



MARKT- UND STANDORTANALYSEN

*Für eine sichere und erfolgreiche
Immobilieninvestition*

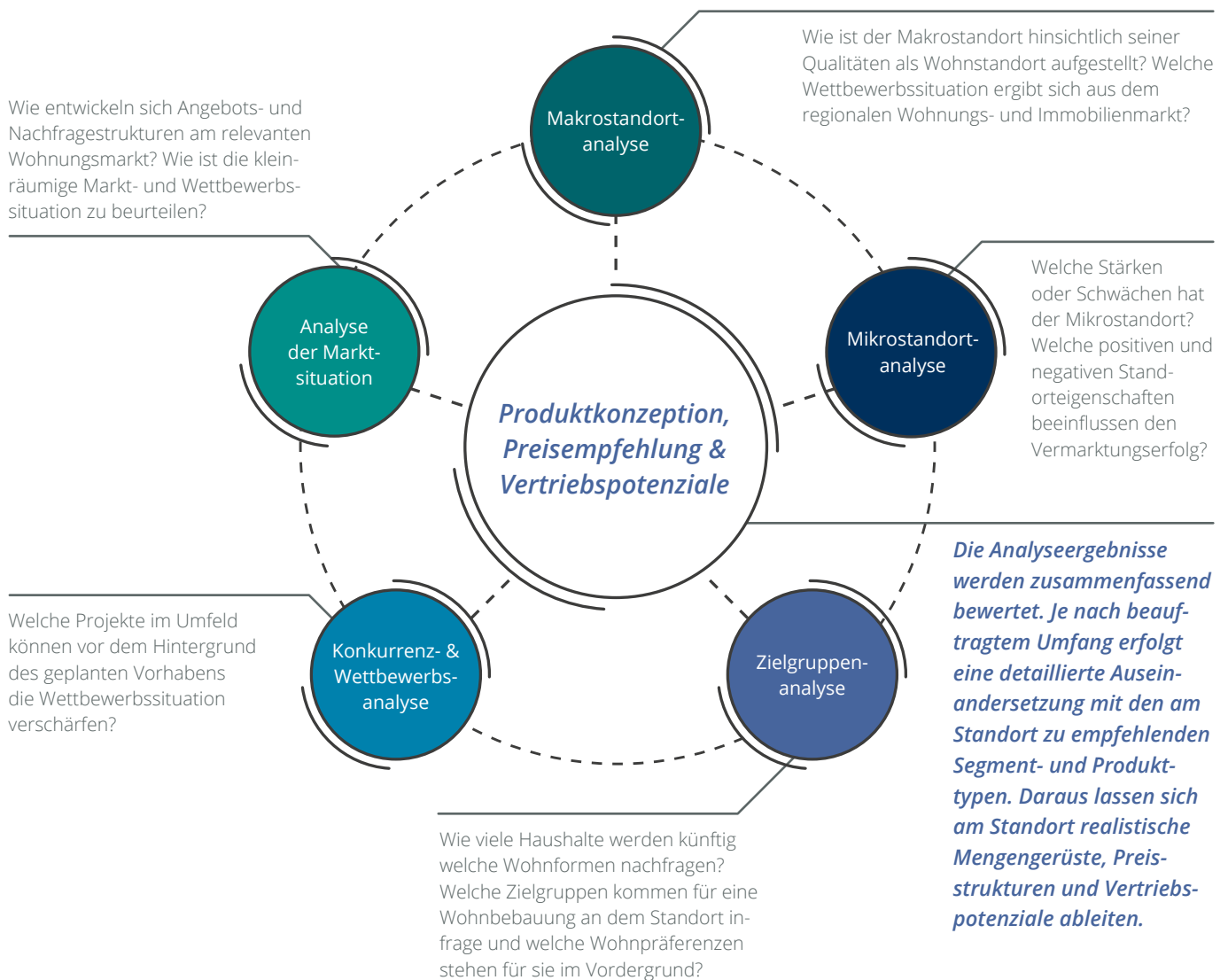
WARUM MARKT- UND STANDORTANALYSEN?

