

Heilbronn und Umgebung

# Immobilien- Wohnmarktbericht



Kreissparkasse  
Heilbronn

# Vorwort



## Liebe Leserinnen und Leser,

gerade in diesen unsicheren Zeiten mit globalen Krisen sehen wir uns alle nach einem friedlichen Rückzugsort. Das Eigenheim gilt als Garant für Geborgenheit und ist der Traum vieler Menschen. Doch der droht angesichts mittlerweile immenser Baukosten und gestiegener Zinsen zu platzen. Dabei ist es fatal, nur auf diese beiden Faktoren zu blicken. Denn im Vergleich etwa zu den 1980er Jahren sind die Bauzinsen nach wie vor moderat, zugleich sind die Realeinkommen in den vergangenen Jahrzehnten deutlich gestiegen. Glaubt man der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit (OECD) und ihrem aktuellen Erschwinglichkeitsindex für Immobilien, so war es 1980 viermal schwerer als heute, eine Immobilie zu finanzieren. Zudem geben vielerorts die Preise für Häuser und Wohnungen inflationsbereinigt nach. Erstmals seit Jahren haben wir wieder einen Käufermarkt.

In unserem aktuellen Immobilienwohnmarktbericht widmen wir uns den jüngsten Entwicklungen und geben Ihnen zum dritten Mal in Folge einen detaillierten Überblick über die Situation im Stadt- und Landkreis Heilbronn. Wir zeigen die Preisspannen in den Kategorien Mieten, Kaufen und Bauen unterteilt nach Lage und unterschiedlichen Gebäudetypen und bieten Ihnen damit einen echten Mehrwert.

Vor allem aber wollen wir Ihnen Mut machen und Ihnen die Angst nehmen vor der wohl größten Anschaffung im Leben. Denn die eigenen vier Wände lohnen sich nach wie vor. Sie sind eine vernünftige Altersvorsorge und verlässliche Wertanlage – gerade in unserer Region. Urban und naturnah zugleich überzeugt das Heilbronner Land mit einer starken Wirtschaft, guter Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Kein Wunder also, dass die Nachfrage nach Wohnraum hier besonders hoch ist.

Unsere fachkundigen Sparkassen-Spezialisten helfen Ihnen mit einer realistischen Planung, soliden Finanzierung und optimalen Beratung auf dem Weg ins Eigenheim. Denn mit einem starken Partner lässt sich der Traum von der eigenen Immobilie nach wie vor erfüllen.

Ihnen eine informative und anregende Lektüre.

Herzlichst

Tobias Leu  
Stv. Vorsitzender des Vorstands

# Zahlen, Daten, Fakten im Jahr 2023

**380 Millionen Euro**  
Gesamtvolumen Baufinanzierungen  
(ohne Firmen- & Gewerbekunden)



**2.004** private Baufinanzierungen  
wurden abgeschlossen



Bis zu **15.000** Mal pro  
Monat werden auf unserer  
Website Exposés aufgerufen



Bis zu **121** aktive  
Immobilienobjekte im Monat



**235** verkaufte  
Immobilien von  
Januar bis November



**90%\*** unserer Kunden  
empfehlen uns weiter



An **7 Standorten**  
stehen wir Ihnen für  
persönliche und digitale  
Beratungen zur Seite



**100** Mitarbeiter in unserer  
Immobilienabteilung kümmern  
sich um Ihre Anliegen



\* Quelle: Immobilienkäufer/-verkäufer Befragung 2022 durch die Kreissparkasse Heilbronn, Kunden (50 Immobilienkäufer, 87 Immobilienverkäufer) haben an der Umfrage anonym teilgenommen.

# Jede Finanzierung ist individuell

**Der deutsche Immobilienmarkt leidet unter zurückhaltender Nachfrage und schwierigeren Finanzierungsbedingungen. Dem bundesweiten Trend zum Trotz erweist sich die Lage im Stadt- und Landkreis Heilbronn als stabil. Dazu haben wir uns mit Oliver Steinmetz, Leiter Immobilien und Baufinanzierung der Kreissparkasse Heilbronn, sowie Steffen Hergenhan, Leiter Immobilien, unterhalten. Die gute Nachricht dabei: Der Weg ins Eigenheim gelingt mit professioneller Begleitung nach wie vor.**

## **Wie ist die Lage auf dem Immobilienmarkt im Stadt- und Landkreis Heilbronn aktuell?**

Steffen Hergenhan: Grundsätzlich ist die Nachfrage weiterhin gegeben, wir verzeichnen in Summe eine gewisse Zurückhaltung. Aber vor allem im ersten Quartal 2023 haben sich die hohen Finanzierungskosten und nur moderat fallende Immobilienpreise bemerkbar gemacht. Das führte zu hohen monatlichen Raten, die sich viele nicht mehr leisten konnten oder wollten.

Wir stellen fest, dass die Wünsche und Erwartungen an die eigene Immobilie im Laufe des Jahres realistischer geworden sind. Käufer sind bereit, sich anzupassen, Abstriche zu machen – also statt dem Einfamilienhaus auf ein Reihen- oder Doppelhaus ausweichen.

Denn eines ist unverändert: Wir leben in einer Zuzugs- und Zukunftsregion mit hoher Lebensqualität und einer starken Wirtschaft. Der KI-Park Ipai wird das Leuchtturmprojekt für Heilbronn und das Umland.

Heilbronn als Hochschulstadt wächst durch die Kooperation mit der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich weiter und zieht Studenten an. Alle diese Menschen müssen irgendwo wohnen. Sprich, es gibt eine kontinuierliche Nachfrage nach Immobilien.

## **Was bedeutet das für Interessenten?**

Hergenhan: Auf der Angebotsseite haben wir mittlerweile mehr Objekte als in den Vorjahren. Was früher innerhalb kürzester Zeit verkauft wurde, ist nun länger im Portfolio. Als Interessent steht man nicht mehr so unter Druck, sich direkt entscheiden zu müssen. Man hat Zeit nochmal nachzudenken, abzuwägen. Denn die Käufer sind zum Beispiel sehr sensibel geworden hinsichtlich des energetischen Zustands der Immobilie, was natürlich auch sehr stark politisch getrieben ist, Stichwort Heizungsgesetz. Gerade das führte in 2023 zur Verunsicherung bei Interessenten von Bestandsimmobilien. Da zögert man, wenn eine 30 Jahre alte Ölheizung verbaut ist.

## **Immerhin vermelden die Medien einen ordentlichen Preisrückgang bei Immobilien.**

Hergenhan: Wenn man in der bundesweiten Presse von zurückgehenden Preisen von zehn Prozent und mehr liest, kann ich das für unsere Region so pauschal nicht stehen lassen. Wir haben keinen Einbruch, ich würde eher von einer Preiskorrektur sprechen, die Übertreibungen aus den Jahren 2021/2022 sind weg. Die bezahlten Preise sind wieder näher am eigentlichen Wert der Immobilien einzuordnen. Denn wie eingangs erwähnt, ist der Stadt- und Landkreis Heilbronn eine Zuzugsregion, Wohnraum ist gefragt und viele Menschen verfügen über ein gutes Einkommen.

Die Preise haben sich normalisiert. In der Niedrigzinsphase wurden zum Teil überzogene Verkaufspreise aufgerufen und auch bezahlt. Unsere Makler achten sehr auf faire, marktgerechte Preise. Geht man mit überzogenen Vorstellungen in den Markt, wird das keine Nachfrage generieren. Eine realistische Einschätzung ist hier extrem wichtig. Dabei handelt der Makler für beide Seiten, der Käufer und Verkäufer zusammenbringt.

Ohne einen Profi, der die örtlichen Gegebenheiten bestens kennt, ist ein Immobilienverkauf- bzw. -kauf sehr schwierig und zeitintensiv.

## **Neubauten entstehen kaum noch. Gibt es dadurch einen Run auf Bestandsimmobilien und wie wirkt sich das auf die Preise von Altbauten aus?**

Hergenhan: Fehlt im Neubaubereich das Angebot, muss man sich zwangsläufig auf dem Bestandsmarkt umschauen. Entsprechend ist hier die Nachfrage tatsächlich größer geworden. Aber eben auch mit der Konsequenz, nicht den neuesten energetischen Standard zu haben.

Die Preise für Bestandsimmobilien mögen niedriger sein, aber es kommen in der Regel Modernisierungskosten dazu. Und damit verbunden sind auch Unsicherheiten. Wie schnell bekommt man Handwerker, wie entwickeln sich die Materialkosten, drohen weitere Lieferengpässe? Welche möglichen politischen Vorgaben gibt es plötzlich aus Berlin? Werden kurzfristig Fördermittel gestrichen? Sind nur noch Wärmepumpen gewünscht? Von heute auf morgen werden einzelne KfW-Programme geschlossen, auf die sich manch einer verlassen hat. Das sind Unwägbarkeiten mit denen man rechnen muss.

*„Wenn man in der bundesweiten Presse von zurückgehenden Preisen [...] liest, kann ich das für unsere Region so pauschal nicht stehen lassen. [...] Ich würde eher von einer Preiskorrektur sprechen.“  
— Steffen Hergenhan*



## **Die Inflation hat sich beruhigt, ist zuletzt aber wieder leicht angestiegen, zugleich stagnieren die Zinsen auf relativ hohem Niveau. Wie wirkt sich das auf den Markt aus?**

Hergenhan: Höhere Inflation zeigt sich u.a. in höheren Zinsen und höheren Lebenshaltungskosten. Beides wirkt sich auf das zur Verfügung stehende Einkommen zum Wohnen aus, sei es Kauf oder Miete. Da viele erst einmal auf die Miete setzten, steigen diese zwangsläufig aufgrund der höheren Nachfrage. Aufgrund der höheren Mieten und einer höheren Nachfrage nach Eigentum können dann auch wieder die Objektwerte steigen.

Ändern sich die Rahmenbedingungen etwa mit Zinssenkungen, kann Eigentum erworben werden. Sobald es hier Bewegung gibt, wird das die Nachfrage wieder befeuern.

## **Wenn es dann endlich soweit ist: Was ist bei der Finanzierung zu beachten?**

Oliver Steinmetz: Jede Finanzierung ist anders und wir prüfen jeden Fall individuell. Ich vergleiche das gerne mit einem Arztbesuch – für eine verlässliche Diagnose muss man persönlich in die Praxis, um mit dem Arzt detailliert und offen zu sprechen.

Im Internet finde ich vielleicht Hinweise und Tipps, aber für die eigene Situation ist das am Ende weder konkret noch zielführend. Mein Appell: Geh zu deinem Bankberater und lass dir detailliert ausrechnen, ob und was finanziell möglich ist. Natürlich ist es wichtig, wie viel Eigenkapital vorhanden ist, aber das ist nur ein Aspekt. Wie viel kostet das Objekt, wie ist der Zustand, welche Nebenkosten kommen dazu, welche zusätzlichen Investitionen sind nötig, welche regelmäßigen Einkommen und welche fixen Ausgabenposten gibt es, wie steht es um die Risikoabsicherung, die Altersvorsorge und und und. Das sind alles Fragen, die wir im Beratungsgespräch intensiv beleuchten.

Und dann ist das entscheidende Kriterium: Bekomme ich als Bank am Ende mein Geld zurück? Genau das alles prüfen unsere Spezialisten und liefern den Kunden daraufhin ein maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.

#### **Wie attraktiv ist dabei ein Bausparvertrag?**

Steinmetz: Seit den gestiegenen Zinsen ist das wieder ein Thema. Denn mit einem Bausparvertrag kann man sich langfristig Zinsen absichern. Natürlich kostet das ein Stück Liquidität, weil der Bausparvertrag parallel angespart wird. Aber dafür hat man Planungssicherheit. Alternativ dazu bilden wir dies bei der Kreissparkasse aber auch über einen lang laufenden Vertrag mit einem Festzins von 30 Jahre ab. Der Kunde hat dabei ein Kündigungsrecht nach zehn Jahren.

#### **Was sind wichtige Bestandteile einer Finanzierung?**

Steinmetz: Die Kapitaldienstberechnung ist das A und O. Da muss alles berücksichtigt sein und alles stimmen. Entscheidend ist das persönlich passende Finanzierungskonzept, das ganz auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten ist. Dabei werden einzelne Bausteine wie die Laufzeit, Tilgungsrate, Zinsabsicherung und verschiedene Fördermittel individuell gesetzt. Schließlich ist der Erwerb einer Immobilie für die meisten Menschen die größte Investition in ihrem Leben. Und dafür nehmen sich unsere Spezialisten Zeit.

Wer bei uns finanziert, bekommt zudem eine umfassende kostenfreie Beratung zu sämtlichen Lebensrisiken durch unseren Generationenmanager. Da geht es etwa um den Todesfall und die Frage, wie Hinterbliebene oder mögliche minderjährige Kinder abgesichert sind. Oder darum, was ein Paar bei der gemeinsamen Verschuldung

*„Entscheidend ist das persönlich passende Finanzierungskonzept, das ganz auf die Bedürfnisse des Kunden zugeschnitten ist.“  
– Oliver Steinmetz*



beachten sollte und wie Ansprüche bei einer Trennung aussehen. Auch Erbrechtsfragen werden geklärt. In dem Moment, in dem man sich für ein Eigenheim verschuldet, sollte man das große Ganze im Blick haben.

#### **Und was passiert im Ernstfall, wenn man bereits ein Immobiliendarlehen hat?**

Steinmetz: Nach der Auszahlung des Darlehens geht die Verantwortung für die Finanzierung weiter. Seit 2021 sind wir mit einem Spezialistenteam für die Bestandsbetreuung von Baufinanzierungen am Markt.

Unser Team zeichnet sich durch umfassende Expertise aus und unterstützt Eigentümer bei vielfältigen Herausforderungen. Von der finanziellen Abwicklung bei Scheidungen über die Begleitung bei Krankheit und Arbeitslosigkeit bis hin zur Beratung bei Festzinsausläufen – wir bieten individuelle, maßgeschneiderte Lösungen für komplexe Situationen.

#### **Wie viele Mitarbeiter hat der Immobilienbereich der Kreissparkasse Heilbronn?**

Steinmetz: Wir haben 103 Mitarbeiter in unseren ImmobilienCentern in Heilbronn, Bad Friedrichshall, Eppingen, Lauffen, Neckarsulm und Weinsberg. Die Maklerinnen und Makler, Baufinanzierungsberater und Wertermittler werden regelmäßig geschult und sind immer auf dem neuesten Stand. Sie setzen auf Nähe und langjährige Erfahrung. Denn nur mit einer vertrauensvollen persönlichen Beratung und fundierten Kenntnissen des Marktes lassen sich individuell für jeden Kunden optimale Angebote realisieren. Wir verfügen über das größte Immo-Team in der Region und sind nicht umsonst Marktführer.

# MEHR WERT



## AUF DIE PLÄTZE, FERTIG, LOS!

**Weil eine schnelle Finanzierungszusage MEHR WERT ist: Der Startschuss für Ihr Eigentum in kürzester Zeit!**

#mehrwert

 **Kreissparkasse  
Heilbronn**

# Energetische Sanierung bei älteren Bestandsimmobilien zahlt sich aus

**Bei Modernisierungsvorhaben unterstützen die Spezialisten in den ImmobilienCentern der Kreissparkasse Heilbronn – Speziell weitergebildete energetische Baufinanzierungsberater geben Hilfestellung.**

Das Eigenheim ist in die Jahre gekommen oder die Energiekosten sind mittlerweile unerschämte hoch: Eigentümer sollten ernsthaft über eine energetische Sanierung nachdenken. Damit senkt man nicht nur den Energieverbrauch, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz.

So verursachen Studien zufolge allein Gebäude rund ein Drittel der gesamten Treibhausgasemissionen in Deutschland. Investitionen in diesem Bereich sind also sinnvoll. Und gut geplant, lassen sie sich auch solide finanzieren. Mit speziell qualifizierten energetischen Baufinanzierungsberatern bietet die Kreissparkasse Heilbronn hierbei einen ganz besonderen Service.

„Wir begleiten und beraten Kunden, die entweder eine ältere Immobilie besitzen oder kaufen möchten gezielt bei Fragen zur energetischen Modernisierung“, sagt Thorsten Kohlhepp vom ImmobilienCenter Nord-Ost in Heilbronn.

„Dazu geben wir Hinweise, welche Maßnahmen denkbar sind und welche Kosten auf einen zukommen.“

Die Fachleute sind bestens vertraut mit sämtlichen Fördermöglichkeiten, wissen die Mittel gezielt einzubauen in die individuelle Finanzierung und informieren über Einzelmaßnahmen bis hin zu einer Gesamtlösung

aus neuer Heizungsanlage, Dämmung von Dach und Gebäudehülle, modernen Fenstern und Türen.

Dafür haben bereits 6 Baufinanzierungsberater der ImmobilienCenter Nord-Ost und Süd-West eine anspruchsvolle

Weiterbildung absolviert und verfügen über langjährige Erfahrung in der Wohnbaufinanzierung.

*„Wir begleiten und beraten Kunden, die entweder eine ältere Immobilie besitzen oder kaufen möchten, gezielt bei Fragen zur energetischen Modernisierung“*

*– Thorsten Kohlhepp*

Die energetischen Baufinanzierungsberater sind keine zertifizierten Energieberater, aber Impulsgeber und kompetenter Ansprechpartner für alle Finanzierungs- und Modernisierungsfragen.

„Die Themen nachhaltig Bauen und energetisch Modernisieren beschäftigen aktuell viele unserer Kunden“, sagt Thorsten Kohlhepp, „schließlich wird der Handlungsdruck durch steigende Energiekosten sowie die Anforderungen aus der Politik, um die Klimaziele zu erreichen, immer größer.“

Rufen Sie uns ganz einfach an unter **0800 5555 220** – wir unterstützen Sie gerne bei Ihrem energetischen Vorhaben.



# Das größte Immobilienteam der Region: Wir machen MEHR, weil Sie es uns WERT sind.



Die Spezialisten der Immobilienabteilung bei der Kreissparkasse Heilbronn unterstützen ihre Kunden mit einem „Rundum-Sorglos-Paket“ – sowohl beim Immobilienverkauf als auch bei der Immobiliensuche.

## Das ist unser und Ihr MEHRWERT:

- intensive und persönliche Begleitung bei Kauf- oder Verkaufsanfragen bis hin zum Notartermin
- klare Gebietszuordnungen garantieren dem Kunden beste Marktkenntnisse
- für die Finanzierungsbestätigung arbeiten unsere Immobilienabteilung und Baufinanzierungsabteilung Hand in Hand

Besuchen Sie uns unter [www.ksk-hn.de/immobilien](http://www.ksk-hn.de/immobilien) oder rufen Sie uns ganz einfach an unter **0800 5555 220** – wir unterstützen Sie umfangreich bei der Suche nach Ihrer Traum-Immobilie.

Jetzt über unser aktuelles Immobilienangebot informieren:



## Zu viel Auswahl bei der Immobiliensuche?

Legen Sie ganz einfach einen Suchauftrag unter [www.ksk-hn.de/kaeuferrakquise](http://www.ksk-hn.de/kaeuferrakquise) an und erhalten Sie Immobilienangebote, die zu Ihren Interessen passen.



Weil's um mehr als Geld geht.

 Kreissparkasse  
Heilbronn



# Was ist Ihre Immobilie wert?

Mit wenigen Klicks zum ersten Richtwert für Ihre Immobilie.

Online, kostenlos und unverbindlich!



 Kreissparkasse  
Heilbronn

Weil's um mehr als Geld geht.

## Ihre Spezialisten für Wertermittlung und Portfolioanalyse

**Tiefe regionale Marktkenntnisse, langjährige Erfahrung und Expertise – Peter Piela und Tobias Stephan stehen Ihnen als Ihre Spezialisten für Wertermittlung und Portfolioanalyse zur Verfügung.**

Es gibt viele Gründe, den Wert der eigenen Immobilie neutral bewerten zu lassen:

- Hilfe bei Verkauf, Vermietung, geplanter Schenkung oder im Rahmen von Erbangelegenheiten zur Festlegung des Verkaufs- bzw. Mietpreises
- anhand verschiedener, gesetzlich festgelegter Kriterien ergibt sich eine sachliche Darstellung des Immobilienwertes, unabhängig vom Marktwert
- Besitzer mehrerer Wohnungen oder Häuser bekommen mit der Portfolioanalyse eine umfangreiche Bestandsaufnahme sowie wertvolle Tipps durch unsere Spezialisten zur Optimierung des Immobilienvermögens



Weitere Informationen unter:  
[www.ksk-hn.de/immobilienbewertung](http://www.ksk-hn.de/immobilienbewertung)

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie einfach und schnell einen Termin mit uns:  
07131 638-10452 oder  
07131 638-10266

Oder schreiben Sie eine E-Mail an  
[peter.piela@ksk-hn.de](mailto:peter.piela@ksk-hn.de) oder  
[tobias.stephan@ksk-hn.de](mailto:tobias.stephan@ksk-hn.de)

# MEHR WERT



## SO LESEN SIE DEN WOHNMARKTBERICHT

Wie die Informationen in den Lagekarten sowie die Daten in den Tabellen und Grafiken erhoben werden

### LAGE

Der Wohnmarktbericht wird vom IIB Dr. Hettenbach Institut (IIB Institut) erhoben, einem unabhängigen Analysehaus mit über 25 Jahren Erfahrung im Immobilienmarkt. Die Einstufung in fünf Wohnlagen erfolgt nach einem zweistufigen Verfahren:

Zunächst werden für jedes Wohnquartier sogenannte **Preislagen** ermittelt. Hierfür sind vier Faktoren relevant:

1. die Immobilienpreise (siehe „Datenanalyse“),
2. die Arbeitslosenquote,
3. das Einkommen der Anwohner,
4. der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).

Die Preislagen gehen mit **30 %** in die Gesamtwertung ein.

Danach prüft das IIB Institut jede Preislage nach einem umfangreichen **Kriterienkatalog**. Dieser berücksichtigt städtebauliche Faktoren (Gebäudezustand, Straßenbild), Verkehr (Haltestellen, Parkplätze), Versorgung (Schulen, Geschäfte), Umwelt (Lärmbelastung, Grünflächen) und Soziales (Leerstand, Straftaten). Das Ergebnis macht **70 %** der Gesamtwertung aus.

### DATENANALYSE

Das IIB Institut erfasst täglich die Preise von rund 350.000 Immobilienangeboten auf allen relevanten Internetportalen. Die Werte werden so bereinigt, dass sie tatsächlich gezahlten Summen entsprechen. Eine Preisspanne wird ab sechs Objekten angegeben, Ausreißer nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Als Orientierung ist bei den Preisspannen der Durchschnittspreis der Gesamtstadt angegeben. Der gewichtete Mittelwert oder Durchschnittspreis bietet Käufern und Verkäufern, Mietern und Vermietern eine gute Orientierung: Die eine Hälfte der Immobilien in der jeweiligen Lage beziehungsweise Kategorie ist billiger, die andere Hälfte teurer.

Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie reale Transaktionsdaten. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p. a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Auszug aus [www.wohnlagenkarte.de](http://www.wohnlagenkarte.de) | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL



Der weiße Punkt im Balken stellt den gewichteten Mittelpunkt dar. In der Statistik wird hier vom „Median“ oder auch dem „Zentralwert“ gesprochen. An der Stelle wird ein Datensatz in genau zwei gleichgroße Hälften geteilt (50 % aller Datensätze liegen über und 50 % liegen unter dem Median).

In der dunklen Spanne sind von Ausreißern bereinigte Objekte, Angebote sowie Abschlussdaten zu finden. Hier liegt somit der überwiegende Anteil des Marktes. Um Verfälschungen durch marktunübliche Immobilien zu vermeiden, werden Ausreißer mathematisch bereinigt.

### Wohnlagen

- Top Wohnlage
- Sehr gute Wohnlage
- Gute Wohnlage
- Mittlere Wohnlage
- Einfache Wohnlage

### Flächen

- Wald
- Park-/Grünanlagen
- sonstiges Grün
- Gewerbe
- Einzelhandel
- Industrie
- Militär
- Landwirtschaft
- Gewässer

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z. B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätestmöglichen Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2022 werden zum Stichtag 31.12.2022 analysiert.

**MEHR Unterstützung bei der Wunschimmobilie!**

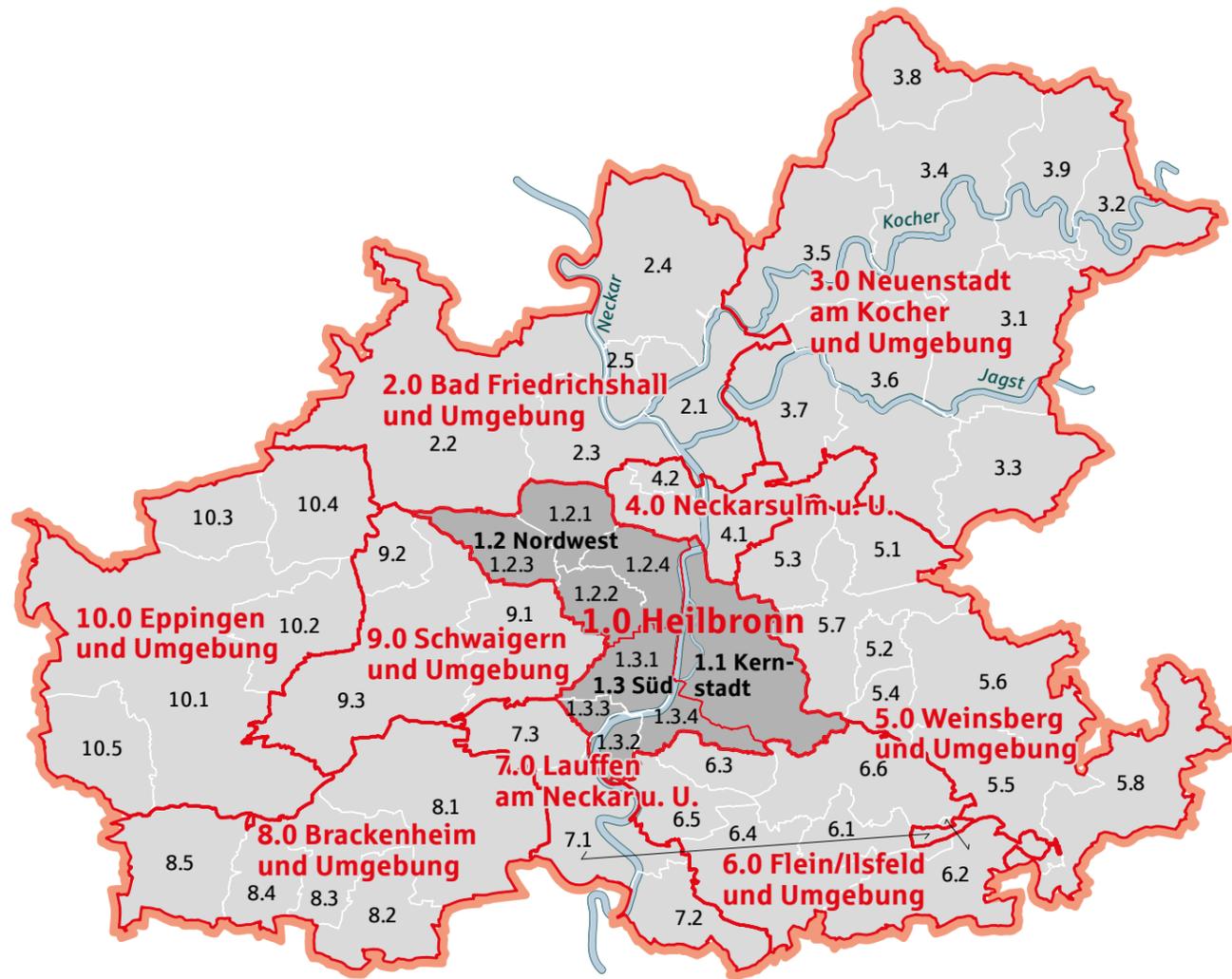
Von der Planung bis zum Einzug Ihr WERTvoller Finanzpartner.

