IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

Immobilien

MARKTBERICHT FÜR DEN KRAICHGAU VON DER S-IMMOBILIEN KRAICHGAU GMBH

Hängematte sucht Garten.

Wovon auch immer Sie träumen: Mit uns finden und finanzieren Sie Ihr eigenes Zuhause.

Die kompetenten Expertinnen und Experten der Sparkasse Kraichgau und der S-Immobilien Kraichgau GmbH sind von Anfang an für Sie da – gerade in bewegten Zeiten wie diesen! Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin.

www.sparkasse-kraichgau.de/terminvereinbarung

Weil's um mehr als Geld geht.

Sparkasse Kraichgau

SEHR GEEHRTE LESERINNEN UND LESER,

die Zeitenwende in Europa nach dem Beginn des Krieges in der Ukraine nehmen wir alle täglich schmerzlich wahr. Mit der Kehrtwende in der Energiepolitik, stark gestiegenen Energiepreisen, einer Rekordinflation und einem gedämpften Konjunkturausblick für das Jahr 2023 ist die Zukunft von Veränderungen geprägt, die unser alltägliches Leben bereits heute stark beeinflussen. Und dabei lag unsere Hoffnung für das Jahr 2022 darauf, dass mit dem Abklingen der Corona-Pandemie wieder mehr Normalität möglich sein sollte. Auch die Zinswende war noch vor einem Jahr nicht erwartbar gewesen, vor allem nicht in der atemberaubenden Geschwindigkeit und der Stärke, wie wir sie aktuell erleben.

In der Folge dieser Entwicklungen ist derzeit auch der Immobilienmarkt von großer Dynamik geprägt. In den vergangenen Jahren herrschten durch die historisch niedrige Zinssituation für eine große Zahl von Kaufinteressenten gute Finanzierungsbedingungen für den Erwerb von Immobilien. Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sorgte als beliebte Möglichkeit zur Altersvorsorge und begehrte Anlageform bei gleichbleibendem Angebot für stetig steigende Marktpreise. Dies wurde durch die fallenden Zinsen teilweise kompensiert, was vielen Menschen den Immobilienerwerb ermöglichte. Seit Jahresbeginn 2022 haben sich die Bauzinsen nun nachhaltig erhöht. Dies hat dazu geführt, dass sich eine wachsende Zahl von Immobilieninteressenten aktuell nicht mehr am Marktgeschehen beteiligen kann. Andere Interessenten zögern mit dem Kauf – in der Hoffnung, dass der Erwerb günstiger wird.

In dieser herausfordernden Situation ist es umso wichtiger, sich einen fundierten Überblick über die Marktsituation zu verschaffen. Deshalb sind wir sehr stolz, Ihnen unseren ersten Wohnmarktbericht präsentieren zu können, den wir gemeinsam mit dem Institut Dr. Hettenbach entwickelt haben. Sie finden darin Informationen über den gesamten Immobilienmarkt im Geschäftsgebiet der Sparkasse Kraichgau: Zum Beispiel von Bad Rappenau, Bretten, Bruchsal, Östringen, Sinsheim oder Walzbachtal – eingeteilt in Wohnlagen und übersichtlich aufbereitet nach Preisentwicklung bei Kauf und Miete je nach Objektart.

Attraktive Objekte in guter Lage werden auch weiterhin stark nachgefragt werden. Neben der Lage, Ausstattung und Finanzierbarkeit werden auch die Energieeffizienz und Betriebskosten einer Immobilie künftig wesentlich über deren Wert bestimmen.

Unser Anliegen ist es, unsere Kundinnen und Kunden bestmöglich zu allen Themen rund um den Immobilienerwerb und -verkauf zu beraten. Unsere kompetenten Expertinnen und Experten der Sparkasse Kraichgau und der S-Immobilien Kraichgau GmbH sind für Sie da – gerade in bewegten Zeiten wie diesen!

Ihr

Norbert Grießhaber
Vorstandsvorsitzender
Sparkasse Kraichgau

Menschen. Immobilien. Lächeln.

IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

LIEBE IMMOBILIEN-INTERESSIERTE LESERINNEN UND LESER,

das neue Jahr ist angebrochen, das letzte Jahr, mit all seinen Veränderungen, liegt hinter uns.

Viele von uns haben sich, pandemiebedingt, dafür entschieden, ihren Urlaub mal in Deutschland zu verbringen und waren dann erstaunt, was es doch tatsächlich für schöne Fleckchen Erde hier in unserer Heimat, und teilweise direkt vor der eigenen Haustür, gibt.

Daher haben wir für unseren Immobilienmarktbericht unsere Region, den Kraichgau, einmal näher unter die Lupe genommen.

In Zeiten von Corona haben sich bei vielen Menschen auch die Ansprüche an Immobilien, an ihr Zuhause, geändert, so z.B., dass auf der Prioritätenliste der Wunsch nach einem Balkon oder einem Garten auf der Prioritätenliste deutlich weiter nach oben gerutscht ist.

Die nachfolgenden Zahlen und dokumentierten Preisentwicklungen in den einzelnen Gemeinden oder Standorten bestätigen eindrucksvoll die aktuelle und besondere Lage am Immobilienmarkt. Dieser ist nach wie vor geprägt durch eine hohe Nachfrage und ein relativ knappes Immobilienangebot. Die stetigen Preisanstiege wurden, bedingt durch den Zinsanstieg, etwas gebremst.

Der Immobilienmarkt wird immer komplexer, so dass ein umfassendes Fachwissen und die Kenntnis des Marktes immer wichtiger werden.

Zurzeit beraten wir viele Eigentümer, welche ihren Immobilienbesitz neu strukturieren möchten. Die Gründe hierfür liegen meist in der persönlichen Steuer- und Finanzsituation oder der Altersplanung und auch zukünftige Renovierungsmaßnahmen spielen eine große Rolle. Hier kann es sich mitunter anbieten, die Bestandsimmobilie zu veräußern und stattdessen einen Neubau in den eigenen Immobilienbestand aufzunehmen.

Als Marktführer im Kraichgau beraten wir Sie auch hier mit bester Expertise, speziell auch im Bereich der Immobilienbewertung.

In diesem Marktbericht zeigen wir Ihnen als erstes Maklerunternehmen der Region eine umfangreiche Erhebung der Immobilienpreise und die Prognose derer zukünftige Entwicklung. Wir informieren Sie an dieser Stelle mit Zahlen-Daten-Fakten-Prognosen zu den Gemeinden und Städten des Kraichgaus, um Ihnen dadurch hilfreiche Informationen rund um Ihre Immobilie zu bieten.

Viel Vergnügen bei der Lektüre!

Thorsten Niemzik
Geschäftsführer
S-Immobilien Kraichgau GmbH

Menschen. Immobilien. Lächeln.

INHALT

10 ibb-Richtwert Auswertung

11 Die Immobilienverwaltung ist Vertrauenssache und gehört in die Hand von Fachleuten!

20 Die Zinslast stemmen

30 Hoch hinaus

43 Unsere geballte Wertermittlungskompetenz

56 So wird das Haus zum Kraftwerk

72 Unsere Ansprechpartner

82 Hohe Baukosten – was tun?

96 Sichere Anlage

106 Kompass Quartier Bruchsal

116 Soziales Engagement ist uns Wichtig!

Haftungsausschluss

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 Instituts Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH.

IMPRESSUM

Herausgeber
S-Immobilien Kraichgau GmbH,
Geschäftsführer Thorsten Niemzik

Redaktionsleitung
Stephanie Bechtel
Katharina Flößer

Datenerfassung und Auswertung
iib Dr. Hettenbach Institut

Gesamtverantwortung für den Datenstichtag und den Analyseteil
Dr. Peter Hettenbach und Alexander Hettenbach

Datenstichtag
01.11.2022

Karten
basieren auf Google Street Map

Titelbild
Ralf Mack

Layout Ausgabe Kraichgau
Katharina Flößer

Druck
StorkDruck GmbH, Bruchsal

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 Baujahrsklassen).

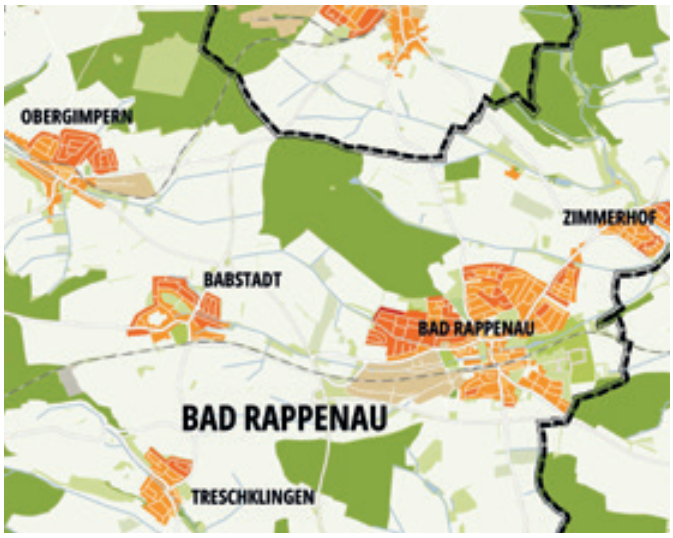
Die Preislagen gehen mit **30 %** in die Gesamtwertung ein.

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.

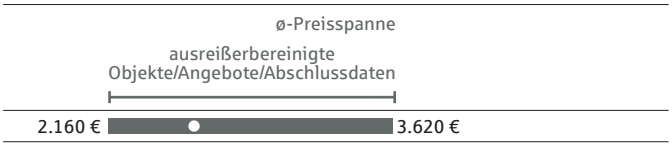
Sämtliche Preisangaben beziehen sich auf Bestandsimmobilien, also Objekte, die älter als drei Jahre sind. Als Datenbasis dienen Inserate, recherchierte Objekte sowie Abschlussdaten der vergangenen 24 Monate. Bei der Rendite handelt es sich um die Bruttomietrendite p.a., also den Jahreszins für die Vermietung – ohne Kosten für Erwerb, Finanzierung oder Unterhalt.



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de I Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH I OpenStreetMap contributors / Lizenz: ODbL

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

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



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

In der dunklen Spanne sind ausreißerbereinigte 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.

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Datenstand: 01.11.2022

IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

Menschen. Immobilien. Lächeln.

Du suchst Dein neues Zuhause
im Kraichgau oder kompetente Kontakte
für Deinen Hausverkauf?

Du willst den richtigen Partner für
die Verwaltung Deiner Immobilie finden?

Wir sind für Dich da!

Zum Download

Kaiserstraße 63 | 76646 Bruchsal
07251 77-3333
info@s-immo-kraichgau.de

**Nutzen Sie schon
unsere S-Immo App?**

VORWORT ZUR DERZEITIGEN MARKTENTWICKLUNG

Der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarkts in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren herrschte durch historische Niedrigzinsen eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien für eine große Anzahl Kaufinteressenten. Die dadurch gestiegene Nachfrage nach Wohnimmobilien bei gleichbleibendem Angebot sorgte für stetig steigende Marktpreise. Diese Marktbedingungen änderten sich zu Beginn des dritten Quartals 2022 als die Zinsen für Baufinanzierungen nach der Kursänderung der Europäischen Zentralbank begonnen rasant auf mittlerweile über 3,5% zu steigen.

Die Leistbarkeit von Finanzierungen und damit die Nachfrage nach Wohnimmobilien nahm ab. Während die hohe Nachfrage der vergangenen Jahre das Preisniveau für nahezu alle Objektkategorien und -klassen steigen ließ, wirkt sich der jetzige Rückgang der Nachfrage nicht uniform auf den gesamten Markt aus.
Aus diesem Grund wird im folgenden Marktbericht in allen Prognosen zur zukünftigen Marktentwicklung zwischen stark nachgefragten und wenig nachgefragten Immobilien unterschieden. Diese differenzieren sich maßgeblich über folgende Faktoren:

- Lage
- Ausstattung und Zustand
- Energieeffizienz
- Finanzierbarkeit

Eine geringere Nachfrage sorgt dafür, dass Kaufobjekte sorgfältig ausgesucht und Investitionen intensiv geprüft werden. Hohe Energiekosten sorgen zusätzlich für eine kritische Begutachtung der Energieeffizienz der Immobilie, um hohe Betriebskosten zu meiden.

Es ist damit zu rechnen, dass Objekte, die die oben genannten Kriterien erfüllen, weiterhin stark nachgefragt und im Preis verhältnismäßig stabil bleiben. Objekte, welche in diesen Kriterien nicht überzeugen können, werden sich im Preis anpassen müssen, um weiterhin ausreichend Nachfrage zu generieren.

Um Ihnen im folgenden Marktbericht eine bessere Übersicht über die Veränderungen im Markt zu vermitteln, finden Sie auf der dritten Seite jedes Teilmarkts die Gegenüberstellung der Preisentwicklung zum Vorjahr. Hier wird deutlich, dass durch die Zinswende und die damit einhergehende Marktveränderung im zweiten Halbjahr in vielen Märkten eine deutlich geringere Preisentwicklung als im Vorjahr zu verzeichnen ist. Dies erkennen Sie daran, dass die Veränderung rot hervorgehoben ist.

Während allgemein gegenüber dem Vorjahr in der Regel nach wie vor eine Preissteigerung zu vermerken ist, nimmt die Rate der Preissteigerung ab und indiziert eine mittelfristige Trendwende im Markt hin zu längeren Vermarktungszeiten und stabilen bis zurückgehenden Preisen.

Wie sich die Trendwende auf Ihr individuelles Objekt auswirkt, kann nur in einer Einzelbetrachtung mit einem lokalen Experten festgestellt werden. Das Immobilienteam der Sparkasse Kraichgau Bruchsal-Bretten-Sinsheim steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic
Geschäftsführerin IIB Institut

SPARKASSE KRAICHGAU BRUCHSAL-BRETTEN-SINSHEIM

IBB-RICHTWERT AUSWERTUNG

EINZELGEMEINDEN

1.0 Angelbachtal (Seite 12)

2.0 Bad Rappenau (Seite 16)

3.0 Bad Schönborn (Seite 22)

4.0 Bretten (Seite 26)

5.0 Bruchsal (Seite 34)

6.0 Forst (Seite 38)

7.0 Gondelsheim (Seite 44)

8.0 Hambrücken (Seite 48)

9.0 Helmstadt-Bargen (Seite 52)

10.0 Karlsdorf-Neuthard (Seite 60)

11.0 Kraichtal (Seite 64)

12.0 Kronau (Seite 68)

13.0 Neckarbischofsheim (Seite 74)

14.0 Oberderdingen (Seite 78)

15.0 Östringen (Seite 84)

16.0 Sinsheim (Seite 88)

17.0 Ubstadt-Weiher (Seite 92)

18.0 Waghäusel (Seite 98)

19.0 Waibstadt (Seite 102)

20.0 Walzbachtal (Seite 108)

21.0 Region Eschelbronn/Neidenstein/ Zuzenhausen (Seite 112)

- 21.1 Eschelbronn
- 21.2 Neidenstein
- 21.3 Zuzenhausen

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik
iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH
Datenstand: 01.11.2022

IMMOBILIEN Kraichgau GmbH

DIE IMMOBILIENVERWALTUNG IST VERTRAUENSSACHE UND GEHÖRT IN DIE HAND VON FACHLEUTEN!

Unser Ziel ist es, durch Wahrung der Interessen aller Beteiligten mit Ihnen vertrauensvoll zusammenzuarbeiten, damit Sie als Kunde zufrieden sind.

Im Bereich der Immobilienverwaltung sind wir seit 20 Jahren tätig. Derzeit verwalten wir einen Immobilienbestand im dreistelligen Bereich mit über 1600 Wohn- und Gewerbe-Einheiten. Wir pflegen die objektbezogene Verwaltung, dies bedeutet für Sie, dass Sie ausschließlich eine Ansprechperson für alle Themen haben.

Durch unsere langjährige Erfahrung und unser umfangreiches Fachwissen im Bereich der Immobilienverwaltung bieten wir die besten Voraussetzungen für eine erfolgreiche und kompetente Verwaltung Ihres Eigentums.

Wir verwalten Ihre Immobilie wie unsere Eigene!

Wohnungseigentumsverwaltung

Die WEG-Verwaltung ist eine unserer Kernkompetenzen. Die Grundleistungen ergeben sich aus dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), sowie den Bestimmungen der Teilungserklärung und den rechtswirksamen Beschlüssen der Eigentümerversammlungen. Zudem übernehmen wir die Erstellung und Prüfung des Wirtschaftsplans, die Abrechnungen sowie die Buchführung inklusive Prüfung aller Geld-ein- und Ausgänge.

Sondereigentumsverwaltung

Die Sondereigentumsverwaltung (SEV) ist eine besondere Form der Mietverwaltung. Der Verwalter kümmert sich für ein Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft um die Mietverwaltung dessen Eigentumswohnung. Das Leistungsspektrum bietet insbesondere ortsfremden Eigentümern und Kapitalanlegern die Möglichkeit, neben einer Wohnungseigentumsverwaltung in den Genuss eines umfassenden Rundum-sorglos-Paketes zu kommen, welches keine Wünsche offen lässt.

Mietverwaltung

Als Mietverwalter übernehmen wir sämtliche Aufgaben rund um Ihre Immobilie und stehen den Mietern jederzeit als kompetente Ansprechpartner zur Verfügung. Mieteinnahmen werden kontrolliert und Mietrückstände angemahnt. Auch die Erstellung der Nebenkostenabrechnung, sowie die Bezahlung anfallender Rechnungen, wird von uns übernommen. Bei einem Mieterwechsel übernehmen wir die Maklertätigkeit.

Mietpoolverwaltung

Bei der Mietpoolverwaltung wird das klassische Risiko des Einzelvermieters auf die gebildete Solidargemeinschaft des Mietpools verteilt. Hintergrund dieser Mietpool-Solidargemeinschaft ist es, die Interessen von vielen Wohnungseigentümern einer Wohnanlage zu bündeln und das Vermieterrisiko eines einzelnen zu minimieren.

Unsere Werte

Persönliche Betreuung steht bei uns im Vordergrund. Daher haben Sie stets einen festen Ansprechpartner, für einen kompetenten Immobilienservice. Zudem übernehmen wir die Führung und Abrechnung der Hausgeldkonten, Einnahme- und Ausgabekonten, sowie Rücklagekonten nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Buchführung. Dies umfasst die Sachliche und rechnerische Prüfung aller Kauf-, Lieferanten-, Dienstleistungs- und Reparaturrechnungen. Auch Abschluss und Optimierung von Versicherungs-, Dienstleistungs- und Wartungsverträgen, mit vergünstigten Rahmenabkommen sind in unserer Verwaltung inbegriffen. Dazu gehört die Auswahl und Beauftragung von qualifizierten Handwerksbetrieben. Sie profitieren von unserem Handwerkerstamm und können auf einen schnellen Service vertrauen. Zudem bieten wir professionelle Beratung bei Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen.

Natürlich kümmern wir uns um die ordnungsgemäße Durchführung der ordentlichen und außerordentlichen Eigentümerversammlungen. Dies beinhaltet den zeitnahen Versand der Sitzungsprotokolle an alle Miteigentümer, schnelle Umsetzung der gefassten Beschlüsse, Einberufung und Durchführung von Verwalterbeiratssitzungen, sowie regelmäßige Begehungen und Kontrolle des Objekts.

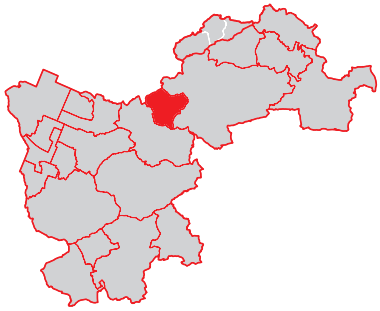
KONTAKTDATEN

Melden Sie sich gerne bei:

Heiko Lorch
Leiter Immoblienverwaltung

Telefon 07251 77-3989
immobilienverwaltung@s-immo-kraichgau.de

Menschen. Immobilien. Lächeln.

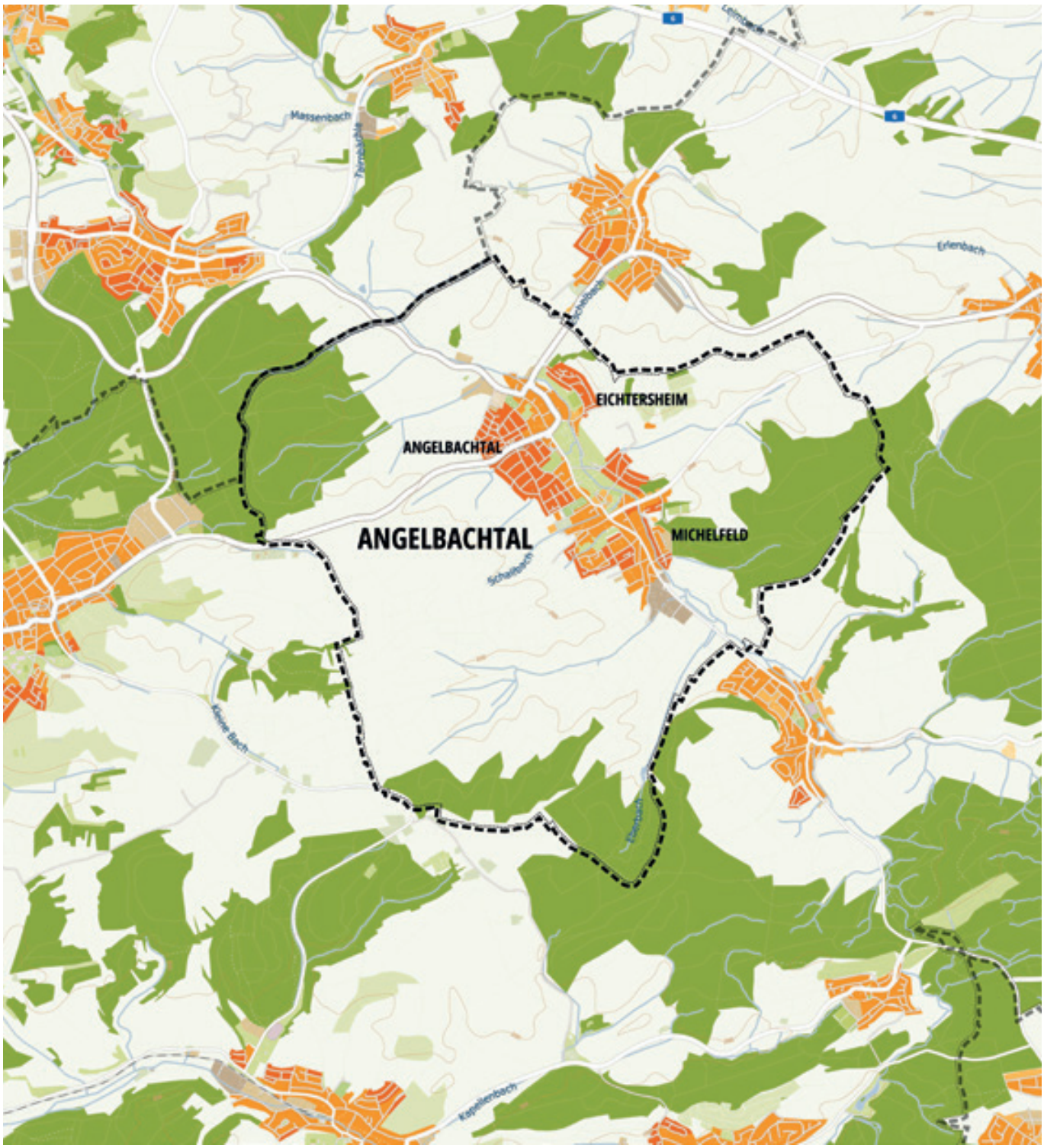


ANGELBACHTAL

Ortsteile:
Angelbachtal, Eichtersheim und Michelfeld

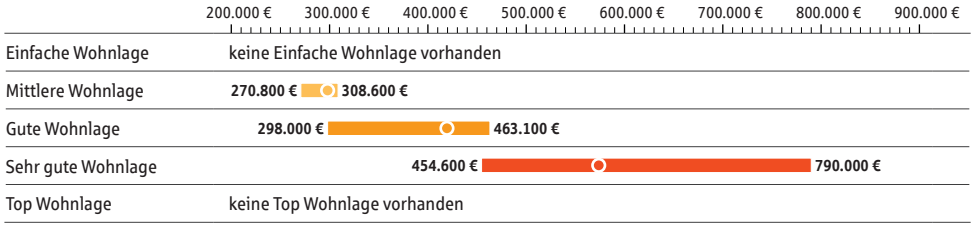
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

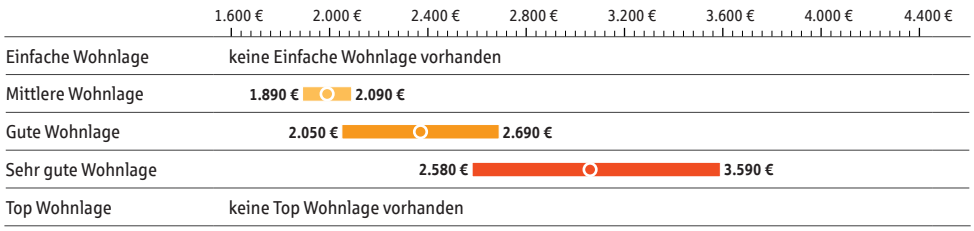


475.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

270.800 - 790.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

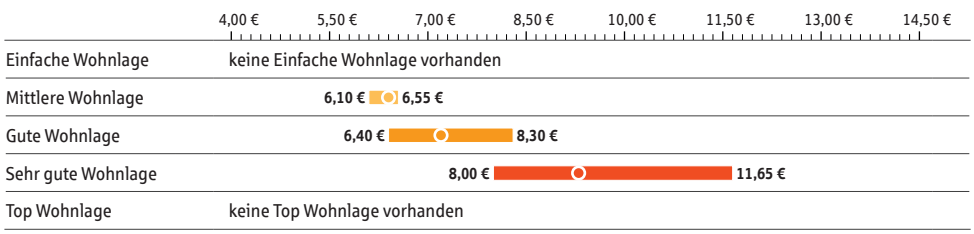


2.580 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.890 - 3.590 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

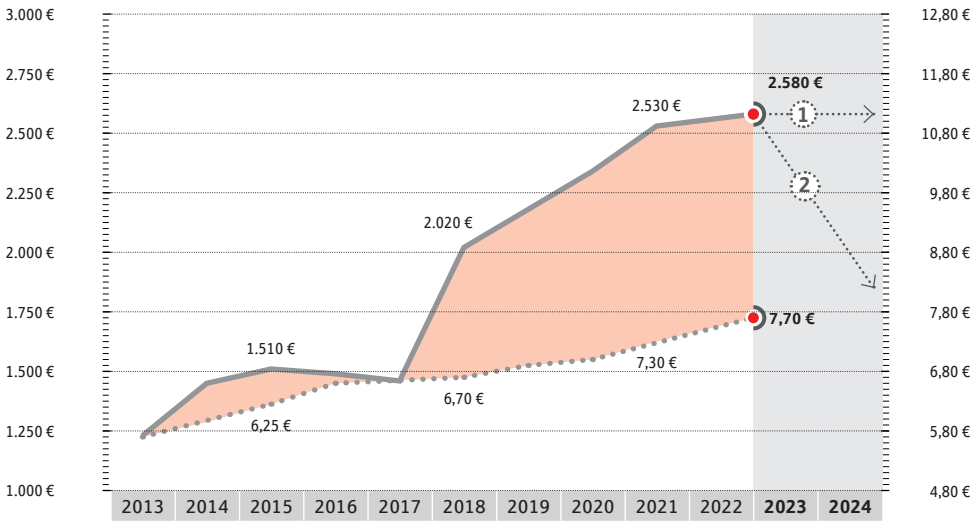


7,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,10 - 11,65 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,6 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

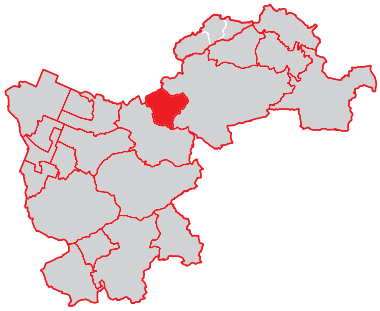
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



ANGELBACHTAL

Ortsteile:
Angelbachtal, Eichtersheim und Michelfeld

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+3,0 %
Preis **2022**	**+3,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	270.800 - 790.000 €	544.000 €	2.720 €	200 / 766 m²
Doppelhaushälfte	311.400 - 632.700 €	445.500 €	3.010 €	148 / 355 m²
Reihenhaus	308.500 - 478.700 €	451.400 €	2.970 €	152 / 370 m²
Zweifamilienhaus	392.700 - 553.000 €	544.100 €	2.790 €	195 / 575 m²

Preis **2021**	+8,1 %
Preis **2022**	**+4,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,6 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.040 - 3.090 €	91.400 €	2.610 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.890 - 3.530 €	144.400 €	2.490 €	58 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.050 - 3.590 €	268.800 €	2.560 €	105 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.990 - 3.430 €	370.000 €	2.450 €	151 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+4,3 %
Preis **2022**	**+5,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+1,2 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,45 - 10,90 €	350 €	8,85 €	40 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,35 - 11,65 €	430 €	7,80 €	55 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,10 - 11,35 €	750 €	7,55 €	99 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,35 - 9,70 €	1.290 €	7,10 €	181 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

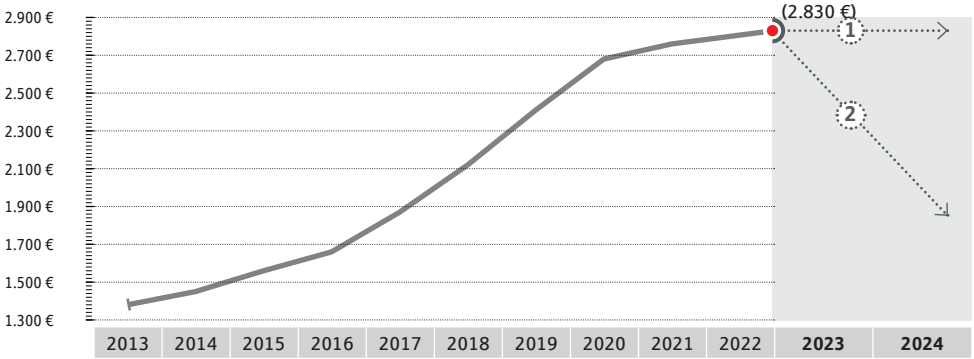
Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

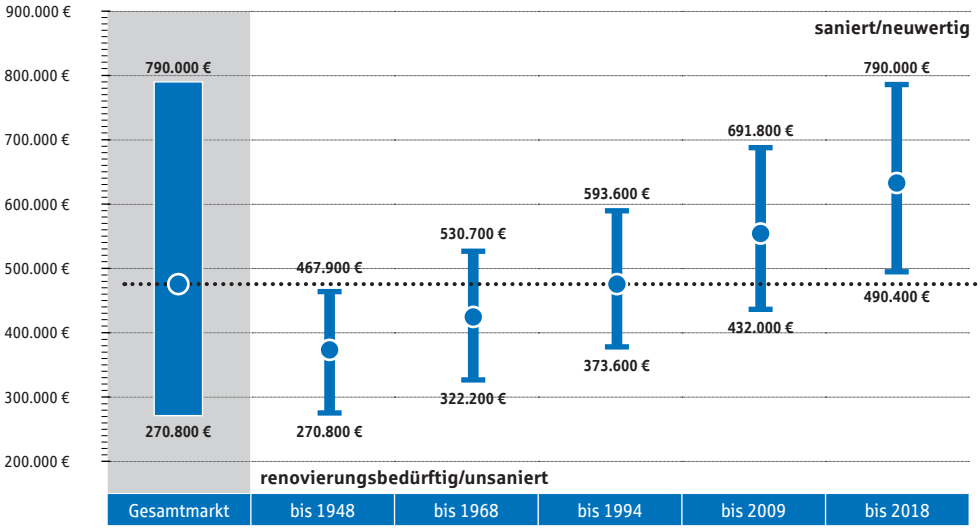
2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

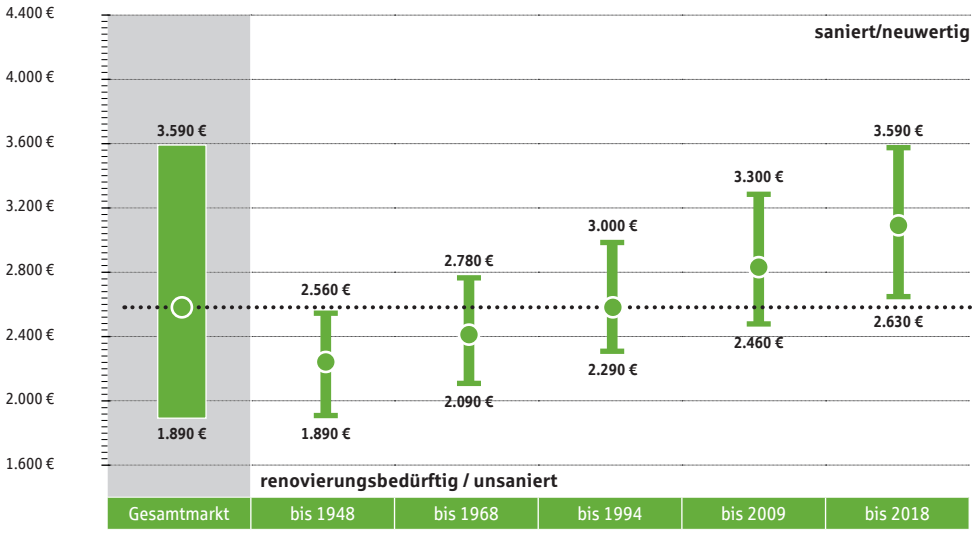


475.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

270.800 - 790.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

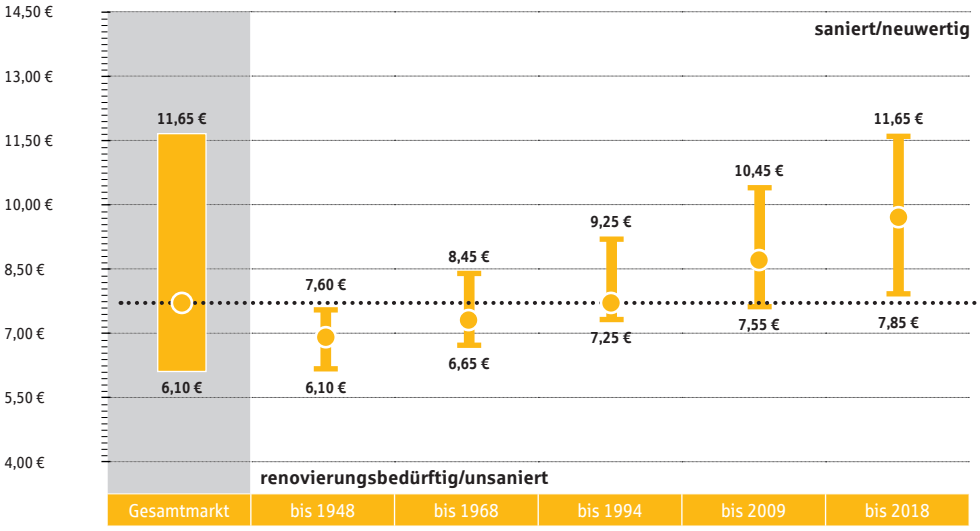


2.580 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.890 - 3.590 €

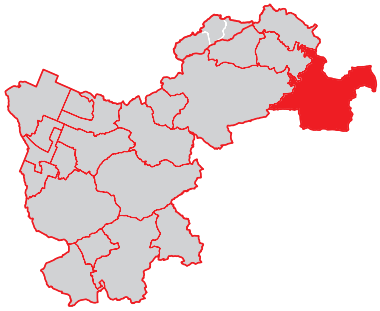
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



7,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,10 - 11,65 €



BAD RAPPENAU

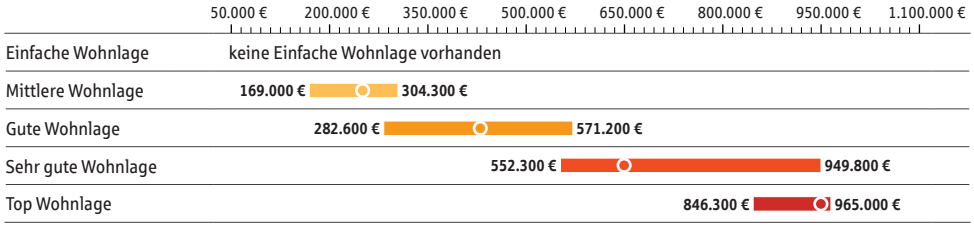
Ortsteile:
Babstadt, Bad Rappenau, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpern, Treschklingen, Wollenberg und Zimmerhof

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

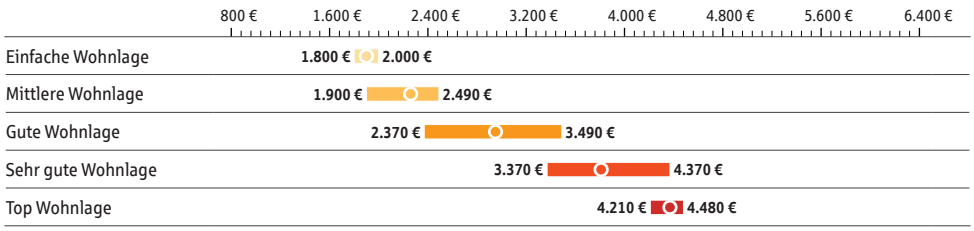


487.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

169.000 - 965.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

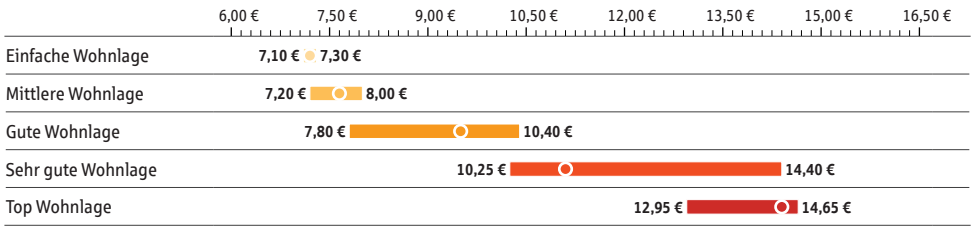


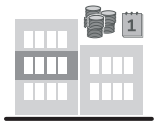
3.080 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.800 - 4.480 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



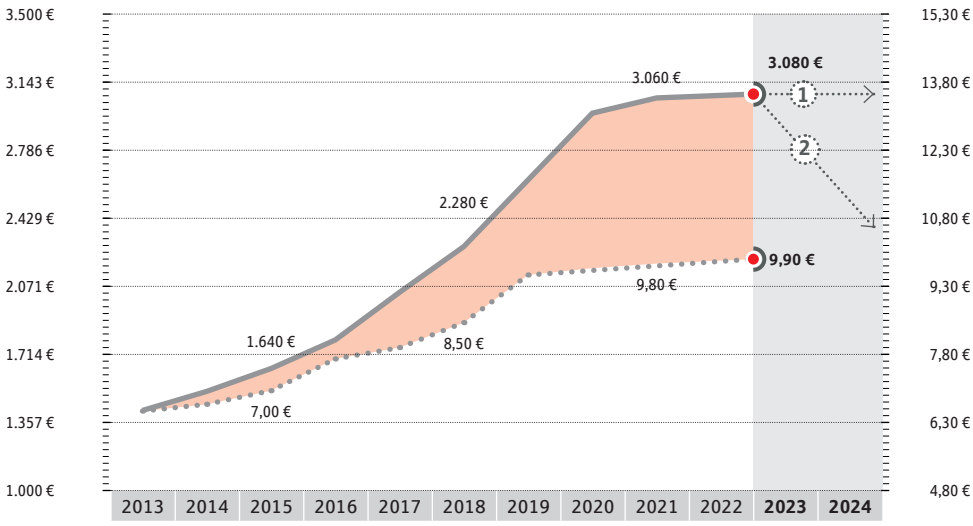


9,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,10 - 14,65 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

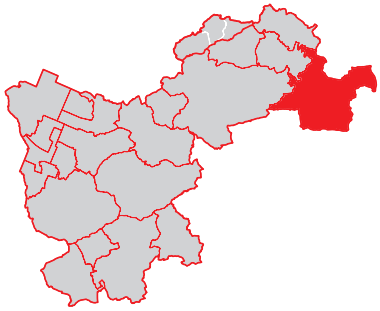
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



BAD RAPPENAU

Ortsteile:

Babstadt, Bad Rappenau, Bonfeld, Fürfeld, Grombach, Heinsheim, Obergimpern, Treschklingen, Wollenberg und Zimmerhof

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+6,2 %
Preis **2022**	**+3,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	169.000 - 965.000 €	506.900 €	2.880 €	176 / 692 m²
Doppelhaushälfte	194.400 - 772.900 €	438.800 €	3.180 €	138 / 341 m²
Reihenhaus	192.500 - 584.700 €	401.900 €	3.140 €	128 / 293 m²
Zweifamilienhaus	245.100 - 675.500 €	510.400 €	2.950 €	173 / 686 m²

Preis **2021**	+2,7 %
Preis **2022**	**+1,0 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,7 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.940 - 3.850 €	109.200 €	3.120 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.800 - 4.410 €	199.000 €	2.970 €	67 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.950 - 4.480 €	287.600 €	3.060 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.890 - 4.280 €	395.600 €	2.930 €	135 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,0 %
Preis **2022**	**+1,0 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,70 - 13,75 €	400 €	11,40 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,40 - 14,65 €	650 €	10,00 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,10 - 14,25 €	930 €	9,75 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,40 - 12,15 €	1.270 €	9,15 €	139 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

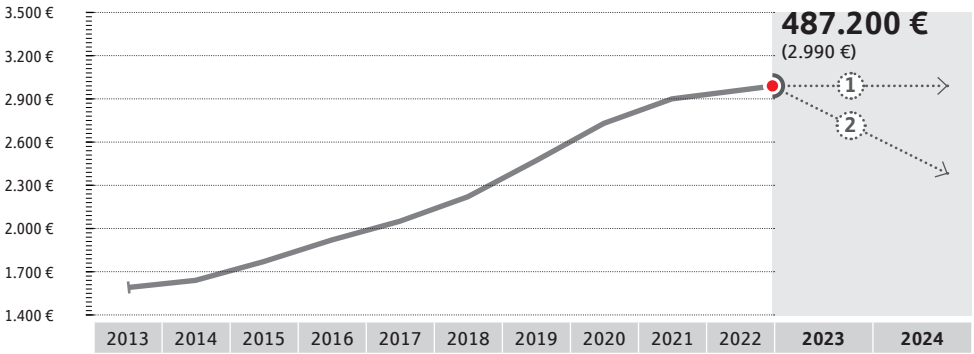
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

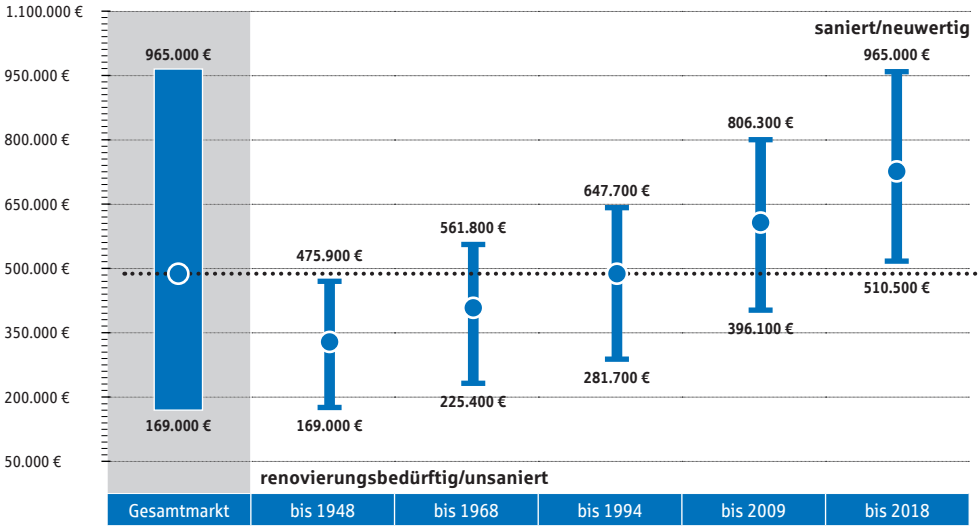
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

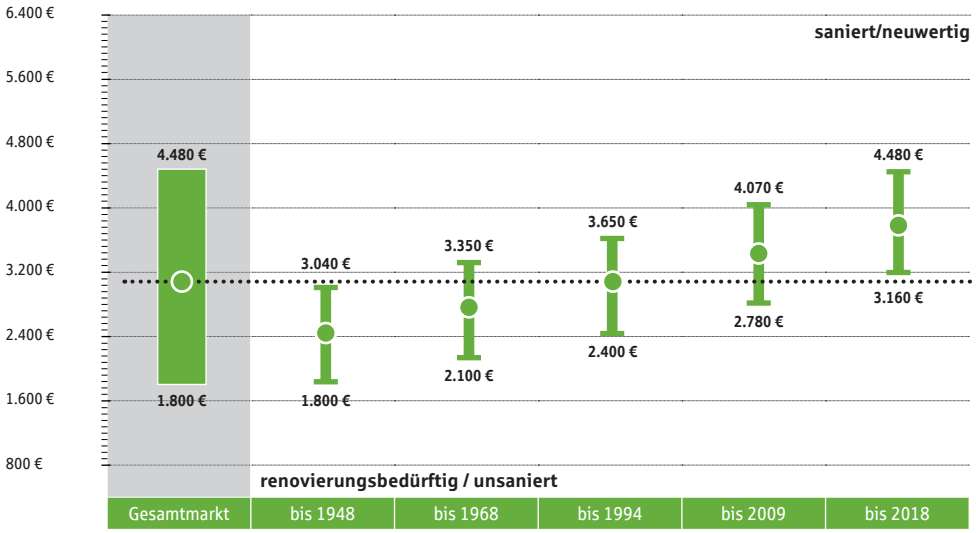


487.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

169.000 - 965.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

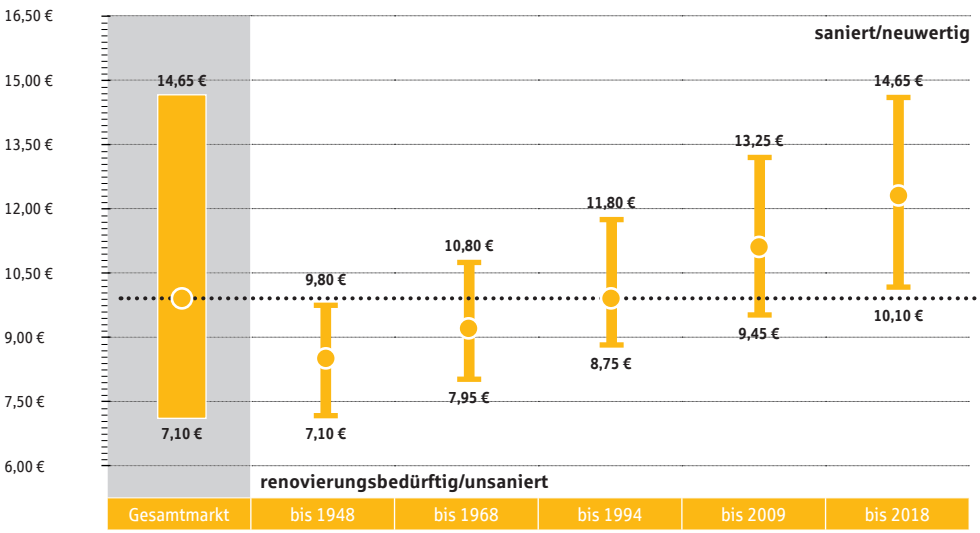


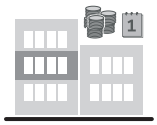
3.080 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.800 - 4.480 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren





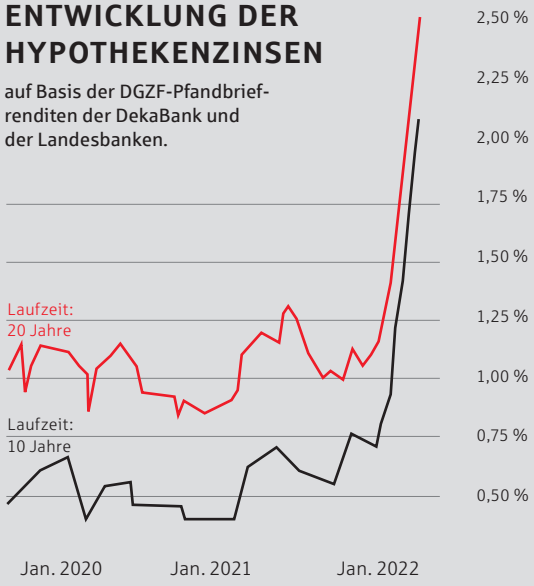
9,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,10 - 14,65 €

DIE ZINSLAST STEMMEN

Plötzlich geht alles ganz schnell: Die Bauzinsen steigen und damit erhöhen sich auch die Anforderungen an Käufer, wenn sie einen günstigen Kredit erhalten wollen. Wir nennen die Gründe und wagen einen Ausblick.



Die Zinswende ist da. Das Diagramm zeigt die DGZF-Pfandbriefrenditen. Pfandbriefe werden von Banken zur Refinanzierung von Baudarlehen eingesetzt. Daher sind sie ein guter Trendindikator für die Zinsentwicklung. Die tatsächlichen Finanzierungskonditionen können davon abweichen. Stand: 15.4.2022

Die Eigentumsquote in Deutschland, also der Anteil derjenigen, die eine Immobilie besitzen, ist in den vergangenen Jahren gemäß Eurostat gesunken. Aktuell liegt die Eigentumsquote knapp über der 50-Prozent-Marke. In Europa ist Deutschland damit fast das Schlusslicht – nur in der Schweiz gibt es noch weniger Eigentümer.

Zinsen verdreifacht

Die niedrigen Zinsen waren ein wichtiger Grund dafür, dass sich Kaufinteressenten eine eigene Immobilie leisten konnten. Sie ermöglichten es immer mehr Menschen, sich trotz steigender Immobilienpreise den Wunsch nach einer Immobilie zu erfüllen. Seit Jahresbeginn 2022 (Diagramm links) steigen die Zinsen jedoch kräftig. Inzwischen (August 2022) liegen diese bei über drei Prozent. Die EZB hebt im September den Leitzins auf 1,25 Prozent an. Finanzexperten rechnen daraus resultierend mit weiter steigenden Baufinanzierungszinsen.

