



Nachfrageprofil aus Sicht eines Immobilienvermittlers

Inputreferat

Dr. O. Altenhövel

(S Immobilien GmbH
Unternehmen der Sparkasse
Münsterland Ost)



UNTERNEHMENS DARSTELLUNG

- Gründung März 1997, 100%iges Tochterunternehmen der Sparkasse Münsterland Ost
- 25 Mitarbeiter
- Vermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Jährliche Vermittlung von ca. 400 Immobilien bzw. einem Objektvolumen von 60 Mio. €
- Marktanteil von ca. 7% bis 10% für Wohnimmobilien am Gesamtmarkt



ANGABEN ZUM DATENMATERIAL

- Umfang: ca. 7.000 Interessenten / Nachfrager
- Zeitraum: Erstkontakt zwischen 01.01.2000 und 01.05.2004
- Interessentenkreis: Wunsch Stadt Münster und Umland

Anmerkung:

Es handelt sich um keine repräsentative Stichprobe, da unternehmens- und edv-spezifische Faktoren einfließen. Jedoch können Tendenzaussagen abgeleitet werden.

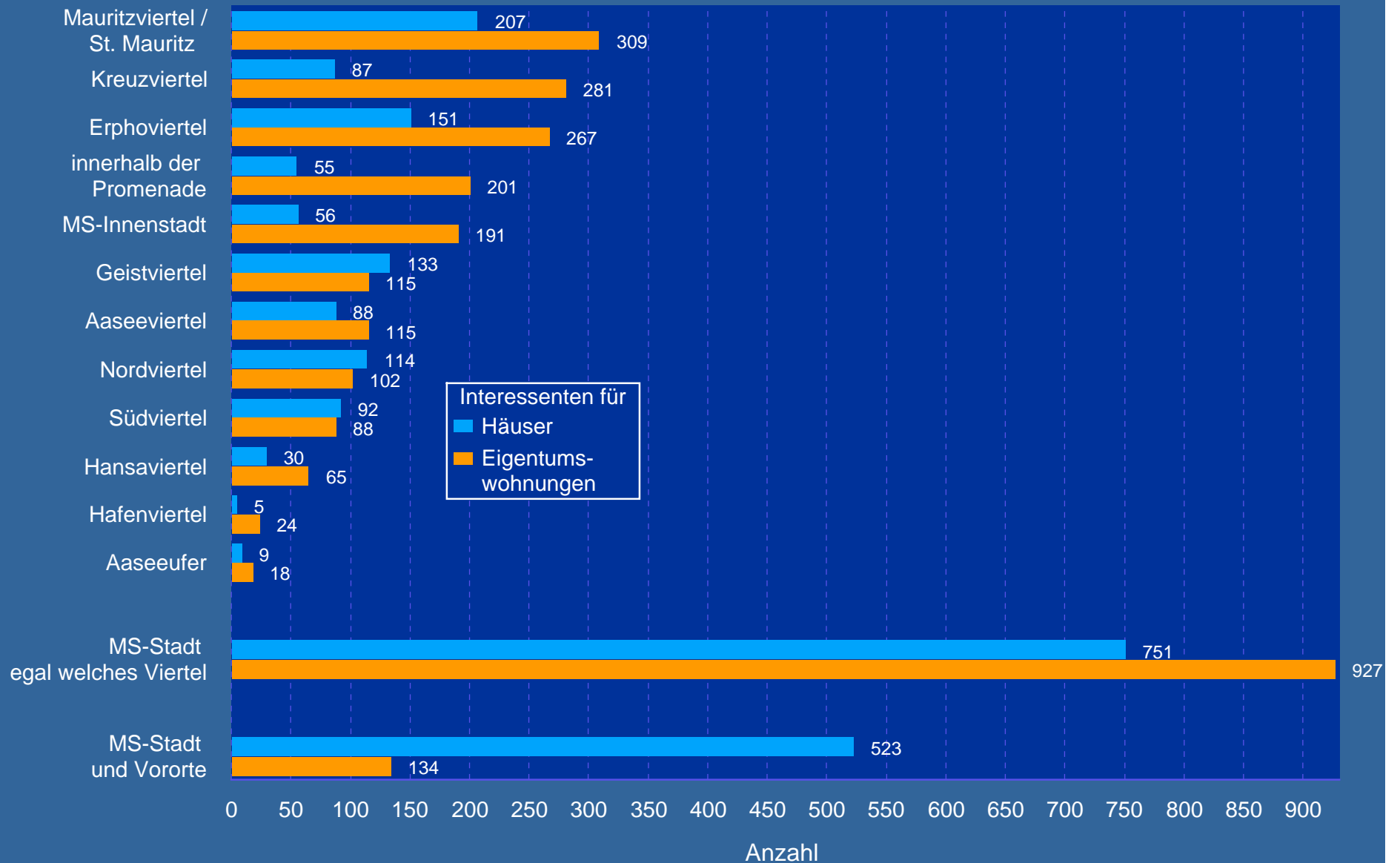


BEACHTETE KRITERIEN DER NACHFRAGE

- Lage
- Immobilienart
- Wohnfläche
- Kaufpreis



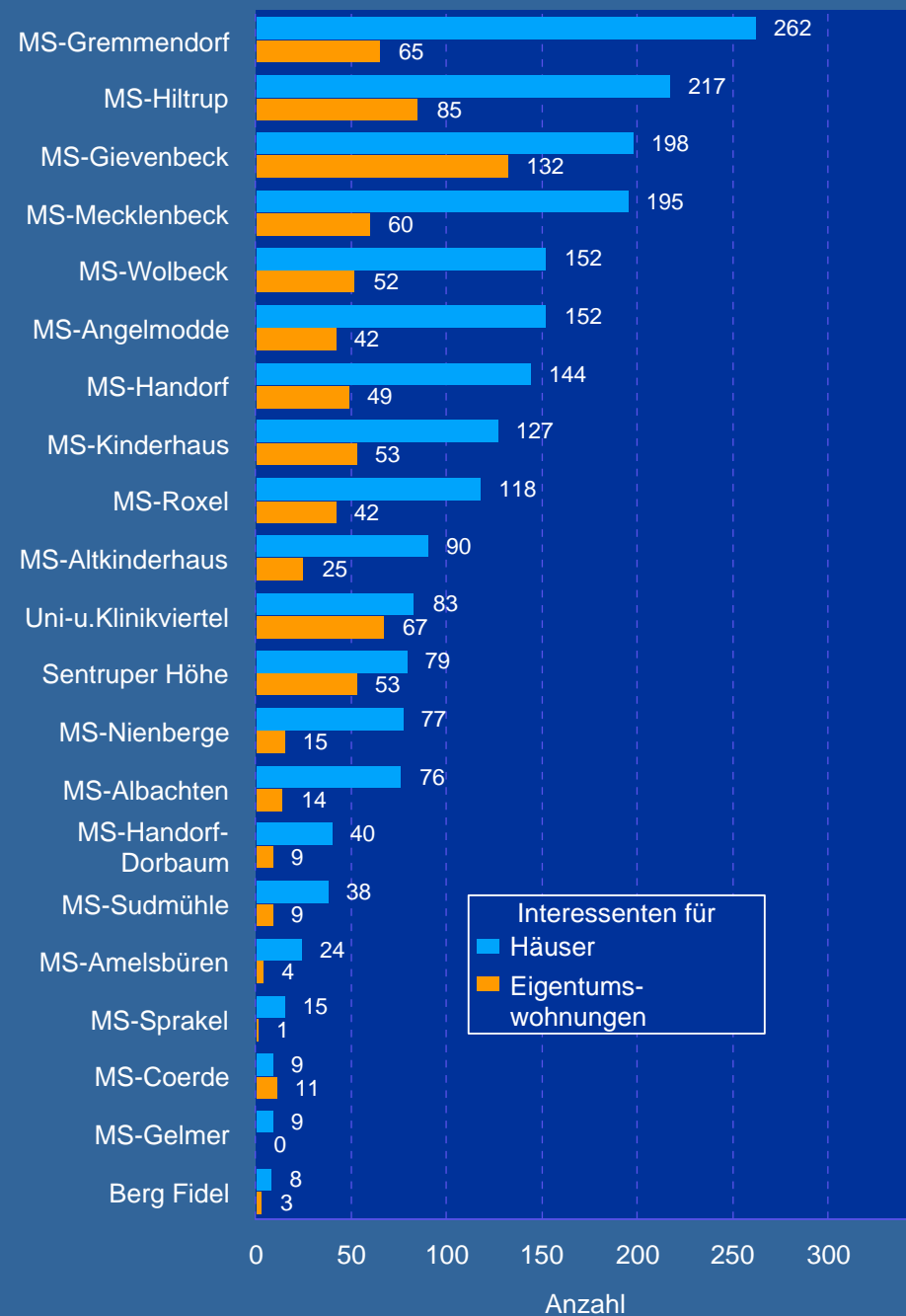
IMMOBILIENNACHFRAGE: 1. ORTSLAGE - STADT