#mehrwert



Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik  
IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH  
Datenstand: 01.12.2023

KREISSPARKASSE HEILBRONN



- Marktgebiet
- Heilbronn: zusammengefasste Stadtteile
- Regionen
- Einzelgemeinden

Kreisstadt	Seite
<b>1.0 Heilbronn</b>	<b>(18)</b>
<b>1.1 Kernstadt</b>	<b>(24)</b>
<b>1.2 Nordwest</b>	<b>(28)</b>
1.2.1 Biberach	
1.2.2 Frankenbach	
1.2.3 Kirchhausen	
1.2.4 Neckargartach	
<b>1.3 Süd</b>	<b>(32)</b>
1.3.1 Böckingen	
1.3.2 Horkheim	
1.3.3 Klingenberg	
1.3.4 Sontheim	

Regionen	Seite
<b>2.0 Bad Friedrichshall und Umgebung</b>	<b>(36)</b>
2.1 Bad Friedrichshall	
2.2 Bad Rappenau	
2.3 Bad Wimpfen	
2.4 Gundelsheim	
2.5 Offenau	
<b>3.0 Neuenstadt a. K. und Umgebung</b>	<b>(42)</b>
3.1 Hardthausen am Kocher	
3.2 Jagsthausen	
3.3 Langenbrettach	
3.4 Möckmühl	
3.5 Neudenau	
3.6 Neuenstadt am Kocher	
3.7 Oedheim	
3.8 Roigheim	
3.9 Widdern	
<b>4.0 Neckarsulm und Umgebung</b>	<b>(48)</b>
4.1 Neckarsulm	
4.2 Untereisesheim	
<b>5.0 Weinsberg und Umgebung</b>	<b>(56)</b>
5.1 Eberstadt	
5.2 Ellhofen	
5.3 Erlenbach	
5.4 Lehrensteinsfeld	
5.5 Löwenstein	
5.6 Obersulm	
5.7 Weinsberg	
5.8 Wüstenrot	

<b>6.0 Flein/Ilfeld und Umgebung</b>	<b>(62)</b>
6.1 Abstatt	
6.2 Beilstein	
6.3 Flein	
6.4 Ilfeld	
6.5 Talheim	
6.6 Untergruppenbach	
<b>7.0 Lauffen a. N. und Umgebung</b>	<b>(68)</b>
7.1 Lauffen am Neckar	
7.2 Neckarwestheim	
7.3 Nordheim	
<b>8.0 Brackenheim und Umgebung</b>	<b>(74)</b>
8.1 Brackenheim	
8.2 Cleebronn	
8.3 Güglingen	
8.4 Pfaffenhofen	
8.5 Zaberfeld	
<b>9.0 Schwaigern und Umgebung</b>	<b>(80)</b>
9.1 Leingarten	
9.2 Massenbachhausen	
9.3 Schwaigern	
<b>10.0 Eppingen und Umgebung</b>	<b>(86)</b>
10.1 Eppingen	
10.2 Gemmingen	
10.3 Ittlingen	
10.4 Kirchartdt	
10.5 Sulzfeld	

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik  
IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH  
Datenstand: 01.12.2023

# HALLO HEILBRONN UND DEINE STADTTEILE



Ich bin **Albiona Begolli**,  
Ihre Immobilienspezialistin für Heilbronn (Kernstadt),  
Biberach, Frankenbach, Kirchhausen, Neckargartach,  
Böckingen, Horkheim, Klingenberg und Sontheim.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: 07131 638-13058

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [albiona.begolli@ksk-hn.de](mailto:albiona.begolli@ksk-hn.de)



Ich bin **Maria Palmieri**,  
Ihre Immobilienspezialistin für Heilbronn (Kernstadt),  
Biberach, Frankenbach, Kirchhausen, Neckargartach,  
Böckingen, Horkheim, Klingenberg und Sontheim.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: 07131 638-13059

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [maria.palmieri@ksk-hn.de](mailto:maria.palmieri@ksk-hn.de)



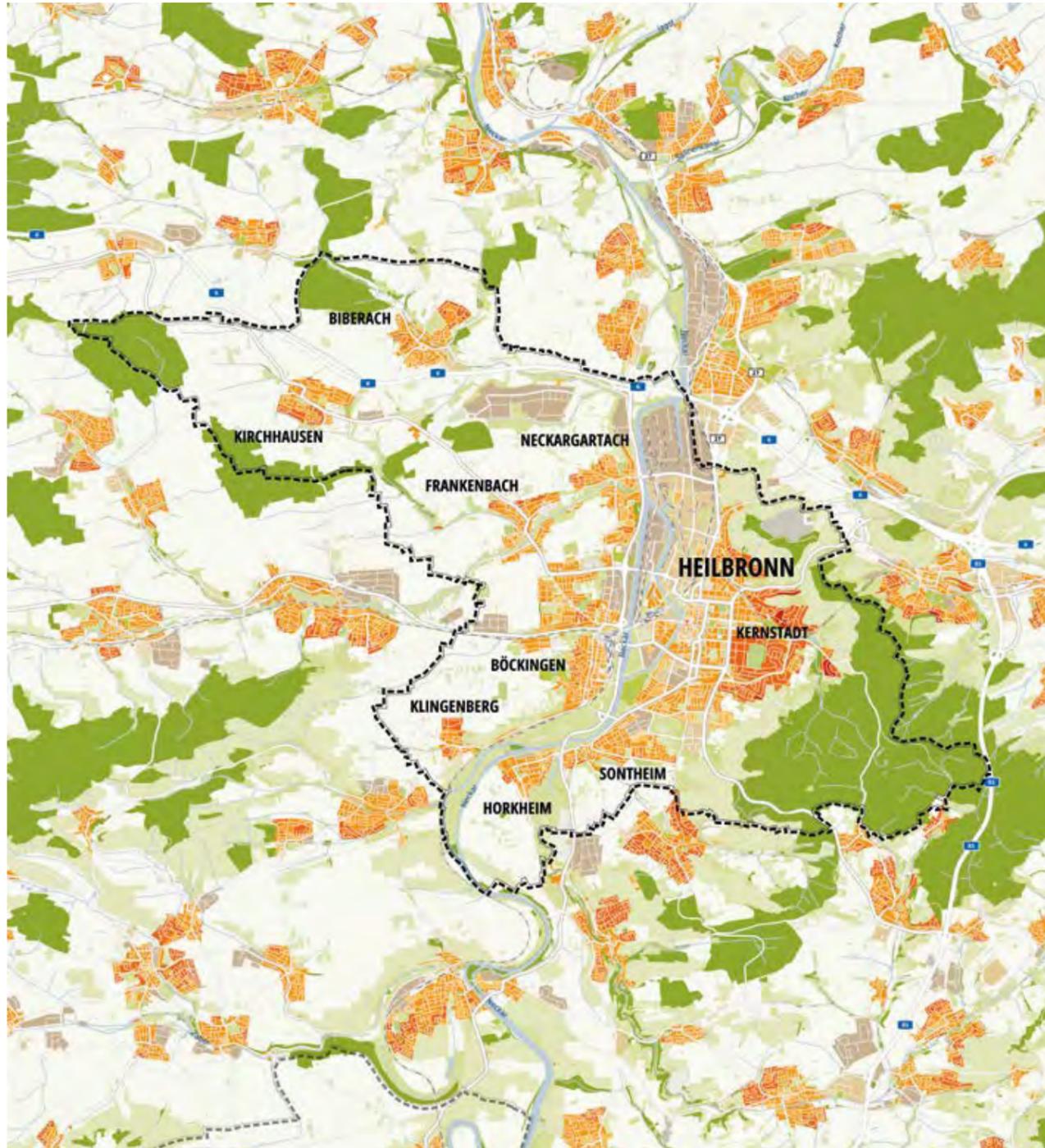
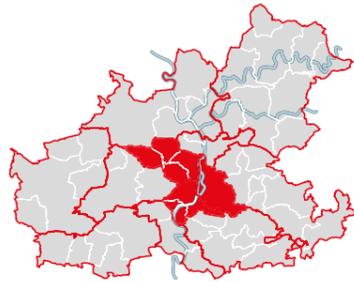
Ich bin **Birgit Gottschling**,  
Ihre Immobilienspezialistin für Heilbronn (Kernstadt),  
Biberach, Frankenbach, Kirchhausen, Neckargartach,  
Böckingen, Horkheim, Klingenberg und Sontheim.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: 07131 638-17030

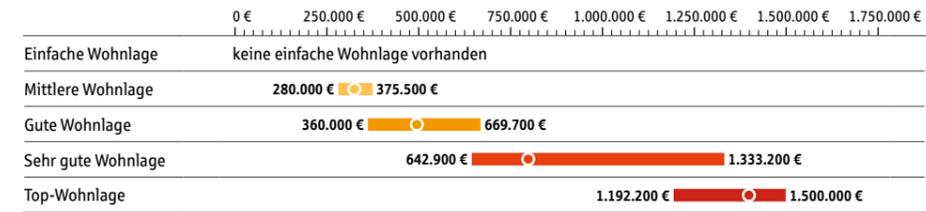
Oder schreiben Sie eine E-Mail an [birgit.gottschling@ksk-hn.de](mailto:birgit.gottschling@ksk-hn.de)

## HEILBRONN

**Stadtteile:**  
Biberach, Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Kernstadt, Kirchhausen, Klingenberg, Neckargartach und Sontheim



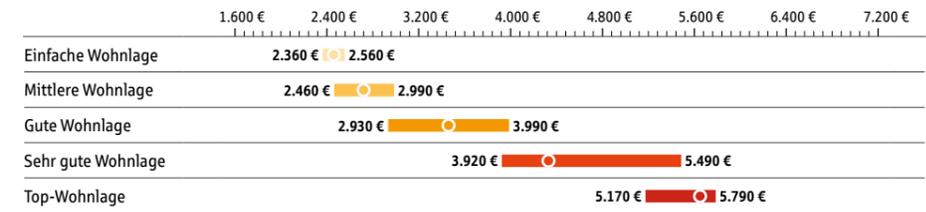
### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**553.400 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**280.000 - 1.500.000 €**

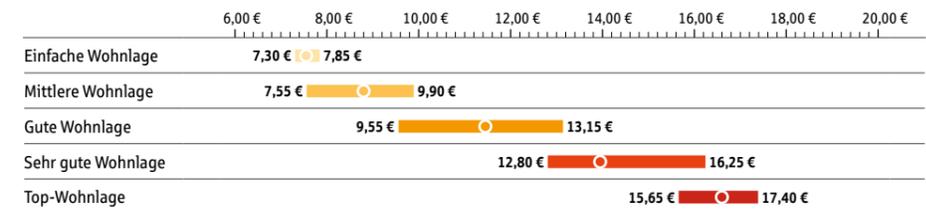
### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.390 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.360 - 5.790 €**

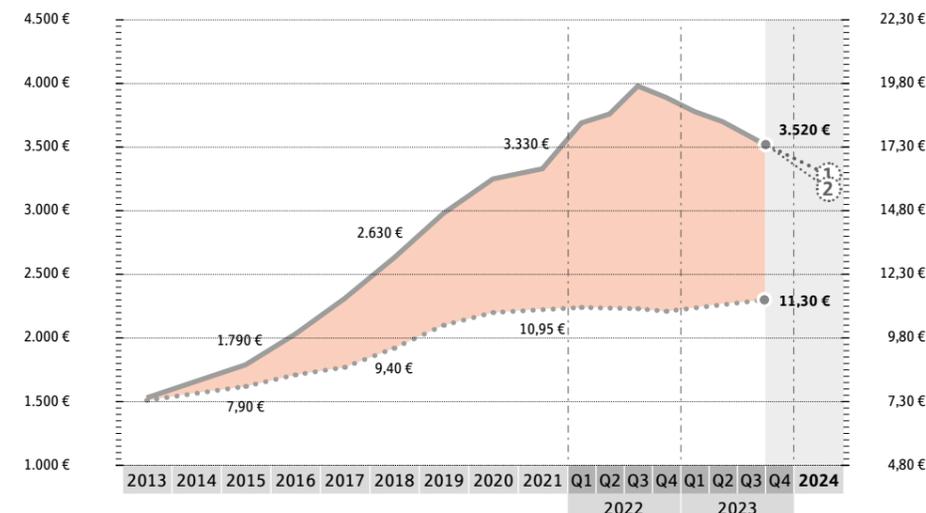
### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**11,45 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,30 - 17,40 €**

### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,1 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

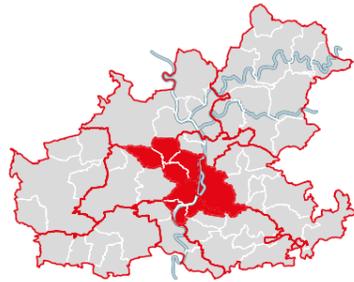
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 **stark nachgefragte Immobilien**
- 2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

## HEILBRONN

**Stadtteile:**  
Biberach, Böckingen, Frankenbach, Horkheim, Kernstadt, Kirchhausen, Klingenberg, Neckargartach und Sontheim



**-3,3 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	280.000 - 1.500.000 €	628.700 €	3.810 €	165/465 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	294.200 - 1.097.900 €	511.900 €	3.530 €	145/315 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	292.300 - 897.200 €	484.900 €	3.730 €	130/240 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	392.000 - 1.050.000 €	574.600 €	3.360 €	171/455 m <sup>2</sup>

### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	3.000 - 5.100 €	125.800 €	3.700 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.360 - 5.790 €	215.700 €	3.370 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.470 - 5.700 €	325.200 €	3.460 €	94 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.600 - 5.400 €	465.100 €	3.370 €	138 m <sup>2</sup>

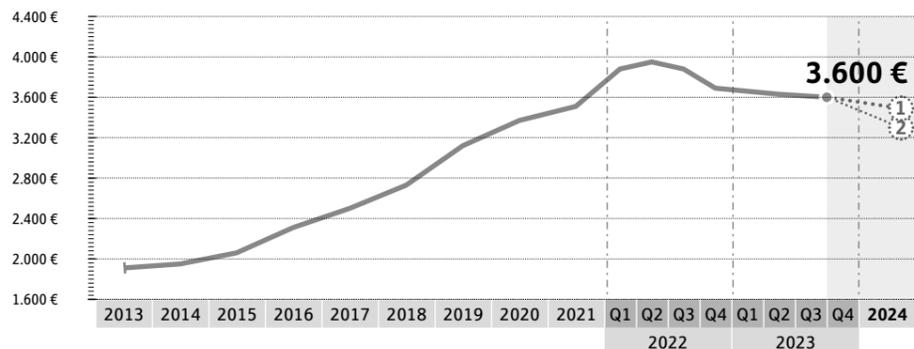
\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,65 - 17,40 €	430 €	13,00 €	33 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,30 - 17,40 €	720 €	11,65 €	62 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,40 - 16,45 €	1.080 €	11,35 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,55 - 15,35 €	1.550 €	11,05 €	140 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



**+5,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Erläuterung/Ausblick

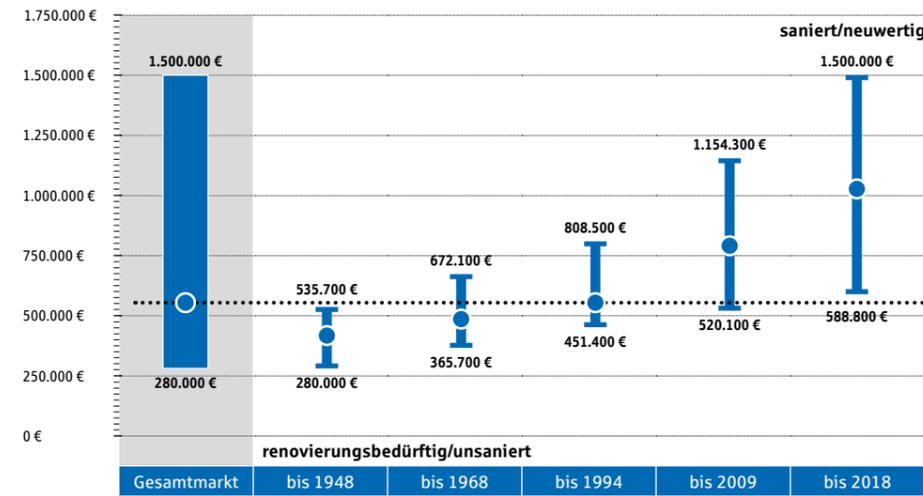
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

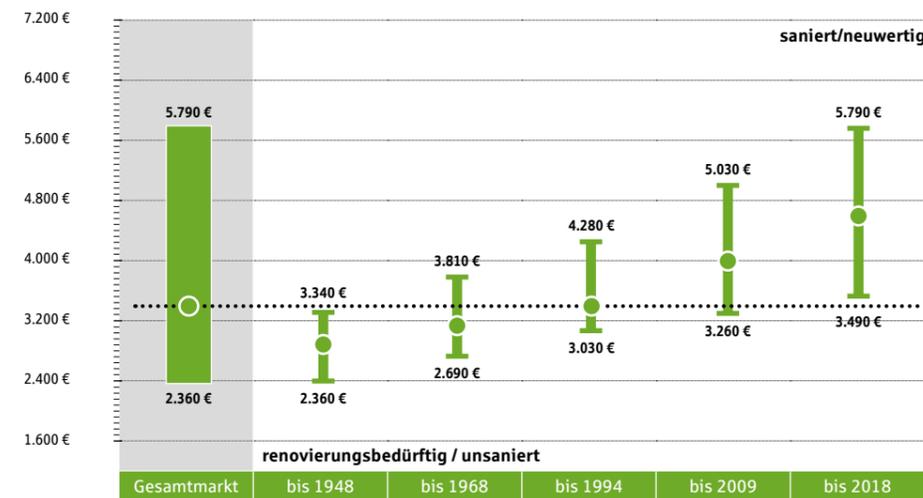
### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**553.400 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**280.000 - 1.500.000 €**

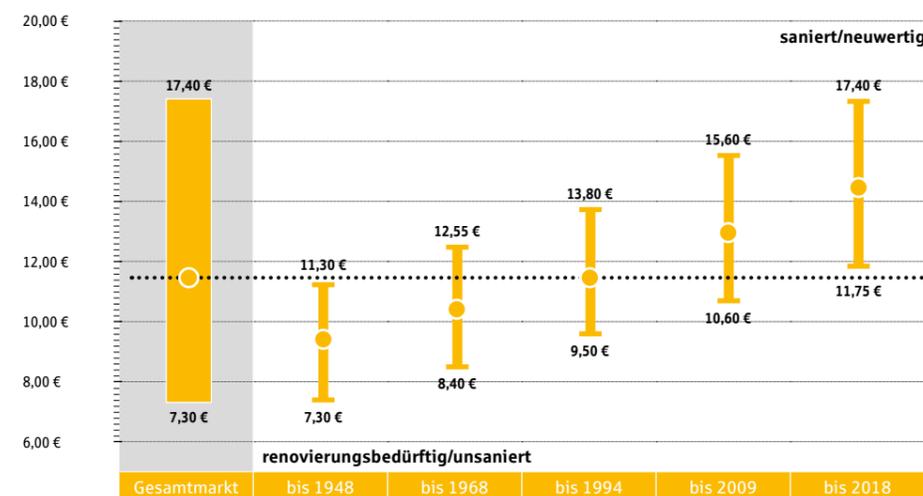
### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.390 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.360 - 5.790 €**

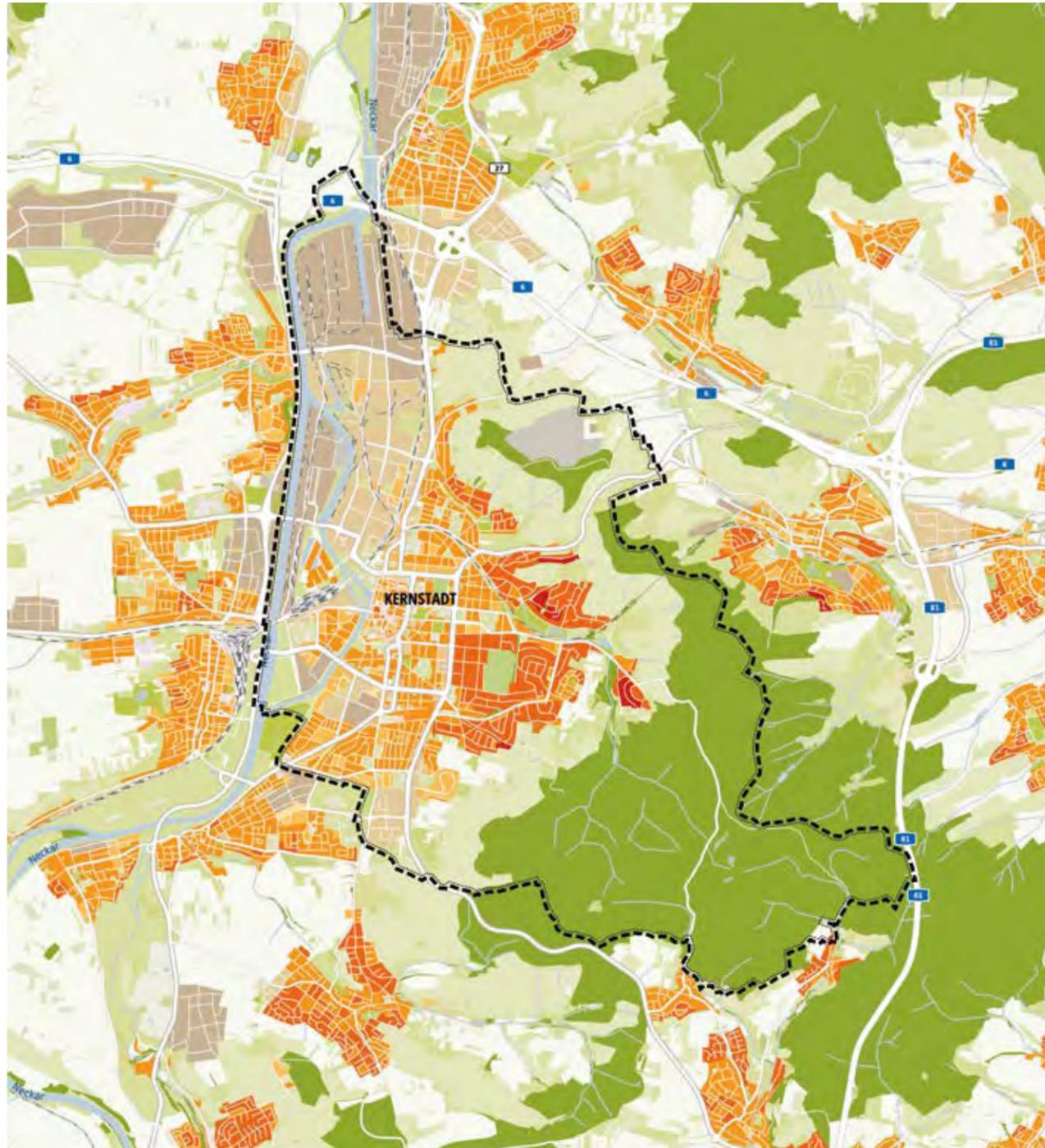
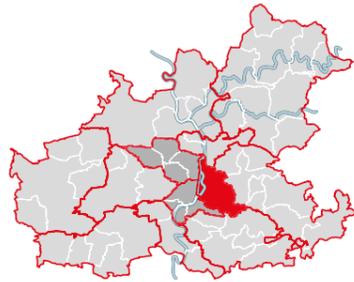
### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



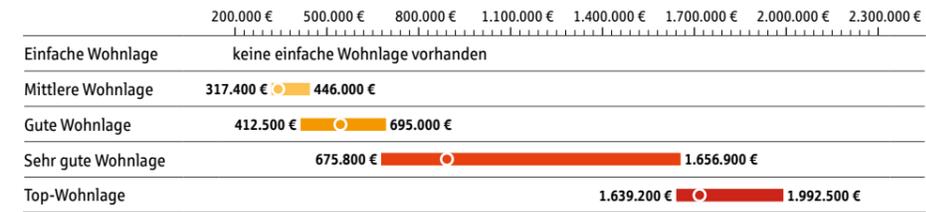
**11,45 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,30 - 17,40 €**

HEILBRONN-KERNSTADT



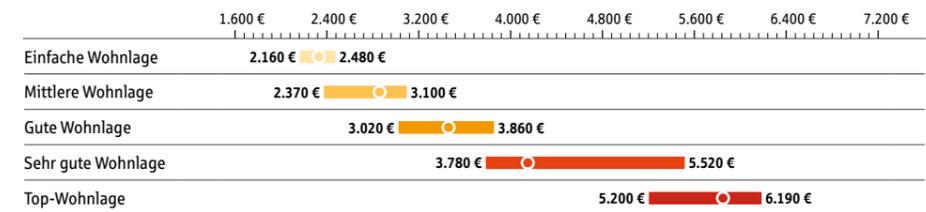
Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**638.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**317.400 - 1.992.500 €**

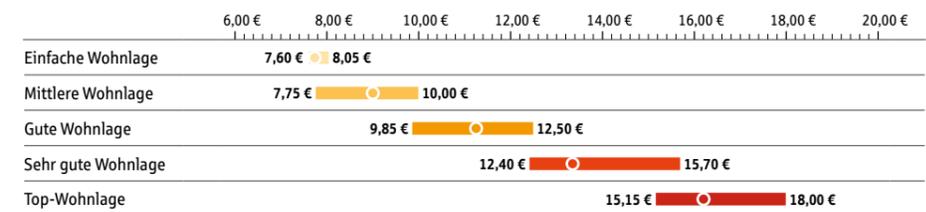
Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.450 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.160 - 6.190 €**

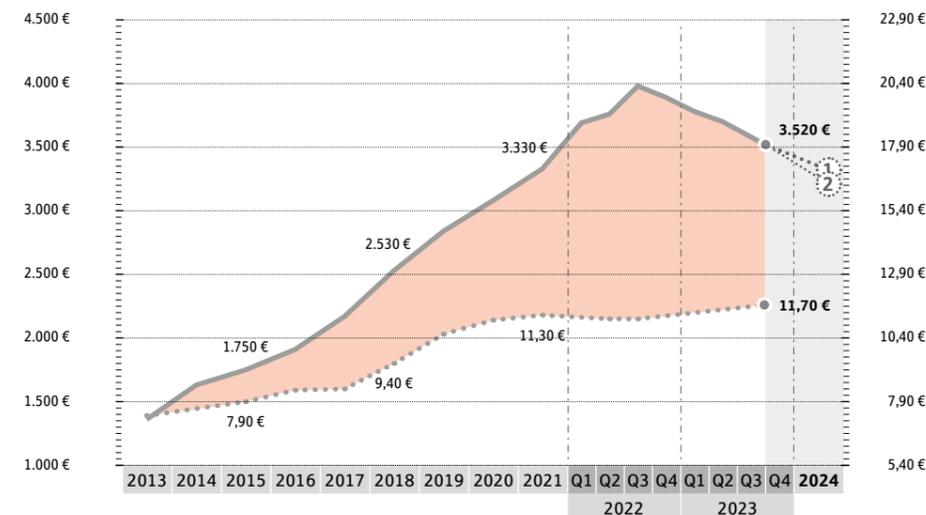
Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**11,75 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,60 - 18,00 €**

IBB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,1 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

**Erläuterung/Ausblick**

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

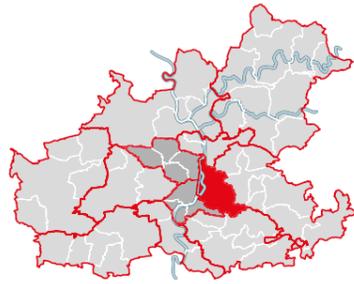
- Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

HEILBRONN-KERNSTADT



**-3,0 %**

Preisentwicklung basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate



**-2,0 %**

Preisentwicklung basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate



**+5,4 %**

Preisentwicklung basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	317.400 - 1.992.500 €	764.100 €	4.130 €	185/500 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	333.500 - 1.458.400 €	592.100 €	3.820 €	155/300 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	331.400 - 1.191.800 €	565.600 €	4.040 €	140/245 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	444.400 - 1.394.800 €	782.600 €	3.640 €	215/470 m <sup>2</sup>

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.740 - 5.450 €	116.900 €	3.770 €	31 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.160 - 6.190 €	223.000 €	3.430 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.260 - 6.100 €	334.400 €	3.520 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.380 - 5.770 €	480.200 €	3.430 €	140 m <sup>2</sup>

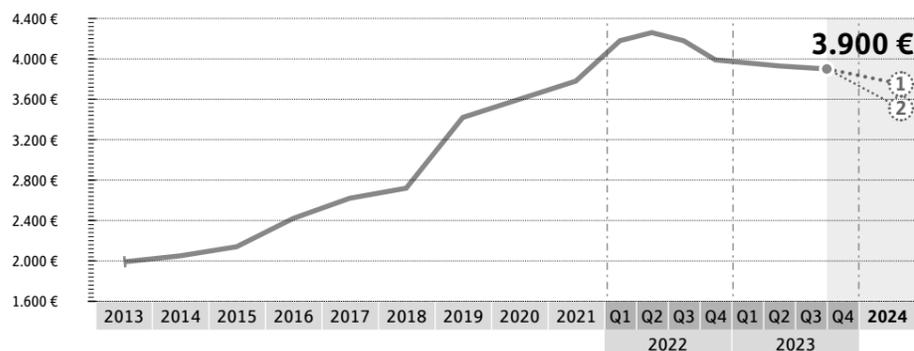
\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

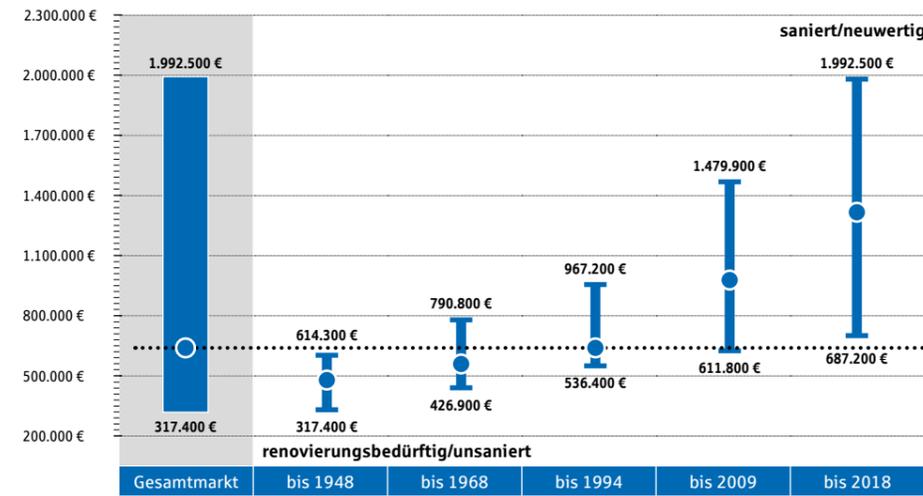
Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	9,00 - 18,00 €	440 €	13,35 €	33 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,60 - 18,00 €	740 €	11,95 €	62 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,70 - 17,00 €	1.120 €	11,65 €	96 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,90 - 15,85 €	1.620 €	11,35 €	143 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



