

Überblick über den Grundstücksmarkt in der Stadt Rheine im Jahr 2005

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt Rheine



Vorbemerkungen

- Rege Tätigkeit auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Rheine im Jahr 2005
 - in allen Teilmärkten gab es deutliche Steigerung, z.T. über 50 % gegenüber dem Vorjahrsniveau
- Gründe sind nach Einschätzung des Gutachterausschusses insbesondere in der
 - Abschaffung der Eigenheimzulage zum Ende des Jahres 2005
 - weiterhin niedrigen Kapitalmarktzinsen
- zu sehen



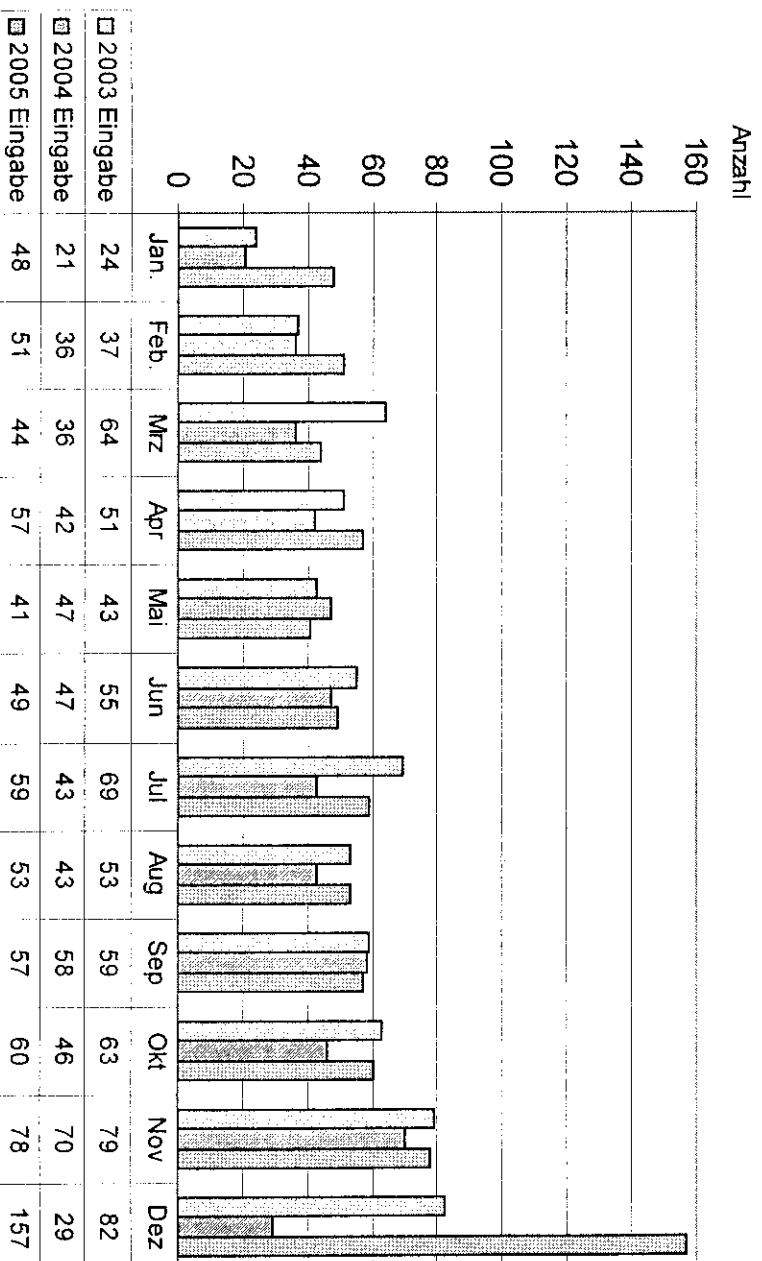
Umsatzentwicklung (insg.)

- Anzahl der geschlossenen Kaufverträge: 799 (644)
 - davon geeignet: 738 (488)
 - bebaut: 493 (314)
 - unbebaut: 245 (174)
 - bei 61 KV handelte es sich um Schenkungen, persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse
- Stadt hat 2005 rd. 40 Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert
- Steigerung der Eigentumsveränderungen bei 24,0 % gegenüber Vorjahr



