



Ihr Immobilienmakler an Rems und Neckar



Vorwort zur derzeitigen Marktentwicklung



Katarina Ivankovic Geschäftsführerin IIB Institut



Maximilian Drobac Geschäftsführer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Sehr geehrte Varnen und Herren,

der vorliegende Wohnmarktbericht bietet Ihnen einen Überblick zur Marktsituation des Wohnimmobilienmarktes in Ihrer Region.

In den vergangenen Jahren ergab sich für eine große Anzahl Kaufinteressenten eine gute Finanzierbarkeit von Immobilien aufgrund historischer Niedrigzinsen. 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 begannen, rasant auf mittlerweile über 4 % 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 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 Teilmarktes 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 Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH steht Ihnen hierbei gern zur Verfügung.

Auf eine gute Zukunft mit Immobilien.

Katarina Ivankovic Maximilian Drobac
Geschäftsführerin Geschäftsführer
IIB Institut Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Wohnmarktbericht 2023 Region Rems-Murr

Inhaltsverzeichnis

Seite

2 Vorwort

Das Team der Volksbank Stutttgart Immobilien GmbH:

- 4 Ihre Ansprechpartner
- 6 Unsere Expertise

Unsere Leistungen – Ihr Vorteil:

- 8 Vermietungen
- 10 Gewerbeimmobilien
- 12 Marktanalyse und Wertermittlung
- 13 Der Marktbericht Ihrer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Unser Experten-Rat:

- 14 Gute Energieberatung finden:Hohe Qualität trotz begrenztem Angebot
- 16 Aus Alt mach Neu: Sanierungspflicht im Altbau
- 18 Immobilienkauf im aktuellen Umfeld:7 Gründe dafür
- Sicher bauen in unsicheren Zeiten:5 Regeln, mit steigenden Baukosten umzugehen
- Rechtzeitig an die Anschlussfinanzierung denken:So kommen Bauherren zinsgünstig in die Verlängerung

Region Rems-Murr

- 24 Städte und Gemeinden im Marktgebiet
- 51 So lesen Sie den Wohnmarktbericht

Marktentwicklung im Detail

| 54 | Stadt Backnang | 94 | Stadt Weinstadt |
|-----------|---------------------------|-----|--------------------------------|
| 58 | Stadt Fellbach | 98 | Stadt Welzheim |
| 62 | Gemeinde Kernen | 102 | Stadt Winnenden |
| 66 | Gemeinde Korb | 106 | Region Alfdorf |
| 70 | Gemeinde Leutenbach | 110 | Region Backnang-Ost |
| 74 | Stadt Lorch (Ostalbkreis) | 114 | Region Backnang-West |
| 78 | Stadt Murrhardt | 118 | Region Plüderhausen / Urbach |
| 82 | Stadt Schorndorf | 122 | Region Remshalden / Winterbach |
| 86 | Gemeinde Schwaikheim | 126 | Region Rudersberg / Berglen |
| 90 | Stadt Waiblingen | 130 | Region Sulzbach |

Region Fellbach / Kernen

Fatima Rizzo
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)

Telefon: 0711 181-4838 E-Mail: fatima.rizzo@vbs.immo



Claudia Bayer
Bankkauffrau, selbständige Handelsvertreterin

Telefon: 0711 181-4850 E-Mail: claudia.bayer@vbs.immo



Region Waiblingen



Stefan Schleußinger
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)

Telefon: 0711 181-4831

E-Mail: stefan.schleussinger@vbs.immo



Oliver Smolcic Immobilienfachwirt (IHK); selbständiger Handelsvertreter

Telefon: 0711 181-4836

E-Mail: oliver.smolcic@vbs.immo

Region Schorndorf / Rems-Murr-Ost



Markus Schubert
Dipl. Sachverständiger für Immobilien (DIA)

Telefon: 0711 181-4835

E-Mail: markus.schubert@vbs.immo



Sophia Rau Immobilienkauffrau

Telefon 0711 181-4834 E-Mail: sophia.rau@vbs.immo

Region Winnenden / Rems-Murr-West

Oliver Smolcic Immobilienfachwirt (IHK); selbständiger Handelsvertreter

Telefon: 0711 181-4836 E-Mail: oliver.smolcic@vbs.immo



Stefan Schleußinger
Dipl.-Immobilienwirt (DIA)

Telefon: 0711 181-4831 E-Mail: stefan.schleussinger@vbs.immo





Vertrauen Sie unserer Expertise!

Der Verkauf von Häusern, Wohnungen und Grundstücken ist für die meisten Menschen alles andere als alltäglich. Viele Privatpersonen stehen nur ein einziges Mal im Leben vor der komplexen Aufgabe eines Immobilienverkaufs.

Ein Immobilienverkauf ist eine der wichtigsten Entscheidungen des Lebens.



Der Verkauf ist nicht nur komplex. Es geht auch um sehr viel Geld. Die Immobilie macht in der Regel den größten Vermögensbestandteil des privaten Haushaltes aus.

Aus diesem Grund ist es mehr als gewagt, diese äußerst komplexe Angelegenheit allein oder mit Hilfe von Freunden und Bekannten zu bewältigen. Entscheidungen mit meist deutlich geringeren Haftungs- und Verlustrisiken im täglichen Leben werden in vielen Fällen an qualifizierte Spezialisten übergeben, wohingegen beim Immobilienverkauf der Fokus meist auf die Kostenvermeidung gelegt wird.

Und wird ein Makler beauftragt, sparen die Verkäufer oft an der falschen Stelle. Marktexpertise oder Referenzen werden nicht geprüft. Beauftragt wird oftmals der Makler, der seine Arbeit zum geringsten Preis anbietet oder auch den höchsten Verkaufspreis verspricht. Wichtige Aspekte wie eine fundierte und qualifizierte Wertermittlung der Immobilie, eine objektive Marktprüfung sowie eine kundenorientierte Begleitung während des Verkaufsvorgangs bleiben bei der Entscheidung für einen Makler dagegen unbeachtet.

Die Beweggründe für den Verkauf einer Immobilie sind sehr unterschiedlich: Altersgründe, Scheidung, Erbschaft, finanzielle Notlage oder eine wachsende Familie. Dies bringt verschiedene Verkaufsszenarien mit sich. Und jedes Szenario wiederum beinhalten komplexe, rechtliche oder steuerliche Aspekte, die im gesamten Prozess bedacht, geregelt und eingebunden werden müssen.

Ein Makler hat mit den einzelnen Themen bereits Erfahrung und verfügt über ein Netzwerk von Fachleuten, auf die er zurückgreifen kann. Diese Expertise ist Gold wert.



Volksbank Stuttgart
Immobilien



Maximale Freiheit bei Ihrer Immobilienfinanzierung.

- Zinssicherheit für 10 Jahre und länger
- Flexible Sondertilgungen bis zu 100% ab dem 3. Jahr ohne Vorfälligkeitsentschädigung
- Für alle Verwendungszwecke und Objektarten

Wir beraten Sie gern. Mehr Infos unter Tel. 0711 181-0 oder www.volksbank-stuttgart.de

Volksbank Stuttgart eG



Unsere Leistungen – Ihr Vorteil

Vermietungen

Sie wollen vermieten?

Wir finden solvente und zuverlässige Mieter für Sie – denn nur so können langfristig Erfolg und Rendite für Sie sichergestellt werden. Und sollte es innerhalb des ersten Jahres (ab Mietbeginn) zu einer Kündigung durch den Mieter kommen, übernehmen wir für Sie die Neuvermietung zu einem reduzierten Honorar.





Unsere Leistungen:

- Vermietung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Wohnungen und Appartements sowie Neubauvorhaben
- Vermietung von Büros, Wohn- und Geschäftshäusern, Praxis und Gastronomieräumen
- Besichtigung Ihres Objektes und Aufnahme Ihrer Wünsche und Vorstellungen
- ▶ Realistische Mietpreisschätzung für Ihre Immobilie
- Erstellung eines professionellen Exposés
- Veröffentlichung Ihrer Immobilie in gängigen Medien (z. B. Internetportale)

- Entgegennahme und Bearbeitung aller telefonischen und schriftlichen Anfragen
- Vorabauswahl der Mietinteressenten nach Ihren Kriterien
- Durchführung von Besichtigungsterminen
- Prüfung der Bonität der Interessenten
- Erstellung eines aktuellen Mietvertrages von "Haus und Grund" sowie die Begleitung beim Abschluss
- Auf Wunsch Begleitung bei der Objektübergabe an den neuen Mieter



kostenlose Wohnmarktanalyse SOFORT per E-Mail verfügbar

Kennen Sie den Wert mrer immobilie? Wir schaffen Durchblick! **Ihrer Immobilie?**





Telefon: 0711 181-4800 www.vbs.immo/wma

Volksbank Stuttgart 🛕





DZ HYP. BEREIT, WENN SIE ES SIND.

Eine gute Idee verdient die bestmögliche Unterstützung. Aus diesem Grund ist es wichtig, starke Partner an seiner Seite zu haben. In der privaten Baufinanzierung bieten wir Ihnen umfassende Lösungen und effiziente Prozesse. Damit Sie und Ihre Kunden gelassen in die Zukunft blicken können. DZ HYP. Bereit, wenn Sie es sind.

dzhyp.de



Beim Verkauf von Gewerbeimmobilien geht es um sehr viel
Geld. In der Regel sogar um den
größten Bestandteil des gewerblichen Vermögens. Ein Immobilienverkauf ist aber nicht nur eine
Frage der Expertise, sondern vor
allem auch eine Vertrauenssache.
Nachfolgend nur einige Gründe,
warum Sie in Immobilienangelegenheiten mit uns zusammenarbeiten sollten.

Gewerbeimmobilien

Effektiver Vermarktungsplan

Unser Vermarktungsplan ist die Grundlage für Ihren Verkaufserfolg. Dort legen wir fest, welche Aktivitäten wir unternehmen, um Ihre Immobilie möglichst zeitnah und zu einem guten Preis zu verkaufen. Neben der Präsenz auf den gängigen Internetportalen wird Ihre Immobilie auf der Homepage der Volksbank Stuttgart eG und in unserer eigenen Immobilienzeitschrift präsentiert. Weiterhin zeigen wir Präsenz mit über 1.000 Mitarbeitern auf rund 90 Filialen.

Wir kennen Ihren Markt

Wir studieren kontinuierlich den Immobilienmarkt in Ihrer Region. Dies ist die unabdingbare Voraussetzung, um professionell handeln und einen realistischen Angebotspreis für Ihre Immobilie ermitteln zu können.

Aktuell informiert

Wir informieren Sie über Änderungen am lokalen Immobilienmarkt und erklären Ihnen, welche Auswirkungen diese auf Ihren Immobilienverkauf haben könnten.





R+V-WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG

Mehr, als Du erwartest: Weil das Eigenheim ein sicheres Fundament braucht.

Sie investieren viel Zeit, Liebe und Geld in die eigenen vier Wände. Setzen Sie bei der Absicherung darum nicht auf 08/15, sondern auf die R+V-Wohngebäudeversicherung: So individuell wie Ihr Zuhause.

www.rundv.de/Wohngebaeude

Sprechen Sie mit uns!

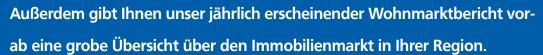
Volksbank Stuttgart eG Daimlerstraße 129 70372 Stuttgart

Telefon 0711 181-0 E-Mail info@volksbank-stuttgart.de www.volksbank-stuttgart.de

Du bist nicht allein.

Marktanalyse und Wertermittlung

Wir werten für Sie den Immobilienmarkt in Ihrer Region hochaktuell aus, so dass Sie genaustens sehen, mit welchen Immobilien Sie in Konkurrenz stehen. Nur so können Sie einen marktfähigen Preis ermitteln.







Wir begehen gemeinsam Ihre Immobilie und geben Ihnen Tipps, wie Sie diese attraktiver für Interessenten wirken lassen können. Mit diesen oftmals kleinen aber feinen Änderungen können Sie den Kaufpreis verbessern und dieDauer des Verkaufs reduzieren.



Ein entscheidender Vertriebsweg ist unsere große Interessentenkartei. Aus diesem Pool können wir reichlich schöpfen, um einen Käufer für Ihre Immobilie zu finden.



Wir trennen sogenannte "Immobilientouristen" von wirklichen Kaufinteressenten, damit Sie nur ernsthafte Angebote erhalten und nicht Ihre Zeit und Nerven verschwenden müssen. Des Weiteren bieten wir den Interessenten mit einem 360°-Immobilienrundgang auch Online-Besichtigungen an. Dadurch reduziert sich die Anzahl der Präsenztermine, wir müssen Sie weniger stören und Sie sparen Zeit und Mühe. Denn viele angebliche Interessenten wollen nur mal einen Blick in das Zuhause von anderen Leuten werfen, um gegebenenfalls Einrichtungsinspirationen zu sammeln. Denken Sie auch an unwillkommene Gäste, die gerne Wohnungen inspizieren, um Einbrüche vorzubereiten.



Unsere langjährige Erfahrung als Makler und die daraus entstandenen Marktkenntnisse und Fähigkeiten nutzen wir auch für unsere Immobilienbewertungen. Unsere ausgebildeten und qualifizierten Immobilienmakler erstellen professionelle Marktpreisschätzungen.

Oder möchten Sie einfach nur wissen, was Ihre Immobilie auf dem aktuellen Immobilienmarkt wert ist? Dann reicht Ihnen eine kurze Wertschätzung. Hierzu beraten wir Sie gerne und berücksichtigen Ihre individuellen Umstände.



Ob Zwischen- oder Neufinanzierung – ob Sie oder der Käufer eine Finanzierung benötigen: Als eine der größten Volksbanken in Baden-Württemberg stehen Ihnen starke Finanzierungsspezialisten zur Seite. Sprechen Sie uns einfach an, wir vermitteln Sie gerne weiter an unsere Kollegen.

Dort erhalten Sie:

- Einen top ausgebildeten Finanzierungsbegleiter
 bis zur Auszahlung Ihres Geldes
- Attraktive und faire VR-Konditionen
- Einen individuell auf Sie angepassten Lösungsvorschlag, bei dem Darlehen, staatliche Förderungsmöglichkeiten, Absicherung der Familie und vieles mehr optimal aufeinander abgestimmt sind

Der Marktbericht 2023 Ihrer Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Der vorliegende Marktbericht bildet die Region Rems-Murr mit ihren Kernstädten und ihrem Umland ab.

Es werden Entwicklungen, Trends und Preise analysiert.

Der Marktbericht des unabhängigen iib Instituts analysiert das Marktgebiet dabei gesetzeskonform, wohnlagenbasiert und empirisch gesichert.

Insbesondere im Bereich "Preise und Entwicklungen" werden die Angebotspreise und deren Entwicklung detailliert dargestellt. Somit erhält der Leser die bestmögliche und neutrale Information.

Die Besonderheit der iib-Methode besteht dabei darin, dass nicht wie üblich mit normalen statistischen Verfahren gearbeitet wird, sondern mithilfe der qualifizierten, bundesweit einheitlichen Wohnlagenkarte, welche Daten geo-statistisch aufbereitet. Dem Aspekt "Lage, Lage, Lage" wird damit besondere Bedeutung beigemessen.

Wie bei der "Schwacke-Liste" für Fahrzeuge entsteht somit die Möglichkeit, den Wert einer Immobilie in zwei Stufen zu bestimmen.

Im ersten Schritt, dem Wohnmarktbericht und der Wohnmarktanalyse, wird der Markt analysiert. Man kann sich einen ersten Überblick verschaffen.

Im zweiten Schritt sollte dann vor Ort eine Objektbewertung durchgeführt werden. Hierzu stehen beispielsweise die Experten Ihrer Volksbank gerne zur Verfügung. Erst nach der Ortsbesichtigung und der Einsicht ins Grundbuch kann gemeinsam mit dem Auftraggeber ein endgültiger Marktwert bzw. Marktpreis angegeben werden.

Der vorliegende Marktbericht ermittelt zunächst einen durchschnittlichen Immobilienwert.

Ergänzend gibt er die Preisspannen an, in denen Immobilien gehandelt werden. Gemeinsam mit dem Berater vor Ort wird dann der bestmögliche Kaufoder Verkaufs- bzw. Mietpreis festgelegt.

Die individuelle Wohnmarktanalyse Ihrer Immobilie

Kennen Sie den Marktwert Ihrer Immobilie?

Diese Information ist außerordentlich nützlich, um den richtigen Angebotspreis für einen Verkauf zu finden. Ist der Preis zu niedrig, verschenken Sie Geld. Ist er zu hoch, besteht die Gefahr, dass Ihre Immobilie zum "Ladenhüter" wird.



Über diesen Link www.vbs.immo/wma

fordern Sie Ihre individuelle Wohnmarktanalyse an. Sie enthält den iib Immobilien-Richtwert, der - vergleichbar mit der Schwacke-Liste für Autos - eine transparente und nachvollziehbare Bewertung für Ihre Immobilie darstellt. Sie erhalten auch eine mögliche Angebotspreisspanne.



Die Wohnmarktanalyse basiert auf einer detaillierten Wohnlagenkarte und vergleicht Ihre Angaben mit früheren tagesaktuellen Vergleichsobjekten. Ergänzt wird diese Wertermittlung mit Diagrammen und Prognosen zur historischen und zukünfrigen Preis-, Einwohner- und Bauentwicklung und Immobilien, die mit Ihrem Objekt vergleichbar sind.

So einfach geht's: Tragen Sie in das verlinkte Webformular die Daten zu Ihrem Objekt (u. a. Lage, Bauweise, Alter, Grundstück, Ausbaustandard, Modernisierungsgrad) ein und Sie erhalten innerhalb weniger Minuten die Wohnmarktanalyse für Ihr Objekt als PDF - ganz ohne Grundbucheinsicht und Ortsbegehung.



Gute Energieberatung finden: Hohe Qualität trotz begrenztem Angebot



Geringer Energieverbrauch, weniger CO2-Emissionen – das ist nicht nur für das Klima, sondern auch für den eigenen Geldbeutel erstrebenswert. Das gilt vor allem bei bestehenden Häusern und Wohnungen. Um die Energieeffizienz einer Immobilie mithilfe von energetischen Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen, bedarf es einer umfassenden fachlichen Beratung. Die Nachfrage ist groß: 2022 wurden rund 1,15 Mio. Energieeffizienz-Beratungen durchgeführt. In der Folge gibt es immer mehr unseriöse oder qualitativ minderwertige Beratungsangebote. Wie eine gute Energieberatung aussieht, wann sie sinnvoll ist und was sie kostet, erklärt Jennifer Radke, Modernisierungsberaterin bei Schwäbisch Hall.

Was macht ein Energieberater?

Ein Energieberater liefert die Grundlage für eine erfolgreiche energetische Sanierung: ein ganzheitliches Konzept, das zum Gebäude und dessen Bewohnern passt. Er analysiert dafür den Zustand des Gebäudes und der Haustechnik sowie den Energieverbrauch. Auch die Nutzungsgewohnheiten und Wünsche der Bewohner fließen in das Sanierungskonzept mit ein, sodass es schlussendlich Vorschläge zum Energiesparen, für einzelne Baumaßnahmen oder für eine Komplettsanierung umfasst. Der Energieberater plant aber nicht nur die Sanierung, sondern überwacht auch die anschließenden Arbeiten.

Warum eine Energieberatung?

Wer überlegt sein Zuhause energetisch zu sanieren, den kann der Sanierungsplan eines Experten vor Fehlinvestitionen, Förder-Dschungel und baulichen Fehlern bewahren. Denn: Ein guter Energieberater geht auf die individuelle Wohnsituation ein und kann Wechselwirkungen einzelner Maßnahmen abschätzen. Er kennt die Fördermöglichkeiten und kann die Qualität sowie die Effizienz der Sanierungsmaßnahmen gewährleisten. Die Energieberatung ist also der erste Schritt, Kosten bei der Sanierung zu sparen, den Wert der Immobilie zu steigern und den Wohnkomfort zu erhöhen. "Es ist außerdem nicht immer eine freie Entscheidung, einen Energieberater ins Boot zu holen. Wer zum Beispiel die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch nehmen möchte, ist dazu verpflichtet, einen Energieeffizienz-Experten zu konsultieren", erklärt Radke.

Wie sollte eine (gute) Energieberatung aussehen?

Der Ablauf einer Energieberatung folgt einem bestimmten Schema: Zunächst führt der Energieberater eine Bestandsaufnahme durch. Die Leitfrage lautet: Wie ist der energetische Zustand der Immobilie? Hierfür werden unter anderem die Gebäudehülle und die Qualität der vorhandenen Heizungsanlage untersucht, um mögliche Einsparpotenziale zu ermitteln. Auf Basis der Bestandsaufnahme unterbreitet der Experte Vorschläge, wie diese Potenziale ausgeschöpft werden können und mit welchen Kosten das verbunden ist. Nachdem sich auf konkrete Sanierungsmaßnahmen festgelegt wurde, geht es an die detaillierte energetische Fachplanung, sprich ein maßgeschneidertes Gesamtkonzept.

Aber was zeichnet eine gute Beratung aus? Der Berater sollte auf die individuelle Nutzung, Lebenssituation, Wünsche und Motive der Sanierer eingehen. Dabei sollte die Beratung neutral und umfassend über sämtliche auf dem Markt befindlichen Produkte und Lösungen informieren. "Wichtig ist die Auswahl eines professionellen und geschulten Energieberaters. Da die Berufsbezeichnung nicht geschützt ist, kann das leichter gesagt als getan sein. Der Weg zu einem guten Energieberater führt entweder über die Verbraucherzentralen oder über die Energieeffizienz-Expertenliste des Bundes, die von der Deutschen Energie-Agentur (dena) geführt wird", weiß die Expertin.

"Wer bei der Suche Unterstützung braucht: Bei der Bausparkasse Schwäbisch Hall arbeiten rund 1.600 zertifizierte Modernisierungsberater im Außendienst und beraten Verbraucher bei der Suche nach einer qualifizierten Energieberatung. Zusätzlich können sie Ersteinschätzungen geben und Fördermöglichkeiten aufzeigen." Und diejenigen, die sich schon vor dem ersten Gespräch ein grobes Bild des Sanierungsbedarfs und der möglichen Kosten machen möchten, finden im "SanierungsGuide" von Wohnglück.de eine erste Einschätzung.

Und die Kosten?

Als Richtwert für die Kosten einer Beratung inkl. Erstellung eines Sanierungskonzepts gilt: für Ein- und Zweifamilienhäuser unabhängig von der Wohnfläche maximal 1.300 Euro und für ein Mehrfamilienhaus mit drei oder mehr Wohnungen maximal 1.700 Euro. Immobilienbesitzer sollten sich in jedem Falle vorher einen Kostenvoranschlag geben lassen. "Die gute Nachricht ist, dass es für Energieberatungen Fördermittel gibt. Die Kosten müssen nicht allein getragen werden, sondern können zum Beispiel als Zuschuss vom BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) oder als Teil einer Kreditförderung von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) gedeckt werden", betont Modernisierungsberaterin Jennifer Radke.

Weitere Informationen rund um Immobilien finden Sie auch auf dem Daheim-Portal der Volksbank Stuttgart eG:

https://immobilien.volksbank-stuttgart.de/





Unser Experten-Rat

Aus Alt mach Neu: Sanierungspflichten für den Altbau

Der energetische Zustand vieler älterer Immobilien in Deutschland steht den Klimazielen im Weg: Mehr als drei Millionen Wohngebäude werden der schlechtesten Energieeffizienzklasse H zugeordnet. Wer eine solche Bestandsimmobilie kauft, muss sie energetisch modernisieren. Welche Sanierungspflichten es gibt und was Eigentümer darüber wissen müssen, erklärt Thomas Billmann, Modernisierungsberater bei Schwäbisch Hall.



Welche Sanierungspflichten gibt es?

1. Pflicht zur Dämmung der obersten Geschossdecke oder des Daches

Wer seinen Dachraum nicht bewohnt und nicht beheizt, der ist unter Umständen dazu verpflichtet, die oberste Geschossdecke oder das Dach zu dämmen. Diese Nachrüstpflicht besteht, wenn das Dach die bestimmten Anforderungen nicht erfüllt. "Laut GEG muss das Dach den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2 genügen – wer sichergehen möchte, sollte dies von einem Energieberater überprüfen lassen", rät der Experte.

2. Pflicht zur Heizkesselerneuerung

Nach 30 Jahren müssen alte Öl- und Gasheizungen ausgetauscht werden. Betroffen sind davon derzeit nur sogenannte Standard- und Konstanttemperaturkessel – Niedertemperatur- und Brennwertheizungen sind davon noch ausgenommen. Ebenfalls ausgenommen sind Heizkessel mit einer Heizleistung von unter 4 und über 400 kW.

3. Pflicht zur Dämmung von warmwasserführenden Rohren

Eigentümer von Bestandsgebäuden sind dazu verpflichtet, Heizungs- und Warmwasserrohre oder Armaturen in unbeheizten Räumen, wie zum Beispiel dem Keller, zu dämmen.

Für Eigentümer, die schon länger in einer Bestandsimmobilie wohnen, gibt es aktuell eine wichtige Nachrüstpflicht: "Bei Veränderungen an der eigenen Immobilie gilt die 10-Prozent-Regel. Das bedeutet: Werden mehr als zehn Prozent eines Bauteils ausgebessert, müssen die Arbeiten so ausgeführt werden, dass anschließend die Vorgaben des GEG erfüllt sind.

Sprich: Werden beispielsweise mehr als zehn Prozent einer Fassade erneuert, muss diese auch vorschriftsmäßig gedämmt werden", weiß Thomas Billmann.







Ausblick:

Was könnte künftig auf Eigentümer zukommen?

Ab 1. Januar 2024 könnte nach den Plänen der Bundesregierung eine weitere Sanierungspflicht hinzukommen – diese würde dann auch alle bestehenden Eigentümer und Selbstnutzer betreffen. Konkret könnten irreparable Heizungen durch solche ersetzt werden müssen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme betrieben werden. "Sinnvoll wären dann der Einbau von Solarthermieanlagen, Wärmepumpen-Hybridheizungen oder elektrisch betriebenen Wärmepumpen", blickt der Modernisierungsberater in die Zukunft.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) trat 2020 in Kraft. Es legt fest, welche Gebäude in Deutschland sanierungspflichtig sind und welche Maßnahmen dabei umgesetzt werden müssen. Diese Sanierungspflichten betreffen Beschenkte sowie Käufer und Erben von solchen Immobilien, die nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes erfüllen.

Neueigentümer müssen ihre ineffizienten Gebäude innerhalb von zwei Jahren entsprechend der gesetzlichen Standards sanieren – Stichtag ist die Eintragung in das Grundbuch. Wer schon länger Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern ist, ist davon bislang ausgenommen. Vorausgesetzt, sie nutzen ihr Haus schon seit Jahrzehnten selbst zu Wohnzwecken. Wird die Sanierungspflicht nicht erfüllt, drohen Bußgelder von bis zu 50.000 Euro.



Immobilienkauf im aktuellen Umfeld: Sieben Gründe dafür

Oliver Adler ist Produktmanager der Bausparkasse Schwäbisch Hall und seit Jahrzehnten im Baufinanzierungsgeschäft tätig. Er und sein Expertenteam beobachten die Entwicklungen am Immobilienmarkt genau.



Frster Grund:

Das Zinsniveau ist stabil, Zinssenkungen sind nicht in Sicht.

Die Baufinanzierungszinsen verharren momentan auf einem stabilen Niveau zwischen 3,5 und 4,5 Prozent. Das gibt Planungssicherheit, bedeutet aber auch, dass die Zinsen vorerst nicht stark sinken werden. Daher ist es jetzt wichtig die Zinslast und die Laufzeit mit der richtigen staatlichen Förderung und einer maßgeschneiderten Finanzierung sinnvoll aus-zugestalten.

Dritter Grund:

Die Menschen wollen weiterhin ins Wohneigentum.

Die Auftragsbücher der Bauträger sind nicht mehr so voll und Materialengpässe wie auch Lieferschwierigkeiten haben abgenommen. Und wer ohne Zeitdruck anfragt, kann seine Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen oder Bauträger verbessern.

7weiter Grund:

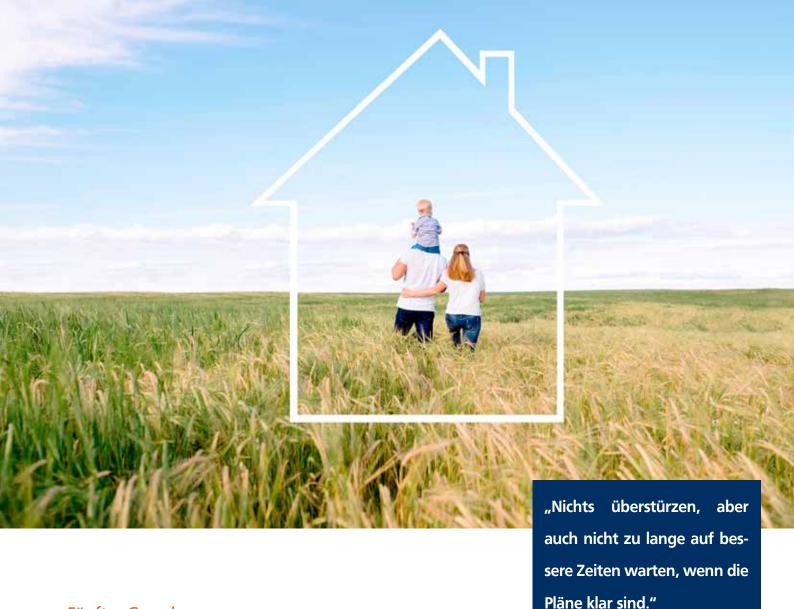
Die Preise beim Neubau haben sich normalisiert.

Die Auftragsbücher der Bauträger sind nicht mehr so voll und Materialengpässe wie auch Lieferschwierigkeiten haben abgenommen. Und wer ohne Zeitdruck anfragt, kann seine Verhandlungsposition gegenüber Bauunternehmen oder Bauträger verbessern.

Vierter Grund:

Die Bau-Durchschnittskosten werden durch die Metropolen verzerrt.

Beim Neubau müssen derzeit durchschnittlich 3.250 € pro Quadratmeter investiert werden. Aber Achtung: In den sieben deutschen Metropolregionen liegen die Kosten für Wohneigentum um knapp 50 Prozent höher als auf dem Land. Wer außerhalb dieser Ballungszentren baut, bezahlt laut Studie momentan 2.800 € pro Quadratmeter.



Fünfter Grund:

Wohneigentum auf dem Land bleibt erschwinglich.

Die Kosten für eine Wohnimmobilie betragen im Schnitt 388.000 €. Das sind etwas weniger als 8 Jahreshaushalts-Nettoeinkommen. Per Definition gelten Immobilien als erschwinglich, wenn ihr Kaufpreis nicht über diesem Wert liegt. Auch hier verzerren die Städte das Bild: Während für den Immobilienerwerb in den Metropolregionen knapp elf Jahreshaushalts-Nettoeinkommen notwendig sind, sind es in den Landkreisen 6.4.

Sechster Grund:

Mieten werden stärker steigen als Immobilienpreise.

In rund dreiviertel der 401 deutschen Landkreise war es 2022 günstiger, Wohneigentum zu erwerben als zu mieten (IW Köln). Viele Immobilienexperten gehen sogar davon aus, dass die Mieten aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gerade in Ballungszentren weiter steigen werden.

Siebter Grund:

Die Rahmenbedingungen werden nicht besser, sondern eher schlechter.

Das neue normale Zinsniveau und die stabilen Erstellungskosten werden dazu führen, dass wieder mehr Menschen Wohneigentum erwerben wollen. Gleichzeitig werden in den nächsten zwei Jahren zu wenig neue Objekte auf den Markt kommen. Mehr Nachfrage trifft dann auf ein noch geringeres Angebot – mit entsprechenden Folgen bei den Preisen. Aktuell fragen weniger Menschen nach Wohneigentum, daher befinden sich attraktive Immobilien auf dem Markt – zu akzeptablen Preisen. Immobilieninteressenten sind momentan also noch in einer guten Verhandlungsposition. Daher mein Rat: Nichts überstürzen, aber auch nicht zu lange auf bessere Zeiten warten, wenn die Pläne klar sind.



Sicher bauen in unsicheren Zeiten: 5 Regeln, mit steigenden Baukosten umzugehen

Inflation, hohe Immobilienpreise, knappe Ressourcen, anziehende Energiepreise und dazu deutlich steigende Bauzinsen – kurzum: schwierige Zeiten für potenzielle Bauherren. Immobilienexperte Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall erklärt, wie Bauherren auf die neuen Rahmenbedingungen reagieren sollten.

Regel Nr. 1: Ruhe bewahren

Horrende Baukosten, steigende Baudarlehenszinsen, Lieferengpässe und -ausfälle und fehlende Fachkräfte am Bau: Bei diesen Voraussetzungen kann Bauherren schwindlig werden. "Die wichtigste Regel für alle, die jetzt bauen wollen, lautet daher: Ruhe bewahren!", meint Oliver Adler von der Bausparkasse Schwäbisch Hall. "Panik oder übereilte Entscheidungen bringen Sie nicht vorwärts. Behalten Sie Ihr Ziel die eigenen vier Wände – im Blick und entscheiden Sie sich für eine Immobilie, die wirklich zu Ihnen passt." Für alle Fragen rund um das Wunschobjekt holen sich Bauherren rechtzeitig Rat bei den Experten: Finanzierungsberater, Energieberater, Architekt und Handwerker. "Bei näherer Betrachtung werden Sie feststellen: Obwohl sich die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben aktuell verschlechtert haben – gegenüber den Vorjahren sind die Bedingungen bei Bau und Finanzierung mit passender Planung noch immer beherrschbar", resümiert Adler.

Regel Nr. 2: Zinsen frühzeitig sichern

Clever handelt, wer nicht abwartet und sich die noch immer sehr günstigen Konditionen für die eigene Baufinanzierung sichert. Wer noch keine geeignete Immobilie gefunden hat, kann sich für einen Bausparvertrag entscheiden. "Die Talsohle bei den Zinsen ist durchschritten", prognostiziert Adler. "Allein schon die Inflation sorgt für steigende Zinsen. Trotzdem sind die Konditionen nach wie vor historisch günstig: Vor zehn Jahren haben wir Zinssätze mit einer 3 vor dem Komma als Niedrigzinsangebot bezeichnet."

Regel Nr. 3:

Finanzpuffer einplanen

Die Kosten für Baumaterial sowie Engpässe durch Materialmangel und Lieferschwierigkeiten, aber auch die Energiekosten sind derzeit die unsichersten Variablen in jeder Baufinanzierung. "Zwar könnte sich die Lage bald auch wieder beruhigen, weil sich die Weltwirtschaft zunehmend auf die neue Situation an den Energiemärkten eingestellt hat", schätzt Adler, "aber besser ist es, einen finanziellen Puffer für Eventualitäten einzuplanen, denn eine Nachfinanzierung wird deutlich teurer. Halten Sie für die aktuellen Baumaterialkosten sicherheitshalber 20 Prozent zusätzlich vor."



Regel Nr. 4:

Planerische und zeitliche Flexibilität mit bringen

Flexibilität in der Bauplanung kann sich auszahlen, wenn unerwartet Preissteigerungen oder Lieferengpässe drohen: So kann das Carport später gebaut oder der Garten erst im Folgejahr angelegt werden. "Mit solchen Flexibilitätsbausteinen behalten Bauherren ihre Finanzplanung im Griff, auch wenn einzelne Positionen zeitweise durch die Decke gehen", weiß Adler.

Auch ein angemessener Zeitpuffer kann den Fertigstellungsdruck bremsen: "Wer nicht im Monat nach geplanter Fertigstellung, sondern erst drei oder vier Monate später aus der Mietwohnung ausziehen muss, lebt deutlich entspannter – und landet nicht vor der Bauabnahme im unfertigen Rohbau", so der Schwäbisch Hall-Experte.

Regel Nr. 5:

Staatliche Förderungen prüfen

Was viele vergessen: Förderbausteine vom Staat helfen bei den Finanzierungskosten. So können Bauherren die seit 1. Januar 2021 deutlich verbesserte Wohnungsbauprämie (WoP) mit bis zu 70 Euro (Alleinstehende) bzw. bis zu 140 Euro (Verheiratete) jährlich nutzen und die Wohn-Riester-Förderung direkt in ihre Finanzierung einbauen. Hier beträgt die Grundzulage pro Erwachsenem 175 Euro, die aktuelle Kinderzulage 300 Euro im Jahr. Bei der Finanzierung des Bauvorhabens helfen Förderprogramme der staatlichen KfW-Bank, der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) seitens der BAFA und die Förderinstitute der Bundesländer. Der Baufinanzierungsberater hilft bei der Suche nach der passenden Fördermöglichkeit und kennt darüber hinaus Förderungen auf Kreis- und Kommunalebene.



