

Immobilienmarktübersicht

Juni 2002



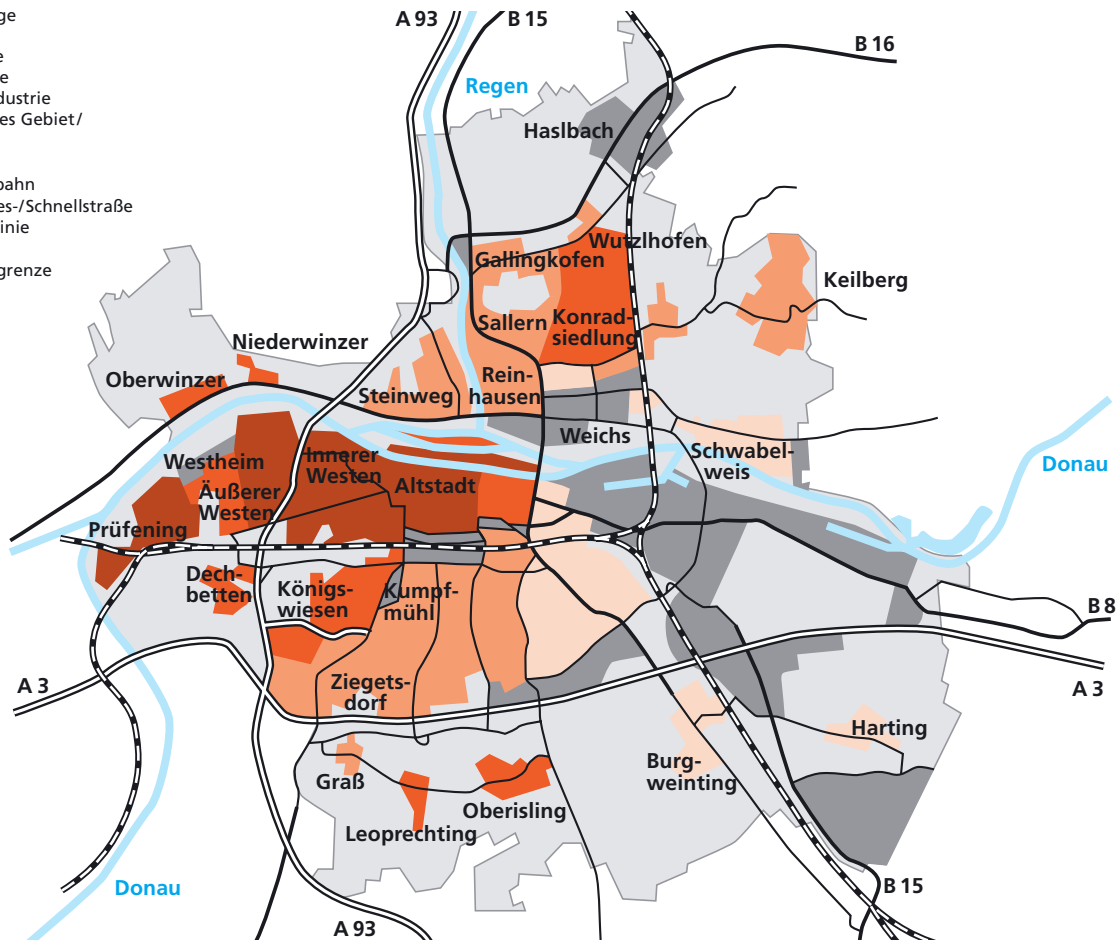
HVBExpertise

WOHNIMMOBILIENMARKT REGENSBURG

WOHLAGEN

- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Gewerbe-/Industrie
- siedlungsfreies Gebiet/
Grünfläche

- Autobahn
- Bundes-/Schnellstraße
- Bahnlinie
- Fluss
- Stadtgrenze



DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Erstvermietung)				
€/m ² Wfl. zzgl. NK, kalt ¹	8 – 9,50	6,50 – 8	5,50 – 7	4,50 – 6
Trend	↻	↻	↻	↻
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)				
€/m ² Wfl. ¹	2 900 – 3 200	2 450 – 2 950	2 150 – 2 560	kein Angebot
Trend	↻	↻	↻	
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)				
bezugsfrei – €/m ² Wfl. ¹	2 200 – 2 450	1 800 – 2 300	1 550 – 1 950	1 250 – 1 550
Trend	↻	↻	↻	↻
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Sanierungsobjekte)				
bezugsfrei – €/m ² Wfl. ¹	3 000 – 3 500	2 700 – 3 150	2 450 – 2 800	kein Angebot
Trend	↻	↻	↻	
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ² (in Tausend €)	510 – 660	360 – 460	280 – 360	kein Angebot
Doppelhaushälften ³ (in Tausend €)	380 – 460	280 – 360	230 – 280	kein Angebot
Reihenhäuser ⁴ (in Tausend €)	310 – 380	260 – 330	200 – 260	kein Angebot
Bauland ⁵ (in €/m ²)	410 – 610	330 – 410	230 – 310	kein Angebot

