

# Ihre Lagebewertung



Die Adresse



Schwalbenweg 68, 77656 Offenburg

Gleich in der Nähe




Offenburg  
Schutterwalder

6 Min. / 499 m 




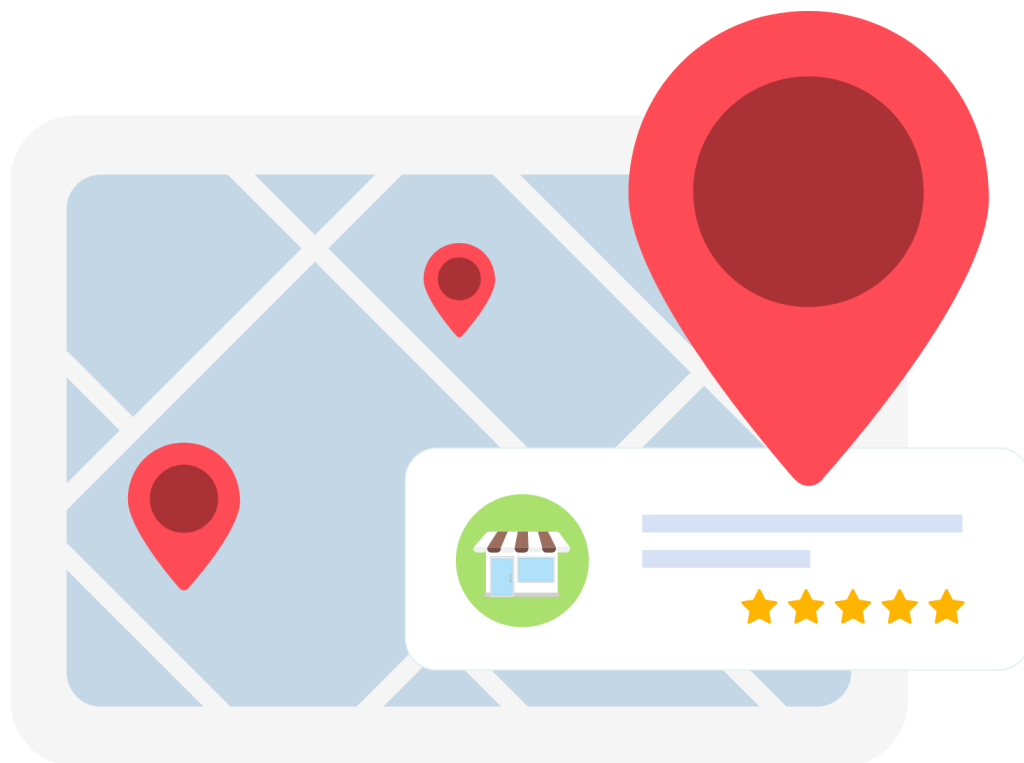
FRISTO Getränkemarkt

★★★★★  
144 Bewertungen  
4 Min. / 352 m 



König Kebap Haus

★★★★★  
253 Bewertungen  
3 Min. / 274 m 



*Ihr Ansprechpartner* →

Sehr geehrte Damen und Herren,

Die Standortqualität ist ein entscheidender Faktor bei der Bewertung einer Immobilie und beeinflusst maßgeblich deren Marktattraktivität und Preisbildung.

Unsere Analyse bezieht vielfältige Standortmerkmale ein, um Ihnen eine verständliche und fundierte Einschätzung zu Lagevorteilen und Entwicklungschancen Ihrer Immobilie zu ermöglichen. Mit diesen Daten unterstützen wir Sie dabei, fundierte Entscheidungen zu treffen und den Standort Ihres Objekts besser einzuordnen.

Vielen Dank für Ihr Vertrauen.



**IMA Immobilien GmbH**

**Herr Michael Utz**

Alte Bahnhofstraße 10/4 | 77933  
Lahr/Schwarzwald  
Tel.: +49 7821 954580

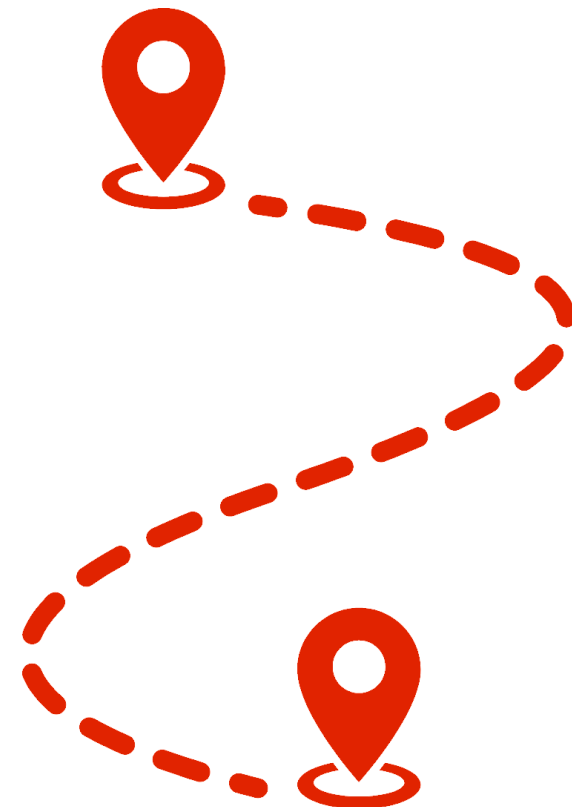
[utz@ima-immobilien.de](mailto:utz@ima-immobilien.de) | <https://www.ima-immobilien.de/>

