

## Der Einblick in Ihre Lage.

**Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien**

König-Wilhelm-Platz 1

71672 Marbach am Neckar

+4915116145231

sabine.blaut@db.com

<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/rem-s-murr-kreis>

## Ihre Lage in 74078 Heilbronn



**Franken-  
bach Rathaus**

**5 min**  
(339 m)



**Lidl**

**12 min**  
(876 m)



**Freibad  
Kirchhausen**

**8 min**  
(5,6 km)



**Schloss  
Schwaigern**

**13 min**  
(10,2 km)



# Ihr Lage-Exposé

74078 Heilbronn

Exklusiv für Sie von Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Vertrauen.

Die Standortanalyse ist das Fundament jedes Immobiliengeschäfts.

Je gründlicher und genauer die Analyse, desto besser können Sie ein Objekt einschätzen, vergleichen und bewerten.

Solch eine präzise Lageanalyse ist unser Anspruch. Transparent, individuell und in höchster Datenqualität.

Mit diesem Exposé bringen Sie sich in eine optimale Ausgangslage:

Sie erfahren auf einen Blick, wie gut Ihre Immobilie die diversen Kriterien erfüllt, die eine attraktive Lage ausmachen (können).

So wird aus Wissen Vertrauen. Und ein guter Abschluss.

## Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien

König-Wilhelm-Platz 1

71672 Marbach am Neckar

☎ +4915116145231

@ sabine.blaut@db.com

🖱 <https://www.deutsche-bank-immobilien.de/rem-s-murr-kreis>

# Inhaltsverzeichnis

74078 Heilbronn

Alle Lage-Informationen auf einen Blick.

Kapitel	Themengebiete	Seite
01	Einkaufsmöglichkeiten	4
02	Mobilitätsangebot	5
03	Bevölkerung	6
04	Wirtschaft	7
05	Immobilien	8
06	Bildung	9
07	Medizinische Versorgung	10
08	Nightlife	11
09	Kulinarisches Angebot	12
10	Sportmöglichkeiten	13
11	Freizeit	14



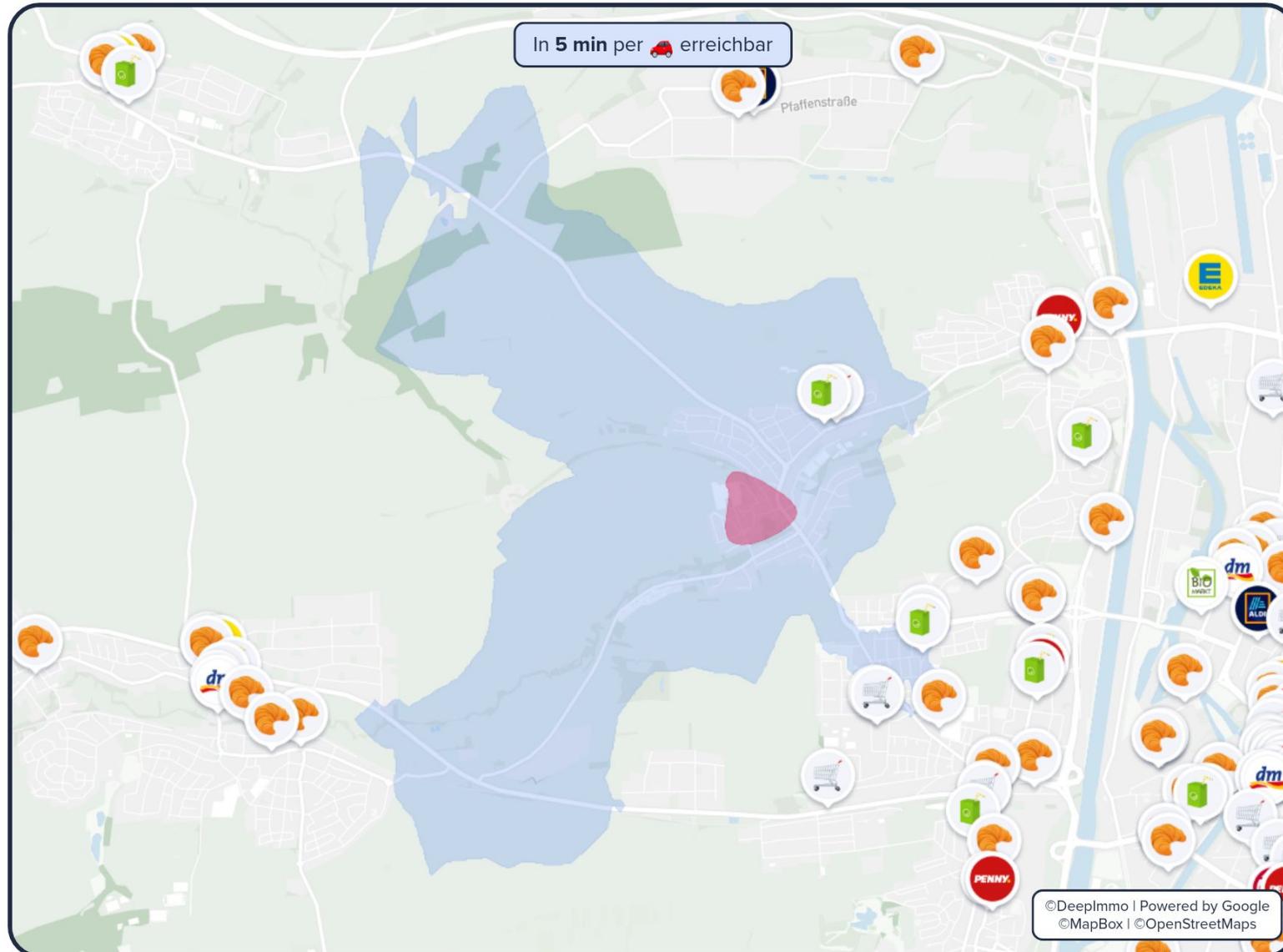
Ihr Team von Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien

# 01 Einkaufsmöglichkeiten

74078 Heilbronn

## Geschäfte des täglichen Bedarfs

Ihre **Einkaufsmöglichkeiten** in der Umgebung



**Supermärkte** in der Umgebung



**Lidl**

4.2 Sterne • 859 Bewertungen



**12 min**

(876 m)



**Kaufland Heilbronn, Olgastr.**

4.2 Sterne • 2934 Bewertungen



**13 min**

(4,7 km)



**Kaufland Heilbronn,  
Neckargartacher**

4.1 Sterne • 2272 Bewertungen



**7 min**

(2,6 km)



**Lidl**

4.3 Sterne • 1027 Bewertungen



**9 min**

(5,1 km)

**Bäckerei**



Bäckerei Lang e.K.

**5 min**

(1,8 km)



**Getränkemarkt**



alldrink

**11 min**

(825 m)



**Drogeriemarkt**



dm-drogerie markt

**9 min**

(5,1 km)