IMMOBILIEN- NACHFRAGE:

1. ORTSLAGE – VORORTE

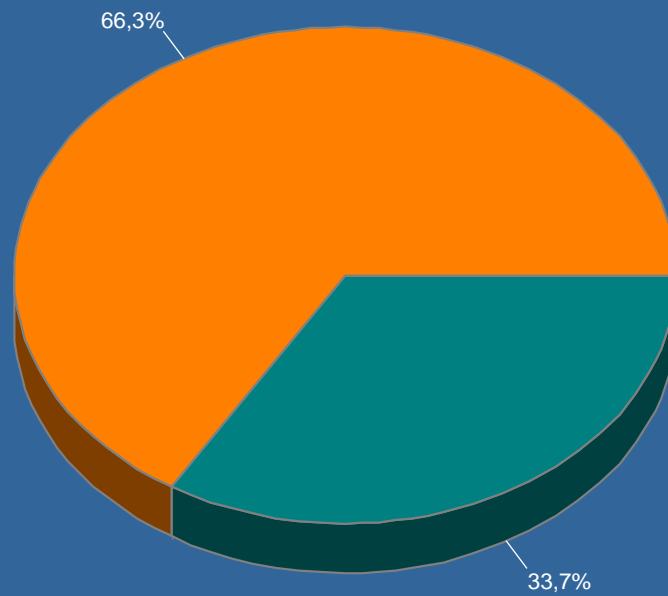




1. ORTSLAGE – HÄUSER VS. EIGENTUM

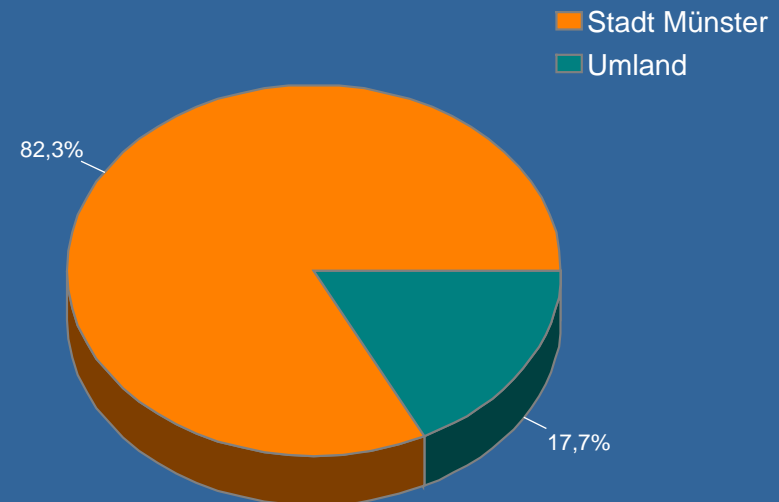
Häuser

6657 Interessenten



Eigentumswohnungen

4409 Interessenten

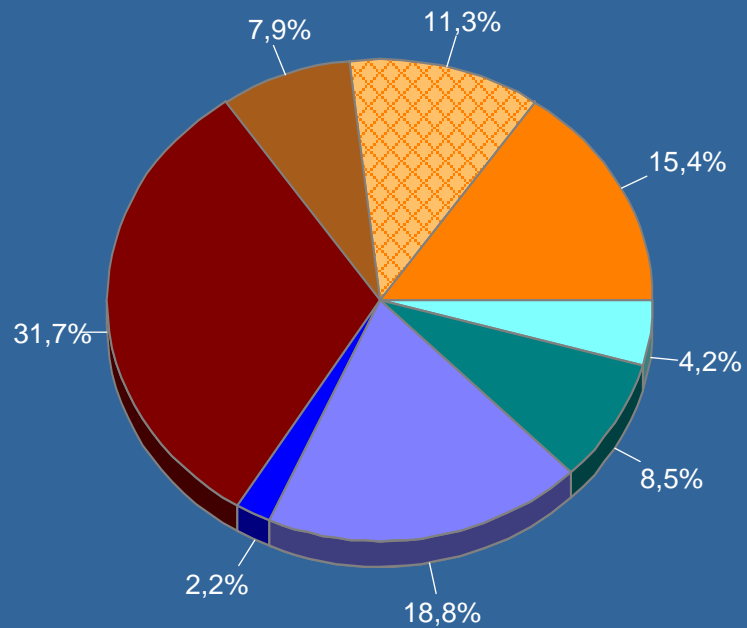




1. ORTSLAGE – HÄUSER VS. EIGENTUMSWHVG.

