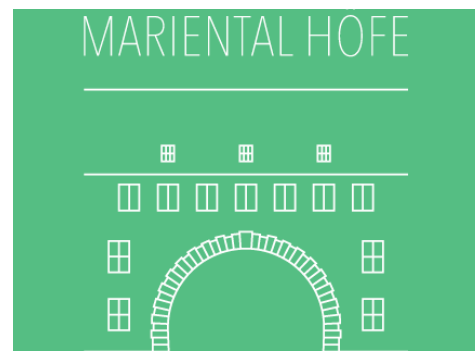


KOMPAKTANALYSE

1. Bauabschnitt „Tulpenhof“ im Projekt Marienhöfe in Mariental



Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Andreas Schulten
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Hartmut Bulwien
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BLZ: 70020270, Kto.: 4410433058
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058



bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68

erstellt für: Irisgerd Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften KG
Lassenstrasse 11-15
14193 Berlin

Projekt-Nr.: P1609-3058

Berlin, 30. September 2016

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite	
1	VORBEMERKUNG	1
2	MANAGEMENT SUMMARY	2
3	SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
3	ANGEBOTSANALYSE FÜR MIETWOHNUNGEN	6
4	ANGEBOTSANALYSE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN	8
5	ABLEITUNG DER MARKTKONFORMEN MIET- UND KAUFPREISE	10

URHEBERRECHTLICHER HINWEIS

Die in diesem Gutachten vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Gutachtens bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Das Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, das Gutachten oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Gutachtens oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Berlin, der 30. September 2016

1 VORBEMERKUNG

Auftraggeber und Aufgabenstellung

Die unabhängige bulwiengesa AG wurde mit der Erstellung einer Kompaktanalyse für das Projekt „Tulpenhof“ in Mariental im Landkreis Helmstedt von der Irisgerd Immobilien GmbH & Co. Liegenschaften beauftragt.

Es ist die Sanierung von Bestandswohnungen im ehemaligen Fliegerhorst Mariental geplant. In dem 1. Bauabschnitt „Tulpenhof“ sind 51 Einheiten mit Wohnflächen zwischen 41 qm und 137 qm vorgesehen, die an Eigennutzer und Kapitalanleger verkauft werden sollen. Ergänzend sind 73 Pkw-Außenstellplätze vorgesehen.

Aufgabe der Analyse ist es, auf Basis der Wettbewerbsbedingungen marktconforme Mieten und Preise für die Wohnungen und Außenstellplätze zu ermitteln.

Die Untersuchungsinhalte umfassen:

- Soziodemografische und -ökonomische Rahmenbedingungen
- Angebotsanalyse für Mietwohnungen
- Angebotsanalyse für Eigentumswohnungen
- Ableitung der marktconformen Miet- und Kaufpreise

Die Untersuchung erfolgte auf Basis einer Auswertung der Projektunterlagen. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.



2 MANAGEMENT SUMMARY

Gute Einwicklung des Landkreises seit 2012

Die Einwohnerzahl des Landkreises Helmstedt, in dem die Gemeinde Mariental liegt, nahm seit 2012 um rund 1,5 % zu. In der Gesamtbeurteilung seit 2006 entwickelte sich die Bevölkerungsanzahl im Vergleich zu den Städten Wolfsburg und Braunschweig unterdurchschnittlich.

Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre ist auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, welcher besonders durch Zuzüge aus den Städten Wolfsburg und Braunschweig entsteht.

Die Anzahl der SVP-Beschäftigten in Helmstedt stieg zwischen 2008 und 2014 um ca. 13 %. Der Arbeitsmarkt des Landkreises ist stabil und entwickelt sich ähnlich gut wie in den Städten des Umlands. Die Zunahme der Beschäftigung in der Region geht dabei mit dem Erfolg des VW-Konzerns einher.

Die Kaufkraft im Landkreis nahm seit 2007 ebenfalls konstant zu. Zwar steht den Einwohnern etwas weniger Einkommen als denen in den Vergleichsstädten zur Verfügung, der Anstieg ist jedoch dynamischer.

