

KAUFPREISE

Aktuelle Kauf- und Mietpreise in Ulm

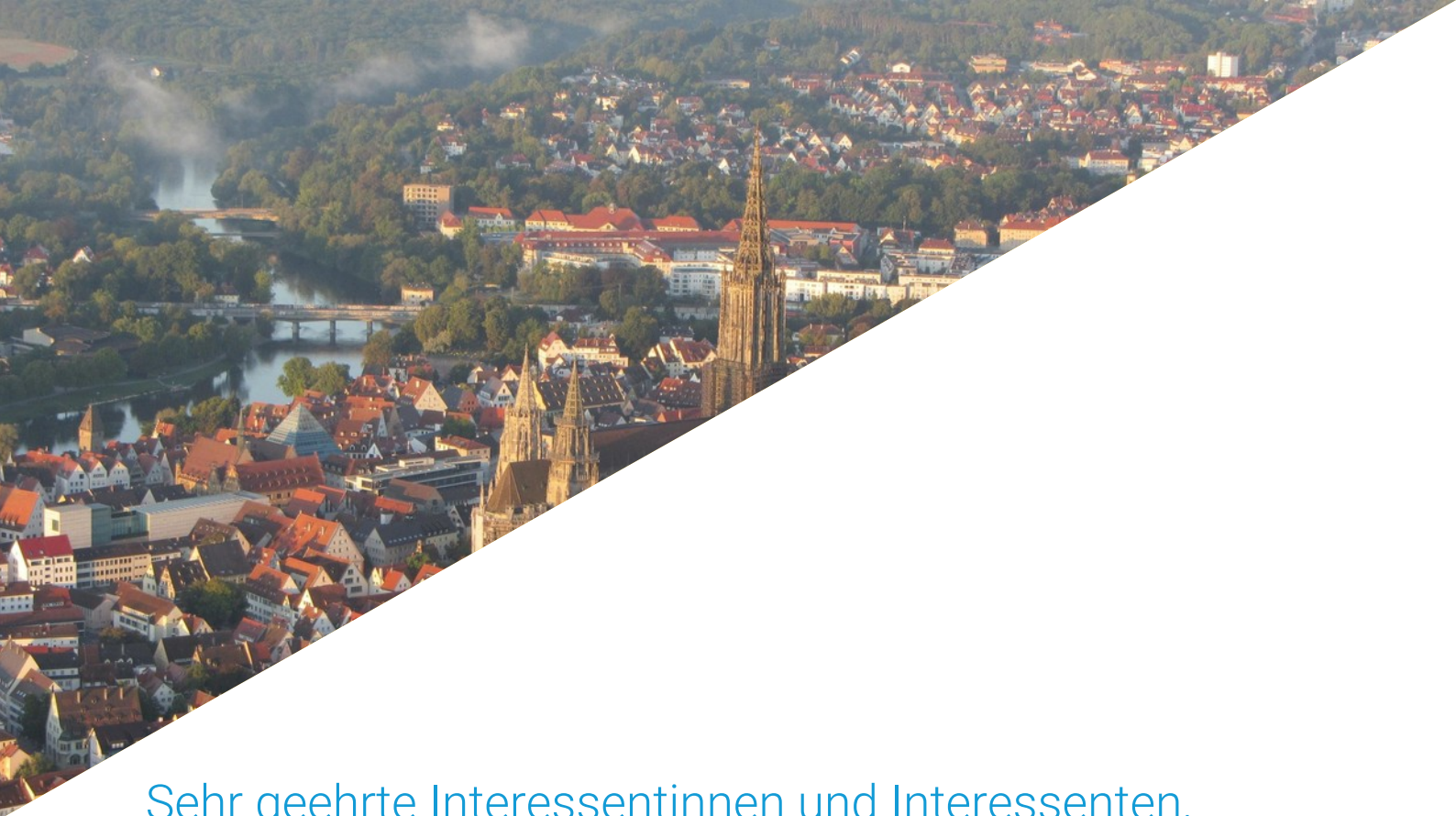
ENERGIEEFFIZIENZ

Auswirkung auf die Immobilienpreise



STADTMARKT REPORT

Wohnimmobilien in
Ulm



Sehr geehrte Interessentinnen und Interessenten,

es freut mich sehr, dass Sie sich für die Entwicklungen und Trends auf Ihrem regionalen Immobilienmarkt interessieren. Gerade in bewegten Zeiten ist es wichtig, sich auf fundierte Informationen statt auf allgemeine Schlagzeilen zu verlassen.