Prozent der Haushalte in Deutschland besitzen eine Immobilie. In Belgien und Spanien beträgt die Eigenheimquote dagegen jeweils mehr als 70 Prozent.

Quelle: Eurostat, 2021

Kleine Zinsänderung, große Wirkung

Die Schlagzeilen sind dramatisch: „Das Ende des günstigen Baugelds“ oder „Die letzte Chance für den Traum vom Eigenheim“ titeln die Immobilienseiten. Im März berichtete die „Wirtschaftswoche“ von einem Paar, das seinen Kredit um wenige Wochen aufschieben musste. Diese kleine Verzögerung führte zu einem massiven Aufschlag auf den Kredit. Die Münchner müssen nun 300 Euro mehr bezahlen. Jeden Monat. 20 Jahre lang.

Ungezügelte Inflation?

Was sind die Gründe? Da kommen einige zusammen. Die Corona-Pandemie hat die Wirtschaft geschwächt, die anziehende Nachfrage und die gleichzeitig gestiegenen Energiepreise sowie Lieferengpässe sorgen für eine stark zunehmende Inflation. Seit März 2022 liegt sie stetig über 7 Prozent. Im Mai 2022 erreichte die Inflation einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung.“ Viele Experten, darunter die Europäische Zentralbank (EZB), glaubten lange, dass die Effekte in der Eurozone nur vorübergehend seien.

Ein weiterer Grund ist die Lohn-Preis-Spirale. Wenn die Inflation zunimmt und die Preise steigen, fordern Arbeitnehmer höhere Löhne. Gelingt es ihnen, diese durchzusetzen, müssen auch die Unternehmen ihre Preise erhöhen. Das haben sie 2022 bereits mehrmals angekündigt. Wenn die Unternehmen ihre Produkte verteuern, dreht sich die Lohn-Preis-Spirale weiter und weiter.

Was macht die EZB?

Die Bauzinsen steigen bereits, weil sie sich unter anderem an den Renditen der zehnjährigen Bundesanleihen orientieren. Mit deren Renditen steigen auch die Zinsen der Pfandbriefe, welche wiederum Einfluss auf die Konditionen der Bauzinsen haben. Die Zinswende ist bei den Immobilien also längst da. Ein zusätzlicher Turbo für die Kreditkosten sind höhere Leitzinsen. Sie wurden von der EZB seit vielen Jahren bei Null gehalten, doch bei der geldpolitischen Sitzung der EZB im April deutete ihre Präsidentin Christine Lagarde eine mögliche Zinswende an. Im Juli hob die EZB den Leitzins um 0,5 Prozentpunkte an (und setzte der jahrelangen 0%-Politik damit ein Ende).

Wer gibt mir noch Kredit?

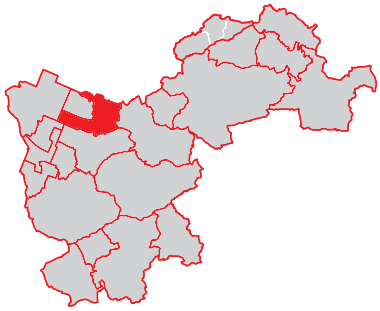
Mit den Zinsen steigen auch die Anforderungen an Kreditnehmer, den mittlerweile teureren Kredit auch wirklich zu bekommen. Banken sind gehalten, ihr Risiko gut abzusichern. Ab 1. April verordnete ihnen die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) deshalb einen zusätzlichen Risikopuffer. Die BaFin erkenne eine Überbewertung des Immobilienmarktes und wechsele daher in den „Präventionsmodus“, wie es ihr Chef Mark Branson formulierte.

Bitte keine Torschlusspanik!

Viele Käufer haben das Gefühl, dass das Angebot täglich geringer wird. Überstürzt sollte man die Entscheidung für ein Haus oder eine Eigentumswohnung trotzdem nicht treffen. Eine falsch ausgewählte, nicht passende Immobilie kostet Käufer im Zweifel noch mehr als ein etwas teurerer Kredit. Also Ruhe bewahren – und lieber unsere Tipps (unten) beachten.

TIPPS

- Der Markt ist ohne Zweifel in Bewegung, deshalb lohnt es sich jetzt für Bauherren und Käufer ganz besonders, viele Angebote einzuholen und zu vergleichen. Hier sind immense Preisunterschiede möglich.
- Während der Corona-Pandemie haben viele Menschen große Geldbeträge angesammelt. Die Deutsche Bundesbank beobachtete Sparquoten von 20,3 Prozent (2020) und 19 Prozent (2021): eine Verdopplung der Vor-Corona-Werte. Die Investition des Geldes in die eigene Immobilie oder die energieeffiziente Modernisierung der Bestandsimmobilie ist eine sehr gute Idee.
- Wer in wenigen Jahren eine Anschlussfinanzierung benötigt, sollte bereits heute planen und das Zinsänderungsrisiko möglichst kleinhalten. Das gelingt am besten mit einem Forward-Darlehen, mit dem sich Kreditnehmer die aktuellen Konditionen zuzüglich eines geringen Aufschlags bis zu 60 Monate vor Ende des aktuellen Kredits sichern können. Ihr Finanzierungsberater informiert Sie gern.



BAD SCHÖNBORN

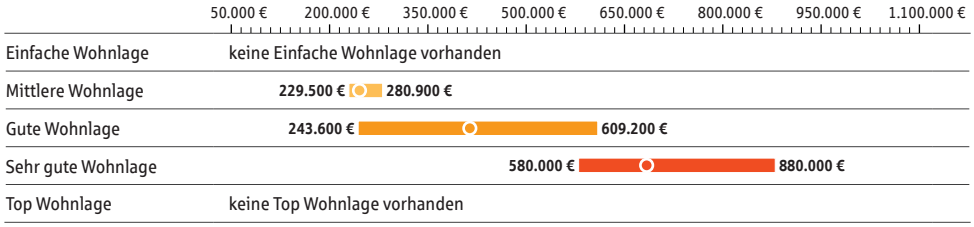
Ortsteile:
Langenbrücken und Mingolsheim

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

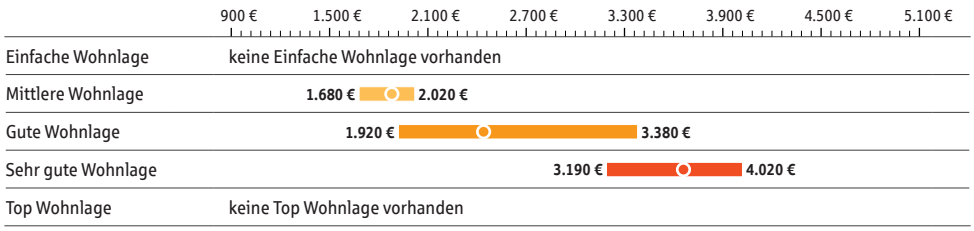


480.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

229.500 - 880.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

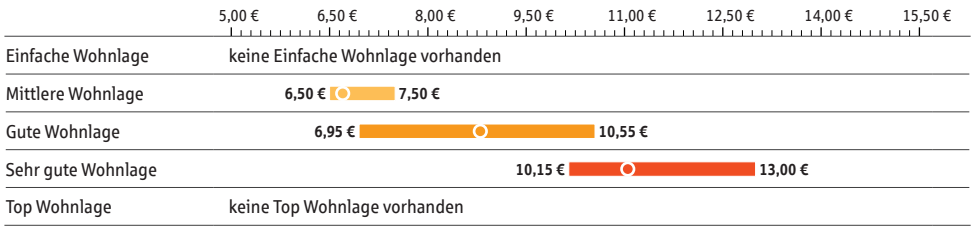


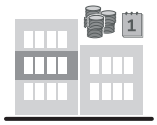
2.710 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.680 - 4.020 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



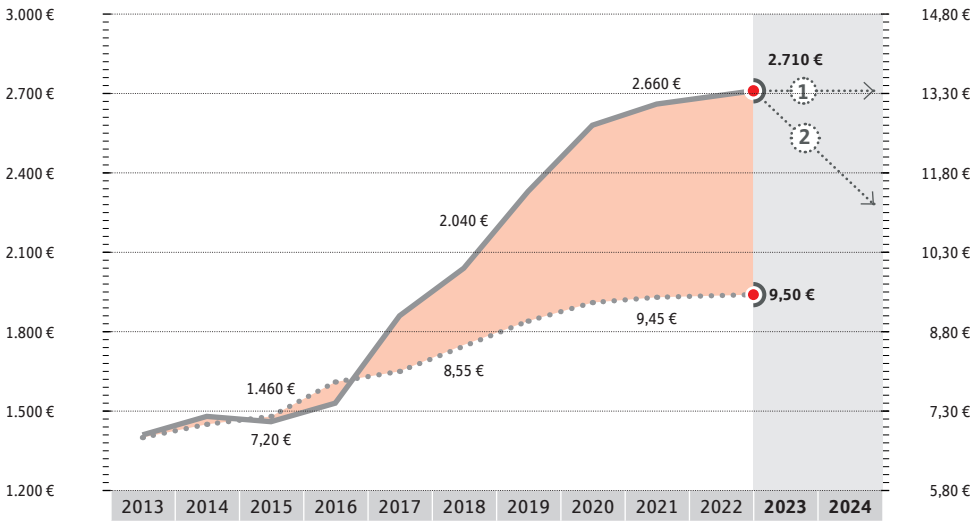


9,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,50 - 13,00 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,2 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

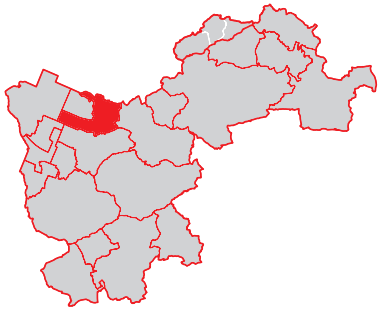
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



BAD SCHÖNBORN

Ortsteile:
Langenbrücken und Mingolsheim

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+2,6 %
Preis **2022**	**+4,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+2,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	229.500 - 880.000 €	495.000 €	2.750 €	180 / 663 m²
Doppelhaushälfte	263.900 - 704.800 €	489.400 €	3.040 €	161 / 326 m²
Reihenhaus	261.500 - 533.200 €	360.000 €	3.000 €	120 / 263 m²
Zweifamilienhaus	332.800 - 616.000 €	406.100 €	2.820 €	144 / 656 m²

Preis **2021**	+3,1 %
Preis **2022**	**+1,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.810 - 3.460 €	87.700 €	2.740 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.680 - 3.950 €	159.800 €	2.620 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.820 - 4.020 €	247.500 €	2.690 €	92 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.770 - 3.840 €	392.200 €	2.580 €	152 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,1 %
Preis **2022**	**+0,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,95 - 12,20 €	350 €	10,95 €	32 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,80 - 13,00 €	600 €	9,60 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,50 - 12,65 €	880 €	9,35 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,75 - 10,80 €	1.270 €	8,80 €	144 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

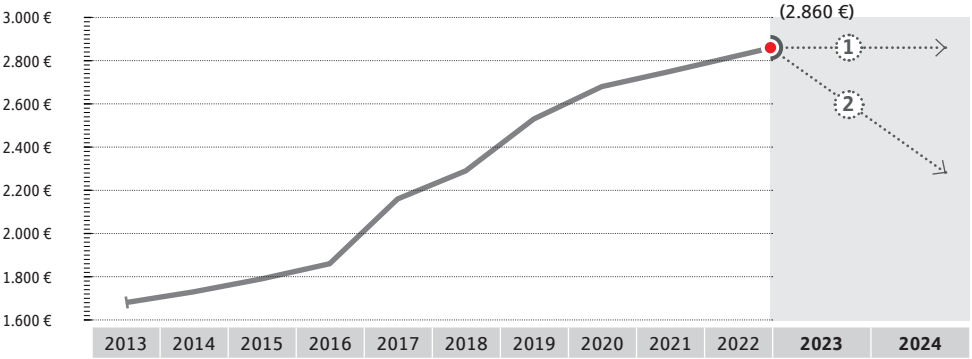
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

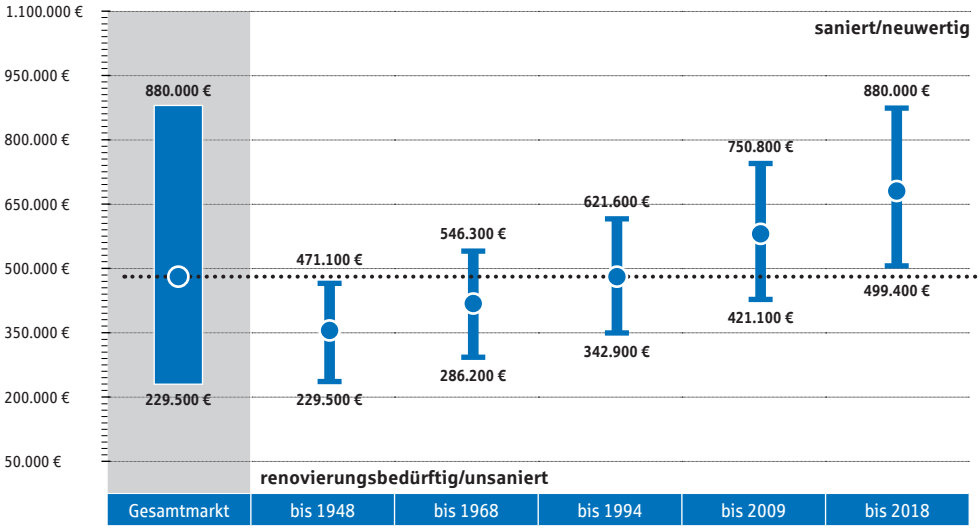
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

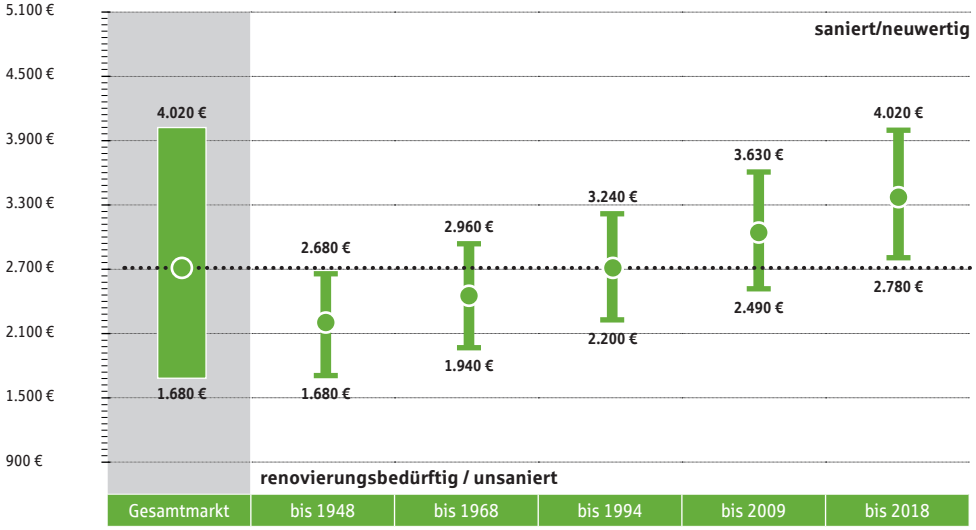


480.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

229.500 - 880.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

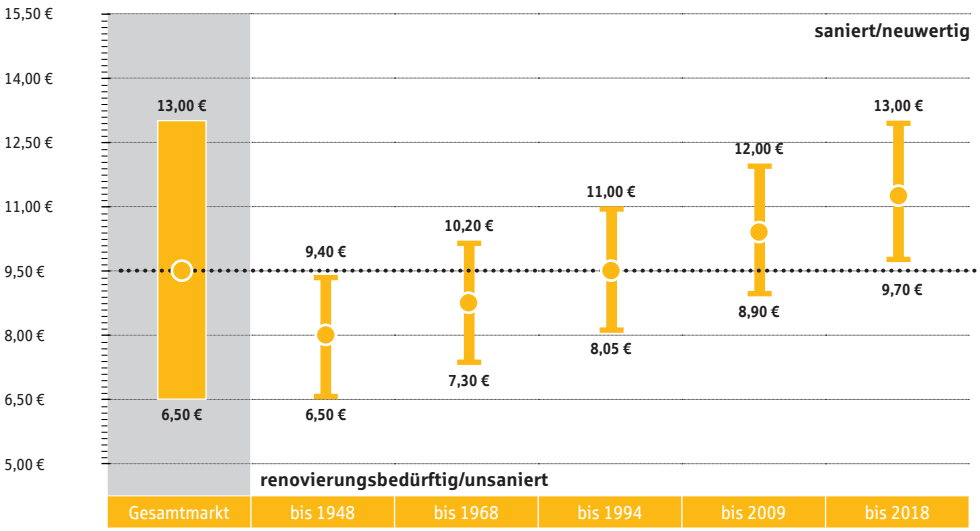


2.710 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.680 - 4.020 €

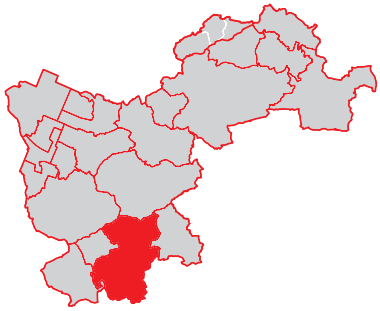
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



9,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,50 - 13,00 €

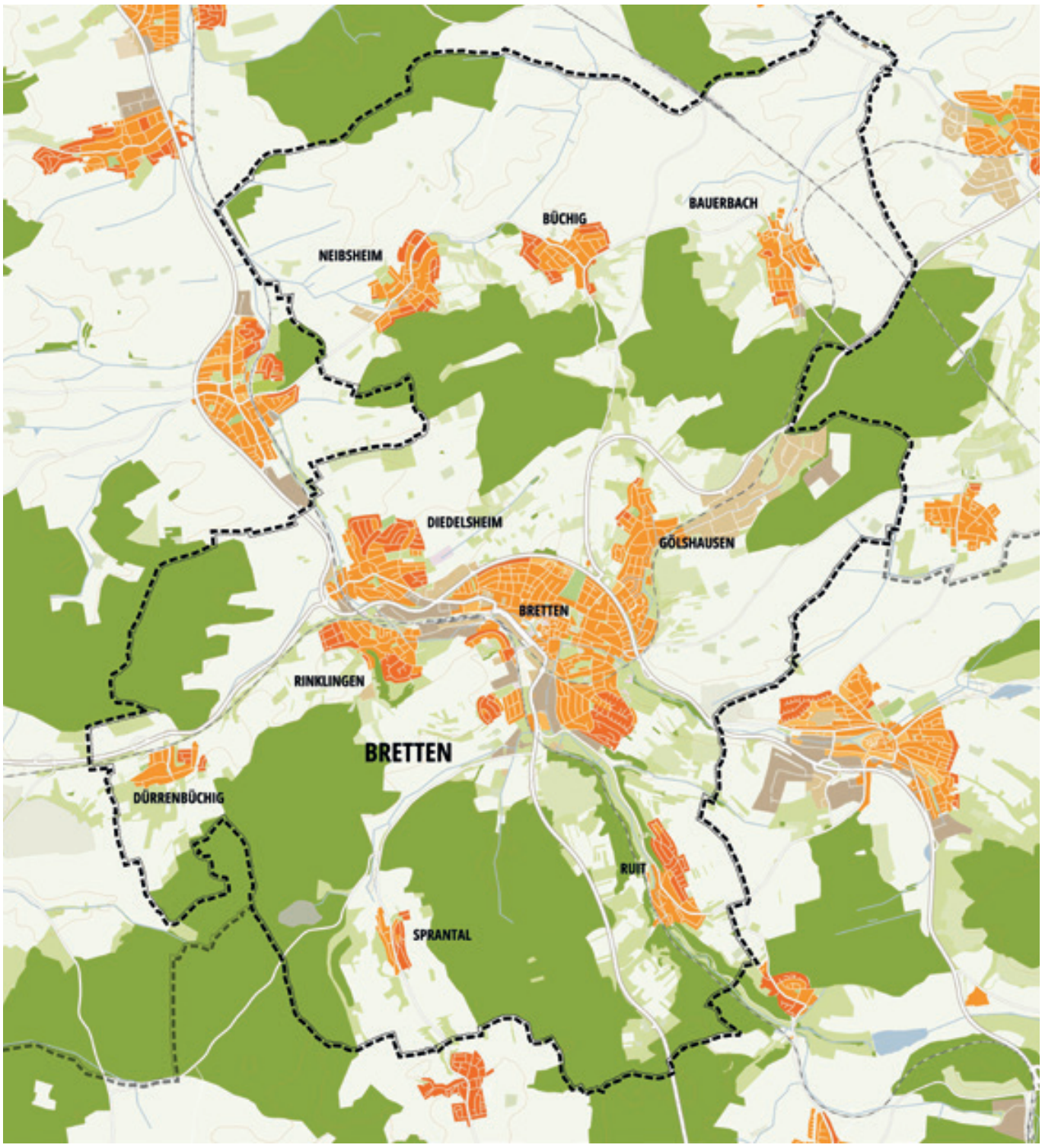


BRETTEN

Ortsteile:
Büchig, Diedelsheim, Bretten, Dürrenbüchig, Bauerbach, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit und Sprantal

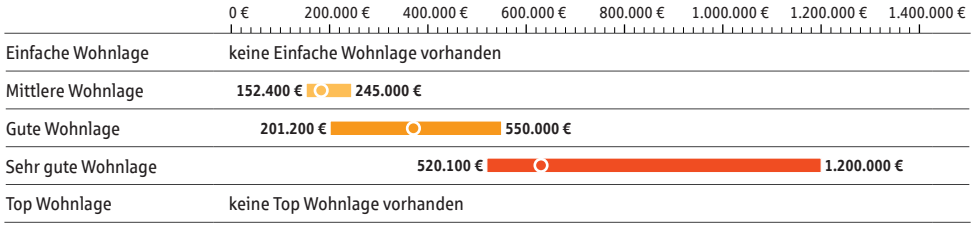
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

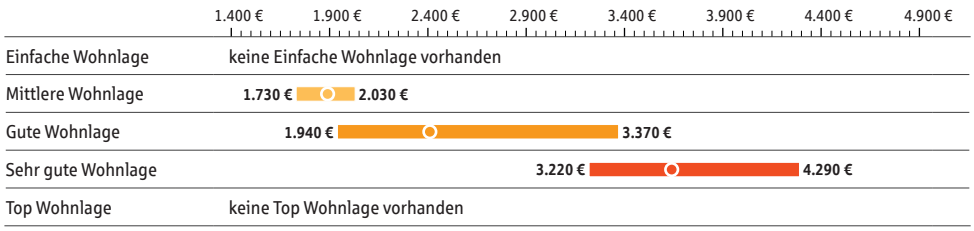


468.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

152.400 - 1.200.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

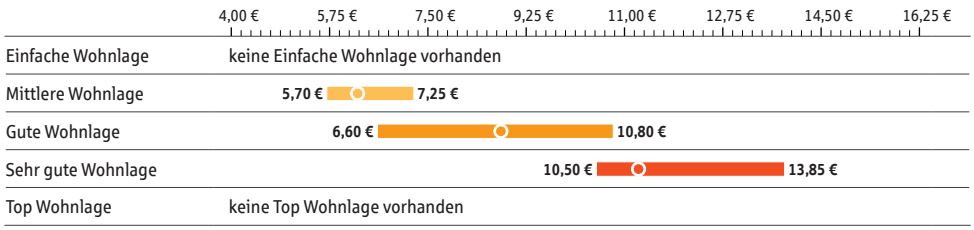


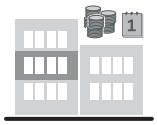
2.850 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.730 - 4.290 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



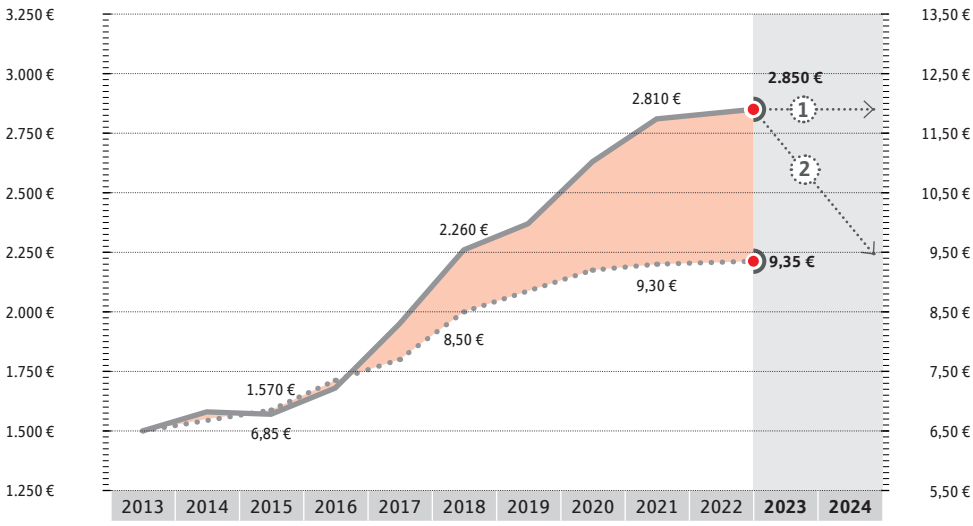


9,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,70 - 13,85 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

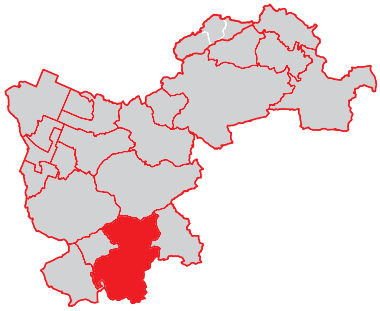
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



BRETTEN

Ortsteile:

Büchig, Diedelsheim, Bretten, Dürrenbüchig, Bauerbach, Gölshausen, Neibsheim, Rinklingen, Ruit und Sprantal

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+4,1 %
Preis **2022**	**+3,6 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,5 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	152.400 - 1.200.000 €	489.300 €	2.780 €	176 / 688 m²
Doppelhaushälfte	175.300 - 961.100 €	423.700 €	3.070 €	138 / 429 m²
Reihenhaus	173.600 - 727.100 €	412.100 €	3.030 €	136 / 278 m²
Zweifamilienhaus	221.000 - 840.000 €	513.000 €	2.850 €	180 / 637 m²

Preis **2021**	+6,8 %
Preis **2022**	**+2,2 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-4,6 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.860 - 3.690 €	95.000 €	2.880 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.730 - 4.220 €	178.800 €	2.750 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.870 - 4.290 €	274.500 €	2.830 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.820 - 4.100 €	409.200 €	2.710 €	151 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,1 %
Preis **2022**	**+0,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,00 - 13,00 €	390 €	10,75 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	5,95 - 13,85 €	600 €	9,45 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,70 - 13,50 €	870 €	9,20 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	5,95 - 11,50 €	1.150 €	8,65 €	133 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

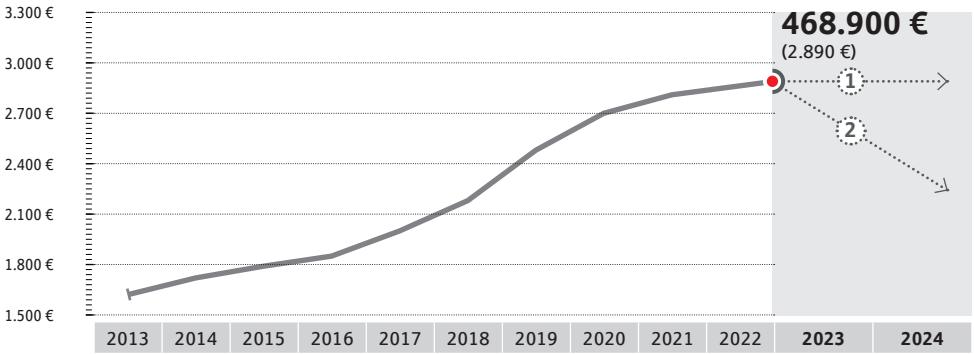
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

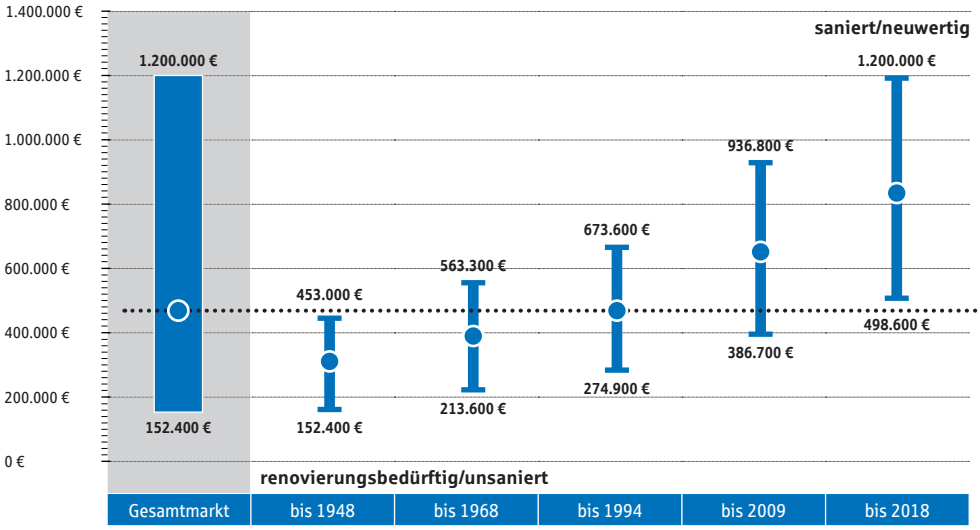
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

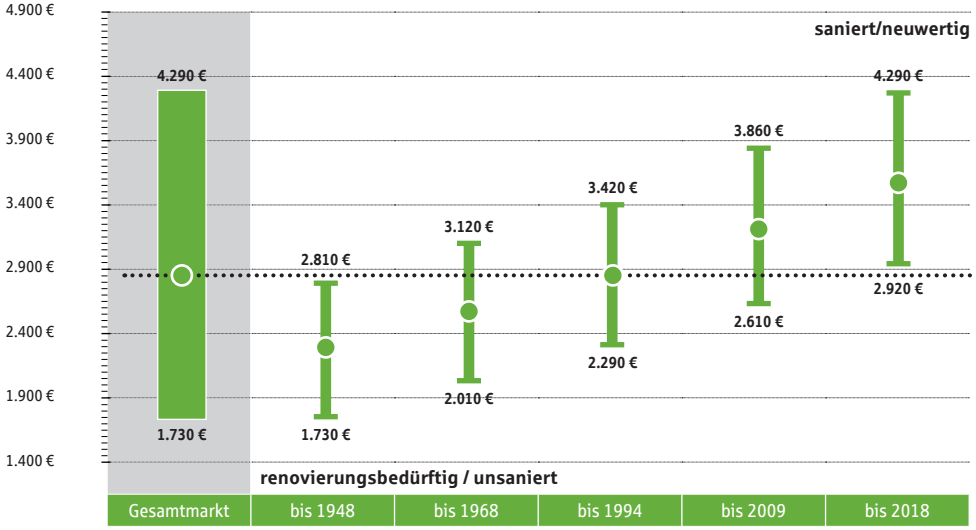


468.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

152.400 - 1.200.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

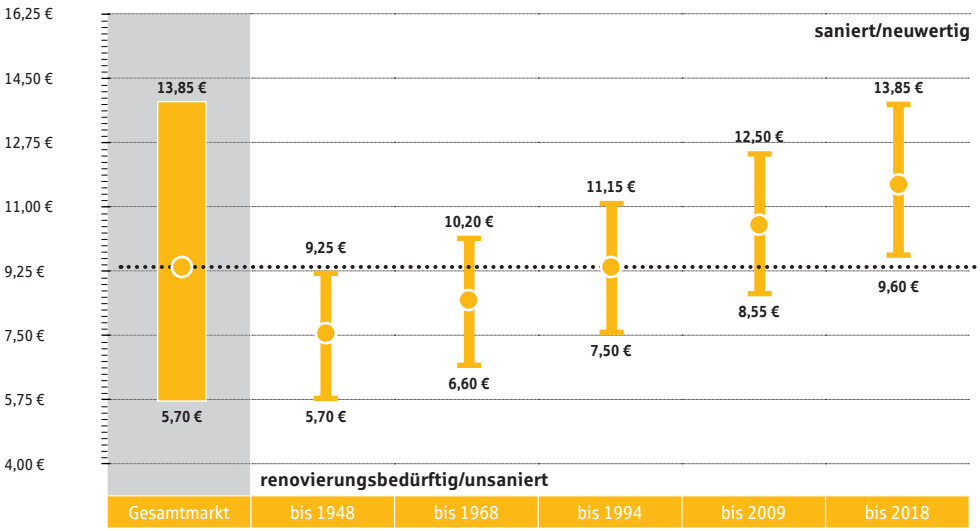


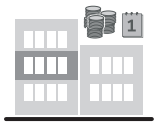
2.850 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.730 - 4.290 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren





9,35 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,70 - 13,85 €

HOCH HINAUS

Der Immobilienboom der letzten Jahre geht in die letzte Runde. Das behaupten zumindest die Vertreter der Immobilienpreisblasen-Theorie. Es gibt aber auch andere Einschätzungen. Ein Lagebericht.

Schon seit Jahren wird von einigen Marktanalysten das Platzen der Immobilienpreisblase prognostiziert. Zwar bewegt sich einiges am Markt, geplatzte Immobilienpreisblasen gab es aber bisher noch nicht. Zu den Mahnern gehört auch die Deutsche Bundesbank. In ihrem Monatsbericht von Februar 2022 spricht sie von einer zunehmenden Überbewertung bei Wohnimmobilien. Für das Jahr 2021 errechnete die Notenbank, dass die Immobilienpreise in den Städten bis zu 40 Prozent über den tatsächlich gerechtfertigten Preisen liegen. Und sie haben gerade im vergangenen Jahr mächtig an Fahrt aufgenommen. Das Statistische Bundesamt vermeldet für das vierte Quartal 2021 eine Steigerung von 12,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr – das ist ein in den vergangenen zwölf Jahren nie zuvor gesehener Wert (siehe Grafik unten). Steckt dahinter eine Preisblase, die darauf wartet, dass es bald knallt?

Es gibt viele verschiedene Faktoren, die den Immobilienmarkt beeinflussen. Die wichtigsten nehmen wir nachfolgend unter die Lupe, um herauszufinden, wie sich der Markt entwickelt.

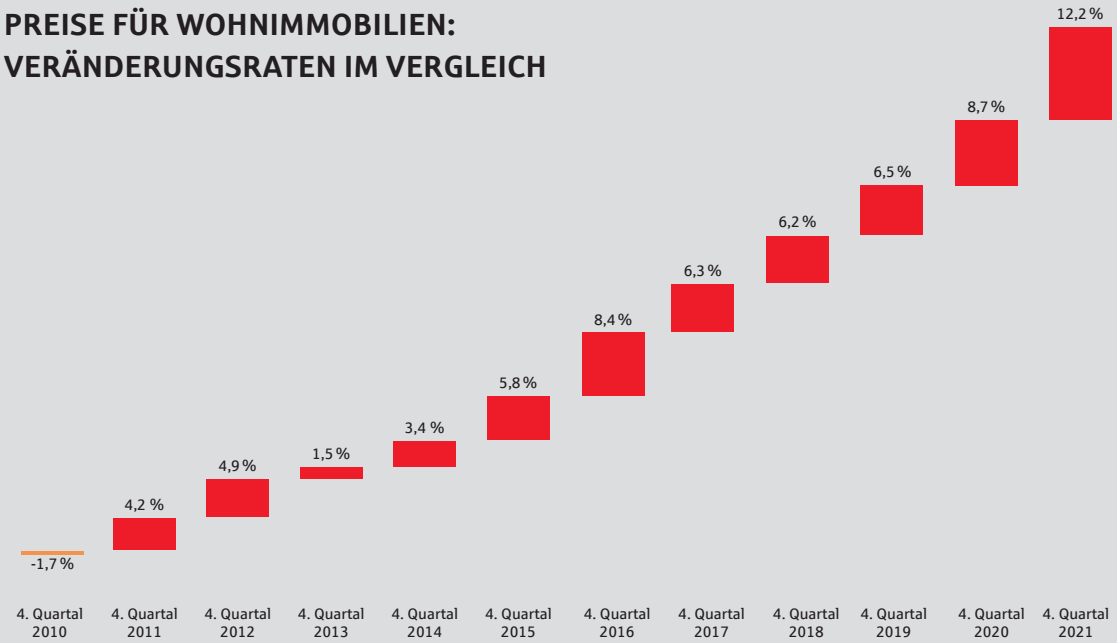
Miet- und Kaufpreise trennen sich

Das Verhältnis zwischen Kaufpreisen und Mieten ist ein guter Indikator dafür, ob etwas im Immobilienmarkt schiefläuft. Wie viele Jahresmieten müssten Anleger aufwenden, um sich ein Eigenheim leisten zu können? Aktuelle Zahlen des IIB Institutes (siehe Grafik auf der übernächsten Seite) zeigen: Das Verhältnis ist in Städten wie München exorbitant hoch. Hier benötigt man fast 40 Jahresmieten einer vergleichbaren Mietwohnung, um eine Immobilie zu erwerben. Üblicherweise passen sich die Immobilienpreise an die Mietentwicklung und damit an die allgemeine Entwicklung der Einkommen an. Doch davon kann vor allem in den Metropolen keine Rede sein. Hier enteilen die Kaufpreise den Mieten regelrecht, stellt das IIB Institut fest. Das ist zum Teil auch auf eine immer stärkere Regulierung der Mieten zurückzuführen.

Spekulationen gehören zum Markt

Die Entkopplung von Preisen und Mieten erkennt auch das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) aus Berlin. Es untersuchte in einer Studie die Preisentwicklung in 114 deutschen Städten mit jeweils mehr als 50.000 Einwohnern. Das Ergebnis: Die hohen Immobilienpreise stehen in keinem Verhältnis mehr zu den Mieten. Sie seien, so die Vermutung des Studienleiters Konstantin Kholodilin, das Ergebnis von Spekulationen: „Die Zeichen mehren sich, dass die Wohnungspreise in einigen Städten und Marktsegmenten nicht mehr allein durch die Entwicklung der Mieten und die niedrigen Zinsen zu erklären sind.“ Bei Kaufimmobilien gehört die Erwartung höherer Verkaufserlöse immer zum Marktgeschehen.

PREISE FÜR WOHNIMMOBILIEN: VERÄNDERUNGSRATEN IM VERGLEICH



Die Preise steigen weiter: Die einzelnen Werte geben die Steigerungsrate für Wohnimmobilien im Vergleich zum gleichen Quartal im Vorjahr wieder. Betrachtet wurde jeweils das vierte Quartal des Jahres. In den vergangenen zwölf Jahren gab es bisher kein Jahr, das im betrachteten Quartal eine ähnlich hohe Preissteigerungsrate besaß wie das Jahr 2021.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Investoren und private Kapitalanleger beeinflussen den Immobilienmarkt und kaufen auch bei steigenden Preisen.

Leistbarkeit: Wer hat, der kann

Viele Immobilieninteressenten können sich nicht mehr am Marktprozess beteiligen. Das liegt vor allem daran, dass sich eine wichtige Rahmenbedingung ändert. Jahrelang wurden die steigenden Preise von sinkenden Zinsen ausgeglichen. Man konnte es sich leisten, die hohen Preise zu zahlen. Doch diese Erschwinglichkeit geht immer mehr verloren, seitdem die Bauzinsen gestiegen sind. Trotzdem entwickelt sich der Markt weiter. Denn einem weiterhin knappen Angebot steht eine große Nachfrage gegenüber. Dort, wo Selbstnutzern die Preise über den Kopf wachsen, springen Investoren in die Bresche. So hart es klingt, in vielen Teilen des Immobilienmarktes gilt das Motto „Wer hat, der kann!“ Wer bereits Immobilien besitzt und wen überdies hohe Eigenkapitalanforderungen nicht abschrecken, der kann sich weitere Anlageobjekte kaufen. Die Folge: Immobilienbesitz konzentriert sich in immer weniger Händen, während die breite Masse immer seltener Zugang hierzu erhält.

Schulden können sich rentieren

Investoren werden auch nicht durch die hohe Inflation abgeschreckt, die wir derzeit weltweit erleben. Im Gegenteil: Die Inflation hat die Möglichkeiten der Kapitalanlage in vielen Bereichen reduziert, weshalb das Betongold umso stärker lockt. Die hohe Inflation regt Investoren häufig zu einer gewagten Rechnung an: Wenn das Geld seinen Wert verliert, dann können Schulden durchaus rentabel sein. Michael Voigtländer vom Institut der deutschen Wirtschaft in Köln erklärt es folgendermaßen: „Es gibt im Moment an einigen Stellen Überlegungen, dass die Immobilienfinanzierung besonders attraktiv ist, weil die Realverzinsung negativ ist.“ Voigtländer betrachtet die Interpretation der Lage allerdings mit Argwohn: „Vor diesen Überlegungen warne ich.“ Eine solche Situation sei nur dann attraktiv, wenn auch die Einkommen nachziehen.

Einkommen ist ein wichtiger Faktor

„In Regionen mit steigenden Einkommen gibt es auch steigende Immobilienpreise. Das ist der wichtigste steuernde Faktor für den Immobilienmarkt“, erläutert Katarina Ivankovic vom IIB Institut. Für sie gehört die Einkommensentwicklung derzeit zu den wichtigsten Dreh- und Angelpunkten im Spiel der Kräfte am Immobilienmarkt. Was aber, wenn die Einkommen nicht steigen oder gar aufgrund von wirtschaftlichen Engpässen sinken? Die Rede ist von der gefürchteten Stagflation. Das Kofferwort bezeichnet eine Inflation mit zeitgleicher Stagnation, also eine Geldentwertung im Duett

mit einem Stillstand der wirtschaftlichen Entwicklung. Löhne können nur wachsen, wenn die Wirtschaft floriert. Deutschlands wichtigstes Konjunkturbarometer, der Ende März veröffentlichte Ifo-Geschäftsklimaindex, ist aber deutlich gesunken. „Die Unternehmen in Deutschland rechnen mit harten Zeiten", folgert Ifo-Präsident Clemens Fuest. Eine wirtschaftliche Stagnation, gar Rezession, könnte die Zahlungsbereitschaft von Käufern beeinflussen. Ohne diese Zahlungsbereitschaft würde auffallen, dass manche Immobilie gar nicht das Geld wert ist, welches für sie verlangt wird. Möglich wäre auch, dass Immobilienkäufer von den Banken zu dieser Einsicht gedrängt werden, weil auch die Geldhäuser ihre Risikopuffer zunehmend verschärfen.

Lage, Lage, Lage

Metropolregionen und Schwarmstädte waren bislang so attraktiv, dass dort eine beständige Immobilienknappheit herrschte. Diese könnte sich durch Zuzug in die Städte noch weiter verschärfen. Gleichzeitig verlagert sich das Interesse vieler Käufer auch in die Randregionen. Das entspricht einer Entwicklung, die das IIB Institut in seinen Marktanalysen seit Beginn der Corona-Pandemie beobachten konnte: Dank Digitalisierung und Homeoffice-Regelungen wurde die eigene Immobilie immer häufiger zum Zentrum der beruflichen Existenz. Damit stiegen die Ansprüche ans Wohnen und zeitgleich wich der Druck, eine Wohnung oder ein Haus in der Nähe des eigenen Arbeitsplatzes zu finden. Darüber hinaus

„In Regionen mit steigenden Einkommen gibt es auch steigende Immobilienpreise. Das ist der wichtigste steuernde Faktor für den Immobilienmarkt."

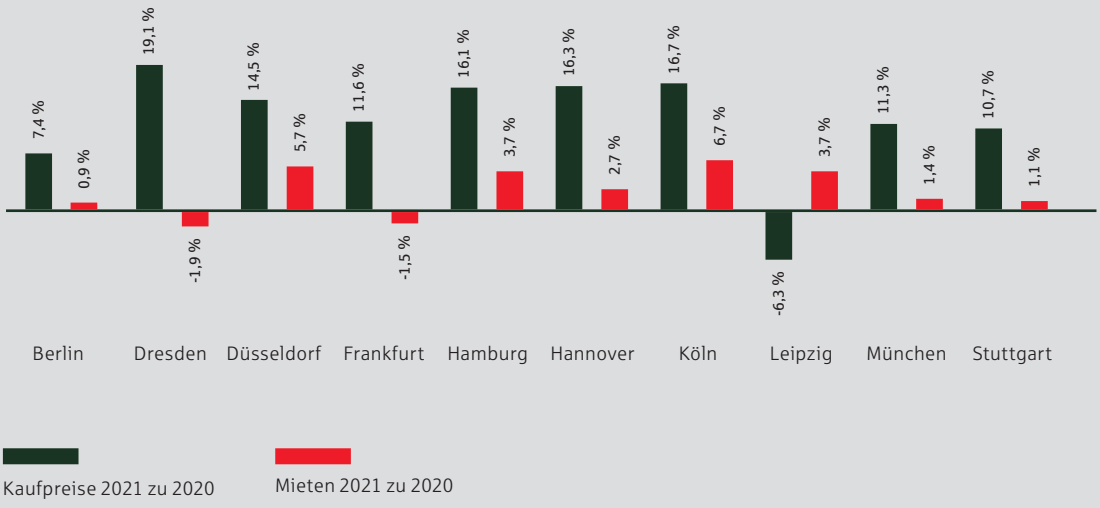
Katarina Ivankovic
Mitglied der Geschäftsführung
beim IIB Institut

spielen auch Infrastruktur-Aspekte eine Rolle: sowohl in Bezug auf die Internetgeschwindigkeit als auch auf die Verkehrsanbindung.

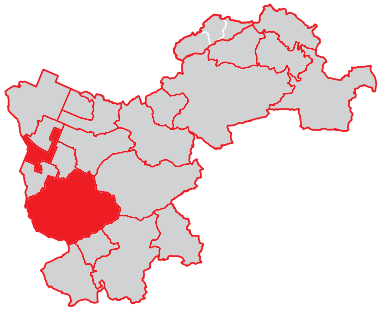
Fazit

Einkommen, Preise, Inflation, Angebot, Nachfrage, Spekulationen, Mieten und regionale Vorlieben beeinflussen das Spiel der Kräfte am Immobilienmarkt. Die Lage wird sich auch aufgrund der wirtschaftlichen Auswirkungen des Ukrainekriegs zeitnah und nachhaltig verändern. Die Preise in und rund um die Metropolen werden aber vermutlich stabil bleiben und weiter wachsen. In ländlichen Regionen hingegen könnte es zukünftig neue Gelegenheiten geben – die viele insbesondere dank der Digitalisierung und Homeoffice-Lösungen auch als Arbeits- und Lebensmittelpunkt nutzen können.