Mietpreissteigerung von rund 25 % in den vergangenen fünf Jahren

Das Angebot von neugebauten und sanierten Mietobjekten ist trotz des großen Projektumfeldes gering. Zwischen den Perioden 2011/2012 und 2015/2016 ist eine Mietpreissteigerung von rund 25 % zu beobachten.

Im Durchschnitt lag das Mietpreisniveau in den Jahren 2015/2016 bei 6,60 Euro/qm. 3-Zimmer-Wohnungen sind die günstigste und 1-Zimmer-Wohnungen die teuerste Kategorie. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73 qm bei einer Spanne von 30 bis 132 qm.

Die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen ist überdurchschnittlich stark. Ebenso dominieren diese das Angebot bei Immobilienscout. Im Gegensatz dazu werden 1-Zimmer-Wohnungen wenig nachgefragt und angeboten.

Preisanstieg bei sanierten Eigentumswohnungen mangels Angebot

In dem sehr großen Projektumfeld ist nur ein geringes Angebot an neugebauten oder sanierten Eigentumswohnungen zu finden. Besonders in den letzten Jahren ist ein dynamischer Anstieg der Kaufpreise um rund 38 % zu beobachten.

Es wurden deutlich mehr Neubau-Eigentumswohnungen als sanierte Objekte angeboten. Dabei sind leerstehende Einheiten im Durchschnitt 15 % teurer als vermietete.

Die Analyse der bei Immobilienscout inserierten Angebote zeigt einen durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 2.020 Euro/qm. Die Eigentumswohnungen weisen eine mittlere Wohnfläche von 123 qm auf.

Größere Einheiten erfreuen sich einer größeren Beliebtheit. 4- und mehr Zimmer-Wohnungen werden überdurchschnittlich und 2-Zimmer-Wohnungen unterdurchschnittlich stark nachgefragt. Dementsprechend konzentriert sich das Angebot auf größere Einheiten.

Gute Marktchancen für Projekt „Tulpenhof“

Dem Projekt „Tulpenhof“ werden aufgrund der positiven Entwicklung der Region gute Marktchancen zugesprochen.

Durchschnittliche Miete von 7,00 Euro/qm mit EBK empfehlenswert

Zum voraussichtlichen Vermietungsstart 2017/18 wird für sanierte Wohneinheiten eine durchschnittliche Miete von 6,50 Euro/qm ohne EBK bzw. 7,00 Euro/qm mit EBK empfohlen.

Für die kommenden Bauabschnitte sollten Mietsteigerungen von ca. 3 % pro Jahr realisierbar sein.

Leerstehende sanierte Wohnung sollte 1.920 Euro/qm kosten

Für eine leerstehende sanierte Wohnung mit Denkmal-AfA ist aktuell ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.920 Euro/qm marktkonform. Für vermietete Wohnungen (7 Euro/qm) ist ein Verkaufsfaktor von 20-fach oder im Durchschnitt 1.680 Euro/qm Wohnfläche marktkonform. Im Kaufpreis sollte eine Einbauküche mit einem Wertansatz von 8.000 Euro inkludiert sein.

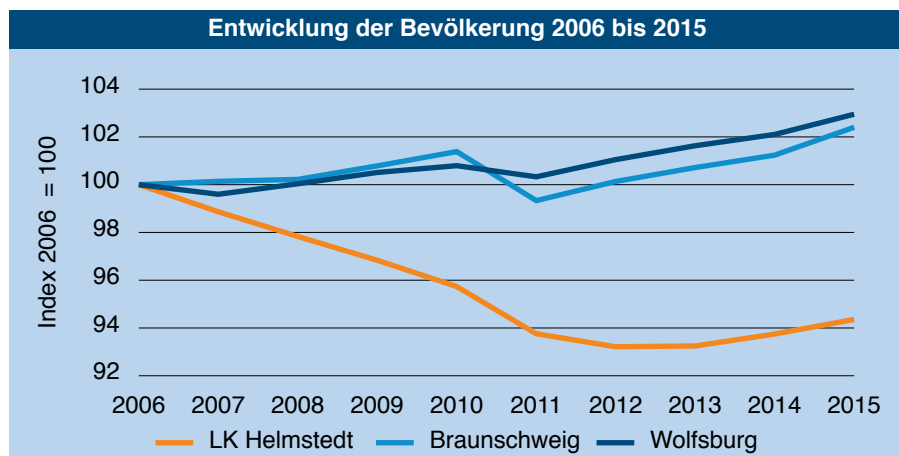
Für die kommenden Bauabschnitte sollten Kaufpreissteigerungsraten von ca. 5 % pro Jahr realisierbar sein.