Morgen kann kommen.

Wir machen den Weg frei.

Dauerauftrag für mein Glück: VR-GewinnSparen. Monat für Monat:

10 x Audi Q4 e-tron (vollelektrisch), 10 x E-Bike-Gutscheine der ZEG im Wert von je 3.000 Euro, 1 x 25.000 Euro, 2 x 10.000 Euro, 5 x 2.500 Euro und Geldgewinne von 1.000 Euro, 250 Euro, 100 Euro sowie 50 Euro.



Weitere Produktinformationen unter: www.volksbank-stuttgart.de/vr-gewinnsparen







Rechtzeitig an die Anschlussfinanzierung denken: So kommen Bauherren zinsgünstig in die Verlängerung

Viele Kreditnehmer lassen sich die Bauzinsen zu Beginn ihrer Finanzierung für zehn oder 15 Jahre festschreiben. Nach Ablauf der Zinsbindung ist oft eine Restschuld übrig und eine Anschlussfinanzierung wird fällig. Wie sich Darlehensnehmer die Zinsen rechtzeitig für ihre Anschlussfinanzierung sichern, zeigt Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer von der Bausparkasse Schwäbisch Hall.

Wer einen Baukredit abzahlt und den weiter steigenden Bauzinsen bei der Anschlussfinanzierung entgehen will, kann sich die Zinsen im Voraus sichern. Mit einer günstigen Anschlussfinanzierung können Kreditnehmer viel Geld sparen und schneller schuldenfrei werden. Was viele nicht wissen: Dank Sonderkündigungsrecht kann jeder Darlehensnehmer nach zehn Jahren aus seinem bisherigen Vertrag aussteigen. Also auch, wenn eine Zinsbindung von 15, 20 oder mehr Jahren vereinbart wurde. Welche Art der Anschlussfinanzierung dann in Frage kommt, hängt davon ab, wann die Zinsbindungsfrist ausläuft.

Maximal sechs Monate bis Ablauf der Zinsbindung: Anschlussdarlehen

Endet die Zinsbindung des Baukredits schon innerhalb der nächsten sechs Monate, können sich Anschlussfinanzierer die derzeit noch niedrigen Zinsen mit Hilfe eines Sofortdarlehens sichern. Mit dem Sofortdarlehen lösen die Kreditnehmer den Restbetrag des alten Darlehens ab:

Sieben bis 60 Monate bis Ablauf der Zinsbindung: Forward-Darlehen

Mit einem Forward-Darlehen können sich Eigentümer die Zinsen von heute bis zu fünf Jahre vor Ablauf der Zinsbindung sichern. Am Ende der festgelegten Vorlaufzeit wird das Darlehen ausgezahlt. "Die Konditionen für das Darlehen stehen für die gesamte Laufzeit fest", erläutert Schwäbisch Hall-Baufinanzierungsexperte Ralf Oberländer. "Für jeden Monat bis zur Auszahlung des Darlehens wird allerdings ein Zinsaufschlag fällig. Dieser liegt derzeit in der Regel bei maximal 0,02 Prozentpunkten pro Monat.".

Einige Jahre bis Ablauf der Zinsbindung: Bausparvertrag

Wer neben der Tilgung des Baukredits finanziellen Spielraum hat, kann einen Bausparvertrag in Höhe der Restschuld ansparen. Damit sichern sich Bausparer die niedrigen Darlehenszinsen für ihre Anschlussfinanzierung in einigen Jahren. Die Konditionen des Bauspardarlehens – also Zinsen und Höhe der monatlichen Rate – stehen bereits bei Abschluss des Vertrags fest. "Bis zum Ende der Zinsbindung sollten mindestens 25 Prozent der Bausparsumme eingezahlt sein. Dann kann das Bauspardarlehen über die Wahlzuteilung den alten Kredit ablösen", erklärt Oberländer.

Zusätzlich unterstützt der Staat das Bausparen: "In jedem Fall sollten Anschlussfinanzierer die staatlichen Förderungen nutzen", rät Oberländer. "Mit Wohnungsbauprämie, Arbeitnehmersparzulage und Wohn-Riester sind Kreditnehmer schneller schuldenfrei." Auf welche Förderungen Anspruch besteht und wie sie sinnvoll bei der Finanzierung eingesetzt werden können, prüfen die Baufinanzierungsspezialisten der Volksbank Stuttgart eG gerne.



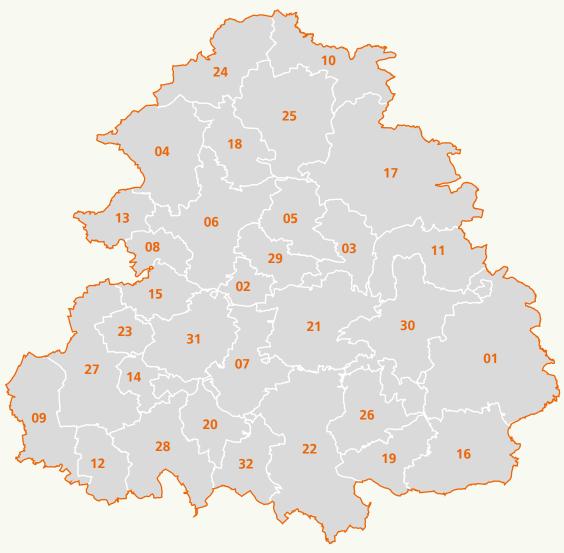


Ausgezeichnete Baufinanzierung.

Jetzt Termin vereinbaren: Telefon 0711 181-0



Region Rems-Murr



| Nr. | Stadt / Gemeinde | | |
|-----|-----------------------|----|----------------------|
| 01 | Alfdorf | 17 | Murrhardt |
| 02 | Allmersbach | 18 | Oppenweiler |
| 03 | Althütte | 19 | Plüderhausen |
| 04 | Aspach | 20 | Remshalden |
| 05 | Auenwald | 21 | Rudersberg |
| 06 | Backnang | 22 | Schorndorf |
| 07 | Berglen | 23 | Schwaikheim |
| 08 | Burgstetten | 24 | Spiegelberg |
| 09 | Fellbach | 25 | Sulzbach an der Murr |
| 10 | Großerlach | 26 | Urbach |
| 11 | Kaisersbach | 27 | Waiblingen |
| 12 | Kernen | 28 | Weinstadt |
| 13 | Kirchberg an der Murr | 29 | Weissach im Tal |
| 14 | Korb | 30 | Welzheim |
| 15 | Leutenbach | 31 | Winnenden |
| 16 | Lorch (Ostalbkreis) | 32 | Winterbach |

Städte/Gemeinden im Marktgebiet

01 Alfdorf

ca. 7.252 Einwohner

Die Gemeinde Alfdorf mit ihren 63 Teilorten und Ortsteilen liegt im Rems-Murr-Kreis, ca. 40 km östlich von Stuttgart und rund 10 km nord-westlich von Schwäbisch Gmünd. Das landschaftlich reizvolle und abwechslungsreiche Gemeindegebiet (Höhenlage von 308 bis 560 m über NN) im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald mit schönen Aussichtspunkten auf die Dreikaiserberge und zur Schwäbischen Alb, den Tälern mit den vielen Wassermühlen und den ausgedehnten Wäldern, lädt zum Wandern und zur Erholung ein. In unmittelbarer Umgebung befindet sich der Welzheimer Wald. Alfdorf liegt im Bereich des VVS und gehört zum Verbundtarif OstalbMobil. Die nächsten Bahnhöfe sind Lorch und Schwäbisch Gmünd an der Remsbahn (Stuttgart–Aalen), acht

bzw. zwölf Kilometer von Alfdorf entfernt. Landesstraßen stellen die Verbindung zum überregionalen Straßennetz her (B14 in Backnang bzw. Waiblingen, B29 in Lorch bzw. Schwäbisch Gmünd und A7 bei Aalen, durch Zubringer B29). In Alfdorf gibt es eine Grund- und Hauptschule mit Werkrealschule. In den Teilorten Pfahlbronn und Hellershof befindet sich je eine weitere Grundschule. Die nächsten Realschulen und Gymnasien befinden sich in Welzheim, Lorch und Mutlangen. Neben vier Kindergärten verfügt Alfdorf außerdem über eine Musikschule und eine Volkshochschule. Neben einem guten Einzelhandelsangebot, sind auch verschiedene Ärzte, eine Apotheke sowie diverse Sportanlagen vorhanden.

02 Allmersbach im Tal

ca. 5.000 Einwohner

Allmersbach im Tal liegt in ca. 300 m Höhe am Rand des Schwäbischen Waldes in der Backnanger Bucht, östlich von Stuttgart. Die heutige Gemeinde bilden Allmersbach und das 1972 eingemeindete Heutensbach. Umrahmt von bewaldeten Hängen laden kilometerlange Wanderwege zum Spazieren und Wandern ein. Die Gemeinde ist dank der Landesstraße L1080 als Ortsdurchfahrt gut zu erreichen.

Der Anschluss an öffentliche Nahverkehrsmittel ist durch die Buslinien 7903 (RBS) sowie 383 und 393 (VVS) gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, zwei Kindertagesstätten und eine Grundschule, Spielplätze, Kinder- und Jugendbücherei sowie ein Jugendhaus sind in Allmersbach im Tal vorhanden, weiterführende Schulen sind in Backnang zu finden.



03 Althütte

ca. 4.276 Einwohner

Althütte ist ein Erholungsort, der sich mit 12 Ortsteilen auf den Höhen des Schwäbischen Waldes befindet, ca. 35 km nordöstlich der Landeshauptstadt Stuttgart. Die Gemeinde liegt direkt an der Idyllischen Straße im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald. Die Lage ist somit ländlich und sehr beliebt. Einkaufsmöglichkeiten sowie ein Kindergarten und eine Grundschule sind in Althütte vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Welzheim, bzw.

in Backnang. Dorthin besteht jeweils Busverbindung. Althütte ist über Landstraßen mit Welzheim, Backnang, Winnenden und Schorndorf verbunden. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist lediglich durch eine Buslinie nach Backnang gegeben. Althütte ist umgeben von Wäldern und Wiesen und damit ein beliebtes Ziel für Wanderer, Radfahrer und Naturliebhaber.



04 Aspach

ca. 8.200 Einwohner

Naturnahe Erholung, viel Freiraum für sportliche Freizeitbeschäftigungen, ausgedehnte Wälder und weite Täler – all dies vereint das am Südrand der Löwensteiner Berge liegende Aspach, ca. 30 km nördlich von Stuttgart. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Großaspach, Kleinaspach, Allmersbach am Weinberg und Rietenau sowie mehreren Weilern und Wohnplätzen. In rund 15 km Entfernung liegt die A81, die über die Landesstraße L1115 erreichbar ist. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig. 2 Buslinien (364 und

367) verbinden Aspach mit Backnang bzw. Marbach und der dortigen S-Bahnlinien. Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Ärzte und Zahnärzte, 7 Kindertagesstätten, zwei Grund- und eine Gemeinschaftsschule, Musikschule, Bücherei und zahlreiche Sportvereine, Tennisclub, Sportschützengilde, Segelfliegerverein sowie Fischverein sind vorhanden. Einen besonderen Erholungswert für den Naturfreund haben die vielen, fast unberührten Bereiche, wie das Landschaftsschutzgebiet "Heiligental" oder die Wälder um den sagenumwobenen "Prinzenstein".

05 Auenwald

ca. 7.000 Einwohner

Auenwald liegt im Herzen des Rems-Murr-Kreises am Fuße des Schwäbischen Waldes. Unübersehbar ragt der Ebersberg mit seinem mittelalterlichen Barockschloss über der ganzen Backnanger Bucht empor und wirbt für diesen wunderschönen Landstrich. Talauen mit Bachläufen und Wäldern prägen das harmonische Landschaftsbild. Die Gemeinde Auenwald besteht aus 16 Dörfern, Weilern, Höfen und Häusern und wurde in den 1970er Jahren aus den vier zuvor selbstständigen Gemeinden Ebersberg, Lippoldsweiler, Oberbrüden und Unterbrüden gebildet. In den drei größeren Ortsteilen Lippoldsweiler, Unter- und Oberbrüden gibt es jeweils eine Grundschule und einen Kindergarten sowie Sportanlagen und Spielplätze. Weiterführende Schulen können in Weissach im Tal besucht werden. Herausragend ist das breite Kultur- und Sportangebot. In weit über vierzig Vereinen, Organisationen und kirchlichen Gruppen wird ein anspruchsvolles und vielfältiges Programm für alle Generationen angeboten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte und Therapeuten sowie Handwerker, Dienstleister und Gewerbetreibende sind vorhanden. Durch Auenwald führen keine größeren Straßen, die Anbindung an das übergeordnete Fernstraßennetz besteht über die ca. 2 km entfernte B14 Richtung Stuttgart und Schwäbisch Hall. Der Anschluss an den ÖPNV ist durch 3 Buslinien gegeben, ein S- und Regionalbahnhof befindet sich in Backnang (rd. 8 km entfernt). Das Gemeindegebiet ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) integriert.

06 Backnang

ca. 37.500 Einwohner

Eingebettet in eine wunderschöne Landschaft mit Streuobstwiesen sowie Wäldern, Hügeln und Tälern des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald befindet sich die Kreisstadt Backnang mit ihrer historischen Altstadt. Sie ist die viertgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und befindet sich ca. 30 km nordöstlich von Stuttgart an der malerischen Murr. Backnang ist Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden und präsentiert sich mit seinen fünf Stadtteilen Heiningen, Maubach, Steinbach, Strümpfelbach und Waldrems. Durch das Stadtgebiet Backnang führt die B14 Stuttgart-Nürnberg, sie ist als Umgehungsstra-Be ausgebaut und führt westlich um die Kernstadt. In Backnang befindet sich die Endhaltestelle der S3 und S4. Mit der S3 ist der Flughafen Stuttgart direkt erreichbar, außerdem gibt es eine S-Bahnhaltestelle in Maubach. Die Stadt ist Trägerin für sieben Grundschulen, zwei Gemeinschaftsschulen, zwei Realschulen, zwei Gymnasien, eine Förderschule und eine Freie Walddorfschule. Eine Vielzahl von weiterführenden Bildungseinrichtungen (Berufliche Gymnasien und Berufsschule), ein intaktes Vereinsleben, aktive Seniorenarbeit, moderne Sportstätten, zahlreiche kulturelle Highlights sowie das in der Region gut bekannte alljährliche Backnanger Straßenfest machen Backnang zu einer äußerst attraktiven Stadt.



07 Berglen

ca. 6.500 Einwohner

Die herrliche Lage mitten im Herzen der Keuperhügellandschaft "In den Berglen" macht die Gemeinde Berglen mit den 9 Ortsteilen Bretzenacker, Hößlinswart, Ödernhardt, Öschelbronn, Oppelsbohm, Reichenbach, Rettersburg, Steinach und Vorderweißbuch sowie den zahlreichen Höfen und Weilern zu einem beliebten Wohnort und gefragten Naherholungsgebiet. Die meisten Ortsteile liegen im Tal des Buchenbachs oder auf den Talhängen, umgeben von Streuobstwiesen, Wälder, Äcker und Wiesen. Die Flächengemeinde Berglen liegt ca. 25 km östlich von Stuttgart auf einem westlichen Ausläufer des Welz-

heimer Waldes zwischen Schorndorf, Winnenden und Backnang. Ihre Bewohner fühlen sich als "Berglener" zusammengehörig und doch führt jede Teilgemeinde mit Vereinen und Dorffesten noch ein gewisses Eigenleben. Insgesamt gibt es 5 Kindergärten, ein Kinderhaus, einen Waldkindergarten, eine Grundschule, eine Werkrealschule, eine zufriedenstellende ärztliche Versorgung sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte. Oppelsbohm hat am nördlichen Rand ein kleines Gewerbegebiet, ansonsten ist die Ortschaft eher wohnwirtschaftlich und ländlich geprägt.



08 Burgstetten

ca. 3.650 Einwohner

Die geographische Lage der ländlich strukturierten Gemeinde Burgstetten wird bestimmt durch das landschaftlich besonders reizvolle Murrtal mit seinen Seitentälern. Burgstetten liegt ca. 30 km nordöstlich von Stuttgart und besteht aus den Ortsteilen Burgstall und Erbstetten mit Kirschenhardthof. Die Gemeinde ist vorwiegend geprägt als Wohngemeinde. Insgesamt vier Kindergärten bzw. Kindertagesstätten sowie eine Grundschule sind vorhanden. Wei-

terführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Backnang. Bäcker und Metzger sind in den Teilorten vorhanden. Seit 2012 ist Burgstall an die S-Bahn (S4) zwischen Backnang und Stuttgart angeschlossen. Das breite Freizeitangebot der örtlichen Vereine und die landschaftlich sehr schöne Umgebung trägt zu einer hohen Lebensqualität in Burgstetten bei.

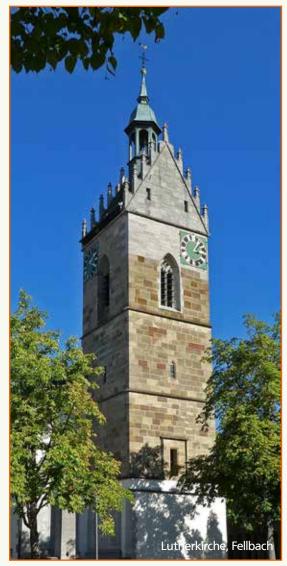
09 Fellbach

ca. 46.000 Einwohner

Die Stadt Fellbach liegt eingebettet auf einer Hochfläche im Süden des Neckarbeckens zwischen Neckar und Rems an der nordöstlichen Stadtgrenze Stuttgarts. Fellbach besteht aus der Kernstadt und den Ortsteilen Schmiden und Oeffingen und beheimatet. Das Stadtgebiet dehnt sich nördlich in das so genannte Schmidener Feld aus. Fellbach ist nach der Kreisstadt Waiblingen die zweitgrößte Stadt des Rems-Murr-Kreises und verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Am östlichen Ortsrand beginnt die B29 (Waiblingen-Schwäbisch Gmünd), südlich von Fellbach verläuft die B14 (Stuttgart – Schwäbisch Hall). Der Durchgangsverkehr auf der B14 wird durch den Kappelbergtunnel um das südliche Stadtgebiet herumgeleitet. Fellbach ist gut an den ÖPNV angeschlossen. Die Stadt ist Haltepunkt der S-Bahn-Linien S2 und S3 nach Stuttgart, Backnang und Schorndorf sowie Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U1. Ferner wird das Stadtgebiet durch die Buslinien 58, 60, 67, 207 und 212 erschlossen. Nach Waiblingen sind es 4 km, nach Stuttgart 10 km, nach Ludwigsburg 17 km und nach Schorndorf 20 km. Für die in Fellbach lebenden Menschen bringt die Lage der Großen Kreisstadt zwischen der Landeshauptstadt Stuttgart und dem Remstal den Vorteil kurzer Wege mit sich. Attraktive Einkaufsmöglichkeiten für jeden Bedarf und alle Schularten sind mehrfach vorhanden. Fellbach ist mit fast 4.000 Gewerbetreibenden ein starker Wirtschaftsstandort. Vom Fellbacher "Hausberg", dem Kappelberg, bietet sich ein wunderbarer Blick ins Remstal und über die Landeshauptstadt Stuttgart. Hier wird auch der berühmte Fellbacher Wein angebaut. Mit fünf Weingütern (drei davon im Verband der deutschen Prädikatsweingüter) und der Fellbacher Weingärtner eG ist die Stadt nicht nur während ihres traditionellen Wein- und Erntedankfestes, dem "Fellbacher Herbst" am zweiten Oktoberwochenende, eine gute Adresse für Wein- und Württemberger Fans. Fellbach ist auch bekannt durch das Badeparadies F3 und das Veranstaltungsangebot in der Schwabenlandhalle.

Der Stadtteil Schmiden, mit ca. 12.700 Einwohnern, liegt ca. 3 km nördlich der Stadtmitte Fellbachs, am Rande des großen Schmidener Felds. Es gibt in Schmiden Kindergärten und Grundschulen. Weiterführende Schulen befinden sich in Fellbach. Dorthin, sowie zum S-Bahnhof nach Fellbach besteht eine Busverbindung. In Schmiden gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, weitere befinden sich in Fellbach. Schmiden ist vorwiegend geprägt als Wohnort. Am westlichen Ortsrand befindet sich jedoch auch ein

Gewerbegebiet mit außerörtlicher Verkehrsanbindung nach Fellbach und Stuttgart. Schmiden gilt als beliebter Wohnort: ruhige Lage und dennoch kurze Distanz sowohl nach Fellbach als auch nach Stuttgart. Direkt angrenzend an Schmiden liegt der kleinere Stadtteil Oeffingen (ca. 7.200 Einwohner) ca. 8 km nördlich der Stadtmitte von Fellbach. Dort gibt es Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Fellbach. Dorthin sowie zum S-Bahnhof nach Fellbach besteht Busverbindung. Die Verkehrsanbindung ist gut. In Oeffingen gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, weitere befinden sich in Fellbach. Oeffingen ist vorwiegend geprägt als Wohnort. Am westlichen Ortsrand befindet sich jedoch auch ein Gewerbegebiet mit außerörtlicher Verkehrsanbindung nach Fellbach und Stuttgart.



10 Großerlach

ca. 2.500 Einwohner

Großerlach ist eine kleine ländliche Flächengemeinde mit einer Bevölkerungsdichte von unter 100 Einwohnern je km² und zählt damit zu den dünn besiedeltsten Gemeinden in der Region Stuttgart. Sie besteht aus 26 Teilorten und Gehöften. Das Gemeindegebiet von Großerlach liegt im Mainhardter Wald auf der Hochfläche zwischen Rot im Norden und Murr im Süden. Großerlach liegt in Baden-Württemberg, verkehrsgünstig an der Bundesstraße 14, nördlich von Backnang, westlich von Schwäbisch Hall und südwestlich von Heilbronn. In Mainhardt (3 km) beginnt die B 39, die zusammen mit der B 14 Teil der alten

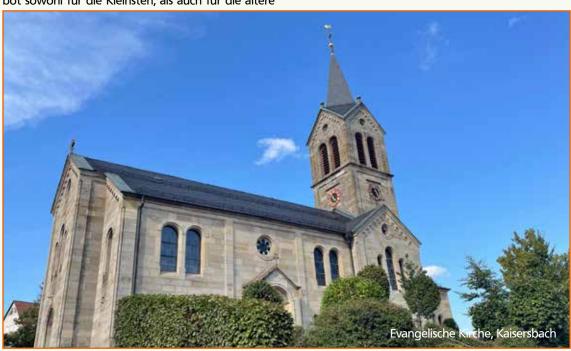
Salzstraße von Schwäbisch Hall nach Heilbronn ist. Die Entfernungen betragen nach Schwäbisch Hall 20 km, nach Backnang 18 km, nach Stuttgart 50 km und nach Heilbronn 34 km. Die Gemeinde Großerlach gehört zum Gebiet des Verkehrs- und Tarifverbunds Stuttgart. Die nächsten Bahnstationen befinden sich in Sulzbach an der Murr (7 km) und Murrhardt (12 km). Der "Hohe Brach" bietet als höchste Erhebung des Schwäbischen Waldes mit seinen 586 m eine phantastische Fernsicht auf die Schwäbische Alb. Die Höhenlage von Großerlach sorgt für ein gesundes Klima.

11 Kaisersbach

ca. 2.500 Einwohner

Der kleine und liebevolle Erholungsort Kaisersbach liegt mitten im Welzheimer Wald und im herrlichen Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald, ca. 40 km östlich von Stuttgart und rund 10 km nordwestlich von Schwäbisch Gmünd. Zur Gemeinde Kaisersbach gehören 43 räumlich getrennt gelegene Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser. Eine attraktive Gemeinde, landschaftlich sehr schön gelegen, mit Betreuungsangebot sowohl für die Kleinsten, als auch für die ältere

Generation, 20 aktiven Vereinen und Institutionen sowie bezahlbaren Bauplatzpreisen. Kaisersbach hat 3 Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen müssen in den Nachbargemeinden (z. B. Welzheim) besucht werden. Ebnisee, Schwabenpark, Sommerrodelbahn, Skilift, Limes sowie Klingen und Grotten machen Kaisersbach zu einem begehrten Ausflugsziel.



12 Kernen

ca. 15.400 Einwohner

Zwei Ortsteile – eine Gemeinde. Charmant und inmitten Weinbergen und Streuobstwiesen befindet sich die Gemeinde Kernen im Remstal, die 1975 durch die Gebietsreform aus den Orten Rommelshausen und Stetten im Remstal entstanden ist. Der Name "Kernen im Remstal" wurde durch einen Wettbewerb ermittelt und bezieht sich auf den 513 Meter hohen Hausberg der Gemeinde, den Kernen. Der Berg ist gleichzeitig die höchste Erhebung des Schurwalds und ist durch den Kernenturm weithin bekannt. Rommelshausen und Stetten waren lange Zeit durch Landwirtschaft und Weinbau geprägt. Durch die Industrielisierung zog auch die Industrie in beiden Ortsteilen ein. Rommelshausen war bei der

Entwicklung der ortsansässigen Industrie bevorzugt, da es seit 1861 eine eigene Haltestelle der Remstalbahn hatte. Kernen ist aufgrund der ländlichen und dennoch sehr zentralen Lage und kurzer Entfernung zu Stuttgart ein sehr beliebter Wohnort und hat sich dank seiner günstigen Verkehrslage auch zu einem Industriestandort entwickelt. Von Kernen aus bestehen ausgezeichnete Bus- und Bahnverbindungen in die umliegenden Städte und Gemeinden sowie die Landeshauptstadt Stuttgart. Kernen ist durch die S-Bahn-Linie S2 (Schorndorf-Stuttgart-Flughafen-Filderstadt) an das Stuttgarter S-Bahn-Netz angeschlossen. Nördlich von Rommelshausen zweigt die B 29 von der B 14 ab. Von Kernen sind es ca. 7 km nach



Waiblingen, ca. 17 km nach Schorndorf, ca. 7 km nach Fellbach und ca. 17 km nach Stuttgart. Es gibt zwei Grundschulen und eine Realschule. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Kernen verfügt über einige Sehenswürdigkeiten, ein umfassendes Freizeitangebot, ein reges Vereinsleben, ein umfangreiches Kulturangebot, ein reichhaltiges Angebot an gepflegter Gastronomie und über ein Hallen- und ein Freibad.

Rommelshausen, mit ca. 9.100 Einwohnern, liegt südlich der Rems und südlich von Waiblingen, ca. 3 km von der Anschlussstelle B14/B29 und umringt von unendlichen Feldern. Die Gemeinde war ehemals vorwiegend durch Landwirtschaft und Weinbau geprägt, bis auch hier die Industrialisierung Einzug hielt. In Rommelshausen gibt es mehrere Kindergärten,

eine Grund- und eine Realschule sowie sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Weitere Schulen befinden sich in Waiblingen, Fellbach oder Weinstadt. Dorthin besteht zudem Busverbindung. Es besteht S-Bahn-Anschluss (S2) nach Schorndorf, Waiblingen und Stuttgart.

Der Ortsteil Stetten, mit ca. 6.300 Einwohnern, ist ein durch seine landschaftlichen Reize vielbesuchter Naherholungs- und Weinort mit hübschem Ortsbild und einem idyllischen Weinortcharakter. Stetten befindet sich am Fuße der bekannten "Y-Burg", das Wahrzeichen von Stetten, umringt von Weinbergen und Obstwiesen. Stetten ist der etwas "ländlichere Teil" von Kernen. Dort gibt es eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Realschule und die S-Bahn-Haltestelle befinden sich in Rommelshausen.

13 Kirchberg an der Murr

ca. 3.700 Einwohner

Kirchberg an der Murr ist eine schöne und lebenswerte Gemeinde im Rems-Murr-Kreis mit einem liebevoll sanierten Ortskern und liegt zwischen Backnang und Marbach am Neckar. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort noch weitere Weiler und Gehöfte. Es gibt drei Kindertagesstätten sowie eine Grund- und Werkrealschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Backnang. Kirchberg bietet seinen Einwohnern ein reges Kultur- und Vereinsleben sowie zahl-

reiche öffentliche Einrichtungen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gute ärztliche Versorgung und eine Apotheke sind im Ort vorhanden. Eine S-Bahnverbindung mit der S4 besteht nach Backnang und nach Stuttgart. Die Bus-Linie 488 verbindet den Bahnhof mit dem Ort und dient dem Innerortsverkehr. Die Ausfahrten Mundelsheim und Pleidelsheim der A81 Stuttgart-Heilbronn befinden sich in der Nähe.

14 Korb

ca. 11.000 Einwohner

"Korb – wo Köpfe wichtig sind" lautet der Slogan der Gemeinde. Korb und sein Teilort Kleinheppach befinden sich inmitten einer idyllischen Landschaft und am Fuße der mit Weinreben bewachsenen "drei Köpfe" Korber Kopf, Hörnleskopf und Kleinheppacher Kopf. Korb liegt nordöstlich von Waiblingen an der Buocher Höhe am Rand des Remstals. Neben Streuobstwiesen und Obstanbau beherrscht der Weinbau die Landschaft. Korb besitzt einen lebendigen Ortskern und es gibt sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, inklusive zwei Supermärkten in der Ortsmitte und im Gewerbegebiet. Ein breitgefächertes Vereinsangebot, zahlreiche Feste und Kulturveranstaltungen sowie ein Hallen- und Freibad

prägen den Ort. Mehrere Kindergärten und eine Gemeinschaftsschule mit Primar- und Sekundarstufe befinden sich im Ort. Weiterführende Schulen gibt es in Waiblingen. Dorthin besteht Busverbindung. Der Bahnhof in Waiblingen ist ca. 5 km entfernt und ebenfalls sehr gut per Bus erreichbar. Die Verkehrsanbindung an die B14 und die B29 ist gut. Aufgrund der guten Infrastruktur am Ort und der guten Busund Verkehrsanbindungen sowie der dennoch landschaftlich reizvollen Lage, gilt Korb als bevorzugter Wohnort im Remstal. Die Umgebung bietet ideale Bedingungen für Wanderer, Spaziergänger und Radfahrer. Der Kleinheppacher Kopf ist zudem ein idealer Ausgangspunkt für wagemutige Gleitschirmflieger.



15 Leutenbach

ca. 11.700 Einwohner

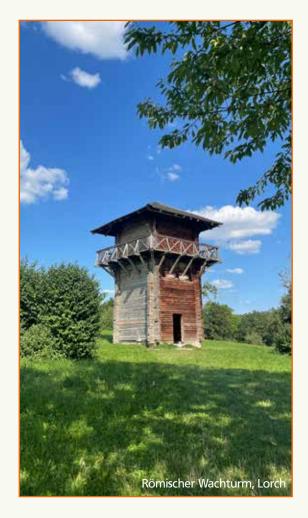
Am Rande des Schwäbischen Waldes, inmitten einer schönen und abwechslungsreichen Landschaft und ca. 20 km nordöstlich von Stuttgart liegt die Gemeinde Leutenbach, die aus den 3 Teilorten Leutenbach, Nellmersbach und Weiler zum Stein besteht. Leutenbach befindet sich seit dem Neubau des Tunnels in Winnenden direkt an der Anschlussstelle zur B14. Der Bahnhof mit Regional- sowie S-Bahn-Anschluss in Winnenden ist nur ca. 1 km entfernt. Im Teilort Nellmersbach befindet sich ebenfalls ein S-Bahnhof (S3) mit Anschluss nach Stuttgart und Backnang. Desweiteren bestehen gute Busverbindungen und die Autobahn ist in 25 min erreichbar. In Leutenbach gibt es

mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Gute Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte sowie 2 Discounter am östlichen Ortsende sind vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung mit Allgemein- und Fachärzten sowie einer Apotheke ist gegeben. Leutenbach ist vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägt und zeichnet sich durch ein besonders reges und abwechslungsreiches Vereins- und Gemeindeleben und durch eine Vielzahl an Kultur- und Freizeitangeboten aus

16 Lorch (Ostalbkreis)

ca. 11.000 Einwohner

Lorch ist eine liebenswerte Kleinstadt mit vielen renovierten Fachwerkhäusern. Sie liegt im Oberen Remstal am geografischen Mittelpunkt der Rems, mit einem historischen Stadtkern sowie römischer und staufischer Vergangenheit. Sie befindet sich zwischen Schwäbisch Gmünd im Osten und Schorndorf im Westen. Zur Stadt Lorch mit der ehemals selbstständigen Gemeinde Waldhausen gehören 35 weitere Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser. Die durch Lorch führende B29 stellt eine gute Anbindung nach Stuttgart und Schwäbisch Gmünd dar. Die nördlich verlaufende A81 ist ca. 50 km von Lorch entfernt und die südlich verlaufende A8 ist in ca. 30 km Entfernung zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch den Bahnhof mit Anschluss an die Regionalbahn und durch 3 Buslinien gegeben. Mehrere Kindergärten sowie Schulen mit allen Bildungsstufen sind vorhanden und werden von einer Förderschule in Waldhausen ergänzt. Zudem gibt es eine Musikschule, eine Bücherei, die VHS Lorch, zahlreiche Spielplätze sowie ein breites Vereinsangebot. Bekannt ist Lorch u.a. durch die Klosteranlage mit der Stauferfalknerei, den angrenzenden Limes, die Naturidylle Schelmenklinge und der Waldsee Waldhausen. Hier befindet sich auch das "Remshörnle", der geographische Mittelpunkt der 80 km langen Rems zwischen der Quelle in Essingen und der Mündung in Remseck.





17 Murrhardt

ca. 14.000 Einwohner

Die Kleinstadt Murrhardt liegt landschaftlich herrlich gelegen im Herzen des Schwäbischen Waldes an der Idyllischen Straße, der Bahnstrecke Waiblingen - Schwäbisch Hall-Hessental und am Oberlauf der Murr, ca. 45 km nordöstlich von Stuttgart. Murrhardt ist Sitz des Naturparkzentrums Schwäbisch-Fränkischer Wald. 1971 wurden im Zuge der Gemeindereform die zuvor selbstständigen Gemeinden Fornsbach und Kirchenkirnberg eingemeindet. Auf dem Gebiet der Stadt Murrhardt liegen 76 separat gelegene Ortsteile (Dörfer, Weiler, Höfe und Häuser). Anbindung an das übergeordnete Fernstra-Bennetz besteht durch die L1066 und durch mehrere Kreisstraßen, die in ca. 7 km Entfernung auf die B14 (Stuttgart/Schwäbisch Hall) und in rd. 24 km auf die B29 (Schwäbisch Gmünd/Aalen) führen. Die Bahnstrecke Waiblingen - Schwäbisch Hall-Hessental hat einen Bahnhof in Murrhardt selbst sowie einen Haltepunkt im Stadtteil Fornsbach, der demnächst zu einem Kreuzungsbahnhof umgebaut werden soll. Beide Stationen werden stündlich von den Eilzügen Stuttgart-Backnang-Schwäbisch Hall angefahren. Kindergärten sowie Schulen mit allen Bildungsstufen sind vorhanden und werden von einer Förderschule ergänzt. Auch gibt es eine Musikschule, eine Bücherei und die Volkshochschule Murrhardt. Ebenfalls sind Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Murrhardt bietet Naturerlebnis und Erholung, Kultur und Geschichtliches sowie ein vielfältiges Freizeitangebot. In den Sommermonaten sorgen das Freibad und der Waldsee für eine kühle Erholung.

18 Oppenweiler

ca. 4200 Einwohner

Dort wo der Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald beginnt, mitten im idyllischen Murrtal, liegt Oppenweiler, ca. 7 km nördlich von Backnang direkt an der zweispurigen B14. Zur Gemeinde gehört eine Vielzahl kleiner Ortschaften. Parallel zur Murr verläuft sowohl die Eisenbahnlinie (Regionalexpress Waiblingen-Schwäbisch Hall) als auch die B14, die direkt durch den Ort verläuft. Busverbindungen bestehen nach Backnang, Mainhardt, Neuhütten, Murrhardt und Gaildorf. Es gibt eine Grund- und Werkrealschule. Des Weiteren befinden sich drei Kindertagesstätten sowie zwei Kinderkrippen in Oppenweiler. Einkaufsmöglichkeiten, niedergelassene Ärzte, eine Apotheke und viele Dienstleister decken den Bedarf des täglichen Lebens. Hinzu kommt ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot der Kirchen und Vereine.



Abgerundet wird das Freizeitangebot durch das idyllisch gelegene Mineralfreibad.