Die Entwicklung von Wohnungsbauprojekten ist zeit- und kapitalintensiv. Deshalb ist es wichtig, die Risiken und Chancen eines Projektes genau zu kennen. Markt- und Standortanalysen sind eine unverzichtbare Hilfe dabei, Möglichkeiten und Restriktionen eines Standorts zu erkennen, das geplante Projekt in Bezug auf Zielgruppenansprache, Konzeption und Typenmix zu optimieren und Preis- und Vertriebschancen realistisch einzuschätzen.



Beratung mit Methode

Die Markt- und Standortanalysen von **InWIS Forschung & Beratung GmbH** sind management-orientierte Gutachten, bei deren Erarbeitung folgende Fragestellungen im Mittelpunkt stehen:





Je nach Projektfortschritt stehen verschiedene Fragestellungen im Mittelpunkt. In der Akquisitionsphase eines Grundstücks geht es um grundlegende Einschätzungen zum Standort, während kurz vor Vertriebsbeginn eher die Konkretisierung der Ausstattungswünsche und Preisstrukturen oder deren Aktualisierung im Fokus stehen.

AKQUISITIONSPHASE

XS – Startup-Checks für Ihren Standort

Mit diesem Gutachten unterstützen wir Sie frühzeitig in der Projektanbahnung bei der Frage nach grundlegenden Qualitäten des Standortes. Kompakt auf zwei Seiten werden wesentliche Kennziffern aufbereitet und es erfolgt eine erste Einschätzung der Standorteignung.

Damit ist das Gutachten auch geeignet, wenn die Verfügbarkeit des Grundstücks noch zu klären ist: Sollte man sich überhaupt mit dem Grundstück weiter beschäftigen?

S – Basisgutachten als Einstieg in die Projektkalkulation

Hier werden die Analyseergebnisse etwas umfassender auf bis zu zehn Seiten dargestellt. Das Gutachten enthält eine Mikrostandortbewertung per Desktop-Research, die Auswertungen der Marktdatenbanken sowie Empfehlungen zur Preisgestaltung in Form einer Preisspanne.

So können überschlägige Kalkulationen für die Projektentwicklung fundiert hinterlegt werden: Wie sind die grundlegenden Erfolgsaussichten für eine Projektentwicklung am Standort zu bewerten?

KONZEPTIONS- UND KONKRETISIERUNGSPHASE

M – Kompakte Markt- und Standortanalyse

Dieses Gutachten hilft beim qualifizierten Einstieg in die konkrete Projektentwicklung auf dem Grundstück. Im Preis inbegriffen sind eine Ortsbegehung und ein qualifiziertes Standortranking; zudem wird eine ausführlichere Markt- und Wettbewerbsanalyse als bei den Gutachten der Akquisitionsphase durchgeführt. Bestandteil des Gutachtens sind neben konkreten Preisempfehlungen und Vertriebsgeschwindigkeiten auch erste Aussagen zur Produktkonzeption.

Das Gutachten bringt die wesentlichen Eckdaten auf den Punkt: Welche Produkte können am Standort zu welchem Preis und mit welcher Vertriebsgeschwindigkeit angeboten werden?

L – Das Allround-Gutachten für Ihre Projektentwicklung

Das klassische „InWIS-Kurzgutachten“ setzt sich ausführlicher als die „MSA-M“ mit den Qualitäten und Potenzialen des Standorts, der Zielgruppenansprache, der kleinräumigen Marktsituation sowie insbesondere der geplanten Produktkonzeption auseinander. Ergebnis ist auch hier die Darstellung von detaillierten Preis- und Vertriebspotenzialen für das konkrete Vorhaben. Darüber hinaus wird die geeignete Produktkonzeption ausführlicher dargelegt und analysiert.

Das Gutachten eignet sich sehr gut als Grundlage für die weitere Projektentwicklung am Standort: Wie genau kann das Projekt am Standort aussehen und wie erfolgreich wird es sich vermarkten lassen?