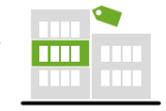
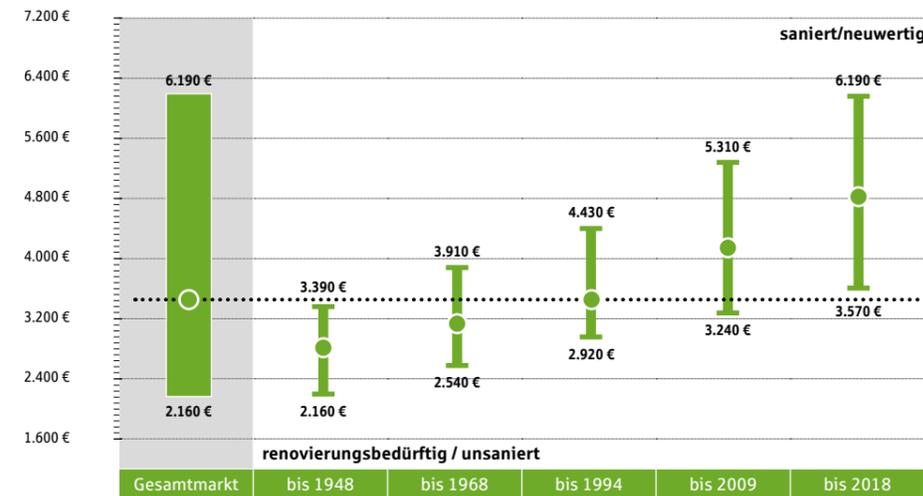
Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**638.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**317.400 - 1.992.500 €**

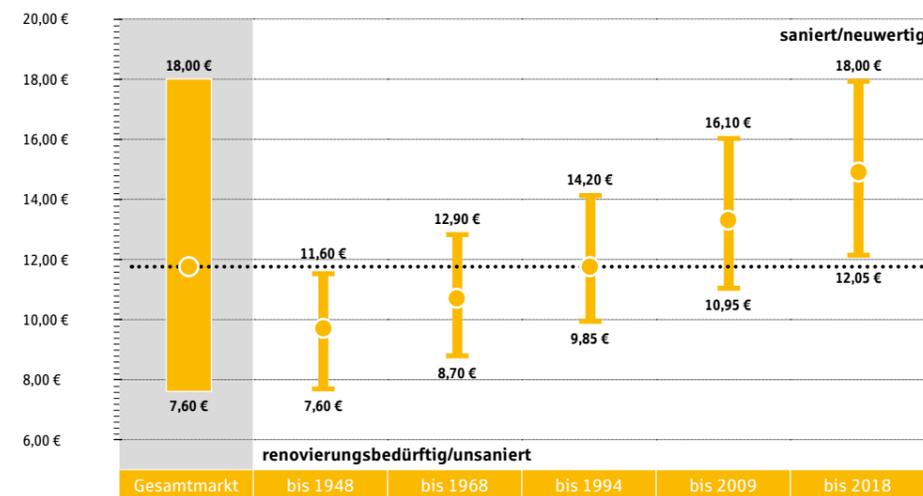
Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.450 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.160 - 6.190 €**

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

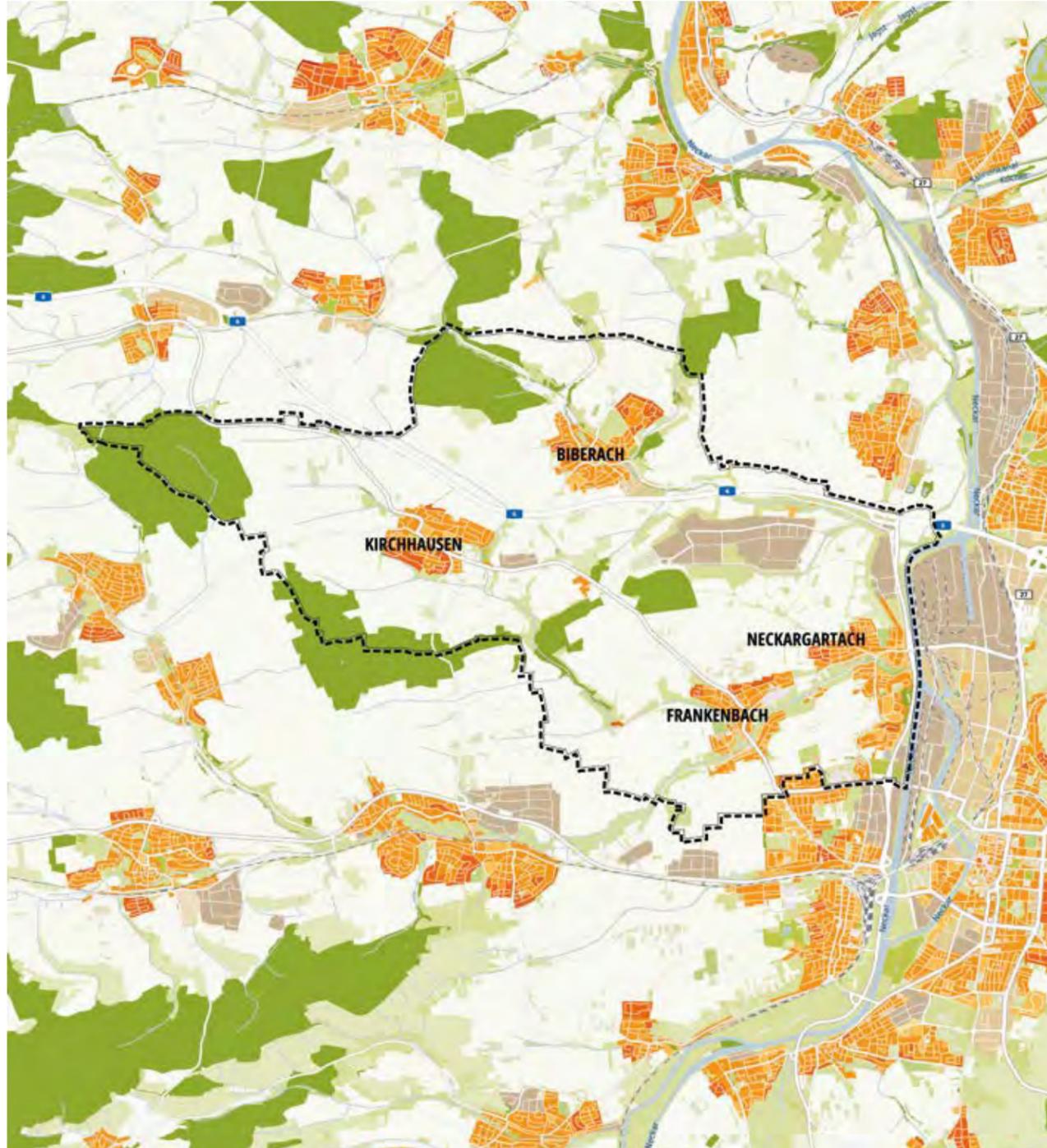


**11,75 €**

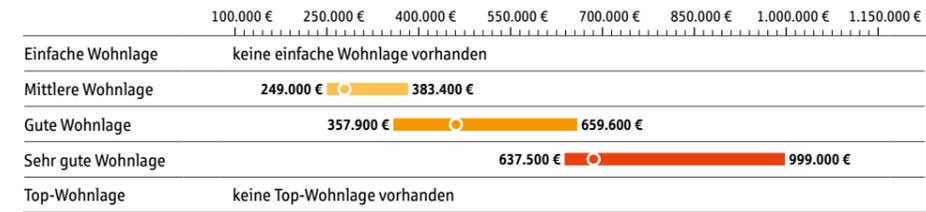
Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,60 - 18,00 €**

### HEILBRONN-NORDWEST

Stadtteile:  
Biberach, Frankenbach, Kirchhausen und Neckargartach



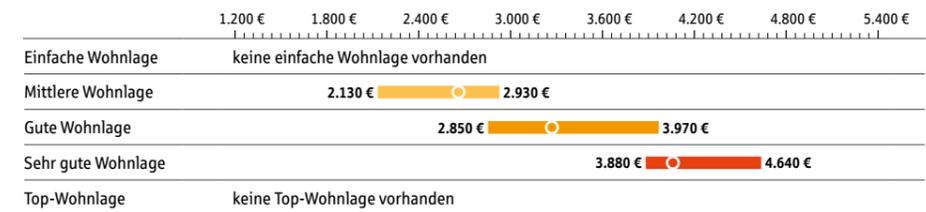
### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**465.100 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**249.000 - 999.000 €**

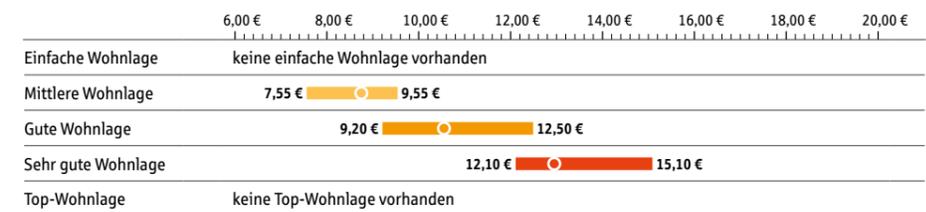
### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.050 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**2.130 - 4.640 €**

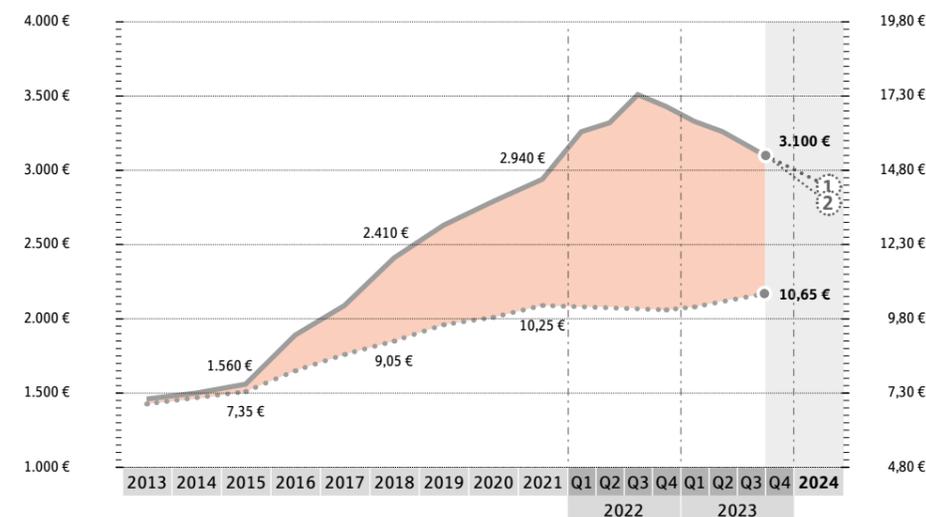
### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,70 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**7,55 - 15,10 €**

### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,2 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

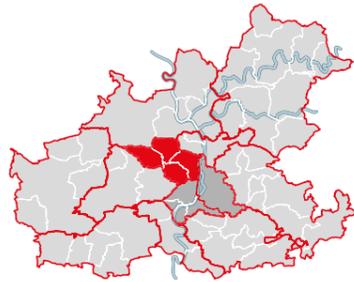
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### HEILBRONN-NORDWEST

**Stadtteile:**  
Biberach, Frankenbach, Kirchhausen und Neckargartach



**-3,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	249.000 - 999.000 €	506.900 €	3.270 €	155/495 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	261.600 - 731.200 €	468.100 €	3.020 €	155/290 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	260.000 - 597.500 €	446.600 €	3.190 €	140/235 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	348.600 - 699.300 €	486.700 €	2.880 €	169/450 m <sup>2</sup>

#### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.710 - 4.090 €	83.300 €	3.330 €	25 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.130 - 4.640 €	190.900 €	3.030 €	63 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.230 - 4.570 €	287.000 €	3.120 €	92 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.340 - 4.320 €	412.100 €	3.030 €	136 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,95 - 15,10 €	450 €	12,15 €	37 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,55 - 15,10 €	710 €	10,90 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,65 - 14,25 €	1.000 €	10,60 €	94 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,85 - 13,30 €	1.400 €	10,30 €	136 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**-1,3 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate



**+5,9 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Erläuterung/Ausblick

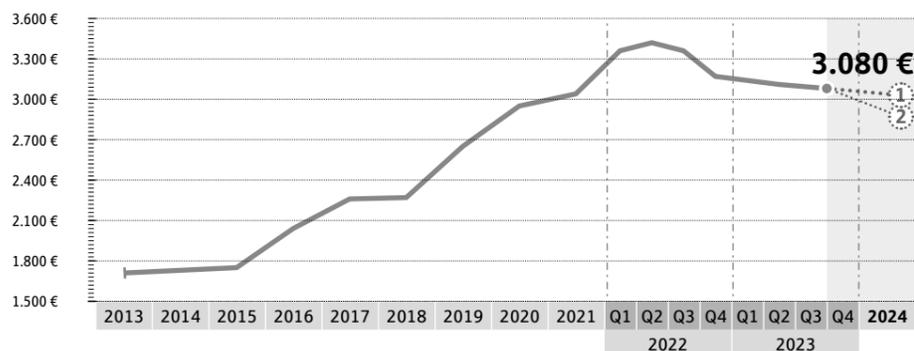
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

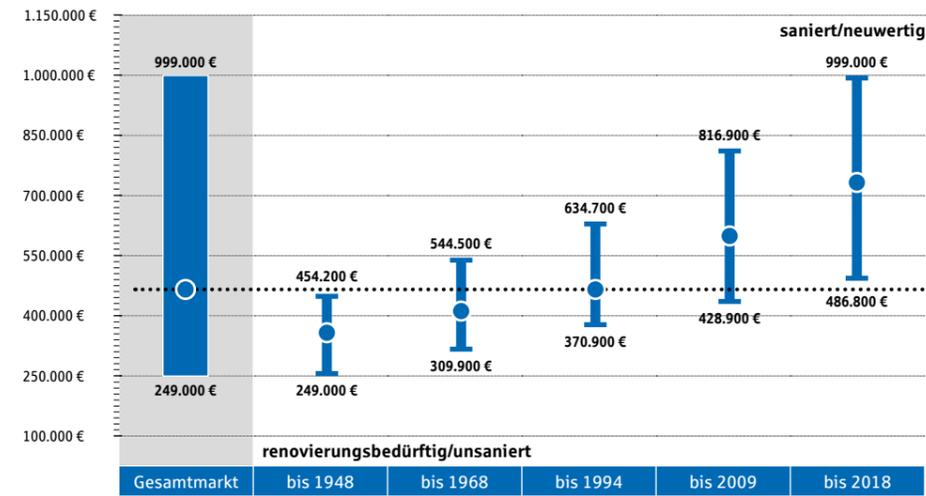
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

#### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



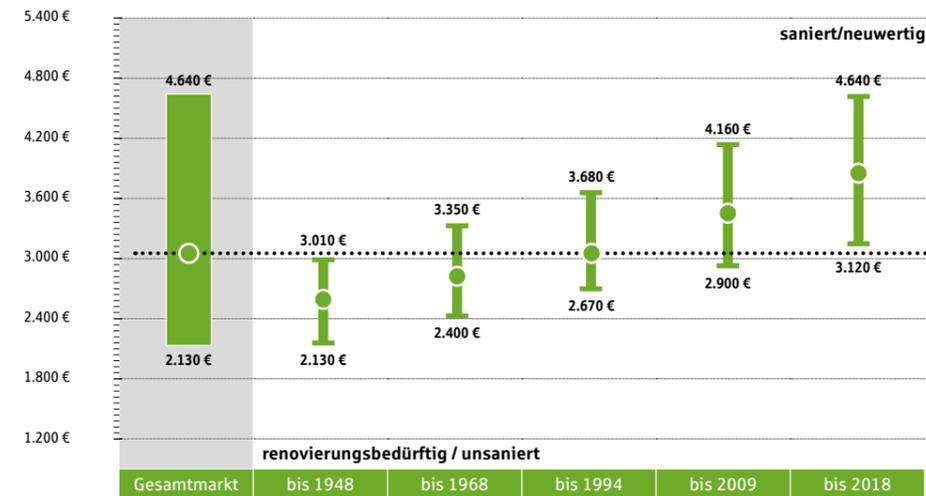
#### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**465.100 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**249.000 - 999.000 €**

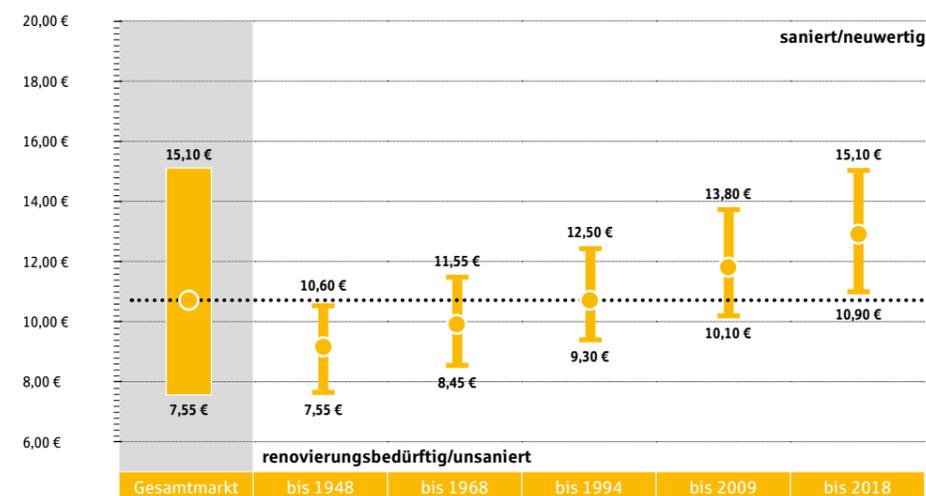
#### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.050 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.130 - 4.640 €**

#### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

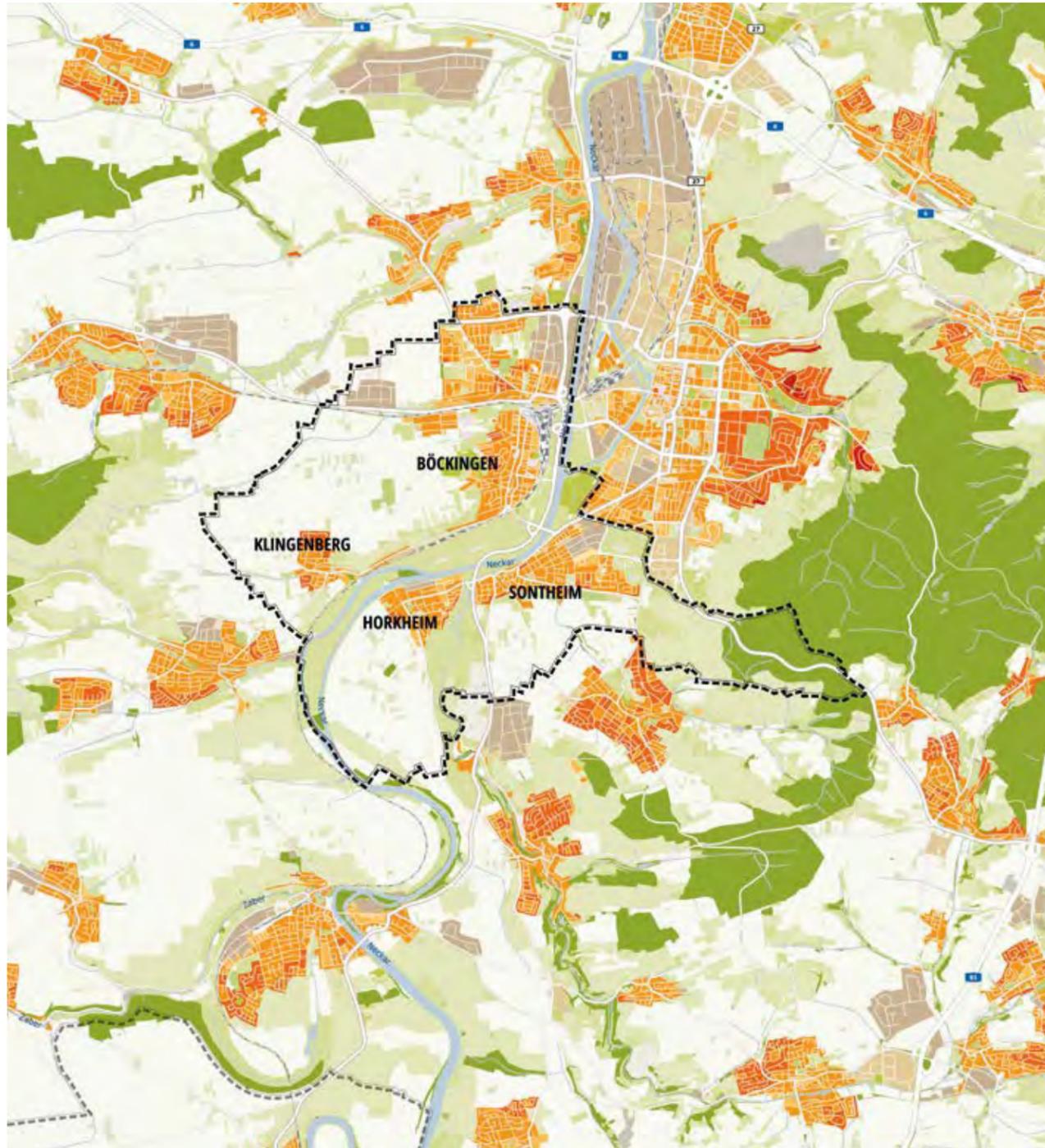
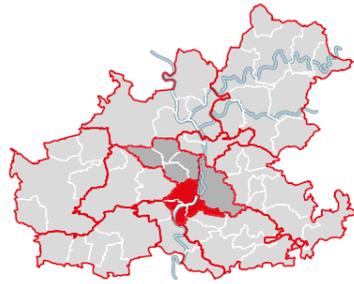


**10,70 €**

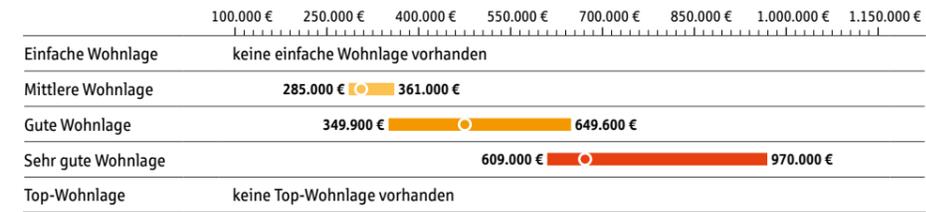
Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,55 - 15,10 €**

## HEILBRONN-SÜD

Stadtteile:  
Böckingen, Horkheim, Klingenberg und Sontheim



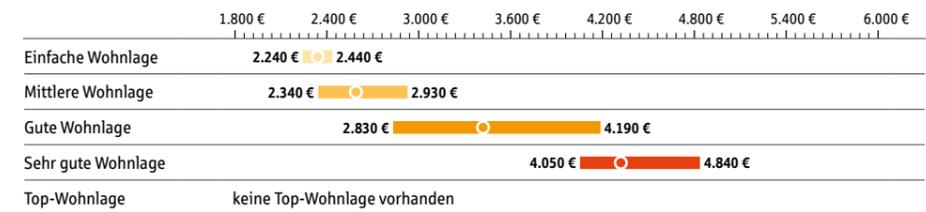
### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**487.700 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**285.000 - 970.000 €**

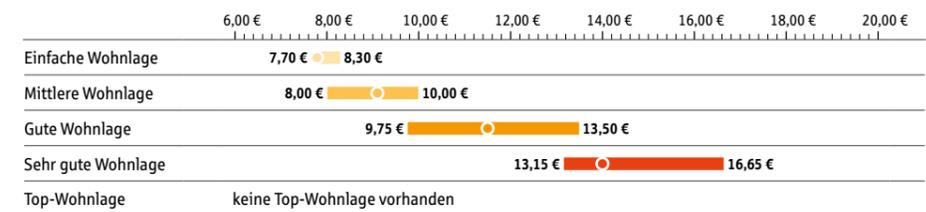
### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.210 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**2.240 - 4.840 €**

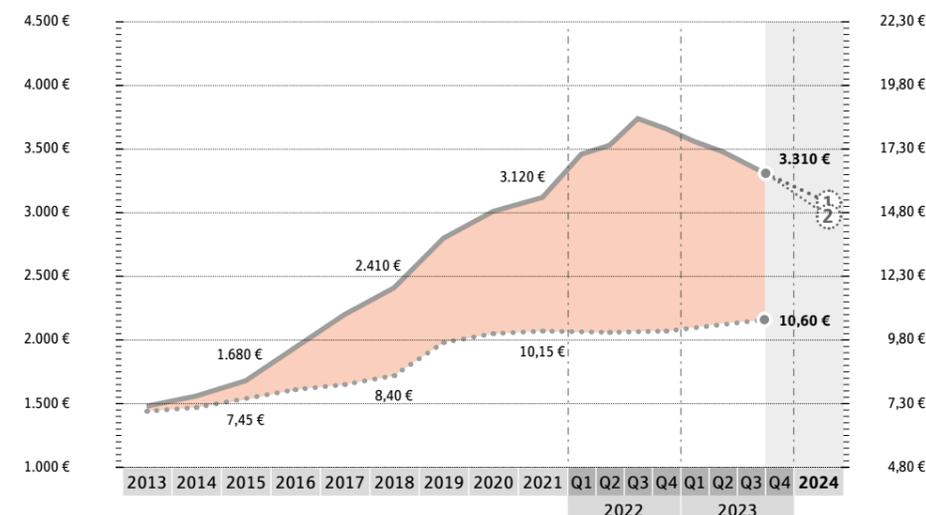
### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,70 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**7,70 - 16,65 €**

### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,0 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

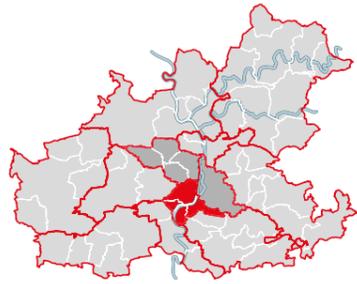
1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

## HEILBRONN-SÜD

Stadtteile:  
Böckingen, Horkheim, Klingenberg und Sontheim



**-3,0 %**

Preisentwicklung  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	285.000 - 970.000 €	569.300 €	3.450 €	165/435 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	299.500 - 710.000 €	414.700 €	3.190 €	130/300 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	297.600 - 580.200 €	421.300 €	3.370 €	125/225 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	399.000 - 679.000 €	589.800 €	3.040 €	194/430 m <sup>2</sup>

### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.850 - 4.260 €	129.500 €	3.500 €	37 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.240 - 4.840 €	207.400 €	3.190 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.350 - 4.770 €	321.400 €	3.280 €	98 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.460 - 4.510 €	427.500 €	3.190 €	134 m <sup>2</sup>

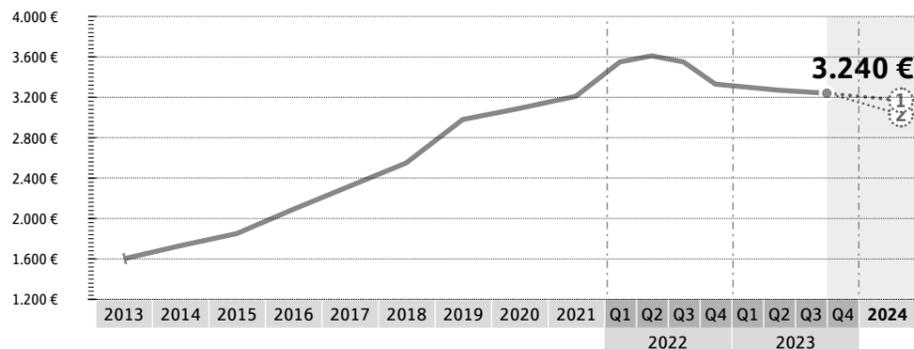
\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	9,10 - 16,65 €	410 €	12,15 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,70 - 16,65 €	680 €	10,90 €	62 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,80 - 15,75 €	1.000 €	10,60 €	94 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	8,00 - 14,65 €	1.450 €	10,30 €	141 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



### Erläuterung/Ausblick

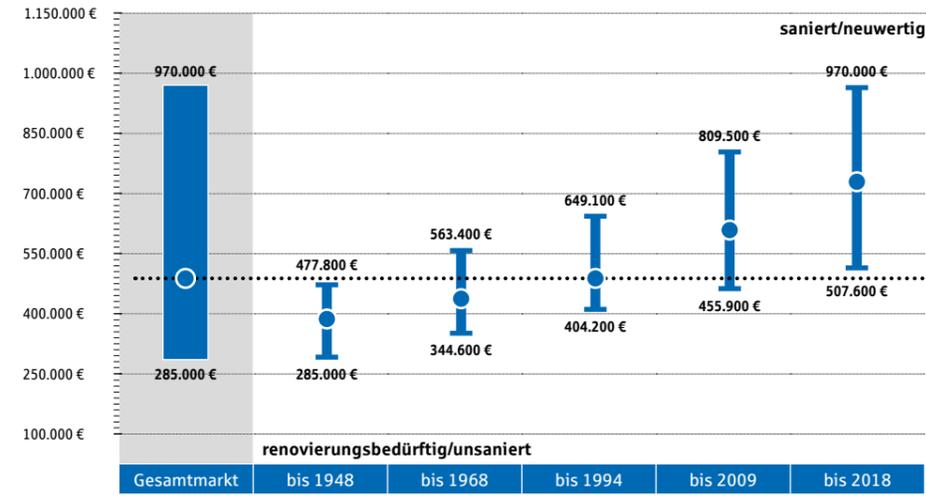
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