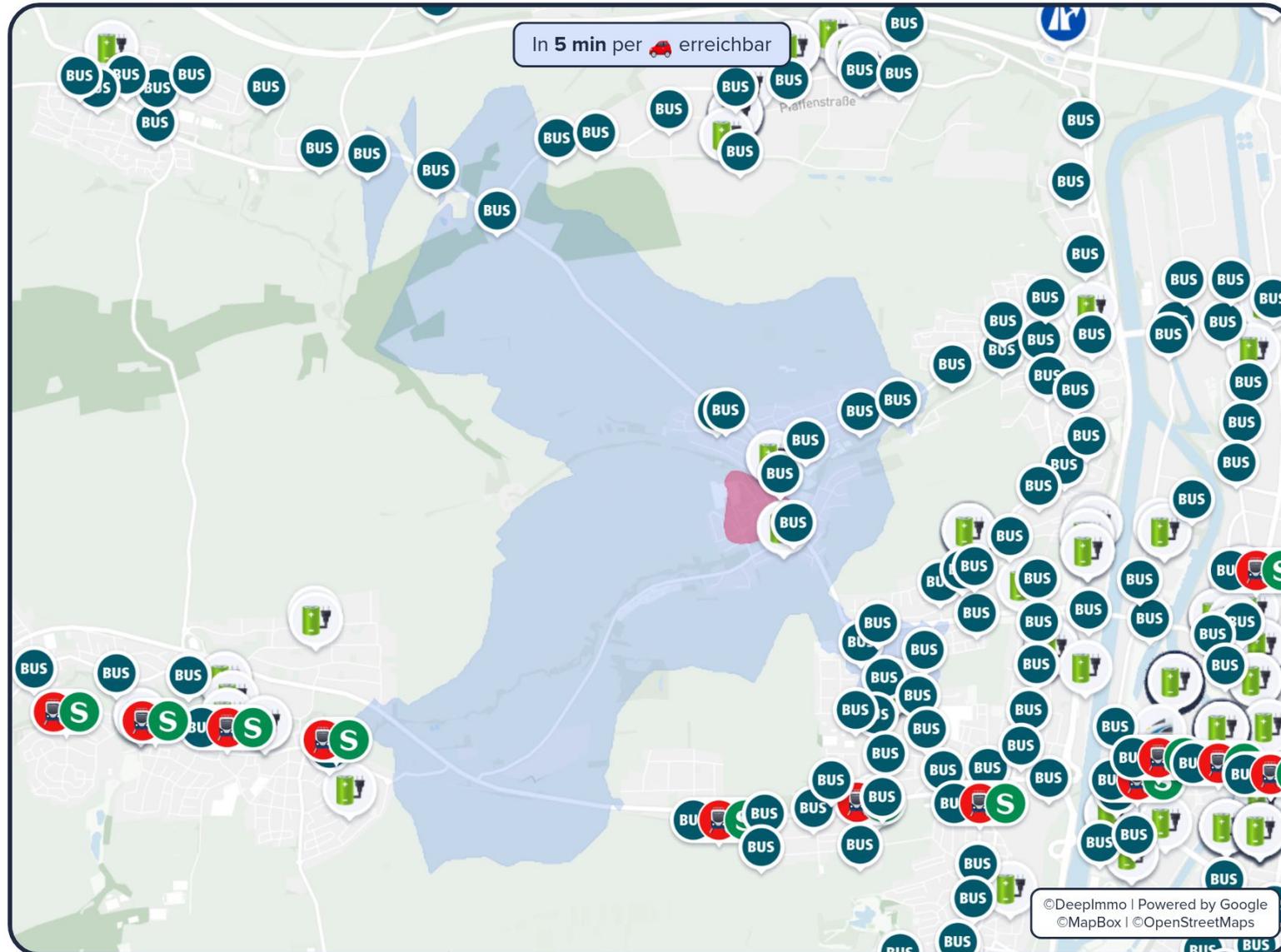
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 02 Mobilitätsangebot

## ÖPNV und Fernverkehr

74078 Heilbronn

Ihre **Mobilität** in der Umgebung



Die **nächsten Haltestellen**

- BUS** **Frankenbach Rathaus**  
62 **5 min**  
(339 m)
- S** **Böckingen West**  
 **6 min**  
(4,7 km)
- BUS** **Frankenbach Leintalstraße**  
FW 2 **5 min**  
(353 m)
- 44kW Charger Speyer Straße 13**  
2x (22kW) **4 min**  
(308 m)

**Autobahn**

A 6

**12 min**  
(7,9 km)

**Fernverkehr**

Heilbronn  
Hauptbahnhof

**13 min**  
(4,8 km)

**Intl. Flughafen**

Echterdingen,  
Stuttgart

**1 h 1 min**  
(80,4 km)

Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 03 Bevölkerung

74078 Heilbronn

## Allgemeine Informationen zur Bevölkerung

### Bevölkerung



**130.093**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +3,3%

↗ +2,0%

### Ø Alter in Jahren



**42,2 Jahre**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↘ -0,5%

↗ +0,5%

### Migrationsanteil



**30,5 %**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

↗ +5,0%

↗ +3,1%

### Zu-/Abwanderung je Tsd. EW.



**22,43 Einw.**

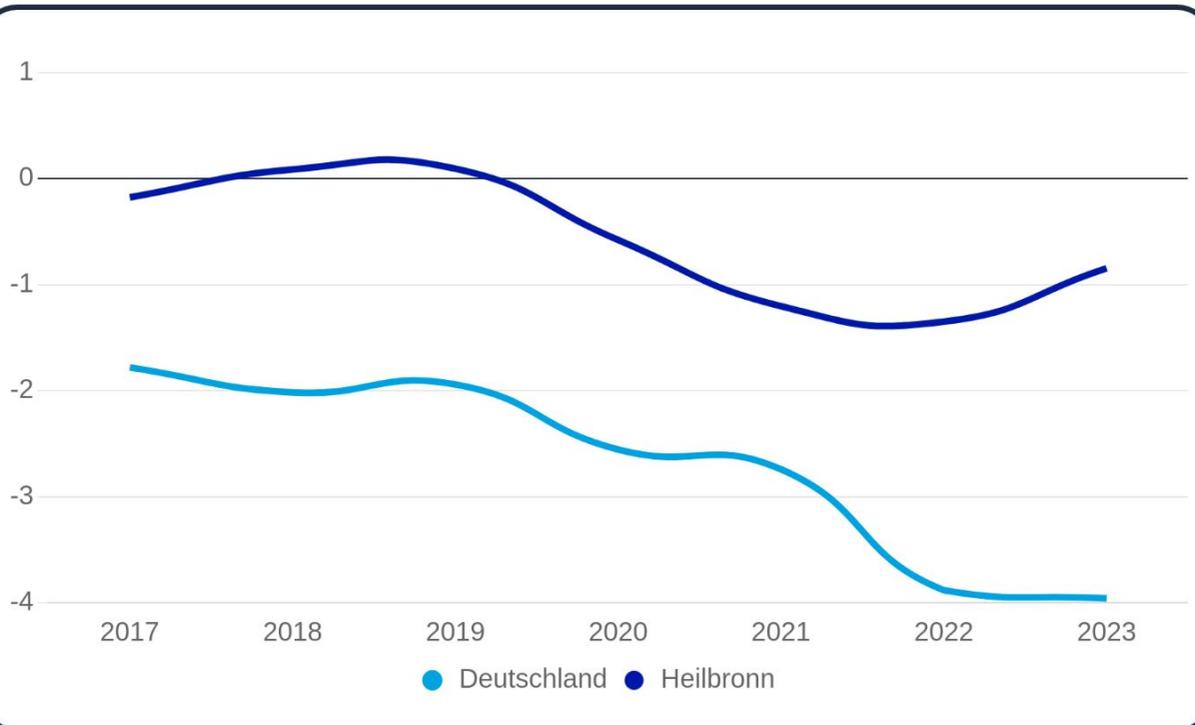
Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

