

**Sitzung des Ausschusses für Wohnungswesen und Modernisierung am
18.03.2019**

- 64/ 20/2019 Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN -

TOP 4.2 - Anfrage zur Sitzung des AWM am 18.03.2019
Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt

Zu der Anfrage der Ratsfraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Frage 1:

Gibt es eine bekannte volkswirtschaftliche Erklärung, die über die oben genannten Kennziffern hinaus geht, die für die Preisentwicklung der Immobilienrichtwerte verantwortlich zu machen ist?

Frage 2:

Sollte es keine bekannte volkswirtschaftliche Erklärung für die Preisentwicklung geben: Welche Erklärungsansätze bzw. Erwartungen und Prognosen, für die es noch keine fundamentale Grundlage gibt, können zur Aufklärung herangezogen werden?

Antworten zu Fragen 1 und 2:

Die Preise des Immobilienmarktes regeln sich, wie bei jedem anderen Markt auch, nach dem volkswirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage. Hinzu kommen die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen, wie Niedrigzinspolitik, weltwirtschaftliche Entwicklungen (Krisen, Auswirkungen des Brexit, ...), Erbgeneration, Baukostensteigerung, Urbanisierung usw. Inwiefern diese Rahmenbedingungen einen Einfluss auf die Preisentwicklung haben, ist durch den Gutachterausschuss nicht untersucht worden.

Dagegen wurden die in der Anfrage genannten Kennziffern (Verbraucherpreisindex, Deutscher Aktienindex, Bruttoinlandsprodukt, Einwohnerzahlen) sowie die Kennzahl Büroflächenleerstand auf Zusammenhänge mit der Immobilienpreisentwicklung in Düsseldorf überprüft. Die Untersuchung wurde durchgeführt, um ggf. Hinweise zu erhalten, die auf eine sich ändernde Preisentwicklung hindeuten. Somit wurde in der Vergangenheit einmal ein Versuch unternommen, anhand übergeordneter Kenn-

ziffern Zusammenhänge zu den Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt abzuleiten. Signifikante Zusammenhänge konnten aber nicht nachgewiesen werden. Die Aufgabe des Gutachterausschuss besteht darin, den Immobilienmarkt seines Zuständigkeitsbereiches (hier: Landeshauptstadt Düsseldorf) transparent zu machen. Daher vollzieht der Gutachterausschuss den Markt nach, d. h. seine Ergebnisse (Produkte, wie die für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Richtwerte) beruhen auf der Vergangenheit – genauer gesagt auf den Kaufverträgen, die jeweils vom 01.01. bis zum 31.12. des vergangenen Jahres abgeschlossen wurden. Die statistisch ermittelten Daten werden mit den Markterfahrungen der sachverständigen Gutachterinnen und Gutachter gespiegelt und danach vom Gutachterausschuss beschlossen. Somit ist die Verbindung zum Markt zweifach gewährleistet.

Die Transparenz des Marktes wird durch die Veröffentlichung in dem NRW-Internetportal der Gutachterausschüsse www.boris.nrw.de erreicht, das jedem Interessierten die Daten kostenfrei zur Verfügung stellt. Prognosen oder auch Begründungen für die Ergebnisse zu finden, gehört nicht zu den Aufgaben des Gutachterausschusses.

Frage 3:

Wie kann der Übergang zwischen einer gerechtfertigten Preisentwicklung und einer ungerechtfertigten/spekulativen Preisentwicklung abgegrenzt werden?

Antwort zu Frage zu 3:

Inwiefern man eine gerechtfertigte von einer ungerechtfertigten/spekulativen Preisentwicklung abgrenzen kann, d. h. ab wann man von einer Immobilienblase sprechen kann, ist nicht vom Gutachterausschuss zu beantworten.

Der Gutachterausschuss ermittelt die Preisentwicklung teilmarktspezifisch durch Auswertung der entsprechenden Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr. Zudem werden die Kaufpreise einer sog. Normierung unterzogen, d. h. es werden verschiedene Eigenschaften einer Immobilie vergleichbar gemacht. Beispielsweise wird der Modernisierungsgrad eines Gebäudes normiert.

Nach den ausgewerteten Daten des Düsseldorfer Immobilienmarktes gibt es zurzeit keinen Hinweis auf eine Immobilienblase in Düsseldorf. Inwiefern sich dies ändert, wenn sich auch die o. g. volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen ändern, bleibt abzuwarten.