Geschlossene Kaufverträge von Januar bis Dezember 2005

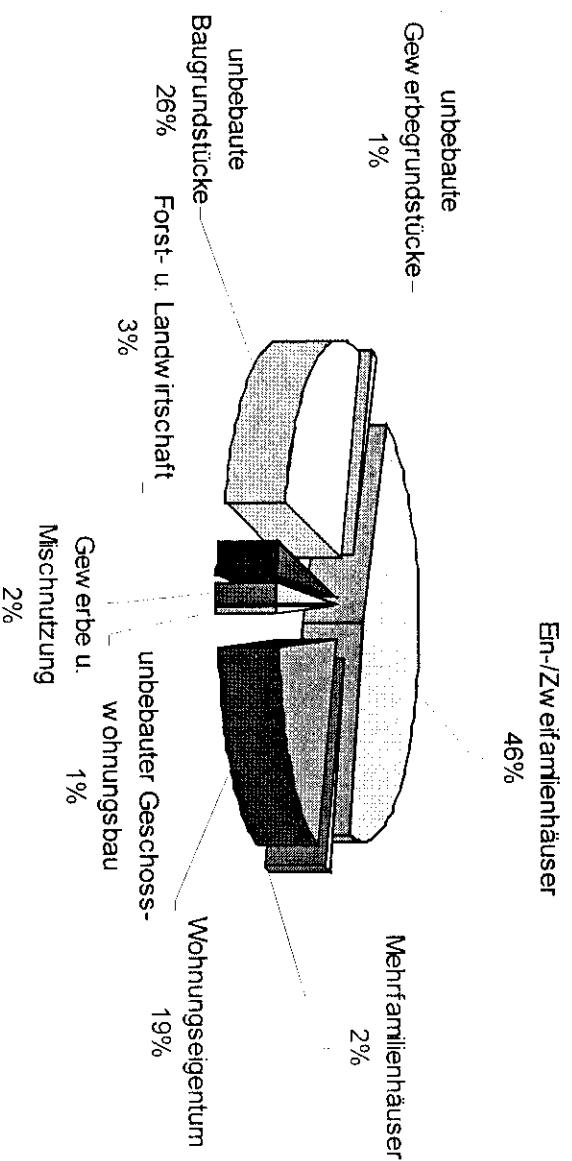
Anzahl der geeigneten Kaufverträge



Prozentuale Anteile der einzelnen Teilmärkte

Aufteilung der Verträge auf die einzelnen Teilmärkte

2005



Umsatzentwicklung bei den unbebauten Grundstücken

Unbebaute Grundstücke für

- EFH/DHH/RH: 191 (+ 60,5%)
 - Flächenumsatz: + 104,3 %,
 - Geldumsatz: + 77,9 %
- Geschosswohnungsbau: 4 KV (Vorjahr: 5)
- Gewerbeansiedlungen: 10 KV (Vorjahr: 4)



Umsatzentwicklung bei den bebauten Grundstücken

- Ein- und Zweifamilienhäuser (insg.): Y
 - freistehende EFH: Y (+ Y %)
 - Doppelhäuser: Y (+ Y %)
 - Reiheneigenheimen: Y (+ Y %)
- Zunahme bei den Eigenheimen insg.: + Y %
- Mietwohnungsbau: 12 KV (+ 200 %)
- Eigentumswohnungen (einschl. Erbbaurechte): 134
 - Erstverkäufe: 19 KV
 - Wiederverkäufe: 115 KV
- Zunahme bei den ETW: 54,1 %



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt Rheine

Preisentwicklung bei den unbebauten Baugrundstücken

- Baureifes Wohnbauland für Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser
- Preissteigerung in den
 - stadtnahen Gebieten: 1,8 % (Vorjahr: -1,5 %)
 - stadtfernen Gebieten: 2,0 % (Vorjahr: -2,3 %)
 - stadtweite Betrachtung: 1,8 % (Vorjahr: -1,9 %)



Preisentwicklung im Innenstadtbereich

- Verkaufsfälle im Innenstadtbereich, d.h. innerhalb des Rings sehr selten
- Orientierung der Bodenpreisindexzahlen an
 - Lebenshaltungsindex
 - Steigerung des Wohnbauindex
 - Mietpreise, Leerstände etc.
- **Beschluß:**

Gleichbleibendes Bodenrichtwertniveau



Umsatz- und Preisentwicklung bei den Ackerlandpreisen

- Umsatzentwicklung bei den Forst- und Landwirtschaftlichen Grundstücken:
 - 10 KV (Vorjahr: 3 KV)
- Ausschlusskriterien bei Auswertung:
 - Verkäufe an „Nichtlandwirte“
 - Flächenverkäufe unter 2500 qm
- Preisentwicklung bei den Landwirtschaftlichen Grundstücken: Ø 2,55 Euro/qm
 - Niveau seit Jahren fast unverändert bei 2,60
 - landesweit wurden 2005 Ø 2,59 Euro/qm gezahlt



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
der Stadt Rheine