

Gemeindeverwaltung Tuningen
Herr Ralf Pahlow - **Bürgermeister**
Auf dem Platz 1
78609 Tuningen

Telefon (06202) 95690 20
Fax (06202) 95690 10
Mobil (0160) 7416993
Mail d.forster@iib-consult.de

Freitag, 6. März 2020
Ihr Ansprechpartner: Diethard Forster

Seite 1 von 4

Angebot EPS – Erweiterte PS – Standortbewertung und Preiseinschätzung

Projekt: Baugebiet Eckritt 1. BA

Sehr geehrter Herr Pahlow,
die Gemeinde Tuningen steht gerade vor dem Verkauf von 3 Grundstücken für Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Eckritt. Für den Geschosswohnungsbau (MFHIII) im ersten Bauabschnitt hat der Gemeinderat einen Verkaufspreis von mindestens 270 EURO/m² beschlossen. Hierbei verpflichtet sich der Erwerber, für mindestens 30% der errichteten Wohnfläche, eine um 30% reduzierte Miete (verglichen zur Miete für die anderen Flächen) zu verlangen und erhält dafür 30% Ermäßigung auf den Kaufpreis.

Die Gemeinde möchte nun durch die Marktanalyse zwei Grundstückskaufpreise ermitteln:

Variante 1: Was ist ein Bauträger bereit für den erschlossenen Baugrund zu bezahlen, wenn er 100% freifinanzierten Wohnungsbau errichten kann.

Variante 2: Was ist ein Bauträger bereit für den erschlossenen Baugrund zu bezahlen, wenn er 70% freifinanzierten und 30% sozial geförderten Wohnungsbau errichten kann.

Methodik:

- Ermittlung der marktüblichen Neubaumieten zur Feststellung der Vergleichsmiete
- Ermittlung der möglichen Verkaufspreise für freifinanzierte Wohnungen (als Handreichung für mögliche Bauträger und Basis für die Residualwertermittlung)
- Auf Basis der ermittelten Zahlen und Kennwerte für eine mögliche Überbauung der 3 Grundstücke: Residualwertermittlung für die Variante 1/ Variante 2.

Aufgabenstellung

Standort- und Wettbewerbsauswertung mit konkreten Empfehlungen zur Kauf- und Mietpreispositionierung der Wohnungen sowie einer Residualwertermittlung für die Variante 1 und 2.

Kosten

Erweiterte PS – Standortbewertung und Preiseinschätzung		Σ 4.200,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Miete	3.500,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Ergänzung um Kauf	700,00€
Zusatzleistungen Wohnen:		Σ 0,00€
<input type="checkbox"/>	Makrostandort [(Region/ Stadt) Wirtschaftskraft, Pendlerverflechtung, BIP, Bevölkerungsdynamik, Zukunftschance]	350,00€
<input type="checkbox"/>	Baugebiete [ermittelbare Größe, Füllstand]	950,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Residualwertermittlung für die Variante 1/ Variante 2 (siehe Seite 1)	1.000,00€
Gesamtsumme Auftrag		5.200,00€

Die angegebenen Preise sind Nettopreise und somit zzgl. MwSt.

Für eine mögliche Präsentation in der Gemeinde/ dem Gemeinderat fällt eine Pauschale von einem halben Manntag zu 650€ an.

Terminplanung

Damit wir für Sie tätig werden können, benötigen von Ihnen

- eine schriftliche Auftragserteilung
- alle erforderlichen Projektunterlagen und Daten

Bearbeitungszeit: ca. 25 Arbeitstage ab Auftragseingang

Zahlungsbedingungen

Bei Auftragserteilung werden wir Ihnen 50% des Gesamthonorars in Rechnung stellen. Nach Übergabe der Wohnmarktauswertung erhalten Sie unsere Schlussrechnung über die restlichen 50%, zahlbar sofort nach Rechnungserhalt.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Fragen zur Verfügung.

