

Immobilienmarktübersicht

Juni 2004



WOHNEN

SCHWABACH

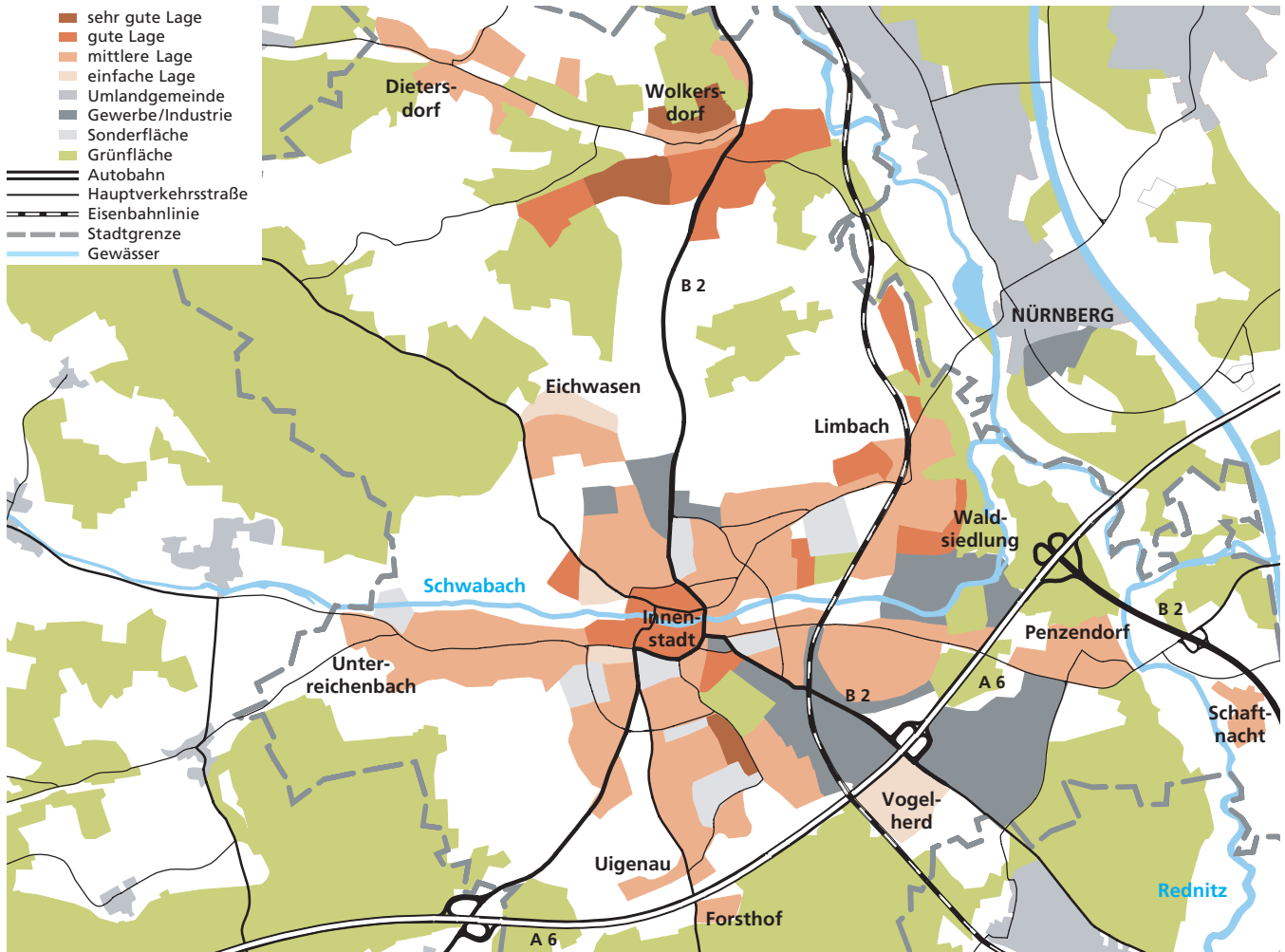
HVB Expertise

Member of

 UniCredit Group

WOHNIMMOBILIENMARKT SCHWABACH

WOHNLAGEN



DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
Mietpreise (Neuvermietung)¹				
€/m ² Wfl. zzgl. NK	5,50 – 6,50	4,50 – 5,50	4 – 4,50	3,50 – 4
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)²				
€/m ² Wfl.	2 200 – 2 400	2 000 – 2 200	1 850 – 2 000	1 700 – 1 850
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)³				
bezugsfrei – €/m ² Wfl.	1 800 – 2 000	1 550 – 1 800	1 400 – 1 600	1 300 – 1 450
Trend	↔	↔	↔	↔
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)				
Einfamilienhäuser ⁴ (in Tsd. €)	350 – 450	320 – 370	300 – 330	270 – 310
Doppelhaushälften ⁵ (in Tsd. €)	290 – 320	270 – 300	230 – 280	210 – 240
Reihenhäuser ⁶ (in Tsd. €)	260 – 290	250 – 280	220 – 260	200 – 230
Bauland ⁷ (in €/m ²)	280 – 350	220 – 290	200 – 240	180 – 220

Stand: Mai 2004

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 Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. Es wird von einer der Lage und dem Objekttyp entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