Für einen abschließbaren Außenstellplatz am Standort sind ein Kaufpreis von 6.000 Euro und ein Mietpreis von rund 25 Euro pro Monat marktkonform.

3 SOZIODEMOGRAFISCHE UND -ÖKONOMISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Positive Bevölkerungsentwicklung seit 2012 im Landkreis Helmstedt

Die Bevölkerungszahl im Landkreis Helmstedt, zu welchem die Gemeinde Mariental zählt, nahm seit 2006 um rund 5,6 % ab. In den letzten vier Jahren ist aber eine positive Entwicklung zu beobachten. Die Einwohnerzahl wuchs seit 2012 um ca. 1,5 % auf insgesamt 91.500. Davon lebten 820 Personen in Mariental.



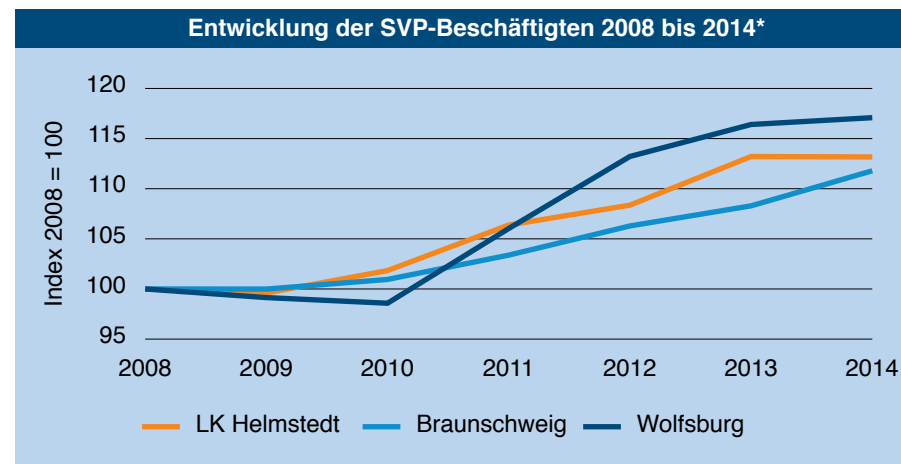
Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen

Im Vergleich zu den Städten Braunschweig und Wolfsburg entwickelte sich die Bevölkerungszahl im Landkreis Helmstedt seit 2006 unterdurchschnittlich. In den vergangenen vier Jahren nähert sich der Landkreis der Wachstumsdynamik der Städte an, die Zuwächse zwischen rund 2,5 und 3,0 % hatten.

Der Landkreis profitiert von einem positiven Wanderungssaldo. Im Jahr 2015 konnte er sowohl gegenüber Braunschweig (+393) als auch Wolfsburg (+334) mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen.

Zunahme der SVP-Beschäftigung

Seit 2005 nahm im Landkreis die Anzahl der SVP-Beschäftigten um rund 13,2 % auf 20.659 Personen (2014) zu.



