

# Immobilienmarktübersicht

April 2006



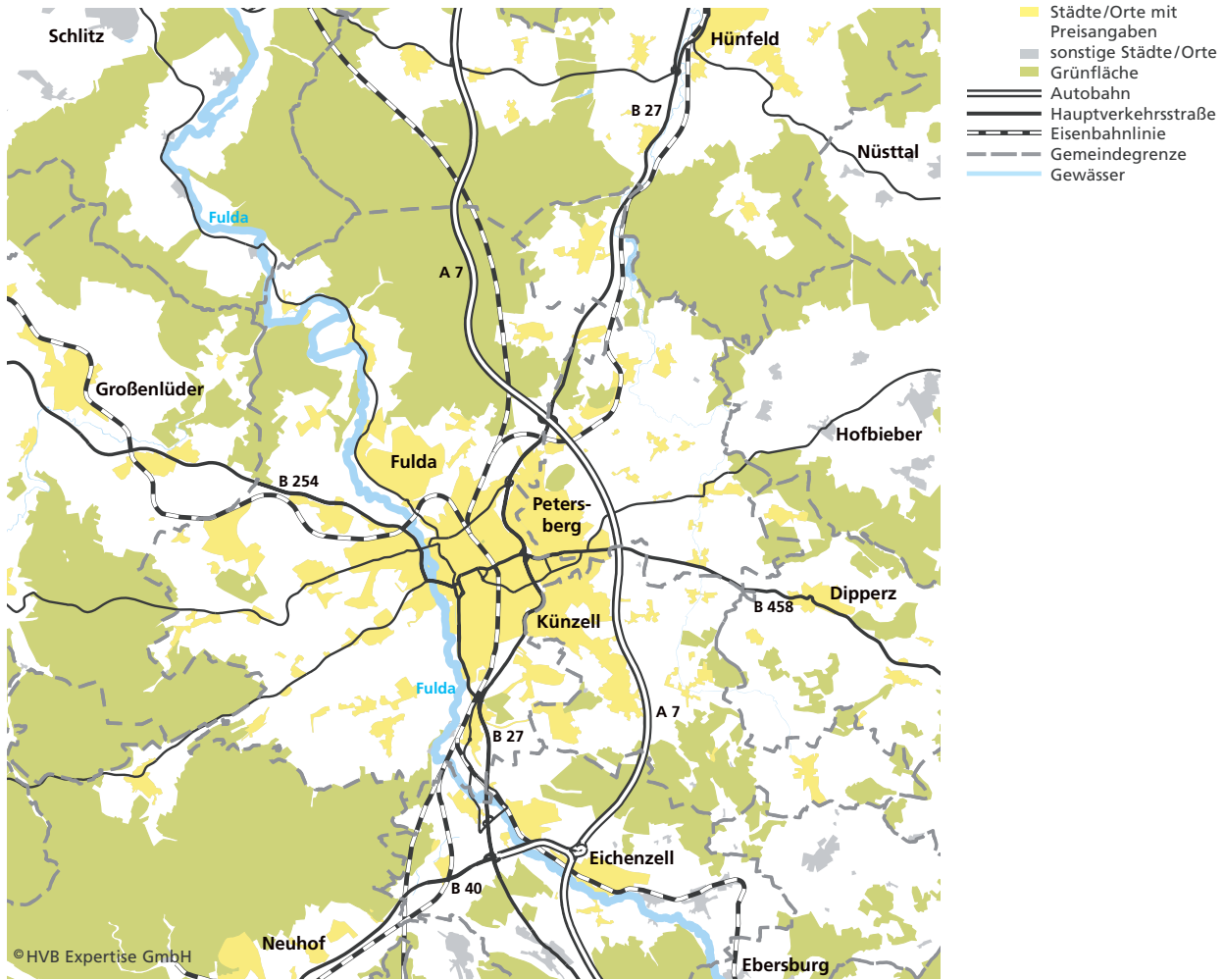
WOHNEN

LANDKREIS FULDA

HVB Expertise

# WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREIS FULDA

## ÜBERSICHTSKARTE



2

## DIE PREISE AUF EINEN BLICK

Ort	Eichenzell	Dipperz	Neuhof	Großlüder	Hünfeld
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>1</sup> (in Tsd. €)	210 – 260	200 – 250	210 – 240	200 – 240	200 – 250
Doppelhaushälften <sup>2</sup> (in Tsd. €)	190 – 220	180 – 210	190 – 200	180 – 200	180 – 210
Bauland <sup>3</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	60 – 130	50 – 110	60 – 100	50 – 100	50 – 110