19 Plüderhausen



ca. 9.760 Einwohner

In der Mitte des Remstales, eingebettet zwischen den Höhen des Schurwaldes und des Welzheimer Waldes, zählt Plüderhausen zu den größeren Gemeinden des Rems-Murr-Kreises und ist über die B29, über den Regional-Express (Stuttgart-Aalen) sowie über beste Busverbindung gut zu erreichen. Öffentliche Verkehrsmittel sind in den VVS integriert. Es gibt eine Vielzahl an Kindergärten, eine Grundschule und das Hohbergschulzentrum mit Grund-, Werkreal-, Real- sowie Förderschule. Ein Gymnasium befindet sich in Schorndorf. Einkaufsmöglichkeiten aller Art sind vorhanden. Öffentliche Einrichtungen wie Polizei, Bücherei, Spielplätze sowie eine vielseitige Gastronomie und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich gut erreichbar vor Ort. Am westlichen Ortsende befindet sich ein größeres, am östlichen Ortsrand ein kleineres Gewerbegebiet. Plüderhausen verfügt über ein aktives Vereins- und Freizeitleben. Besonders idyllisch ist der nahegelegene "Plüderhäuser Badesee". Auch liegt Plüderhausen auf der neunten Etappe des Remstalweges. Diese 22 km lange Streckenwanderung führt den Wanderer durch romantische Täler, über Felder und Wiesen sowie vorbei an geologischen Sehenswürdigkeiten. Highlight dieser Tour ist der Ausblick vom "Hochzeitsturm" bei Plüderhausen, ein Teil des Architekturprojekts "16 Stationen" der Remstal Gartenschau 2019.

20 Remshalden

ca. 14.100 Einwohner

Insgesamt fünf Ortsteile bilden die aktive und attraktive Gemeinde im Herzen des Remstals: Buoch, Geradstetten, Grunbach, Hebsack und Rohrbronn. Remshalden liegt ca. 20 km nordöstlich von Stuttgart inmitten einer Landschaft aus Streuobstwiesen und Weinbergen. Die durch Remshalden verlaufende B29 ist vierspurig und verbindet die Gemeinde mit Stuttgart und Schwäbisch-Gmünd. Ca. 30 km südlich verläuft die A8 und rd. 30 km westlich die A81. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch mehrere Buslinien sowie die S-Bahnlinie S2 (Schorndorf - Stuttgart-Flughafen) gewährleistet. Die S-Bahn-Stationen Grunbach und Geradstetten befinden sich im Ortsgebiet. Es gibt zwei Grundschulen und eine Realschule in Remshalden, weiterführende Schulen sind im ca. 7 km entfernten Schorndorf oder im nahegelegenen Weinstadt zu finden. Remshalden verfügt über ca. 100 Vereine und Organisationen. Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der näheren Umgebung vorhanden. Weit über die regionalen Grenzen hinaus ist der hervorragende Remstalwein bekannt.

Geradstetten ist der zweitgrößte Teilort von Remshalden, mit ca. 5.000 Einwohner. Hier gibt es eine S-Bahn-Haltestelle (S2 Messe/Flughafen) mit Verbindung nach Waiblingen, Stuttgart und Schorndorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in großem Umfang vorhanden, die ärztliche Versorgung mit diversen Ärzten und zwei Apotheken ist gut. Es gibt drei Kindergärten sowie eine Grund- und Realschule. Weitere Schulen befinden sich in Weinstadt-Endersbach. Dorthin besteht eine gute Busverbindung. Die heißen Tage kann man im Freibad Geradstetten genießen. Entlang der B29 zwischen nördlichem und südlichem Ortsteil befindet sich ein Gewerbegebiet.

In Grunbach befinden wir uns im ältesten und größten Ortsteil von Remshalden (ca. 6.560 Einwohner). In Grunbach gibt es eine S-Bahn-Haltestelle (S2) mit Verbindung nach Waiblingen, Stuttgart und Schorndorf. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in großem Umfang vorhanden. Die ärztliche Versorgung mit diversen Ärzten und zwei Apotheken ist gut. Es gibt vier Kindergärten und eine Grundschule



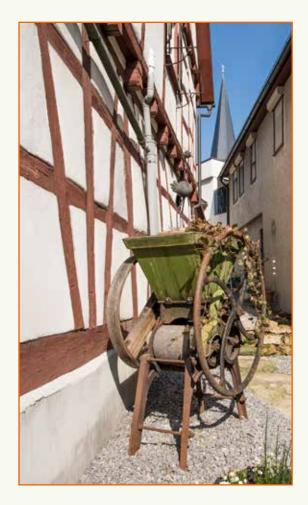
sowie das IHK-Bildungshaus. Weiterführende Schulen befinden sich in Weinstadt-Endersbach. Dorthin besteht eine gute Busverbindung. Entlang der B29 zwischen nördlichem und südlichem Ortsteil befinden sich zwei Gewerbegebiete.

Der kleinste, aber höchst gelegenste Teilort Buoch (ca. 700 Einwohner) von Remshalden in 519 m Höhe steht für Natur und Naherholung. Umgeben von Wald, Wiesen, Feldern und Streuobstwiesen, besticht Buoch durch seine gute Luft und ruhige Lage, be-

sonders aber durch seine erhabene Aussicht und durch eine idyllische Wohnlage. In Buoch gibt es einen Kindergarten. Schulen befinden sich in Grunbach (Grundschule), Geradstetten (Realschule) und in Endersbach bzw. in Winnenden (weiterführende Schulen). Es besteht eine Busverbindung ins Remstal und nach Winnenden. Im Ort gibt es einen Allgemeinarzt. Buoch ist rein wohnwirtschaftlich geprägt, ein Gewerbegebiet gibt es nicht.

Genießen Sie die herrliche Aussicht vom "Sonnenbalkon Remshalden" in Rohrbronn. Mit rund 700 Einwohnern ist das in Südhanglage der Berglen hoch gelegene und weithin sichtbare Rohrbronn neben Buoch der kleinste Teilort von Remshalden. In Rohrbronn gibt es nur einen Kindergarten und einen kleinen Lebensmittelladen. Schulen befinden sich in Geradstetten (Grund- und Realschule) und in Weinstadt-Endersbach oder Schorndorf (weiterführende Schulen). Zahlreiche Wanderwege und Waldlehrpfade bieten ein schönes Naturerlebnis. Hierzu gehört auch das "Rohrbronner Freibädle". Sehenswert in Rohrbronn ist der schmucke Ortskern mit vorwiegend älteren Gebäuden, die dem Teilort noch heute seinen dörflichen Charakter verleihen, unter ihnen das Alte Rat- und Schulhaus.

Der 1299 erstmals urkundlich erwähnte Teilort Hebsack gilt mit seinen ca. 1.570 Einwohnern auch als die "Keimzelle der Industrie" in Remshalden. Bereits 1820 war hier eine bedeutende Hemdenfabrik angesiedelt, in der jährlich rund 10.000 blaue Fuhrmannshemden gefertigt wurden. Heute bilden neben mehreren renommierten Wirtschaftsbetrieben eine Vielzahl engagierter Vereine und Institutionen einen wichtigen Bestandteil des bunten und vielschichtigen Lebens in Hebsack. Hebsack grenzt direkt an Geradstetten. Es gibt einen Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Geradstetten oder Winterbach.



21 Rudersberg

ca. 11.645 Einwohner

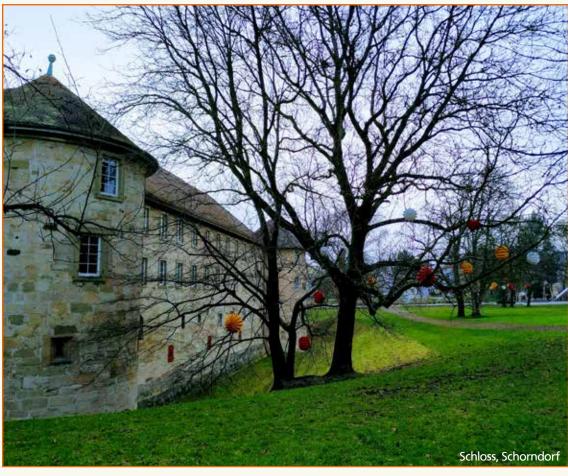
Rudersberg mit seinen zwölf Teilorten (Oberndorf, Klaffenbach, Mannenberg, Asperglen, Krehwinkel, Necklinsberg, Steinenberg, Schlechtbach, Michelau, Lindental, Königsbronnhof, Zumhof) liegt in der Mitte des Rems-Murr-Kreises. Eingebettet in der Naturund Erlebnislandschaft des Welzheimer Waldes und den Höhen der Berglen bildet Rudersberg den Mittelpunkt des Wieslauftals. Die Gemeinde Rudersberg liegt ca. 30 km nordöstlich von Stuttgart und rund 10 km nördlich der Großen Kreisstadt Schorndorf und ist flächenmäßig die größte Gemeinde im Rems-Murr-Kreis. Die idyllisch zwischen Wäldern, Streuobstwiesen und Bächen gelegenen Ortschaften, mit ihren reizvollen innerörtlichen Bereichen, zeichnen sich durch einen hohen Wohnwert aus. Die Gemeinde gilt als Naherholungsgebiet. Ein breitgefächertes Angebot an Handwerksbetrieben und mehreren mittelständischen Unternehmen tragen zu einer gesunden und attraktiven gewerblichen Struktur der

Gemeinde bei. Es gibt mehrere Kindergärten und ein Schulzentrum mit Grund-, Werkreal-, Real- und Förderschule sowie zwei weiteren Grundschulen in Schlechtbach und Steinenberg. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in Schorndorf. Dorthin besteht Busverbindung sowie Zugverbindung über die Wieslauftalbahn R21, die gerne "Wiesel" genannt wird (Rudersberg / Oberndorf – Schorndorf). Die Teilorte sind durch ein Buszubringerkonzept an die Bahnlinie angeschlossen. In Rudersberg gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute ärztliche Versorgung. Ein großes Wanderwegenetz, zwei Freibäder, ein breitgefächertes Vereinsangebot, Sehenswürdigkeiten wie die Burg Waldenstein und Attraktionen wie der Rudersberger Adventswald sowie die historische Dampflok "Schwäbische Waldbahn", die auf der Strecke Schorndorf - Welzheim auch in Rudersberg Halt macht, prägen die Freizeitangebote des Ortes.

22 Schorndorf

ca. 40.500 Einwohner

Im romantischen Remstal gelegen, finden Naturliebhaber und Geschichtsinteressierte das schöne Schorndorf, die Geburtsstadt Gottlieb Daimlers, Von der neuen Aussichtsplattform auf dem "Grafenberg" hat man einen herrlichen Blick über die von Weinbergen umgebene Stadt und deren herrlicher Umgebung. Im Stadtzentrum erwartet einen eine Kulisse aus Fachwerkhäusern und der historische Marktplatz mit dem Alten Rathaus aus dem Jahr 1730. Schorndorf ist ein begehrter Wohnort direkt vor den Toren Stuttgarts. Die "Daimlerstadt" ist die drittgrößte Stadt im Rems-Murr-Kreis. Sie befindet sich am östlichen Rand des Kreises direkt an der Rems. Sie umfasst die Kernstadt Schorndorf und 7 umliegende Stadtteile. Schorndorf liegt 30 km östlich von Stuttgart, an der Bundesstraße 29 zwischen Stuttgart und Aalen, ferner an den Landesstraßen L1147 (Göppingen-Schorndorf), L1151 (Reichenbach-Schorndorf), L1150 (Esslingen - Gschwend) und an der Bahnlinie von Stuttgart nach Aalen. Schorndorf ist Endstation der S-Bahnlinie S 2. Die Teilorte sind durch Buslinien mit der Kernstadt verbunden. Es gibt zwei Schulzentren mit Gymnasien, eine Realschule und Grund- und Hauptschulen sowie einzelne Grundschulen in den Teilorten, eine Förderschule und 2 Berufsschulzentren sowie eine Vielzahl an Kindergärten. Des weiteren ist eine Musik- und die Volkshochschule vorhanden. Mit der Rems-Murr-Klinik Schorndorf sowie zahlreichen Ärzten und Therapeuten ist Schorndorf ein wichtiger Gesundheitsstandort. Schorndorf hat bezüglich der Kaufkraft ein großes Einzugsgebiet und gehört mitunter zu den attraktivsten Einkaufsstädten im Rems-Murr-Kreis, nicht zuletzt aufgrund der attraktiven und historischen Innenstadt mit ihrer Fachwerkkulisse. Eine schöne Fußgängerzone mit zahlreichen Fachgeschäften und Cafés lädt zum Bummeln und Verweilen ein. Wohnwirtschaftlich gesehen ist Schorndorf ein beliebter Wohnort. Ergänzt wird das Leben der Stadt durch ein vielfältiges Freizeitangebot und ein breitgefächertes Vereinsleben. Als Wirtschaftsstandort ist Schorndorf ebenfalls attraktiv und von mittelständischen Unternehmen geprägt; vorwiegend im Maschinen- und Werkzeugbau.



Buhlbronn liegt ca. 400 m auf den Höhen der Berglen und ist mit ca. 810 Einwohnern der kleinste Teilort von Schorndorf. Zu erreichen ist Buhlbronn über die Kreisstraße K 1873, die von Schorndorf nach Winnenden führt. Es besteht Busverbindung nach Schorndorf. Neben Grundschule, Kindergarten, Spielund Bolzplatz befinden sich dort eine Arztpraxis, ein Lebensmittelladen, eine Gaststätte, ein Freibad und ein Gemeindebackhaus.

Haubersbronn (ca. 3.300 Einwohner) ist der zweitgrößte Stadtteil der Großen Kreisstadt Schorndorf und liegt an den Landesstraßen L 1150 und L 1148, die von Schorndorf in das schöne Wieslauftal und auf den Welzheimer Wald führen. Haubersbronn befindet sich ca. 4 km nördlich der Stadtmitte Schorndorf und ist eine Wohngemeinde mit mittelständischem Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand. Es liegt an der Bahnlinie der Wieslauftalbahn mit Verbindung nach Schorndorf. Zudem besteht eine Busverbindung. In Haubersbronn gibt es zwei Kindergärten und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte. Weiterführende Schulen befinden sich in Schorndorf. Durch die neue Umgehungsstraße um Haubersbronn wurde ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt gelöst und die Ortschaft hinsichtlich der Wohnlage wesentlich ver-

Miedelsbach ist mit ca. 2.100 Einwohnern der drittgrößte Stadtteil von Schorndorf. Er liegt ca. 8 km nördlich vom Stadtgebiet im Wieslauftal am Rand des Naherholungsgebiets Schwäbisch-Fränkischer Wald, umgeben von landschaftsprägenden Obstbaumwiesen. Miedelsbach ist eine Wohngemeinde mit mittelständischem Gewerbegebiet. Es liegt an der Bahnlinie der Wieslauftalbahn mit Verbindung nach Schorndorf und Rudersberg. Zudem besteht eine Busverbindung. In Miedelsbach gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule, Vereine, Sportgelände, Spiel- und Bolzplätze. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Ortsmitte sowie in einem Discounter am nördlichen Ortsrand. Weiterführende Schulen befinden sich in Schorndorf.

Oberberken mit Unterberken hat rund 1.550 Einwohner und liegt am höchsten Punkt des Schurwaldes (513 m) auf der sogenannten "hinteren Schur". Von hier bietet sich ein herrlicher Fernblick auf die Schwäbische Alb, den Rosenstein und den Hohenzollern. Die durch Oberberken führende Landesstraße L1225 verbindet das Remstal mit dem Filstal. Von Unterberken erreicht man den Herrenbachstausee, der als Naherholungsgebiet dient. In Oberberken gibt es Vereine, Spiel- und Sportanlagen und eine Grundschule, weiterführende Schulen in Schorndorf. Ebenfalls gibt es einen Lebensmittelladen. Es besteht Busverbindung nach Schorndorf.

Der eher ländlich gelegene Teilort Schlichten (ca. 850 Einwohner) befindet sich ca. 5 km südlich von Schorndorf auf der Anhöhe des Schurwalds. Schlichten ist vorwiegend eine Wohngemeinde mit einem Kindergarten und einer kleinen Einkaufsmöglichkeit in der Ortsmitte. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in Schorndorf, dorthin besteht Busverbindung.

Schornbach mit seinen ca. 1.880 Einwohnern liegt eingebettet in das gleichnamige Seitental des Remstals am Fuße der Berglen. Durch den Ort führt die Kreisstraße K 1916 von Schorndorf nach Winnenden. Auf einer Anhöhe (Bergvorsprung über dem Schornbachtal) liegt der Weiler Mannshaupten mit rund 160 Einwohnern. Schornbach ist eine Wohngemeinde mit einem kleineren Gewerbegebiet am südlichen Ortsrand. Es besteht Busverbindung nach Schorndorf. In Schornbach gibt es zwei Kindergärten, eine Grundschule, Spielplätze, Sportgelände, Vereine sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte.

Weiler ist mit über 4.000 Einwohner der größte Stadtteil der großen Kreisstadt Schorndorf und liegt an der Landesstraße L1150 sowie an der Bahnlinie Stuttgart–Aalen. Weiler grenzt im Osten an die Kernstadt und im Westen an die Gemeinde Winterbach.Es besteht eine S-Bahn-Haltestelle (S2) und Busverbindung nach Schorndorf. In Weiler gibt es drei Kindergärten und eine Grundschule, Vereine, Freibad sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte.



23 Schwaikheim



ca. 9.700 Einwohner

Umgeben von Weinbergen, Feldern, Wald und Streuobstwiesen befindet sich die eigenständige Gemeinde Schwaikheim im Nahbereich der Städte Waiblingen und Winnenden und ca. 18 km nordöstlich von Stuttgart. Die Anschlussstelle zur B14 ist ca. 1 km entfernt. Schwaikheim verfügt zudem über einen S-Bahn-Anschluss (S3) nach Backnang und Stuttgart. Die Verkehrsanbindung ist daher gut. In Schwaikheim gibt es sechs Kindergärten, eine Grundschule sowie eine Gemeinschaftsschule. Einkaufsmöglichkeiten für

den täglichen Bedarf und eine gute ärztliche Versorgung sind vorhanden. Am östlichen Ortsrand befindet sich ein Gewerbegebiet mit einem mittelständischen und mehreren kleinen Gewerbebetrieben sowie Wohn- und Geschäftshäusern. Die attraktive Gemeinde verfügt über ein reges Vereinsleben und über zahlreiche Freizeitangebote. Bei gutem Wetter steht ein Minigolfplatz zur Verfügung oder lädt das Freibad zur Abkühlung ein.

24 Spiegelberg

ca. 2.100 Einwohner

Die eigenständige und moderne Gemeinde Spiegelberg liegt an der Lauter mitten im Naturpark Schwäbisch Fränkischer Wald. In dieser wunderschönen waldreichen Landschaft liegt Spiegelberg mit seinen sechs Teilorten Jux, Nassach, Kurzach, Dauernberg, Großhöchberg und Vorderbüchelberg sowie weiteren Weilern und Höfen. Es gibt eine Grundschule, einen Kindergarten sowie einen Waldkindergarten.

Weiterführende Schulen befinden sich im ca. 5 km entfernten Sulzbach und in den ca. 12 km entfernten Städten Murrhardt und Backnang. Hohe Wohnqualität, eine intakte Infrastruktur, ein reges Vereinsleben, ein großes Wanderwegenetz in schöner Natur sowie der 533 m hohe Juxkopf mit seinem Aussichtsturm zeichnen die Gemeinde aus. Eine Anbindung an das überregionale Verkehrswegenetz ist vorhanden.

25 Sulzbach an der Murr

ca. 5.350 Einwohner

Die Murrtalgemeinde Sulzbach an der Murr ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt eingebettet zwischen den Löwensteiner Bergen und dem Murrhardter Wald inmitten des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald, ca. 40 km nordnordöstlich von Stuttgart. Neben dem eigentlichen, von Wiesen und weiten Wäldern umgebenen Hauptort liegen in der flächenmäßig großen Gemarkung Sulzbach noch 16 Teilorte. Von der südlichen bis zur nördlichen Gemarkungsgrenze sind es in der Luftlinie fast 10 km. Durch die Gemeindereform von 1970 kam es zur Bildung des Gemeindeverwaltungsverbandes Sulzbach, dem auch die Gemeinden Spiegelberg und Großerlach angehören. Der Bahnhof Sulzbach (Murr) an der Bahnstrecke Waiblingen-Schwäbisch Hall-Hessental wird werktags (außer Samstag) tagsüber stündlich

von den Regionalexpresszügen Stuttgart – Schwäbisch Hall - Hessental bzw. Crailsheim/Nürnberg bedient. Neben dem Bahnanschluss bestehen Busverbindungen nach Murrhardt, Schwäbisch Hall, Wüstenrot, Backnang, Stuttgart und Heilbronn. Sulzbach liegt an einem wichtigen Straßenknotenpunkt, der B 14 (Stuttgart - Nürnberg) mit der L1066 (Gaildorf - Murrhardt - Löwenstein (B 29) nach Heilbronn), wobei Letztere hier ein Teilstück der "Idyllischen Straße" bildet. Sulzbach verfügt neben drei Kindergärten eine Gemeinschaftsschule, eine Realschule und eine Förderschule. Im Ortskern befinden sich zwei Supermärkte und zahlreiche Einzelhändler. Die ärztliche Versorgung ist durch drei Arztpraxen, einen Kinderarzt, zwei Zahnarztpraxen, Diakonie ambulant, Logopädie usw. und zwei Apotheken gewährleistet.

26 Urbach



ca. 9.095 Einwohner

Urbach ist eine lebenswerte Gemeinde inmitten der Natur und liegt knapp 4 km östlich von Schorndorf zwischen den Ausläufern des Schurwalds im Süden und dem Welzheimer Wald im Norden. In Urbach gibt es eine Vielzahl von Kindergärten, zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule. Weiterführende Schulen befinden sich im 5 km entfernten Schorndorf. Dorthin besteht eine gute Busverbindung und An-

schluss über den Regional-Express (Stuttgart-Aalen). Urbach hat zudem Anschluss an die 4-spurige B29 zwischen Stuttgart und Schwäbisch Gmünd. In der neuen Ortsmitte gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Die ärztliche Versorgung ist gewährleistet. Zahlreiche Sport- und Freizeitangebote, ein immens breites Spektrum von Vereinsaktivitäten und die über das ganze Jahr gestreuten kulturellen

Highlights bereichern das gesellschaftliche Miteinander im Ort. Ein beheiztes Freibad lädt im Sommer zur Abkühlung ein. Urbach ist auch bekannt durch den alljährlichen "Remstäler Töpfermarkt", das Urbacher Mostseminar im historischen Schlosskeller und durch das Naturereignis " Urbacher Bergrutsch". Am südlichen Ortsrand liegt das Gewerbegebiet mit einer Vielzahl von verschiedenen Unternehmen und kleinen und mittelständischen Handwerksbetrieben. Von

Urbach sind es ca. 20 km nach Schwäbisch Gmünd, 22 km nach Waiblingen, 20 km nach Welzheim und 35 km nach Stuttgart. Das örtlich von Urbach gelegene Bärenbachtal mit dem gleichnamigen Walderlebnis-Lehrpfad ist ein beliebtes Naherholungsgebiet. Im Süden des Ortes verläuft der Remstal-Radweg und der Aussichtspunkt am Panoramaweg auf dem Gänsberg bietet eine herrliche Aussicht auf Schurwald und Remstal.

27 Waiblingen

ca. 56.600 Einwohner

Die Stauferstadt Waiblingen ist die größte Kreisstadt im Rems-Murr-Kreis, liegt ca. 10 km nordöstlich von Stuttgart und bildet zusammen mit Fellbach ein Mittelzentrum für die umliegenden Gemeinden mit Einkaufsmöglichkeiten für den mittelfristigen und gehobenen Bedarf. Waiblingen besteht aus der Kernstadt und 5 Stadtteilen (Beinstein, Neustadt, Hohenacker, Bittenfeld, Hegnach), die sich in einem Umkreis von ca. 8 km befinden. Mit ihrer historischen Altstadt ist die Stadt zugleich politischer, wirtschaftlicher und kultureller Mittelpunkt des Rems-Murr-Kreises. Es gibt Anschluss an die jeweils vierspurigen Bundesstraßen B14 (Stuttgart-Nürnberg) und B29 (Waiblingen-Aalen). Ferner verfügt Waiblingen über 2 S-Bahn-Anschlüsse (S2 und S3) nach Stuttgart sowie Regionalbahnanschluss nach Schwäbisch Hall und

Aalen. Zudem gibt es mehrere Buslinien innerhalb des VVS, die die Stadtteile mit der Kernstadt verbinden. Waiblingen hat zwei Gymnasien, zwei Realschulen, sowie eine Vielzahl an Grundschulen auch in den Stadtteilen. Die VHS, die Kunst- und Musikschule sowie die Stadtbücherei ergänzen das Bildungsangebot. Ärzte und Apotheken sind in ausreichender Anzahl vorhanden. Ferner bietet Waiblingen ein abwechslungsreiches kulturelles Angebot und verfügt über ein breitgefächertes Vereinsleben. Mit 45 Sportvereinen, zahlreichen Sportanlagen und -veranstaltungen, dem Waiblinger Hallenbad und Freibad sowie weiteren Bädern gilt Waiblingen als "Sportstadt". Von Waiblingen sind es ca. 16 km nach Stuttgart, 18 km nach Schorndorf, 14 km nach Ludwigsburg, 20 km nach Backnang und 2 km nach Fellbach.



Inmitten Waldflächen, Ackerland und Streuobstwiesen befindet sich Bittenfeld (ca. 4.300 Einwohner) ca. 7 km nördlich von Waiblingen. Es besteht eine Busverbindung nach Waiblingen. Ein S-Bahn-Anschluss befindet sich entweder in Waiblingen oder in Neustadt-Hohenacker (ca. 4 km). Es gibt Vereine, Spiel- und Sportanlagen, zwei Kindergärten und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte. Weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet. Im Sommer lädt das Waldfreibad Bittenfeld zur Abkühlung ein.

Das Gewerbegebiet "Eisental" befindet sich am südlichen Stadtrand von Waiblingen, in guter gewerblicher Lage. Die B14 und B29 sind in wenigen Autominuten erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 1 km entfernt. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Hegnach mit ca. 4.700 Einwohnern, liegt ca. 4 km nordwestlich von Waiblingen. Es besteht eine Busverbindung nach Waiblingen. Ein S-Bahn-Anschluss befindet sich entweder in Waiblingen (S2, S3) oder in Neustadt-Hohenacker (S3, ca. 3 km). Es gibt zwei Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in der Ortsmitte und einen Lebensmittelladen am westlichen Ortsende, Gastronomie sowie Vereine und Sportanlagen sind vorhanden. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet.

Das Gewerbegebiet "Ameisenbühl" liegt in guter Lage am westlichen Stadtrand von Waiblingen. Über die Umgehungsstraße sind die Landstraßen nach Ludwigsburg und nach Fellbach sowie die Anschlussstelle zur B14/B29 gut erreichbar. Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

In reizvoller Lage inmitten von Weinbergen und Obstbaumwiesen liegt der Teilort Beinstein (ca. 4.300 Einwohner), ca. 2 km östlich von Waiblingen mit Anschlussstelle zur B29 (Stuttgart - Aalen). Es besteht eine gute Busverbindung nach Waiblingen, ein S-Bahn-Anschluss befindet sich entweder in Waiblingen oder in Stetten ca. 1,5 km entfernt. Im Ort haben verschiedene Handwerker, Einzelhändler und Gastwirte eine lange Tradition. Dazu kommen eine Reihe von kleinen und mittelständischen Unternehmen aus den Bereichen Fertigung und Dienstleistung. Es gibt 3 Kindergärten und eine Grundschule, weiterführende Schulen befinden sich in Waiblingen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in der Ortsmitte. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet. Reizvoll ist die sanierte Ortsmitte mit dem denkmalgeschützten Fachwerk-Rathaus aus dem Jahr 1582. Beinstein weist ein pulsierendes Vereinsleben auf, das gerade auch das kulturelle Leben im Ort bereichert.

3 km nördlich von Waiblingen befindet sich der Teilort Hohenacker, mit ca. 5.500 Einwohnern. Es besteht ein S-Bahn-Anschluss (S3) sowie eine Busverbindung nach Waiblingen. Hohenacker ist geprägt durch die noch vorhandene Landwirtschaft. In den letzten Jahren haben sich im ständig expandierenden Gewerbegebiet verschiedene mittelständische und handwerkliche Gewerbebetriebe niedergelassen. Hohenacker besitzt drei Kindergärten sowie eine Grundschule.

Neustadt ist mit ca. 6.000 Einwohner, der größte Teilort und liegt ca. 2 km nördlich von Waiblingen. Es besteht eine Busverbindung nach Waiblingen. Ein S-Bahn-Anschluss der Linie S3 befindet sich am Ortsrand (Haltestelle Neustadt-Hohenacker). Es gibt drei Kindertagesstätten, einen Waldorfkindergarten sowie eine Gesamtschule mit Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants, Spiel- und Sportanlagen sowie ein reges Vereinsleben werden geboten. Die ärztliche Grundversorgung ist gewährleistet. Ein Hallenbad steht als zusätzliches Angebot zur Verfügung.



28 Weinstadt

ca. 26.900 Einwohner

Weinstadt liegt ca. 15 km östlich von Stuttgart im Herzen des Weinbaugebiets Remstal, umgeben von den Hängen des Schurwalds, ausgedehnten Streuobstwiesen und Weinbergen und besteht aus den fünf Teilorten Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Schnait und Strümpfelbach, die sich im Jahr 1975 zur Stadt Weinstadt vereint haben. Der Stadtteil Großheppach liegt nördlich des Flusses, die anderen Stadtteile südlich. In allen Stadtteilen wird Weinbau betrieben, daher leitet sich der Name der Stadt ab. Es ist eines der größten Weinbauzentren Baden- Württembergs. Der Wohnwert kann aufgrund der guten Infrastruktur und des Mix aus städtischem und dörflichem Charakter als sehr gut bezeichnet werden. Neben dem Weinbau haben sich inzwischen auch eine Vielzahl von Unternehmen (Branchen Mix) in Weinstadt angesiedelt. Eine wichtige Stellung kommt auch dem Handwerk zu.

Durch das Stadtgebiet führt die vierspurige B29 in Richtung Stuttgart bzw. Schwäbisch Gmünd/Aalen. Weinstadt liegt an der Remsbahn, auf dieser Strecke verkehrt auch die S-Bahn Linie S2 (Schorndorf-Stuttgart-Flughafen). Haltestellen befinden sich in Endersbach und Beutelsbach. Innerhalb des Stadtgebiets verkehren mehrere Buslinien. Fellbach und Waiblingen sind in fünf, Schorndorf in zehn und Winnenden in etwa 15 Autominuten erreichbar. Bis Stuttgart-Stadtmitte benötigt man etwa 20 min mit dem Auto und ca. 25 min mit der S-Bahn. Es gibt Schulen aller Art, die im Bildungszentrum Weinstadt zwischen den Stadtteilen Endersbach und Beutelsbach zusammengefasst sind. Ferner gibt es in jedem Stadtteil Kindergärten und Grundschulen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und kurzfristigen Bedarf sind vor Ort. In Endersbach gibt es ebenfalls diverse Fachmärke und Discounter.



In einem Seitental der Rems, am idyllischen Schweizerbach, liegt Beutelsbach. Der größte Weinstädter Stadtteil (ca. 8.800 Einwohner) ist Hauptsitz der Stadtverwaltung und Standort der weithin bekannten Remstalkellerei, die den größten Holzfasskeller Süddeutschlands beherbergt. Beutelsbach besticht seine Besucher neben der vielfältigen Gastronomie und einer Reihe von (Straßen-) Cafés mit einer Reihe historischer Fachwerkhäuser, die von der imposanten Stiftskirche überragt werden. Und auch geschichtlich ist Beutelsbach ein Schwergewicht: Auf dem Kappelberg über der Stadt stand einst die Stammburg des Herrschergeschlechts der Württemberger, bevor

diese ihren Sitz auf den Rotenberg (heute: Stuttgart) verlegten. Und noch einmal sollte Beutelsbach in der Landesgeschichte eine bedeutende Rolle spielen: Im Jahr 1514 lehnten sich die Bauern des "Armen Konrads" gegen die Obrigkeit auf, was später zu den großen Bauernkriegen führte, die Europa gleich einem Flächenbrand überzogen.

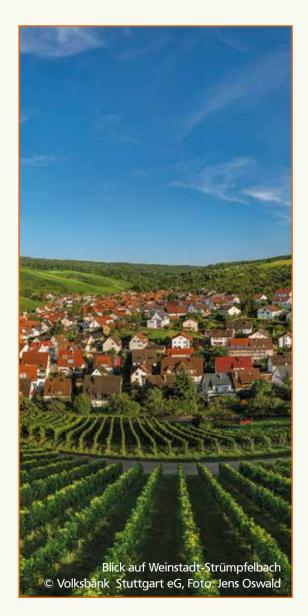
Endersbach (ca. 7.800 Einwohner) ist zweifelsohne der Einkaufsschwerpunkt von Weinstadt. Das Gebiet Kalkofen sowie die Hauptstraße durch Endersbach bieten zahlreiche (Fach-)Geschäfte und Supermärkte, zwei Discounter gibt es am Ortsrand. Eine gute ärztliche Versorgung sowie Apotheken sind vorhanden.

Endersbach befindet sich direkt an der B29, hat einen S-Bahnanschluss (S2) und es besteht eine gute Busverbindung zu den anderen Stadtteilen. Im Ortsteil Benzach befindet sich das große Schulzentrum, mit Grund- und Realschule sowie dem Remstalgymnasium. Auch gibt es eine weitere Grund- und Förderschule sowie Kindergärten.

Großheppach lockt mit dem ältesten Fachwerkgebäude im Rems-Murr-Kreis, dem liebevoll sanierten Privathaus Am Heuhaus 2 aus dem Jahr 1426, inmitten des alten Ortskerns. Großheppach liegt mit ca. 4.600 Einwohner, nördlich der Rems, es hat eine Grundschule und Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Renaissanceschloss, Kirche mit Welscher Haube und das Kriegsratdenkmal sind die Wahrzeichen von Großheppach.

Schnait (ca. 3.200 Einwohner) schmiegt sich eng zwischen die Reb- und Streuobsthänge im Schweizerbachtal. Besonders bekannt ist Schnait für seine hervorragenden Weine, das Silcher-Museum und den Skulpturenweg. Schnait liegt südöstlich von Beutelsbach, hat eine Grundschule und Kindergärten. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden.

Das Ortsbild von Strümpfelbach ist geprägt von der romantischen Lage zwischen Weinbergen und das weithin selten anzutreffende geschlossene Ortsbild von Jahrhunderte alten Fachwerkhäusern. Der kleinste Weinstädter Stadtteil (ca. 2.400 Einwohner) ist zugleich geografischer Mittelpunkt der Region Stuttgart. Strümpfelbach hat eine Grundschule und Kindergärten. Bäcker und Metzger sind vor Ort. International herausragende Weine geben Strümpfelbach ebenso sein Profil wie der Skulpturenpfad und die Skulpturenallee.



29 Weissach im Tal

ca. 7.300 Einwohner

Herrlich gelegen am Rande des Schwäbischen Waldes in der Backnanger Bucht nördlich von Stuttgart zwischen Winnenden, Backnang, Rudersberg und Althütte befindet sich die Gemeinde Weissach im Tal. Diese gliedert sich in die ehemals selbständigen Ortschaften Bruch, Cottenweiler, Unterweissach und Oberweissach sowie weiteren Dörfern, Weilern und Höfen. Die Gemeinde ist ländlich geprägt und bietet eine erlebenswerte Landschaft sowie malerische Fachwerkhäuser und Brunnen. In den einzelnen

Ortschaften gibt es jeweils einen Kindergarten und eine Grundschule. In Cottenweiler befindet sich das Bildungszentrum Weissacher Tal mit Gemeinschaftsschule, Realschule und Gymnasium. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind vorhanden. Nach Backnang, das ein Mittelzentrum für die umliegende Region bildet, besteht eine Busverbindung. Weissach im Tal liegt verkehrsgünstig nahe an der B 14 und nahe an der Autobahn A81 Heilbronn - Stuttgart. Von Weissach im Tal erreicht man rasch den Limes-Mühlenwanderweg, den Wald- und Ebnisee sowie die Weinorte des Rems- und Bottwartales.

