

# Ihre Lagebewertung











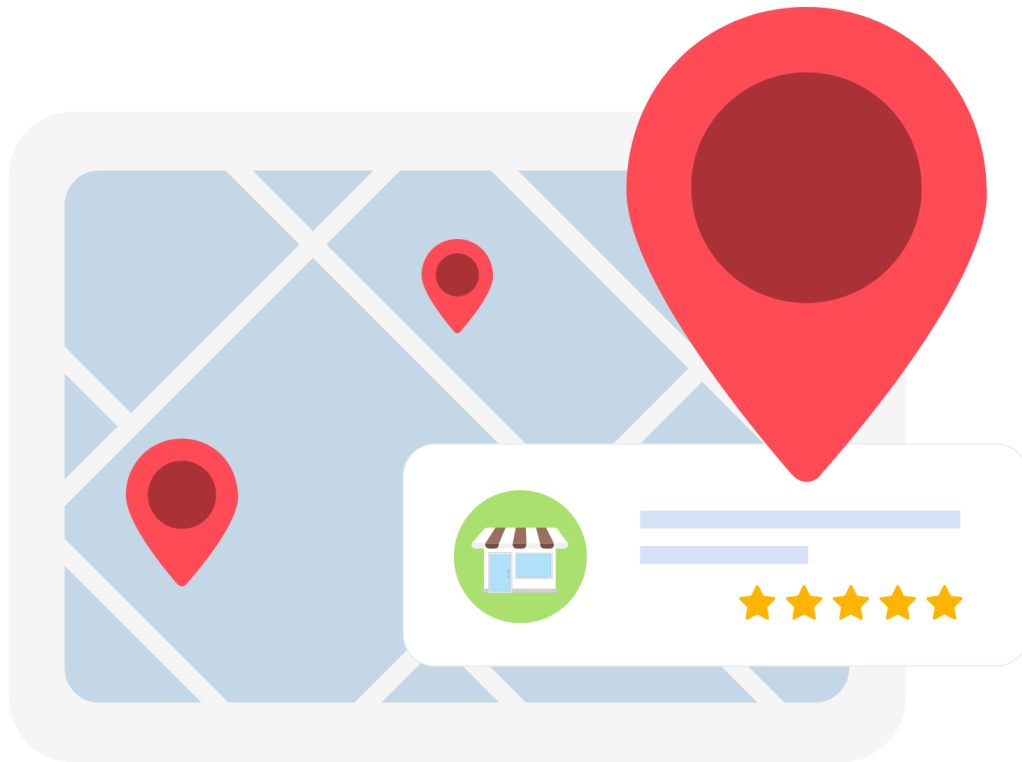
*Die Adresse*



Weinbergstraße 6a, 77948 Friesenheim

*Gleich in der Nähe*

	Zalando	13 Min. / 6,5 km 
	Regionalwert Biomarkt Naturalia	 82 Bewertungen 2 Min. / 207 m 
	Cihan Imbiss	 194 Bewertungen 1 Min. / 108 m 



*Ihr Ansprechpartner*

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Lage ist ein wesentlicher Aspekt bei der Immobilienbewertung und spielt eine entscheidende Rolle für die Marktfähigkeit und den Wert Ihres Objekts.

Unsere detaillierte Analyse berücksichtigt verschiedene Kriterien, um Ihnen einen klaren und präzisen Überblick über die Standortvorteile und -potenziale Ihrer Immobilie zu geben. Diese Informationen sollen Ihnen helfen, fundierte Entscheidungen zu treffen und die Immobilie bestmöglich einzuschätzen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**IMA Immobilien GmbH**

**Herr Michael Utz**

Alte Bahnhofstraße 10/4 | 77933

Lahr/Schwarzwald

Tel.: +49 7821 954580

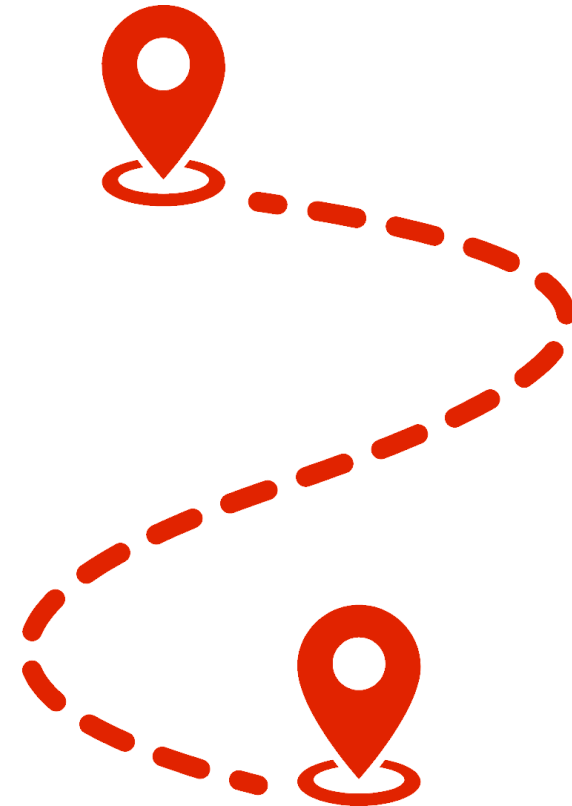
utz@ima-immobilien.de | <https://www.ima-immobilien.de/>

ABSCHNITT	THEMA	SEITE
1	Einkaufsmöglichkeiten	04
2	Verkehrsinfrastruktur	05
3	Bevölkerungsstruktur	06
4	Wirtschaft	07
5	Immobilien	08
6	Bildung	09
7	Medizinische Versorgung	10
8	Gastronomieangebot	11
9	Sportmöglichkeiten	12