Mit freundlichem Gruß

**IIB Institut Innovatives Bauen
Consult GmbH**



Diethard Forster



Martin Klug

Auftrag EPS – Erweiterte PS – Standortbewertung und Preiseinschätzung

Projekt: Baugebiet Eckritt 1. BA

Auftraggeber: Gemeindeverwaltung Tuningen

Bearbeitungszeit: ca. 25 Arbeitstage ab Auftragseingang

Hiermit beauftragen wir gemäß Angebot vom Freitag, 6. März 2020 die nachfolgenden Leistungen:

Erweiterte PS – Standortbewertung und Preiseinschätzung		Σ 4.200,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Miete	3.500,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Ergänzung um Kauf	700,00€
Zusatzleistungen Wohnen:		Σ 0,00€
<input type="checkbox"/>	Makrostandort [(Region/ Stadt) Wirtschaftskraft, Pendlerverflechtung, BIP, Bevölkerungsdynamik, Zukunftschance]	350,00€
<input type="checkbox"/>	Baugebiete [ermittelbare Größe, Füllstand]	950,00€
<input checked="" type="checkbox"/>	Residualwertermittlung für die Variante 1/ Variante 2 (siehe Seite 1)	1.000,00€
Gesamtsumme Auftrag		<u>5.200,00€</u>

Für eine mögliche Präsentation in der Gemeinde/ dem Gemeinderat fällt eine Pauschale von einem halben Manntag zu 650€ an.

Die angegebenen Preise sind Nettopreise und somit zzgl. MwSt.

.....
Stempel, Datum, Unterschrift

Bitte zurückfaxen an (06202) 95 690 - 10

ggf. abweichende Rechnungsanschrift:

.....
Firma

.....
Straße

.....
PLZ – Ort

iib Institut Innovatives Bauen
Consult GmbH

Geschäftsführer:
Diethard Forster

Tel. +49 (0) 62 02. 95 690 -0
Fax +49 (0) 62 02. 95 690 10

Sparkasse
Heidelberg

HRB 703766 Amtsgericht Mannheim
Steuer-Nr. 43039/07698

Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

info@iib-consult.de
www.iib-consult.de

BLZ 672 500 20
Konto 914 33 60

Leistungsbeschreibung – EPS – Erweiterte PS – Standortbewertung und Preiseinschätzung

ALLGEMEINE SYSTEMATIK

- Standortanalyse
- Preisniveau
- Wettbewerbsanalyse
- Empfehlungen zur Preispositionierung

I. STANDORTANALYSE

- Regionale Einordnung
- Kurzinformation zur Stadt/ Gemeinde

Makrostandort [Region] +350€*

- Wirtschaftskraft, Pendlerverflechtung, BIP
- Bevölkerungsdynamik
- Zukunftschance

Mesostandort [Stadt/Stadtteil]

- Infrastruktureinrichtungen (ÖPNV, Schulen, Einkaufen, Ärzte)

Mikrostandort [Straße / Grundstück]

- Standortbegehung mit Standortbericht
- Bilddokumentation
- standardisierte Bewertung (Verkehr/Versorgung/Umwelt/Grün/Umfeld)

II. PREISNIVEAU – KAUF oder MIETE

- Lagequalität des Projektstandortes
- Preisniveau je Stadtteil/ Stadtbezirk/ Gemeinde
- Verteilung der Angebote nach Preisklassen
- Festlegung des Preisniveaus am Projektsandort

III. WETTBEWERBSANALYSE

- **Baugebiete (ermittelbare Größe / Füllstand) +950€***
- Auf Basis des iib-Datawarehouses/ Auszug aus der iib-Bauprojektdatebank: Verteilung der Angebote nach Größe und Preis sowie nach Anzahl der Zimmer bzw. Haustyp

Anbieterübersicht/Hauptmitbewerber

- Lageübersicht der Anbieter im Kernbereich
- recherchierte Angaben zu Verkaufspreisen, Wohnungsgrößen, Anzahl der Einheiten der Hauptmitbewerber
- **2 Wettbewerbsanalysen (Haus + Wohnung) +700€***

IV. ZUSAMMENFASSUNG DER MARKTFORSCHUNGSERGEBNISSE

- Preispositionierung (Durchschnittspreise, Preisspanne nach Lagequalität im Projekt)