

Grundstücksmarktbericht

des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

2026

Immobilienmarkt 2025 – Zwischeninformation

(ohne Bodenrichtwertfortschreibung)



Grundstücksmarktbericht 2026

Veröffentlichung:	September 2026
Herausgeber:	Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal
Sitz Geschäftsstelle:	Rathaus an der Luisenstraße Luisenstraße 13 76646 Bruchsal
Internet:	www.bruchsal.de/gutachterausschuss
Telefon:	07251 79 4333
E-Mail:	gutachterausschuss@bruchsal.de

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	4
1 Grundlagen	5
1.1 Zweck und Inhalt des Marktberichts.....	5
1.2 Interkommunale Zusammenarbeit.....	5
1.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen	5
1.4 Darstellung des Zuständigkeitsgebiets des Gutachterausschusses	6
2 Lageklassen.....	7
3 Kaufpreissammlung	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Daten zur gesamten Kaufpreissammlung mit allen Teilmärkten	9
3.3 Daten zu bebauten Wohngrundstücken (Ein-/Zweifamilienhausbebauung).....	10
3.4 Daten zu Eigentumswohnungen	11
3.5 Daten zu unbebauten Bauplätzen (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)	11
3.6 Daten zu unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen	11
4 Indexreihen	12
4.1 Allgemeines und Methodik.....	12
4.2 Unbebaute Baugrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus).....	13
4.3 Bebaute Baugrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus)	13
4.4 Eigentumswohnungen Bestand	14

Vorwort

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal führt im Jahr 2026 erstmals seit seiner Gründung im Jahr 2020 keine Bodenrichtwertfortschreibung durch und wird sich künftig auf die verpflichtend durchzuführende zweijährige Fortschreibung beschränken.

Um dennoch Markttransparenz zu gewährleisten und die fachgerechte Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zum Stichtag 01.01.2025 zu ermöglichen, erfolgt dieser Grundstücksmarktbericht im Sinne einer Zwischeninformation über die Kaufpreissammlung des Jahres 2025.

Diese Zwischeninformation dient einzig der Marktbeschreibung. Grundlage der Modellbeschreibungen des Gutachterausschusses und Quelle allgemeiner Informationen über den Gutachterausschuss bleibt zunächst der zuletzt veröffentlichte Grundstücksmarktbericht 2025.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht mit dieser Zwischeninformation erstmalig Indexreihen und wird diese mit den künftigen Marktberichten weiterführen.

Um die Zusammensetzung der Kaufpreissammlung anschaulicher und einen Vergleich mit den Vorjahren vereinfacht möglich zu machen, wechselt der Gutachterausschuss von der bisherigen Tabellenform auf Schaubilder unter Einbeziehung der Vorjahre.

Die Daten des Jahres 2025 verdeutlichen, dass sich die verschiedenen Teilmärkte sehr verschieden entwickeln. Es bestätigt sich, dass es keine einfache Interpretation und Beschreibung „des Marktes“ geben kann, sondern dass im Zusammenhang mit der Grundstückswertermittlung ein sehr detaillierter Blick in die Teilmärkte erforderlich ist. Eine Grundlage dafür legen die hiermit veröffentlichten Daten.

Für Rückfragen zum Grundstücksmarktbericht steht die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gerne zur Verfügung.

Bruchsal, 1. September 2026



Peter Stoll

Vorsitzender des Gutachterausschusses, Leiter der Geschäftsstelle

1 Grundlagen

1.1 Zweck und Inhalt des Marktberichts

Dieser Grundstücksmarktbericht stellt den Grundstücksmarkt für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal im Jahr 2025 dar. Grundlage für die Ergebnisse ist damit die Kaufpreissammlung des Jahres 2025. Wie im Vorwort bereits beschrieben sollen durch eine geänderte Darstellung der Zusammensetzung der Kaufpreissammlung und durch Indexreihen insbesondere eine Einschätzung über den aktuellen örtlichen Grundstücksmarkt und die konjunkturelle Anpassung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zum Stichtag 01.01.2025 ermöglicht werden.

1.2 Interkommunale Zusammenarbeit

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal ist ein interkommunaler Zusammenschluss von zwölf benachbarten Kommunen im Landkreis Karlsruhe. Die Kommunen Bad Schönborn, Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Östringen, Stutensee, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten (Baden) sind Teil der interkommunalen Zusammenarbeit.

Das Zuständigkeitsgebiet grenzt im Süden an die Stadt Karlsruhe und im Norden an den Rhein-Neckar-Kreis an. Es ist sowohl durch den Einfluss der Stadt Karlsruhe als Oberzentrum, als auch durch das Mittelzentrum Bruchsal und durch ländliche Bereiche geprägt.