30 Welzheim

ca. 11.160 Einwohner

Im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald befindet sich die alte Limesstadt Welzheim. Sie liegt als Luftkurort idyllisch eingebettet in der Natur auf über 500 m ü. NN und befindet sich ca. 20 km von Schorndorf entfernt und ca. 40 km östlich von Stuttgart. Die Stadt besteht aus der Kernstadt und 24 weiteren separat gelegenen Ortsteilen. Es gibt zahlreiche Kindergärten und Kindertageseinrichtungen sowie das Welzheimer Schulzentrum mit allen Schularten, auch eine Förderschule. In der Ortsmitte gibt es sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Auch die ärztliche Versorgung ist gewährleistet. Es besteht eine Busverbindung nach Schorndorf und ins Wieslauftal. Die B29 ist über die Landstraße nach Haubersbronn zu erreichen. Welzheim ist Endstation der bekannten Schwäbischen Waldbahn von Schorndorf, die jedoch nur in den Sommermonaten an den Sonn- und Feiertagen als Touristikzug verkehrt. Durch Welzheim führen 3 Landesstraßen, der nächste Autobahnanschluss in Mundelsheim (A81) ist ca. 40 km entfernt. Welzheim ist vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägt, am südwestlichen Ortsrand befindet sich ein Gewerbegebiet. Als Wirtschaftsstandort ist Welzheim Sitz und Heimat wettbewerbsfähiger mittlerer und kleiner Unternehmen mit besonderen Kompetenzen in der Metallverarbeitung, bei elektrischen Antrieben, im Handwerk sowie im sozialen Bereich. Welzheim ist u.a. bekannt als Naherholungsgebiet mit schönen Badeseen (z.B. Aichstrutsee, Ebnisee,...) und kilometerlangen Wander- und Radwegen sowie mit den Attraktionen Sinnespark "Eins und Alles", Römerkastell und Limes als auch den vielen Mühlen.

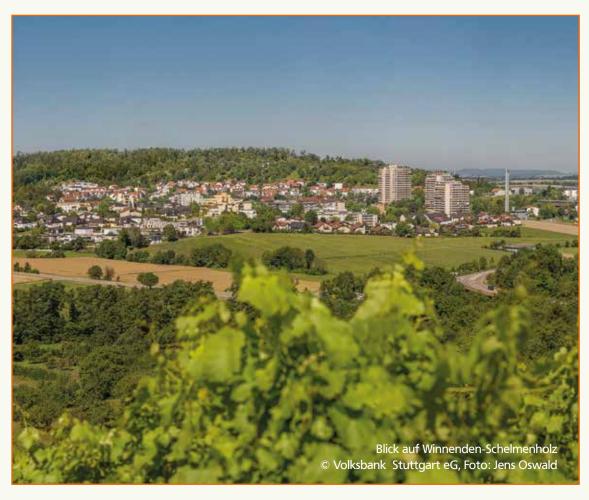


31 Winnenden

ca. 28.000 Einwohner, davon in der Kernstadt ca. 14.500

Die fünftgrößte Kreisstadt im Rems-Murr-Kreis liegt unmittelbar am Rande des Schwäbischen Waldes, umgeben von Weinbergen und Streuobstwiesen und ca. 20 km nordöstlich von der Landeshauptstadt Stuttgart. Winnenden besteht aus der Kernstadt und 7 Stadtteilen, die durch ein Busliniennetz mit der Kernstadt verbunden sind. Winnenden entstand vermutlich im 12. Jahrhundert. Im Jahre 1212 wurden ihr die Stadtrechte verliehen. Somit ist Winnenden die älteste Stadt im Rems-Murr-Kreis. Durch Winnenden führt die alte B14 (Stuttgart - Schwäbisch Hall), um Winnenden herum führt die vierspurige B14. Weiterhin besteht S-Bahnanschluss (S3) nach Stuttgart (ca. 25 Minuten). Von Winnenden sind es ca. 9 km nach Waiblingen, 11 km nach Backnang, 17 km nach Schorndorf, 18 km nach Ludwigsburg und 25 km in die Landeshauptstadt Stuttgart. Es gibt 2 Schulzentren mit Gymnasium, Realschule und Förderschule sowie mehrere Grundschulen und Kindergärten. Gute Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art inklusive

Discounter sind vorhanden und geprägt durch einen guten Branchenmix, ausgezeichneten Fachhandel und durch kostenlose Parkmöglichkeiten in der Innenstadt. Mit dem in 2014 in Betrieb gegangenen Rems-Murr-Klinikum, mit dem Klinikum Schloss Winnenden (Zentrum für Psychiatrie) sowie der Paulinenpflege Winnenden, spielt Winnenden auch als Gesundheitsstandort eine wichtige Rolle. Die zahlreichen niedergelassenen Ärzte decken zusätzlich die verschiedensten medizinischen Fachgebiete ab. Winnenden ist zudem ein interessanter Wirtschaftsstandort und Sitz von weltbekannten Firmen, wie die Alfred Kärcher GmbH & Co. KG. Die Kaufkraft liegt über dem Landesdurchschnitt. Zahlreiche und vielseitige Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie das ganzjährig geöffnete Wunnebad, ein breitgefächertes Vereinsleben sowie vielfältige kulturelle Angebote machen Winnenden zu einer familienfreundlichen Stadt mit hoher Lebensqualität.



Der Teilort Baach (ca. 930 Einwohner) liegt ca. 4 km nordöstlich von Winnenden. Es gibt einen Kindergarten, die Grund- und Hauptschule befindet sich im Teilort Höfen, der per Bus oder bequem per Rad erreichbar ist. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht ebenfalls Busverbindung. Einkaufsmöglichkeiten und ärztliche Versorgung gibt es keine. Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahn-Anschluss (S3) nach Stuttgart und Backnang ist ca. 5 km entfernt. Baach ist ausschließlich wohnwirtschaftlich geprägt, die Wohnlage kann als eher ländlich bezeichnet werden.

Der Teilort Birkmannsweiler, mit ca. 2.700 Einwohner befindet sich 2 km östlich von Winnenden Es gibt 2 Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht eine Busverbindung. In der Ortsmitte gibt es Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Discounter befinden sich in Winnenden. Die Stadtmitte ist auch gut per Rad (ebener Radweg) erreichbar. Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahn-Anschluss nach Stuttgart und Backnang ist ca. 3 km entfernt. Am östlichen Ortsrand befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet. Aufgrund der Nähe zur Stadt Winnenden und der dennoch ruhigen Wohnlage, ist Birkmannsweiler ein beliebter Wohnort.

Umgeben von Wald und Weinbergen liegt Breuningsweiler (ca. 1.000 Einwohner) ca. 3 km südlich von Winnenden auf einer Anhöhe. Es gibt einen Kindergarten und eine Grundschule. Einkaufsmöglichkeiten gibt es keine. Diese sowie weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht Busverbindung. Die Lage ist eher ländlich. Breuningsweiler ist nur wohnwirtschaftlich geprägt. Die Verbindung nach Winnenden führt über eine kurvenreiche Strecke talabwärts.

Bürg befindet sich mit ca. 600 Einwohner in aussichtsreicher Höhenlage ca. 6 km östlich von Winnenden. Es gibt einen Kindergarten, weiterführende Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Teilort Höfen und in Winnenden. Dorthin besteht jeweils eine Busverbindung. Bürg ist lediglich über eine kurvenreiche Strecke mit dem im Tal liegenden Orten sowie Winnenden verbunden. Die Lage ist ausgesprochen ländlich. Bürg ist nur wohnwirtschaftlich geprägt. Die Haltung eines Kfz ist erforderlich.

Eingebettet zwischen Weinreben und Wald liegt ca. 2 km südlich von Winnenden der kleine Teilort Hanweiler (ca. 600 Einwohner). Es gibt einen Kindergarten, die Grundschule befindet sich im Schelmenholz (ca. 1 km). Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht eine Busverbindung, das Schulzentrum ist jedoch auch gut per Rad erreichbar (ca. 2 km). Einkaufsmöglichkeiten gibt es hier keine,

diese befinden sich in Winnenden. Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahnanschluss (S3) nach Stuttgart und Backnang ist ca. 3 km entfernt. Eine gewerbliche Ansiedlung gibt es nicht, Hanweiler ist vorwiegend wohnwirtschaftlich geprägt, zudem spielt der Weinanbau eine größere Rolle.

Hertmannsweiler (ca. 2.100 Einwohner) liegt ca. 2 km nördlich von Winnenden an der alten B14. Die Anschlussstelle zur neuen vierspurigen B14 ist ca. 1 km entfernt. Es gibt 2 Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht eine Busverbindung. In der Ortsmitte gibt es lediglich einen Bäcker, weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Winnenden. Die Stadtmitte ist jedoch auch gut per Rad erreichbar (ebener Radweg). Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahn-Anschluss (S3) nach Stuttgart und Backnang ist ca. 3 km entfernt. Am westlichen Ortsrand an der alten B 14 gelegen, befindet sich ein kleineres Gewerbegebiet.

Der Teilort Höfen (ca. 1.400 Einwohner) befindet sich ca. 2 km nordöstlich von Winnenden. Es gibt eine Grund- und Hauptschule und einen Kindergarten. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht eine Busverbindung. Es gibt nur noch kleine Einkaufsmöglichkeiten (Bäcker, Obstladen). Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Winnenden. Die Stadtmitte ist auch gut per Rad (ebener Radweg) erreichbar.Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahnanschluss nach Stuttgart und Backnang ist ca. 3 km entfernt. Am nördlichen Ortsrand befindet sich eine kleinere Gewerbeansiedlung. Aufgrund der Nähe zur Stadt Winnenden und der dennoch ruhigen Wohnlage ist Höfen ein beliebter Wohnort. Im Sommer lädt das idyllische Mineralfreibad zur Abkühlung ein.

Schelmenholz ist eine reizvoll am Waldrand gelegene Wohnsiedlung mit ca. 4.900 Einwohner, gelegen ca. 2 km südlich von Winnenden. Es gibt 6 Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich in Winnenden. Dorthin besteht eine Busverbindung, das Schulzentrum ist jedoch gut per Rad erreichbar (ca. 1 – 2 km). In der Ortsmitte befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Allgemein-, ein Kinder- und ein Zahnarzt sowie eine Apotheke. Discounter gibt es am südlichen Stadtrand von Winnenden (ca. 1 km). Der Bahnhof in Winnenden mit S-Bahnanschluss (S3) nach Stuttgart und Backnang ist ca. 3 km entfernt. Schelmenholz ist eine beliebte Wohnlage. Eine gewerbliche Ansiedlung gibt es nicht.

32 Winterbach

ca. 7.700 Einwohner

Die eigenständige Gemeinde Winterbach im mittleren Remstal ca. 25 km östlich von Stuttgart und ca. 3 km westlich von Schorndorf gelegen, ist durch die S-Bahn und die vierspurige B 29 sehr gut erreichbar. Mit der S-Bahn ist man in ca. 30 Minuten am Stuttgarter Hauptbahnhof und in ca. 60 Minuten direkt am Flughafen. Winterbach ist eine der ältesten Siedlungen im Remstal und besteht aus den Teilorten Winterbach, Engelberg und Manolzweiler. Während sich die Teilorte Engelberg und Manolzweiler auf dem Schurwald südlich vom Hauptort Winterbach befinden, liegt Winterbach selbst im Tal an der Rems. Es gibt zahlreiche Kindergärten, eine Gemeinschaftsschule sowie eine Waldorfschule auf dem Engelberg. Weiterführende Schulen befinden sich in Schorndorf,

Remshalden oder Weinstadt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ausreichend vorhanden, ebenso eine Apotheke, Ärzte und Therapeuten. Zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte rund um die sanierte Ortsmitte mit Marktbrunnen laden zum Einkaufen und Verweilen ein. Winterbach verfügt über ein umfangreiches Kulturprogramm, über ein Dorfund Heimatmuseum sowie über ein landschaftlich herrlich gelegenes Freibad. Das Gebiet rund um den Lehenbach Stausee lädt zum Wandern und Spazieren ein. Unter Mitwirkung der zahlreichen aktiven Vereine ist das alljährliche Brunnenfest Höhepunkt der reichhaltigen Veranstaltungen und Freizeitangebote. Am nördlichen Ortsrand befindet sich ein Gewerbegebiet.





ENERGETISCH SANIEREN!

O,25 %
Zinsvorteil¹
sichern.

Steigern Sie den Wert Ihrer Immobilie.

Die Heimatexperten in Ihrer Volksbank Stuttgart eG oder bei Schwäbisch Hall beraten Sie gerne zu Finanzierungsmöglichkeiten und zu den staatlichen Förderungen².

¹Es gelten bestimmte Voraussetzungen. Nur bei FuchsKonstant 10, 15, 20. ²Es gelten weitere Voraussetzungen.



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,
- der Wohnwert (anhand von Typ- und Baujahresklassen).
 Die Preislagen gehen mit 30 % in die Gesamtwertung ein.

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





Gewässer

Quelle: Karten, Grafiken und Datenanalytik IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH Datenstand: 01.09.2023

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.



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

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

Unser Wohnmarktbericht zeigt Ihnen eine detaillierte Analyse der Preisentwicklung im aktuellen Jahr im Vergleich zum Vorjahr. Wir haben festgestellt, dass der Immobilienmarkt derzeit noch relativ träge auf die aktuelle Zinsentwicklung reagiert, da die Datengrundlage auch noch den Zeitraum vor der Zinswende umfasst. Deshalb kann die Darstellung der Entwicklung im Vergleich zum Vorjahr mögliche Trendwenden aufzeigen, die aufgrund der langsamen Reaktion des Marktes auf die Zinsentwicklung noch nicht in der einfachen Preisentwicklung erkennbar sind. So erhalten Sie eine fundierte Einschätzung der aktuellen Situation auf dem Wohnmarkt.

Bei Preisniveaus für Jahre oder Quartale (z.B. Preisentwicklungsgrafiken) werden die Daten zum spätmöglichsten Stichtag des jeweiligen Zeitraums ausgewertet. Bsp.: Die Daten für 2021 werden zum Stichtag 31.12.2021 analysiert.

DAS MARKTGEBIET



Backnang (Seite 54) 1.0 14.0 Alfdorf und Umgebung (Seite 106) 2.0 **Fellbach** (Seite 58) 14.1 Alfdorf 3.0 Kernen i.R. (Seite 62) 14.2 Kaisersbach 4.0 **Korb** (Seite 66) 5.0 Leutenbach (Seite 70) 15.0 Backnang Ost (Seite 110) 15.1 Allmersbach im Tal Lorch (Seite 74) 6.0 15.2 Althütte Murrhardt 7.0 (Seite 78) 15.3 Auenwald 8.0 Schorndorf (Seite 82) 15.4 Weissach im Tal 9.0 Schwaikheim (Seite 86) 10.0 Waiblingen (Seite 90) 16.0 Backnang West (Seite 114) 11.0 Weinstadt (Seite 94) Aspach 16.1 12.0 Welzheim (Seite 98) 16.2 Burgstetten 13.0 Winnenden (Seite 102) 16.3 Kirchberg an der Murr 16.4 Oppenweiler 17.0 Plüderhausen und Umgebung (Seite 118) 17.1 Plüderhausen 17.2 Urbach

18.1 Remshalden18.2 Winterbach

Berglen

Rudersberg

Großerlach Spiegelberg

20.0 Sulzbach an der Murr

und Umgebung

Sulzbach an der Murr

19.1

19.2

20.1

20.2 20.3

18.0 Remshalden und Umgebung

19.0 Rudersberg und Umgebung

(Seite 122)

(Seite 126)

(Seite 130)

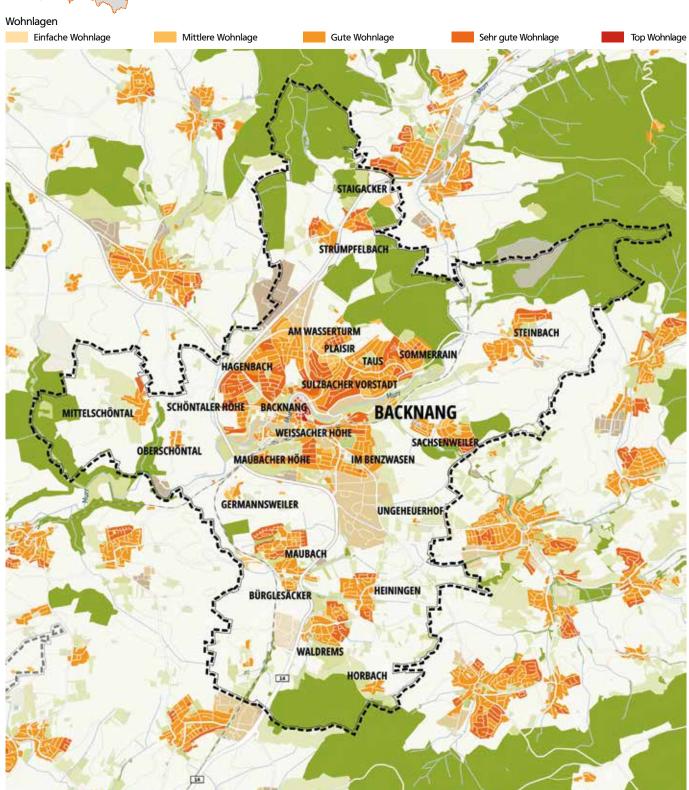
Regionen

Einzelstädte und Gemeinden

BACKNANG

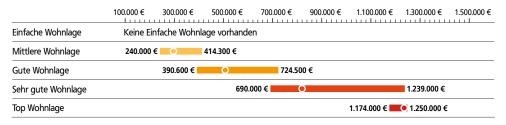
Ortsteile:

Am Wasserturm, Backnang, Bürglesäcker, Germannsweiler, Hagenbach, Heiningen, Horbach, Im Benzwasen, Maubach, Maubacher Höhe, Mittelschöntal, Oberschöntal, Plaisir, Sachsenweiler, Schöntaler Höhe, Sommerrain, Staigacker, Steinbach, Strümpfelbach, Sulzbacher Vorstadt, Taus, Ungeheuerhof, Waldrems und Weissacher Höhe



 $Auszug \ aus \ www.wohnlagenkarte.de \ | \ Quelle: \\ @ \ IIB \ Institut \ Innovatives \ Bauen \ Dr. \ Hettenbach \ GmbH \ | \ OpenStreetMap \ contributors/Lizenz: ODbL \ Auszug \ Au$

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen





500.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

240.000 - 1.250.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 500 € | 1.500 € | 2.500 € | 3.500 € | 4.500 € | 5.500 € | 6.500 € | 7.500 € |
|--------------------|-------|---------|---------|---------|-------------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 1.280 | € 0 | 2.060 € | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 1.940 € | 2.75 | 60 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.650 € | 3.77 | ′0 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 3.680 € | 0 | 4.990 € | | |
| Top Wohnlage | | | | | 4.770 € 🚾 | 5.100 € | | |



2.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.280 - 5.100 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 8,00 € | 10,00€ | 12,00 € | 14,00 € | 16,00 € | 18,00 € | 20,00 € |
|--------------------|--------|---------------|--------|---------|---------|------------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 7, | 85 € • 8,05 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7 | 7,95 € 🧿 | 9,20 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 8,85 € | 0 | 12,05 € | : | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 11 | ,90 € | 0 | 16,05 € | | |
| Top Wohnlage | | | | | 15,50 | € (16,20 = | € | |

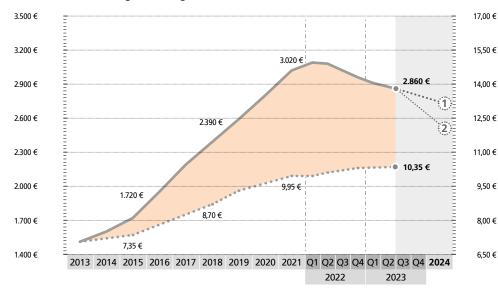


10,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,85 - 16,20 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,4 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

9,50 €

8,00€

6,50 €

wenig nachgefragte Immobilien

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

BACKNANG

Ortsteile:

Am Wasserturm, Backnang, Bürglesäcker, Germannsweiler, Hagenbach, Heiningen, Horbach, Im Benzwasen, Maubach, Maubacher Höhe, Mittelschöntal, Oberschöntal, Plaisir, Sachsenweiler, Schöntaler Höhe, Sommerrain, Staigacker, Steinbach, Strümpfelbach, Sulzbacher Vorstadt, Taus, Ungeheuerhof, Waldrems und Weissacher Höhe

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,8 % aktuelles Jahr -4,6 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 252.900 - 1.250.000 € | 520.200 € | 3.060 € | 170/705 m ² |
| Doppelhaushälfte | 270.500 - 1.075.900 € | 460.600 € | 3.290 € | 140/350 m ² |
| Reihenhaus | 240.000 - 874.700 € | 479.300 € | 3.550 € | 135/245 m ² |
| Zweifamilienhaus | 324.000 - 1.000.000 € | 499.700 € | 2.630 € | 190/600 m² |

Vorjahr +7,4 % aktuelles Jahr -7,5 %



Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.740 - 4.440 € | 94.400 € | 2.950 € | 32 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.280 - 5.100 € | 181.100 € | 2.830 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.340 - 5.020 € | 267.900 € | 2.850 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 1.600 - 4.660 € | 400.400 € | 2.800 € | 143 m² |

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

Vorjahr +2,6 % aktuelles Jahr +4,5 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,00 - 15,85 € | 410 € | 11,60 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,10 - 16,20 € | 680 € | 10,80 € | 63 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,85 - 15,75 € | 1.000 € | 10,40 € | 96 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,45 - 12,45 € | 1.330 € | 10,00€ | 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 anhand nachfolgender Kriterien:

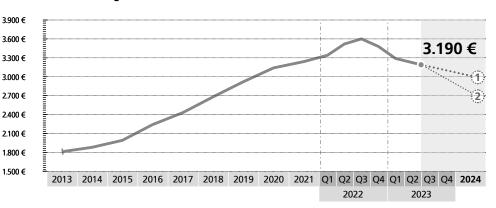
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

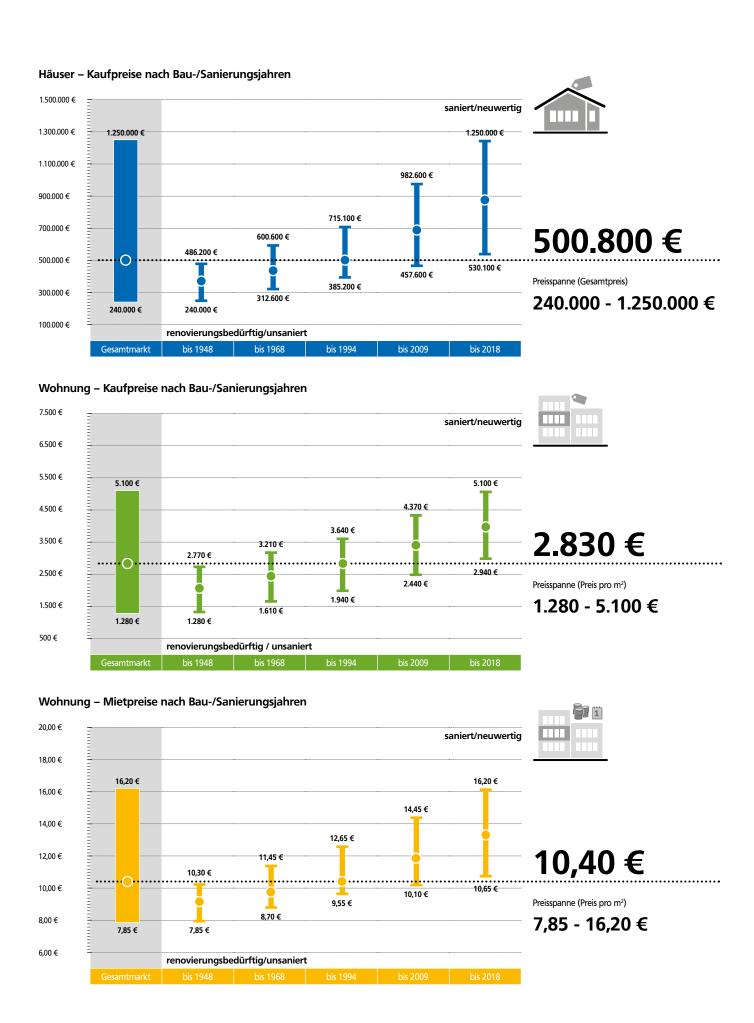
1 stark nachgefragte Immobilien

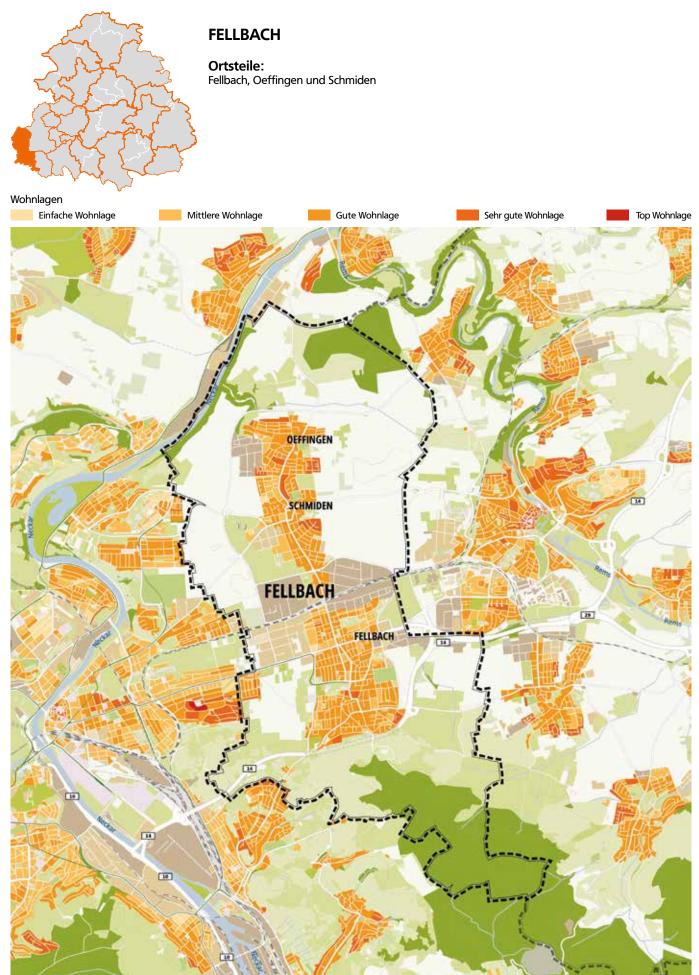
(2) wenig nachgefragte Immobilien

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

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024







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

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 100.000 € 350.000 € 600.000 € 850.000 € 1.100.000 € 1.350.000 € 1.600.000 € 1.850.000 € |
|--------------------|---|
| Einfache Wohnlage | Keine Einfache Wohnlage vorhanden |
| Mittlere Wohnlage | 281.700 € 488.300 € |
| Gute Wohnlage | 423.800 € 887.500 € |
| Sehr gute Wohnlage | 859.400 € 1.453.900 € |
| Top Wohnlage | keine Top Wohnlage vorhanden |



617.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

281.700 - 1.453.900 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.500 € | 3.500 € | 4.500 € | 5.500 € | 6.500 € | 7.500 € | 8.500 € |
|--------------------|----------|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 2 | .510 € | 3.350 € | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 3.32 | 0 € 3.76 | 0€ | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 3.700 € | 0 | 5.380 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 5.210 | € 0 ! | 5.990 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



3.570 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.510 - 5.990 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 7,00 € | 9,50 € | 12,00€ | 14,50 € | 17,00 € | 19,50 € | 22,00 € | 24,50 € |
|--------------------|----------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 8,20 € [| 9,00 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 8,95 | 5€ 0 | 10,80 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 10,40 € 📉 | 0 | | 16,50 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 15,25 € | 0 | 20,20 |)€ | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | orhanden | | | | | |

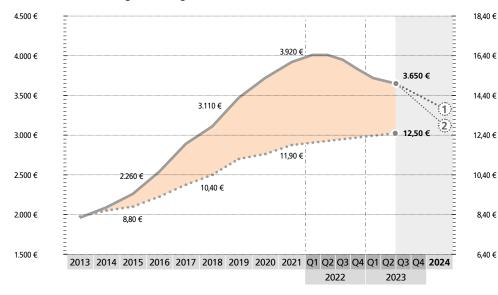


12,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,20 - 20,20 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,2 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

1 stark nachgefragte Immobilien

e (2) wenig nachgefragte Immobilien

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



FELLBACH

Ortsteile:

Fellbach, Oeffingen und Schmiden

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +1,4 % aktuelles Jahr -4,2 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 296.900 - 1.453.900 € | 585.600 € | 3.660 € | 160/340 m ² |
| Doppelhaushälfte | 317.600 - 1.251.400 € | 569.900 € | 3.930 € | 145/235 m² |
| Reihenhaus | 281.700 - 1.017.300 € | 572.400 € | 4.240 € | 135/205 m² |
| Zweifamilienhaus | 380.300 - 1.163.100 € | 628.000 € | 3.140 € | 200/490 m² |

Vorjahr +5,0 % aktuelles Jahr -9,8 %

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 3.420 - 5.210 € | 111.600 € | 3.720 € | 30 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.510 - 5.990 € | 228.500 € | 3.570 € | 64 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.640 - 5.900 € | 338.400 € | 3.600 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 3.140 - 5.480 € | 504.800 € | 3.530 € | 143 m² |

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

Vorjahr +4,3 % aktuelles Jahr +5,0 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,45 - 19,75 € | 490 € | 14,05 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,45 - 20,20 € | 840 € | 13,05 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 8,20 - 19,60 € | 1.210 € | 12,60 € | 96 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,85 - 15,55 € | 1.680 € | 12,15 € | 138 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 anhand nachfolgender Kriterien:

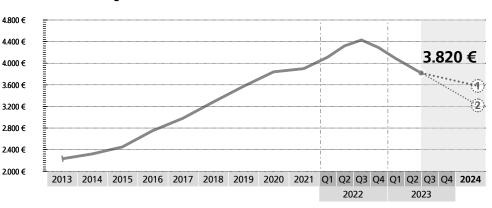
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

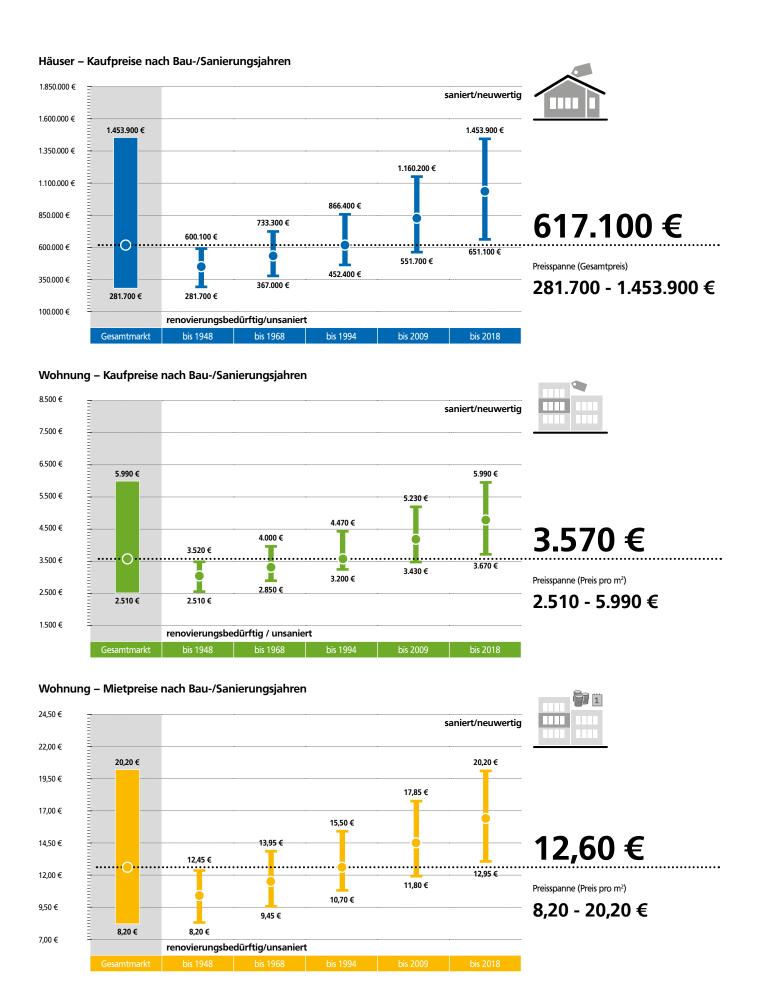
1 stark nachgefragte Immobilien

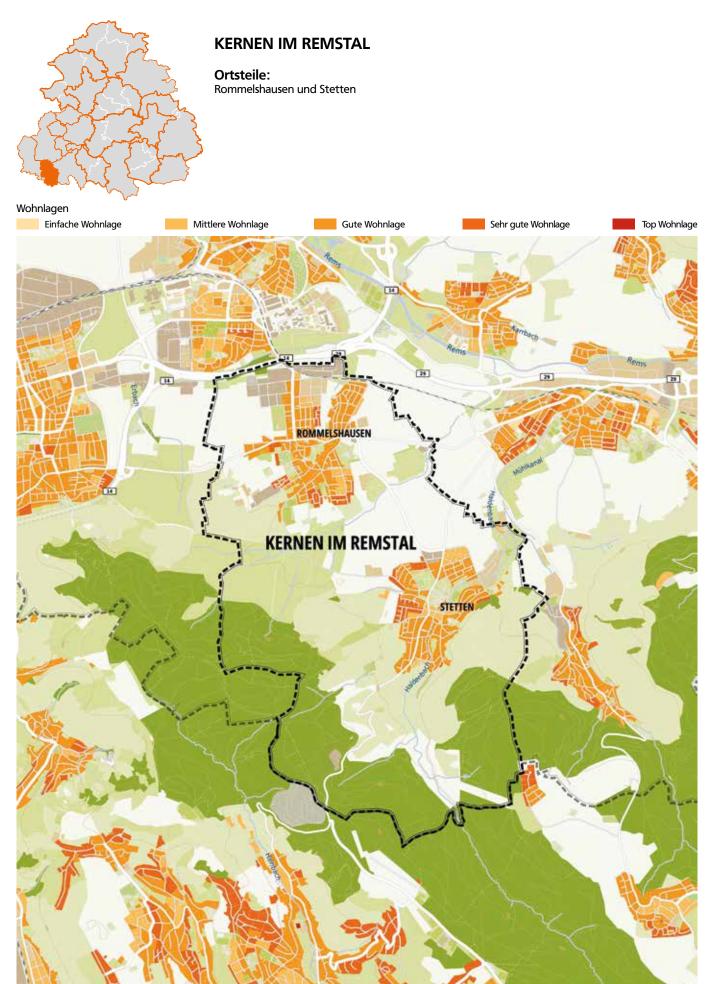
(2) wenig nachgefragte Immobilien

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

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024

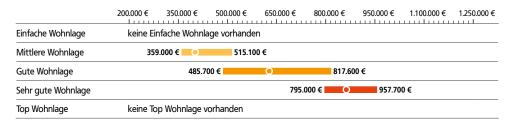






Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen





531.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

359.000 - 957.700 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.300 € | 3.100 € | 3.900 € | 4.700 € | 5.500 € | 6.300 € | 7.100 € |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.910 € | | 3.180 4 | € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 3.120 € | 0 | 4.550 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 4.49 |)€ | 5.270 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



3.160 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.910 - 5.270 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 8,00 € | 10,00€ | 12,00€ | 14,00 € | 16,00 € | 18,00 € | 20,00 € | 22,00 € | |
|--------------------|----------|----------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| Einfache Wohnlage | keine Ei | nfache Wohnl | age vorhanden | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 9,30 € | 9,30 € 10,55 € | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 10,45 € | 0 | 14,20 | € | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 13,65 | € | 0 | 17,65 € | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | | |

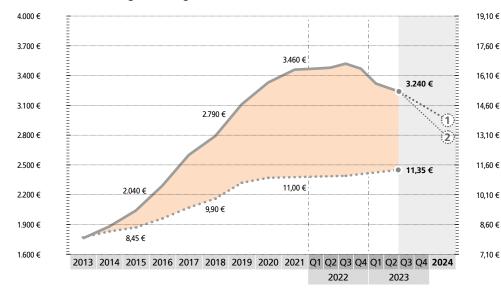


11,40 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,30 - 17,65 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,3 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der 13,10 \in Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

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



KERNEN IM REMSTAL

Ortsteile:

Rommelshausen und Stetten

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,3 % aktuelles Jahr -11,8 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 378.300 - 957.700 € | 597.600 € | 3.230 € | 185/510 m ² |
| Doppelhaushälfte | 404.700 - 824.300 € | 503.200 € | 3.470 € | 145/345 m ² |
| Reihenhaus | 359.000 - 670.100 € | 504.900 € | 3.740 € | 135/205 m ² |
| Zweifamilienhaus | 484.700 - 766.200 € | 609.400 € | 2.770 € | 220/450 m ² |

