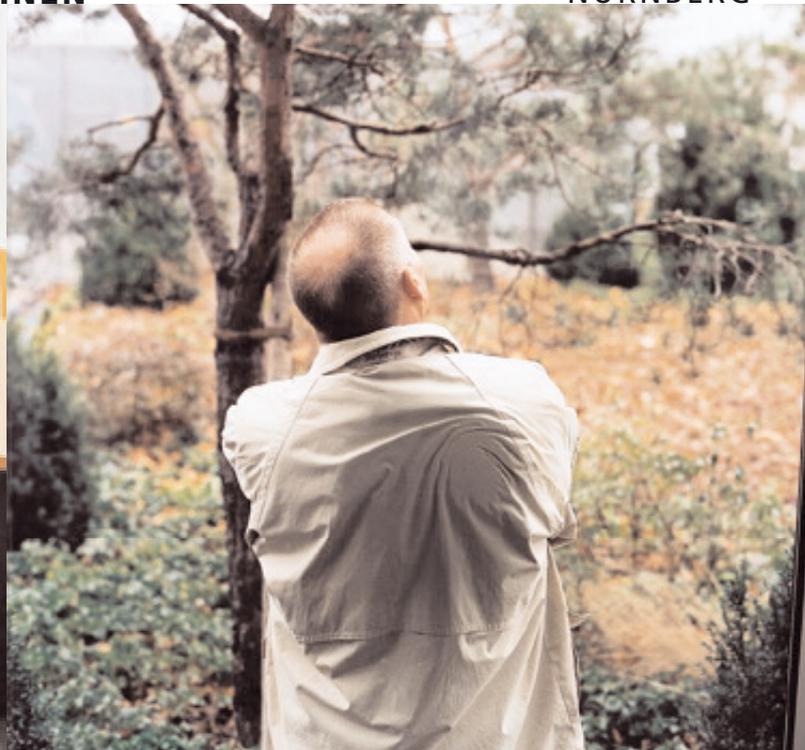


Immobilienmarktübersicht

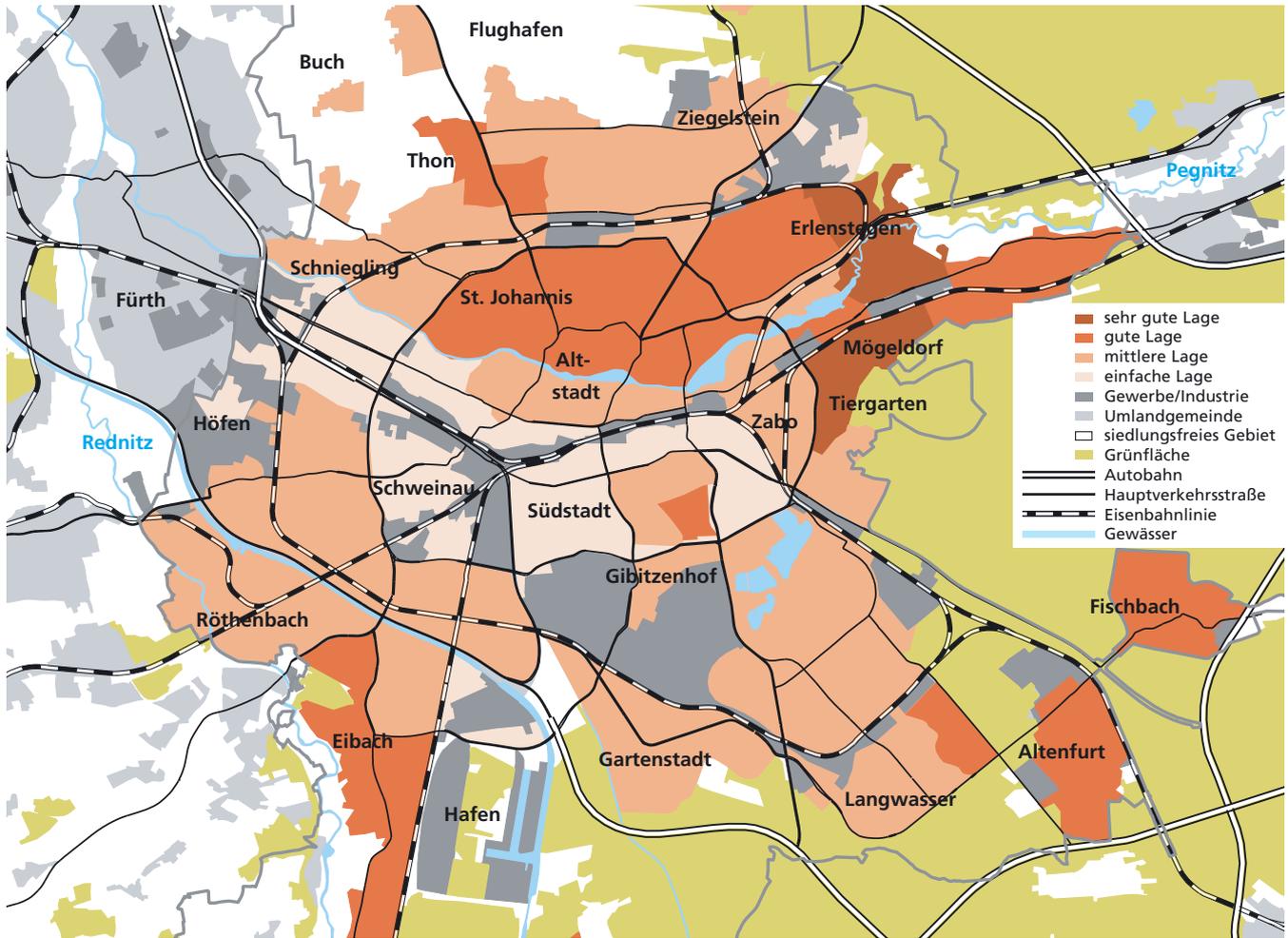
Juli 2002



HVBExpertise

WOHNIMMOBILIENMARKT NÜRNBERG

WOHNLAGEN



DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung)				
€/m ² Wfl. zzgl. NK, kalt ¹	6,50 – 7,50	5,50 – 6,50	4,50 – 5,50	4 – 5
Trend	↘	↗	↗	↘
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)				
€/m ² Wfl. ¹	2350 – 2950	2150 – 2450	2050 – 2300	kein Angebot
Trend	↘	↘	↘	
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf) ²				
bezugsfrei – €/m ² Wfl. ¹	1950 – 2250	1650 – 2050	1450 – 1700	1100 – 1450
Trend	↘	↘	↘	↘
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	410 – 615	305 – 435	280 – 360	230 – 310
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	360 – 410	305 – 360	255 – 305	220 – 280
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	280 – 360	230 – 280	210 – 250	205 – 230
Bauland ⁶ (in €/m ²)	450 – 615	320 – 490	250 – 360	150 – 310

Stand: Juni 2002

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 Preise gelten nicht für umgewandelte Eigentumswohnungen. Für diese ist ein Abschlag zwischen 20 bis 30 Prozent zu den genannten Preisen anzusetzen.

³ mit ca. 130 m² Wohnfläche und 600 bis 800 m² Grundstücksfläche und Garage

⁴ mit ca. 120 m² Wohnfläche und ca. 300 m² Grundstücksfläche und Garage

⁵ mit ca. 100 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Grundstücksfläche und Garage

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ zwischen 0,4 und 0,6

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Stadt Nürnberg befindet sich auch weiterhin im Prozess des Strukturwandels, der mit einer Veränderung des Wirtschaftsgefüges und einem Abbau von Arbeitsplätzen einhergeht. Die Arbeitslosenquote liegt etwas unter dem westdeutschen Durchschnitt.