© HVB Expertise GmbH

Stand: März 2006

Die Preise in der Tabelle geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Ortes können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

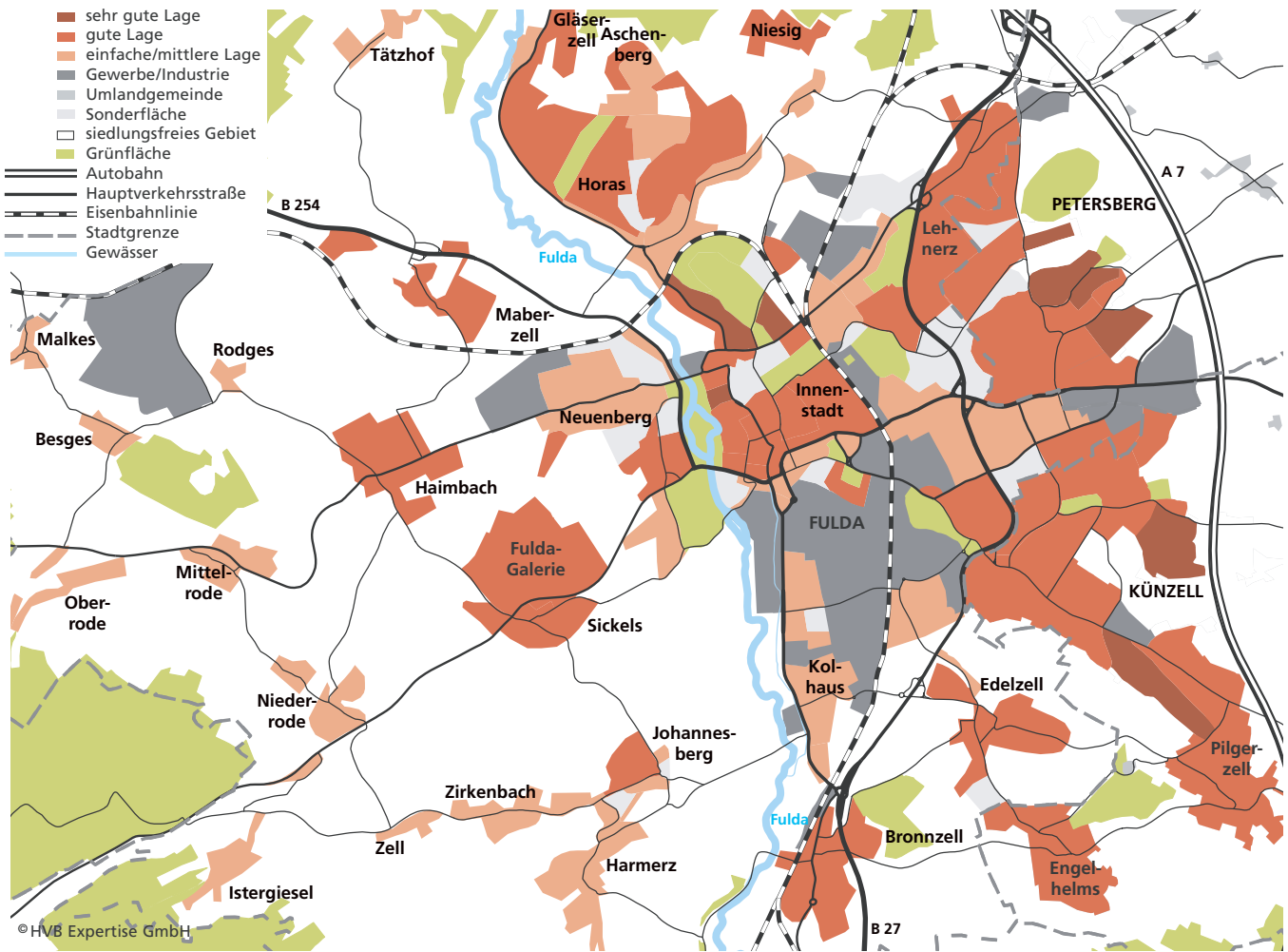
<sup>1</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,4 bis 0,7