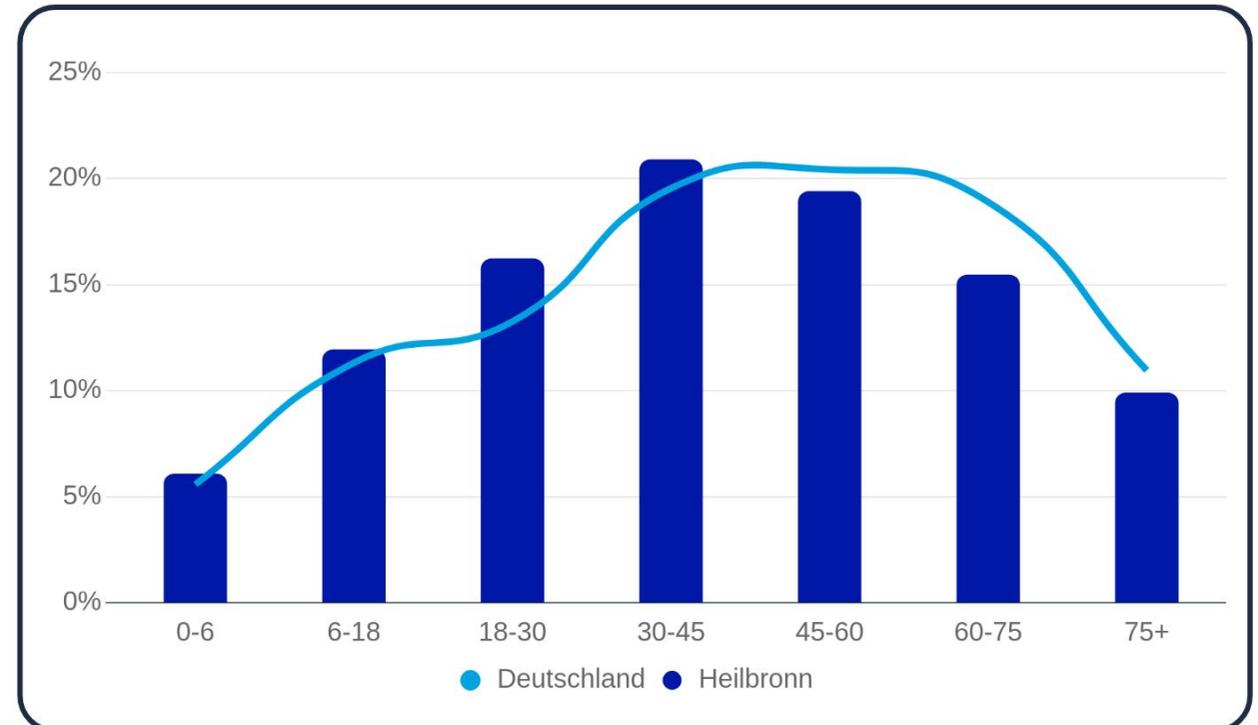
↗ +12

↗ +12,3

### Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner



### Bevölkerungspyramide



# 04 Wirtschaft

74078 Heilbronn

## Allgemeine Informationen zur Wirtschaft

### Unternehmensanzahl



**6.119**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

+0,1%

-0,9%

### Arbeitslosenquote



**5,5 %**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

+0,6%

+0,5%

### Ø Nettoeinkommen



**29.560 €**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

-19,1%

+12,6%

### Öffentliche Schulden pro Kopf



**12 €**

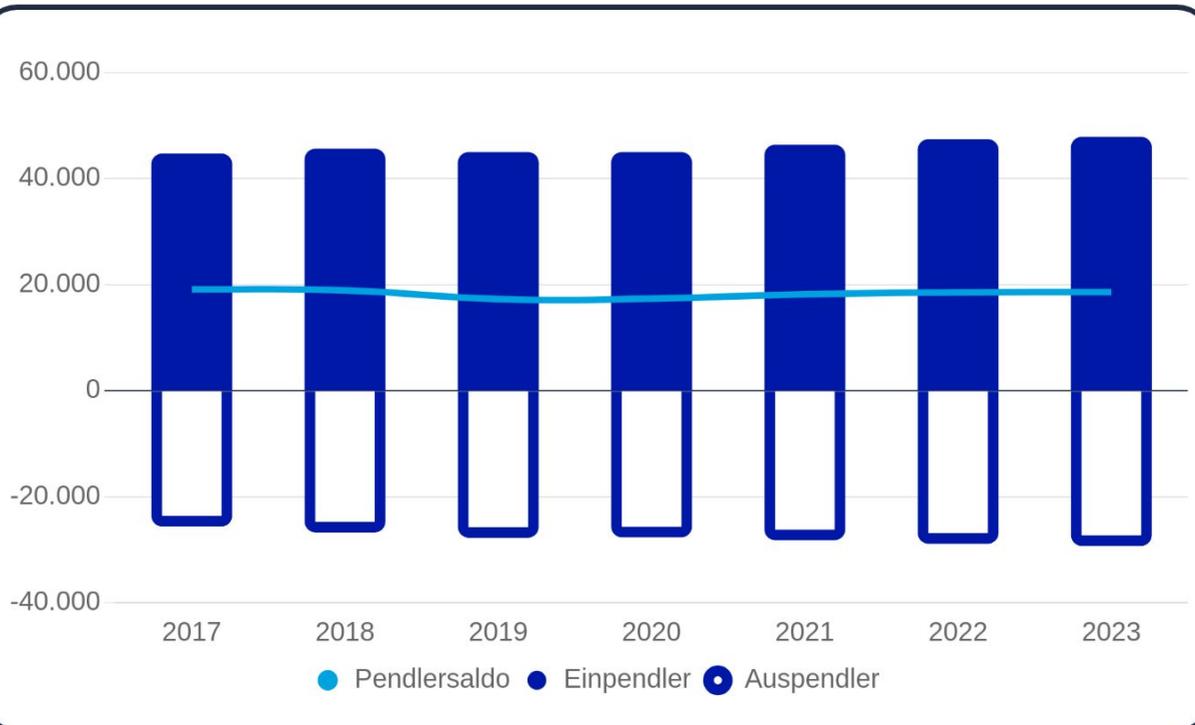
Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

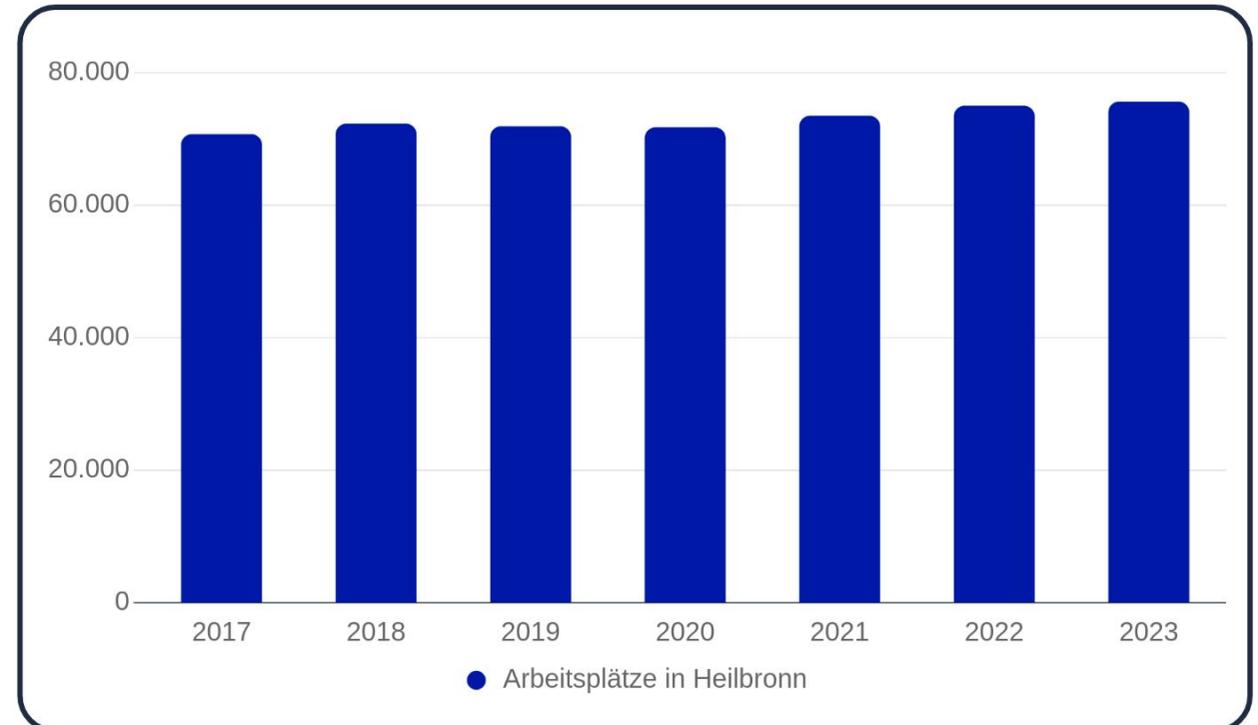
-149

-72

### Pendlersaldo



### Arbeitsplätze



# 05 Immobilien

## Allgemeine Informationen zu Immobilien

### Wohnflächen Neubau



**30,9 Tsd. m<sup>2</sup>**

Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

**+24,1%**

**+2,3%**

### Ø Wohnfläche je Einwohner



**39,64 m<sup>2</sup>**

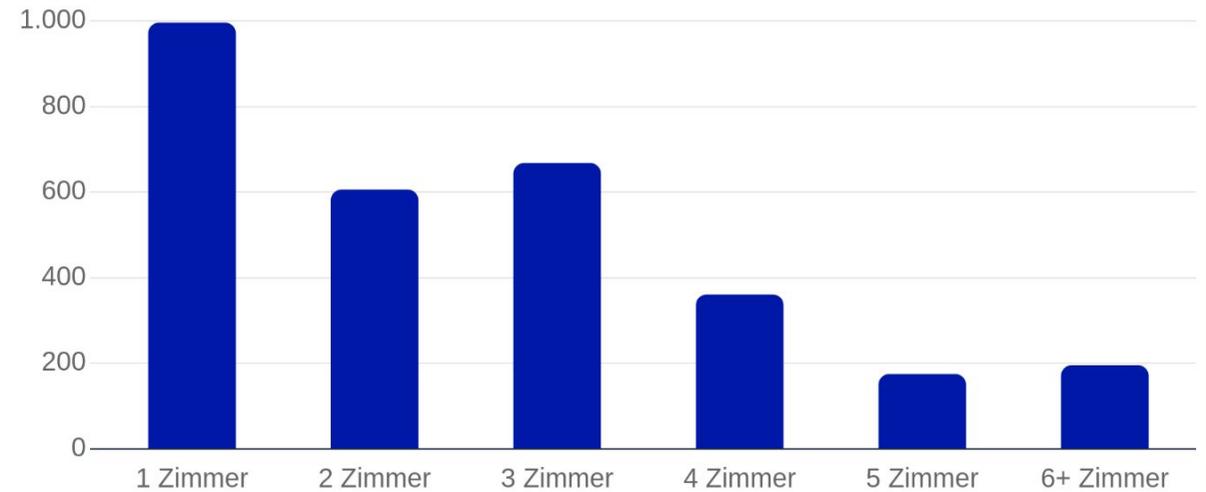
Heilbronn  
(5 Jahre)