Vorjahr +3,9 % aktuelles Jahr -9,7 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.600 - 4.590 € | 105.300 € | 3.290 € | 32 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.910 - 5.270 € | 202.200 € | 3.160 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.010 - 5.190 € | 303.100 € | 3.190 € | 95 m ² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.390 - 4.820 € | 521.000 € | 3.120 € | 167 m ² |

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

Vorjahr -0,5 % aktuelles Jahr +3,6 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 11,85 - 17,25 € | 460 € | 12,75 € | 36 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 9,60 - 17,65 € | 710€ | 11,80 € | 60 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 9,30 - 17,15 € | 1.050 € | 11,40 € | 92 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 10,00 - 13,60 € | 1.570 € | 11,00 € | 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 anhand nachfolgender Kriterien:

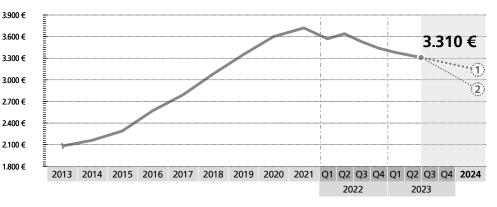
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

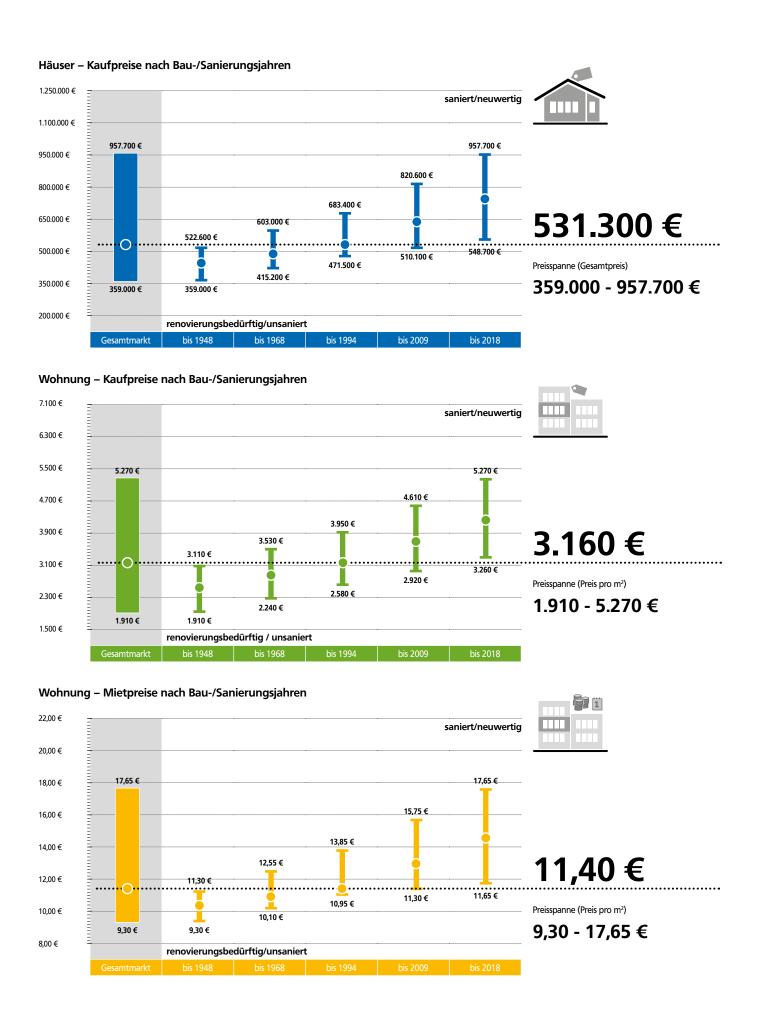
1) stark nachgefragte Immobilien

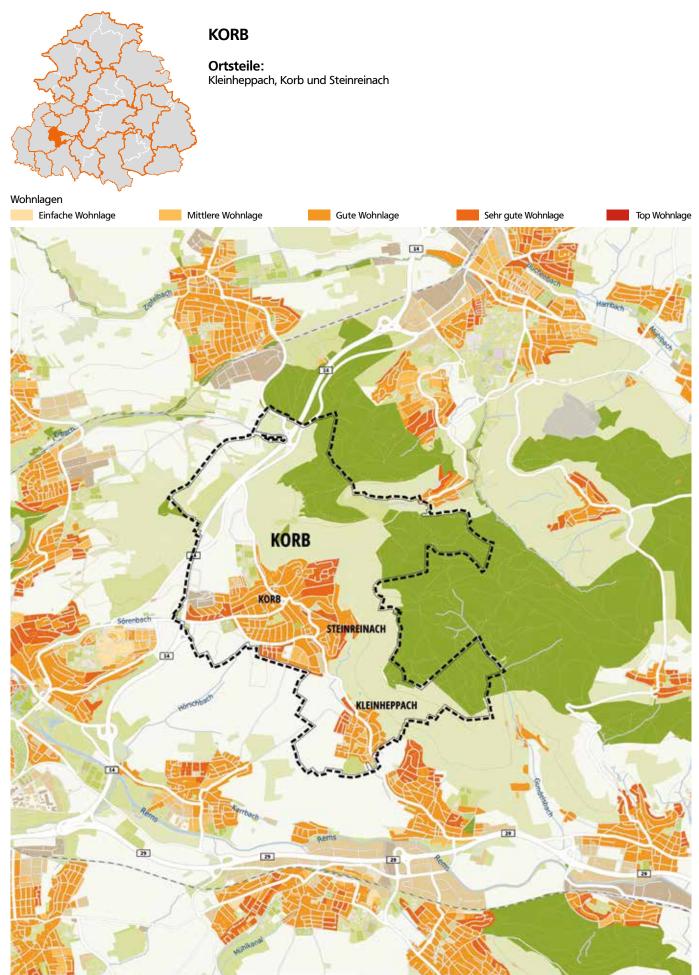
wenig nachgefragte Immobilien

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

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024







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

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 200.000 € | 350.000 € | 500.000€ | 650.000 € | 800.000€ | 950.000 € | 1.100.000 € | 1.250.000 € |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhander | ı | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 3 | 79.100 € 🤍 | 472.700 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 391.800 € 🚃 | | 0 | 773.600 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 770.300 | 0€ | | 1.034.000 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | vorhanden | | | | | |



593.300 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

379.100 - 1.034.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.300 € | 3.100 € | 3.900 € | 4.700 € | 5.500 € | 6.300 € | 7.100 € |
|--------------------|-----------|------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Ein | nfache Woh | nlage vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.430 € | 3.280 |)€ | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 3.210 € |) | 4.660 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 4.56 | 50 € | O 5.7 | 50 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | e vorhanden | | | | | |



3.450 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.430 - 5.750 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 7,00 € | 9,00€ | 11,00 € | 13,00 € | 15,00 € | 17,00 € | 19,00 € | 21,00 € |
|--------------------|-----------|---------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohr | lage vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 8,30 € | 8,30 € 9,40 € | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9,20 € | 0 | 13,10 € | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 12 | .,90 € | 0 | 17,15 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

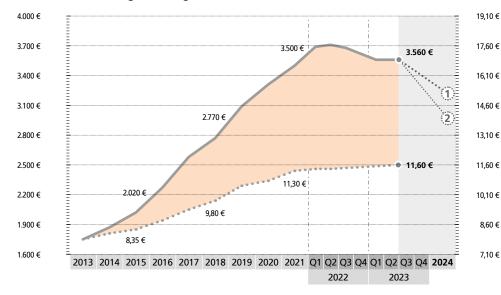


11,65 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,30 - 17,15 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



19,10 € **4,1 %**0 aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

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



KORB

Ortsteile:

Kleinheppach, Korb und Steinreinach

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +0,3% aktuelles Jahr -2,5 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche Grundstücksfläche | |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|-----------------------------------|--|
| Einfamilienhaus | 399.500 - 1.034.000 € | 699.100 € | 3.410 € | 205/520 m ² | |
| Doppelhaushälfte | 427.300 - 890.000 € | 605.600 € | 3.670 € | 165/285 m² | |
| Reihenhaus | 379.100 - 723.500 € | 514.800 € | 3.960 € | 130/280 m² | |
| Zweifamilienhaus | 511.800 - 827.200 € | 644.600 € | 2.930 € | 220/630 m² | |

Vorjahr +6,3 % aktuelles Jahr -3,1 %

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 3.310 - 5.000 € | 89.800 € | 3.590 € | 25 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.430 - 5.750 € | 227.700 € | 3.450 € | 66 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.550 - 5.660 € | 327.100 € | 3.480 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 3.040 - 5.260 € | 474.000 € | 3.410 € | 139 m² |

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

Vorjahr +4,6 % aktuelles Jahr +2,2 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,60 - 16,80 € | 470 € | 13,00 € | 36 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,55 - 17,15 € | 740 € | 12,10 € | 61 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 8,30 - 16,65 € | 1.110 € | 11,65 € | 95 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,95 - 13,20 € | 1.570 € | 11,20 € | 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 anhand nachfolgender Kriterien:

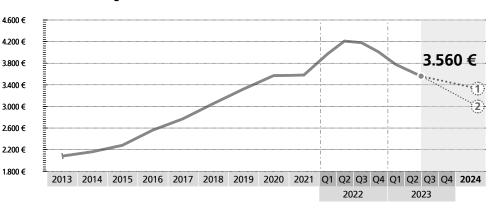
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

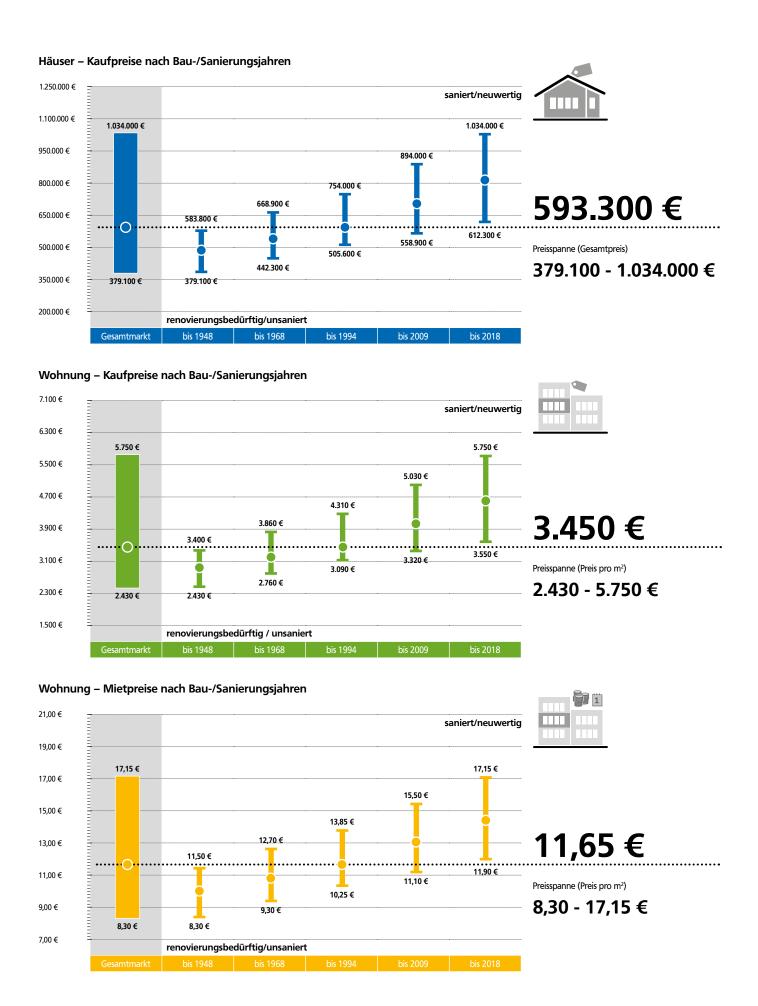
1 stark nachgefragte Immobilien

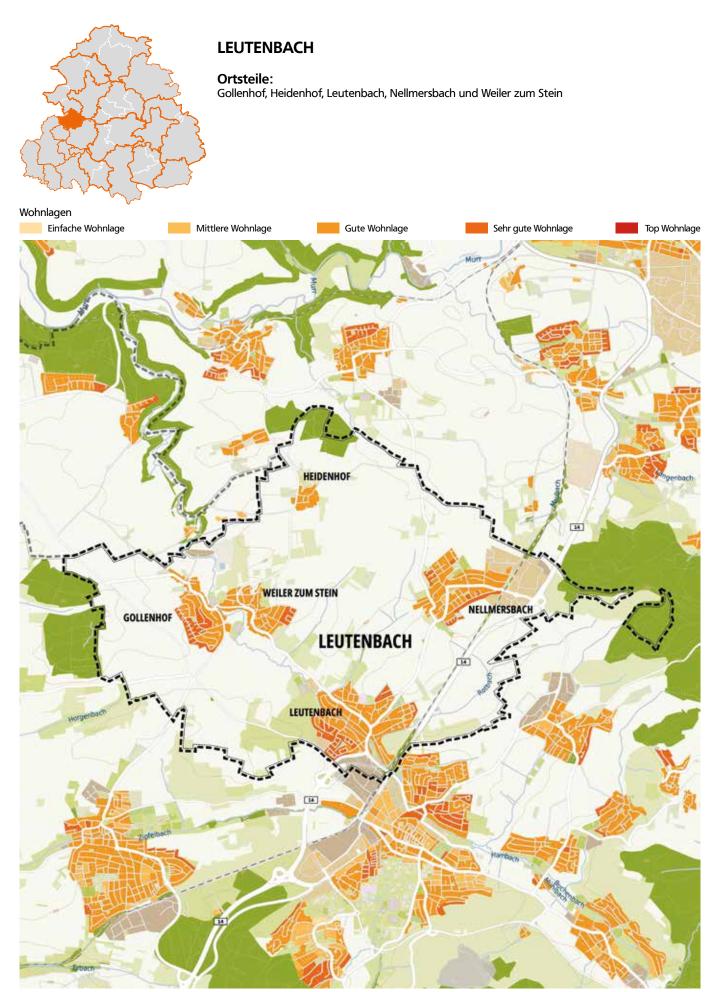
(2) wenig nachgefragte Immobilien

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

IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024

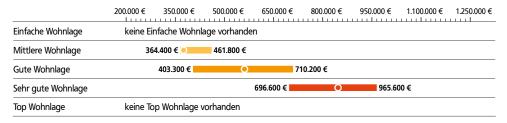






Auszug aus www.wohnlagenkarte.de | Quelle: © IIB Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH | OpenStreetMap contributors/Lizenz: ODbL

Häuser - Kaufpreise nach Wohnlagen





509.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

364.400 - 965.600 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.300 € | 3.100 € | 3.900 € | 4.700 € | 5.500 € | 6.300 € | 7.100 € | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | keine Einfache Wohnlage vorhanden | | | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 2. | 2.280 € 3.190 € | | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 3.080 € 4.220 € | | | | | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | 4.110 € 5.200 € | | | | | | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | orhanden | | | | | | | |



3.330 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.280 - 5.200 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 7,00 € | 8,50 € | 10,00 € | 11,50 € | 13,00 € | 14,50 € | 16,00 € | 17,50 € |
|--------------------|-----------|-----------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhanden | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 8,10 | 8,10 € ○ 8,75 € | | | | | | |
| Gute Wohnlage | 1 | 3,50 € | 0 | | 12,70 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 12,20 € | 0 | 14,9 | 0 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

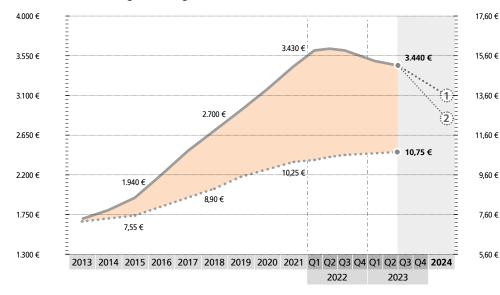


10,80€

Preisspanne (Preis pro m²)

8,10 - 14,90 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

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



LEUTENBACH

Ortsteile:

Gollenhof, Heidenhof, Leutenbach, Nellmersbach und Weiler zum Stein

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +0,3 % aktuelles Jahr -15,1 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 384.000 - 965.600 € | 518.000 € | 2.960 € | 175/510 m² |
| Doppelhaushälfte | 410.800 - 831.100 € | 526.400 € | 3.190 € | 165/320 m² |
| Reihenhaus | 364.400 - 675.700 € | 481.600 € | 3.440 € | 140/230 m² |
| Zweifamilienhaus | 491.900 - 772.500 € | 622.300 € | 2.540 € | 245/510 m ² |

Vorjahr +8,0 % aktuelles Jahr -4,6 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 3.100 - 4.530 € | 138.800 € | 3.470 € | 40 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.280 - 5.200 € | 219.800 € | 3.330 € | 66 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.390 - 5.120 € | 322.600 € | 3.360 € | 96 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.850 - 4.750 € | 424.400 € | 3.290 € | 129 m² |

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

Vorjahr +4,0 % aktuelles Jahr +4,3 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,35 - 14,60 € | 410 € | 12,05 € | 34 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,35 - 14,90 € | 720 € | 11,20 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 8,10 - 14,45 € | 1.070 € | 10,80 € | 99 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,75 - 11,45 € | 1.300 € | 10,40 € | 125 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 anhand nachfolgender Kriterien:

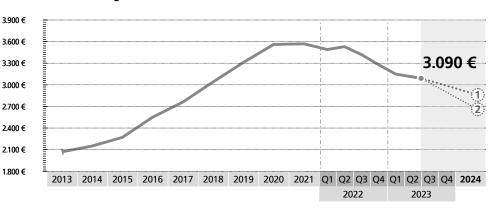
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

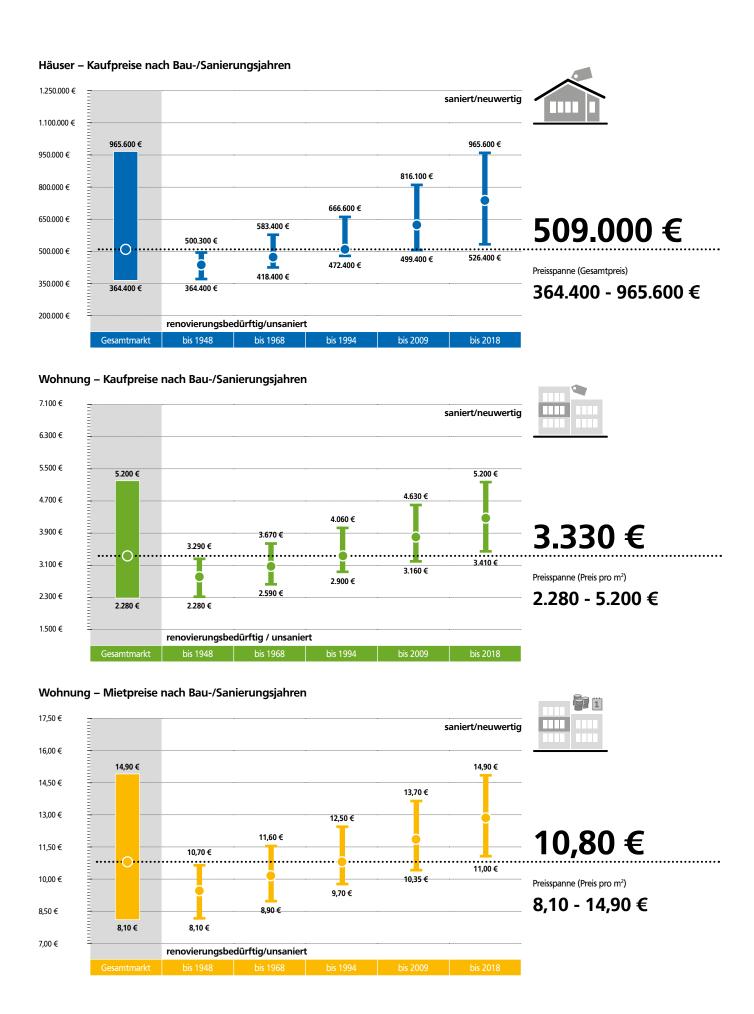
1 stark nachgefragte Immobilien

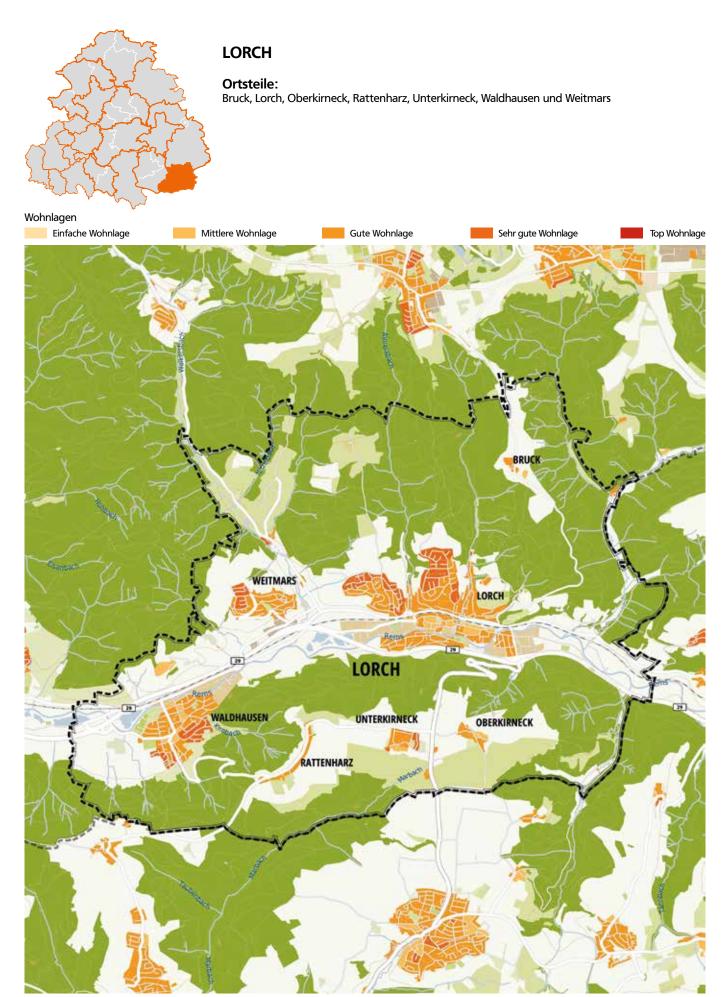
(2) wenig nachgefragte Immobilien

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

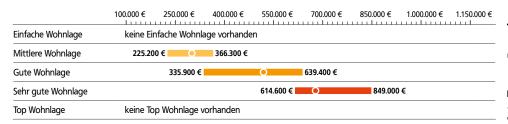
IIB-Markteinschätzung Häuser für 2023/2024







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





460.400 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

225.200 - 849.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 1.700 € | 2.400 € | 3.100 € | 3.800 € | 4.500 € | 5.200 € | 5.900 € |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.6 | 10€ | 0 | 2.740 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.630 € | 0 | 3.640 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 3.500 € | 0 | 4.340 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



2.460 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.610 - 4.340 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,50 € | 9,00 € | 10,50 € | 12,00 € | 13,50 € | 15,00 € | 16,50 € |
|--------------------|----------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Ei | nfache Wohnl | age vorhande | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7 | 7,45 € | 8,55 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 8,40 € | 0 | 11, | 05 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 10,85 € | 1 | 2,70 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | orhanden | | | | | |

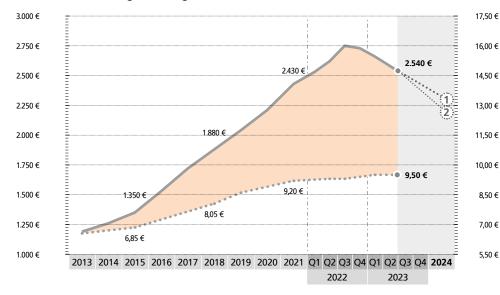


9,55€

Preisspanne (Preis pro m²)

7,45 - 12,70 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,7 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien



LORCH

Ortsteile:

Bruck, Lorch, Oberkirneck, Rattenharz, Unterkirneck, Waldhausen und Weitmars

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +0,7 % aktuelles Jahr -3,8 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 237.300 - 849.000 € | 423.200 € | 2.730 € | 155/960 m ² |
| Doppelhaushälfte | 253.900 - 730.800 € | 380.900 € | 2.930 € | 130/320 m ² |
| Reihenhaus | 225.200 - 594.100 € | 395.000 € | 3.160 € | 125/390 m ² |
| Zweifamilienhaus | 304.000 - 679.200 € | 444.600 € | 2.340 € | 190/430 m ² |

Vorjahr +9,7 % aktuelles Jahr -0,8 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.190 - 3.780 € | 87.000 € | 2.560 € | 34 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.610 - 4.340 € | 167.300 € | 2.460 € | 68 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.690 - 4.270 € | 230.600 € | 2.480 € | 93 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.010 - 3.970 € | 320.800 € | 2.430 € | 132 m² |

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

Vorjahr +3,4 % aktuelles Jahr +3,2 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | | | | |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,70 - 12,70 € | 640 € | 9,90 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,45 - 12,35 € | 910€ | 9,55€ | 95 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

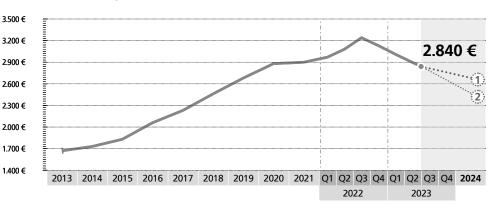
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

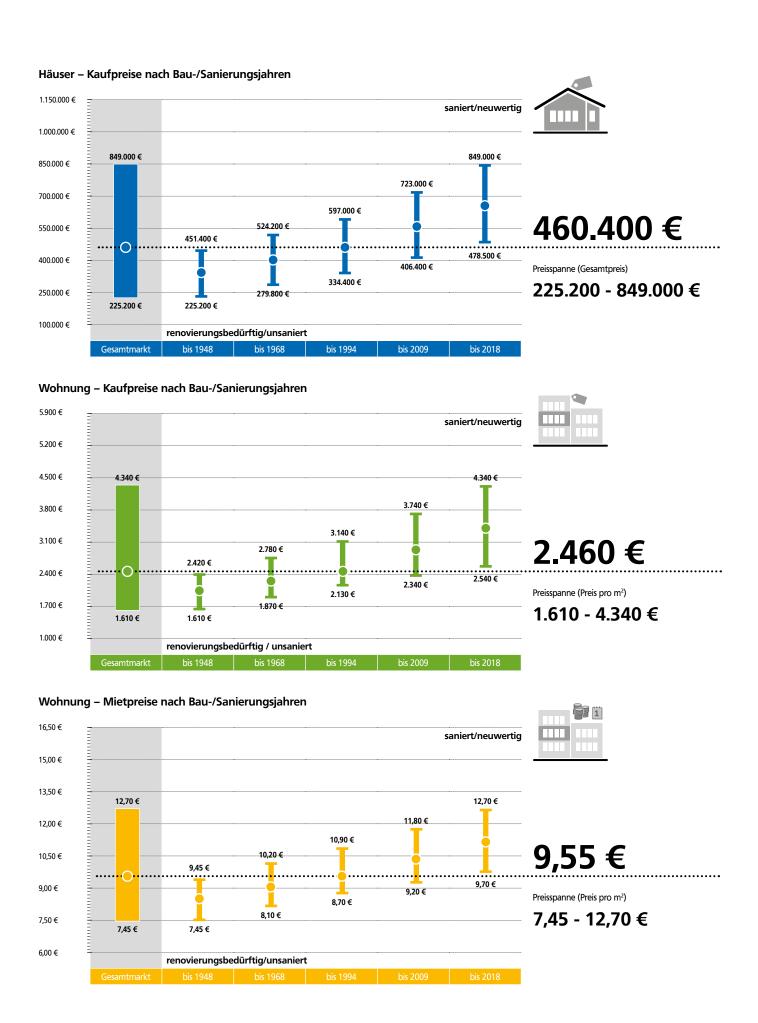
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

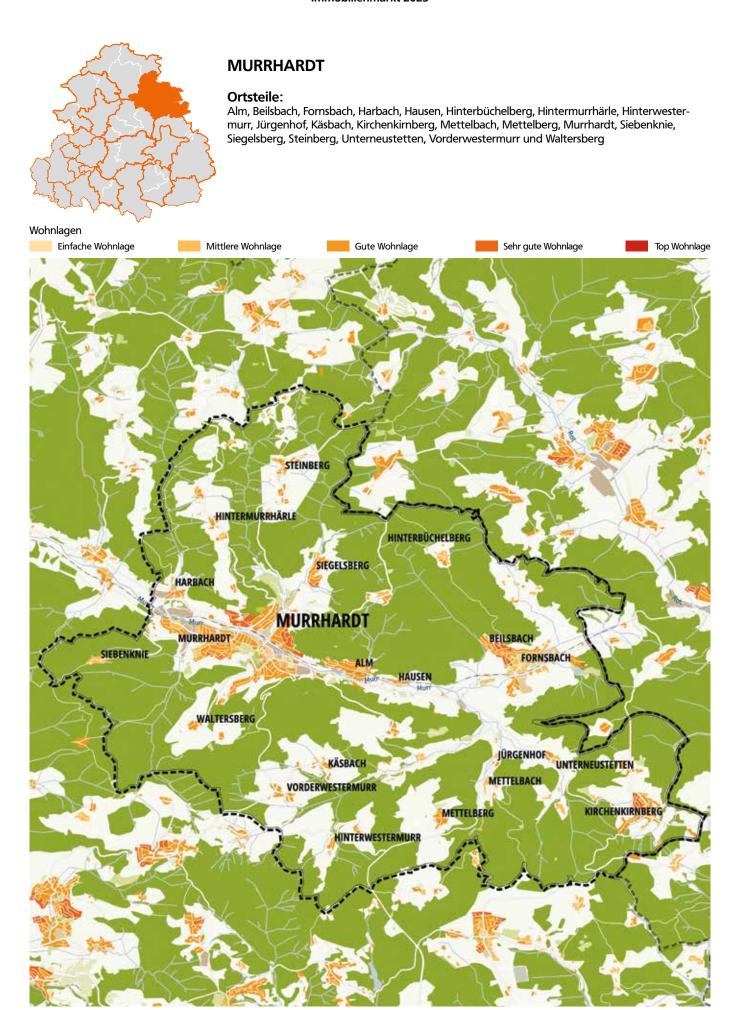
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

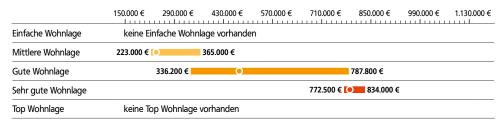
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







 $Auszug \ aus \ www.wohnlagenkarte.de \ | \ Quelle: \\ @ \ IIB \ Institut \ Innovatives \ Bauen \ Dr. \ Hettenbach \ GmbH \ | \ OpenStreetMap \ contributors/Lizenz: ODbL \ Auszug \ Au$





370.000 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

223.000 - 834.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 1.500 € | 2.000 € | 2.500 € | 3.000 € | 3.500 € | 4.000 € | 4.500 € |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.340 | € | 0 | 2.530 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.4 | 70 € | 0 | 3.460 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | 3.370 | (€ | 3.920 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



2.250 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.340 - 3.920 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 5,00 € | 6,50 € | 8,00 € | 9,50 € | 11,00 € | 12,50 € | 14,00 € | 15,50 € |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 6, | ,40 € | 0 | 8,80 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 8,60 € | 0 | 10,65 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 10,55 | € 0 | 12,00 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

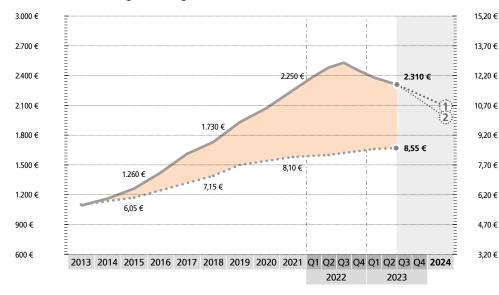


8,60 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,40 - 12,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



15,20 € **4,6** % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien



MURRHARDT

Ortsteile:

Alm, Beilsbach, Fornsbach, Harbach, Hausen, Hinterbüchelberg, Hintermurrhärle, Hinterwestermurr, Jürgenhof, Käsbach, Kirchenkirnberg, Mettelbach, Mettelberg, Murrhardt, Siebenknie, Siegelsberg, Steinberg, Unterneustetten, Vorderwestermurr und Waltersberg

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +2,0 % aktuelles Jahr -2,8 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 235.000 - 834.000 € | 377.400 € | 2.220 € | 170/760 m² |
| Doppelhaushälfte | 251.400 - 717.900 € | 334.600 € | 2.390 € | 140/270 m² |
| Reihenhaus | 223.000 - 583.600 € | 347.000 € | 2.570 € | 135/230 m² |
| Zweifamilienhaus | 301.100 - 667.200 € | 399.000 € | 1.900 € | 210/480 m² |

Vorjahr +8,6 % aktuelles Jahr -1,3 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.820 - 3.410 € | 77.200 € | 2.340 € | 33 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.340 - 3.920 € | 137.300 € | 2.250 € | 61 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.410 - 3.860 € | 206.600 € | 2.270 € | 91 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 1.680 - 3.580 € | 361.900 € | 2.220 € | 163 m² |

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

Vorjahr +2,5 % aktuelles Jahr +5,5 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 8,15 - 11,75 € | 360 € | 9,60 € | 38 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 6,60 - 12,00 € | 560 € | 8,90 € | 63 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 6,40 - 11,65 € | 830 € | 8,60 € | 97 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

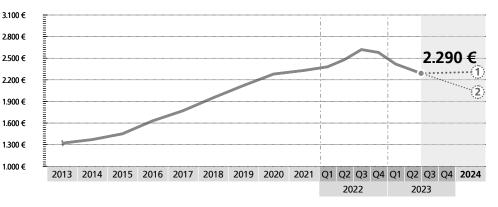
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

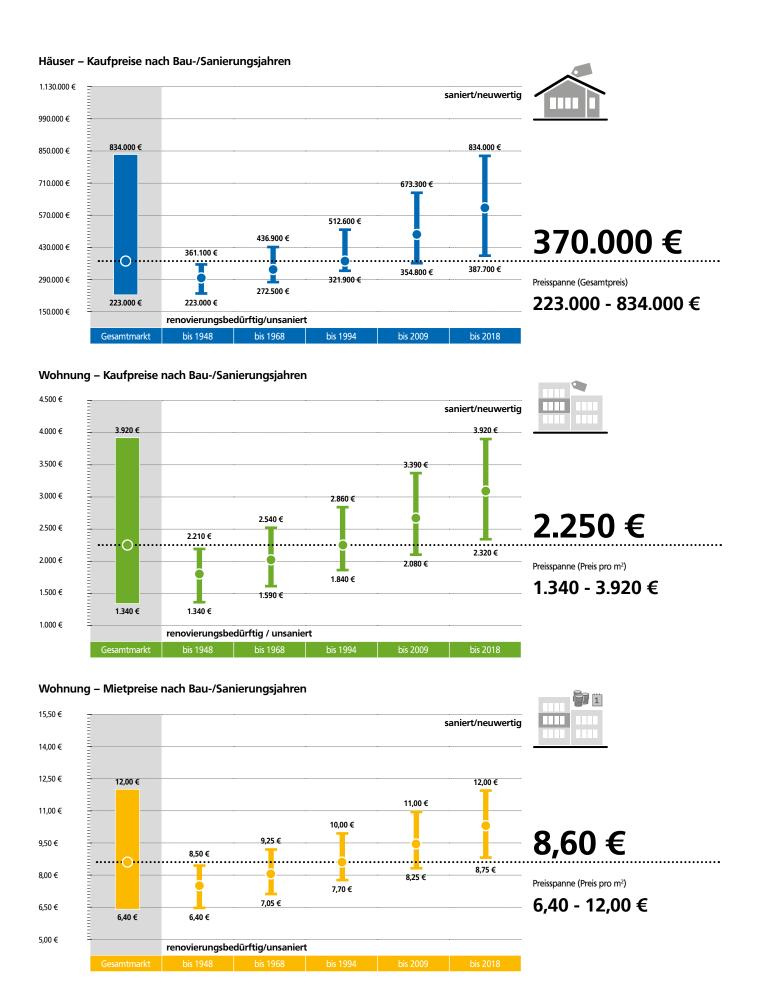
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