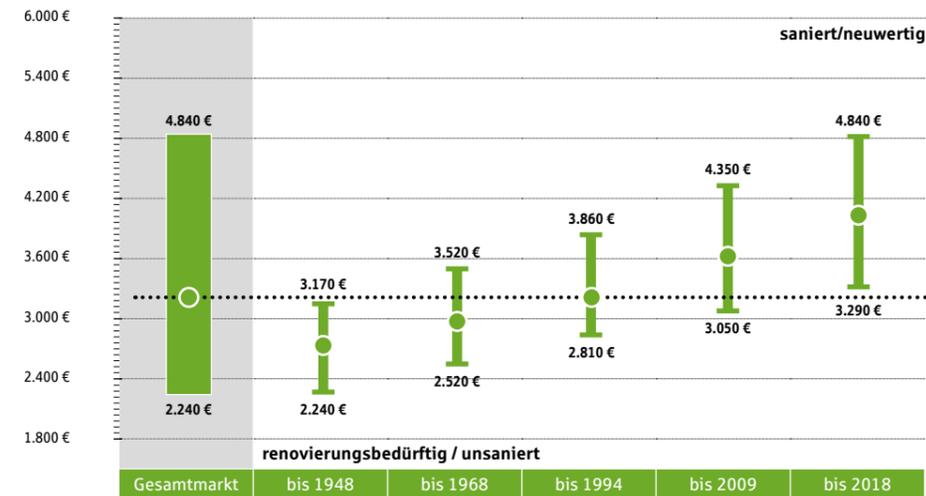
### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**487.700 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**285.000 - 970.000 €**

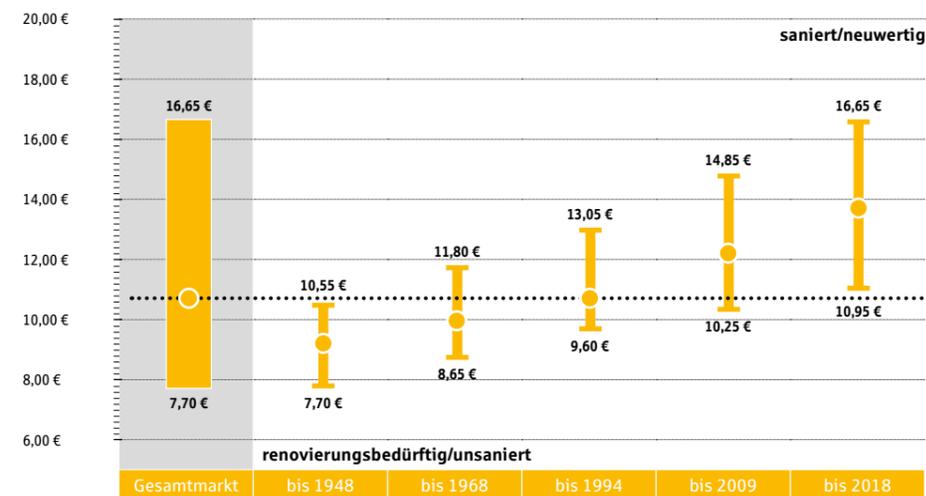
### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.210 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.240 - 4.840 €**

### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**10,70 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,70 - 16,65 €**

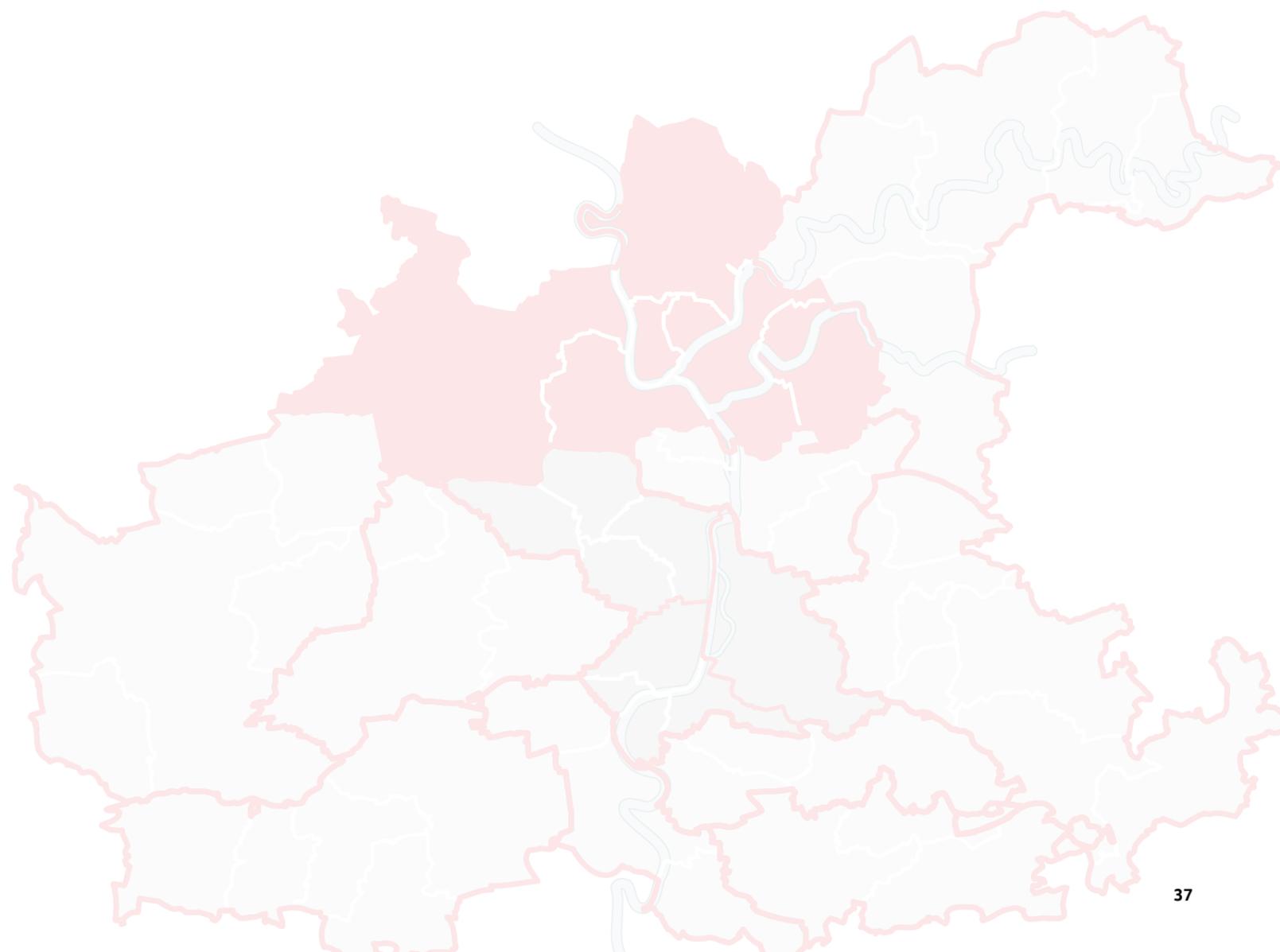
# HALLO BAD FRIEDRICHSHALL



Ich bin **Marius Lejman**,  
Ihr Immobilienspezialist für den Raum **Bad Friedrichshall**,  
sowie **Bad Rappenau**, **Bad Wimpfen**, **Gundelsheim** und  
**Offenau**.

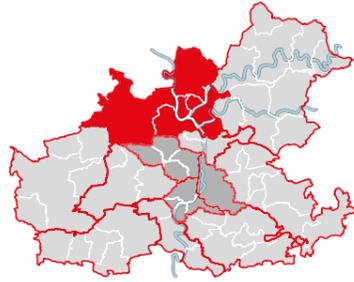
Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-16030**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [marius.lejman@ksk-hn.de](mailto:marius.lejman@ksk-hn.de)

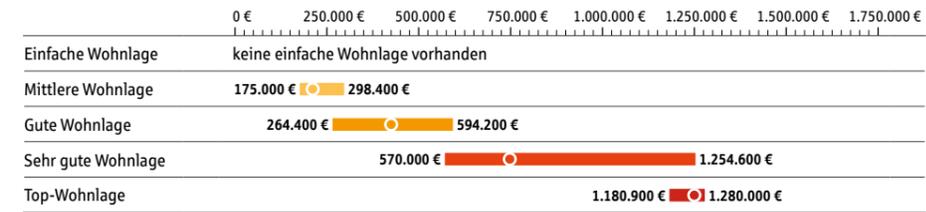


### BAD FRIEDRICHSHALL UND UMGEBUNG

**Gebiete:**  
Bad Friedrichshall, Bad Rappenaу, Bad Wimpfen, Gundelsheim und Offenau



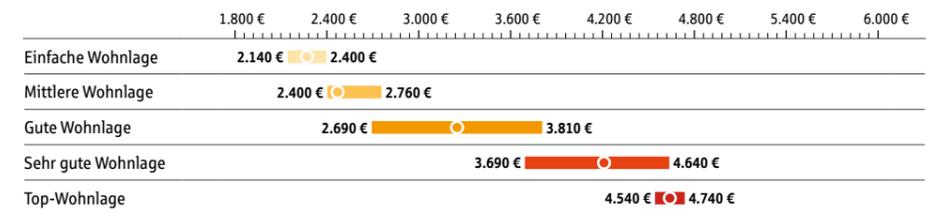
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**433.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**175.000 - 1.280.000 €**

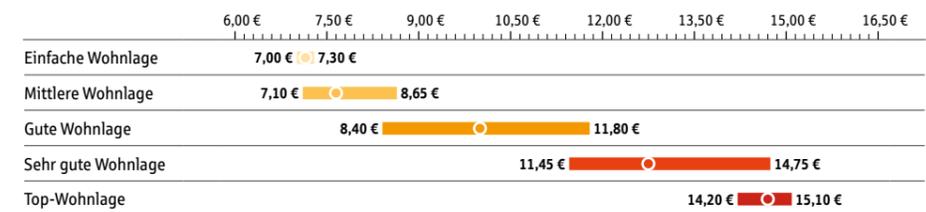
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.920 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.140 - 4.740 €**

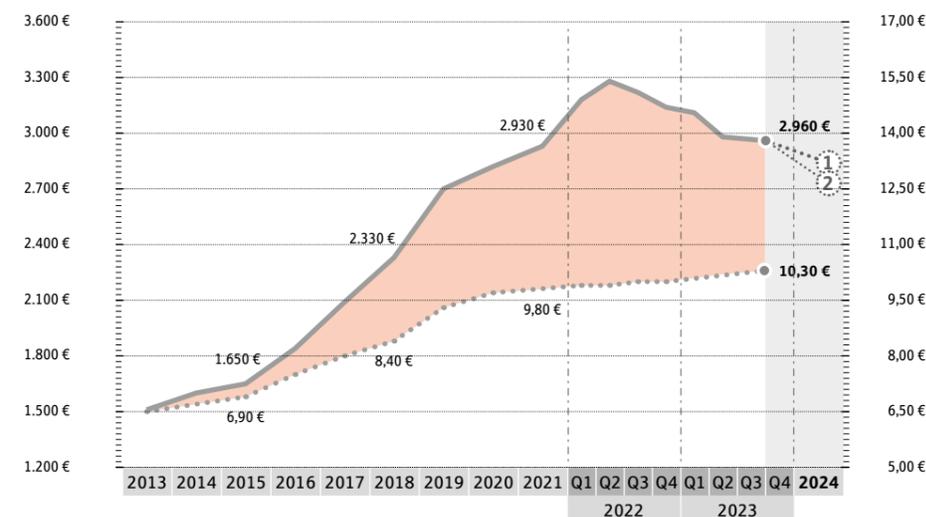
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,35 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,00 - 15,10 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,3 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

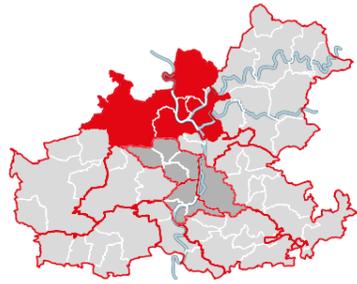
**Erläuterung/Ausblick**  
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 **stark nachgefragte Immobilien**
- 2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### BAD FRIEDRICHSHALL UND UMGEBUNG



**Gebiete:**

Bad Friedrichshall, Bad Rappenau, Bad Wimpfen, Gundelsheim und Offenau



**-9,7 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Häuser – Kaufpreise nach Haustypen**

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	175.000 - 1.280.000 €	458.200 €	2.760 €	166/680 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	234.600 - 741.900 €	372.600 €	2.740 €	136/361 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	225.800 - 640.000 €	349.700 €	2.690 €	130/265 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	240.100 - 718.200 €	470.500 €	2.230 €	211/1018 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.540 - 4.190 €	91.800 €	2.870 €	32 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.430 - 4.670 €	187.100 €	2.970 €	63 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.140 - 4.740 €	284.200 €	2.960 €	96 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.520 - 4.290 €	389.200 €	2.780 €	140 m <sup>2</sup>

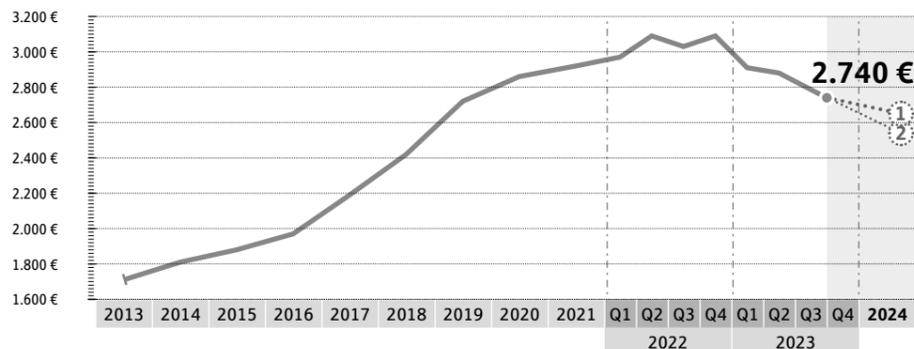
\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,00 - 14,30 €	380 €	11,40 €	33 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,00 - 15,10 €	680 €	10,80 €	63 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,45 - 14,40 €	990 €	10,45 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,10 - 11,55 €	1.400 €	9,45 €	148 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024**



**+3,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Erläuterung/Ausblick**

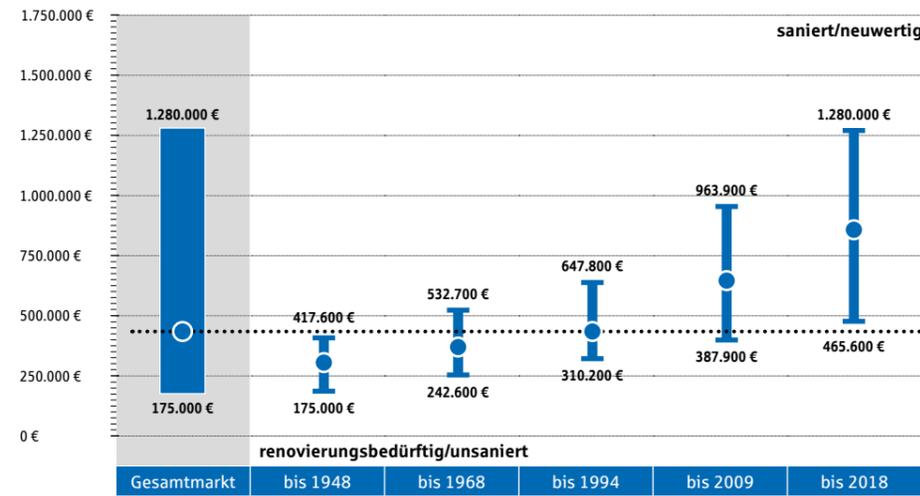
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

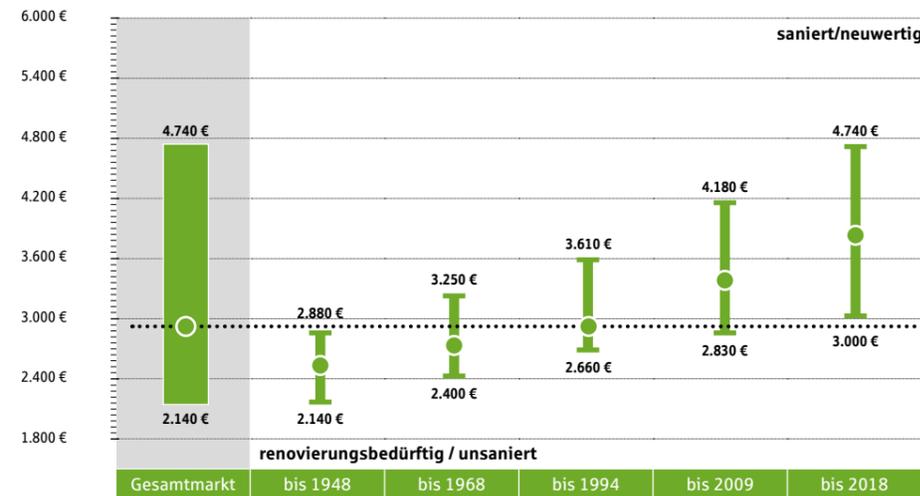
**Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**433.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**175.000 - 1.280.000 €**

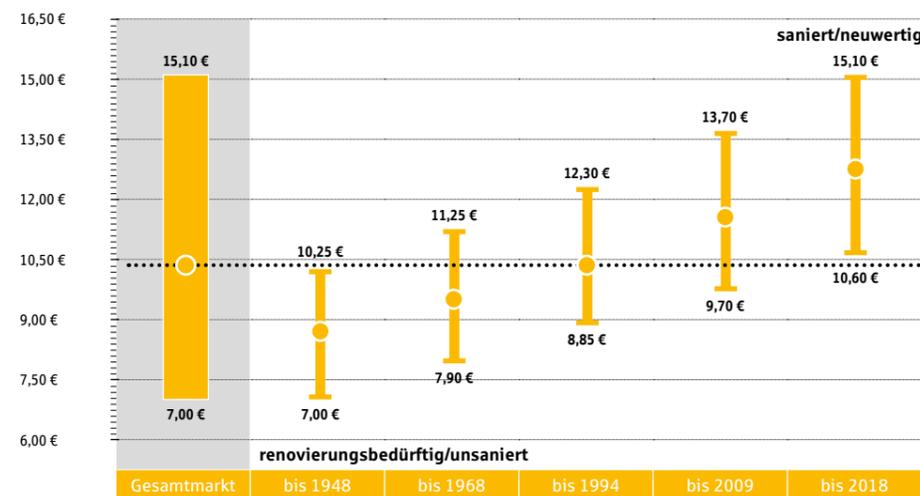
**Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**2.920 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.140 - 4.740 €**

**Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**10,35 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,00 - 15,10 €**

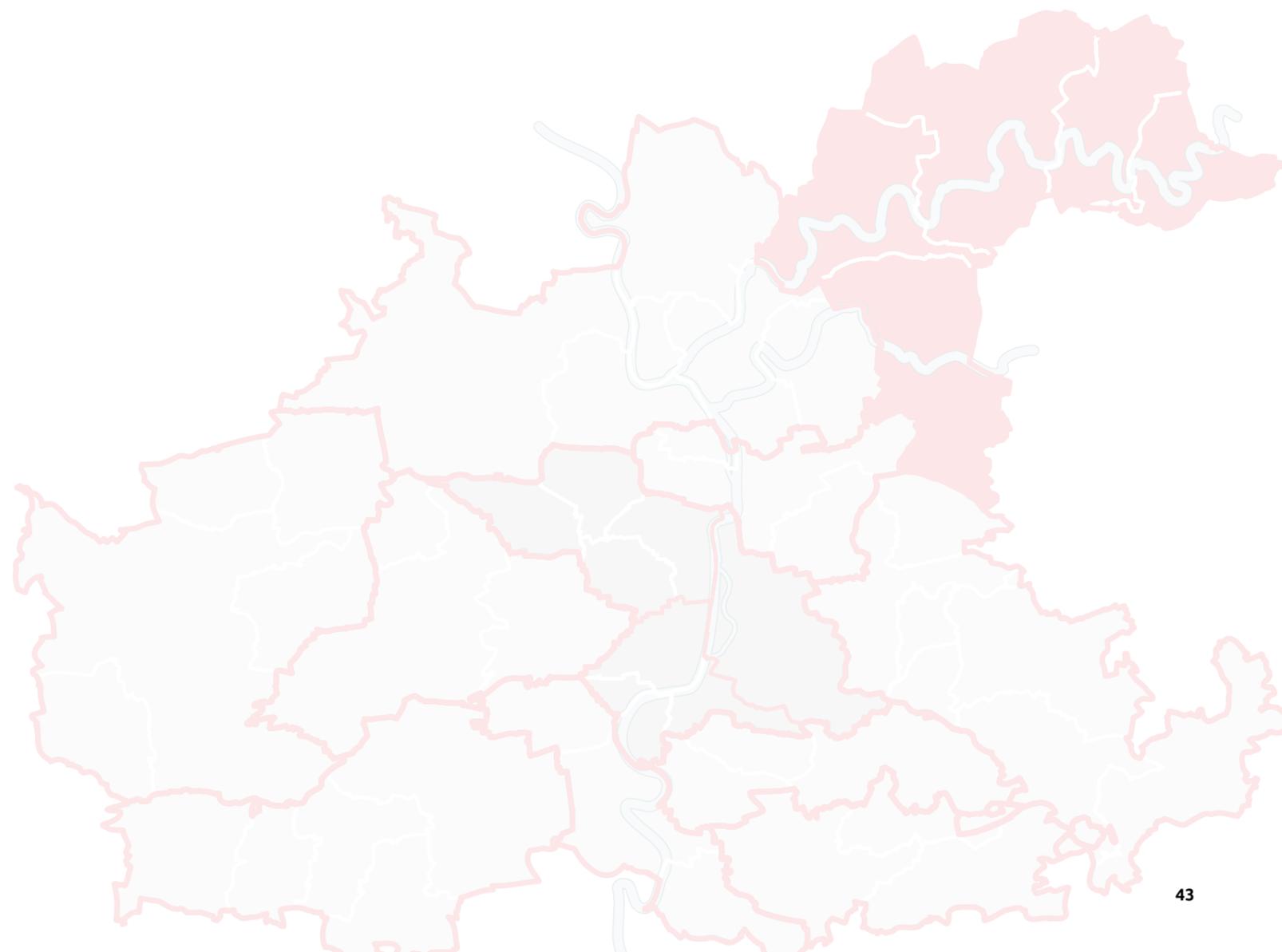
# HALLO NEUENSTADT AM KOCHER



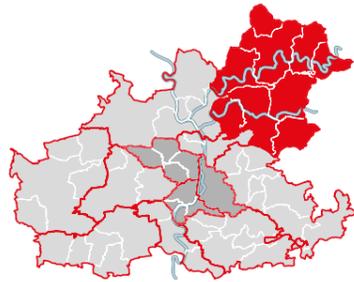
Ich bin **Tanja Bauer**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum **Hardthausen  
am Kocher, Jagsthausen, Langenbrettach, Möckmühl,  
Neudenu, Neuenstadt am Kocher, Oedheim, Roigheim  
und Widdern.**

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-16031**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [tanja.bauer@ksk-hn.de](mailto:tanja.bauer@ksk-hn.de)



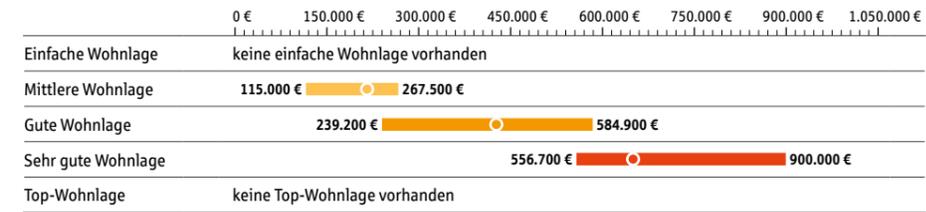
### NEUENSTADT AM KOCHER UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
 Hardthausen am Kocher, Jagsthausen, Langenbrettach, Möckmühl, Neudenau,  
 Neuenstadt am Kocher, Oedheim, Roigheim und Widdern



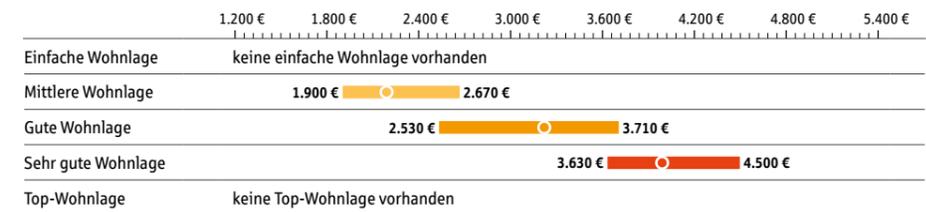
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**370.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**115.000 - 900.000 €**

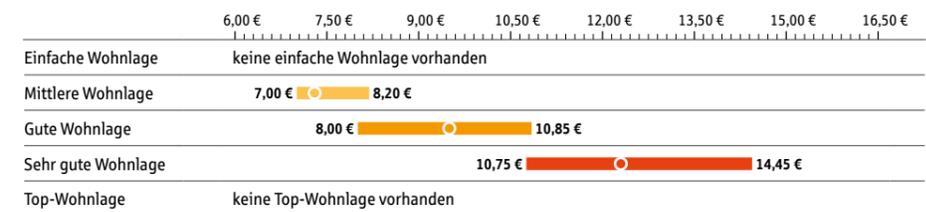
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.730 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**1.900 - 4.500 €**

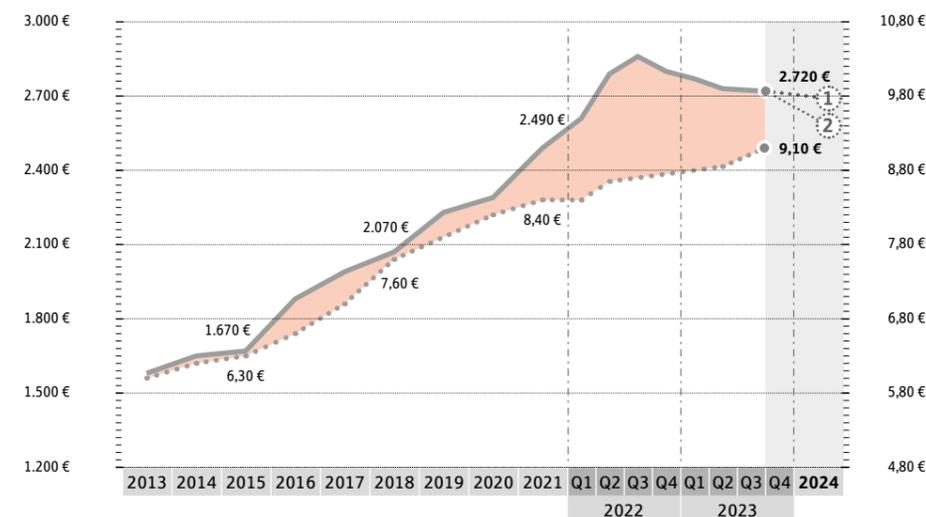
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**9,25 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,00 - 14,45 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,1 %**  
 aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

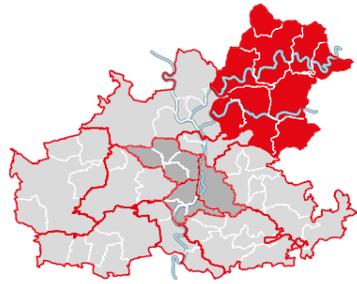
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

- Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 **stark nachgefragte Immobilien**
- 2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### NEUENSTADT AM KOCHER UND UMGEBUNG



**Gebiete:**

Hardthausen am Kocher, Jagsthausen, Langenbrettach, Möckmühl, Neudenu, Neuenstadt am Kocher, Oedheim, Roigheim und Widdern



**-8,8 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Häuser – Kaufpreise nach Haustypen**

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	115.000 - 900.000 €	344.100 €	2.220 €	155/655 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	154.100 - 521.700 €	302.800 €	2.210 €	137/416 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	148.400 - 450.000 €	295.100 €	2.170 €	136/255 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	157.800 - 505.000 €	331.200 €	1.800 €	184/735 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.260 - 3.980 €	101.800 €	2.680 €	38 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.150 - 4.430 €	177.900 €	2.780 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.900 - 4.500 €	265.000 €	2.760 €	96 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.240 - 4.080 €	345.800 €	2.600 €	133 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,00 - 13,70 €	360 €	10,20 €	35 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,00 - 14,45 €	610 €	9,65 €	63 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,45 - 13,75 €	910 €	9,35 €	97 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,10 - 11,05 €	1.150 €	8,45 €	136 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**-2,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate



**+5,7 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Erläuterung/Ausblick**

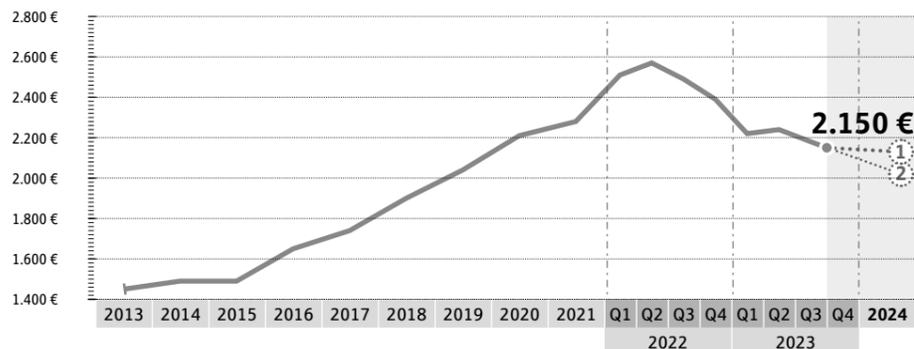
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

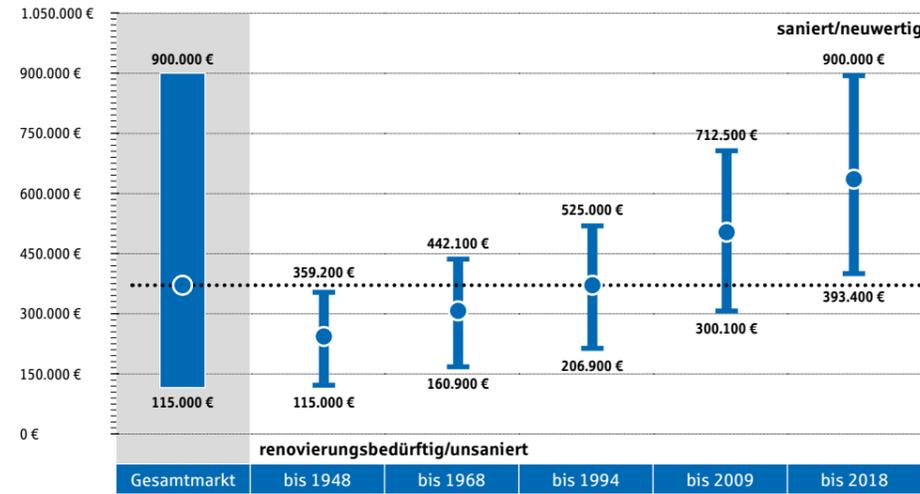
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

**IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024**



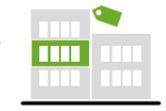
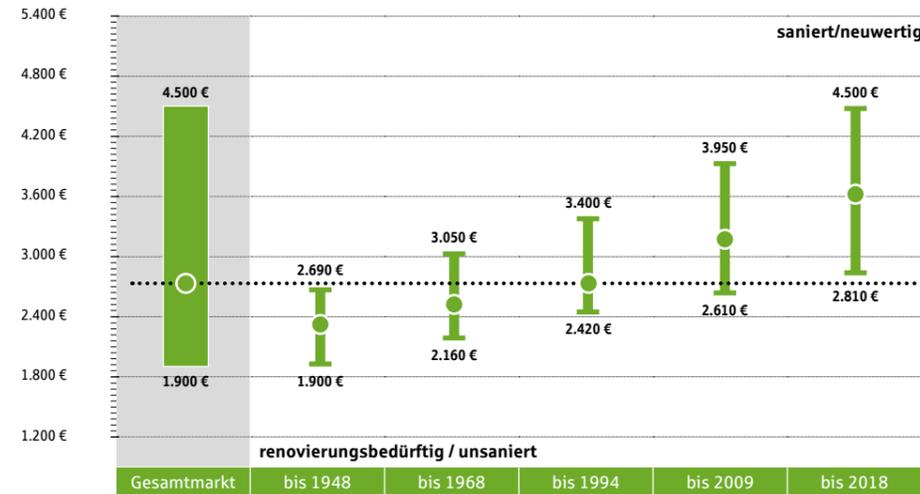
**Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**370.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**115.000 - 900.000 €**

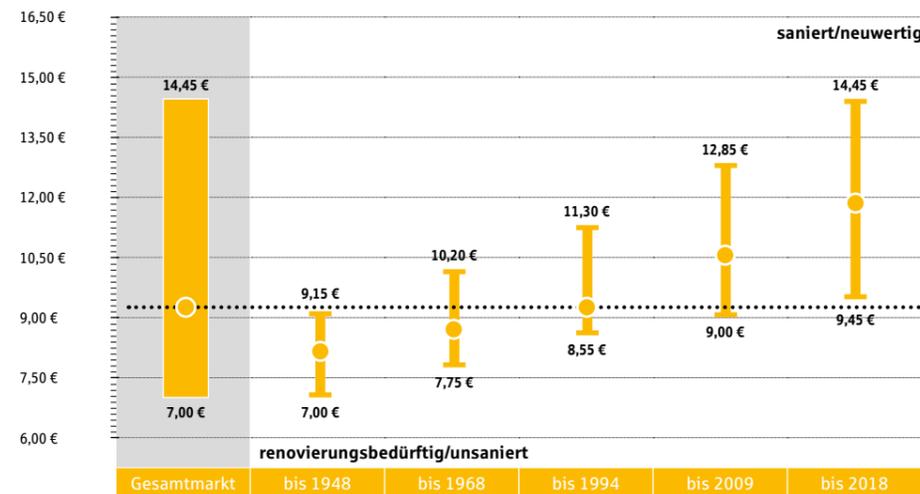
**Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**2.730 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**1.900 - 4.500 €**

**Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**9,25 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,00 - 14,45 €**

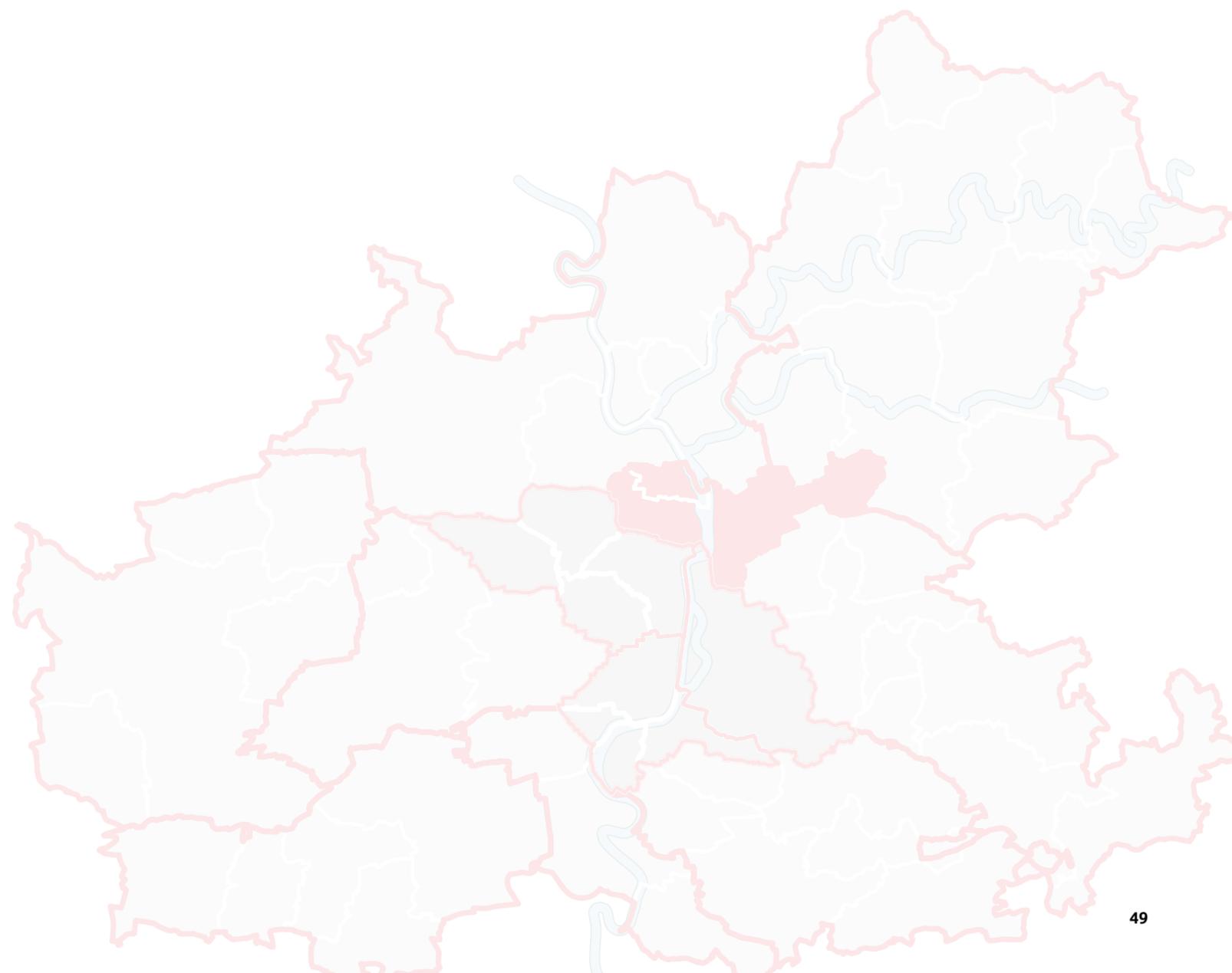
# HALLO NECKARSULM



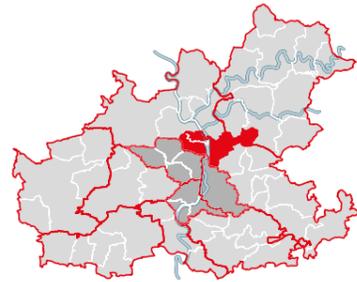
Ich bin **Sibylle Deininger**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum **Neckarsulm**  
und **Untereisesheim**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-17258**

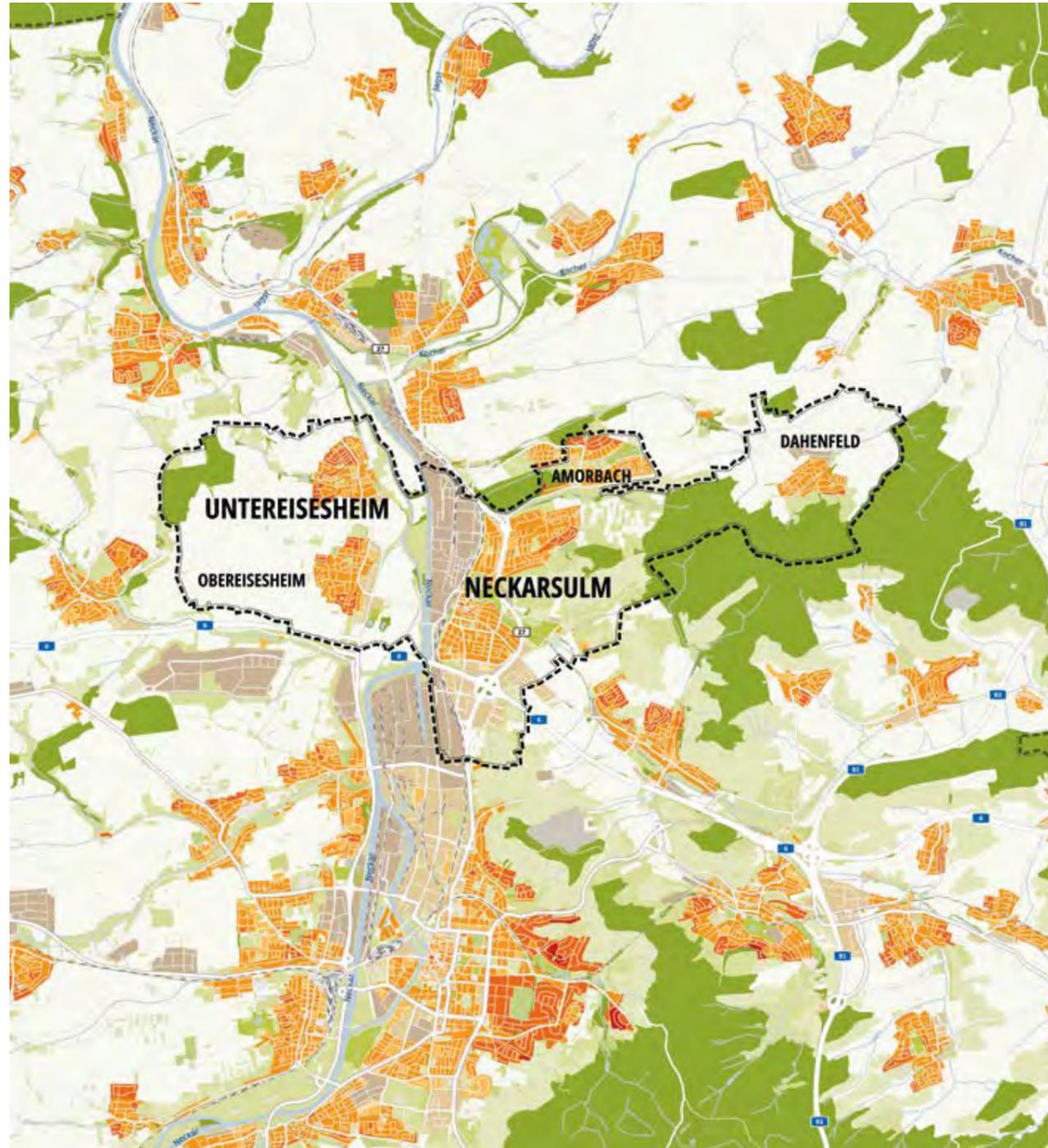
oder schreiben Sie eine E-Mail an [sibylle.deininger@ksk-hn.de](mailto:sibylle.deininger@ksk-hn.de)



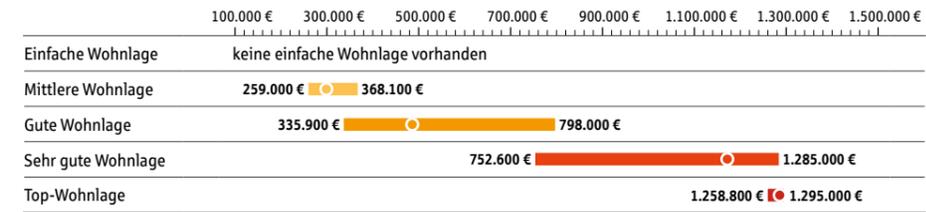
### NECKARSULM UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Neckarsulm und Untereisesheim



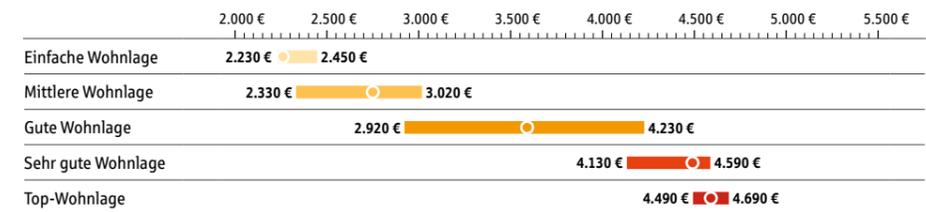
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**486.400 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**259.000 - 1.295.000 €**

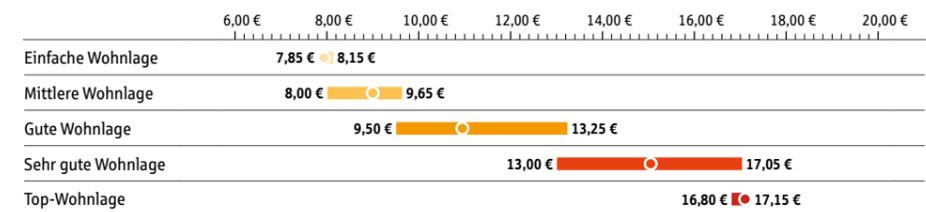
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.120 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.230 - 4.690 €**

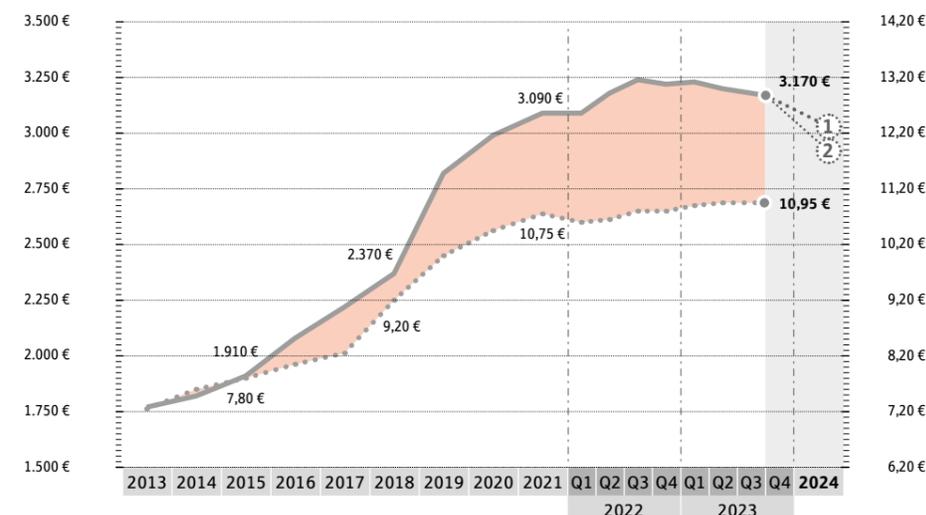
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**11,00 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,85 - 17,15 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,2 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

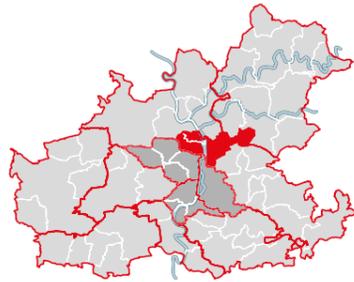
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### NECKARSULM UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Neckarsulm und Untereisesheim



**-10,9 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	259.000 - 1.295.000 €	494.700 €	2.980 €	166/495 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	347.200 - 750.600 €	401.000 €	2.970 €	135/314 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	334.200 - 647.500 €	387.000 €	2.910 €	133/230 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	355.400 - 726.700 €	486.400 €	2.420 €	201/487 m <sup>2</sup>



**-3,4 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.650 - 4.140 €	119.300 €	3.060 €	39 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.530 - 4.620 €	209.900 €	3.180 €	66 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.230 - 4.690 €	293.900 €	3.160 €	93 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.630 - 4.250 €	518.500 €	2.980 €	174 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,95 - 16,25 €	410 €	12,15 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,85 - 17,15 €	690 €	11,50 €	60 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	8,40 - 16,35 €	1.030 €	11,10 €	93 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,95 - 13,10 €	1.430 €	10,00 €	143 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Erläuterung/Ausblick

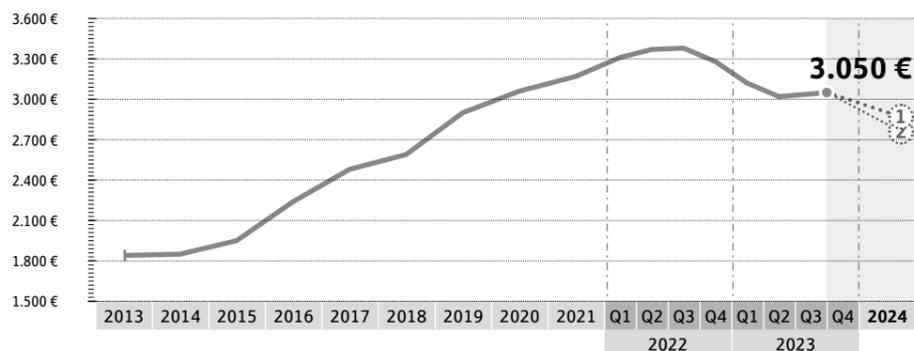
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

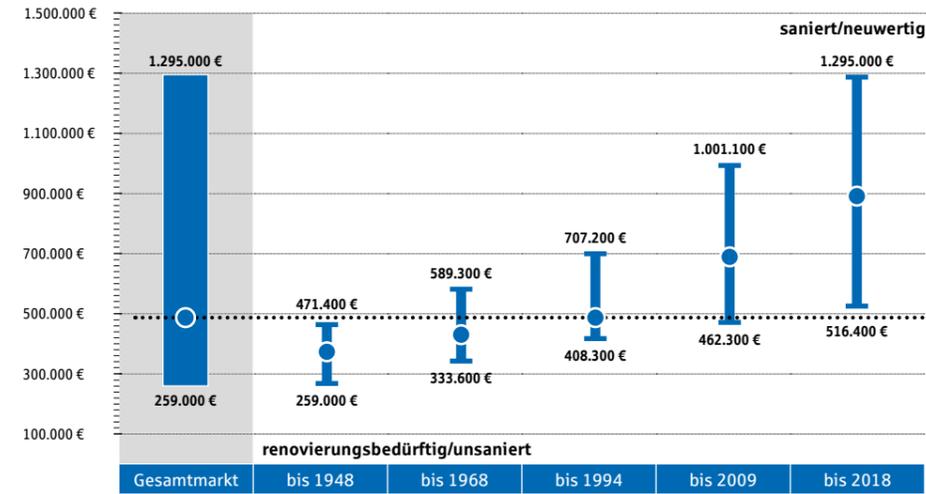
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

#### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



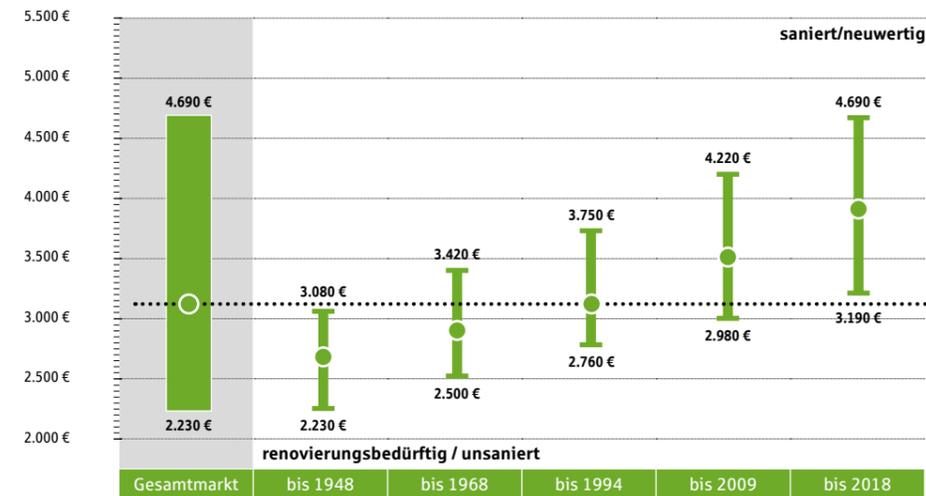
#### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**486.400 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**259.000 - 1.295.000 €**

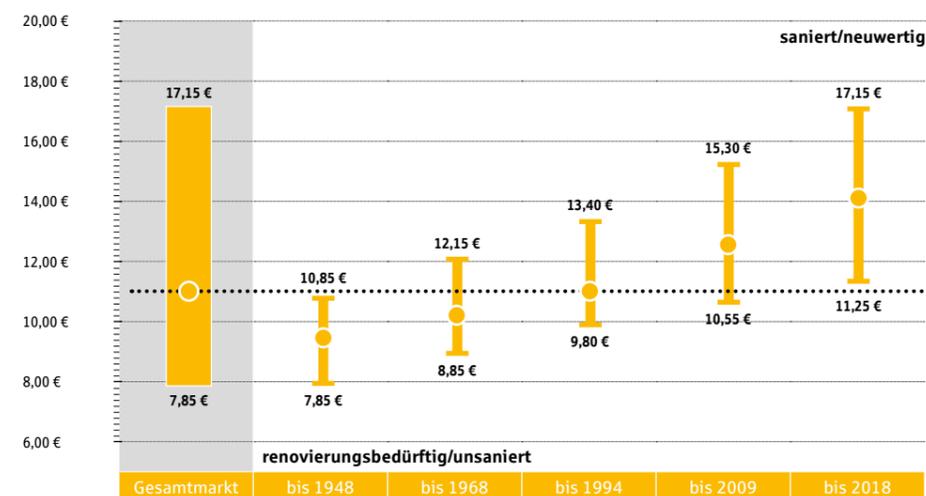
#### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.120 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.230 - 4.690 €**

#### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**11,00 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,85 - 17,15 €**

# MEHR<sup>®</sup> WERT



## MEHR Leistung für Ihr neues Zuhause!

Ihr starker Immobilien-  
partner ist vollumfäng-  
lich und persönlich für  
Sie da – Sie sind es uns  
WERT!

**#mehrwert**

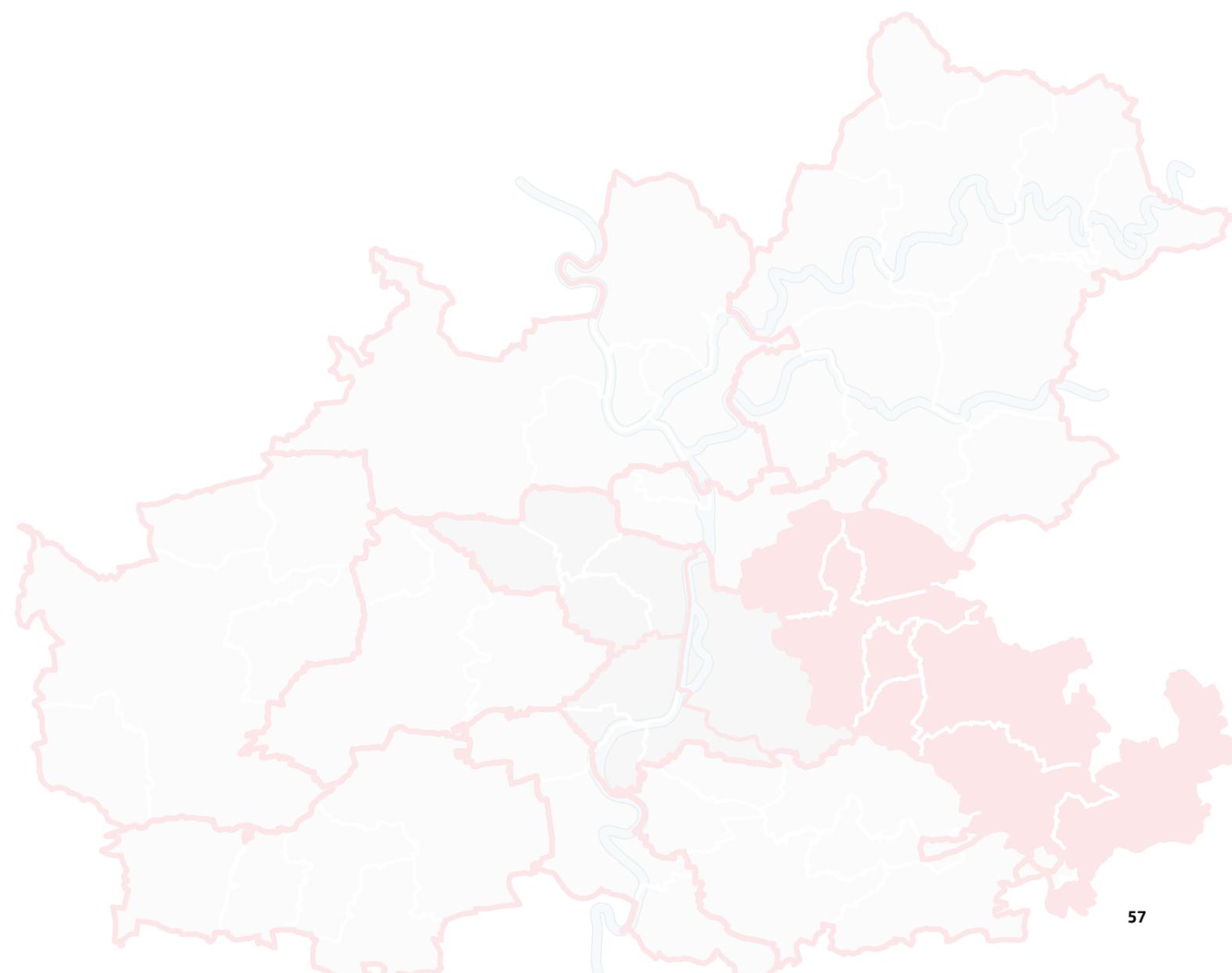
# HALLO WEINSBERG



Ich bin **Steffen Fabry**,  
Ihr Immobilienspezialist für den Raum **Eberstadt, Ellhofen,  
Erlenbach, Lehrensteinsfeld, Löwenstein, Obersulm,  
Weinsberg und Wüstenrot.**

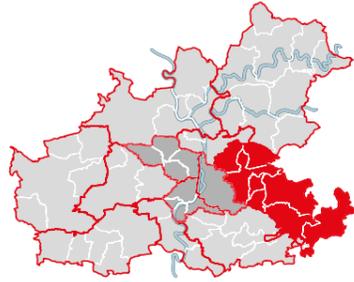
Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-17049**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [steffen.fabry@ksk-hn.de](mailto:steffen.fabry@ksk-hn.de)