Jede Immobilie ist einzigartig – genauso wie die Menschen, die sie besitzen oder erwerben möchten. Deshalb liefert Ihnen dieser Bericht gezielte Einblicke in die aktuelle Marktsituation, Preisentwicklungen und Nachfragetrends in Ihrer Stadt. So erhalten Sie eine verlässliche Grundlage für Ihre Entscheidungsfindung.

Ob Sie über den Verkauf Ihrer Immobilie nachdenken oder jemandem beratend zur Seite stehen möchten – wir stehen Ihnen mit unserer regionalen Expertise und langjährigen Erfahrung jederzeit gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viele wertvolle Erkenntnisse bei der Lektüre und viel Erfolg bei Ihrem weiteren Vorhaben.

Ihr

Alexander Weissbach,
CSO



DIE STADT ULM

Ulm, eine pulsierende Stadt in Baden-Württemberg, vereint Tradition und Innovation auf bemerkenswerte Weise. Mit einer Einwohnerzahl von rund 130.000 bietet Ulm eine dynamische Mischung aus historischer Bedeutung und zukunftsweisender Technologie. Die Stadt ist nicht nur bekannt für das Ulmer Münster, sondern auch als wichtiger Technologiestandort mit wachsender Nachfrage im Eigentumsbereich.

Dank einer soliden Wirtschaftslage und hervorragender Infrastruktur zieht Ulm zunehmend Fachkräfte an, die von den ausgezeichneten Bildungseinrichtungen und der hohen Lebensqualität profitieren.

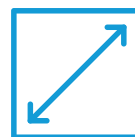
Ulm auf einen Blick



Einwohner: 129.942
Bevölkerungsdichte:
1.090 / km²



Kaufpreisfaktor:
27,5



Fläche: 119,18 km²



Größte Altersgruppe:
45 - 65 Jahre



Wohneigentumsquote:
40,2 %



Anteil Eigenheime:
56,1 %

Die größte Altersgruppe sind die 45- bis 65-Jährigen, was auf eine stabile Bevölkerungsstruktur hinweist, während das kontinuierliche Bevölkerungswachstum die Attraktivität Ulms unterstreicht.

Für Investoren ist der Immobilienmarkt in Ulm besonders reizvoll. Mit einem Median-Verkaufspreis von 4.119 € pro Quadratmeter und einem Kaufpreisfaktor von 27,5 zeigt sich Ulm als Markt mit vielversprechendem Investitionspotenzial. Der hohe Anteil an Eigenheimen und die bedeutende Einkommensstärke bieten sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern attraktive Möglichkeiten. Diese Faktoren machen Ulm zu einem zukunftssicheren Standort mit klarem Wachstumspotenzial.

Quelle: PriceHubble, Infas360, Stand 31.12.2023; * Eigenheime wird hier als Sammelbegriff für Ein- und Zweiparteienhäuser verwendet



ULM -

WOHNEIGENTUMSQUOTE

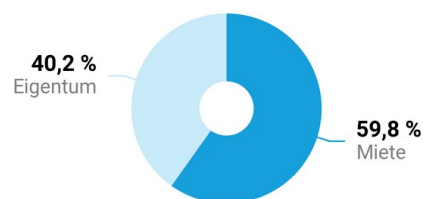
Die Eigentumsstruktur in Ulm zeigt ein interessantes Bild für Investoren. Mit einem Mietwohnungsanteil von 59,8 % bietet der Markt ein starkes Potenzial für Investitionen in den Mietsektor. Gleichzeitig dominiert der Eigenheimbereich mit einem Anteil von 56,1 % an den Immobilientypen, was auf eine hohe Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern hinweist.