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

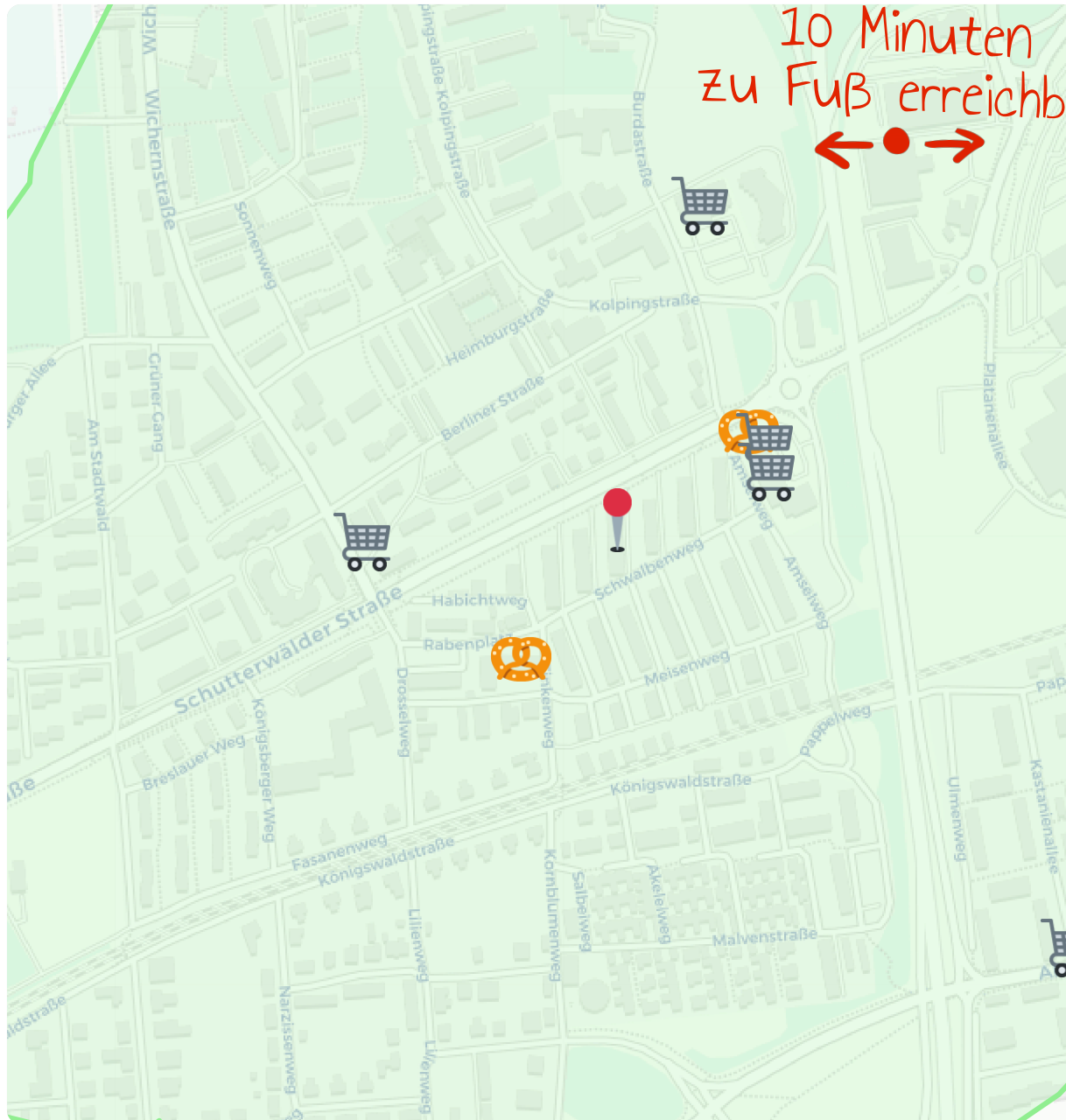


## Dargestellte Karten















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

-  FRISTO Getränkemarkt  144 Bewertungen  
4 Min. / 352 m 
-  NORMA Filiale  598 Bewertungen  
4 Min. / 347 m 
-  Mix Markt  740 Bewertungen  
4 Min. / 350 m 
-  PENNY  536 Bewertungen  
5 Min. / 383 m 
-  Eska Supermarkt  169 Bewertungen  
10 Min. / 828 m 