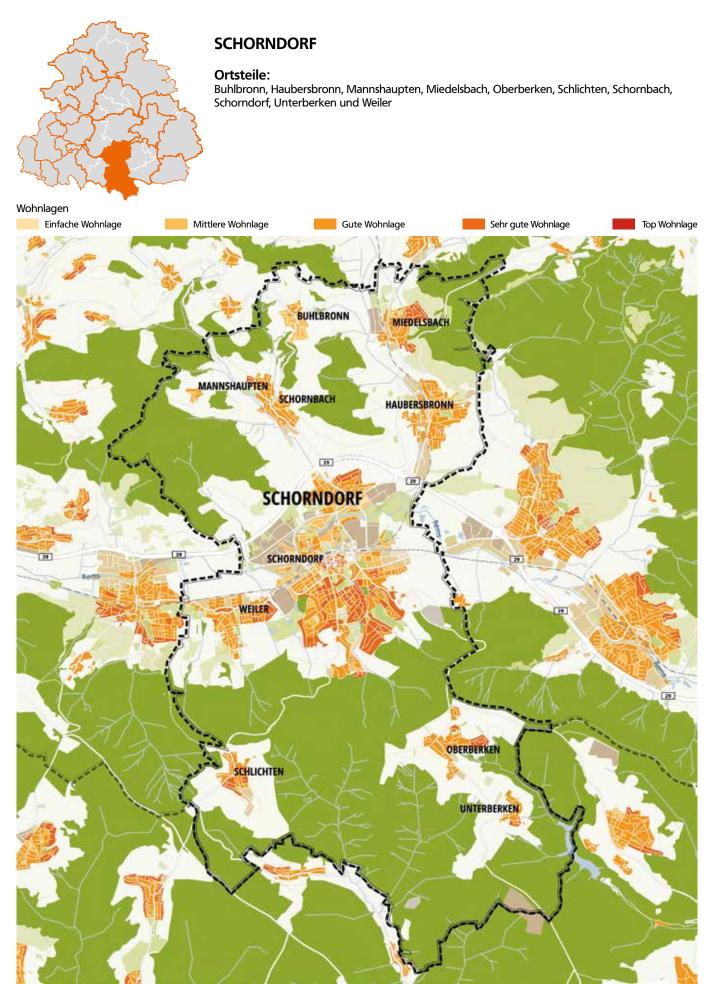
1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

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







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

| | 150.000 € 350.000 € 550.000 € 750.000 € 950.000 € 1.150.000 € 1.350.000 € 1.550.000 € |
|--------------------|---|
| Einfache Wohnlage | keine Einfache Wohnlage vorhanden |
| Mittlere Wohnlage | 275.000 € 419.100 € |
| Gute Wohnlage | 399.000 € 728.300 € |
| Sehr gute Wohnlage | 698.500 € 1.099.000 € |
| Top Wohnlage | keine Top Wohnlage vorhanden |



479.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

275.000 - 1.099.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 2.000 € | 3.000 € | 4.000 € | 5.000€ | 6.000 € | 7.000 € | 8.000 € |
|--------------------|----------|------------|----------|----------|--------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 1.80 | 0€ | 2.610 € | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.520 € | 3.140 | € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 3.100 € | 4.140 | € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 4 | .030 € 🔼 | 5.3 | 370 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | orhanden | | | | | |



2.960 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.800 - 5.370 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 8,00 € | 10,00€ | 12,00 € | 14,00 € | 16,00 € | 18,00 € | 20,00 € |
|--------------------|----------|------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 7,25 € | 7,75 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7,60 | 0€ | 10,00 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9 | ,85 € | 1 | 2,80 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 12,55 € | 0 | 16,05 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

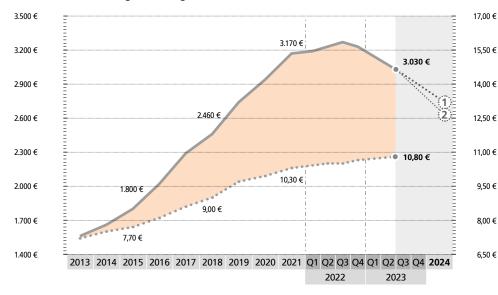


10,85 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,25 - 16,05 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

8,00 € wenig nachgefragte Immobilien



SCHORNDORF

Ortsteile:

Buhlbronn, Haubersbronn, Mannshaupten, Miedelsbach, Oberberken, Schlichten, Schornbach, Schorndorf, Unterberken und Weiler

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen





Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 289.800 - 1.099.000 € | 478.500 € | 2.900 € | 165/570 m ² |
| Doppelhaushälfte | 310.000 - 945.900 € | 466.500 € | 3.110 € | 150/380 m² |
| Reihenhaus | 275.000 - 769.000 € | 420.000 € | 3.360 € | 125/240 m² |
| Zweifamilienhaus | 371.300 - 879.200 € | 471.200 € | 2.480 € | 190/495 m² |

Vorjahr +8,1 % aktuelles Jahr -8,1 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.450 - 4.670 € | 107.800 € | 3.080 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.800 - 5.370 € | 192.400 € | 2.960 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.890 - 5.290 € | 277.100 € | 2.980 € | 93 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.250 - 4.910 € | 404.300 € | 2.930 € | 138 m² |

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

Vorjahr +3,5 % aktuelles Jahr +4,3 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 9,25 - 15,70 € | 380 € | 12,10 € | 31 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,45 - 16,05 € | 740 € | 11,25 € | 66 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,25 - 15,60 € | 1.010 € | 10,85 € | 93 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,80 - 12,35 € | 1.410 € | 10,45 € | 135 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

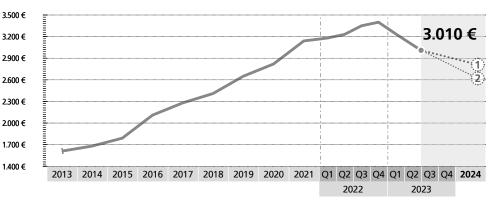
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

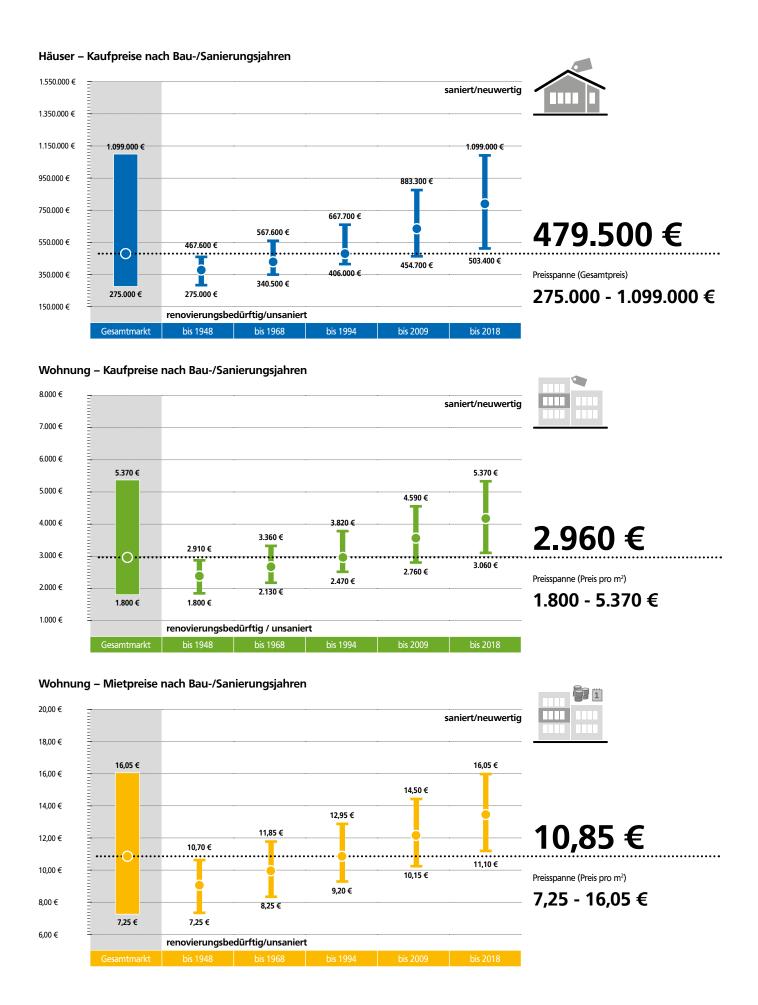
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

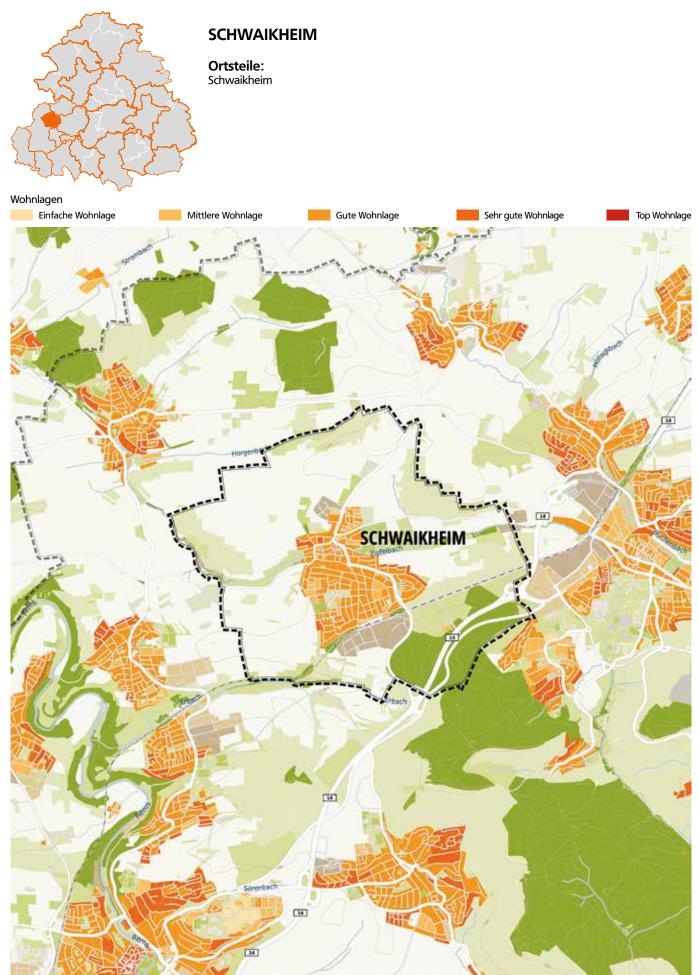
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

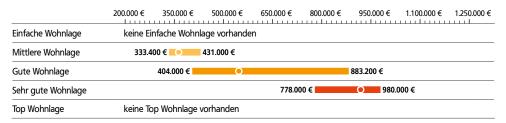
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





513.600 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

333.400 - 980.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 2.000 € | 2.500 € | 3.000 € | 3.500 € | 4.000 € | 4.500 € | 5.000 € | 5.500 € |
|--------------------|-----------|-------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhanden | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 2.350 | € | 0 | 3.470 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 3.330 € | | 0 | 4 | .720 € | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | | 4.590 € | 5.000 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



3.310 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.350 - 5.000 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 8,00 € | 9,20€ | 10,40 € | 11,60 € | 12,80 € | 14,00 € | 15,20 € | 16,40 € |
|--------------------|-----------|-------------|--------------|---------|---------|----------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 9,0 | 05 € [0] | 9,95 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9,60 € 📉 | | 0 | | 13,80 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | 13,70 | € 0 14,3 | 15 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

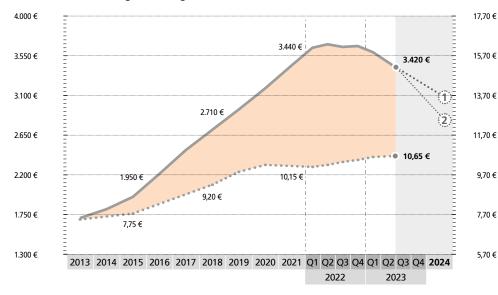


10,70 €

Preisspanne (Preis pro m²)

9,05 - 14,35 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



3,9 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien 7,70 €

5,70 €



SCHWAIKHEIM

Ortsteile:

Schwaikheim

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +2,2 % aktuelles Jahr -3,9 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 351.300 - 980.000 € | 514.800 € | 3.120 € | 165/480 m² |
| Doppelhaushälfte | 375.800 - 843.500 € | 487.200 € | 3.360 € | 145/300 m ² |
| Reihenhaus | 333.400 - 685.700 € | 488.700 € | 3.620 € | 135/240 m² |
| Zweifamilienhaus | 450.100 - 784.000 € | 616.400 € | 2.680 € | 230/470 m² |

Vorjahr +8,1 % aktuelles Jahr -5,4 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 3.200 - 4.350 € | 124.200 € | 3.450 € | 36 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.350 - 5.000 € | 215.200 € | 3.310 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.470 - 4.920 € | 303.900 € | 3.340 € | 91 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | | 457.800 € | 3.270 € | 140 m ² |

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

Vorjahr -1,5 % aktuelles Jahr +5,9 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 11,55 - 14,05 € | 420 € | 11,95 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 9,35 - 14,35 € | 730 € | 11,10 € | 66 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 9,05 - 13,95 € | 980 € | 10,70 € | 92 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

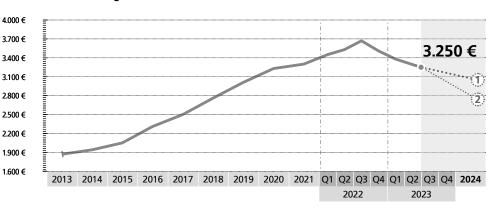
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

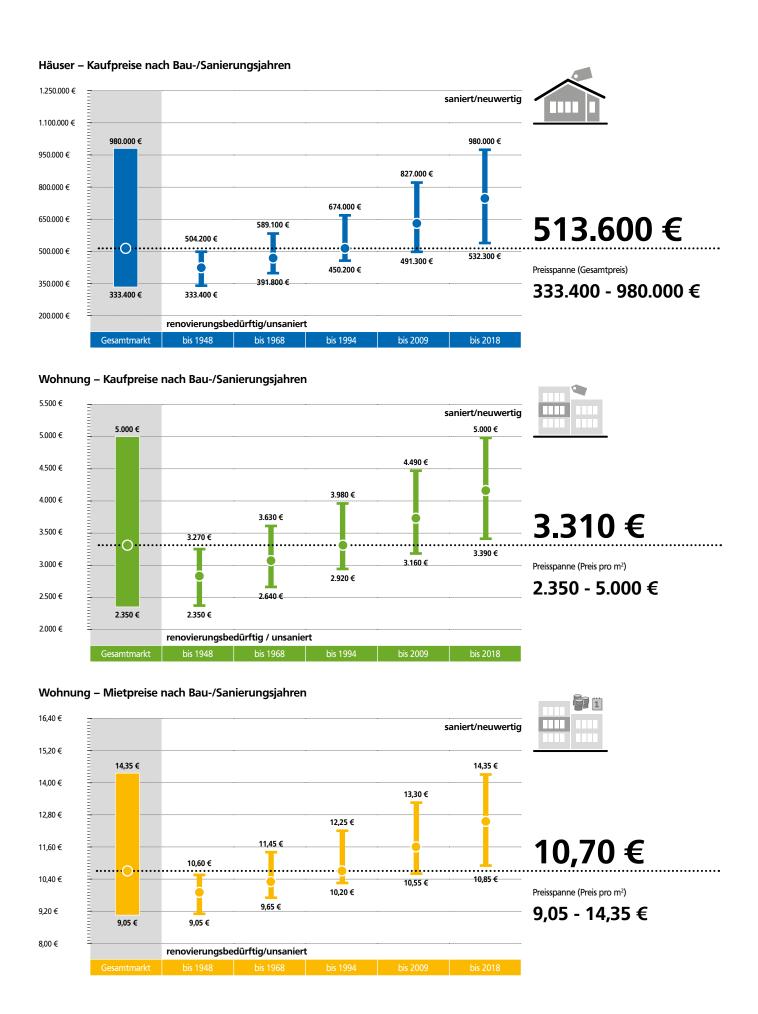
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

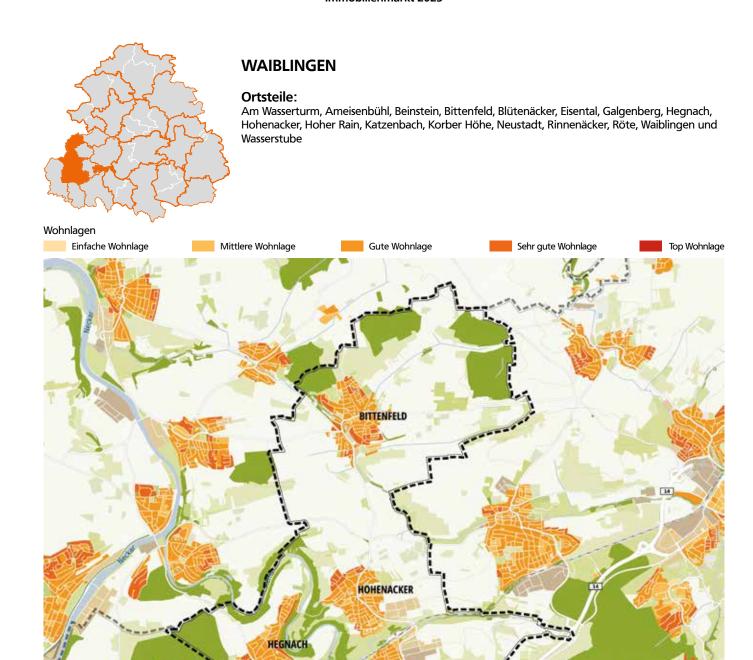
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

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







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

BEINSTEIN

KORBER HÖHE

NEUSTADT

GALGENBERG

EISENTAL

BLÜTENÄCKER

WAIBLINGEN KATZENBACH

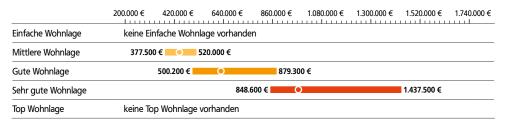
WAIBLINGEN

WASSERSTUBE

AM WASSERTURM

RINNENACKER

AMEISENBÜHL





561.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

377.500 - 1.437.500 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | | 00€ 3.000€ | 4.000 € | 5.000 € | 6.000 € | 7.000 € | 8.000 € |
|--------------------|---------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 2.080 € | 3.000 € | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.930 € | 3.500 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | 3.420 € | 0 | 4.730 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 4.540 € | 0 | 6.26 | 0 € | |
| Top Wohnlage | keine Top Woł | nnlage vorhanden | | | | | |



3.390 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.080 - 6.260 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 7,00 € | 9,00 € | 11,00 € | 13,00 € | 15,00 € | 17,00 € | 19,00 € | 21,00 € |
|--------------------|----------|--------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 8,20 € | 9,15 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 9,10 € 🔼 | 10,45 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 10,25 € | O | | 14,25 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 14,00 € | 0 | | 18,25 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | |

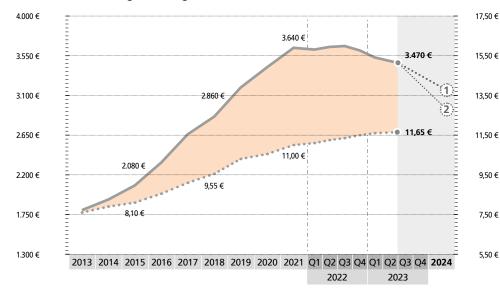


11,70€

Preisspanne (Preis pro m²)

8,20 - 18,25 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,1 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien



WAIBLINGEN

Ortsteile:

Am Wasserturm, Ameisenbühl, Beinstein, Bittenfeld, Blütenäcker, Eisental, Galgenberg, Hegnach, Hohenacker, Hoher Rain, Katzenbach, Korber Höhe, Neustadt, Rinnenäcker, Röte, Waiblingen und Wasserstube

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,3 % aktuelles Jahr -7,9 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 397.800 - 1.437.500 € | 618.800 € | 3.640 € | 170/490 m² |
| Doppelhaushälfte | 425.500 - 1.237.300 € | 586.500 € | 3.910 € | 150/365 m² |
| Reihenhaus | 377.500 - 1.005.900 € | 569.700 € | 4.220 € | 135/250 m² |
| Zweifamilienhaus | 509.600 - 1.150.000 € | 733.200 € | 3.120 € | 235/580 m ² |

Vorjahr +6,6 % aktuelles Jahr -8,1 %

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.830 - 5.450 € | 120.000 € | 3.530 € | 34 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.080 - 6.260 € | 213.600 € | 3.390 € | 63 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.180 - 6.160 € | 324.900 € | 3.420 € | 95 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.600 - 5.720 € | 515.900 € | 3.350 € | 154 m² |

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

Vorjahr +4,7 % aktuelles Jahr +5,4 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,45 - 17,85 € | 460 € | 13,05 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,45 - 18,25 € | 770 € | 12,15 € | 63 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 8,20 - 17,70 € | 1.090 € | 11,70 € | 93 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,85 - 14,05 € | 1.470 € | 11,25 € | 131 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

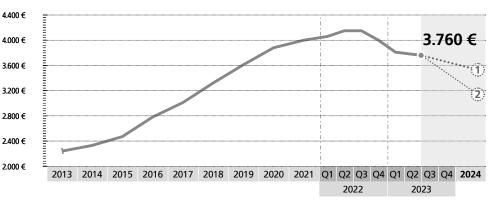
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

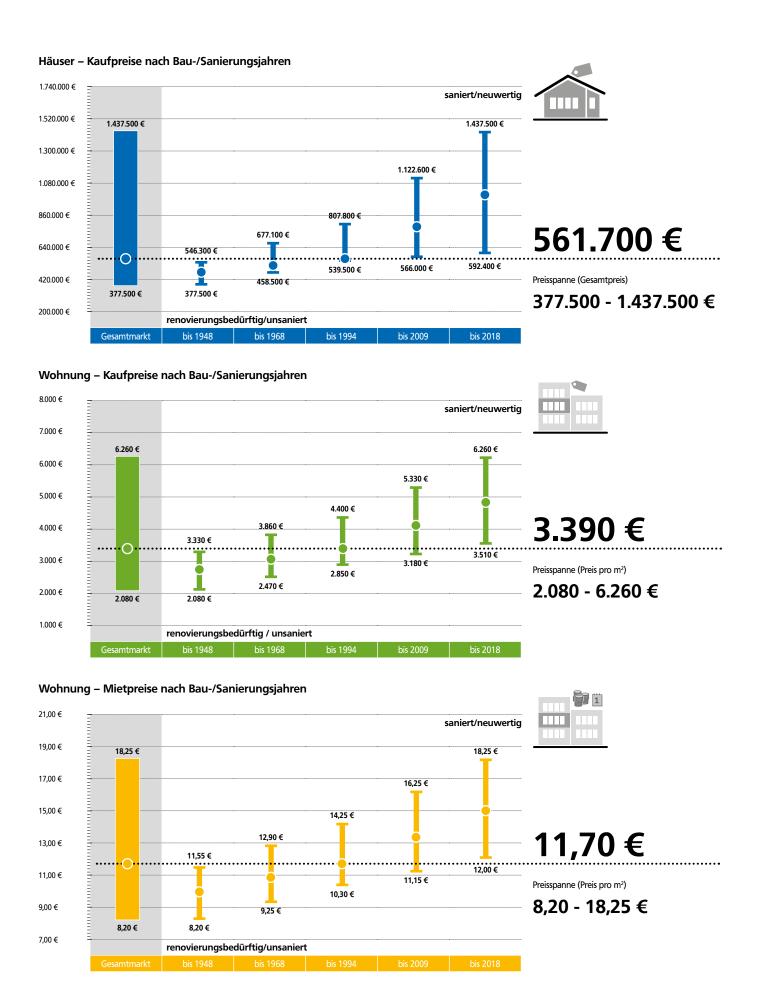
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

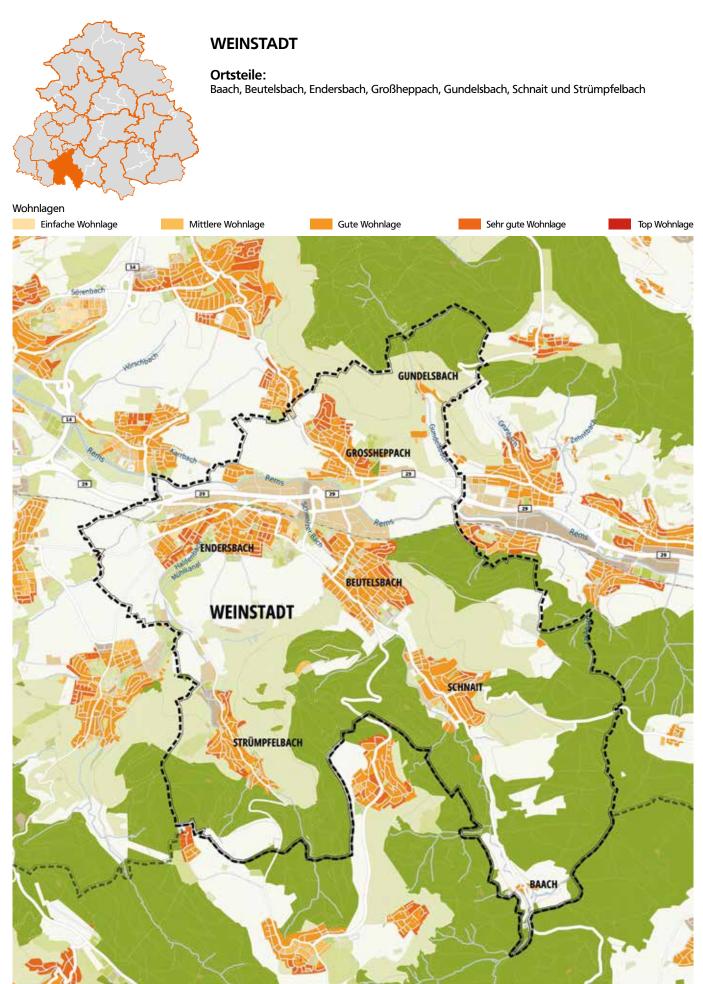
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

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







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

| | 200.000 € | 400.000€ | 600.000€ | 800.000 € | 1.000.000€ | 1.200.000 € | 1.400.000€ | 1.600.000 € |
|--------------------|-----------|-------------|--------------|-----------|------------|-------------|------------|-------------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhand | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 325.800 € | 416.0 | 00€ | | | | | |
| Gute Wohnlage | 383.8 | 00 € | 0 | 782.800 € | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 755.00 | 00€ | | 1.201.90 | 00€ | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



550.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

325.800 - 1.201.900 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 2.000€ | 3.000 € | 4.000 € | 5.000 € | 6.000 € | 7.000 € | 8.000 € | |
|--------------------|----------|-----------------|-----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|
| Einfache Wohnlage | 1.680 = | € 0 | 2.760 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.630 € 3.180 € | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 3.100 € 4.560 € | | | | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 4.470 € | 0 | 5.740 € | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | vorhanden | | | | | | |



3.310 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.680 - 5.740 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 8,00 € | 10,00€ | 12,00 € | 14,00 € | 16,00 € | 18,00 € | 20,00 € |
|--------------------|----------|--------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 7,60 | 0 € 🦲 7,90 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7, | ,85 € 🔼 | 9,40 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9,10 € | 0 | | 13,35 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 12,75 € ■ | 0 | 16,00 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

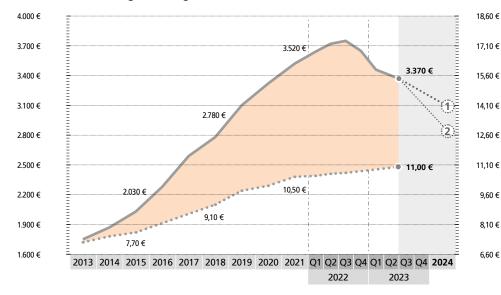


11,05 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,60 - 16,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,0 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

WEINSTADT

Ortsteile:

Baach, Beutelsbach, Endersbach, Großheppach, Gundelsbach, Schnait und Strümpfelbach

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,1 % aktuelles Jahr -8,6 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 343.300 - 1.201.900 € | 562.700 € | 3.310 € | 170/460 m² |
| Doppelhaushälfte | 367.300 - 1.034.500 € | 498.400 € | 3.560 € | 140/280 m² |
| Reihenhaus | 325.800 - 841.000 € | 497.900 € | 3.830 € | 130/242 m² |
| Zweifamilienhaus | 439.800 - 961.500 € | 568.000 € | 2.840 € | 200/405 m² |

Vorjahr +6,3 % aktuelles Jahr -7,0 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.290 - 5.000 € | 124.200 € | 3.450 € | 36 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.680 - 5.740 € | 225.100 € | 3.310 € | 68 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.760 - 5.650 € | 314.000 € | 3.340 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.100 - 5.250 € | 444.700 € | 3.270 € | 136 m² |

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

Vorjahr +3,9 % aktuelles Jahr +4,7 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 9,70 - 15,65 € | 430 € | 12,35 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,85 - 16,00 € | 690 € | 11,45 € | 60 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,60 - 15,55 € | 1.050 € | 11,05 € | 95 m ² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,20 - 12,30 € | 1.460 € | 10,65 € | 137 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

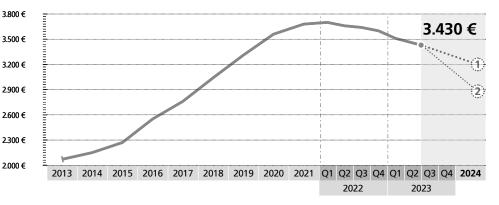
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

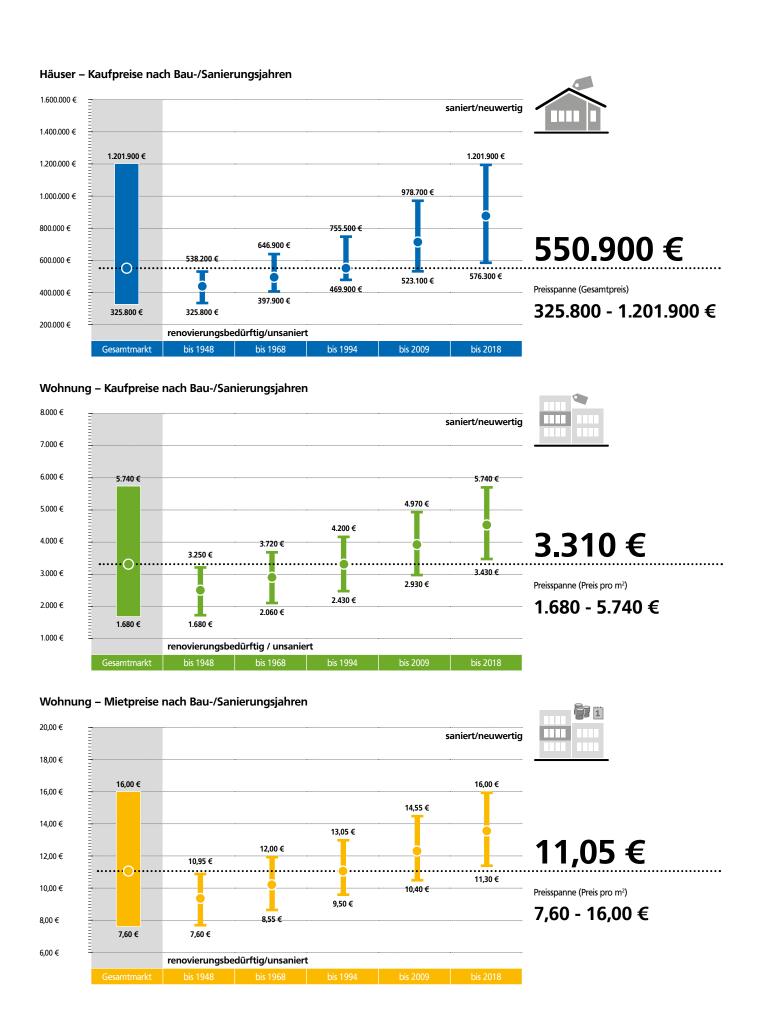
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

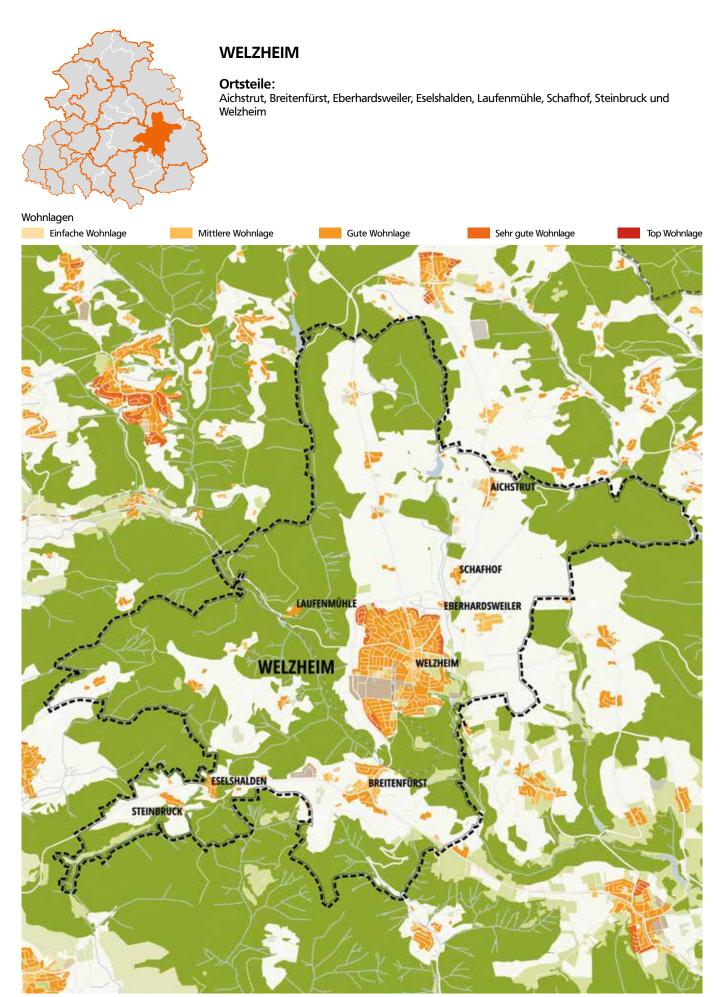
1) stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

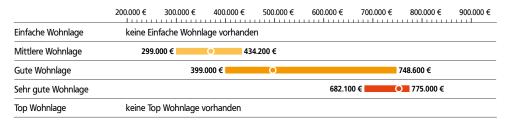
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





431.500 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

299.000 - 775.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 1.500 € | 2.000 € | 2.500 € | 3.000 € | 3.500 € | 4.000 € | 4.500 € |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.4 | 490 € | (| 2.570 | € | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2 | .510 € | Ō | | 3.790 € | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | | 3.740 € | 3.940 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



2.510 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.490 - 3.940 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,00 € | 8,00 € | 9,00€ | 10,00 € | 11,00 € | 12,00 € | 13,00 € |
|--------------------|-----------|-------------|---------------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhande | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 6,8 | 0€ | 0 | 8,65 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 8,50 € | | 0 | 10,95 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | 10,8 | 0€ 0 | 11,80 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

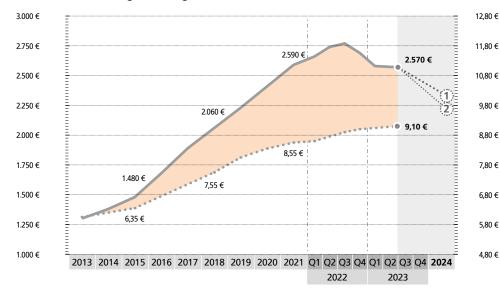


9,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

6,80 - 11,80 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



12,80 € **4,4 %**0 aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien



WELZHEIM

Ortsteile:

Aichstrut, Breitenfürst, Eberhardsweiler, Eselshalden, Laufenmühle, Schafhof, Steinbruck und Welzheim

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,2 % aktuelles Jahr -3,4 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 315.100 - 775.000 € | 455.400 € | 2.760 € | 165/610 m² |
| Doppelhaushälfte | 337.100 - 667.100 € | 371.300 € | 2.970 € | 125/350 m ² |
| Reihenhaus | 299.000 - 542.300 € | 352.000 € | 3.200 € | 110/245 m² |
| Zweifamilienhaus | 403.700 - 620.000 € | 497.700 € | 2.370 € | 210/570 m ² |

