

RÉE-CARRÉ

JAHRES- BERICHT 2025



GEMEINSAMER
GUTACHTERAUSSCHUSS
OFFENBURG-KINZIGTAL



Foto: Stadt Offenburg – Rée-Carré

GEMEINSAMER GUTACHTERAUSSCHUSS
OFFENBURG-KINZIGTAL

Überblick Immobilienmarkt 2025

Im Jahr 2025 zeigte sich der Immobilienmarkt im Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal insgesamt dynamisch, mit deutlichen Verschiebungen in den einzelnen Segmenten. Die Anzahl der abgeschlossenen Verträge ging leicht zurück, während der Geldumsatz um 4,6 % auf 391 Mio. Euro stieg. Besonders auffällig war der starke Anstieg des Flächenumsatzes, der um 58 % auf 410 Hektar zulegte.

Bebaute Grundstücke waren das dominierende Segment und verzeichneten sowohl bei der Anzahl der Verträge (+10 %) als auch beim Geld- (+14 %) und Flächenumsatz (+144 %) deutliche Zuwächse. Besonders Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bauernhäuser trugen zum Wachstum bei. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden insgesamt weniger verkauft, wobei die Preise nur bei Alt- und Neubauten stiegen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigten eine deutliche Marktbelebung mit mehr Verkäufen und gestiegenen Preisen, lediglich bei Neubauten war der Quadratmeterpreis leicht rückläufig.

Eigentumswohnungen entwickelten sich je nach Baujahr unterschiedlich: Bei älteren und neuen Wohnungen stiegen Preise und Verkaufszahlen, während Bestandswohnungen aus den mittleren Baujahren Rückgänge bei Verkäufen, Wohnfläche und Kaufpreisen verzeichneten.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen waren rückläufig, sowohl bei der Anzahl der Verträge als auch beim Geldumsatz.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Markt für bebaute Grundstücke und Wohnimmobilien im Jahr 2025 von einer deutlichen Expansion geprägt war, während landwirtschaftliche Flächen an Bedeutung verloren. Die Entwicklung zeigt, dass insbesondere Neubauten und Altbauten von der Nachfrage profitieren, während Bestandsimmobilien aus mittleren Baujahren schwächer abschneiden.

Der vorliegende Bericht gibt einen kompakten Überblick über den Immobilienmarkt 2025 im Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal.

Zunächst werden die wichtigsten Entwicklungen des gesamten Immobilienmarktes im Jahr 2025 dargestellt und Veränderungen gegenüber dem Vorjahr hervorgehoben. Im Anschluss liegt der Fokus auf dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Der Bericht schließt mit den zentralen Kennzahlen zum Wohnungseigentum ab.

Im Gegensatz zum Aufbau des Immobilienmarktberichts 2023/2025 wird im Jahresbericht keine separate Unterteilung zwischen den Teilmärkten „Verwaltungsgemeinschaft Offenburg“ und „Kinzigtal“ vorgenommen. Ziel des Berichts ist es, die wesentlichen Kennzahlen des Immobilienmarktes 2025 für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal übersichtlich darzustellen.

Der nächste turnusmäßige Immobilienmarktbericht erscheint im Jahr 2027 und wird die Daten aus den Jahren 2025 und 2026 enthalten.