Deutschland  
(5 Jahre)

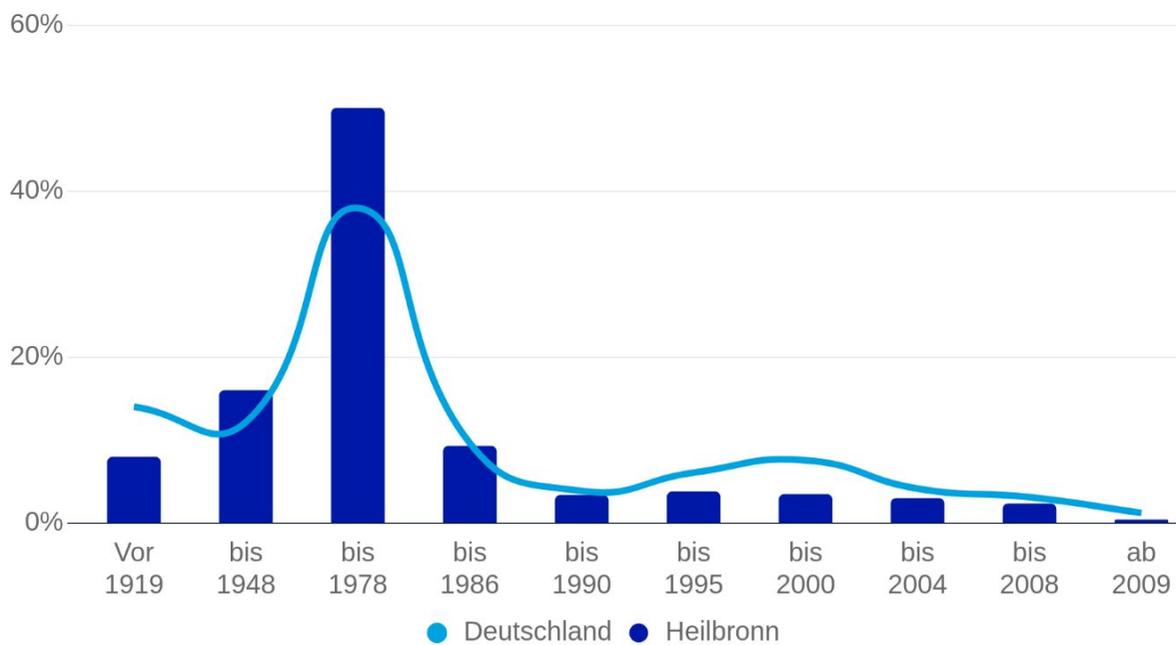
**+0,8%**

**+1,8%**

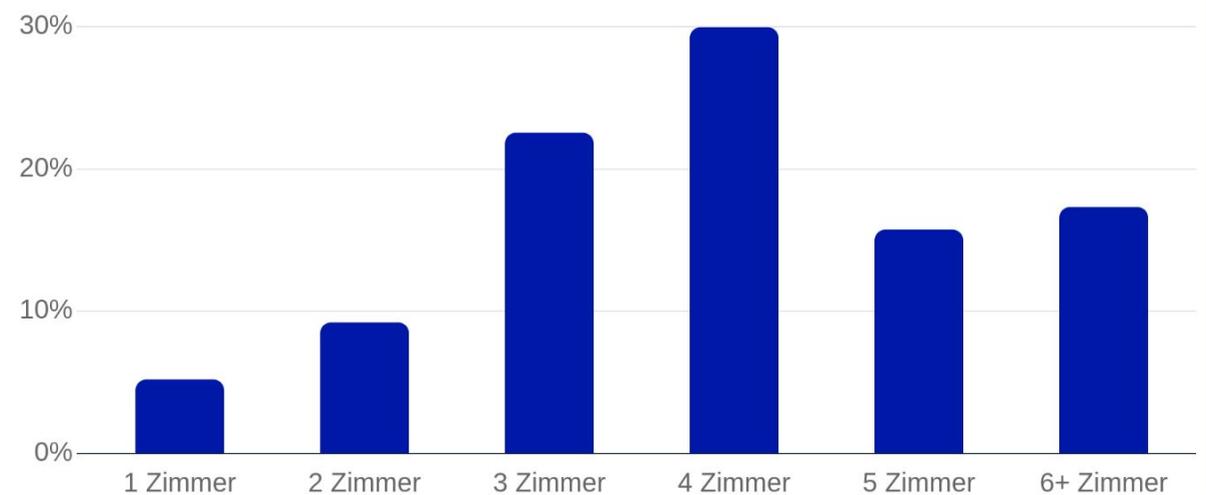
### Veränderung des Wohnungsbestands (letzten 5 Jahre)



