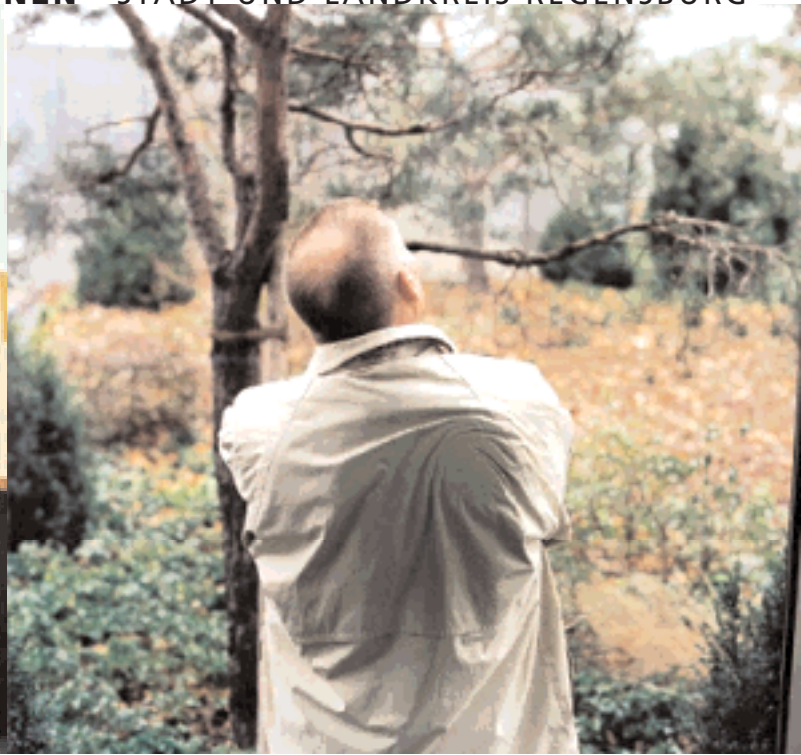


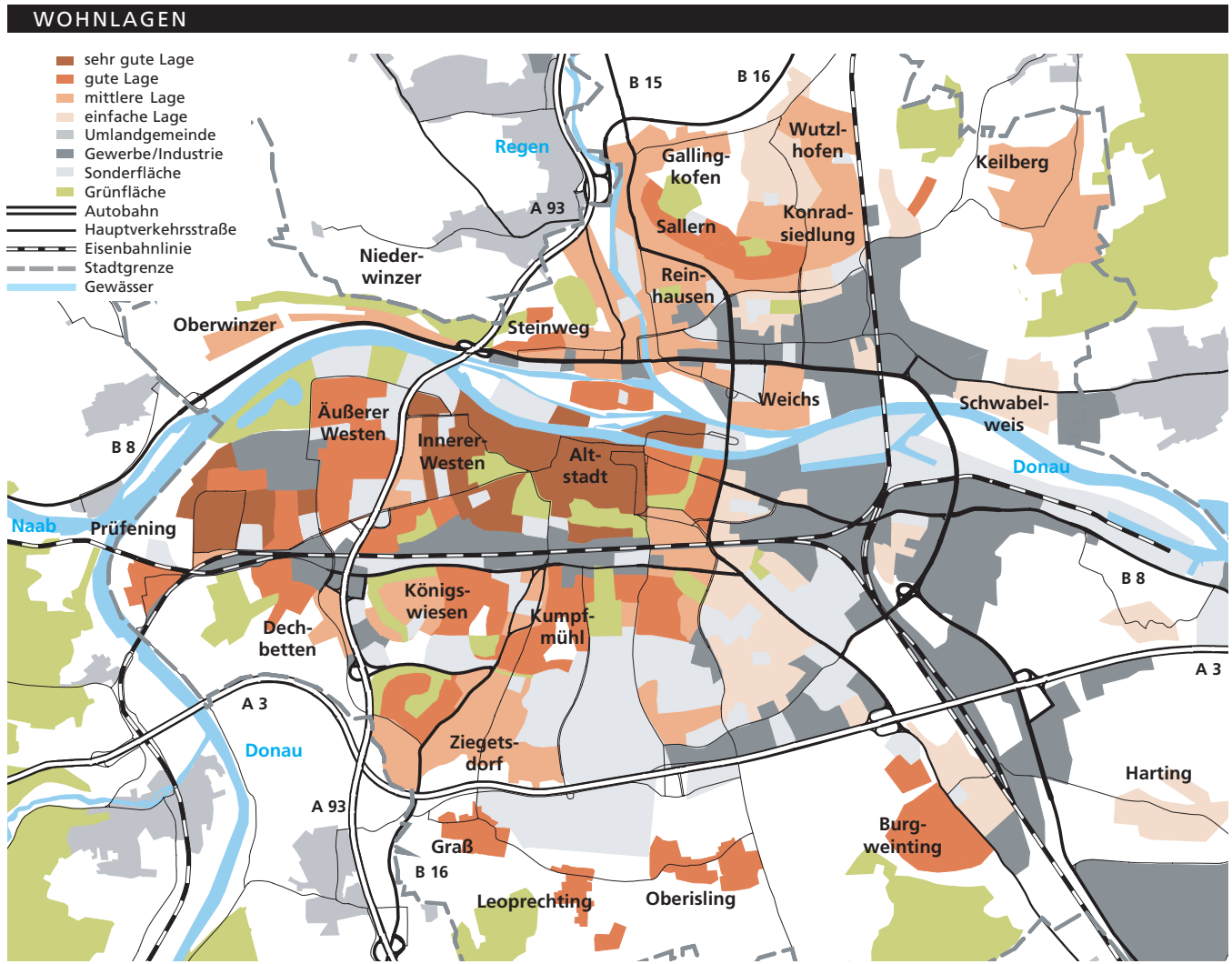
# Immobilienmarktübersicht

September 2004



HVBExpertise

# WOHNIMMOBILIENMARKT STADT REGENSBURG



2

## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	9 – 10,50	7,50 – 9	6 – 8	4,50 – 6
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>2</sup></b>				
€/m <sup>2</sup> Wfl.	3 200 – 3 700	2 400 – 3 200	2 100 – 2 800	geringes Angebot
Trend	↔	↔	↔	
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>3</sup></b>				
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	2 700 – 3 100	2 050 – 2 700	1 700 – 2 300	1 300 – 1 700
Trend	↔	↔	↔	↔
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen, sanierter Altbau (Erstverkauf)<sup>3</sup></b>				
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	3 100 – 3 800	2 700 – 3 150	2 450 – 2 800	geringes Angebot
Trend	↔	↔	↔	
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	ab 470	360 – 470	280 – 380	geringes Angebot
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	370 – 470	280 – 370	230 – 300	geringes Angebot
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	310 – 390	260 – 340	210 – 270	geringes Angebot
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	410 – 610	310 – 410	230 – 310	180 – 230

Stand: August 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.

<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>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 – STADT REGENSBURG