## BÄCKEREI

-  Bäckerei-Konditorei-Café  
Siegwart  352 Bewertungen  
2 Min. / 144 m 

## GETRÄNKEMARKT

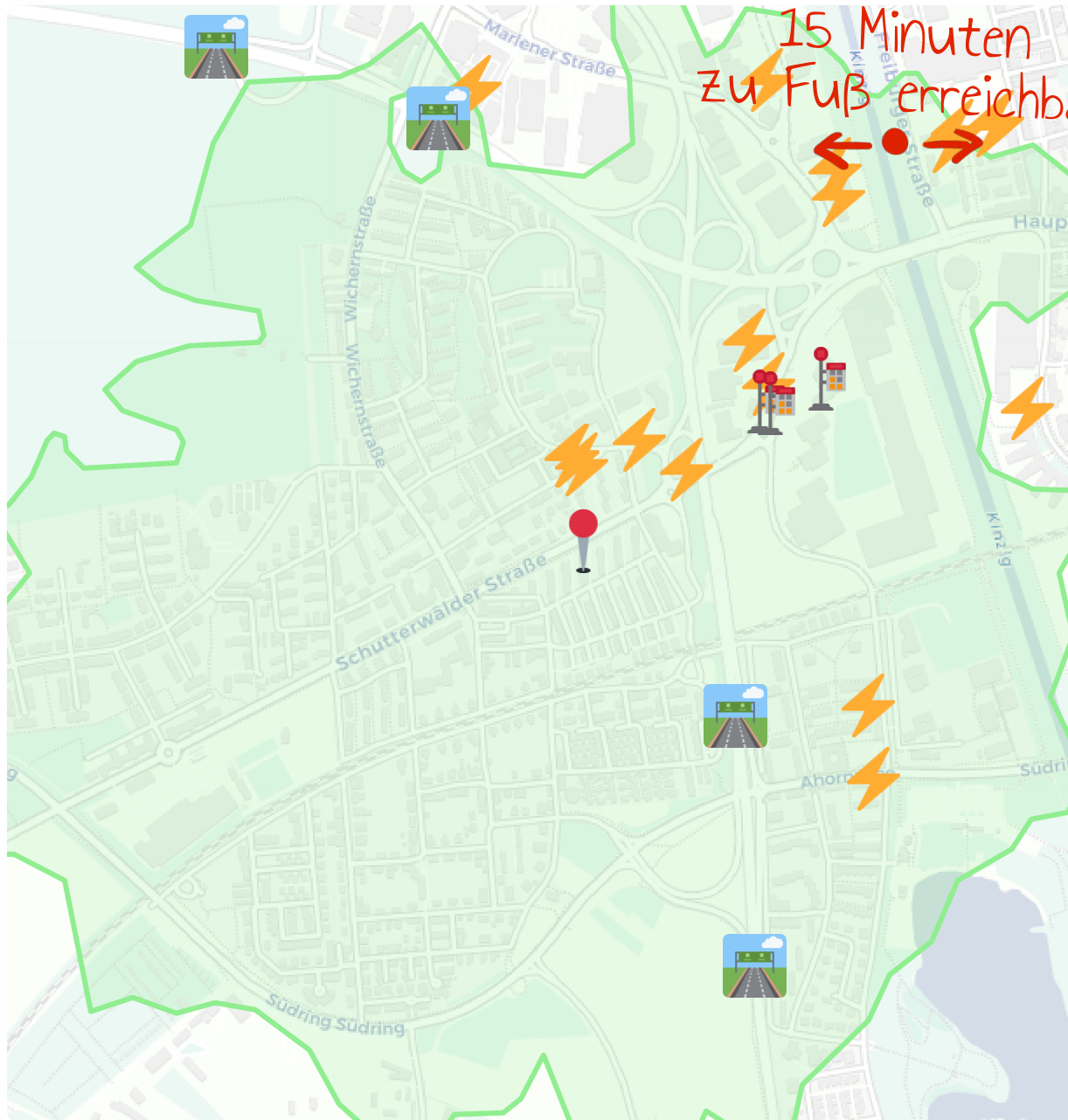
-  Weinhaus UG  3 Bewertungen  
7 Min. / 2,1 km 

## DROGERIEMARKT







-  dm-drogerie markt  6 Min. / 2,7 km 



## 2 Verkehrsinfrastruktur in der Umgebung



### HALTESTELLEN

	Offenburg Schutterwalder	6 Min. / 499 m	
	Offenburg (Messeplatz)	6 Min. / 516 m	
	Offenburg Schutterwalder Str	11 Min. / 910 m	


### LADESTATION

	MOON POWER-Ladestation 2x (75 kW)	3 Min. / 244 m	
---	--------------------------------------	----------------	---

### AUTOBAHN

	Offenburg-Nord	5 Min. / 1,8 km	
---	----------------	-----------------	---

### FERNVERKEHR

	Offenburg Kreisschulzentrum	12 Min. / 3,5 km	
--	--------------------------------	------------------	--

