



Marktinformationen
Heilbronn 2011



ENGEL & VÖLKERS

Der Standort

Die Wein- und Handelsstadt Heilbronn gilt als Mittelpunkt des eigenständigen Wirtschaftsraumes Region Heilbronn Franken. Heilbronn ist über Stuttgart und Mannheim an das internationale Schienennetz angebunden. Außerdem macht die Stadtbahn, die internationale Schifffahrtsstraße Neckar, sowie der Knotenpunkt der Autobahnen A6 und A81 und die Nähe zu den Flughäfen Stuttgart und Frankfurt die hervorragende Infrastruktur komplett. Bereits im 19. Jahrhundert machten prosperierende Unternehmen Heilbronn zur zweitwichtigsten Industriestadt Württembergs. Heute leben über 120.000 Einwohner in der Stadt, deren Mittelpunkt neben dem Rathaus die Kilianskirche, der Deutschhof und das schöne Neckarufer bildet. Als lebendige Kultur- und Freizeitstadt bietet Heilbronn viele Möglichkeiten. Das Konzert- und Kongresszentrum Harmonie, die Lern- und Erlebniswelt Experimenta, Kinos, Schwimmbäder und Sportstadien sind nur einige Beispiele. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie unzählige Restaurants und Cafés laden zum Bummeln und Flanieren ein. Als Hochschulstandort, aber auch als Zentrum beruflicher Aus- und Weiterbildung zieht Heilbronn Schüler und Schülerinnen sowie Studierende aus der Region und darüber hinaus an. Rund 6400 Studierende beschäftigen sich an der Hochschule Heilbronn und ihren Außenstellen Künzelsau und Schwäbisch Hall in den drei Schwerpunkten Ingenieurwissenschaften, Wirtschaft und Informatik. In acht Jahren wird Heilbronn zum Schauplatz der Bundesgartenschau. Die BUGA 2019 bietet Heilbronn die Chance, Teile des Stadtgebiets um- und neuzugestalten. Die Stadtteile westlich und östlich des Neckars sollen den Fluss durch den Buga-Park und ein ganz neues Stadtquartier erlebbarer machen.

Die begehrtesten Lagen

Die begehrteste Wohnlage ist zweifellos der Heilbronner Osten. Hier reihen sich edle Villen, oftmals von der Straße kaum erkennbar aneinander. Große Grundstücke und alte Baumbestände prägen die aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert stammenden Anwesen in der Oststadt Heilbronn. Zudem liegen einige Grundstücke der ruhigen Wohngebiete in tollen Aussichtslagen. Der 15 Hektar

große Pfühlpark mit Spiel- und Liegewiesen wird von Familien und Sportbegeisterten gerne besucht. Das Trapensee Restaurant und Freizeiteinrichtungen wie der Tennisclub oder der Reiterverein werten die Wohngegend zusätzlich auf. Zusammen mit der kurzen Anbindung zur Innenstadt sind das die ausschlaggebenden Punkte, warum es sich hier so gut leben lässt. Umliegend um Heilbronn sind außerdem bestimmte Teile von Flein, Talheim oder Weinsberg sehr beliebt. Mit den guten Einkaufsmöglichkeiten vor Ort und der schnellen Anbindung nach Heilbronn mit Bus oder Straßenbahn gehören diese Wohngebiete für viele Familien zu den präferierten Lagen.

Die Marktentwicklung

Die Preisentwicklung auf dem Heilbronner Immobilienmarkt ist seit Jahren weitgehend stabil. Nach den Turbulenzen auf den Finanzmärkten stieg die Gesamtkaufpreissumme aller in 2009 verkauften Immobilien deutlich um 17,4 % gegenüber dem Vorjahr. Ein niedriges Zinsniveau und die Sicherheit der Immobilienwerte lassen nach den bisherigen Abwärtstrends vor allem die Verkäufe von Eigentumswohnungen in die Höhe schnellen. Die aktuelle Geschäftslage von heimischen Unternehmen wird zunehmend positiv eingeschätzt. Der anhaltende Aufschwung und die gute Entwicklung am Arbeitsmarkt lässt einen weiteren Rückgang der Zurückhaltung von vielen Käufern erwarten. Mit verschiedenen Neubauprojekten werden Bauträger der Nachfrage nach hochwertigen Eigentumswohnungen gerecht. Beachtet werden hierbei zunehmend die Altersgerechtigkeit und Energiewerte der Immobilien. Ein Beispiel sind 22 schöne Eigentumswohnungen mit Aufzug, die in vier Stadtvillen auf dem früheren Tennisplatz im Heilbronner Osten entstehen und auch für Kapitalanleger sehr interessant sind. Die Nachfrage und Preisstabilität wird sich langfristig mehr und mehr auf die Stadtgebiete konzentrieren. Schon jetzt ist in den Randlagen und Teilorten eine schwächere Nachfrage erkennbar. Die Anforderungen in Sachen Infrastruktur sind hoch. Dies spiegelt sich in den erzielbaren Preisen und der Vermarktungsdauer wider.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	ETW (in Euro/m ² von/bis)	Grundstücke (in Euro/m ² von/bis)
Sehr gute Lage	500.000,- bis 1,6 Mio.	2.000,- bis 3.400,-	440,- bis 520,-
Gute Lage	350.000,- bis 600.000,-	1.400,- bis 2.300,-	340,- bis 440,-
Mittlere Lage	280.000,- bis 400.000,-	1.100,- bis 1.900,-	285,- bis 340,-

IMPRESSUM MB Immobilien GmbH · Lohtorstraße 35 · 74072 Heilbronn · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Tel. +49 (0)7131-279 38 00 · Heilbronn@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.de/heilbronn · Heilbronn im Januar 2011

MB Immobilien GmbH
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH
Lohtorstraße 35 · 74072 Heilbronn
Telefon +49-(0)7131-279 38 00 · Heilbronn@engelvoelkers.com



ENGEL & VÖLKERS