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Die Stadt Regensburg ist Regierungssitz des Bezirkes Oberpfalz und wirtschaftliches und administratives Zentrum der Region Ostbayern.
- Die Bedeutung als Wirtschaftsstandort wird durch namhafte Unternehmen wie BMW, Siemens, Infineon, Osram, Toshiba, die Maschinenfabrik Reinhausen oder auch Avera unterstrichen. Potenziale für künftiges Wachstum werden insbesondere in der Biotechnologie sowie der Informations- und Kommunikationstechnologie gesehen. Dabei spielen Universität und Fachhochschule mit insgesamt rd. 22 000 Studenten (Sommersemester 2004) sowie das Klinikum eine zentrale Rolle.
- Die Arbeitslosenquote in der Stadt Regensburg erreichte im Juli 2004 8,5 % und lag damit weiterhin deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt (10,5 %).
- Die Einwohnerzahl ist in den zurückliegenden Jahren auf mittlerweile etwa 149 000 (inkl. Haupt- und Nebenwohnsitz) angestiegen.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Die Neubautätigkeit ist seit Mitte der 90er-Jahre rückläufig. Wurden 1990 bis 1995 im Durchschnitt 1288 Wohnungen pro Jahr gebaut, so waren es in den darauf folgenden Jahren nur noch 673. Insbesondere der Geschosswohnungsbau ist stark eingebrochen.
- Gleichzeitig hat die positive Bevölkerungsentwicklung zu einer regen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt geführt. Wegen der konjunkturellen Entwicklung ist derzeit allerdings eine gewisse Zurückhaltung zu konstatieren.
- Zu den bevorzugten Wohnlagen in Regensburg zählen vor allem die Altstadt, der Innere und Äußere Westen sowie Prüfening.

