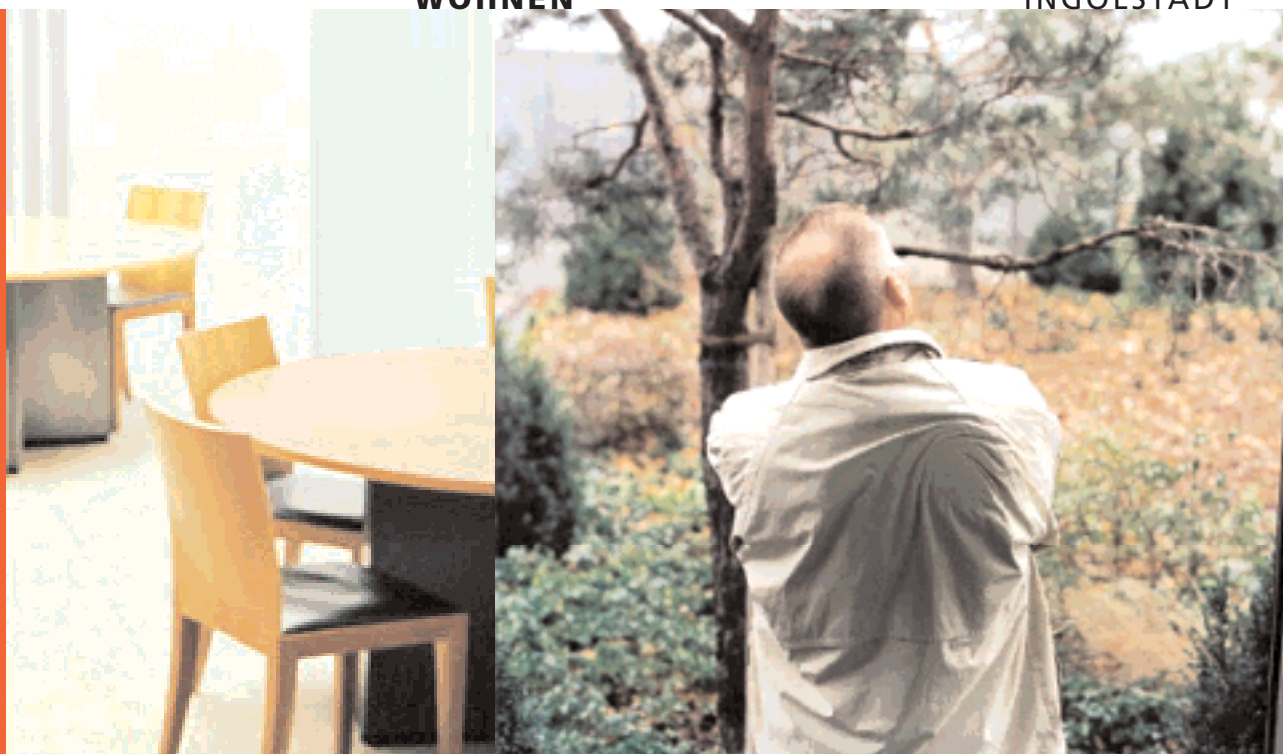


# Immobilienmarktübersicht

Februar 2004

WOHNEN

INGOLSTADT

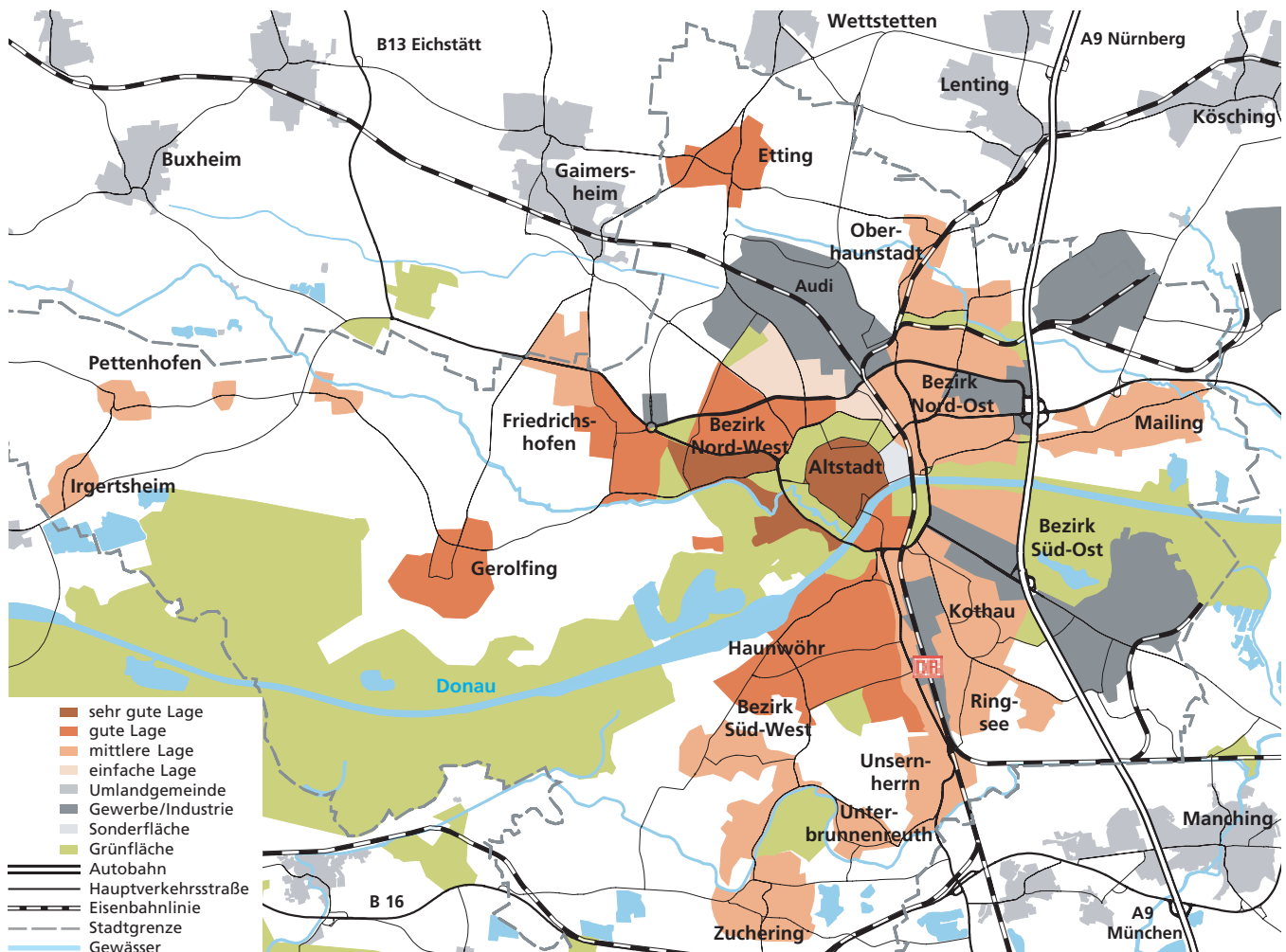


HVBExpertise

Ein Mitglied der HVB Group

# WOHNIMMOBILIENMARKT INGOLSTADT

## WOHNLAGEN



## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	7,50 – 8,50	6,50 – 7,50	5,50 – 6,50	4,50 – 5,50
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>2</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl.	2 400 – 2 600	2 200 – 2 400	1 800 – 2 200	1 600 – 1 800
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>3</sup></b>				
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 700 – 2 000	1 600 – 1 700	1 400 – 1 600	1 200 – 1 400
Trend	↔	↔	↔	↘
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	bis 490	410 – 460	360 – 410	330 – 360
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	340 – 360	290 – 340	250 – 290	230 – 250
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	kein Angebot	230 – 260	200 – 230	180 – 200
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	400 – 500	300 – 400	240 – 300	200 – 240

Stand: Februar 2004

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und die Preise erheblich differieren. Gleiches gilt für die Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage entsprechenden Ausstattung ausgegangen. Die ortsüblichen Objektgrößen können von den hier verwendeten Definitionen abweichen. Dementsprechend sind die Kaufpreise zu relativieren.