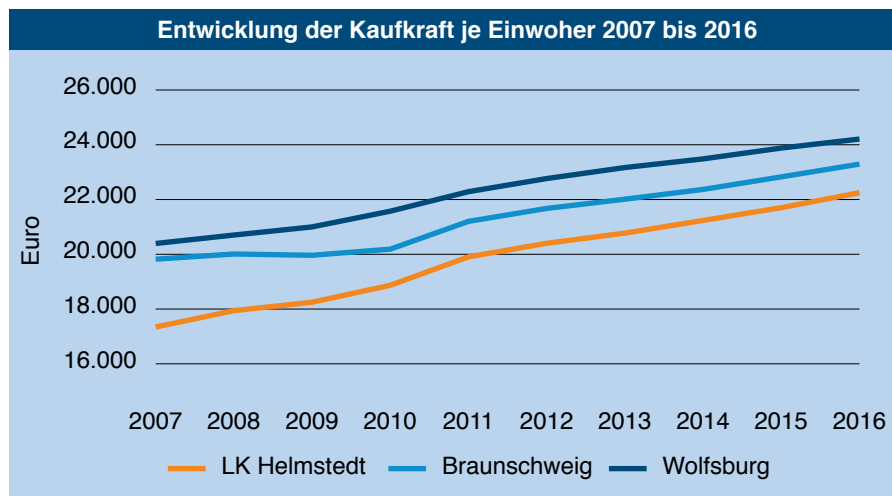
*Systematik WZ 2008, Datenverfügbarkeit erst ab 2008

Quelle: Auswertung LSN auf Grundlage der Beschäftigungsstatistik Bundesagentur für Arbeit

Die Städte Wolfsburg und Braunschweig wiesen einen ähnlichen Anstieg auf, wobei sich der Landkreis Helmstedt im Vergleich zu Braunschweig (+11,8 %) überdurchschnittlich und zu Wolfsburg (+17,1 %) unterdurchschnittlich stark entwickelte. Die Zunahme der Beschäftigten in der Region geht dabei mit dem Erfolg des VW-Konzerns einher.

Steigende Kaufkraft im Landkreis Helmstedt

Die Kaufkraft im Landkreis Helmstedt wuchs um 30 % an. So stieg diese zwischen 2007 und 2016 von rund 17.260 Euro/Einwohner auf 22.250 Euro/Einwohner.



Quelle: MB Research und eigene Berechnungen der bulwiengesa AG

Im Vergleich zu den Städten Braunschweig und Wolfsburg standen den Bewohnern des Landkreises Helmstedt im gesamten Betrachtungszeitraum weniger Einkommen zur Verfügung. Die beiden Städte verzeichneten ebenfalls konstante Anstiege, wobei diese mit Zuwächsen von jeweils rund 20 % eine geringere Dynamik aufwiesen. Dadurch gleicht sich die Kaufkraft im Landkreis immer weiter der der Städte an.

Fazit

Die Einwohnerzahl des Landkreises Helmstedt, in dem die Gemeinde Mariental liegt, nahm seit 2012 um rund 1,5 % zu. In der Gesamtbeurteilung seit 2006 entwickelte sich die Bevölkerungsanzahl im Vergleich zu den Städten Wolfsburg und Braunschweig unterdurchschnittlich.

Der Einwohnerzuwachs der letzten Jahre ist auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, welcher besonders durch Zuzüge aus den Städten Wolfsburg und Braunschweig entsteht.

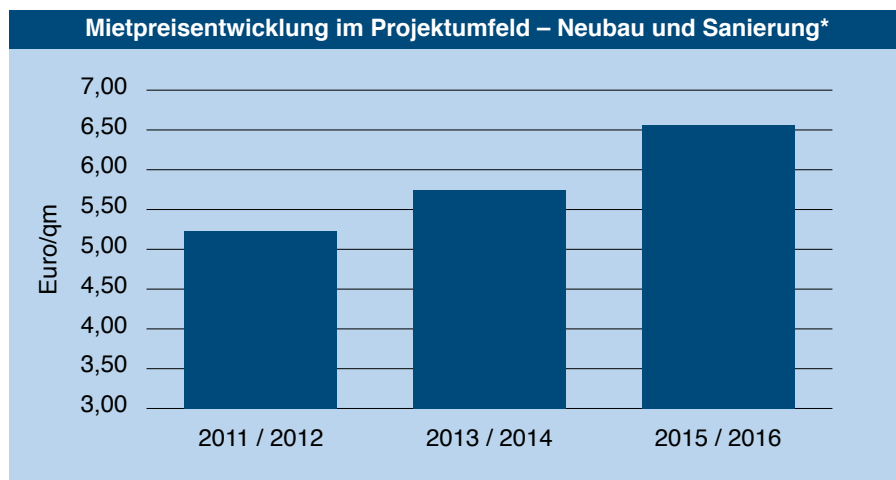
Die Anzahl der SVP-Beschäftigten in Helmstedt stieg zwischen 2008 und 2014 um ca. 13 %. Der Arbeitsmarkt des Landkreises ist stabil und entwickelt sich ähnlich gut wie in den Städten des Umlands. Die Zunahme der Beschäftigung in der Region geht dabei mit dem Erfolg des VW-Konzerns einher.