## MARKT FÜR EIGENHEIME

- Der hohen Nachfrage nach Eigenheimen wird mit der Ausweisung entsprechender Baugebiete Rechnung getragen. Aktuelle und künftige Flächenpotenziale bestehen u. a. in den Stadtteilen Prüfening (»An den Klostergründen«), Dechbetten (»An der Brunnstube«, »Östlich Schloss Prüfening«), Burgweinting (»Nordwest I und II«) sowie auch »An der Galgenbergstraße«.

- Angesichts der hohen Grundstückspreise werden vorwiegend Reihenhäuser (RH) und Doppelhaushälften (DHH) gebaut.

## MARKT FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

- Die Nachfrage konzentriert sich hauptsächlich auf Wohnungen mit drei Zimmern und mehr sowie guter Ausstattungsqualität.
- Begehrte sind sanierte Eigentumswohnungen (ETW) in der Regensburger Altstadt. Das Angebot ist jedoch begrenzt, so dass hohe Preisforderungen durchsetzbar sind.
- Neubauaktivitäten finden momentan vorrangig im Stadtteil Prüfening im Baugebiet »Hochweg« statt. Weitere Potenziale bestehen »An der Galgenbergstraße«.

## MARKT FÜR MIETWOHNUNGEN

- Im Zuge der rückläufigen Bautätigkeit im Geschosswohnungsbereich ist das Angebot in den begehrten innenstadtnahen Wohnlagen zunehmend knapp.
- Gesucht werden in erster Linie familiengerechte größere Wohnungen. Daneben besteht bei Appartements und 2-Zimmer-Wohnungen, mit dem Hauptnachfragerklientel Studenten, wieder eine stärkere Nachfrage.
- Die Mietpreise sind leicht angestiegen und erreichen in guten bis sehr guten Lagen ein Niveau von 7,50 bis 10,50 €/m<sup>2</sup>.

## PERSPEKTIVEN

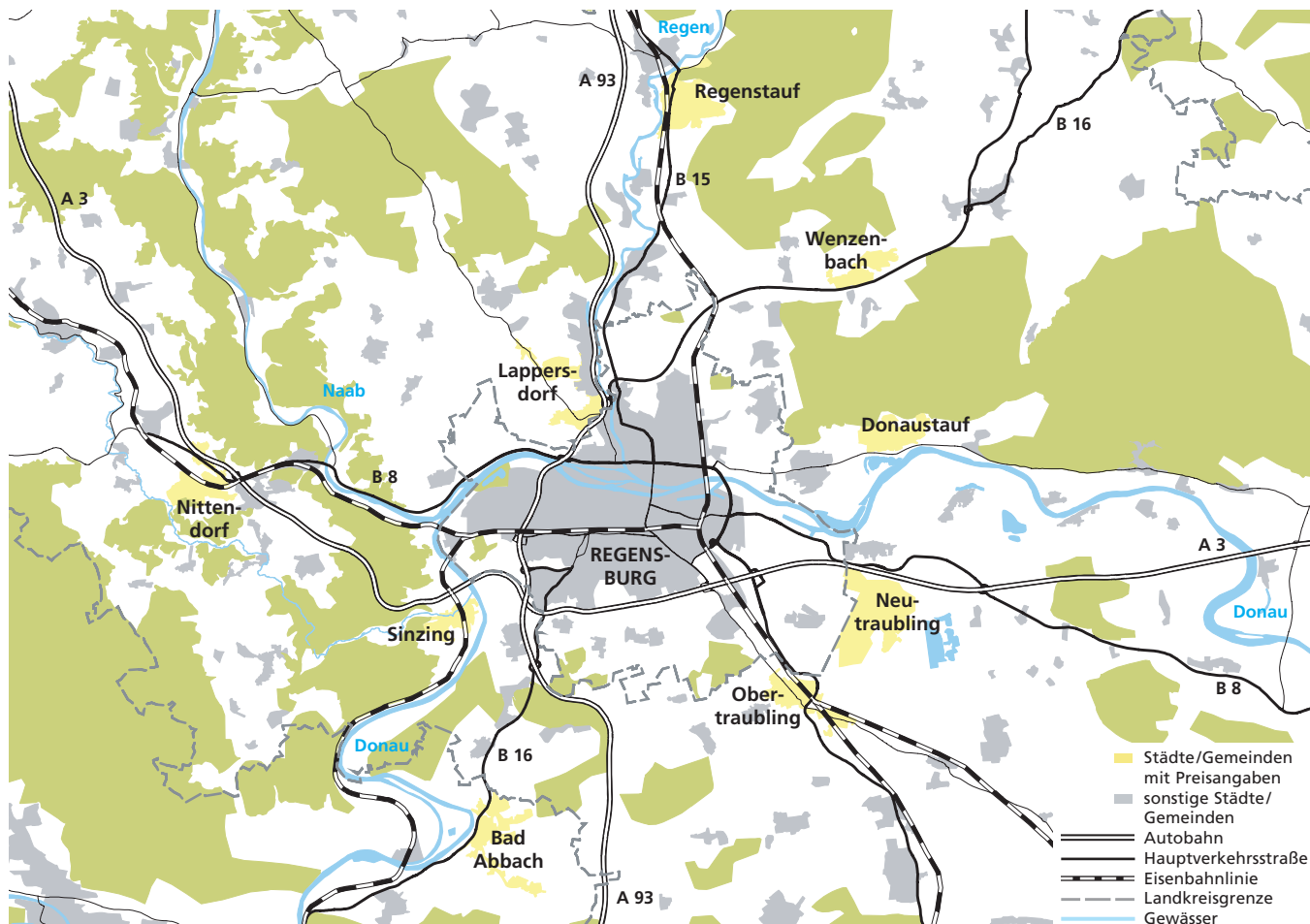
- Der Trend zu familiengerechtem Wohnraum und einer verstärkten Nachfrage nach Eigenheimen wird sich weiter fortsetzen.
- Bei den Immobilienpreisen ist für die kommenden ein bis zwei Jahre eine weitgehende Stabilisierung zu erwarten.