### FLUGHAFEN

	Neuhof Airport	31 Min. / 27,9 km	
---	----------------	-------------------	---

# 3 Bevölkerungsstruktur

1



## BEVÖLKERUNG

62.993

OFFENBURG

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +5,0%

↗ +2,0%

2



## Ø ALTER IN JAHREN

44,1

OFFENBURG

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +0,2%

↗ +0,5%

3



## MIGRATIONSANTEIL

14,6%

ORTENAUKREIS

DEUTSCHLAND

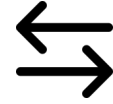
5 JAHRE

5 JAHRE

↗ +3,6%

↗ +2,9%

4



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

196,2

ORTENAUKREIS

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

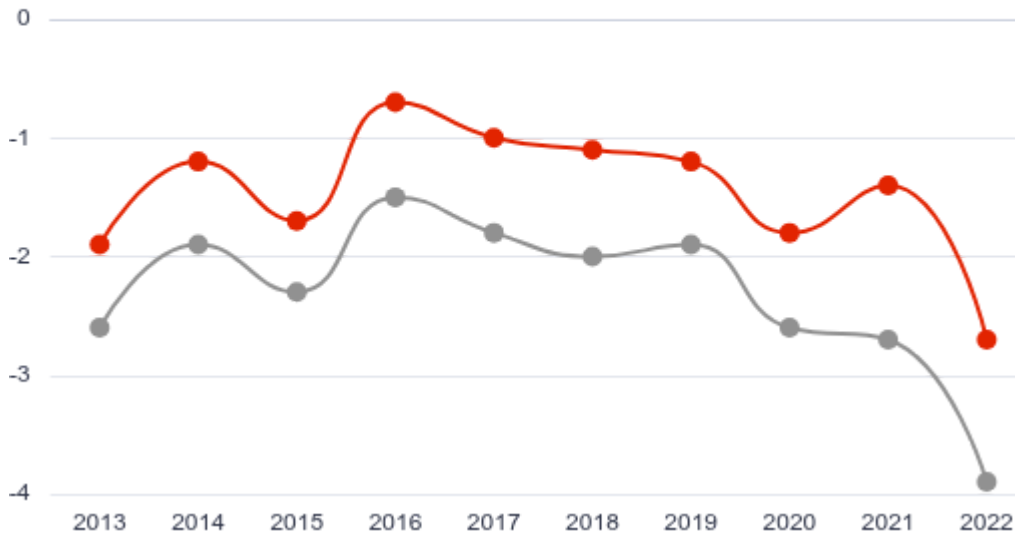
↗ +126,4%

↗ +124,2%

## 5 GEBURTEN UND STERBESALDO

JE 1.000 EINWOHNER

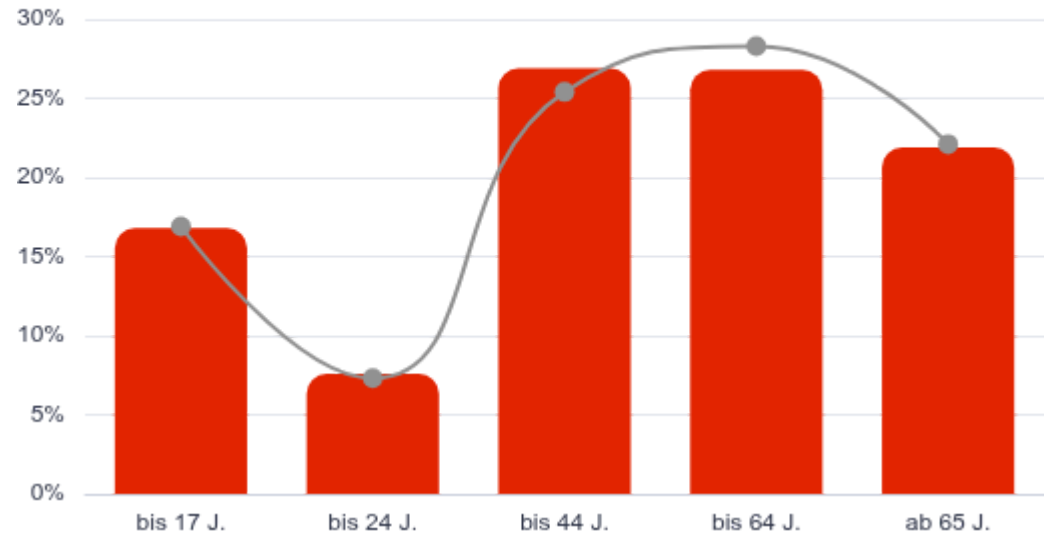
● Offenburg ● Deutschland



## 6 BEVÖLKERUNG

OFFENBURG UND DEUTSCHLAND

■ Offenburg ● Deutschland



1 Die Bevölkerungszahl für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 2 Das Ø Alter für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 2023. 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 angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 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 dargestellte Altersstruktur zeigt die Verteilung der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde zum jeweiligen Stichtag für das Jahr 2022 zum Stichtag 31.12..