1.3 Beitrittsdaten der beteiligten Kommunen

Der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Bruchsal wurde in Abhängigkeit von der Amtsperiode des bisherigen Gutachterausschusses in folgenden Beitrittsrunden aufgebaut:

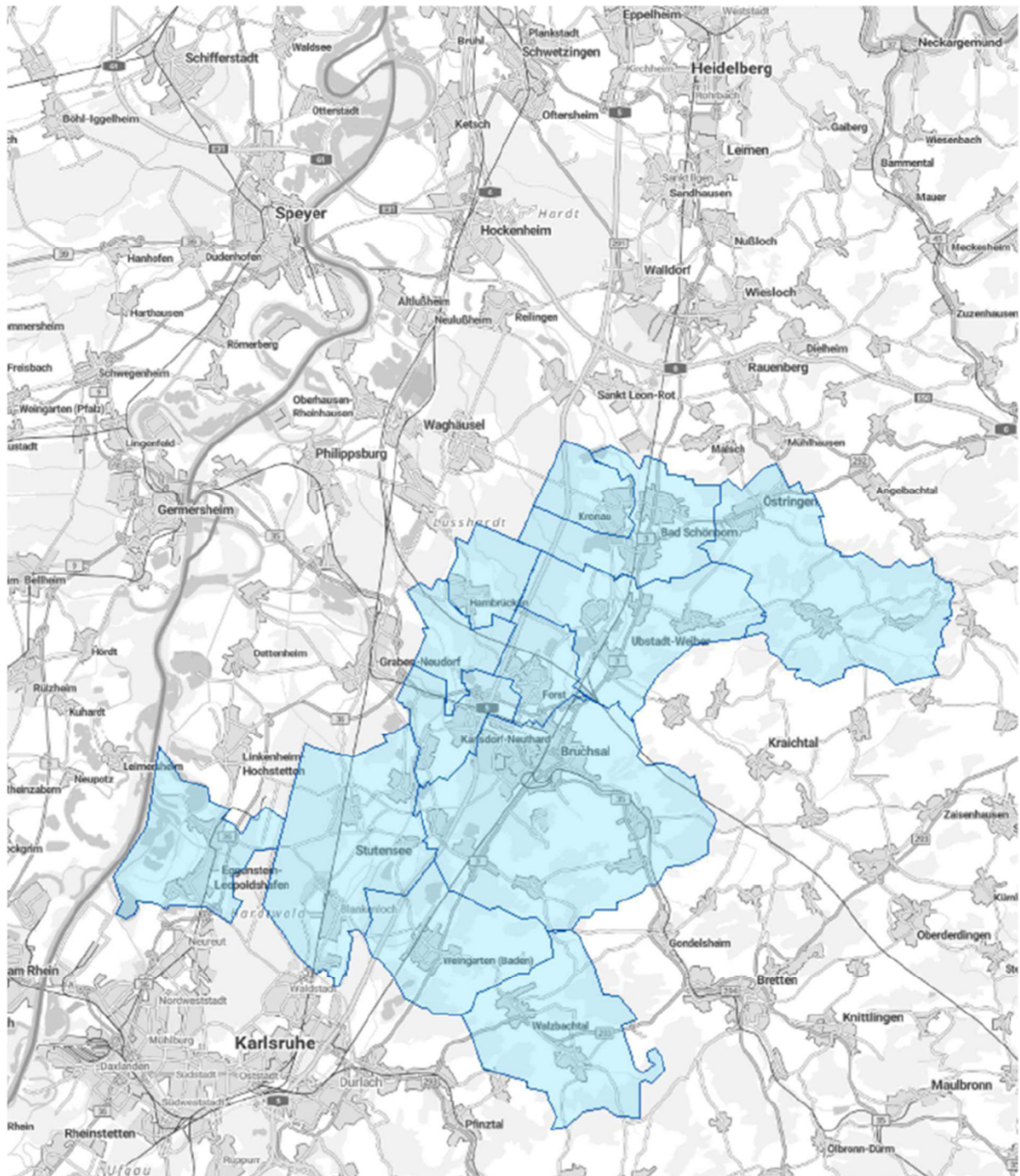
01.05.2020: Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Stutensee, Walzbachtal
01.10.2020: Forst, Kronau, Weingarten
01.01.2021: Bad Schönborn, Östringen
01.06.2021: Karlsdorf-Neuthard, Hambrücken, Ubstadt-Weiher

Damit waren zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der Bodenrichtwertfortschreibung zum Stichtag 31.12.2020 neun der zwölf Kommunen Teil des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Zum Stichtag 01.01.2022 waren zwar alle Kommunen dem Gemeinsamen Gutachterausschuss beigetreten, jedoch noch nicht über das gesamte, für die Fortschreibung 2022 relevante Jahr 2021.