Stadt Regensburg	2004	Trend
Einwohnerstand (12/2003)	148 869	↻
davon Hauptwohnsitz	128 604	↻
Arbeitslosenquote (07/2004) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	8,5 %	➔
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	112,7	➔
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2003)	655	➔

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

# WOHNIMMOBILIENMARKT LANDKREIS REGENSBURG

## ÜBERSICHTSKARTE



4

## DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK

Ort	Regenstauf	Lappersdorf	Neutraubling	Obertraubling	Bad Abbach*
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b>					
€/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK	5 – 6,50	6 – 7,50	5,50 – 7,50	5 – 7	5,50 – 7
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>2</sup></b>					
€/m <sup>2</sup> Wfl.	1 600 – 2 100	1 900 – 2 300	1 800 – 2 300	1 600 – 2 100	1 700 – 2 200
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>3</sup></b>					
bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl.	1 100 – 1 500	1 400 – 1 800	1 400 – 1 700	1 100 – 1 600	1 200 – 1 700
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	270 – 320	310 – 350	290 – 340	280 – 340	290 – 350
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	210 – 260	250 – 290	230 – 270	220 – 270	230 – 270
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	190 – 240	230 – 270	220 – 250	200 – 250	210 – 250
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	120 – 210	200 – 270	180 – 250	130 – 200	150 – 205
Ort	Nittendorf	Wenzenbach	Sinzing	Donaustauf	
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>					
Einfamilienhäuser <sup>4</sup> (in Tsd. €)	270 – 310	290 – 320	280 – 320	290 – 340	
Doppelhaushälften <sup>5</sup> (in Tsd. €)	210 – 230	230 – 250	220 – 260	230 – 280	
Reihenhäuser <sup>6</sup> (in Tsd. €)	190 – 210	210 – 230	200 – 240	210 – 260	
Bauland <sup>7</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	130 – 180	150 – 200	140 – 220	160 – 250	

Stand: August 2004

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 Lage und Ausrichtung innerhalb eines Gebäudes. 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