- Nachdem die Einwohnerzahl der Stadt bis Ende der 90er-Jahre deutlich rückläufig war, ist mittlerweile ein leichter Anstieg zu beobachten. Zwar verliert Nürnberg – wenn auch in abgeschwächter Form – weiter Einwohner ans Umland, gleichzeitig aber profitiert die Stadt durch Zuzüge aus dem gesamten Bundesgebiet, vor allem aus den neuen Ländern.
- Einer der Hauptgründe für die Stadt-Umland-Wanderung von überwiegend jungen Familien ist das Fehlen von bezahlbaren Angeboten im Eigenheimbereich. Dieser Problematik begegnet die Stadt unter anderem mit einem Förderprogramm für Familien zur Bildung von Wohneigentum. Die Resonanz hierauf ist sehr positiv; es wurden mehr Mittel beantragt als bereitgestellt.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Nürnberg verfügt über eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Hierzu trägt auch das im Vergleich zu anderen deutschen Großstädten niedrige Niveau der Immobilienpreise und Mieten bei.
- Die konjunkturelle Schwäche und Unsicherheit machen sich auch auf dem Wohnungsmarkt bemerkbar. Die Nachfrage ist insgesamt eher verhalten. Kaufentscheidungen werden zögerlich getroffen.
- Bezahlbarer, familiengerechter Wohnraum ist sowohl im Bereich der Eigentumswohnungen als auch im Segment der Eigenheime gefragt. Daneben besteht aber eine starke Nachfrage nach hochpreisigen Objekten in sehr guten Lagen.
- Seit 1950 wurden noch nie so wenig neue Wohnungen fertig gestellt wie in den vergangenen zwei Jahren. Der Mietwohnungsbau ist praktisch zum Erliegen gekommen. Im Eigenheimbereich ist die Bautätigkeit dagegen stabil.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- In Folge der Wiedervereinigung und der Zuzüge aus den Neuen Ländern stiegen die Kaufpreise innerhalb von wenigen Jahren um mehr als 40% und erreichten ihren Höchststand 1994.