Vorjahr +7,3 % aktuelles Jahr -4,6 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.030 - 3.430 € | 91.700 € | 2.620 € | 35 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.490 - 3.940 € | 160.600 € | 2.510 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.560 - 3.880 € | 222.600 € | 2.530 € | 88 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 1.860 - 3.600 € | 334.800 € | 2.480 € | 135 m² |

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

Vorjahr +2,4 % aktuelles Jahr +6,4 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | | | | |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,00 - 11,80 € | 590 € | 9,50 € | 62 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 6,80 - 11,45 € | 870 € | 9,15 € | 95 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

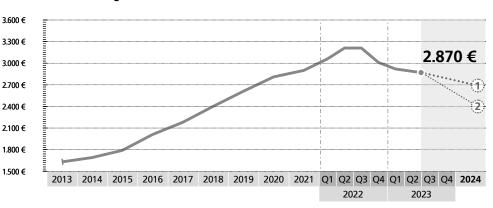
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

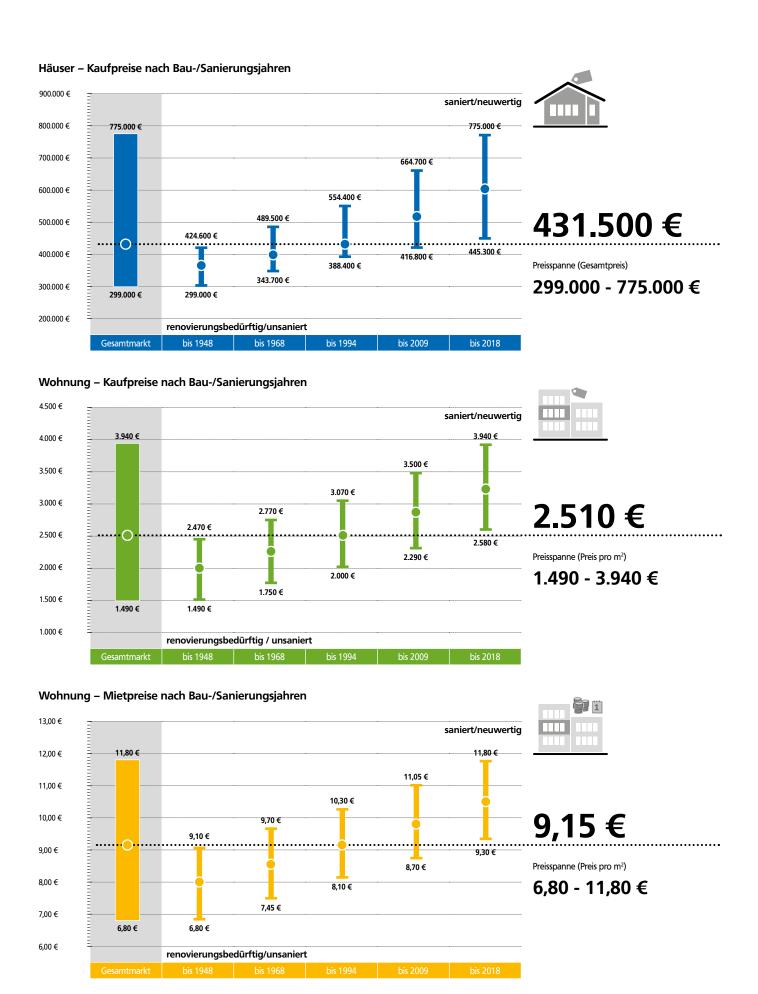
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

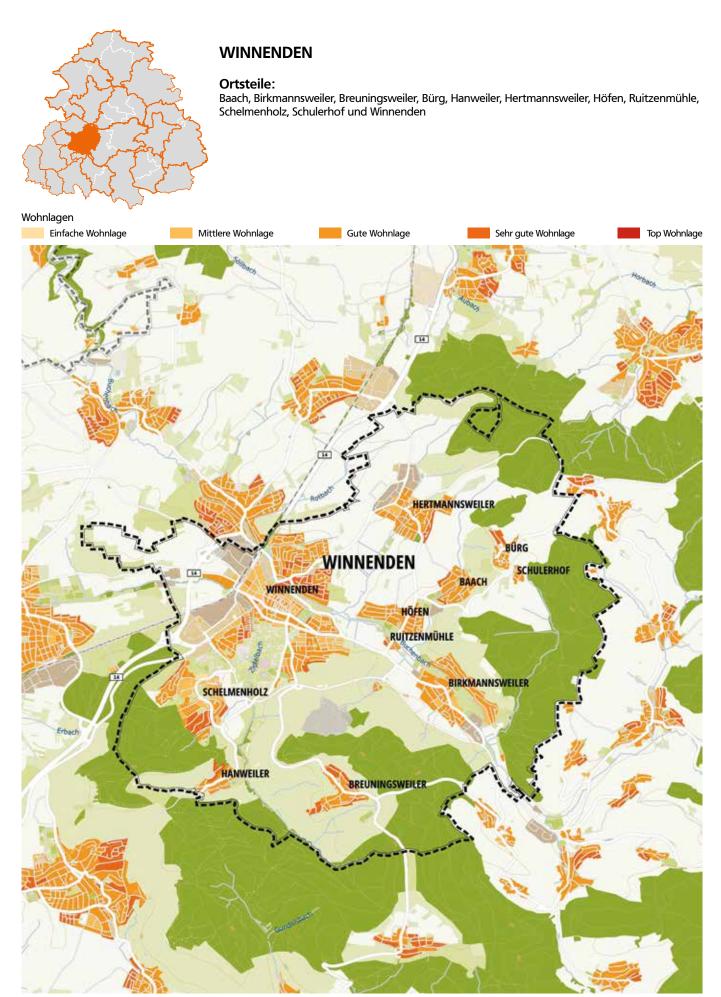
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

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







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

| | 200.000 € | 360.000 € | 520.000€ | 680.000 € | 840.000 € | 1.000.000 € | 1.160.000 € | 1.320.000 € |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|-------------|-----------|-------------|-------------|-------------|
| Einfache Wohnlage | keine Ein | fache Wohnl | age vorhander | า | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 299.000 € | 0 | 488.500 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 475.300 | € 0 | 7 | 756.300 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | : | 725.700 € 🔀 | 0 | | 1.095.000 € | |
| Top Wohnlage | keine Top | o Wohnlage v | vorhanden | | | | | |



541.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

299.000 - 1.095.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € 1.700 | € 2.400 € | 3.100 € | 3.800 € | 4.500 € | 5.200 € | 5.900 € |
|--------------------|----------------|----------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | 1.770 € | 2.520 | € | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.420 € | 3.190 | € | | | |
| Gute Wohnlage | | 3. | 080 € | 0 | 4.380 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 4.160 € | 0 | 5.200 € | |
| Top Wohnlage | keine Top Wohn | lage vorhanden | | | | | |



3.060 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.770 - 5.200 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 8,00 € | 10,00€ | 12,00 € | 14,00 € | 16,00 € | 18,00 € | 20,00€ |
|--------------------|----------|----------------|-----------|-----------|---------|---------|---------|--------|
| Einfache Wohnlage | 7, | ,85 € 0 8,05 € | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7 | 7,95 € | 9,80 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9,50 |)€ | | 13,05 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 12,65 € ■ | 0 | 1 | 6,90 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

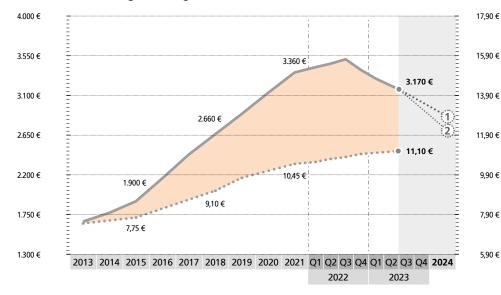


11,15 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,85 - 16,90 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,4 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien



WINNENDEN

Ortsteile:

Baach, Birkmannsweiler, Breuningsweiler, Bürg, Hanweiler, Hertmannsweiler, Höfen, Ruitzenmühle, Schelmenholz, Schulerhof und Winnenden

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +3,1 % aktuelles Jahr -7,5 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 315.100 - 1.095.000 € | 572.300 € | 3.270 € | 175/500 m ² |
| Doppelhaushälfte | 337.100 - 942.500 € | 526.500 € | 3.510 € | 150/330 m ² |
| Reihenhaus | 299.000 - 766.200 € | 511.700 € | 3.790 € | 135/260 m ² |
| Zweifamilienhaus | 403.700 - 876.000 € | 560.000 € | 2.800 € | 200/490 m ² |

Vorjahr +7,2 % aktuelles Jahr -10,5 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.410 - 4.530 € | 118.000 € | 3.190 € | 37 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.770 - 5.200 € | 192.800 € | 3.060 € | 63 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.860 - 5.120 € | 296.600 € | 3.090 € | 96 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.210 - 4.750 € | 433.300 € | 3.030 € | 143 m² |

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

Vorjahr +3,4 % aktuelles Jahr +5,7 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,00 - 16,55 € | 420 € | 12,45 € | 34 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,10 - 16,90 € | 700 € | 11,55 € | 61 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,85 - 16,40 € | 1.080 € | 11,15€ | 97 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,45 - 13,00 € | 1.400 € | 10,75 € | 130 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

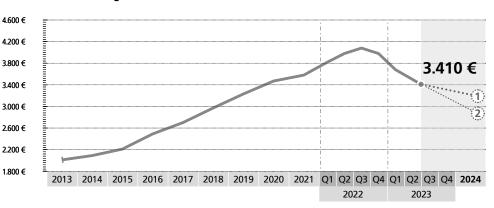
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

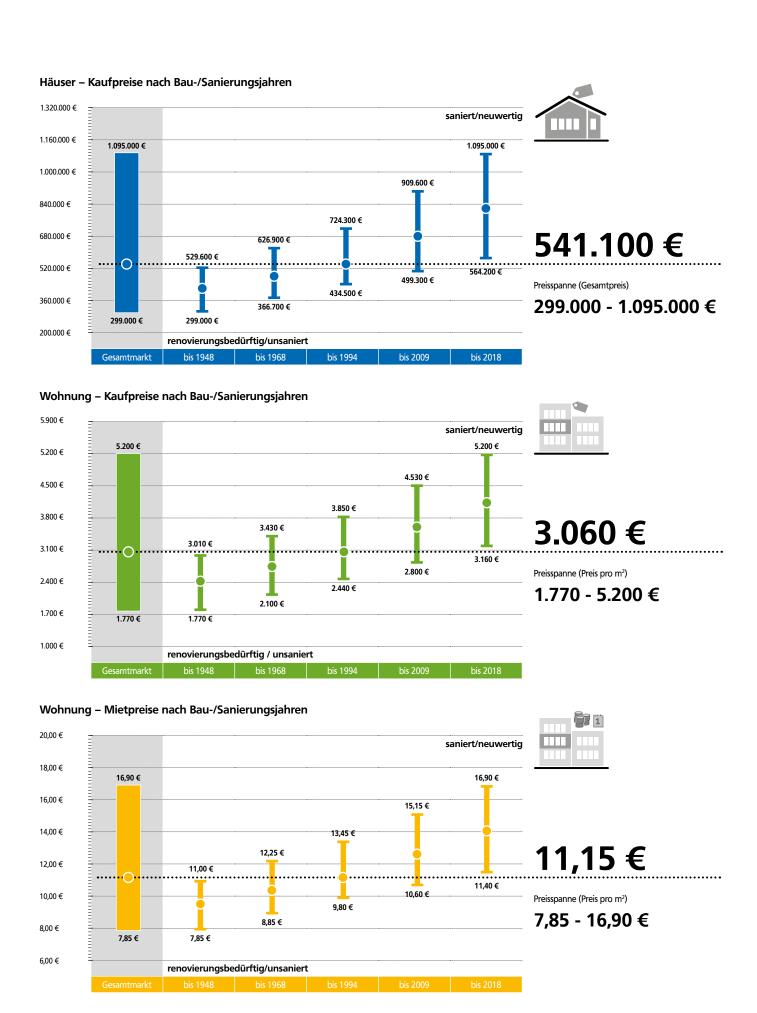
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

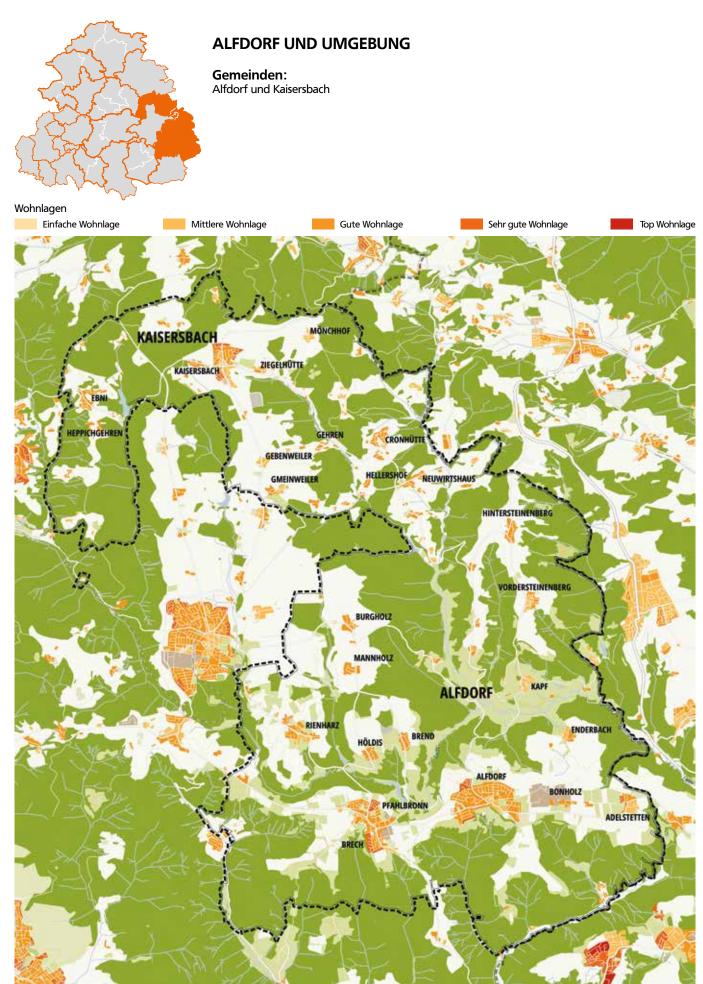
1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

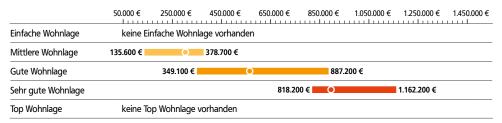
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





400.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

135.600 - 1.162.200 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 1.800 € | 2.100€ | 2.400 € | 2.700 € | 3.000 € | 3.300 € | 3.600 € |
|--------------------|----------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Ei | nfache Wohnl | age vorhande | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 1.850 € | (O) 2 | 2.240 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.240 € | (|) | 2.890 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | 2.830 € | 0 | 3.200 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | orhanden | | | | | |



2.230 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.850 - 3.200 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,00 € | 8,00 € | 9,00€ | 10,00 € | 11,00 € | 12,00 € | 13,00 € |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|-------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhanden | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 7,30 € | 0 8,35 | € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 8,35 € | (| 10,00 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 1 | 0,00 € | 10,85 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | vorhanden | | | | | |

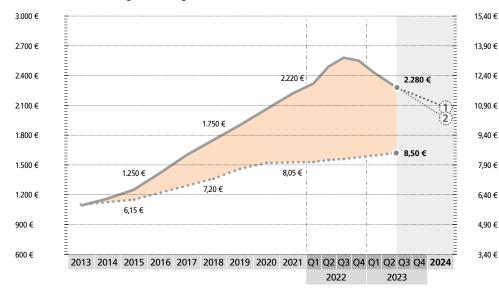


8,55€

Preisspanne (Preis pro m²)

7,30 - 10,85 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,6 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien



ALFDORF UND UMGEBUNG

Gemeinden:

Alfdorf und Kaisersbach

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +7,3 % aktuelles Jahr -8,4 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 135.600 - 1.162.200 € | 421.800 € | 2.280 € | 185/860 m² |
| Doppelhaushälfte | 157.300 - 869.400 € | 333.200 € | 2.380 € | 140/345 m² |
| Reihenhaus | 164.100 - 687.900 € | 356.400 € | 2.640 € | 135/275 m² |
| Zweifamilienhaus | 217.000 - 890.000 € | 464.600 € | 2.020 € | 230/650 m ² |

Vorjahr +7,6 % aktuelles Jahr -1,3 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.850 - 2.720 € | 87.000 € | 2.230 € | 39 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.850 - 3.200 € | 165.800 € | 2.240 € | 74 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.980 - 3.200 € | 229.700 € | 2.230 € | 103 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.000 - 2.790 € | 278.600 € | 2.160 € | 129 m² |

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

Vorjahr +0,6 % aktuelles Jahr +6,2 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 8,75 - 10,85 € | 350 € | 10,05 € | 35 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,30 - 10,85 € | 570 € | 8,70 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,55 - 10,00 € | 760 € | 8,30 € | 91 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,60 - 8,70 € | 1.000 € | 8,00 € | 125 m² |
| | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

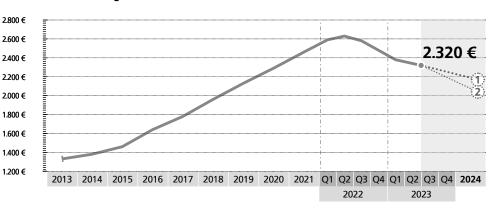
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

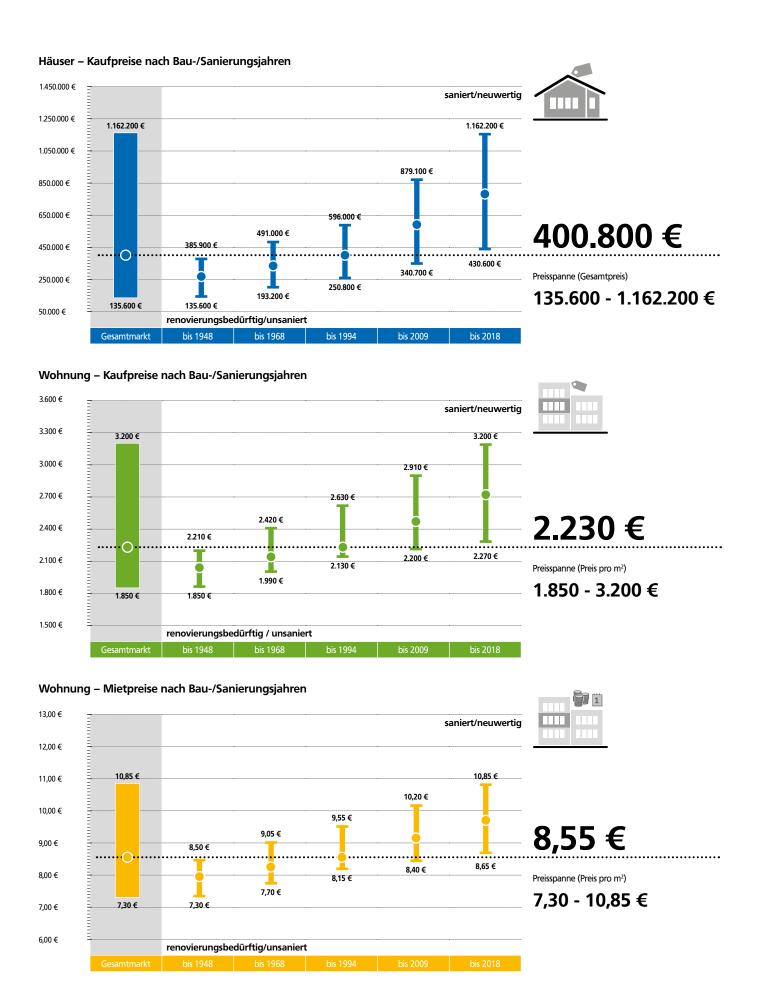
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

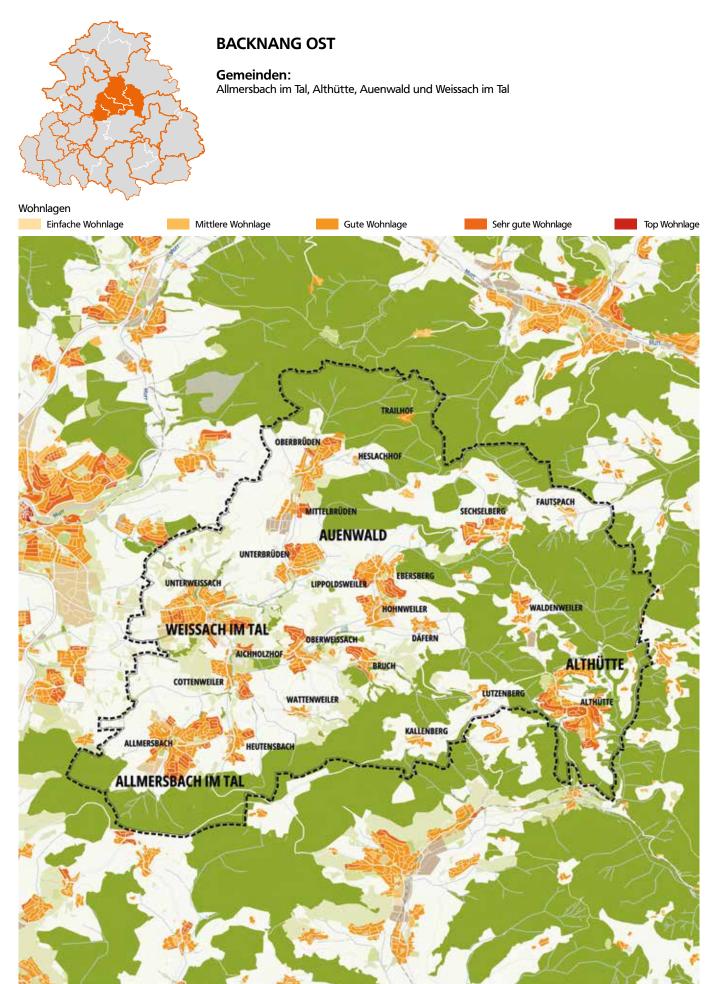
1 stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien

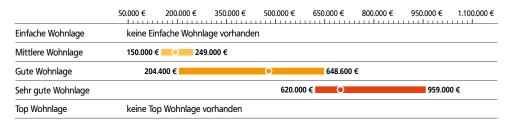
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





488.900 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

150.000 - 959.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.200 € | 2.900 € | 3.600 € | 4.300 € | 5.000 € | 5.700 € | 6.400 € |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhandei | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.900 € | O 2 | .500 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 2.380 € | 0 | 3.740 | € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 3 | 3.660 € |) | 5.16 | 0€ | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | |



2.960 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.900 - 5.160 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,60 € | 9,20 € | 10,80 € | 12,40 € | 14,00 € | 15,60 € | 17,20 € |
|--------------------|-----------|--------------|-------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhand | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 6,90 € | 0 | 8,85 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 8,45 € | | 0 | 11,70 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 11,25 € ■ | 0 | | 15,45 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | |

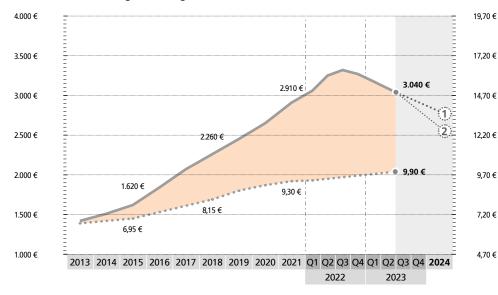


9,95€

Preisspanne (Preis pro m²)

6,90 - 15,45 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



19,70 € **4,0 %**aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

7,20 € (2) wenig nachgefragte Immobilien



BACKNANG OST

Gemeinden:

Allmersbach im Tal, Althütte, Auenwald und Weissach im Tal

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +2,1 % aktuelles Jahr -2,3 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 150.000 - 959.000 € | 478.500 € | 2.900 € | 165/690 m² |
| Doppelhaushälfte | 174.000 - 717.400 € | 424.200 € | 3.030 € | 140/360 m² |
| Reihenhaus | 181.500 - 567.600 € | 403.200 € | 3.360 € | 120/235 m² |
| Zweifamilienhaus | 240.000 - 734.400 € | 460.800 € | 2.560 € | 180/600 m ² |

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.900 - 4.390 € | 106.600 € | 2.960 € | 36 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.900 - 5.160 € | 190.100 € | 2.970 € | 64 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.040 - 5.160 € | 287.100 € | 2.960 € | 97 m ² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.050 - 4.500 € | 404.700 € | 2.870 € | 141 m ² |

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

Vorjahr +2,7 % aktuelles Jahr +6,4 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 8,30 - 15,45 € | 390 € | 11,70 € | 33 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 6,90 - 15,45 € | 630 € | 10,10 € | 62 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,15 - 14,25 € | 910 € | 9,65 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,20 - 12,35 € | 1.260 € | 9,30 € | 135 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

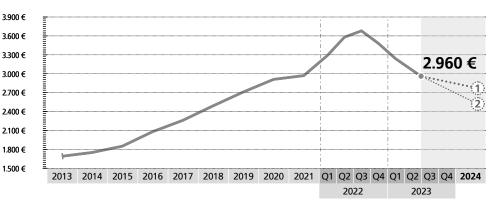
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

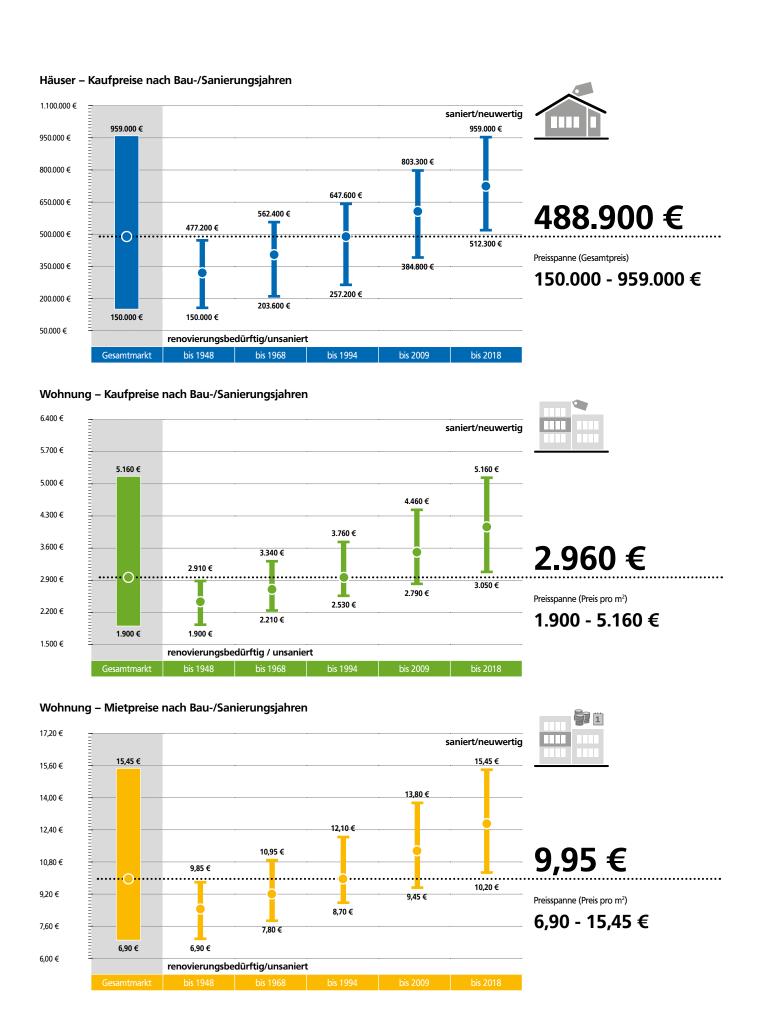
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

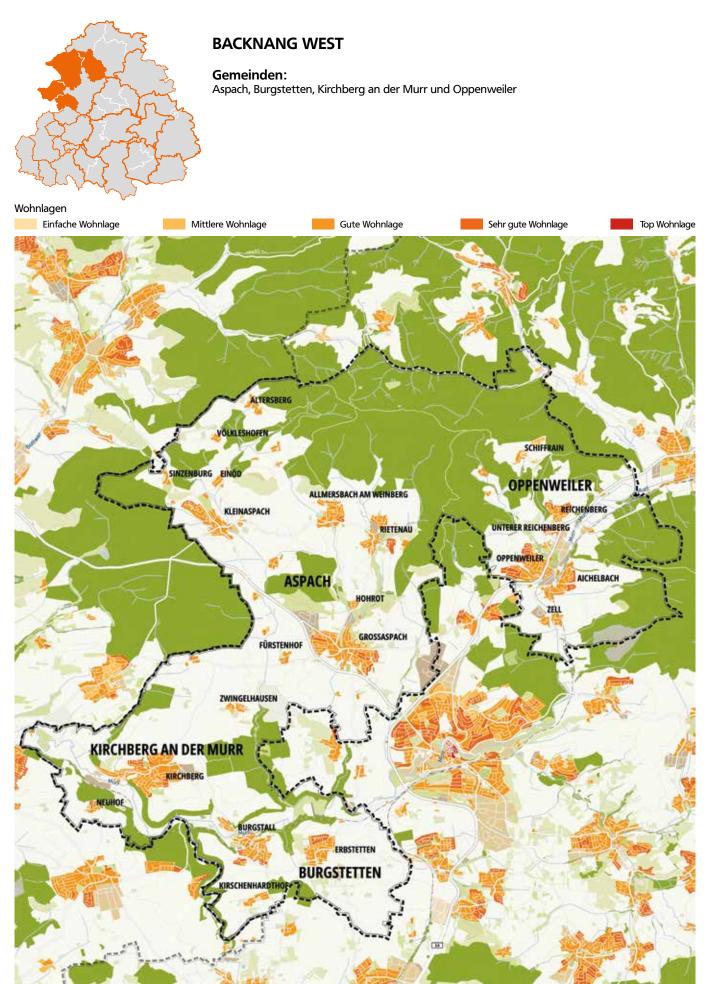
1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

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







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

| | | 00.000€ | 450.000 € | 600.000€ | 750.000 € | 900.000€ | 1.050.000 € | 1.200.000 € |
|--------------------|---------------|-------------|-------------|-----------|-----------|----------|-------------|-------------|
| Einfache Wohnlage | keine Einfac | he Wohnlag | ge vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 243.900 € [○] | 322.000 |)€ | | | | | |
| Gute Wohnlage | 284.700 € | | 0 | | 770. | 100 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 687.400 € | | 0 | 1.012.000 € | ! |
| Top Wohnlage | keine Top V | lohnlage vo | rhanden | | | | | |



460.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

243.900 - 1.012.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.200 € | 2.900 € | 3.600 € | 4.300 € | 5.000 € | 5.700 € | 6.400 € |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|---------|----------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 2.340 € | 2.890 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 2.77 | 0 € | 0 | 4.250 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 4.050 | (| 4.960 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |



2.830 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.340 - 4.960 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,60 € | 9,20 € | 10,80 € | 12,40 € | 14,00 € | 15,60 € | 17,20 € |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7,00 € | 8,00 | € | | | | | |
| Gute Wohnlage | 7 | 7,55 € | 0 | | 11,65 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 11,25 € ■ | 0 | | 14,90 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | |

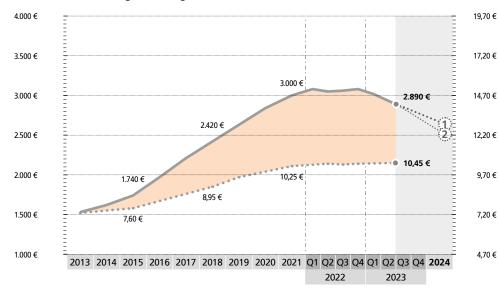


10,50 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,00 - 14,90 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,5 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien 7,20 €

4,70 €



BACKNANG WEST

Gemeinden:

Aspach, Burgstetten, Kirchberg an der Murr und Oppenweiler

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +8,2 % aktuelles Jahr -4,6 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 243.900 - 1.012.000 € | 473.600 € | 2.870 € | 165/660 m² |
| Doppelhaushälfte | 283.000 - 757.000 € | 418.600 € | 2.990 € | 140/370 m² |
| Reihenhaus | 295.100 - 599.000 € | 415.000 € | 3.320 € | 125/315 m² |
| Zweifamilienhaus | 390.200 - 775.000 € | 482.600 € | 2.540 € | 190/625 m² |

Vorjahr +5,6 % Attuelles Jahr -6,9 %

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.340 - 4.220 € | 107.500 € | 2.830 € | 38 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.340 - 4.960 € | 181.800 € | 2.840 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.510 - 4.960 € | 280.200 € | 2.830 € | 99 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.530 - 4.320 € | 389.100 € | 2.740 € | 142 m² |

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

Vorjahr +3,5 % aktuelles Jahr +1,4 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 8,40 - 14,90 € | 410 € | 12,35 € | 33 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,00 - 14,90 € | 680 € | 10,65 € | 64 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,25 - 13,70 € | 1.000 € | 10,20 € | 98 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,30 - 11,90 € | 1.270 € | 9,80 € | 130 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

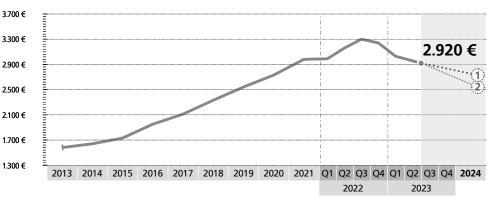
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

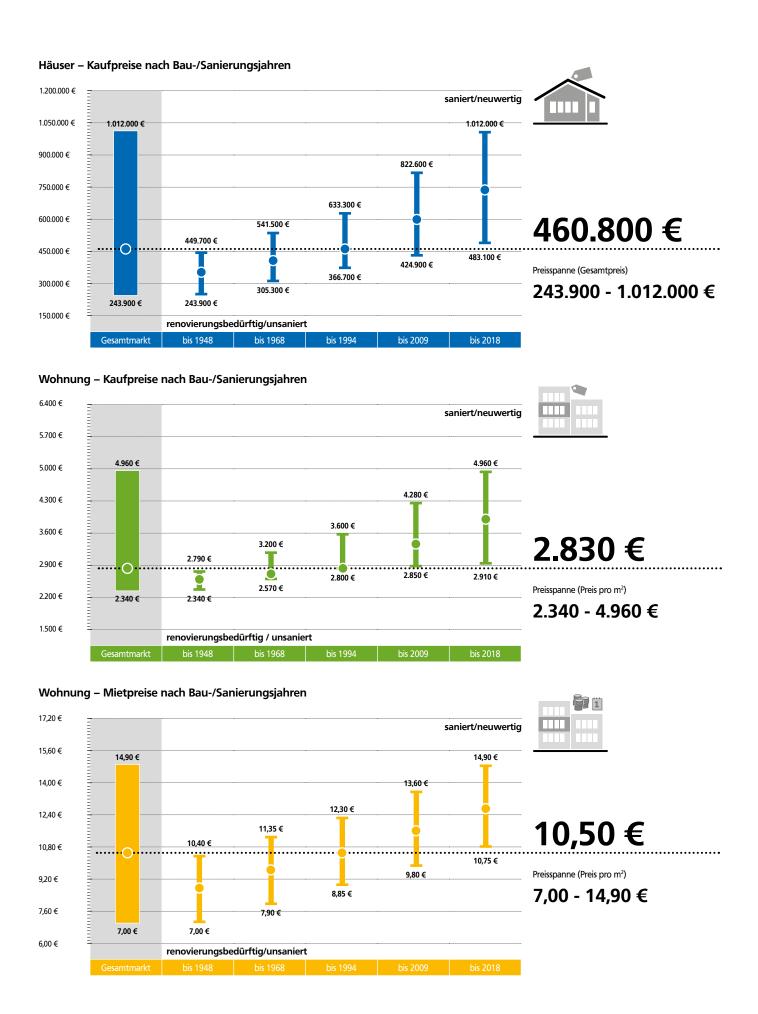
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