\*Landkreis Kelheim

# DIE MARKTÜBERSICHT – LANDKREIS REGENSBURG

## RAHMENBEDINGUNGEN

- Der Landkreis Regensburg umgibt die gleichnamige kreisfreie Stadt.
- Die Region ist mit der A 93 (München–Hof) und der A 3 (Nürnberg–Passau) gut erschlossen. Zudem durchqueren mehrere Bundesstraßen das Kreisgebiet. Im Schienenverkehr bestehen an zahlreichen Standorten Regionalbahnverbindungen sowie über das Oberzentrum Regensburg auch Anschlüsse an den Fernverkehr.
- Die Wirtschaftsstruktur ist durch mittelständische Unternehmen geprägt. Die wichtigsten Branchen sind die Automobilindustrie, Elektronik und Sensorik, der Maschinenbau und die Halbleitertechnologie.
- Die wirtschaftliche Stabilität der Region spiegelt sich u. a. in der deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (10,5 %) liegenden Arbeitslosenquote von 4,9 % wider.
- Der Landkreis zählt heute mehr als 180 350 Einwohner. Seit 1995 ist ein Zuwachs um ca. 14 140 Personen bzw. 8,5 % zu verzeichnen.
- Zu den größten Orten mit jeweils über 10 000 Einwohnern gehören die Märkte Regenstauf und Lappersdorf sowie die Stadt Neutraubling. Daneben sind die im engeren Umfeld der Stadt Regensburg liegenden Städte und Gemeinden Nittendorf, Wenzenbach, Obertraubling, Sinzing, Donaustauf und das zum Landkreis Kelheim zählende Bad Abbach Gegenstand der vorliegenden Marktübersicht.

## KENNZEICHEN DES WOHNUNGSMARKTES

- Ebenso wie in der Stadt Regensburg war auch im Landkreis eine reduzierte Bautätigkeit zu beobachten, wenngleich der Rückgang dort weniger stark ausfiel. Das Neubauvolumen liegt nach der Hochphase Mitte der 90er-Jahre mit bis zu 1928 fertig gestellten Wohnungen (1995) heute auf deutlich niedrigerem Niveau. Allerdings war im Jahr 2003 mit 1280 neu errichteten Wohneinheiten (WE) im Vergleich zum Vorjahr (754 WE) erstmals wieder eine positive Entwicklung festzustellen.
- Marktbestimmend ist die Nachfrage nach Eigenheimen und Baugrundstücken. Das Angebot ist ausreichend, da die meisten Kommunen über Neubaugebiete verfügen.

- Die Preise für voll erschlossenes Wohnbauland bewegen sich an den hier betrachteten Standorten im Landkreis Regensburg zwischen 120 und 270 €/m<sup>2</sup>.
- Der Markt für ETW ist gekennzeichnet durch ein ausgeglichenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage.
- Auch der Mietwohnungsmarkt zeigt derzeit wenig Dynamik, Neubauobjekte bilden die Ausnahme.
- Insgesamt sind sowohl ETW als auch Mietwohnungen insbesondere in den kleineren Orten von untergeordneter Bedeutung.

## PERSPEKTIVEN

- Der Wohnungsmarkt im Landkreis Regensburg bleibt nicht unbeeinträchtigt von der schwächelnden Konjunktur. Die positiven Rahmenbedingungen in der Region dürften aber auch in Zukunft zu einer stabilen Marktentwicklung beitragen. Dabei wird der Nachfragetrend zu familiengerechtem Wohnraum mit Schwerpunkt Eigenheime Bestand haben.

Landkreis Regensburg	2004	Trend
Einwohnerstand (12/2003)		
<b>Landkreis Regensburg gesamt</b>	<b>180 354</b>	<b>↻</b>
Regenstauf	14 971	↻
Lappersdorf	12 682	↻
Neutraubling	12 480	↻
Nittendorf	9 181	↻
Wenzenbach	8 000	↻
Obertraubling	7 019	↻
Sinzing	6 721	↻
Donaustauf	3 743	↻
Bad Abbach (Landkreis Kelheim)	10 690	↻
Arbeitslosenquote (07/2004) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	4,9 %	→
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	98,1	↻
Fertig gestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2003)	1 280	→