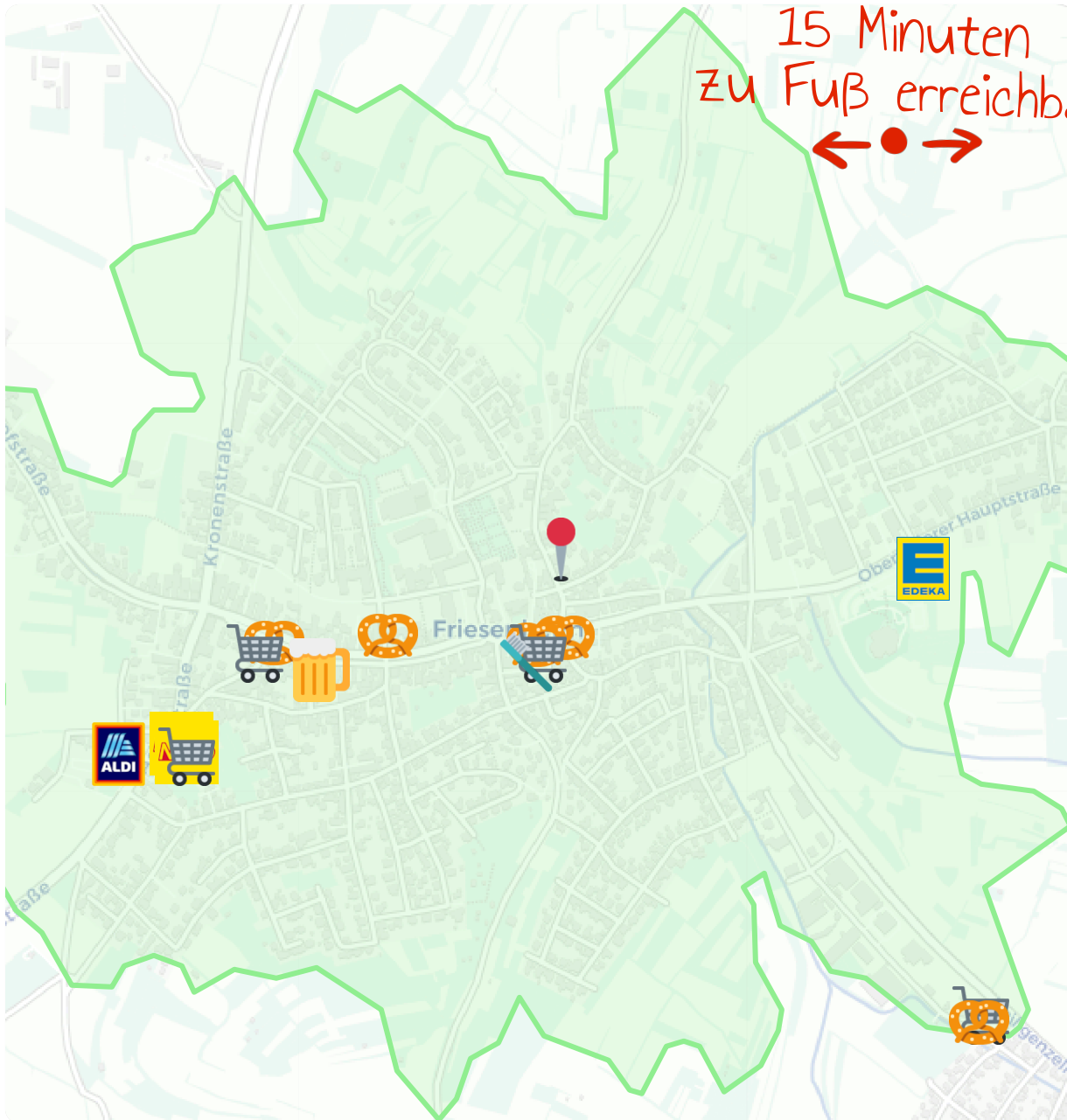


## Dargestellte Karten


Die hier enthaltenen Karten werden für die angegebene Adresse in einem individuellen Maßstab berechnet und dargestellt. Die auf den Karten abgebildeten Punkte werden von Expowand entsprechend der Relevanz gefiltert.



# 1 Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung



## SUPERMÄRKTE

-  Regionalwert Biomarkt Naturalia ★★★★★  
82 Bewertungen  
2 Min. / 207 m 
-  Cinar Pack Gmbh ★★★★★  
3 Bewertungen  
8 Min. / 660 m 
-  EDEKA Kohler ★★★★☆  
488 Bewertungen  
9 Min. / 739 m 
-  Treff3000 ★★★★☆  
47 Bewertungen  
12 Min. / 961 m 
-  Netto Marken-Discount ★★★★☆  
11 Min. / 934 m 

## BÄCKEREI

-  Willi Hirt ★★★★★  
1 Min. / 107 m 

## GETRÄNKEMARKT







-  Kloos Getränkevertrieb ★★★★★  
18 Bewertungen  
6 Min. / 524 m 

## DROGERIEMARKT



-  ROSSMANN Drogeriemarkt ★★★★★  
2 Min. / 201 m 





### HALTESTELLEN

	Zalando	13 Min. / 6,5 km	
	Lahr West	11 Min. / 5,7 km	
	Bahnhof	12 Min. / 5,6 km	



### LADESTATION

	Ladestation Friesenheim 2x (22 kW)	2 Min. / 171 m	
---	---------------------------------------	----------------	---



### AUTOBAHN

	Lahr	17 Min. / 9,3 km	
---	------	------------------	---

### FERNVERKEHR

	Friesenheim (Baden)	7 Min. / 2,4 km	
--	---------------------	-----------------	--

### FLUGHAFEN

	Neuhof Airport	48 Min. / 39,2 km	
---	----------------	-------------------	---

# 3 Bevölkerungstruktur

1



## BEVÖLKERUNG

14.023

FRIESENHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +7,1%

↗ +2,0%

2



## Ø ALTER IN JAHREN

43,6

FRIESENHEIM

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ -0,9%

↗ +0,5%

3



## MIGRATIONSANTEIL

14,6%

ORTENAUKREIS

DEUTSCHLAND

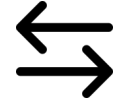
5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +3,6%

