

Es tut sich wieder etwas am Immobilienmarkt

Wie haben sich die Immobilienwerte in den letzten zwei Jahren entwickelt? Der Grundstücksmarktbericht 2026 zeigt die aktuellsten Entwicklungen.

Der Grundstücksmarktbericht 2026 dokumentiert eine spürbare Erholung des Immobilienmarktes. Nach dem starken Rückgang der Immobilienumsätze im Jahr 2023 haben sich die Verkaufszahlen 2025 deutlich erhöht. Gegenüber 2023 wurden 72 % mehr Bauplätze, 33 % mehr Wohngebäude und 30 % mehr Eigentumswohnungen verkauft.

Die gestiegene Nachfrage spiegelt sich auch in den Immobilienumsätzen wider. Im Vergleich zu 2023 stiegen die Umsätze bei Bauplätzen um 11,4 Mio. Euro, bei Wohngebäuden um 26,6 Mio. Euro und beim Wohnungseigentum um 24,1 Mio. Euro.

Auch die Preisentwicklung zeigt wieder nach oben, allerdings in unterschiedlichem Tempo. Die aktuellen Preisindizes weisen für 2025 einen Anstieg von 11,2 % bei Bauplätzen, 10,3 % bei Eigentumswohnungen und 3,0 % bei Wohngebäuden aus.

Die vergleichsweise moderate Preisentwicklung bei Wohngebäuden lässt sich unter anderem durch das höhere Durchschnittsalter der verkauften Objekte erklären. Während ein typisches Wohngebäude im Dienstbezirk rund 55 Jahre alt ist und häufig umfangreiche Sanierungen erfordert, beträgt das Durchschnittsalter der verkauften Eigentumswohnungen lediglich etwa 26 Jahre. Hinzu kommen deutliche Preisunterschiede: Ein durchschnittliches Wohngebäude kostete 2025 rund 381.200 Euro, eine durchschnittliche Eigentumswohnung etwa 172.400 Euro.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der Wohnfläche lag 2025 bei rund 2.070 Euro (zuzüglich Grundstück) für typische Wohngebäude und bei etwa 3.320 Euro (einschließlich Grundstücksanteil) für Eigentumswohnungen.

Auch weitere Marktkennzahlen belegen die veränderte Marktlage. Die Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser haben sich nach den Rückgängen der Vorjahre im gesamten Dienstbezirk stabilisiert. Bei Doppel- und Reihenhäusern steigen sie in den A-Standorten bereits wieder an, während sie sich in den B-Standorten konsolidieren und in den C-Standorten weiter leicht rückläufig sind.

Bei den Liegenschaftszinssätzen zeigt sich ein differenziertes Bild. Während sie beim Wohnungseigentum im gesamten Dienstbezirk ansteigen, gehen sie bei Wohngebäuden in den A- und B-Standorten zurück und steigen in den C-Standorten an. Bei gemischt genutzten und gewerblichen Objekten sind teilweise deutliche Rückgänge zu verzeichnen, was auf veränderte Relationen zwischen Kaufpreisen und Mieteinnahmen hinweist.

Weitere Informationen enthält der Grundstücksmarktbericht 2026, der bei der Geschäftsstelle des Gemeinsamen Gutachterausschusses gegen eine Verwaltungsgebühr von 100 Euro als PDF-Datei angefordert werden kann.

E-Mail: gutachterausschuss@rottenburg.de