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

## **ANALYSE DER EINZELNEN WOHNSTANDORTE**

### **Regenstauf**

- Der Markt Regenstauf liegt etwa 13 km nördlich von Regensburg (Innenstadt). Die Nähe zur A 93 und B 15 gewährleistet eine gute Erreichbarkeit. Zudem bestehen Bahnverbindungen in Richtung Regensburg und Hof.
- Die Wirtschaft ist überwiegend durch kleine und mittelständische Betriebe geprägt. Von überregionaler Bedeutung ist die Firmengruppe Eckert mit dem Berufsförderungswerk und der Rehabilitationsklinik.
- Mit ca. 14 970 Einwohnern ist Regenstauf die größte Gemeinde im Landkreis Regensburg. Dabei war die Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren weitgehend stabil.
- In jüngster Vergangenheit wurden mehrere Wohnbaugebiete ausgewiesen. Mit insgesamt 100 Grundstücken bildet das im Hauptort gelegene Baugebiet am »Grasigen Weg III« das größte Areal. Das Baugebiet »Unterspitzackerweg« im Ortsteil Karlstein umfasst 23 Grundstücke. Restflächen können vereinzelt in den Ortsteilen Steinsberg (»Am Sitzhoffeld«) und Grafenwinn im Einheimischenmodell erworben werden. Zudem stehen im Ortsteil Eitlbrunn im »Tratäcker« noch einige Flächen zur Verfügung. Der Nachfrage entsprechend werden vorrangig Einfamilienhäuser (EFH) und teilweise auch DHH und RH realisiert.

### **Lappersdorf**

- Der Markt Lappersdorf liegt an der nördlichen Stadtgrenze von Regensburg verkehrsgünstig an der A 93.
- Mit etwa 12 680 Einwohnern ist Lappersdorf nach Regenstauf die zweitgrößte Ansiedlung im Landkreis. Seit 1995 ist ein Bevölkerungszuwachs von rd. 8,5 % zu verbuchen.
- Für die weitere Siedlungsentwicklung steht derzeit das Baugebiet »Hölla-Äcker« zur Disposition. Dort können auf etwa 130 Parzellen Eigenheime und auch Geschosswohnungen errichtet werden. Der Großteil der Flächen wird im Einheimischenmodell vergeben.

### **Neutraubling**

- Neutraubling liegt ca. 9 km südöstlich von Regensburg (Innenstadt) und verfügt über eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Straßenverkehr (u. a. A 3, B 8, B 15).
- Die Stadt hat sich in der Vergangenheit als bedeutender Wirtschaftsstandort etabliert. Vor Ort befindet sich mit der Krones AG, dem Weltmarktführer für Getränkeabfüllanlagen und Verpackungsmaschinen, das größte Unternehmen im Landkreis. Daneben hat in Neutraubling mit der Maschinenfabrik Zippel ein weiteres großes Unternehmen seinen Sitz.
- Die Bevölkerungszahl ist auf mittlerweile 12 480 Personen angestiegen. Seit 1995 entspricht dies einem überdurchschnittlich hohen Wachstum von rd. 11 %.
- Nach Fertigstellung des Baugebietes »Heising II« wird sich die Einwohnerzahl Neutraublings weiter erhöhen. Die erste Realisierungsphase mit ca. 340 WE ist bereits abgeschlossen, weitere ca. 250 WE sollen folgen. Es werden vorrangig Eigenheime gebaut. Ein weiteres Baugebiet (»Birkenfeld West I«) sieht auf insgesamt 35 Grundstücken die Realisierung von EFH und DHH vor. Ein Großteil ist bereits verkauft. Insgesamt 16 DHH können außerdem in der »Gärtnersiedlung« errichtet werden.

### **Nittendorf**

- Der Markt Nittendorf ist in erster Linie eine Wohngemeinde. Mit einem direkten Autobahnanschluss an die A 3, der B 8 sowie der Bahn-anbindung ist das 12 km östlich von Regensburg (Innenstadt) gelegene Nittendorf gut erschlossen.
- Derzeit leben etwa 9180 Einwohner vor Ort. Seit 1995 entspricht dies einem Plus von ca. 1270 Personen bzw. 16 %.
- Gegenwärtig besteht kein größeres Neubaugebiet. Es ist jedoch vorgesehen, den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet »An der Steinbuchse« abzuändern. Der südliche Bereich soll als Mischgebiet ausgewiesen werden, so dass dort auch Wohnraum entstehen kann.

### **Wenzenbach**

- Das ca. 12 km nordöstlich der Regensburger Innenstadt gelegene Wenzenbach ist über die B 16 zu erreichen.
- Die Gemeinde ist vorwiegend als Wohnstandort von Bedeutung. In den zurückliegenden Jahren konnten kontinuierlich Einwohner hinzugewonnen werden. Heute leben 8000 Personen in Wenzenbach und somit 17 % mehr als 1995.
- Für die weitere Siedlungsentwicklung steht mit dem Areal »Am Schönberg« ein Baugebiet für insgesamt ca. 60 EFH und DHH zur Verfügung. Darüber hinaus sind in Wenzenbach vereinzelt Restflächen in bereits bestehenden älteren Baugebieten vorhanden.