1



## UNTERNEHMENSANZAHL

17.753

ORTENAUKREIS

DEUTSCHLAND

5 JAHRE

5 JAHRE

↘ -1,3%

↘ -1,4%

2



## ARBEITSLOSENQUOTE

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

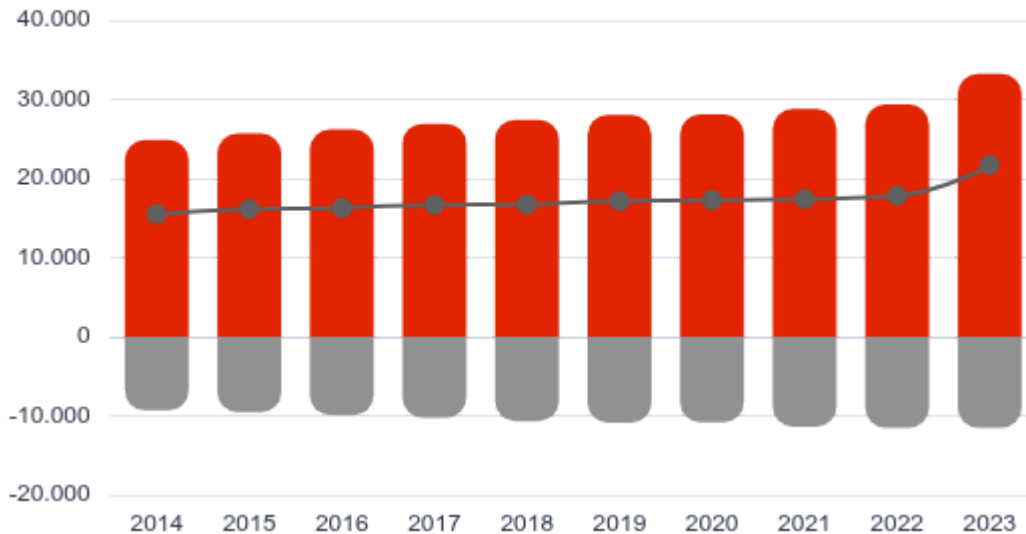
↗ +29,3%

↗ +2,9%

## 5 PENDLERSALDO

OFFENBURG

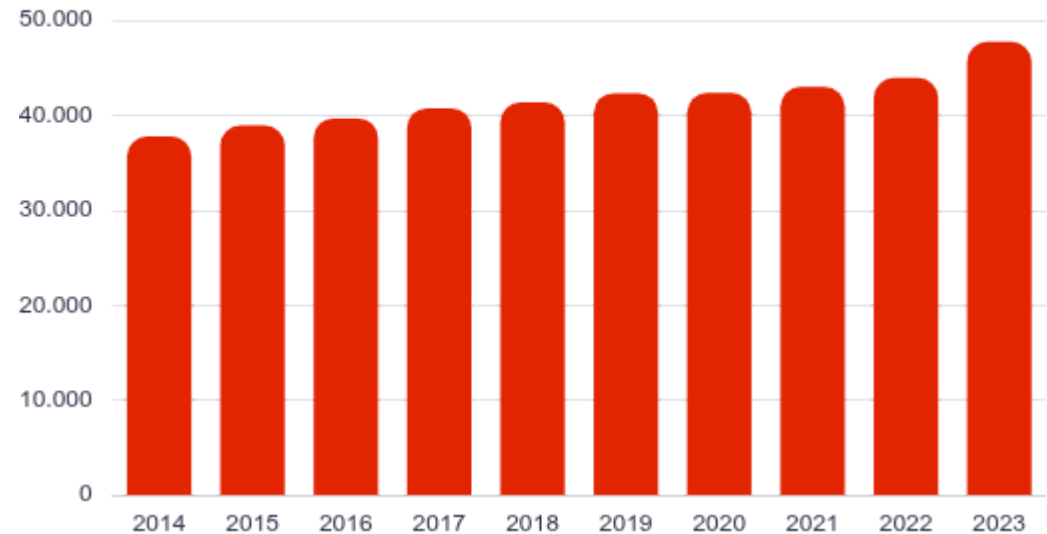
Einpendler Auspendler Pendlersaldo



## 6 ARBEITSPLÄTZE

OFFENBURG

Arbeitsplätze



1 Die Anzahl der Unternehmen für das Jahr 2022 wird auf Kreisebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 2022. 2 Die Arbeitslosenquote für das Jahr 2023 wird auf Gemeindeebene zum Stichtag 31.12. angegeben. Die angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2018 und 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

