

# Immobilienmarktübersicht

Juni 2000



WOHNEN

PFAFFENHOFEN A. D. ILM

HVBExpertise

# WOHNIMMOBILIENMARKT PFAFFENHOFEN A. D. ILM – DIE FAKTEN AUF EINEN BLICK

## WOHNLAGEN



Lage	sehr gut	gut	mittel
<b>Mietpreise (Erstvermietung)</b>			
DM/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK, kalt <sup>1</sup>	12 - 13	11 - 12	10 - 11
Trend	↗	↔	↘
<b>Kaufpreise ETW (Erstverkauf)</b>			
DM/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>1</sup>	4.500 - 4.700	4.300 - 4.500	4.000 - 4.300
Trend	↗	↔	↘
<b>Kaufpreise ETW (Wiederverkauf)</b>			
bezugsfrei - DM/m <sup>2</sup> Wfl. <sup>1</sup>	3.000 - 3.500	2.700 - 3.200	2.400 - 2.900
Trend	↗	↔	↘
<b>Kaufpreise Einfamilienhäuser (Erstverkauf)</b>			
EFH <sup>2</sup> (in TDM)	ab 800	700 - 800	650 - 700
DHH <sup>3</sup> (in TDM)	700 - 750	650 - 700	600 - 650
RH <sup>4</sup> (in TDM)	550 - 600	500 - 550	450 - 500
Bauland <sup>5</sup> (in DM/m <sup>2</sup> )	600 - 650	580 - 600	550 - 580

Stand: Mai 2000

<sup>1</sup> Die Miet- und Verkaufspreise beziehen sich auf eine Wohnung von ca. 70 m<sup>2</sup> 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.

<sup>2</sup> Mit ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 400 bis 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

<sup>3</sup> Mit ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

<sup>4</sup> Mit ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.

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

## DIE MARKTÜBERSICHT

### WIRTSCHAFT UND BEVÖLKERUNG

- Die Kreisstadt Pfaffenhofen liegt am nördlichen Rand des Ballungsraums München. Sie ist dank ihrer Lage an der Autobahn A 9 und der Bahnlinie München – Ingolstadt gut an die Landeshauptstadt und den Flughafen München angeschlossen. Die Stadt konnte bisher ihren ländlichen Charakter bewahren.
- Das gute Angebot an sozialer Infrastruktur und an Freizeitmöglichkeiten (Krankenhaus, Schulen, Kunsteisbahn etc.) sowie die attraktive landschaftliche Umgebung (Hallertau) kennzeichnen Pfaffenhofen als attraktiven Wohnstandort.
- Die Stadt zeichnet sich durch eine gesunde Wirtschaftsstruktur aus. Die Arbeitslosigkeit liegt unterhalb des Landesdurchschnitts (5,5 %). Die größten Arbeitgeber sind die Firmen Hipp (Baby-Nahrung), Sankyo Pharma GmbH (u. a. Mobilat), MAWA (Kleiderbügel) und SCM Microsysteme (PC-Chipkartenleser).
- In Pfaffenhofen leben 22.000 Einwohner. Die Zahl ist seit 1995 um rund 3 % (673 Personen) vor allem durch Zuzüge gestiegen. Ein weiterer Bevölkerungsanstieg wird durch die aktive Baulandpolitik erwartet.

### KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die rege Bautätigkeit Anfang bis Mitte der 90er Jahre (im Durchschnitt wurden zwischen 1990 und 1996 245 Wohneinheiten p. a. gebaut) hat zu einem Überangebot und in der Folge zu Wohnungsleerständen geführt. Der Markt reagierte vor allem im Geschosswohnungsbau mit einem starken Rückgang der Bautätigkeit. Zur Zeit werden vorwiegend Eigenheime gebaut.
- Nach Preisrückgängen hat sich das Miet- und Preisniveau stabilisiert.
- Die besten Wohnlagen befinden sich nördlich der Scheyerer Straße (Südhang) sowie in Niederscheyern.

### MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die Nachfrage ist zur Zeit verhalten, das Interesse von Kapitalanlegern gering.
- Die Hauptnachfrage konzentriert sich auf größere Wohnungen zwischen 80 und 100 m<sup>2</sup>, vor allem mit Gartenanteil. Das Angebot ist in diesem Segment jedoch gering.
- Ältere Bestandsobjekte, die nicht mehr den heutigen Ausstattungsansprüchen entsprechen,

lassen sich nur schwer vermarkten. Ähnliches gilt für Wohnungen in größeren Wohnanlagen.

- Entsprechend ist der Markt für Bestandswohnungen unverändert instabil.

### MARKT FÜR EIGENHEIME

- Insgesamt besteht eine hohe Nachfrage nach Eigenheimen, sowohl nach Neubauten als auch nach Bestandsimmobilien. Letztere werden jedoch nur selten angeboten. Nachfrager sind neben Einheimischen auch Familien aus der Region München.
- Im neuen Baugebiet »Radlhöfe« am westlichen Ortsrand oberhalb der Scheyerer Straße werden in bester Wohnlage rund 250 Bauplätze in drei Bauabschnitten angeboten. Die Nachfrage ist rege.
- In den Umlandgemeinden ist die Bautätigkeit dagegen relativ gering, da die Stadt diese auf Pfaffenhofen konzentrieren möchte, um die alten Strukturen zu erhalten.

### MIETWOHNUNGSMARKT

- Der Mietwohnungsmarkt ist zur Zeit relativ ausgeglichen, nachdem in den letzten Jahren Leerstände zu beobachten waren.
- Während die Nachfrage nach Appartements gering ist, sind größere Wohnungen (3- bis 4-Zimmer-Wohnungen) gesucht.

### PERSPEKTIVEN UND TRENDS

- Die Stadt Pfaffenhofen plant mittel- bis langfristig die Ausweisung von weiterem Bauland. Ein Baugebiet im Norden des Stadtgebiets ist in Planung.
- Die positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die gute Anbindung an München werden weiterhin für einen Bevölkerungszuzug sorgen.
- Mittelfristig werden sich die Kauf- und Mietpreise stabil halten.

Klaus Erben / Maren Kollmannsperger

	2000	Trend
Einwohnerstand (12/99)	22.000	↻
Arbeitslosenquote (04/00) (jeweiliger Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,0 %	↻
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	104,3	↻
Fertig gestellte Wohnungen (1999)	79	↻

## **DIE HVB EXPERTISE GMBH**

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank Gruppe,
- ist mit 300 Experten einschließlich der Euroexpert-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 Projekte, Objekte und Portfolios nationaler und internationaler Kunden.

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

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

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