Dem Gemeinsamen Gutachterausschuss liegen ab dem Beitrittsdatum der jeweiligen Kommune ausgewertete Kauffälle bzw. Daten aus ausgewerteten Kaufverträgen vor.

Eine in Bezug auf das Zuständigkeitsgebiet einheitliche Marktanalyse ist dem Gemeinsamen Gutachterausschuss damit grundsätzlich ab 01.01.2022 möglich, sodass die Darstellungen in diesem Marktbericht im Jahr 2022 beginnen.

1.4 Darstellung des Zuständigkeitsgebiets des Gutachterausschusses



(© basemap.de / BKG Juli 2023, farbige Ergänzung durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses)

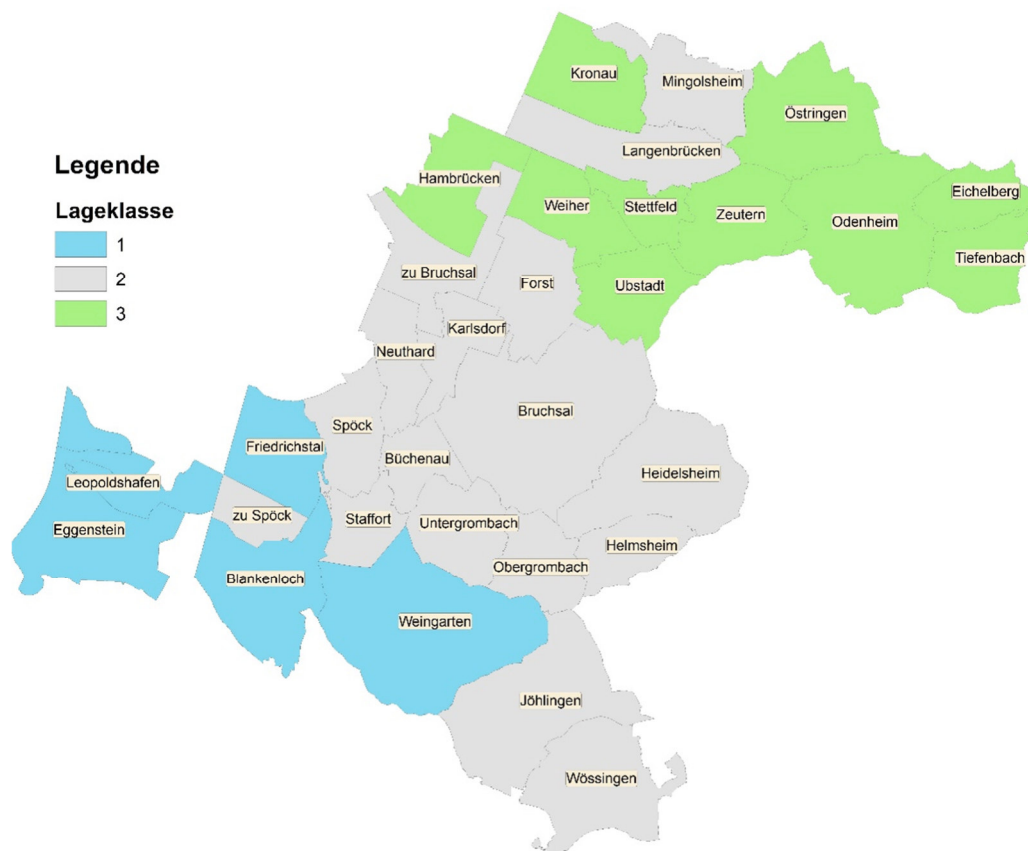
Das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal grenzt im Süden an die Stadt Karlsruhe und im Norden an den Rhein-Neckar-Kreis an.

2 Lageklassen

Aufgrund der Größe des Zuständigkeitsgebiets des Gemeinsamen Gutachterausschusses und der für die verschiedenen Kommunen (bzw. Gemarkungen) vorherrschenden Lagemerkmale hat der Gutachterausschuss zur Marktanalyse Lageklassen gebildet.

Die drei entstandenen Lageklassen stellen örtliche Teilmärkte dar, die nach Auswertung der Kaufpreise über Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke und Eigentumswohnungen aus den Jahren 2021 bis 2024 und unter Berücksichtigung von Bodenrichtwertniveaus und des Mietniveaus aus Angebotsmieten eine Einheitlichkeit aufweisen.

