

Immobilienmarktbericht 2026

des Gutachterausschusses
Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis



Immobilienmarktbericht 2026

Daten des Immobilienmarktes aus den Jahren 2023 und 2024
des südöstlichen Rhein-Neckar-Kreis

Herausgeber: Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis

Geschäftsstelle: Weberstraße 4, 69181 Leimen
06224-57395-0
verwaltung@gaasornk.de

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag: 9:00 Uhr -12:00 Uhr
Termin nach Vereinbarung

Internet: <http://www.gaasornk.de>

Veröffentlichung: Juni 2026

Gebühren und Preise finden Sie im Internet unter www.gaasornk.de

Nachdruck und Vervielfältigung - auch auszugsweise - nur mit Genehmigung der
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis

Die in diesem Immobilienmarktbericht verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf weibliche, männliche und diverse Personen. Auf eine Mehrfachnennung und gegenderte Bezeichnungen wird zugunsten einer besseren Lesbarkeit verzichtet.

1 Vorwort

Unsere Städte und Gemeinden entwickeln sich stetig weiter – und mit ihnen auch der Immobilienmarkt. Gerade in Zeiten dynamischer Veränderungen gewinnen transparente Informationen und verlässliche Daten zunehmend an Bedeutung. Der vorliegende Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreises schafft hierfür eine wichtige Orientierung und bietet einen fundierten Überblick über die Entwicklungen in unserer Region.

Der Zusammenschluss unserer zehn Verbandskommunen zu einem Zweckverband ist dabei ein großer Vorteil. Er ermöglicht nicht nur eine breite und belastbare Datengrundlage, sondern stärkt auch die regionale Perspektive auf den Grundstücks- und Immobilienmarkt. So entstehen nachvollziehbare Analysen und objektive Bewertungen, die Bürgerinnen und Bürgern, Unternehmen, Investoren sowie der öffentlichen Hand gleichermaßen zugutekommen.

Mein besonderer Dank gilt den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Mitarbeitenden der Geschäftsstelle für ihr großes Engagement und ihre sorgfältige Arbeit. Die verlässliche Auswertung der Kaufpreisdaten und die Erstellung dieses Berichts leisten einen wichtigen Beitrag für objektive Wertermittlungen und fundierte Entscheidungen in unserer Region.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine informative Lektüre und interessante Einblicke in die Entwicklung unseres regionalen Immobilienmarktes.



Thomas Glasbrenner

Vorsitzender des Zweckverbandes Gutachterausschuss Südöstlicher Rhein-Neckar-Kreis

Inhaltsverzeichnis

1.	Gutachterausschuss	1
1.1.	Rechtsgrundlage und Zielsetzung	1
1.2.	Struktur und Organisation.....	1
1.3.	Verbandsgemeinden	2
1.3.1.	Dielheim	3
1.3.2.	Leimen	3
1.3.3.	Malsch	4
1.3.4.	Mühlhausen	4
1.3.5.	Nußloch	5
1.3.6.	Rauenberg	5
1.3.7.	Sandhausen	6
1.3.8.	St. Leon-Rot	6
1.3.9.	Walldorf.....	7
1.3.10.	Wiesloch	7
1.4.	Mitglieder des Gutachterausschusses	8
1.5.	Aufgaben des Gutachterausschusses.....	9
2.	Immobilienmarkt.....	11
2.1.	Kaufpreissammlung.....	11
2.2.	Gesamtanalyse	12
2.3.	Analyse Verträge über bebaute Grundstücke.....	16
2.3.1.	Ein- und Zweifamilienhäuser.....	19
2.4.	Analyse Verträge über Wohnungs- und Teileigentum.....	20
2.4.1.	Erstverkauf Wohnungseigentum	23
2.4.2.	Weiterverkauf Wohnungseigentum.....	23
2.5.	Analyse Verträge über unbebaute Bauflächen	24
2.6.	Analyse Verträge über land- und forstwirtschaftliche Flächen.....	27
3.	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	30
3.1.	Bodenrichtwerte	30
3.1.1.	Definition.....	30
3.1.2.	Modell zur Anpassung des Bodenrichtwerts sowie Hinweise und Ausnahmeregelungen	33
3.1.3.	Einstufung der Bodenrichtwertzonen in Lageklassen	39
3.2.	Indexreihen	41
3.2.1.	Bodenpreisindexreihen	41