VERÄNDERUNGEN DER KAUFPREISE UND MIETEN IM BESTAND 2020/2021 IN PROZENT



Quelle: IIB Institut (2022)

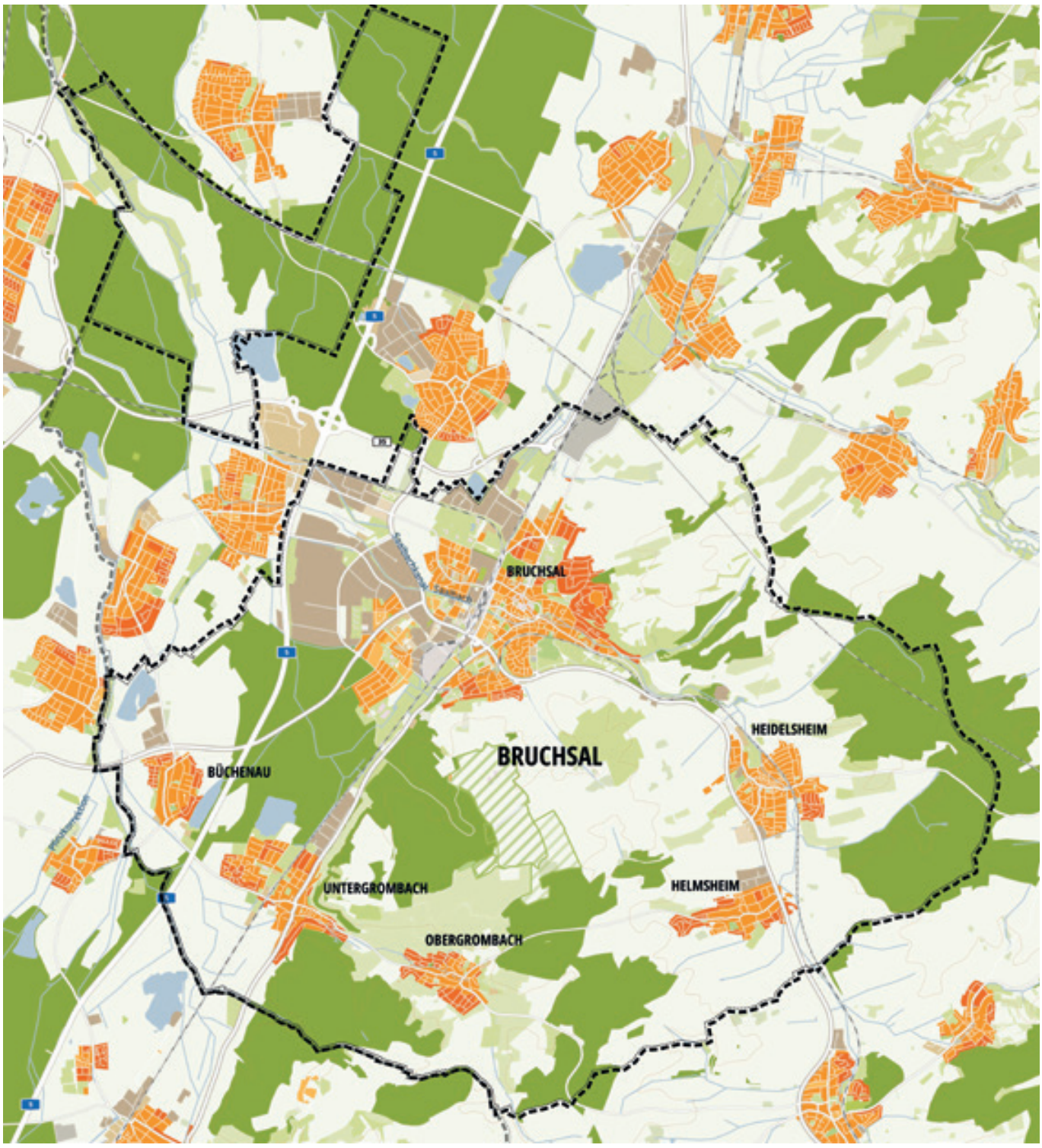


BRUCHSAL

Ortsteile:
Bruchsal, Büchenau, Heidelsheim, Helmsheim, Obergrombach und Untergrombach

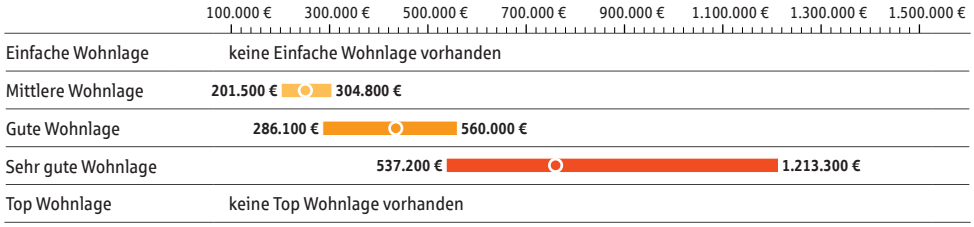
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

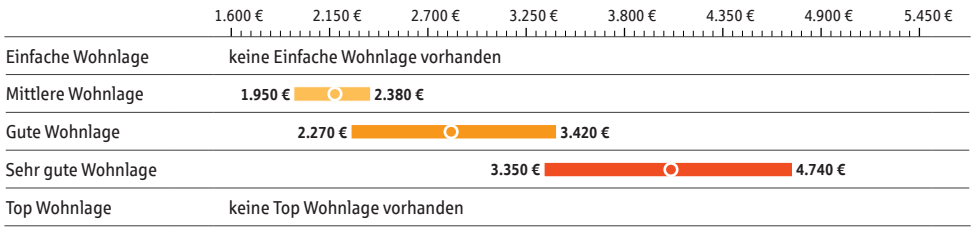


512.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

201.500 - 1.213.300 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

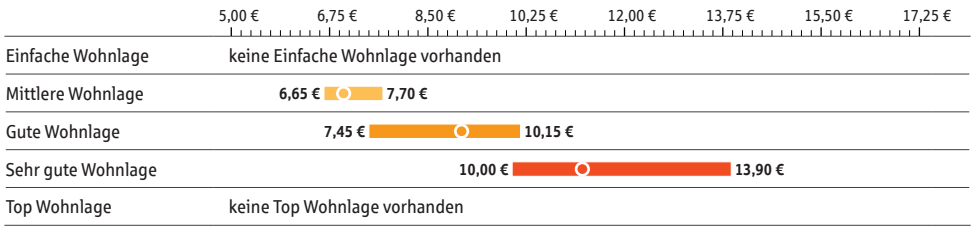


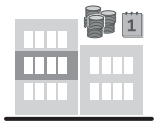
3.050 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.950 - 4.740 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



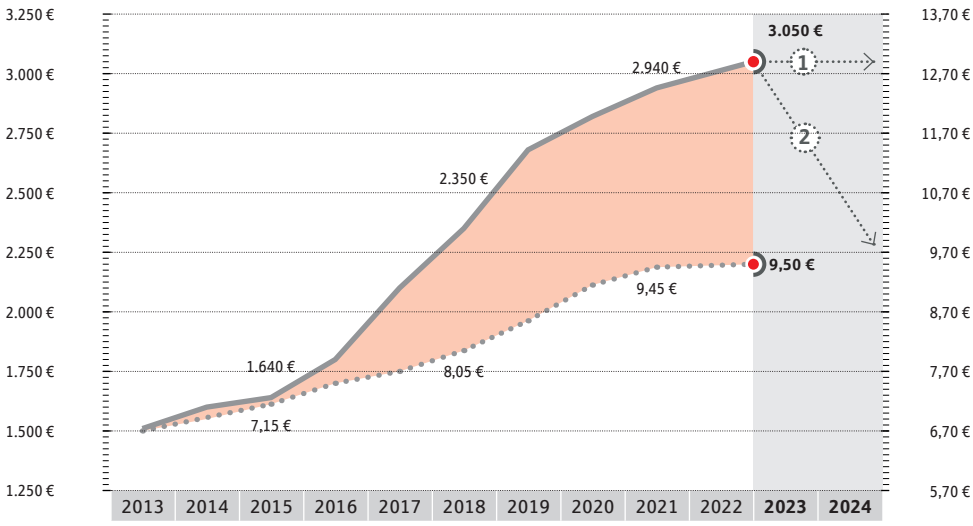


9,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,65 - 13,90 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,7 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

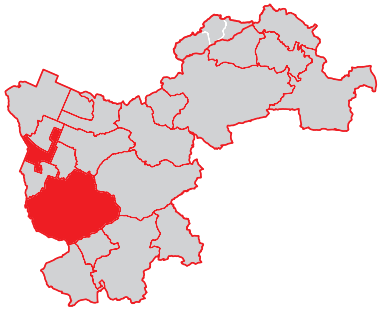
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



BRUCHSAL

Ortsteile:

Bruchsal, Büchenau, Heidelsheim, Helmsheim, Obergrombach und Untergrombach

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+2,1 %
Preis **2022**	**+2,1 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	201.500 - 1.213.300 €	535.800 €	2.820 €	190 / 698 m²
Doppelhaushälfte	231.700 - 971.800 €	496.100 €	3.120 €	159 / 436 m²
Reihenhaus	229.600 - 735.100 €	485.100 €	3.070 €	158 / 345 m²
Zweifamilienhaus	292.200 - 849.300 €	537.500 €	2.890 €	186 / 564 m²

Preis **2021**	+4,3 %
Preis **2022**	**+4,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,5 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.100 - 4.080 €	101.600 €	3.080 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.950 - 4.660 €	185.900 €	2.950 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.110 - 4.740 €	284.800 €	3.030 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.050 - 4.530 €	452.400 €	2.900 €	156 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+3,3 %
Preis **2022**	**+1,1 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,2 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,15 - 13,05 €	370 €	10,95 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,95 - 13,90 €	600 €	9,60 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,65 - 13,55 €	880 €	9,35 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,90 - 11,55 €	1.210 €	8,80 €	137 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

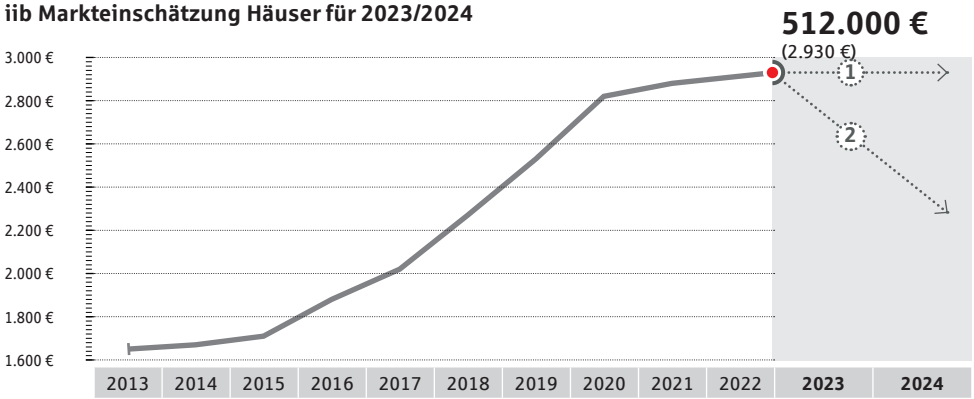
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

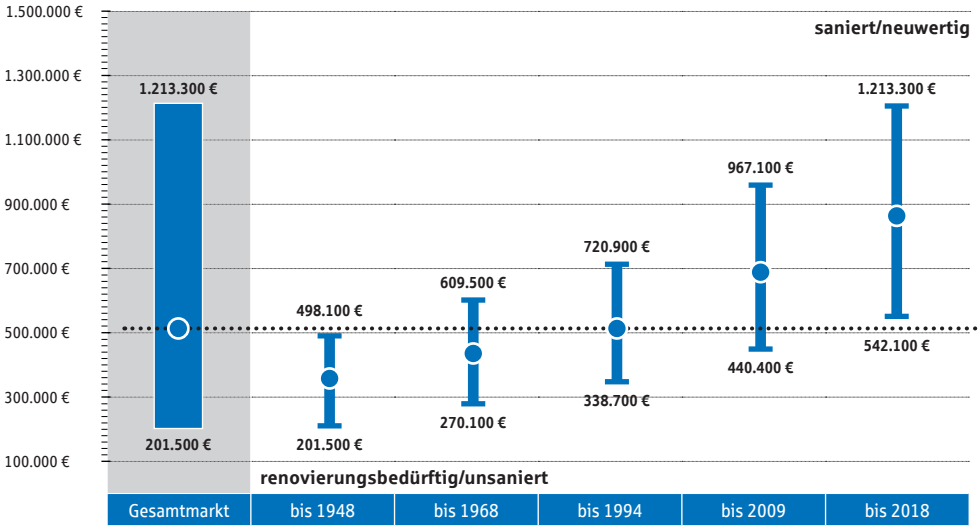
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

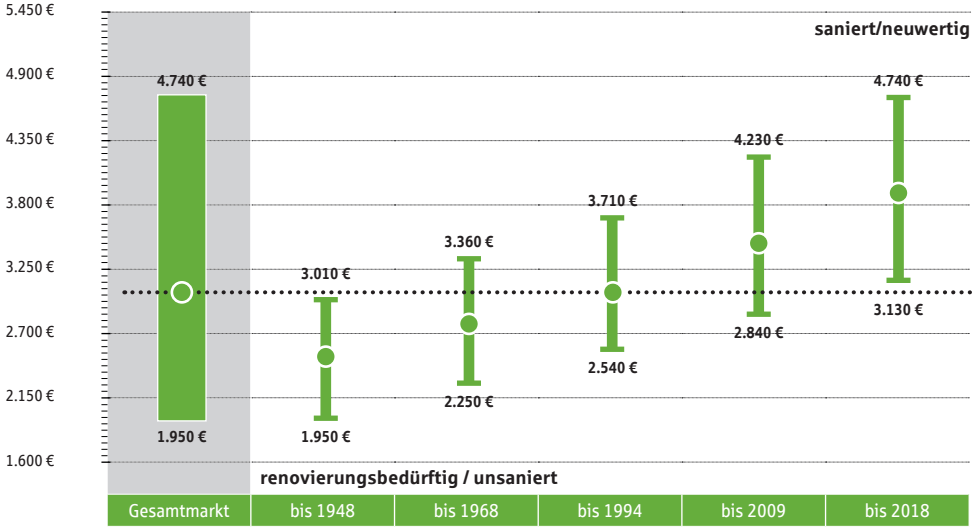


512.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

201.500 - 1.213.300 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

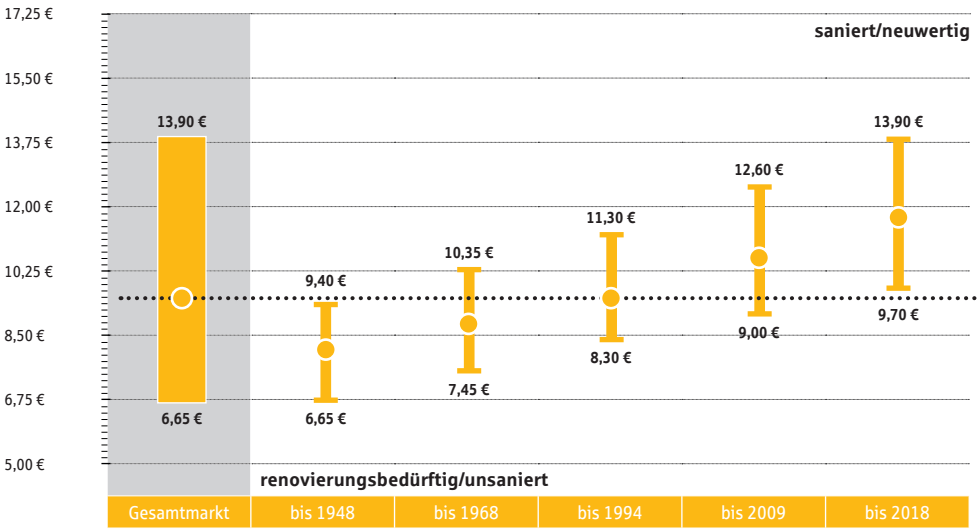


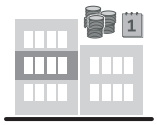
3.050 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.950 - 4.740 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

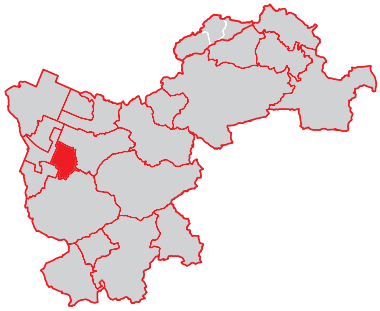




9,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,65 - 13,90 €

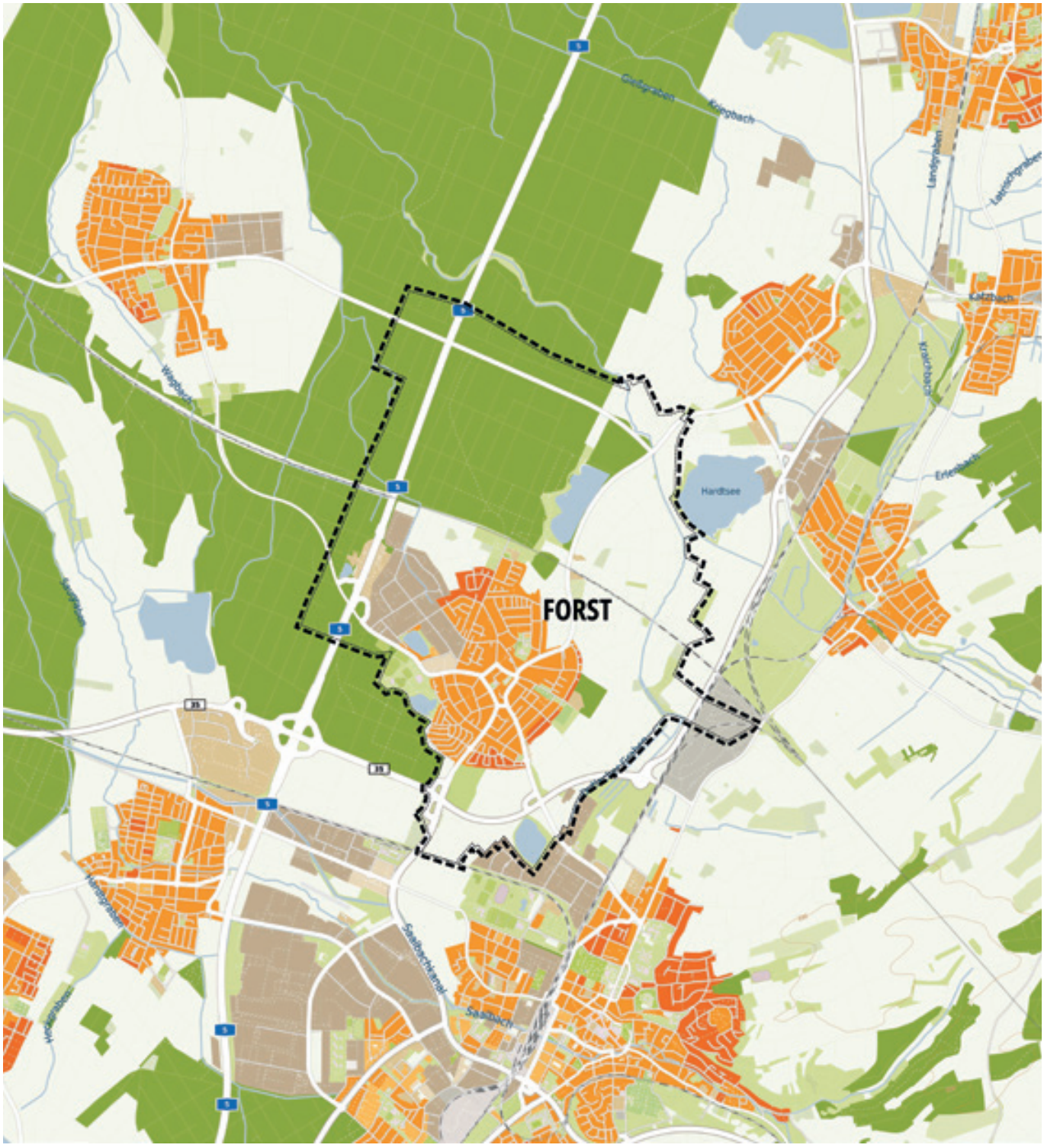


FORST

Ortsteile:
Forst

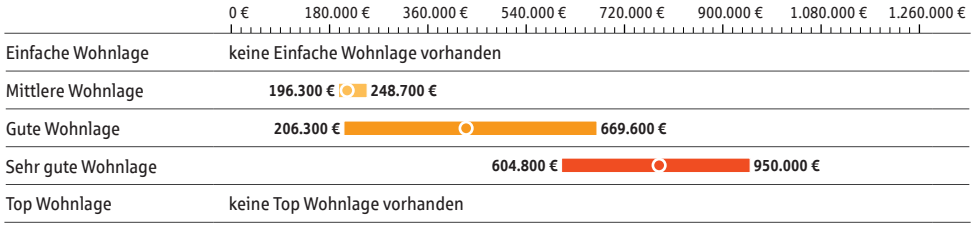
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

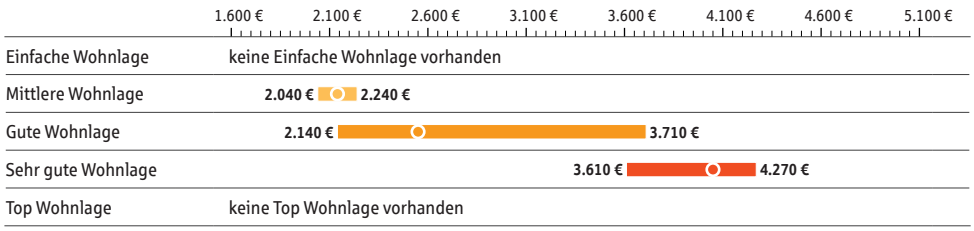


482.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

196.300 - 950.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

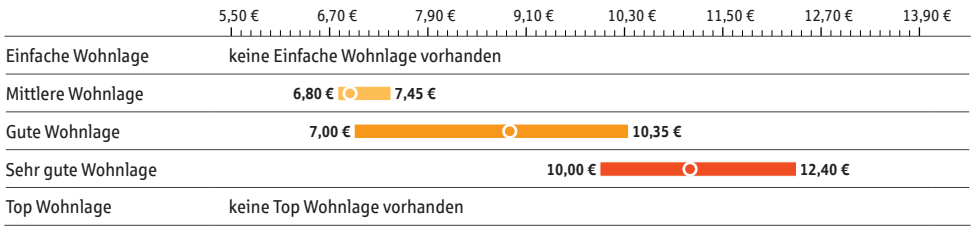


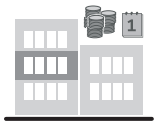
2.840 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.040 - 4.270 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



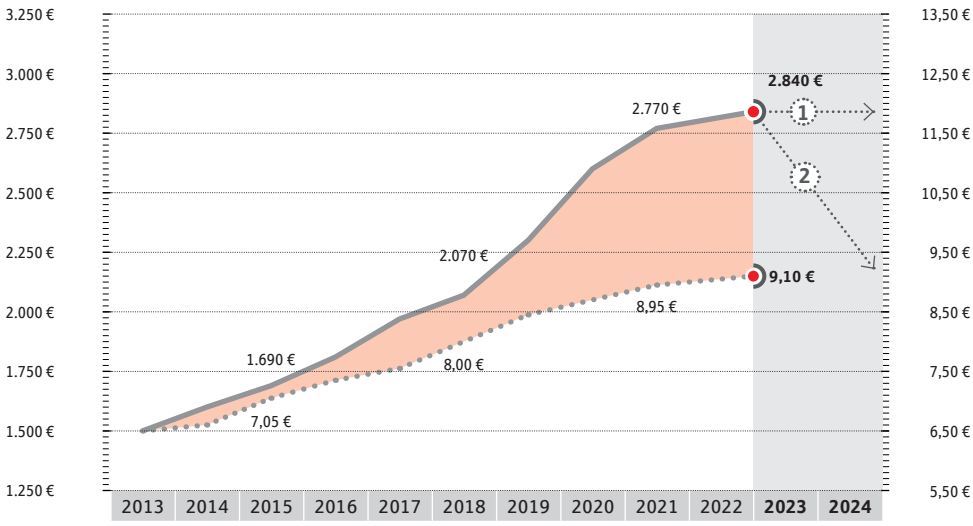


9,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 12,40 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,8 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

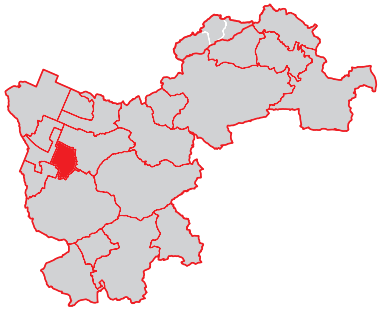
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



FORST

Ortsteile:
Forst

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+5,1 %
Preis **2022**	**+4,2 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,9 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	196.300 - 950.000 €	490.800 €	2.870 €	171 / 634 m²
Doppelhaushälfte	225.700 - 760.900 €	494.500 €	3.170 €	156 / 346 m²
Reihenhaus	223.600 - 575.600 €	399.400 €	3.120 €	128 / 272 m²
Zweifamilienhaus	284.600 - 665.000 €	517.400 €	2.940 €	176 / 625 m²

Preis **2021**	+6,5 %
Preis **2022**	**+2,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,6 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.200 - 3.670 €	106.200 €	2.870 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.040 - 4.200 €	175.400 €	2.740 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.210 - 4.270 €	262.300 €	2.820 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.150 - 4.080 €	394.200 €	2.700 €	146 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,9 %
Preis **2022**	**+1,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,2 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,35 - 11,60 €	360 €	10,50 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,10 - 12,40 €	590 €	9,20 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,80 - 12,05 €	840 €	8,95 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,10 - 10,30 €	1.240 €	8,40 €	148 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

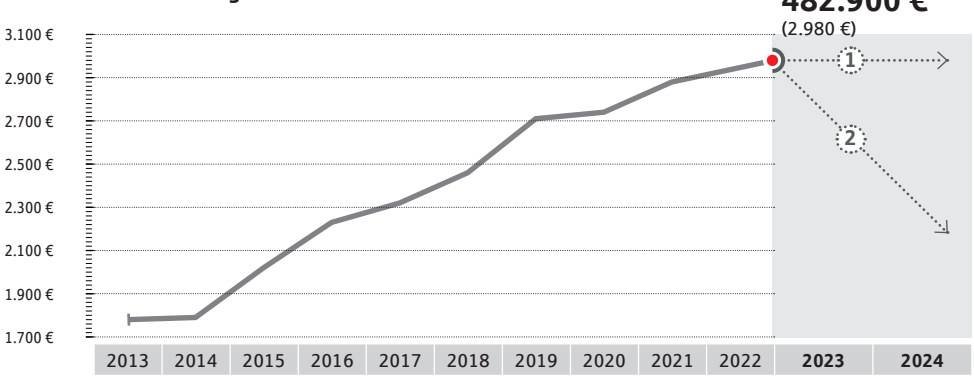
Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

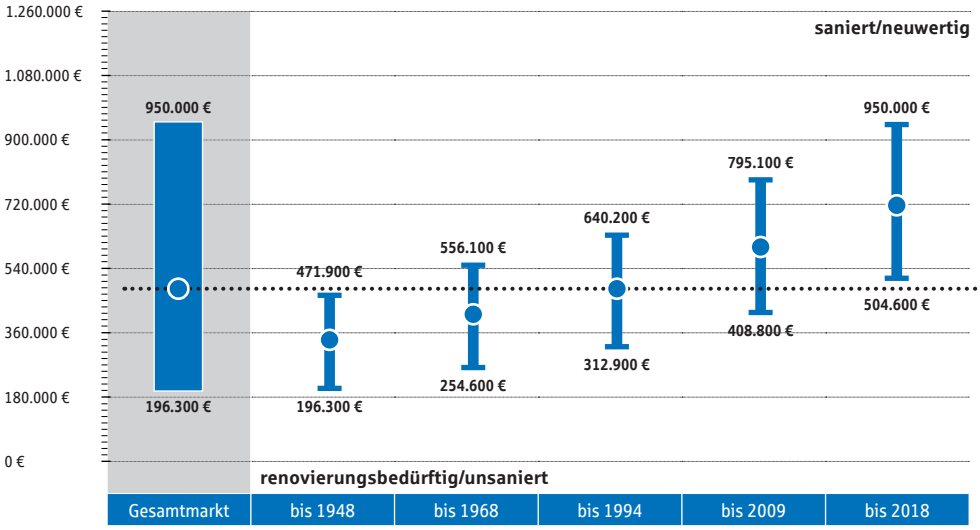
2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

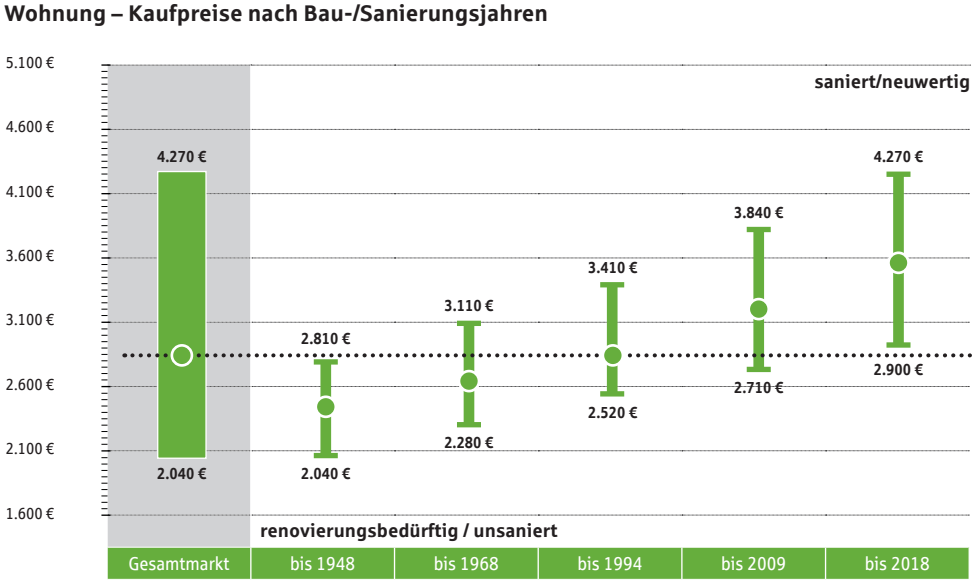


482.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

196.300 - 950.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

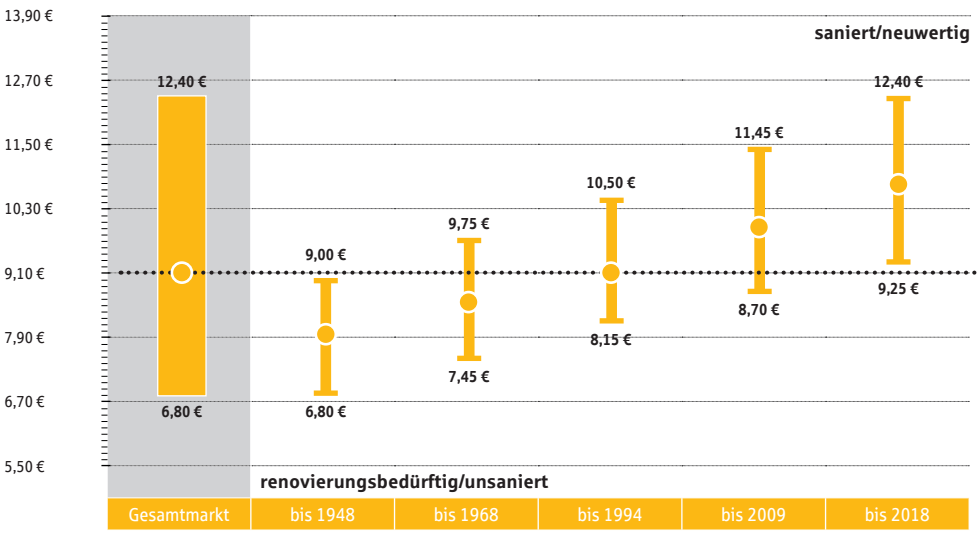


2.840 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.040 - 4.270 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



9,10 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 12,40 €

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

10 gute Gründe, die für unsere Immobilien-Profis sprechen!

- Wir bieten Kompetenz, Orientierung und Sicherheit
- Wir kümmern uns um den Papierkram
- Wir setzen Ihre Immobilie in Szene
- Wir haben das Netzwerk
- Wir helfen bei Streitigkeiten der Parteien
- Wir haften für Beratungsfehler
- Wir sind Mitglied im IVD
- Wir ermitteln den Wert Ihrer Immobilie
- Wir schützen Ihre Privatsphäre
- Wir sind günstiger als Sie glauben

Kaiserstraße 63 | 76646 Bruchsal
07251 77-3333
info@s-immo-kraichgau.de

Nutzen Sie schon unsere S-Immo App?

Zum Download

IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

UNSERE GEBALLTE WERTERMITTLUNGSKOMPETENZ

WEITERBILDUNG ALS IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGER (DIA)

Die Gründe und die Lebenssituationen für den Bedarf einer Immobilienbewertung sind vielseitig. Der Verkauf der Immobilie, ein Immobilienkauf, eine Erbschaft, eine Scheidung oder zur allgemeinen Vermögensübersicht sind hierbei die wohl relevantesten Beispiele.

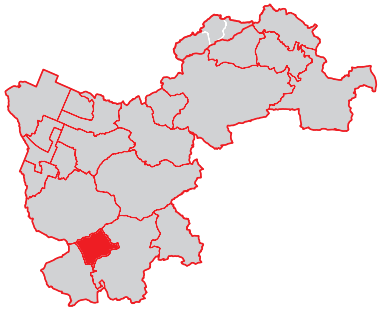
Das oberste Ziel eines Eigentümer ist hierbei eine kompetente und sachkundige Fachkraft zu finden, der die Immobilienbewertung sowohl objektiv, marktorientiert sowie faktenbasiert durchführen kann. Eine gründliche, fachlich fundierte Bewertung durch einen seriösen Immobiliensachverständigen schafft hier Klarheit, Sicherheit und trägt dazu bei, dass ein Immobiliengeschäft fair, transparent und auf Basis von stichhaltigen Fakten abgewickelt werden kann.

Ausgebildete Sachverständige sind in der Lage ein Verkehrswertgutachten gemäß § 194 BauGB durchzuführen, wodurch die Wertermittlungen auch vor Gericht bestand haben.

Da der Verkauf und Kauf von Immobilien unser tägliches Brot sind, wundert es nicht, dass auch wir, die S-Immobilien Kraichgau GmbH, die Wertermittlungskompetenz halten und ausbauen.

Neben unserem Geschäftsführer Thorsten Niemzik, hat auch unser Brettener Makler Nico Gerold bereits seine Weiterbildung zum Diplom-Sachverständiger (DIA) erfolgreich absolviert. Und ganz nach dem Motto Stillstand heißt Rückschritt zieht auch unser Büro in Sinsheim nach. Lars Diegel und Bianca Binkele befinden sich aktuell im berufsbegleitenden Studium der DIA in Freiburg.

Auch internationale Bewertungen sind für die S-Immo kein Problem mehr. Als International Appraiser (DIA) verfügt Thorsten Niemzik über breites Wissen zu den international üblichen Methoden der Immobilienwertermittlung. Er berücksichtigt dabei die internationalen Bewertungsstandards und verfügt über Know-how im internationalen Immobilien- und Steuerrecht.

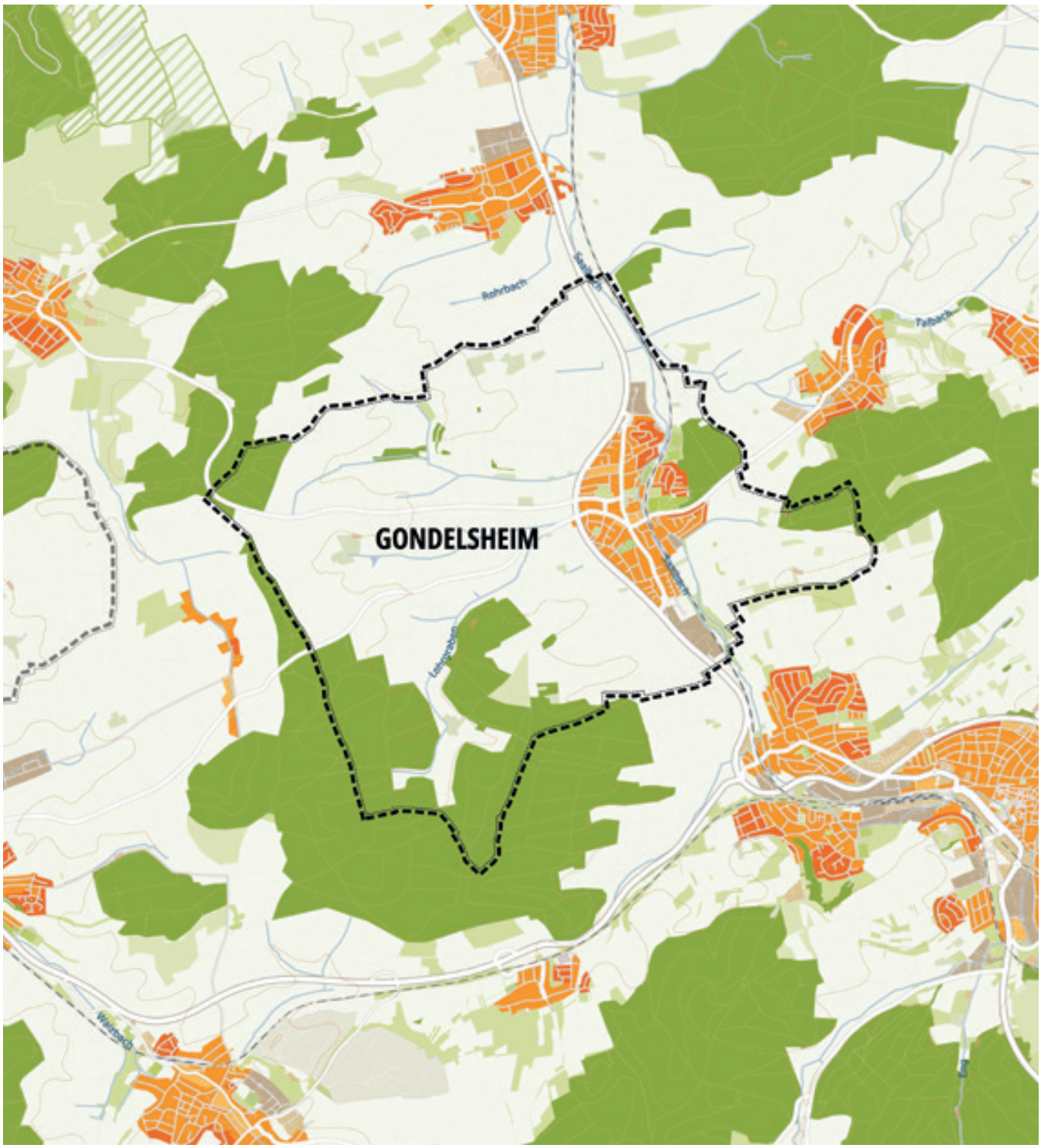


GONDELSHEIM

Ortsteile:
Gondelsheim

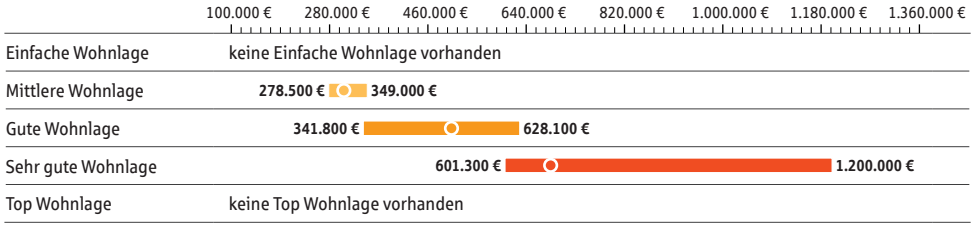
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

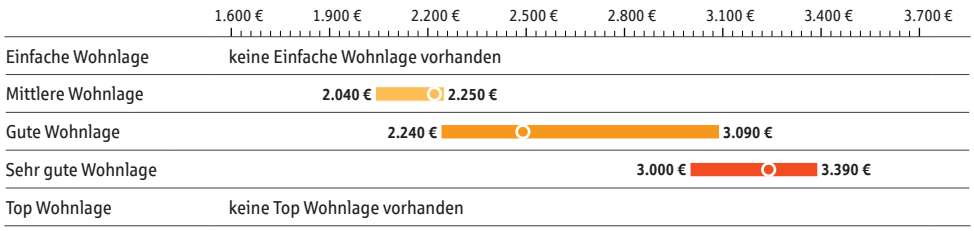


549.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

278.500 - 1.200.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

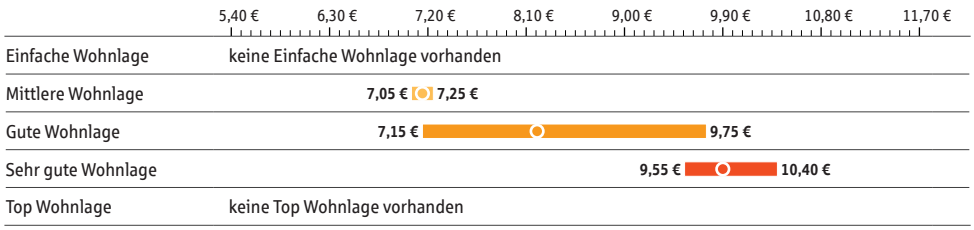


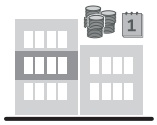
2.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.040 - 3.390 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



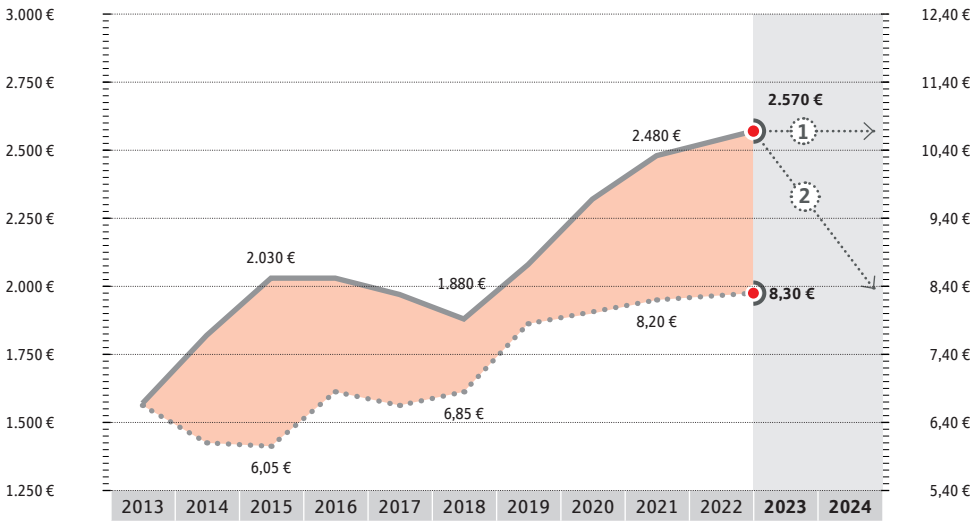


8,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,05 - 10,40 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

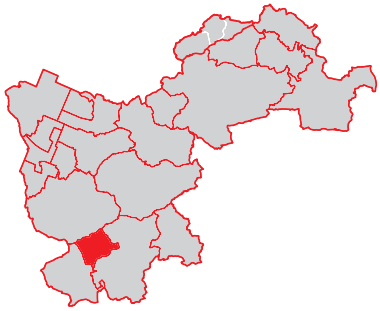
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



GONDELSHEIM

Ortsteile:
Gondelsheim

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+10,8 %
Preis **2022**	**+6,4 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-4,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	278.500 - 1.200.000 €	531.500 €	3.020 €	176 / 644 m²
Doppelhaushälfte	320.300 - 961.100 €	450.900 €	3.340 €	135 / 258 m²
Reihenhaus	317.300 - 727.100 €	368.500 €	3.290 €	112 / 147 m²
Zweifamilienhaus	403.800 - 840.000 €	695.300 €	3.090 €	225 / 651 m²

Preis **2021**	+6,9 %
Preis **2022**	**+4,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,4 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.200 - 2.920 €	88.400 €	2.600 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	2.040 - 3.330 €	153.800 €	2.480 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.210 - 3.390 €	242.300 €	2.550 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.150 - 3.240 €	317.200 €	2.440 €	130 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,5 %
Preis **2022**	**+1,2 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,65 - 9,75 €	330 €	9,55 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,35 - 10,40 €	480 €	8,40 €	57 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	7,05 - 10,10 €	830 €	8,15 €	102 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,35 - 8,65 €	1.010 €	7,65 €	132 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

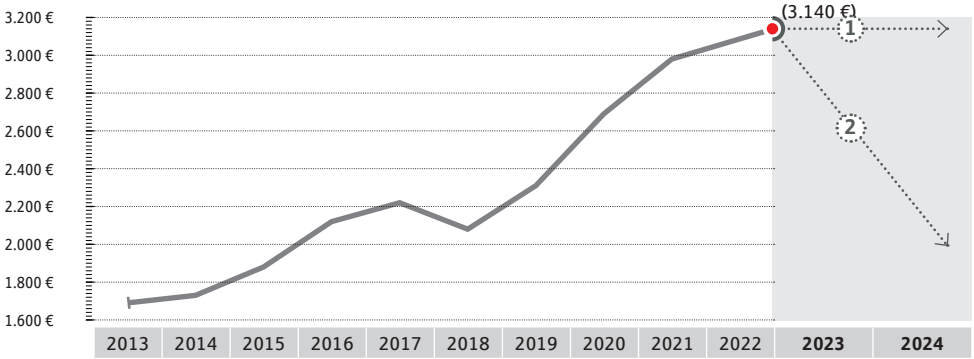
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

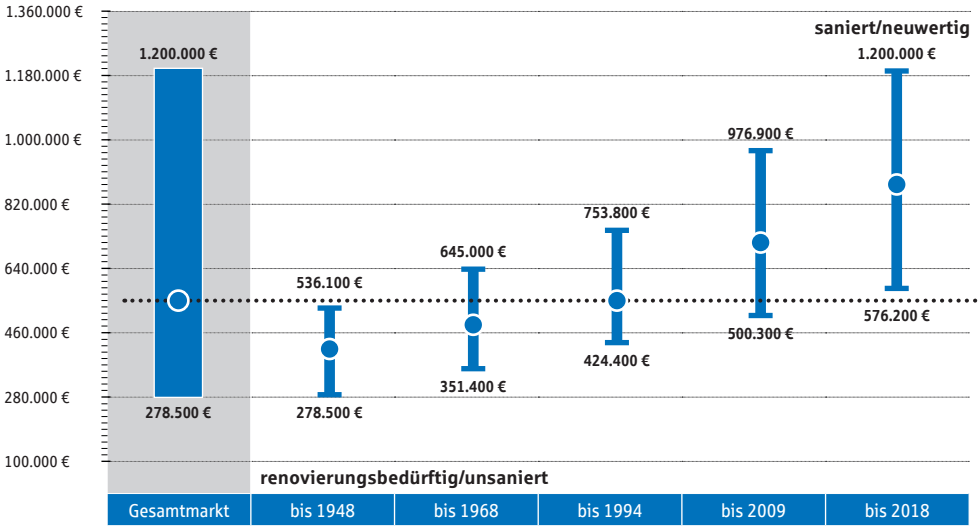
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien
erfordern entsprechend höhere
Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

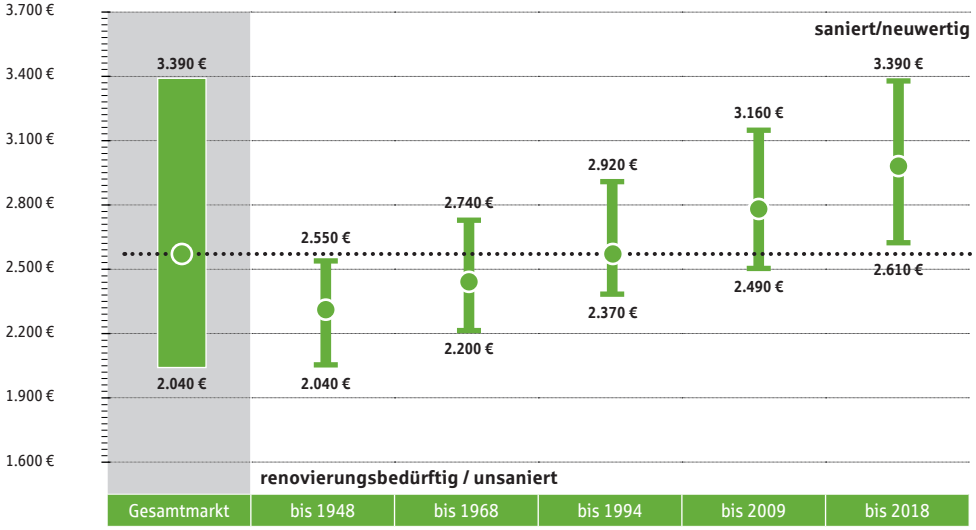


549.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

278.500 - 1.200.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

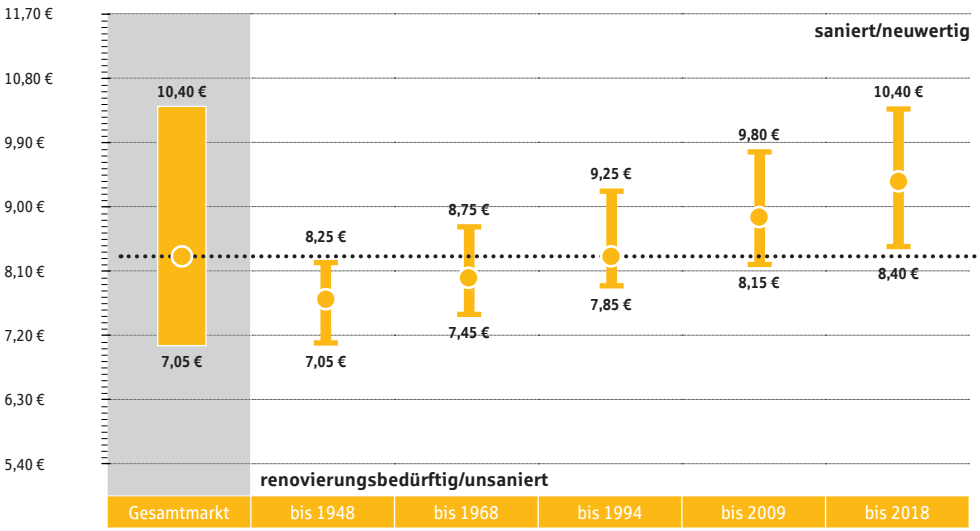


2.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.040 - 3.390 €

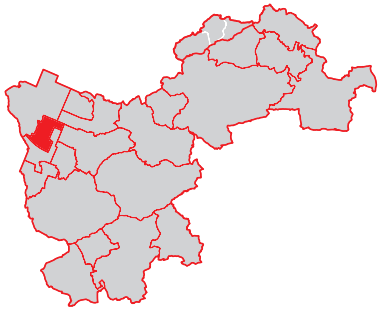
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



8,30 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,05 - 10,40 €

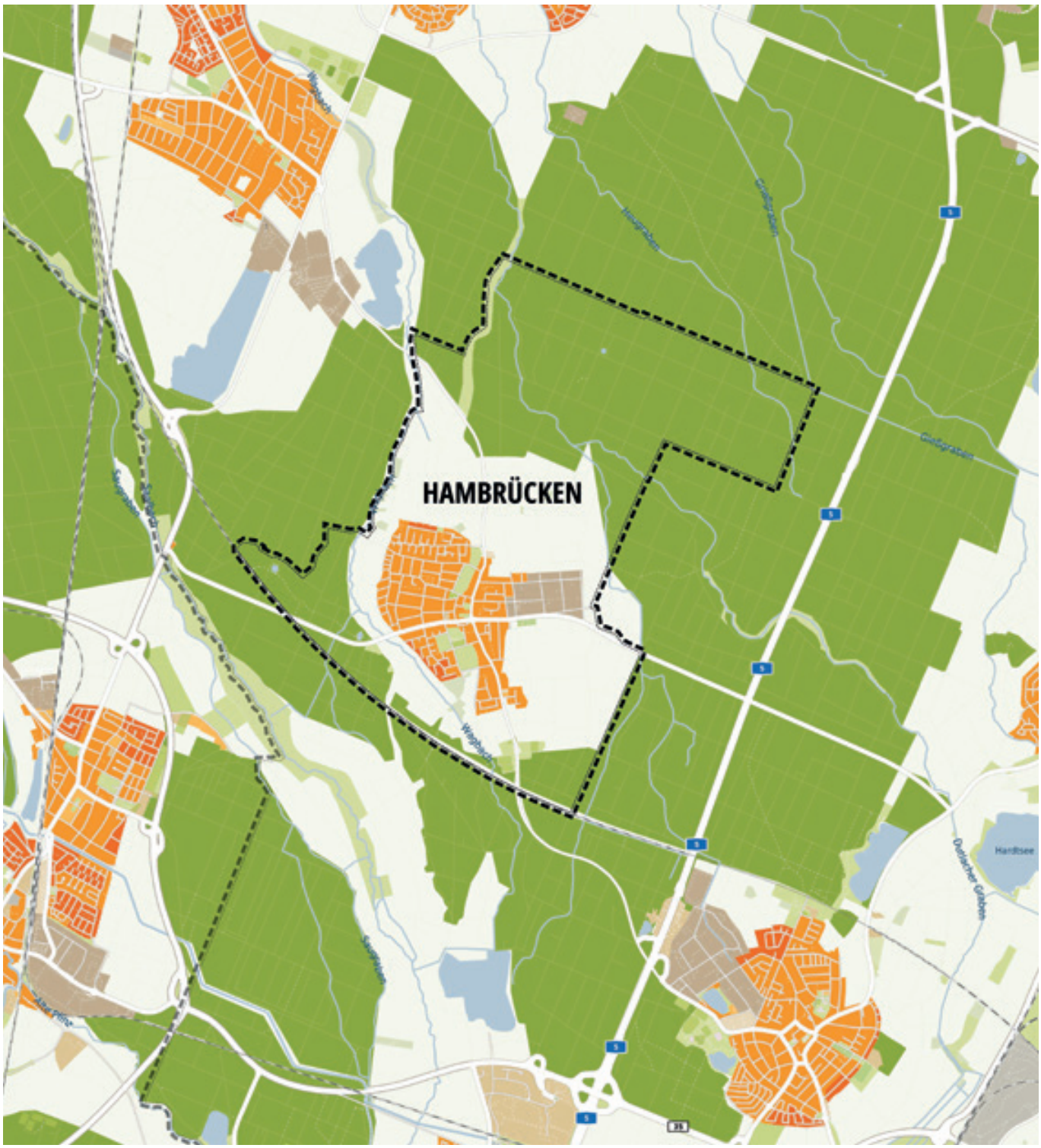


HAMBRÜCKEN

Ortsteile:
Hambrücken

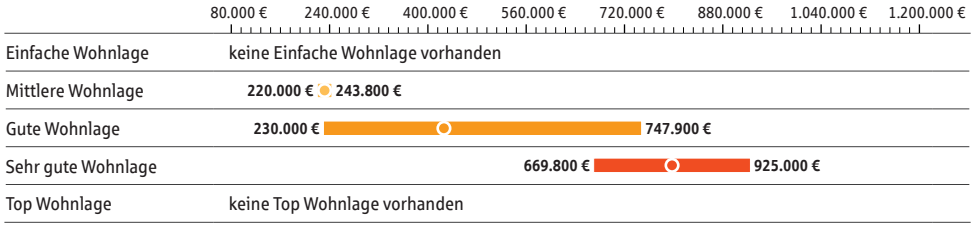
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