Stand: Mai 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 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 Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ zwischen 0,4 und 0,6

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Universitätsstadt Regensburg ist Regierungssitz des Bezirkes Oberpfalz sowie wirtschaftliches und administratives Zentrum der Region Ostbayern.
- Durch die Ansiedlung von Unternehmen wie BMW, Siemens, Osram, Toshiba, Infineon und E.ON hat sich Regensburg zu einem bedeutenden Wirtschaftsstandort entwickelt. Derzeit konzentrieren sich die wirtschaftlichen Aktivitäten der Stadt auf den Aufbau von Biotechnologiekompetenz, die Stärkung der Informationstechnologie sowie die Realisierung eines Güterverkehrszentrums.
- Die Arbeitslosenquote liegt im Arbeitsamtsbezirk Regensburg mit 5,9 % auf dem Niveau des bayerischen Durchschnitts (5,8 %).
- Der starke Einwohnerzuwachs Anfang der 90er-Jahre hat sich mittlerweile etwas abgeschwächt. Die Stadt geht für die nächsten Jahre von einer weiterhin leicht steigenden Bevölkerungszahl aus.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die positive wirtschaftliche Entwicklung Regensburgs hat zu einem Nachfragedruck auf dem Wohnungsmarkt geführt.
- Gleichzeitig ist die Bautätigkeit seit Mitte der 90er-Jahre rückläufig, wobei insbesondere im Geschosswohnungsbau geringe Fertigstellungszahlen zu verzeichnen sind.
- Die höchsten Miet- und Kaufpreise werden in den begehrten Wohnlagen wie der Altstadt, Stadtamhof, dem inneren und äußeren Westen sowie Prüfening erzielt.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- Der regen Nachfrage nach Eigenheimen wird mit der Ausweisung entsprechender Baugebiete Rechnung getragen.
- Neubaugebiete gibt es u. a. in Dechbetten (Brunnstube), im inneren und äußeren Westen sowie in Burgweinting. Realisiert werden überwiegend Reihen- und Doppelhäuser, aber auch freistehende Einfamilienhäuser.
- Auf Grund der hohen Baulandpreise in Regensburg weichen Bauwillige häufig auch in das Umland aus.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die Nachfrage konzentriert sich in erster Linie auf Wohnungen in guten und sehr guten Lagen, die jedoch nur begrenzt angeboten werden.
- Die attraktivste Wohnlage in diesem Segment ist die Innenstadt, wobei hier der Sanierungsmarkt eine wichtige Rolle spielt.
- Die Kaufpreise liegen in den guten und sehr guten Lagen zwischen 2450 und 3200 €/m², im Einzelfall und insbesondere bei Sanierungsobjekten auch darüber.
- Die Schwerpunkte aktueller und künftiger Neubautätigkeit befinden sich u. a. im inneren und äußeren Westen, in Burgweinting sowie in Weichs (Holzgartenstraße).

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Im Zuge der rückläufigen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau wird das Angebot in den bevorzugten innenstadtnahen Wohnlagen zunehmend knapp. Gesucht werden vor allem größere Wohnungen mit gutem Standard.
- Die Mietpreise haben angezogen. In sehr guten Lagen sind bis zu 9,50 €/m² erzielbar.

PERSPEKTIVEN

- Der Trend geht weiter hin zu familiengerechtem Wohnraum mit einer verstärkten Nachfrage nach Häusern.
- Die Bautätigkeit wird angesichts einiger größerer Wohnungsbauprojekte in nächster Zeit zunehmen.
- Die Immobilienpreise liegen im Vergleich zu anderen Städten ähnlicher Größenordnung im oberen Bereich. In den guten und sehr guten Lagen gehen wir von einem leichten Preisanstieg aus, während für die übrigen Standorte eine Stabilisierung zu erwarten ist.

Katrin Steinke / Ruth Meiser

	2002	Trend
Einwohnerstand	145 520	↻
davon Erstwohnsitz (06/2001)	126 345	↻
Arbeitslosenquote (04/2002) (jeweiliger Arbeitsamtsbezirk; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,9 %	↻
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	111,7	➔
Fertig gestellte Wohnungen (2001)	669	↻

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
Bernhard Rau
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089/378-2 30 31
Telefax 089/378-3 05 97
E-Mail bernhard.rau@hypovereinsbank.de

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