

Pressemitteilung Nr. 2/2022

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Datum: 13.10.2022

Allgemeine Marktlage führt zu spürbaren Kaufzurückhaltungen

Anzahl der Kaufverträge um fast 23 Prozent gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen – starke Rückgänge bei Bauplätzen und Eigentumswohnungen

Calw – Wie wirkt sich die derzeitige allgemeine Marktlage (steigende Zinsen, anhaltende Inflation sowie Lieferengpässe im Baugewerbe) auf den regionalen Immobilienmarkt aus? Dieser Fragestellung ist der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw in seiner jüngsten Auswertung nachgegangen. Hierbei wurden die ersten drei Quartale des Jahres 2022 mit denen des Vorjahres verglichen.

Teilmarkt	I. - III. Quartal 2021		I. - III. Quartal 2022					
	Anzahl	Summe der Kaufpreise	Anzahl	Veränderung		Summe der Kaufpreise	Veränderung	
			absolut	in Prozent		absolut	in Prozent	
Flächen der Land- und Forstwirtschaft	192	4.673.359 €	138	-54,00	-28,1 %	2.336.221 €	-2.337.138 €	-50,0 %
bebaute Grundstücke	317	124.819.301 €	284	-33,00	-10,4 %	139.210.170 €	14.390.869 €	11,5 %
Teileigentum	48	2.151.280 €	45	-3,00	-6,3 %	5.785.800 €	3.634.520 €	168,9 %
unbebautes baureifes Land	175	30.873.973 €	105	-70,00	-40,0 %	11.937.254 €	-18.936.719 €	-61,3 %
werdendes Bauland	16	1.037.872 €	22	6,00	37,5 %	2.205.278 €	1.167.406 €	112,5 %
Wohnungseigentum	525	100.858.478 €	388	-137,00	-26,1 %	81.855.384 €	-19.003.093 €	-18,8 %
Summe	1.273	264.414.263 €	982	-291,00	-22,9 %	243.330.108 €	-21.084.156 €	-8,0 %

Abbildung 1: PM 2022-02 - Tabelle.png

„Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache“, sagt Tobias Volle, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses. So verzeichnet der Gutachterausschuss in den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 insgesamt 982 Kaufverträge, gegenüber 1.273 Kaufverträgen im selben Zeitraum des Vorjahres. Ein Rückgang von 291 Kaufverträgen, das bedeutet ein Minus von fast 23 Prozent. Der Geldumsatz hingegen ging im gleichen Zeitraum jedoch nur um acht Prozent, von rund 264,4 Mio. Euro auf rund 243,3 Mio. Euro, zurück. „Das spricht für ein nach wie vor sehr hohes Preisniveau“, betont Volle.

Sehr starke Rückgänge sind in den Teilmärkten „Bauplätze“ (unbebautes, baureifes Land) und „Eigentumswohnungen“ zu verzeichnen. Während von Januar bis Oktober 2021 insgesamt 175 Bauplätze den Eigentümer gewechselt haben, beläuft sich die Zahl für 2022 auf nur 105 – das entspricht einem Rückgang von 40 Prozent! Bei den Eigentumswohnungen hingegen ist ein Minus von 26 Prozent festzustellen. Mit 252 Verkaufsfällen in 2022 gegenüber 388 in 2021, stellen diese nach wie vor den größten Teilmarkt dar.