22,20 Tsd. m<sup>2</sup>

OFFENBURG  
5 JAHRE

-15,9%

DEUTSCHLAND  
5 JAHRE

+1,6%

2



Ø WOHNFLÄCHE  
JE EINWOHNER

43,48 m<sup>2</sup>

OFFENBURG  
5 JAHRE

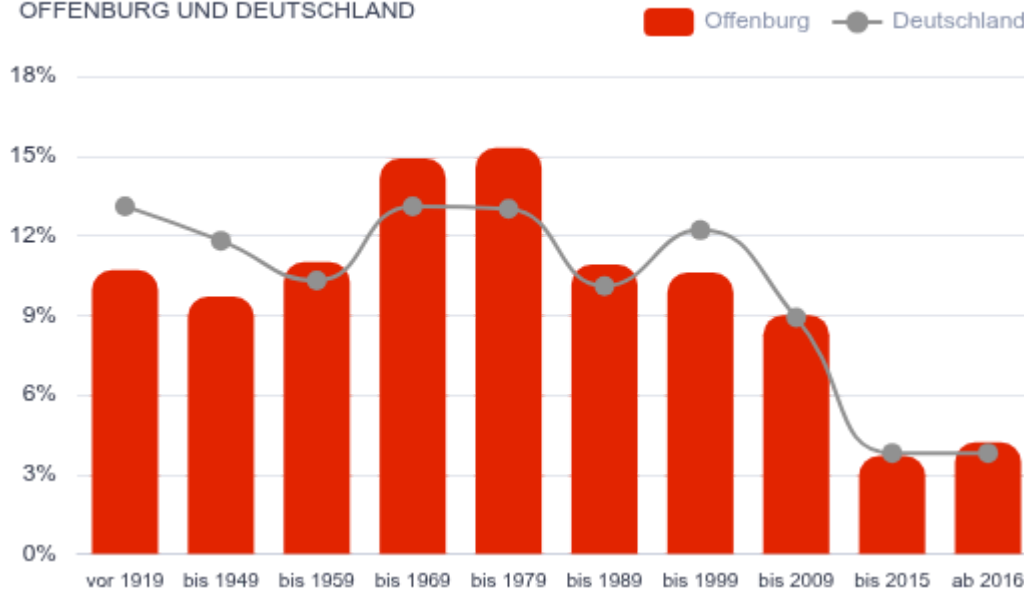
-0,7%

DEUTSCHLAND  
5 JAHRE

+1,5%

## 4 VERTEILUNG DER WOHNIMMOBILIEN NACH BAUJAHR

OFFENBURG UND DEUTSCHLAND



## 3 ENTWICKLUNG WOHNUNGSBESTAND

IN DEN LETZTEN 5 JAHRE



## 5 BESTAND AN WOHN EINHEITEN

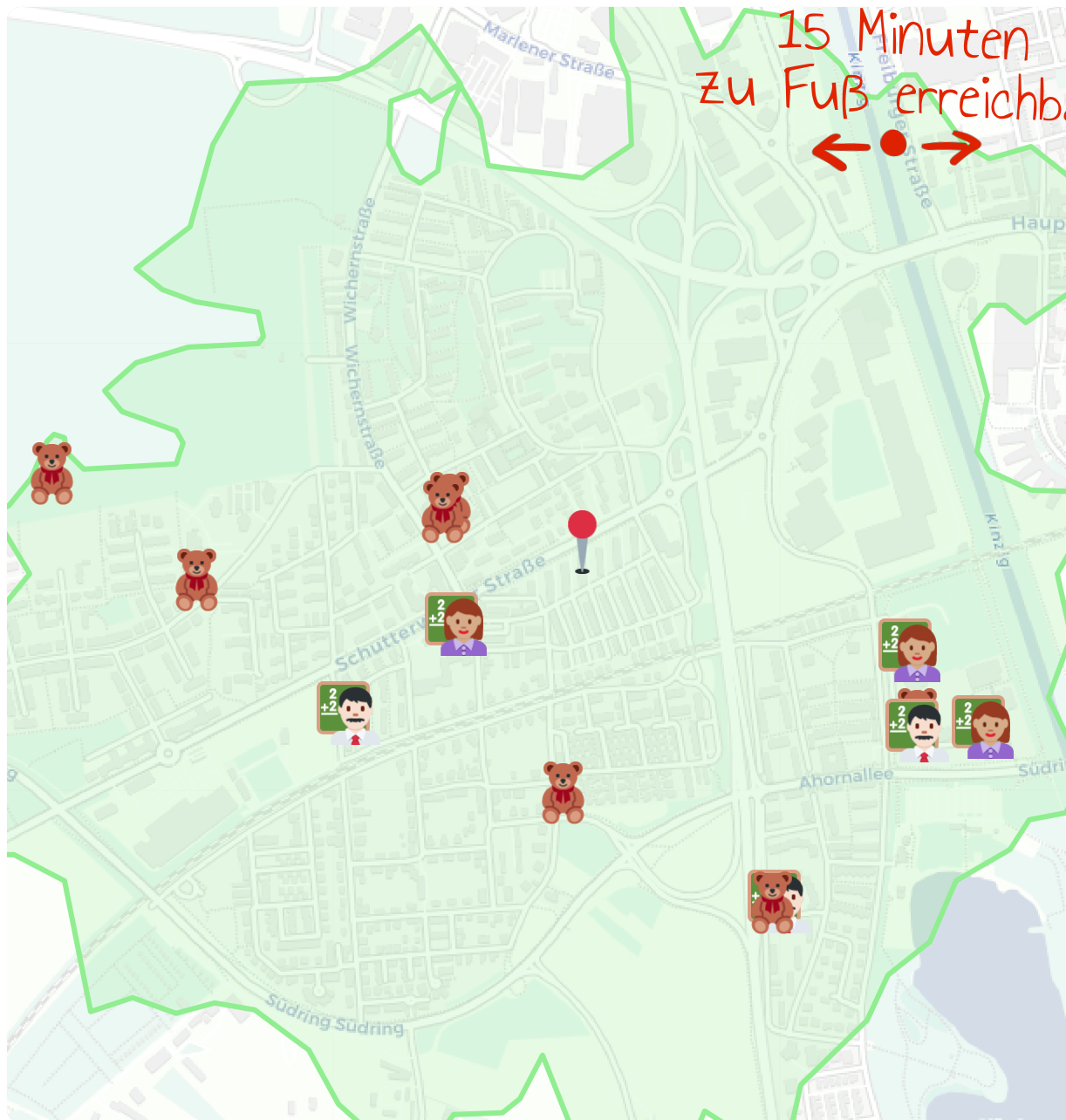
ABGELEITET AUS BESTANDS-ENTWICKLUNG











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 angegebene Entwicklung bezieht sich auf die Jahre zwischen 2017 und 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 2022 angezeigt. 5 Der Bestand an Wohneinheiten wird abgeleitet aus der Bestands-Entwicklung.











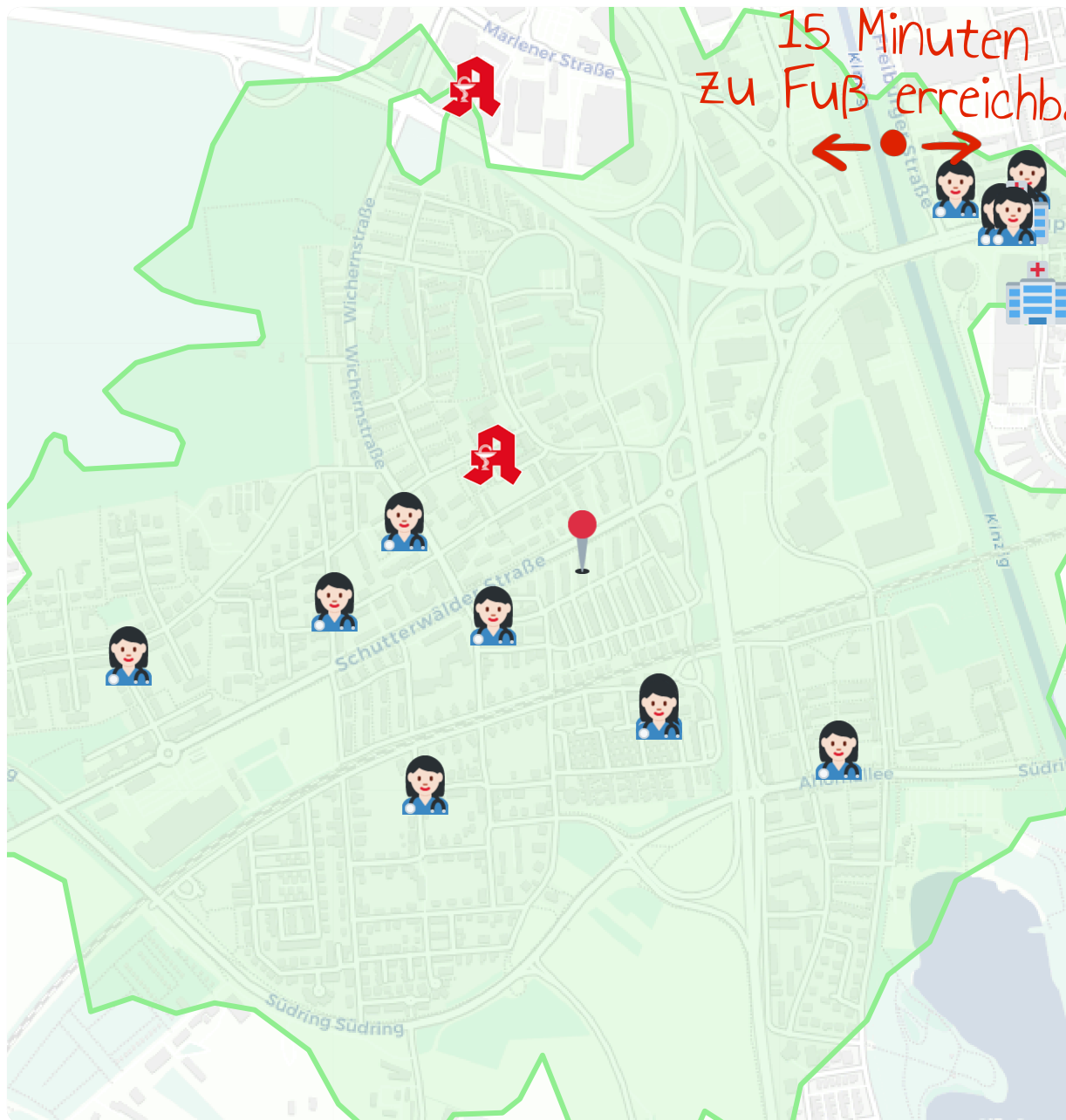


## KINDERGÄRTEN

	Kindergarten Albersbösch	5 Min. / 413 m	
	Ev. Kindertageseinrichtung "Kinderinsel"	5 Min. / 448 m	
	Katholischer Kindergarten Pustebume	5 Min. / 457 m	
	Schulkindergarten Wunderkind	12 Min. / 1,0 km	