XL – Allround-Gutachten mit individueller Schwerpunktsetzung

Dieses Gutachten geht über klassische Markt- und Standortanalysen hinaus. Neben den umfangreichen Analysen und Ergebnissen, die auch in den vorgenannten Gutachten erarbeitet werden, erfolgt natürlich auch hier die Ableitung konkreter Preis- und Vertriebspotenziale für den Standort. Darüber hinaus werden jedoch bestimmte Bausteine detaillierter bearbeitet – so z. B. die Analyse des Makrostandortes oder die Darstellung der Qualitäten des Mikrostandortes. Insbesondere erfolgt eine differenzierte Entwicklung der Produkt- und Standortkonzeption. Die Ergebnisse werden grafisch hochwertig in einem repräsentativen Bericht dargelegt.

Das Gutachten kann somit gegenüber Finanzinstituten und Investoren aber auch Partnern und Architekten als Basis für eine gemeinsame Umsetzung des Projektes herangezogen werden. Außerdem bietet sich dieses Gutachten an, wenn mit dem Standort oder Marktumfeld besondere Herausforderungen verbunden sind. Mehr noch als in den anderen Gutachten können konkrete Fragestellungen hier flexibel vereinbart werden.



Selbstverständlich sind auch individuelle Absprachen und Anpassungen, wie z. B. die Aktualisierung vorhandener Gutachten, möglich. Gerne begleiten wir Sie beratend im gesamten Projektentwicklungsprozess.

InWIS Forschung und Beratung GmbH bietet Ihnen im Bereich Markt- und Standortanalysen fünf modular aufgebaute Gutachtentypen passend für Ihre konkreten Fragestellungen an:

	AKQUISITIONSPHASE		KONZEPTIONS- UND KONKRETISIERUNGSPHASE		
➔ LEISTUNG	XS	S	M	L	XL
MAKROSTANDORTANALYSE					
Kurze Beurteilung	●	●	●	●	●
Wesentliche Kennziffern und Charakteristika		○	○	●	●
Ausführliche Analyse					●
MIKROSTANDORTANALYSE					
Kurzbeurteilung	●	●	●	●	●
Projektrelevante Standortfaktoren		○	○	●	●
InWIS-Standortranking mit Ortsbegehung			○	●	●
Umfassende qualitative Analyse					●
ZIELGRUPPENANALYSE					
Kurzbeurteilung			●	●	●
Umfassende lebensstilspezifische Standortbewertung			●	●	●
ANALYSE DER MARKTSITUATION					
ImmobilienScout24-Datenbankanalyse	Überblick	○	○	●	●
Analyse von Bauintensitäten/ Baufertigstellungen			●	●	●
KONKURRENZ- UND WETTBEWERBSANALYSE					
Analyse der aktuellen Wettbewerbssituation		○	○	●	●
Analyse relevanter Flächenpotenziale		○	○	●	●
Auswertung von Marktberichten				●	●
PRODUKT-/PREISEMPFEHLUNG					
Zusammenfassende SWOT-Analyse				●	●
Produktkonzeption			○	●	detailliert
Nachfragepotenzialanalyse			○	●	●
Preisniveaus	Tendenz	Preisspanne	○	●	●
Vertriebsgeschwindigkeit	Tendenz	Tendenz	○	●	●
Fazit/Projektbewertung und Zusammenfassung			●	●	●
Preis in EUR ab (zzgl. 19 % MwSt.)	500,-	1.500,-	2.500,-	3.500,-	5.000,-

● = enthalten

○ = zusammenfassende/verkürzte Darstellung

Strukturelle Rahmenbedingungen und deren Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

