

# WohnImmobilien

## Marktbericht 2019

Immobilienpreisspiegel • Mietpreisspiegel



## Ettlingen

**Bad Herrenalb • Karlsbad • Malsch • Marxzell • Waldbronn**

Als marktführender Vermittler für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Ettlingen und im Albgau untersuchen wir einmal pro Jahr gemeinsam mit unserem Partner, der Volksbank Ettlingen eG, die Preisentwicklung für Wohnimmobilien in unserem Geschäftsgebiet. Die Ergebnisse unserer Analysen veröffentlichen wir nun bereits zum 13. Mal in unseren Marktberichten mit Immobilienpreisspiegel und Mietpreisspiegel. In der Zwischenzeit hat sich dies als wichtige Informationsquelle für Verkäufer, Käufer und Behörden etabliert.

Bitte beachten Sie die Erläuterungen zum Immobilienpreisspiegel auf der Rückseite.

**Volksbank Immobilien GmbH**  
Wilhelmstraße 3-7 • 76275 Ettlingen  
(0 72 43) 94 74 - 66 66  
info@immobiliencenter-ettlingen.de  
www.immobiliencenter-ettlingen.de





# Ettlingen

## Kernstadt und Stadtteile

Das steigende Preisniveau der Vorjahre hat sich auch im Jahr 2018 fortgesetzt. Das knappe Immobilienangebot und die hohe Nachfrage in der Wachstumsregion Karlsruhe – Ettlingen – Albatal – Karlsbad und das nach wie vor niedrige Zinsniveau sind die maßgeblichen Faktoren für steigende Preise. Neue Bauvorschriften, Energieeinsparverordnungen und langwierige Genehmigungsverfahren forcieren den Preisanstieg bei Neubauten.

Trotz der Angebotsknappheit wird nicht jeder Kaufpreis bezahlt, wie unsere Recherche zeigt. So gibt es selbst in Ettlingen Immobilienangebote, die aufgrund übertriebener Preisvorstellungen keinen Käufer fanden oder mit hohen Abschlägen verkauft wurden. Dies ist ein Indiz für ein gesundes Preisniveau.

Zwischen der Ettlinger Kernstadt und den Stadtteilen gibt es ebenso erhebliche Preisunterschiede, wie innerhalb den einzelnen Ortsteilen der Gemeinden, wobei sich die Preisspanne aufgrund des knappen Immobilienangebots weiter verringert.

Moderate Immobilienpreise finden sich am ehesten in Ortsteilen mit geringer Infrastruktur, zunehmender Entfernung zu Ettlingen und Karlsruhe und negativen Prognosen in der Bevölkerungsentwicklung.

### Eigentumswohnungen

#### Vermarktungsdauer

Kernstadt: 1-2 Monate

#### Vermarktungsdauer

Stadtteile: 1-3 Monate

Preisgünstige Wohnungen sind in Ettlingen nach wie vor Mangelware. Es gibt nur vereinzelte Neubaugebote. Aufgrund der Angebotsknappheit und gestiegener Bau- und Grundstückskosten steigen die Preise für Neubau- und Bestandswohnungen.

Zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen gibt es erhebliche Preisunterschiede. Die Neubaupreise reichen von 3.100 Euro in Schöllbronn bis 5.500 Euro in der Kernstadt. (Preise pro m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne KFZ-Stellplatz).

Mietwohnungen sind in Ettlingen wieder öfter verfügbar, dies liegt unter anderem an bald verfügbaren Wohnungen z. B. der Stadtbau Ettlingen GmbH sowie der Volksbank Ettlingen eG. Auch hier steigen die Mieten bei Neuvermietung.

### Häuser:

#### Vermarktungsdauer

Kernstadt: 1-2 Monate

#### Vermarktungsdauer

Stadtteile: 2-5 Monate

Die Nachfrage nach Häusern in Ettlingen ist ungebrochen hoch. Durch das knappe Angebot wird die Preisspanne zwischen der Kernstadt und den Stadtteilen, insbesondere in den Stadtteilen Ettlingenweier und Bruchhausen geringer. Die Nachfrage sowie die Kaufpreise in Spessart und Oberweier sind gestiegen. In Schöllbronn und Schluttenbach hat sich die Nachfrage mittlerweile erhöht und das Preisniveau steigt hier ebenfalls an.

### Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>

Stadt Ettlingen gesamt:

38.922 (+ 41 zum Vorjahr)

Kernstadt: 23.197 (+ 43 zum Vorjahr)

Spessart: 2.841

Schöllbronn: 2.858

Schluttenbach: 849

Oberweier: 1.361

Ettlingenweier: 2.835

Bruchhausen: 4.981

### Gut zu wissen:

#### Aktuelle Bebauungspläne im Verfahren:

- Bebauungsplan „Schleifweg/Kaserne Nord“
- Bebauungsplan „Pforzheimer-, Ludwig-Albert-, Augustin-Kast-, Adolf-Kolping- und Langewingertstraße (ehem. Feuerwehreal)“





# Albtal

## Bad Herrenalb

**Vermarktungsdauer Häuser:**  
3-9 Monate

**Vermarktungsdauer  
Eigentumswohnungen:**  
3-9 Monate

Im hinteren Teil des Albtals liegt die Kurstadt Bad Herrenalb mit ihren Ortsteilen Bernbach, Neusatz und Rotensol. Die Kernstadt zeichnet eine gute Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten aus. Mit der Straßenbahn ist eine hervorragende Verkehrsanbindung nach Ettlingen und Karlsruhe gewährleistet. In den Stadtteilen finden Sie Ruhe und Erholung sowie ein gesundes Klima.

### **Aktuelle Immobilienmarkt-Situation**

Nachfrage und Angebot nach Eigentumswohnungen und Häusern sind ausgeglichen. Das Preisniveau liegt teilweise deutlich unter den anderen Gemeinden unseres Einzugsgebietes. Die Mietpreise sind in der Kernstadt stabil bis steigend, in den Höhenorten stabil.

### **Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>**

Bad Herrenalb: 7.959  
(+ 786 zum Vorjahr)  
Bad Herrenalb-Stadt: 4.847  
Bernbach: 1.165  
Rotensol: 1.065  
Neusatz: 882

## Karlsbad

**Vermarktungsdauer Häuser:**  
2-6 Monate

**Vermarktungsdauer  
Eigentumswohnungen:**  
2-4 Monate

Die Gemeinde Karlsbad setzt sich aus den fünf Teilorten Langensteinbach, Spielberg, Ittersbach, Auerbach und Mutschelbach zusammen. Der Kernort Langensteinbach verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Im Karlsbader Schiesshüttencenter (KSC) gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die nahezu den gesamten Lebensbedarf abdecken. Die zentrale, verkehrsgünstige Lage mit eigenem Autobahnanschluss und Straßenbahn-anbindung machen die Gemeinde als Wohnstandort sehr beliebt.

### **Aktuelle Immobilienmarkt-Situation**

Am meisten nachgefragt ist der Wohnstandort Langensteinbach. Hier wirkt sich die sehr gute Infrastruktur sowie die Nähe und direkte Anbindung nach Karlsruhe, Ettlingen und Pforzheim aus. Etwas günstiger sind die Preise in Spielberg und Ittersbach, welche ebenfalls eine gute Infrastruktur und eigene Straßenbahnhaltestellen aufweisen. Moderate Immobilienpreise finden sich am ehesten in Auerbach und Mutschelbach.

### **Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>**

Gemeinde Karlsbad gesamt:  
15.879 (- 57 zum Vorjahr)  
Auerbach: 1.828  
Ittersbach: 3.024  
Langensteinbach: 6.409  
Mutschelbach: 1.869  
Spielberg: 2.749

## Malsch

**Vermarktungsdauer Häuser:**  
2-6 Monate

**Vermarktungsdauer  
Eigentumswohnungen:**  
2-4 Monate

Die Gemeinde Malsch bietet in ihrem Hauptort Malsch eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung mit eigenem Straßenbahnanschluss runden das Bild des beliebten Wohnorts ab. Die Infrastruktur in den Ortsteilen Waldprechtsweier, Sulzbach und Völkersbach ist weniger ausgeprägt.

### **Aktuelle Immobilienmarkt-Situation**

Die Immobilienpreise in Malsch sind im Verhältnis zu Ettlingen niedriger. Das macht Malsch in Verbindung mit der guten Infrastruktur bei Jung und Alt beliebt. Jedoch liegt hier auch eine steigende Nachfrage und ein geringes Angebot vor.

Der Höhenstadtteil Völkersbach ist zunehmend beliebt bei jungen Familien und bei Menschen, welche die gesunde Höhenluft zu schätzen wissen. Sulzbach und Waldprechtsweier zeichnen sich durch tolle Aussichts-lagen aus. Die Mietpreise ziehen bei Neuvermietung in allen Ortsteilen an.