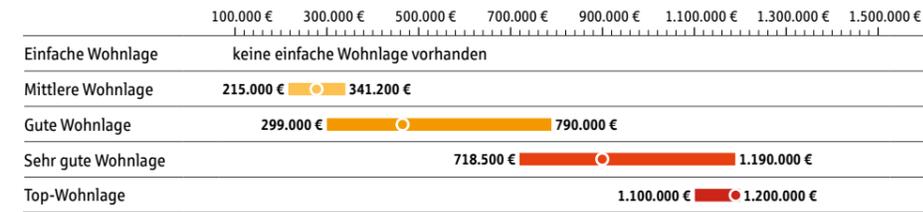


### WEINSBERG UND UMGEBUNG

**Gebiete:**  
Eberstadt, Ellhofen, Erlenbach, Lehrensteinsfeld, Löwenstein, Obersulm, Weinsberg und Wüstenrot



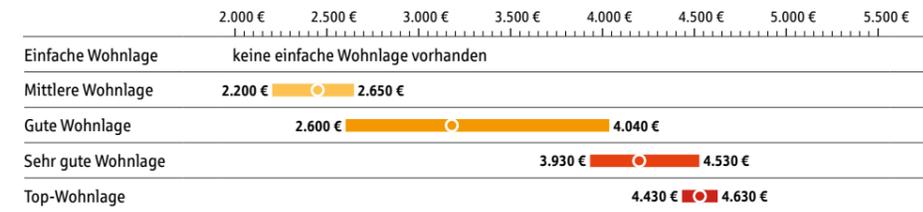
### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**446.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**215.000 - 1.200.000 €**

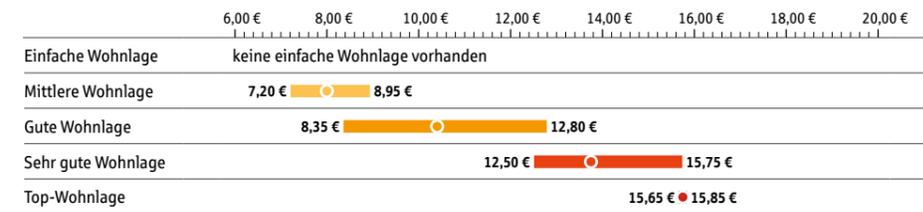
### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.840 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.200 - 4.630 €**

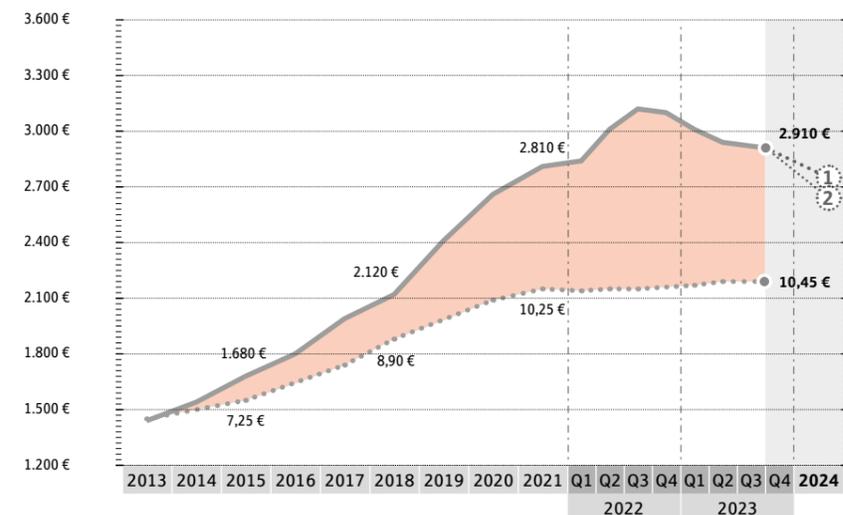
### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,55 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,20 - 15,85 €**

### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,5 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

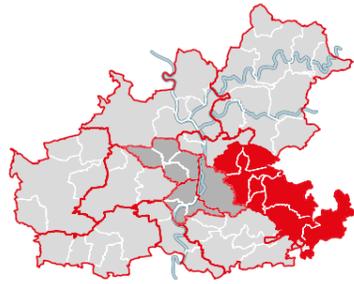
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### WEINSBERG UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Eberstadt, Ellhofen, Erlenbach, Lehensteinsfeld, Löwenstein, Obersulm, Weinsberg und Wüstenrot



**-7,7 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	215.000 - 1.200.000 €	468.700 €	2.790 €	168/666 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	288.200 - 695.600 €	346.300 €	2.770 €	125/281 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	277.400 - 600.000 €	312.800 €	2.720 €	115/227 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	295.000 - 673.300 €	420.400 €	2.260 €	186/928 m <sup>2</sup>

#### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.610 - 4.090 €	92.100 €	2.790 €	33 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.500 - 4.560 €	185.000 €	2.890 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.200 - 4.630 €	276.500 €	2.880 €	96 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.590 - 4.190 €	360.400 €	2.710 €	133 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,20 - 15,05 €	400 €	11,65 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,20 - 15,85 €	700 €	11,00 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,70 - 15,10 €	1.030 €	10,65 €	97 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,30 - 12,10 €	1.340 €	9,60 €	140 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**-8,4 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate



**+2,4 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Erläuterung/Ausblick

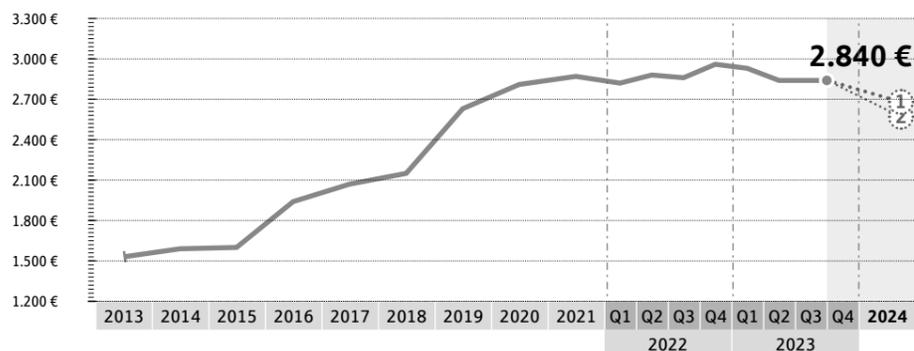
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

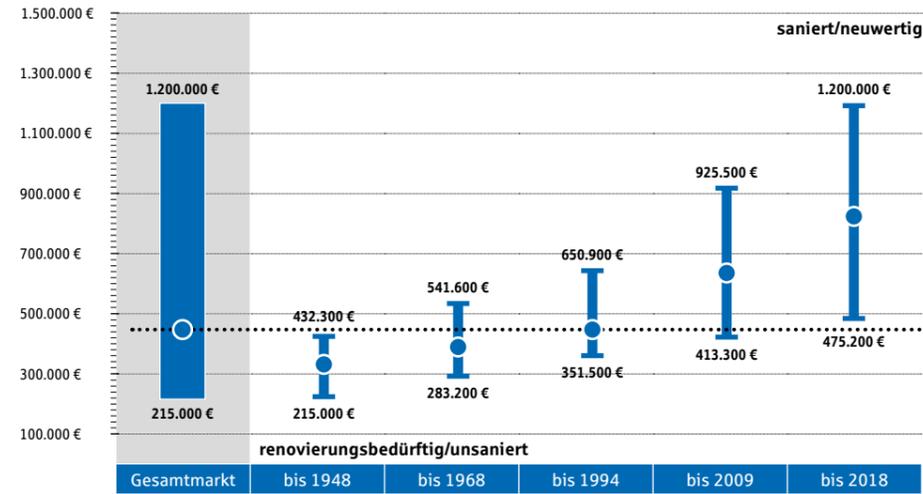
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

#### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



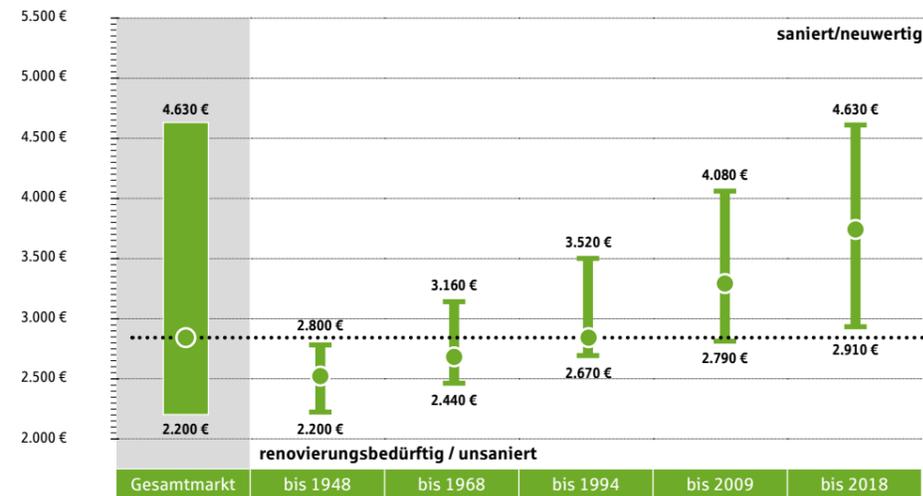
#### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**446.600 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**215.000 - 1.200.000 €**

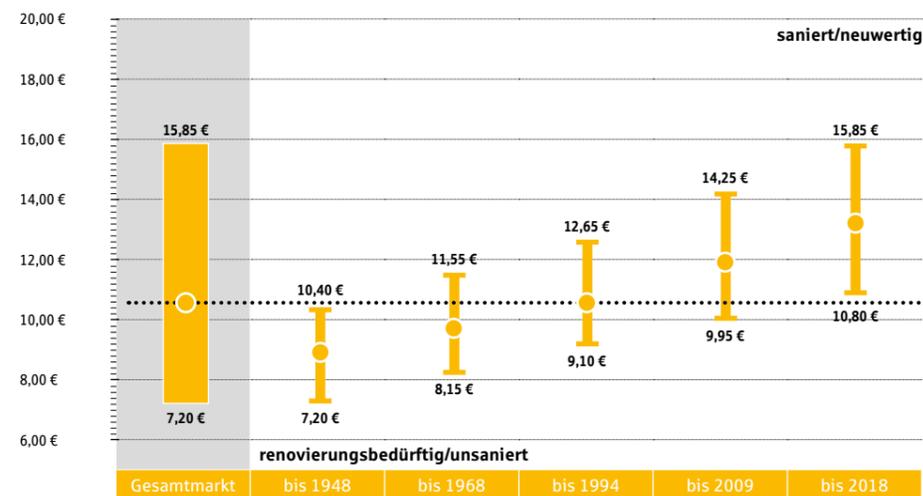
#### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**2.840 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.200 - 4.630 €**

#### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**10,55 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,20 - 15,85 €**

# HALLO FLEIN UND ILSFELD



Ich bin **Sonja Grusso**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum **Abstatt,  
Beilstein, Flein, Ilsfeld, Talheim und Untegruppenbach**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-13584**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [sonja.grusso@ksk-hn.de](mailto:sonja.grusso@ksk-hn.de)

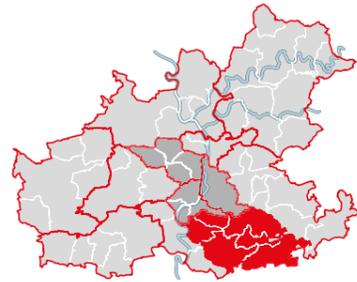


Ich bin **Gabriele Müller**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum **Flein, Talheim  
und Untegruppenbach**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-18093**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [gabriele.mueller@ksk-hn.de](mailto:gabriele.mueller@ksk-hn.de)

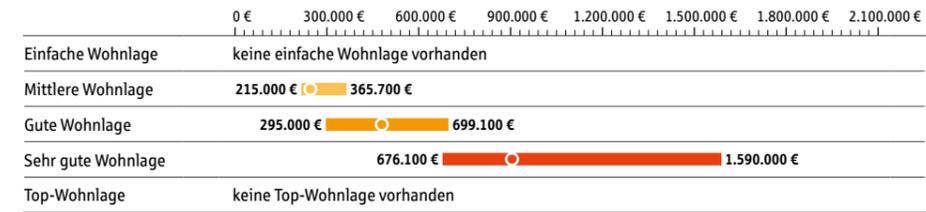
### FLEIN/ILSFELD UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Abstatt, Beilstein, Flein, Ilsfeld, Talheim und Untergruppenbach



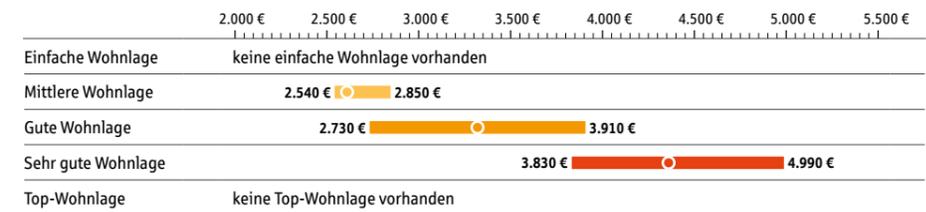
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**549.100 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**215.000 - 1.590.000 €**

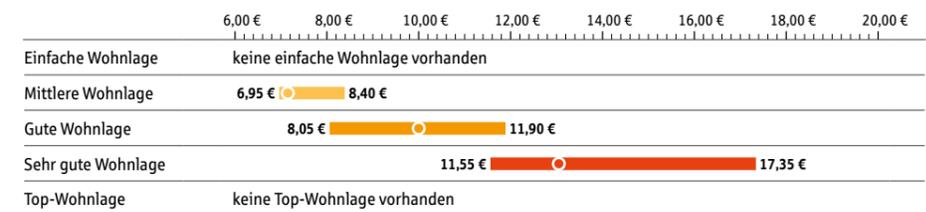
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.190 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.540 - 4.990 €**

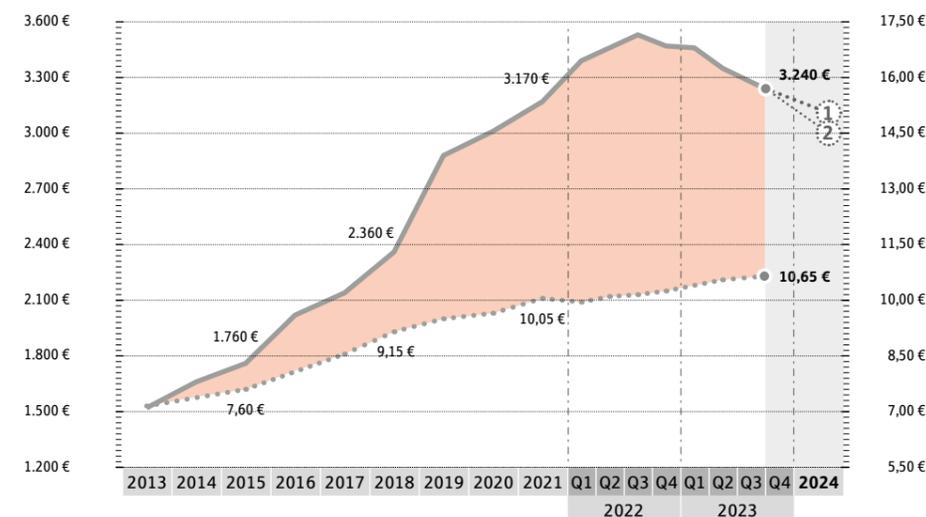
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,70 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**6,95 - 17,35 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,0 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### FLEIN/ILSFELD UND UMGEBUNG



**Gebiete:**

Abstatt, Beilstein, Flein, Ilsfeld, Talheim und Untergruppenbach



**-9,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Häuser – Kaufpreise nach Haustypen**

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	215.000 - 1.590.000 €	598.800 €	3.290 €	182/636 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	288.200 - 921.600 €	448.000 €	3.270 €	137/295 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	277.400 - 795.000 €	426.900 €	3.210 €	133/253 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	295.000 - 892.200 €	476.100 €	2.660 €	179/509 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	3.020 - 4.410 €	112.700 €	3.130 €	36 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.880 - 4.920 €	211.300 €	3.250 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.540 - 4.990 €	300.400 €	3.230 €	93 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.990 - 4.520 €	413.400 €	3.040 €	136 m <sup>2</sup>

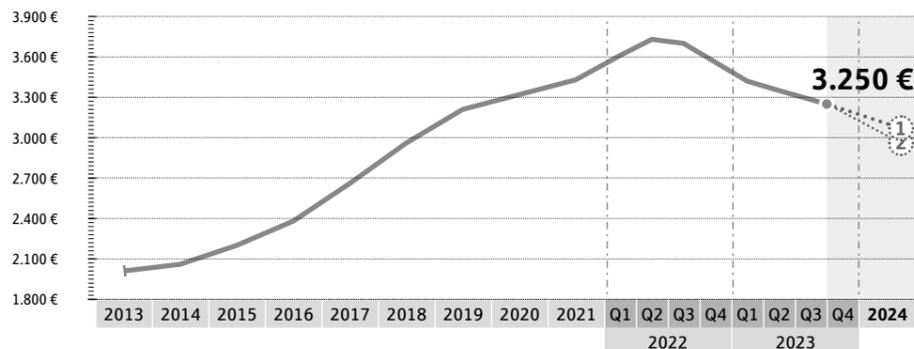
\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	7,95 - 16,45 €	390 €	11,80 €	33 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,95 - 17,35 €	700 €	11,15 €	63 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,40 - 16,50 €	1.030 €	10,80 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,05 - 13,25 €	1.370 €	9,75 €	141 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024**



**Erläuterung/Ausblick**

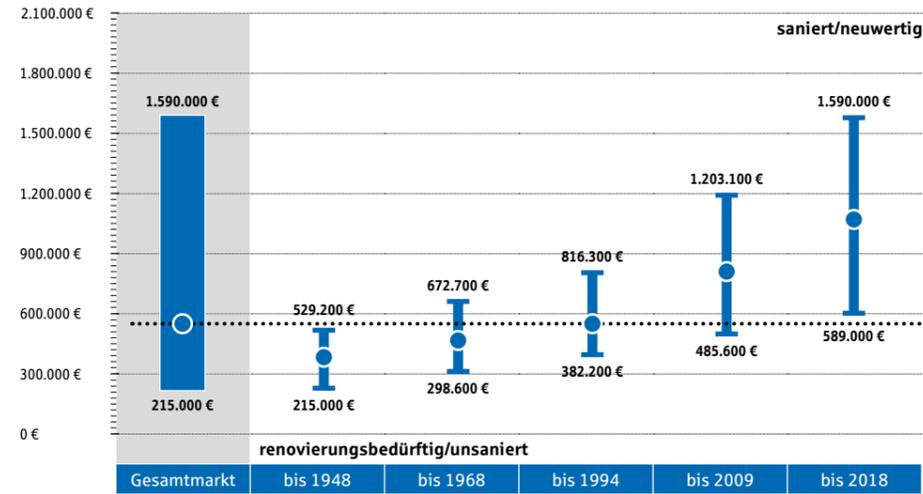
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

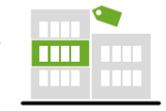
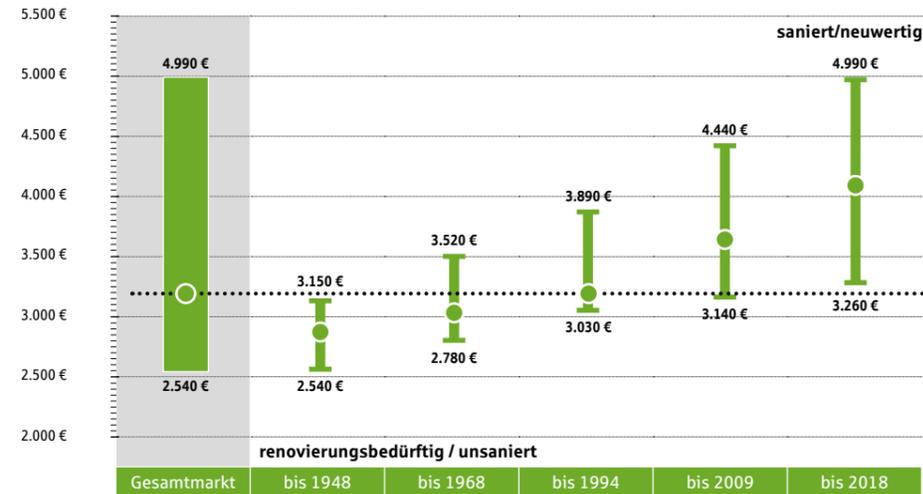
**Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**549.100 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**215.000 - 1.590.000 €**

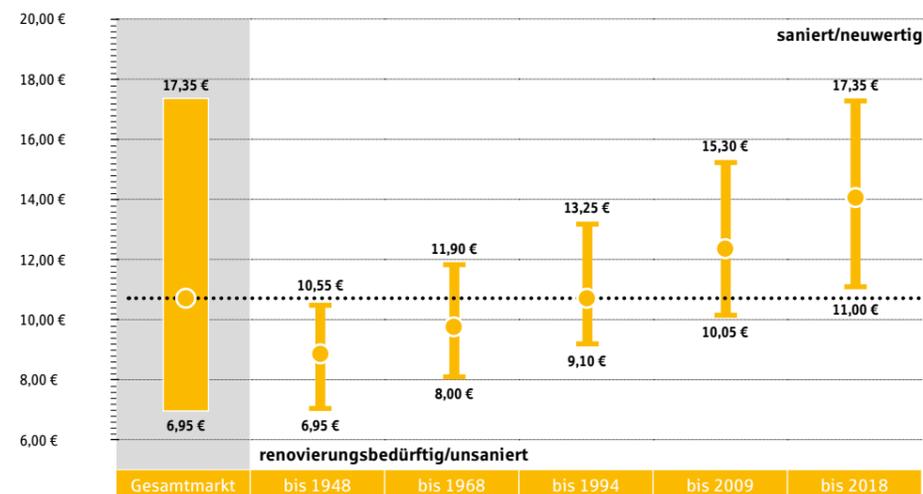
**Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**3.190 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.540 - 4.990 €**

**Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**10,70 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**6,95 - 17,35 €**

# HALLO LAUFFEN AM NECKAR



Ich bin **Bernd Baier**,  
Ihr Immobilienspezialist für den Raum **Lauffen am Neckar**,  
**Neckarwestheim und Nordheim**.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-18092**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [bernd.baier@ksk-hn.de](mailto:bernd.baier@ksk-hn.de)

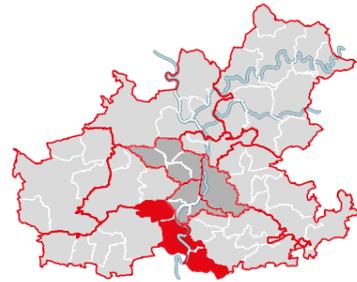


Ich bin **Gabriele Müller**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum **Lauffen am Neckar**,  
**Neckarwestheim und Nordheim**.

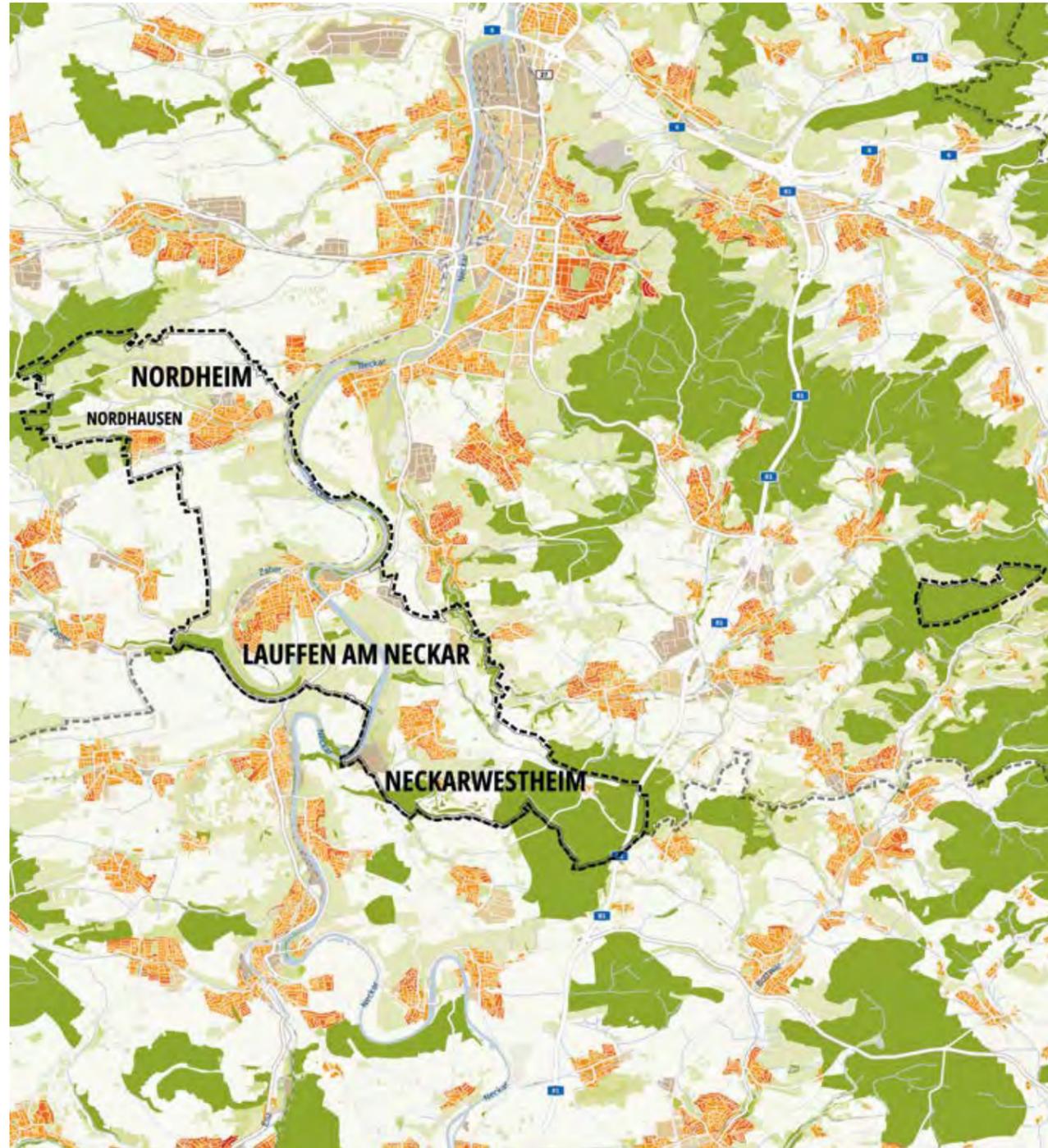
Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-18093**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [gabriele.mueller@ksk-hn.de](mailto:gabriele.mueller@ksk-hn.de)

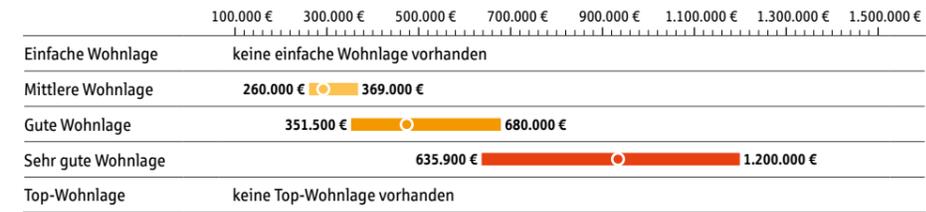
### LAUFFEN AM NECKAR UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Lauffen am Neckar, Neckarwestheim und Nordheim



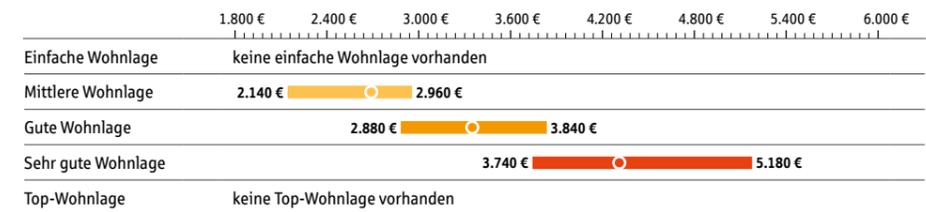
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**407.700 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**260.000 - 1.200.000 €**

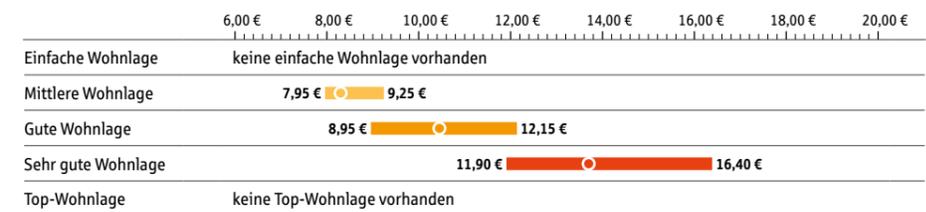
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.870 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.140 - 5.180 €**

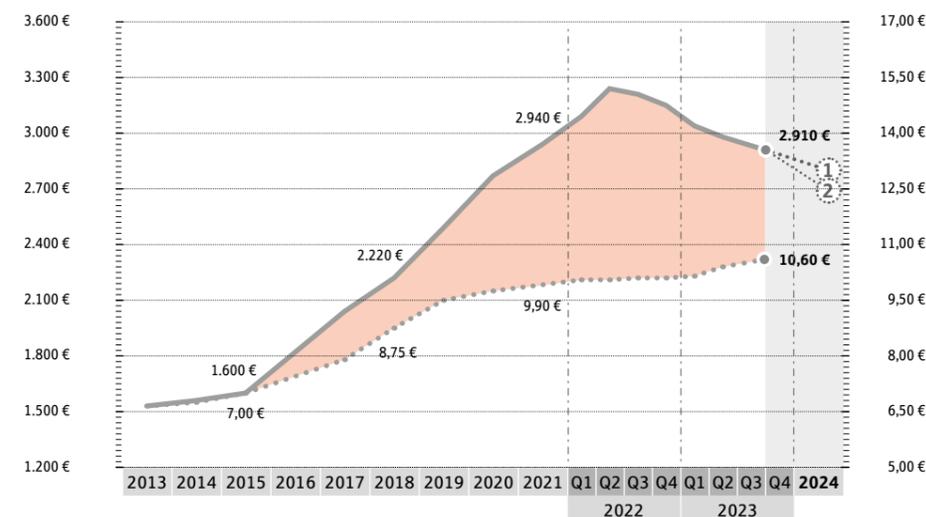
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,80 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,95 - 16,40 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,5 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

