

HEIMSHEIM

Die Zahlen zum Wohnungs- und Immobilienmarkt in Heimsheim, zusammengestellt aus amtlichen Quellen und eingeordnet von Jens Stumpp, Immobilienmakler im Enzkreis seit 2002.



Jens Stumpp

Inhaber von immo75,
Immobilienmakler im Enzkreis seit
2002.

DEKRA-zertifizierter
Sachverständiger für
Immobilienbewertung D1+.

07041 814615

info@immo75.de
immobilien-im-enzkreis.de

DIE GEMEINDE IN ZAHLEN

Einwohner (Stand 31.12.2025)	5.531
Gemarkungsfläche	14,30 km²
Luftlinie nach Pforzheim	15 km
Luftlinie zum Büro in Ötisheim	18 km
Hebesatz Grundsteuer B, seit 2025	143 %
Angebotsmiete netto kalt, Land BW 2022/23	11,79 € je m²
Mietspiegel	vorhanden
Kappungsgrenze in drei Jahren, § 558 BGB	20 %
Grunderwerbsteuer in Baden-Württemberg	5,0 %
Angebote von immo75 im Ort	derzeit keine

KURZ GESAGT

In Heimsheim leben 5.531 Menschen. Grundsteuer B 143 Prozent, Angebotsmiete 11,79 € je m² (Land, 2022/23). Im Gebiet des Gutachterausschusses kosteten 2025 freistehende Häuser (Baujahr 1950 bis 1974, gute Lage) im Median 3.025 € je m² Wohnfläche, gebrauchte Eigentumswohnungen (70 bis 89 m²) 2.674 € und Wohnbauland rund 400 € je m². Werte je Gemeinde weist der Bericht nicht aus. Bodenrichtwerte zum 01.01.2025 zeigt BORIS-BW. Makler vor Ort: immo75 aus Ötisheim, Jens Stumpp, DEKRA-zertifizierter Sachverständiger.

IHR NÄCHSTER SCHRITT

Sie wollen wissen, was Ihre Immobilie in Heimsheim heute wert ist? Ein Anruf genügt, Jens Stumpp meldet sich persönlich und unverbindlich.

07041 814615

Wert-Check: immobilien-im-enzkreis.de

PREISE IM GEBIET DES GUTACHTERAUSSCHUSSES

Was Immobilien zuletzt gekostet haben

Die Werte stammen aus dem Immobilienmarktbericht 2025, herausgegeben vom Zweckverband Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis und beschlossen am 11.08.2026. Sie gelten für sein gesamtes Gebiet mit 26 Gemeinden, nicht für Heimsheim allein. Einen eigenen Durchschnittspreis je Gemeinde weist der Bericht nicht aus. Gezählt wurden 2.568 Kaufverträge, im Jahr davor 2.423.

Freistehende Häuser, Baujahr 1950 bis 1974, gute Lage, Median je m² Wohnfläche	3.025 €
Freistehende Häuser ab Baujahr 2005, gute Lage, Median je m² Wohnfläche	4.850 €
Doppelhaushälften und Reihenhäuser, überwiegend je m² Wohnfläche	2.000 bis 3.500 €
Gebrauchte Eigentumswohnungen 70 bis 89 m², Median je m²	2.674 €
Erschlossenes Wohnbauland, Durchschnitt je m²	400 €

Den Bodenrichtwert eines bestimmten Grundstücks in Heimsheim zum 01.01.2025 zeigt das Landesportal BORIS-BW. Richtwertzonen und Tabellen des Marktberichts geben wir nicht wieder, sie gehören dem Gutachterausschuss.

KAUFEN ODER MIETEN

Was ein Eigenheim im Monat kostet

Beispiel für ein Haus mit 120 m² Wohnfläche zu 400.000 € und 80.000 € Eigenkapital, gerechnet mit dem Durchschnittszins der Deutschen Bundesbank für Wohnungsbaukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung im Juli 2026.

Kaufnebenkosten, 7,0 Prozent für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch	28.000 €
Darlehenssumme	348.000 €
Sollzins und Anfangstilgung	3,92 % und 2,0 %
Rate für Zins und Tilgung	1.717 € im Monat
Rücklage für Instandhaltung, 1,50 € je m² und Monat	180 € im Monat
Zusammen	1.897 € im Monat
Zum Vergleich: 120 m² zur ortsüblichen Angebotsmiete von 11,79 € je m², kalt	1.415 € im Monat

Im ersten Monat sind von der Rate 1.137 € Zinsen und 580 € Tilgung. Nur der Zinsanteil ist wie Miete ausgegeben, die Tilgung wird zu Ihrem Eigentum. Vollständig zurückgezahlt wäre das Darlehen nach 28 Jahren, am Ende der fünfzehnjährigen Zinsbindung stünden noch 206.197 € offen.

Beispielrechnung mit dem Durchschnittszins der Bundesbank, kein Kreditangebot und keine Konditionen einer Bank. immo75 ist Immobilienmakler nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 Gewerbeordnung und hat keine Erlaubnis nach § 34i Gewerbeordnung: Wir empfehlen kein Darlehen, vergleichen keine Angebote und nennen keine Bank. Nicht enthalten sind Maklerprovision, Grundsteuer, Betriebskosten, Modernisierung, gebundenes Eigenkapital und das Risiko höherer Zinsen nach Ablauf der Bindung.

QUELLEN UND STAND

- Immobilienmarktbericht 2025, Gemeinsamer Gutachterausschuss im Enzkreis, beschlossen am 11.08.2026
- Bodenrichtwerte zum 01.01.2025, Landesportal BORIS-BW
- Durchschnittliche Angebotsmieten 2022/23, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Hebesätze der Grundsteuer B 2025, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg
- Zinssatz für Wohnungsbaukredite mit mehr als zehn Jahren Zinsbindung, Deutsche Bundesbank, Stand Juli 2026

Alle Angaben ohne Gewähr, keine Rechts- oder Steuerberatung. Dieses Blatt ist eine Orientierung, kein Wertgutachten. Einen begründeten Wert für Ihre Immobilie in Heimsheim nennt Ihnen Jens Stumpp nach einer Besichtigung.