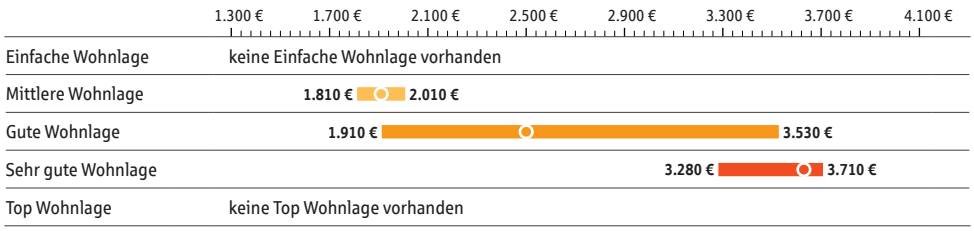


459.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

220.000 - 925.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

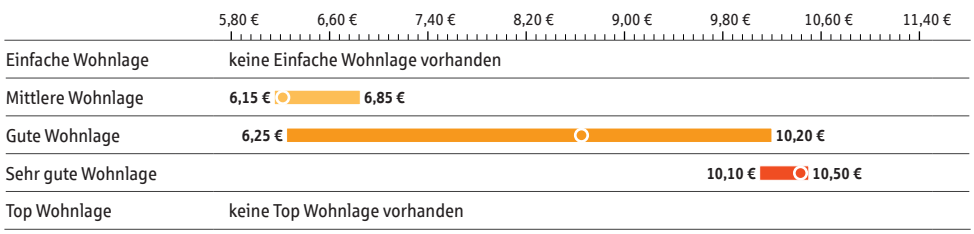


2.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 3.710 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

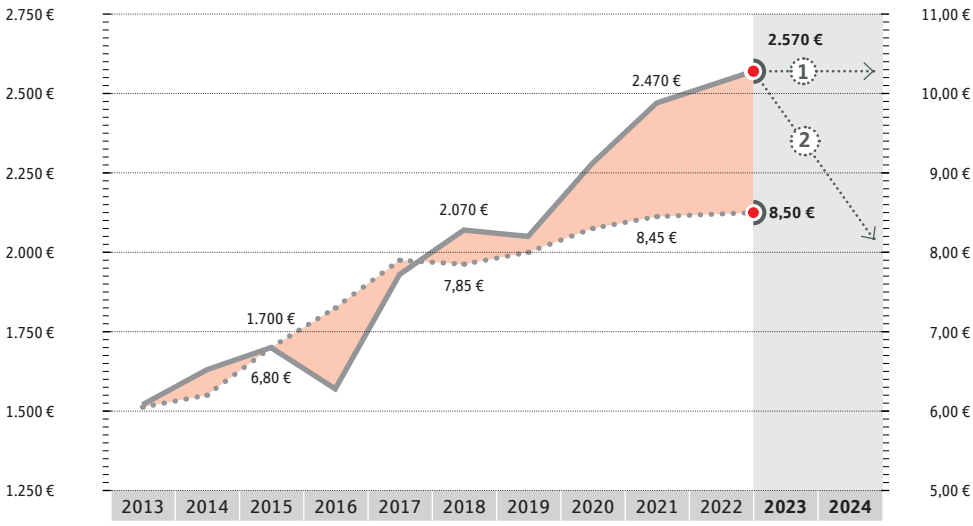


8,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,15 - 10,50 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,0 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

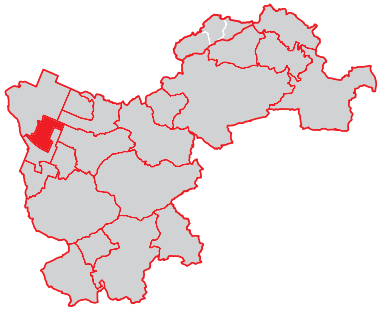
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



HAMBRÜCKEN

Ortsteile:
Hambrücken

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+7,6 %
Preis **2022**	**+4,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,7 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	220.000 - 925.000 €	445.500 €	2.700 €	165 / 576 m²
Doppelhaushälfte	253.000 - 740.900 €	488.700 €	2.980 €	164 / 268 m²
Reihenhaus	250.600 - 560.500 €	461.600 €	2.940 €	157 / 429 m²
Zweifamilienhaus	319.000 - 647.500 €	444.400 €	2.760 €	161 / 277 m²

Preis **2021**	+8,3 %
Preis **2022**	**+4,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,4 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.950 - 3.190 €	93.600 €	2.600 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.810 - 3.650 €	143.800 €	2.480 €	58 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.960 - 3.710 €	260.100 €	2.550 €	102 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.910 - 3.550 €	312.300 €	2.440 €	128 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,8 %
Preis **2022**	**+0,6 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,2 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,55 - 9,85 €	390 €	9,80 €	40 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,40 - 10,50 €	500 €	8,60 €	58 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,15 - 10,20 €	820 €	8,35 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,40 - 8,70 €	1.100 €	7,85 €	140 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

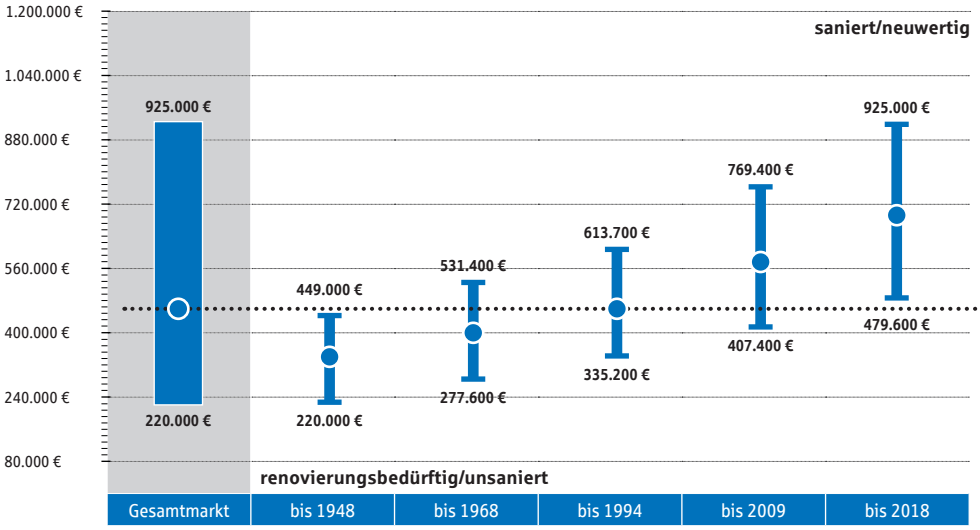
(1) **stark nachgefragte Immobilien**

(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024

Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

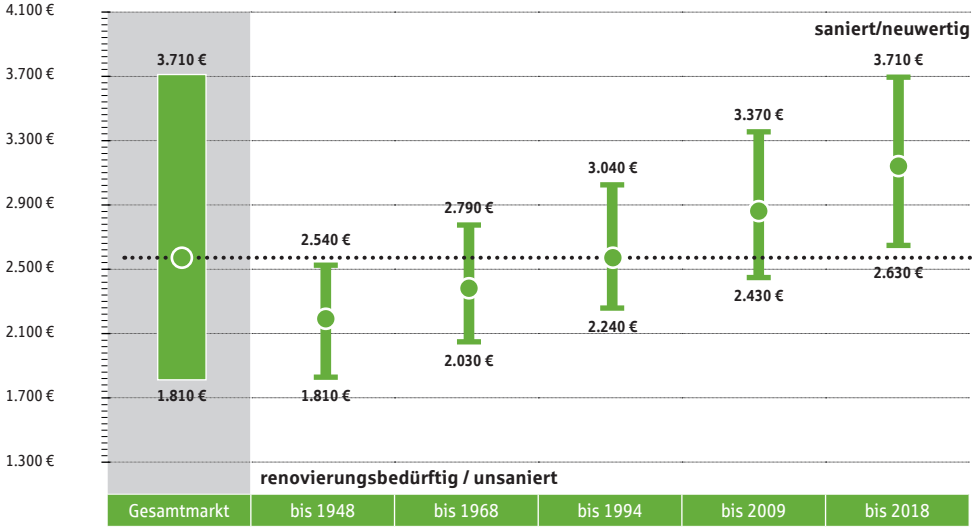


459.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

220.000 - 925.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

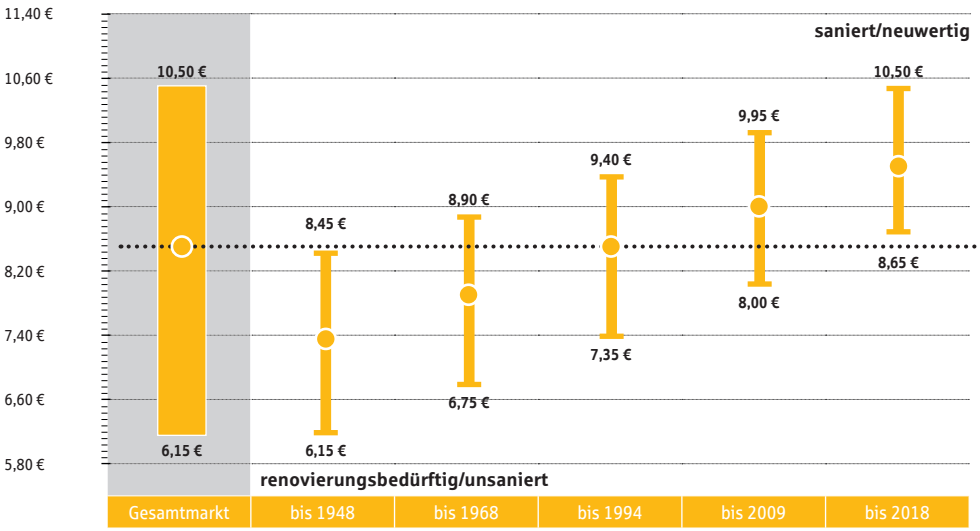


2.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.810 - 3.710 €

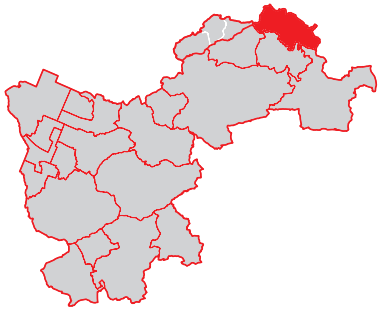
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



8,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,15 - 10,50 €

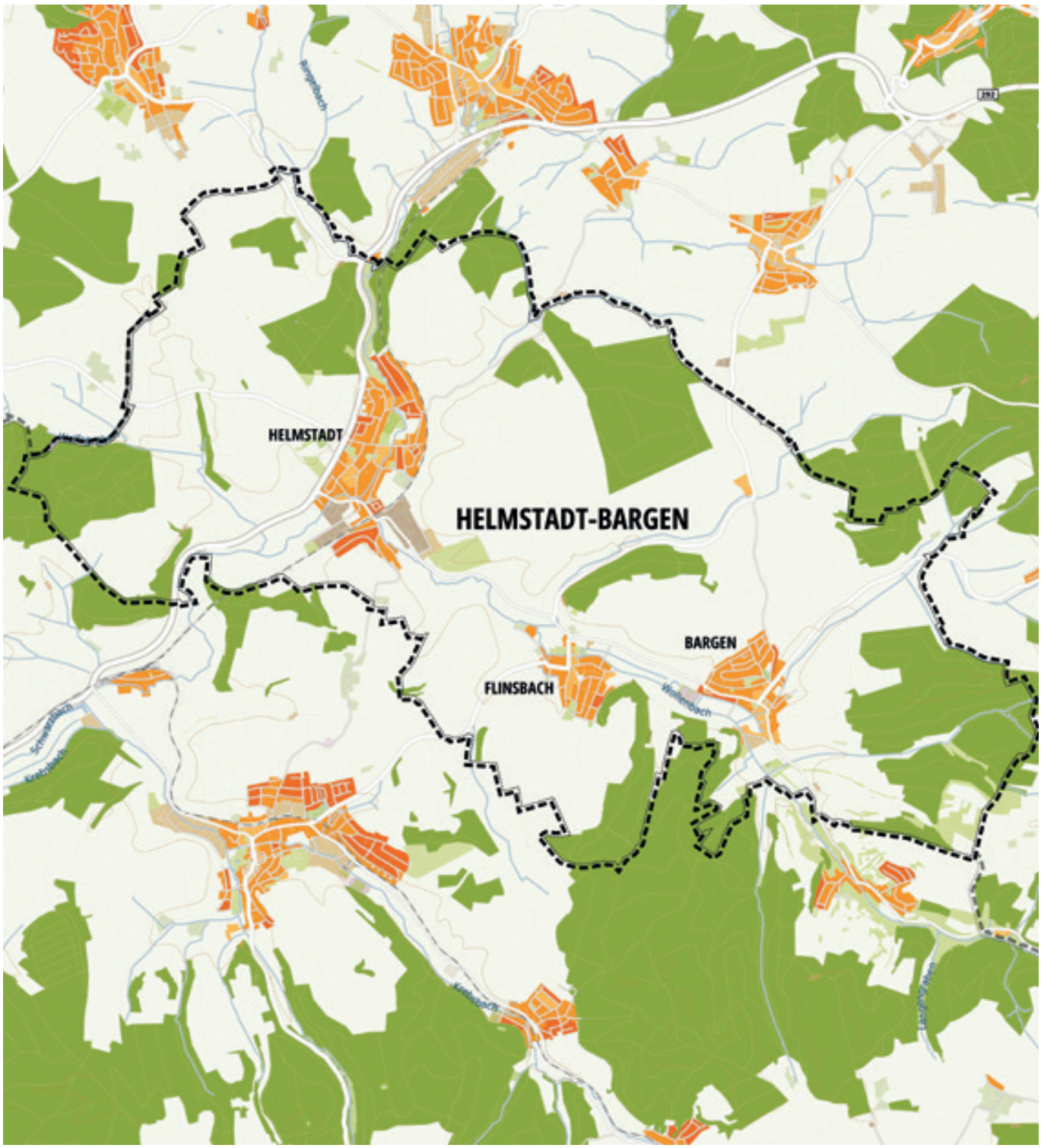


HELMSTADT-BARGEN

Ortsteile:
Flinsbach, Helmstadt und Bargen

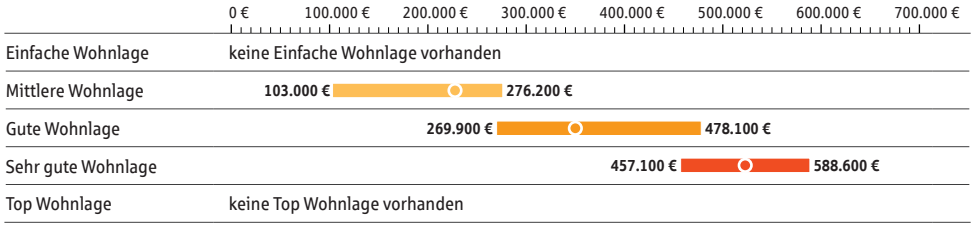
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

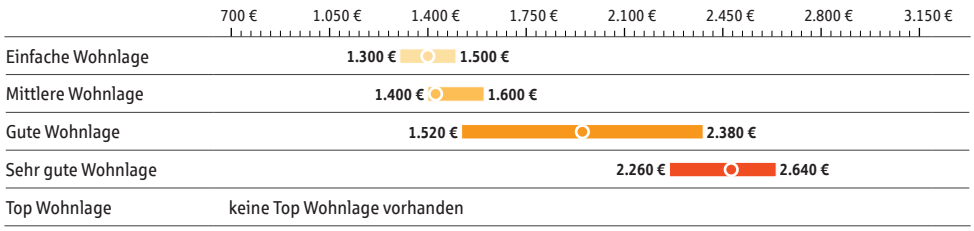


344.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

103.000 - 588.600 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

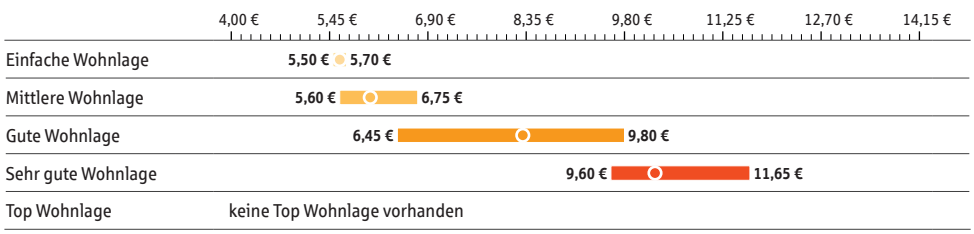


2.180 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.300 - 2.640 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

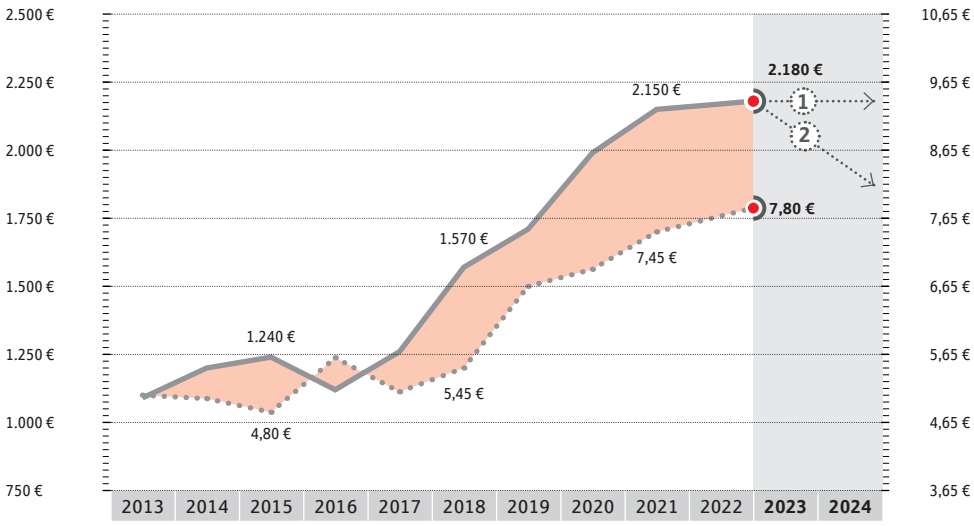


7,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,50 - 11,65 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,3 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

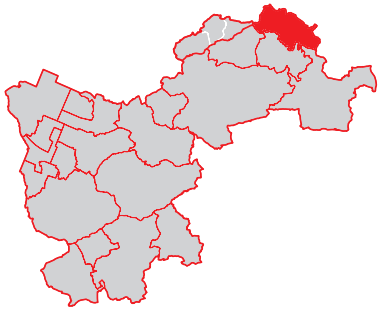
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



HELMSTADT-BARGEN

Ortsteile:
Flinsbach, Helmstadt und Bargen

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+0,5 %
Preis **2022**	**+0,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	103.000 - 588.600 €	343.700 €	1.920 €	179 / 781 m²
Doppelhaushälfte	118.500 - 471.400 €	303.200 €	2.120 €	143 / 399 m²
Reihenhaus	117.300 - 356.600 €	303.100 €	2.090 €	145 / 299 m²
Zweifamilienhaus	149.400 - 412.000 €	382.200 €	1.960 €	195 / 1450 m²

Preis **2021**	+8,0 %
Preis **2022**	**+1,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-6,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.400 - 2.270 €	77.000 €	2.200 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.300 - 2.600 €	137.200 €	2.110 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.410 - 2.640 €	209.500 €	2.160 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.370 - 2.520 €	325.000 €	2.070 €	157 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+8,0 %
Preis **2022**	**+5,4 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	6,75 - 10,90 €	310 €	9,00 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	5,75 - 11,65 €	530 €	7,90 €	67 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,50 - 11,35 €	700 €	7,65 €	91 m²
> 120 m² Wohnfläche	5,75 - 9,70 €	1.070 €	7,20 €	149 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

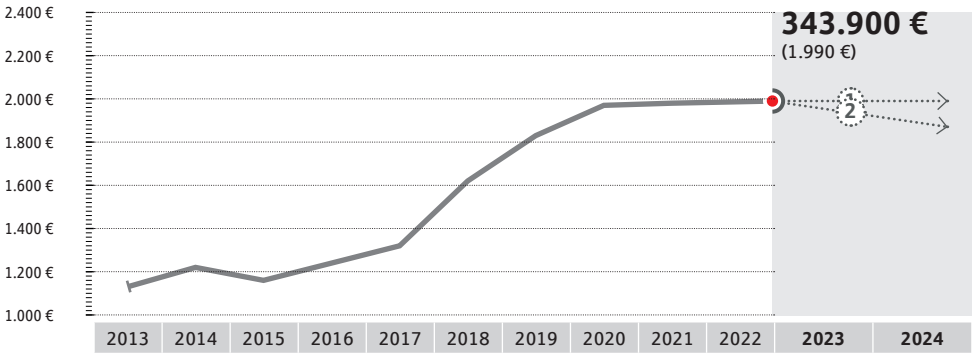
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

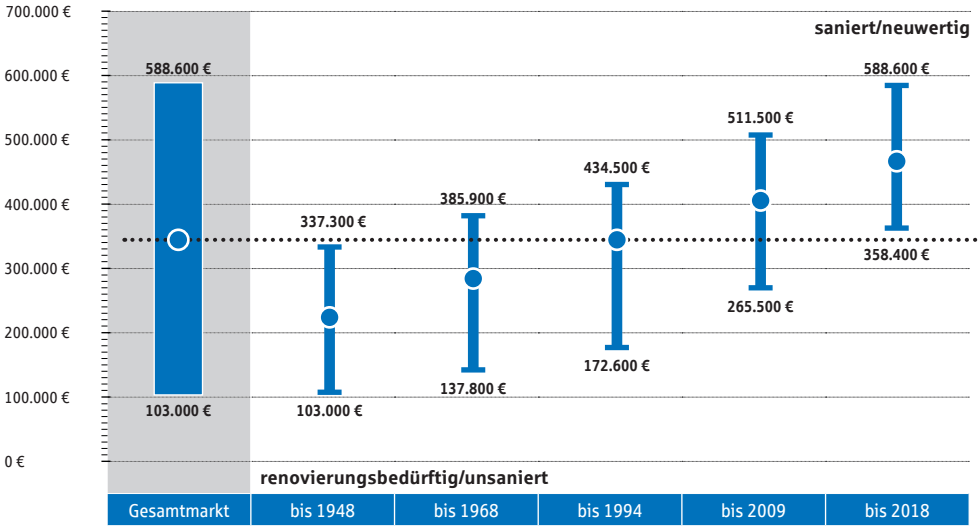
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

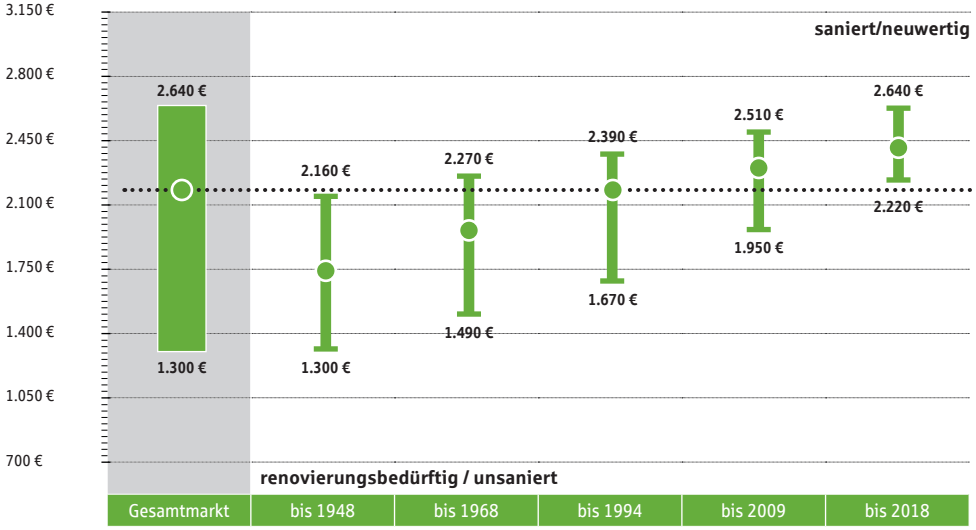


344.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

103.000 - 588.600 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

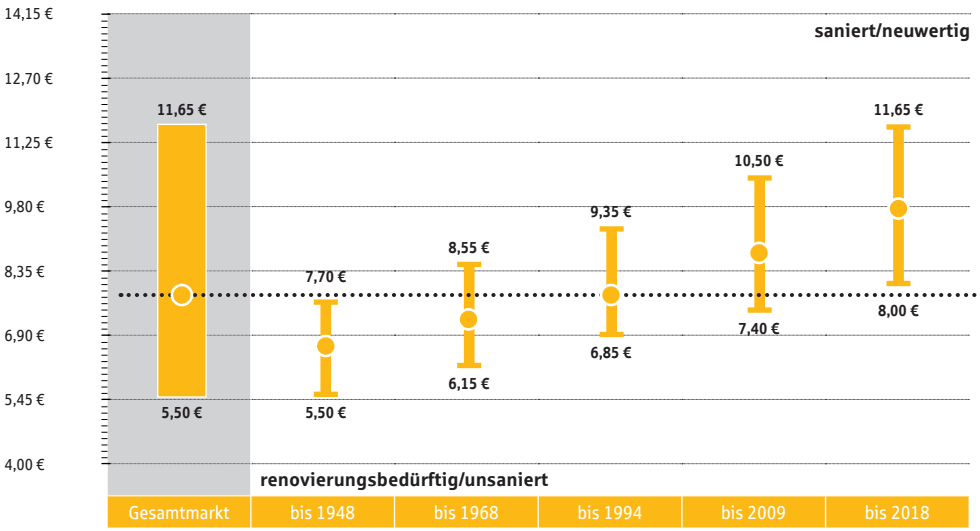


2.180 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.300 - 2.640 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



7,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,50 - 11,65 €

SO WIRD DAS HAUS ZUM KRAFTWERK

Explodierende Energiekosten, drohende Versorgungsengpässe, Klimawandel: Nie war energieeffizientes Bauen und Sanieren dringlicher als jetzt. Energetische Standards und Nachhaltigkeit werden in Zukunft immer stärker den Wert einer Immobilie mitbestimmen.

Erst kam der Preisschock, jetzt kommen Versorgungsängste dazu. Die Preise für Strom und Gas kennen schon seit 2021 nur eine Richtung: nach oben. Stromkunden, Mieter wie Hauseigentümer, bekamen das bereits zum Jahreswechsel mit Preiserhöhungsschreiben ihres Stromversorgers zu spüren. Beim Gaspreis trifft es die Mieter mit der jährlichen Nebenkostenabrechnung erst mit Verspätung. Seit Ausbruch des Krieges in der Ukraine machen sich Eigentümer und Mieter um die Kosten fürs Heizen im nächsten Winter Sorgen. Sie beschäftigt außerdem die Frage, ob es dann überhaupt noch genügend Gas für ihren Kessel geben wird, sollte ein Embargo gegen oder ein Lieferstopp von russischem Gas kommen.

Energieeffizienz erhöht den Wiederverkaufswert

Dabei ist ja schon lange klar, dass die fossilen Energieträger Öl und Gas Auslaufmodelle sind, sowohl für die Stromerzeugung als auch für die Wärmeversorgung. Denn über allen aktuellen Entwicklungen stehen die Themen Klimawandel und der Kampf gegen die CO_2-Emissionen. Letztere tragen ihrerseits einen Teil zu

den explodierenden Energiekosten bei: Steuern und Abgaben machen 30 bis 40 Prozent des Strom- oder Gaspreises aus. Darunter fällt auch die CO_2-Abgabe auf fossile Energieträger von inzwischen 30 Euro pro Tonne ausgestoßenen Kohlendioxids. Rund 30 Prozent der Treibhausgasemissionen in Deutschland gehen übrigens auf das Konto des Gebäudesektors, vor allem aufgrund schlecht isolierter Häuser und veralteter Heizungsanlagen.

Vor diesem Hintergrund erwartet der Immobilienexperte Dr. Peter Hettenbach ein grundlegendes Umdenken bei Immobilieninteressenten. In seinem Podcast drückt er es so aus: „In der Vergangenheit wurden Investmententscheidungen anhand der Preisentwicklung getroffen. Jetzt bestimmen ganz andere Faktoren die Zukunftsfähigkeit eines Standorts. Energieeffizienz und Energieunabhängigkeit werden dabei eine ganz große Rolle spielen.“ Wer jetzt nach bestem Standard energieeffizient baut oder sein Haus entsprechend saniert, kann damit nicht nur seine Energiekosten reduzieren, sondern auch den Wert der eigenen Immobilie für den Fall eines Wiederverkaufs erhöhen.

Fordern statt fördern

Was energieeffizientes Bauen bedeutet, wird durch verschiedene Standards definiert. Die gesetzlichen Mindestanforderungen sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. Für Bestandsimmobilien gibt es in begrenztem Rahmen Nachrüstpflichten, am umfassendsten aber sind die Bestimmungen für den Neubau. Sie schreiben einen maximalen Energiebedarf des Hauses für Heizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und Kühlung pro Jahr vor. Die Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank sollten Bauherren dazu motivieren, bei der Energieeffizienz über diese Mindestanforderungen hinauszugehen. In der Folge entstanden die sogenannten Effizienzhausstandards: Das Effizienzhaus 55 benötigt nur 55 Prozent der Energie, die ein Haus nach GEG-Standard verbraucht. Beim Effizienzhaus 40 sind es entsprechend nur 40 Prozent. Im Januar 2022 wurde die Förderung für das Effizienzhaus 55 eingestellt, weil es 2023 als neuer gesetzlicher Standard verankert werden soll. Es folgte ein Hin und Her von vorübergehendem Förderstopp und Wiederaufnahme der Förderung. Stand Ende April 2022 sind die Fördermittel für

E-Mobilität

MOBIL, ABER NICHT FOSSIL

Wer nicht nur beim Wohnen, sondern auch bei der Mobilität unabhängig von fossilen Energien werden will, steigt auf ein Auto mit Elektroantrieb um. Der Strom zum Laden des Fahrzeugs muss dann aber tatsächlich aus erneuerbaren Energiequellen kommen, sonst ist das Ziel verfehlt.
Das heißt: entweder zertifizierten Ökostrom nutzen oder besser noch Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage. In beiden Fällen empfiehlt sich eine eigene Ladestation (Wallbox), die über ein smartes Energiemanagement mit der PV-Anlage und eventuell mit einem Speicher verbunden ist. Bei E-Autos mit bidirektionaler Ladetechnik kann übrigens auch der Akku des E-Mobils vorübergehend als Stromspeicher genutzt werden. Nach dem Auslaufen der KfW-Förderung für Elektro-Ladestationen gibt es teilweise noch regionale Fördertöpfe.

den Neubau weitgehend ausgeschöpft. Es werden seitdem nur noch Gebäude mit einem Nachhaltigkeitsnachweis (Effizienzhaus 40 NH) gefördert. Programme für Sanierungsmaßnahmen laufen weiter. Vermutlich wird sich die Förderung in Zukunft grundsätzlich mehr auf Sanierungen im Bestand konzentrieren, wo sich mit vergleichsweise wenig Geld viele Wohneinheiten modernisieren lassen. Für den energieeffizienten Neubau würde dies „Vorgaben statt Förderung“ bedeuten.

Was können Bauherren und Hausbesitzer konkret tun, um ihren Neubau oder ihre Bestandsimmobilie zukunftsfähig zu machen? Drei Komponenten sind dabei zu berücksichtigen: die Gebäudehülle, das Heizsystem und die Option auf eine eigene Energieerzeugung inklusive Speicherung.

Machen Sie die Gebäudehülle dicht

Der erste Schritt zum energieeffizienten Haus ist eine dichte Gebäudehülle, die so wenig wie möglich von der Heizwärme nach außen entweichen lässt. Dazu gehört eine entsprechend starke Dämmung des Dachs und der Außenwände, inklusive der Haustür, Fenster mit Wärmeschutzverglasung und Abdichtung aller Fugen und Ritzen. Für den Neubau orientiert man sich idealerweise an den hohen Standards des Effizienzhauses 40 Plus oder eines nahezu luftdichten Passivhauses. Wie das Beispiel Effizienzhaus 55 zeigt: Der förderwürdige Standard von heute ist der Mindeststandard von morgen. Erst dämmen, dann Heizung austauschen – so lautet die Sanierungsregel für den Bestand. Auch hier gilt: je mehr, desto besser. Aber jede einzelne Maßnahme ist immer noch vorteilhafter als keine. Allein mit einer Fassadendämmung lassen sich bis zu 19 Prozent Heizenergie einsparen, mit Dämmung des Daches 13 Prozent, der obersten Geschossdecke sieben Prozent und der Kellerdecke fünf Prozent. Ein Fenstertausch bringt circa sieben Prozent Einsparung.

Heizungstausch: 30 Prozent weniger Kosten

Bei Neubauheizungen liegt bereits seit einigen Jahren die Wärmepumpe an erster Stelle, gefolgt von der Gasheizung. Deren Anteil nimmt zwar stetig ab, lag aber 2021 im Neubau immer noch bei rund 26 Prozent. Gestiegene Gaspreise und Unsicherheiten bezüglich der Gasversorgung dürften Bauherren die Entscheidung für Umweltwärme aus dem Boden oder der Luft noch leichter machen. Sogenannte Integralgeräte kombinieren die für Effizienzhäuser obligatorische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und einer Wärmepumpe. Soweit möglich, wird mit der Lüftungsabwärme geheizt, ergänzt durch Außenluftwärme. Ein Heizungsaustausch im Altbau kann bis zu 30 Prozent Energie einsparen. Hier ist es allerdings schwieriger, die Gasheizung zu ersetzen. Wo die Voraussetzungen für Flächenkollektoren oder eine Tiefenbohrung vorhanden sind, kommt eine sehr effiziente Erdwärmepumpe infrage. Für die Installation einer Luftwärmepumpe muss das Bestandshaus zunächst umfassend gedämmt werden, sonst verbraucht sie zu viel Strom. Auch sollten alte Heizkörper durch eine Flächenheizung oder spezielle Radiatoren für niedrige Vorlauftemperaturen ersetzt werden. Eigentümer, die ihr Heizsystem auf eine Wärmepumpe umstellen wollen, sollten rechtzeitig planen. Aufgrund von Lieferengpässen bei den Geräten und Fachkräftemangel bei den Handwerksfirmen ist mit Wartezeiten zu rechnen. Eine Alternative für den Altbau bei nicht ganz so hohem Dämmstandard wäre eine Holzpelletheizung. Wer zunächst bei einer Gasheizung bleiben will, sollte diese um eine Solarthermieanlage für Warmwasser ergänzen. Dann kann die Gasheizung oft schon ab April bis in den Oktober hinein pausieren. Eine in die Jahre gekommene Umwälzpumpe sollte man durch eine moderne Hocheffizienzpumpe ersetzen. Diese macht die Heizung effizienter und verbraucht bis zu 80 Prozent weniger Strom.

Häuser müssen Kraftwerke werden

Energie sparen ist gut, Energie produzieren ist besser. Mit einer Photovoltaikanlage (PV) auf dem Dach gehen Hauseigentümer einen Schritt

Wärmeschutzverglasung und eine sparsame Heizungsanlage, kombiniert mit einer Fußbodenheizung, sorgen für niedrigen Verbrauch – und viel Behaglichkeit.

über die Energieeffizienz hinaus in Richtung Energieautarkie. Der selbst erzeugte Strom kann gleich im eigenen Haushalt genutzt werden: für den Betrieb der Wärmepumpe oder zum Laden eines Elektrofahrzeugs. Für einen hohen Grad der Selbstversorgung benötigt man einen Batteriespeicher. Wird in den Sonnenstunden ein Stromüberschuss produziert, fließt er in den Speicher und wird später bei Bedarf abgerufen. Den Energiefluss zwischen PV-Anlage, Speicher, Haushaltsnetz sowie öffentlichem Stromnetz regelt ein smartes Energiemanagement-Gerät. Das Kraftwerk auf dem eigenen Hausdach reduziert nicht nur die persönliche Stromrechnung, sondern fördert auch die Energiewende. Öffentliche Stromnetze sind zum großen Teil noch gar nicht für steigende Mengen erneuerbarer Energien ausgebaut, daher wirkt dezentral erzeugter und verbrauchter Strom einer Netzüberlastung entgegen. Am einfachsten ist es, eine PV-Anlage gleich beim Hausbau zu installieren oder zumindest das Hausdach dafür vorzubereiten. Aber auch ein Altbau kann zum Stromerzeuger werden, sofern die Voraussetzungen stimmen. Eine andere Möglichkeit, selbst Strom zu produzieren, sind Mini- oder Mikro-Blockheizkraftwerke (BHKW), die Strom und Wärme zugleich liefern. Allerdings brauchen die meisten dieser stromerzeugenden Heizungen Gas für ihren Betrieb, wenn auch in weit geringerem Maße als eine normale Gasheizung. Eine Ausnahme ist das Pellet-BHKW – und damit eine mögliche Alternative für den Altbau.

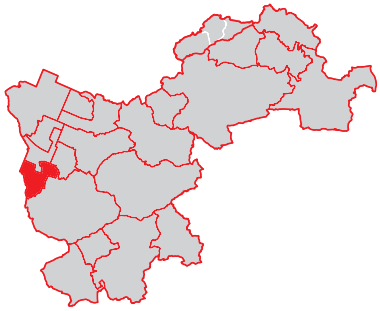
Egal, welches Mittel Sie ergreifen: Packen Sie das Thema Energieeffizienz jetzt an. Es ist in jedem Fall gut investiertes Geld und wird nicht nur Ihnen, sondern auch Ihren Kindern und Enkeln zugute kommen.

Förderung

GELD VOM STAAT

Die staatliche **KfW-Bank** fördert energieeffizientes Bauen und Sanieren mit Zuschüssen und zinsgünstigen Darlehen. Im Neubau gibt es (Stand: April 2022) aber nur noch Fördergelder für das Effizienzhaus 40 (NH), das ein Gütesiegel für die Verwendung nachhaltiger Baustoffe voraussetzt. Im Bestand werden Sanierungen auf Effizienzhausstandard und Einzelmaßnahmen gefördert.
Infos: www.kfw.de

Das **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)** fördert Maßnahmen wie Heizungstausch, Heizungsoptimierung, Umstieg auf erneuerbare Energien und Energieberatung.
Infos: www.bafa.de

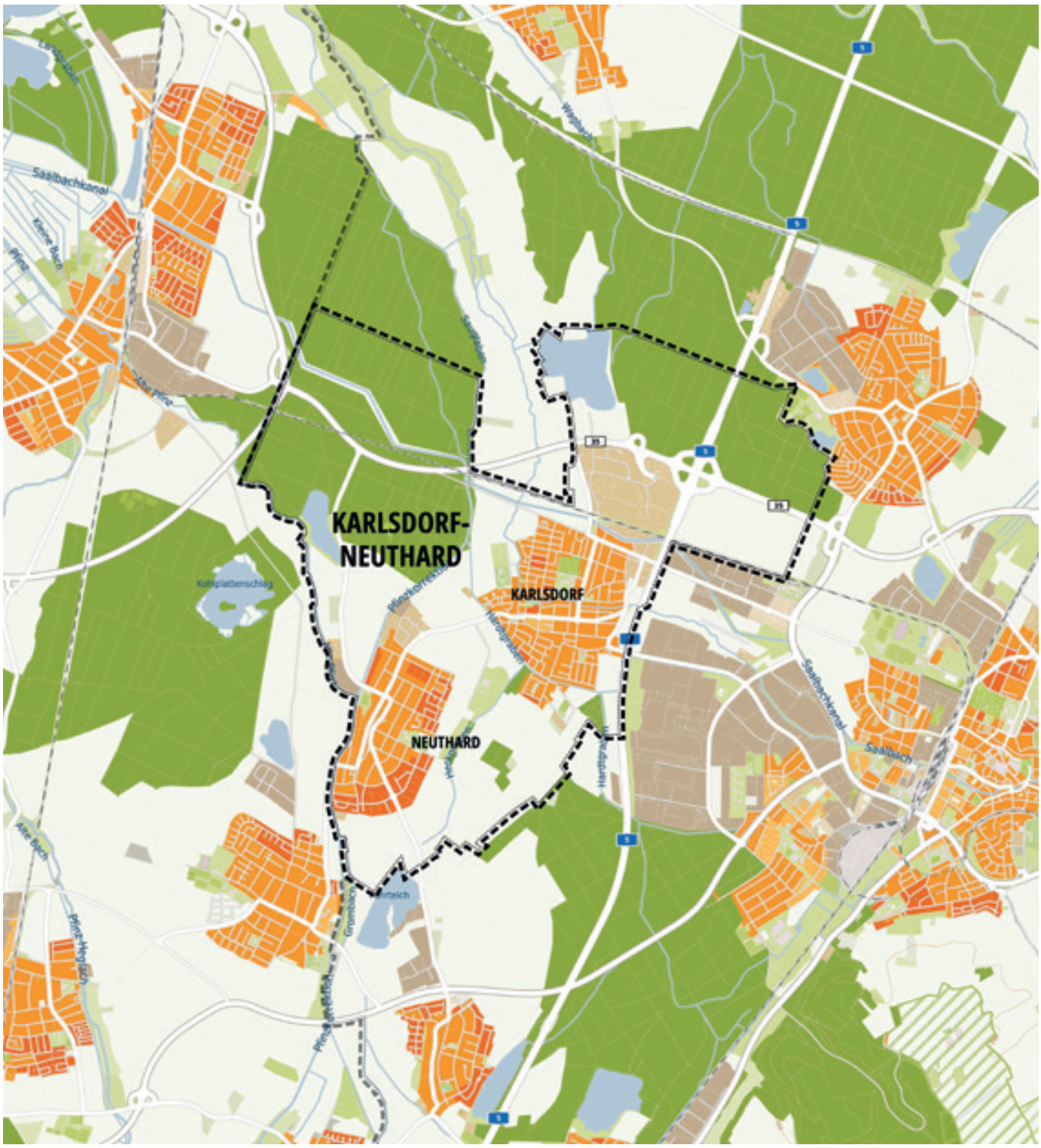


KARLSDORF-NEUTHARD

Ortsteile:
Neuthard und Karlsdorf

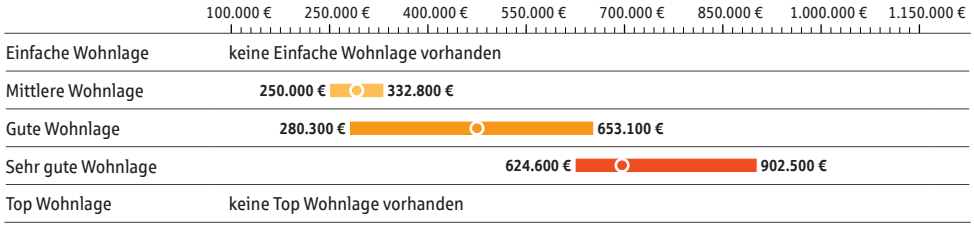
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

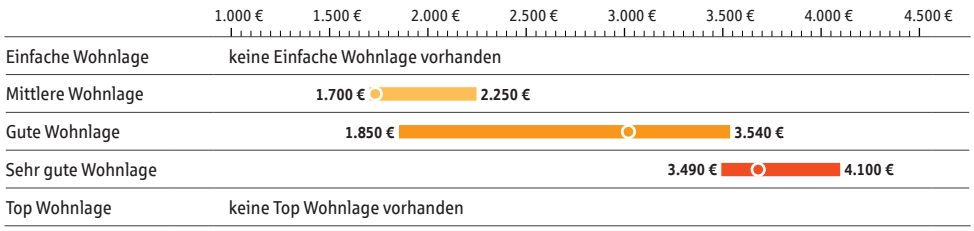


507.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

250.000 - 902.500 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

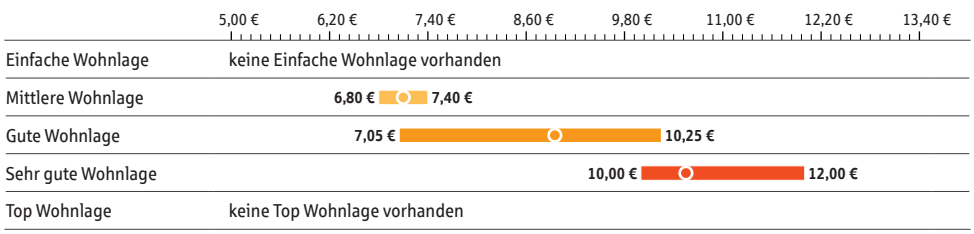


3.130 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.700 - 4.100 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

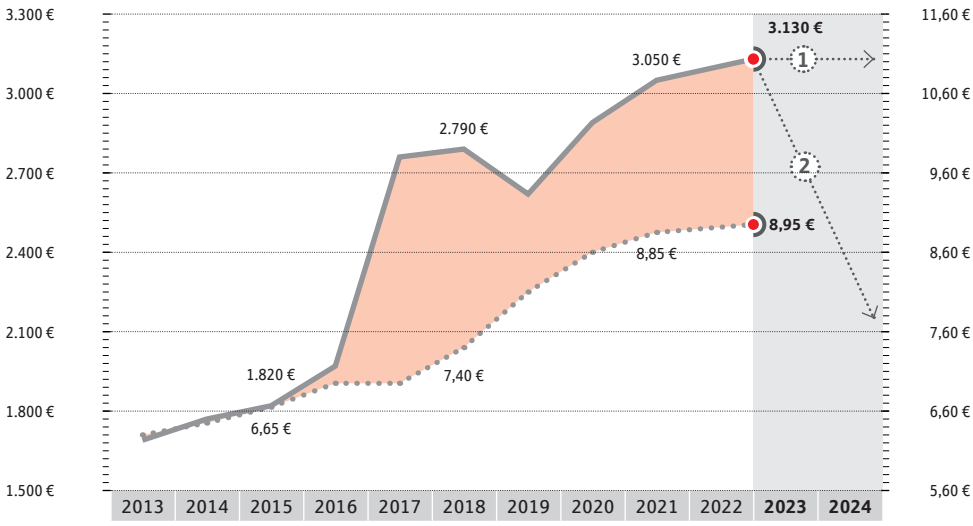


8,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 12,00 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,4 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

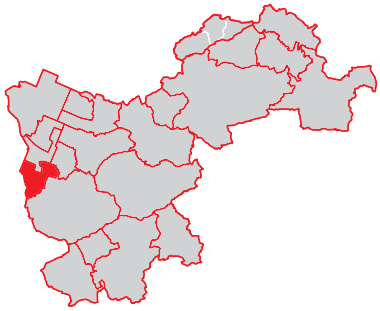
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



KARLSDORF-NEUTHARD

Ortsteile:
Neuthard und Karlsdorf

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+1,4 %
Preis **2022**	**+1,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,3 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	250.000 - 902.500 €	511.900 €	2.860 €	179 / 602 m²
Doppelhaushälfte	287.500 - 722.900 €	489.800 €	3.160 €	155 / 361 m²
Reihenhaus	284.800 - 546.800 €	482.100 €	3.110 €	155 / 238 m²
Zweifamilienhaus	362.500 - 631.800 €	515.700 €	2.930 €	176 / 508 m²

Preis **2021**	+5,5 %
Preis **2022**	**+3,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.830 - 3.530 €	117.300 €	3.170 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.700 - 4.030 €	199.300 €	3.020 €	66 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.840 - 4.100 €	301.700 €	3.110 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.790 - 3.920 €	417.200 €	2.980 €	140 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,9 %
Preis **2022**	**+1,1 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,8 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	8,35 - 11,25 €	350 €	10,30 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	7,10 - 12,00 €	600 €	9,05 €	66 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,80 - 11,70 €	880 €	8,80 €	100 m²
> 120 m² Wohnfläche	7,10 - 9,95 €	1.040 €	8,25 €	126 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

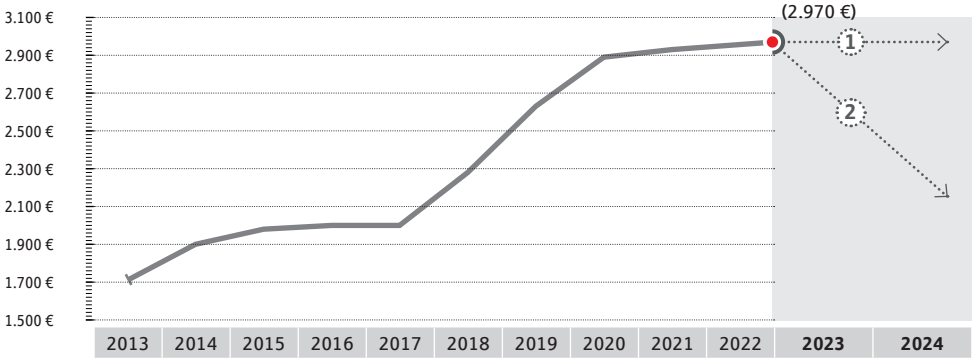
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