Für Investoren eröffnen sich hier Chancen, sowohl im Mietmarkt als auch im Bereich der Eigenheime. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die wirtschaftliche Dynamik Ulms machen den Immobilienmarkt attraktiv.

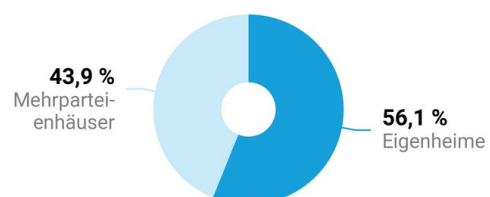
Stadtkreis Ulm

Häufigste Wohnform
Miete

Entwicklung seit 2020
-2,5 %p



Häufigster Immobilientyp
Eigenheime



Besonders der Kauf von Eigenheimen kann sich als lohnende Investition erweisen, da diese Immobilienart in Ulm besonders beliebt ist.

Um die Marktchancen optimal zu nutzen, sollten Investoren den Fokus auf moderne, energieeffiziente Immobilien legen, die dem wachsenden Bedarf gerecht werden. So kann das Potenzial des Ulmer Marktes voll ausgeschöpft werden.

Quelle: PriceHubble, Infas360

ULM - KAUFPREISE VON EIGENHEIMEN UND WOHNUNGEN

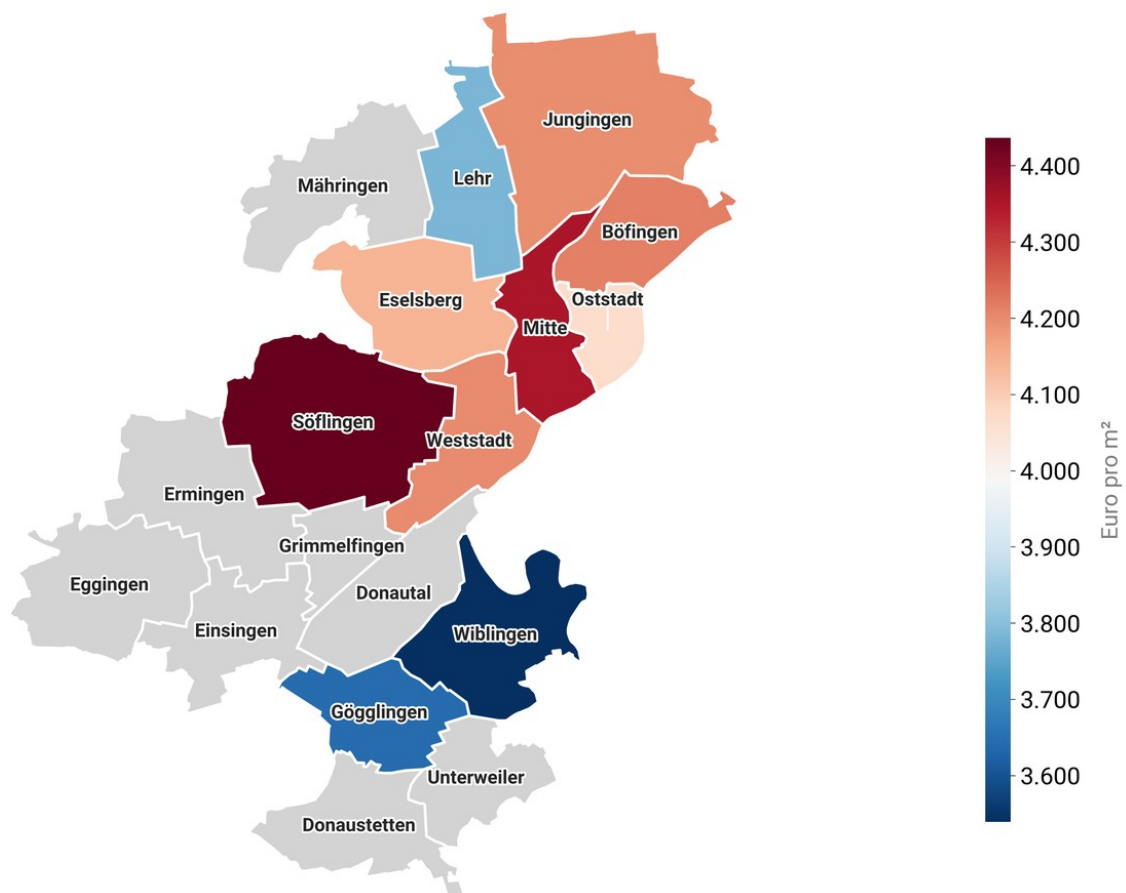
In Ulm sind Lage und Energieeffizienz die wichtigsten Preistreiber auf dem Immobilienmarkt. Besonders gefragt sind Stadtteile wie Söflingen und Mitte, die mit höheren Preisen von über 4.300 € pro Quadratmeter aufwarten. Während Preise in Böfingen um 14 % gestiegen sind, verzeichnete die Weststadt einen Rückgang. Die unterschiedlichen Preisentwicklungen spiegeln die vielfältigen Markttrends innerhalb der Stadt wider.

