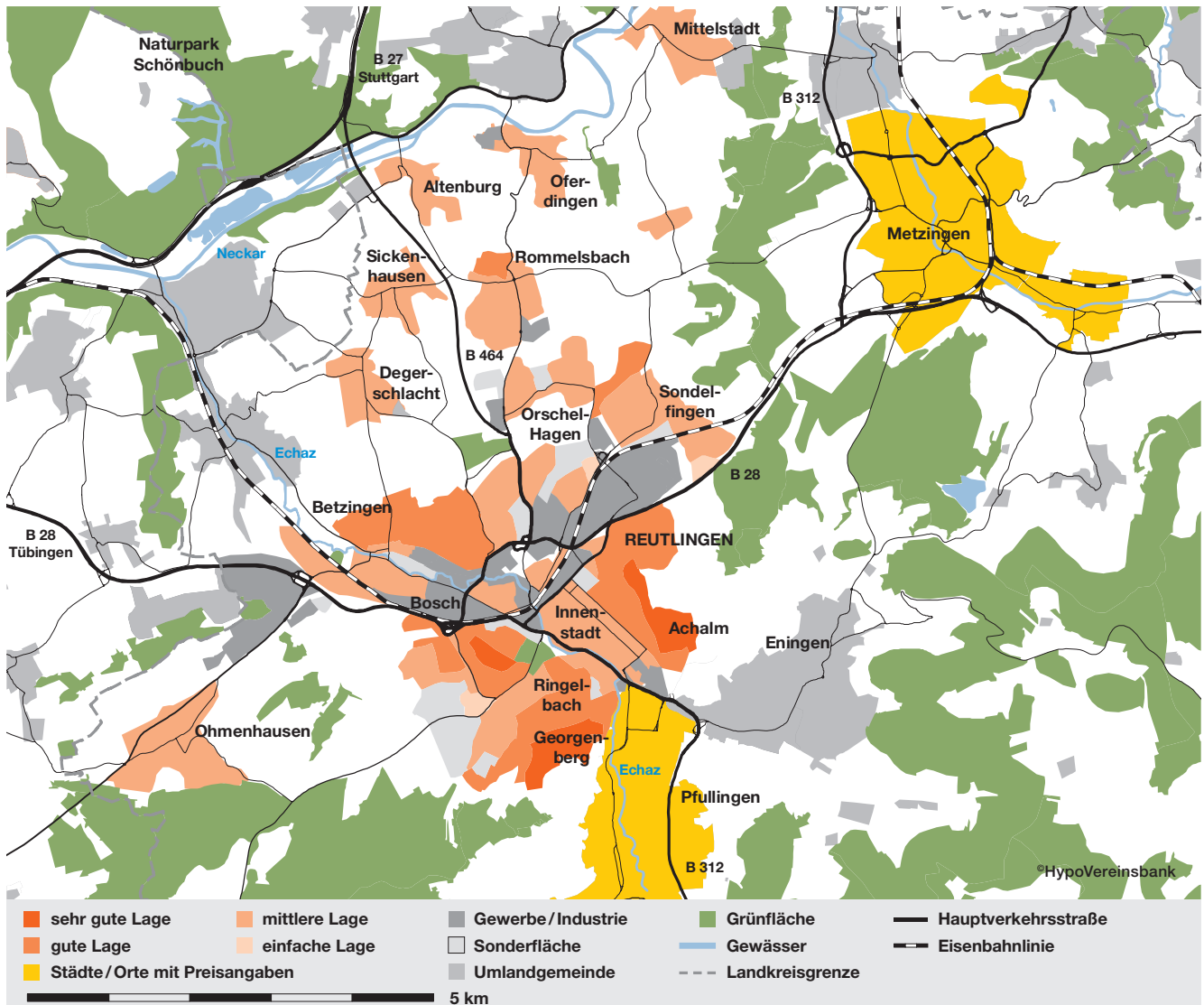

WOHNIMMOBILIEN- MARKTÜBERSICHT STADT UND UM- LAND REUTLINGEN

NOVEMBER 2009

WOHNIMMOBILIENMARKT STADT UND UMLAND REUTLINGEN: DIE MIETEN UND PREISE AUF EINEN BLICK



Ort	Stadt Reutlingen			Metzingen**	Pfullingen**
Lage	sehr gut	gut	einfach/mittel		
Mietpreise (Neuvermietung)¹ €/m ² Wfl. zzgl. NK Trend	7,75–9,00 ⬇️	7,25–8,50 ⬇️	7,00–7,75* ⬆️	6,25–7,75 ⬇️	6,25–7,75 ⬇️
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)¹ €/m ² Wfl. Trend	2.400–2.700 ⬆️	2.100–2.600 ⬆️	1.800–2.100* ⬆️	1.800–2.200 ⬆️	2.000–2.300 ⬆️
Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)² bezugsfrei – €/m ² Wfl. Trend	2.100–2.400 ⬆️	1.700–2.200 ⬆️	1.100–1.700 ⬆️	1.400–1.800 ⬆️	1.500–2.000 ⬆️
Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)					
Einfamilienhäuser ³ (in Tsd. €)	400–450	330–410	300–340*	300–400	320–400
Doppelhaushälften ⁴ (in Tsd. €)	340–380	290–350	260–300*	240–310	260–320
Reihenhäuser ⁵ (in Tsd. €)	280–330	240–290	230–270*	220–290	230–300
Bauland ⁶ (in €/m ²)	360–410	310–350	250–310	260–400	230–400

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels bzw. 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.

Stand: Oktober 2009 ©HypoVereinsbank

¹ Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m² Wohnfläche

² Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m² Wohnfläche

³ mit ca. 140 m² Wohnfläche

⁴ mit ca. 125 m² Wohnfläche

⁵ mit ca. 115 m² Wohnfläche

⁶ durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

* geringes Angebot in einfacher Lage

** Preisspannen beziehen sich auf die Kernstadt

DIE MARKTÜBERSICHT

