 100 Standorten, rund 500 festangestellten Maklerinnen und Maklern sowie 50 Finanzierungsspezialistinnen und -spezialisten ist das Unternehmen deutschland- und österreichweit tätig.

PlanetHome begleitet Kundinnen und Kunden ganzheitlich entlang der Immobilienreise. Im Bereich der Immobilienvermittlung stehen die Vermittlung, Bewertung und Vermarktung von Wohnimmobilien im Fokus, während die Finanzierungsvermittlung passgenaue und individuelle Finanzierungslösungen bietet.

PlanetHome

Feringastrasse 11
85774 Unterföhring bei München
Telefon: +49 89 76774-170
E-Mail: info@planethome.de

100+ Standorte in Deutschland
www.planethome.de

Vertrauen, das bleibt

mehrfach ausgezeichnet und nachweislich empfehlenswert.