## SCHULEN


	Eichendorff-Schule Offenburg	4 Min. / 295 m	
	Helme - Heine - Schule	11 Min. / 927 m	
	Konrad-Adenauer-Ganztagsgrundschule	14 Min. / 1,2 km	
	Kaufmännische Schulen Offenburg	7 Min. / 2,7 km	



## ÄRZTE

	Frau Olga Steinborn	★★★★★ 9 Bewertungen
		3 Min. / 209 m 
	Dr. Joachim Oberle	★★★★☆ 51 Bewertungen
		6 Min. / 513 m 
	Herr Dr. med. Wolfgang Kieß	★★★★★ 6 Bewertungen
		6 Min. / 526 m 
	Dr. med. Natalie Krause	★★★★☆ 15 Bewertungen
		6 Min. / 500 m 

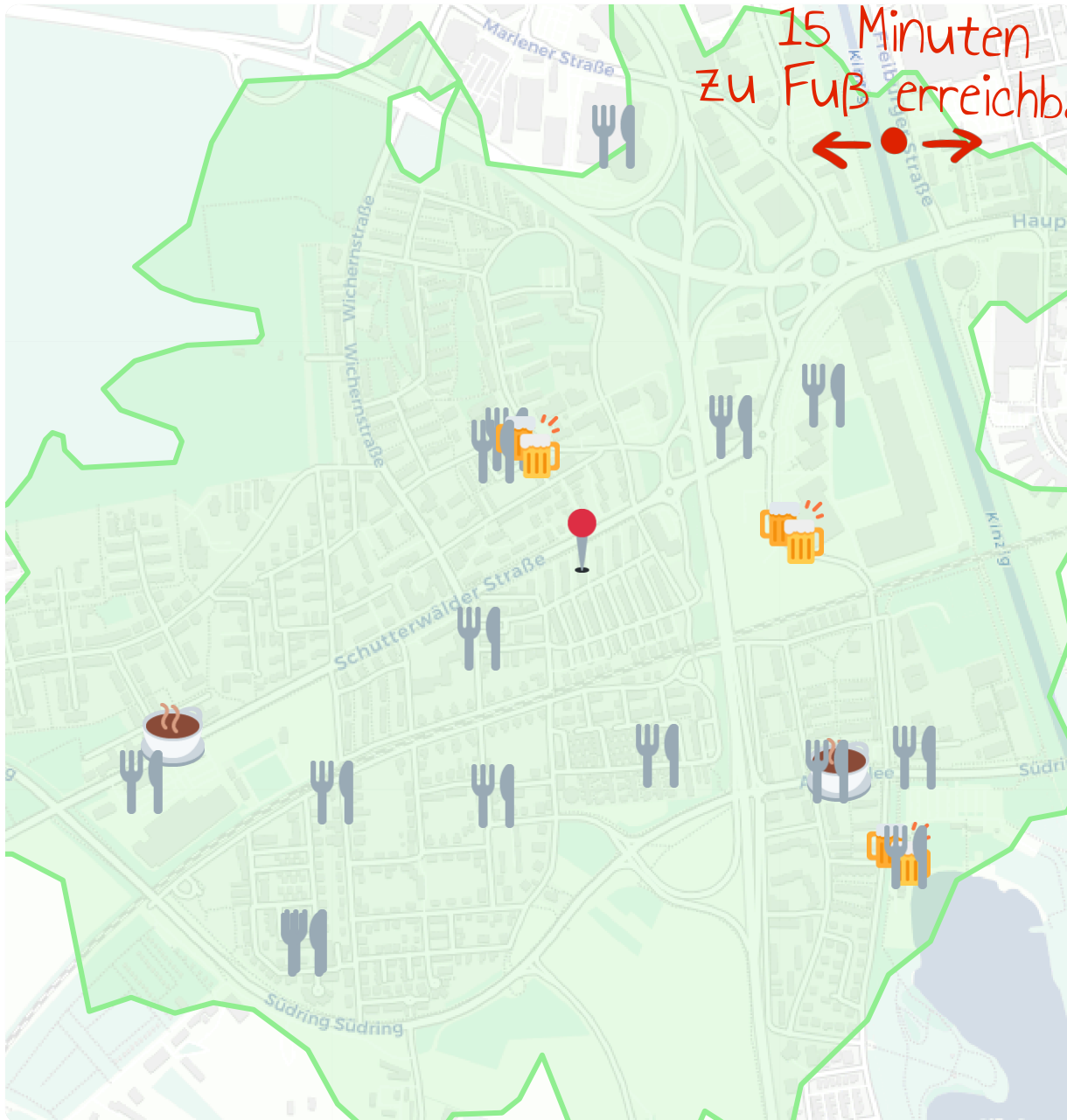
## APOTHEKEN

	Delta-Apotheke Heimburgstraße	5 Min. / 409 m 
	Sonnen-Apotheke Caunes	18 Min. / 1,5 km 
	Apotheke im E-Center	6 Min. / 2,0 km 
	Einhorn-Apotheke Caunes e.Kfr.	11 Min. / 2,6 km 