Übersicht

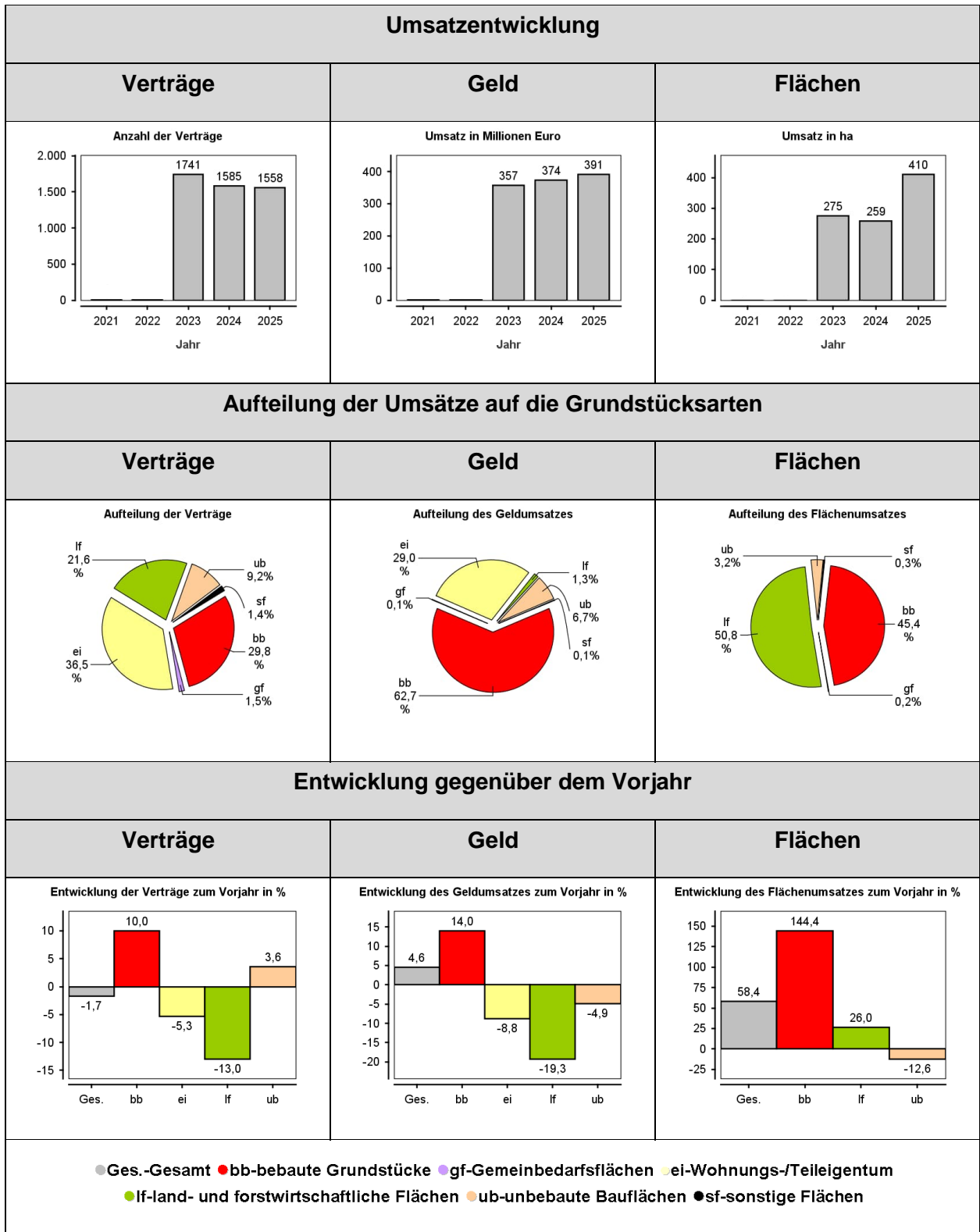


Abb. 1: Gesamtübersicht

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Vertrags-, Geld- und Flächenumsätze im Jahr 2025 im Vergleich zu 2024. Die Anzahl der Verträge ist leicht gesunken (von 1.585 auf 1.558), während der Geldumsatz gestiegen ist (von 374 Mio. € auf 391 Mio. €). Besonders auffällig ist der deutliche Anstieg beim Flächenumsatz (von 259 ha auf 410 ha).

Die Aufteilung der Umsätze nach Grundstücksarten bleibt ähnlich: Bebaute Grundstücke dominieren weiterhin beim Geldumsatz (62,7 %), während land- und forstwirtschaftliche Flächen den größten Anteil beim Flächenumsatz ausmachen (50,8 %).

Im Vergleich zum Vorjahr zeigen sich folgende Veränderungen:

- Die Gesamtzahl der Verträge ist um 1,7 % gesunken, wobei bebaute Grundstücke zugenommen haben (+10,0 %), land- und forstwirtschaftliche Flächen hingegen um 13,0 % rückläufig sind.
- Der Geldumsatz steigt insgesamt um 4,6 %, wobei bebaute Grundstücke eine Zunahme von 14,0 % verzeichnen, land- und forstwirtschaftliche Flächen jedoch um 19,3 % abgenommen haben.
- Der Flächenumsatz steigt insgesamt um 58,4 %, insbesondere durch einen sehr starken Zuwachs bei bebauten Flächen (+144,4 %).

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass 2025 vor allem der Handel mit bebauten Grundstücken stark zugenommen hat, während andere Grundstücksarten eher rückläufig oder nur leicht steigend sind.