# WOHNIMMOBILIENMARKT STADT FULDA, KÜNZEL, PETERSBERG

## WOHLAGEN



## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	einfach/mittel
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>			
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	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.	1 800 – 2 250	1 600 – 1 900	1 300 – 1 700
Trend	➔	➔	➔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>3</sup></b>			
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 500 – 1 900	1 200 – 1 600	800 – 1 300
Trend	➔	➔	➔
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>			
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	ab 270	230 – 280	200 – 240
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	240 – 290	200 – 240	170 – 210
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	220 – 270	170 – 220	160 – 180
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	150 – 300	100 – 170	bis 100

© HVB Expertise GmbH

Stand: März 2006

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

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

<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

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

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

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

## DIE MARKTÜBERSICHT – LANDKREIS FULDA

### RAHMENBEDINGUNGEN

- Der in Osthessen gelegene Landkreis Fulda grenzt im Osten an das Bundesland Thüringen und im Süden an Bayern. Dank der Wiedervereinigung löste sich der Raum aus seiner Randlage und ist in die Mitte Deutschlands gerückt.
- Gute Verkehrsverbindungen sind durch die Autobahnen A 7 (und künftig A 66), mehrere Bundesstraßen sowie den ICE/IC-Halt in Fulda gegeben.
- Angesichts der reizvollen Landschaft der Mittelgebirge Rhön und Vogelsberg sowie der Barockstadt Fulda hat sich der Landkreis nicht nur als eine beliebte Fremdenverkehrsregion, sondern auch als durchaus attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort etabliert.
- Die Wirtschaftsstruktur ist mittelständisch geprägt und präsentiert sich vergleichsweise stabil. Die Region ist u. a. Standort einer Reihe von Automobilzulieferern. Zudem haben bedeutende Logistikunternehmen große Verteilzentren eingerichtet. Starke Zuwächse verzeichnet auch der Dienstleistungsbereich. Inspiriert von der Fachhochschule Fulda und unterstützt durch das Informationstechnologie-, Gründer- und Multimedia-Zentrum (ITZ), haben sich bereits über 350 Unternehmen aus der IT-Branche dort angesiedelt.
- Die Arbeitslosenquote im Arbeitsamtbezirk Fulda liegt mit 8,4 % unter dem hessischen Durchschnitt von 10,2 %.
- Seit 1995 ist die Zahl der Einwohner um 3,7 % auf mittlerweile nahezu 220 000 Personen angewachsen.

### KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Bautätigkeit im Landkreis Fulda erreichte im Jahr 1995 mit 1790 neu errichteten Wohneinheiten ihren bisherigen Höhepunkt. Seitdem ist eine rückläufige Tendenz zu beobachten. Im Jahr 2004 belief sich die Zahl der Fertigstellungen auf lediglich 842.
- Dabei ist insbesondere der Geschosswohnungsbau deutlich zurückgegangen (–74 % seit 1995). Mittlerweile entfallen rd. 75 % des Neubauvolumens allein auf Ein- und Zweifamilienhäuser.
- Diese Entwicklung spiegelt die starke Nachfrage nach Eigenheimen wider. Dabei werden überwiegend freistehende Objekte oder aber Doppel-

- haushälften realisiert, während der Bau von Reihenhäusern eine nur marginale Rolle spielt.
- Das Angebot ist ausreichend, denn jede der betrachteten Städte und Gemeinden verfügt über ein umfangreiches Baulandpotenzial.
- Die höchsten Grundstücks- und Immobilienpreise weisen dabei neben der Stadt Fulda die unmittelbar östlich angrenzenden Orte Künzell und Petersberg auf (innerhalb des Autobahnringes).
- Der Markt für Eigentumswohnungen konzentriert sich überwiegend auf die Stadt Fulda. Im übrigen Landkreisgebiet kommt diesem Segment eine nur untergeordnete Bedeutung zu. Nachfrage und Angebot bewegen sich auf vergleichsweise niedrigem Niveau.
- Auch der Mietwohnungsmarkt ist im Fuldaer Umland nur schwach ausgeprägt und zeigt wenig Dynamik.

### PERSPEKTIVEN UND TRENDS

- Die vorteilhafte Verkehrslage des Landkreises Fulda und das weitläufige Einzugsgebiet schaffen günstige Voraussetzungen für die wirtschaftliche Entwicklung, wovon auch der Wohnungsmarkt profitiert.
- Vor dem Hintergrund des insgesamt ausgeglichenen Verhältnisses von Angebot und Nachfrage ist von weiterhin stabilen Miet- und Kaufpreisen auszugehen.