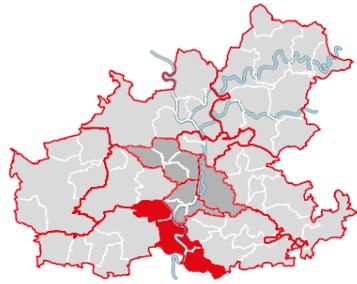
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### LAUFFEN AM NECKAR UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Lauffen am Neckar, Neckarwestheim und Nordheim



**-13,7 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	260.000 - 1.200.000 €	445.500 €	2.750 €	162/480 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	348.500 - 695.600 €	368.600 €	2.730 €	135/294 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	335.500 - 600.000 €	361.800 €	2.680 €	135/229 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	356.700 - 673.300 €	376.900 €	2.230 €	169/445 m <sup>2</sup>



**-9,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.540 - 4.580 €	95.900 €	2.820 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.430 - 5.100 €	181.000 €	2.920 €	62 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.140 - 5.180 €	270.600 €	2.910 €	93 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.520 - 4.690 €	369.900 €	2.740 €	135 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**+6,9 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	9,05 - 15,55 €	420 €	11,90 €	35 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,95 - 16,40 €	720 €	11,30 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	8,50 - 15,60 €	1.040 €	10,90 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	8,05 - 12,55 €	1.250 €	9,85 €	127 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Erläuterung/Ausblick

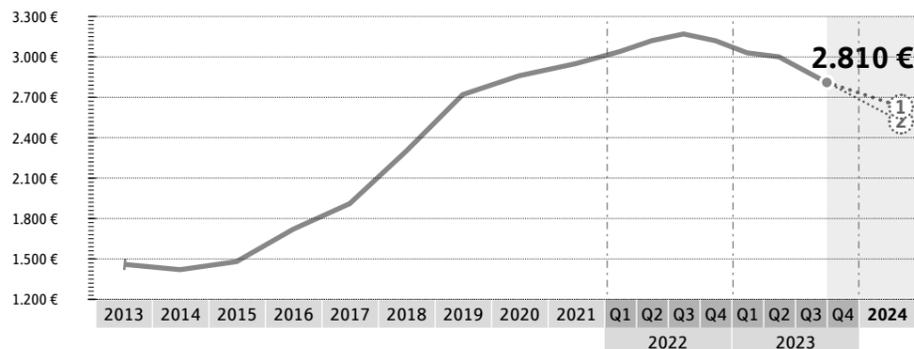
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

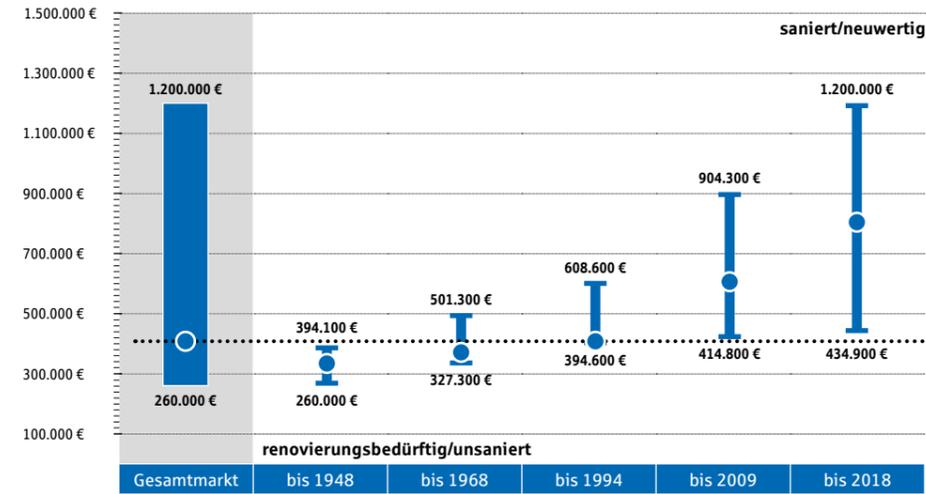
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

#### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



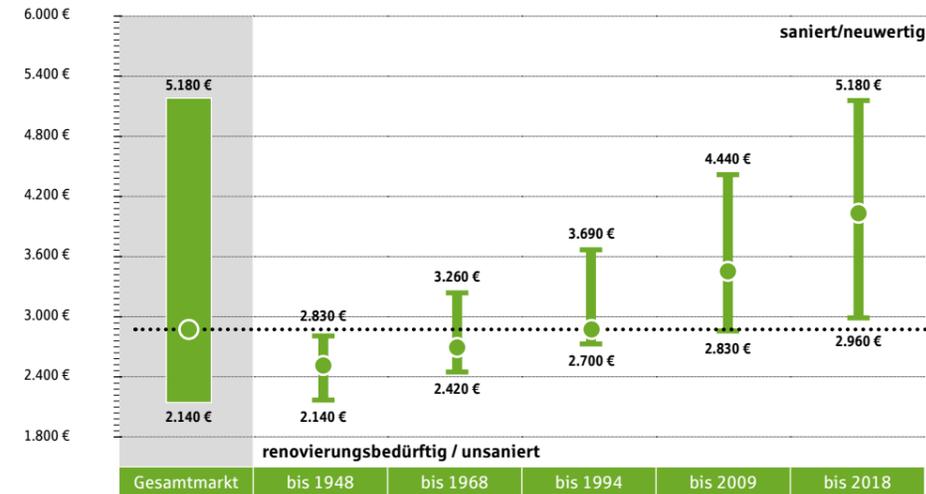
#### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**407.700 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**260.000 - 1.200.000 €**

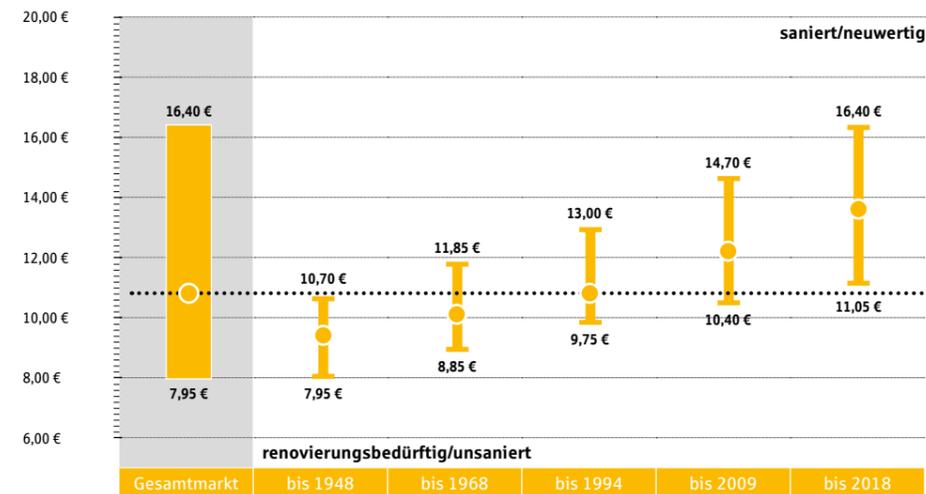
#### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**2.870 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.140 - 5.180 €**

#### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**10,80 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,95 - 16,40 €**

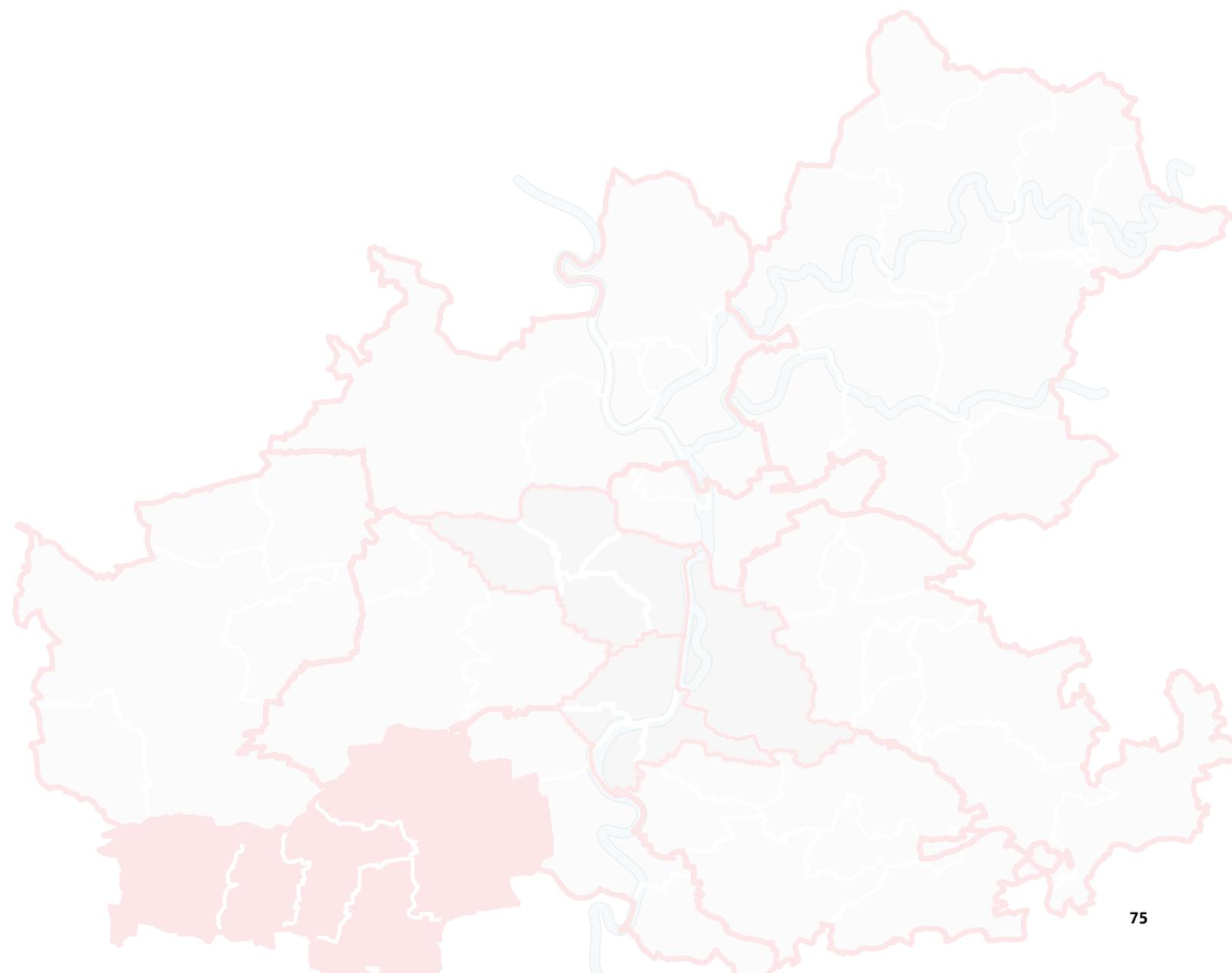
# HALLO BRACKENHEIM



Ich bin **Bernd Baier**,  
Ihr Immobilienspezialist für den Raum **Brackenheim**,  
**Cleebronn, Güglingen, Pfaffenhofen und Zaberfeld.**

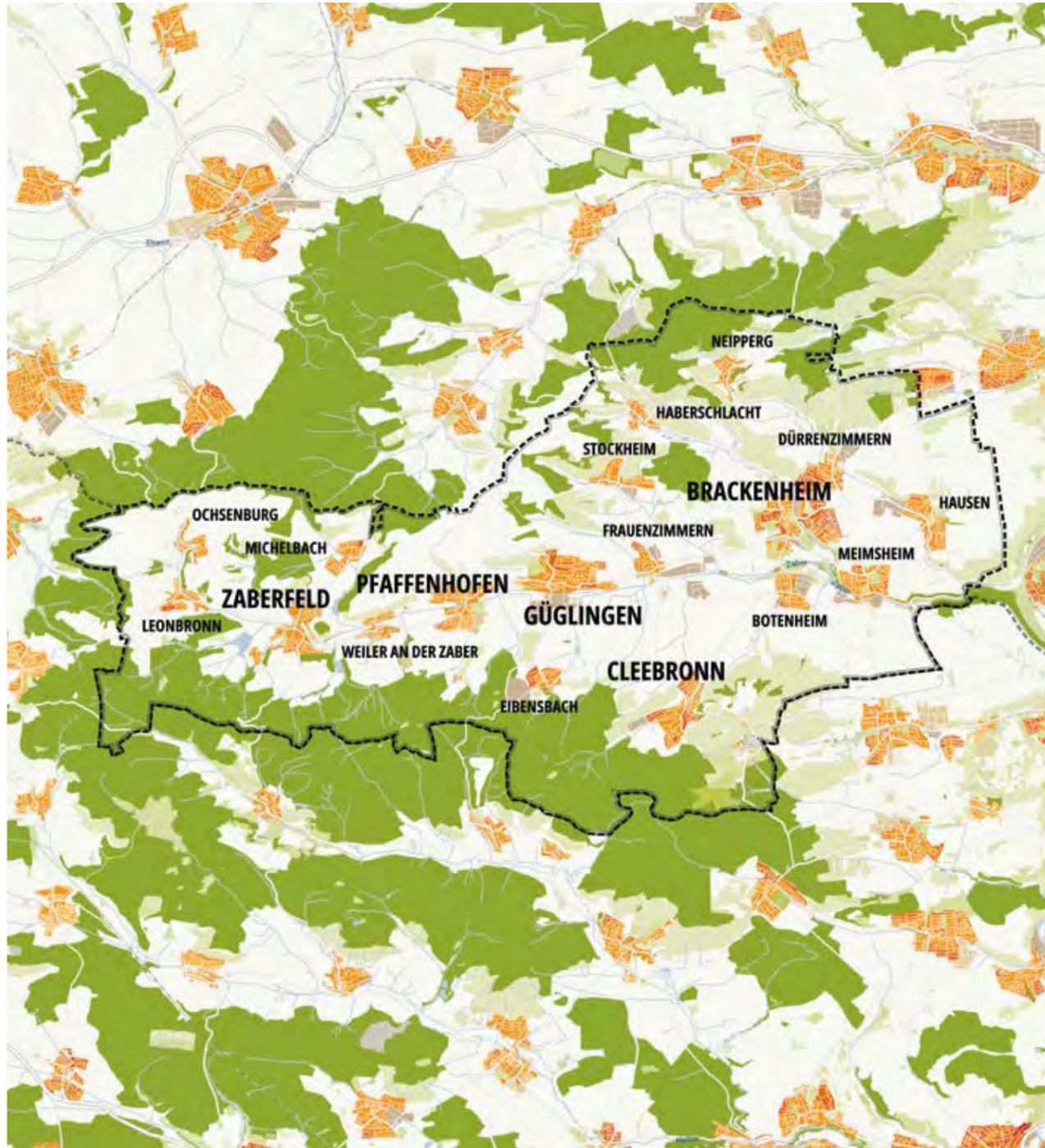
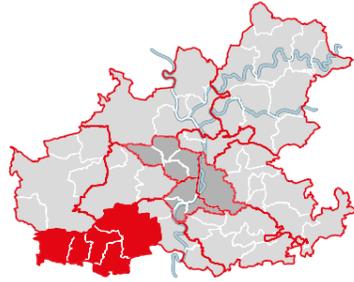
Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-18092**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [bernd.baier@ksk-hn.de](mailto:bernd.baier@ksk-hn.de)

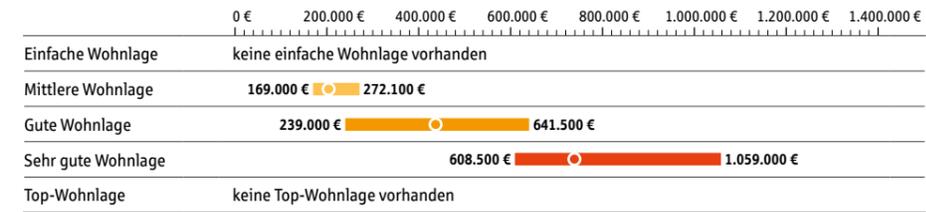


### BRACKENHEIM UND UMGEBUNG

**Gebiete:**  
Brackenheim, Cleebronn, Güglingen, Pfaffenhofen und Zaberfeld



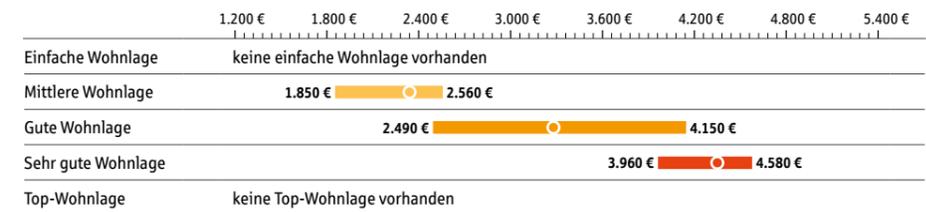
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**411.800 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**169.000 - 1.059.000 €**

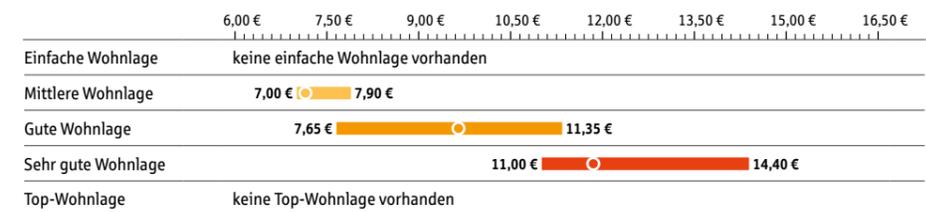
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.890 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**1.850 - 4.580 €**

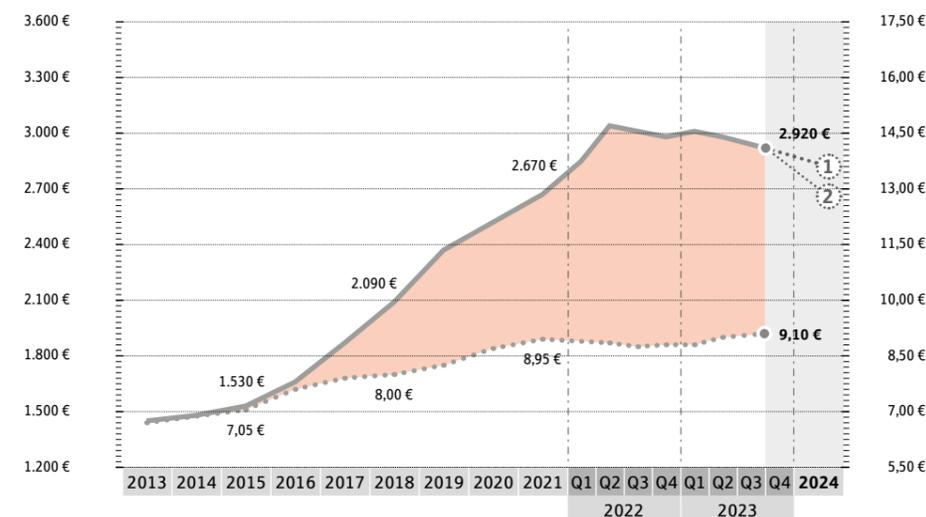
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**9,20 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**7,00 - 14,40 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**3,8 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

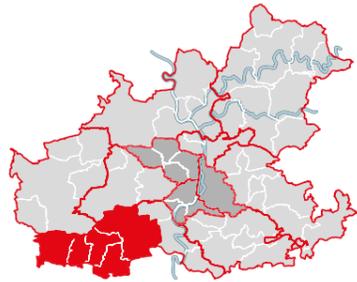
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

- 1 **stark nachgefragte Immobilien**
- 2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### BRACKENHEIM UND UMGEBUNG



**Gebiete:**

Brackenheim, Cleebronn, Güglingen, Pfaffenhofen und Zaberfeld



**-7,2 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Häuser – Kaufpreise nach Haustypen**

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	169.000 - 1.059.000 €	438.200 €	2.640 €	166/562 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	226.500 - 613.800 €	364.200 €	2.620 €	139/290 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	218.100 - 529.500 €	354.700 €	2.570 €	138/194 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	231.900 - 594.200 €	383.100 €	2.140 €	179/690 m <sup>2</sup>

**Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.200 - 4.050 €	107.900 €	2.840 €	38 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.100 - 4.510 €	188.200 €	2.940 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.850 - 4.580 €	281.300 €	2.930 €	96 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.180 - 4.150 €	386.400 €	2.760 €	140 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

**Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen**

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,00 - 13,65 €	390 €	10,15 €	38 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,00 - 14,40 €	620 €	9,60 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,45 - 13,70 €	880 €	9,30 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,10 - 11,00 €	1.110 €	8,40 €	132 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**+4,5 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

**Erläuterung/Ausblick**

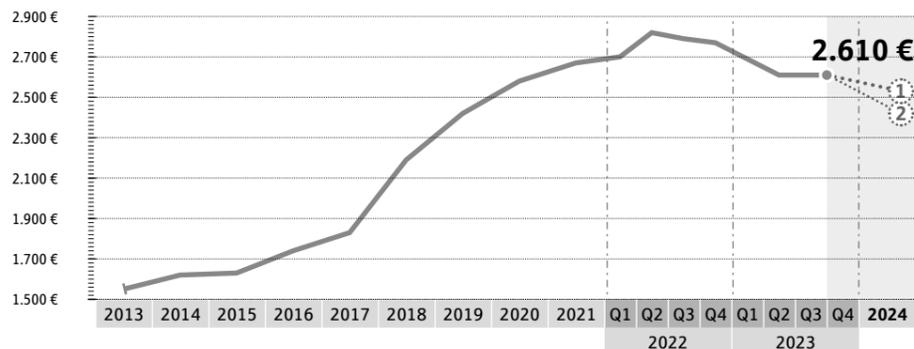
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

- Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

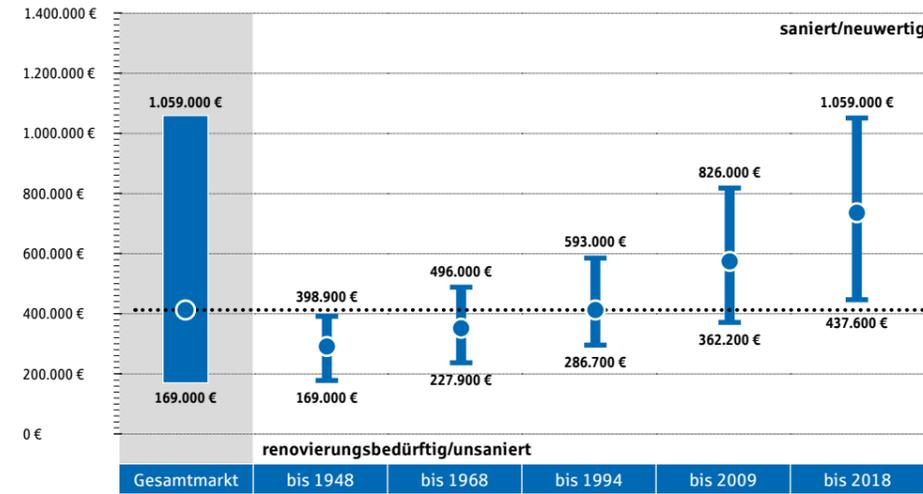
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

**IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024**



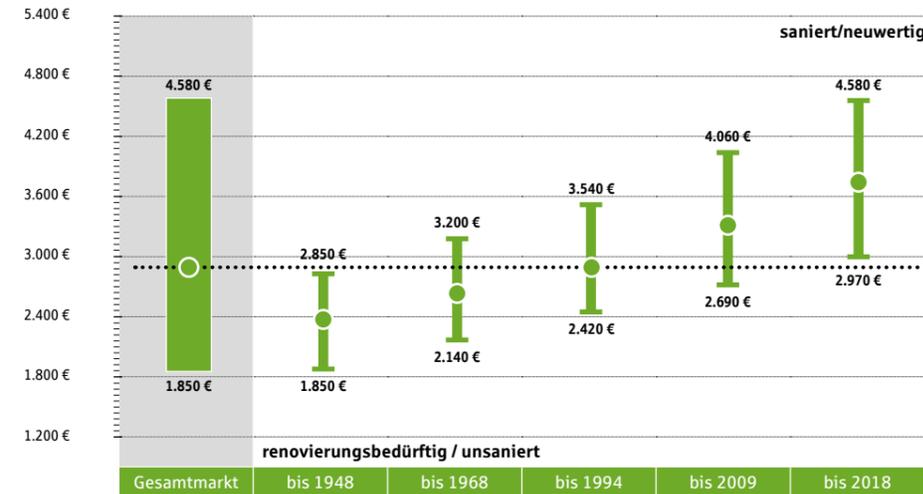
**Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**411.800 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**169.000 - 1.059.000 €**

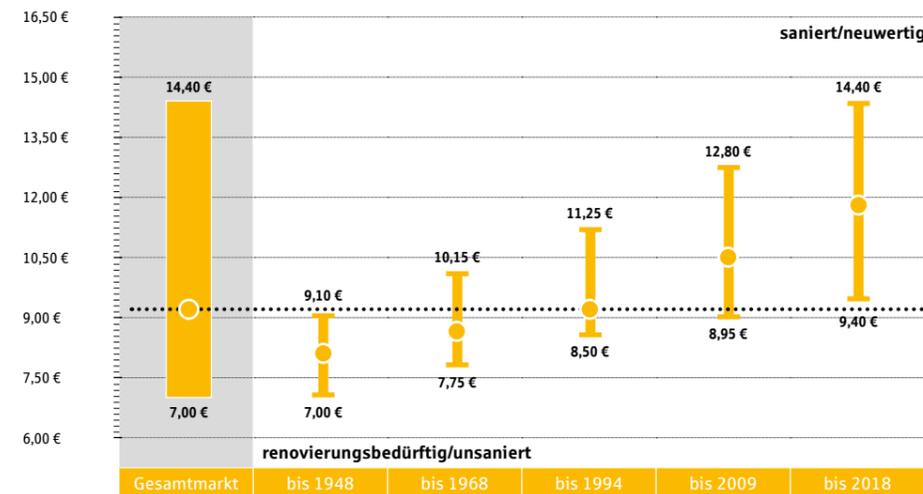
**Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**2.890 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**1.850 - 4.580 €**

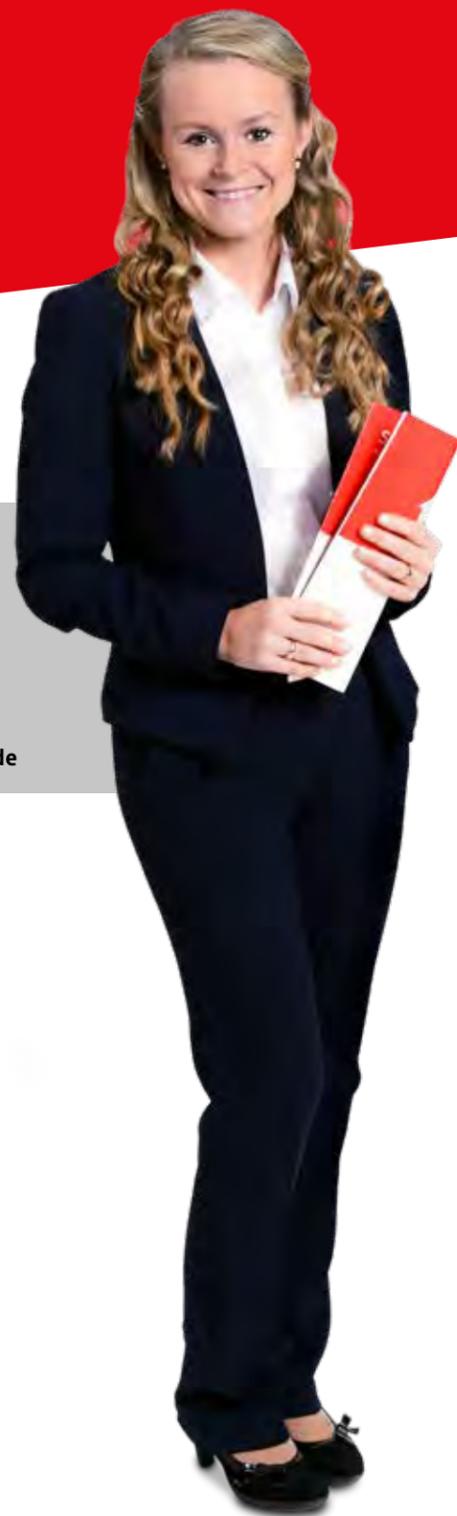
**Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren**



**9,20 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,00 - 14,40 €**

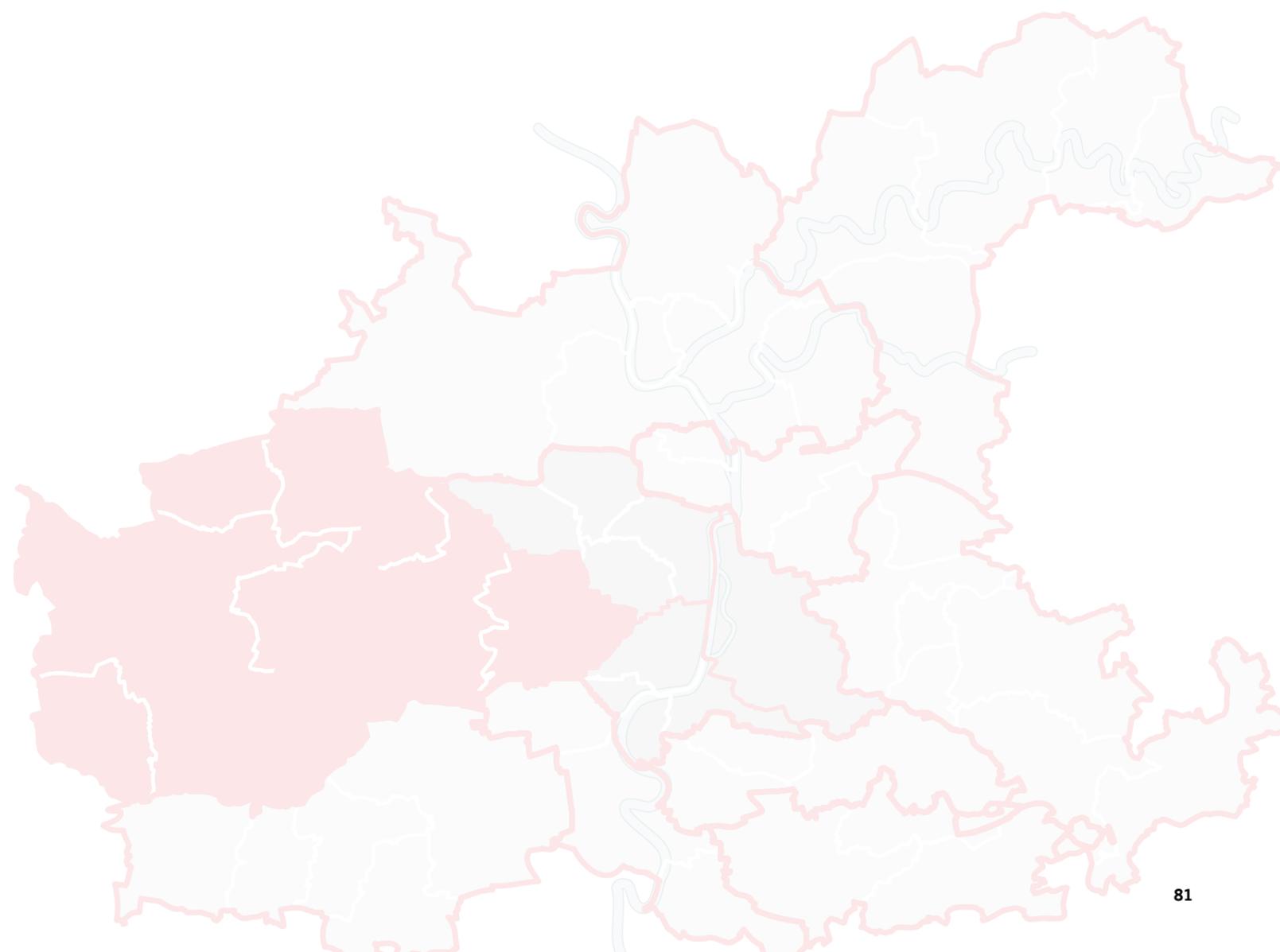
# HALLO SCHWAIGERN, LEINGARTEN UND EPPINGEN



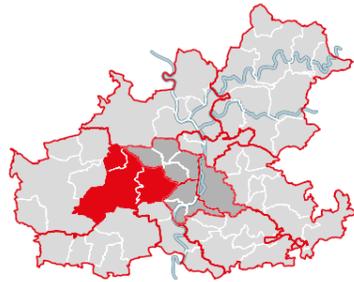
Ich bin **Rosa Helbling**,  
Ihre Immobilienspezialistin für den Raum Leingarten,  
Massenbachhausen, Schwaigern, Eppingen, Gemmingen,  
Ittlingen, Kirchartt und Sulzfeld.