Die Kaufkraft im Landkreis nahm seit 2007 ebenfalls konstant zu. Zwar steht den Einwohnern etwas weniger Einkommen als denen in den Vergleichsstädten zur Verfügung, der Anstieg ist jedoch dynamischer.

3 ANGEBOTSANALYSE FÜR MIETWOHNUNGEN

Mietpreissteigerung um 25 % seit 2011

Aufgrund des geringen Angebots wurde zur Abbildung der Mietentwicklung jeweils zwei Jahre zusammengefasst und ein sehr großes Betrachtungsgebiet gewählt. Die Analyse der zwischen 2011 und 2016 über Immobilienscout angebotenen Mietwohnungen, welche neugebaut oder saniert wurden, zeigt eine stetige Mietpreissteigerung.



* PLZ-Gebiete 38368, 39356, 38350, 38376, 38373, 38154, 38459, 38464, 38461, 38462, 38458, 38372, 39646, 39359, 39356, 39343, 39365, 39393, 38378, 38375, 38170, 38173
Quelle: Immobilienscout, Angebote von Januar 2011 bis Juni 2016

Zwischen den Zeitperioden 2011/2012 und 2015/2016 stieg das Mietpreisniveau von rund 5,20 Euro/qm auf 6,60 Euro/qm um ca. 25 %.

Mehr Sanierungs- als Neubauobjekte

Fast drei Viertel der inserierten Mietwohnungen wurden im Erstbezug nach Sanierung angeboten. Somit überwiegen die Sanierungsprojekte deutlich gegenüber den Neubauobjekten.

Heterogenes Mietpreisniveau

Die Angebotsstruktur der im Zeitraum von Januar 2015 bis Juni 2016 angebotenen Wohnungen ist sehr heterogen. So reicht die durchschnittliche Mietpreisspanne von etwa 4 Euro/qm für größere bis zu 12 Euro/qm für kleine Wohneinheiten.

	1	2	3	4 und mehr	Gesamt
Ø Preis in Euro/qm	7,60	6,60	6,30	6,90	6,60
Preisspanne in Euro/qm	5,50 - 12,00	5,00 - 8,60	4,20 - 9,30	4,00 - 8,30	4,00 - 12,00
Ø Größe in qm	36	64	71	98	73
Größenspanne in qm	30 - 40	51 - 83	53 - 100	70 - 132	30 - 132
Nachfrage	Unter Ø	Ø	Stark über Ø	Ø	
Anteil am Angebot in %	7	22	48	22	100

* PLZ-Gebiete 38368, 39356, 38350, 38376, 38373, 38154, 38459, 38464, 38461, 38462, 38458, 38372, 39646, 39359, 39356, 39343, 39365, 39393, 38378, 38375, 38170, 38173
Quelle: Immobilienscout, Angebote von Januar 2015 bis Juni 2016

Das durchschnittliche Mietpreisniveau liegt aktuell bei 6,60 Euro/qm. Mit Abstand am teuersten waren im Mittel 1-Zimmer-Apartments mit 7,60 Euro/qm. Einheiten mit drei Zimmern waren am günstigsten.

Rund 90 % der inserierten Wohnungen wurden ohne Einbauküche angeboten.

Mietwohnungen sind im Schnitt 73 qm groß

Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 30 und 132 qm. Im Durchschnitt sind die angebotenen Einheiten 73 qm groß.

Fast die Hälfte aller Angebote sind Einheiten mit 3-Zimmern. 1-Zimmer-Wohnungen machen lediglich 7 % des Angebots aus.