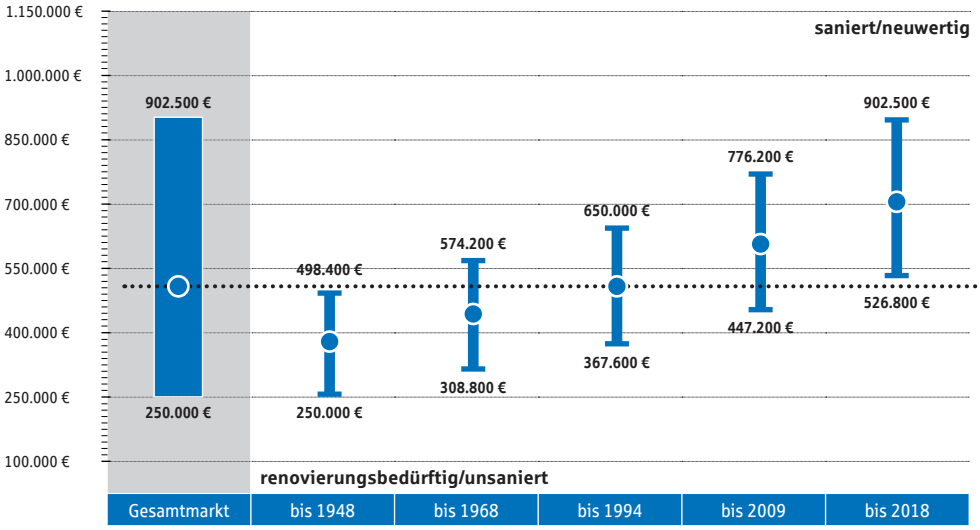
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

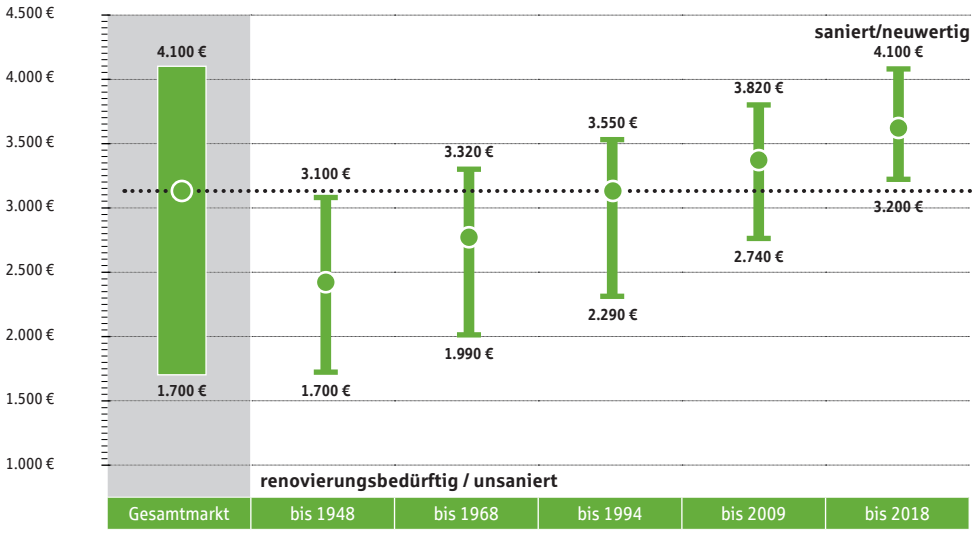


507.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

250.000 - 902.500 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

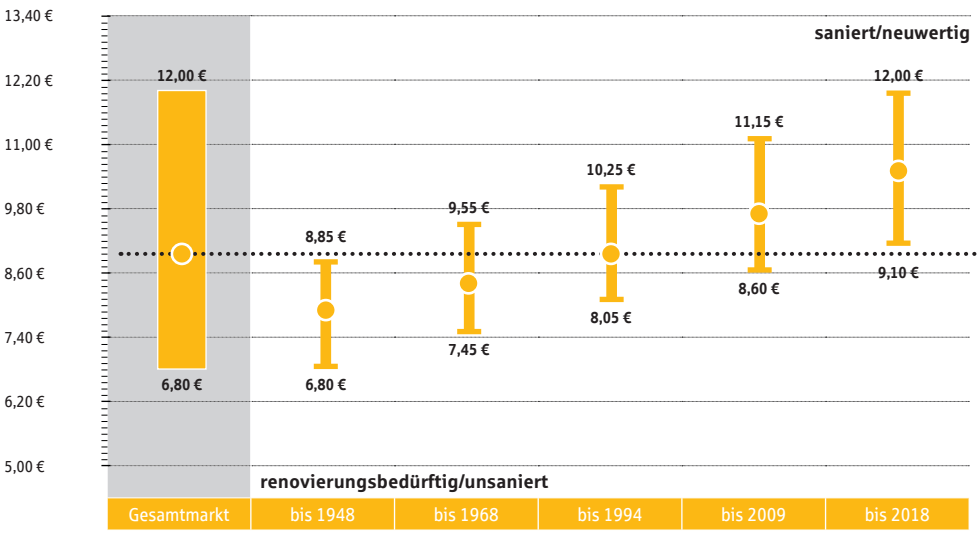


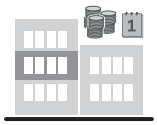
3.130 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.700 - 4.100 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

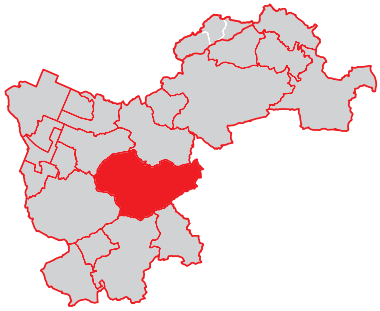




8,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 12,00 €

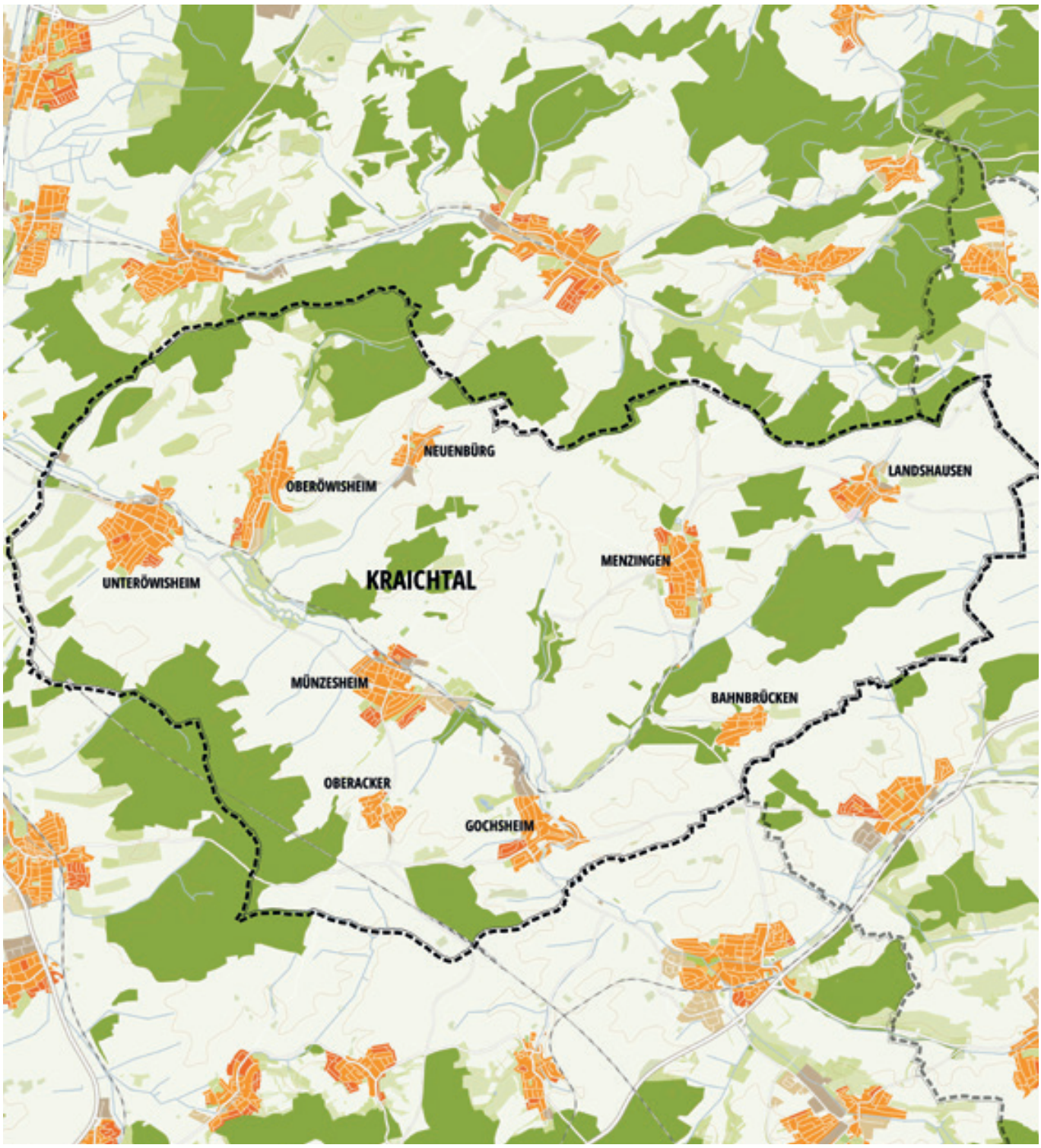


KRAICHTAL

Ortsteile:
Bahnbrücken, Gochsheim, Landshausen, Menzingen, Oberacker, Oberöwisheim, Münzesheim, Neuenbürg und Unteröwisheim

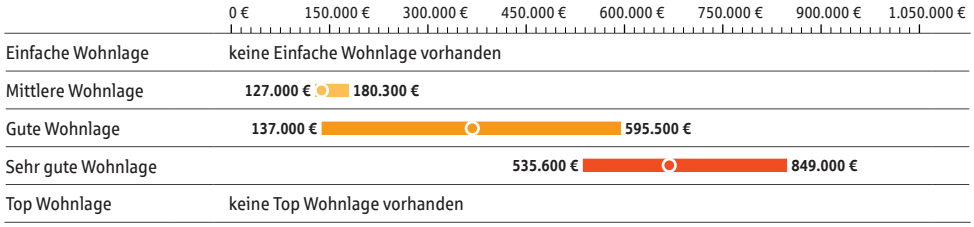
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

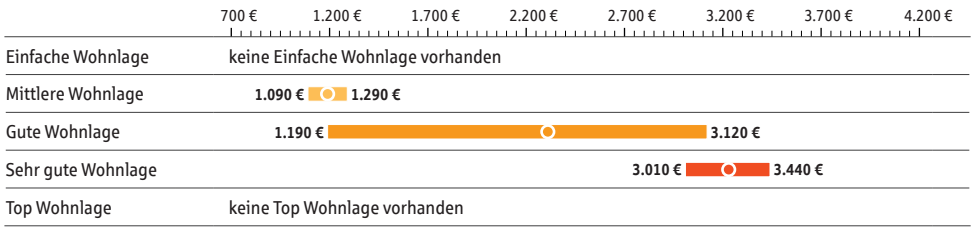


393.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

127.000 - 849.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

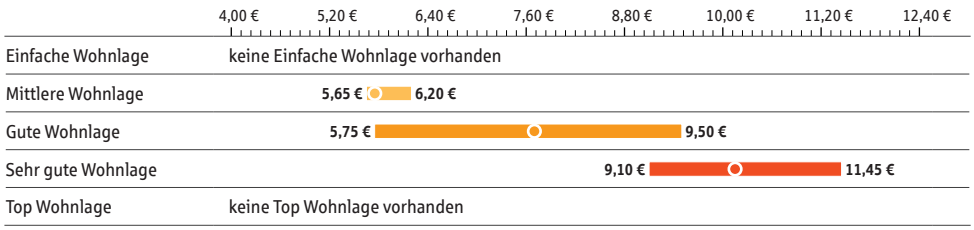


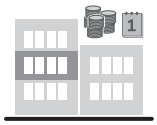
2.120 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.090 - 3.440 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



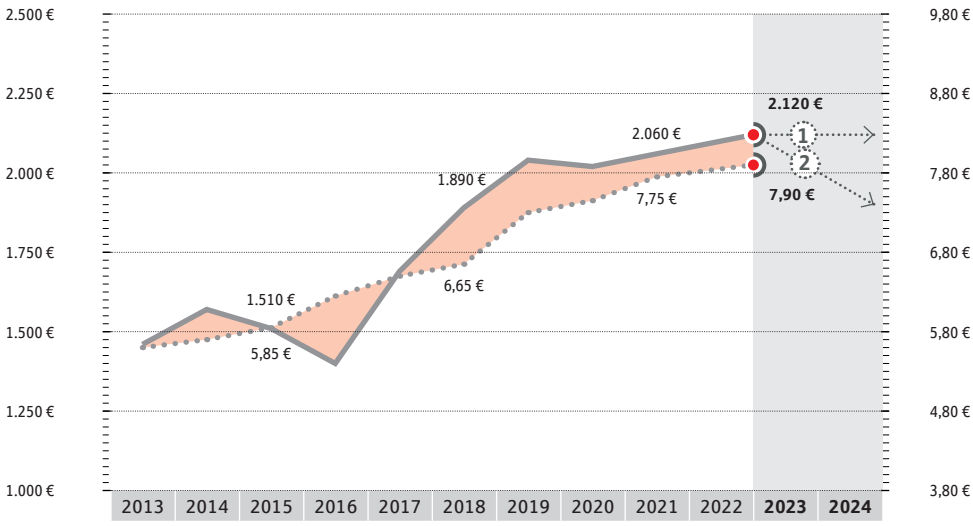


7,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,65 - 11,45 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,5 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

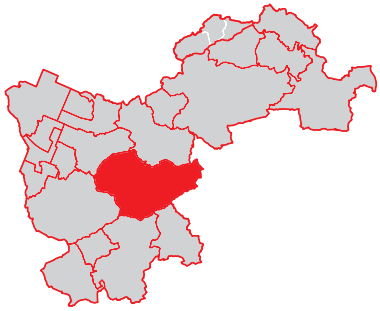
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



KRAICHTAL

Ortsteile:

Bahnbrücken, Gochsheim, Landshausen, Menzingen, Oberacker, Oberöwisheim, Münzesheim, Neuenbürg und Unteröwisheim

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+7,7 %
Preis **2022**	**+4,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,2 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	127.000 - 849.000 €	380.800 €	2.240 €	170 / 698 m²
Doppelhaushälfte	146.100 - 680.000 €	401.800 €	2.480 €	162 / 353 m²
Reihenhaus	144.700 - 514.400 €	388.000 €	2.440 €	159 / 320 m²
Zweifamilienhaus	184.200 - 594.300 €	455.400 €	2.300 €	198 / 610 m²

Preis **2021**	+2,0 %
Preis **2022**	**+2,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,9 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.170 - 2.960 €	77.000 €	2.140 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.090 - 3.380 €	133.300 €	2.050 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.180 - 3.440 €	199.500 €	2.100 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.150 - 3.290 €	313.100 €	2.020 €	155 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+4,0 %
Preis **2022**	**+1,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,1 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	6,90 - 10,75 €	310 €	9,10 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	5,90 - 11,45 €	530 €	8,00 €	66 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,65 - 11,15 €	750 €	7,75 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	5,90 - 9,50 €	1.090 €	7,30 €	149 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

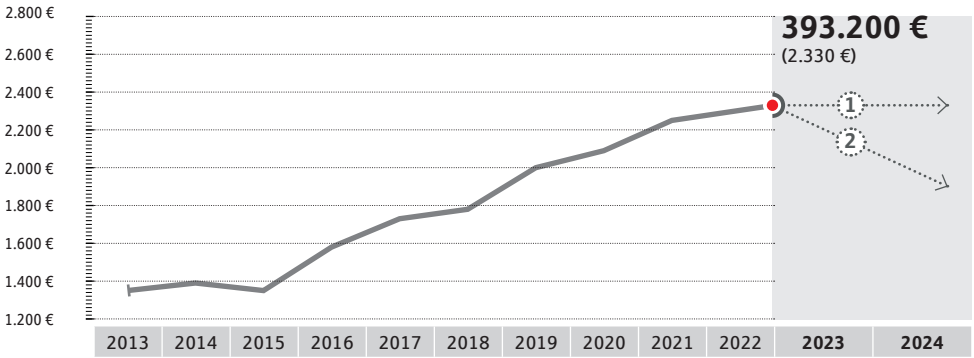
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

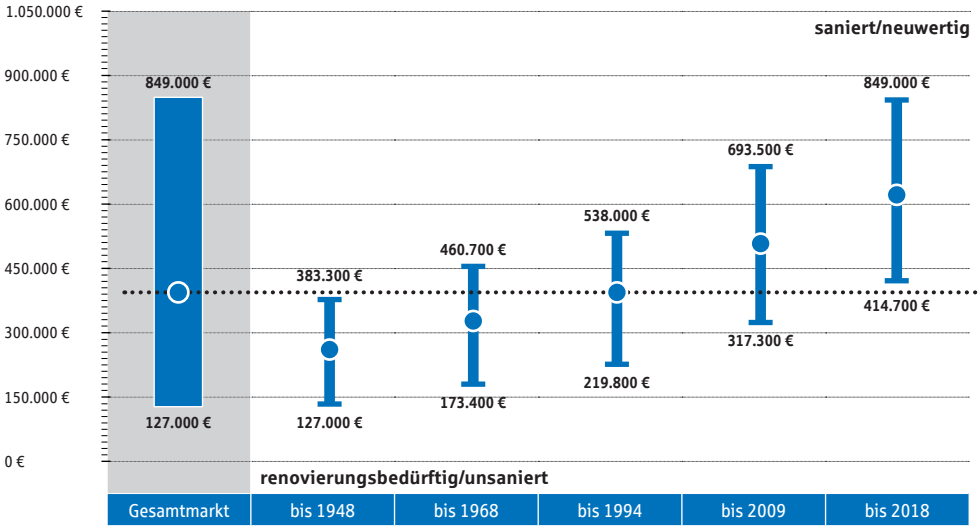
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

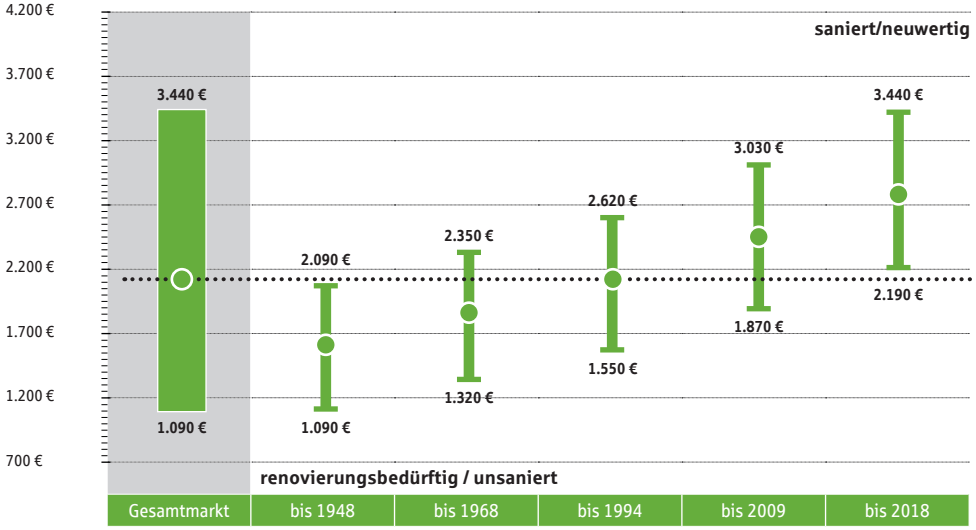


393.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

127.000 - 849.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

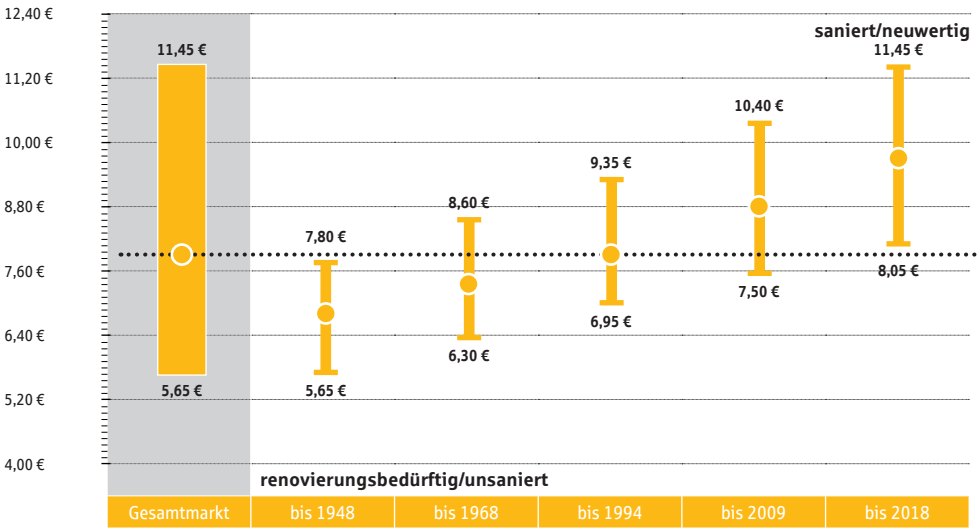


2.120 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.090 - 3.440 €

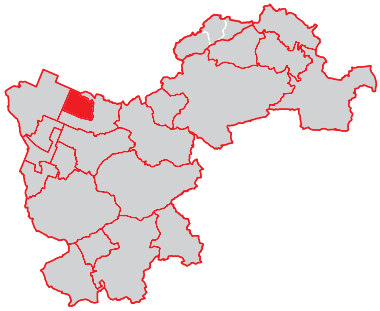
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



7,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,65 - 11,45 €

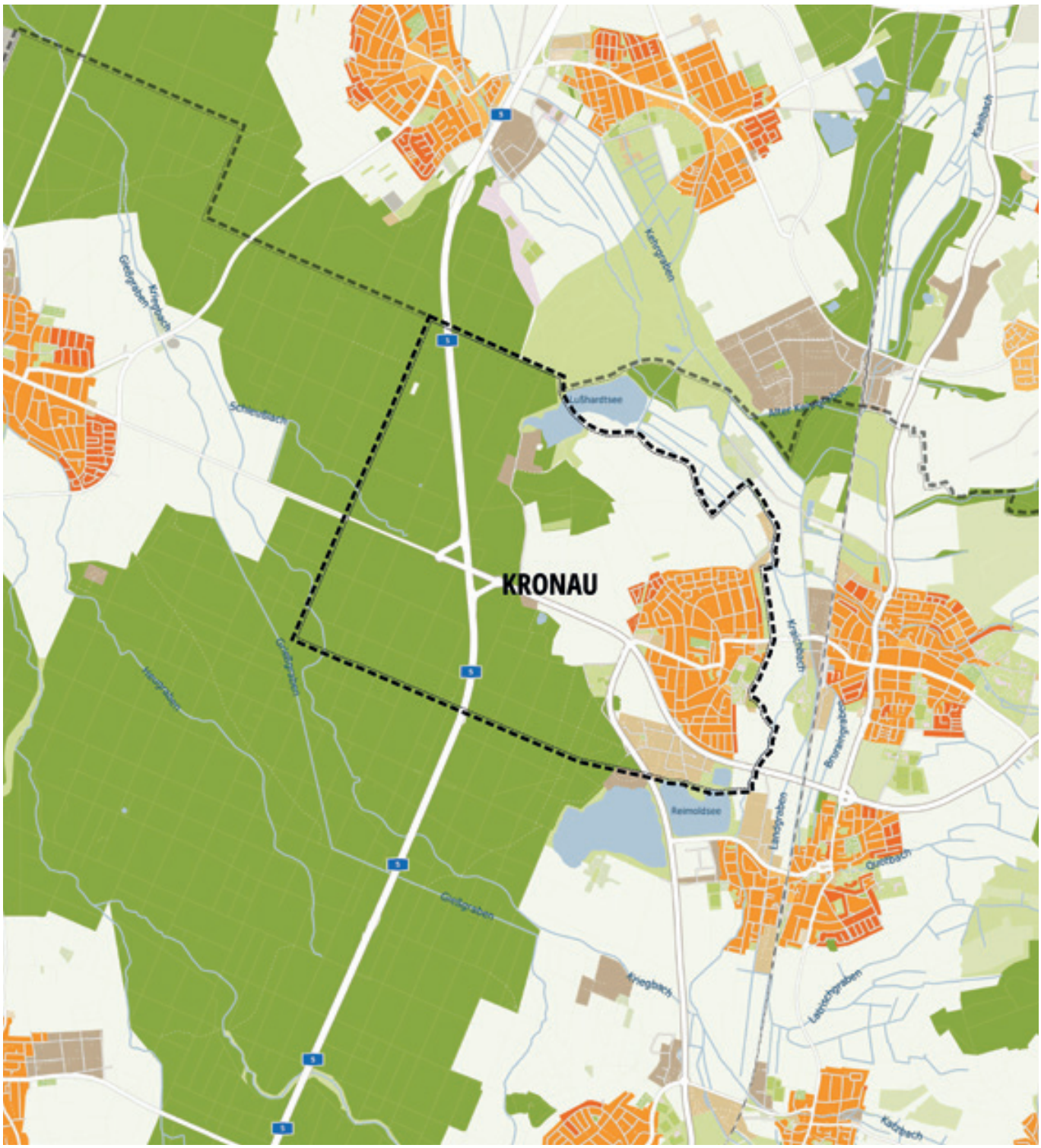


KRONAU

Ortsteile:
Kronau

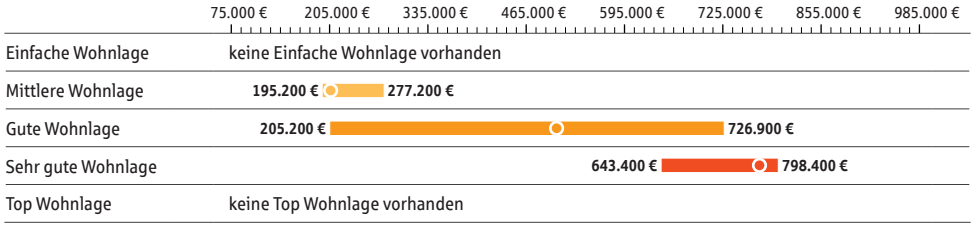
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

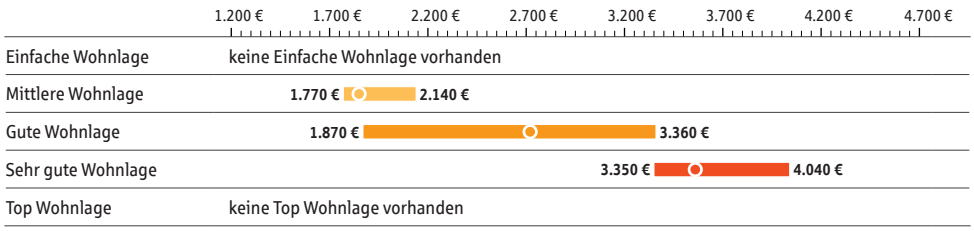


469.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

195.200 - 798.400 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

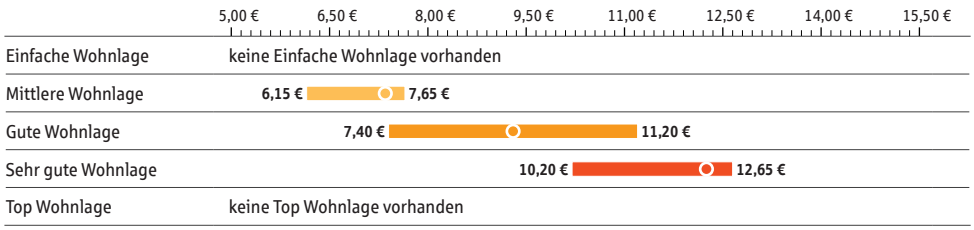


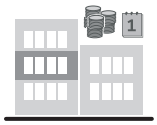
2.820 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.770 - 4.040 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



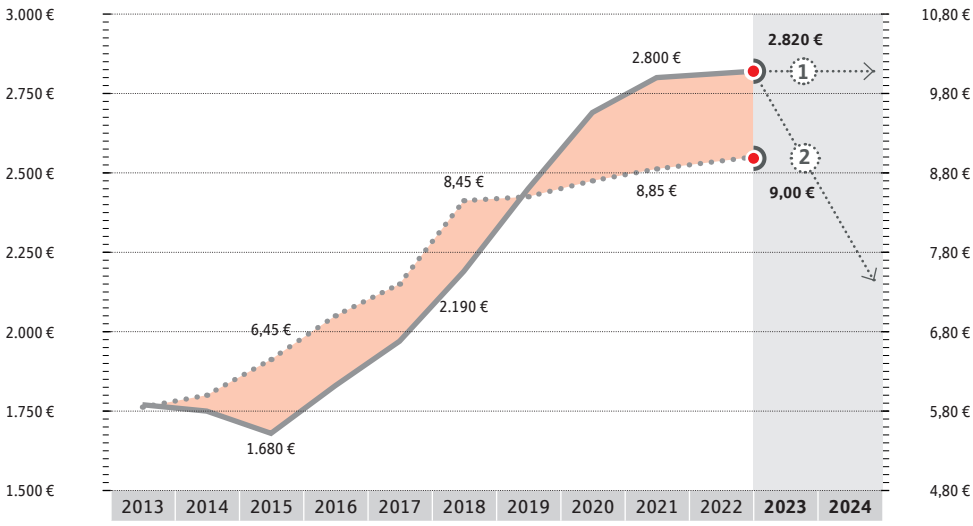


9,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,15 - 12,65 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,8 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

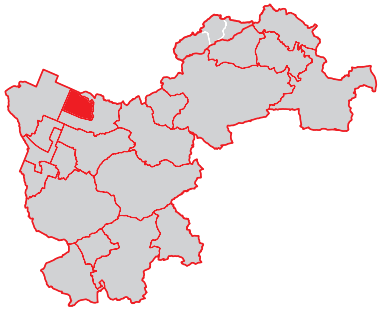
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



KRONAU

Ortsteile:
Kronau

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+9,5 %
Preis **2022**	**+5,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,8 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	195.200 - 798.400 €	458.300 €	2.680 €	171 / 671 m²
Doppelhaushälfte	224.500 - 639.500 €	426.200 €	2.960 €	144 / 431 m²
Reihenhaus	222.400 - 483.800 €	439.400 €	2.910 €	151 / 229 m²
Zweifamilienhaus	283.000 - 558.900 €	506.900 €	2.740 €	185 / 488 m²

Preis **2021**	+4,1 %
Preis **2022**	**+0,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,4 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.910 - 3.470 €	99.800 €	2.850 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.770 - 3.970 €	171.400 €	2.720 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.920 - 4.040 €	249.200 €	2.800 €	89 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.860 - 3.860 €	380.600 €	2.680 €	142 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,7 %
Preis **2022**	**+1,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,55 - 11,85 €	390 €	10,35 €	38 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,40 - 12,65 €	560 €	9,10 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,15 - 12,30 €	870 €	8,85 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,40 - 10,50 €	1.160 €	8,30 €	140 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

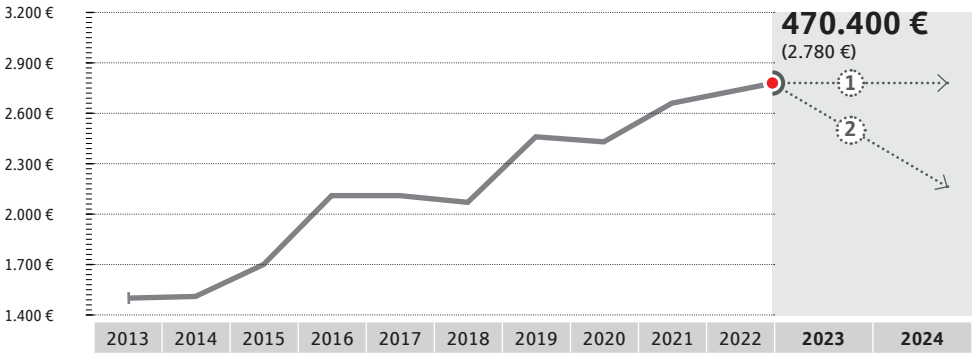
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

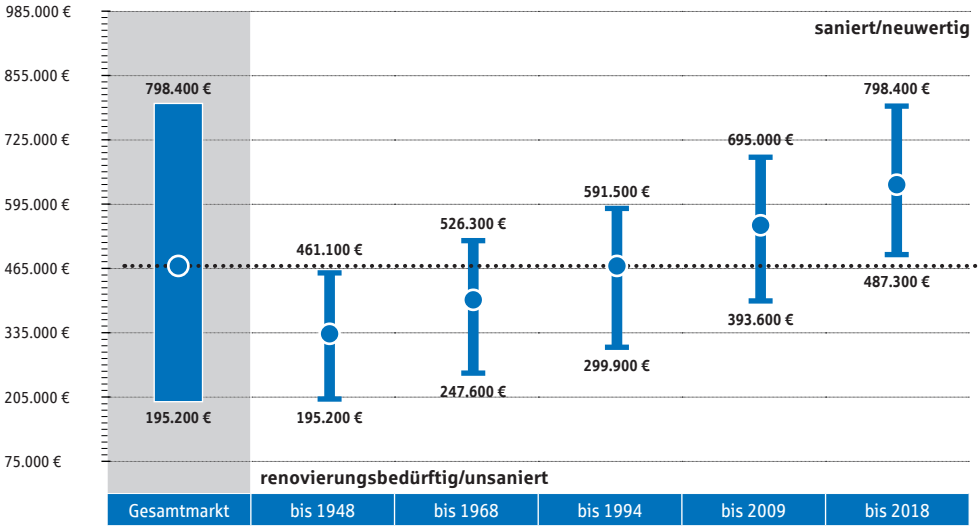
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

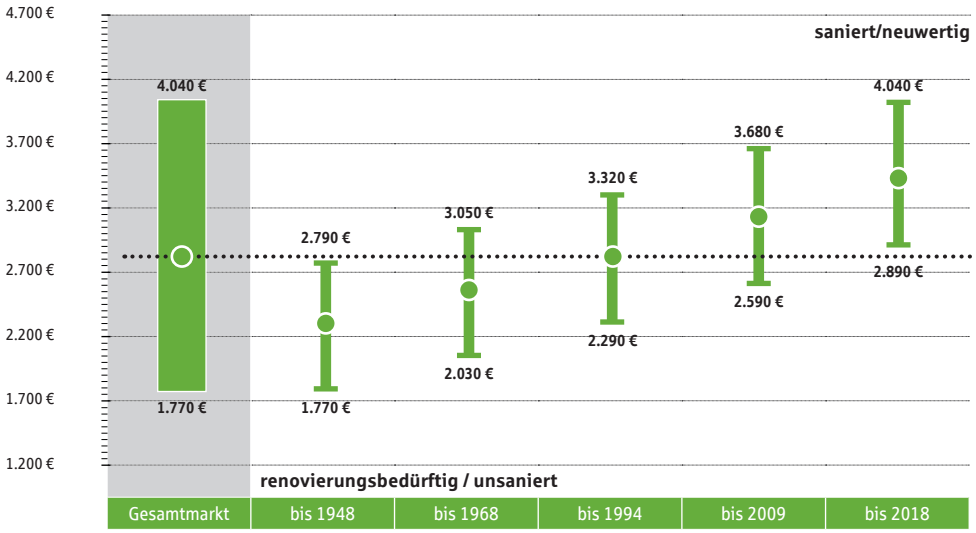


469.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

195.200 - 798.400 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

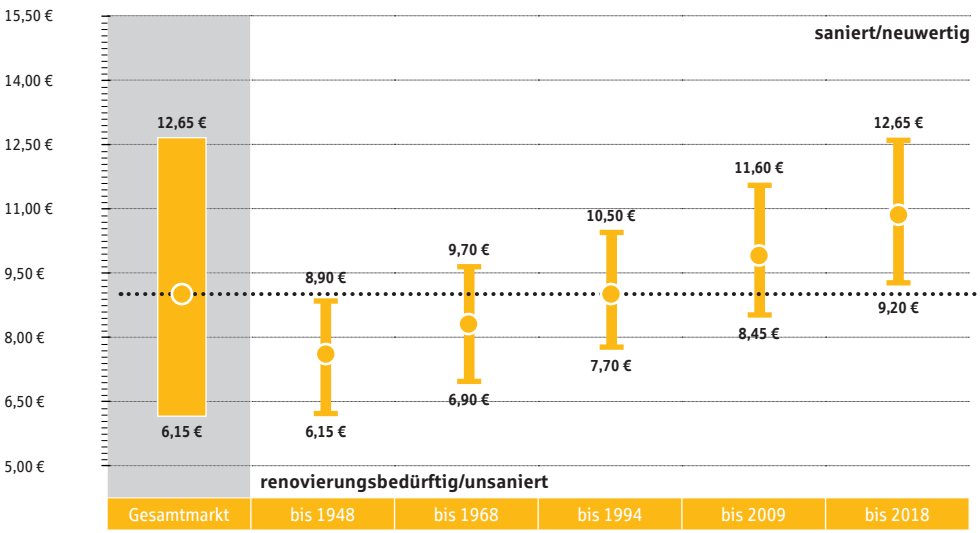


2.820 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.770 - 4.040 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



9,00 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,15 - 12,65 €

UNSERE ANSPRECHPARTNER

MAKLER

Lars Diegel
Region Sinsheim
Telefon 07251 77-7290
lars.diegel@s-immo-kraichgau.de

Bianca Binkele-Mathes
Region Sinsheim
Telefon 07251 77-7291
bianca.binkele@s-immo-kraichgau.de

Nico Gerold
Region Bretten
Telefon 07251 77-3997
nico.gerold@s-immo-kraichgau.de

Annette Bradic-Cordier
Region Bad Schönborn
Telefon 07251 77-4444
annette.bradic-cordier@s-immo-kraichgau.de

Max Steger
Region Bruchsal
Telefon 07251 77-3990
max.steger@s-immo-kraichgau.de

Heiko Sigmann
Aquise
Telefon 07251 77-3976
heiko.sigmann@s-immo-kraichgau.de

BACKOFFICE

Cindy Menz
Region Sinsheim
Telefon 07251 77-7292
sinsheim@s-immo-kraichgau.de

Bettina Wagner
Region Bretten
Telefon 07251 77-7291
bretten@s-immo-kraichgau.de

Pia Griesbaum
Region Bad Schönborn
Telefon 07251 77-3333
info@s-immo-kraichgau.de

Sabine Heidenreich
Region Bruchsal
Telefon 07251 77-3333
info@s-immo-kraichgau.de

MARKETING

Katharina Flößer
Telefon 07251 77-3333
katharina.floesser@s-immo-kraichgau.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Thorsten Niemzik
Telefon 07251 77-3333
thorsten.niemzik@s-immo-kraichgau.de

Stephanie Bechtel
Telefon 07251 77-3333
stephanie.bechtel @s-immo-kraichgau.de

Heiko Lorch
Telefon 07251 77-3333
heiko.lorch@s-immo-kraichgau.de

BUCHHALTUNG

Gabriele Leinenbach
Telefon 07251 77-3988
gabriele.leinenbach@s-immo-kraichgau.de

Zoe Bechtel
Telefon 07251 77-3987
zoe.bechtel@s-immo-kraichgau.de

Nicole Rumpf
Telefon 07251 77-3983
nicole.rumpf@s-immo-kraichgau.de

IMMOBILIENVERWALTUNG

Oliver Menz
Telefon 07251 77-3978
oliver.menz@s-immo-kraichgau.de

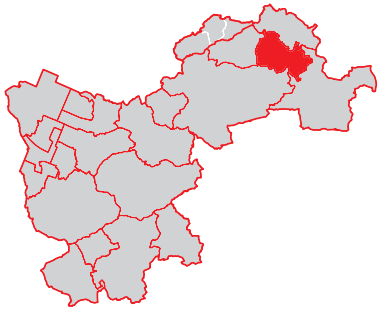
Elena Simon
Telefon 07251 77-3995
elena.simon@s-immo-kraichgau.de

Lukas Faißt
Telefon 07251 77-3996
lukas.faisst@s-immo-kraichgau.de

Liane Schwedes
Telefon 07251 77-3986
liane.schwedes @s-immo-kraichgau.de

Natascha Richter
Telefon 07251 77-3977
natascha.richter@s-immo-kraichgau.de

Menschen. Immobilien. Lächeln.

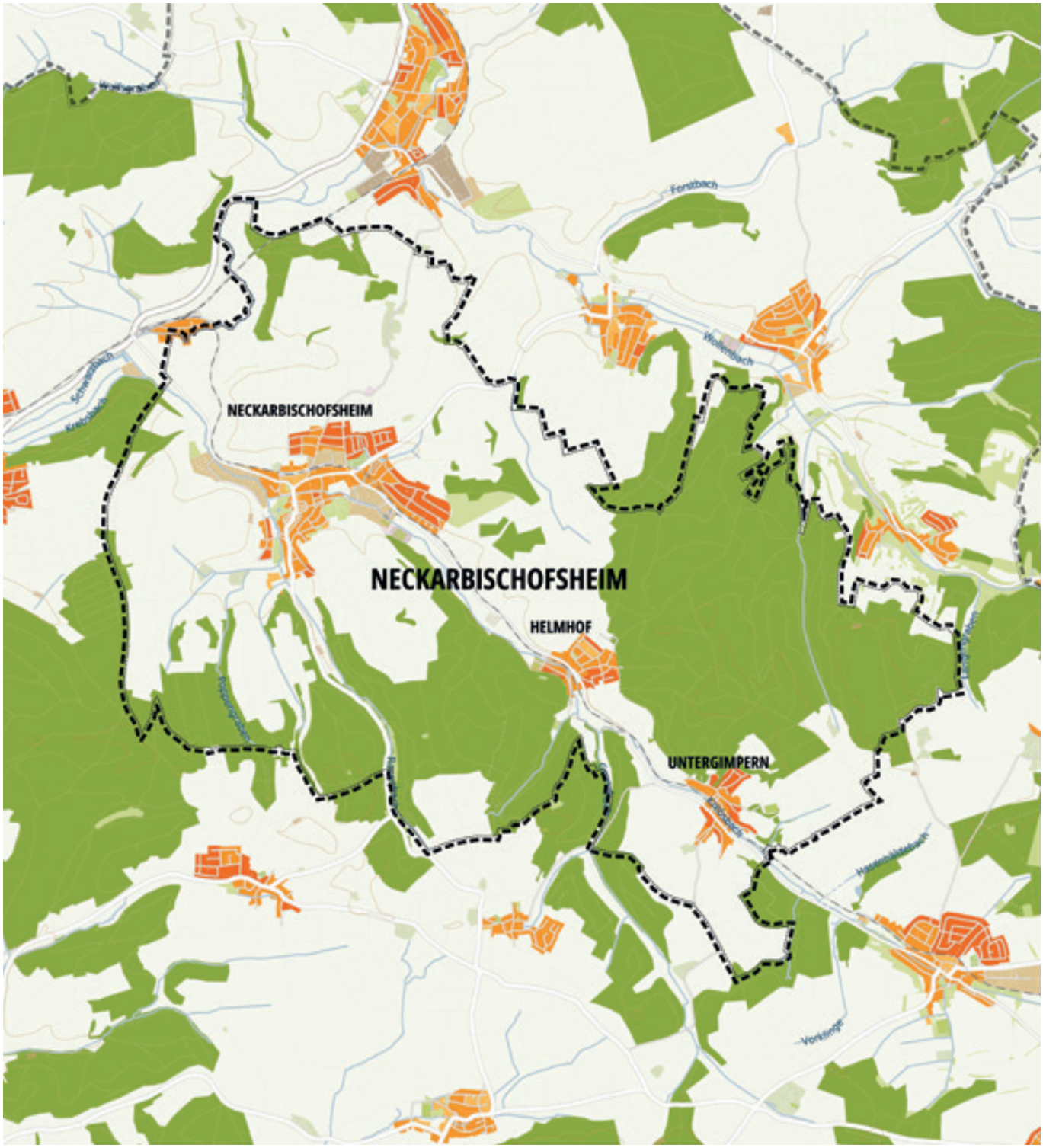


NECKARBISCHOFSHEIM

Ortsteile:
Neckarbischofsheim, Helmhof und Untergimpern

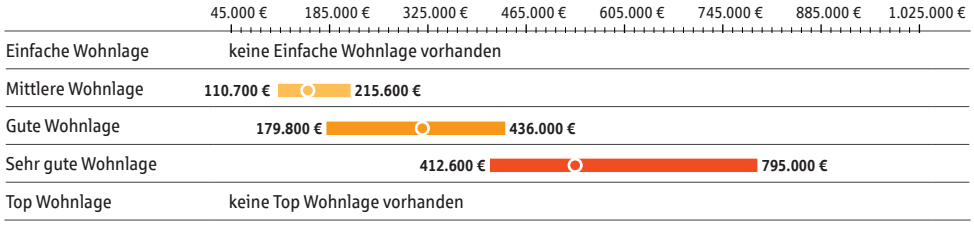
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

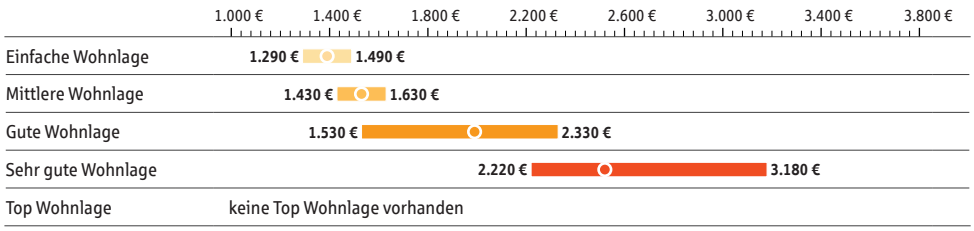


382.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

110.700 - 795.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

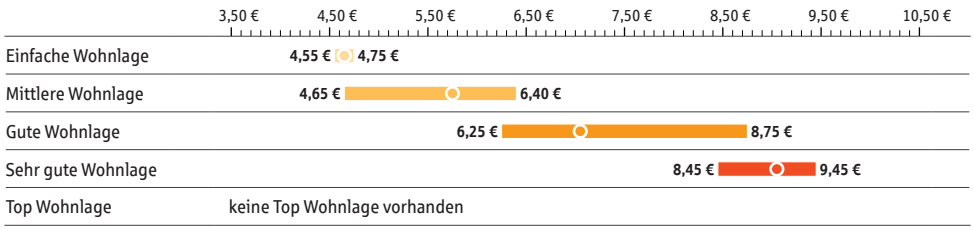


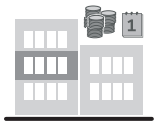
2.120 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.290 - 3.180 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



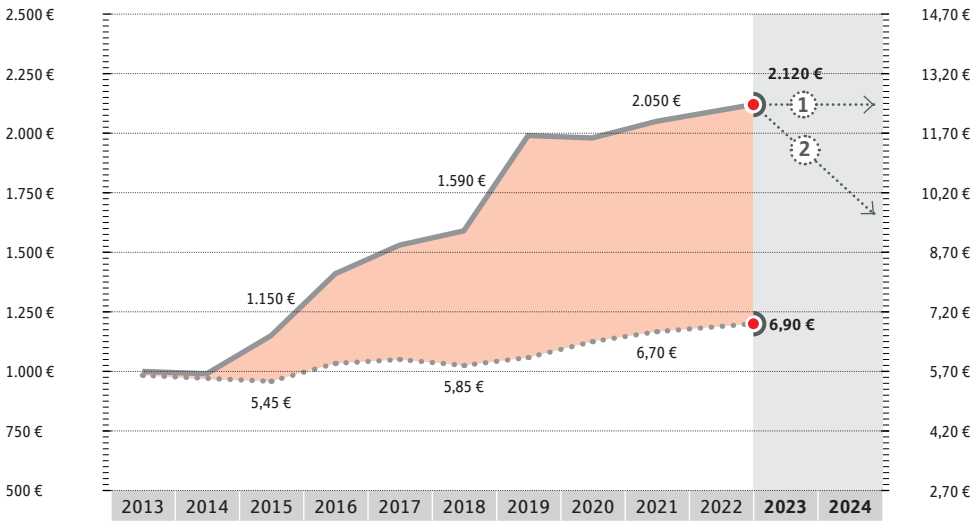


6,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

4,55 - 9,45 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

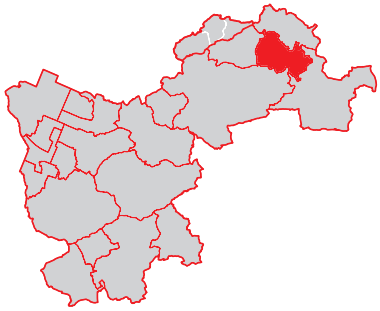
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



NECKARBISCHOFSHEIM

Ortsteile:
Neckarbischofsheim, Helmhof und Untergimpern

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+8,3 %
Preis **2022**	**+3,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-4,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	110.700 - 795.000 €	376.700 €	2.070 €	182 / 731 m²
Doppelhaushälfte	127.300 - 636.700 €	329.800 €	2.290 €	144 / 497 m²
Reihenhaus	126.100 - 481.700 €	324.000 €	2.250 €	144 / 298 m²
Zweifamilienhaus	160.500 - 556.500 €	375.200 €	2.120 €	177 / 625 m²

Preis **2021**	+3,5 %
Preis **2022**	**+4,4 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,9 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.390 - 2.730 €	79.200 €	2.140 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.290 - 3.130 €	137.400 €	2.050 €	67 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.400 - 3.180 €	207.900 €	2.100 €	99 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.360 - 3.040 €	296.900 €	2.020 €	147 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+3,9 %
Preis **2022**	**+3,0 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,9 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	5,55 - 8,85 €	290 €	7,95 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	4,75 - 9,45 €	430 €	7,00 €	62 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	4,55 - 9,20 €	670 €	6,80 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	4,75 - 7,85 €	770 €	6,40 €	121 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

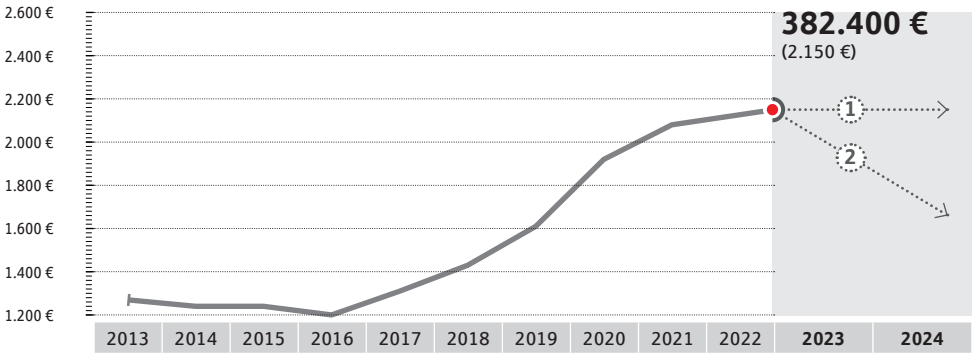
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