Der Grundstücksmarktbericht nimmt in verschiedener Hinsicht Bezug auf diese Lageklassen.



3 Kaufpreissammlung

3.1 Allgemeines

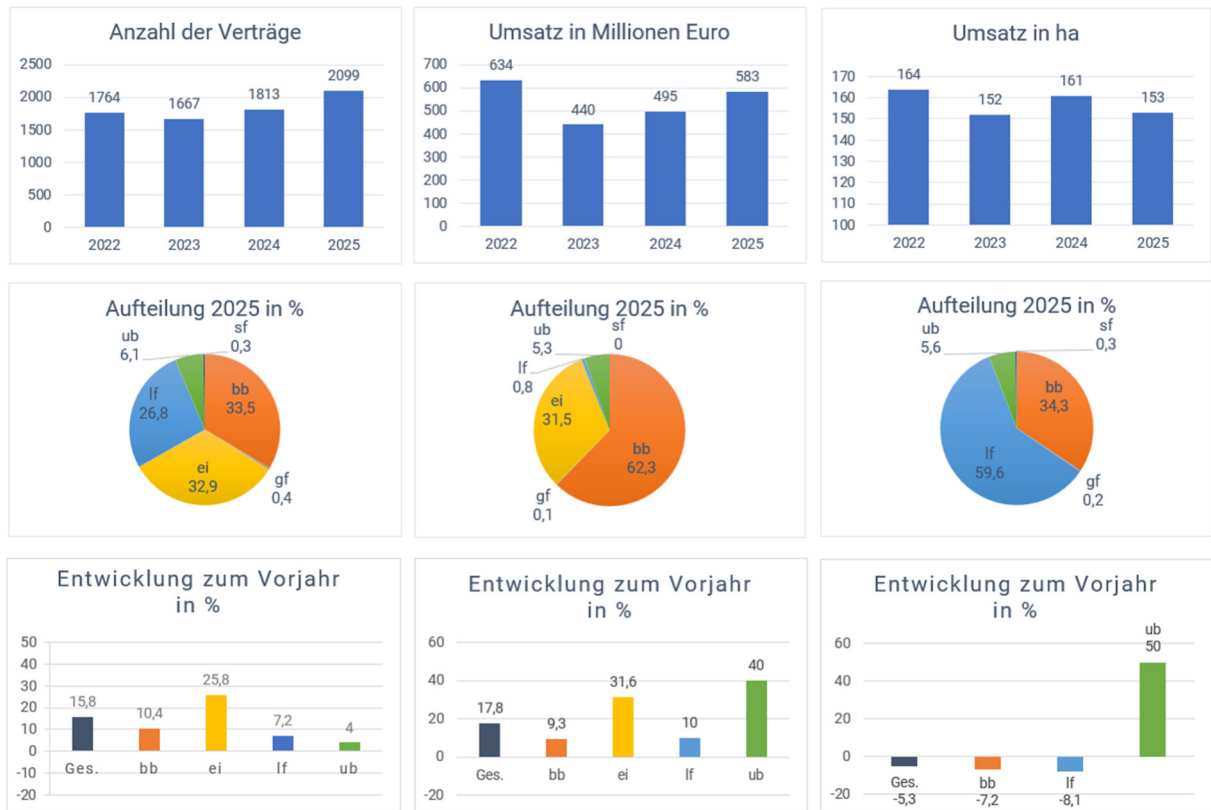
Das Führen der Kaufpreissammlung ist eine der wichtigsten Aufgaben des Gutachterausschusses und der Geschäftsstelle. Die Kaufpreissammlung ist eine Datenbank aus Informationen aus den Grundstückskaufverträgen innerhalb des Zuständigkeitsgebiets eines Gutachterausschusses. Dort werden alle Daten aus den Kaufverträgen erfasst. Außerdem holt die Geschäftsstelle für die Kaufpreissammlung weitere Daten über die verkauften Immobilien von den am Kauf beteiligten Personen ein.

Die Kaufpreissammlung mit diesen Daten wird statistisch ausgewertet, sodass die Wertverhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt dargestellt und verschiedene für die Grundstückswertermittlung erforderliche Daten abgeleitet werden können.

Der Gemeinsame Gutachterausschuss nutzt die Datenbanksoftware AKS-Niedersachsen zum Führen der Kaufpreissammlung. Die in der Kaufpreissammlung enthaltenen Daten sind geschützt und werden zum Zwecke der Grundstückswertermittlung ausschließlich in anonymisierter Form an berechnete Personen ausgegeben. Berechnete Personen sind in der Regel Sachverständige für die Grundstückswertermittlung.