### Verteilung der Wohnimmobilien nach Baujahr



### Aktueller Bestand an Wohneinheiten

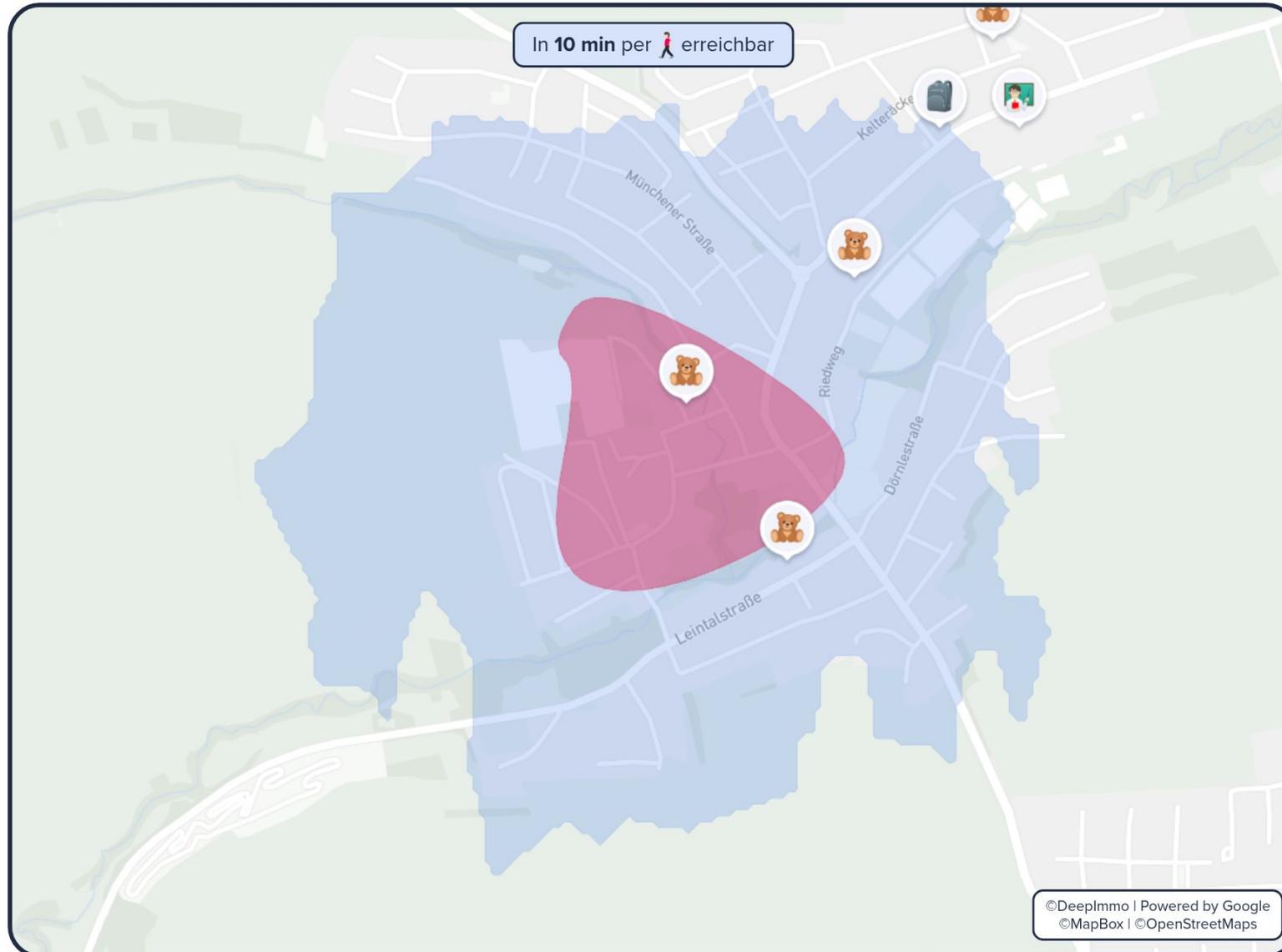


# 06 Bildung

74078 Heilbronn

## Kindergärten und Schulen

Ihre **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung



Die **nächsten Kindergärten**



**Evangelischer Kindergarten  
Friede von Cotta**

von 2 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



**< 3 min**  
(< 300 m)



**Kath. Kindergarten St. Johannes**

von 2 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



**6 min**  
(481 m)



**Evangelischer  
Kindergarten "Im Ried"**

von 2 Jahre bis 6 Jahre • 50 Plätze



**7 min**  
(513 m)

Die **nächsten Schulen**



Grund- und Werkrealschule Frankenbach  
**Grundschule**



**10 min**  
(758 m)



Grund- und Werkrealschule Frankenbach  
**Weiterführende Schule**



**11 min**  
(917 m)



Elly-Heuss-Knapp-Gymnasium  
**Gymnasium**



**6 min**  
(2,2 km)

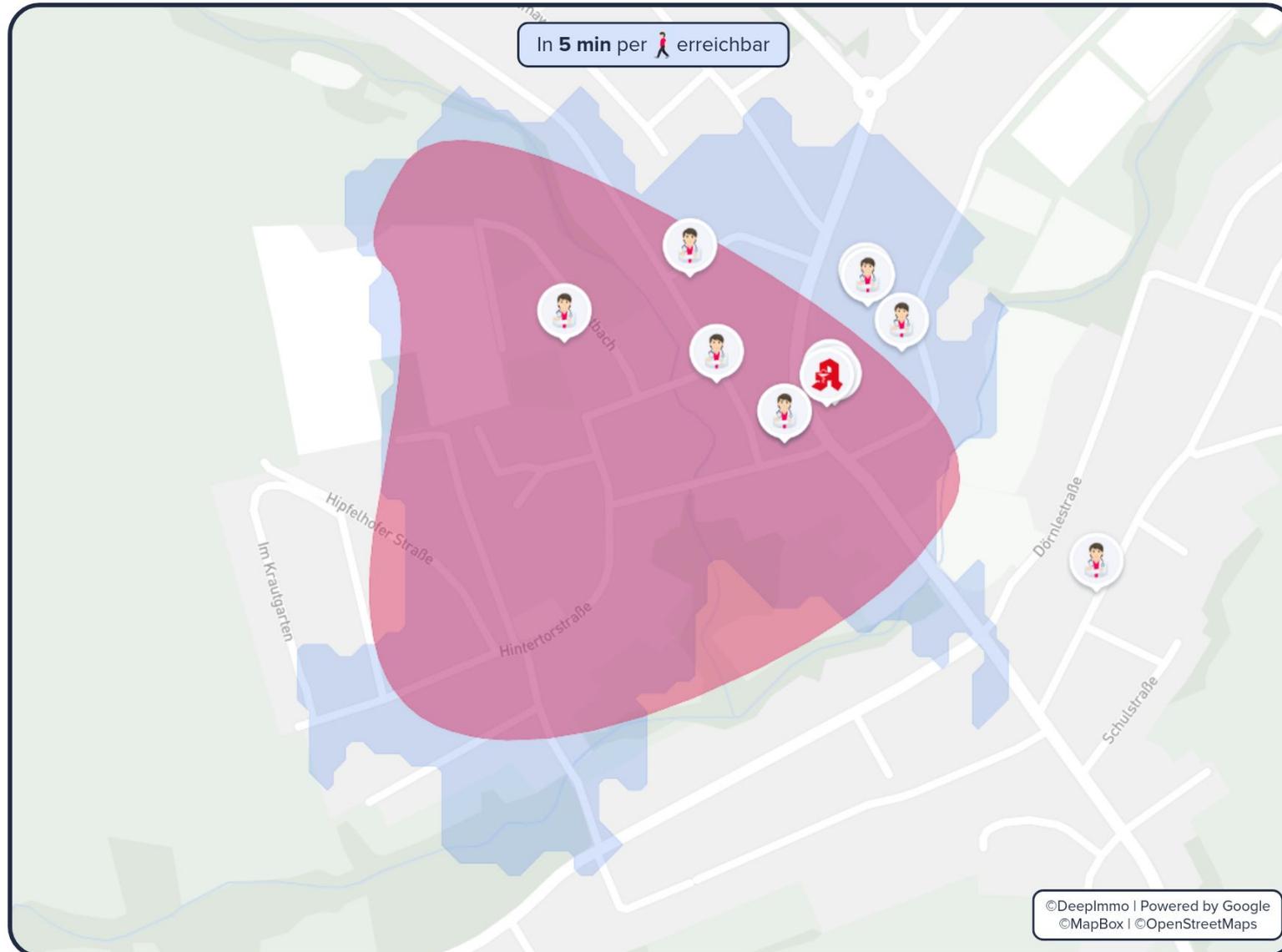
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 07 Medizinische Versorgung

74078 Heilbronn

## Krankenhäuser, Ärzte und Apotheken

Ihre **Medizinische Versorgung** in der Umgebung



### Die beliebtesten Ärzte

-  **Praxis Nils Möhle Facharzt für Innere Medizin**  
Internist, Allgemeinmediziner • 5.0 Sterne • 52 Bewertungen  **6 min**  
(403 m)
-  **Praxis Jochen End Zahnarzt**  
Zahnarzt • 5.0 Sterne • 1 Bewertung  **< 3 min**  
(< 300 m)
-  **Massage & More Saskia Otto**  
keine zusätzlichen Infos  **< 3 min**  
(< 300 m)

### Die nächsten Apotheken

-  **Hohenlohe Apotheke Hans Peter van Dorp e.K.**  
4.5 Sterne • 4 Bewertungen  **< 3 min**  
(< 300 m)
-  **Apotheke Frankenbach**  
4.4 Sterne • 38 Bewertungen  **< 3 min**  
(< 300 m)

### Das nächste Krankenhaus

-  **SLK-Kliniken Heilbronn - Klinikum am Gesundbrunnen**  
Öffentlich • 15 Fachabteilungen  **7 min**  
(2,4 km)