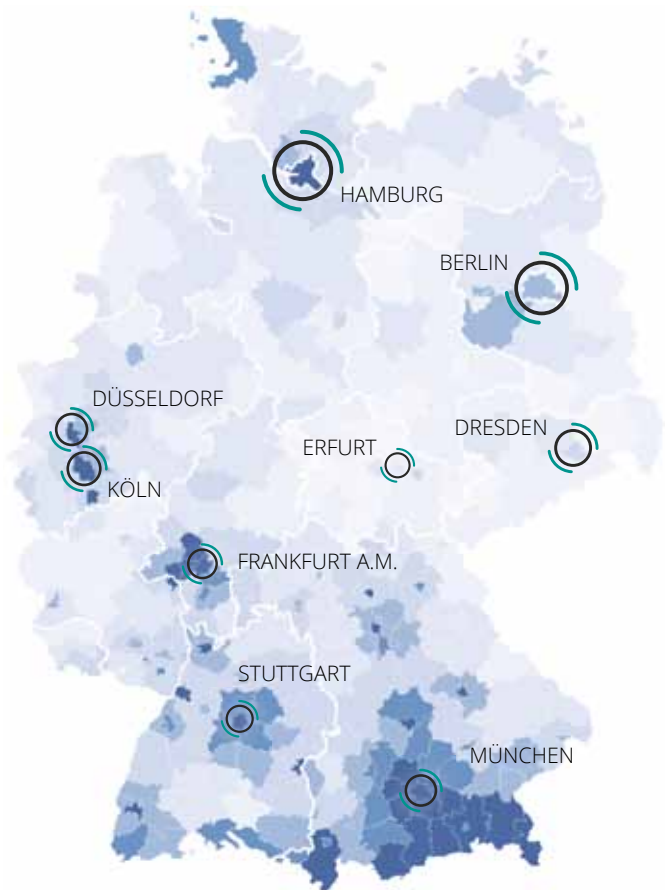
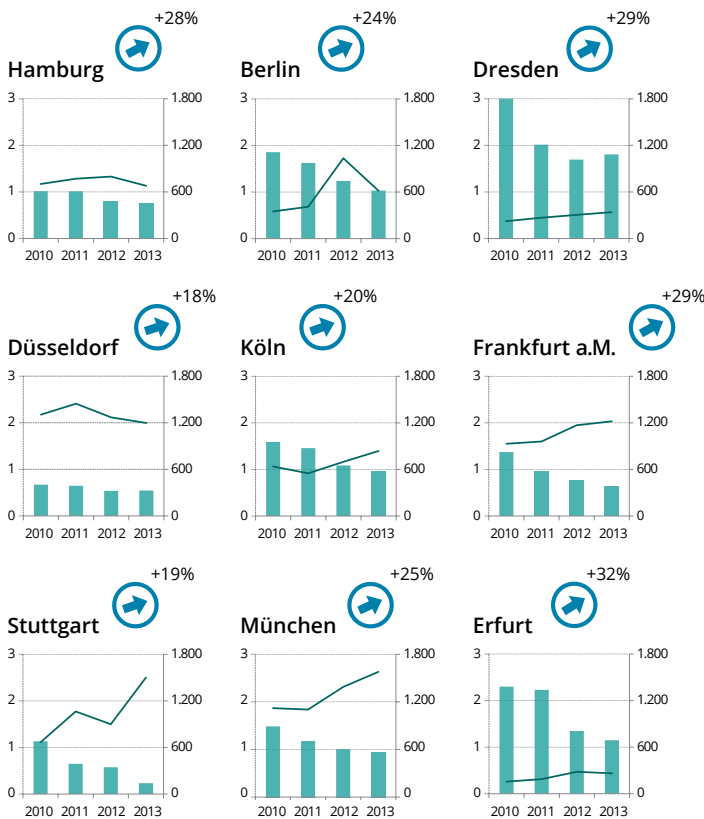
Gesellschaftliche Entwicklungen wie der demografische Wandel und die Pluralisierung von Lebensstilen führen unter anderem auch zu gravierenden Veränderungen auf den Wohnungsmärkten. Das äußert sich z. B. in sich wandelnden Nachfragestrukturen – sowohl quantitativ (Zu- oder Abnahme der Haushaltszahlen) als auch qualitativ (z. B. bei Haushaltsgrößen und der Altersstruktur).