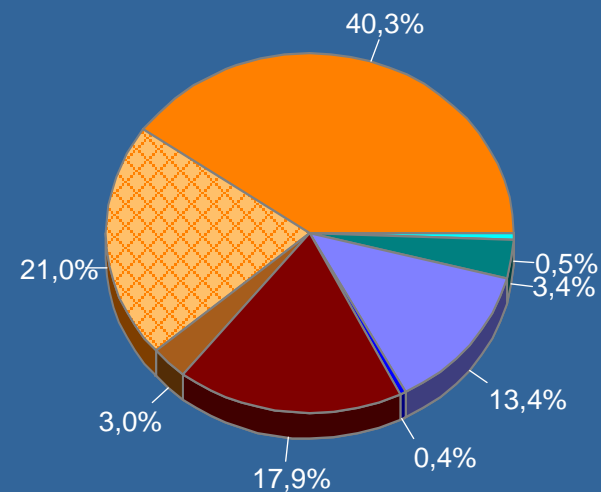
Häuser

6657 Interessenten



Eigentumswohnungen

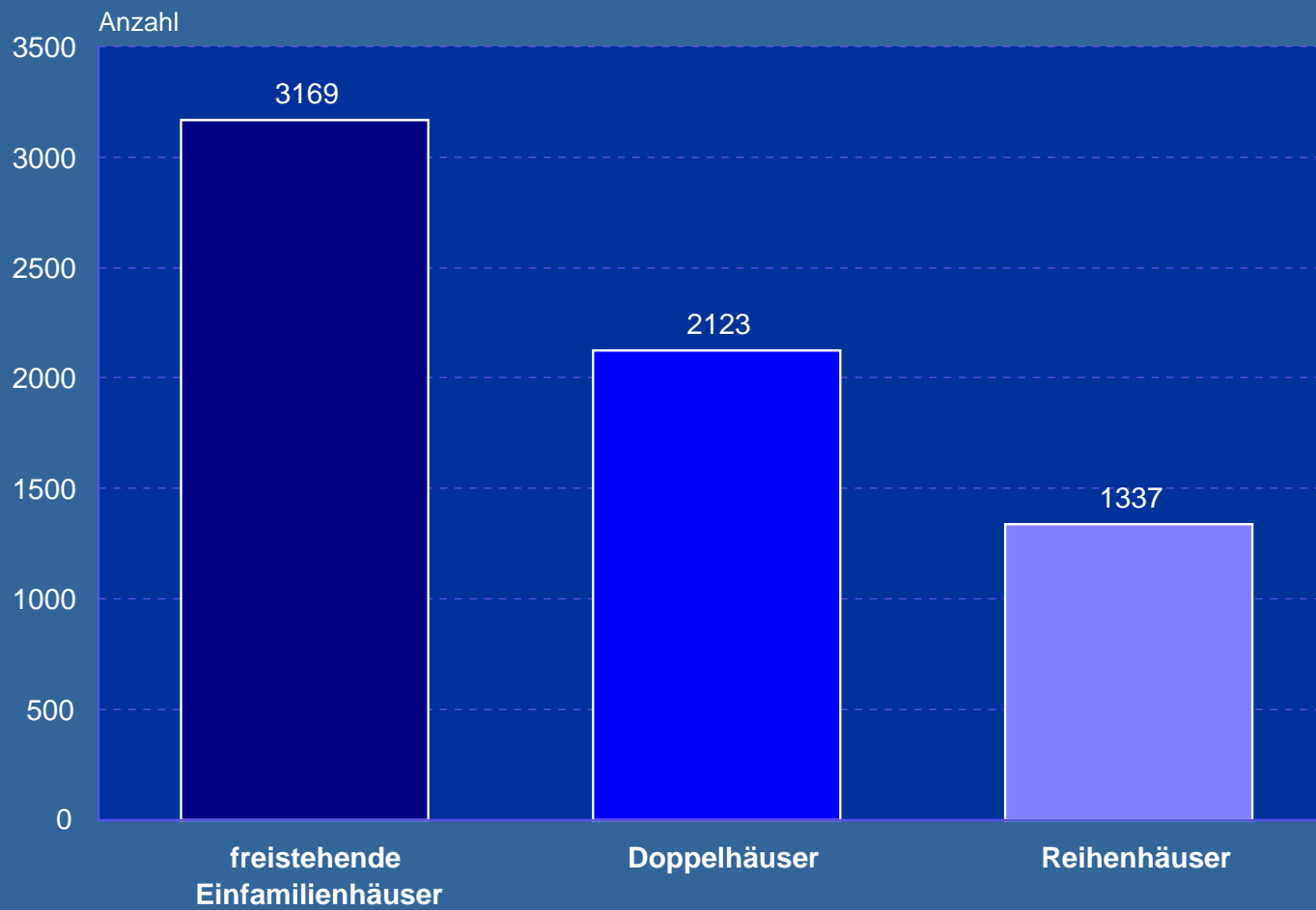
4409 Interessenten



- Stadt Münster Stadtbezirk Mitte
- MS-Stadt egal welches Viertel
- MS-Stadt und Vororte
- Stadt Münster Außenbezirke
- Umland:**
- Münster-Nord
- Münster-Ost
- Münster-Süd
- Münster-West