↗ +2,9%

4



## ZU-/ABWANDERUNG / 10 TSD. EW.

196,2

ORTENAUKREIS

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

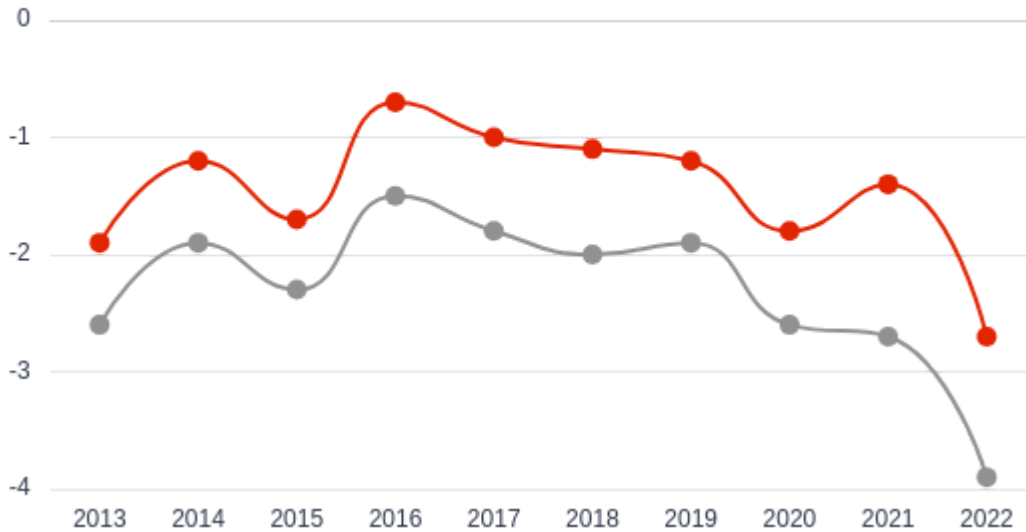
↗ +126,4%

↗ +124,2%

## 5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

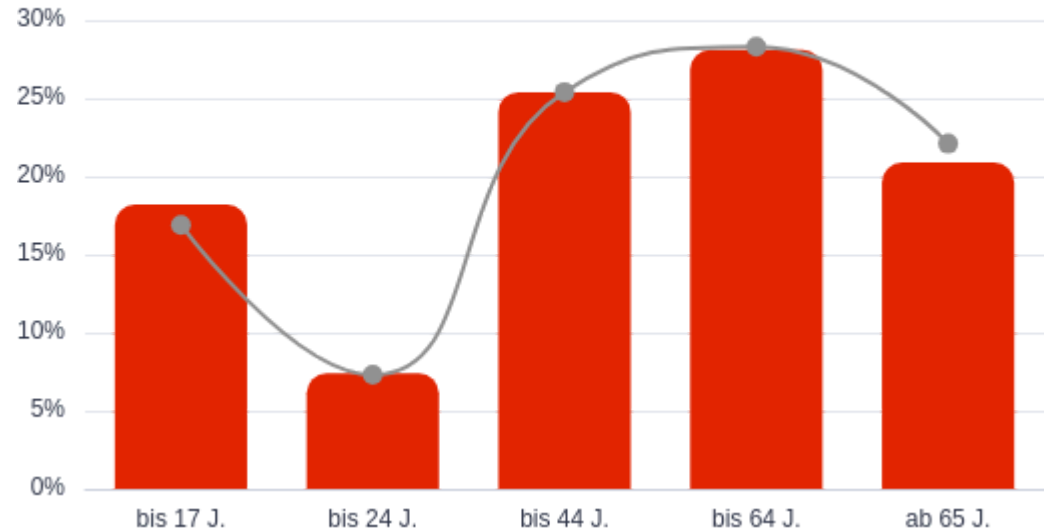
● Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland



## 6 BEVÖLKERUNG

FRIESENHEIM UND DEUTSCHLAND

■ Friesenheim ● Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2012 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2007 - 2012. 3 Der Migrationsanteil stellt den Anteil der ausländischen Bevölkerung im Vergleich zur gesamten Bevölkerung für das Jahr 2022 dar. Er wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 4 Die Zu- und Abwanderung je 1.000 Einwohner beschreibt den Saldo aus Zuzügen und Fortzügen über Gemeindegrenzen

hinweg, bezogen auf je 10.000 Einwohner, für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung auf Gemeindeebene umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm „Geburten- und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner“ zeigt den natürlichen Saldo pro 1.000 Einwohner. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen der Anzahl der Lebendgeborenen und der Anzahl der Verstorbenen. 6 Die im Diagramm gezeigte Bevölkerungsstruktur veranschaulicht die Verteilung der Gemeindebevölkerung nach Alter für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