3.3.	Regionalfaktor	43
3.4.	Regionale Sachwertfaktoren	43
3.4.1.	Sachwertfaktoren Ein- / Zweifamilienwohnhäuser für 1. Lage Stadt (920 - 1.200 €/m ²)..	47
3.4.2.	Sachwertfaktoren Ein- / Zweifamilienwohnhäuser für 2. Lage Stadt (610 - 910 €/m ²)	48
3.4.3.	Sachwertfaktoren Ein- / Zweifamilienwohnhäuser für 3. Lage Stadt (300 - 600 €/m ²)	49
3.4.4.	Sachwertfaktoren Ein-/ Zweifamilienwohnhäuser für 1. Lage Land (530 - 700 €/m ²)	50
3.4.5.	Sachwertfaktoren Ein- / Zweifamilienwohnhäuser für 2. Lage Land (360 - 520 €/m ²)	51
3.4.6.	Sachwertfaktoren Ein- / Zweifamilienwohnhäuser für 3. Lage Land (190 - 350 €/m ²)	52
3.5.	Liegenschaftszinssätze und Ertragsfaktor	53
3.5.1.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 1. Lage Stadt (920 €/m ² - 1.200 €/m ²)	56
3.5.2.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 2. Lage Stadt (610 €/m ² - 910 €/m ²)	56
3.5.3.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 3. Lage Stadt (300 €/m ² - 600 €/m ²)	57
3.5.4.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 1. Lage Land (300 €/m ² - 600 €/m ²)	57
3.5.5.	Liegenschaftszins und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 2. Lage Land (360 €/m ² - 520 €/m ²)	58
3.5.6.	Liegenschaftszinssatz und Rohertragsfaktor für Eigentumswohnungen im Mehrfamilienwohnhaus (bis 4 Vollgeschosse) für 3. Lage Land (190 €/m ² - 350 €/m ²)	58
4.	Anlage	59

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Verbandsgebiet	2
Abbildung 2: Automatisierte Kaufpreissammlung	12
Abbildung 3: Aufteilung Gesamtumsatz 2023-2024	13
Abbildung 4: Umsatz bebaute Grundstücke 2023-2024	16
Abbildung 5: Umsatz Wohnungs- und Teileigentum 2023-2024	20
Abbildung 6: Umsatz unbebaute Flächen 2023-2024	24
Abbildung 7: Umsatz land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023-2024	27
Abbildung 8: Ansicht BORIS-BW	33
Abbildung 9: Darstellung der Lageklassen im Verbandsgebiet	41
Abbildung 10: Bodenpreisindexreihe für baureifes Land Ein-/Zweifamilien-/Doppel/ Reihenhausgrundstücke ab 2021	42
Abbildung 11: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 1. Lage Stadt	47
Abbildung 12: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 2. Lage Stadt	48
Abbildung 13: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 3. Lage Stadt	49
Abbildung 14: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 1. Lage Land	50
Abbildung 15: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 2. Lage Land	51
Abbildung 16: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 3. Lage Land	52

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gesamtschau 2023-2024, Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle.....	13
Tabelle 2: Gesamtschau 2023-2024, Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle je Kommune	15
Tabelle 3: Bebaute Grundstücke 2023-2024, Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle.....	16
Tabelle 4: Bebaute Grundstücke 2023-2024, Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle.....	18
Tabelle 5: Ein- und Zweifamilienhäuser 2023-2024, Flächen- und Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle je Kommune	20
Tabelle 6: Wohnungs- und Teileigentum 2023-2024, Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle	20
Tabelle 7: Wohnungs- und Teileigentum 2023-2024, Geldumsatz, Anzahl der Kauffälle je Kommune ..	22
Tabelle 8: Unbebaute Bauflächen 2023-2024, Geld- und Flächenumsatz, Anzahl der Kauffälle	24
Tabelle 9: Unbebaute Bauflächen 2023-2024, Geld- und Flächenumsatz, Anzahl der Kauffälle je Kommune	26
Tabelle 10: Land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023-2024, Geld- und Flächenumsatz, Anzahl der Kauffälle	27
Tabelle 11: Land- und forstwirtschaftliche Flächen 2023-2024, Geld- und Flächenumsatz, Anzahl der Kauffälle je Kommune	29
Tabelle 12: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 1. Lage Stadt, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	47
Tabelle 13: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 2. Lage Stadt, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	48
Tabelle 14: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 3. Lage Stadt, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	49
Tabelle 15: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 1. Lage Land, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	50
Tabelle 16: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 2. Lage Land, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	51
Tabelle 17: Sachwertfaktoren Ein-/Zweifamilienwohnhäuser 3. Lage Land, Merkmale der ausgewerteten Kauffälle	52
Tabelle 18: Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus, 1. Lage Stadt.....	56
Tabelle 19: Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus, 2. Lage Stadt.....	56
Tabelle 20: Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus, 3. Lage Stadt.....	57
Tabelle 21: Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus, 1. Lage Land.....	57
Tabelle 22: Liegenschaftszinssatz, Rohertragsfaktor, Eigentumswohnung im Mehrfamilienwohnhaus, 2. Lage Land.....	58