## KRANKENHAUS

	Kronenplaz Fußpflege	15 Min. / 1,3 km 
---	----------------------	--

## 8 Gastronomieangebot in der Umgebung



### RESTAURANTS



König Kebap Haus



253 Bewertungen

3 Min. / 274 m



Bistro Westside



48 Bewertungen

4 Min. / 327 m



Euro Döner



232 Bewertungen €

5 Min. / 407 m



Viola Claudia Schnetz Imbiss



3 Bewertungen

7 Min. / 599 m



### CAFÉS



Cafe Humpen



38 Bewertungen €

10 Min. / 873 m



Café Wolke

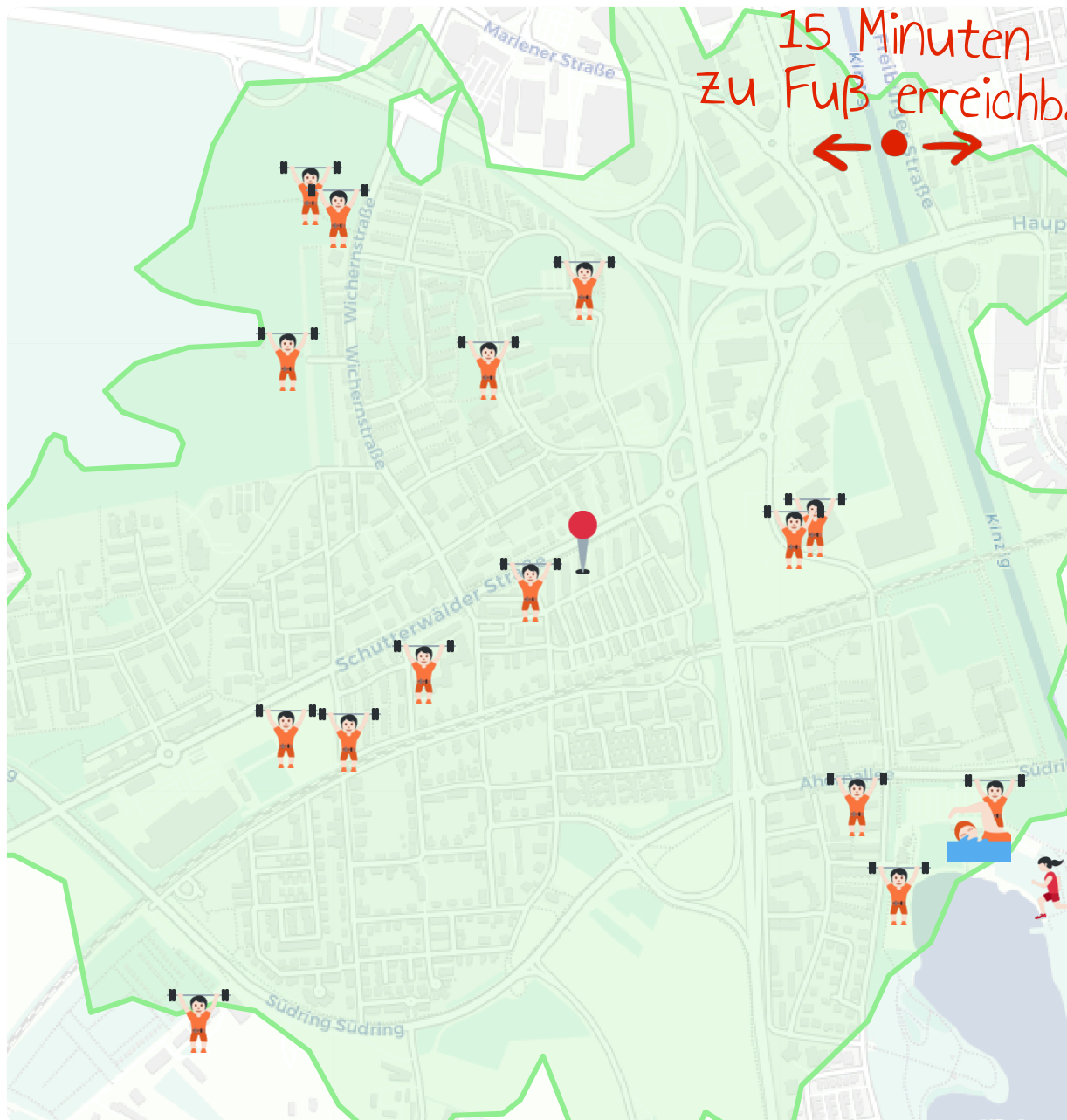


258 Bewertungen €€

11 Min. / 875 m







## SPORTMÖGLICHKEITEN



RSV Offenburg e. V.



1 Bewertung

5 Min. / 444 m



Mix-Sport-Verein Hesselhurst e.V.

8 Min. / 627 m



Burda Sport Club Offenburg



7 Bewertungen

7 Min. / 620 m



Sport Club Offenburg



33 Bewertungen

10 Min. / 835 m



## FITNESSSTUDIOS



Baristi Workout



1 Bewertung

2 Min. / 163 m



FREIZEIT ARENA Offenburg



10 Bewertungen

8 Min. / 633 m



Eislaufhalle Offenburg



612 Bewertungen

8 Min. / 633 m



Laufstrecke im Stadtwald Offenburg



6 Bewertungen

11 Min. / 879 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: 20251202624

Datum: 02.12.2025

## IMPRESSUM

Lead Value GmbH

Siemensstraße 8

40885 Ratingen

02102-3076863

[info@leadvalue.de](mailto:info@leadvalue.de)

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:

Vladislav Chernetskiy, Alevtina Lade

Handelsregister

Amtsgericht Düsseldorf

HRB 83435

Ust-IdNr.: DE318676619

## 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.

Für eine noch genauere Bewertung empfehlen wir die ergänzende Einschätzung durch einen regionalen Immobilienfachmann.

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