### **Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>**

Gemeinde Malsch gesamt:  
14.848 (+ 31 zum Vorjahr)  
Malsch: 10.442  
Sulzbach: 946  
Völkersbach: 1.922  
Waldprechtsweier: 1.538



## Marzell

**Vermarktungsdauer Häuser:**  
3-9 Monate

**Vermarktungsdauer  
Eigentumswohnungen:**  
3-9 Monate

Die Gemeinde Marzell besteht aus den Ortsteilen Marzell, Pfaffenrot, Burbach, Schielberg und Frauenalb. Wohnen in Marzell bietet einen hohen Erholungsfaktor. Naturnähe, große Grundstücke und tolle Aussichtslagen zeichnen Marzell aus. Straßenbahnanschlüsse sorgen in den Ortsteilen Marzell und Frauenalb für gute Verkehrsanbindung nach Ettlingen und Karlsruhe. Ansonsten ist die Infrastruktur nicht sehr ausgeprägt.

### **Aktuelle Immobilienmarkt-Situation**

Wer auf der Suche nach einer Immobilie im mittleren Preissegment ist, ist in Marzell genau richtig. Die Bodenrichtwerte sind, im Vergleich zu anderen Gemeinden, moderat. Das macht den Traum vom eigenen Haus mit Grundstück zum Beispiel auch für junge Familien erschwinglich. Auf dem Mietwohnungsmarkt sind Angebot und Nachfrage ausgeglichen.

### **Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>**

Gemeinde Marzell Gesamt:  
5.146 (- 57 zum Vorjahr)  
Pfaffenrot: 2.304  
Marzell: 333  
Burbach: 1.291  
Schielberg mit Frauenalb: 1.218

## Waldbronn

**Vermarktungsdauer Häuser:**  
2-4 Monate

**Vermarktungsdauer  
Eigentumswohnungen:**  
2-3 Monate

Waldbronn setzt sich aus den Ortsteilen Busenbach, Reichenbach, Etzenrot und Neurod zusammen. Die hervorragende Infrastruktur, vielfältige Freizeitmöglichkeiten und die verkehrsgünstige Lage mit eigenem Autobahn- und Straßenbahnanschluss machen Waldbronn zu einer der gefragtesten Wohngegenden neben Ettlingen.

Auf die Kaufkraft pro Einwohner bezogen, nimmt Waldbronn in Deutschland einen Spitzenplatz ein.

### **Aktuelle Immobilienmarkt-Situation**

Die Nachfrage nach Wohnungen und Häusern in den Ortsteilen Busenbach und Reichenbach ist sehr hoch und wird durch die geplanten Neubauvorhaben verstärkt. Die Immobilienpreise und Mieten steigen kontinuierlich an. Etwas günstiger sind die Preise in Etzenrot. Bauplätze sind Mangelware und werden zu Höchstpreisen verkauft.

### **Die Einwohnerzahlen<sup>1</sup>**

Gemeinde Waldbronn gesamt:  
13.596 (+ 264 zum Vorjahr)  
Reichenbach: 5.528  
Busenbach: 5.902  
Etzenrot mit Neurod: 2.166



## Immobilienpreisspiegel Ettlingen-Albgau 2019

Tendenz gleichbleibend bis steigend

Tendenz steigend

		Bad Herrenalb <sup>2</sup>	Ettlingen <sup>2</sup>	Karlsbad <sup>2</sup>	Malsch <sup>2</sup>	Marxzell <sup>2</sup>	Waldbronn <sup>2</sup>
<b>Eigentumswohnungen Gebraucht</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	1.600	3.300	2.700	2.900	1.900	2.600
	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	75	90	87	80	111	85
<b>Eigentumswohnungen Neubau</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	Keine Einträge	3.960	2.900	3.300	2.600	3.700
	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Keine Einträge	97	95	97	106	86
<b>Einfamilienhäuser</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	392.000	609.000	503.000	549.000	480.000	574.000
	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	187	179	172	198	174	184
	Durchschnittliche Grundfläche in m <sup>2</sup>	846	530	544	758	644	545
<b>Reihenhäuser / Doppelhaushälfte</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	323.000	412.000	400.000	371.000	377.000	443.000
	Durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	158	140	159	139	137	144
	Durchschnittliche Grundfläche in m <sup>2</sup>	428	350	298	250	354	254
<b>Baugrundstücke</b>	Durchschnittlicher Kaufpreis in €	200.000	330.000	127.000	241.000	252.000	398.000
	Durchschnittlicher Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>	189	562	152	402	406	252
	Durchschnittliche Grundfläche in m <sup>2</sup>	1.060	587	835	599	621	1.578
<b>Prognose</b>							