Stark überdurchschnittliche Nachfrage bei 3-Zimmer-Wohnungen

Im Projektumfeld werden 3-Zimmer-Wohnungen überdurchschnittlich stark nachgefragt. Als durchschnittlich kann die Nachfrage nach 2- sowie 4- und mehr Zimmer-Wohnungen eingeschätzt werden. Kleine Wohnungen mit einem Zimmer sind am wenigsten beliebt.

Fazit

Das Angebot von neugebauten und sanierten Mietobjekten ist trotz des großen Projektumfeldes gering. Zwischen den Perioden 2011/2012 und 2015/2016 ist eine Mietpreissteigerung von rund 25 % zu beobachten.

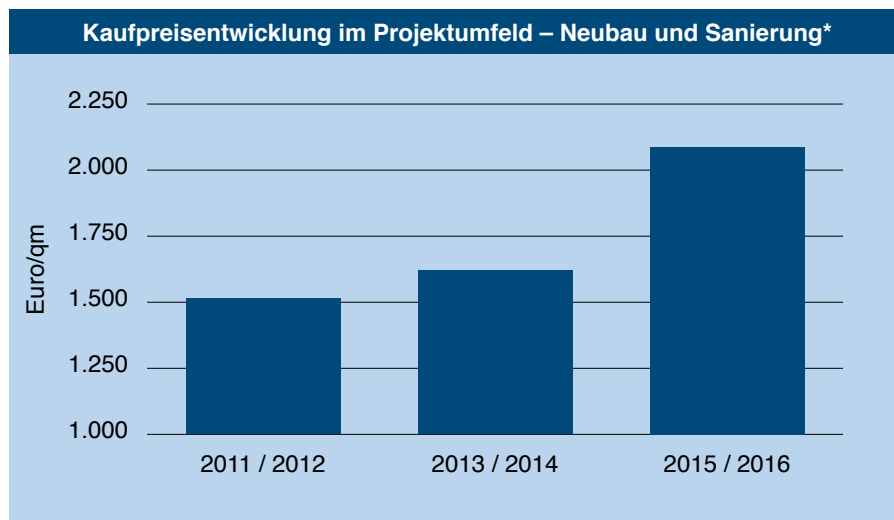
Im Durchschnitt lag das Mietpreisniveau in den Jahren 2015/2016 bei 6,60 Euro/qm. 3-Zimmer-Wohnungen sind die günstigste und 1-Zimmer-Wohnungen die teuerste Kategorie. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 73 qm bei einer Spanne von 30 bis 132 qm.

Die Nachfrage nach 3-Zimmer-Wohnungen ist überdurchschnittlich stark. Ebenso dominieren diese das Angebot bei Immobilienscout. Im Gegensatz dazu werden 1-Zimmer-Wohnungen wenig nachgefragt und angeboten.

4 ANGEBOTSANALYSE FÜR EIGENTUMSWOHNUNGEN

Starke Steigerung der Kaufpreise in den letzten Jahren

Die Analyse der zwischen 2011/2012 und 2015/2016 bei Immobilienscout inserierten Angebote im Projektumfeld zeigt im Segment der Eigentumswohnungen eine Preissteigerung, die vor allem in den letzten Jahren stark zunahm.



* PLZ-Gebiete 38368, 39356, 38350, 38376, 38373, 38154, 38459, 38464, 38461, 38462, 38458, 38372, 39646, 39359, 39356, 39343, 39365, 39393, 38378, 38375, 38170, 38173
Quelle: Immobilienscout, Angebote von Januar 2011 bis Juni 2016

Der durchschnittliche Kaufpreis der Jahre 2011/2012 lag bei rund 1.510 Euro/qm. Im Zeitraum 2015/2016 stieg dieser auf ca. 2.090 Euro/qm, was einer Zunahme von ungefähr 38 % entspricht.

Mehr Neubauangebote als Sanierungsobjekte

Generell ist das Angebot an neugebauten oder sanierten Eigentumswohnungen gering. Auffallend ist der hohe Anteil von Neubau-Eigentumswohnungen (90 %) gegenüber sanierten Einheiten (10 %).

Weiterhin sind bei bereits vermieteten und nicht vermieteten Eigentumswohnungen Kaufpreisunterschiede beobachtbar. Im Schnitt sind nicht vermietete Wohnungen etwa 15 % teurer als vermietete.