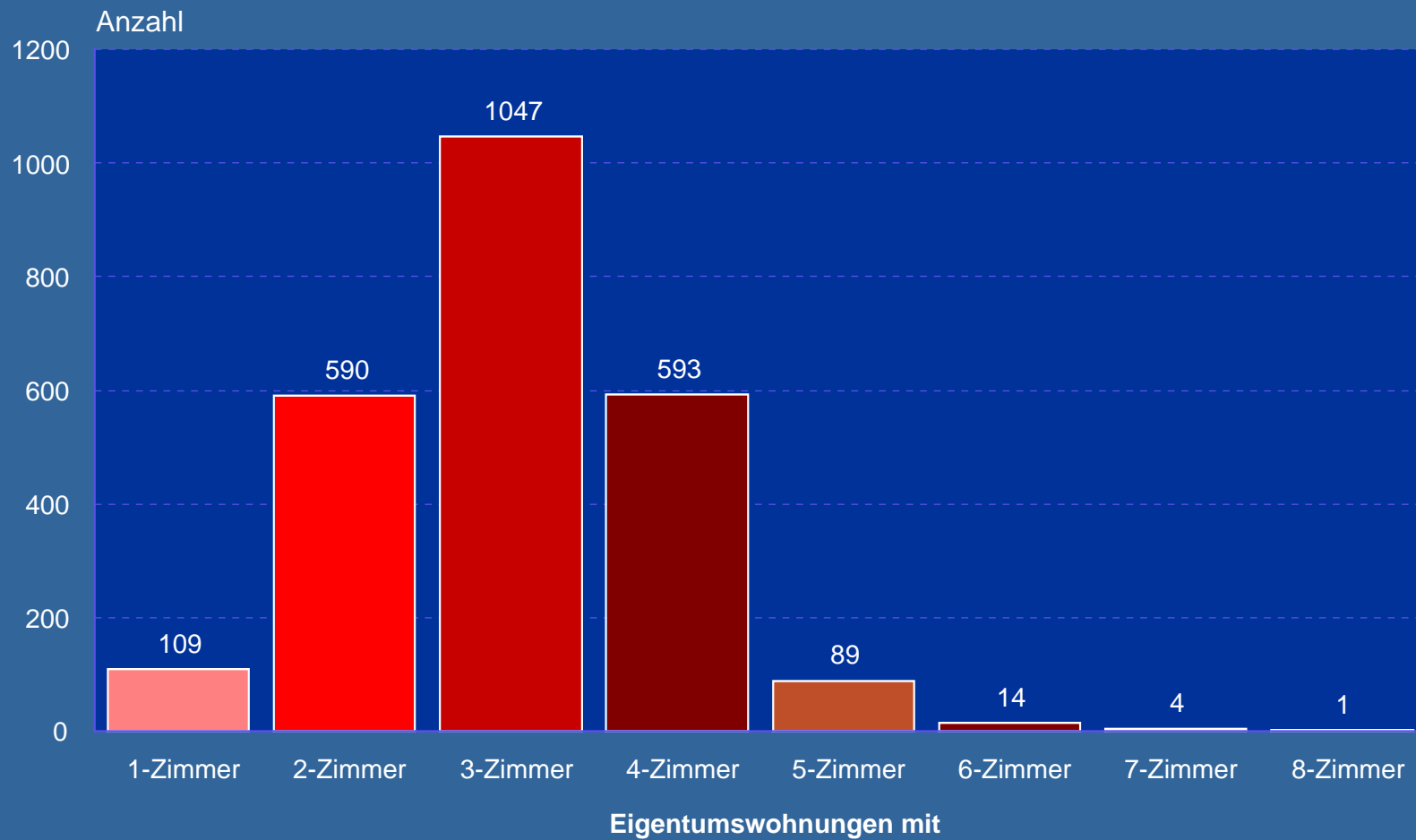


2. IMMOBILIENART – HÄUSER



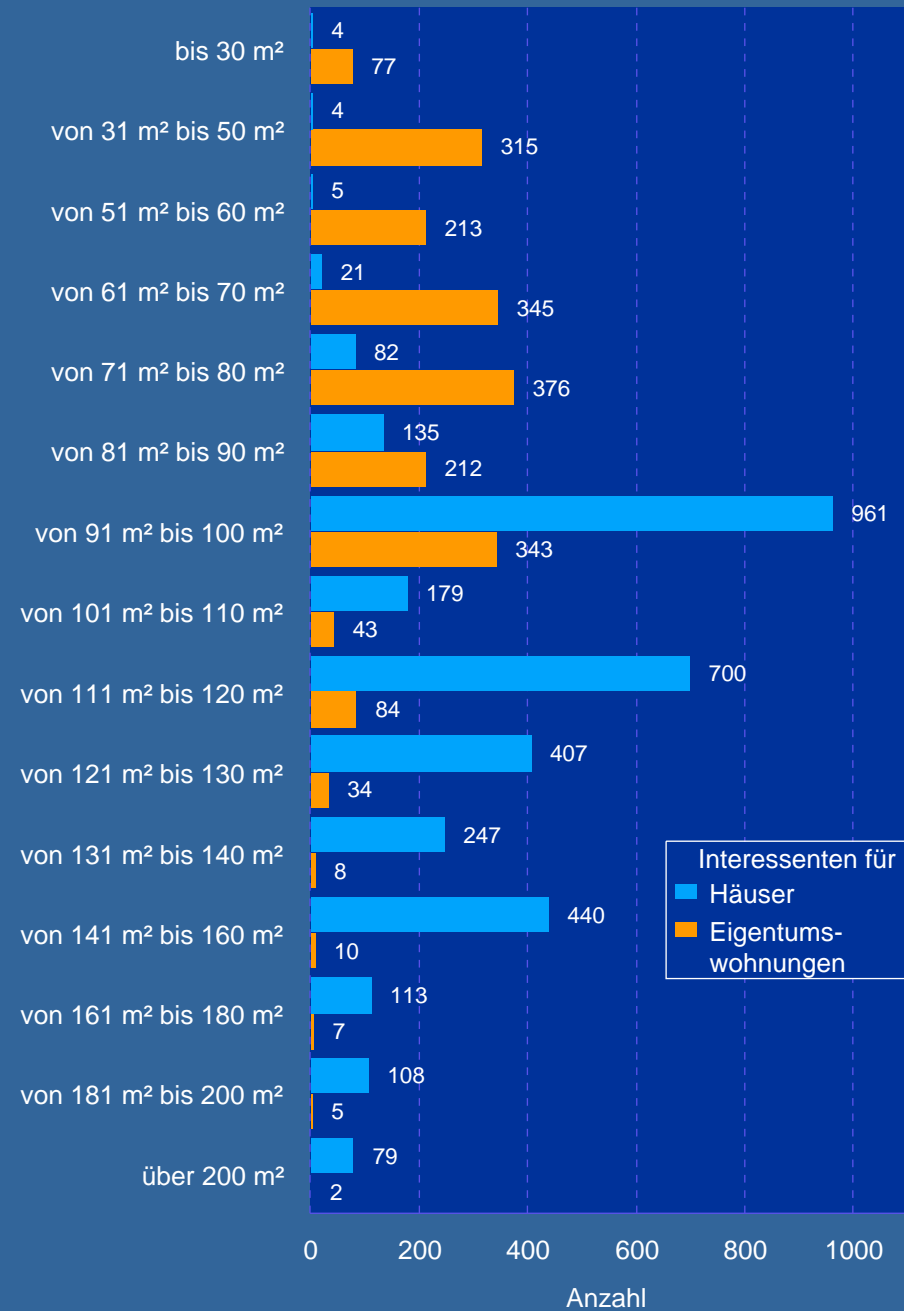


2. IMMOBILIENART – EIGENTUMSWOHNUNGEN



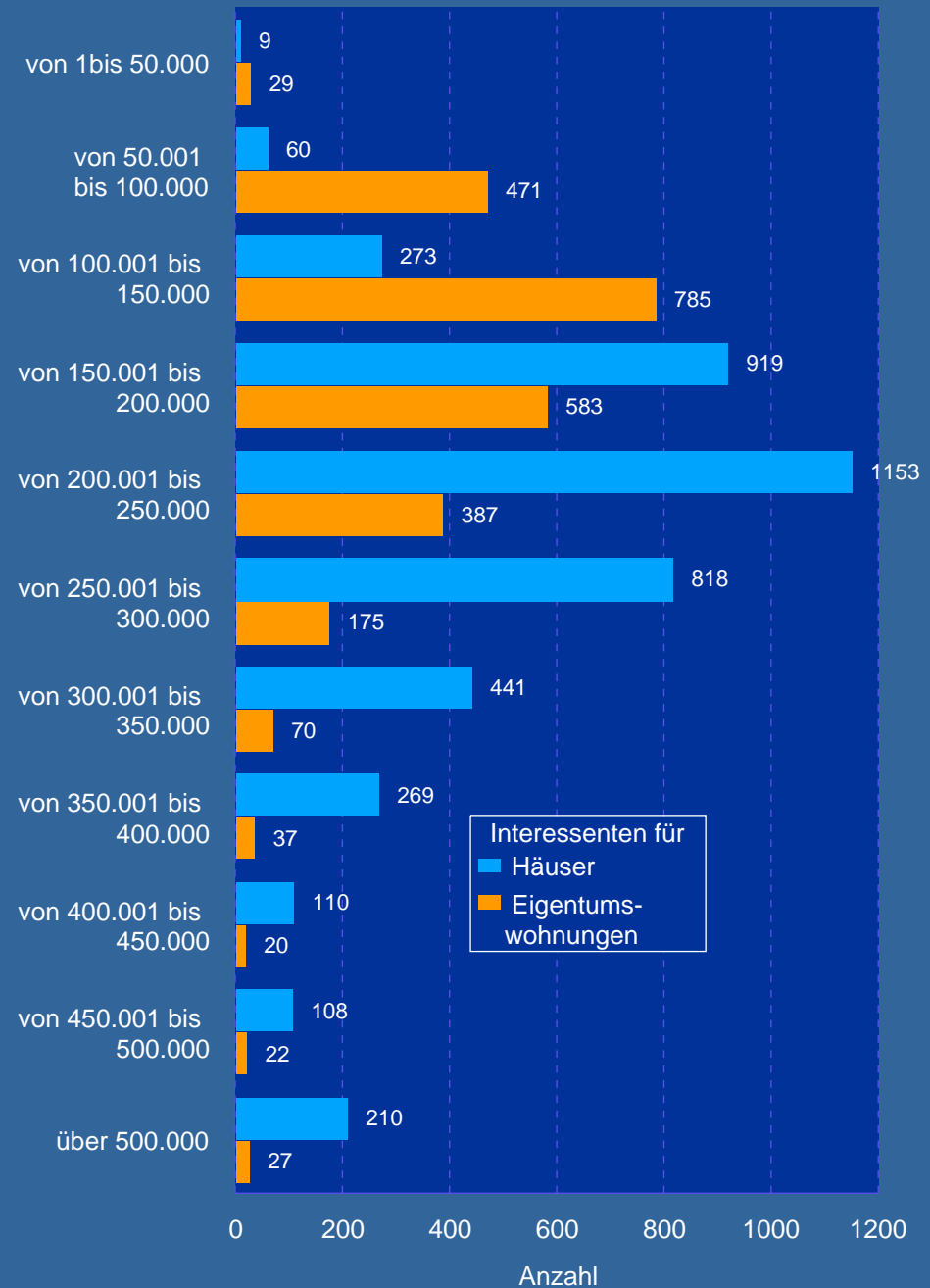


3. WOHNFLÄCHE



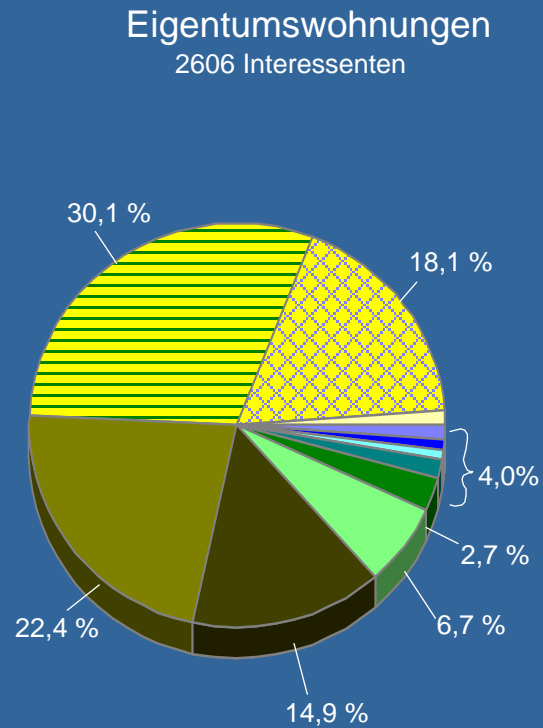
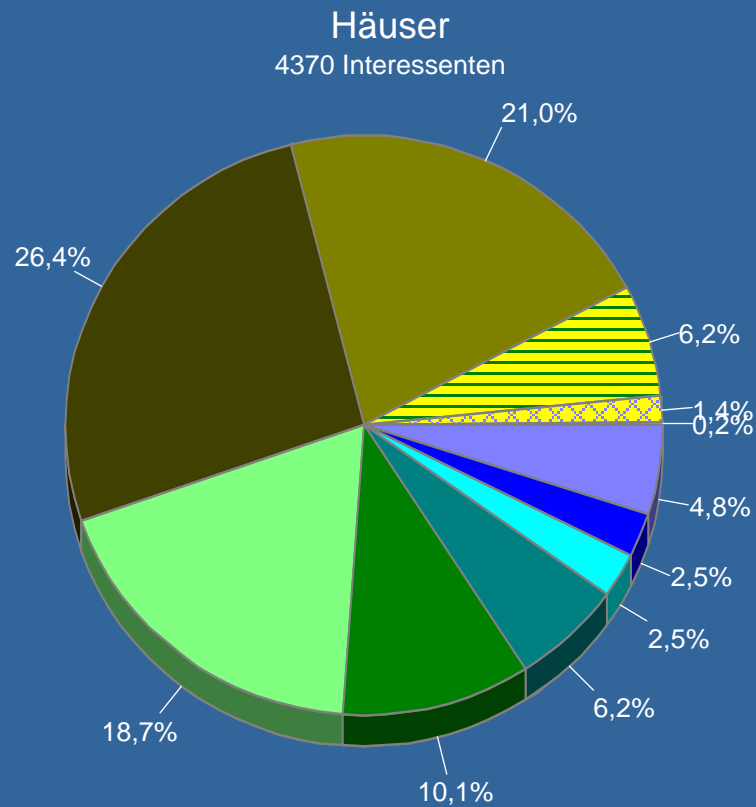


4. KAUFPREIS





4. KAUFPREIS – HAUS VS. EIGENTUMSWHVG.



Kaufpreis

- von 1 bis 50.000
- von 50.001 bis 100.000
- von 100.001 bis 150.000
- von 150.001 bis 200.000
- von 200.001 bis 250.000
- von 250.001 bis 300.000
- von 300.001 bis 350.000