Die folgenden Schaubilder zeigen die wesentlichen Daten zur Zusammensetzung der Kaufpreissammlung und bilden die statistische Grundlage des Gemeinsamen Gutachterausschusses. Es handelt sich um die Gesamtheit der erfassten Kauffälle. Die Angaben sind als Jahresdurchschnitt zu interpretieren.

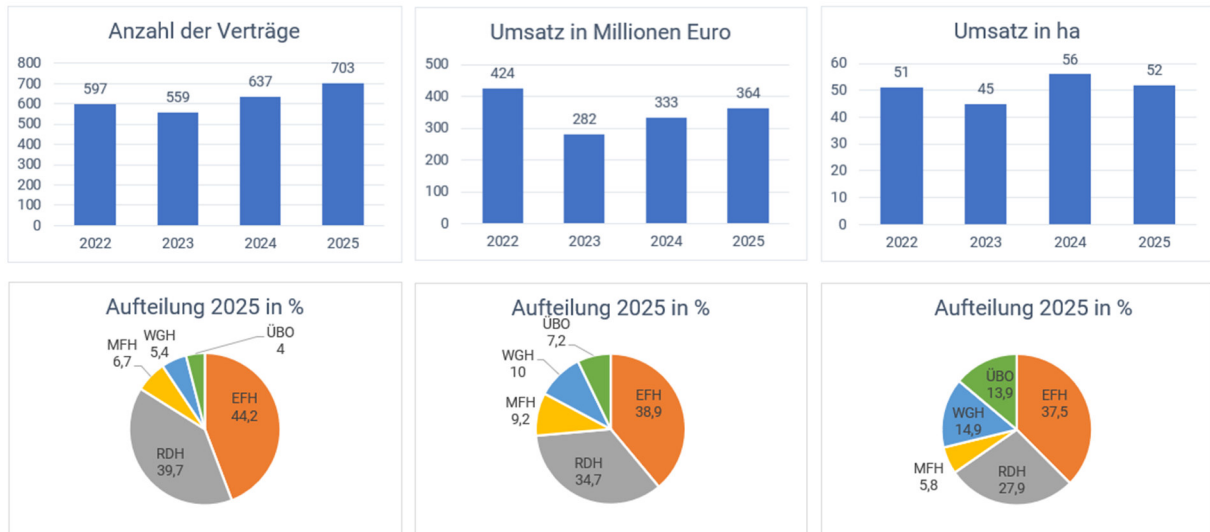
3.2 Daten zur gesamten Kaufpreissammlung mit allen Teilmärkten



Abkürzungen:

bb	bebautes Grundstück
gf	Gemeinbedarfsfläche
ei	Eigentumswohnung
lf	land- und forstwirtschaftliche Fläche
ub	unbebaute Baufläche
sf	sonstige Fläche

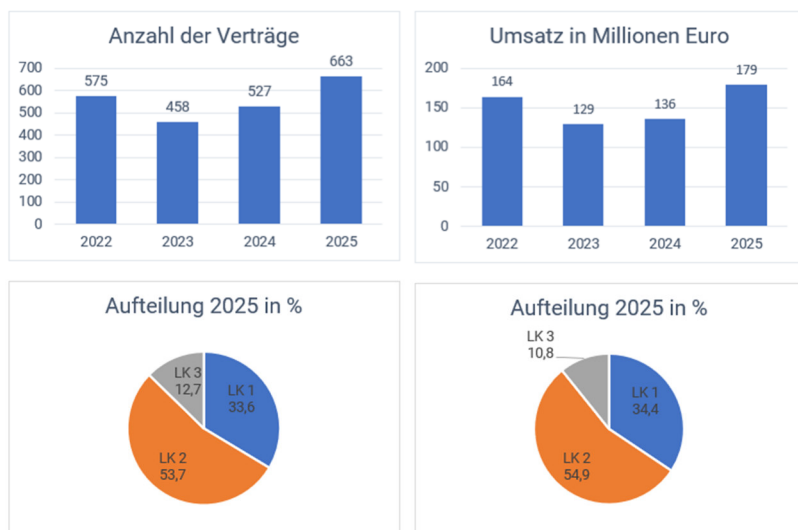
3.3 Daten zu bebauten Wohngrundstücken (Ein-/Zweifamilienhausbebauung)



Abkürzungen:

- EFH Einfamilienhausgrundstück
- RDH Doppel-/Reihenhausgrundstück
- MFH Mehrfamilienhausgrundstück
- WGH Wohn- und Geschäftshausgrundstück
- ÜBO Übrige bebaute Objekte