17.753

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↘ -1,3% ↘ -1,4%

2



## ARBEITSLSENQUOTE

3,6%

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↗ +0,7% ↗ +1,5%

3



## Ø NETTOEINKOMMEN

24.956€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

5 JAHRE 5 JAHRE

↗ +7,6% ↗ +12,6%

4



## ÖFFENTLICHE SCHULDEN PRO KOPF

424€

ORTENAUKREIS DEUTSCHLAND

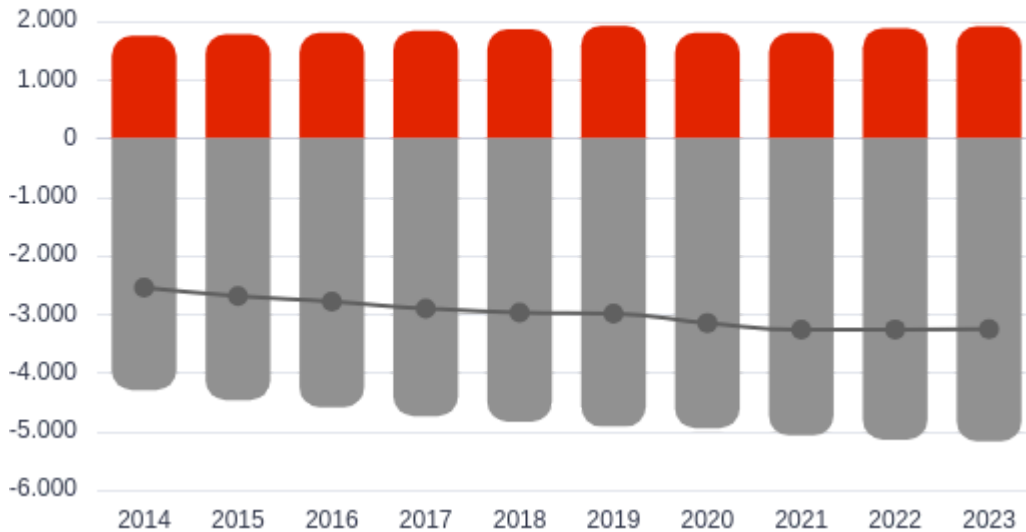
5 JAHRE 5 JAHRE

↗ +29,3% ↗ +2,9%

## 5 PENDLERSALDO

FRIESENHEIM

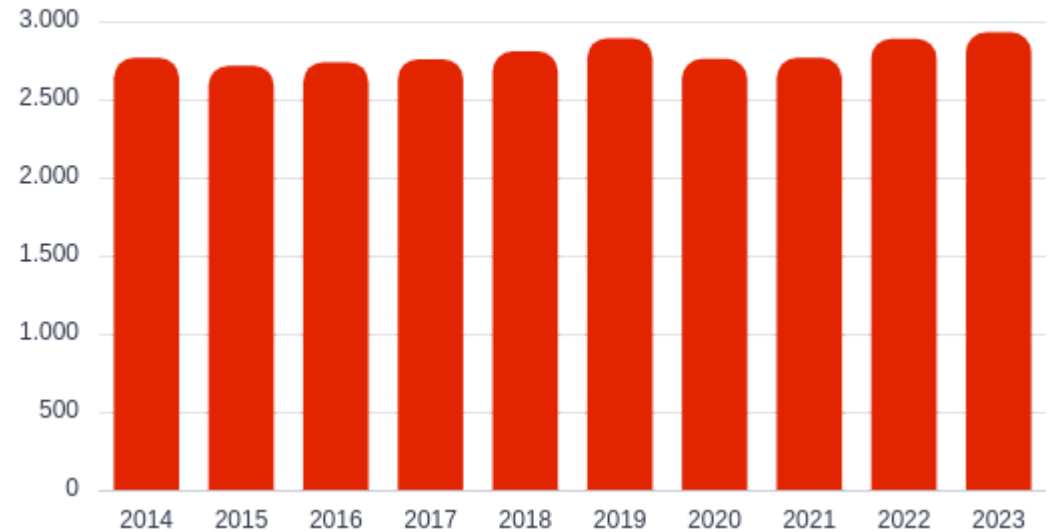
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



## 6 ARBEITSPLÄTZE

FRIESENHEIM

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2018 bis 2023. 3 Das durchschnittliche Nettoeinkommen für das Jahr 2021 wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte pro Einwohner dargestellt. Die abgebildete 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2016 bis 2021. 4 Die öffentlichen Schulden pro Kopf für das Jahr 2022

werden zum Stichtag 31.12. angegeben und beziehen sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 5 Das Diagramm zeigt die Ein- und Auspendler mit dem entsprechenden Pendlersaldo, das die Differenz zwischen Ein- und Auspendlern darstellt, über Gemeindegrenzen hinweg. Der Stichtag ist jeweils der 30.06.. 6 Das Diagramm zeigt die sozialversicherungspflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene und bezieht sich auf den Stichtag 30.06..