### **Obertraubling**

- Der Markt Obertraubling grenzt im Südosten unmittelbar an das Regensburger Stadtgebiet. Die Entfernung zur dortigen Innenstadt beträgt etwa 6 km. Eine gute Erreichbarkeit ist über die B 15 gegeben. Darüber hinaus ist eine Anbindung an den Schienenverkehr vorhanden.
- Die Wirtschaftsstruktur Obertraublings ist hauptsächlich durch klein- und mittelständische Unternehmen geprägt, die insgesamt ca. 2500 Personen beschäftigen.
- Die Bevölkerungszahl weist ein kontinuierliches Wachstum auf. Heute leben rd. 7020 Einwohner vor Ort und damit etwa 1090 Personen bzw. 18 % mehr als 1995.
- Im etwa 80 Grundstücke umfassenden Baugebiet »Obertraubling Mitte« stehen noch mehrere Parzellen für Eigenheime zum Verkauf. Noch im Jahr 2004 soll mit dem Grundstücksverkauf für 11 EFH in »Piesenkofen-West II« begonnen werden.

### **Sinzing**

- Sinzing liegt etwa 7 km westlich von Regensburg (Innenstadt). Durch die Nähe zur A 3 ist eine gute überregionale Verkehrsanbindung geboten. Zudem besteht ein Bahnanschluss.
- Sinzing zählt heute etwa 6720 Einwohner. Im Vergleich zu 1995 leben heute 470 Personen bzw. 7,5 % mehr vor Ort.
- Zurzeit stehen mehrere Neubaugebiete zur Verfügung. In Sinzing werden »Am Minoritenweg Süd« insgesamt 37 Parzellen für Eigenheime erschlossen. Das Bauvorhaben »An der Schwarzen Laber« sieht die Realisierung von insgesamt 52 Eigenheimen vor. Im Ortsteil Eilsbrunn können »Am Ehgarten II« 25 EFH entstehen. »An der Eilsbrunner Straße« in Riegling werden acht Grundstücke für DHH und EFH veräußert.

### **Donaustauf**

- Der Markt Donaustauf liegt an der Donau etwa 10 km östlich von Regensburg (Innenstadt).
- Die Einwohnerzahl war in den zurückliegenden Jahren weitgehend stabil. Heute leben rd. 3740 Personen vor Ort.
- In Donaustauf gibt es derzeit noch einige freie Bauplätze an der »Fatimastraße«, die für den Bau von EFH vorgesehen sind.

### **Bad Abbach** (Landkreis Kelheim)

- Der Markt Bad Abbach liegt ca. 10 km südlich von Regensburg und zählt bereits zum Landkreis Kelheim.
- Es besteht eine gute Erreichbarkeit u. a. durch die Nähe zur A 93 sowie zur B 16.
- Bad Abbach ist ein beliebter Kur- und Fremdenverkehrsort mit Thermal-Schwefel-Moorheilbad, der Kaisertherme und einem Golfplatz. Eingebettet in die Landschaft des Donautals wird Bad Abbach auch als Wohnort sehr geschätzt.
- Die Zahl der Einwohner ist seit 1995 um rd. 28 % deutlich auf mittlerweile ca. 10 700 Personen angestiegen.
- In den beiden Neubaugebieten »Kreuzäcker« und »Boheck II«, die jeweils etwa 35 Parzellen für EFH und DHH umfassen, stehen nur noch einige Restflächen zum Verkauf. Die Ausweisung weiterer Flächen für den Wohnungsneubau ist vorgesehen.

## DIE HVB EXPERTISE GMBH

- ist die Immobilienberatungsgesellschaft der HVB Group,
- ist mit rund 140 Experten und über internationale Netzwerke an 14 regionalen Standorten in Deutschland und Europa vertreten,
- 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 (Stand 01/2004).

## SO ERREICHEN SIE UNS

HVB Expertise GmbH  
Stefan Pilzweiger  
Arabellastraße 14  
81925 München  
Telefon 089 378-23891  
Telefax 089 378-30597  
E-Mail [stefan.pilzweiger@hvb.de](mailto:stefan.pilzweiger@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: 09/2004