Allerdings verlaufen diese Entwicklungen kleinräumig sehr unterschiedlich. Der für Deutschland zutreffende Trend „Wir werden weniger, älter und bunter“ lässt sich nicht gleichermaßen auf alle Wohnungsteilmärkte übertragen. Vielmehr sind sogar innerhalb von Regionen oder einzelnen Städten große Unterschiede zu beobachten. Aufgrund dieser

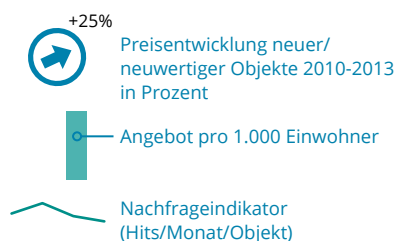
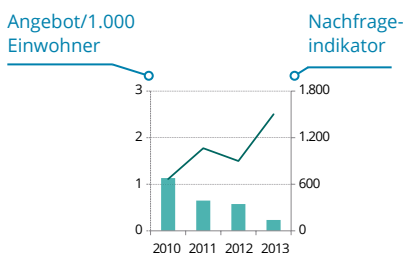
heterogenen Entwicklung zukünftiger Nachfragestrukturen wird die Einschätzung von Preis und Vertriebspotenzialen für konkrete Standorte kompliziert und lässt sich eben nicht aus holzschnittartigen Trenddarstellungen ableiten.

Genau an diesem Punkt helfen **Markt- und Standortanalysen** als wesentliches Instrument der Ableitung und Absicherung von Risiken bei immobilienwirtschaftlichen Investitionen. Durch sie werden Entscheidungen für oder gegen eine Investition – sei es Neubau oder umfangreiche Modernisierung – wissenschaftlich und empirisch hinterlegt. Die Kenntnis – mindestens in Szenarien – der künftigen Entwicklung von Angebot und Nachfrage am jeweiligen Markt ermöglicht eine abschließende Bewertung der Risiken einer Projektentwicklung.

Durchschnittliche Angebotspreise (Eigenheimpreise) 2013 in den Kreisen und kreisfreien Städten



Quelle: ImmobilienScout24, eigene Berechnung und Darstellung durch InWIS Forschung & Beratung GmbH



Neue und neuwertige Objekte ab Baujahr 2003

- bis 170.000 €
- bis 220.000 €
- bis 270.000 €
- bis 320.000 €
- bis 370.000 €
- bis 420.000 €
- über 420.000 €

KONTAKT

An dieser Stelle kann Ihnen nur ein erster Eindruck unseres Leistungsspektrums vermittelt werden.
Wollen Sie mehr wissen? Bitte nehmen Sie Kontakt auf und stellen Sie uns Ihre Fragen – wir beraten Sie gern.

IHRE ANSPRECHPARTNER / INNEN



Torsten Bölting

Dipl.-Ing., Stadtplaner AKNW,
Geschäftsführer

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 19

Mail torsten.boelting@inwis.de



Nina Hartmuth

Dipl.-Ing., Architektin,
Projektleiterin

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 32

Mail nina.hartmuth@inwis.de



Katrin Scipio

Dipl.-Ing., Raumplanung,
Projektleiterin

Tel +49 (0) 234 - 890 34 - 30

Mail katrin.scipio@inwis.de

INWIS FORSCHUNG & BERATUNG GMBH



Springorumallee 5, 44795 Bochum

Tel 0234 - 890 34-0

Fax 0234 - 890 34-49

Mail info@inwis.de

www.inwis.de

InWIS Forschung & Beratung GmbH ist das Beratungsinstitut der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Es ist der Branche über seine Netzwerke, seine Arbeit für die immobilienwirtschaftlichen Verbände und seine Zugehörigkeit zum **EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** verbunden. Seine Markt- und Standortanalysen sind eine konkrete Hilfestellung für alle, die sich mit Immobilien-Investments beschäftigen.

Seit 1996 hat **InWIS** über 1.000 Markt- und Standortanalysen für Standorte in ganz Deutschland erstellt. Das Investitionsvolumen der begleiteten Projekte überschreitet die Milliardengrenze. Von den Analysen profitieren große und kleine Bauträger und Projektentwickler genauso wie Banken, Versicherungen und Investoren bzw. Immobilienfonds oder auch bestandshaltende Wohnungsunternehmen, Kommunen und kommunale Unternehmen, die sich in der Standortentwicklung engagieren.