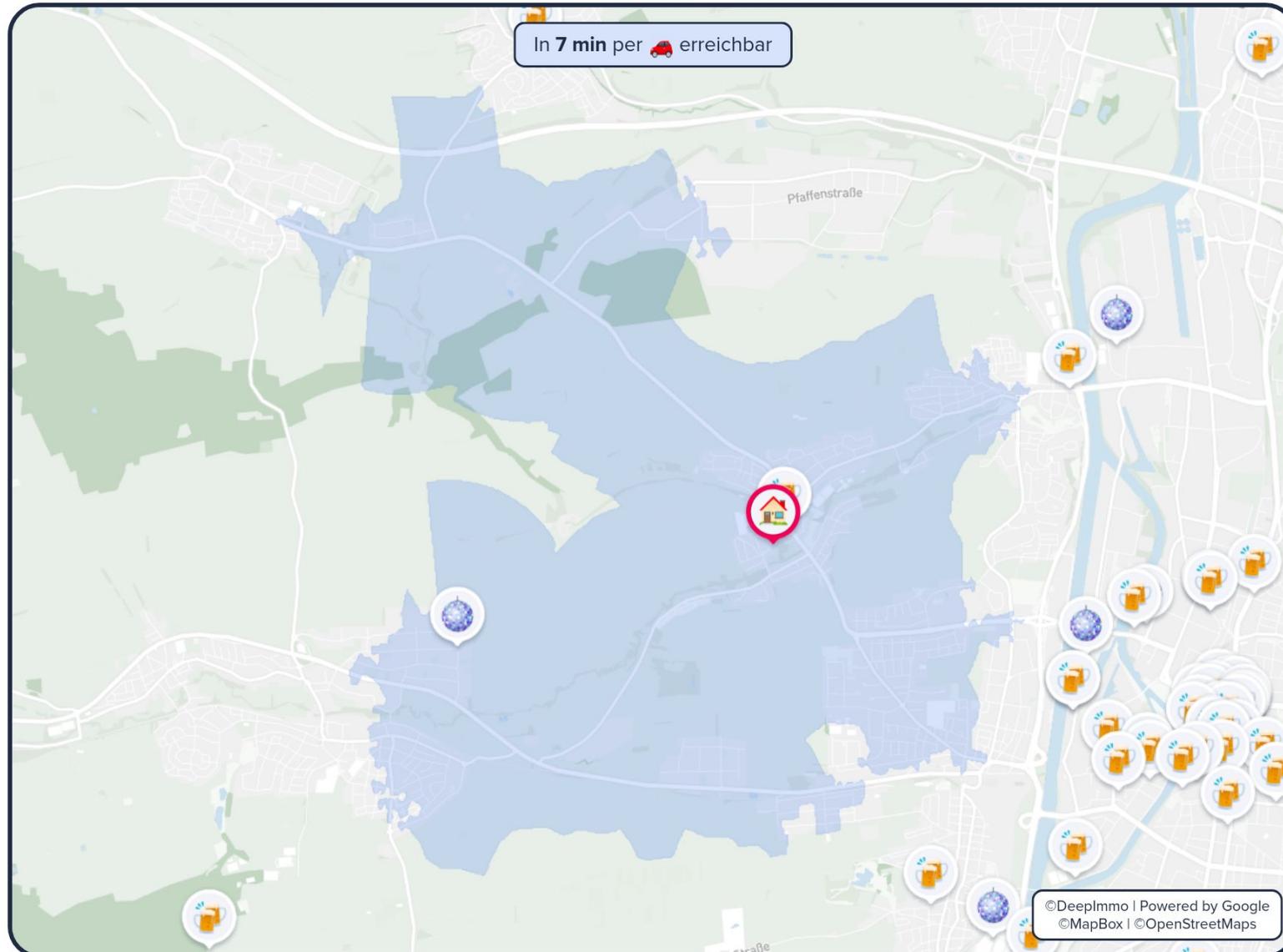
 Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 08 Nightlife

## Bars und Clubs

74078 Heilbronn

Das **Nightlife** in der Umgebung



Die **beliebtesten Bars, Pubs und Kneipen**



### Tropicana

4.5 Sterne • 140 Bewertungen • €



**< 3 min**

(< 300 m)



### Heuchelberger Warte

4.7 Sterne • 5910 Bewertungen • €€



**11 min**

(6,7 km)



### Food Court Biergarten / Winterdorf Heilbronn

4.4 Sterne • 2994 Bewertungen • €€



**12 min**

(4,7 km)

Die **beliebtesten Clubs**



### Gartenlaube Heilbronn

4.0 Sterne • 653 Bewertungen • €€



**11 min**

(4,6 km)



### Bukowski - Live - Heilbronn

4.3 Sterne • 275 Bewertungen • €€



**11 min**

(3,9 km)



### Club La Boom

4.0 Sterne • 320 Bewertungen • €€



**6 min**

(4,2 km)

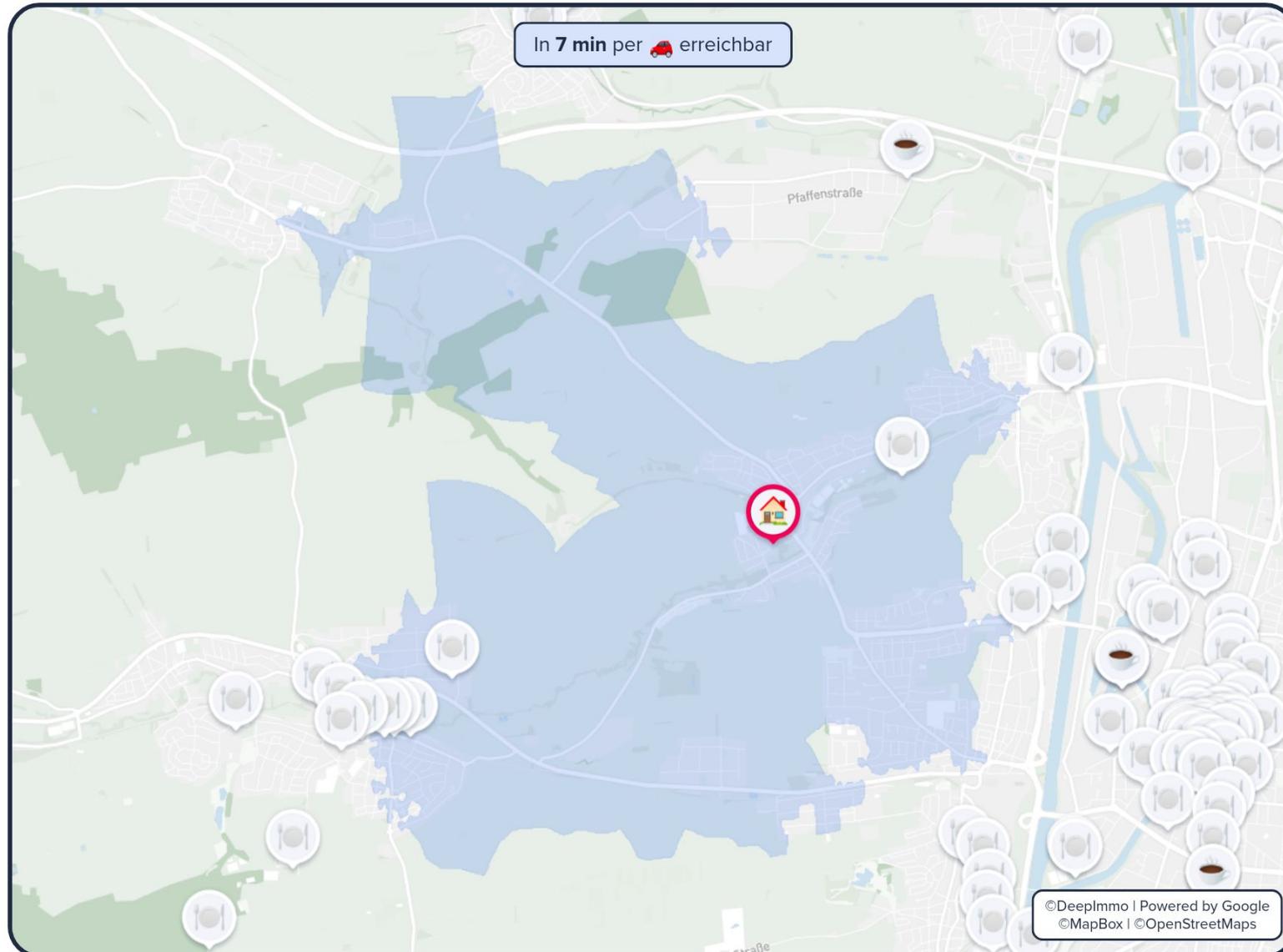
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 09 Kulinarisches Angebot

74078 Heilbronn

## Restaurants und Cafés

Ihr **kulinarisches Angebot** in der Umgebung



### Die beliebtesten Restaurants

	<b>Heuchelberger Warte</b> 4.7 Sterne • 5910 Bewertungen • €€		<b>11 min</b> (6,7 km)
	<b>L'Osteria Heilbronn</b> 4.2 Sterne • 4927 Bewertungen • €€		<b>16 min</b> (5,7 km)
	<b>Primafila Eismanufaktur - Heilbronn</b> 4.7 Sterne • 1532 Bewertungen • €€		<b>15 min</b> (4,9 km)