1



WOHNFLÄCHEN  
NEUBAU

7,30 Tsd. m<sup>2</sup>

FRIESENHEIM	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE

↗ +386,7%

↗ +1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE  
JE EINWOHNER

47,22 m<sup>2</sup>

FRIESENHEIM	DEUTSCHLAND
5 JAHRE	5 JAHRE

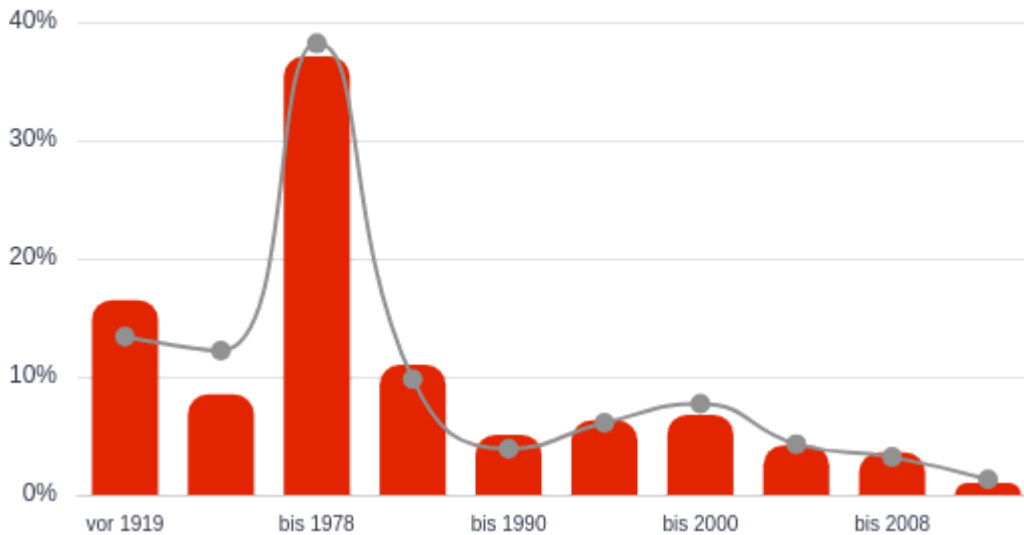
↘ -0,8%

↗ +1,5%

## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

FRIESENHEIM UND DEUTSCHLAND

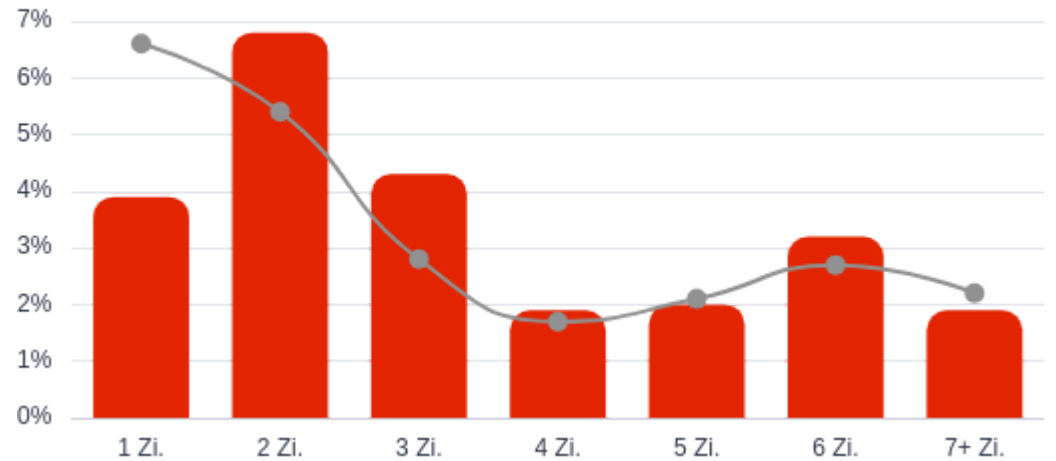
■ Friesenheim ● Deutschland



## 3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE

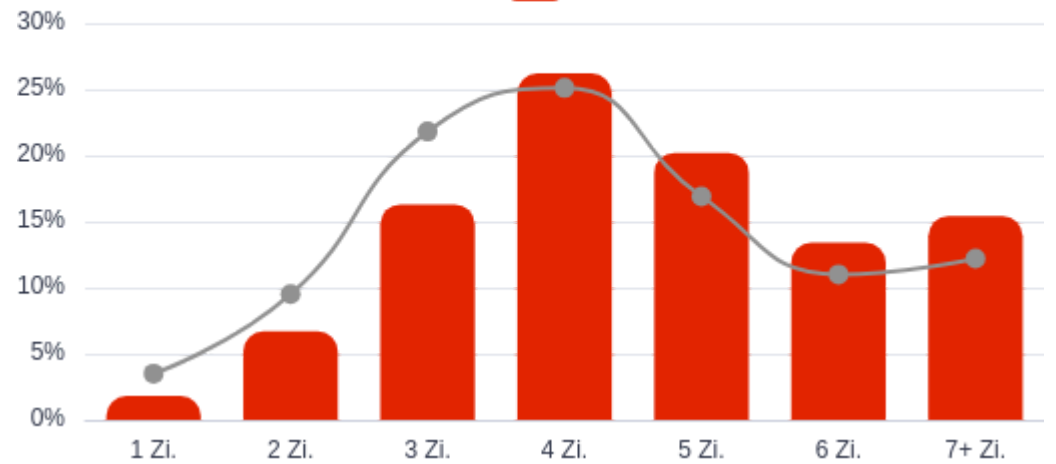
■ Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland