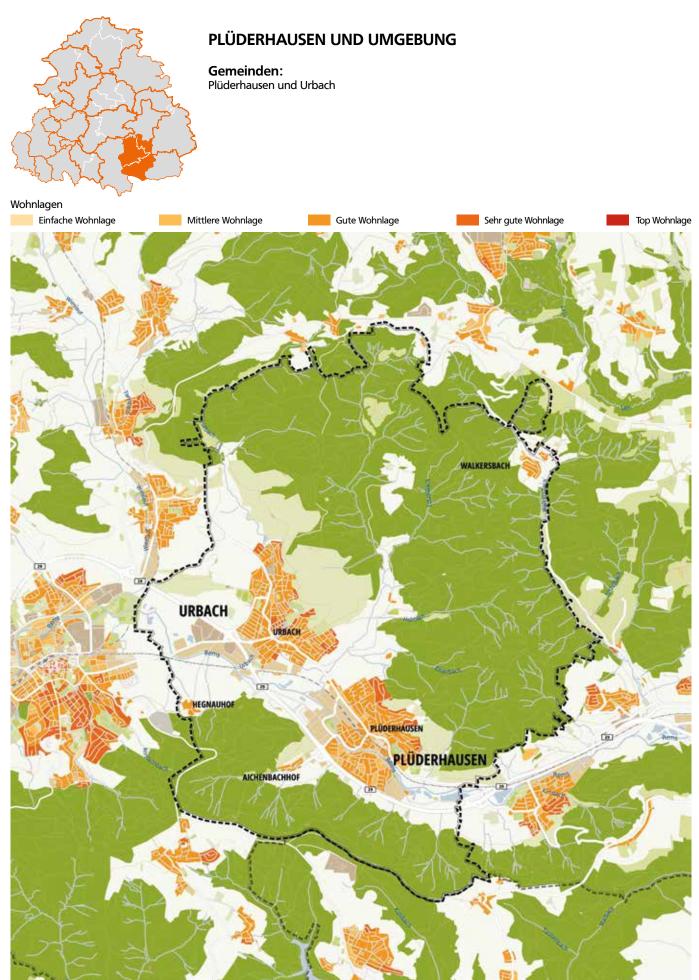
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

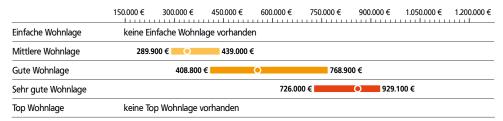
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





468.100 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

289.900 - 929.100 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.500 € | 2.100 € | 2.700 € | 3.300 € | 3.900 € | 4.500 € | 5.100 € | 5.700 € |
|--------------------|------------------------------|------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Ei | nfache Woh | nlage vorhan | den | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 2.0 | 070 € | O 2. | 840 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.730 € | 0 | 4.0 | 90 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | | 3.920 € | 4.430 € | | |
| Top Wohnlage | keine Top Wohnlage vorhanden | | | | | | | |



2.870 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.070 - 4.430 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 7,00 € | 8,60 € | 10,20 € | 11,80 € | 13,40 € | 15,00 € | 16,60 € | 18,20 € |
|--------------------|-----------|-----------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 8 | 8,55 € ● 9,45 € | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 9,30 € | O | 1 | 2,50 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 12,10 € | 0 | 15,00 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

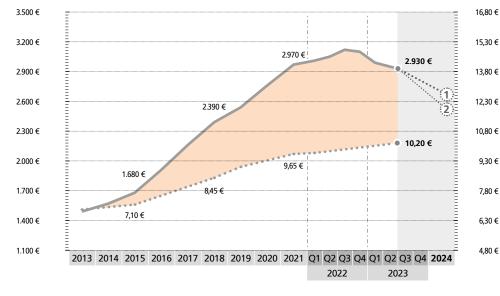


10,25 €

Preisspanne (Preis pro m²)

8,55 - 15,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



0 € **4,3 %** aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der 10,80 € Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

PLÜDERHAUSEN UND UMGEBUNG

Gemeinden:

Plüderhausen und Urbach

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +5,4 % aktuelles Jahr -2,9 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 289.900 - 929.100 € | 496.700 € | 3.010 € | 165/580 m ² |
| Doppelhaushälfte | 336.300 - 695.000 € | 408.200 € | 3.140 € | 130/365 m ² |
| Reihenhaus | 350.800 - 549.900 € | 435.000 € | 3.480 € | 125/205 m ² |
| Zweifamilienhaus | 463.800 - 711.500 € | 545.300 € | 2.660 € | 205/715 m ² |

Vorjahr +6,7 % aktuelles Jahr -5,0 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.070 - 3.770 € | 94.700 € | 2.870 € | 33 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.070 - 4.430 € | 187.200 € | 2.880 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.220 - 4.430 € | 269.800 € | 2.870 € | 94 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.240 - 3.860 € | 417.000 € | 2.780 € | 150 m² |

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

Vorjahr +1,6 % aktuelles Jahr +5,7 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche | |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|--|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 10,25 - 15,00 € | 460 € | 12,10 € | 38 m² | |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 8,55 - 15,00 € | 690 € | 10,40 € | 66 m² | |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 8,85 - 13,80 € | 950 € | 9,95 € | 95 m² | |
| > 120 m² Wohnfläche | 8,90 - 12,00 € | 1.300 € | 9,60 € | 135 m² | |
| | | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

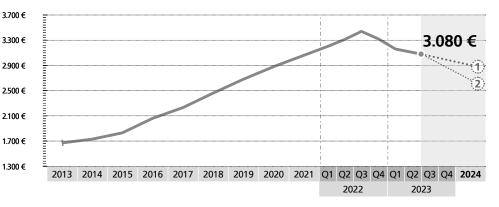
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

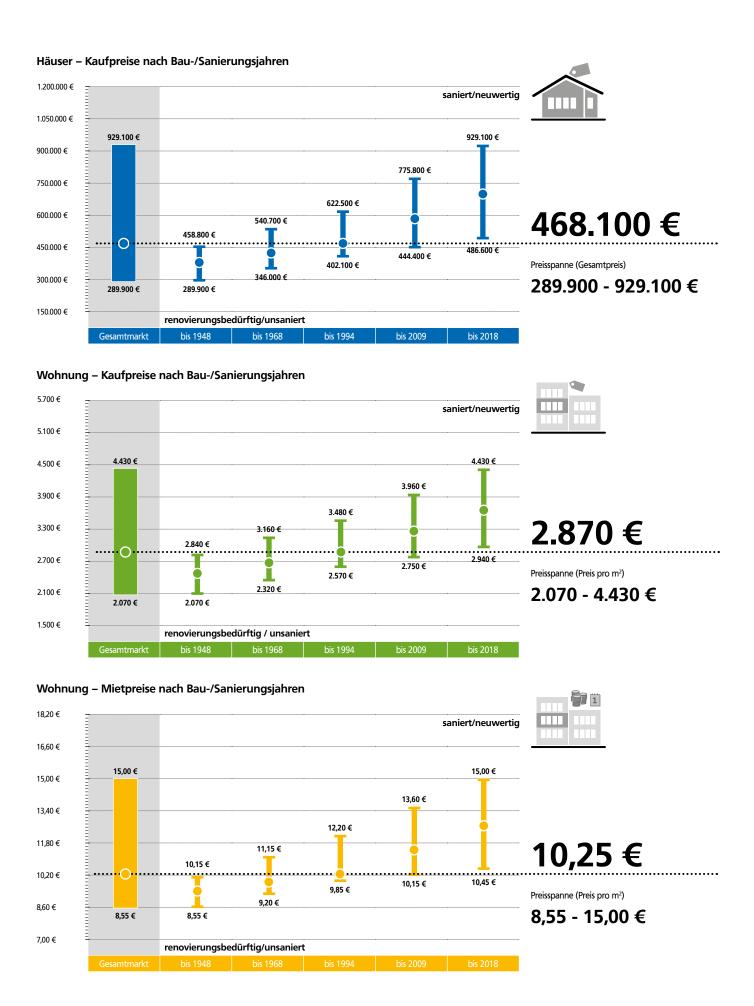
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

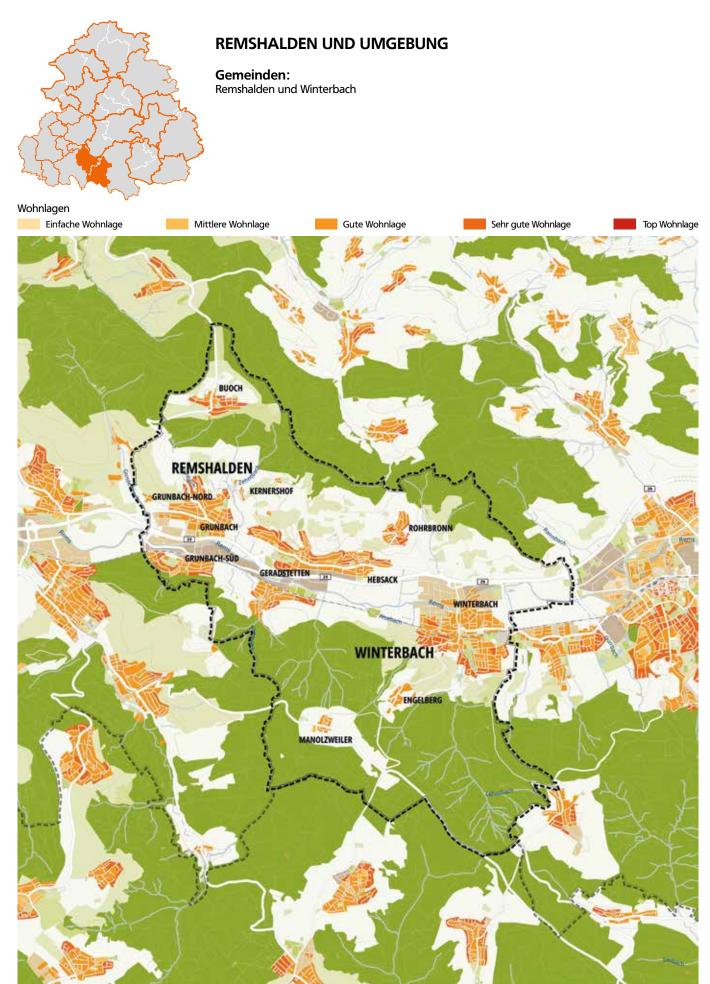
1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

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







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

| | 200.000 € | 380.000 € | 560.000 € | 740.000 € | 920.000 € | 1.100.000 € | 1.280.000 € | 1.460.000 € | | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|--|--|--|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | keine Einfache Wohnlage vorhanden | | | | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 349.00 | 349.000 € ○3 397.700 € | | | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | 370.3 | 300 € | 0 | 720.400 € | | | | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 698.200 |)€ | | 1.1 | 50.000 € | | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | | | | |



549.200 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

349.000 - 1.150.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 2.000 € | 2.600€ | 3.200 € | 3.800 € | 4.400 € | 5.000 € | 5.600 € | 6.200 € |
|--------------------|-----------|--------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohnl | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 2.390 € | 0 | 3.060 € | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 2.850 € | C | | 4.150 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 3.970 € | 0 | 5.140 | € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | vorhanden | | | | | |



3.190 €

Preisspanne (Preis pro m²)

2.390 - 5.140 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,50 € | 8,50 € | 10,50 € | 12,50 € | 14,50 € | 16,50 € | 18,50 € | 20,50 € |
|--------------------|-----------|-------------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | age vorhande | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7,60 € | 8,75 € | • | | | | | |
| Gute Wohnlage | 7,90 | € | 0 | 11,95 € | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | 11,80 € | £ l | 0 | | 18,00 € | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

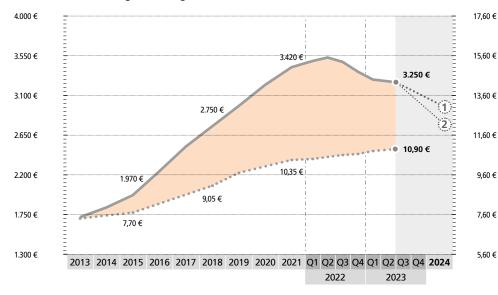


11,00€

Preisspanne (Preis pro m²)

7,60 - 18,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,1 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

7,60 €

5,60 €



REMSHALDEN UND UMGEBUNG

Gemeinden:

Remshalden und Winterbach

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +2,6 % aktuelles Jahr -3,7 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|-----------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 349.000 - 1.150.000 € | 574.600 € | 3.380 € | 170/560 m² |
| Doppelhaushälfte | 404.900 - 860.300 € | 511.900 € | 3.530 € | 145/355 m² |
| Reihenhaus | 422.300 - 680.700 € | 547.400 € | 3.910 € | 140/265 m² |
| Zweifamilienhaus | 558.400 - 880.700 € | 610.900 € | 2.980 € | 205/445 m ² |

Vorjahr +6,1 % aktuelles Jahr -8,1 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 2.390 - 4.370 € | 111.700 € | 3.190 € | 35 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 2.390 - 5.140 € | 208.000 € | 3.200 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.560 - 5.140 € | 293.500 € | 3.190 € | 92 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.580 - 4.480 € | 423.300 € | 3.090 € | 137 m² |

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

Vorjahr +3,0 % aktuelles Jahr +5,8 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|--------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 9,10 - 18,00 € | 510 € | 12,95 € | 39 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,60 - 18,00 € | 700 € | 11,15€ | 63 m ² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,90 - 16,55 € | 1.030 € | 10,65 € | 97 m ² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,90 - 14,40 € | 1.390 € | 10,30 € | 135 m ² |

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

Erläuterung/Ausblick

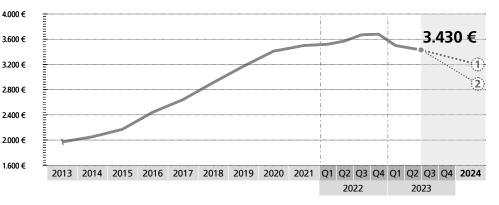
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

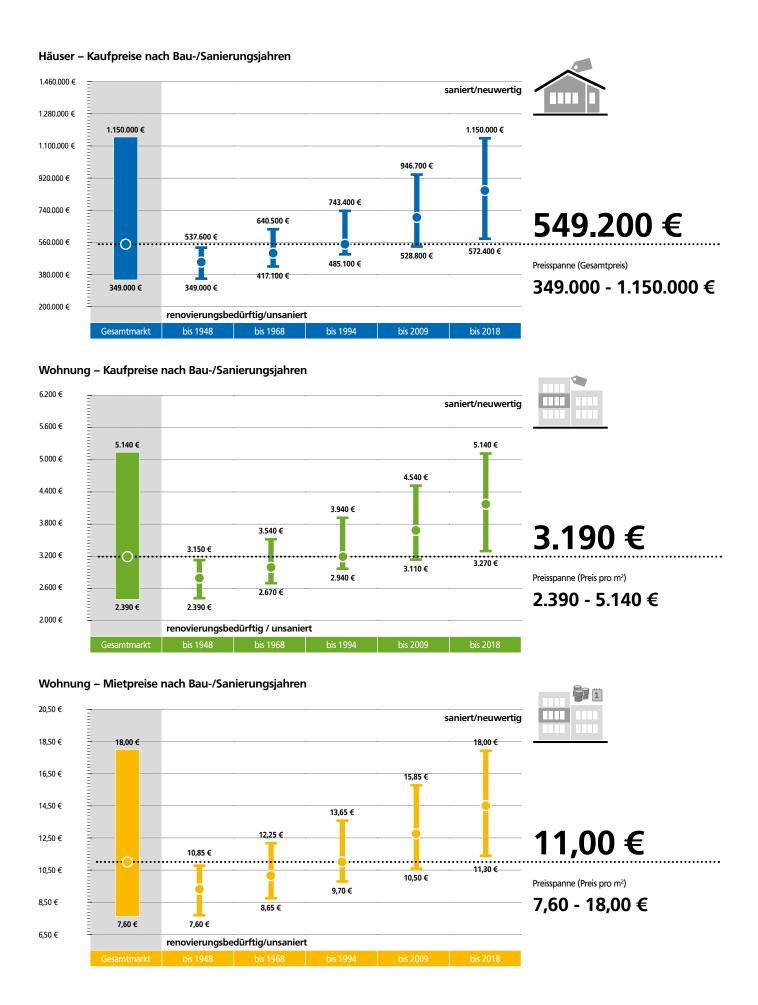
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

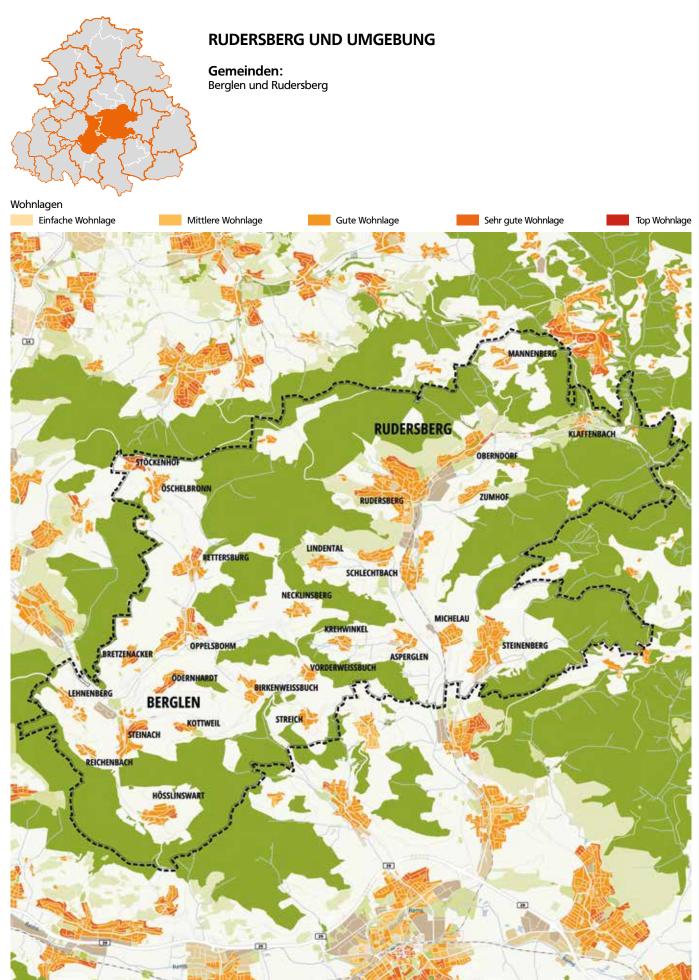
1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

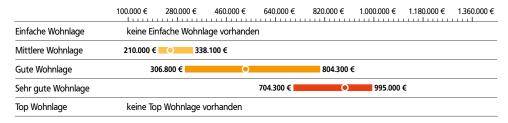
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





471.700 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

210.000 - 995.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 1.000 € | 1.700€ | 2.400 € | 3.100 € | 3.800 € | 4.500 € | 5.200 € | 5.900 € | | |
|--------------------|-----------------|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | keine Einfache Wohnlage vorhanden | | | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 1.920 € 2.370 € | | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | 2.360 € 3.970 € | | | | | | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | 3.850 € | | | | | | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | | | |



2.630 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.920 - 4.420 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 6,00 € | 7,50 € | 9,00 € | 10,50 € | 12,00 € | 13,50 € | 15,00 € | 16,50 € | | |
|--------------------|-----------|-----------------------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|--|--|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | keine Einfache Wohnlage vorhanden | | | | | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 7, | 7,35 € ○ 8,35 € | | | | | | | | |
| Gute Wohnlage | | 7,85 € | | 0 | 11,90 € | | | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 11,55 | € (| 13,50 € | | | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage v | orhanden | | | | | | | |

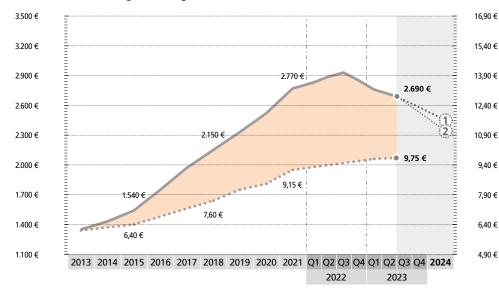


9,80 €

Preisspanne (Preis pro m²)

7,35 - 13,50 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



4,5 % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien



RUDERSBERG UND UMGEBUNG

Gemeinden:

Berglen und Rudersberg

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +9,3 % aktuelles Jahr -8,8 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 210.000 - 995.000 € | 453.900 € | 2.670 € | 170/650 m ² |
| Doppelhaushälfte | 243.600 - 744.300 € | 432.500 € | 2.790 € | 155/350 m ² |
| Reihenhaus | 254.100 - 588.900 € | 386.300 € | 3.090 € | 125/230 m ² |
| Zweifamilienhaus | 336.000 - 762.000 € | 472.000 € | 2.360 € | 200/780 m ² |

Vorjahr +9,7 % aktuelles Jahr -7,1 %



Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.920 - 3.760 € | 97.300 € | 2.630 € | 37 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.920 - 4.420 € | 166.300 € | 2.640 € | 63 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 2.060 - 4.420 € | 252.500 € | 2.630 € | 96 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 2.070 - 3.850 € | 329.000 € | 2.550 € | 129 m² |

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

Vorjahr +8,1 % aktuelles Jahr +5,4 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 8,80 - 13,50 € | 390 € | 11,55 € | 34 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 7,35 - 13,50 € | 650 € | 9,95 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 7,60 - 12,45 € | 900 € | 9,50 € | 95 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 7,65 - 10,80 € | 1.330 € | 9,15 € | 145 m² |
| | | | | |

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

Erläuterung/Ausblick

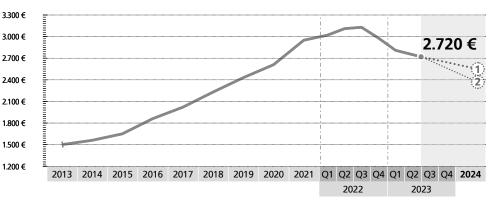
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

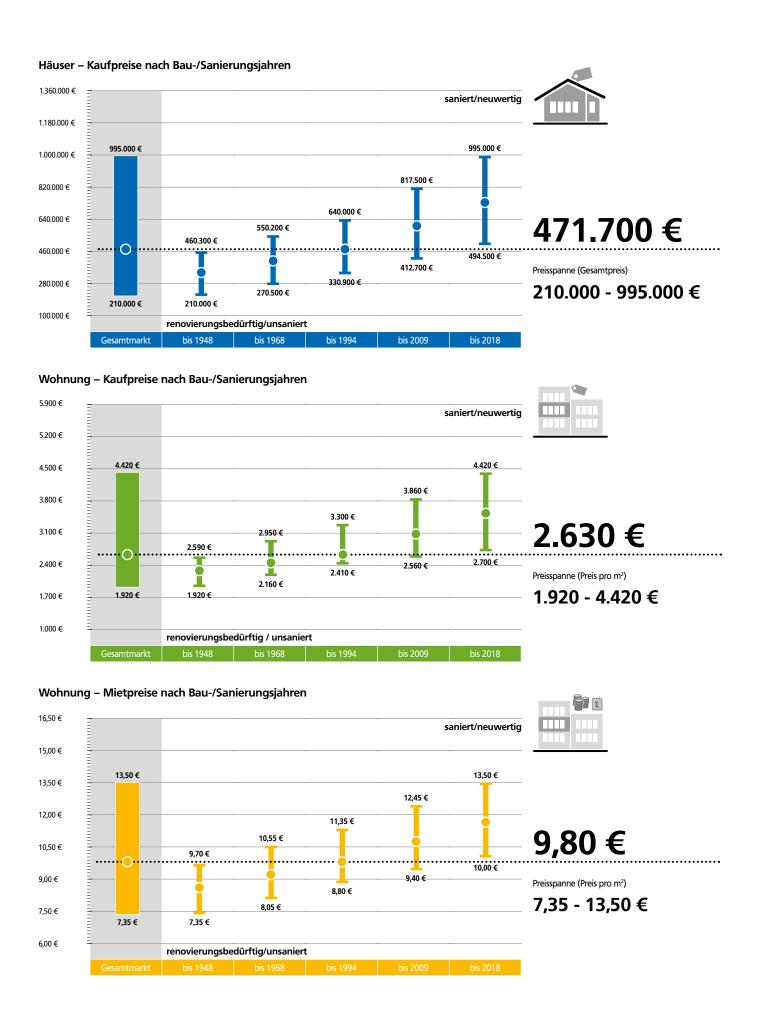
> Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

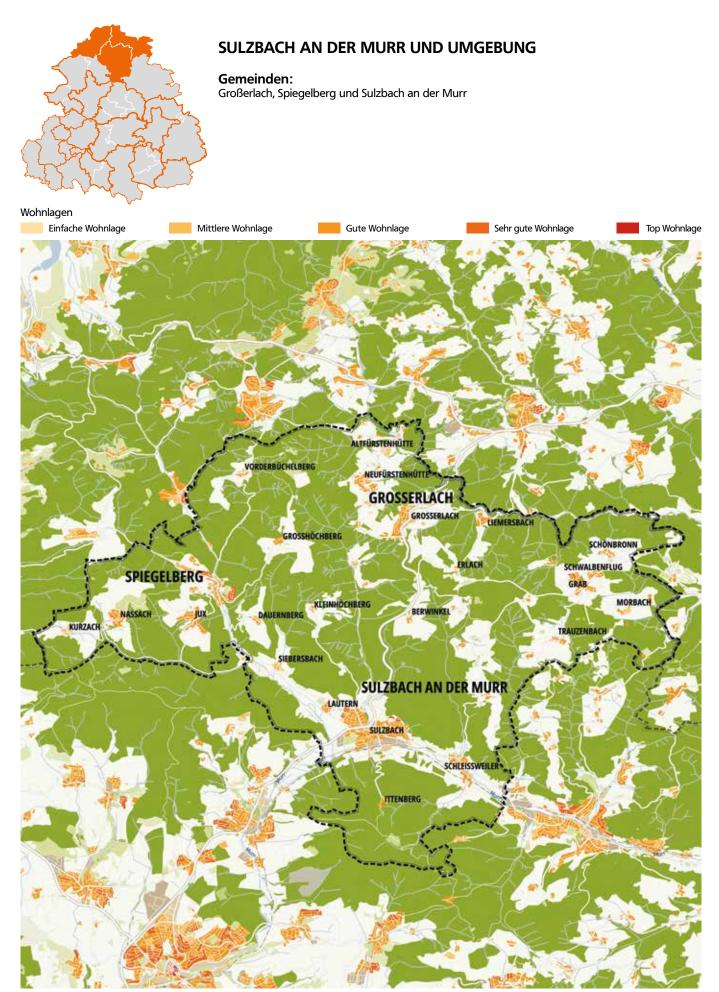
1 stark nachgefragte Immobilien

wenig nachgefragte Immobilien

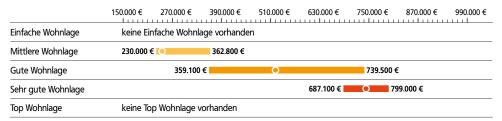
Nicht nachgefragte Immobilien erfordern ggf. entsprechend höhere Preisabschläge. Hier ist eine individuelle Betrachtung mit lokalen Experten nötig.







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





380.800 €

Preisspanne (Gesamtpreis)

230.000 - 799.000 €

Wohnungen - Kaufpreise nach Wohnlagen

| | 500€ | 1.300 € | 2.100 € | 2.900 € | 3.700 € | 4.500 € | 5.300 € | 6.100 € |
|--------------------|-----------|------------|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | fache Wohn | lage vorhande | en | | | | |
| Mittlere Wohnlage | 1.090 | € 0 | | 2.620 € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 2.380 € | O | 3.630 € | | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 3.520 |)€ 0 | 4.210 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | o Wohnlage | vorhanden | | | | | |



2.210 €

Preisspanne (Preis pro m²)

1.090 - 4.210 €

Wohnungen - Mietpreise nach Wohnlagen

| | 4,00 € | 5,60 € | 7,20 € | 8,80 € | 10,40 € | 12,00 € | 13,60 € | 15,20 € |
|--------------------|-----------|-------------|----------------|--------|---------|----------------|---------|---------|
| Einfache Wohnlage | keine Eir | nfache Wohn | lage vorhander | n | | | | |
| Mittlere Wohnlage | | 5,70 € | 7,65 | € | | | | |
| Gute Wohnlage | | | 7,50 € | 0 | 1 | 1,10 € | | |
| Sehr gute Wohnlage | | | | 10 |),25 € | 12,00 € | | |
| Top Wohnlage | keine To | p Wohnlage | vorhanden | | | | | |

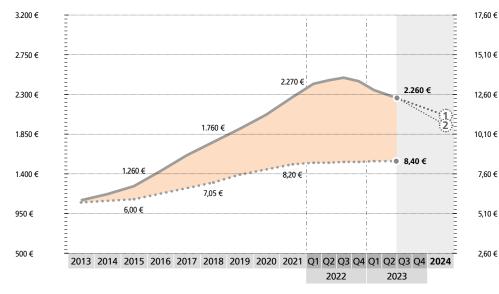


8,45 €

Preisspanne (Preis pro m²)

5,70 - 12,00 €

IIB-Markteinschätzung Wohnungen für 2023/2024



17,60 € **4,6** % aktuelle Mietrendite p. a.

Erläuterung/Ausblick

Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

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

stark nachgefragte Immobilien

2 wenig nachgefragte Immobilien



SULZBACH AN DER MURR UND UMGEBUNG

Gemeinden:

Großerlach, Spiegelberg und Sulzbach an der Murr

Preisentwicklungen basierend auf m²-Preisen

Vorjahr +5,2 % aktuelles Jahr -2,1 %



Häuser - Kaufpreise nach Haustypen

| Haustyp | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche/ Grundstücksfläche |
|------------------|---------------------|---------------|------------|------------------------------------|
| Einfamilienhaus | 230.000 - 799.000 € | 391.100 € | 2.370 € | 165/800 m² |
| Doppelhaushälfte | 266.800 - 597.700 € | 321.100 € | 2.470 € | 130/340 m² |
| Reihenhaus | 278.300 - 472.900 € | 343.800 € | 2.750 € | 125/255 m² |
| Zweifamilienhaus | 368.000 - 611.900 € | 420.000 € | 2.100 € | 200/390 m ² |

Vorjahr +9,4 % aktuelles Jahr -4,7 %

Wohnungen – Kaufpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|-----------------|---------------|------------|--------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 1.090 - 3.580 € | 84.000 € | 2.210 € | 38 m² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 1.090 - 4.210 € | 144.300 € | 2.220 € | 65 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 1.170 - 4.210 € | 203.300 € | 2.210 € | 92 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 1.180 - 3.670 € | 333.800 € | 2.140 € | 156 m² |

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

Vorjahr +4,4 % aktuelles Jahr +1,8 %



Wohnungen - Mietpreise nach Wohnflächen

| Wohnflächen | Preisspanne | ø-Gesamtpreis | ø-m²-Preis | ø-Wohnfläche |
|------------------------|----------------|---------------|------------|-------------------|
| bis 40 m² Wohnfläche* | 6,85 - 12,00 € | 280 € | 9,95 € | 28 m ² |
| 40 - 80 m² Wohnfläche | 5,70 - 12,00 € | 530 € | 8,60 € | 62 m² |
| 80 - 120 m² Wohnfläche | 5,90 - 11,05 € | 760 € | 8,20 € | 93 m² |
| > 120 m² Wohnfläche | 5,95 - 9,60 € | 1.070 € | 7,90 € | 135 m² |

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

Erläuterung/Ausblick

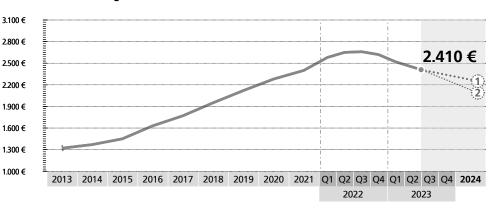
Objektpreise differenzieren sich entsprechend der Nachfrage anhand nachfolgender Kriterien:

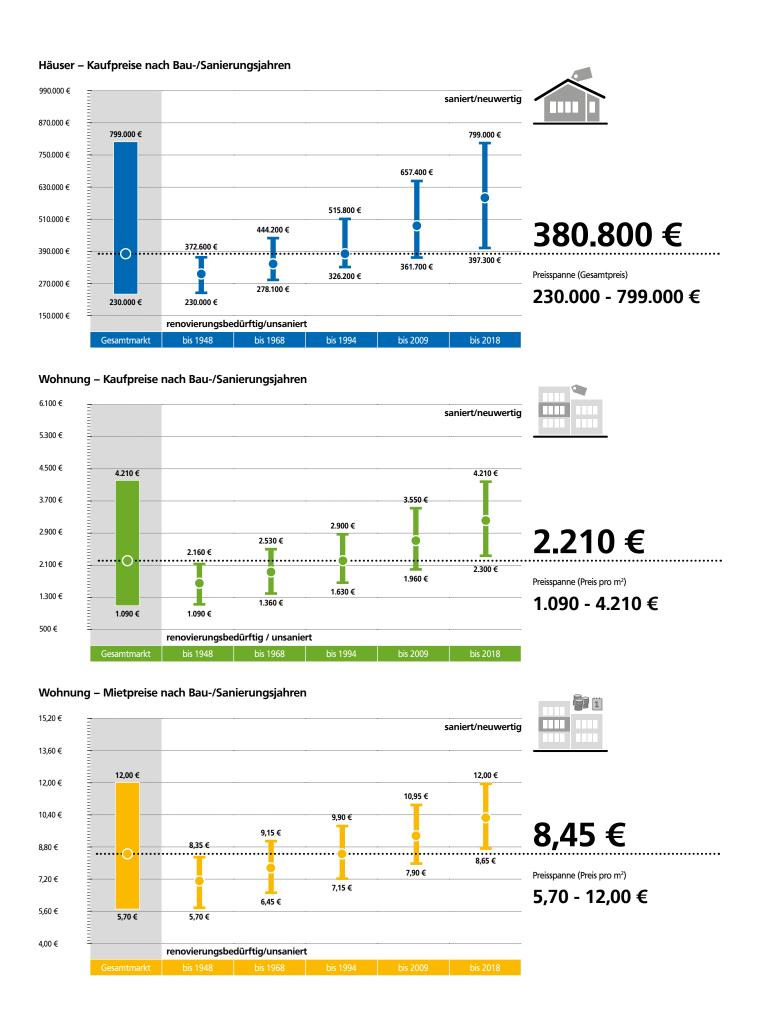
Lage, Ausstattung, Zustand, Energie/CO₂-Effizienz/Nebenkosten und Finanzierbarkeit

1 stark nachgefragte Immobilien

(2) wenig nachgefragte Immobilien

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







Jetzt Mitglied werden und von vielen Vorteilen profitieren:

www.volksbank-stuttgart.de/vorteilswelt



Impressum

HERAUSGEBER

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH Daimlerstr. 131 D-70372 Stuttgart

Tel.: 0711 181-4800 Fax: 0711 181-4808 E-Mail: info@vbs.immo

INITIATOR Jürge<u>n Schäfer</u>

GESAMTVERANTWORTUNG

Katarina Ivankovic

RESEARCH

iib Dr. Hettenbach Institut

DATEN

iib Dr. Hettenbach Institut wohnlagenkarte.de Statistisches Bundesamt Statistische Landesämter Deutsche Bundesbank

GESTALTUNG

iib Dr. Hettenbach Institut Volkbank Stuttgart Immobilien GmbH

KARTEN

basierend auf Open Street Map iib Dr. Hettenbach Institut

BILDNACHWEISE

Einzelnachweise jeweils in Bildnähe platziert

Datenstand: 01.09.2023

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH hat für dieses Produkt umfangreiche eigene Berechnungen vorgenommen, verschiedene Quellen ausgewertet und Daten aus unterschiedlicher Herkunft zusammengeführt. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH, welche sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen, sofern seitens des Instituts Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden vorliegt.

Wir bitten um Verständnis, dass sich der Datenbestand und die Berechnungen, die dieser Veröffentlichung zugrunde liegen, laufend angepasst und aktualisiert werden. Aus diesem Grund sind alle Angaben aus dieser Veröffentlichung freibleibend und unverbindlich. Das Institut Innovatives Bauen Dr. Hettenbach GmbH behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

VERVIELFÄLTIGUNG

Der Wohnmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) nur mit Genehmigung des Anbieters. Abdruck und Auszüge nur mit Quellenangabe gestattet.

Ihre Immobilien-Center der Volksbank Stuttgart



Immobilien-Center Stuttgart: Daimlerstr. 131, 70372 S-Bad Cannstatt



Immobilien-Center S-Möhringen: Filderbahnstraße 26, 70567 Stuttgart



Immobilien-Center Fellbach: Stuttgarter Platz 1, 70736 Fellbach



Immobilien-Center Schorndorf:
Johann-Philipp-Palm-Straße 39, 73614 Schorndorf



Immobilien-Center Winnenden: Marktstraße 24, 71364 Winnenden



Immobilien-Center Waiblingen: Bahnhofstraße 2, 71332 Waiblingen

Volksbank Stuttgart Immobilien GmbH

Daimlerstr. 131 70372 Stuttgart

Tel.: 0711 181-4800 Fax: 0711 181-4808 mail: info@vbs.immo www.vbs.immo

