

Nagold Quadratmeter kostet bis zu 5700 Euro

Axel H. Kunert 11.06.2019 - 19:42 Uhr



Für Gebrauchtimmobilien steigen in Nagold die Preise schneller als für Neubauten. Foto: Bernklau

Erhebliche Preissteigerungen bei Wohnimmobilien. 2017 und 2018 Umsatz bei fast 200 Millionen.

Nagold - Wohnen in Nagold wird teurer. Um wie viel teurer – das ermittelt alle zwei Jahre im Auftrag der Stadt Nagold und der Gemeinde Rohrdorf der Gutachterausschuss. Eine überraschende Erkenntnis der aktuellen Erhebung: Für Gebrauchtimmobilien steigen die Preise schneller als für Neubauten.

Hintergrund dazu, erläutert Dieter E. Brösamle, Vorsitzender des Nagolder Gutachterausschusses, sei nach seiner Ansicht die zunehmende Attraktivität des heimischen Immobilienmarktes – gerade auch bei auswärtigen oder gar ausländischen Investoren. Brösamle ist international tätiger Sachverständiger für Immobilien-Bewertungen mit Büros in Nagold und Ungarn. Er ist auch Vorsitzender des

Zertifizierungsausschusses Immobilienbewertungen der DEKRA-Certification (Stuttgart). Exakt 1040 "Kauffälle" – also Grundstücks- und Immobilienverkäufe – aus den Jahren 2017 und 2018 haben er und die übrigen Mitglieder des Gutachterausschusses die letzten Monate detailliert ausgewertet. Eine Erkenntnis daraus: Fast die Hälfte (49 Prozent) der hiesigen Immobilienkäufer hatten bei Kaufvertragsabschluss nicht ihren Sitz in Nagold oder Rohrdorf.

Weiterer überraschender Effekt: Ebenfalls bei "Wiederverkaufsimmobilen" stiegen die Preise in den Nagolder Ortsteilen und Rohrdorf schneller als in der Nagolder Kernstadt – allerdings ausgehend von einem bis dahin niedrigeren Bodenwert- und Kaufpreisniveau. Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser (Neu- und Altbauten): Hier erreichten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise in der Nagolder Kernstadt eine Spanne von 147000 bis 1,35 Millionen Euro, in den Stadtteilen 120000 bis 525000 Euro und in Rohrdorf 69000 bis 410000 Euro. Gemittelt steckt – im Vergleich zu den Vorjahren – in diesen Werten, bezogen auf Kaufpreise für Wohneigentum (Eigentumswohnungen) und Einfamilienhäuser, eine Preissteigerung von zehn Prozent, die damit deutlich über dem Bundesschnitt (sieben Prozent) liegt.

Dynamik bei Baukosten mitverantwortlich

Allerdings: Eigentlicher "Preistreiber" in absoluten Zahlen dürfte das Kaufpreisniveau für Neubaueigentumswohnungen sein. Hier ermittelte der Gutachterausschuss eine Preisspanne von 2190 Euro je Quadratmeter Wohnfläche bis zu in der Spitze 5700 Euro pro Quadratmeter, wobei natürlich Objektlage, Bodenwertniveau und auch individuelle Ausstattungsmerkmale für die Preisunterschiede verantwortlich sein dürften. Erfahrungsgemäß ist ein Penthouse mit exklusiver Lage und Ausstattung deutlich teurer als eine Geschosswohnung in der Peripherie.

Verantwortlich für diese Entwicklung aber auch die Dynamik bei den Baukosten: Seit dem Basisjahr 2010 seien diese bei der Errichtung von Neubauten für Wohngebäude bis heute (April 2019) um 26 Prozent gestiegen – mit weiter steigender Tendenz.

Deutlich günstiger da – in bereinigten, absoluten Preisen – der Erwerb von Bestandswohnungen in Nagold und Rohrdorf. Hier ermittelte der Gutachterausschuss eine aktuelle Preisspanne von 1020 bis rund 3000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Womit aber insgesamt die Kaufpreise für Immobilien auch im hiesigen Raum schneller steigen als etwa die Nettokaltmieten für Wohnungen. "Eine etwaige Kaufpreisabschwächung auf dem örtlichen Immobilienmarkt ist in der ersten Hälfte des Jahres 2019 nicht erkennbar", so der Gutachterausschuss in seinem Ausblick.

Hauptaufgabe des Gutachterausschusses ist aber eigentlich die Ermittlung der sogenannten "Bodenrichtwerte", mit denen je nach Lage und Güte die Quadratmeterpreise für Grund und Boden festgelegt werden (als Maßstab zur Orientierung für Immobilien-Käufer und -Verkäufer).

469 unterschiedliche Bodenrichtwertzonen gibt es in Nagold und Rohrdorf, unterschieden etwa nach baulichen Nutzungen (privat oder gewerblich), Waldflächen und Landwirtschaft. Preisentwicklung hier – seit der letzten Erhebung zum Ende des Jahres 2016: Bei aktuellen Quadratmeterpreisen zwischen 50 und 610 Euro (erschließungsbeitragsfrei) für Grundstücksflächen für wohnbauliche Nutzungen ergeben sich Preissteigerungen von 14 Prozent in der Nagolder Kernstadt, von elf Prozent in den

Stadtteilen und zwölf Prozent in der Gemeinde Rohrdorf. Die Kaufpreise für gewerblich nutzbare Bauflächen legten im selben Berichtszeitraum in Nagold um rund zehn Prozent zu, in der Stadtteilen um rund acht Prozent und in Rohrdorf um sieben Prozent.

Umsatzplus liegt bei 40 Millionen Euro

Macht für den Berichtszeitraum 2017 und 2018 insgesamt einen Umsatz – bezogen auf alle Immobilien- und Grundstücksverkäufe in Nagold und Rohrdorf – von rekordverdächtigen knapp 196 Millionen Euro für die bereits erwähnten 1040 analysierten Kauffälle. Im Vergleich zum Auswertungszeitraum 2015 und 2016 entspricht das einem Umsatzplus "aller räumlichen und sachlichen Immobilienmärkte" in Höhe von rund 40 Millionen Euro, wobei allein das Kalenderjahr 2018 mit einem Umsatzvolumen von gut 106 Millionen Euro "ein aktuelles Allzeithoch innerhalb historischer Berichtsjahre des städtischen Gutachterausschusses" markiere. Dabei entfällt fast die Hälfte (48 Prozent) des Umsatzvolumens auf den Verkauf von Eigentumswohnungen.

Der Gutachterausschuss ist eine auf der Grundlage des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung des Landes Baden-Württemberg gebildete öffentliche Einrichtung, die aus unabhängigen, weisungsfreien, marktkundigen und sachverständigen ehrenamtlichen Gutachterinnen und Gutachtern besteht. Er wird hoheitlich tätig und liegt nach seiner Organisationsform gemäß dem Landesverwaltungsverfahrensgesetz außerhalb des Aufbaues der Stadtverwaltung. Weder die Verwaltungsspitze noch der Gemeinderat haben eine Weisungsbefugnis. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ist beim Bauverwaltungsamt eingerichtet und hat einen Sachgebietsleiter sowie eine Mitarbeiterin. Der Geschäftsstelle obliegt nach Weisung des Gutachterausschussvorsitzenden, der für den Geschäftsbetrieb und die Vertretung des Gutachterausschusses nach außen verantwortlich ist, die Erledigung der laufenden Verwaltungsaufgaben. Der Vorsitzende und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter werden von der zuständigen Stelle auf vier Jahre bestellt (Textquelle: Schwarzwälder Bote).