## 5 BESTAND AN WOHNEINHEITEN

ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG

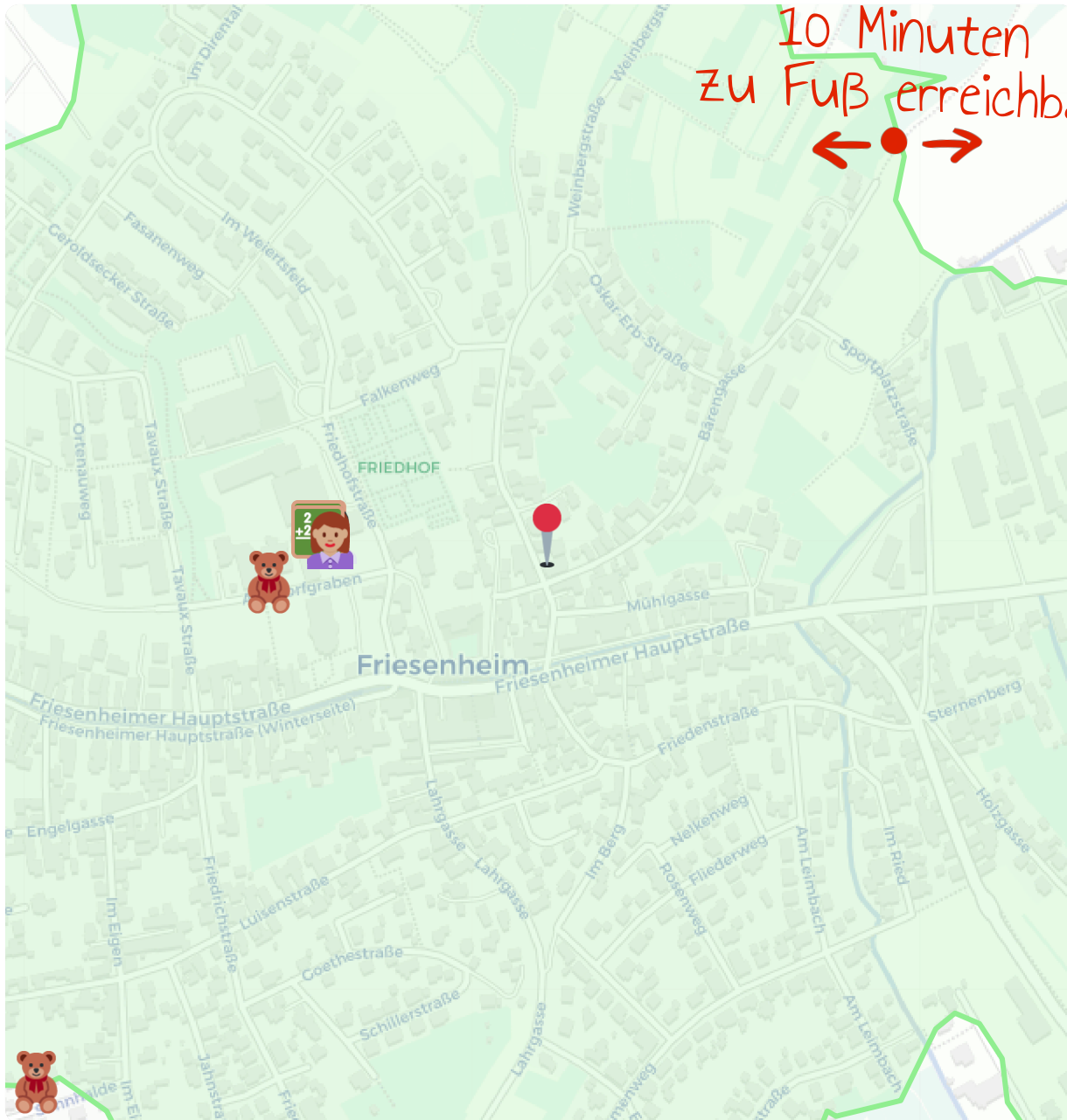
■ Landkreis Ortenaukreis ● Deutschland











1 Die Neubauwohnfläche zeigt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst die Jahre 2017 bis 2022. 2 Die Ø Wohnfläche pro Einwohner wird für das Jahr 2022 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung umfasst den Zeitraum von 2017 bis 2022. 3 Das Diagramm zur Entwicklung des Wohnungsbestands wird auf Gemeindeebene für

die letzten 5 Jahre dargestellt. Der Stichtag ist jeweils der 31.12.. 4 Das Diagramm zur Verteilung der Immobilien nach Baujahr wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2011 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.



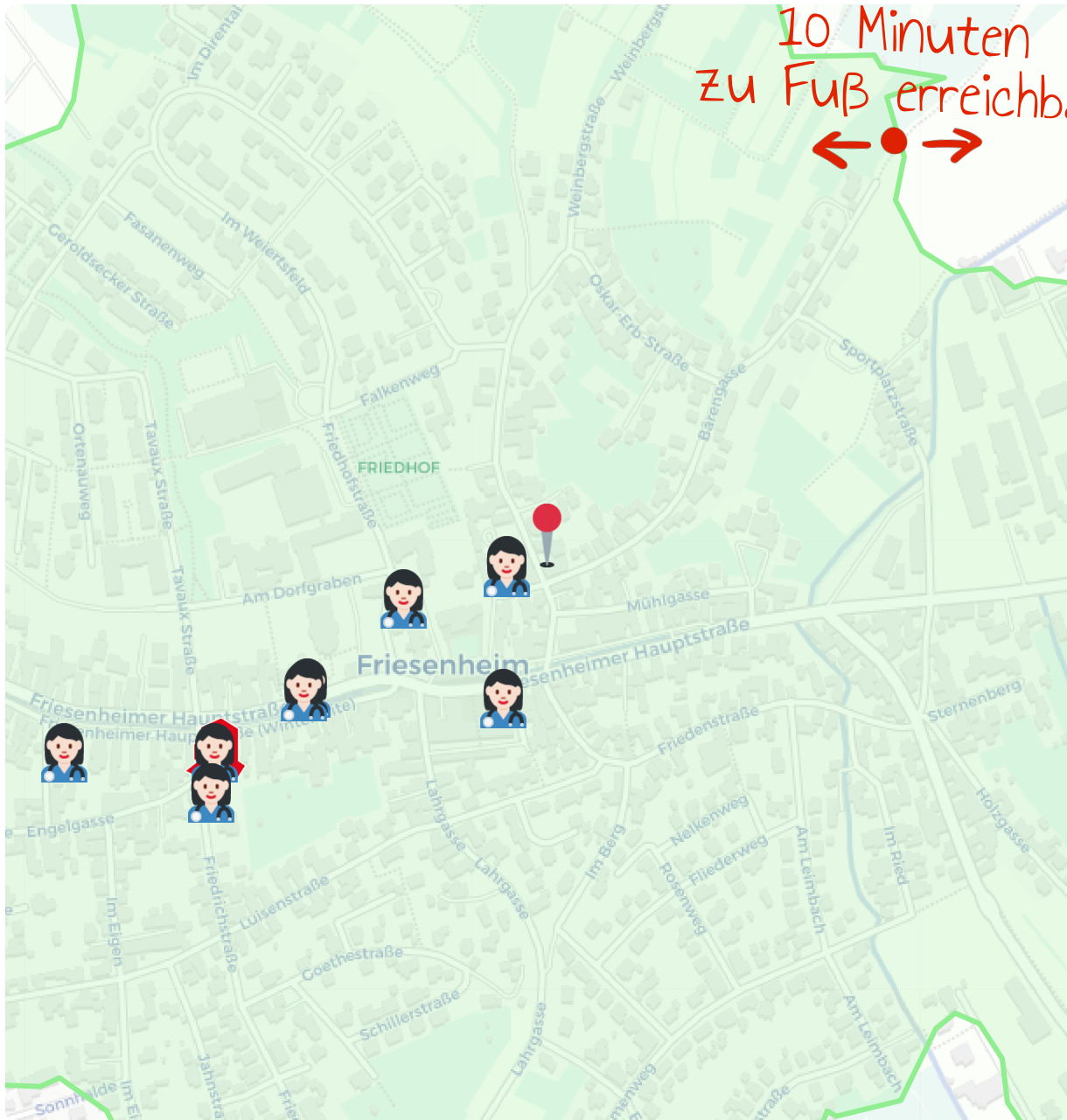


## KINDERGÄRTEN

-  Röm.-kath. Kindertagesstätte Georg Schreiber 5 Min. / 378 m 
-  Wald-und Naturkindergarten Füchslebau 10 Min. / 800 m 
-  Ev. Kindergarten 10 Min. / 822 m 
-  Kinderhaus Ritterfalter 9 Min. / 781 m 

## SCHULEN

-  Allgemeinbildende Werkrealschule und Realschule 4 Min. / 352 m 
-  Grundschule Friesenheim 4 Min. / 352 m 
-  Grundschule Heiligenzell 5 Min. / 1,9 km 
-  Grundschule Oberweier 6 Min. / 2,1 km 