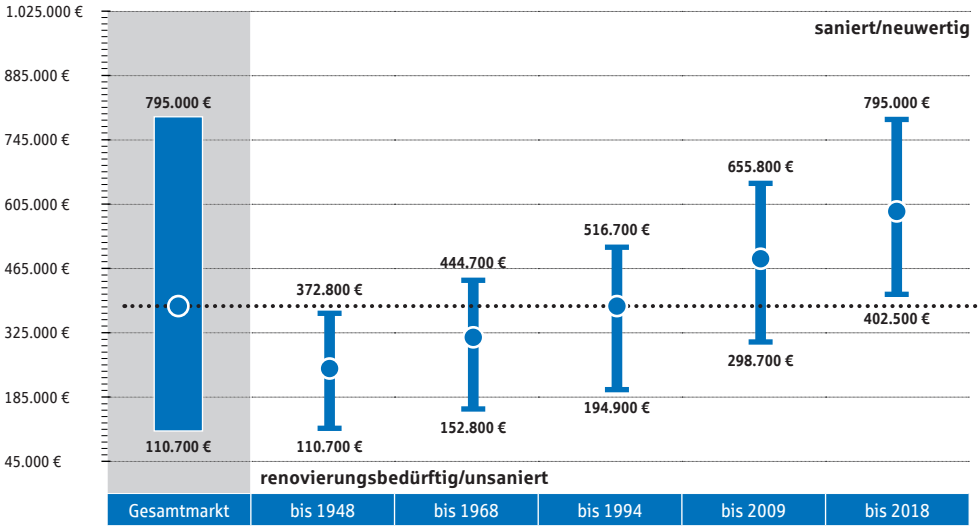
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

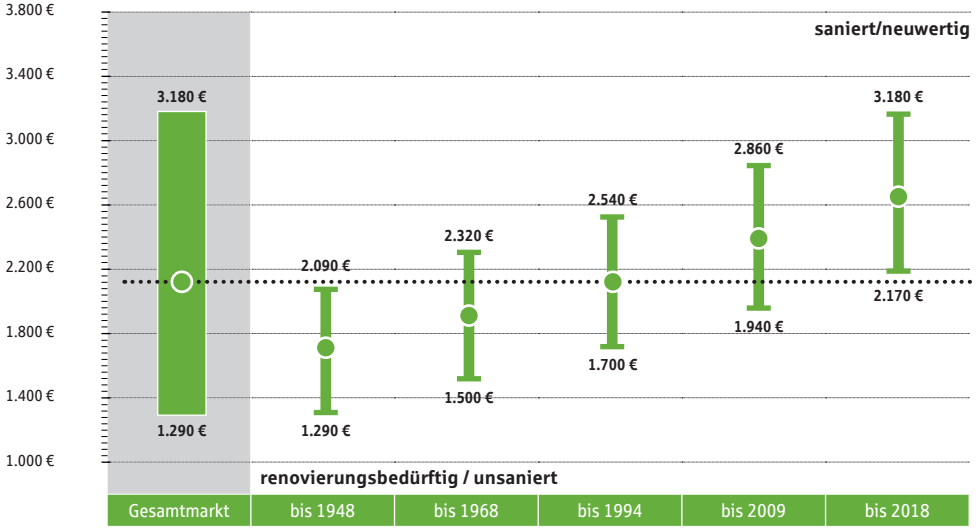


382.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

110.700 - 795.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

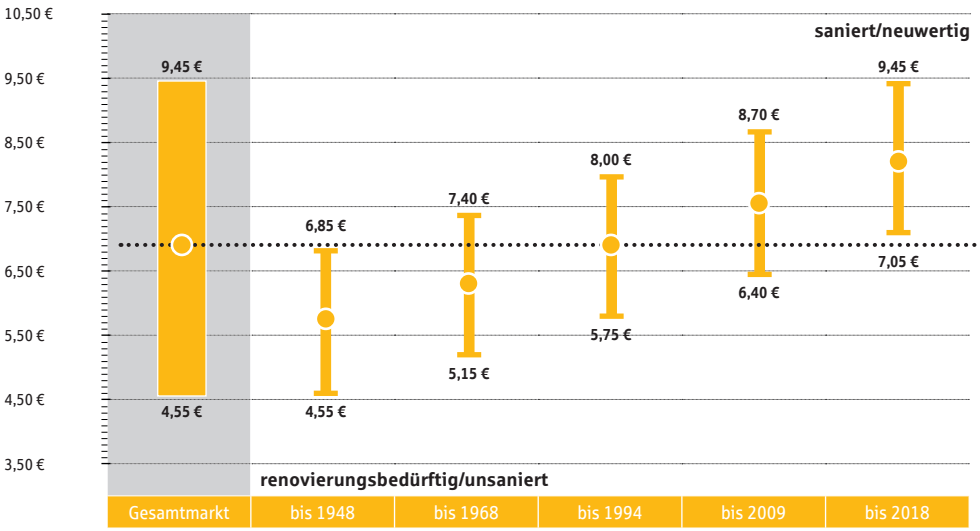


2.120 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.290 - 3.180 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

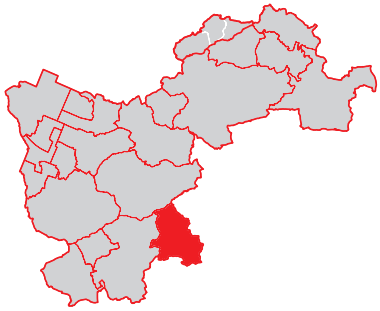


6,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

4,55 - 9,45 €

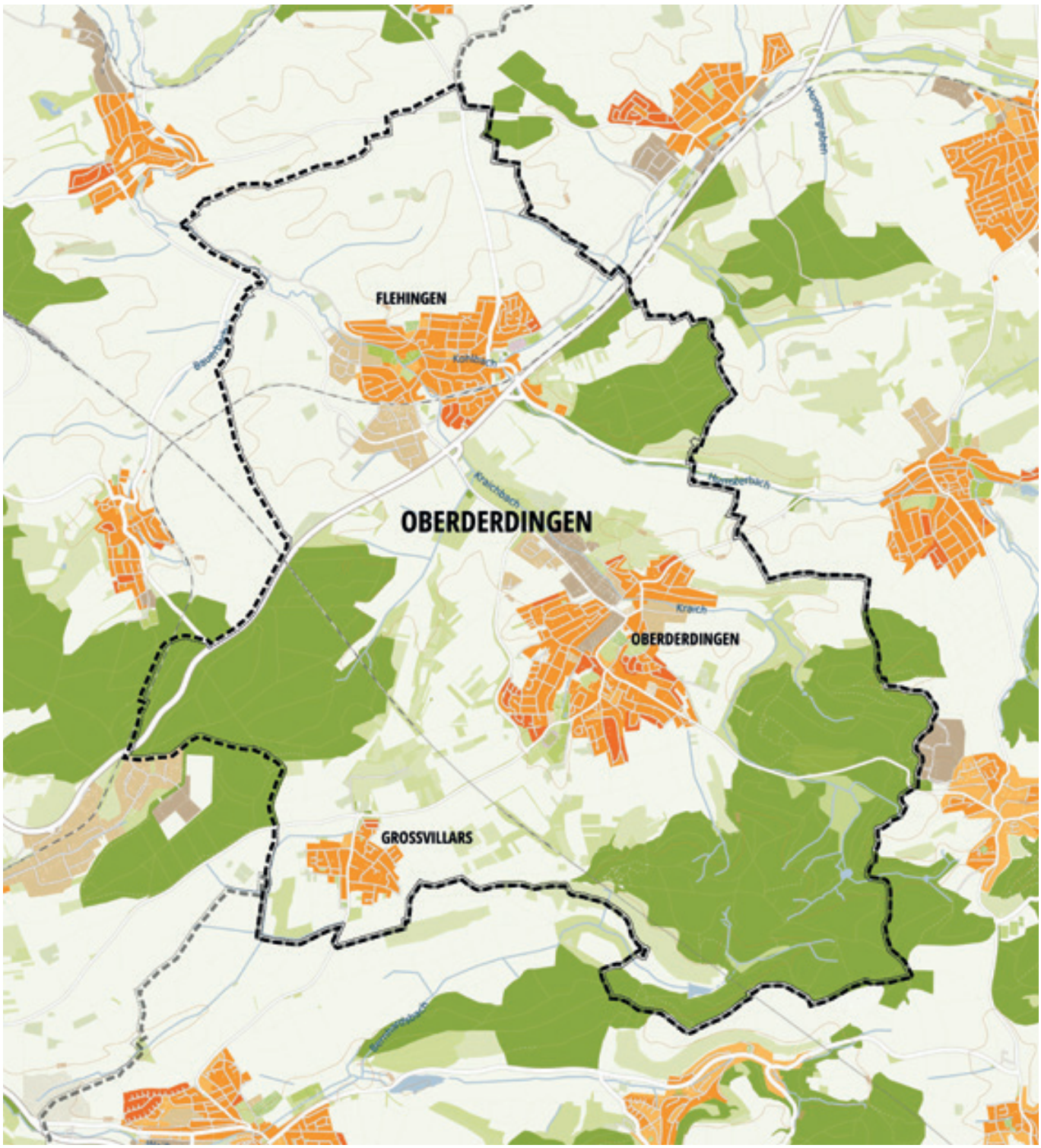
OBERDERDINGEN



Ortsteile:
Flehingen, Oberderdingen und Großvillars

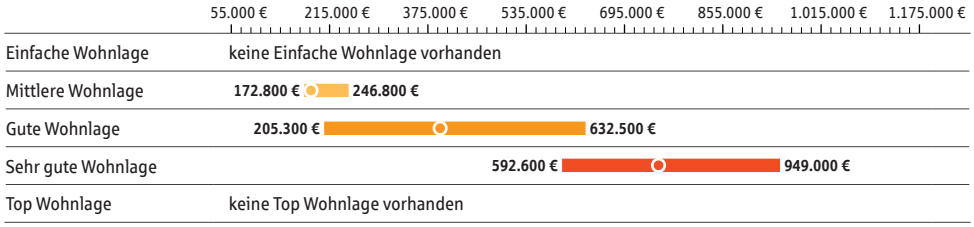
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

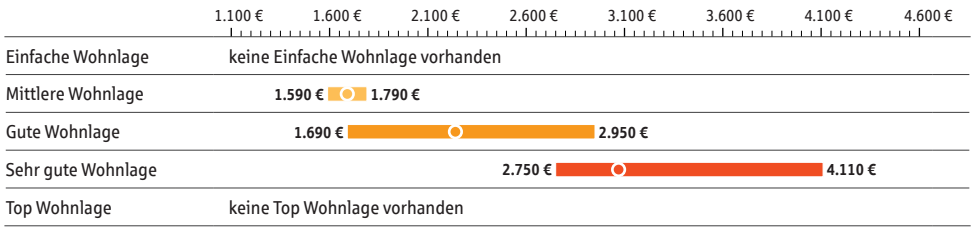


439.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

172.800 - 949.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

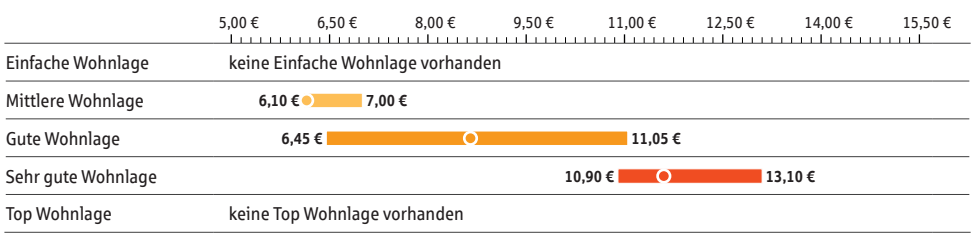


2.470 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.590 - 4.110 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

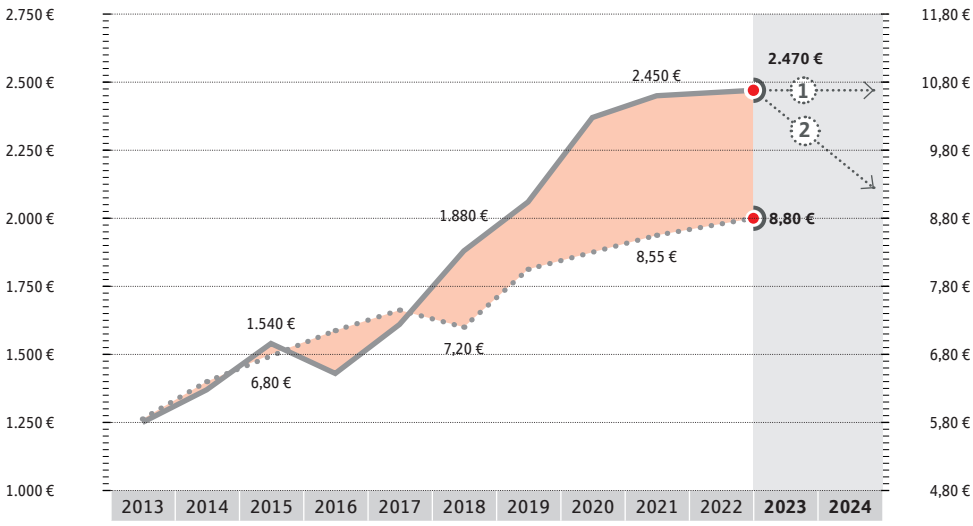


8,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,10 - 13,10 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,3 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

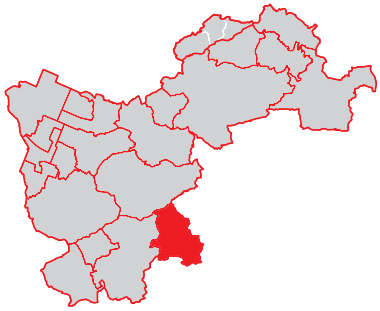
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



OBERDERDINGEN

Ortsteile:
Flehingen, Oberderdingen und Großvillars

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+1,9 %
Preis **2022**	**+1,1 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,8 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	172.800 - 949.000 €	454.100 €	2.610 €	174 / 650 m²
Doppelhaushälfte	198.700 - 760.100 €	443.500 €	2.880 €	154 / 438 m²
Reihenhaus	196.900 - 575.000 €	400.400 €	2.840 €	141 / 226 m²
Zweifamilienhaus	250.600 - 664.300 €	475.300 €	2.670 €	178 / 705 m²

Preis **2021**	+3,4 %
Preis **2022**	**+1,2 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.710 - 3.530 €	72.500 €	2.500 €	29 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.590 - 4.040 €	145.800 €	2.390 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.720 - 4.110 €	235.200 €	2.450 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.670 - 3.930 €	359.600 €	2.350 €	153 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+3,0 %
Preis **2022**	**+3,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+0,5 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,45 - 12,30 €	270 €	10,15 €	27 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,35 - 13,10 €	540 €	8,90 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,10 - 12,75 €	830 €	8,65 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,35 - 10,90 €	1.210 €	8,15 €	149 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

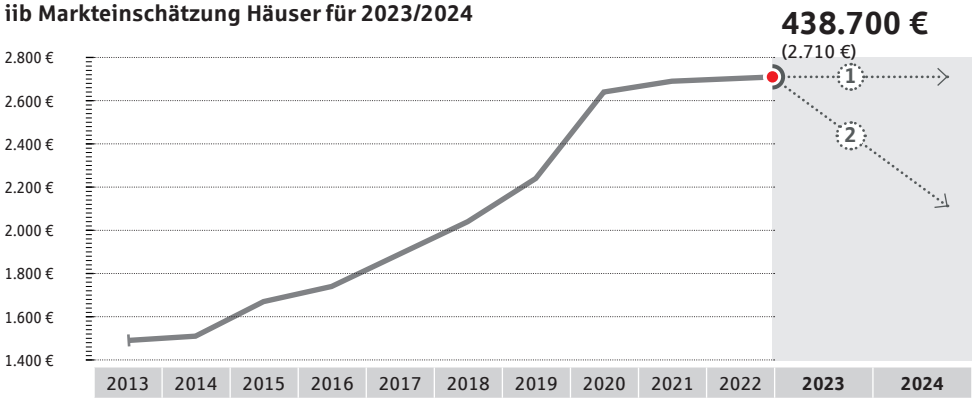
Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

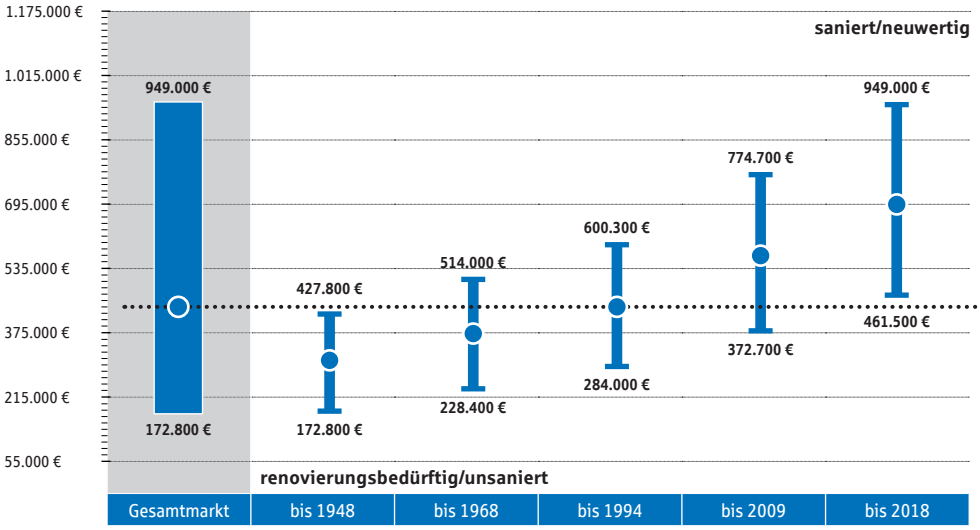
2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

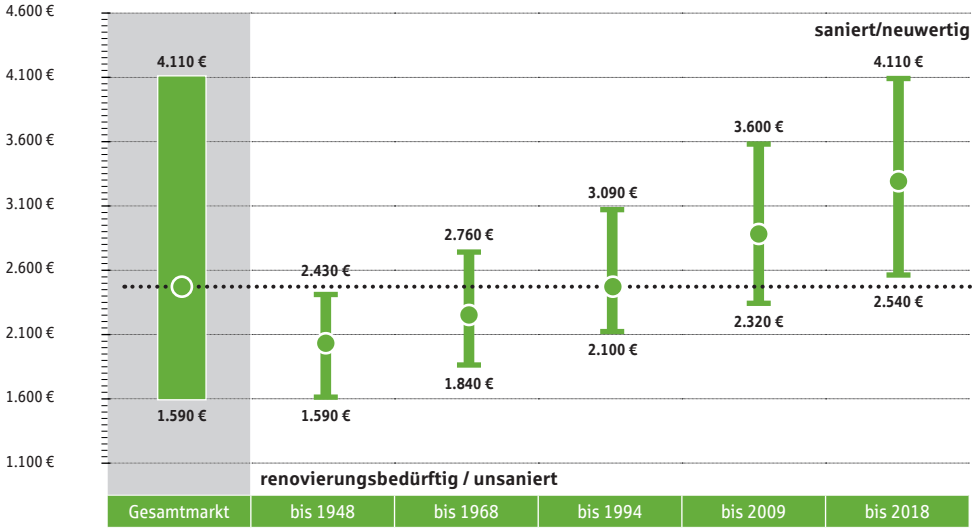


439.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

172.800 - 949.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

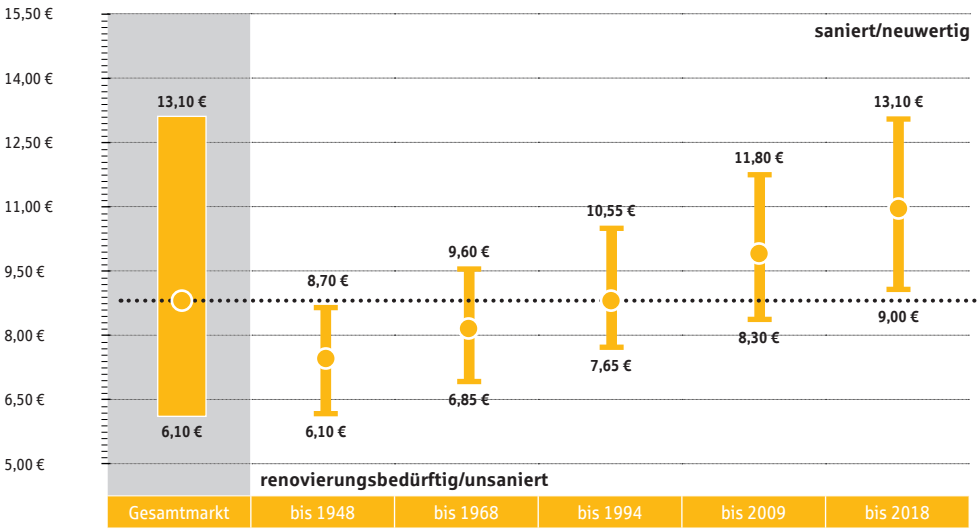


2.470 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.590 - 4.110 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



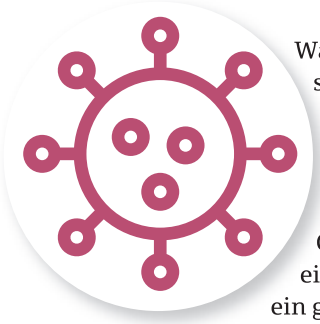
8,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,10 - 13,10 €

HOHE BAUKOSTEN – WAS TUN?

Noch nie waren Baustoffe und Bauleistungen so teuer wie heute. Dazu kommt, dass viele Materialien kaum lieferbar und Handwerker über Monate ausgelastet sind. Hier einige Tipps, wie Sie Ihr Bau- oder Modernisierungsprojekt dennoch umsetzen können.



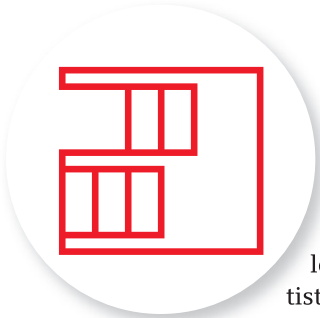
Warum sind die Preise für Baustoffe so enorm gestiegen? Warum sind viele Materialien momentan nur mit langen Wartezeiten oder gar nicht zu beschaffen? Wer nach den Gründen fragt, findet keine einfachen Antworten, sondern ein ganzes Geflecht von Ursachen. International gilt die Corona-Krise 2020 mit Lockdowns und Produktionsstillständen als Startpunkt. Darauf folgte die wirtschaftliche Erholung mit einer weltweit riesigen Nachfrage nach Rohstoffen und Materialien wie Holz, Stahl oder Kunststoffprodukten. Hohe Energiepreise, die wiederum ihre eigenen komplexen Ursachen haben, führten zu steigenden Transportkosten. Wie zudem ein einzelnes Ereignis internationale Lieferketten stören kann, zeigte im März 2021 die Havarie des Frachters „Ever Given“ im Suezkanal. Sechs Wochen war die Passage für Hunderte von Frachtschiffen blockiert, die täglichen Milliardenverluste landeten irgendwann auch als Preisaufschlag auf dem Kassenbon im Baumarkt. Mit dem Krieg in der Ukraine ist 2022 ein weiterer Ursachenkomplex für steigende Preise und Mangel an Baustoffen hinzugekommen. Auch die erneuten coronabedingten Lockdowns in China führen zu weiteren Lieferproblemen.

Welche Baumaterialien sind betroffen?

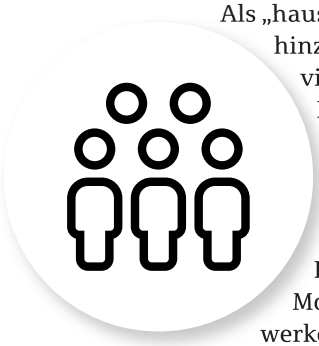
Wie sich die weltweiten Ereignisse und Engpässe auf die Preise für Baumaterialien in Deutschland auswirken, zeigen die Daten des Statistischen Bundesamts: 2021 stiegen die Erzeugerpreise für einzelne Baustoffe so stark wie nie zuvor seit Beginn der Erhebungen im Jahr 1949. Besonders betroffen waren:

Holzprodukte: Gegenüber dem Vorjahresdurchschnitt verteuerte sich Konstruktionsvollholz um rund 77 Prozent, Dachlatten um 65 Prozent und Bauholz um 61 Prozent. Selbst die zum großen Teil aus dem Abfallprodukt Sägespäne hergestellten Spanplatten verteuerten sich um 23 Prozent.
Metall: Metallpreise insgesamt stiegen um gut 25 Prozent. Mit rund 53 Prozent besonders betroffen war Betonstahl, der im Rohbau zur Verstärkung von Bodenplatten, Decken oder Wänden verwendet wird.
Kupfer und Kupferlegierungen: Diese Materialien werden unter anderem für den Heizungsbau und Elektroinstallationen benötigt. Die Preise stiegen um fast 27 Prozent.
Dämmplatten aus Kunststoff: Die im Neubau, aber vor allem auch in der Altbausanierung verwendeten Dämmmaterialien (z. B. Polystyrol) wurden um fast 21 Prozent teurer.

Der Neubau von Wohngebäuden verteuerte sich 2021 um rund **9 %** gegenüber dem Vorjahr. Im Rohbau verteuerten sich Zimmer- und Holzbauarbeiten um fast **30 %**, Dacheindeckung und -abdichtung sowie Klempnerarbeiten um jeweils gut **10 %**.



Mit den Materialpreisen stiegen letztlich auch die Preise für Bauleistungen. Noch können die Statistiken die Entwicklung 2022 nicht abbilden, doch klar ist, dass die Preissteigerungen sich fortsetzen. Der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks (ZVDH) stellte im April 2022 Verteuerungen bei Tondachziegeln um 30 bis 40 Prozent fest und begründet dies vor allem mit steigenden Energiepreisen. Letztere werden als Folge des Kriegs in der Ukraine weiter steigen, etwa aufgrund des Embargos gegen russische Kohle, die vor allem in der Stahlindustrie eingesetzt wird. Welche Auswirkungen ein Gasembargo oder -lieferstopp haben könnte, ist noch gar nicht absehbar.



Als „hausgemachtes“ Problem kommt hinzu, dass es in Deutschland gravierend an Handwerkern mangelt. Ein großer Teil der Beschäftigten geht derzeit oder in den kommenden Jahren in Rente. Die Auszubildendenzahlen sind viel zu niedrig. Es kommt vor, dass Bauherren und Eigentümer mit Modernisierungswunsch bei Handwerkeranfragen schon auf das zweite Halbjahr 2023 verwiesen werden.

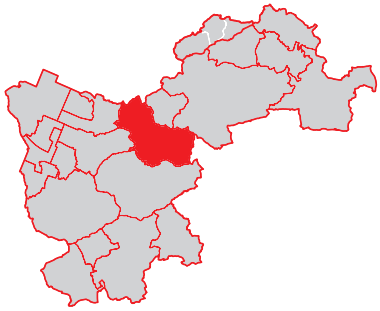
WAS BAUHERREN JETZT TUN KÖNNEN

Trotz aller Knappheit: Den Hauswunsch aufgeben oder das Sanierungsprojekt auf unbestimmte Zeit verschieben müssen Bauherren und Immobilienbesitzer dennoch nicht. Hier einige Ideen, wie Sie auch in der aktuellen Situation zum Ziel kommen:

- **Realistisch planen:** Stellen Sie sich darauf ein, dass der Hausbau länger dauern wird. Klären Sie mit Ihrem derzeitigen Vermieter, ob Sie später ausziehen können. Konzentrieren Sie sich bei Modernisierungen auf das Notwendige und verschieben Sie Nebensächliches.
- **Finanzierung sichern:** Auf Kante genähte Finanzierungspläne sind nie gut. Jetzt müssen Sie beim Eigenheimbau noch mehr Puffer einrechnen. Legen Sie auch entsprechend mehr Geld für die Instandhaltung einer Bestandsimmobilie zurück.
- **Alternative Materialien nutzen:** Dämmplatten aus einheimischer Pflanzenfaser statt Kunststoff, Designboden statt Parkett aus ukrainischer Eiche – prüfen Sie, ob es günstigen und vor allem verfügbaren Ersatz gibt.
- **Sparpotenzial nutzen:** Fertighäuser oder -bauteile sind aufgrund von Mengeneffekten der seriellen Produktion oft kostengünstiger in der Herstellung und bieten mehr Planungssicherheit. Weitere Sparmöglichkeiten sind beispielsweise die Wahl einer kompakten Hausform ohne Erker und andere Extras oder der Verzicht auf ein Kellergeschoss.
- **Vertragsbeziehungen:** Klären Sie mit dem Hausherstellerl oder Bauträger, ob das Haus termingerecht fertig wird. Bezahlen Sie nur, was geleistet wurde, aber zeigen Sie sich verhandlungsbereit, zum Beispiel bei einem Aufschlag für erhöhte Materialkosten.
- **Selber machen:** Wände spachteln oder streichen, kleine Dämmarbeiten unterm Dach – mit etwas DIY-Geschick können Sie einige Handwerkerkosten sparen.
- **Handwerkerpflege:** Die Chancen, beim Handwerker in absehbarer Zeit „dranzukommen“ steigen, wenn Sie die Firma persönlich kennen oder eine Empfehlung haben. Sehen Sie bei einer Bestandsimmobilie in den Unterlagen nach, welche Firmen dort schon tätig waren. Dann besteht bereits eine Beziehung zum Objekt und Sie erhalten vielleicht leichter einen Handwerker.

Haustüren, Fliesen, Parkettböden oder sogar ein kompletter Dachstuhl zum „Ausschlachten“: Bauteilbörsen bieten Wiederverwertbares zum günstigen Preis. Eine Alternative für nicht lieferbare Neuware – mit Nachhaltigkeitsbonus. Links zu Börsen und Angeboten unter **www.bauteilnetz.de**

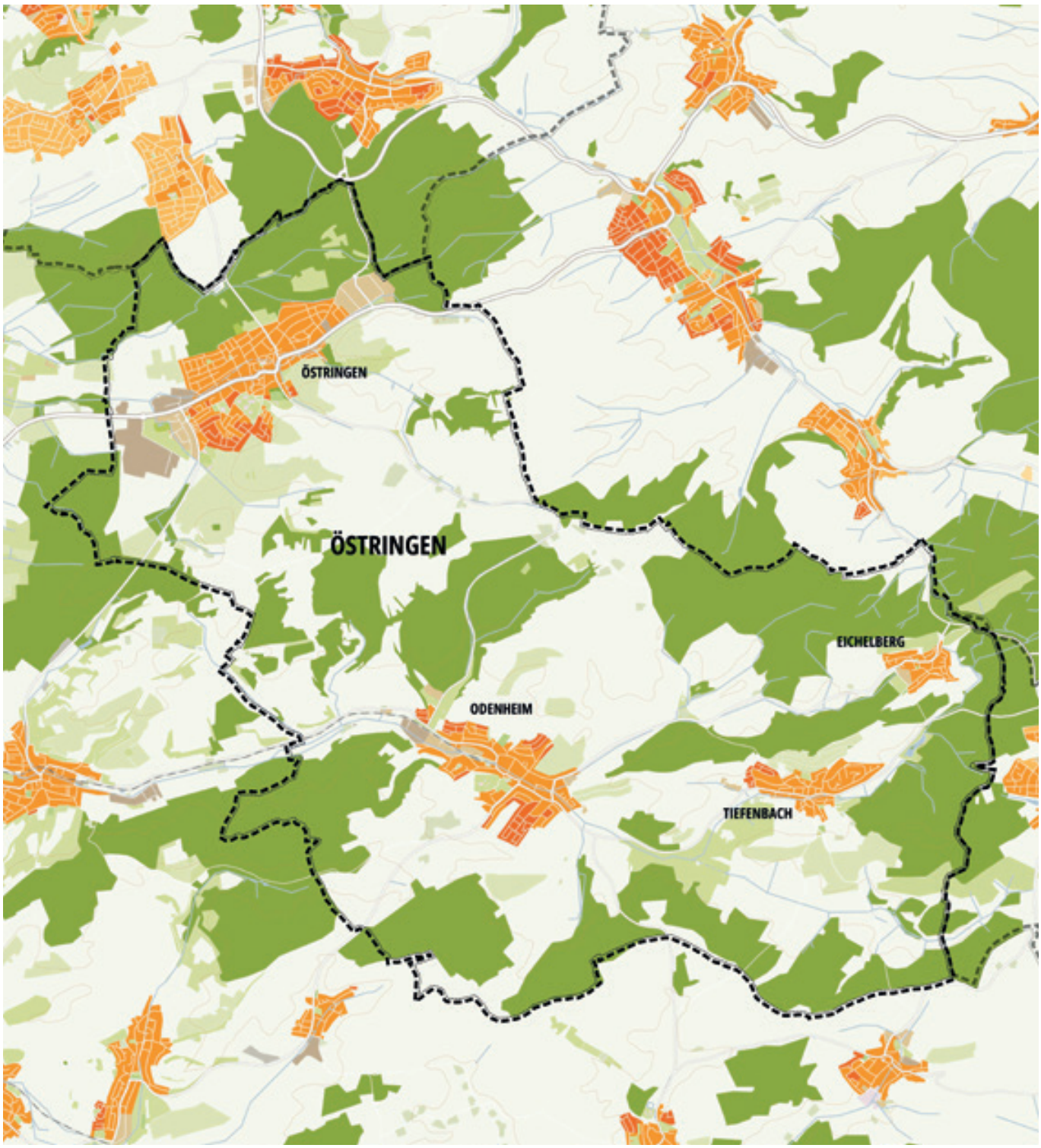
ÖSTRINGEN



Ortsteile:
Eichelberg, Odenheim, Östringen und Tiefenbach

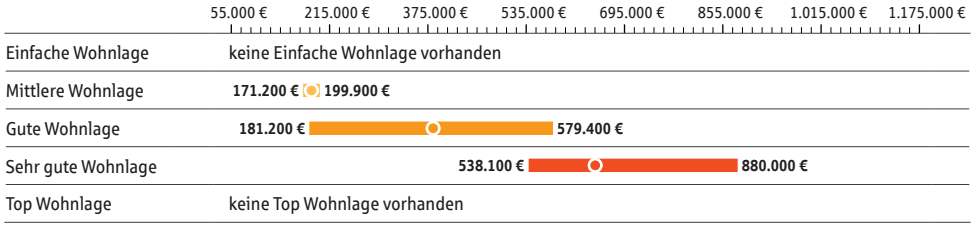
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

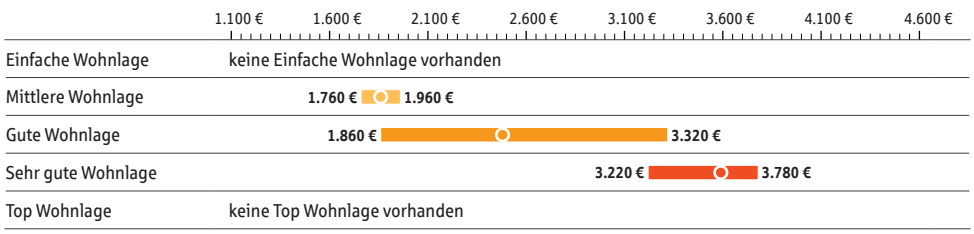


421.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

171.200 - 880.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

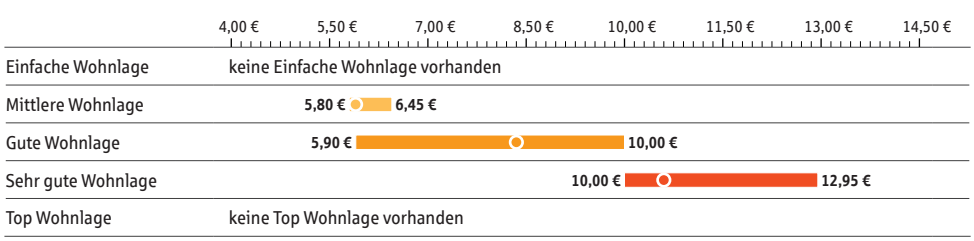


2.690 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.760 - 3.780 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

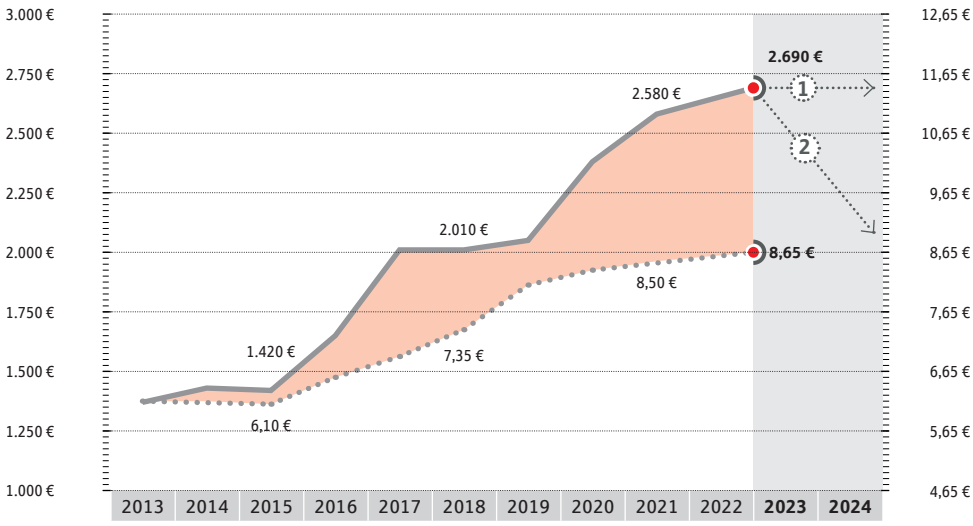


8,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,80 - 12,95 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

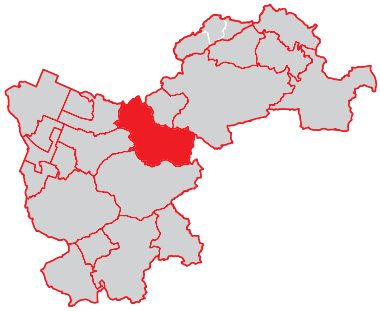
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



ÖSTRINGEN

Ortsteile:
Eichelberg, Odenheim, Östringen und Tiefenbach

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+5,1 %
Preis **2022**	**+3,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,8 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	171.200 - 880.000 €	426.300 €	2.450 €	174 / 606 m²
Doppelhaushälfte	196.900 - 704.800 €	386.100 €	2.700 €	143 / 361 m²
Reihenhaus	195.000 - 533.200 €	369.700 €	2.660 €	139 / 277 m²
Zweifamilienhaus	248.200 - 616.000 €	427.500 €	2.500 €	171 / 510 m²

Preis **2021**	+8,4 %
Preis **2022**	**+4,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-4,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.900 - 3.250 €	95.200 €	2.720 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.760 - 3.720 €	156.000 €	2.600 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.910 - 3.780 €	251.000 €	2.670 €	94 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.850 - 3.610 €	363.500 €	2.560 €	142 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+1,8 %
Preis **2022**	**+1,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,10 - 12,15 €	310 €	9,95 €	31 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,05 - 12,95 €	560 €	8,75 €	64 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,80 - 12,60 €	810 €	8,50 €	95 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,05 - 10,75 €	1.070 €	8,00 €	134 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

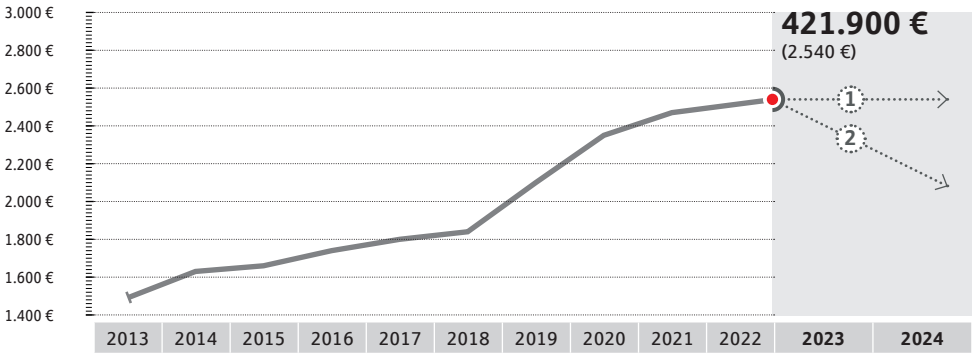
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

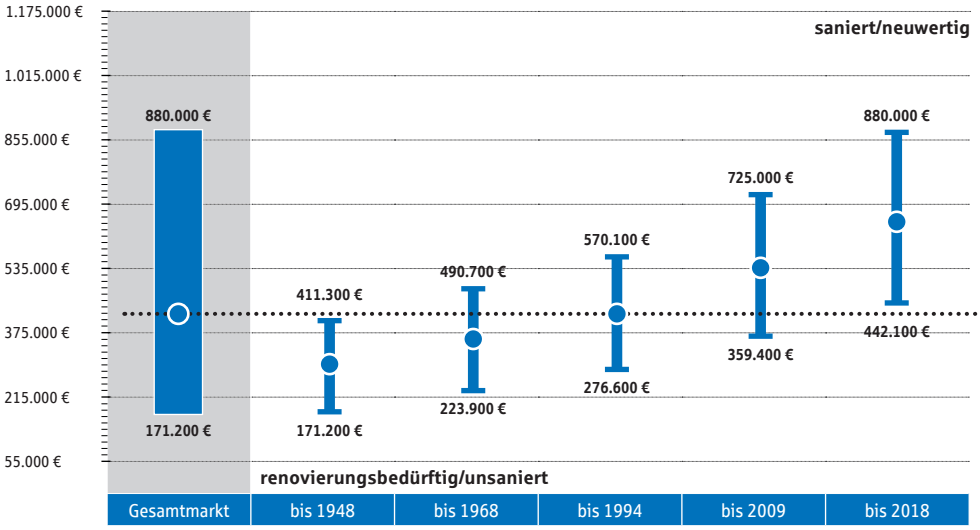
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

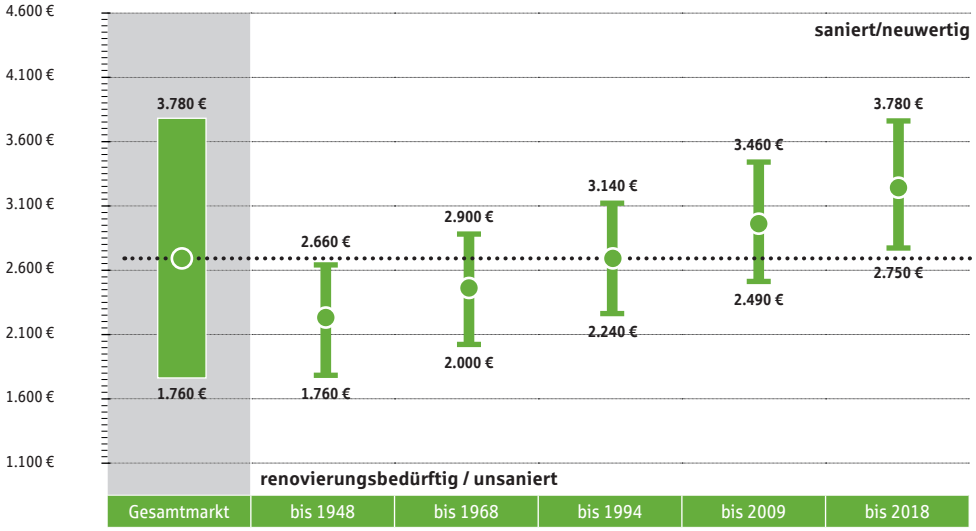


421.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

171.200 - 880.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

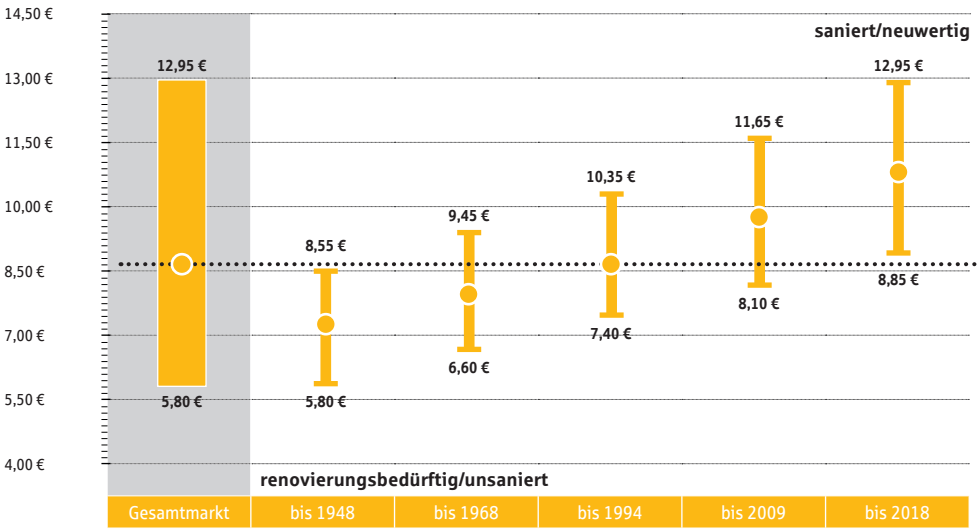


2.690 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.760 - 3.780 €

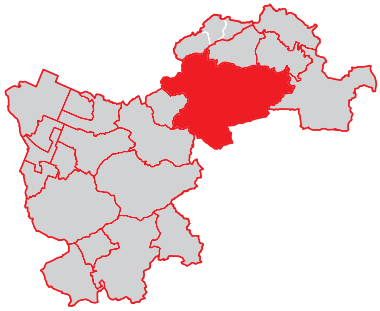
Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



8,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,80 - 12,95 €



SINSHEIM

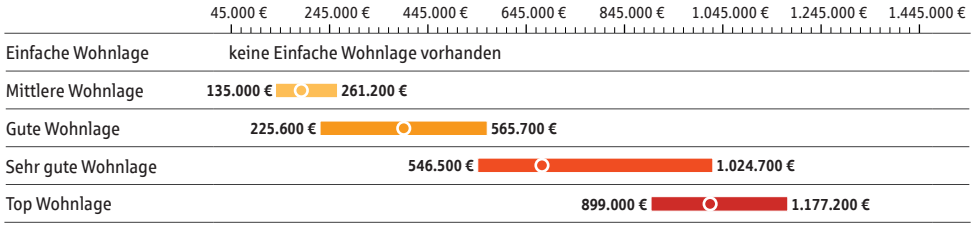
Ortsteile:
Adersbach, Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hammerau, Hasselbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach, Sinsheim, Steinsfurt, Waldangelloch und Weiler

Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage

Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

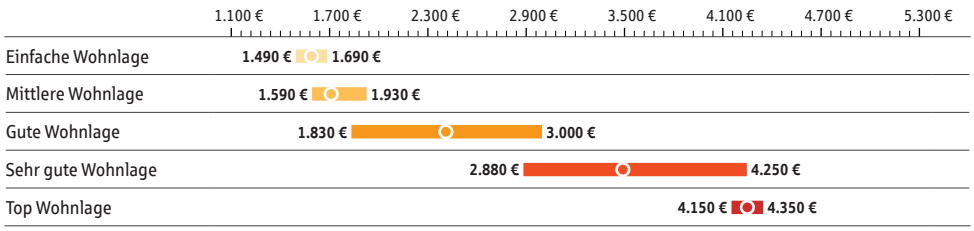


494.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

135.000 - 1.177.200 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

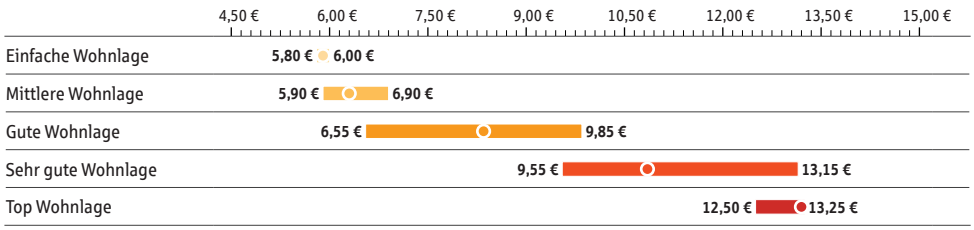


2.610 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.490 - 4.350 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

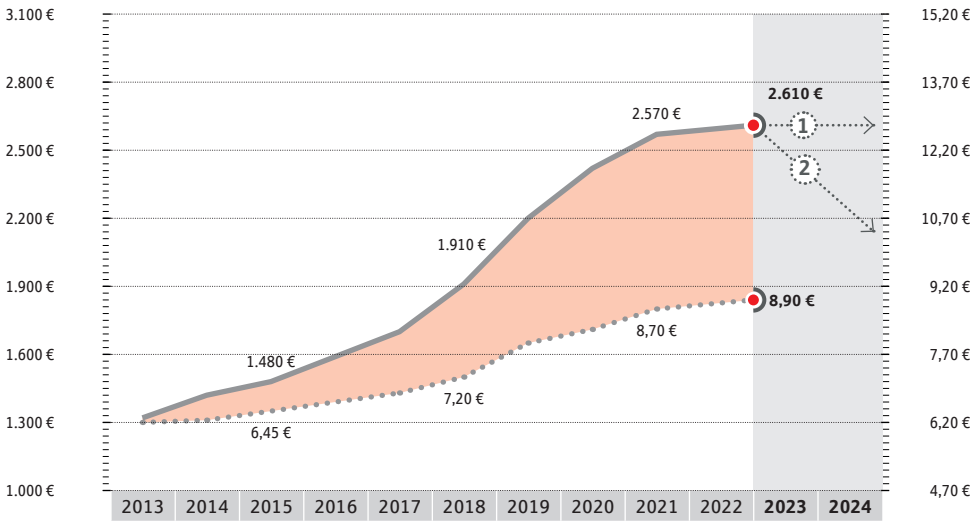


8,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,80 - 13,25 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,1 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

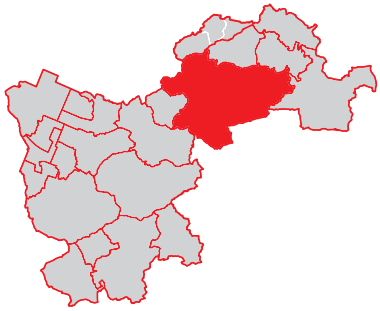
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