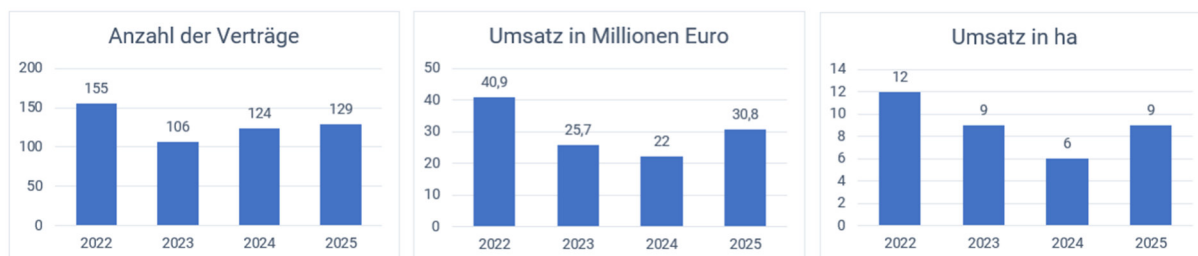
3.4 Daten zu Eigentumswohnungen



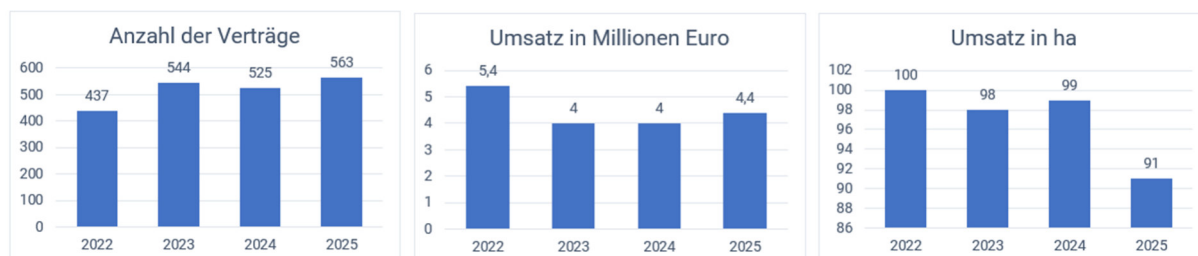
Abkürzung:

LK Lageklasse

3.5 Daten zu unbebauten Bauplätzen (Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke)



3.6 Daten zu unbebauten land- und forstwirtschaftlichen Flächen



4 Indexreihen

4.1 Allgemeines und Methodik

Indexreihen sind „sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten“ (§ 193 Abs. 5 Baugesetzbuch) und stellen die zeitliche Entwicklung der Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt dar. Sie sind bezogen auf verschiedene Teilmärkte. Mit Indexreihen können Werte, die sich auf einen bestimmten Stichtag beziehen, auf einen anderen Stichtag umgerechnet werden.

Im Bereich des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal sind die Indexreihen bezogen auf die besonders relevanten Teilmärkte der unbebauten Wohngrundstücke (Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke), der bebauten Wohngrundstücke (Ein- /Zweifamilienhausgrundstücke) und der Eigentumswohnungen (Bestandswohnungen).

Die Indexreihen werden nach der Methodik der AKS Niedersachsen unter Berücksichtigung der Lageklassen des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal erstellt.