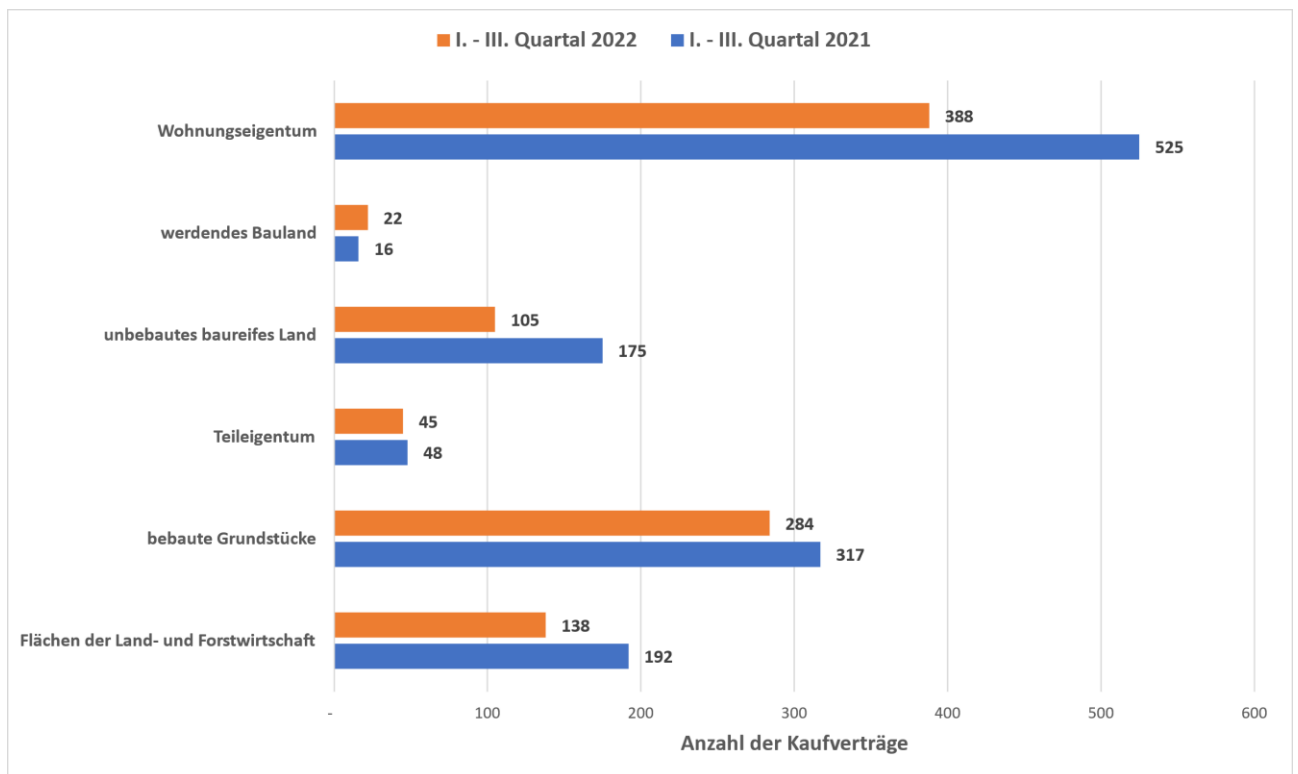


Abbildung 2: PM 2022-02 - Grafik 1.svg

Interessant ist auch die Entwicklung in den einzelnen Kommunen: Nur drei der 17 Kommunen können steigende Vertragszahlen aufweisen. Dies sind Althengstett, Bad Herrenalb und Unterreichenbach. Um mehr als 50 Prozent ist die Anzahl der Kaufverträge in Höfen an der Enz, Gechingen und Bad Teinach-Zavelstein zurückgegangen.

Aber auch in Gemeinden mit einem traditionell umsatzstärkeren Immobilienmarkt sind Rückgänge zu verzeichnen, die jedoch besser als im Durchschnitt ausfallen. So hat Calw mit einem Minus von 12,7 Prozent (von 259 auf 226 Kaufverträge) einen ähnlichen Rückgang zu verzeichnen wie Bad Liebenzell. Hier ist die Anzahl der Kaufverträge um 13,5 Prozent (von 155 auf 134) zurückgegangen.

Traditionell starken Schwankungen unterworfen sind die Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Aus dem Rückgang der Transaktionen kann daher kein Rückschluss auf ein sich absinkendes Preisniveau abgeleitet werden.