¹Neubau bis 10 Jahre und sanierter Altbau mit ca. 70 m² Wohnfläche

²Neubau mit ca. 70 m² Wohnfläche

³Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 70 m² Wohnfläche

⁴mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁵mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁶mit ca. 115 m² Wohnfläche

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

DIE MARKTÜBERSICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

- Schwabach schließt an die südliche Stadtgrenze von Nürnberg an und stellt damit das Bindeglied zwischen dem Verdichtungsraum im Norden und dem ländlichen Raum im Süden dar.
- Diese Lage gewährleistet der Stadt eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz (A 6 Nürnberg–Heilbronn, A 9 München–Berlin, A 3 Frankfurt–Regensburg) sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn bzw. der S-Bahn der Region.
- Mit gut 38 600 Einwohnern ist Schwabach die kleinste kreisfreie Stadt in Bayern. Gegenüber 1995 erhöhte sich die Einwohnerzahl um nahezu 3 % und lag damit deutlich über der Wachstumsrate von Nürnberg (0,2 %).
- Die relativ geringe Arbeitslosenquote von 7,5 % (Nürnberg: 12,2 %; Mittelfranken: 8,5 %) und die überdurchschnittlich hohe Kaufkraftkennziffer von 113,7 (108,5 bzw. 104,2) spiegeln die hohe Wirtschaftskraft der Stadt wider.

KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Neubautätigkeit in Schwabach verzeichnet seit Mitte der 90er-Jahre erhebliche Schwankungen und erreichte in den letzten drei Jahren mit im Schnitt 87 neuen Wohnungen (WE) einen absoluten Tiefpunkt.
- In diesem Zeitraum fand auch eine deutliche Verlagerung hin zum Eigenheimbau statt. Wurden in den Jahren 1995 bis 2000 im Schnitt weniger als 45 % der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern errichtet, lag die Quote der letzten drei Jahre bei durchschnittlich rd. 63 %.
- Entsprechend dieser veränderten Nachfragesituation sind die aktuellen Wohnbaugebiete sehr stark auf Eigenheime ausgerichtet.
- Dank der Altstadtsanierung entstehen im Innenstadtbereich zahlreiche neue Wohnflächen, die bei Wohnungssuchenden sehr beliebt sind.

MARKT FÜR EIGENHEIME

- Im Vergleich zur Stadt Nürnberg, wo die Grundstückspreise je nach Lage zwischen 150 und 615 €/m² liegen, weist Schwabach ein relativ günstiges Preisniveau auf. Die Preise in den aktuellen Baugebieten liegen bei 200 (»Herderstraße«) bis 285 €/m² (»Weingässchen«).
- Dadurch zeichnet sich dieses Marktsegment durch eine rege Nachfrage aus.

MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Der Markt in diesem Segment ist in den vergangenen Jahren nahezu zum Erliegen gekommen. Seit 2003 zeichnet sich erstmals wieder ein leichtes Ansteigen der Bautätigkeit ab. Die angebotenen Wohnungen weisen familiengerechte Größen mit Wohnflächen von durchschnittlich 80 bis 100 m² auf.
- Die Nachfrage wird von Eigennutzern bestimmt, während Kapitalanleger nach wie vor kaum in das Marktgeschehen eingreifen.
- Die Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen liegen in einer Bandbreite von 1700 bis 2400 €/m².

MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Der Rückgang der Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau führt zunehmend zu einer Angebotsverknappung bei Mietwohnungen.
- Das Mietniveau liegt heute bei 3,50 bis 6,50 €/m² und damit im Schnitt um 1 €/m² unter dem Nürnberger Niveau.

PERSPEKTIVEN UND TRENDS

- Die Lage im Verdichtungsraum Nürnberg wird in Schwabach weiterhin zu einer konstanten Wohnungsnachfrage führen. Bei gleichzeitig anhaltend niedrigem Angebot ist von stabilen bis leicht steigenden Mieten und Preisen auszugehen.
- Die Stadt verfügt aktuell über ein Baulandangebot, das den Bedarf der nächsten fünf Jahre deckt. Das größte Wohnbaugebiet (ca. 20 ha) ist das »Weingässchen«, wo Grundstücke schwerpunktmäßig für freistehende Einfamilienhäuser in guter Wohnlage angeboten werden.
- Die Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes soll die Funktion Schwabachs als attraktiven Wohnstandort auch langfristig sichern.

Hildegard Höhlich/Ernst Wild

	2004	Trend
Einwohnerstand (06/2003)	38 605	↻
Arbeitslosenquote (04/2004) (Stadt Schwabach; alle zivilen Erwerbspersonen)	7,5 %	➔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	113,7	➔
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2003)	90	↻

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HypoVereinsbank,
- ist mit rund 110 Experten an sieben Standorten in Deutschland 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.

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@hvbexpertise.de

Hildegard Höhlich
Arabellastraße 14
81925 München
Telefon 089 378-23816
Telefax 089 378-22702
E-Mail hildegard.hoehlich@hvbexpertise.de

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

DER HVB IMMOBILIEN- FINANZIERUNGSSPEZIALIST: IHR PARTNER BEI DER FINANZIE- RUNG IHRER WUNSCHIMMOBILIE

Thomas Birkmann
HypoVereinsbank Schwabach
Rathausgasse 9
91126 Schwabach
Telefon 09122 8341-63
Telefax 09122 8341-69
E-Mail thomas.birkmann@hvb.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: 06/2004