SINSHEIM

Ortsteile:
Adersbach, Dühren, Ehrstädt, Eschelbach, Hammerau, Hasselbach, Hilsbach, Hoffenheim, Reihen, Rohrbach, Sinsheim, Steinsfurt, Waldangelloch und Weiler

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+1,9 %
Preis **2022**	**+4,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+3,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	135.000 - 1.177.200 €	504.100 €	2.710 €	186 / 703 m²
Doppelhaushälfte	155.300 - 942.900 €	394.700 €	2.990 €	132 / 427 m²
Reihenhaus	153.800 - 713.300 €	445.500 €	2.950 €	151 / 351 m²
Zweifamilienhaus	195.800 - 824.000 €	545.700 €	2.770 €	197 / 613 m²

Preis **2021**	+6,2 %
Preis **2022**	**+2,0 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-4,2 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.610 - 3.740 €	92.400 €	2.640 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.490 - 4.280 €	163.800 €	2.520 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.610 - 4.350 €	251.200 €	2.590 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.570 - 4.160 €	344.700 €	2.480 €	139 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+5,5 %
Preis **2022**	**+2,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-3,2 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,10 - 12,40 €	360 €	10,25 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,05 - 13,25 €	570 €	9,00 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,80 - 12,90 €	850 €	8,75 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,05 - 11,00 €	1.190 €	8,25 €	144 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

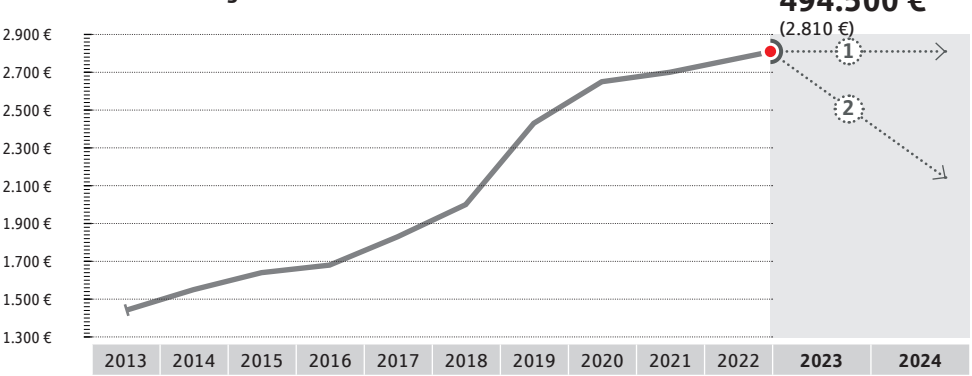
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

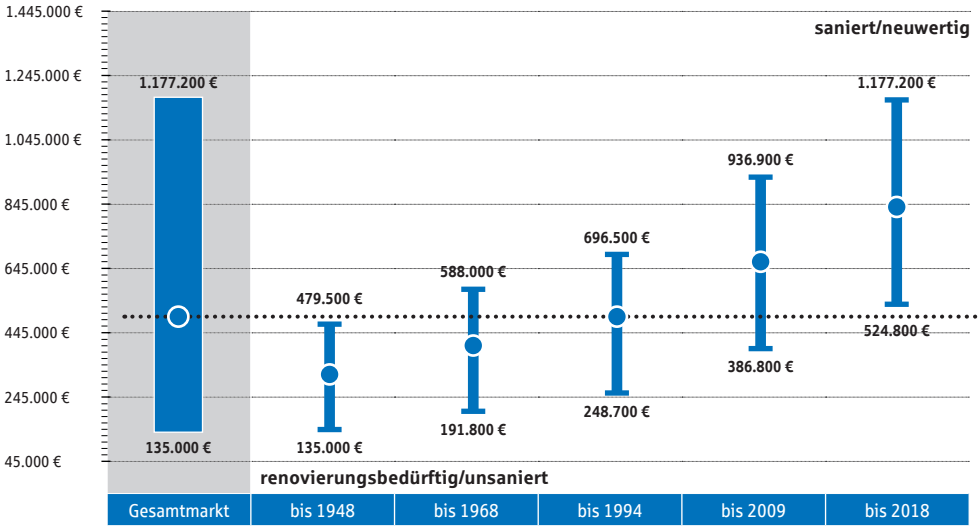
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

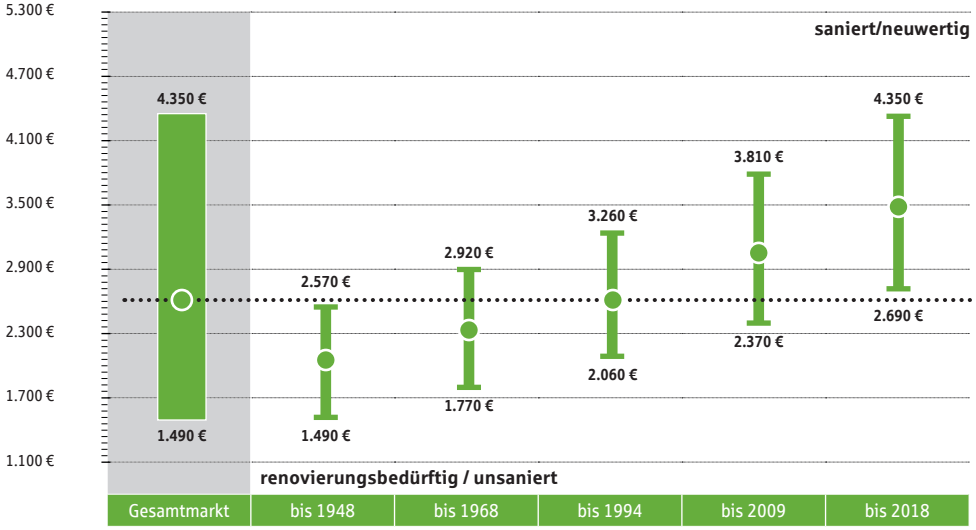


494.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

135.000 - 1.177.200 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

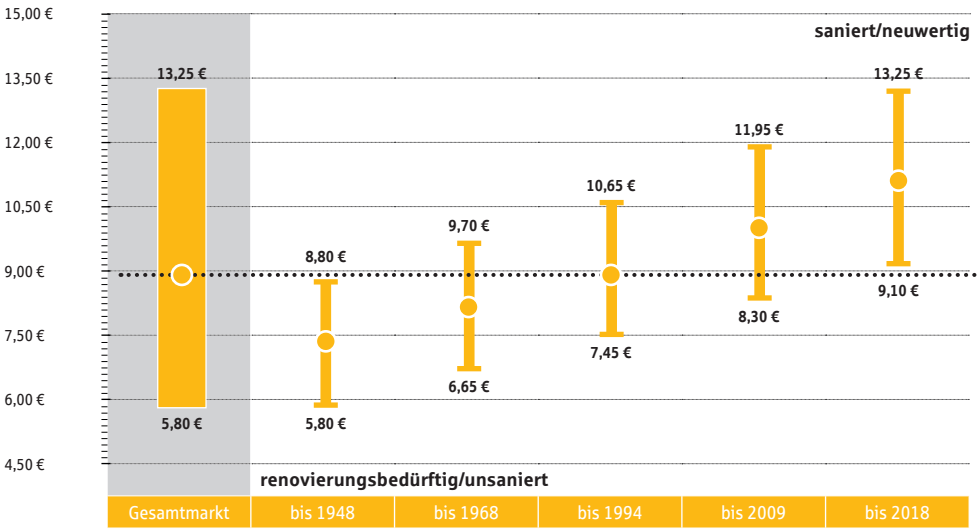


2.610 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.490 - 4.350 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

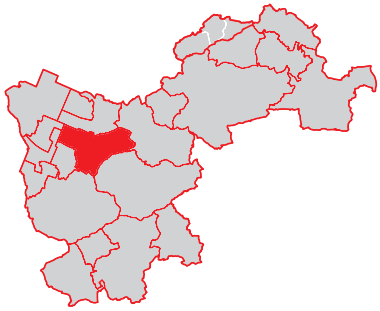


8,90 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,80 - 13,25 €

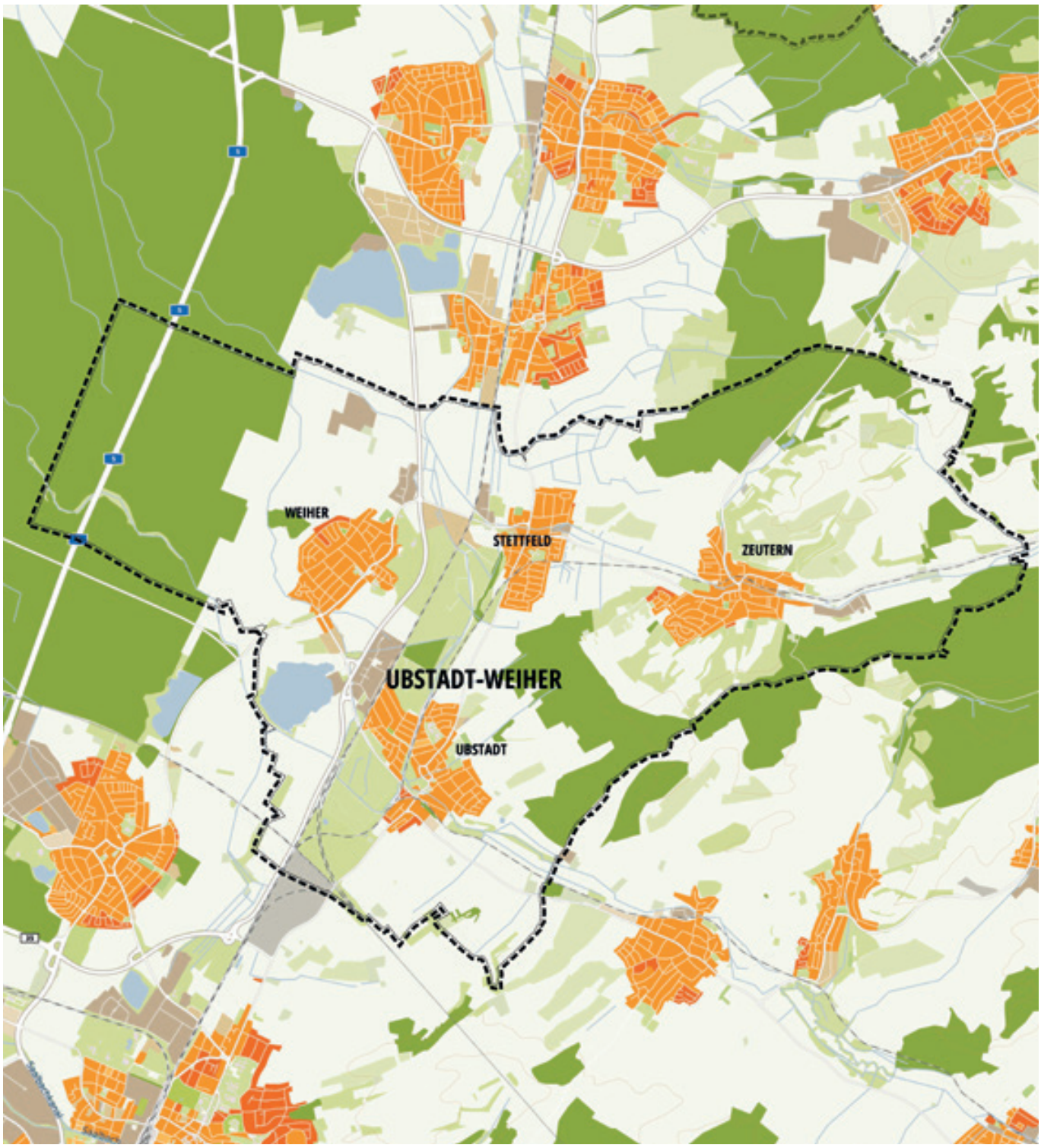
UBSTADT-WEIHER



Ortsteile:
Stettfeld, Ubstadt, Weiher und Zeutern

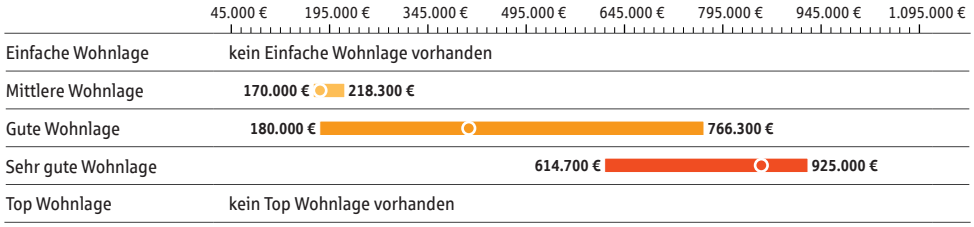
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

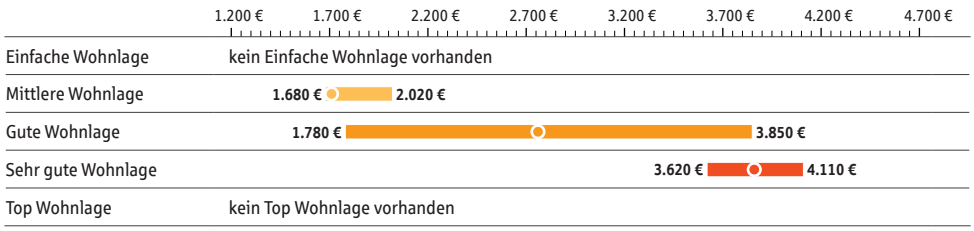


432.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

170.000 - 925.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

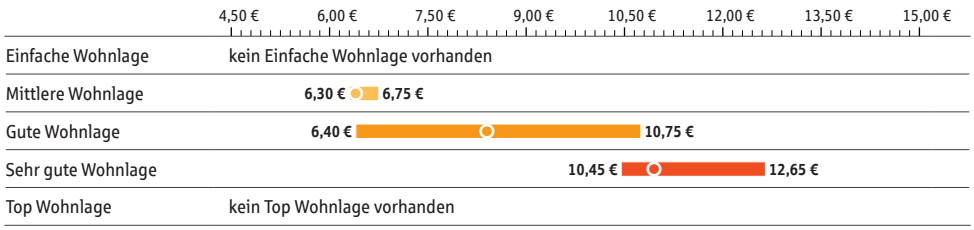


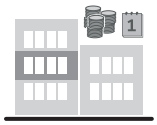
2.700 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.680 - 4.110 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



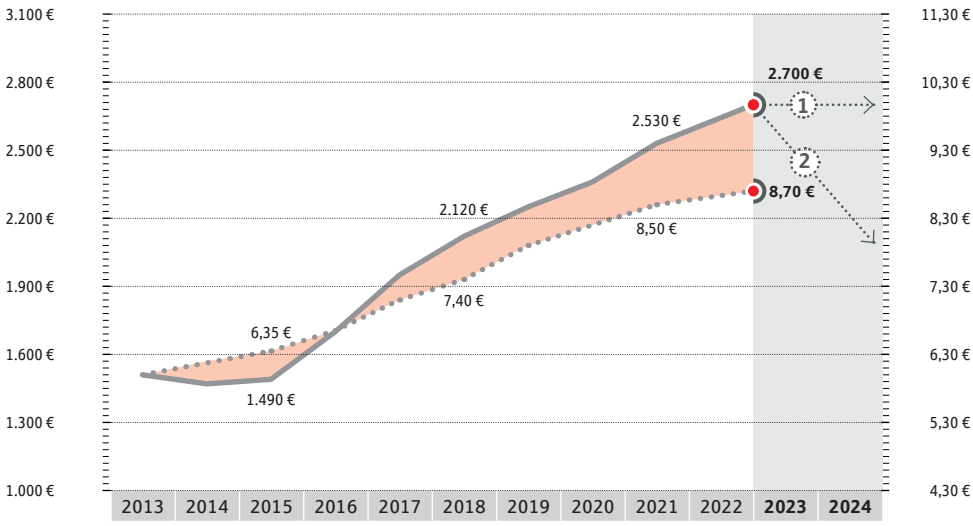


8,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,30 - 12,65 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,9 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

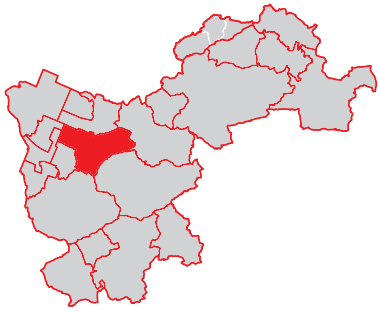
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



UBSTADT-WEIHER

Ortsteile:
Stettfeld, Ubstadt, Weiher und Zeutern

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+1,9 %
Preis **2022**	**+1,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,4 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	170.000 - 925.000 €	429.000 €	2.600 €	165 / 616 m²
Doppelhaushälfte	195.500 - 740.900 €	413.300 €	2.870 €	144 / 438 m²
Reihenhaus	193.700 - 560.500 €	396.200 €	2.830 €	140 / 451 m²
Zweifamilienhaus	246.500 - 647.500 €	452.200 €	2.660 €	170 / 514 m²

Preis **2021**	+7,2 %
Preis **2022**	**+7,1 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,1 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	---	90.100 €	2.730 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.680 - 4.040 €	159.200 €	2.610 €	61 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.820 - 4.110 €	262.600 €	2.680 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.770 - 3.930 €	362.400 €	2.570 €	141 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+3,7 %
Preis **2022**	**+2,4 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,3 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,70 - 11,85 €	330 €	10,00 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,60 - 12,65 €	600 €	8,80 €	68 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,30 - 12,30 €	820 €	8,55 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,55 - 10,50 €	1.070 €	8,05 €	133 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

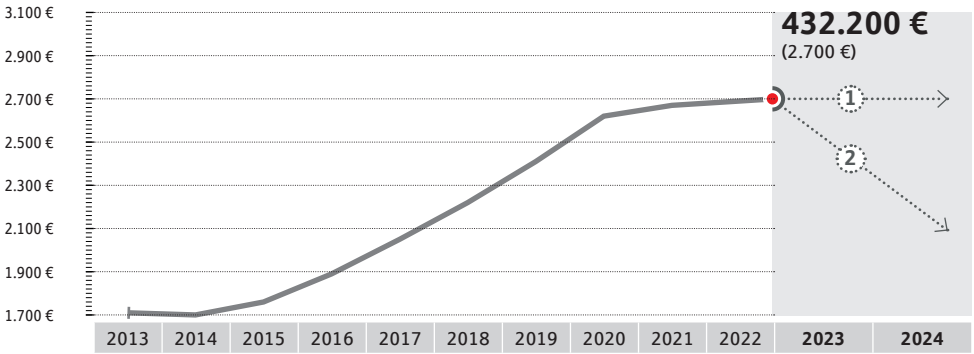
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

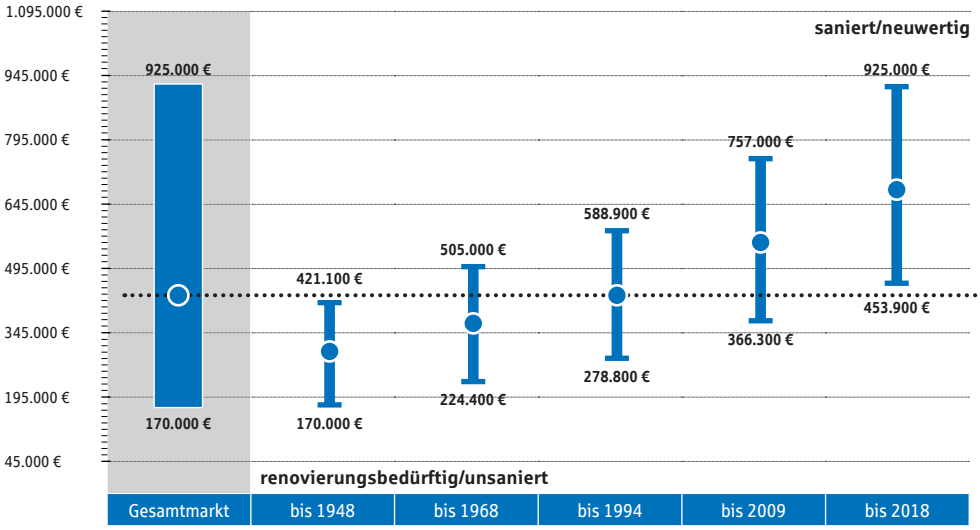
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

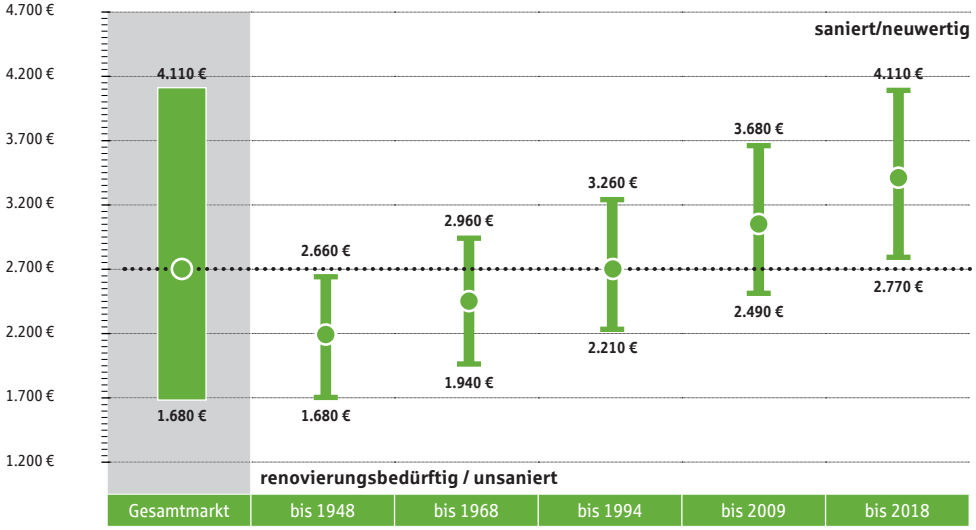


432.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

170.000 - 925.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

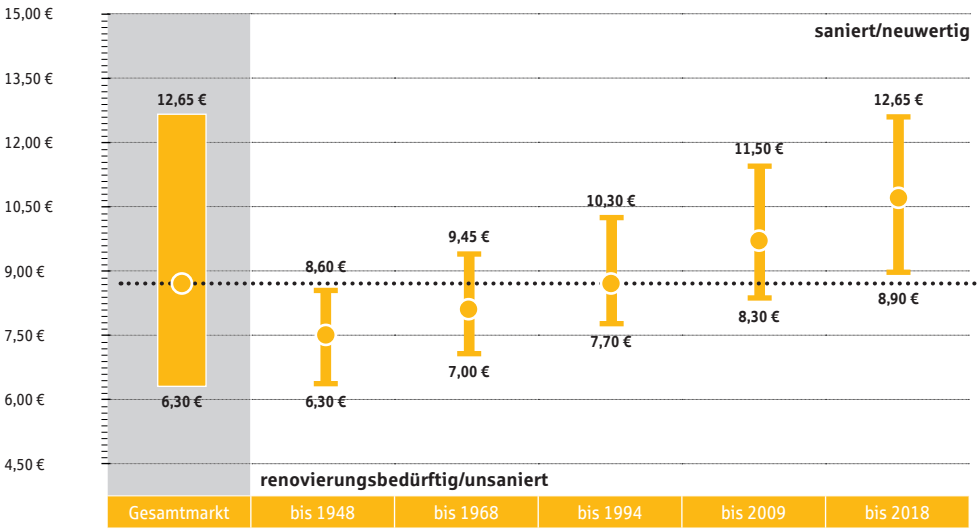


2.700 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.680 - 4.110 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



8,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,30 - 12,65 €

SICHERE ANLAGE

Sie haben Ihre Immobilie zu einem guten Preis verkauft. Jetzt stellt sich die Frage: Wie lässt sich das frei gewordene Kapital möglichst gewinnbringend anlegen? Wir geben Tipps für die richtige Verteilung.

Immobilienbesitz ist ein entscheidender Wohlstandsfaktor. Das hat das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung herausgefunden. Insbesondere Menschen, die zwischen 1940 und 1950 geboren wurden und über eine Immobilie verfügen, gehören zu der reichsten Rentnergeneration, die es in Deutschland je gegeben hat. Der Grund: das anhaltende Wirtschaftswachstum und konstant steigende Löhne. In den letzten Jahren kamen dann noch die stetig kletternden Immobilienpreise hinzu, die den Wert des eigenen Hauses erhöhten. Aber auch jüngere Generationen mit Immobilienbesitz sind wohlhabender. Meist profitieren sie von geerbten Immobilien. Wer seine Immobilie verkaufen möchte oder es bereits getan hat, zum Beispiel, um in eine Seniorenresidenz zu ziehen, oder eine geerbte Immobilie veräußern will, die er nicht selbst bewohnen möchte, dem stellt sich die Frage: Wie lässt sich das vorhandene Kapital sinnvoll anlegen?

Die Mischung macht's

Vor der Anlageentscheidung sollten Sie ein Konzept entwerfen, was Sie mit Ihrem Vermögen erreichen wollen: Planen Sie Investitionen, wollen Sie ein finanzielles Polster fürs Alter schaffen, Kinder oder Enkel unterstützen oder einfach eine üppige Reserve für unerwartete Anschaffungen anlegen? Je nach Ziel sollten Sie darauf achten, das Geld auf unterschiedliche Anlagemöglichkeiten zu verteilen, welche die nötige Liquidität sicherstellen. Eine Aufteilung ist in der gegenwärtigen Situation mit Nullzinsen und steigender Inflation ohnehin eine gute Idee, um das Risiko zu streuen und die schnelle Verfügbarkeit zu er-

reichen. Statt es in den Safe zu packen, sollten Sie Ihr Vermögen also clever splitten.

Schnell verfügbar: Tagesgeld und Festgeld

Die Grundlage für die sichere und jederzeit verfügbare Anlage sind Tagesgeldkonten. Bei über sieben Prozent Inflation (Stand: August 2022) führt die Anlage zu 0,05 bis 0,20 Prozent Zinsen aber unweigerlich zu einer Geldvernichtung. Etwas mehr gibt es auf Tagesgeldkonten, die bei ausländischen Banken liegen. Um die Anlage und das Umschichten nicht zu einer Tagesaufgabe werden zu lassen, bieten sich Anlageplattformen wie „Weltsparen“ oder „Zinspilot“ an: Hier müssen Sie nur ein Konto eröffnen und können Ihr Geld relativ schnell von einem guten Angebot zum anderen Verschieben. Bereits im Frühjahr 2022 verdichteten sich die Anzeichen, dass die EZB noch im Jahresverlauf Ihre Nullzinspolitik aufgeben könnte. Im Juli war es dann so weit: Der Leitzins wurde auf 0,5 Prozentpunkte angehoben. Was bedeutet das? Eine Anhebung des Leitzinses, so wie es die amerikanische Zentralbank Fed bereits vorgemacht hat, würde Kredite teurer machen und dafür die Sparzinsen erhöhen. Für den etwas längeren Anlagehorizont lassen sich bei Weltsparen und Co. auch Festgeldverträge abschließen: Je nach Risiko sind derzeit immerhin rund ein Prozent Zinsen drin. Tipp: Achten Sie unbedingt darauf, dass die jeweilige Bank an die gesetzliche Einlagensicherung angeschlossen ist, und legen Sie maximal 100.000 Euro pro Institut an. Nur so wird aus der internationalen auch eine sichere Anlage.

An der Börse investieren

Die Investition in Sachanlagen verspricht langfristig mehr Rendite, führt aber auch zu einem höheren Risiko. Besonders hoch sind die Gewinn- und Verlustchancen bei Einzelaktien. „Wer noch keine wirkliche Erfahrung mit Aktien hat, sollte sich in jedem Fall für einen Fonds oder eine ETF-Geldanlage entscheiden“, rät Max Herbst von der FMH-Finanzberatung. Fonds werden von einer Person oder einem Unternehmen gemanagt und haben daher höhere Gebühren als ein ETF. Die Abkürzung steht für Exchange Traded Fund und beschreibt einen an der Börse gehandelten Indexfonds, der einen bestimmten Börsenindex abbildet. Weil er nicht aktiv gemanagt wird, sind die Kosten sehr gering und die Aussichten, am Aufschwung eines ganzen (Teil-) Marktes zu profitieren, gut. Man hat durch ETFs oder Fonds eine wesentlich höhere Anlagestreuung und weniger Risiko als bei einzeln ausgewählten Aktien. Eine Mischung aus beiden Varianten bieten sogenannte Robo-Advisors: Dahinter verbergen sich automatisierte Fondsmanager, also Computerprogramme, die einem Algorithmus folgen und die Umschichtung des Depots nach zuvor definierten Anlagestrategien vornehmen. Solche Robo-Advisors werden immer besser und beliebter.

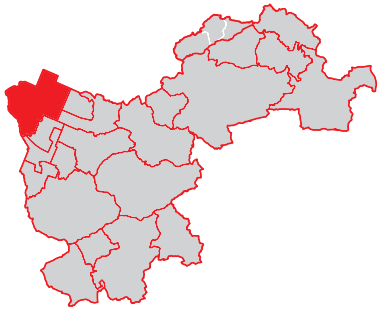
Gold nur in kleinen Dosen

Wer auf Sicherheit spekuliert, dem fällt sofort Gold ein. Tatsächlich sei Gold immer ein sicherer Hafen, „aber der Goldpreis ist zurzeit extrem hoch und das Risiko eines fallenden Goldpreises ist ebenfalls hoch, was Verluste bedeuten würde“, gibt Max Herbst zu bedenken. Der Goldpreis orientiert sich stark an der wirtschaftlichen Lage, an der Inflation und den Zinsen. Ein gewisser Anteil Gold in Ihrem Investment-Mix schadet nicht, es sollte aber nicht zu viel sein.

Nachhaltige Geldanlagen

Nachhaltige Wertanlagen sind für viele Anleger eine Herzensangelegenheit. Wer sein Haus mit erneuerbaren Energien betreibt, möchte ungern in die Förderung von Öl und Gas oder den Betrieb von Kohlekraftwerken investieren. Das Problem für die meisten Anleger: „Es gibt leider noch keine Standards, was sich als nachhaltige Geldanlage bezeichnen darf“, erläutert Max Herbst. So gibt es leider auch viele schwarze Schafe, die gar nicht so ökologisch sind, wie sie daherkommen. Offizielle Klassifizierungen helfen nicht weiter: Die EU-Kommission hat etwa Erdgas und Atomkraft als grüne Energien bezeichnet – das sieht nicht jeder so. Einen Anhaltspunkt finden Anleger etwa bei der Stiftung Warentest, die Ausschlusskriterien wie fossile Energie, Tierversuche, Korruption und Waffengeschäfte definiert hat. Bei Fragen hilft Ihnen Ihr Kundenberater gern weiter.

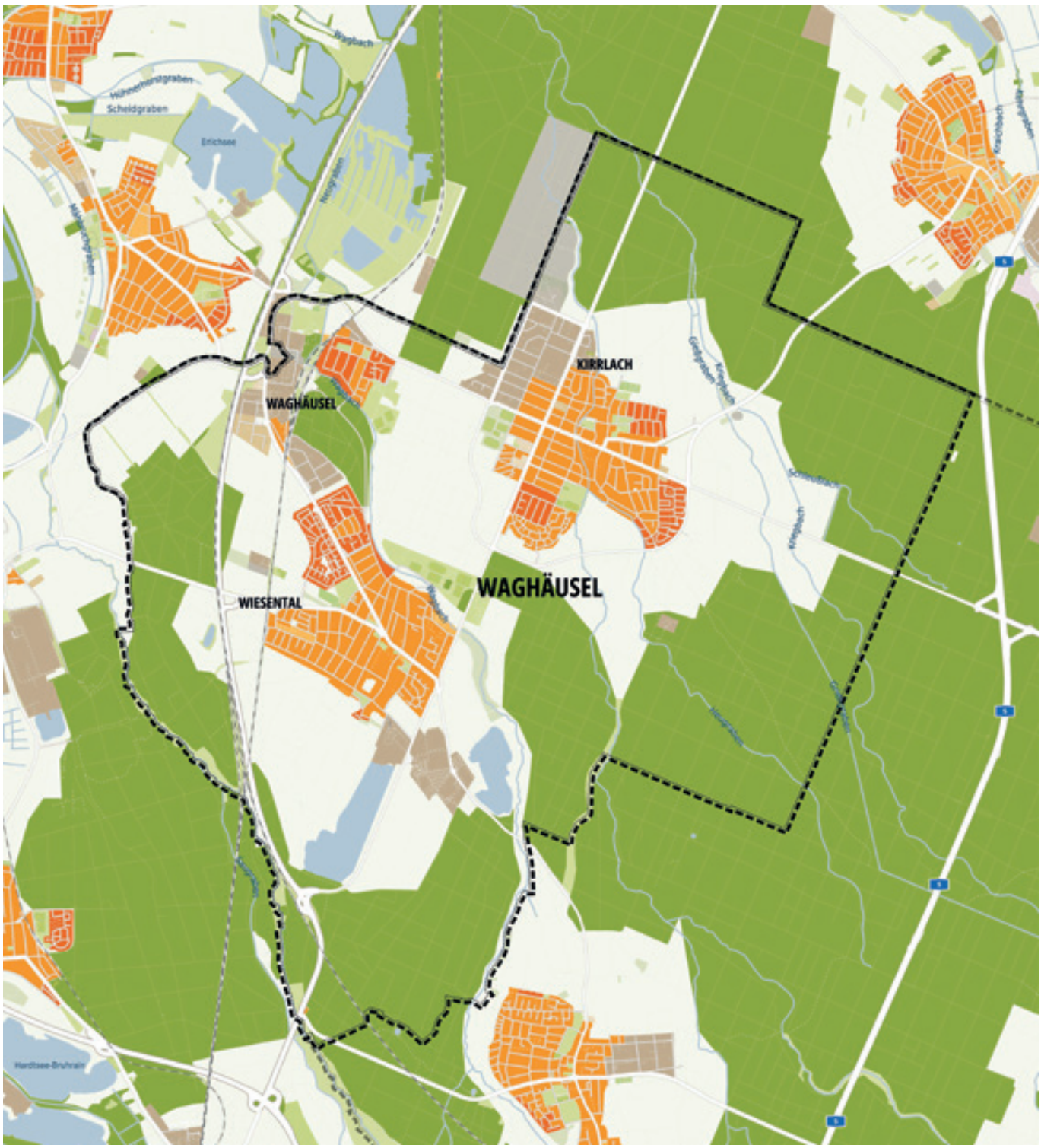
WAGHÄUSEL



Ortsteile:
Kirrlach, Waghäusel und Wiesental

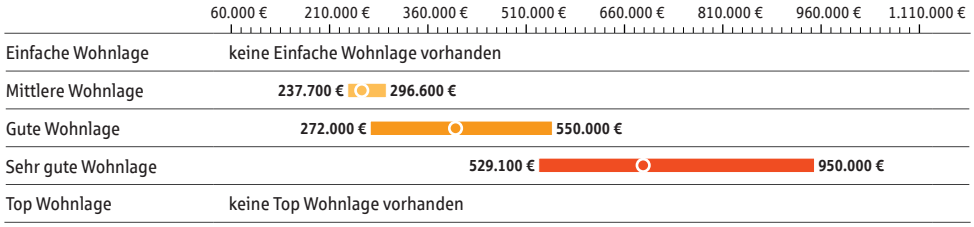
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

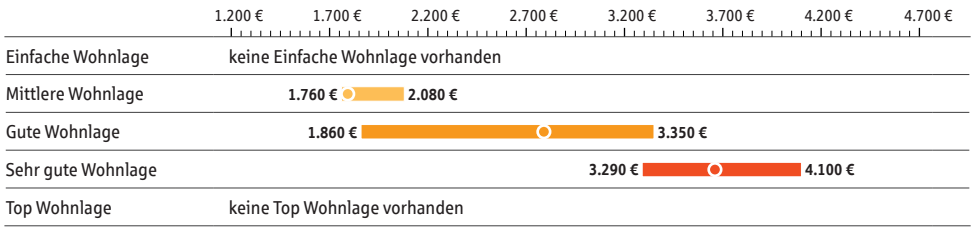


470.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

237.700 - 950.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

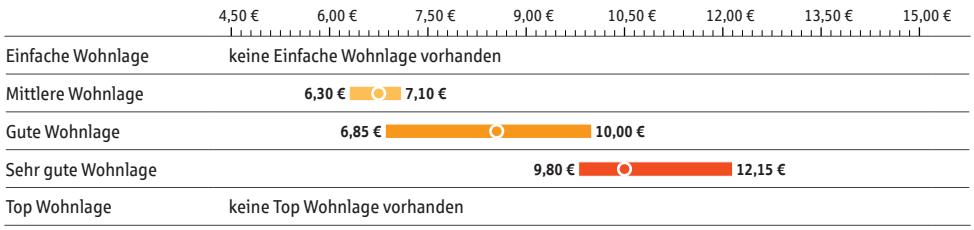


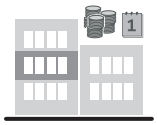
2.790 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.760 - 4.100 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



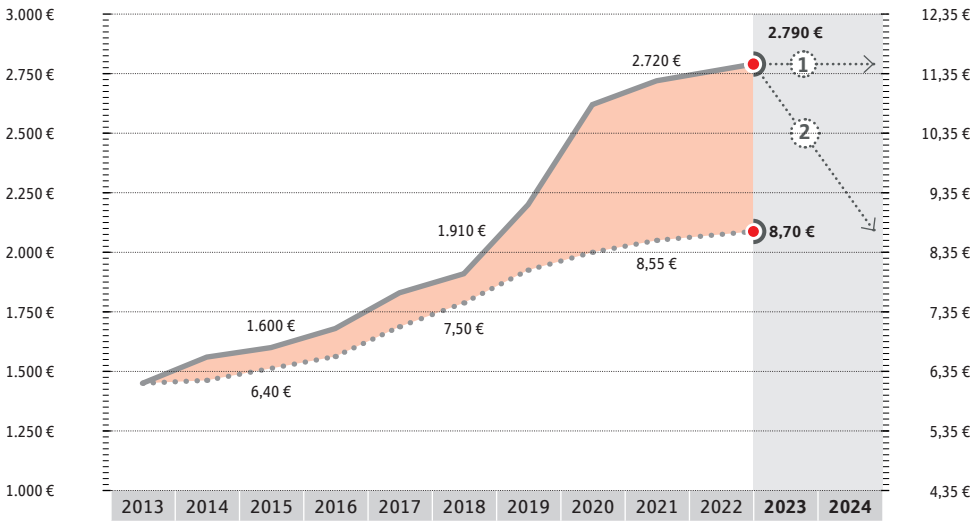


8,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,30 - 12,15 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,7 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

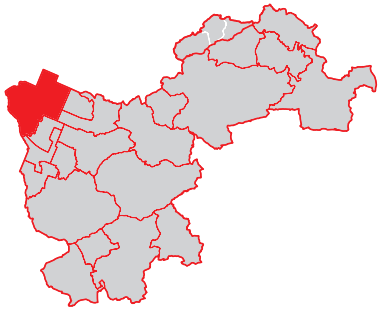
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



WAGHÄUSEL

Ortsteile:
Kirrlach, Waghäusel und Wiesental

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+5,0 %
Preis **2022**	**+3,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,7 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	237.700 - 950.000 €	468.800 €	2.710 €	173 / 639 m²
Doppelhaushälfte	273.400 - 760.900 €	471.000 €	3.000 €	157 / 431 m²
Reihenhaus	270.800 - 575.600 €	461.800 €	2.960 €	156 / 404 m²
Zweifamilienhaus	344.700 - 665.000 €	472.600 €	2.780 €	170 / 722 m²

Preis **2021**	+3,8 %
Preis **2022**	**+3,0 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,8 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.900 - 3.530 €	101.500 €	2.820 €	36 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.760 - 4.030 €	169.500 €	2.690 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.910 - 4.100 €	265.900 €	2.770 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.850 - 3.920 €	413.400 €	2.650 €	156 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,4 %
Preis **2022**	**+1,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-0,6 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,70 - 11,40 €	390 €	10,00 €	39 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,60 - 12,15 €	570 €	8,80 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,30 - 11,85 €	820 €	8,55 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,55 - 10,10 €	1.190 €	8,05 €	148 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

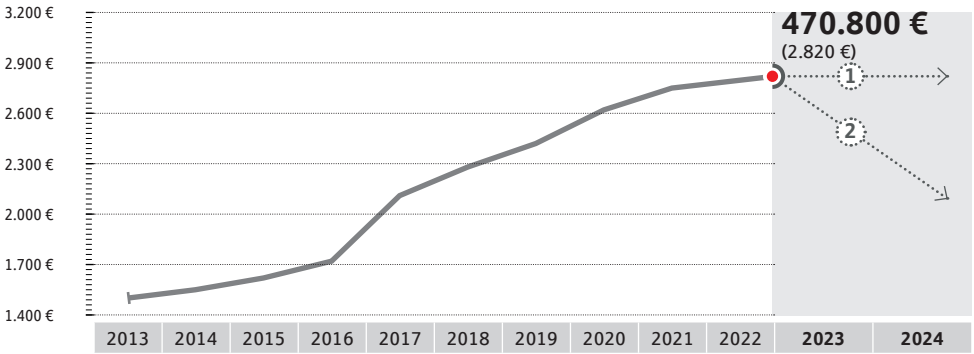
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

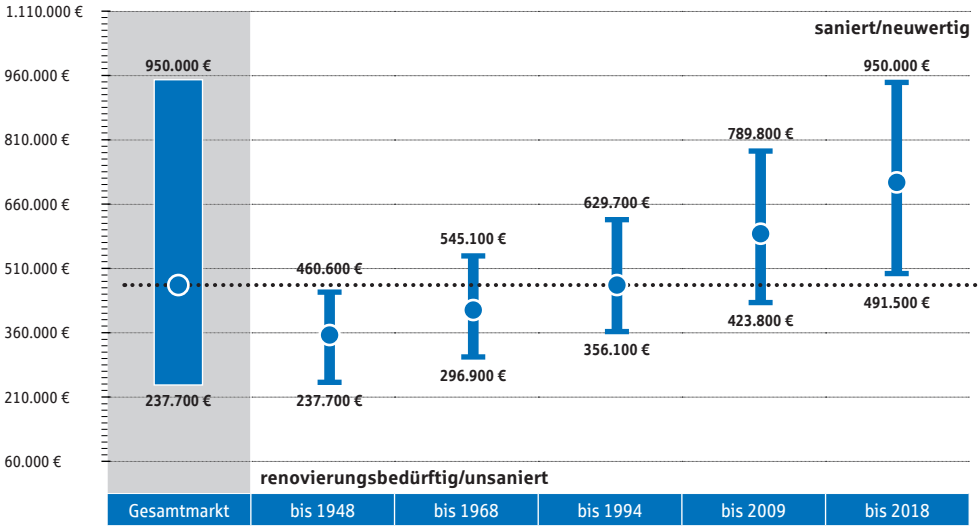
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

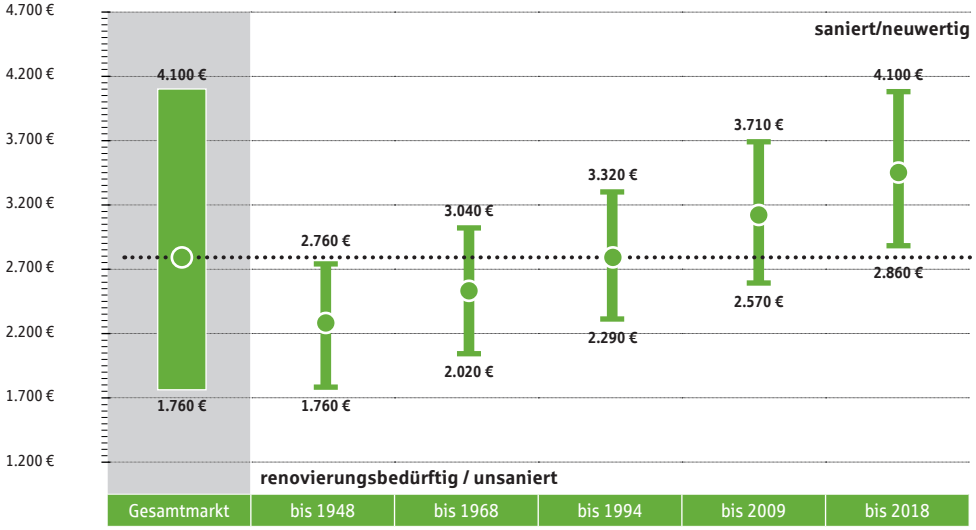


470.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

237.700 - 950.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

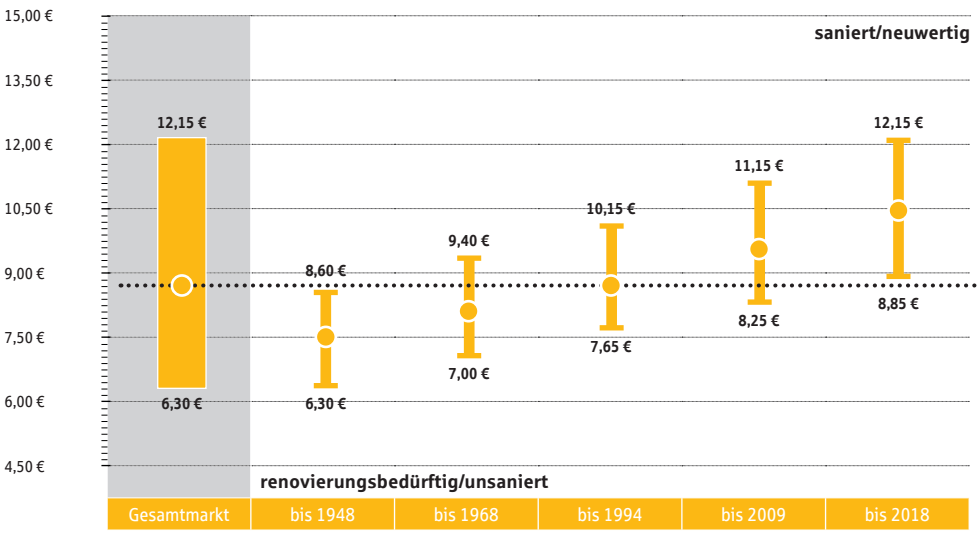


2.790 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.760 - 4.100 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

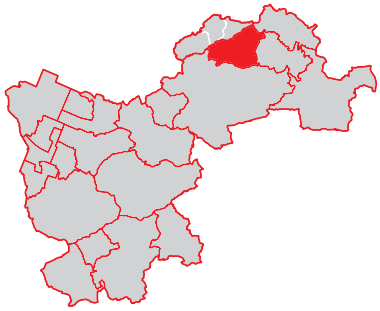


8,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,30 - 12,15 €

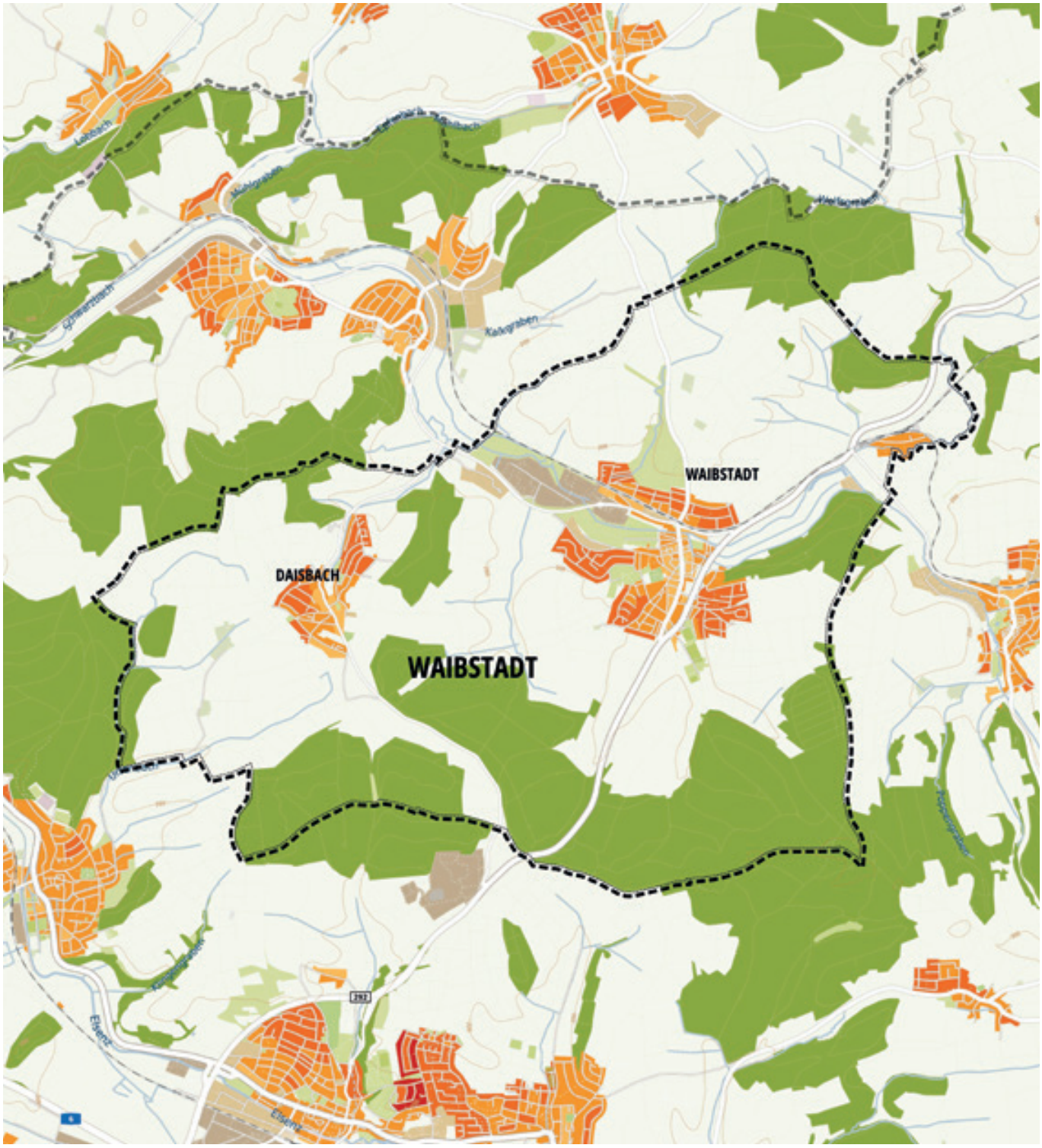
WAIBSTADT



Ortsteile:
Daisbach und Waibstadt

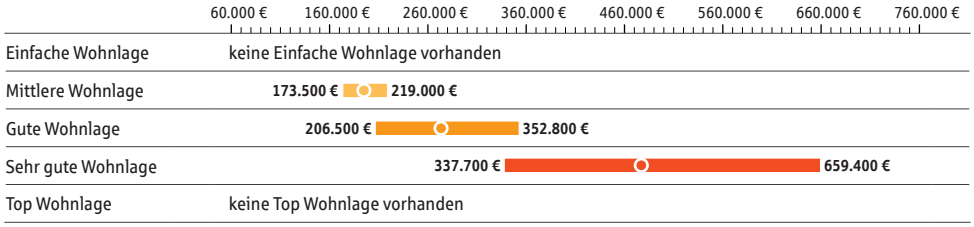
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