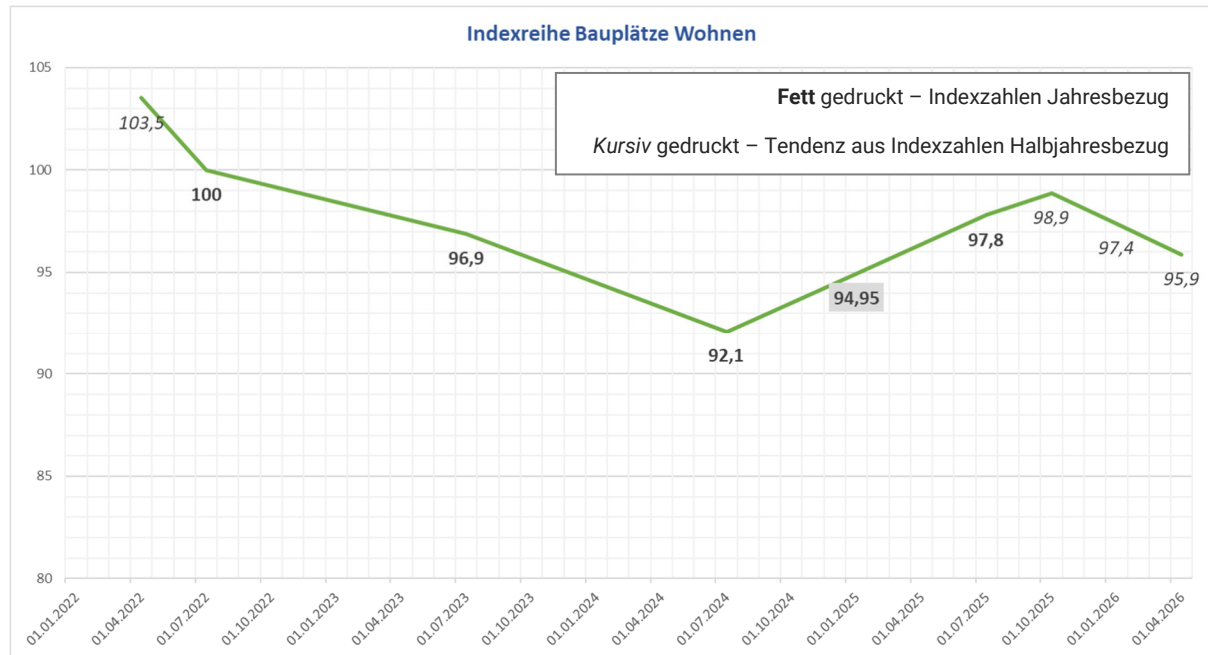
Es werden beim Gemeinsamen Gutachterausschuss Indexreihen mit Bezug auf Jahresmittelwerte geführt. Insofern bezieht sich jede Indexreihe für den Auswertungszeitraum zunächst auf den 1. Juli eines jeden Jahres. In den Schaubildern ist dies durch die **fett gedruckten Zahlen** dargestellt.

Ergänzt werden diese auf Jahresmittelwerte bezogenen Indexreihen um Indexreihen derselben Teilmärkte, die auf Halbjahresmittelwerte bezogen sind. Die Indexreihen werden miteinander verknüpft, sodass die Indexreihen im Sinne möglichst aktueller Marktdaten um Werte aus der halbjahresbezogenen Indexreihe ergänzt werden können. Diese Werte sind in den Schaubildern *kursiv gedruckt* dargestellt. Zur einfacheren Lesbarkeit wurde der Indexwert zum 01.01.2026 als Mittel aus den Werten des 01.10.2025 und des 01.04.2026 dargestellt.

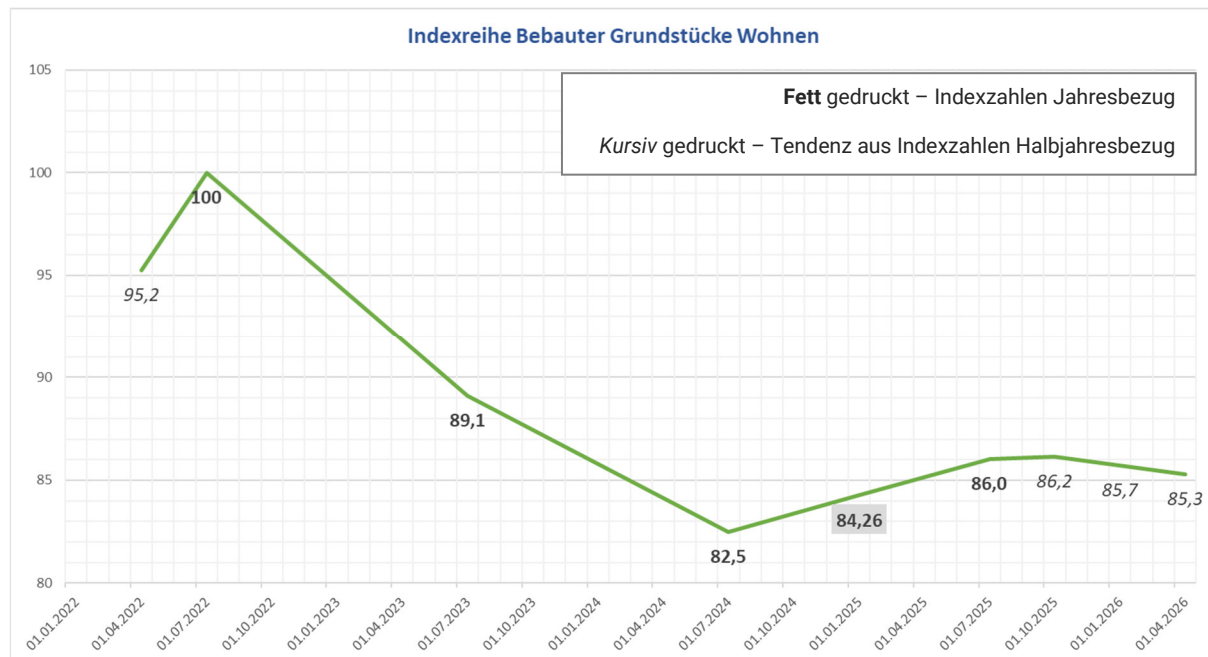
Ebenfalls im Sinne der einfacheren Lesbarkeit wurde der jeweils auf den 01.01.2025 bezogene Wert als Mittel aus den Werten des 01.07.2024 und des 01.07.2025 dargestellt. Der Wert ist **fett und grau hinterlegt** dargestellt.