## ÄRZTE

- 

Brigitta Kohler  
Krankengymnastik-Praxis

1 Min. / 89 m 
- 

Kohler Ergotherapie

1 Min. / 90 m 
- 

Hausarztpraxis Tobias Allgaier

★★★★☆  
35 Bewertungen  
2 Min. / 140 m 
- 

Herr Ruud Sutter

★★★★☆  
2 Bewertungen  
3 Min. / 232 m 

## APOTHEKEN

- 

Alemannen Apotheke

5 Min. / 423 m 
- 

Apotheke Friesenheim

8 Min. / 697 m 
- 

Apotheke am Klinikum

11 Min. / 4,7 km 
- 

Schlüssel Apotheke

11 Min. / 5,1 km 

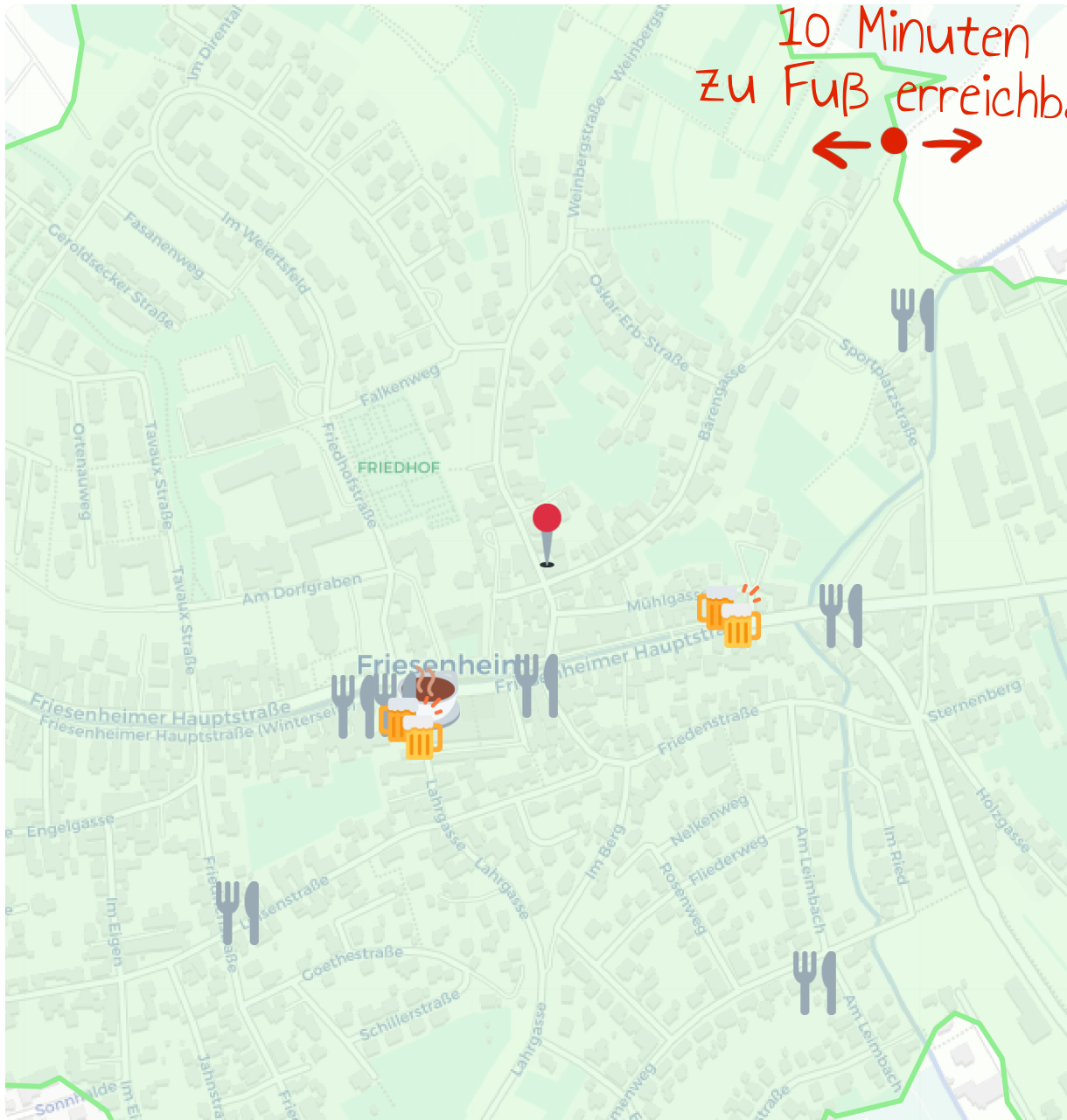
## KRANKENHAUS

- 









Ärztehaus

10 Min. / 4,6 km 





# 8 Gastronomieangebot in der Umgebung

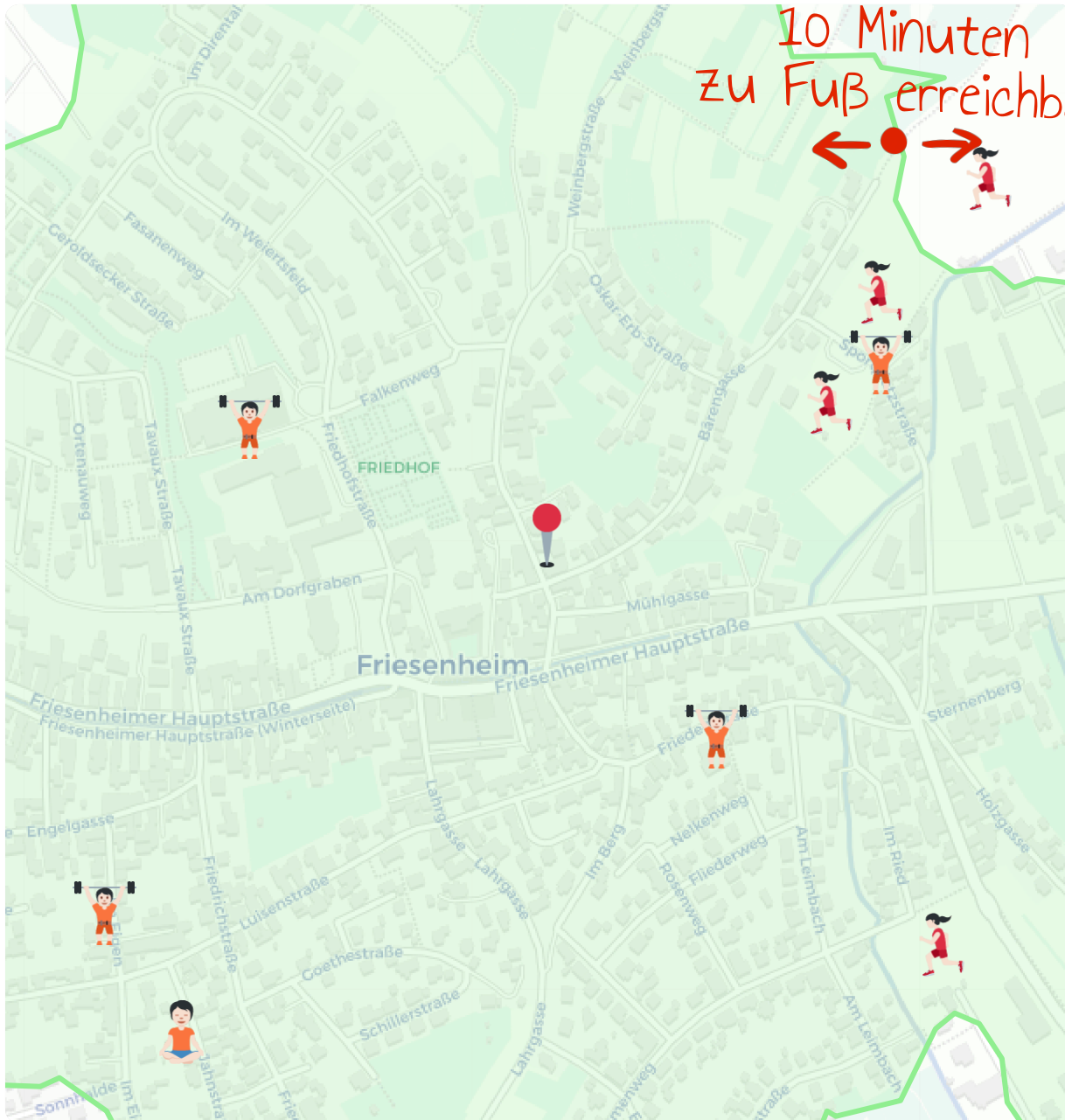


## RESTAURANTS



-  Cihan Imbiss ★★★★★  
194 Bewertungen €  
1 Min. / 108 m 
-  Galileo Friesenheim ★★★★★  
45 Bewertungen  
3 Min. / 254 m 
-  Annam Gasthaus zum Neff ★★★★★  
259 Bewertungen €  
3 Min. / 232 m 
-  Weber's Cocktailbar Lounge ★★★★★  
61 Bewertungen  
3 Min. / 232 m 

## CAFÉS


-  Cafe Bar Centrale ★★★★★  
72 Bewertungen €€  
2 Min. / 192 m 
-  Eiscafé Dolce Vita ★★★★★  
408 Bewertungen €€  
10 Min. / 805 m 





## SPORTMÖGLICHKEITEN



- 
Sports Field
5 Min. / 446 m 

---



- 
SC Friesenheim


  
 57 Bewertungen  
 5 Min. / 451 m 


---



- 
Sports Field
6 Min. / 520 m 

---



- 
Sports Field
8 Min. / 637 m 

## FITNESSSTUDIOS

- 
Sporthalle Friesenheim


  
 10 Bewertungen  
 6 Min. / 467 m 

---

- 
roots & space Yoga
8 Min. / 668 m 

## DIESE LAGEBEWERTUNG

Diese Lagebewertung wurde mithilfe der Expowand CRM von der Lead Value GmbH erstellt ([expowand.de/home](https://expowand.de/home)).

Version 1.0

Name: IMA Immobilien GmbH

Analyse ID: 20250324251

Datum: 24.03.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

info@leadvalue.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE300912980