Landkreis Fulda	2006	Trend
Einwohnerstand (06/2005)		
<b>Landkreis Fulda gesamt</b>	<b>219 931</b>	<b>↻</b>
Fulda, Stadt	63 830	↻
Künzell	16 325	↻
Petersberg	14 479	↻
Eichenzell	11 087	↻
Dipperz	3 401	↻
Neuhof	11 327	↻
Großenlüder	8 709	↻
Hünfeld, Stadt	16 339	↻
Arbeitslosenquote (02/2006) (alle zivilen Erwerbspersonen)	8,4 %	↻
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	93,7	→
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2004)	842	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

## **ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTÄNDE**

### **Fulda**

- Die Kreisstadt Fulda ist mit 63 830 Einwohnern die größte Ansiedlung im gleichnamigen Landkreis. In den zurückliegenden zehn Jahren belief sich das Wachstum auf fast 5 %.
- Die Wirtschaft weist eine mittelständische Struktur mit industrieller Prägung auf. Daneben sind der Handel, das Handwerk und der Dienstleistungssektor von Bedeutung für den lokalen Arbeitsmarkt.
- Der Wohnungsmarkt präsentiert sich weitgehend stabil. Insgesamt wurden zwischen 1995 und 2003 ca. 258 neue Wohneinheiten p. a. realisiert. Im Jahr 2004 lag die Zahl der Fertigstellungen bei 255 Wohneinheiten und entsprach somit in etwa dem Durchschnitt der vergangenen Jahre.
- Größtes Neubaugebiet ist derzeit die »Fulda-Galerie«. Das 90 ha große Areal des ehemaligen US-Hubschrauberlandeplatzes wird zu einem neuen Stadtteil mit einer Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit umgewandelt. Darüber hinaus stehen mit dem Areal »Aschenberg Ost« ungefähr 50 weitere Grundstücke für den Wohnungsneubau zur Verfügung.
- Es besteht eine konstante Nachfrage nach Eigenheimen, die durch ein entsprechendes Angebot gedeckt werden kann. Gesucht sind vor allem preisgünstige Objekte, während im mittleren Preissegment oftmals längere Vermarktungszeiten zu beobachten sind.
- Bei Eigentumswohnungen fällt das Käuferinteresse vergleichsweise mäßig aus. Die besten Vermarktungschancen haben größere Objekte mit mindestens drei Zimmern und guter Ausstattung in zentralen Lagen. Die Kaufpreise für eine Neubauwohnung bewegen sich in guten und sehr guten Wohnlagen zwischen 1600 und 2250 €/m<sup>2</sup>.
- Auch auf dem Mietwohnungsmarkt sind insbesondere die innerstädtischen Lagen begehrt. An diesen Standorten übersteigt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum teilweise sogar das Angebot. Im übrigen Stadtgebiet ist die Situation hingegen weitgehend entspannt. Für Neubauwohnungen im Erstbezug werden zwischen 4,50 und 7,50 €/m<sup>2</sup> Miete erzielt.

### **Künzell**

- Unmittelbar an die östliche Stadtgrenze Fuldas schließt sich Künzell an. Die Erreichbarkeit der Gemeinde ist über die Bundesstraßen 27 und 458 gewährleistet. Durch die für 2008 geplante Autobahnanschlussstelle Fulda-Mitte (A 7) wird sich die Anbindung an das überregionale Straßennetz weiter verbessern. Im Regionalverkehr besteht eine Stadtbusverbindung nach Fulda.
- Dank der Nähe zur benachbarten Kreisstadt zählt Künzell neben Petersberg zu den attraktivsten Wohnstandorten im Fuldaer Umland.
- In den insgesamt neun Ortsteilen leben derzeit 16 325 Einwohner und damit rd. 3,3 % mehr als noch im Jahr 1995.
- Für weiteres Wachstum stehen in drei Baugebieten Grundstücke für Eigenheime zum Verkauf. Das Areal »Marienhöhe« umfasst 13 Parzellen. Weitere Flächen werden im Ortsteil Dirlos in der »Wisselser Straße West« (12 Grundstücke) und »In der Krumbach« (15 Grundstücke) angeboten. Die Grundstückspreise betragen in den Ortsteilen zwischen 65 und 70 €/m<sup>2</sup> und liegen somit unterhalb des Niveaus, das westlich des Autobahnringes erzielt wird.