Ich freue mich auf Ihren Anruf: **07131 638-14090**

Oder schreiben Sie eine E-Mail an [rosa.helbling@ksk-hn.de](mailto:rosa.helbling@ksk-hn.de)



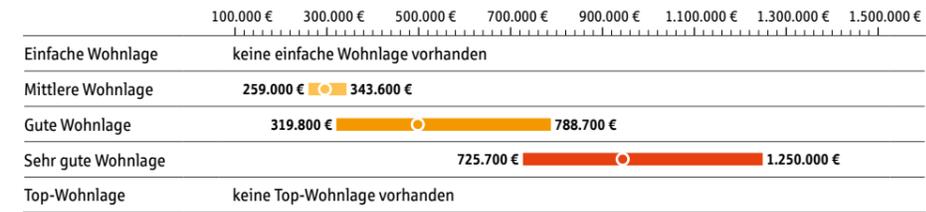
### SCHWAIGERN UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Leingarten, Massenbachhausen und Schwaijern



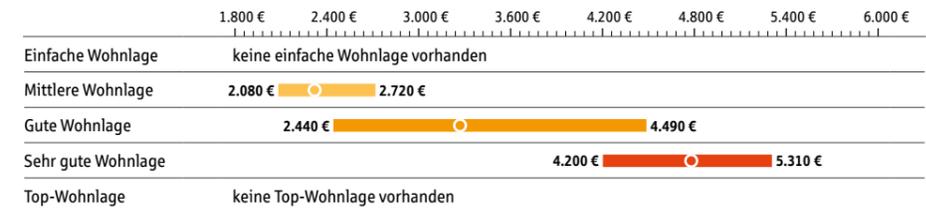
#### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**437.900 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**259.000 - 1.250.000 €**

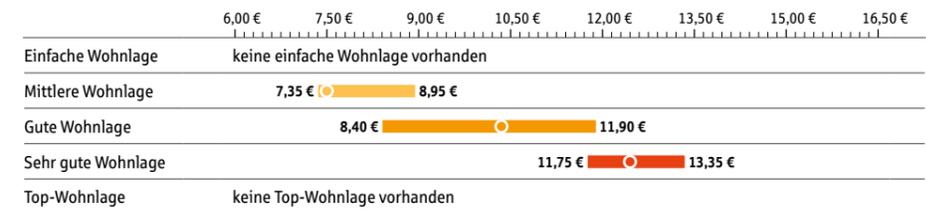
#### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**3.040 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**2.080 - 5.310 €**

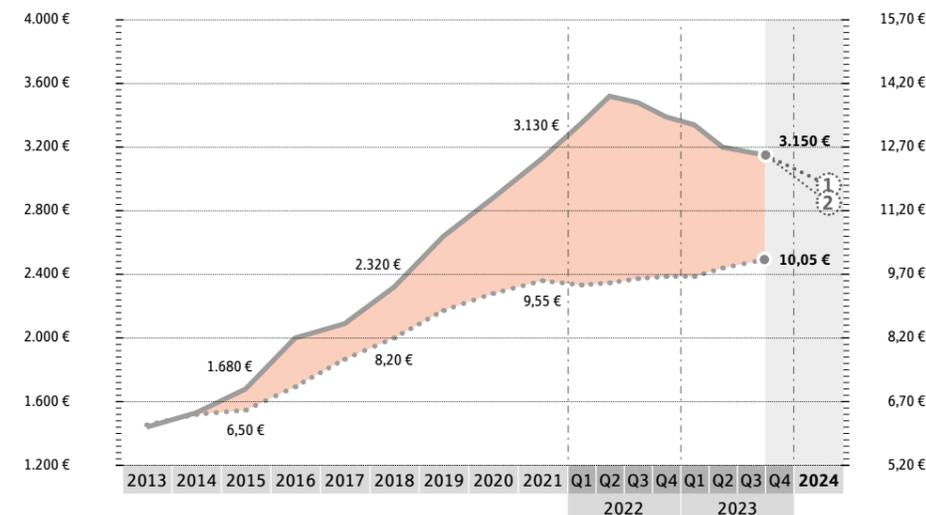
#### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**10,15 €**

Preisspanne (Preis pro m²)  
**7,35 - 13,35 €**

#### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,0 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

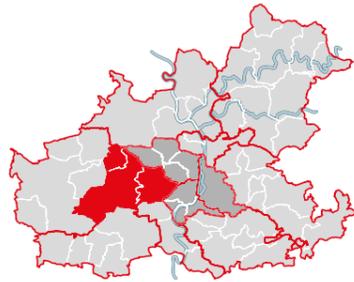
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### SCHWAIGERN UND UMGEBUNG



**Gebiete:**  
Leingarten, Massenbachhausen und Schwaigern



**-9,8 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	259.000 - 1.250.000 €	495.000 €	2.720 €	182/570 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	347.200 - 724.500 €	378.000 €	2.700 €	140/288 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	334.200 - 625.000 €	357.800 €	2.650 €	135/238 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	355.400 - 701.400 €	415.800 €	2.200 €	189/685 m <sup>2</sup>

#### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.470 - 4.690 €	113.200 €	2.980 €	38 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.360 - 5.230 €	198.400 €	3.100 €	64 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.080 - 5.310 €	292.600 €	3.080 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.450 - 4.810 €	368.300 €	2.900 €	127 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

#### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	8,40 - 12,65 €	350 €	11,20 €	31 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,35 - 13,35 €	660 €	10,60 €	62 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,85 - 12,70 €	950 €	10,25 €	93 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,45 - 10,20 €	1.280 €	9,25 €	138 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**+5,2 %**

**Preisentwicklung**  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

#### Erläuterung/Ausblick

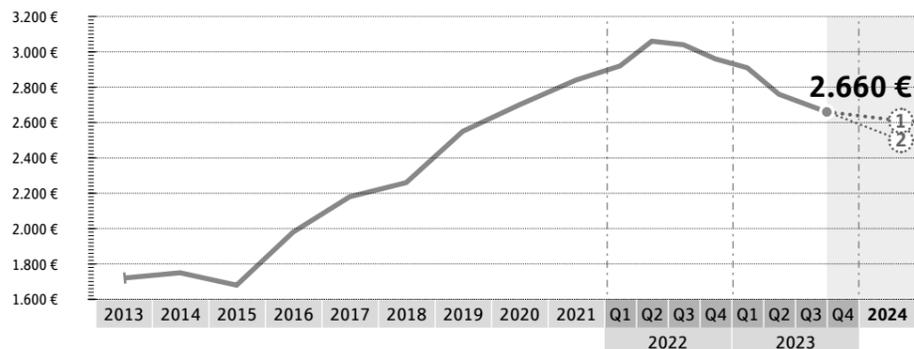
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

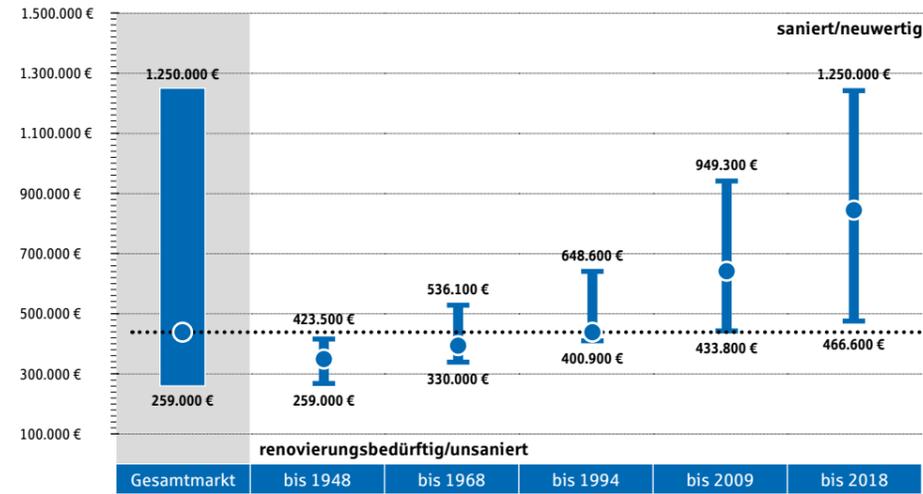
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

#### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



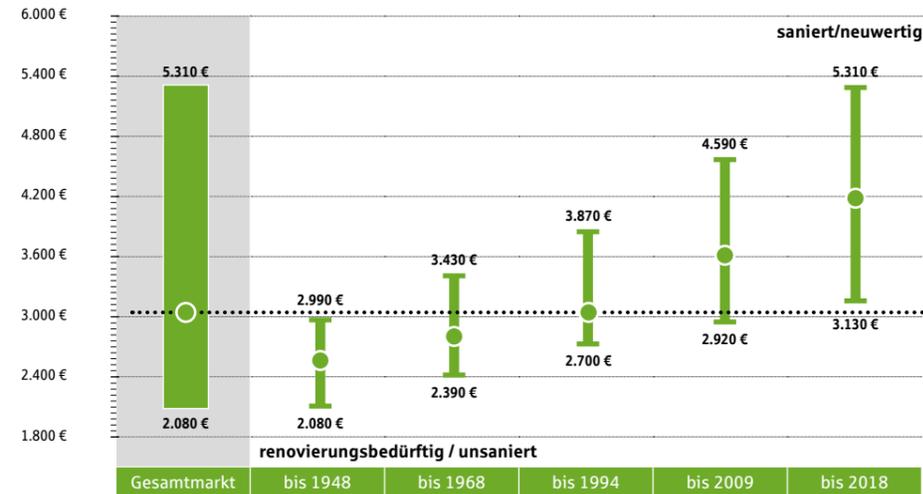
#### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**437.900 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**259.000 - 1.250.000 €**

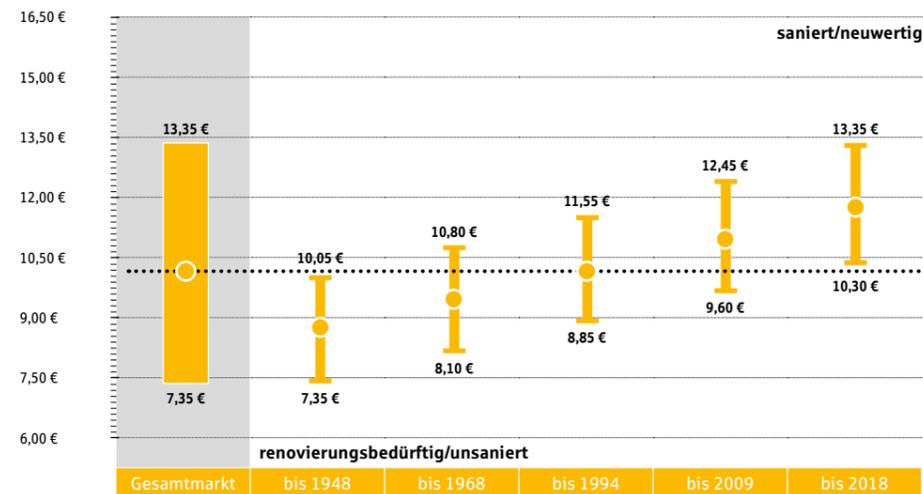
#### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**3.040 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**2.080 - 5.310 €**

#### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

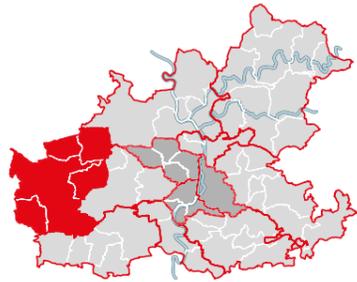


**10,15 €**

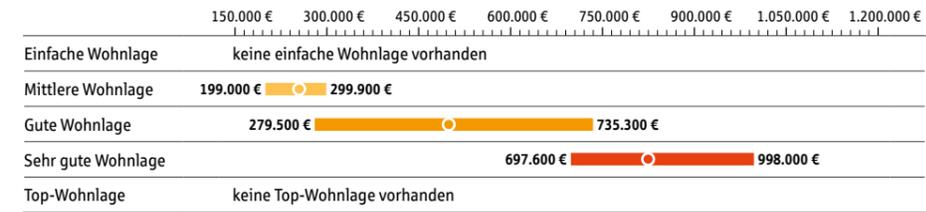
Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**7,35 - 13,35 €**

### EPPINGEN UND UMGEBUNG

**Gebiete:**  
Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchartd und Sulzfeld



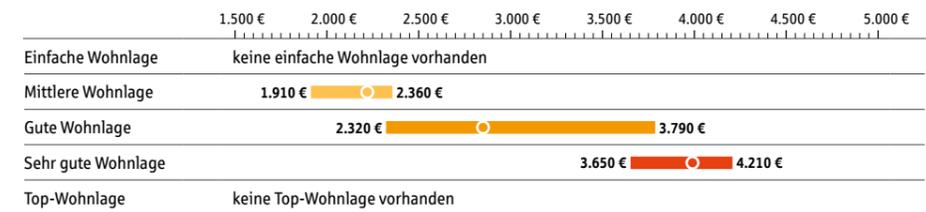
### Häuser – Kaufpreise nach Wohnlagen



**384.200 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**199.000 - 998.000 €**

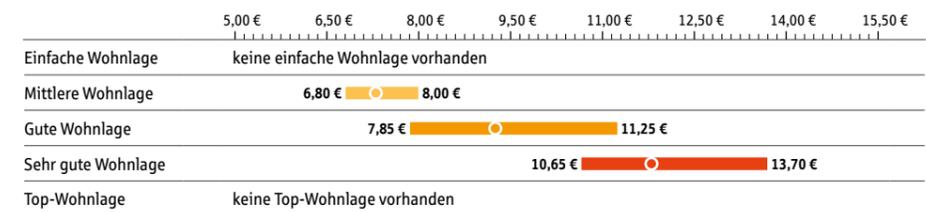
### Wohnung – Kaufpreise nach Wohnlagen



**2.560 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**1.910 - 4.210 €**

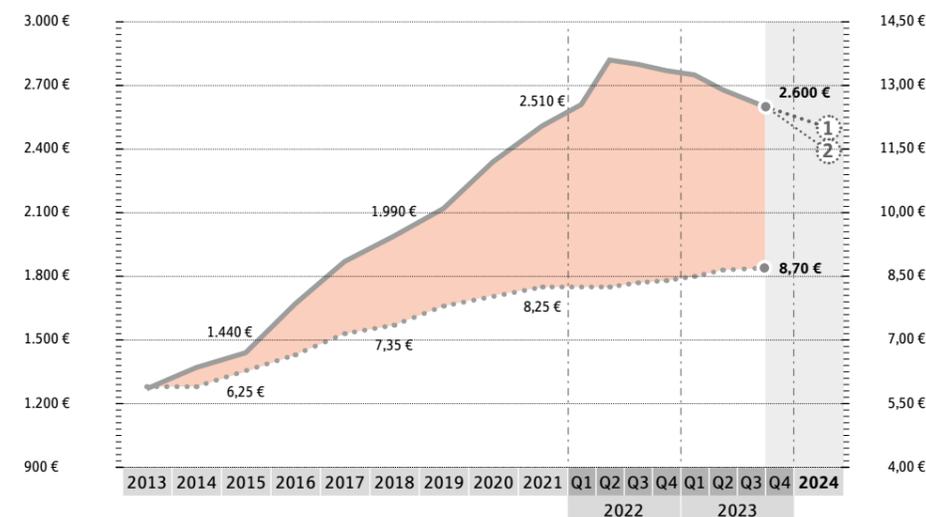
### Wohnung – Mietpreise nach Wohnlagen



**8,85 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**6,80 - 13,70 €**

### IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



**4,1 %**  
aktuelle Mietrendite p. a.

#### Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

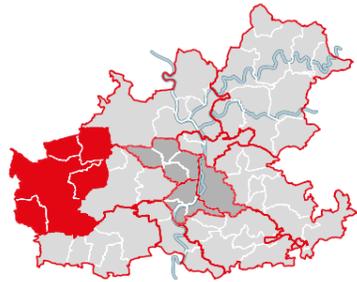
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

## EPPINGEN UND UMGEBUNG



### Gebiete:

Eppingen, Gemmingen, Ittlingen, Kirchartd und Sulzfeld



**-8,1 %**

Preisentwicklung  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	199.000 - 998.000 €	397.900 €	2.300 €	173/711 m <sup>2</sup>
Doppelhaushälfte	266.700 - 578.500 €	336.600 €	2.290 €	147/433 m <sup>2</sup>
Reihenhaus	256.800 - 499.000 €	270.000 €	2.250 €	120/213 m <sup>2</sup>
Zweifamilienhaus	273.000 - 560.000 €	349.700 €	1.860 €	188/486 m <sup>2</sup>



**-7,6 %**

Preisentwicklung  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	2.270 - 3.720 €	85.300 €	2.510 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.170 - 4.150 €	169.700 €	2.610 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.910 - 4.210 €	251.200 €	2.590 €	97 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2.250 - 3.810 €	344.000 €	2.440 €	141 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen



**+6,0 %**

Preisentwicklung  
basierend auf m<sup>2</sup>-Preisen der letzten 12 Monate

### Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	Ø-Gesamtpreis	Ø-m <sup>2</sup> -Preis	Ø-Wohnfläche
bis 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche*	7,75 - 13,00 €	330 €	9,75 €	34 m <sup>2</sup>
40 - 80 m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,80 - 13,70 €	600 €	9,25 €	65 m <sup>2</sup>
80 - 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	7,25 - 13,05 €	850 €	8,95 €	95 m <sup>2</sup>
> 120 m <sup>2</sup> Wohnfläche	6,90 - 10,50 €	1.090 €	8,05 €	136 m <sup>2</sup>

\* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m<sup>2</sup>) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

### Erläuterung/Ausblick

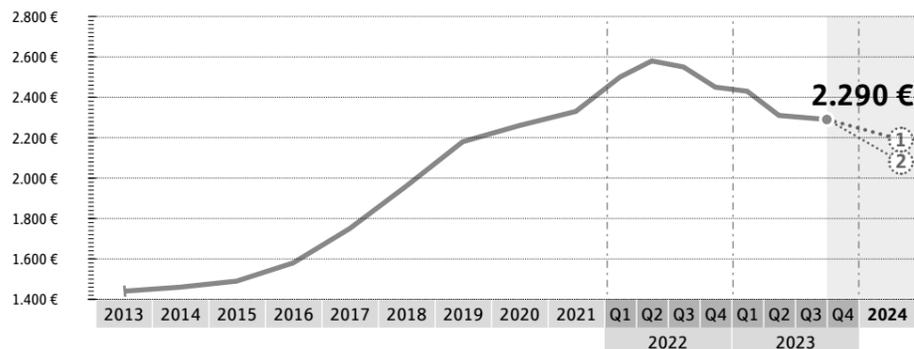
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO<sub>2</sub>-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

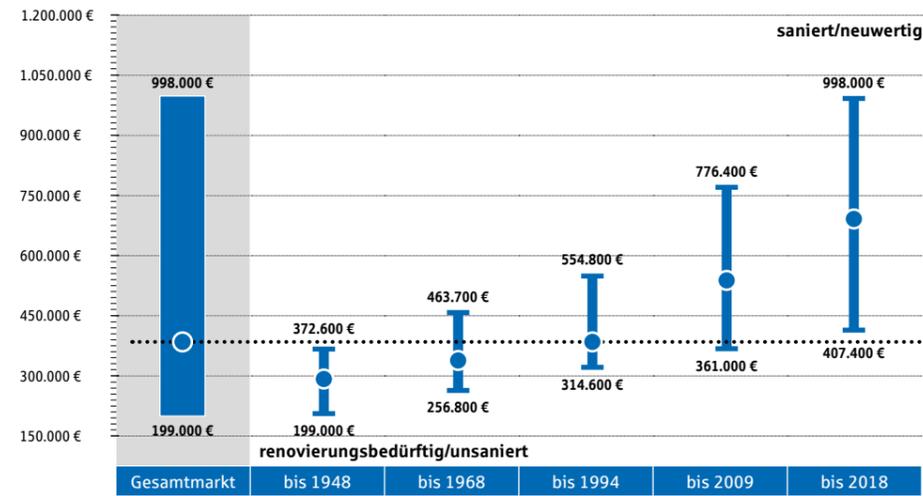
- 1 stark nachgefragte Immobilien
- 2 wenig nachgefragte Immobilien

Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.

### IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



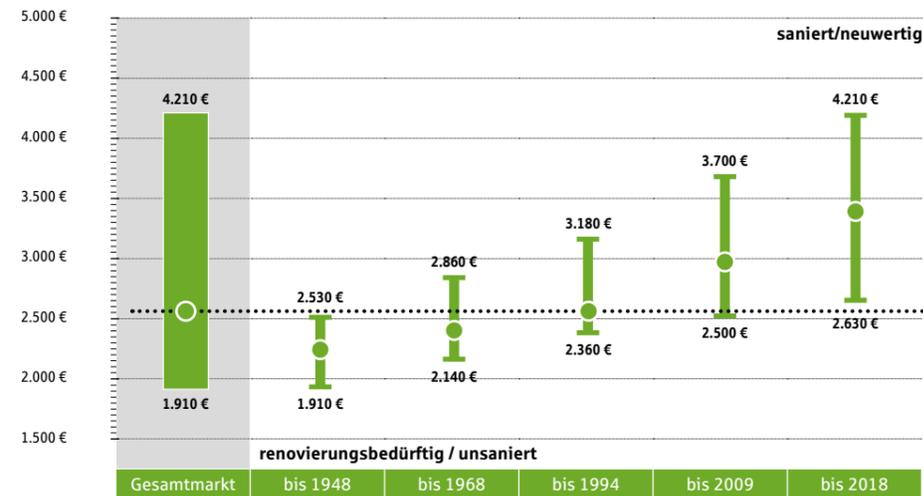
### Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**384.200 €**

Preisspanne (Gesamtpreis)  
**199.000 - 998.000 €**

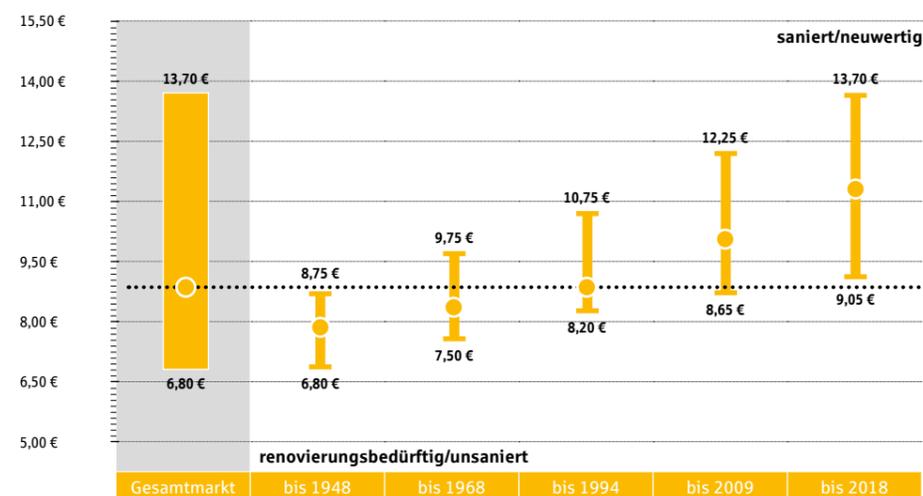
### Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**2.560 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**1.910 - 4.210 €**

### Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



**8,85 €**

Preisspanne (Preis pro m<sup>2</sup>)  
**6,80 - 13,70 €**



# Unser Newsletter. Einfach besser informiert.

**Mit den Newslettern der  
Kreissparkasse Heilbronn  
bleiben Sie auf dem Laufenden!**

**Melden Sie sich jetzt kostenlos für  
einen oder mehrere Newsletter  
ganz nach Ihren Interessen an.**



**Weil's um mehr als Geld geht.**



**Kreissparkasse  
Heilbronn**

## IMPRESSUM

### Herausgeber

Kreissparkasse Heilbronn  
Am Wollhaus 14  
74072 Heilbronn

### Analyse, Karten, Grafiken

IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH  
Bahnhofanlage 3, 68723 Schwetzingen  
Karten basierend auf OpenStreetMap

### Redaktion und Gestaltung

IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH und  
Kreissparkasse Heilbronn  
Kundenkommunikation  
Am Wollhaus 14  
74072 Heilbronn

### Druck

FLYERALARM GmbH  
Alfred-Nobel-Str. 18  
97080 Würzburg

### Fotonachweis

Adobe Stock, Kreissparkasse Heilbronn, Kristof Poggel

### Erscheinungsjahr

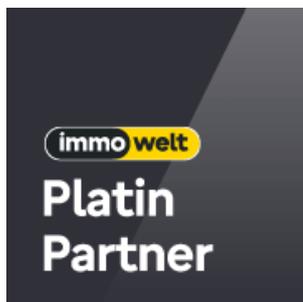
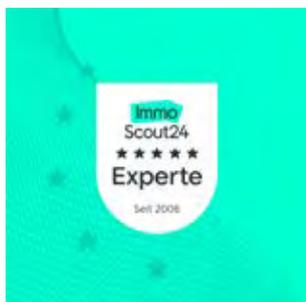
2024

### Datenstichtag

01.12.2023

### Haftungsausschuss

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf Daten des IIB Instituts, sowie auf Daten von Drittanbietern (Statistische Bundes-/Landesämter, etc.). Für die Richtigkeit der verwendeten Daten übernehmen wir keine Gewährleistung. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH.



## Unser Versprechen – Ihre Zufriedenheitsgarantie.

Haben Sie Fragen?  
Wir sind gerne für Sie da.

Kreissparkasse Heilbronn  
Am Wollhaus 14  
74072 Heilbronn  
Telefon 0800 5555220  
[www.ksk-hn.de/immobilien](http://www.ksk-hn.de/immobilien)

 **Kreissparkasse  
Heilbronn**