### Die beliebtesten Cafés

	<b>Primafila Eismanufaktur - Heilbronn</b> 4.7 Sterne • 1532 Bewertungen • €€		<b>15 min</b> (4,9 km)
	<b>Café Theo Heilbronn</b> 4.8 Sterne • 472 Bewertungen • €€		<b>12 min</b> (4,3 km)
	<b>Vinum im histor. Käthchenhaus</b> 4.7 Sterne • 447 Bewertungen • €€		<b>15 min</b> (4,9 km)

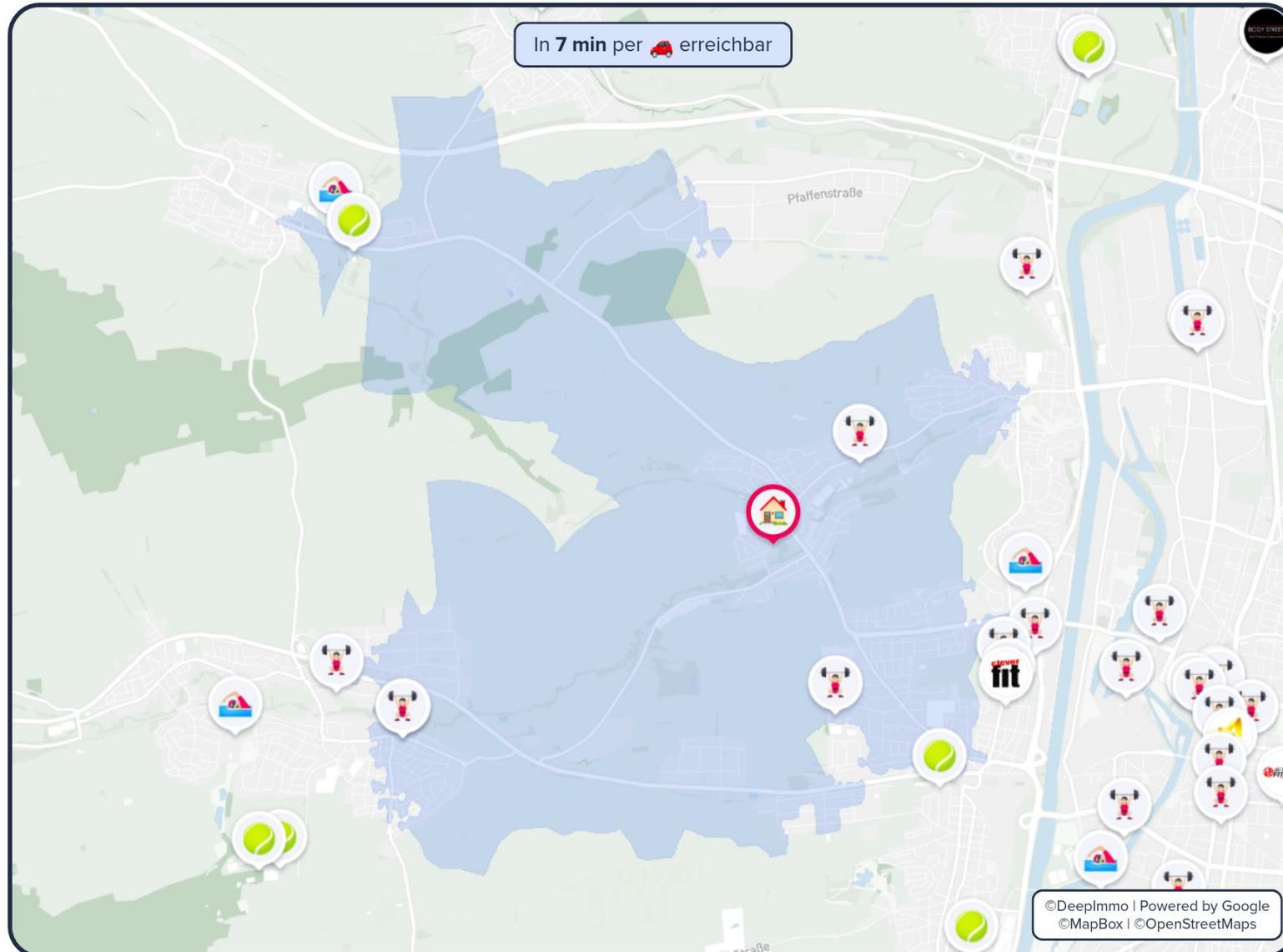
Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 10 Sportmöglichkeiten

74078 Heilbronn

## Fitnessstudios, Schwimmbäder, Tennis- und Golfclubs

Ihre **Sportangebote** in der Umgebung



Die **nächsten Sportmöglichkeiten**



**Tennisclub Kirchhausen e.V.**

4.6 Sterne • 5 Bewertungen



**7 min**

(5,3 km)



**Freibad Kirchhausen**

3.2 Sterne



**8 min**

(5,4 km)



**Freibad Gesundbrunnen**

2.8 Sterne



**8 min**

(3,3 km)



**Golfanlage Golfoase  
Pfullinger Hof**

Greenfee: 10 - 70 € • 2.7 Sterne



**18 min**

(13,7 km)

Die **nächsten Fitnessstudios**



Sportivo Sport- und  
Gesundheitszentru...

**13 min**

(1,1 km)



Sportpark 18-90

**6 min**

(2,4 km)



fit+ Leingarten

**7 min**

(4,1 km)



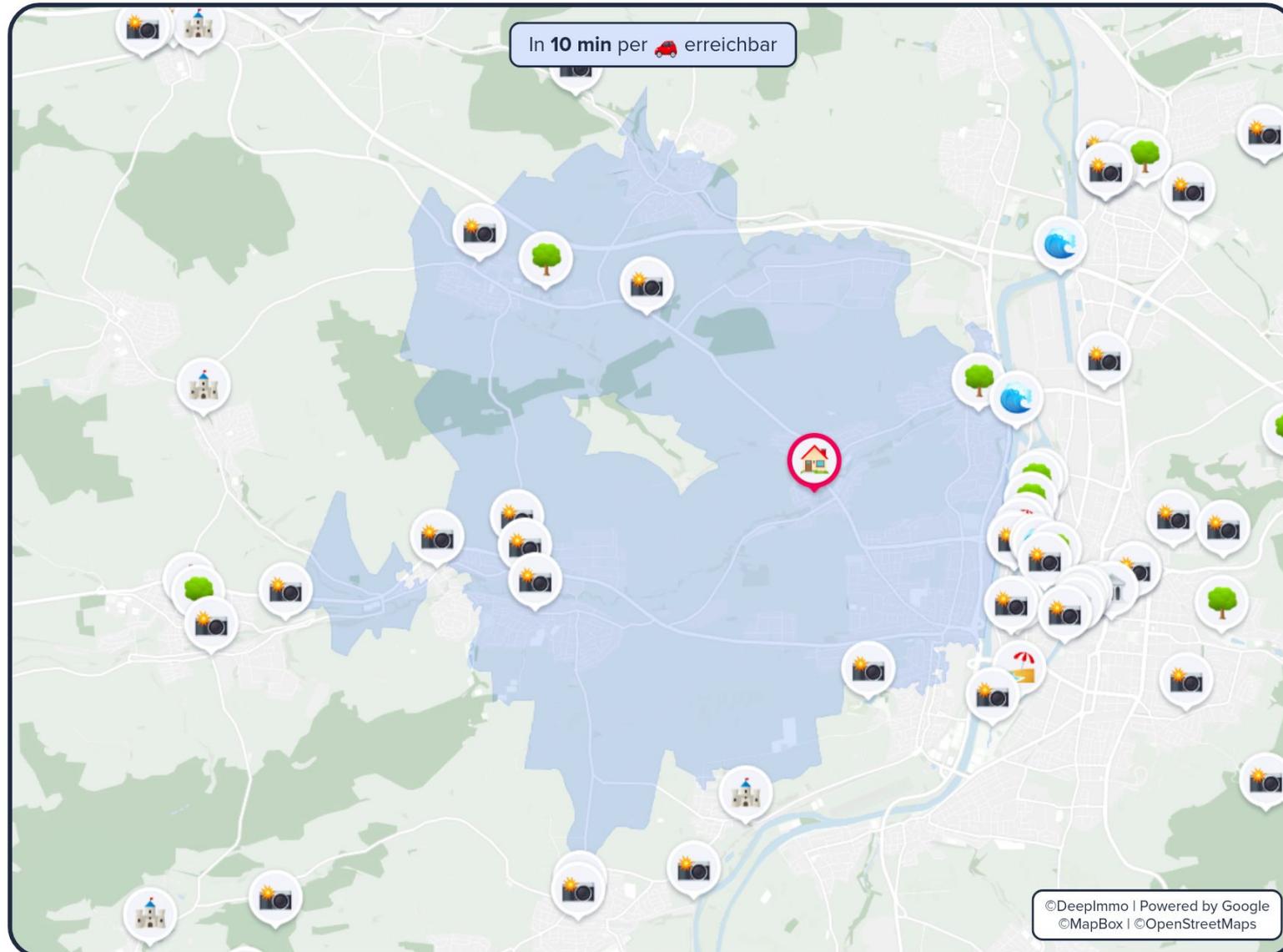
**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