Aktuelle Angebotsstruktur: Preisspanne von 1.290 bis 2.700 Euro/qm

Aufgrund des geringen Angebots an neugebauten oder sanierten Eigentumswohnungen im Projektumfeld wurden bei der Analyse der aktuellen Kaufpreis- bzw. Nachfragestrukturen die Inserate von 2014 bis 2016 betrachtet.

Das durchschnittliche Preisniveau der über Immobilienscout angebotenen Eigentumswohnungen lag bei 2.020 Euro/qm. Dabei reichte die Preisspanne von durchschnittlich 1.290 Euro/qm bis 2.700 Euro/qm.

4- und mehr Zimmer-Wohnungen sind mit 1.860 Euro/qm im Durchschnitt die günstigsten und 3-Zimmer-Wohnungen mit 2.230 Euro/qm die teuersten Einheiten.

Die angebotenen Eigentumswohnungen waren im Mittel 123 qm groß. Dabei reicht die Größenspanne von 80 bis 165 qm.

Aktuelles Neubau-/Sanierungs-Preisniveau im Projektumfeld*				
Zimmeranzahl	2	3	4 und mehr	Gesamt
Ø Preis in Euro/qm	2.110	2.230	1.860	2.020
Preisspanne in Euro/qm	1.800 - 2.410	1.850 - 2.700	1.290 - 2.410	1.290 - 2.700
Ø Größe in qm	87	115	139	123
Größenspanne in qm	80 - 98	89 - 134	91 - 165	80 - 165
Nachfrage	Unter Ø	Ø	Über Ø	
Anteil am Angebot in %	17	31	52	100

* PLZ-Gebiete 38368, 39356, 38350, 38376, 38373, 38154, 38459, 38464, 38461, 38462, 38458, 38372, 39646, 39359, 39356, 39343, 39365, 39393, 38378, 38375, 38170, 38173
Quelle: Immobilienscout, Angebote von Januar 2014 bis Juni 2016

Höhere Nachfrage nach großen Wohneinheiten

4- und mehr Zimmer-Wohnungen werden überdurchschnittlich und 3-Zimmer-Wohnungen durchschnittlich stark nachgefragt. Kleine Einheiten mit zwei Zimmern sind am wenigsten beliebt.

Dementsprechend ist auch die Angebotsseite strukturiert. Größere Wohneinheiten weisen einen größeren Anteil der inserierten Wohnungen auf als kleinere.

Fazit

In dem sehr großen Projektumfeld ist nur ein geringes Angebot an neugebauten oder sanierten Eigentumswohnungen zu finden. Besonders in den letzten Jahren ist ein dynamischer Anstieg der Kaufpreise um rund 38 % zu beobachten.

Es wurden deutlich mehr Neubau-Eigentumswohnungen als sanierte Objekte angeboten. Dabei sind leerstehende Einheiten im Durchschnitt 15 % teurer als vermietete.

Die Analyse der bei Immobilienscout inserierten Angebote zeigt einen durchschnittlichen Kaufpreis von ca. 2.020 Euro/qm. Die Eigentumswohnungen weisen eine mittlere Wohnfläche von 123 qm auf.

Größere Einheiten erfreuen sich einer größeren Beliebtheit. 4- und mehr Zimmer-Wohnungen werden überdurchschnittlich und 2-Zimmer-Wohnungen unterdurchschnittlich stark nachgefragt. Dementsprechend konzentriert sich das Angebot auf größere Einheiten.

5 ABLEITUNG DER MARKTKONFORMEN MIET- UND KAUFPREISE

Gute Marktchancen vorhanden

Für die geplante Sanierung der 51 Wohneinheiten des Tulpenhofes werden aufgrund der positiven Entwicklung der Region sowohl hinsichtlich der Bevölkerung als auch des Arbeitsmarktes dem Standort gute Marktchancen zugesprochen. Ländlich geprägte Gemeinden wie Mariental profitieren vom Wachstum der umliegenden Städte.

