Immobilienmarktbericht 2024

Nach den Ausgaben der Jahre 2018, 2020 und 2022 gibt der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal nunmehr bereits seinen 4. Immobilienmarktbericht heraus.

Der Grundstücksmarkt wurde auch in vorliegendem Berichtszeitraum weiterhin von den aktuellen, jedoch immer komplexeren wirtschaftlichen, soziostrukturellen und politischen Gegebenheiten beeinflusst. Die dort enthaltenen Zahlen und Fakten bilden die Rahmendaten zum räumlichen und sachlichen Immobilienmarkt. Sie beziehen sich auf das Gebiet der Großen Kreisstadt Nagold samt Stadtteilen, das Gebiet der Gemeinde Rohrdorf, das Gebiet der Gemeinde Ebhausen samt Ortsteilen sowie die Gebiete der Städte Wildberg und Haiterbach mit deren Stadtteilen.

Der Immobilienmarktbericht 2024 enthält Angaben über Umsätze, Kaufpreisentwicklungen, (Indizes), Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze, Vergleichsfaktoren, d.h. Angaben betreffend sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten (§ 193 Abs. 5 BauGB) basierend auf Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Jahre 2012 bis einschließlich 2023 unter gleichzeitiger Einbindung aktueller Ergebnisdaten der Jahre 2022 und 2023.

Diese Zeitreihe ist zugrunde gelegt worden, da im Jahr 2011 die Bodenrichtwertrichtlinie des Bundes herausgegeben worden ist, der Gutachterausschuss die Bodenrichtwerte zeitnah auf Basis dieser Bundesrichtlinie abgeleitet hat und in den Folgejahren weitere anzuwendende Richtlinien für die nunmehr und überwiegend nach „normierten“ Wertermittlungsverfahren durchzuführende Grundstückswertermittlung Eingang gefunden haben.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal hat insofern als einer der ersten in Baden-Württemberg sowie als erster Gutachterausschuss im Landkreis Calw bereits am 04.06.2012 damit begonnen, die Vorgaben von Bundesrichtlinien zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten als auch sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten umzusetzen.

Das Datenmaterial der statistischen Auswertungen besteht aus sämtlichen Grundstückskaufverträgen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, die bis Ende Dezember 2023 der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zugeleitet und die zwischen dem 01.01.2012 und dem 31.12.2023 notariell beurkundet worden sind.

Durch unmittelbare Datenableitungen trägt der Gutachterausschuss Oberes Nagoldtal dazu bei, dass nicht sich selbsterfüllende Prophezeiungen die öffentlichen Meinungen bestimmen, sondern Fakten und Empirie. In anderer Form lassen sich aktuelle und eventuell zukünftig heranstehende Marktverschiebungen nicht greifbar machen.

Der Autor hat aus Gründen der Nachvollziehbarkeit - auch für einen laienhaften Verwender – im Immobilienmarktbericht enthaltene Fachbegriffe erläutert und im Einzelnen weitgehend bewusst auf die Einbindung von Mitteln rein mathematischer Statistik unter Einbindung deskriptiver Verfahren und induktiver Testmethoden verzichtet.

Er ist für eine Gebühr in Höhe von 70 € im PDF-Format erhältlich und kann ab sofort über die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Telefon: 07452 681-312,
E-Mail: Gutachterausschuss@Nagold.de bezogen werden.

gez. Dieter E. Brösamle
Autor und 1. Vorsitzender des Gutachterausschusses

Dipl.- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken; für Mieten und Pachten (DIA); Diplom- Immobilienwirt (DIA); zertifiziert DIN ISO/IEC 17024 für Marktwert-, Beleihungswert und internationale Immobilienbewertungen (DIAZert (LF), EurasCert (A), Steinbeis Transferzentrum INTERZERT); International Appraiser (DIA), Fachautor und Dozent, Vorsitzender des Zertifizierungsausschusses für Immobiliensachverständige (DEKRA-Certification GmbH); Diploma – ingatlanszakértő; Minősített – ingatlanszakértő (HU). Kommunaler Berater.