Es können keine Werte zum 01.01.2022 dargestellt werden, da dem Gemeinsamen Gutachterausschuss erst ab 01.01.2022 alle beteiligten Kommunen beigetreten waren.

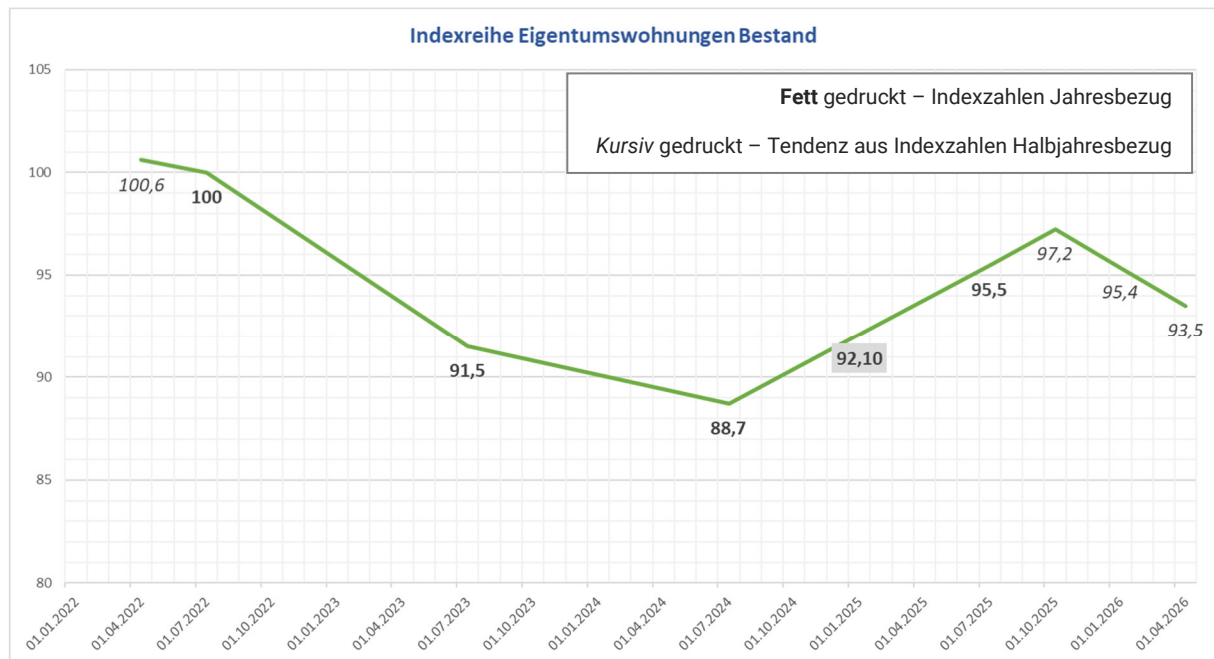
4.2 Unbebaute Baugrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus)



4.3 Bebaute Baugrundstücke (Ein-/Zweifamilienhaus)



4.4 Eigentumswohnungen Bestand



Grundstücksmarktbericht des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal

Eine interkommunale Zusammenarbeit von Bad Schönborn, Bruchsal, Eggenstein-Leopoldshafen, Forst, Hambrücken, Karlsdorf-Neuthard, Kronau, Östringen, Stutensee, Ubstadt-Weiher, Walzbachtal und Weingarten.

Die Bodenrichtwerte für das Zuständigkeitsgebiet des Gemeinsamen Gutachterausschusses bei der Stadt Bruchsal ab dem Stichtag 31.12.2020 sind unter www.gutachterausschuesse-bw.de veröffentlicht.

Unter www.bruchsal.de/gutachterausschuss finden Sie weitere Informationen zur Grundstückswertermittlung sowie Formulare für die Beantragung von Verkehrswertgutachten, Auskünften aus der Kaufpreissammlung und der Bodenrichtwerte sowie die entsprechenden Gebühren.

Für Rückfragen erreichen Sie die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses unter der Telefonnummer 07251 794333 oder per E-Mail an gutachterausschuss@bruchsal.de.