- Seither sind die Preise zurückgegangen. Neubauwohnungen sind heute etwa 20% günstiger als 1994. Im Wiederverkauf war der Preisrückgang geringer. Seit mehreren Jahren ist insgesamt eine gewisse Stabilisierung zu beobachten.
- Auch das Umsatzvolumen ist stabil. Im Jahr 2001 wechselten mit 2480 Objekten für insgesamt 287 Mio € ähnlich viele Eigentumswohnungen den Besitzer wie im Vorjahr. Dabei dominiert weiterhin der Wiederverkauf. Der Anteil von Neubauwohnungen liegt bei nur 15%.
- Die Nachfrage konzentriert sich auf größere Wohnungen. Appartements sind hingegen schwer verkäuflich.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- Der Nachfrage nach Eigenheimen seitens junger Familien versucht die Stadt durch eine verstärkte Baulandausweisung gerecht zu werden.
- Bei Angeboten im unteren bis mittleren Preissegment ist sowohl beim Erstverkauf als auch beim Wiederverkauf eine rege Nachfrage zu verzeichnen.

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der schwache Wohnungsbau und die wieder steigende Einwohnerzahl machen sich auf dem Mietwohnungsmarkt bereits bemerkbar. Die Nachfrage ist im vergangenen Jahr deutlich angestiegen.
- Gesucht werden in erster Linie größere, familiengerechte Wohnungen.

PERSPEKTIVEN

- Die insgesamt guten Standortvoraussetzungen in der Region bilden eine solide Grundlage für eine mittelfristig positive wirtschaftliche Entwicklung.
- Die steigende Nachfrage am Mietwohnungsmarkt bei nur geringem Angebot ist ein Anzeichen dafür, dass in Zukunft auch Eigentumswohnungen wieder verstärkt nachgefragt werden.

Klaus Nagel / Ernst Wild

	2002	Trend
Einwohnerstand (09/2001)	491 170	➔
Arbeitslosenquote (05/2002) (jeweiliger Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	7,5 %	➔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	109,3	➔
Fertig gestellte Wohnungen (2001)	946	➔

Quellen: Statistisches Landesamt; GfK Nürnberg; Bundesanstalt für Arbeit

DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HVB Group,
- ist mit 350 Experten einschließlich der Euro-expert-Kooperation – The European Real Estate Valuers and Consultants – an 53 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- greift auf ein völlig neuartiges immobilienwirtschaftliches Expertensystem (ExpertIX) zurück,
- ist spezialisiert auf ein umfassendes Serviceangebot rund um Immobilien:
 - Bewertungen, Objekt- und Portfolioanalysen,
 - Marktanalysen, -rankings, -prognosen,
 - Investmentberatung, -strategien, -analysen,
 - Projektbegleitung und -umsetzung für nationale und internationale Kunden.

Nach individuellen Kundenwünschen erstellt die HVB Expertise GmbH u. a. detaillierte Marktanalysen und -prognosen für Teilmärkte, Mikrostandorte und verschiedene Objektarten.

WIR INFORMIEREN SIE GERN ÜBER

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

SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH
Ernst Wild
Königstraße 1-3
90402 Nürnberg
Telefon 0911/20 25-990
Telefax 0911/20 25-455
E-Mail ernst.wild@hypovereinsbank.de

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089/378-2 38 16
Telefax 089/378-2 93 89
E-Mail hildegard.hoehlich@hypovereinsbank.de

Internet www.hvbexpertise.de
E-Mail info@hvbexpertise.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.