

Immobilienmarktübersicht

März 2000



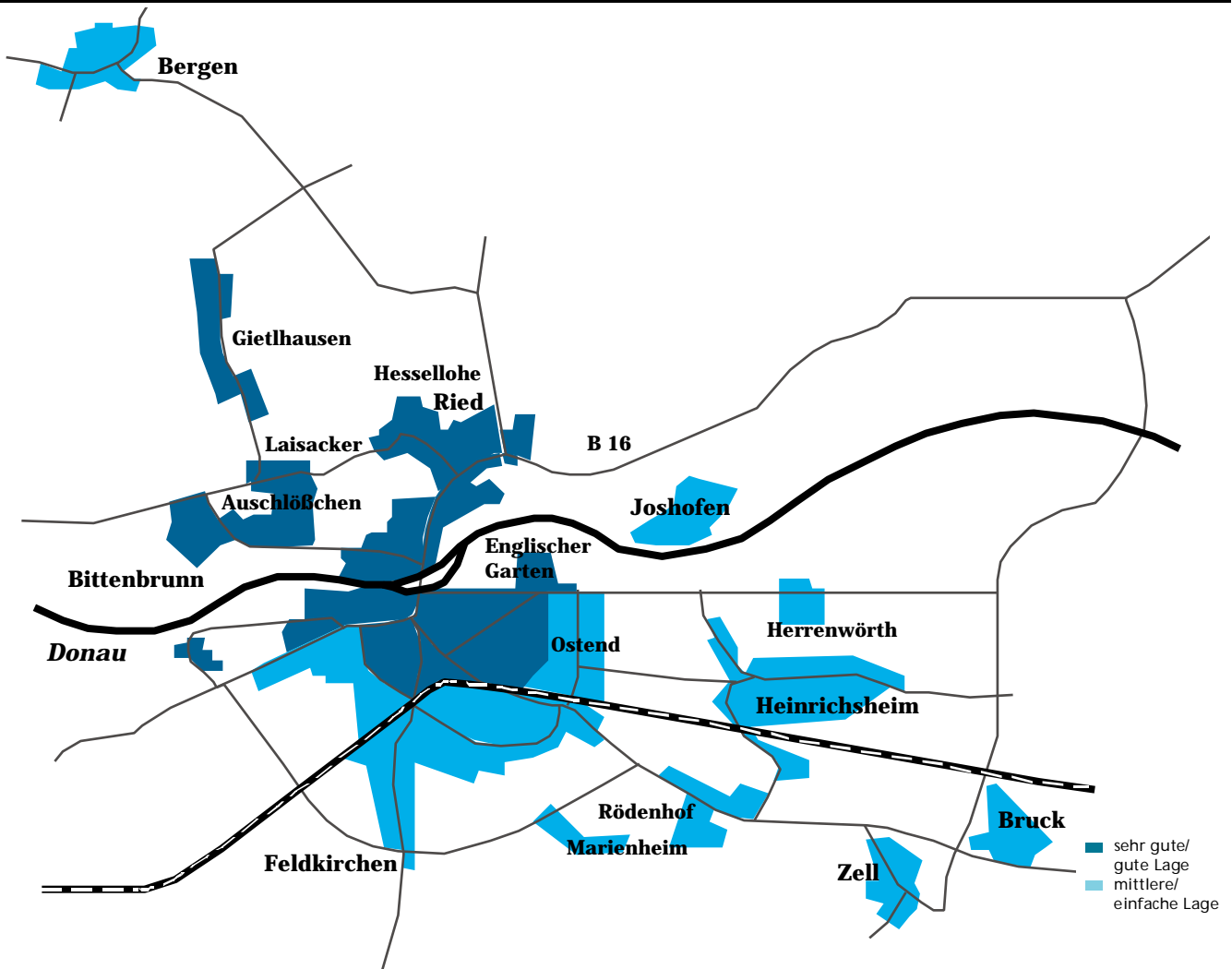
WOHNEN

NEUBURG AN DER DONAU

HVBExpertise

WOHNIMMOBILIENMARKT NEUBURG AN DER DONAU - DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK

WOHNLAGEN



Lage	sehr gut/gut	mittel/einfach
Mietpreise (Erstvermietung)		
DM/m ² Wfl. zzgl. NK, kalt ¹	11 - 13	9 - 12
Trend	↗	↘
Kaufpreise ETW (Erstverkauf)		
DM/m ² Wfl. ¹	3.800 - 4.200	3.600 - 3.800
Trend	↘	↗
Kaufpreise ETW (Wiederverkauf)		
bezugsfrei - DM/m ² Wfl. ¹	2.600 - 3.300	2.200 - 2.700
Trend	↘	↗
Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)		
EFH ² (in TDM)	550 - 700	500 - 550
DHH ³ (in TDM)	450 - 550	400 - 500
RH ⁴ (in TDM)	360 - 430	340 - 380
Bauland ⁵ (in DM/m ²)	300 - 800	200 - 500

Stand: Februar 2000

¹ Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von ca. 70 m² Wfl. und einer der Lage entsprechenden Ausstattung. 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.

² Mit ca. 130 m² Wohnfläche und 600 bis 800 m² Grundstücksfläche.

³ Mit ca. 120 m² Wohnfläche und ca. 300 m² Grundstücksfläche.

⁴ Mit ca. 100 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Grundstücksfläche.

⁵ Durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife und planungsfreie Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ zwischen 0,4 und 0,6.

DIE MARKTÜBERSICHT

WIRTSCHAFT UND BEVÖLKERUNG

- Neuburg an der Donau liegt landschaftlich reizvoll im Donautal und ist mit seinen rund 27.800 Einwohnern das größte Mittelzentrum der Region.
- Die Stadt Neuburg wie auch der Landkreis Neuburg-Schrobenhausen sind durch das produzierende Gewerbe, u. a. Autozulieferer und Kartonagenhersteller, geprägt. Hier macht sich die Nähe zu Ingolstadt (Sitz von Audi) bemerkbar.