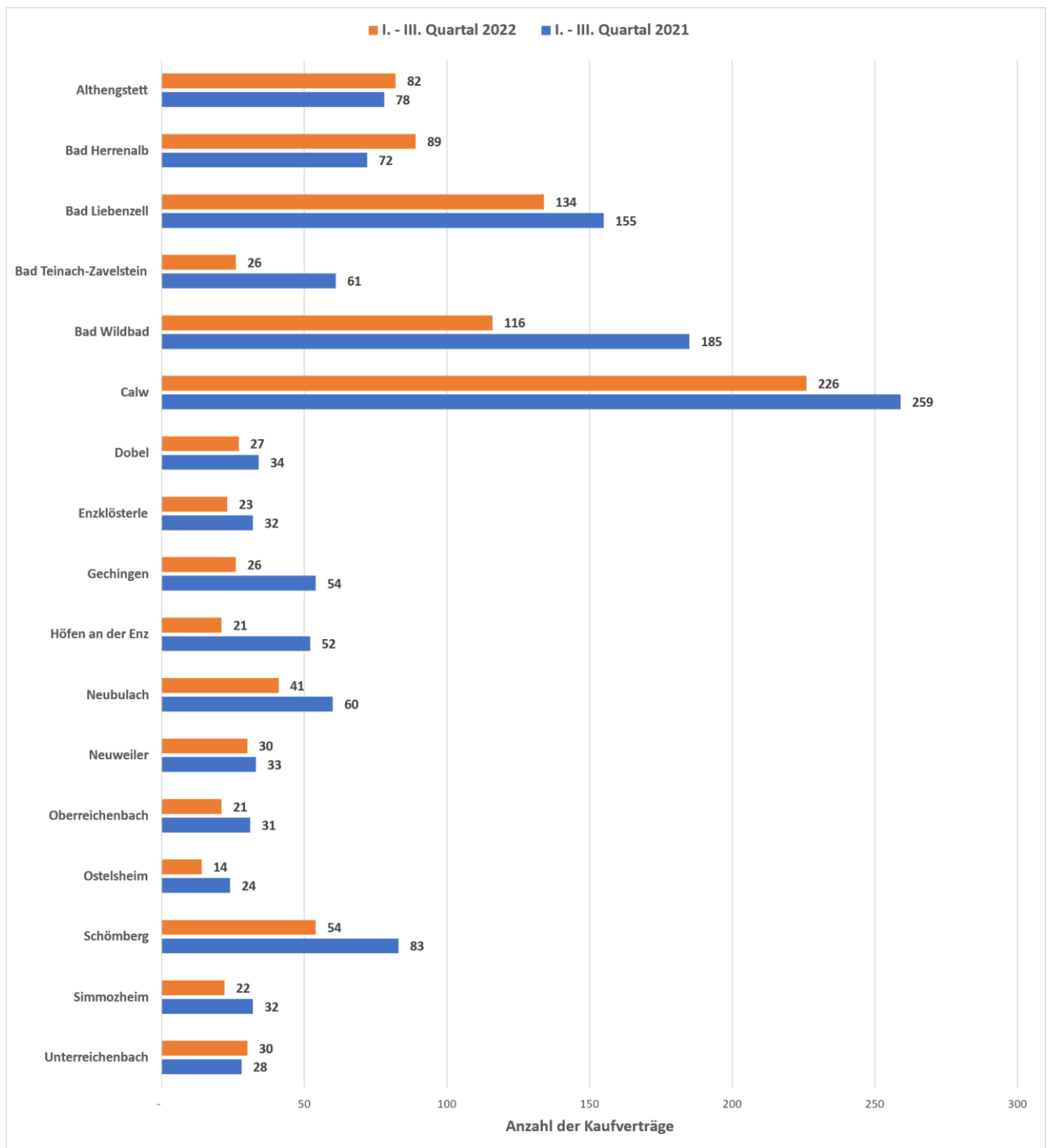


Abbildung 3: PM 2022-02 - Grafik 2.svg

Information:

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Calw ist ein Zusammenschluss der ehemals selbständigen Gutachterausschüsse Althengstett, Bad Herrenalb, Bad Liebenzell, Bad Teinach-Zavelstein, Bad Wildbad, Calw, Dobel, Enzklösterle, Gechingen, Höfen an der Enz, Neubulach, Neuweiler, Oberreichenbach, Ostelsheim, Schömberg, Simmozheim und Unterreichenbach.

www.gutachterausschuss-calw.de