Info BA Vorlage 5 XII 3.5

Stadt Rheine
Die Bürgermeisterin
5/62-hi

Rheine, 29. März 2007

Vermerk

Bericht in der MZ vom 15.03.07 über den Preissturz von Immobilien in Rheine

Sachdarstellung:
In der Münsterschen Zeitung sind Mitte März ein Artikel sowie ein Kommentar von Herrn Breulmann zum Thema stark rückläufiger Preise für Immobilien in Stadt Rheine erschienen.
Bei seinen Aussagen beruft Herr Breulmann sich u.a. auf den **Preisspiegel 2007** für Wohnimmobilien in Nordrhein-Westfalen. **Stand der** angegebenen **Werte** ist jeweils **Beginn** des Berichtsjahres **07**. **Herausgeber** der jährlich im März erscheinenden Publikation ist der **Immobilienverband Deutschland** (IDV) **West**. Hierbei handelt es sich um den Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen. Der Bericht gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in 118 nordrhein-westfälischen Städten wieder. Betrachtet werden in dem Preisspiegel Mietwohnungen, Eigenheime, Reihenhäuser sowie Eigentumswohnungen.
In dem in der MZ erschienen Artikel wird die Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen und freistehenden Einfamilienhäusern in Rheine dargestellt und hierbei auf Preisrückgänge von 11 % bei EFH bzw. 17 % bei Eigentumswohnungen verwiesen.
Die **Daten** werden **von**, dem Verband angeschlossenen **Immobilienmaklern** und –verwaltern zusammengestellt. Angegeben sind Preistendenen, die durch Pfeilzeichen veranschaulicht werden. Alle Preise des Preisspiegels sind aktuelle **Schwerpunktpreise**. Berücksichtigt werden der Wohnwert, die Lage und die Qualität einer Immobilie. Bei den Eigenheimen werden vier Wohnwerte unterschieden (einfach, mittel, gut und sehr gut). Diese Kriterien unterscheiden sich in der Wohnungsgröße (von ca. 100 qm bei einfachem Wohnwert bis 200 bei sehr gutem) und die Ausstattung. Bei dem mittleren bis sehr gutem Wohnwert fließt noch die Lage. Eine Differenzierung zwischen EFH und DHH wird nicht gemacht, nur für RHH gibt es eine eigene Auswertung. Bei den ETW werden folgende Merkmale berücksichtigt: 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 70 qm mit unterschiedlicher Lage- und Ausstattungsmerkmalen in den Kategorien von einfachem bis gutem Wohnwert.
Die eingangs zitierten Preisrückgänge werden auch von zwei ortsansässigen Immobilienfachleuten bestätigt. Diese weisen zudem darauf hin, dass **„man heute froh sein kann, wenn man für ein Haus 85 % des Zeitwertes erzielt" UND „Ab 200.000 bis 250.000 € ist die Luft raus".**
Die Verwaltung hat sich mit den Aussagen des Artikel auseinandergesetzt. Anhand von Beispielen wird sie zeigen, wo Gemeinsamkeiten bestehen und wo in der Systematik Unterschiede bestehen könnten.
Im Auftrag

Hildebrandt
Städt. Vermessungsrätin
- Vorsitzende des Gutachterausschusses in der Stadt Rheine -

MZ v. 17.03.07

Immobilien werden in Rheine immer billiger

Purzelnde Preise sind nicht nur prächtig

In Zeiten wie diesen, in denen Preise eigentlich immer nur eine Richtung kennen – ab nach oben – sollte man sich doch freuen. Die Preise für Immobilien befinden sich – wie in dieser Woche bekannt wurde – in Rheine im Sturzflug. Das gefällt sicherlich all jenen, die derzeit in Rheine ein Haus oder Grundstück kaufen möchten. Aber: Sinkende Immobilienpreise sind für eine Stadt auch ein schrilles Alarmsignal.

Zum einen können fallende Preise ein Indiz dafür sein, dass eine Stadt an Anziehungskraft verliert. Das wäre alles andere als gut.

Zum anderen können sie auch anzeigen, dass es ein Überangebot an Bauland, Wohnungen und Häusern gibt. Auch das ist schlecht, denn: Wenn Baugebiete sich nur schleppend füllen, dauert es umso länger, bis die hohen Erschließungskosten, die ja vorfinanziert werden müssen, zurück in die Kasse fließen. Das belastet die Kassen von Investoren und letztlich auch die Kassen der Stadt.

Links der Ems können Interessenten derzeit zwischen 650 Baugrundstücken wählen. Auch in den südlichen Vororten Mesum, Elte und Hauenhorst sowie in Rodde registrieren die Immobilien-Experten ein Überangebot. Hier darf auf keinen Fall neues Bauland ausgewiesen werden. Nur rechts der Ems gebe es einen gewissen Nachholbedarf.

Nun ist es sicher sinnvoll – wie jetzt in Altenrheine geschehen – einige neue Bauplätze bereitzustellen für Menschen, die unbedingt in ihrem Heimat-Vorort leben wollen. Aber ansonsten sollte jetzt wirklich gesamtstädtisches Denken Einzug halten. Es sollten zunächst die links der Ems reichlich vorhandenen freien Flächen gefüllt werden, bevor man über die Ausweisung neuer Flächen auch nur nachdenkt.

Ein weiterer Punkt: Die Zahlen zeigen, wie schwierig es die Investorengruppe haben wird, die auf dem Areal der Kaserne Gellendorf neue Baugrundstücke anbieten will. Auch wenn hier ohnehin bereits mit einem niedrigen Preis kalkuliert wurde, ist derzeit sehr zweifelhaft, ob sich die Flächen bei der jetzigen Marktlage wirklich an den Mann und an die Frau bringen lassen. Die Konsequenz: Auch wenn die offenen Fragen mit Bund und Land jetzt geklärt sind, heißt das noch lange nicht, dass das Konversionsprojekt Gellendorf am Ende wirklich von Erfolg gekrönt ist. ▪ Ulrich Breulmann