## QUELLEN

Die in diesem Dokument ermittelten Lageinformationen basieren auf den Daten der Lead Value GmbH, sofern nicht anders angegeben. Die folgenden externen Quellen wurden verwendet: Geodaten und Abbildungen: Powered by Google, ©OpenStreetMap und ©MapBox. Umgebungsdaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025). Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder (2025) (Lizenziert unter: „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [by-2-0 - GovData](#).)

## URHEBERRECHT

Der Inhalt dieses Dokuments ist urheberrechtlich geschützt. Jegliche Reproduktion, Verteilung, Modifikation, Verkürzung, Erweiterung oder Ergänzung bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der Lead Value GmbH.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die Ergebnisse und Berechnungen in diesem Bericht basieren auf Daten aus der Lead Value Datenbank. Die Lead Value GmbH übernimmt keine Gewährleistung für die Aktualität, Genauigkeit oder Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen. Ansprüche gegen Lead Value aufgrund von materiellen oder immateriellen Schäden, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der bereitgestellten Informationen oder durch fehlerhafte oder unvollständige Informationen verursacht wurden, sind ausgeschlossen. Vor dem Abschluss wirtschaftlicher Transaktionen wird empfohlen, ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen einzuholen. Die Interpretation und Bewertung der Informationen liegt in der Verantwortung des Lesers.

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Analyse bietet Ihnen wertvolle Einblicke und Entscheidungshilfen.

Wir empfehlen Ihnen, zusätzlich ein Gutachten von unseren Immobilienexperten vor Ort erstellen zu lassen, um eine noch präzisere Einschätzung zu erhalten.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und stehen Ihnen bei weiteren Fragen oder für detaillierte Beratungen gerne zur Verfügung. Ihr Erfolg ist unser Anliegen.

Mit besten Grüßen

Michael Utz