Bebaute Grundstücke

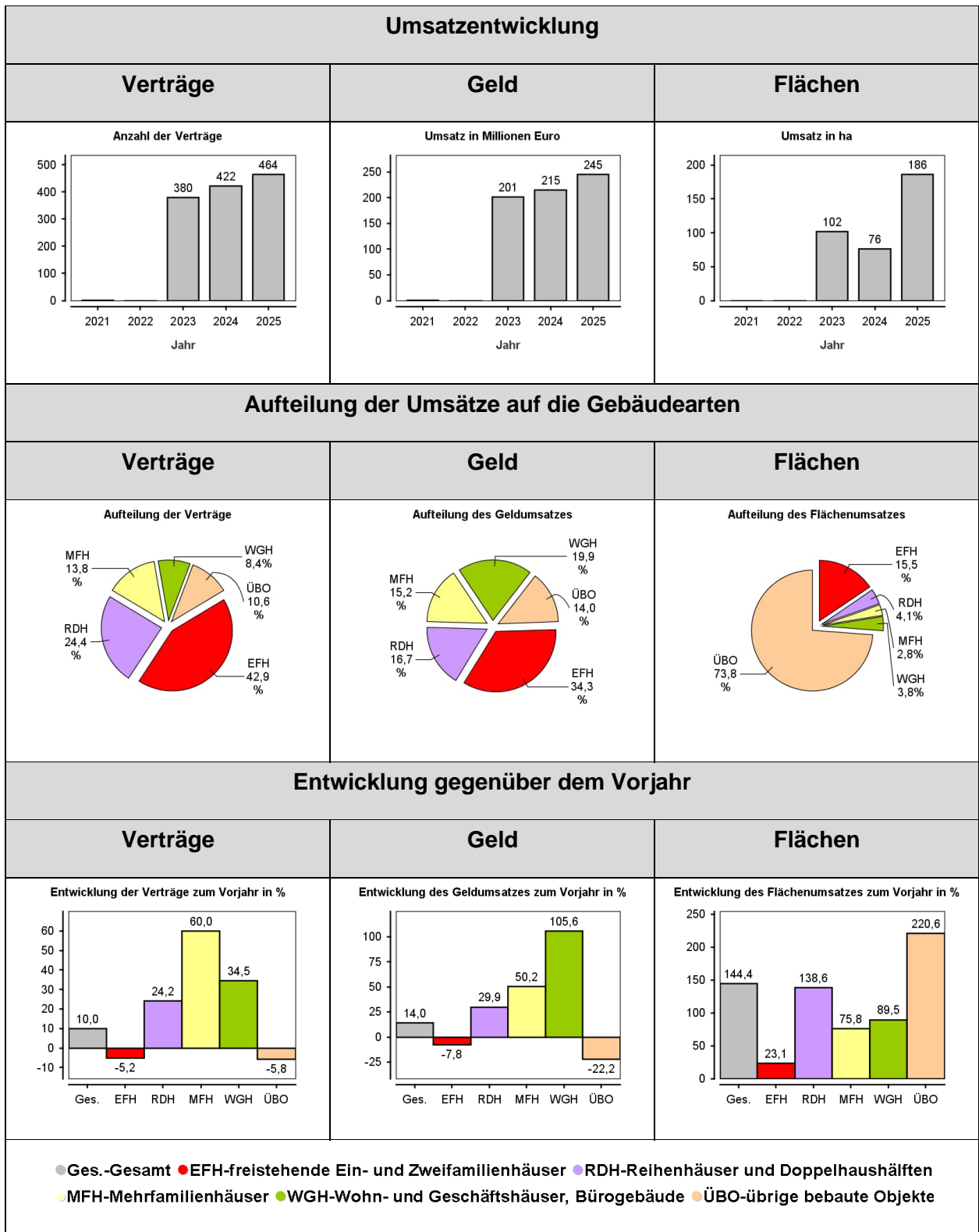


Abb. 2: Übersicht Bebaute Grundstücke

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	199	42,9 -5,2	288	15,5 23,1	839	34,3 -7,8
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	113	24,4 24,2	77	4,1 138,6	409	16,7 29,9
Mehrfamilienhäuser	64	13,8 60,0	52	2,8 75,8	372	15,2 50,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	39	8,4 34,5	72	3,8 89,5	489	19,9 105,6
Wochenendhäuser	0	0,0 -100,0		0,0 0,0		0,0 0,0
Bauernhäuser	8	1,7 100,0	1.091	58,6 315,0	20	0,8 32,3
Sonstige Gebäude	41	8,8 -10,9	284	15,2 72,5	322	13,1 -22,9
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	49	10,6 -5,8	1.375	73,8 220,6	342	14,0 -22,2
Gesamtsumme	464	100,0 10,0	1.864	100,0 144,4	2.451	100,0 14,0