- Während der Dienstleistungssektor in Neuburg derzeit noch nachrangige Bedeutung hat, ist der Bereich Gesundheitswesen relativ stark ausgebaut (u. a. Kinderkrankenhaus mit überregionalem Einzugsbereich, Geriatriezentrum).
- Die Arbeitslosenquote liegt mit rund 5,7 % leicht unter der bayernweiten Quote (6,3 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr (6,3 %) deutlich zurückgegangen.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- In Neuburg an der Donau wird seitens der Stadt kaum neues Wohnbauland ausgewiesen, es findet vor allem Lückenbebauung statt.
- Die meisten Wohnbaumaßnahmen gibt es derzeit im Stadtteil Heinrichsheim.
- Grundsätzlich sind eher Eigenheime als Eigentumswohnungen gefragt.
- Die Bodenpreise liegen mit bis zu 800 DM/m² im Geschosswohnungsbau in sehr guten Lagen auf relativ hohem Niveau. In der Innenstadt ist kaum freies Bauland verfügbar.
- Insgesamt finden nur wenige Transaktionen am Wohnimmobilienmarkt statt.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen in Neuburg ist verhalten. Entsprechend sind die Preise in den letzten Jahren unter Druck geraten.
- Eigentumswohnungen werden vorrangig in Mehrfamilienhäusern mit vier bis maximal acht Wohneinheiten gebaut.
- Für Eigentumswohnungen liegen die Preise im Erstbezug derzeit je nach Lage zwischen 3.600 und 4.200 DM/m², im Wiederverkauf liegen sie zwischen 2.200 und 3.300 DM/m².

MARKT FÜR EIGENHEIME

- In Neuburg ist eine Nachfrage nach Eigenheimen, vor allem nach preiswerten Reihenhäusern (RH) und Doppelhaushälften (DHH), vorhanden.
- Frei stehende Einfamilienhäuser sind bis zu 550.000 DM gut zu verkaufen. Höhere Preise

sind nur schwer zu erzielen. Hohe Bodenpreise schlagen sich hier in hohen Verkaufspreisen nieder.