# 11 Freizeit

74078 Heilbronn

## Kulturelle Highlights und Naherholungsmöglichkeiten

Ihre **Freizeitmöglichkeiten** in der Umgebung



**i** Informationen zu den Grafiken auf Seite 15

Die **beliebten Sehenswürdigkeiten**



**Schloss Schwaigern**

4.2 Sterne • 38 Bewertungen



**13 min**

(10,2 km)



**Schloss Klingenberg**

keine zusätzlichen Infos



**13 min**

(7,8 km)



**Schloss Bonfeld**

keine zusätzlichen Infos



**13 min**

(10,1 km)



**Städtische Museen Heilbronn:  
Museum im Deutschhof**

keine zusätzlichen Infos



**16 min**

(5,6 km)

Die **nächsten Naherholungsmöglichkeiten**



Freibad Kirchhausen

**8 min**

(5,6 km)



Leinbachpark

**8 min**

(3,1 km)



Strabd am  
Wilhelmskanal

**9 min**

(3,2 km)



## Informationen zu den Grafiken

### Bevölkerung

- 1) Die **Bevölkerungszahl** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 2) Das **Ø Alter** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Der **Migrationsanteil** wird für das Jahr 2023 auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12 angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 4) Die **Zu-/Abwanderung je Tsd. EW** beschreibt den Saldo aus Zu- und Fortzügen über Gemeindegrenzen je 1.000 Einwohner und wird auf Gemeindeebene für das Jahr 2022 ausgegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Geburten und Sterbesaldo je 1.000 Einwohner** stellt den natürlichen Saldo je 1.000 Einwohner dar und berechnet sich aus der Summe der Lebendgeborenen abzüglich der Summe der gestorbenen Personen.
- 6) Die im Chart dargestellte **Bevölkerungspyramide** stellt die Verteilung der Gemeindebevölkerung für das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12 dar.

### Wirtschaft

- 1) Die **Anzahl der Unternehmen** wird für das Jahr 2022 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Arbeitslosenquote** wird für das Jahr 2023 auf Kreisebene angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Das **Ø Nettoeinkommen** wird durch das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte je Einwohner abgebildet und wird für das Jahr 2021 angegeben. Die ausgegebene 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2016 - 2021.
- 4) Die **öffentlichen Schulden pro Kopf** wird für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12 angegeben und bezieht sich auf die öffentlichen Schulden der Kreise je Einwohner. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 5) Das Chart **Pendlersaldo in Tausend** stellt die Ein- und Auspendler, sowie das Pendlersaldo, welches die Differenz aus Ein- und Auspendlern ist, über die Gemeindegrenzen dar und bezieht sich jeweils auf den Stichtag 30.06.
- 6) Das Chart **Arbeitsplätze in Tausend** stellt die sozialpflichtigen Angestellten am Arbeitsort auf Gemeindeebene dar und bezieht sich auf den Stichtag 30.06.

### Real Estate

- 1) Die **Neubauwohnfläche** stellt die fertiggestellte Wohnfläche in der Gemeinde für das Jahr 2022 dar. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2017 - 2022.
- 2) Die **Ø Wohnflächen je Einwohner** wird für das Jahr 2023 in der Gemeinde angegeben. Die dargestellte 5-jährige Entwicklung bezieht sich auf die Jahre 2018 - 2023.
- 3) Die Charts zur **Entwicklung des Wohnungsbestand** und die **Verteilung des Immobilienbestands** werden jeweils auf Gemeindeebene dargestellt. Die Verteilung des Immobilienbestands bezieht sich auf das Jahr 2023 zum Stichtag 31.12.

### Einkaufsmöglichkeiten, Mobilitätsangebot, Bildung, Medizinische Versorgung, Sportmöglichkeiten, Kulinarisches Angebot, Freizeit

- 1) Die Zoom Stufen der DeepImmo Karten werden für jede Adresse in Deutschland, basierend auf dem vorhandenen Angebot, individuell errechnet.
- 2) Die dargestellten Highlights der Nachbarschaft werden von DeepImmo aufwändig nach Qualität und Relevanz des Ergebnisses gefiltert und dargestellt.

## Exklusiv für Sie von Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien

### Impressum

DeepImmo GmbH  
Marsstraße 21  
80335 München

mail@deepimmo.com  
089 2152 7878

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:  
Tim Godejohann, Lars Eickhoff

Amtsgericht München  
HRB 258053

Ust. ID nach §27a UStG: DE 332685172

Name: **Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien**  
Analysis ID: **815442070825**  
Datum: **07.08.2025**  
Version: **0.0.1**

Erstellt von der DeepImmo GmbH

### Quellen

Sofern nicht anders genannt, liegen die in diesem Dokument ermittelten Informationen bezüglich Lage auf den Daten der DeepImmo GmbH.

Folgende externe Quellen sind zu nennen:

Umgebungsdaten: Eigene Visualisierung und Berechnung basierend auf den Daten von ©OpenStreetMap (2025), ©Google (2025), ©Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2025) und © GeoBasis-DE / BKG (2025)

Makrodaten: Eigene Visualisierungen und Berechnungen basierend auf den Daten der Bundesagentur für Arbeit und der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder (2025); (lizensiert unter „dl-de/by-2-0“. Lizenztext unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Geodaten und Abbildungen:  
Powered by Google, ©OpenStreetMaps und ©MapBox

Bilder und Vektoren:  
Bild auf Seite 1: Bild unter Lizenz von Shutterstock.com  
verwendet Bilder auf Seite 6, 7 & 8: ©freepik.com Icons auf  
Seite 4, 5, 9, 10, 11, 12, 13, 14 & 15: @flaticon.com

Von Bin im Garten - Eigenes Werk, CC BY 4.0,  
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=49539453>

Von Dr.Xos - Eigenes Werk, CC-BY-SA-4.0

### Rechtliche Hinweise

**Urheberrecht:** Der Inhalt dieses Dokuments unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Verbreitungen, Veränderungen, Kürzungen, Erweiterungen und Ergänzungen bedürfen der vorherigen schriftlichen Einwilligung der DeepImmo GmbH.

**Haftung:** Die in diesem Report vorgelegten Ergebnisse und Berechnungen basieren auf den Angaben der DeepImmo Datenbank. Die DeepImmo GmbH übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen DeepImmo, die 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.

Es wird empfohlen vor Abschluss einer wirtschaftlichen Transaktion ein Gutachten von einem Immobiliensachverständigen erstellen zu lassen. Die Interpretation und Bewertung der Angaben obliegt dem Leser.

# Ihr Lage-Exposé

74078 Heilbronn

Exklusiv für Sie von Team Sabine Blaut - Deutsche Bank Immobilien

Sehr geehrte Damen und Herren,

warum ist es im digitalen Zeitalter immer noch so mühsam, sich ein realistisches Bild von einem Immobilienstandort zu machen?

Unsere Antwort: Die Daten sind zwar da, aber noch nicht am richtigen Ort!

Mit unseren Standortanalysen nutzen Sie eine Plattform mit bestmöglicher Datenqualität.

Für die umfangreichste, schnellste und einfachste Lage-Analyse aller Zeiten.

Oder anders gesagt: Für Sie.

In Sachen Immobilie sind Sie bei uns in den besten Händen!

Rufen Sie uns an:  
**+4915116145231**

Schreiben Sie uns eine Mail:  
**sabine.blaut@db.com**

Oder besuchen Sie uns auf unserer Website:  
**<https://www.deutsche-bank-immobilien.de/remsmurr-kreis>**