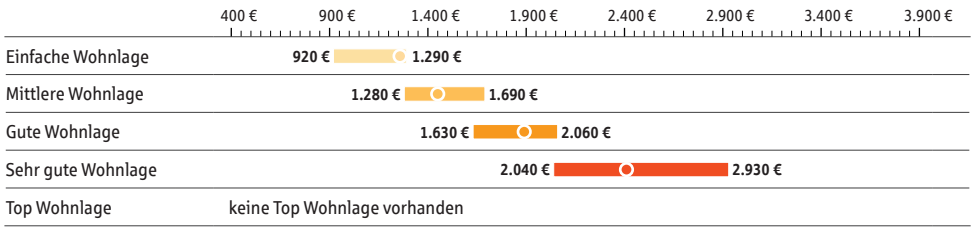


346.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

173.500 - 659.400 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

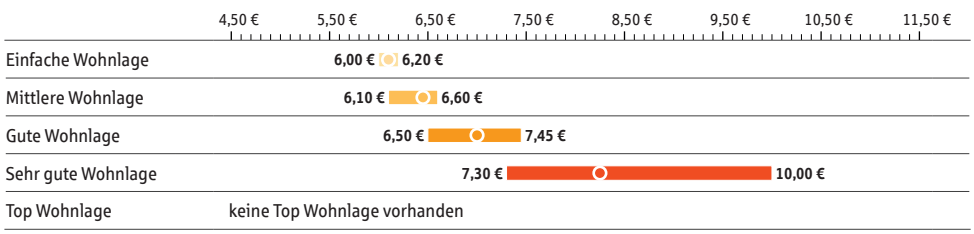


2.110 €

Preisspanne (Preis pro m²)

920 - 2.930 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

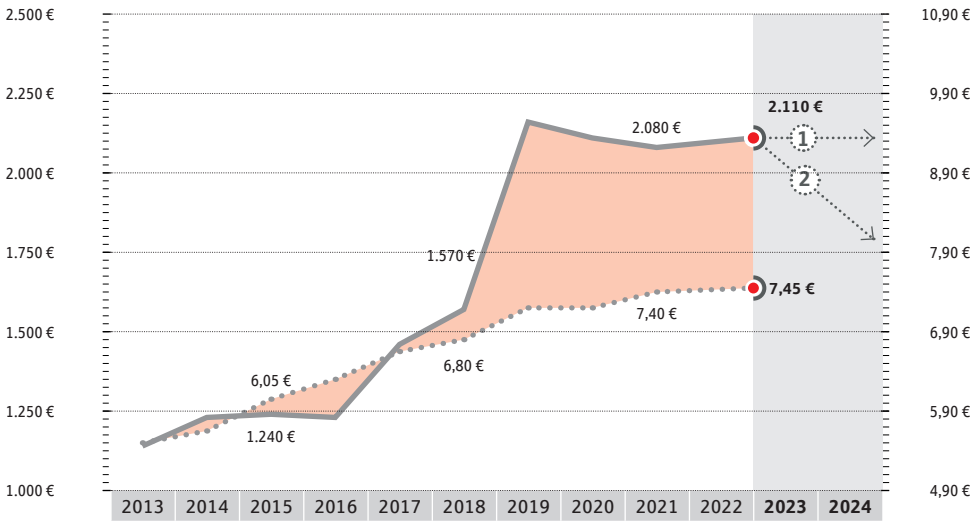


7,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 10,00 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,2 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

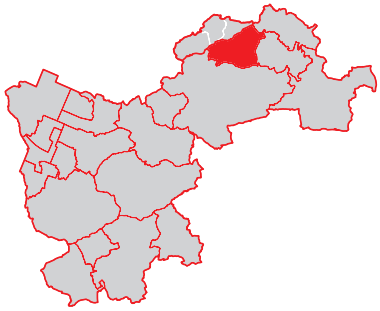
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



WAIBSTADT

Ortsteile:
Daisbach und Waibstadt

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+2,0 %
Preis **2022**	**+0,5 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,5 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	173.500 - 659.400 €	338.600 €	1.980 €	171 / 706 m²
Doppelhaushälfte	199.500 - 528.100 €	278.100 €	2.190 €	127 / 461 m²
Reihenhaus	197.700 - 399.500 €	367.200 €	2.160 €	170 / 477 m²
Zweifamilienhaus	251.600 - 461.600 €	335.000 €	2.030 €	165 / 700 m²

Preis **2021**	-1,4 %
Preis **2022**	**+1,9 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**+3,3 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	990 - 2.520 €	70.300 €	2.130 €	33 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	920 - 2.880 €	128.500 €	2.040 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.000 - 2.930 €	200.600 €	2.090 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	970 - 2.800 €	301.500 €	2.010 €	150 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,8 %
Preis **2022**	**+0,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,1 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,35 - 9,35 €	320 €	8,60 €	37 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,25 - 10,00 €	490 €	7,55 €	65 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,00 - 9,75 €	720 €	7,30 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,25 - 8,30 €	950 €	6,90 €	137 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

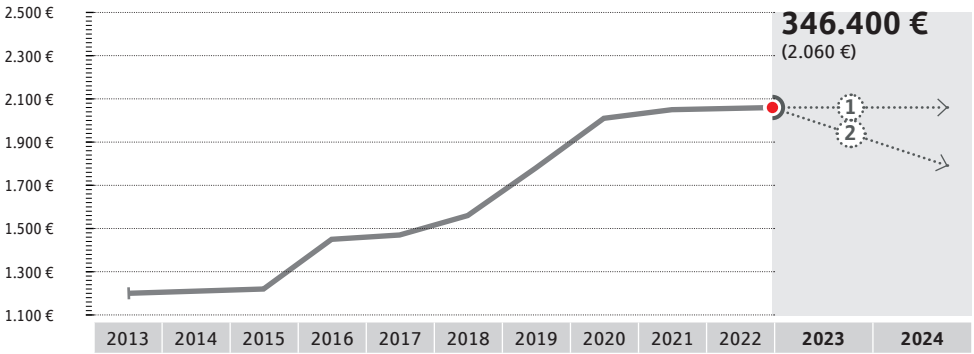
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

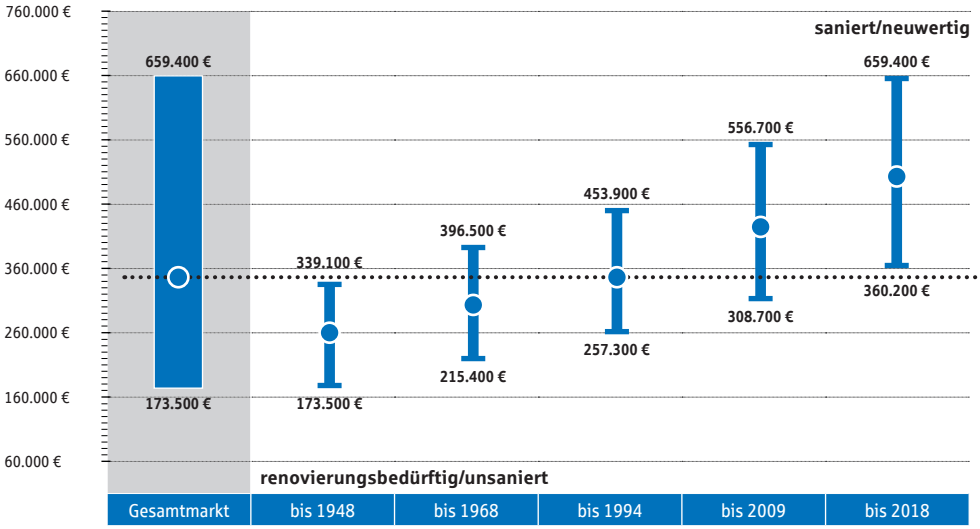
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

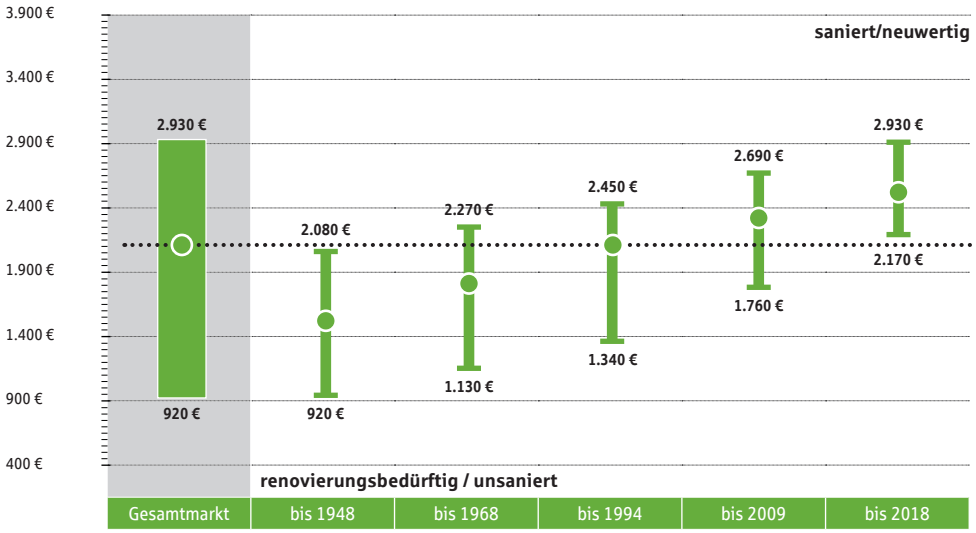


346.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

173.500 - 659.400 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

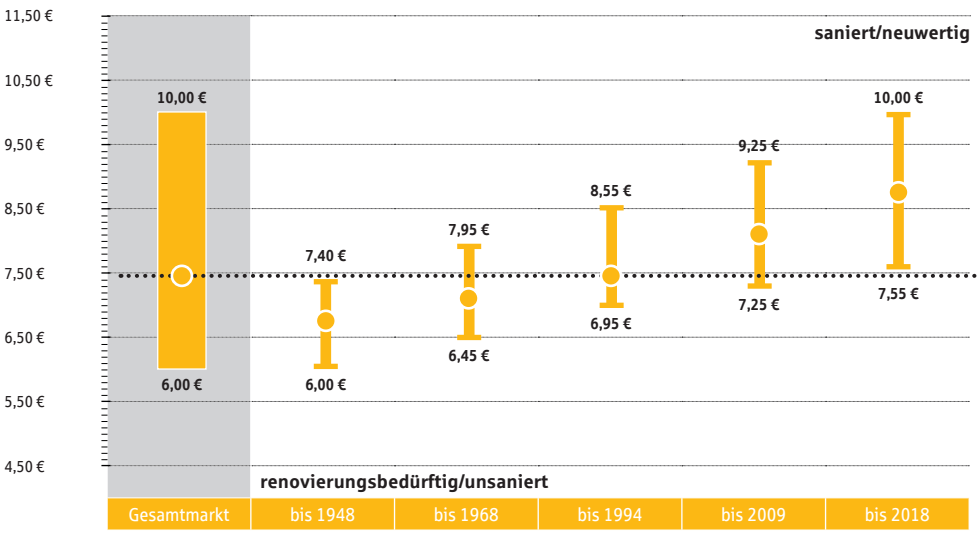


2.110 €

Preisspanne (Preis pro m²)

920 - 2.930 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



7,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 10,00 €

IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

KOMPASS Bruchsal QUARTIER

Die Entwicklung der Bahnstadt in Bruchsal findet ihren reizvollen Abschluss im neuen Kompass-Quartier Bahnstadt. Das moderne Wohnquartier liegt in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt und verbindet zahlreiche Vorteile zu einem überaus attraktiven Wohnerlebnis: zentrale Lage, ein barrierefreies und grünes Quartier, inklusives Mehrgenerationenwohnen und angenehme Nachbarschaft.

Auf dem Areal entstehen in einem autofreien Quartier 126 barrierefreie Mietwohnungen – vom schicken 1-Zimmer-Appartement über die großzügige Familienwohnung mit Garten, Seniorenwohnen mit Service bis hin zum luxuriösen urbanen Penthouse. Dazu kommt ein parkähnlicher Quartiersplatz, ein Quartiers-Café mit Atrium und Co-Working Spaces für die Bewohner des Quartiers.

So entsteht mitten im Herzen der Bahnstadt Bruchsal ein Raum für grünes und zukunftgerichtetes Stadtleben. Für alle, die es gerne Grün haben, aber auch Komfort im Alltag und Barrierefreiheit schätzen und deshalb in die Stadt ziehen möchten. Für alle, die einfach auch gerne draußen verweilen und einen Cappuccino genießen.

IMMOBILIEN Kraichgau GmbH

Das Kompass-Quartier Bahnstadt steht für Mehrgenerationenwohnen und Miteinander. Es werden 59 geförderte Wohnungen für jungen Familien, Alleinerziehende, Menschen mit Teilhabebeschränkungen sowie für ältere Mitmenschen geschaffen. Ein geborgenes Zuhause zu erschwinglichen Mietpreisen.

Dem Gedanken der Inklusion folgend, werden für Menschen mit Teilhabebeschränkungen 15 rollstuhlgerechte Wohnungen geschaffen, die in räumlicher Nähe zueinander gelegen sind. Damit entsteht das Gefühl des Zusammenhalts und der Gemeinschaft und zugleich die Möglichkeit ein weitgehend selbstständiges und eigenverantwortliches Leben zu führen. Auch hier besteht ein Serviceangebot des Begleiteten Wohnens der Reha Südwest.

Das autofreie Quartier steht ebenso für Lebensqualität wie das nachhaltige Energiekonzept. Quartiers-Café mit Atrium für kleine Vorträge, der Quartiersplatz, die zahlreichen Grünflächen und die individuell gestalteten Mietergärten fördern zudem die Begegnung und das nachbarschaftliche Miteinander. Die Kita und TigeR-Gruppen direkt im Quartier schaffen auch bei berufstätigen Eltern tiefes Vertrauen und sparen Zeit.

Ob Senioren, Paare, Singles, Menschen mit Teilhabebeschränkungen, oder junge Familien – hier finden Menschen jeder Generation und in jeder Lebenssituation ein tolles Zuhause.

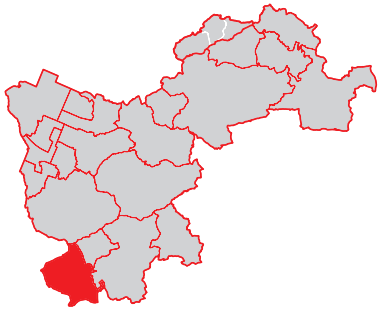
KONTAKTDATEN

Kompass Quartier Bruchsal
Kaiserstraße 63
76646 Bruchsal

Tel: 07251 77-3333
E-Mail: info@s-immo-kraichgau.de

Sie wollen mehr Infos?
www.s-immo-kraichgau.de

Menschen. Immobilien. Lächeln.

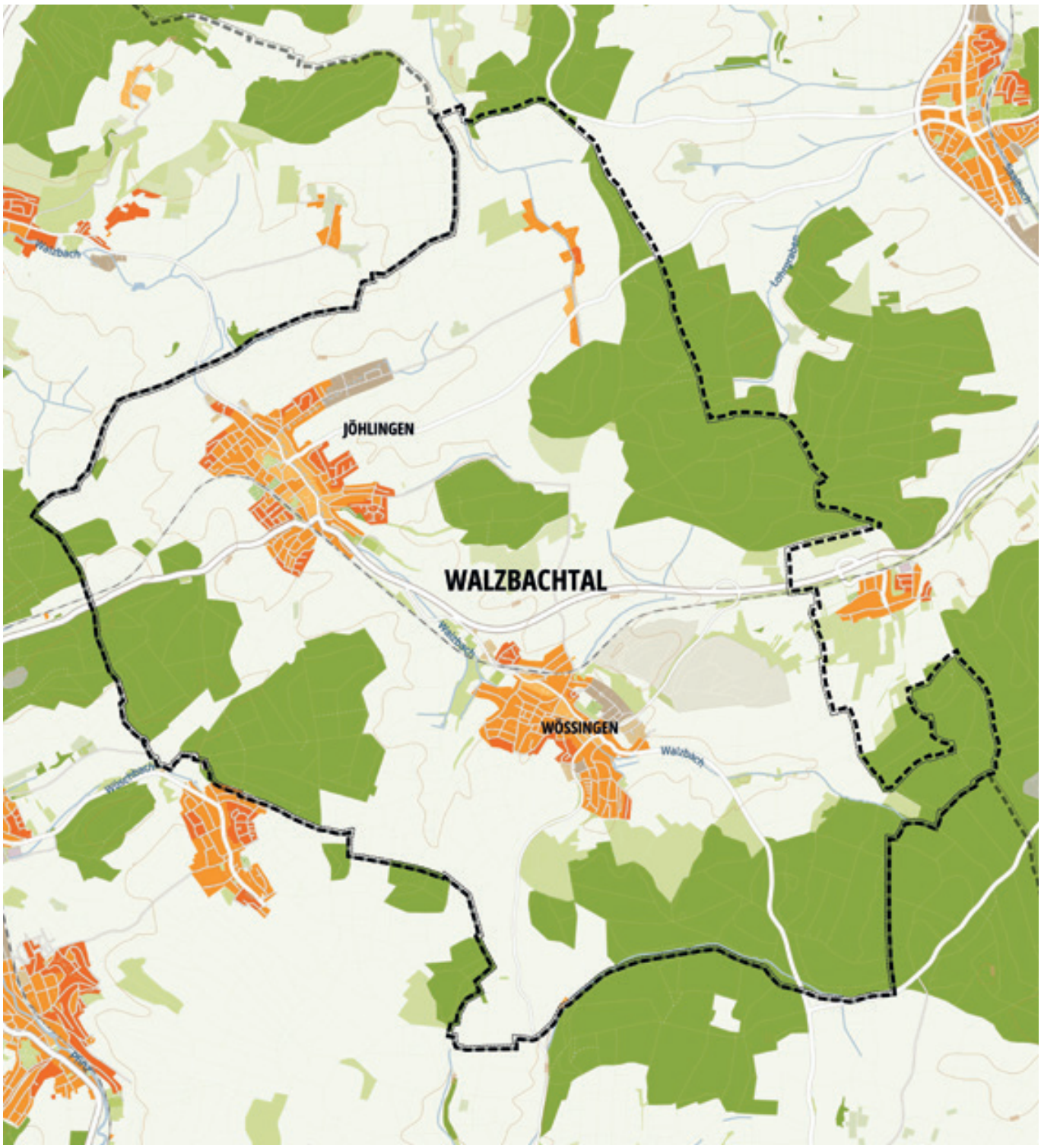


WALZBACHTAL

Ortsteile:
Jöhlingen und Wössingen

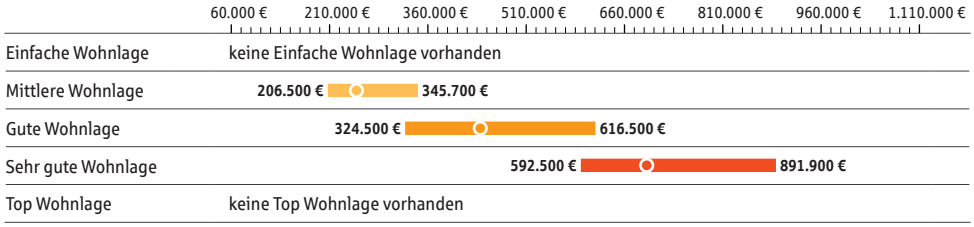
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

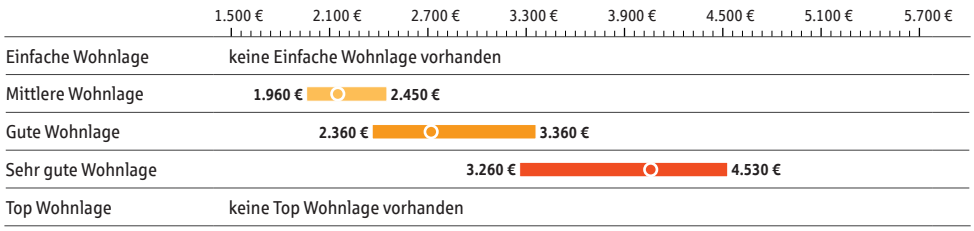


464.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

206.500 - 891.900 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

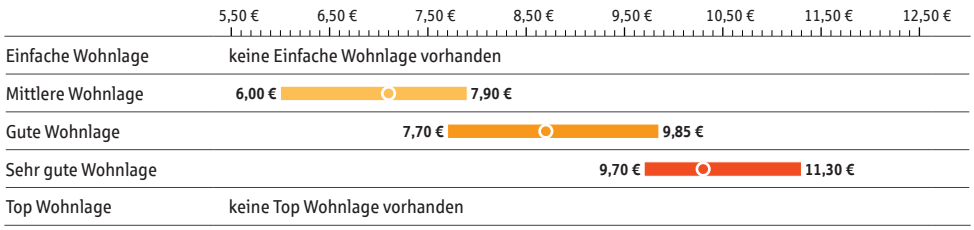


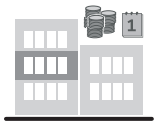
2.890 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.960 - 4.530 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen



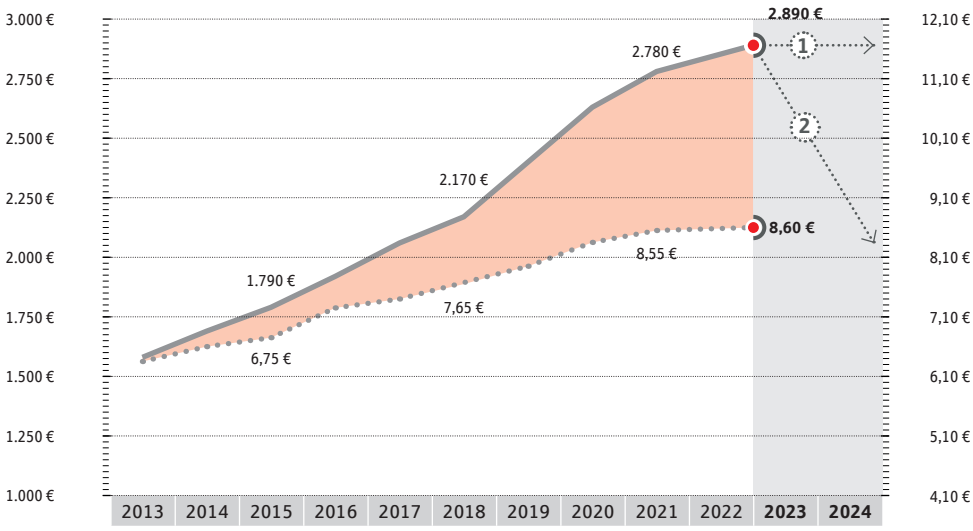


8,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 11,30 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+3,6 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

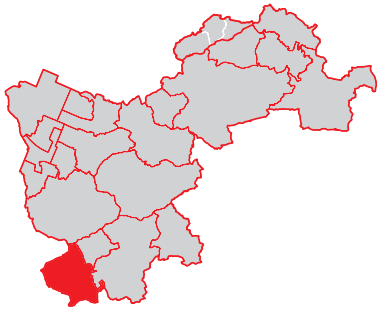
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



WALZBACHTAL

Ortsteile:
Jöhlingen und Wössingen

Preisentwicklungen
basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+0,7 %
Preis **2022**	**+0,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**±0,0 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	206.500 - 891.900 €	471.500 €	2.790 €	169 / 675 m²
Doppelhaushälfte	237.500 - 714.400 €	458.900 €	3.080 €	149 / 396 m²
Reihenhaus	235.300 - 540.400 €	422.600 €	3.040 €	139 / 240 m²
Zweifamilienhaus	299.400 - 624.300 €	463.300 €	2.860 €	162 / 507 m²

Preis **2021**	+5,7 %
Preis **2022**	**+4,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,4 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	2.110 - 3.900 €	102.200 €	2.920 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.960 - 4.450 €	161.800 €	2.790 €	58 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	2.120 - 4.530 €	275.500 €	2.870 €	96 m²
> 120 m² Wohnfläche	2.060 - 4.330 €	437.300 €	2.750 €	159 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+2,4 %
Preis **2022**	**+0,6 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,8 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	7,35 - 10,60 €	340 €	9,90 €	34 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	6,25 - 11,30 €	550 €	8,70 €	63 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	6,00 - 11,00 €	820 €	8,45 €	97 m²
> 120 m² Wohnfläche	6,25 - 9,40 €	1.140 €	7,95 €	143 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

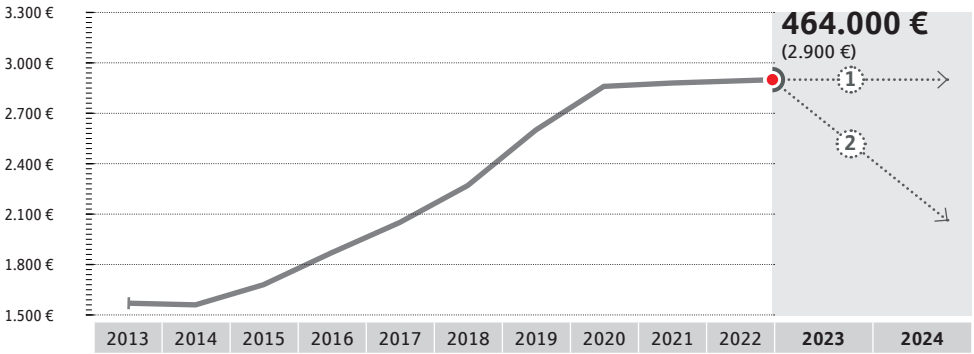
Wendepunkt der Preisentwicklung

(1) **stark nachgefragte Immobilien**

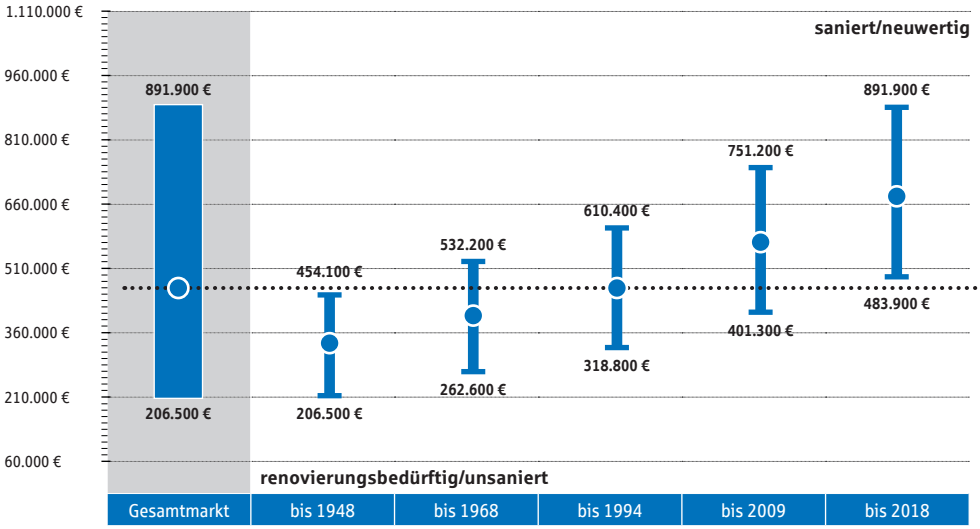
(2) **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

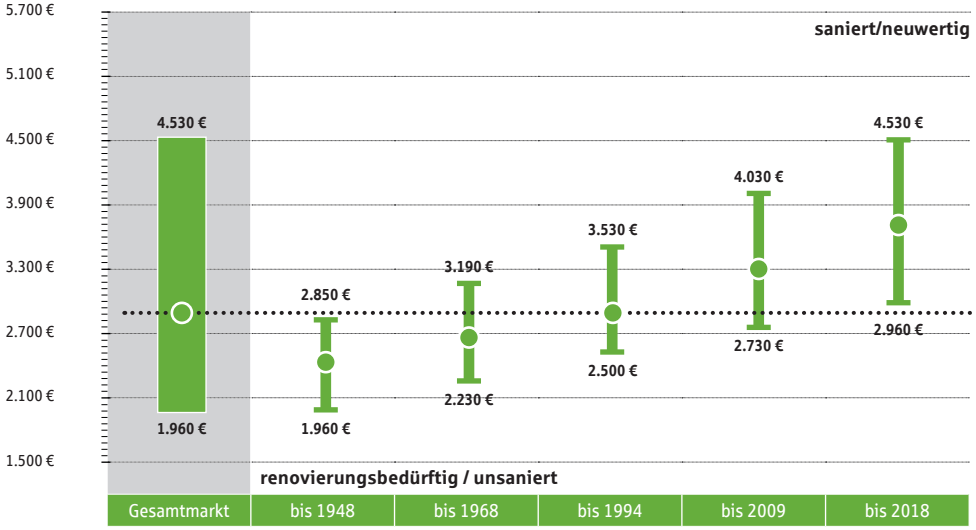


464.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

206.500 - 891.900 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

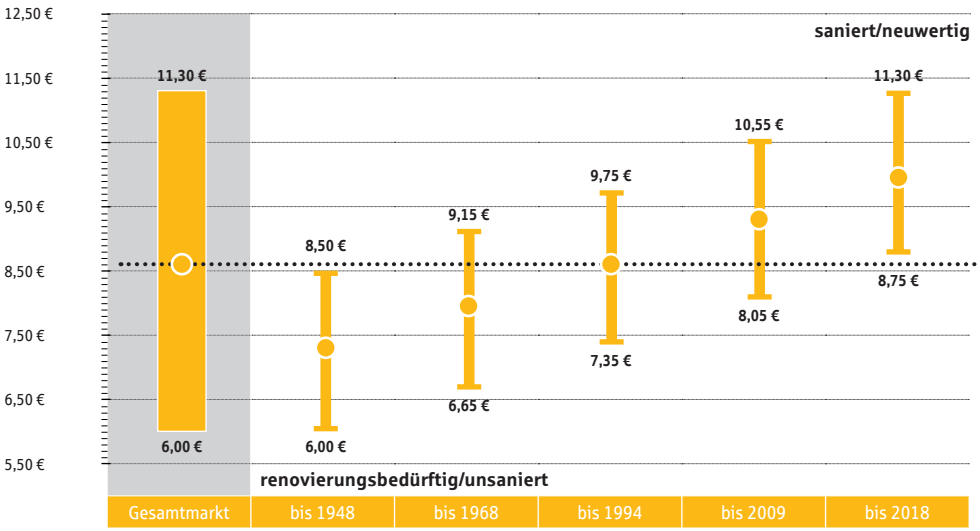


2.890 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.960 - 4.530 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

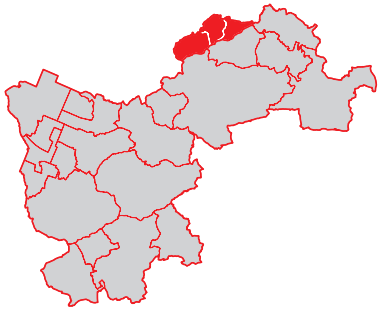


8,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,00 - 11,30 €

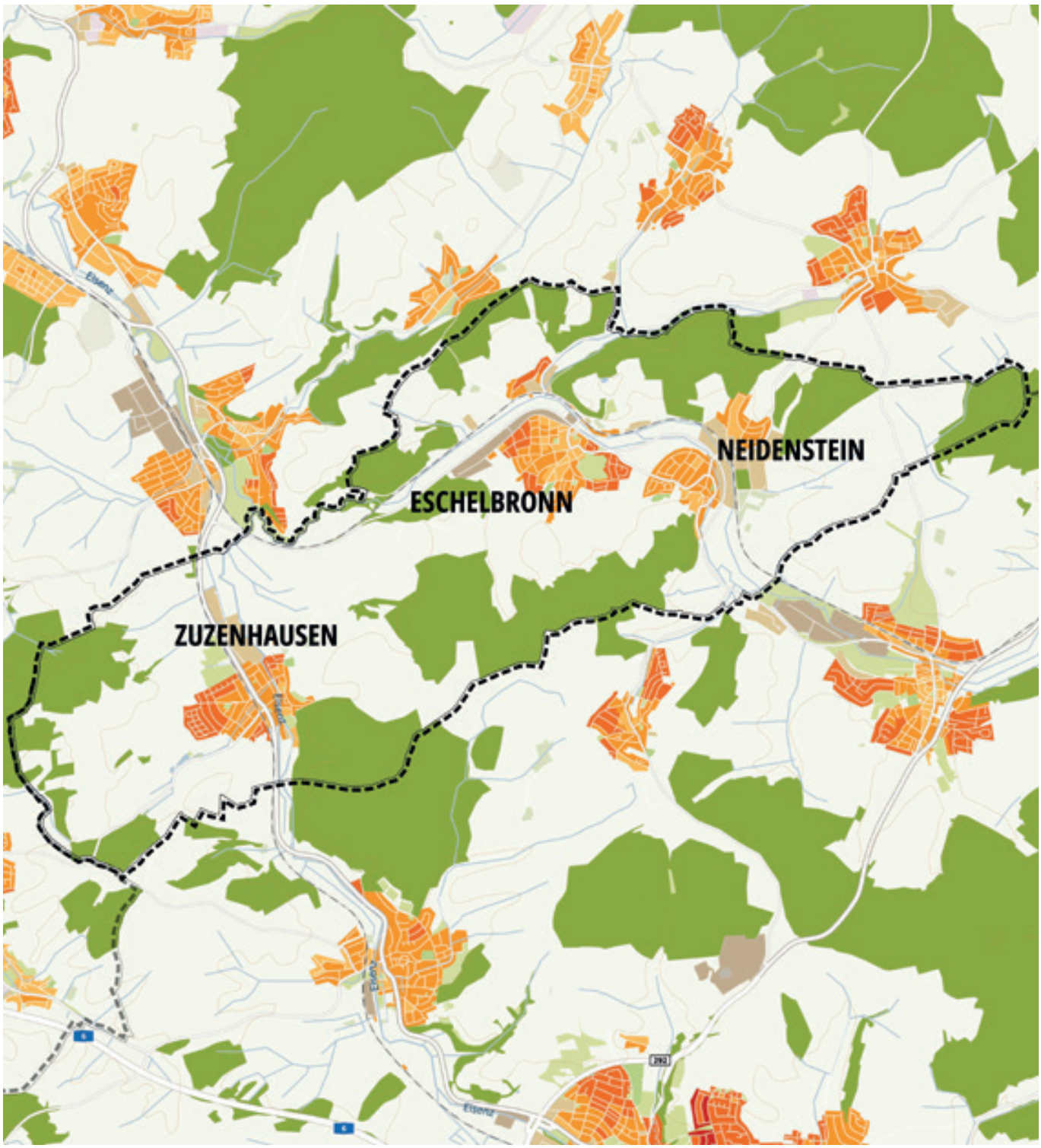
REGION ESCHELBRONN/NEIDENSTEIN/ZUZENHAUSEN



Gemeinden:
Eschelbronn, Neidenstein und Zuzenhausen

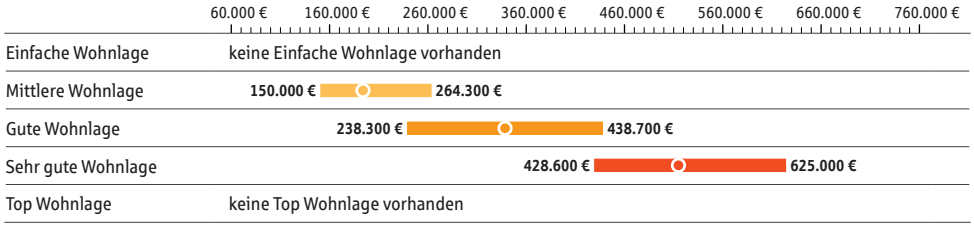
Wohnlagen

Einfache Wohnlage | Mittlere Wohnlage | Gute Wohnlage | Sehr gute Wohnlage | Top Wohnlage



Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © iib Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

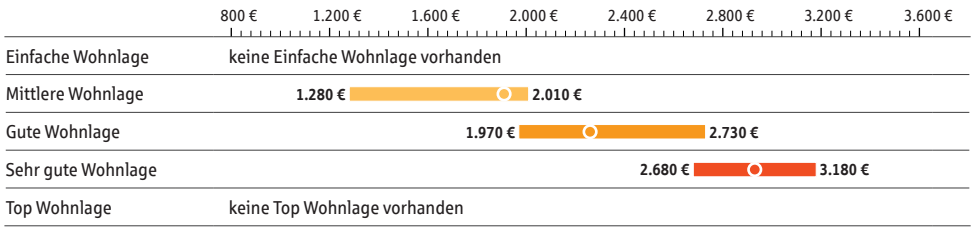


359.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

150.000 - 625.000 €

Wohnung - Kaufpreise nach Wohnlagen

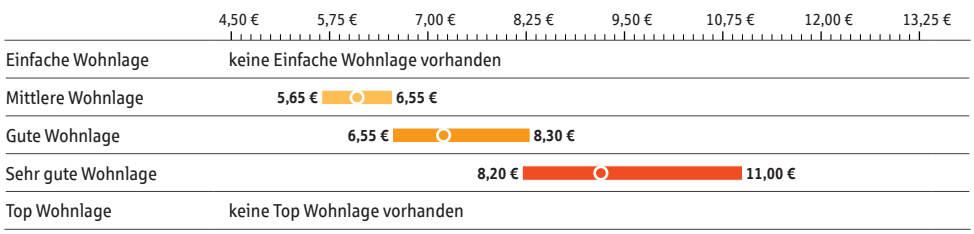


2.270 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.280 - 3.180 €

Wohnung - Mietpreise nach Wohnlagen

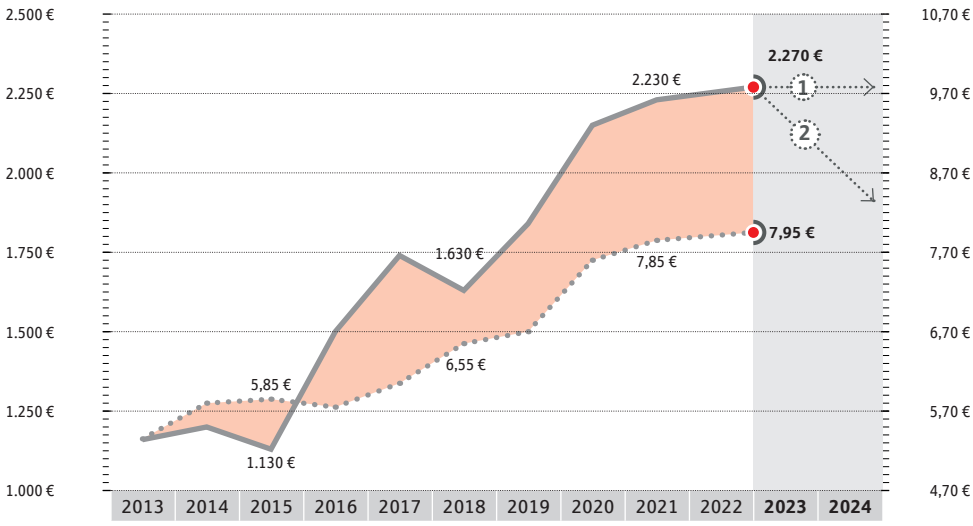


7,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,65 - 11,00 €

iib Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



+4,2 %

aktuelle Mietrendite p.a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

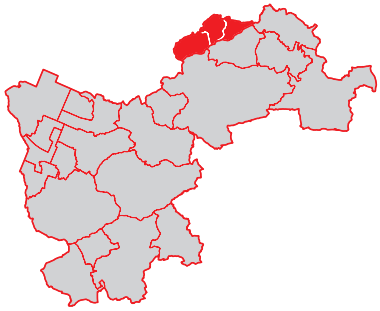
Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

Wendepunkt der Preisentwicklung

1 **stark nachgefragte Immobilien**

2 **wenig nachgefragte Immobilien**

nicht nachgefragte Immobilien erfordern entsprechend höhere Preisabschläge



REGION ESCHELBRONN/NEIDENSTEIN/ZUZENHAUSEN

Gemeinden:
Eschelbronn, Neidenstein und Zuzenhausen

Preisentwicklungen

basierend auf m²-Preisen

Preis **2021**	+9,5 %
Preis **2022**	**+7,8 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,7 %**

Häuser – Kaufpreise nach Haustypen

Haustyp	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche
Einfamilienhaus	150.000 - 625.000 €	356.000 €	2.000 €	178 / 690 m²
Doppelhaushälfte	172.500 - 500.600 €	298.400 €	2.210 €	135 / 563 m²
Reihenhaus	170.900 - 378.700 €	320.500 €	2.180 €	147 / 300 m²
Zweifamilienhaus	217.500 - 437.500 €	262.400 €	2.050 €	128 / 491 m²

Preis **2021**	+3,7 %
Preis **2022**	**+2,7 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-1,0 %**

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	1.380 - 2.730 €	92.000 €	2.300 €	40 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	1.280 - 3.130 €	131.400 €	2.190 €	60 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	1.390 - 3.180 €	209.300 €	2.250 €	93 m²
> 120 m² Wohnfläche	1.350 - 3.040 €	330.500 €	2.160 €	153 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Preis **2021**	+3,3 %
Preis **2022**	**+1,3 %**
Veränderung 2021 nach 2022	**-2,0 %**

Wohnungen – Mietpreise nach Wohnflächen

Wohnflächen	Preisspanne	ø-Gesamtpreis	ø-m²-Preis	ø-Wohnfläche
bis 40 m² Wohnfläche*	6,90 - 10,30 €	320 €	9,15 €	35 m²
40 - 80 m² Wohnfläche	5,90 - 11,00 €	560 €	8,05 €	69 m²
80 - 120 m² Wohnfläche	5,65 - 10,70 €	760 €	7,80 €	98 m²
> 120 m² Wohnfläche	5,90 - 9,15 €	1.040 €	7,35 €	142 m²

* die sogenannten „Mini-Apartments“ (unter 40 m²) werden in der Gesamtbetrachtung nicht berücksichtigt, da sie den Markt zu sehr verfälschen

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage (nachfolgender Kriterien) aus:

Lage, Ausstattung, Zustand
Energie/CO2 - Effizienz/Nebenkosten
und Finanzierbarkeit

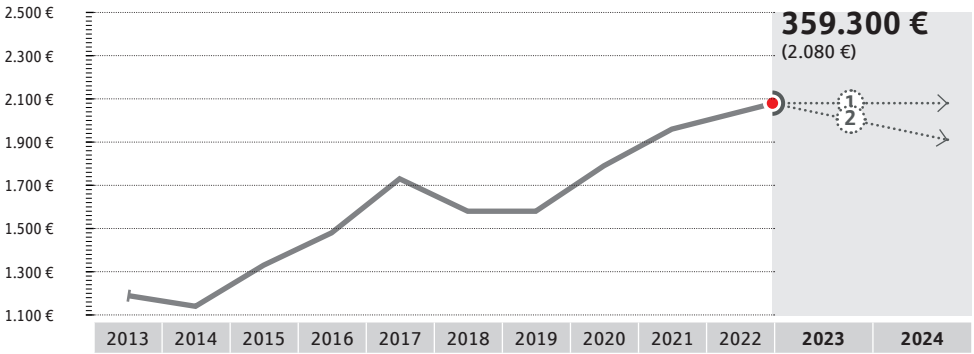
Wendepunkt der Preisentwicklung

stark nachgefragte Immobilien

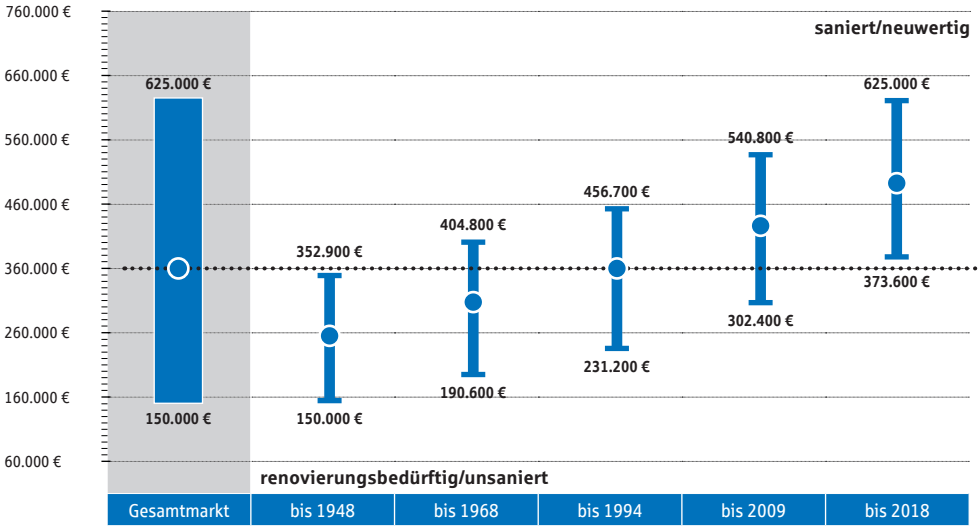
wenig nachgefragte Immobilien

nicht nachgefragte Immobilien
erfordern entsprechend höhere
Preisabschläge

iib Markteinschätzung Häuser für 2023/2024



Häuser – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

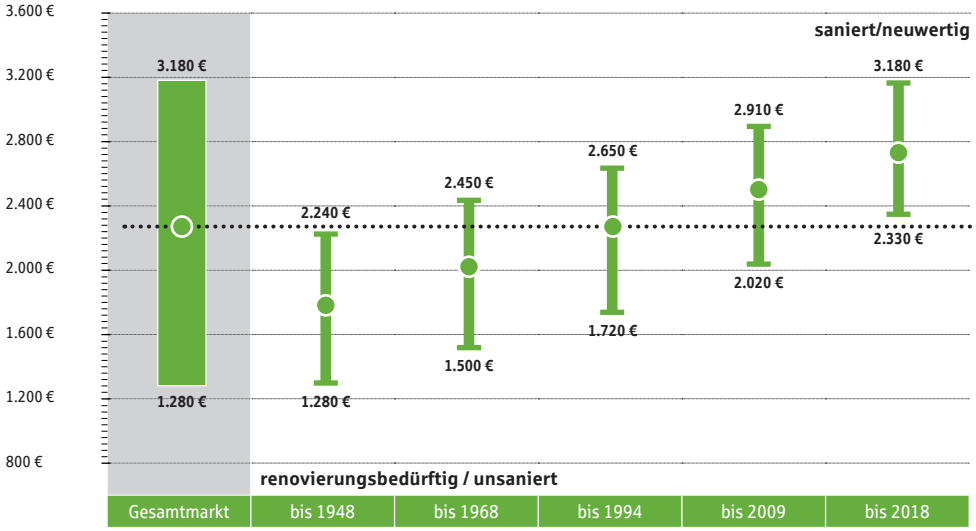


359.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

150.000 - 625.000 €

Wohnung – Kaufpreise nach Bau-/Sanierungsjahren

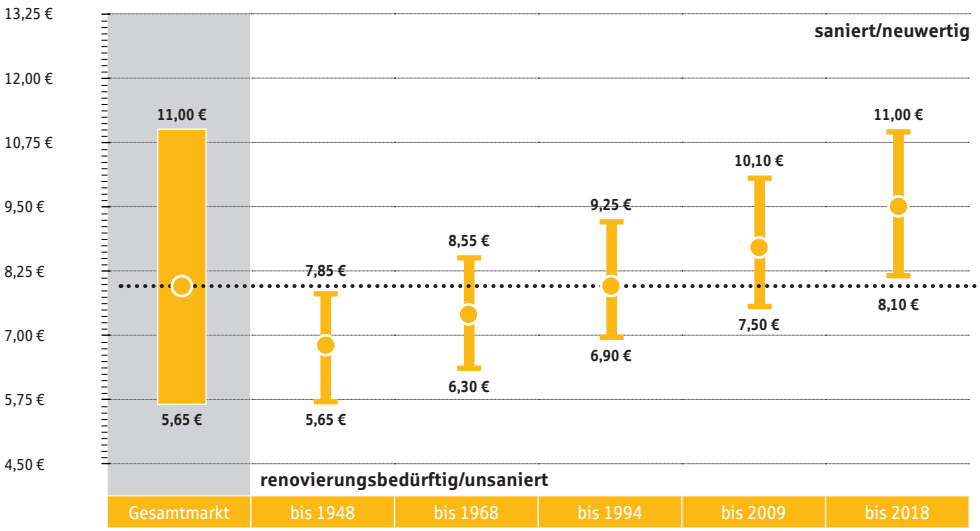


2.270 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.280 - 3.180 €

Wohnung – Mietpreise nach Bau-/Sanierungsjahren



7,95 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,65 - 11,00 €

IMMOBILIEN
Kraichgau GmbH

SOZIALES ENGAGEMENT IST UNS WICHTIG!

WIR SPONSERN DIE REGION

Als Sponsor nutzen wir die Möglichkeiten zahlreiche Initiativen tatkräftig zu unterstützen. Besonders am Herzen liegen uns dabei die regionalen Einrichtungen und Vereine.

Aus diesem Grund unterstützen wir Euch gerne:

- 1. FC Bruchsal
- KuSG Leimen Basketball
- VfB Leimen e.V.
- AC Germania St. Ilgen
- Adler Mannheim
- Tafel Bruchsal, Sinsheim, Bad Schönborn
- NCT-LAUFend gegen Krebs
- XXL Kletterwand - Alfred Delp Schulzentrum, Ubstadt-Weiher
- SSC Karlsruhe Abteilung Rhythmische Sportgymnastik
- Bruchsaler Hoffnungslauf - Caritas Bruchsal
- Turnverein 1846 Bretten e.V.
- Lions Club Mannheim-Quadrate
- Lions Club Bruchsal
- Jugendzentrum Southside Bruchsal
- Heimattage Sinsheim
- Schlossfestspiele Bruchsal
- Reit & Fahrverein Wiesloch

Menschen. Immobilien. Lächeln.

Kaiserstraße 63 | 76646 Bruchsal
07251 77-3333
info@s-immo-kraichgau.de