- von 350.001 bis 400.000
- von 400.001 bis 450.000
- von 450.001 bis 500.000
- über 500.000



FAZIT

- Lage:
- Für Eigentumswohnungen existieren wenige stark bevorzugte Stadtviertel (Mauritz/St. Mauritz, Kreuzviertel, Erphovierteil). Dagegen zeichnet sich für Häuser ein homogenes Bild ab.
- Bei den Vororten bestehen keine deutlichen Präferenzen für einzelne Lagen. Viel mehr haben jeweils neun Vororte eine hohe bzw. sehr geringe Priorität.
- Rund zwei Drittel aller Nennungen entfallen bei den Hausinteressenten auf Lagen in bzw. jenseits der Vororte. Dagegen liegt dieser Anteil bei den Eigentumswohnungen nur bei gut einem Drittel.



FAZIT

- Lage:
 - 60% der Nennungen bei ETW-Interessenten entfallen auf eine Stadtviertellage. 40% sogar auf konkrete Stadtviertel.
- Objektart:
 - Der Wunsch nach einem freistehenden Einfamilienhaus dominiert bei den Haus-Interessenten mit rund 50% der Nennungen. Reihenhäuser besitzen die geringste Priorität.
 - Bei Eigentumswohnungen dominiert die 3-Zimmerwohnung. 2- und 4-Zimmerwohnungen sind gleichwertig. Bei 1- und 5-Zimmerwohnungen sinkt das Interesse deutlich.



FAZIT

- Wohnfläche:
- Die gewünschte Wohnfläche von Eigentumswohnungen liegt zwischen 30 und 100 m².
- Die Wohnfläche von Häusern sollte zwischen 100 m² und 160 m² liegen (Ausbaureserve).
- D.h. die Trennungslinie zwischen Eigentumswohnungen und Häusern liegt bei 100 m² (+/- 10 m²)



FAZIT

- Kaufpreis:
- Der Schwellenwert für den maximale Kaufpreis einer Eigentumswohnungen liegt bei 200.000 € (72%)
- Bei Häusern liegt der gewünschte Kaufpreis zwischen 200.000 € und 350.000 € (55%)