Abb. 3: Veränderung Bebaute Grundstücke

Im Jahr 2025 zeigte sich der Immobilienmarkt in Bezug auf bebaute Grundstücke sehr dynamisch. Die Anzahl der Kaufverträge stieg gegenüber dem Vorjahr um 10 % auf insgesamt 464 Abschlüsse. Besonders auffällig war der starke Anstieg der verkauften Fläche, die sich um 144 % auf 186 Hektar erhöhte. Auch die Geldsumme der Transaktionen wuchs um 14 % auf 245 Mio. Euro.

Die größten Zuwächse gab es bei Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern sowie Bauernhäusern, sowohl hinsichtlich der Anzahl der Verträge als auch

der Flächen und Geldsummen. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurden ebenfalls deutliche Steigerungen verzeichnet. Sonstige Gebäude und übrige bebaute Objekte zeigten teils rückläufige Vertragszahlen, jedoch teilweise starke Flächenzuwächse.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass der Markt für bebaute Grundstücke im Jahr 2025 von einer deutlichen Expansion geprägt war, insbesondere durch die starke Flächenzunahme und das Wachstum bei Mehrfamilienhäusern und Geschäftsbauten.

Quadratmeterpreise EFH/ZFH

verkaufte Objekte 2025	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
GUA Offenburg Kinzigtal					
Baujahr bis 1949	25 (27)	1928 (1906)	134 (155)	2.178 (2.000)	264.000 (305.000)
Baujahr 1950 bis 1977	64 (80)	1964 (1967)	167 (180)	2.336 (2.381)	410.000 (428.000)
Baujahr 1978 bis 1990	22 (19)	1984 (1985)	200 (170)	2.586 (2.704)	526.000 (467.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2019)	15 (18)	2002 (2002)	186 (177)	3.027 (3.232)	575.000 (582.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2020)	9 (3)	2023 (2024)	143 (130)	4.385 (4.054)	604.000 (527.000)

Abb. 4: Entwicklung Quadratmeterpreise EFH/ZFH (Zahlen aus 2024 in Klammer)

Neuere Ein- und Zweifamilienhäuser sind deutlich teurer, sowohl beim Kaufpreis als auch beim Quadratmeterpreis. Die meisten Verkäufe betreffen ältere Häuser aus den 1950er bis 1970er Jahren. Während die Wohnfläche bei Häusern aus den 1970er bis 1990er Jahren am größten ist, ist sie bei Neubauten wieder kleiner. Insgesamt zeigt sich ein klarer Preisanstieg bei neueren Baujahren.

Im Jahr 2025 wurden in fast allen Baujahresklassen weniger Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Der Preis pro Quadratmeter zeigt ein uneinheitliches Bild: Bei älteren (bis 1949) und sehr neuen Objekten (ab 2020) ist der Wohnflächenpreis gestiegen, während er bei Häusern

aus den Baujahren 1950 bis 2019 leicht gesunken ist. Die Kaufpreise sind in den meisten Baujahrsklassen rückläufig, besonders bei Altbauten und Häusern aus den Jahren 1950 bis 1977. Eine Ausnahme bilden Neubauten ab 2020, bei denen sowohl der Quadratmeterpreis als auch der Gesamtkaufpreis deutlich gestiegen sind.

Fazit: Der Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt 2025 eine geringere Verkaufstätigkeit. Die Preise pro Quadratmeter steigen bei Alt- und Neubauten, sinken aber bei mittleren Baujahren. Die Kaufpreise sinken in fast allen Segmenten, nur bei Neubauten ab 2020 steigen sie deutlich.