Durchschnittlicher Kaufpreis 2024 und Wertveränderung zu 2020

Stadtkreis Ulm

4.119 €
+6,1 %

Quelle Daten: PriceHubble Eigenheime (freistehend, Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen im Bestand sowie Neubau und Erstbezug nach Sanierung; In grau markierten Stadtteilen gab es nicht ausreichend Verkaufsdaten um Durchschnittspreise zu ermitteln.



ULM - ENERGIEEFFIZIENTE IMMOBILIEN IM VERGLEICH

Einfamilienhäuser

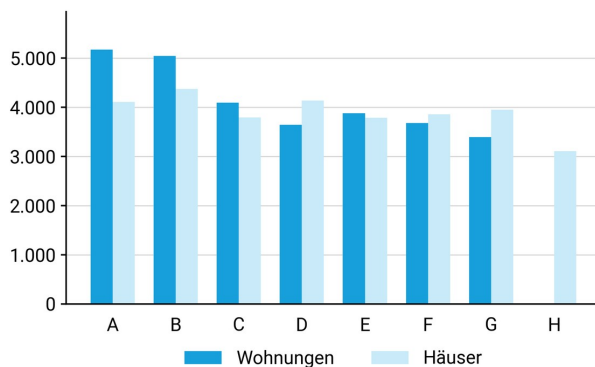
Die Energieeffizienz bei Einfamilienhäusern in Ulm beeinflusst maßgeblich die Immobilienpreise. Häuser mit besseren Energieeffizienzklassen erzielen tendenziell höhere Preise, was auf die steigende Nachfrage nach nachhaltigen Wohnlösungen hinweist. Investitionen in energetische Sanierungen können den Wert einer Immobilie erheblich steigern und bieten somit ein attraktives Potenzial für Käufer. Diese Markttrends unterstreichen das wachsende Interesse an energieeffizienten Immobilien.

Wohnungen

Die Energieeffizienz spielt eine zentrale Rolle auf dem Ulmer Wohnungsmarkt. Wohnungen mit hohen Effizienzklassen erzielen Spitzenpreise, während ältere Gebäude in zentralen Lagen trotz schlechterer Energieklassen teurer sein können. Investoren sollten die Energieeffizienz als langfristigen Renditefaktor berücksichtigen, da energetisch optimierte Wohnungen zunehmend gefragt sind und ihren Wert stabil halten oder sogar steigern können.