Quelle: Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH (letzte 365 Tage)

## Mietpreisspiegel Ettlingen-Albgau 2019

		Bad Herrenalb <sup>2</sup>	Ettlingen <sup>2</sup>	Karlsbad <sup>2</sup>	Malsch <sup>2</sup>	Marxzell <sup>2</sup>	Waldbronn <sup>2</sup>
<b>Wohnungsmieten 50 - 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche bei Neuvermietung</b>	Durchschnittlicher Mietpreis in €/m <sup>2</sup>	6,50	10,00	8,50	8,00	6,50	9,00
<b>Prognose</b>							

**Herausgeber:** Volksbank Immobilien GmbH | Wilhelmstraße 3-7 | 76275 Ettlingen | (0 72 43) 94 74 - 66 66  
 info@immobiliencenter-ettlingen.de | www.immobiliencenter-ettlingen.de facebook.de/immobiliencenter.ettlingen  
 Verantwortlich für Research und Koordination: Volksbank Immobilien GmbH

<sup>1</sup>Gem. Auskünfte der Stadt/Gemeinde. Stand 2018 | <sup>2</sup>Inkl. Stadt- und Ortsteile | Bilder: Soulpics Fotografie Ettlinger FotoEcke





## Erläuterungen zum Immobilienpreisspiegel:

Die Preise unseres Immobilienpreisspiegels 2019 beruhen auf tatsächlich erzielten Verkaufspreisen des Vorjahres, Rücksprachen mit den zuständigen Gutachterausschüssen der Gemeinden und den mit unserem Partner Volksbank Ettlingen eG recherchierten Immobilienverkaufspreisen. Es handelt sich um Durchschnittspreise ortsüblicher Grundstücksgrößen und durchschnittlicher Wohnflächen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Vom Durchschnitt abweichende Grundstücksgrößen und Wohnflächen können hiervon entsprechend abweichen.

Eine pauschale Betrachtung des Immobilienmarktes in unserem Geschäftsgebiet ist grundsätzlich nicht möglich. Die einzelnen Stadt- und Ortsteile weisen teilweise erhebliche Preisunterschiede auf.

Die vorliegende Auswertung kann nur in grober und unvollständiger Form die derzeitige Situation des Immobilienmarktes wiedergeben. Die von der Volksbank Immobilien GmbH erstellte Übersicht kann selbstverständlich nur „ca.- Preise“ angeben.

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Volksbank Immobilien GmbH wieder.

Für die Erläuterungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden.

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Der Nachdruck / Die Veröffentlichung dieses Immobilienpreisspiegels ist nur mit Quellenangabe gestattet:  
Volksbank Immobilien GmbH, [www.immobiliencenter-ettlingen.de](http://www.immobiliencenter-ettlingen.de)

Stand: April 2019

## Jedes Grundstück und jede Immobilie ist anders!

Um den Marktwert Ihrer Immobilie realistisch einschätzen zu können, bedarf es dem Know-how und der persönlichen in Augenscheinnahme eines Sachverständigen, sowie einer ausreichenden Anzahl von tatsächlichen Verkaufspreisen vergleichbarer Immobilien.

## Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen?

Profitieren Sie von unserer Erfahrung als Marktführer. Durch unsere Vor-Ort-Kenntnis und unsere Kompetenz sind wir der richtige Ansprechpartner, wenn es um den Verkauf Ihrer Immobilie geht.

Vereinbaren Sie am besten gleich einen Termin. Unter (0 72 43) 94 74 - 66 66 sind wir gerne für Sie da.

Der Erfolg Ihres Immobilienverkaufs ist maßgeblich abhängig von der richtigen Preis- und Vermarktungsstrategie. Unsere Fachleute stehen Ihnen mit ihrer ganzen Erfahrung zur Verfügung.

## Vermietung, Verkauf und Bewertung von Immobilien – Ihr persönlicher Ansprechpartner:



**Simon Eglau**

Direktor Immobilien

Immobilienvermittler (IHK) / Betriebswirt (VWA)

Mobil: (01 75) 2 22 68 21

E-Mail: [simon.eglau@immobiliencenter-ettlingen.de](mailto:simon.eglau@immobiliencenter-ettlingen.de)