- RH und DHH lassen sich bis 400.000 bzw. 450.000 DM gut vermarkten. Bei teureren Objekten ist ein Verkauf schwierig.
- Wegen des Mangels an Wohnbauflächen in Neuburg weichen Interessenten auf nahe liegende Regionen im Westen aus (Richtung Donauwörth). Hier steht zudem günstigeres Bauland zur Verfügung.

MIETWOHNUNGSMARKT

- Die Nachfrage nach Mietwohnungen ist verhalten.
- Die Mieten sind in den letzten Jahren aufgrund rückgängiger Nachfrage gesunken.
- In guten und sehr guten Lagen werden bei Neubauwohnungen mit guter Ausstattung Mietpreise zwischen 11 und 13 DM/m² erzielt.

PERSPEKTIVEN UND TRENDS

- Die Preise und Mieten für Wohnungen werden voraussichtlich nicht weiter sinken, da sich das Angebot mittlerweile an die zurückgehende Nachfrage angepasst hat.
- Nachdem sich Neuburg bislang schwerpunktmäßig in Richtung Osten entwickelt hat, will die Stadt künftig die Entwicklung nach Westen forcieren und dies zur Grundlage des neuen Flächennutzungsplans machen.
- Abgesehen von Lückenbebauung sind in nächster Zeit keine größeren Wohnbaumaßnahmen geplant.
- Der Stadtteil Ostend soll im Rahmen des Programms „Die soziale Stadt“ durch soziale und später auch bauliche Maßnahmen attraktiver gestaltet werden.
- Insgesamt wird die zukünftige Entwicklung des Wohnungsmarktes in Neuburg an der Donau eher als verhalten eingeschätzt.

Angela Franke

	1999	Trend
Einwohnerstand (06/99)		
Stadt	27.800	↕
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen	88.300	↕
Arbeitslosenquote (12/99) (jeweiliger Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,7 %	↕
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	105,5	↕
Fertig gestellte Wohnungen (1998)	134	↻

DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank Gruppe,
- ist mit 300 Experten einschließlich der Euro-expert-Kooperation – The European Real Estate Valuers and Consultants – an 40 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- verfügt dank dieser Präsenz über umfassendes Immobilienmarkt-Know-how,
- ist spezialisiert auf ein umfassendes Serviceangebot rund um die Immobilien:
 - Bewertung und Analysen
 - Beratung und Strategien
 - Marktresearch und Prognosen
 - Projektbegleitung und Umsetzung für nationale und internationale Kunden, Projekte, Objekte und Portfolios.

Nach individuellen Kundenwünschen erstellt die HVB Expertise GmbH u. a. detaillierte Marktanalysen und -prognosen für Teilmärkte, Mikrostandorte und verschiedene Objektarten (z. B. Einkaufszentren oder Freizeitimmobilien).

WIR INFORMIEREN SIE GERN ÜBER:

- Unser komplettes Service-Angebot
- Unsere speziellen Dienstleistungen für
 - Bauträger und Developer
 - Private Immobilieninvestoren
 - Institutionelle Anleger und Immobiliengesellschaften
 - Unternehmer mit Liegenschaften.
- Unsere Marktanalysen und -übersichten zu
 - Wohnimmobilienmärkten Deutschland/Europa
 - Büroimmobilienmärkten Deutschland/Europa.

SO ERREICHEN SIE UNS:

HVB Expertise GmbH
Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089/3 78-2 38 16
Telefax 089/3 78-2 93 89

Thorsten Kratzsch
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089/3 78-4 23 44
Telefax 089/3 78-3 05 97

Internet www.hypovereinsbank.de/hvbexpertise
E-Mail expertise-info@hypovereinsbank.de

Die in dieser Veröffentlichung enthaltenen 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 AG dar. Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Meinungen können sich ohne vorherige Ankündigung ändern.