### **Petersberg**

- Nördlich von Künzell befindet sich die Gemeinde Petersberg, die ebenfalls direkt an das östliche Fuldaer Stadtgebiet angrenzt.
- Hinsichtlich der Verkehrserschließung bestehen ähnliche Voraussetzungen wie in Künzell. Auch Petersberg wird von dem geplanten Autobahnanschluss Fulda-Mitte profitieren, wenngleich die Gemeinde bislang bereits durch die Zu- und Abfahrt Fulda-Nord an die A7 angebunden ist. Zudem ist der Ort ebenfalls in den Fuldaer Stadtbusverkehr integriert.
- Petersberg gilt ebenso wie Künzell als bevorzugter Wohnstandort im Landkreis. Die Zahl der Einwohner in den insgesamt sechs Ortsteilen liegt derzeit bei rd. 14 480. Seit 1995 ist ein leichtes Plus von 1,7 % zu verbuchen.
- Die Wohnbautätigkeit konzentriert sich auf fünf Areale für den Eigenheimbau. Im Ortsteil Marbach stehen im Gebiet »Am alten Grund/Riesandhohle« ca. 20 und im Ortsteil Steinau im »Mühlfeld« ca. 10 Parzellen zur Disposition. Das »Krähenfeld« im Ortsteil Götzenhof umfasst etwa acht Grundstücke. Der Vermarktungsbeginn ist noch für Frühjahr 2006 geplant. In den Ortsteilen bewegen sich die Baulandpreise zwischen 74 und 76 €/m<sup>2</sup> und damit unterhalb der im Hauptort Petersberg (innerhalb des Autobahnringes) erreichten Spanne. Das Gebiet »Am roten Rain« in Petersberg wird durch einen Bauträger entwickelt. Ebenfalls nicht von städtischer Seite angeboten werden die ca. 80 Baugrundstücke im »Wohnpark am See«, die sich um einen künstlich angelegten See gruppieren (Grundstückspreise ca. 195 €/m<sup>2</sup>).

### **Eichenzell**

- Eichenzell liegt im Süden von Fulda. Bis zur Fuldaer Innenstadt sind es etwa 7 km. Die Gemeinde ist über die A7 mit eigener Anschlussstelle, die A66 sowie mehrere Bundesstraßen zu erreichen. Der Schienenverkehr bietet mit der Rhönbahn eine Verbindung zwischen Fulda und Gersfeld.
- Die Attraktivität als Wohnstandort wird durch den überdurchschnittlichen Einwohneranstieg dokumentiert. In den zurückliegenden zehn Jahren war ein kräftiges Wachstum um rd. 14 % auf mittlerweile nahezu 11 100 Personen zu verzeichnen, die sich auf die insgesamt 11 Ortsteile verteilen.
- Derzeit gibt es im Ortsteil Lütter das Baugebiet »Am Spielstein«, wo ab Ende 2006 ca. 24 Grundstücke für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften angeboten werden. Die Kaufpreise bewegen sich zwischen 60 und 65 €/m<sup>2</sup>. Ab 2007 sollen auf weiteren Arealen zusätzlich ca. 40 Parzellen zur Verfügung gestellt werden.

### **Dipperz**

- Die aus insgesamt acht Ortsteilen bestehende Gemeinde Dipperz liegt ca. 8 km östlich von Fulda an der Bundesstraße 458.
- Dipperz ist mit derzeit rd. 3400 Einwohnern der kleinste der hier betrachteten Wohnstandorte. Das Bevölkerungswachstum seit 1995 beträgt 3,7 % und entspricht dem Durchschnitt des Landkreises Fulda.
- Neuer Wohnraum entsteht gegenwärtig im Baugebiet »Eichberg«, das über insgesamt 24 Bauplätze für Eigenheime verfügt. Die Grundstücke im Besitz der Gemeinde wurden bereits alle zu Preisen zwischen ca. 90 und 95 €/m<sup>2</sup> veräußert. Weitere Flächen werden darüber hinaus von privater Hand angeboten.