Quadratmeterpreise REH/DHH

verkaufte Objekte 2025	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1949	11	1920	154	2.250	290.000
	(8)	(1900)	(141)	(1.494)	(278.000)
Baujahr 1950 bis 1977	35	1959	115	2.655	300.000
	(23)	(1958)	(115)	(2.500)	(270.000)
Baujahr 1978 bis 1990	10	1985	143	2.725	390.000
	(11)	(1985)	(138)	(2.450)	(378.000)
Baujahr 1991 bis 2019	9	1997	130	3.615	446.000
(Baujahr 1991 bis 2019)	(11)	(2001)	(138)	(2.871)	(431.000)
Baujahr ab 2020	10	2025	144	3.857	557.000
(Baujahr ab 2020)	(3)	(2023)	(130)	(4.137)	(538.000)

Abb. 5: Entwicklung Quadratmeterpreise REH/DHH (Zahlen aus 2024 in Klammer)

Im Jahr 2025 wurden in fast allen Baujahresklassen mehr Reihenhäuser und Doppelhaushälften verkauft als im Vorjahr. Besonders stark war der Anstieg bei Objekten aus den Baujahren 1950 bis 1977 sowie bei Neubauten ab 2020. Die mittlere Wohnfläche blieb weitgehend stabil, mit leichten Steigerungen bei älteren Häusern.

Die Preise pro Quadratmeter sind in fast allen Baualtersklassen deutlich gestiegen: Bei Objekten bis Baujahr 1949 gab es einen Zuwachs von 51 %, auch Häuser aus den Baujahren 1950 bis 2019 verzeichneten Preissteigerungen zwischen 6 % und 26 %. Lediglich bei Neubauten ab 2020 sank der Quadratmeterpreis leicht, bleibt aber auf sehr hohem Niveau.

Die Kaufpreise stiegen in allen Kategorien, besonders bei Häusern aus den 1950er bis 1970er Jahren. Auch bei Neubauten ab 2020 ist der Kaufpreis weiter gestiegen, trotz des leichten Rückgangs beim Quadratmeterpreis.

Fazit: Der Markt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zeigt 2025 eine deutliche Belebung. Es wurden mehr Objekte verkauft, die Preise sind in fast allen Segmenten gestiegen und die Nachfrage nach Bestandsimmobilien hat zugenommen. Nur bei Neubauten ist ein leichter Rückgang des Quadratmeterpreises zu beobachten, was auf eine Marktkorrektur oder ein größeres Angebot hindeuten könnte.

Wohnungseigentum

verkaufte Objekte 2025	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Gesamter Auswertebereich					
Baujahr bis 1949	22 (18)	1924 (1907)	86 (87)	2.997 (2.690)	260.000 (241.000)
Baujahr 1950 bis 1977	131 (168)	1968 (1967)	74 (72)	2.181 (2.209)	166.000 (165.000)
Baujahr 1978 bis 1990	40 (39)	1984 (1984)	74 (84)	2.493 (2.541)	170.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2019 (Baujahr 1991 bis 2019)	122 (131)	1999 (1997)	70 (77)	3.081 (2.941)	215.000 (220.000)
Baujahr ab 2020 (Baujahr ab 2020)	55 (43)	2025 (2024)	72 (82)	4.662 (4.273)	333.000 (338.000)

Abb. 6: Entwicklung Wohnungseigentum (Zahlen aus 2024 in Klammer)

Im Jahr 2025 wurden bei Eigentumswohnungen (WET) in den verschiedenen Baujahresklassen unterschiedliche Entwicklungen beobachtet. Bei Wohnungen bis Baujahr 1949 gab es mehr Verkäufe als im Vorjahr, die Objekte waren im Schnitt etwas jünger und sowohl der Preis pro Quadratmeter als auch der Gesamtkaufpreis sind deutlich gestiegen. Bei Wohnungen aus den Baujahren 1950 bis 1977 gingen die Verkaufszahlen deutlich zurück, die Preise blieben weitgehend stabil und die mittlere Wohnfläche stieg leicht.

Wohnungen aus den Baujahren 1978 bis 1990 zeigen stabile Verkaufszahlen, jedoch einen deutlichen Rückgang bei der Wohnfläche und beim Kaufpreis. In der

Klasse 1991 bis 2019 gab es einen leichten Rückgang der Verkäufe, die Objekte sind im Schnitt etwas jünger, der Quadratmeterpreis stieg, während Wohnfläche und Kaufpreis sanken. Neubauwohnungen ab 2020 wurden deutlich häufiger verkauft, der Preis pro Quadratmeter ist weiter gestiegen, die Wohnfläche sank deutlich und der Kaufpreis ging leicht zurück.

Fazit: Der Markt für Eigentumswohnungen zeigt 2025 eine differenzierte Entwicklung. Bei älteren und neuen Wohnungen steigen die Preise pro Quadratmeter und die Verkaufszahlen, während bei Bestandswohnungen aus den mittleren Baujahren Rückgänge bei Verkäufen, Wohnfläche und Kaufpreisen zu verzeichnen sind.