

Organisationseinheit Immobilienbewertung

Die Organisationseinheit Immobilienbewertung (OE IMM) gliedert sich in die **kommunale Wertermittlung** für Belange der Stadt Offenburg und die **Geschäftsstelle** des Gemeinsamen Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal (GGA).

Kommunale Wertermittlung

Die Aufgaben der kommunalen Wertermittlung werden allein von der Leitung der OE IMM wahrgenommen. Dies beinhaltet alle Wertermittlungsangelegenheiten für die Stadt Offenburg sowie die Vertretung der Interessen der Stadt Offenburg gegenüber den 21 Mitgliedskommunen. Im Berichtsjahr 2025 gab es 15 fachliche Immobilienbewertungen für die Stadt sowie weitere fachliche Beratungen in den Themenfeldern Baulandbereitstellung, Projektentwicklung und der Städtebauförderung.

Die Belange der Stadt Offenburg und des Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal werden in Gremien beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, beim Städtetag BW, in der Region Südbaden und im Ortenaukreis vertreten.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Seit Juli 2023 ist der erweiterte Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal tätig. Er ist für 22 Kommunen mit rd. 160.000 Einwohnern zuständig. Der Gutachterausschuss ist eine **eigenständige und unabhängige Behörde**. Seine Mitglieder sind **ehrenamtlich** tätig. Er ist für alle **hoheitlichen Aufgaben** nach §§ 192 ff BauGB zuständig. Dazu zählen neben Verkehrswertgutachten, die Ermittlung der Bodenrichtwerte sowie die Führung der Kaufpreissammlung. Zur Aufgabenerledigung bedient er sich der **Geschäftsstelle**, die organisatorisch bei der Stadt Offenburg angesiedelt ist. Der Geschäftsstelle obliegt nach fachlicher Weisung des Vorsitzenden des Gutachterausschusses die Erledigung der o.g. Aufgaben.



Verkehrswertgutachten

Eine der wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses liegt in der Erstattung von **Gutachten** über den Wert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken.

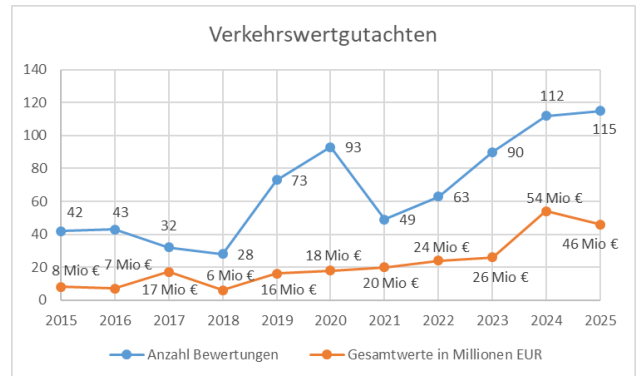


Abb. 1: Entwicklung Anzahl Bewertungen und Gesamtwert

Im Berichtsjahr 2025 wurden in 100 Gutachten 115 Verkehrswerte im Gesamtwert von 46 Mio. Euro ermittelt. Die Gutachtenanzahl verteilt sich zu 63 % auf die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und zu 37 % auf die Kinzigtalkommunen.

Im Jahr 2025 wurden im Zuge der **Grundsteuerreform** insgesamt 372 Gutachtenanträge zum Nachweis eines anderen Bodenwertes nach § 38 Abs. 4 LGrStG bearbeitet. Von diesen Anträgen entfielen 2/5 auf die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg und 3/5 auf die Kinzigtalkommunen.

Daneben wurden von der Geschäftsstelle neun gutachterliche Einschätzungen zu Werten von Immobilien für vom Landratsamt Ortenaukreis im Rahmen von Leistungen nach SGB erstellt.

Führung der Kaufpreissammlung

Datengrundlage für die Gutachtenerstattung sowie für die Bodenrichtwerte und die Ableitung von bewertungsrelevanten Daten bildet die Kaufpreissammlung. Dazu werden von der Geschäftsstelle sämtliche beurkundeten notariellen Verträge ausgewertet und in einem Geoinformationssystem verwaltet.

Im Berichtsjahr 2025 wurden 1.558 Transaktionen ausgewertet. Der Anteil auf die Verwaltungsgemeinschaft Offenburg lag dabei bei 59 % und 41 % auf die Kinzigtalkommunen.

Überblick über die Immobilienverkäufe im Zuständigkeitsgebiet Offenburg-Kinzigtal

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.

Nachfolgend sind die Anzahl der Verkäufe sowie die durchschnittlichen Kaufpreise im Berichtsjahr 2025 von Neubau- und Bestandswohnungen, Ein-/Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern dargestellt:

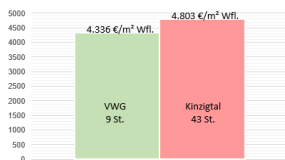


Abb. 3: Neubauwohnungen

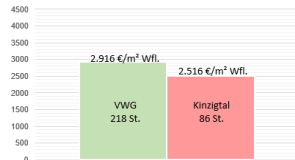


Abb. 4: Bestandswohnungen

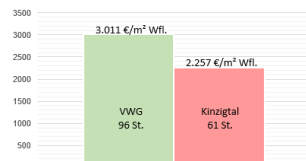


Abb. 5: Ein-/Zweifamilienhäuser

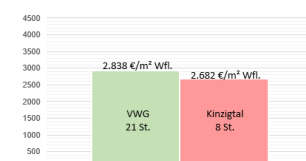


Abb. 6: Reihenhäuser

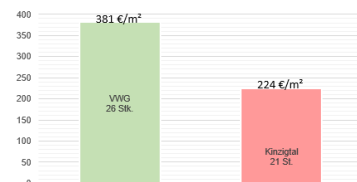


Abb. 7: Baugrundstücke für Eigenheim



Abb. 9: Jahresbericht 2025

Der Jahresbericht ist digital verfügbar unter <https://www.offenburg.de/media/download/integration/100543/jahresbericht-2025.pdf>

Bodenrichtwerte

Der Gemeinsame Gutachterausschuss Offenburg-Kinzigtal hat im Frühjahr die Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2025 beschlossen. Im Zuständigkeitsbereich sind insgesamt 1.933 Bodenrichtwerte verfügbar. Die Bodenrichtwerte sind auf dem Portal des Landes Baden-Württemberg, dort Zentrale Geschäftsstelle für Grundstückswertermittlung veröffentlicht.



Abb. 8: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Über das Internet-Portal BORIS-BW www.gutachterausschuesse-bw.de können Sie die Bodenrichtwerte kostenlos abrufen

Immobilienmarkt 2025

Um die Transparenz des Immobilienmarktes im Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses Offenburg-Kinzigtal weiter zu erhöhen, wurde 2025 erstmals ein Jahresbericht erstellt. Der Jahresbericht 2025 bietet einen umfassenden Überblick über den Immobilienmarkt und stellt die wichtigsten Entwicklungen im gesamten Zuständigkeitsgebiet dar.

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 anstieg. 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.

Der Markt für **Ein- und Zweifamilienhäuser** zeigt 2025 eine geringere Verkaufsaktivität. 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.

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.

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.