### **Neuhof**

- Im südwestlichen Landkreisgebiet liegt die Gemeinde Neuhof, etwa 12 km von Fulda entfernt. Es besteht eine gute Erreichbarkeit über die Bundesstraße 40 mit direkter Verbindung zur A 7 und A 66. Daneben ist auch ein Bahnanschluss durch die Lage an der Strecke Kassel–Frankfurt/Würzburg vorhanden.
- Neuhof mit seinen insgesamt acht Ortsteilen zählt gegenwärtig rd. 11 330 Einwohner. Dies entspricht einer leicht rückläufigen Entwicklung von 1,4 % seit 1995.
- Derzeit gibt es in Neuhof ein größeres Neubaugebiet: »Am Herrenacker« stehen von den insgesamt 70 Grundstücken noch ca. 30 zu Preisen von 68 bzw. 70 €/m<sup>2</sup> zum Verkauf. Restflächen gibt es außerdem am »Spitzen Rasenstück« im Ortsteil Hattenhof, der »Maigrabenstraße« in Rommerz und »Am Dornbusch« in Hauswurz.

### **Großenlüder**

- Die Gemeinde Großenlüder befindet sich ca. 10 km nordwestlich von Fulda und ist u. a. über die Bundesstraße 254 zu erreichen. Zudem gibt es einen Bahnanschluss an der Strecke Fulda–Gießen.
- Die Zahl der Einwohner in den insgesamt sieben Ortsteilen liegt derzeit mit rd. 8700 um rd. 4 % über dem Niveau von 1995. Das Wachstum fällt damit geringfügig stärker aus als im Landkreisdurchschnitt.
- Für die künftige Siedlungsentwicklung stehen mehrere Baugebiete zur Verfügung. Im Gebiet »Am Bruchgarten/Brauereiweg« betragen die Kaufpreise der ca. 30 Parzellen zwischen ca. 75 bis 85 €/m<sup>2</sup>. Das Areal »Die Kiliansäcker« im Ortsteil Kleinlüder umfasst ca. 13 Grundstücke für ca. 50 bis 65 €/m<sup>2</sup>. Des Weiteren werden im Ortsteil Uffhausen im Baugebiet »Hosenfelder Straße/Zum Sesselsgraben« noch einige Flächen veräußert.

### **Hünfeld**

- Etwa 14 km nördlich von Fulda liegt die Stadt Hünfeld. Die Verkehrsanbindung ist u. a. über die Bundesstraßen 27 und 84 sowie einen Bahnanschluss gewährleistet.
- In wirtschaftlicher Hinsicht ist Hünfeld als Behördenstadt von Bedeutung (z. B. Außenstelle der Hessischen Zentrale für Datenverarbeitung, Justizbehörden mit landesweiter Zuständigkeit). Darüber hinaus hat die Hauptproduktionsstätte der Wella AG dort ihren Standort.
- Das Einwohnerwachstum in Hünfeld betrug seit 1995 ca. 6,2 %. Heute leben rd. 16 340 Personen vor Ort, die sich je zur Hälfte auf die Kernstadt und die 14 dörflich geprägten Stadtteile verteilen.
- Für den Eigenheimbau stehen derzeit mehrere Gebiete zur Disposition: Im »Knechtsäcker« werden noch sechs der insgesamt 17 Bauplätze angeboten. »Südlich der Molzbacher Straße« sind von den 32 Parzellen noch zwölf zu erwerben. »Auf der Almet« sind von den insgesamt 15 Grundstücken bislang drei verkauft. »Am Tiergarten/Mackenzeller Straße« stehen noch nahezu alle 30 Flächen zur Verfügung. Im Baugebiet »Am vorderen Haugraben« im Ortsteil Mackenzell wird bereits der zweite Bauabschnitt mit 17 Grundstücken vermarktet. Die Kaufpreise bewegen sich in diesen Gebieten zwischen ca. 60 und 95 €/m<sup>2</sup>.

Katrin Steinke/Franz Kreller

## DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank,
- ist mit rund 140 Experten und über internationale Netzwerke an 13 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- bewertet und analysiert pro Jahr ca. 25 000 Einzelimmobilien und rd. 200 000 Objekte im Rahmen von Portfolios,
- 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 AG, Stand: 01/2006

## SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH  
Ernst Wild  
Königstraße 1-3  
90402 Nürnberg  
Telefon 0911 2025-990  
Telefax 0911 2025-455  
E-Mail [ernst.wild@hvb.de](mailto:ernst.wild@hvb.de)

Hildegard Höhlich  
Arabellastraße 14  
81925 München  
Telefon 089 378-23816  
Telefax 089 378-22702  
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: 04/2006