Rahmenbedingungen

- Das größte Wirtschaftszentrum zwischen Stuttgart und dem Bodensee, das bis in die 50er-Jahre von der Textilwirtschaft geprägt war, wird heute von der elektrotechnischen Industrie und dem Maschinenbau dominiert.
- Ein solides wirtschaftliches Umfeld zeigt sich in der Arbeitslosenquote von 5,3%, die dem Wert des Landes Baden-Württemberg entspricht.
- Die positiven ökonomischen Rahmenbedingungen der Dienstleistungs- und Industrieregion Reutlingen sowie die landschaftlich attraktive Lage am Fuß der schwäbischen Alb sorgten bisher für einen stetigen Bevölkerungszug auf heute über 281.000 Einwohner.

Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Wohnungsmarkt im gesamten Landkreis profitiert von der Nähe und der guten Erreichbarkeit der Landeshauptstadt (rd. 40 km) sowie von einem im Vergleich zum Ballungsraum Stuttgart niedrigeren Miet- und Kaufpreisniveau.
- Die insgesamt solide Nachfrage bei gleichzeitig rückläufigem Wohnungsneubau, insbesondere auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern, hält das trotzdem hohe Miet- und Kaufpreisgefüge stabil. Geringfügige Preis- anpassungen sind in den weniger gesuchten Lagen zu beobachten.

Perspektiven

- Trotz der aktuellen wirtschaftlichen Turbulenzen sowie der mittelfristig zu erwartenden leicht rückläufigen Einwohnerzahl im Kreisgebiet ist angesichts des positiven wirtschaftlichen Umfelds von soliden Wohnungsmarktverhältnissen auszugehen.
- Das geringe Neubauvolumen hält die Kaufpreise stabil, die Mieten werden sogar weiter leicht ansteigen.