<sup>1</sup> Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Wfl.)

<sup>2</sup> Neubau mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>5</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>6</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

<sup>7</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

## DIE MARKTÜBERSICHT

### RAHMENBEDINGUNGEN

- Ingolstadt ist die zweitgrößte Stadt in Oberbayern und nimmt zwischen den Ballungsräumen München und Nürnberg die Funktionen eines Oberzentrums wahr.
- Die Bevölkerung ist in den vergangenen zehn Jahren um rd. 10 000 Personen erheblich angewachsen (rd. 9,2%), wobei vornehmlich Personen junger Altersgruppen zuwanderten. Bis 2015 wird seitens der Stadt ein weiterer Anstieg auf bis zu 130 000 Einwohner prognostiziert.
- Hintergrund für die Zuwanderung ist der stabile regionale Arbeitsmarkt mit einer Arbeitslosenquote von 6,7% (01/04). Insbesondere die Audi AG mit über 31 000 Beschäftigten sowie zahlreiche Zulieferfirmen haben in den vergangenen Jahren neue Arbeitsplätze geschaffen. Um eine zu starke Abhängigkeit von der Automobilindustrie zu vermeiden, wird die Ansiedlung von Unternehmen außerhalb dieser Branche forciert.

### KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Trotz der guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist der Ingolstädter Wohnungsmarkt im Zuge der gesamtkonjunkturellen Unsicherheit von einer, im Vergleich zu den Jahren vor 2002, verhaltenen Nachfrage gekennzeichnet.
- Auch der Neubau zeigte für die vergangenen Jahre eine deutlich rückläufige Tendenz. Dies betrifft den Geschoss- und Eigenheimbau gleichermaßen. Wurden Ende der 90er-Jahre noch durchschnittlich rd. 950 Wohneinheiten (WE) im Jahr neu gebaut, so lag die Zahl in den vergangenen drei Jahren durchschnittlich bei rd. 630 WE. Die Baugenehmigungszahlen lassen für das laufende Jahr eine Neubautätigkeit in ähnlichem Umfang erwarten.
- Dennoch ist ein ausreichendes Wohnungsangebot vorhanden. Zu den größeren Nebaugebieten, die derzeit in der Bauphase sind, zählen die Wohngebiete in Unterbrunnenreuth (Eigenheime), in Etting »Am Westerberg« (Eigenheime, Mehrfamilienhäuser) und in Friedrichshofen.
- Weitere Wohngebiete zur Bebauung ab etwa 2005 werden z. B. im Stadtteil Unsernherrn (rd. 50 WE) und beim Südfriedhof (rd. 100 WE) ausgewiesen.
- Die Preise sind seit Jahren insgesamt stabil bzw. zeigen nur geringfügige Anpassungen.

### MARKT FÜR EIGENHEIME

- Trotz des ausreichenden Angebots müssen in guten Wohnlagen in Haunwöhr, Gerolfing oder Etting Grundstückspreise für Eigenheime zwischen 300 und 350 €/m<sup>2</sup> kalkuliert werden.
- Auch in den umliegenden Gemeinden Gaimersheim oder Wettstetten (Landkreis Eichstätt) liegen die Preise wegen der günstigen Lage zum Audi-Werk kaum niedriger.

### MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Bauträger sind in diesem Segment zurückhaltend, wenngleich die Vermarktungszeiten bei guter Lage und Ausstattung sowie angemessenen Preisen akzeptabel sind.
- Für neue Objekte in guten Wohnlagen werden 2200 bis 2400 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt.
- Aktuell entsteht in der Altstadt an der Moritzstraße ein Neubauobjekt, das wegen der zentralen Lage, der guten Einkaufsmöglichkeiten und der nahen Grünanlagen als hochpreisig gilt.

### MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Für Mietwohnungen gibt es eine rege Nachfrage. Trotzdem halten sich Investoren auf Grund konjunktureller Unsicherheiten mit Investitionen zurück.
- Wie auch bei den Kaufpreisen ist bei den Mieten in guten und sehr guten Lagen ein stabiles Niveau zu beobachten.

### PERSPEKTIVEN

- Die Fertigstellung der ICE-Neubaustrecke dürfte eine weitere Zuwanderung bewirken. Denn ab 2006 wird die bayerische Landeshauptstadt in nur 40 Minuten zu erreichen sein. Damit wird Ingolstadt als alternativer Wohnort zum hochpreisigen München deutlich attraktiver.
- Mit einem großflächigen Stadtgebiet von 133 km<sup>2</sup> verfügt Ingolstadt zudem über ein erhebliches Potenzial an Wohnbauflächen.

Gabriele Rees/Silke Mitzlaff

	2004	Trend
Einwohnerstand (06/2003)	119 054	↻
Arbeitslosenquote (01/2004) (Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	6,7%	↻
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	107,7	↻
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2002)	702	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

## DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HVB Group,
- ist mit rund 140 Experten und über internationale Netzwerke an 14 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- greift mit MoriX (Markt- und Objektrating) und ExpertiX (Datenbanken, Marktprognosemodell) auf neuartige immobilienwirtschaftliche Expertensysteme zurück,
- ist spezialisiert auf ein umfassendes Serviceangebot rund um Immobilien für nationale und internationale Kunden:
  - Bewertungen (Markt-, Beleihungs- und Bilanzwerte für Einzelobjekte, Portfolios inkl. Markt- und Objektratings),
  - Marktforschung (Analysen, Prognosen, Ratings für Makro-, Mikromärkte und Standorte),
  - Wirtschaftlichkeitsanalyse (Aufwands- und Ertragskalkulation von Projekten; Strategien zur Privatisierung, Sanierung etc.),
  - Bau-/Projektbegleitung (Wirtschaftlichkeitsmanagement von Planung und Bau; Baukostenkontrolle der Mittelverwendung).

## WIR INFORMIEREN SIE GERN ÜBER

- unser komplettes Service-Angebot,
- unsere speziellen Dienstleistungen für
  - Unternehmer mit Liegenschaften,
  - Finanzdienstleister,
  - private Immobilieninvestoren,
  - institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften,
  - die öffentliche Hand,
- unsere Marktanalysen und -übersichten zu
  - Wohnimmobilienmärkten und
  - Gewerbeimmobilienmärkten in Deutschland und Europa.

## DAS ANGEBOT DER HYPOVEREINSBANK

### HEIMKOMMEN?

### AM LIEBSTEN IN DIE EIGENEN VIER WÄNDE.

Von der Objektsuche bis zur Finanzierung  
[www.hvb.de/zuhaus](http://www.hvb.de/zuhaus) oder Tel. 01802 448844\*

\*6 Cent pro Anruf bei Inlandsgesprächen aus dem Festnetz der Deutschen Telekom (Stand 01/2004).

## SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH  
Hildegard Höhlich  
Arabellastraße 14  
81925 München  
Telefon 089 378-23816  
Telefax 089 378-29389  
E-Mail [hildegard.hoehlich@hvb.de](mailto:hildegard.hoehlich@hvb.de)

Internet [www.hvbexpertise.de](http://www.hvbexpertise.de)  
E-Mail [info@hvbexpertise.de](mailto:info@hvbexpertise.de)

## ANGABENVORBEHALT

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HVB Expertise GmbH wieder und stellen nicht notwendigerweise die Meinung der HypoVereinsbank dar. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Stand: 02/2004