

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 62/0043/WP16
Federführende Dienststelle: Fachbereich Geoinformation und Bodenordnung		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	19.04.2013
		Verfasser:	
Anmerkungen zur Preisentwicklung des Aachener Immobilienmarktes 2012 – 2013			
Artikel in der Aachener Zeitung vom 14.03.2013 "Aachen wird fast so teuer wie München"			
Beratungsfolge:		TOP: __	
Datum	Gremium	Kompetenz	
07.05.2013	WLA	Kenntnisnahme	
16.05.2013	PLA	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Anmerkungen der Verwaltung zur Preisentwicklung des Aachener Immobilienmarktes 2012 – 2013 zur Kenntnis.

Der Planungsausschuss nimmt die Anmerkungen der Verwaltung zur Preisentwicklung des Aachener Immobilienmarktes 2012 – 2013 zur Kenntnis.

finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)

Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

1. Allgemeines

Wie auf dem Aktienmarkt, so können Informationen von sachkundiger Stelle auch den Grundstücksmarkt beeinflussen. Insbesondere, wenn der Öffentlichkeit der Eindruck von Extremsituationen vermittelt wird, kann dies die Marktteilnehmer in ihren Preisvorstellungen und Aktivitäten beeinflussen.

2. „Aachen wird fast so teuer wie München“

Am 14.03.2013 wurde im Lokalteil der „Aachener Zeitung“ ein Artikel zum Aachener Grundstücksmarkt veröffentlicht. Unter Bezug auf den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen hat dieser Artikel die o.a. Überschrift.

Im Wohnungseigentumsreport 2012 werden Daten verschiedener Gutachterausschüsse der gesamten Bundesrepublik dargestellt. Es kann unterstellt werden, dass mit den Daten dieses Reportes vergleichbare Objekte bezüglich ihrer Werte verglichen werden können. Nach diesen Daten ergeben sich, beispielhaft für München, Hamburg und Aachen folgende Durchschnittswerte für Eigentumswohnungen:

	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage
München	3.092 €/m ²	3.758 €/m ²
Hamburg	2.446 €/m ²	2.812 €/m ²
Aachen	1.608 €/m²	1.883 €/m²

Diese Daten zeigen, dass vergleichbare Eigentumswohnungen in München etwa doppelt so teuer sind wie in Aachen. Das hohe Preisniveau einzelner Aachener Kauffälle stellt offensichtlich eine Ausnahme dar.

3. „Preise sind im Landesvergleich sehr hoch.“

Im erwähnten Zeitungsartikel wird diese Aussage besonders herausgestellt.

Im Grundstücksmarktbericht NRW 2012 sind umfangreiche Daten zum Grundstücksmarkt in NRW vorhanden. Nach diesen Daten ergeben sich beispielhaft für Düsseldorf, Köln, Münster, Bonn, Essen und Aachen folgende Durchschnittswerte für:

Einfamilienreihenhäuser und
Einfamiliendoppelhaushälften

Wohnungseigentum in
mittleren Wohnlagen

	Altersklasse ab 1974	Baujahr ab 1960
Düsseldorf	339.000 € / Objekt	2.300 € / m ² Wohnfläche
Köln	306.000 € / Objekt	2.300 € / m ² Wohnfläche
Bonn	304.000 € / Objekt	1.800 € / m ² Wohnfläche
Aachen	292.000 € / Objekt	1.800 € / m² Wohnfläche
Essen	279.000 € / Objekt	1.600 € / m ² Wohnfläche
Münster	253.000 € / Objekt	1.900 € / m ² Wohnfläche

Die o.a. Daten zeigen, dass innerhalb von NRW die Immobilienpreise in Aachen in einer Größenordnung liegen, wie sie auch in anderen großen Städten von NRW üblich sind.

4. Tendenzen zu Preisentwicklungen

Nach den Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen ergeben sich für die Stadt Aachen folgende Tendenzen zur Preisentwicklung unbebauter und bebauter Grundstücke für den Zeitraum vom 01.01.2012 bis zum 01.01.2013:

4.1. Unbebaute Grundstücke

	<u>Tendenzen</u>
Individueller Wohnungsbau	um ca. + / - 0 %
Geschosswohnungsbau	bis zu ca. + 5 %
gewerbliche Flächen	+ / - 0 %
Rohbauland	+ / - 0 %
Bauerwartungsland	+ / - 0 %
landwirtschaftliche Flächen	+ / - 0 %

4.2. Bebaute Grundstücke

	<u>Tendenzen:</u>
Einfamilienhäuser, freistehend	bis zu ca. + 5 %
Einfamilienhäuser, Reihe	bis zu ca. + 5 %
Mehrfamilienhäuser	bis zu ca. + 5 %
gemischt genutzte Objekte mit bis zu 50 % gewerblichem Anteil	um ca. + 5 %
Eigentumswohnungen	um ca. + 5 %

Anlage/n:

Anlage: 1 Kopie des Artikels aus der Aachener Zeitung vom 14.03.2013