Quadratmeterpreise nach Energieeffizienz

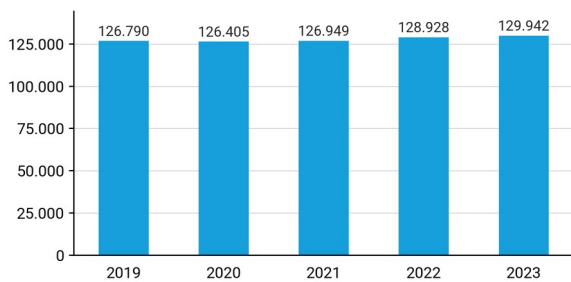


Quelle Daten: PriceHubble Kaufpreise
Einfamilienhäuser (freistehend,
Reihenhaus, Doppelhaus) & Wohnungen
im Bestand sowie Neubau und Erstbezug
nach Sanierung

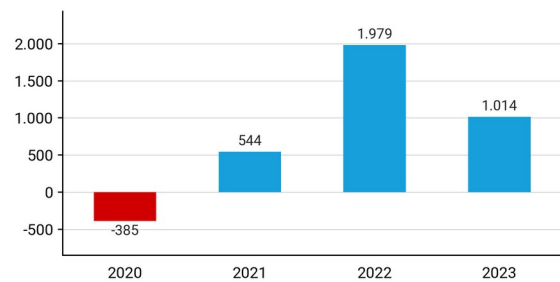
ULM - SOZIODEMOGRAFIE

Ulm verzeichnet ein stetiges Bevölkerungswachstum von 2,8 % seit 2020, was die Stadt für Immobilieninvestitionen attraktiv macht. Die Kaufkraft variiert regional stark; Lehr und Jungingen haben die höchsten Werte. Diese Dynamik fördert die Nachfrage nach Wohnraum und treibt die Preise insbesondere in kaufkraftstarken Gebieten an.