Durchschnittliche Mietpreise zwischen 6,50 und 7,00 Euro/qm

Zum voraussichtlichen Vermietungsstart 2017/18 wird für sanierte Wohneinheiten eine durchschnittliche Miete von 6,50 Euro/qm ohne Einbauküche bzw. 7,00 Euro/qm mit Einbauküche empfohlen. Für die Einbauküche ist ein Aufpreis von 0,50 Euro/qm marktkonform.

Mietpreisempfehlung 2017/2018		
Geschosse	Ohne Einbauküche	Mit Einbauküche
Erdgeschoss	6,10	6,60
1. Obergeschoss	6,40	6,90
Dachgeschoss	7,10	7,60
Summe/Ø	6,50	7,00

Quelle: bulwiengesa AG

Die Mieten sollten mit zunehmender Geschossigkeit ansteigen. Zwischen den Erdgeschoss- und den Dachgeschosseinheiten ist ein Unterschied von ca. 1 Euro/qm empfehlenswert. Die Wohnungsgrößen sollten ebenso Berücksichtigung finden.

Für die kommenden Bauabschnitte sollten Mietsteigerungsraten von ca. 3 % pro Jahr realisierbar sein.

Kaufpreis von durchschnittlich 1.920 Euro/qm für eine Leerwohnung

Der standortgerechte Kaufpreis für eine leerstehende sanierte Wohnung liegt aktuell bei ca. 1.600 Euro/qm. Aufgrund der Denkmal-AfA kann ein Aufschlag von 20 % angesetzt werden, der zu dem durchschnittlichen Kaufpreis von 1.920 Euro/qm führt.

Kaufpreisempfehlung 2016		
Geschosse	Preis leerstehend	Preis vermietet
Erdgeschoss	1.740	1.520
1. Obergeschoss	1.830	1.600
Dachgeschoss	2.200	1.920
Summe/Ø	1.920	1.680

Quelle: bulwiengesa AG

Für vermietete Wohnungen sollte auf der Basis einer Miete von 7 Euro/qm ein Verkaufsfaktor von 20-fach marktkonform sein. Der Kaufpreis für eine vermietete Wohnung beträgt dann im Durchschnitt 1.680 Euro/qm. Im Kaufpreis sollte eine Einbauküche mit einem Wertansatz von 8.000 Euro inkludiert sein.

Für die kommenden Bauabschnitte sollten Kaufpreissteigerungen von ca. 5 % pro Jahr realisierbar sein.

Abschließbarer Außenstellplatz für 5.000 Euro bzw. 25 Euro/Monat

Insgesamt sind nach aktuellen Planungen 73 Außenstellplätze vorgesehen. Die Stellplatzquote von 1,5 ist angesichts der eher ländlichen Lage nachfragegerecht.

Für einen abschließbaren Außenstellplatz am Standort sind ein Kaufpreis von 6.000 Euro und ein Mietpreis von rund 25 Euro pro Monat marktkonform.

Fazit

Dem Projekt „Tulpenhof“ werden aufgrund der positiven Entwicklung der Region gute Marktchancen zugesprochen.

Zum voraussichtlichen Vermietungsstart 2017/18 wird für sanierte Wohneinheiten eine durchschnittliche Miete von 6,50 Euro/qm ohne EBK bzw. 7,00 Euro/qm mit EBK empfohlen.

Für die kommenden Bauabschnitte sollten Mietsteigerungen von ca. 3 % pro Jahr realisierbar sein.

Für eine leerstehende sanierte Wohnung mit Denkmal-AfA ist aktuell ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.920 Euro/qm marktkonform. Für vermietete Wohnungen (7 Euro/qm) ist ein Verkaufsfaktor von 20-fach oder im Durchschnitt 1.680 Euro/qm Wohnfläche marktkonform. Im Kaufpreis sollte eine Einbauküche mit einem Wertansatz von 8.000 Euro inkludiert sein.

Für die kommenden Bauabschnitte sollten Kaufpreissteigerungsraten von ca. 5 % pro Jahr realisierbar sein.

Für einen abschließbaren Außenstellplatz am Standort sind ein Kaufpreis von 6.000 Euro und ein Mietpreis von rund 25 Euro pro Monat marktkonform.