Reutlingen

- Die gewerblich und industriell geprägte Kreisstadt besitzt mit der technisch und betriebswirtschaftlich orientierten Fachhochschule auch eine große Bedeutung als Hochschulstandort (rd. 4.000 Studenten).
- Prägend für den Reutlinger Wohnungsmarkt sind die attraktiven Hanglagen mit Grundstückspreisen bis zu 410 €/m², die zahlreichen ländlichen Stadtteile (durchschnittlicher Bodenpreis 300 €/m²) und die innenstadtnahen Viertel (rd. 300 bis 350 €/m²). Bis auf die sehr guten Lagen waren leichte Rückgänge bei den Grundstückspreisen zu verzeichnen.

- Wohnungsneubau findet derzeit innenstadtnah im Zuge der Aktivierung von Brachflächen statt (z. B. Lindacher-Areal, Seidenviertel). Die Kaufpreise der hier entstehenden Wohnungen und Reihenhäuser entsprechen der Spanne der guten Wohnlagen.
- Ein Nachfrageüberhang ist bei Grundstücken bzw. schlüsselfertigen Eigenheimen in mittlerer Lage (rd. 300 €/m²) auszumachen. Im ländlichen Stadtteil Sickenhausen ist ein größeres Baugebiet für Eigenheime geplant.
- Am Mietwohnungsmarkt wird die gute Nachfrage noch verstärkt durch den Wohnungsbedarf von Studenten. Nach leichten Mietanstiegen werden heute in den guten Lagen Nettokaltmieten von bis zu 8,50 €/m² erzielt.

Metzingen

- In Metzingen, der „Hauptstadt des Fabrikverkaufs“ und dem Sitz der Hugo BOSS AG (rd. 3.000 Beschäftigte) ist dank des Arbeitsplatzschwerpunkts eine nachhaltige Wohnungsnachfrage gegeben.
- Das Preisniveau spiegelt die Attraktivität wider. So liegen die Grundstückspreise im Kernstadtbereich bei 260 bis zu 400 €/m².
- Schlüsselfertige Eigenheime bzw. Baugrundstücke können in den Neubaugebieten „Amtäcker/Brühl“ bzw. „Mühlwiesenstraße“ erworben werden.

Pfullingen

- Die Kleinstadt, die im Norden baulich unmittelbar an Reutlingen angrenzt, zeichnet sich durch hochwertige Wohngebiete in den Hanglagen und eine gute Ausstattung an öffentlichen Einrichtungen aus.
- Demzufolge entspricht das Preisgefüge in etwa dem Niveau mittlerer bis guter Lagen der Kreisstadt. Die Grundstückspreise liegen stabil zwischen 230 und 400 €/m². Für Bauinteressenten werden im Areal „Mauer Weil III“ Eigenheimgrundstücke angeboten (230 bis 275 €/m²).

Gabriele Rees / Sabine Telaar

	2009	Trend
Einwohnerstand (12/2008)		
Landkreis Reutlingen	281.080	↘
Reutlingen, Stadt	112.176	↔
Metzingen, Stadt	21.999	↗
Pfullingen, Stadt	18.458	↗
Arbeitslosenquote (09/2009) (Landkreis; alle zivilen Erwerbspersonen)	5,3 %	↗
Kaufkraftkennziffer (Bundesdurchschnitt = 100)	108,4	↔
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden (2008)	612	↘

Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit

Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten:

Andreas Graf
Filiale Stuttgart
Kronprinzstraße 20
70173 Stuttgart
Telefon 0711 2051-1646
Telefax 0711 2051-1676

E-Mail andreas.graf@unicreditgroup.de

Uwe Klumpp
Filiale Stuttgart
Kronprinzstraße 20
70173 Stuttgart
Telefon 0711 2051-1312
Telefax 0711 2051-1676

E-Mail uwe.klumpp@unicreditgroup.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 HypoVereinsbank wieder. 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.

Copyright

Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial unterliegen dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

Herausgeber

HypoVereinsbank
PKM11P
Sederanger 5
80538 München