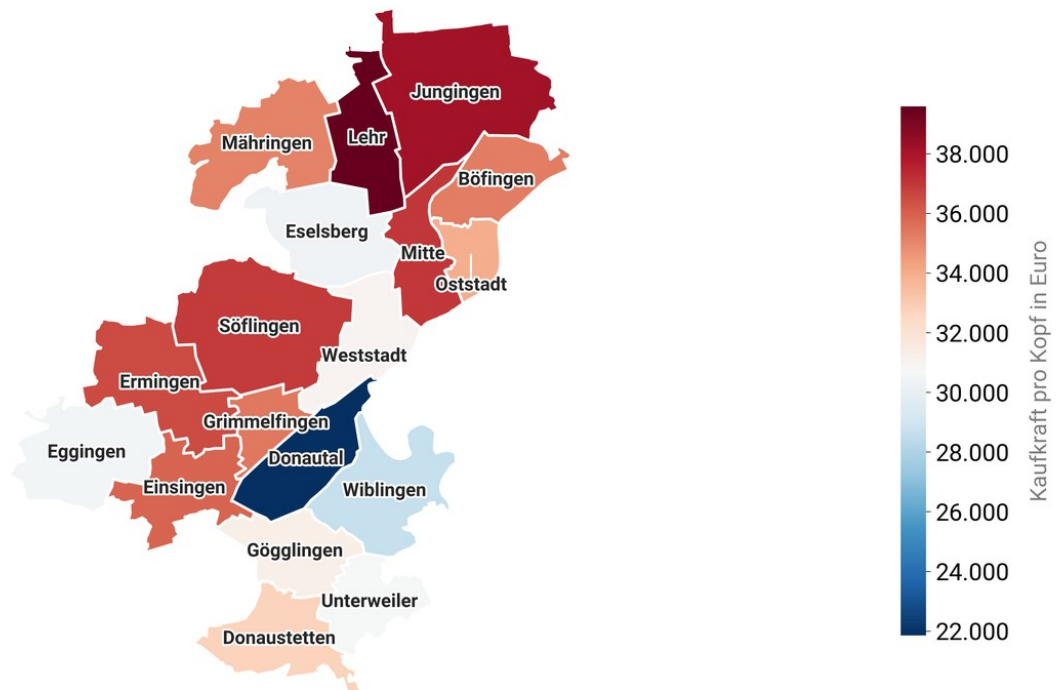
Bevölkerungsentwicklung



Bevölkerungsveränderung



Kaufkraft in den Stadtteilen von Ulm



Quelle Daten: PriceHubble, Bertelsmann Stiftung, Infas360

ULM - ALTERSSTRUKTUR UND EINKOMMEN

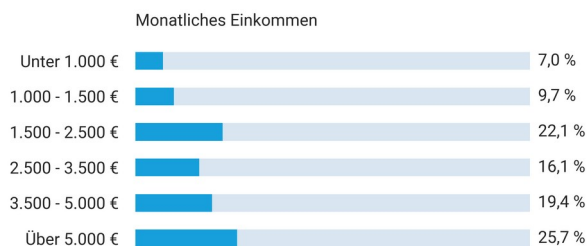


Ulm zeichnet sich durch eine stabile Einkommens- und Altersstruktur aus, die den Wohnungsmarkt nachhaltig prägt. Mit einem bedeutenden Anteil der Einkommensgruppe über 5.000 € und einer dominanten Altersgruppe zwischen 45 und 65 Jahren zeigt die Stadt wirtschaftliche Stärke. Diese demografische Vielfalt unterstützt eine ausgewogene Nachfrage nach verschiedenen Immobilienarten, von modernen Wohnungen bis hin zu Eigenheimen. Die soziale Durchmischung in Ulm fördert lebendige Quartiere und macht die Stadt sowohl für junge Fachkräfte als auch für etablierte Haushalte attraktiv, was langfristig stabile Marktbedingungen schafft.

Nettoeinkommen

Größte Einkommensklasse
Über 5.000 €

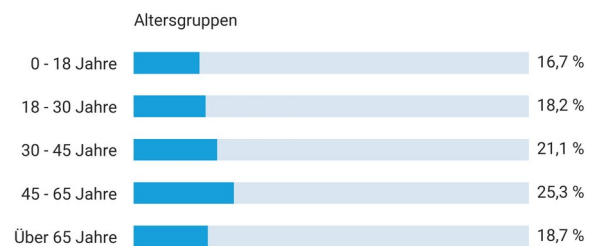
Entwicklung seit 2020
+2,6 %p



Altersstruktur

Größte Altersgruppe
45 - 65 Jahre

Entwicklung seit 2020
-0,7 %p



Quelle: PriceHubble, Infas360

TOP STADTTEILE NACH PREISENTWICKLUNG

Stadtteil	Durchschnittspreis pro m ²	Entwicklung seit 2020
Böfingen	4.214 €	+14,0 %
Wiblingen	3.539 €	+12,7 %
Söflingen	4.437 €	+5,1 %
Göggingen	3.641 €	+5,0 %
Eselsberg	4.139 €	+3,5 %
Oststadt	4.069 €	+2,6 %
Mitte	4.356 €	-0,9 %
Weststadt	4.200 €	-4,9 %

Quelle Daten: PriceHubble; Nicht für alle Stadtteile konnten Änderungsraten berechnet werden.

Yves Thomas, PlanetHome Regionalleiter Baden-Württemberg-Bodensee

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.



PLANETHOME - IHR PARTNER RUND UM IMMOBILIEN

Die PlanetHome Group ist einer der führenden Immobiliendienstleister in Deutschland und Österreich mit den Kernbereichen Vermittlung und Finanzierung von Wohnimmobilien.

Es ist unser Anspruch Ihnen das beste Angebot und den optimalen Service beim Verkauf, beim Kauf oder der Finanzierung Ihrer Immobilie zu bieten. Das bedeutet für uns konkret die besten Konditionen und die höchste Beratungsqualität bei maximalem Komfort vom Anfang bis zum Ende unseres gemeinsamen Weges.

SIE MÖCHTEN EINE IMMOBILIE KAUFEN, VERKAUFEN ODER FINANZIEREN?

Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.
Wir sind immer gerne für Sie da.



Telefon: +49 89 76774-0

Email: info@planethome.com

Website: www.planethome.de



MÖCHTEN SIE EIN ERSTKLASSIGES VERKAUFSERGEBNIS IHRER IMMOBILIE ERZIELEN?

In unserer Akquisebroschüre zeigen wir Ihnen, wie wir den Wert Ihrer Immobilie ermitteln und passende Käufer finden - transparent und unverbindlich.

planethOme